

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

NAZWA ZADANIA INWESTYCYJNEGO:

Dom dobrej pamięci – renowacja zabytkowej kamienicy przy ulicy Warszawskiej 2 w Płońsku dla potrzeb muzeum historii dwóch narodów polskiego i żydowskiego współistniejących w przestrzeni jednego miasta przez blisko pięćset lat.

KLASYFIKACJA WEDŁUG WSPÓLNEGO SŁOWNIKA ZAMÓWIEŃ (CPV):

45000000-7 Roboty budowlane

45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich część oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej.

45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne

45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45450000-6 Roboty budowlane wykończenia i pozostałe

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

45442100-8 Roboty malarskie

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

Przedmiotem zamówienia jest rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalno-usługowego i gospodarczego na muzeum miejskie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz urządzeniami budowlanymi.

Inwestycja realizowana z dofinansowaniem w ramach Działania 6.2 Rewitalizacja obszarów zmarginalizowanych RPO WM 2014-2020.

ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

Projektowana rozbudowa będzie obejmować:

1. Budynek muzeum

3-kondygnacyjny budynek z poddaszem nieużytkowym, podpiwniczony, przekryty dachem wielospadowym o funkcji mieszkalno-usługowej adaptowany na budynek muzeum miejskiego. W piwnicy zlokalizowane będą pomieszczenia techniczne, na parterze projektowana jest strefa wejściowa do muzeum, sale ekspozycyjne oraz toaleta dla osób niepełnosprawnych. Na pierwszym piętrze przewiduje się sale ekspozycji dawnych mieszkań żydowskich. Na drugim piętrze projektuje się sale wielofunkcyjne, salę multimedialną oraz pomieszczenie socjalne wraz z toaletą dla pracowników. Poddasze nie będzie użytkowane.

Projekt zakłada 2 wejścia do budynku muzeum: pierwsze z narożnika północno-wschodniego (istniejące bez zamian), drugie – z podwórza. Wejście w elewacji wschodniej poprzez klatkę schodową od strony ul. Warszawskiej przewiduje się w projekcie do likwidacji, pozostawiając jednak drzwi zaryglowane.

2. Budynek gospodarczy

Budynek gospodarczy, adaptowany na obiekt usługowy.

3. Podwórze

Podwórze zaprojektowane jest jako dziedziniec łączący ze sobą obydwie obiekty. Wejście na podwórze z ulicy Warszawskiej zaprojektowano poprzez bramę.

Stan istniejący:

1. Budynek muzeum

Istniejący budynek jest kamienicą z początków XX w. Usytuowany jest w narożniku ul. Warszawskiej i Pl. 15-go Sierpnia, w zabudowie pierzejowej. Nawiązuje stylistyką i parametrami do sąsiadującej zabudowy. Szerokość elewacji dostosowana jest do podziałów geodezyjnych. Budynek jest wkomponowany gabarytowo w przestrzeń miejską, zgodnie z liniami zabudowy. Budynek podpiwniczony, dwupiętrowy z poddaszem nieużytkowym,

przykryty jest dachem kopertowym pokrytym blachą stalową. Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramiczne pełnej gr. 70cm, fundamentowe z cegły pełnej, w złym stanie technicznym. Stropy:

- nad piwnicą: o konstrukcji kolebkowej ceglanej, stropy odcinkowe.
- nad parterem i piętem: stropy drewniane z podsufitką.

Schody żelbetowe i drewniane o szerokości niezgodnej z warunkami technicznymi. Dach w konstrukcji drewnianej krokwiowo stolcowej. Stolarka okienna PVC biała, drzwi wejściowe drewniane w kolorze ciemnobrązowym. Na elewacji widoczny jest cokół, gzyms międzykondygnacyjny i gzyms podokapowy oraz geometryczne sztukaterie wokół otworów okiennych oraz błęd. Zdobione narożniki. Z materiałów źródłowych wynika boniowanie ścian kondygnacji parteru do poziomu pierwszego gzymsu. W części piętra I i II zlokalizowane są okna biforyjne i triforyjne w boniowanych obramieniach opaskowych. Bryłę charakteryzują 2 szczyty faliste zlokalizowane nad wejściami od strony ul. Warszawskiej i ze ściętego narożnika. Budynek jest w bardzo złym stanie technicznym tzn. elementy uległy znacznej korozji, wykazują objawy ugięć, występują znaczne zarysowania, uszkodzenia tynków itp. Stan techniczny murów fundamentowych jest zły, nastąpiła destrukcja cegieł i zapraw, występują liczne zwilgocenia. Podobnie wyglądają mury, posiadają rysy, spękania, szczeliny, ubytki, nastąpiła destrukcja cegły i zaprawy, występują liczne zawilgocenia. Sklepienie nad piwnicą również jest zawilgocone, występują ubytkami zaprawy, pęknięcia, ubytki cegły. Z uwagi na zawilgocenie następuje korozja biologiczna konstrukcji drewnianej dachu i stropów. Elementy wykończenia są w złym stanie, występują ubytki tynków, podsufitek, pokrycia dachu oraz obróbek blacharskich. Instalacja elektryczna natynkowa wymaga przebudowy, kable mocowane do ścian niezabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych stanowią zagrożenie dla obiektu i osób w nim przebywających.

Zgodnie z zapisami planu miejscowego budynek będący przedmiotem inwestycji położony jest w granicach strefy „A” - ochrony obszarów wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod nr 62-A z dnia 12.10.1965r. układ urbanistyczny miasta Płońska wraz ze znajdującą się na tym terenie zabudową i wylotami ulic. Budynek jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem B/915, z uwagi na mury z początku XX w.

Planowana modernizacja ma na celu poprawienie stanu technicznego budynku, przy jednoczesnym utrzymaniu historycznej formy, gabarytu i detalu, dekoracji elewacji w tym gzymsów, boniowania i detali. Projekt uwzględnia historyczny układ stolarki okiennej przy użyciu współczesnych materiałów. Forma i detal są zgodne z historycznymi materiałami źródłowymi dostępnymi u Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Kolorystyka elewacji jest zgodna z MPZP - zapisane w planie jednolite malowanie elewacji w całej płaszczyźnie w tym samym kolorze przy czym ciemniejsze tło i jaśniejsze elementy dekoracyjne i poparta analizą statograficzną.

Dane liczbowe budynku muzeum:

| | |
|--------------------|-----------------------|
| długość | 15,65 m |
| wysokość | 10,95 m |
| kubatura | 2252,55m ³ |
| pow. zabudowy | 153,45 m ² |
| pow. użytkowa | 370,67 m ² |
| liczba kondygnacji | 5 |



2. **Budynek gospodarczy** w rzucie zbliżony jest do prostokąta. Obiekt jest dwukondygnacyjny: część murowana na parterze, drewniana galeria na piętrze, do której prowadzą zewnętrzne schody. Budynek jest w bardzo złym stanie technicznym.

Dane liczbowe budynku gospodarczego:

| | |
|--------------------|-----------------------|
| długość | 9,2 m |
| wysokość | 6,8 m |
| kubatura | 221,94 m ³ |
| pow. zabudowy | 36,4 m ² |
| pow. użytkowa | 49,07 m ² |
| liczba kondygnacji | 2 |

3. **Podwórze** - na działce nie występuje roślinność wysoka ani niska, teren nie jest utwardzony, brak elementów małej architektury, brak ładu przestrzennego.

Zakres prac będzie obejmował w zakresie:

- 1) **branży budowlanej:** przebudowę oraz izolację murów fundamentowych, pogłębienie piwnic, remont (modernizację) elewacji - odbicie starego tynku, wykonanie tynku renowacyjnego, malowanie elewacji, remont (wymianę) stolarki okiennej i drzwiowej, remont kominów, remont konstrukcji dachu, remont pokrycia dachu, remont obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, odgrzybienie i położenie tynków renowacyjnych na ścianach wewnętrznych, remont stropów, przebudowę schodów wraz z dostosowaniem parametrów od obowiązujących warunków technicznych, przebudowę podziału funkcjonalnego budynku ze zmianą usytuowania ścianek działowych, remont posadzek łącznie z posadzką na gruncie;
- 2) **w branży sanitarnej:** wykonanie instalacji wewnętrznej ciepłej i zimnej wody oraz instalacji sanitarnej, wykonanie instalacji c.o., wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej;
- 3) **w branży elektrycznej:** wymianę głównych WLZ-ów i okablowania, wymianę złącza na budynki i rozdzielnic w budynkach, wymianę na nowe gniazda i łączniki, wykonanie oświetlenia ewakuacyjnego, wykonanie nowego oświetlenia podstawowego, modernizację instalacji uziemiającej i odgromowej, ochrona przeciwprzepięciowa, ochrona przeciwporażeniowa oraz system uziemień głównych i wyrównawczych. Przebudowywany budynek zostanie wyposażony w nowy układ okablowania strukturalnego – instalacja teletechniczna i telefoniczną.

Ww. roboty należy wykonać zgodnie z pozwoleniem na budowę 658/2016 z dnia 15.12.2016 r. oraz dokumentacją techniczną.

- 4) wykonanie przyłączy do budynku:

- kanalizacji sanitarnej – przyłącze PVC ø160 do istniejącej kanalizacji w ul. Warszawskiej (ksD400) wraz ze studnią;
- wodociągu – przyłącze PE ø50 do istniejącego wodociągu (woD100);
- kanalizacji deszczowej – trzy przyłącza do projektowanej kanalizacji deszczowej w ul. Warszawskiej (PVC ø400).

Przedmiotowe roboty należy wykonać zgodnie z decyzją nr 642/2016 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 08.12.2016 r. oraz dokumentacją techniczną.

- 5) **zagospodarowanie otoczenia wraz z zakupem małej architektury (podwórze)** - budynek muzeum i budynek po byłym budynku gospodarczym oraz sąsiadujące otoczenie stanowi jeden kompleks wpisany do rejestru zabytków. Dużym nietaktem byłoby odrestaurowanie budynków, a pozostawienie w stanie obecnym, czyli niezagospodarowanym, zaniedbanym teren wkoło budynków. Dlatego też przewidziano zakup wraz z montażem 2 ławek parkowych, 1 kosza na odpady, 1 stojaka na rowery i 3 donic ogrodowych wraz z



roślinnością oraz utwardzenie terenu płytami szlachetnymi o dwóch wymiarach 40x40 i 40x20.

INFORMACJE DODATKOWE:

1. Zgodnie z pozwoleniem na budowę 658/2016 z dnia 15.12.2016 r. roboty budowlane mogą wykonywać osoby uprawnione spełniające warunek określony w art. 37c ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.).
2. Wszystkie roboty ziemne należy wykonywać pod nadzorem archeologicznym na podstawie odrębnego pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. **Zatrudnienie nadzoru archeologicznego będzie należało do obowiązku Wykonawcy.**
3. W przypadku równoczesnego wykonywania robót budowlanych związanych z rewitalizacją rynku (w tym również związanych z wykonaniem projektowanej kanalizacji deszczowej) Wykonawca będzie zobowiązany do skoordynowania swoich robót z pracami wykonywanymi przez innych wykonawców. Wykonawca przystępując do postępowania powinien uwzględnić potencjalną sytuację równoczesnego trwania robót budowlanych na obiekcie Warszawska 2 oraz robót (w szczególności robót drogowych i sanitarnych) związanych z rewitalizacją rynku.
4. Załączone przedmiary pełnią wyłącznie funkcję pomocniczą.

Załączniki do opisu przedmiotu zamówienia w wersji elektronicznej:

- 1) Dokumentacja techniczna (wykonawcza) budynku:
 - a) Architektura (opis i rysunki)
 - b) Konstrukcja (opis i rysunki)
 - c) Sanitarna (opis i rysunki)
 - d) Elektryczna (opis i rysunki)
- 2) Decyzja pozwolenia na budowę nr 658/2016 z dnia 15.12.2016 r.
- 3) Decyzja Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków DC.5142.271.2016.RZ z dnia 25.11.2016
- 4) Dokumentacja techniczna (wykonawcza) dotycząca przyłączy:
 - a) Kanalizacja deszczowa (opis, specyfikacje materiałowe, rysunki)
 - b) Wodociąg i kanalizacja sanitarna (opis, specyfikacje materiałowe, rysunki)
- 5) Decyzja nr 642/2016 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 08.12.2016 r.
- 6) Specyfikacja techniczna – budynek
- 7) Specyfikacja techniczna – PZT (dot. przyłączy)
- 8) Przedmiary