

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY



**Rewaloryzacja budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Ciechanowie
w dzielnicy Bloki przy ul. Sienkiewicza 57/59,
obejmująca odnowę tkanki mieszkaniowej w zakresie części wspólnych
jako element szerszego działania rewitalizacyjnego.**

LIPIEC 2017

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

ZAMÓWIENIE:

Opracowanie Programu Funkcjonalno -Użytkowego dla budynku przy ul. Sienkiewicza 57/59 w Ciechanowie w zakresie części wspólnych celem ich rewitalizacji.

NAZWA INWESTYCJI:

Rewaloryzacja budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Ciechanowie w dzielnicy Bloki przy ul. Sienkiewicza 67/59, obejmująca odnowę tkanki mieszkaniowej w zakresie części wspólnych jako element szerszego działania rewitalizacyjnego.

TRYB REALIZACJI:

Realizacja w formule „Zaprojektuj i wybuduj”

ADRES OBIEKTU:

06-400 Ciechanów, Sienkiewicza 57/59

ZAMAWIAJĄCY:

Gmina Miejska Ciechanów, Pl. Jana Pawła II 6, 06-400 Ciechanów

KODY CPV:

45000000-7	Roboty budowlane
45211340-4	Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego
45260000-7	Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne
45300000-0	Roboty instalacyjne w budynkach
45310000-3	Roboty instalacyjne elektryczne
45320000-6	Roboty izolacyjne
45400000-1	Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
45453000-7	Roboty remontowe i renowacyjne
71000000-8	Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
71221000-3	Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
71220000-6	Usługi projektowania architektonicznego
71320000-7	Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania
71420000-8	Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu

OPRACOWANIE:

PROJEKTY KOSZTORYSY NADZORY BUDOWLANE
Zbigniew Nawrocki ul. Gombrowicza 20 06-400 Ciechanów
mgr inż. Zbigniew Nawrocki upr. nr CIE-13/81

SPIS ZAWARTOŚCI:

1. CZĘŚĆ OPISOWA

2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

3. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA STANU OBECNEGO

4. ZAŁĄCZNIKI:

- zał. nr 1 - oświadczenie Zamawiającego stwierdzającego jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

- zał. nr 2 – audyt energetyczny;

- zał. nr 3 - mapa zasadnicza do celów opiniodawczych skala 1:500;

- zał. nr 4 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dzielnicy BLOKI w Ciechanowie (z 1999r.);

1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1 Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej i remont części obiektu wraz z jego otoczeniem w formule „Zaprojektuj i wybuduj”. Przedmiotowa inwestycja polega na rewaloryzacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w tym jego termomodernizacji, modernizacji oraz remontu części wspólnych tj. korytarzy i klatek schodowych. Ponadto w zakres prac wchodzi dostosowanie budynku dla potrzeb osób z niepełnosprawnością w zakresie stworzenia pochylni dla wózków przy schodach zewnętrznych wraz z zagospodarowaniem terenu tj. stworzenie utwardzenia terenu do podjazdów.

Zamówienie obejmuje obowiązek uzyskania wszystkich ekspertyz i pozwoleń niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji przy współudziale Inwestora. Budynek objęty opracowaniem położony jest na działkach nr ewid. 1657 i 1658 przy ul. Sienkiewicza 57/59 w Ciechanowie i jest on wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Dla obszaru, na którym znajduje się obiekt został opracowany Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP dzielnicy Bloki w Ciechanowie z 1999 r.), z którego m.in. wynika obowiązek w przypadku jakichkolwiek przekształceń zabudowy poniemieckiej ściśle porozumienie z odpowiednim organem ochrony zabytków.

Dokumentacja projektowo – kosztorysowa musi być zgodna z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną rewaloryzacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sienkiewicza 53/55 w Ciechanowie, która została nagrodzona I nagrodą w konkursie architektoniczno – urbanistycznym ogłoszonym przez Urząd Miasta w Ciechanowie jako koncepcja zmian obowiązująca budynki mieszkalne wielorodzinne o następujących adresach w Ciechanowie:

- 17-go Stycznia 23
- 17-go Stycznia 25
- Sienkiewicza 17/19
- Sienkiewicza 35
- Sienkiewicza 38/40
- Sienkiewicza 53/55
- Sienkiewicza 57/59

1.2 Obiekt będący tematem zamówienia

Budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany na działkach nr ewid. 1657 i 1658 przy ul. Sienkiewicza 57/59 w Ciechanowie zbudowany został w latach 1941-1944. Jest to budynek mieszkalny, 2-kondygnacyjny, w całości podpiwniczony, z poddaszem w części użytkowym. Budynek jest zbudowany w konstrukcji tradycyjnej, murowany w cegły pełnej ceramicznej na zaprawie piaskowo-glinianej o grubości 45 cm, o dachu czterospadowym o konstrukcji drewnianej kleszczowo-płatwiowej z przełamaniem dachu w części okapowej na przysuwnicy, pokrytym dachówką ceramiczną na deskowaniu pełnym. Ściany do piwnic są betonowe, na wyższe kondygnacje drewniane.

Budynek na planie prostokąta z dwoma wejściami na dłuższej ścianie budynku zlokalizowanej równolegle do ulicy Sienkiewicza od strony północno-wschodniej. Wejścia prowadzą do dwóch klatek schodowych, które rozprowadzają z sieni na każdej kondygnacji do lokali mieszkalnych.

Wejścia do budynku z drzwiami z naświetlem w łuku odcinkowym z opaską. Do wejść prowadzą po cztery betonowe schody. Elewacja jest otynkowana, z cokołem i opaskami wokół drzwi. Pierwotnie występujące opaski wokół okien należy odtworzyć.

Budynek wyposażony jest w stolarkę okienną z profili PCV i drewnianą. Widoczne jest zróżnicowanie podziałów i szprosów w nowych oknach PCV. W ścianach piwnic znajduje się istniejąca stolarka okienna drewniana lub otwory zastawione deskami lub płytami. Otwory zlokalizowane na poziomie terenu w liczbie 16 o wymiarach 60x80cm. Na parterze jest 17 okien a na piętrze 12 okien o zróżnicowanych wymiarach z charakterystycznym oryginalnym podziałem na kwatery ze szprosami. W dachu jest 8 lukarn o wym. okien 60x60cm w podziale na cztery.

Kominy zostały wyremontowane w ostatnim czasie, wykonane z cegły pełnej, ponad dachem z cegły klinkierowej i betonowych czapach w liczbie trzech.

Odprowadzenie wód opadowych rynnami i rurami spustowymi z blachy ocynkowanej Ø 150mm.

Posadzki w częściach wspólnych w części z płytek, w części betonowe, w części drewniane. Tynki wewnętrzne malowane farbą klejową.

W budynku wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wody zimnej, kanalizacji, ciepło sieciowe z ciepłowni i ogrzewanie piecowe.

1.3 Dane techniczne budynku

Długość budynku	18,86m
Szerokość budynku	10,00m
Wysokość pomieszczeń	2,60-3,00m
Spadek połaci dachowej	48°
Powierzchnia zabudowy budynku	188,60 m²
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	270,41 m²
Kubatura	1898,22 m³
Ilość mieszkań	5
Ilość mieszkańców	15

1.4 Stan techniczny budynku, wskazania do prac remontowych

Założeniem funkcjonalnym planowanej inwestycji jest utrzymanie obecnej funkcji budynku z uwzględnieniem charakteru mieszkalnego. Obiekt położony jest w najbardziej zdegradowanej pod względem technicznym i społecznym dzielnicy miasta, obejmującej około 100 charakterystycznych budynków wielorodzinnych. Wybudowane one zostały w okresie okupacji przez Niemców jako osiedle robotniczo – urzędnicze i praktycznie w ciągu swojej historii nie były remontowane ani modernizowane.

Audyt energetyczny wykazał konieczność izolacji przegród pionowych.

Ściany pod względem wytrzymałościowym w dobrym stanie. Stwierdzono liczne zacieki i zawilgocenia ścian.

Brak izolacji przeciwwilgociowej w piwnicy. Okna piwniczne zdewastowane lub ich brak. Problemem jest zawilgocenie ścian powstałe w wyniku podciągania kapilarnego wilgoci z powodu braku izolacji przeciwwilgociowych oraz miejscowe ubytki tynku.

Tynki zewnętrzne są w złym stanie technicznym (występują liczne spękania i ubytki) i przed dociepleniem należy je skuć oraz wykonać nowy tynk izolacyjny z odtworzeniem wszystkich historycznych detali elewacji tj. opasek wokół okien i drzwi oraz gzyms.

Budynek wyposażony jest w stolarkę okienną z profili PCV i drewnianą. Stolarka drewniana zużyta i zdewastowana. Stolarka wykonana z profili PCV w dobrym stanie technicznym. Okna w złym stanie technicznym zakwalifikowano do wymiany. Okna należy wyposażyć w nawiewniki.

Pokrycie dachówką ceramiczną na deskowaniu pełnym w słabym stanie technicznym. Występują lokalne ubytki w deskowaniu i pokryciu powodujące przedostawanie się wilgoci do wewnątrz.

Należy uzupełnić deskowanie, zaizolować dach od wewnątrz wełną mineralną oraz wymienić pokrycie dachowe.

Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe w złym stanie technicznym powodują zacieki na ścianach. Dodatkowo odpływ wód z rynien rurami spustowymi wykonanymi z blachy na teren powodujący zawilgocenia ścian i fundamentów budynku.

Tynki wewnętrzne na klatkach schodowych w stanie technicznym średnim, wymagają niewielkich napraw, całość wymaga prac malarskich.

Posadzki w częściach wspólnych w średnim stanie technicznym, wymagają remontu lub wymiany.

Występują ubytki na powierzchni spoczników i biegów na klatkach schodowych pochodzące z naturalnego zużycia materiału. Elementy wykazujące nadmierne zużycie i ugięcie należy wymienić. Stan techniczny schodów i balustrady dostateczny. Drewniane elementy wymagają szlifowania, polerowania, zabezpieczenia środkiem impregnującymi i wykończenia.

Zewnętrzne schody 2 szt. betonowe wymagają wykonania okładziny i budowy pochylni dla niepełnosprawnych.

1.5 Otoczenie budynku

Obszar, w którym zlokalizowany jest obiekt będący tematem zamówienia jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dzielnicy Bloki w Ciechanowie z 1999 r. Otoczenie budynku stanowi teren nieogrodzony wzdłuż ulicy Sienkiewicza w Ciechanowie, teren utwardzony to opaska wokół budynku oraz chodnik z płyt betonowych prowadzący od chodnika wzdłuż ulicy do wejścia do budynku.

1.6 Roboty budowlane wchodzące w skład inwestycji

W 2016 i 2017 roku został przeprowadzony Audyt energetyczny obiektu. Optymalnym wariantem przedsięwzięcia jest wariant uwzględniający izolację elewacji tynkiem termoizolacyjnym, w ramach którego przewidziane zostały następujące usprawnienia:

- 1.Modernizacja przegrody Dach;
- 2.Modernizacja przegrody „Wentylacja grawitacyjna”;
- 3 Modernizacja systemu grzewczego;
- 4.Remont klatki schodowej;
- 5Wymiana pokrycia dachowego wraz z odwodnieniem, częściowa wymiana deskowania;
- 6.Izolacje cieplne i przeciwwilgociowe ścian, piwnic, wymiana stolarki;
- 7.Remont schodów zewnętrznych.

Z uwagi na wynik audytu energetycznego, przeglądy techniczne oraz uwagi dotyczące stanu budynku zawarte w inwentaryzacji, jak również przez wzgląd na potrzeby społeczne mieszkańców, użytkowników obiektu i kwalifikację obszaru do programu rewitalizacji, należy wykonać roboty budowlane polegające na:

- wymianie pokrycia dachu wraz z uzupełnieniem i naprawą elementów konstrukcyjnych więźby dachowej oraz z izolacją połączeń i lukarn węgłą mineralną;
- wymianie części stolarki okiennej i drzwiowej, nie spełniających wymagań energetycznych;
- termoizolacji ścian zewnętrznych budynku za pomocą tynku ciepłochronnego w celu poprawy efektywności energetycznej obiektu;
- wymianie cokołu i opaski budynku;
- izolacji ścian fundamentowych;
- ociepleniu stropu piwnicy;
- naprawie przyłącza kanalizacji deszczowej;
- wymianie obróbki blacharskiej dachu i lukarn;
- zapewnieniu wentylacji pomieszczeń – udroźnienie kanałów wentylacyjnych;
- remoncie/dostosowaniu instalacji wewnętrznych w częściach wspólnych – elektryczna, hydrauliczna, kanalizacyjna;
- remoncie części wspólnych – klatek schodowych z korytarzami do lokali mieszkalnych wraz z drewnianymi schodami;
- zachowaniu i konserwacji oryginalnych elementów wyposażenia lub wykończenia wnętrza i zewnątrz budynku;
- wymianie punktów świetlnych w częściach wspólnych z zastosowaniem energooszczędnego oświetlenia;
- remoncie schodów zewnętrznych.

1.7 Obowiązki Wykonawcy wynikające ze specyfiki projektu

Po stronie Wykonawcy będzie zagospodarowanie na swój koszt odpadów z prac rozbiórkowych, zgodnie z ustawą o odpadach. Wykonawca zobowiązany jest każdorazowo przedstawić inspektorowi nadzoru inwestorskiego karty przekazania odpadów, które zostaną dołączone do dokumentacji powykonawczej. W związku ze specyfiką projektu, wymagany jest obowiązek konsultacji dotyczących wykonania projektu ze wskazanymi przedstawicielami Zamawiającego na poszczególnych etapach fazy projektowej i wykonawczej inwestycji oraz z konserwatorem zabytków.

Zamawiający nakłada obowiązek stałego kontaktu Wykonawcy z Zamawiającym i konsultacji wszelkich istotnych szczegółów Inwestycji, na etapie Projektowym, jak i Wykonawczym celem uzyskania optymalnego wykonania przedmiotu przetargu. Zamawiający nakłada na Wykonawcę obowiązek wykonania wizji lokalnej miejsca planowanej Inwestycji i złożenia oświadczenia o jej przeprowadzeniu, jak i o zapoznaniu się z wszelką dokumentacją dotyczącą Inwestycji, która jest przedmiotem przetargu, a będącą w posiadaniu Zamawiającego i udostępnionej przez niego Wykonawcy. Zamawiający nakłada obowiązek złożenia oświadczenia, iż Wykonawca posiada odpowiednią wiedzę, doświadczenie zawodowe, oraz siły i środki do prawidłowego i terminowego wykonania przedmiotu przetargu.

Zakres powyższych robót zrealizowany zostanie w standardzie nie niższym niż określony w PFU.

Na etapie tworzenia projektów, Wykonawca powinien uwzględnić wszelkie uwagi Zamawiającego. Specyfikacje materiałowe i techniczne powinny być zgodne z Normą Polską i powinny być zaakceptowane przez Zamawiającego.

Ponadto Zamawiający informuje, iż posiada wykonany audyt energetyczny dla planowanej inwestycji w związku z czym na etapie projektowania Wykonawca powinien skoordynować zakres projektowanej charakterystyki energetycznej z audytem.

W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca powinien uzgodnić z Zamawiającym położenie wyposażenia oraz zapewnić instalację sprzętu, wyposażenia i urządzeń oraz wykonać podejścia instalacji i niezbędne prace budowlane pod kątem przyszłego montażu urządzeń, które wchodzi w zakres dostawy.

Do obowiązków wykonawcy będą należały wszelkie prace w zakresie uzupełnienia ubytków ścian wewnętrznych, zewnętrznych, stropów, posadzek wynikające z przeprowadzonych prac rewaloryzacyjnych.

1.8 Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

1.8.1 Ogólne warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Wykonawca będzie zobowiązany umową do przyjęcia odpowiedzialności od następstw i za wyniki działalności w zakresie:

- Organizacji i wykonywania robót budowlanych,
- Zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- Ochrony środowiska,
- Warunków bezpieczeństwa pracy,
- Zaplecza dla potrzeb wykonawcy,
- Bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego w otoczeniu budowy,
- Ochrony mienia związanego z budową.

Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania polskich przepisów, a Wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry.

Roboty budowlane będą odbierane przez osobę upoważnioną ze strony Zamawiającego do zarządzania umową – inspektora nadzoru inwestorskiego.

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

- Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
- Odbiór częściowy,
- Odbiór końcowy,
- Odbiór ostateczny tj. po okresie gwarancji.

Sprawdzeniu i kontroli będą podlegały:

- użyte wyroby budowlane i uzyskane w wyniku robót budowlanych elementy obiektu – w odniesieniu do ich parametrów oraz ich zgodności z dokumentami budowy,
- jakość wykonania i dokładność prac wykończeniowych,
- prawidłowość funkcjonowania zamontowanych urządzeń i wyposażenia,

Wykonawca będzie zobowiązany do wykonywania i utrzymywania w stanie nadającym się do użytku oraz do likwidacji wszystkich robót tymczasowych, niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia. Zamawiający nie będzie opłacał robót tymczasowych takich jak: urządzenia do transportu pionowego, zabezpieczenia przed opadami, transport, drogi tymczasowe itp.

1.8.2. Wymagania szczegółowe dotyczące terenu budowy

W odniesieniu do przygotowania terenu budowy Wykonawca przygotuje zagospodarowanie terenu budowy co najmniej w zakresie:

- ogrodzenia terenu budowy
- doprowadzenia energii elektrycznej,
- urządzenia pomieszczeń higieniczno-sanitarnych i socjalnych,
- zgromadzenia potrzebnych narzędzi i sprzętu,
- usytuowania maszyn budowlanych,
- urządzenia składowisk materiałów,
- zabezpieczenia terenu wokół obiektu na czas wykonywania robót budowlanych

Dla potrzeb transportu pionowego materiałów rozbiórkowych i budowlanych wykonawca jest zobowiązany zapewnić transport pionowy własnymi urządzeniami. Wykonawca w okresie realizacji robót budowlanych zobowiązany jest do wygrodzenia oraz oznakowania na swój koszt placu budowy poprzez umieszczenie w widocznym miejscu, uzgodnionym z Zamawiającym, dużej tablicy informacyjnej, opracowanej zgodnie z wytycznymi Zamawiającego.

1.9 Szczegółowy zakres robót budowlanych

1.9.1 Dach

Wymiana pokrycia dachowego na nową dachówkę ceramiczną (esówkę) w kolorze czerwonym (zbliżonym do koloru istniejącego pokrycia) obejmuje demontaż istniejącego pokrycia i deskowania połaci dachowych, naprawę, ewentualną wymianę i impregnację oraz izolację elementów drewnianych więźby dachowej. Zakwalifikowane przez Wykonawcę do pozostawienia elementy więźby oraz te, wymienione, zabezpieczyć środkiem antygrzybicznym i przeciwpożarowym. Zaizolować dach przeciwwilgociowo (folia) i termicznie (wełna mineralna gr. 15cm). Zachować nowe murowanie kominów, wymienić wywiewki kanalizacyjne i wentylacyjne wykorzystując rozwiązania systemowe (w kolorze dachówki). Należy wykonać montaż płotków przeciwśniegowych i wyłazów dachowych z użyciem rozwiązań systemowych. Konieczna jest wymiana całej obróbki blacharskiej. Nowa obróbka z blachy powlekanej w kolorze dachówki. Należy również zaizolować termicznie lukarny, z góry wymienić pokrycie na dachówkę ceramiczną, z boków obłożyć blachą powlekaną w kolorze dachówki. Należy odtworzyć podbitkę okapu dachu oraz wymienić kompleksowo system odprowadzenia wody deszczowej.

Podczas wymiany połaci dachowej należy zabezpieczyć lokale znajdujące się na poddaszu przed skutkami opadów atmosferycznych podczas gdy Zamawiający deklaruje organizację tymczasowych lokali zastępczych dla mieszkańców lokali na poddaszu na czas prowadzenia powyższych prac.

1.9.2 Ściany zewnętrzne

Izolację termiczną ścian zewnętrznych w celu poprawy efektywności energetycznej wg wskazań konserwatora zabytków należy przeprowadzić poprzez wymianę tj. skucie istniejącego tynku i wykonanie nowego tynku renowacyjnego – tynku ciepłochronnego z perlitem. Należy zastosować tynk termoizolacyjny gr. 5cm. Całość prac wykonać ściśle wg specyfikacji technicznej producenta tynku termoizolacyjnego. Tynk zewnętrzny mineralny w kolorystyce i fakturze określonej z konserwatorem zabytków. Tynki powinny być pomalowane w kolorze jasnoszarym, zaś cokół pokryty cegłą klinkierową w kolorze grafitowym. Należy zachować wszystkie detale elewacji ze swym oryginalnym wzorem tj. gzymsy, opaski wokół okien, drzwi i łuki odcinkowe nad naświetlem drzwi wejściowych do klatki. Zniszczone i niepełne detale należy odtworzyć lub odświeżyć, wykonać nowy cokół zgodnie z poniższymi wymogami. Ściany piwnic i fundamentów należy odkopać, w miarę potrzeby osuszyć i uzupełnić oraz zaizolować w wybranej technologii. Należy wykonać izolację poziomą (iniekcja krystaliczna) i pionową ścian

piwnic. Podczas wykopów sprawdzić stan techniczny przyłączy kanalizacji sanitarnej i deszczowej i przyjąć możliwość (uwzględnić w kosztorysie) wymianę przyłączy. Podczas prowadzenia robót ziemnych należy odpowiednio zabezpieczyć teren.

Ponadto należy wykonać oświetlenie zewnętrzne nad wejściem do klatki oraz daszek nad wejściem, a także po jednej stronie schodka zewnętrznego do budynku wykonać podjazd w materiale zgodnym z wykończeniem schodów o spadku 8% oraz pochwyty mocowane do ściany budynku zgodnie z wytycznymi koncepcji architektoniczno - urbanistycznej rewaloryzacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sienkiewicza 53/55 w Ciechanowie. Istniejące schody do klatki schodowej należy poddać konserwacji lub wykonać nowe z zachowaniem ich kształtów. Wszystkie prace ingerujące w bryłę i kolorystykę obiektu należy uzgodnić z konserwatorem zabytków.

Należy przewidzieć zasilanie i podłączenie zewnętrznych kamer monitoringu z doprowadzeniem pełnego okablowania do wyznaczonego pomieszczenia z centralą monitoringu. Kamery muszą być przystosowane do zastosowania zewnętrznego z funkcją monitoringu w ciemności.

1.9.3. Izolacja pozioma, wentylacja i modernizacja systemu grzewczego

Należy wykonać izolację stropu nad piwnicą poprzez montaż warstwy styropianu 5cm od strony piwnicy oraz wykonać tynkowanie. Istniejące wywiewki wentylacji grawitacyjnej znajdujące się na poziomie ścian elewacyjnych zdemontować i zastąpić kratkami wentylacyjnymi w kolorze elewacji. Istniejące wywiewki na dachu należy zdemontować i zastąpić wywiewkami systemowymi w kolorze pokrycia dachowego. Modernizacja systemu grzewczego będzie polegać na wymianie istniejących pionów lub wykonanie nowych dla części wspólnych.

1.9.4 Otoczenie

Należy wymienić opaskę wokół budynku oraz wymienić nawierzchnię chodnika tak, aby można było wjechać wózkiem po pochylni do klatki schodowej. Jednocześnie należy utwardzić teren przed budynkiem. Nawierzchnię chodnika i opaski należy wykonać z płyt betonowych o planie kwadratu. Należy wykonać prace naprawcze związane z przyłączem do kanalizacji deszczowej i odprowadzeniem wody z rur spustowych.

1.9.5 Stolarka okienna i drzwiowa

Należy ujednolicić materiał i kolor stolarki okiennej. Zachowuje się typowy dla tej zabudowy podział okien i naswietli (uzgodnione z konserwatorem oraz w oparciu o archiwalną dokumentację budynku w tym inwentaryzację budynku), natomiast stare okna należy wymienić na spójną dla całego obiektu stolarkę PCV w kolorze białym w tym wymienić wszystkie okna piwniczne i drzwi wejściowe. W skład zamierzenia wchodzi wymiana części stolarki okiennej w obiekcie, która nie spełnia wymagań energetycznych i technicznych. Należy utrzymać oryginalne podziały kwater i układ szprosów.

1.9.6 Wnętrze budynku – remont części wspólnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego

W ramach działań mających na celu podwyższenie jakości życia mieszkańców na terenach objętych rewitalizacją planuje się szereg prac remontowych w obrębie części wspólnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Należy zatem:

- wykonać remont posadzek w na klatce schodowej oraz korytarzach i przedsionkach. Tam, gdzie posadzka jest drewniana w dobrym stanie należy ją oczyścić, wycyklinować i polakierować. Płytki oczyścić lub wymienić na gres w kolorze grafitowym. W przypadku posadzki – wylewki betonowej należy wykonać nową posadzkę z wylewki epoksydowej w kolorze grafitowym. Należy wykonać listwy przypodłogowe w materiale i kolorze zgodnym z wykończeniem posadzi.
 - oczyścić, osuszyć i uzupełnić tynki oraz pomalować ściany wewnętrzne klatek schodowych i korytarzy na kolor jasno szary NCS S 0502-G i wykonać lamperie na wysokość do 140cm nad posadzkę malowane farbą olejną transparentną.
 - drewniane schody klatki schodowej wraz z balustradą należy oczyścić, wymienić zniszczone elementy, wyszlifować i zalakierować. Opcjonalnie stopnice i pochwyty należy pokryć lakierobejcą, a balustrady pokryć farbą olejną w kolorze szarym zbliżonym do koloru ścian zgodnie z wytycznymi koncepcji architektoniczno-urbanistycznej dot. budynku przy ul. Sienkiewicza 53/55. Przewiduje się wymianę elementów drewnianych w około 30%.
 - należy udrożnić kanały wentylacji grawitacyjnej, dostosować instalacje elektryczne, hydrauliczne i kanalizacyjne oraz wykonać piony i zabudowę dla instalacji.
 - należy odświeżyć drzwi wewnętrzne w częściach wspólnych (prowadzące do piwnicy, z klatki schodowej do korytarzy, z przedsionka do klatki) oczyszczając je, szlifując i malując farbą olejną w kolorze szarym, o ton ciemniejszy od koloru ścian wewnętrznych. Opcjonalnie należy zastosować wymianę drzwi do piwnicy na drzwi ocynkowane, z klamką stalową z szyldem zamykane na zamek zgodnie z wytycznymi koncepcji architektoniczno-urbanistycznej dot. budynku przy ul. Sienkiewicza 53/55.
 - należy na całej powierzchni części wspólnych wymienić oprawy oświetleniowe zgodnie z wytycznymi koncepcji architektoniczno-urbanistycznej dot. budynku przy ul. Sienkiewicza 53/55.
- Opracowania projektowe związane z wykończeniem muszą uzyskać akceptację Zamawiającego.

1.9.7 Dodatkowe informacje w zakresie instalacji:

Przy wymianie opraw oświetleniowych należy wziąć pod uwagę normy oświetlenia elektrycznego i dostosować natężenie oświetlenia do funkcji pomieszczeń oraz uwzględnić klasy i szczelność opraw oświetleniowych stosowanych na zewnątrz budynku.

1.9.8 Kolorystyka

Przy wyborze kolorów i materiałów należy uwzględnić koncepcję urbanistyczno – architektoniczną rewaloryzacji budynku przy ul. Sienkiewicza 53/55, która została nagrodzona I nagrodą w konkursie architektoniczno – urbanistycznym ogłoszonym przez Urząd Miasta w Ciechanowie jako koncepcja zmian obowiązująca dla budynku mieszkalnego przy ul. 17-go Stycznia 25. Przed przystąpieniem do prac kolorystykę elementów zewnętrznych należy uzgodnić z Zamawiającym i Konserwatorem Zabytków, kolorystykę elementów wykończenia wewnątrz z Zamawiającym.

1.10 Uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

W ramach przedmiotu zamówienia należy uzyskać wszelkie decyzje administracyjne – niezbędne do zaprojektowania i wykonania przedmiotu zamówienia oraz przekazania obiektu budowlanego do użytkowania, zgodnie z ustawą Prawo Budowlane.

W zakres obowiązków wykonawcy na etapie przed rozpoczęciem robót wchodzi również zapewnienie pełnej obsługi geodezyjnej i wykonanie inwentaryzacji oraz dokumentacji powykonawczej.

Dokumentacja projektowa, przedmiar, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych mają być opracowane zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2013.1409 j.t. z póź. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2. września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U.2013.1129 j.t.);

Kosztorys Inwestorski, który służyć ma ustaleniu planowanych kosztów robót budowlanych, opracowany zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U.2004.130.1389).

Dokumentacja projektowa ma zostać wykonana w formie papierowej w następujących ilościach:

- koncepcja programowo - przestrzenna - 2 egz.
- projekt budowlany, wykonawczy - 5 egz.
- Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót - 2 egz.
- Przedmiar robót - 2 egz.
- Kosztorys Inwestorski - 2 egz.

Fakt, że obiekt jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków obliguje Wykonawcę do uzgodnienia wszystkich rozwiązań projektowych z odpowiednim dla tego rodzaju ochrony Konserwatorem Zabytków.

Wykonawca powinien w czasie trwania budowy zapewnić na terenie budowy w granicach przekazanych przez Zamawiającego należyty ład, porządek, przestrzeganie przepisów BHP, ochronę znajdujących się na terenie obiektów i sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu i utrzymywać je w należyty stanie technicznym, a po zakończeniu budowy uporządkować teren.

Wykonawca robót budowlanych jest zobowiązany z należyłą starannością zadbać o ochronę przed uszkodzeniem lub zniszczeniem własności publicznej i prywatnej.

Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, złożoną ofertą, a także zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, w tym przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisami przeciwpożarowymi oraz przepisami ochrony środowiska i przepisami o odpadach, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i współczesnej wiedzy technicznej, obowiązującymi polskimi normami, z materiałów odpowiadających wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonych przepisami powszechnie obowiązującego prawa, wypełniając nadto wymóg uzyskania określonych w audycie energetycznym budynku współczynników przenikania ciepła przez przegrody budowlane po zakończeniu przedmiotu umowy. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy również zgodnie z jego najlepszą wiedzą i doświadczeniem oraz z zachowaniem najwyższej staranności.

2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

2.1 Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

Wybrane przepisy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego. (Dz.U. z 2004 r., Nr 202, poz. 2072 z późn. zm);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2002.75.690 z późn. zm.);

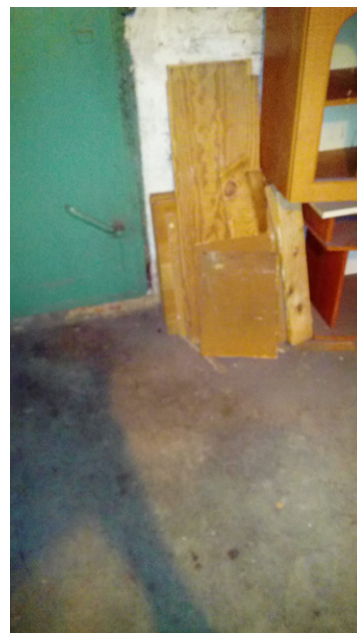
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 25 września 2000 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, obrotu energią elektryczną, świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców;
- Ustawa z 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (tekst jednolity Dz. U. 2006 Nr 89, poz. 625, z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robot budowlanych (DZ.U. 2002r.,NR47);
- Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności. (tekst jednolity Dz.U. 2010. nr 138. poz. 935);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych. (Dz.U. 2004. nr 92. poz. 881 z późn.zm);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia. (Dz.U.02.108.953 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U.2003.Nr120 poz.1126 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U.2006 Nr 83 poz 578. z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U.2003 Nr120 poz.1134 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U.2003. Nr47 poz.401 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. (tekst jednolity Dz.U.2008, Nr25 poz.150 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach. (Dz.U.01.62.628 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz.U. 2005 Nr 263 poz. 2202 z późn. zm.);

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U.03.121.1137 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity, Dz.U.2009 Nr 178 poz.1380 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2010 Nr 109 poz.719 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U.2009 Nr 124 poz.1030 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno - użytkowego (Dz.U.2004 Nr 202 poz.2072 z późn. zm.).

3. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA STANU OBECNEGO



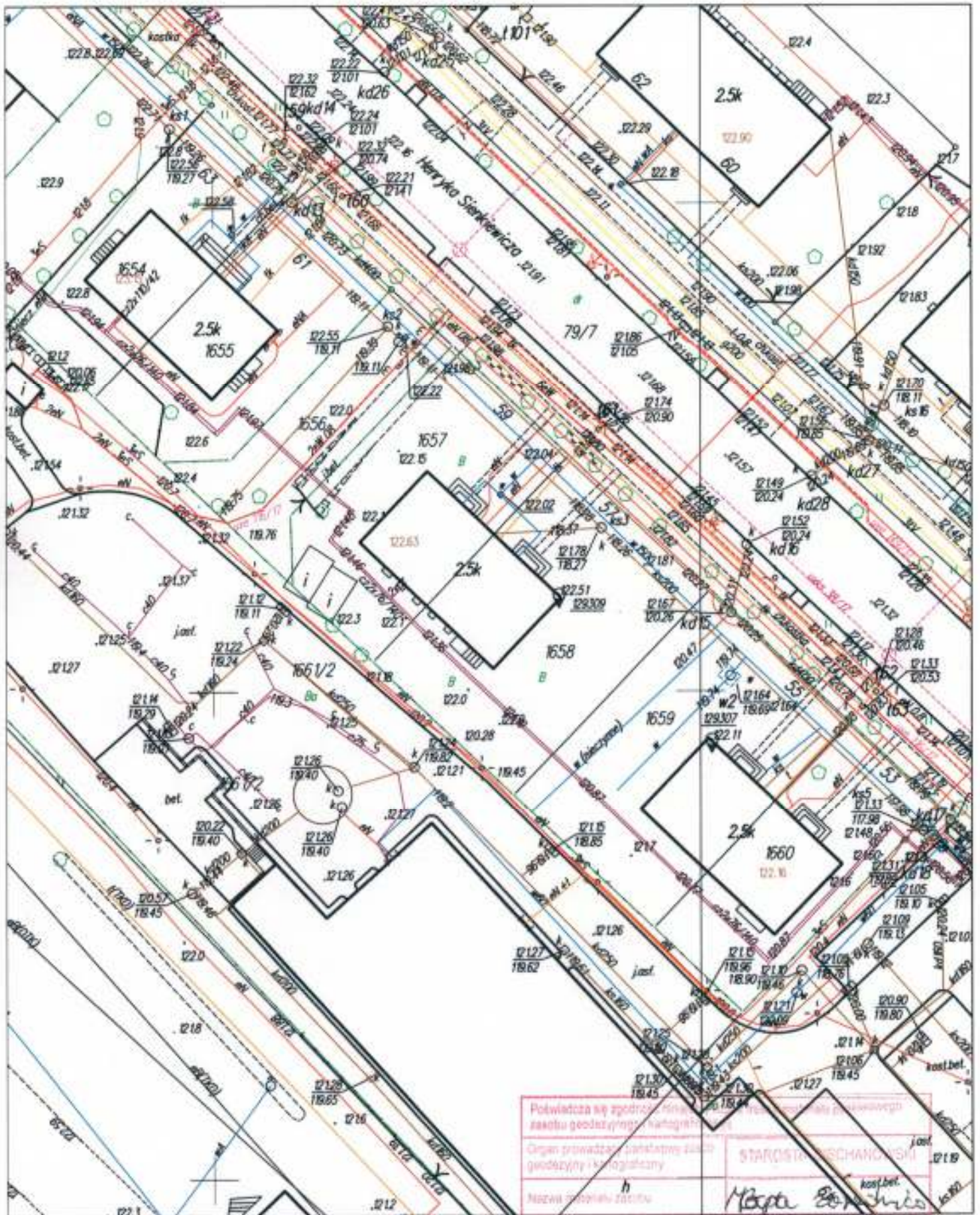
Fotografie elewacji



Fotografie wnętrza budynku - części wspólne, klatka schodowa



Fotografie elewacji i zewnątrz budynku



Fragment mapy zasadniczej

Skala 1:500

miasto CIECHANÓW obręb Podzamcze
Mapa do celów opiniodawczych

