

ZAŁĄCZNIK DO SIWZ

WYTYCZNE DO PROJEKTU I PROGRAM ROBÓT

1. Nazwa nadana Zamówieniu:

Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie Domu Rodziny Pileckich, położonego na działce nr ew. 2338/2 w Ostrowi Mazowieckiej.

Zamówienie jest realizowane w ramach Projektu „Kultura pod napięciem” współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Osi Priorytetowej V „Gospodarka Przyjazna Środowisku” Działania 5.3. „DZIEDZICTWO KULTUROWE” Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020.

2. Adres obiektu budowlanego:

Ostrów Mazowiecka na działce nr ew. 2338/2 przy ul. Warszawskiej 4

3. Nazwa i adres Zamawiającego:

Miasto Ostrów Mazowiecka

ul. 3 Maja 66

07-300 Ostrów Mazowiecka

4. Kody CPV zgodnie ze Wspólnym Słownikiem Zamówień:

45210000-2	Roboty budowlane w zakresie budynków
45111200-0	Roboty budowlane w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne
45111300-1	Roboty rozbiórkowe
45111220-6	Roboty w zakresie usuwania gruzu
45200000-9	Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
45100000-8	Przygotowanie terenu pod budowę
45211350-7	Roboty budowlane w zakresie budynków wielofunkcyjnych
45212000-6	Roboty budowlane w zakresie budowy wypoczynkowych, sportowych, kulturalnych, hotelowych

45212300-9	Roboty budowlane w zakresie budowy artystycznych i kulturalnych obiektów budowlanych
45212313-3	Roboty budowlane w zakresie muzeów
45300000-0	Roboty instalacyjne w budynkach
45400000-1	Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
45330000-9	Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
45310000-3	Roboty w zakresie instalacji elektrycznych
45453000-7	Roboty remontowe i renowacyjne
71220000-6	Usługi projektowania architektonicznego
71221000-3	Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
71240000-2	Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania
71242000-6	Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów
71320000-7	Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

1.1. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest **projekt oraz wykonanie robót budowlanych** w trybie „zaprojektuj i wybuduj” **I fazy inwestycji** polegającej na remoncie istniejącego domu mieszkalnego przy ul. Warszawskiej 4 z adaptacją na cele muzealne.

1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia:

1.2.1. Etapowanie inwestycji

Pierwszą fazę Inwestycji Muzeum zaplanowano w następujący sposób:
– remont odtworzeniowy budynku istniejącego przy ul. Warszawskiej 4 w ramach projektu „Kultura pod Napięciem” współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Osi Priorytetowej V „Gospodarka Przyjazna Środowisku” Działania 5.3. „DZIEDZICTWO KULTUROWE” Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020

Zakończenie prac – **30.04.2018 r.**

Tryb projektu – przetarg nieograniczony typu „zaprojektuj i wybuduj”.

Tryb realizacji - przetarg nieograniczony typu „zaprojektuj i wybuduj” **I Faza inwestycji - remont obejmuje istniejący budynek mieszkalny wraz z instalacjami bez parterowej przybudówki podlegającej wyburzeniu (p. pkt 2.2) oraz zagospodarowania terenu.** Wykonawca przy obliczaniu ceny proszony jest o uwzględnienie uwag dot. zakresu zamówienia, który nie obejmuje części prac. Załączniki nr 2.c i 2d w części rysunkowej bądź opisu dotyczącej wspomnianej przybudówki należy pominąć.

2. Stan istniejący nieruchomości – opis i parametry charakterystyczne

2.1. Teren inwestycji - stan istniejący

Działka nr 2338/2 w obrębie 0001 o pow. 0,2802 ha będąca terenem inwestycji położona jest w południowo-zachodniej części miasta Ostrów Mazowiecka, przy ul. Warszawskiej 4. .

Nieruchomość znajduje się w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka uchwalonym 28.12.2012 r., w części MN/U-30 przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami.

Posiada dostęp do drogi publicznej, którą jest ul. Warszawska (droga klasy zbiorczej) – od tej strony prowadzi brama wjazdowa i wejście piesze na teren. Działka posiada następujące elementy infrastruktury uzbrojenia terenu:

- przyłącze wodociągowe dn40,
- przyłącze kanalizacji ogólnospławnej dn160

- napowietrzne przyłącze energii energetycznej niskiego napięcia.

Działka zabudowana jest domem mieszkalnym jednorodzinnym oraz drewnianymi budynkami gospodarczymi będącymi w trakcie rozbiórki. Resztę posesji zajmuje ogród zarośnięty drzewami i krzewami, chodnik dojścia do budynku oraz droga dojazdowa do sąsiedniej działki nr 2338/1.

Warunki gruntowo-wodne terenu opisane są w Załączniku nr b.

Parametry zagospodarowania terenu (bez parterowej dobudówki):

Pow. działki	– 2802 m ²
Pow. zabudowy	– 103,95 m ²
Pow. utwardzona	– 17,45 m ²
Pow. zielona	– 2680,60 m ²

2.2. Charakterystyka budynku

Powierzchnia całkowita domu	- 312,35 m ²
Powierzchnia netto domu	- 221,10 m ²
Kubatura domu	- 533,92 m ³
Liczba kondygnacji	- 3
Wysokość budynku	- 7,3 m

Opis stanu technicznego budynku znajduje się w Załączniku nr 2d

Inwentaryzacja architektoniczna stanu istniejącego budynku znajduje się w Załączniku nr 2c .

Dom mieszkalny będący przedmiotem przetargu pochodzi z ok. 1900 r. Nie jest objęty ochroną konserwatorską, posiada jednak istotną wartość historyczną jako jeden z najstarszych ocalałych budynków w mieście i siedziba Rodziny, której poświęcone będzie Muzeum.

Budynek został w przeszłości poddany niekorzystnym zmianom architektonicznym oraz technicznym tj.:

- dokonano ocieplenia budynku metodą B.S.O., zacierając jego oryginalny wystrój detalu i wykończeń zewnętrznych,
- wymieniono drewnianą stolarkę okienną na okna z PCV oraz zlikwidowano okiennice,
- dokonano wymiany pokrycia dachu – z dachówki na blachę trapezową,
- przebudowano komin środkowy z użyciem cegły silikatowej,
- rozbudowano parterową przybudówkę o dodatkowe dobudówki wejściowe,
- zlikwidowano przydomowy ogród zimowy od strony południowej,

Pomimo degradacji technicznej i częściowego zatarcia cech stylistycznych, jest w stanie nadającym się do odtworzenia jego wyglądu pierwotnego. Planowany remont ma nie tylko charakter odtworzeniowy: z uwagi na fakt, iż budynek nie spełnia aktualnych wymogów technicznych remont ma również charakter modernizacji (tj. za pomocą wymiany elementów na nowe), także pod kątem przyszłej zmiany użytkowania pod funkcje muzealne.

Funkcjonalnie budynek istniejący w całości przeznaczony zostanie na funkcję ekspozycyjną tj. zaaranżowanie wewnątrz wystawy stałej Muzeum.

3. Zakres robót budowlanych

Zakres robót budowlanych przewidziany do realizacji w ramach zamówienia:

3.1. Remont budynku – rozbiórka i demontaż

- a. Rozebranie posadzki w piwnicy
- b. Rozbiórka stropu nad piwnicą i demontaż ścianek działowych
- c. Rozbiórka stropu nad parterem i demontaż ścianek działowych
- d. Rozbiórka więźby dachowej wraz z warstwami i pokryciem dachu
- e. Likwidacja ocieplenia ścian zewnętrznych
- f. Likwidacja stolarki okiennej z PCV i podokienników,
- g. Likwidacja obróbek blacharskich, parapetów, rynien, rur spustowych i in.
- h. Demontaż drzwi zewnętrznych i wewnętrznych oraz szaf wnękowych w środku budynku
- i. Likwidacja instalacji elektrycznej, grzewczej i wod.-kan.

3.2. Remont budynku – wykonanie elementów zamiennych

- a. Wykonanie posadzki w piwnicy wraz ze wzmocnieniem fundamentów
- b. Wykonanie stropu nad piwnicą z odtworzeniem ścianek działowych
- c. Wykonanie stropu nad parterem z odtworzeniem ścianek działowych
- d. Wykonanie więźby dachowej wraz z warstwami dachu
- e. Wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych od środka
- f. Montaż drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej oraz podokienników wewnętrznych
- g. Montaż obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych
- h. Montaż instalacji elektrycznej, grzewczej i wod.-kan.

3.3. Remont budynku – odtworzenie elementów utraconych

- a. Renowacja ścian zewnętrznych oraz odtworzenie detalu gzymsów i profili ściennych
- b. Wykonanie zmienionego pokrycia dachu
- c. Montaż okiennic

3.4. Remont budynku – uzupełnienia techniczne

- a. Wykonanie izolacji przeciwwodnych ścian fundamentowych
- b. Wykonanie izolacji termicznej ścian fundamentowych
- c. Wykonanie lokalnych uzupełnień murarskich ścian, nadproży i kominów

4. Wytyczne techniczne dla prac budowlanych

4.1 Wykonanie posadzki w piwnicy wraz ze wzmocnieniem fundamentów

Odtworzona posadzka piwniczna powinna być wykonana jako podłoga na gruncie i zawierać:

- poziomą bitumiczną rolową izolację przeciwwilgociową z wywinięciem na ściany dla ściślejszego połączenia ze strefą izolacji poziomej w ścianie fundamentowej (p. pkt 4.2)
- izolację termiczną (uwzględniającą zwiększone obciążenie użytkowe), które należy wykończyć od góry płytą betonową zdatną do ew. zeszlifowania/wygładzenia wg późniejszego projektu wewnątrz. Lico płyty 4 cm poniżej obecnego poziomu podłogi.
- Należy dokonać wzmocnienia fundamentów poprzez wykonanie ich podbicia z betonu zbrojonego, z wykonaniem odsadzek fundamentów. Od strony osi „4” odsadzki należy zminimalizować z uwagi na planowane dostawienie nowej części budynku. Projekt konstrukcyjny wzmocnienia fundamentu powinien dokładnie opisać technologię prac ze zwróceniem uwagi na efektywność prac, bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Ściany fundamentowe z cegły powinny być poddane kompleksowemu procesowi wzmocnienia i renowacji z uwagi na stwierdzone w pkt 5.1 „Ekspertyzy” zużycie muru piwnicy w granicach 40-60%. Wzmocnienie powinno nastąpić po odsłonięciu (wykonaniu wykopów)

murów od strony zewnętrznej tj. najbardziej narażonej na zniszczenia wskutek braku izolacji pionowej. W zależności od stwierdzonego stanu ścian fundamentowych projekt remontu powinien założyć dobrane odpowiednio rozwiązania technologiczne. Projekt powinien ogólnie zawierać:

- badanie wytrzymałości cegieł oraz stanu ich zasolenia i zawilgocenia
- technologię oczyszczenia powierzchni ścian
- wybór preparatów wzmacniających ściany tj. cegły oraz zaprawy oraz ich ew. hydrofobizacji
- określenie preparatów odsalających (jeśli dotyczy)
- technikę reprofiliacji i spoinowania muru ceglanego

W projekcie należy zwrócić uwagę na to aby zastosowane chemia renowacyjna była kompatybilna pod względem fizykochemicznym z przyjętą w pkt 4.2 metodą wykonania poziomej izolacji przeciwwilgociowej.

4.2. Wykonanie izolacji ścian fundamentowych

Pionową izolację przeciwwilgociową fundamentu należy wykonać jako izolację zewnętrzną w technologii **mineralnej zaprawy uszczelniającej (jedno- lub dwuskładnikowej)**, z szczelnym pokryciem izolacją termiczną i jej zabezpieczeniem dodatkową warstwą ochronną. Izolację należy dociągnąć do górnej krawędzi zakończenia cokołu ścian parteru (poz. $\pm 0,00$).

Z uwagi na dostawienie izolacji termicznej do istniejącej ściany należy w projekcie przewidzieć specjalne zakończenie tej izolacji od góry (w poziomie terenu) z założeniem wykonania opaski żwirowej wokół budynku.

Poziomą izolację przeciwwilgociową należy wykonać metodą iniekcji ciśnieniowej na bazie zaczynów mineralnych - krzemianowych lub cementowych w dwóch poziomach:

- w poziomie podłogi piwnicy, ze szczególną dbałością (zarówno w projekcie jak i w trakcie robót) o połączenie izolacji poziomej ściany fundamentowej z izolacją poziomą podłogi na gruncie
- w poziomie podłogi parteru, tak aby zachować szczelne połączenie z zewnętrzną pionową izolacją przeciwwilgociową wg opisu powyżej

Projekt powinien szczegółowo opisać technologię prac, z zaznaczeniem na rysunkach siatki otworów iniekcyjnych, wysokości i kąta ich usytuowania.

4.3. Wykonanie stropów nad piwnicą oraz nad parterem

Nowe stropy nad piwnicą i parterem należy zaprojektować i wykonać jako żelbetowe monolityczne z wieńcem obwodowym. Alternatywnie można zastosować strop gęstożebrowy z betonu sprężonego. Kryterium wyboru technologii stropu jest możliwie jego najniższa wysokość konstrukcyjna.

Podłogę parteru oraz piętra należy wykonać w technologii podłogi podniesionej, modularnej, z zachowaniem rezerwy wysokości 25 mm (do wierzchu istniejących podłóg) na montaż desek podłogowych – jako odtworzenia istniejącej podłogi. Wysokość światła podłogi podniesionej powinna umożliwiać przeprowadzenie ruraru instalacji c.o. oraz okablowania następujących instalacji teletechnicznych:

- CCTV
- systemu sygnalizacji włamania i napadu
- systemu sygnalizacji pożaru
- systemu BMS oraz automatyki budynkowej
- systemu okablowania strukturalnego sieci teleinformatycznej
- pętli indukcyjnej

Podbicie stropu (sufity) należy pozostawić w stanie surowym malowanym na biało.

4.4 Wykonanie więźby dachowej i warstw dachu

Więźbę dachową należy ująć w projekcie i wykonać ściśle odtwarzając jej układ istniejący poprzez zachowanie:

- geometrii i przekrojów poszczególnych elementów,
- tradycyjnej technologii ciesielskiej jej wykonania (bez połączeń stalowych)
- zastosowanego materiału - lite drewno iglaste o analogicznej barwie do istniejącego, gatunek I, o wilgotności maksymalnej 12 %, czterostronnie heblowane, zaimpregnowane przeciwpożarowo do materiału niezapalnego.

Projekt powinien określać gatunek drewna i klasę jego wytrzymałości.

Warstwy dachu powinny zawierać:

- wykończenie płytą gipso-kartonową lub gipsowo-włóknową od wewnątrz
- izolacje termiczne z uwzględnieniem obecnych przepisów dot. energooszczędności, w tym eliminacji mostków cieplnych
- warstwę wentylacyjną pod pokryciem dachu (w układzie łąty-konrlaty)
- pokrycie dachu z dachówki zakładkowej ciągniętej, niepowlekanej, w kolorze naturalnym, mocowanej na gwoździe, z wyjątkiem dachówek przy ścianach szczytowych mocowanych na zaprawę (wapienną z dodatkiem trassu).

4.5. Wykonanie lokalnych uzupełnień murarskich ścian, nadproży i kominów.

Należy wykonać uzupełnienia muru w miejscach ubytków i uszkodzeń cegieł:

- w strefie podporowej pod belką w piwnicy w prawo od osi „3” (p. Ekspertyza rys.E2)
- w górnej części kominów
- w nadprożu na poddaszu w osi „1” i ew. innych miejscach stwierdzonych podczas remontu.

Projekt powinien określać metodę doboru (lub wybór ze specyfikacją) cegły do uzupełnień oraz zapraw naprawczych i do spoinowania (nawiązaniu do pkt 4.1).

4.6. Wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych od środka

Wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych w części nadziemnej należy wykonać metodą izolacji od wewnątrz, z zachowaniem pełnej paro-przepuszczalności warstwy izolującej.

Ściany parteru należy poddać izolacji z aerożelu w postaci masy szpachlowej, natrysku lub gotowej maty.

Ścianę poddasza w osi „4” pozostawić bez izolacji.

Pozostałe ściany poddasza poddać zaizolowaniu płytami klimatycznymi z perlitu lub płyt krzemianowo-wapiennych.

Projekt powinien przewidywać dobór farb wewnętrznych o odpowiednio wysokiej dyfuzyjności (nie niższej niż współczynnik oporu dyfuzyjnego izolacji).

4.7. Renowacja ścian zewnętrznych oraz odtworzenie detalu gzymsów i profili ściennych

Po likwidacji ocieplenia ścian zewnętrznych w technologii BSO należy dokonać przeglądu stanu tynków zewnętrznych i dobrać w projekcie remontu metodę jego renowacji z farbą zewnętrzną włącznie. Badanie tynku powinno określać jego skład chemiczny i w zależności od stanu tynku określić metodę jego naprawy lub wymiany. Przekrój gzymsów i profili ściennych należy określić z istniejących fragmentów i dokonać uzupełnień metodą tradycyjnego wyciągania profili elewacyjnych.

4.8. Montaż obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych

Obróbki blacharskie, parapety oraz system odprowadzenia wody deszczowej powinien być wykonany z blachy tytanowo-cynkowej o gr.0.7-1mm, wstępnie patynowanej, w kolorze jasnoszarym.

4.9. Montaż drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, podokienników wewnętrznych oraz okiennic

Następujące elementy drewnianej stolarki drzwiowej i wyposażenia wewnętrznego należy poddać renowacji:

- drzwi zewnętrzne wejściowe
- drzwi wewnętrzne filongowe do pomieszczeń parteru
- drzwi wewnętrzne sponowe w piwnicy
- szafy wnękowe w pom. nr 4 i 5.

Projekt powinien określić metodę renowacji stolarki w zależności od jej stanu i wykończenia, przywracając jej wygląd pierwotny, czytelny nadal w stanie aktualnym.

Pozostałe okna oraz okiennice powinno się odtworzyć wg zdjęć archiwalnych jako okna skrzynkowe dwudzielne z naświetlem, (parter) oraz dwudzielne (poddasze) w kolorze białym. Należy odtworzyć brakujące okno z prawej strony w przedsionku wejściowym. Projekt okien należy przedłożyć Zamawiającemu do akceptacji przed zamówieniem.

Podokienniki wewnętrzne należy wykonać z drewna klejonego, lakierowanego na biało. Zawiasy okienne i drzwiowe należy przewidzieć jak te z epoki tj. żelazne, cynowane. Okucia wewnętrzne tj. klamki, uchwyty i szyldy drzwiowe z litego mosiądzu w wykończeniu matowym.

II. ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK NR 2a – Mapa geodezyjna z zasobu archiwalnego

ZAŁĄCZNIK NR 2b – Opinia geotechniczna

ZAŁĄCZNIK NR 2c – Inwentaryzacja architektoniczna budynku mieszkalnego

ZAŁĄCZNIK NR 2d – Ekspertyza techniczna budynku mieszkalnego