



email: ppblanko@ppblanko.com.pl

PRACOWNIA PROJEKTOWA **BLANKO** Sp. z O. O.

0 5 - 8 0 0 P R U S Z K Ó W U L . N A R U T O W I C Z A 2 1

PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY

Dot. realizacji inwestycji: Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – projekt współfinansowany z funduszy POLSKI ŁĄD.

Działki nr ew. 365 i 364

Obręb 0037 Wiskitki



Zamawiający:

GMINA WISKITKI

96-315 Wiskitki ul. Kościuszki 1

Wykonawca:

Pracownia Projektowa Blanco Sp. z o.o.

ul. Narutowicza 21/2

05-800 Pruszków

NIP: 534-21-47-625

Zespół opracowujący: PP BLANKO:

arch. Jerzy Blancard

arch. Tomasz Blancard

arch. Tomasz Nowicki

czerwiec 2022 r. (wersja II)

Kod i nazwa zamówienia według CPV:

74222100-1 Usługi projektowania architektonicznego:
71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania,
71223000-7 Usługi architektoniczne w zakresie rozbudowy obiektów budowlanych,
71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów,
71244000-0 Kalkulacja kosztów, monitoring kosztów,
71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją,

45000000-7 ROBOTY BUDOWLANE:

45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę,
45110000-1 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne,
45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów
budowlanych lub ich części,
45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków,
45212000-6 Roboty budowlane w zakresie budowy wycieczkowych, sportowych,
kulturalnych, hotelowych i restauracyjnych obiektów budowlanych,
45220000-5 Roboty inżynierskie i budowlane,
45262044-5 Wznoszenie konstrukcji ze stali konstrukcyjnej,
45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach,
45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne,
45313100-5 Instalowanie wind,
45320000-6 Roboty izolacyjne,
45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne,
45350000-5 Instalacje mechaniczne,
45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych,
51000000-9 USŁUGI INSTALOWANIA (z wyjątkiem oprogramowania komputerowego),
51100000-3 Usługi instalowania urządzeń elektrycznych i mechanicznych,
51300000-5 Usługi instalowania urządzeń komunikacyjnych,
51700000-9 Usługi instalowania sprzętu przeciwpożarowego,
71000000-8 USŁUGI ARCHITEKTONICZNE, budowlane, inżynierskie i kontrolne.

Tryb realizacji: formuła „zaprojektuj i wybuduj”

Spis treści:

A) CZĘŚĆ OPISOWA:

I. Ogólny opis przedmiotu zamówienia:

- 1) Opis przedsięwzięcia,
- 2) Przedmiot zamówienia,
- 3) Opis stanu istniejącego,
- 4) Ogólny opis stanu projektowanego,
- 5) Ochrona konserwatorska,

II. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót:

- 1) Zakres planowanego przedsięwzięcia,
- 2) Szczegółowy zakres inwestycji poszczególnych budynków,

III. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia:

- 1) Uwarunkowania wynikające z lokalizacji, ukształtowania i sposobu zagospodarowania terenu,
- 2) Uwarunkowania projektowe.

IV. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe:

- 1) Parametry inwestycji,
- 2) Zestawienie powierzchni inwestycji,
- 3) Miejsca postojowe.

V. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia:

- 1) Wymagania ogólne dla prac projektowych,
- 2) Badania geotechniczne,
- 3) Dokumentacja projektowa,
- 4) Warunki wykonania i odbioru robót,
- 5) Ilość egzemplarzy opracowań projektowych,
- 6) Zespół projektowy,
- 7) Przygotowanie terenu budowy,
- 8) Odtworzenie terenu budowy,
- 9) Zieleń,
- 10) Ogólne wymagania materiałowe,
- 11) Ogólne wymagania dotyczące robót,
- 12) Zgodność robót z dokumentacją projektową,
- 13) Ogólne zasady wykonania robót,
- 14) Materiały,
- 15) Zasady kontroli jakości robót,
- 16) Badania i pomiary,
- 17) Badanie prowadzone przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego
- 18) Dokumenty budowy,
- 19) Ochrona i utrzymanie robót,
- 20) Sprzęt,
- 21) Transport.

VI. Czas realizacji inwestycji.

VII. Dodatkowe wytyczne inwestorskie.

B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ – ZAMIENNEJ:

- 1) Rzut parteru – nr rys. 1,
- 2) Rzut I piętra – nr rys. 2,
- 3) Wizualizacja – nr rys. 3,
- 4) Wizualizacja – nr rys. 4,
- 5) Wizualizacja – nr rys. 5,
- 6) Wizualizacja – nr rys. 6.

C. CZĘŚĆ INFORMACYJNA:

- 1) Mapa do celów projektowych,
- 2) Inwentaryzacja budynków wraz z dokumentacją fotograficzną,
- 3) Wyjściowa koncepcja architektoniczna,
- 4) Interpretacja zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiskitki,
- 5) Wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,
- 6) Warunki przyłącza wodociągowego,
- 7) Warunki przyłącza kanalizacyjnego,
- 8) Oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 9) Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem robót budowlanych.



email: ppblanko@ppblanko.com.pl

PRACOWNIA PROJEKTOWA **BLANKO** Sp. z O. O.

0 5 - 8 0 0 P R U S Z K Ó W U L . N A R U T O W I C Z A 2 1

A. CZĘŚĆ OPISOWA:

Dot. Realizacji inwestycji: Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – projekt współfinansowany z funduszy POLSKI ŁAD.

Działki nr ew. 365 i 364

Obręb 0037 Wiskitki

I. OGÓLNY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1) Opis przedsięwzięcia:

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie projektu budowlanego na podstawie koncepcji architektonicznej stanowiącej załącznik do opracowania, a następnie na jego podstawie realizacja zamierzenia budowlanego pn. **Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą** – projekt współfinansowany z funduszy POLSKI ŁAD.

Lokalizacja: działki nr ew. 365, 364 w mieście Wiskitki, gmina Wiskitki, powiat Żyrardowski, województwo Mazowieckie.

Zamówienie obejmuje remont, renowację, przebudowę, nadbudowę, adaptację i wykończenie trzech istniejących budynków oraz kompleksową realizację jednego nowego obiektu, w celu rewitalizacji starego zespołu zabudowań na kompleks muzealno-kulturalny.

Inwestycja obejmuje również zagospodarowanie terenu i wyposażenie częściowe budynków. Całkowita powierzchnia użytkowa zabytkowego kompleksu muzealno-kulturowego: 1298,8 m², dwu i trzykondygnacyjna, stanowiąca centralny kwartał urbanistyczny miasta w narożniku zabytkowego Placu Wolności.

Na potrzeby realizacji inwestycji powstała koncepcja architektoniczna, której głównym założeniem była nadbudowa istniejących budynków, jednak ta wizja nie uzyskała aprobaty Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Na bazie otrzymanych wytycznych przeprojektowano budynki i powstała koncepcja zamienna, która częściowo została uzgodniona. Na bazie tej wersji oraz Programu Funkcjonalno Użytkowego (PFU), Inwestor przystąpił do procedury przetargowej.



Widok wyjściowej koncepcji architektonicznej

Opublikowano 3 przetargi – poniżej linki do postępowań:

Przetarg I – unieważniony

<https://platformazakupowa.pl/transakcja/568644>

Cena najniższej oferty przekraczała środki jakie zamawiający zamierzał przeznaczyć na realizację zadania. Zamawiający nie przewidział zwiększenia tych że środków.

Przetarg II - unieważniony

<https://platformazakupowa.pl/transakcja/589226>

Postępowanie zostało obarczone wadą. Unieszkodliwienie tej wady wiązałoby się z wprowadzeniem bardzo istotnej zmiany dokumentów postępowania.

Przetarg III - unieważniony

<https://platformazakupowa.pl/transakcja/606762>

Cena najniższej oferty przekraczała środki jakie zamawiający zamierzał przeznaczyć na realizację zadania. Zamawiający nie przewidział zwiększenia tych że środków.

Wszystkie materiały dotyczące koncepcji architektonicznej wyjściowej i zamienniej, PFU, inne materiały i przebieg postępowań przetargowych dostępny pod linkami.

Głównym zamierzeniem wykonania drugiej wersji i aktualizacji Programu Funkcjonalno Użytkowego jest wyłączenie z zakresu procedury przetargowej obiektu zlokalizowanego na działce nr ew. 364 „Stodoły”, placu zabaw i parkingu, części robót budowlanych oraz rezygnacja ze złożonej i konstrukcyjnie wymagającej nadbudowy istniejących obiektów. Ponadto nadbudowa zabudowań nie otrzymała pełnej aprobaty konserwatorskiej i uzgodnienie takiej wersji byłoby problematyczne pod kątem formalnym.

Z dotychczasowego zakresu usunięto:

- Budynek usługowy połączony z istniejącymi budynkami wraz z nadbudową,
- Obiekt zlokalizowany na działce nr ew. 364,
- Plac zabaw dla dzieci,
- Parking na samochody osobowe,
- Fontannę,
- Część zagospodarowania terenu.

W miejsce pierwotnie projektowanego budynku połączonego z istniejącą zabudową, zaprojektowano oddzielny dwukondygnacyjny budynek zlokalizowany na dziedzińcu kompleksu. Znacznie ograniczono zakres inwestycji, obecnie praktycznie zamyka on się w granicach działki nr ew. 365 co zmniejszyło teren przeznaczony do zagospodarowania.

Poprzez zastosowanie takiego rozwiązania architektonicznego, ograniczono się przede wszystkim do remontu istniejących obiektów: młyna, usługowego narożnego i usługowego oraz budowy wolnostojącego dwukondygnacyjnego obiektu Centrum Kultury.



Podstawowe założenia PFU:

MUZEUM MŁYNA

- kompleksowy remont istniejącego budynku młyna, wraz z remontem i naprawą istniejącej linii technologicznej.

MUZEUM REGIONALNE

- kompleksowy remont istniejącego budynku usługowego narożnego wraz z wykończeniem i wyposażeniem.

LOKAL USŁUGOWY

- kompleksowy remont istniejącego budynku usługowego – kawiarnia, wraz z wykończeniem.

CENTRUM KULTURY

- kompleksowa realizacja wolnostojącego dwukondygnacyjnego obiektu wraz z zagospodarowaniem terenu, w tym odtworzenie koła młyńskiego.

Inwestycja w swym zamierzeniu będzie obejmować wszechstronny rozwój infrastruktury kultury w mieście Wiskitki i będzie realizowana przez gminę Wiskitki.

2) Przedmiot zamówienia:

Opracowanie Programu funkcjonalno-użytkowego obejmuje wytyczne do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych związanych z zadaniem pn. **Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą** – projekt współfinansowany z funduszy POLSKI ŁAD.

Realizacja przedmiotu zamówienia obejmować będzie dwa etapy:

Etap I: Faza projektowa:

Wykonanie projektów budowlanych, wykonawczych i branżowych dla potrzeb realizacji inwestycji „**Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą**”. Zakres planowanej inwestycji dotyczy rewitalizacji istniejącego zespołu zabudowań na kompleks muzealno-kulturalny. Zgodnie z zamierzeniem inwestycyjnym zamówienie obejmuje remont, renowację, przebudowę, adaptację trzech istniejących budynków na Muzeum Młyna i Muzeum Regionalne oraz budowę nowego budynku centrum Kultury wraz z zagospodarowaniem terenu.

W zakres zamówienia wchodzi wykonanie projektu budowlanego (dopuszcza się podział prac projektowych i budowlanych na etapy, obiekty istniejące oraz projektowane), uzgodnienie projektu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie, uzyskanie na jego podstawie pozwolenia na budowę a następnie realizacja zamierzenia budowlanego zgodnie z opracowaną dokumentacją i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Ustala się następujące działania w ramach realizacji Etapu I:

- Uzyskanie przez projektanta wszelkich niezbędnych opinii branżowych,
- Opracowanie koncepcji układu funkcjonalnego obiektów,
- Przedstawienie ostatecznej koncepcji Zamawiającemu i uzyskanie jego pisemnej akceptacji na całość zadania;
- Uzyskanie wszelkich uzgodnień/decyzji wymaganych prawem;
- Wykonanie projektów budowlanych zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz projektów technologicznych;
- Przedłożenie projektów budowlanych i technologicznych wraz z kosztorysem prac budowlanych i specyfikacją zakupów wraz z cenami do akceptacji Zamawiającemu w jednym egzemplarzu papierowym oraz w wersji elektronicznej w formacie pozwalającym na edycję w ogólnodostępnym bezpłatnym programie komputerowym oraz uzyskanie pisemnej akceptacji Zamawiającego dla dalszych prac;
- Wykonanie ostatecznej wersji projektów i złożenie ich Zamawiającemu w formie określonej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. (Dz. U. z 2020r. poz. 1609) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego na podstawie art. 34 ust. 6 pkt

1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333). Zakres i forma dokumentacji projektowej winna spełniać wymogi niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę i realizację zadania. Dokumentacja winna być wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Uzyskanie na podstawie upoważnień otrzymanych od Zamawiającego wymaganych obowiązującymi przepisami stosownych opinii, uzgodnień i pozwoleń od odpowiednich organów;

- Wykonanie projektów wykonawczych.

Etap II: Faza wykonawcza:

Realizacja robót budowlano-remontowych oraz rozbiórkowych na podstawie wykonanej dokumentacji technicznej, w tym robót instalacyjnych wewnętrznych i zewnętrznych i przyłączy. Wykończenia i częściowego wyposażenia budynków.

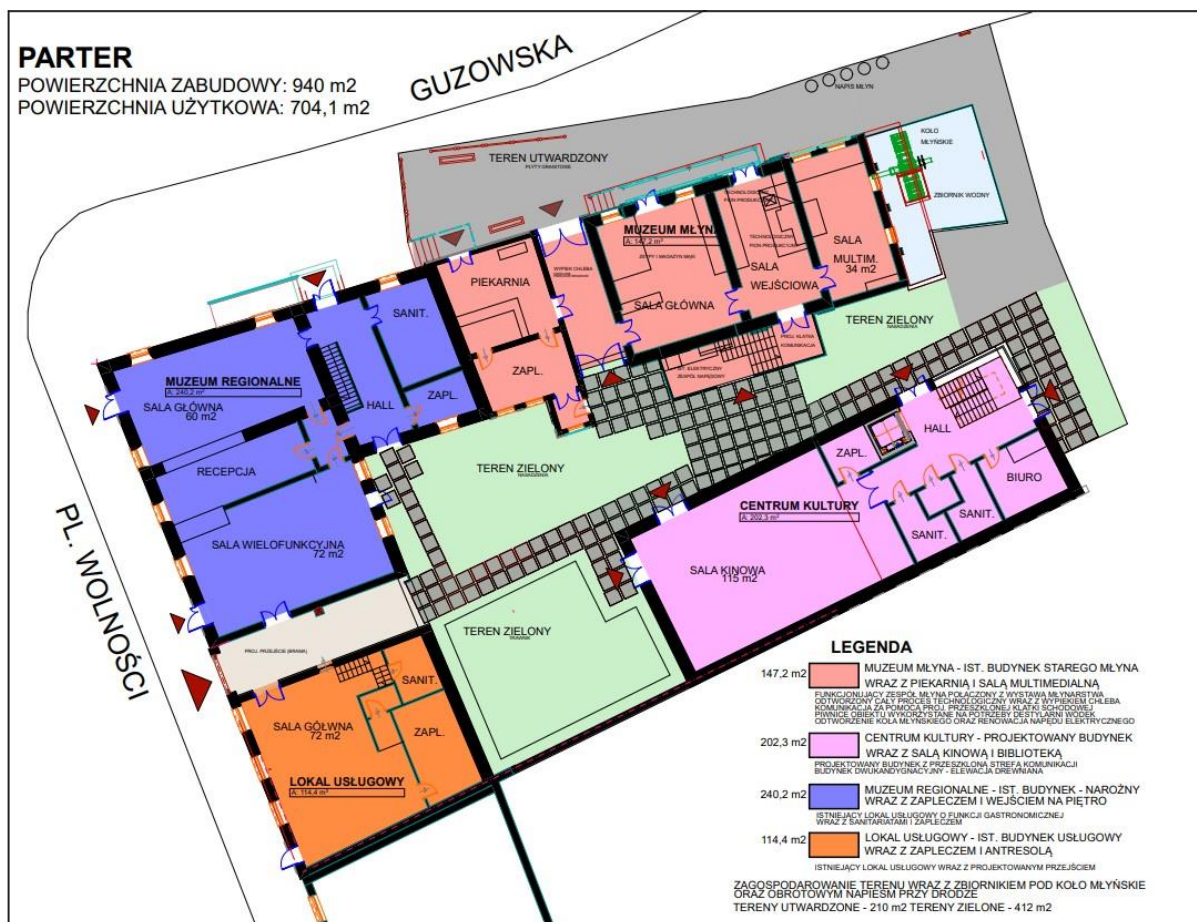
Ogólny zakres przedmiotu zamówienia składającego się na kompleks obiektów muzealno-kulturalnych wraz z zagospodarowaniem terenu:

- A) Prace projektowe obejmujące całe zamierzenie inwestycyjne,
- B) Prace przygotowawcze i zabezpieczające wraz z rozbiórkami,
- C) Roboty budowlane – istniejący budynek młyna – Muzeum Młyna,
- D) Roboty budowlane – istniejący budynek usługowy narożny – Muzeum Regionalne,
- E) Roboty budowlane – istniejący budynek usługowy – Lokal usługowy,
- F) Roboty budowlane – projektowany budynek – Centrum Kultury,
- G) Infrastruktura techniczna,
- H) Zagospodarowanie terenu wraz z kołem młyńskim,

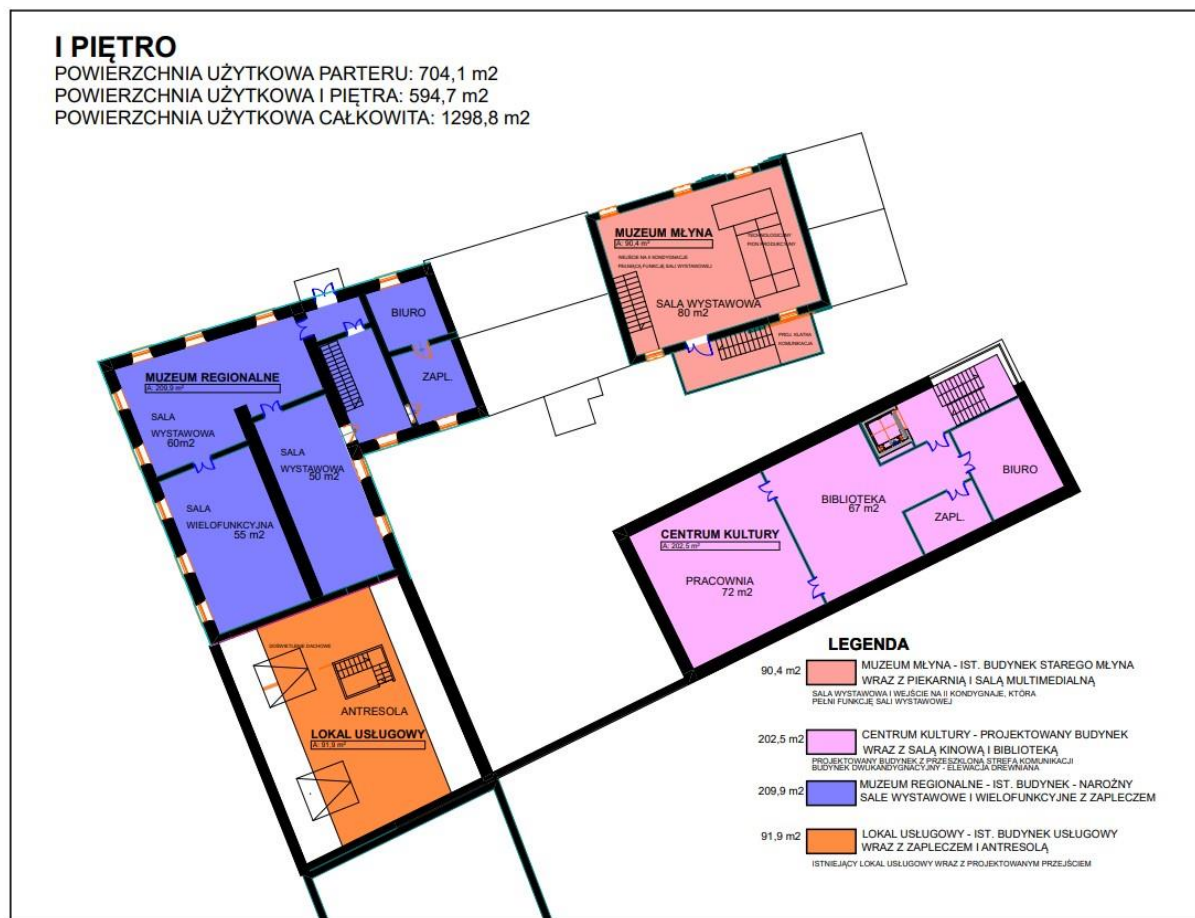
GŁÓWNE ZAŁOŻENIA - STREFY FUNKCJONALNE KOMPLEKSU MUZEALNO-KULTURALNEGO	
FUNKCJE GŁÓWNE	
1	MUZEUM MŁYNA - "MŁYN WISKITKI"
	SALE WYSTAWOWE, SALE MULTIMEDIALNE, ZAPLECZE
2	MUZEUM REGIONALNE I CENTRUM KULTURY
	5 SAL WIELOFUNKCYJNYCH, RECEPCJA, BIURA, ZAPLECZE
FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE	
	KINOWA I EDUKACYJNA
	SALA KINOWA (WIELOFUNKCYJNA)
4	MIEJSKO GMINNA BIBLIOTEKA PUBLICZNA
	SALA BIBLIOTEKI, PRACOWNIA, BIURO, ZAPLECZE

5	WYSTAWIENNICZA - DESTYLARNIA WÓDEK
	SALA WYSTAWOWA W KIWNICACH BUDYNKU MŁYNA
6	USŁUGOWA - PIEKARNIA
	PIEKARNIA, WYPIEK CHLEBA, PRZYGOTOWALNIA,
7	USŁUGOWA - KAWIARNIA
	ANTRESOLA WRAZ Z ZAPLECZEM
FUNKCJE TECHNICZNE	
8	KOMUNIKACYJNA
	KLATKI SCHODOWE I WINDY
9	SANITARNA
	ZAPLECZE SANITARNE – SANITARIATY
10	TECHNICZNA
	POMIESZCZENIA TECHNICZNE - PIWNICE KOMPLEKSU

RZUT PARTERU:



RZUT PIĘTRA:



Do dnia 1 stycznia 2021 r. miejscowość Wiskitki odzyskała prawa miejskie co stwarza potrzebę rozbudowy i remontu tkanki miejskiej. Ww. inwestycja będzie stanowiła reprezentacyjną część zabudowy, widoczną z głównej drogi przebiegającej przez miasto oraz z centralnego Placu Wolności, stanowiącego zabytkową strefę. Realizacja inwestycji otworzy zamkniętą do tej pory przestrzeń publiczną oraz znacznie wpłynie na rozwój całej gminy, promując ją historycznie, turystycznie i kulturowo.

3) Opis stanu istniejącego:

Przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie działki nr ew. 365, obręb Wiskitki, gmina Wiskitki, Powiat Żyrardowski, stanowiącej własność Gminy Wiskitki oraz na fragmencie działki nr ew. 364 stanowiącej własność parafii Rzymskokatolickiej. Działka została wydzierżawiona od parafii Rzymskokatolickiej na okres 15 lat. Docelowo planuje się wykup tej części nieruchomości. Gmina Wiskitki posiada zgodę na wykorzystanie ww. nieruchomości na cele budowlane.

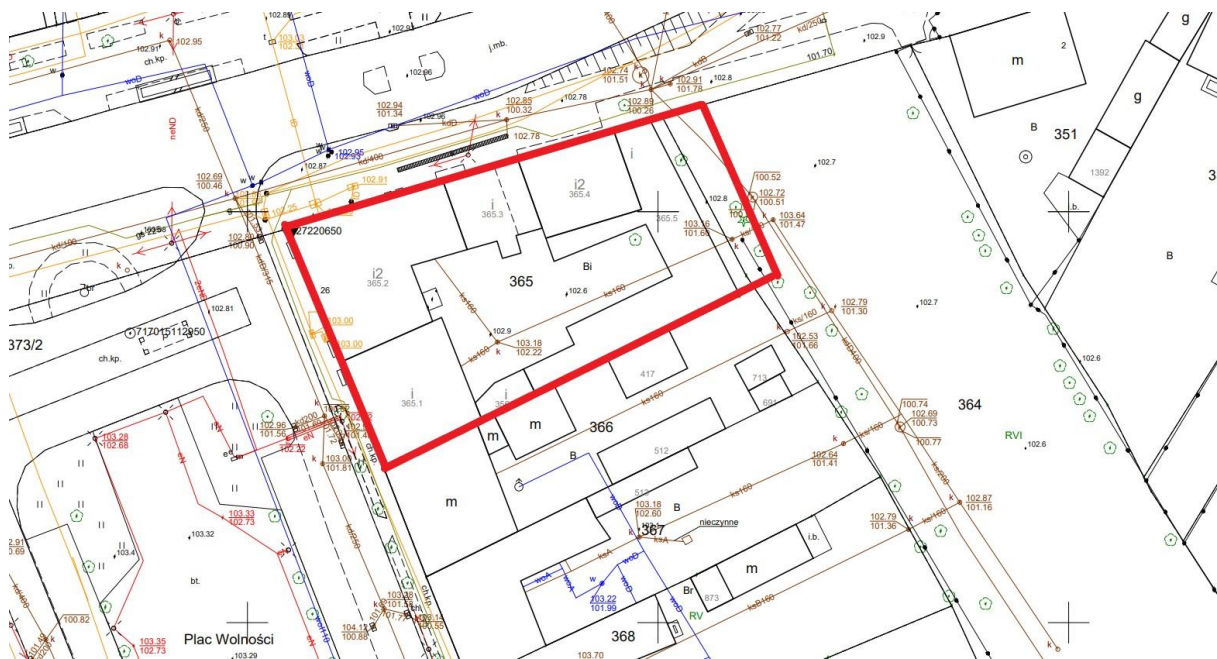
Działka nr ew. 365 jest zabudowana zespołem zabytkowych budynków: młyna, usługowo-mieszkalnych, gospodarczych.

Teren pod planowane przedsięwzięcie znajduje się w gminie Wiskitki w mieście Wiskitki w centralnej części i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Teren jest łatwo dostępny dla transportu kołowego oraz przede wszystkim dla pieszych.

Działka nr ew. 365 położona jest przy zachodniej granicy działki nr ew. 364, a północną granicą obydwu działek jest ulica Żyrardowska. Od południa działka nr ew. 365 graniczy z działką nr ew. 366 zabudowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną. Działka 364 jest w dużej części niezabudowana, natomiast w południowej części jest zabudowana budynkiem o funkcji domu parafialnego – dom rekolekcyjny a od wschodu graniczy z działką nr ew. 362.

Działka nr ew. 365 graniczy od zachodu bezpośrednio z Placem Wolności. Od zachodu wzdłuż granicy działki nr ew. 364 zlokalizowana jest zabudowa mieszkalna granicząca z przeciwnej strony – zachodniej z Placem Wolności.

Zakres inwestycji:



Zakres opracowania obejmuje:

Działkę nr ew. 365, która jest zabudowana budynkiem młyna oraz budynkami usługowo – mieszkalnymi oraz budynkami gospodarczymi:

- Zgodnie z wypisem z bazy EGB działka ma powierzchnię 1345 m² – grunty rolne zabudowane (Br – RVI).
- Część działki nr ew. 364, która jest niezabudowana o powierzchni około 2100 m². Zgodnie z wypisem z bazy EGB – grunty orne (RVI).

Dla ww. terenu obowiązuje Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Teren inwestycji jest wpisany do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków, znajduje się w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej B (ochrona układu ruralistycznego centrum miasta).



Powyżej widok istniejących zabudowań z lotu ptaka – widok od frontu.

Poniżej widok istniejących zabudowań z lotu ptaka – widok od tyłu.



Zabytkowe zabudowania młyna stanowią kwartał urbanistyczny, zlokalizowany na zbiegu Placu Wolności oraz ul. Żyrardowskiej, położony w centrum miasta Wiskitki we frontowej i ekspozycyjnej części.

Nieruchomości zlokalizowane są pomiędzy Placem Wolności a niezabudowaną działką nr ew. 364, co stwarza możliwości wykorzystania tego terenu na potrzeby rozszerzenia centrum i stworzenia infrastruktury, której obecnie brakuje mieszkańcom Gminy Wiskitki.

Kryteria oceny dotyczące istniejących budynków:

Przyjęto następujące kryteria oceny:

- **stan techniczny dobry:** element budynku jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń; cechy i właściwości materiałów odpowiadają wymaganiom normy (0-15% zużycia technicznego)
- **stan techniczny zadowalający:** element budynku utrzymany jest należycie; celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji (16-30% zużycia technicznego)
- **stan techniczny dostateczny:** w elementach występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania; celowy jest częściowy remont kapitalny, lub wzmocnienie elementów (31-50% zużycia technicznego)
- **stan techniczny mierny (niezadowalający):** w elementach występują silne uszkodzenia i lokalne ubytki; celowy jest remont kapitalny (51-70% zużycia technicznego)
- **stan techniczny zły:** w elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki; cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, nie pełnią swojej funkcji (71-100% zużycia technicznego).

Na działce nr ew. 365 zlokalizowane są następujące obiekty budowlane:

1. Zabytkowy zespół budynku młyna (1825 r.) składający się z centralnej części trzykondygnacyjnej oraz dwóch bocznych części jednokondygnacyjnych wraz z rampą załadunkową. Dawnej zespół młyna motorowego.



Zabytkowy budynek młyna z 1825 r. w **dostatecznym stanie technicznym**, (zgodnie z przyjętymi kryteriami na str. 12), budynek osadzony na jednej kondygnacji podziemnej (wykorzystywanej w celach napędowych urządzeń) oraz trzech naziemnych. W obiekcie widoczne jest centralne pęknięcie wskazujące na odchylenie się jednej części budynku w kierunku niezabudowanej działki nr ew. 364. Prawdopodobnie spowodowane jest to złymi właściwościami nośnymi gruntu po tej stronie nieruchomości, gdzie dawniej istniało stare koryto rzeki Pisi lub pracą urządzeń młynarskich, które są zlokalizowane właśnie w tej części budynku.

W trzykondygnacyjnej części budynku zachowała się kompletna i oryginalna linia technologiczna służąca do czyszczenia i mielenia zboża wraz z pełnym wyposażeniem.

Maszyny i zastosowane rozwiązania, stanowią historyczną technologię wykorzystywaną w procesie wytwarzania mąki. Wyposażenie młyna pochodzące z wieku pary i elektryczności, w którym dokonała się rewolucja przemysłowa także w młynarstwie, stanowi unikatowy w skali europejskiej przykład dziedzictwa przemysłowego, które jest mocno związane z dziejami wsi.

Na podstawie wstępnych oględzin oraz stosowanych odkrywek stwierdzono:

Fundamenty: Jak większość budowana w tamtym okresie obiektów, kamiennie-ceglane szerokości min. 60cm. Rozpoznana rzędna posadowienia około 2,3 m p.p.t. Brak izolacji poziomej i pionowej.

Ściany fundamentowe: Ściany fundamentowe murowane z cegły ceramicznej pełnej o grubości około 60cm.

Ściany zewnętrzne: Wykonane są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej, grubość ściany łącznie z tynkami wynosi około 44cm. Ściany zewnętrzne podokienne wykonane są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej. Tynki wykonane z zaprawy wapiennej są spękane, odsłonięte oraz na znacznej części ścian tynk odpadł.

Ściany wewnętrzne: Ściany wewnętrzne konstrukcyjne podłużne są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy: W budynku występuje strop odcinkowy z belkami stalowymi, pełna wysokość konstrukcji o wysokości 30 cm. Rozstaw osiowy belek stropu wynosi 65cm. Strop oparty jest na ścianach konstrukcyjnych oraz belki obwodowej na ścianach zewnętrznych. Oparcie środkowe stropu za pomocą belek i słupów stalowych.

Dach: Dwuspadowy o konstrukcji drewnianej płatwiowo-kleszczowej, nieocieplony, przykryty warstwą papy oraz blachą trapezową w kolorze zielonym. Części jednokondygnacyjne przykryte warstwą papy.

Budynek posiada bramę wjazdową i rampę załadunkową, które są w bardzo złym stanie technicznych. Dach budynku został zabezpieczony i naprawiony w latach 80, dlatego wnętrze obiektu przetrwało w dobrym stanie. Budynek posiada nieczynne przyłącza: energetyczne, wodociągowe i kanalizacyjne.

2. Piętrowy budynek mieszkalno-usługowy z pierwszej połowy XIX w. zlokalizowany w narożniku Placu Wolności i ulicy Żyrardowskiej.



Budynek usługowo-mieszkalny z drugiej połowy XIX w., **w dostatecznym stanie technicznym**, (zgodnie z przyjętymi kryteriami na str. 12). Budynek osadzony na jednej kondygnacji podziemnej, posiada dwie kondygnacje naziemne oraz poddasze nieużytkowe. Dach budynku pokryty eternitem przeznaczonym do utylizacji. Elewacja budynku od frontu jak i od dziedzińca fragmentarycznie zdegradowana. Istniejące gzymsy w kilku miejscach zniszczone. Okna i drzwi w budynku zostały wymienione na PCV (kolor biały). Budynek nie jest ocieplony oraz wystarczająco zaizolowany.

Na podstawie wstępnych oględzin oraz stosowanych odkrywek stwierdzono:

Fundamenty: Jak większość budowana w tamtym okresie obiektów, kamienno-ceglane szerokości min. 60cm. Rozpoznana rzędna posadowienia około 2,3 m p.p.t. Brak izolacji poziomej i pionowej.

Ściany fundamentowe: Ściany fundamentowe murowane z cegły ceramicznej pełnej o grubości około 60cm.

Ściany zewnętrzne: Wykonane są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej, grubość ściany łącznie z tynkami wynosi około 44cm. Ściany zewnętrzne podokienne wykonane są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej. Tynki wykonane z zaprawy wapiennej, miejscowo spękane i odspojone. Akcenty architektoniczne to gzymsy po przeciwległych stronach, wschodniej i zachodniej na dwóch poziomach.

Ściany wewnętrzne: Ściany wewnętrzne konstrukcyjne podłużne są murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy: W budynku występuje strop odcinkowy z belkami stalowymi, pełna wysokość konstrukcji o wysokości to około 35cm. Rozstaw osiowy belek stropu wynosi 65cm. Strop oparty jest na ścianach konstrukcyjnych. Oparcie środkowe stropu za pomocą belek i słupów stalowych.

Dach: Dwuspadowy o konstrukcji drewnianej płatwiowo-kleszczowej, nieocieplony, przykryty eternitem.

Elewacja budynku utrzymana w charakterze niskiej zabudowy miejskiej. Budynek posiada przyłącze wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne oraz instalację centralnego ogrzewania na olej opałowy. W obiekcie zlokalizowane są dwa lokale usługowe oraz dwa lokale mieszkalne.

Budynek posiada 1 klatkę schodową z wejściem z poziomu terenu, obsługującą piwnice i wszystkie kondygnacje naziemne.

3. Parterowy budynek usługowy z końca XIX w. przebudowany i rozbudowany w okresie powojennym (lata 70-te).



Parterowy niepodpiwniczony budynek usługowy z końca XIX w. **w złym stanie technicznym**, (zgodnie z przyjętymi kryteriami na str. 12).

Na podstawie wstępnych oględzin oraz stosowanych odkrywek stwierdzono:

Fundamenty: Jak większość budowana w tamtym okresie obiektów, kamiennie-ceglane szerokości min. 60cm. Rozpoznana rzędna posadowienia około 0,7 m p.p.t. Brak izolacji poziomej i pionowej.

Ściany fundamentowe: Ściany fundamentowe murowane z cegły ceramicznej pełnej o grubości około 60cm.

Ściany zewnętrzne: Wykonane są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej, grubość ściany łącznie z tynkami wynosi około 44 cm. Budynek został ocieplony styropianem i otynkowany od strony Placu Wolności - fatalna jakość materiałów i wykonawstwa elewacji zewnętrznej. Tynki od strony dziedzińca wykonane z zaprawy wapiennej, miejscowo spękane i odspojone.

Ściany wewnętrzne: Ściany wewnętrzne konstrukcyjne podłużne są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy: W budynku występuje strop odcinkowy z belkami stalowymi, pełna wysokość konstrukcji o wysokości to około 35cm. Rozstaw osiowy belek stropu wynosi 65cm. Strop oparty jest na ścianach konstrukcyjnych oraz belki obwodowej na ścianach zewnętrznych.

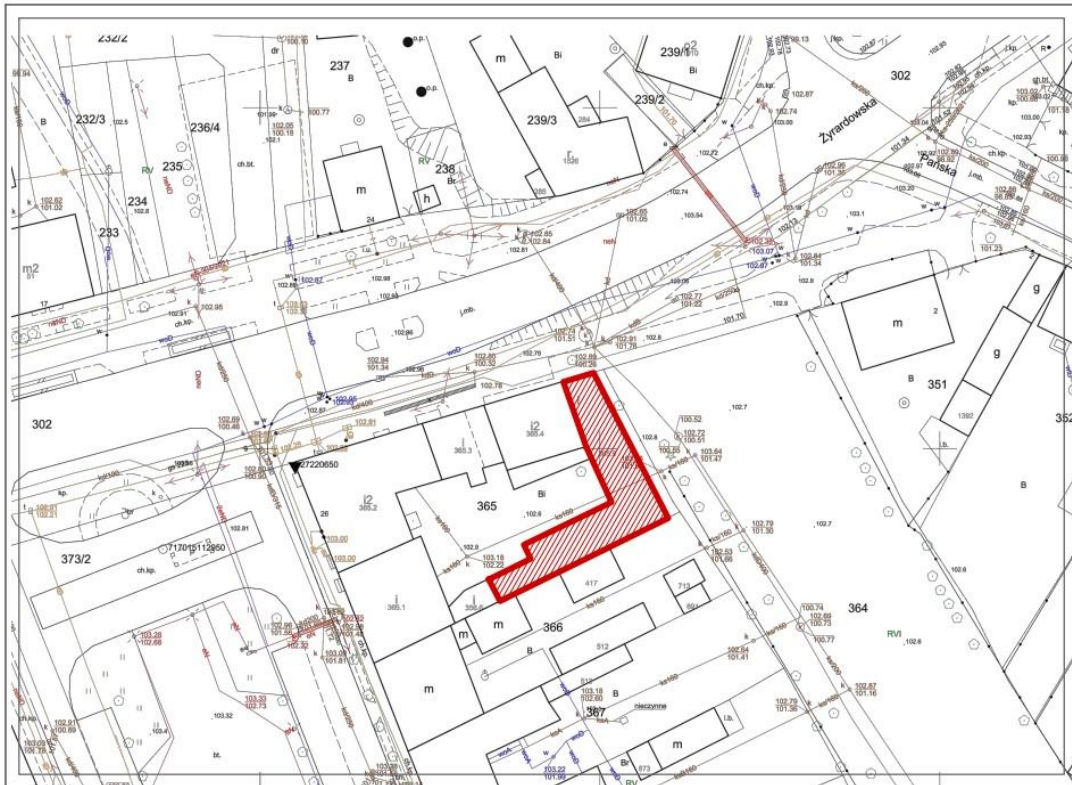
Dach: Dwuspadowy o konstrukcji drewnianej płatwiowo-kleszczowej, nieocieplony, przykryty papą.

Elewacja budynku utrzymana w charakterze niskiej zabudowy miejskiej.

Budynek posiada przyłącze wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne. Okna zostały wymienione na PCV – białe. W obiekcie zlokalizowany jest jeden lokal usługowy.

Widoczne liczne spęknięcia i pęknięcia na ścianach wewnętrznych oraz na ścianie zewnętrznej od dziedzińca.

4. Zespół zabudowy gospodarczo - podwórkowej młyna wykonany w technologii murowanej przeznaczony do rozbiórki.



Parterowe budynki gospodarcze **w złym stanie technicznym**, (zgodnie z przyjętymi kryteriami na str. 12). Konstrukcja murowana z cegły ceramicznej pełnej. Dachy jednospadowe o konstrukcji drewnianej pokryte papą częściowo zapadnięte. Ściany konstrukcyjne oraz fundamenty w złym stanie, widoczne spękania i ubytki.

- budynek gospodarczy zlokalizowany wzdłuż elewacji podwórkowej młyna wykonany w technologii murowanej przewidziany jest do wyburzenia w celu umożliwienia zapoznania się z młynem dla zwiedzających
- budynki gospodarcze zlokalizowane równoległe z działką nr ew. 364 przeznaczone do wyburzenia
- budynki gospodarcze biegnące wzdłuż działki sąsiedniej nr ew. 366 przewidziane są do wyburzenia, na tym miejscu zlokalizowany będzie budynek łączący funkcję kinową, muzeum Wiskitek oraz muzeum młyna i funkcji piekarnio-kawiarni.

Istniejący teren jest w większości utwardzony przy użyciu kostki kamiennej.

4) Ogólny opis stanu projektowanego:

W ramach projektu planuje się przeprowadzić wszechstronny rozwój infrastruktury kultury w mieście Wiskitki. Zadanie będzie miało charakter kompleksowy, będzie w pełni zaspokajać potrzeby mieszkańców w zakresie kultury, edukacji, integracji i rekreacji.

Zamówienie obejmuje remont, renowację, przebudowę, nadbudowę i adaptację trzech istniejących budynków i budowę wolnostojącego nowego obiektu w celu rewitalizacji starego zespołu zabudowań na kompleks muzealno-kulturalny wraz z zagospodarowaniem całego terenu i częściowym wyposażeniem budynków. Główną ideą jest budowa Muzeum Młyna oraz Muzeum Regionalnego i Centrum Kultury z funkcjami uzupełniającymi oraz zapleczem.

5) Ochrona konserwatorska:

Zgodnie z kartą adresową zbytku nieruchomości GEZ 122/19 gmina Wiskitki, powiat Żyrardowski, woj. Mazowieckie, adres ul. Plac Wolności 26: „Budynki istniejące, zarejestrowane w Rejestrze Zabytków nr rej. A-788, dec. z dn. 23.11.1996, ewidencja z 1987 r. budynki znajdujące się w układzie ruralistycznym. W całym układzie Wiskitek zabytkową wartość przestrzenną przedstawia zespół dawnej rynku/obecnie Plac Wolności i kościoła, wartość historyczną przedstawia układ urbanistyczny”. Teren inwestycji jest wpisany do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków, znajduje się w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej B (ochrona układu ruralistycznego centrum miasta). Budynki zlokalizowane na działce e nr ew. 365 znajdują się w wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej.

II. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU I ZAKRES ROBÓT.

1) Zakres planowanego przedsięwzięcia:

W ramach przedsięwzięcia przewiduje się stworzenie zespołu muzealno-kulturalnego poprzez remont i przebudowę istniejących trzech budynków oraz budowę nowego dwukondygnacyjnego budynku, infrastruktury towarzyszącej wraz z zagospodarowaniem terenu.

Muzeum Młyna oraz Muzeum Regionalnego i Centrum Kultury z funkcjami uzupełniającymi oraz zapleczem.

Zadanie:

1. **MUZEUM MŁYNA** – zadanie obejmuje remont i renowację istniejącego budynku młyna wraz z renowacją i naprawą systemu urządzeń młynarskich oraz dobudowę zewnętrznej klatki schodowej. Koncepcja zakłada:
 - zachowanie oryginalnych wnętrz, trzykondygnacyjnego budynku głównego i przywrócenie sprawności młyna oraz przystosowanie wnętrz do pomieszczeń wystawowych związanych z młynarstwem (renowacja istniejącej linii technologicznej zachowanej w dobrym stanie),
 - stworzenie w wschodniej i zachodniej dobudówce pomieszczeń piekarni oraz sali multimedialnej,
 - wykorzystanie istniejącego podpiwniczenia budynku na cele wystawowe,
 - zachowanie i wyeksponowanie istniejącego napędu elektrycznego młyna,
 - odtworzenie stalowo-drewnianego koła młyńskiego na ścianie wschodniej dobudówki wraz z zbiornikiem.

Ideą przewodnią jest zachowanie funkcji obiektu w celu odtworzenia i prezentacji historycznego sposobu wyrobu mąki oraz wypieku chleba przy jednoczesnej prezentacji eksponatów związanych z młynarstwem. W trzykondygnacyjnej części budynku zachowała się kompletna i oryginalna linia służąca do czyszczenia oraz mielenia zboża wraz z pełnym wyposażeniem, która będzie stanowić główną atrakcję. Wykorzystanie istniejących przestrzeni na budynek muzealno-wystawowy połączony ze strefą roboczą potrzebną do obsługi funkcjonujących istniejących urządzeń.

Zakres roboczy zadania:

- osuszenie, izolacja i wzmocnienie fundamentów wraz z posadzkami w piwnicy,
- wzmocnienie konstrukcji nośnej obiektu oraz naprawa pęknięcia budynku,
- renowacja ceglanej elewacji wraz z odtworzeniem rampy załadunkowej,
- budowa zewnętrznej stalowej klatki schodowej,
- renowacja i zabezpieczenie wewnętrznej drewnianej konstrukcji stropów,
- konserwacja i naprawa istniejących urządzeń i maszyn,
- wymiana pokrycia dachowego wraz z orynnowaniem,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wykończenie wnętrz budynku,
- aranżacja i wyposażenie: muzeum (witryny i gabloty), sali multimedialnej i piekarni,
- wykonanie instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, przeciwpożarowej, multimedialnej, alarmowej, wentylacyjnej wraz z klimatyzacją oraz instalacją ogrzewania.

2. **MUZEUM REGIONALNE** – zadanie obejmuje remont i przebudowę istniejącego budynku usługowego narożnego, adaptacja obiektu na funkcję muzealno-

wystawienniczo-edukacyjne Muzeum Regionalne. Inwestycja zakłada remont, przebudowę i wykończenie istniejącej kubatury budynku wraz z wymianą dachu oraz renowacją elewacji. W budynku na parterze wydzielone będą pomieszczenia Sali głównej, recepcji, Sali wielofunkcyjnej hall wraz z klatką schodową, sanitariaty i zaplecze. Zakres prac mieścić się będzie w dotychczasowej bryle budynku. Zamierzenie obejmuje wykończenie i wyposażenie budynku i wykonanie instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, przeciwpożarowej, multimedialnej, alarmowej, wentylacyjnej wraz z klimatyzacją oraz instalacji centralnego ogrzewania.

Zakres roboczy zadania:

- osuszenie, izolacja i wzmocnienie fundamentów wraz z posadzkami w piwnicy,
- wzmocnienie konstrukcji nośnej obiektu,
- renowacja elewacji,
- wymiana konstrukcji dachu, pokrycia dachowego wraz z orynowaniem,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wykończenie wnętrza budynku wraz z wykonaniem schodów,
- aranżacja i wyposażenie: muzeum (witryny i gabloty), sali głównej, recepcji, Sali wielofunkcyjnej, sanitariatów,
- wykonanie instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, przeciwpożarowej, multimedialnej, alarmowej, wentylacyjnej wraz z klimatyzacją oraz instalacją ogrzewania.

3. **LOKAL USŁUGOWY** - remont i przebudowa istniejącego budynku usługowego (apteki) na lokal usługowy – kawiarnię. Projektowane pomieszczenia to sala główna, sanitariaty, zaplecze oraz antresola. Zadanie obejmuje kompleksowy remont i wzmocnienie konstrukcji budynku oraz wymianę konstrukcji i poszycia dachu. Forma obiektu zachowana zgodnie z obecnie istniejącym budynkiem. W celach usprawniania komunikacji i dostępu do kompleksu przewiduje się wykonanie bramy wejściowej. Zakres obejmuje wykończenie wnętrza wraz z budową schodów i antresoli – konstrukcja stalowa. Inwestor nie przewiduje w tym zakresie wyposażenia obiektu.

Zakres roboczy zadania:

- osuszenie, izolacja i wzmocnienie fundamentów,
- wzmocnienie konstrukcji nośnej obiektu,
- renowacja elewacji,
- wymiana konstrukcji dachu, pokrycia dachowego wraz z orynowaniem,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wykonanie przejścia bramowego,
- wykończenie wnętrza budynku wraz z wykonaniem schodów,

- wykonanie instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, przeciwpożarowej, multimedialnej, alarmowej, wentylacyjnej wraz z klimatyzacją oraz instalacją ogrzewania.

4. **CENTRUM KULTURY** – nowo projektowany wolnostojący budynek posiadający dwie kondygnacje, zlokalizowany w granicy z działką nr ew. 366 i 364 w miejscu istniejącej zabudowy gospodarczej przeznaczonej do rozbiórki.

Nowoprojektowany wolnostojący dwukondygnacyjny obiekt Centrum Kultury. Program funkcjonalny na parterze obejmuje pomieszczenia hallu głównego wraz z pionem komunikacyjnym (schody + winda), sale kinową, sanitariaty, biuro i zaplecze. Na drugiej kondygnacji zlokalizowana Miejsko Gmina Biblioteka Publiczna w skład której wchodzi pomieszczenia biblioteki, pracowni, biura i zaplecza.

Zakres roboczy zadania dotyczy kompleksowej realizacji obiektu wraz pełnym wyposażeniem.

5. **Budowa niezbędnej infrastruktury technicznej.**

6. **Zagospodarowanie terenu wraz odtworzeniem koła młyńskiego.** Zakres obejmuje remont istniejących oraz budowę nowych nawierzchni chodnikowych, tereny zielone wraz z nasadzeniami drzew, kwiatów i krzewów montaż ławek, koszy, latarni oświetleniowych. koncepcja przewiduje lokalizację dwóch charakterystycznych elementów małej architektury:

- napisu reklamowego zlokalizowanego przy drodze: „Młyn Wiskitki” wraz z podświetleniem,
- ruchomego i podświetlanego drewniano-stalowego koła młyńskiego, zlokalizowanego przy bocznej elewacji budynku młyna wraz z odtworzonym fragmentem historycznego przebiegu koryta rzeki Pisi.

Wytyczne te mają charakter orientacyjny i powinny zostać zmodyfikowane w przypadku przyjęcia przez projektanta i zamawiającego innych niż uwzględnione w tych dokumentach rozwiązań konstrukcyjnych, dotyczących elewacji i podziałów wewnętrznych budynków.

Główną ideą jest stworzenie kompleksu muzealno-kulturalnego, stanowiącego całość. koncepcja zakłada połączenie funkcjonalne Muzeum Młyna z Muzeum Regionalnym i Centrum Kultury oraz strefą rekreacyjną (realizacja strefy rekreacyjnej w oddzielnym postępowaniu).

PROGRAM FUNKCIONALNO-UŻYTKOWY KOMPLEKSU MUZEALNO-KULTURALNEGO		
FUNKCJE GŁÓWNE		
1	MUZEUM MŁYNA - "MŁYN WISKITKI"	
	PARTER	
	1	SALA WEJŚCIOWA I GŁÓWNA (EKSPOZYCJA)
	2	SALA MULTIMEDIALNA
	3	PIEKARNIA Z ZAPLECZEM
	I PIĘTRO	
	4	SALA WYSTAWOWA MUZEUM
	II PIĘTRO	
5	SALA WYSTAWOWA MUZEUM	
2	MUZEUM REGIONALNE	
	PARTER	
	1	SALA GŁÓWNA
	2	RECEPCJA
	3	SANITARIATY
	4	ZAPLECZE
	5	SALA WIELOFUNKCYJNA
	I PIĘTRO	
	6	SALE WYSTAWOWE WRAZ Z ZAPLECZEM
7	SALA WIELOFUNKCYJNA	
FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE		
3	MIEJSKO GMINNA BIBLIOTEKA PUBLICZNA	
	I PIĘTRO	
	1	BIBLIOTEKA
	2	PRACOWNIA
	3	ZAPLECZE
4	BIURO	
4	USŁUGOWA - KAWIARNIA	
	PARTER	
	1	SALA GŁÓWNA
	2	ZAPLECZE
	I PIĘTRO	
1	ANTRESOLA	
FUNKCJE TECHNICZNE		
5	KOMUNIKACYJNA	
	PIONY KOMUNIKACYJNE	

	1	KLATKA SCHODOWA W IST. BUDYNKU NAROŻNYM
	2	KLATKA SCHODOWA W PROJ. CENTRUM KULTURY
	3	KLATKA SCHODOWA ZEWNĘTRZNA PROJ. W MUZEUM MŁYNA
	4	SCHODY NA ANTRESOLĘ W LOKALU USŁUGOWYM
6	SANITARNA	
	PARTER	
	1	SANITARIATY W IST. BUDYNKU NAROŻNYM
	2	SANITARIATY W TYM DLA NIEPEŁ. W PROJ. CENTRUM KULTURY
	3	SANITARIATY W LOKALU USŁUGOWYM
7	TECHNICZNA I OBSŁUGOWA	
	PIWNICE	
	1	POMIESZCZENIA TECHNICZNE

7. Szczegółowy zakres inwestycji poszczególnych budynków:

1. MUZEUM MŁYNA - Remont i renowacja istniejącego budynku młyna – adaptacja na obiekt muzealny, Muzeum Młyna - „Młyn Wiskitki”.



Opis ogólny:

W trzykondygnacyjnej części budynku zachowała się kompletna i oryginalna linia służąca do czyszczenia oraz mielenia zboża wraz z pełnym wyposażeniem, która po renowacji i uruchomieniu będzie stanowić główną atrakcję kompleksu muzealno-kulturowego. Obiekt połączony funkcjonalnie zostanie z piekarnią posiadającą stanowisko do samodzielnego wypieku chleba.

Inwestycja obejmuje remont zabytkowego trzykondygnacyjnego budynku młyna wraz z jednokondygnacyjnymi częściami, dobudówką wschodnią i zachodnią, stanowiącą całość obiektu. W budynku zgodnie z historycznym przeznaczeniem ma znajdować się Muzeum Młyna i wystawa młynarstwa.

Muzeum zlokalizowane będzie na trzech kondygnacjach istniejącego budynku. Ze względu na koncepcję zachowania wnętrza młyna w oryginalnym stanie, komunikacja pionowa będzie się odbywać za pomocą nowoprojektowanej klatki schodowej, zlokalizowanej od dziedzińca. Poprzez nowoprojektowane otwory, będzie istniała możliwość wejścia do wnętrza poszczególnych kondygnacji. Obiekt oraz oryginalne maszyny, urządzenia i inne elementy, umożliwiają odtworzenie i pokazanie całej technologii produkcji mąki. Wszystkie urządzenia i maszyny muszą zostać poddane renowacji i naprawie, tak aby była możliwość odtworzenia trzykondygnacyjnej linii produkcyjnej. Dodatkowo przewiduje się wyposażenie w dodatkowe eksponaty muzealne związane z tą tematyką, umieszczone w gablotach oraz witrynach umożliwiających prezentację. Wnętrze budynku będzie stanowić historyczną i oryginalnie zachowaną przestrzeń. Piwnice obiektu do wykorzystania na potrzeby techniczne i magazynowe lub późniejsze rozszerzenie powierzchni wystawowej.

Możliwość zwiedzania w pełni zachowanego obiektu z oryginalnie zachowanym wnętrzem, dodatkowo zaaranżowanym, w połączeniu z piekarnią dającą możliwość samodzielnego wypieku chleba z samodzielnie wyprodukowanej mąki, będzie wyjątkową i ciekawą formą zwiedzania. Dopełnieniem ww. funkcji będzie piekarnia, gdzie będzie również możliwa degustacja regionalnych i lokalnych produktów. Połączenie piekarni z Muzeum Młyna stworzy charakterystyczny klimat miejsca.

Parametry budynku:

- pow. zabudowy – 234,0 m²
- pow. użytkowa parter – 147,2 m²
- pow. użytkowa I piętro – 90,4 m²
- pow. użytkowa II piętro – 80,4 m²
- pow. użytkowa razem – 318,0 m²
- kubatura – 2100,0m³
- liczba kondygnacji – 3
- wysokość – 12 m

- długość – 25 m

- szerokość – 9 m

Projektowane pomieszczenia: Zewnętrzna klatka schodowa wraz z wyeksponowanym silnikiem elektrycznym napędzającym główne koło napędowe młyna, sala wejściowa, sala główna, sala multimedialna, piekarnia, zaplecze piekarni i sala do samodzielnego wypieku chleba.

Szczegółowy zakres roboczy:

- osuszenie, izolacja i wzmocnienie fundamentów wraz z posadzkami w piwnicy,
- roboty rozbiórkowe i roboty ziemne,
- adaptacja i remont piwnic obiektu,
- wzmocnienie konstrukcji nośnej obiektu,
- zabezpieczenie i naprawa pęknięć budynku,
- renowacja ceglanej elewacji wraz z odtworzeniem rampy załadunkowej,
- budowa zewnętrznej stalowej klatki schodowej,
- renowacja i zabezpieczenie wewnętrznej drewnianej konstrukcji stropów,
- wymiana lub renowacja drewnianych podłóg,
- konserwacja i naprawa istniejących urządzeń i maszyn,
- wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami,
- montaż rynien i rur spustowych,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wymiana bramy wjazdowej,
- wykończenie wewnątrz budynku – tynki cementowo-wapienne,
- wykucie projektowanych otworów,
- wymiana elementów konstrukcji drewnianej wewnętrznej
- zabezpieczenie elementów konstrukcji wewnętrznej,
- czyszczenie i zabezpieczenie elementów metalowych wewnętrznych i zewnętrznych,
- wykonane parapetów wewnętrznych i zewnętrznych,
- wykończenie pomieszczeń piekarni oraz sali multimedialnej,
- aranżacja wnętrza pomieszczeń młyna,
- wyposażenie: muzeum: i multimedialnej i piekarni:
MUZEUM: 8 szt. gablot wystawowych stojących, 8 szt. gablot wystawowych wiszących, 5 szt. witryn wystawowych, 1 szt. atrapa młynarza, 2 szt. ekrany prezentacyjne, nagłośnienie oraz oświetlenie pomieszczeń.
PIEKARNIA: 1 szt. duży piec piekarniczy, 1 szt. średni piec piekarniczy, 1 szt. szafy chłodniczej, 3 szt. mikserów planetarnych do piekarni, 2 szt. witryn do piekarni, 3 szt. wałkownic, 2 szt. stołów piekarniczych, 4 szt. kompletów stołów wraz z krzesłami, 2 szt. gablot wystawowych.

SALA MULTIMEDIALNA: 1 szt. ekran projekcyjny, 1szt. projektor, 20 szt. krzeseł składanych, 1 szt. stół roboczy, 2 szt. gabloty wystawowe, nagłośnienie oraz oświetlenie pomieszczenia.

- wykonanie instalacji elektrycznej i oświetleniowej, wodno-kanalizacyjnej, przeciwpożarowej, alarmowej, wentylacyjnej wraz z klimatyzacją oraz instalacją ogrzewania.

- 2. MUZEUM REGIONALNE** – remont i przebudowa istniejącego budynku usługowego narożnego, adaptacja obiektu na funkcję muzealno-wystawienniczo-edukacyjne – Muzeum Regionalne.



Opis ogólny:

Inwestycja zakłada remont, przebudowę i wykończenie istniejącej kubatury budynku wraz z wymianą dachu oraz renowacją elewacji. W budynku na parterze wydzielone będą pomieszczenia sali głównej, recepcji, sali wielofunkcyjnej, hall wraz z klatką schodową, sanitariaty i zaplecze. Koncepcja zakłada zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku dwukondygnacyjnego usługowo-mieszkalnego na obiekt użyteczności publicznej o funkcji muzealno-wystawowej. Muzeum Regionalne będzie mieściło się na dwóch kondygnacjach. Sale wystawowe będą przeznaczone na wystawy stałe i czasowe, związane z historią Gminy Wiskitki i regionem.

Parametry budynku:

- pow. zabudowy – 270,0 m²

- pow. użytkowa parter – 240,2 m²
- pow. użytkowa I piętro – 209,9 m²
- pow. użytkowa razem – 450,1 m²
- kubatura – 2200,0m³
- liczba kondygnacji – 2
- wysokość – 9 m
- długość – 20 m
- szerokość – 9,5 m

Projektowane pomieszczenia:

PARTER – sala główna, hall, recepcja , sala wielofunkcyjna, sanitariaty, zaplecze.

I PIĘTRO – hall, dwie sale wystawowe, sala wielofunkcyjna, sanitariaty i zaplecze.

Szczegółowy zakres roboczy:

- osuszenie, izolacja i wzmocnienie fundamentów wraz z posadzkami w piwnicy,
- roboty rozbiórkowe i roboty ziemne,
- adaptacja i remont piwnic obiektu,
- wzmocnienie konstrukcji nośnej obiektu,
- renowacja elewacji,
- wymiana wewnętrznych schodów, dostosowanie do wymogów,
- wymiana lub renowacja drewnianych podłóg,
- wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami,
- montaż rynien i rur spustowych,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- częściowa wymiana i wzmocnienie stropów,
- wykończenie wnętrza budynku – tynki gipsowe
- wykonanie ścianek działowych wg. projektu,
- wykucie projektowanych otworów,
- wykonane parapetów wewnętrznych i zewnętrznych,
- wykończenie pomieszczeń Muzeum Regionalnego,
- kompleksowa realizacja sanitariatów,
- remont lub wymiana kominów,
- aranżacja wnętrza pomieszczeń muzeum,
- wyposażenie: muzeum, sali wielofunkcyjnej sali wystawowych i recepcji:

MUZEUM (SALE WYSTAWOWE): 15 szt. gablot wystawowych stojących, 12 szt. gablot wystawowych wiszących, 5 szt. witryn wystawowych, 2 szt. ekrany prezentacyjne, nagłośnienie oraz oświetlenie pomieszczeń.

RECEPCJA: 2 szt. lada recepcji, 2 szt. biurka, 2 szt. zestawy komputerowe.

SALA WIELOFUNKCYJNA: 1 szt. ekran projekcyjny, 1 szt. projektor, 20 szt. krzesel składanych, 1 szt. stół roboczy, 2 szt. gabloty wystawowe, nagłośnienie oraz oświetlenie pomieszczenia.

- wykonanie instalacji elektrycznej i oświetleniowej, wodno-kanalizacyjnej, przeciwpożarowej, alarmowej, wentylacyjnej wraz z klimatyzacją oraz instalacją ogrzewania.

3. LOKAL USŁUGOWY - remont i przebudowa istniejącego budynku usługowego (apteki) na lokal usługowy – kawiarnię.



Opis ogólny:

Inwestycja zakłada remont lub częściowe odtworzenie budynku w którym obecnie znajduje się apteka. Lokal będzie wykorzystywany na funkcje usługowe np. kawiarnia, która będzie dopełnieniem funkcjonalnym kompleksu. Projektowane pomieszczenia to sala główna, sanitariaty, zaplecze oraz antresola. Zadanie obejmuje kompleksowy remont i wzmocnienie konstrukcji budynku oraz wymianę konstrukcji i poszycia dachu. Forma obiektu zachowana zgodnie z obecnie istniejącym budynkiem. W celach usprawniania komunikacji i dostępu do kompleksu przewiduje się wykonanie bramy wejściowej. Zakres obejmuje wykończenie wewnątrz wraz z budowa schodów i antresoli – konstrukcja stalowa. Inwestor nie przewiduje w tym zakresie wyposażenia obiektu.

Parametry budynku:

- pow. zabudowy – 186,0 m²
- pow. użytkowa parter – 114,4 m²
- pow. użytkowa antresola – 91,9 m²
- pow. użytkowa razem – 209,3 m²
- kubatura – 1300,0m³
- liczba kondygnacji – 2
- wysokość – 7 m
- długość – 14 m
- szerokość – 13 m

Projektowane pomieszczenia:

PARTER – sala główna, sanitariaty, zaplecze.

I PIĘTRO – antresola.

Szczegółowy zakres roboczy:

- osuszenie, izolacja i wzmocnienie fundamentów,
- roboty rozbiórkowe i roboty ziemne,
- wzmocnienie konstrukcji nośnej obiektu,
- renowacja elewacji,
- wykonanie wewnętrznej stalowej antresoli,
- wykonanie schodów stalowych na antresolę,
- wymiana konstrukcji dachu wraz z montażem okien dachowych,
- nowe pokrycie dachowe wraz z obróbkami,
- montaż rynien i rur spustowych,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- częściowa wymiana i wzmocnienie stropów,
- wykończenie wnętrza budynku – tynki gipsowe
- wykonanie ścianek działowych wg. projektu,
- wykucie projektowanych otworów,
- wykonanie projektowanego przejścia bramowego,
- wykonane parapetów wewnętrznych i zewnętrznych,
- wykończenie pomieszczeń lokalu usługowego
- kompleksowa realizacja sanitariatów,

- wyposażenie: brak (wyposażenie po stronie najemcy lokalu)
- wykonanie instalacji elektrycznej i oświetleniowej, wodno-kanalizacyjnej, przeciwpożarowej, alarmowej, wentylacyjnej wraz z klimatyzacją oraz instalacją ogrzewania.

4. **CENTRUM KULTURY** – nowo projektowany wolnostojący budynek posiadający dwie kondygnacje, zlokalizowany w granicy z działką nr ew. 366 i 364 w miejscu istniejącej zabudowy gospodarczej przeznaczonej do rozbiórki.



Opis ogólny:

Nowoprojektowany wolnostojący dwukondygnacyjny obiekt Centrum Kultury. Program funkcjonalny na parterze: hall główny wraz z pionem komunikacyjnym (schody + winda), sale kinową, sanitariaty, biuro i zaplecze. Na drugiej kondygnacji zlokalizowana Miejsko Gmina Biblioteka Publiczna w skład której wchodzi pomieszczenia biblioteki, pracowni, biura i zaplecza.

Konstrukcja budynku będzie w większości żelbetowa monolityczna ze ścianami wypełniającymi murowanymi z bloczków betonowych i „silka”. W części nowoprojektowanej przewiduje się dachy płaskie na stropie żelbetowym. Elewacja budynku drewniana wykonana naturalnego drewna, nawiązująca do dawniej występujących w tej okolicy stodół. Zestawienie elewacji ceglanej budynku młyna oraz nowoprojektowanej zabudowy z elewacją drewnianą będzie stanowiło właściwy kontrast między nowymi a istniejącymi zabudowaniami.

Projektant zaprojektuje w uzgodnieniu z Inwestorem wyposażenie stałe poszczególnych sal, w tym w szczególności systemy nagłośnienia, multimediiów oraz akustykę sali kinowej.

Koncepcja całego kompleksu zakłada możliwość dostępu osób ze szczególnymi potrzebami do wszystkich funkcji na dowolnej kondygnacji w budynku. Obiekty powinny być dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zapisem art. 5 ust. 1 i ust. 4 ustawy – Prawo budowlane.

Parametry budynku:

- pow. zabudowy – 210,5 m²
- pow. użytkowa parter – 202,3 m²
- pow. użytkowa antresola – 202,5 m²
- pow. użytkowa razem – 404,8 m²
- kubatura – 1800,0m³
- liczba kondygnacji – 2
- wysokość – 9 m
- długość – 21 m
- szerokość – 10 m

Projektowane pomieszczenia:

PARTER – hall, biuro, zaplecze, sanitariaty, sala kinowa.

I PIĘTRO – hall, biuro zaplecze, biblioteka, pracownia.

Zakres roboczy zadania dotyczy kompleksowej realizacji obiektu wraz pełnym wyposażeniem.

Szczegółowy zakres roboczy:

- prace fundamentowe,
- stan surowy otwarty,
- prace wykończeniowe wewnątrz,
- przeszklenia i stolarka okienna,
- stolarka drzwiowa,
- pokrycie dachowe wraz z obróbkami,
- rynny i rury spustowe,

- klatka schodowa wraz z windą,
- sanitariaty,
- wykończenie wnętrz,
- wyposażenie: sala kinowa, biblioteka, biuro, pracownia:
 SALA KINOWA: 50 szt. krzesel składnych, 1 szt. ekran projekcyjny kinowy, 1szt. projektor kinowy, 1 szt. stół roboczy, 2 szt. gabloty wystawowe, nagłośnienie oraz oświetlenie pomieszczenia, 2 szt. regał magazynowy do zaplecza.
 BIBLIOTEKA: 4 szt. stoły robocze , 8 szt. biurka, 8 szt. zestawy komputerowe, 10 szt. regałów książkowych.
 PRACOWNIA: 1 szt. ekran projekcyjny, 1szt. projektor, 20 szt. krzesel składanych, 4 szt. stół roboczy, 2 szt. gabloty wystawowe, nagłośnienie oraz oświetlenie pomieszczenia.
- wykonanie instalacji elektrycznej i oświetleniowej, wodno-kanalizacyjnej, przeciwpożarowej, alarmowej, wentylacyjnej wraz z klimatyzacją oraz instalacją ogrzewania.

5. Budowa niezbędnej infrastruktury technicznej:

Na potrzeby realizacji inwestycji, inwestor będzie zobowiązany do przebudowy istniejących lub budowy projektowanych sieci i przyłączy w zakresie umożliwiającym funkcjonowanie kompleksu muzealno-kulturowego:

- sieć wodociągowa, przyłącze do istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z aktualnymi warunkami technicznymi stanowiącymi załącznik do dokumentacji,
- kanalizacja sanitarna, przyłącze do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z aktualnymi warunkami technicznymi stanowiącymi załącznik do dokumentacji,
- przyłącze energetyczne przebudowa istniejących przyłączy z istniejącej sieci energetycznej,
- przyłącze gazowe z istniejącej sieci, zgodnie z warunkami technicznymi,
- sieci kanalizacji deszczowej wraz z drenażem opaskowym, wody będą odprowadzone do istniejącej kanalizacji deszczowej (przycisku zlokalizowanego pod ul. Żyrardowską do starego koryta rzeki Pisi),
- przygotowanie pomieszczenia do gromadzenia i segregacji odpadów stałych zlokalizowane będzie w projektowanej wiacie zlokalizowanej na działce 364 przy granicy z ulicą Żyrardowską,
- przyłącze telekomunikacyjne na warunkach operatora.

6. Zagospodarowanie terenu wraz z odtworzeniem koła młyńskiego.

Zakres obejmuje budowę nowych nawierzchni chodnikowych z płyt granitowych szarych, tereny zielone wraz z drzewami i krzewami, ławki, kosze, latarnie.

Ogólne parametry:

Powierzchnia terenów utwardzonych: 210 m²

Powierzchnia terenów zielonych: 412 m²

Ławki: 6 szt.

Kosze na śmieci: 4 szt.

Latarnie: 8 szt.

Koncepcja przewiduje lokalizację dwóch charakterystycznych elementów małej architektury:

- Napisu reklamowego zlokalizowanego przy drodze: „Młyn Wiskitki” wraz z podświetleniem. Elementy liter obracane, wykonane z kortenu.

- Ruchomego i podświetlanego drewniano-stalowego koła młyńskiego, zlokalizowanego przy bocznej elewacji budynku młyna wraz z odtworzonym fragmentem historycznego przebiegu koryta rzeki Pisi.

Projektant zaprojektuje w uzgodnieniu z Inwestorem rodzaj i design wszystkich ww. elementów małej architektury, chodników oraz nasadzeń zieleni.

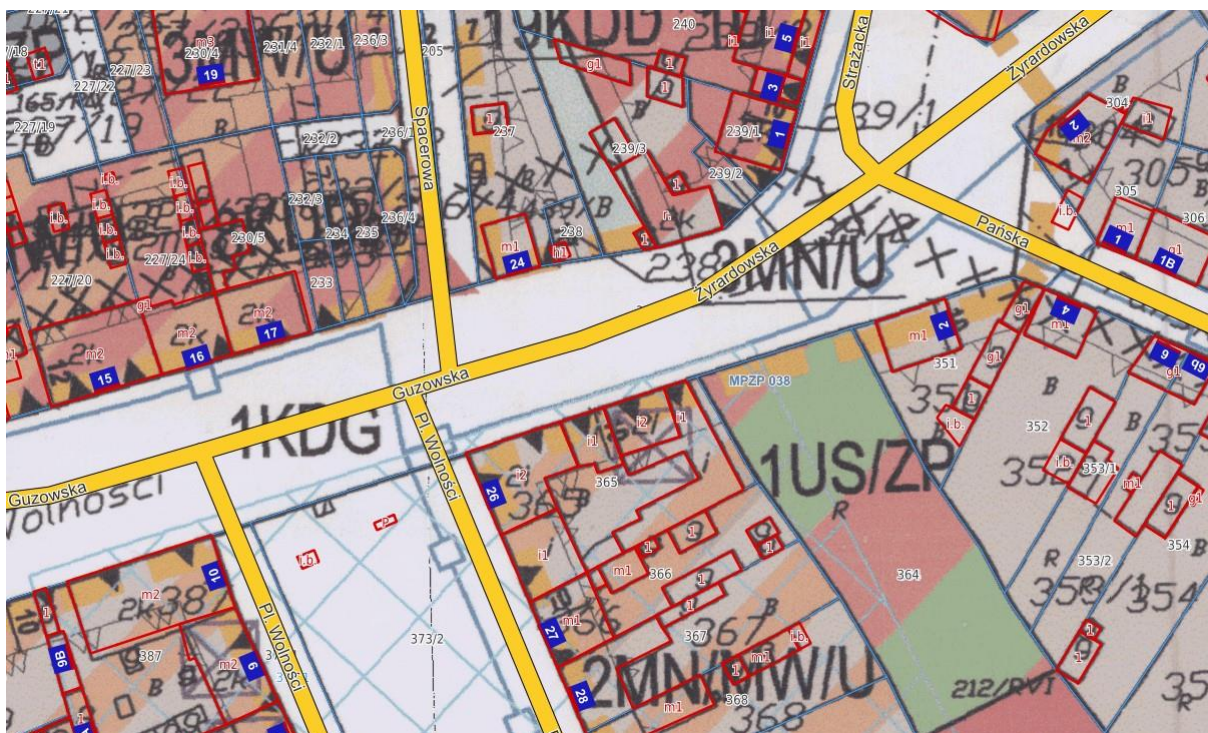
III. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

1) Uwarunkowania wynikające z lokalizacji, ukształtowania i sposobu zagospodarowania terenu:

Teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się w centralnej części miasta Wiskitki. Strefa ochrony układu ruralistycznego centrum miasta wpisana do rejestru zabytków. Lokalizacja planowanego przedsięwzięcia jest bardzo atrakcyjna, z potencjałem rozwoju. Obszar zlokalizowany bardzo blisko węzła drogowego autostrady A2 i drogi krajowej nr 50. W sąsiedztwie Węzła Wiskitki występują wielkopowierzchniowe obszary inwestycyjne, gdzie w realizacji jest kilka dużych inwestycji magazynowych oraz planowane są kolejne. Dzięki wybudowaniu węzła w 2012 r. miasto Wiskitki zyskało nową perspektywę rozwoju, która obecnie procentuje. Dobre połączenia drogowe z Warszawą oraz innymi dużymi miastami będą oddziaływać na zainteresowanie kompleksem muzealno-kulturalnym w Wiskitkach. Zwiedzenie i skorzystanie z oferty będzie dobrą alternatywą na tak zwaną wycieczkę jednodniową. Na terenie gminy Wiskitki jest zlokalizowanych kilka ciekawych obiektów zabytkowych takich jak np. klasztor w Miedniewicach, pałac w Guzowie, dworek w Sokulu czy cała strefa urbanistyczna Wiskitek. Muzeum Młyna i Muzeum Regionalne będzie dopełnieniem i również bazą do zwiedzania całego obszaru. Warto zaznaczyć że kompleks jest zlokalizowany również blisko Żyrardowa, XIX wiecznej osady fabrycznej. Dnia 4 stycznia 2012 roku Żyrardowska Osada została uznana za Pomnik Historii.

Na terenie Gminy Wiskitki ma zostać zlokalizowany Centralny Port Komunikacyjny wraz z licznymi połączeniami kolejowymi oraz drogowymi. Planowana inwestycja całkowicie może odmienić dotychczasowe zagospodarowanie. Centralny Port Komunikacyjny to planowany węzeł przesiadkowy między Warszawą i Łodzią, który zintegruje transport lotniczy, kolejowy i drogowy. W ramach tego projektu w odległości 37 km na zachód od Warszawy, na obszarze ok. 3 000 hektarów zostanie wybudowany Port Lotniczy „Solidarność”, który w ramach pierwszego etapu będzie w stanie obsługiwać 45 mln pasażerów rocznie. W skład CPK wejdą też inwestycje kolejowe: węzeł w bezpośredniej bliskości portu lotniczego i połączenia na terenie kraju, które umożliwią przejazd między Warszawą a największymi polskimi miastami w czasie nie dłuższym niż 2,5 godz. Inwestycja powinna umożliwić stworzenie ponad 150 tys. nowych miejsc pracy. W rejonie CPK powstanie Airport City, w skład którego wejdą m.in. obiekty targowo-kongresowe, konferencyjne i biurowe.

Inwestycja jest zgodna z zapisami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego - uchwała nr 28/XV/08 Rady Gminy Wiskitki z dnia 04.07.2008 oraz interpretacją zapisów MPZP stanowiącym załącznik do części informacyjnej do PFU.



Przeznaczenie terenów:

Teren o symbolu 1MN/MW/U i 2MN/MW/U

a) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej i usług,

- realizacja zabudowy jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem,
- realizacja zabudowy wielorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem,
- lokalizację zabudowy usługowej z niezbędnymi do jej funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem o powierzchni użytkowej do 150m²,
- jednoczesna lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może się wzajemnie wykluczać, zabudowa i sposób użytkowania wprowadzone jako kolejne w stosunku do zabudowy istniejącej nie mogą kolidować z istniejącym zagospodarowaniem terenu.

b) ustala się:

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych może wynosić nie więcej niż 12 m,
- wysokość projektowanych budynków garażowych i gospodarczych może wynosić max 6 m,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych wynosi 0,80 m n.p.t
- maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków garażowych i gospodarczych wynosi 0.3 m n.p.t.,
- kąt nachylenia połaci dachowych projektowanych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – w nawiązaniu do istniejących budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych,
- kąt nachylenia połaci dachowych pozostałych projektowanych budynków może wynosić od 10° do 35°,
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 25%,
- budowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych w obu granicach działek sąsiednich prostopadłych do Placu Wolności,
- linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych oraz garażowych znajdujących się w bryle tych budynków ściśle określone, pokrywające się z linią rozgraniczającą dróg – ulicy Żyrardowskiej i Pl. Wolności zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących – 10m od linii rozgraniczającej drogi ulicy Żyrardowskiej i Pl. Wolności zgodnie z rysunkiem planu
- nieprzekraczalna linia zabudowy względem dróg nie wyznaczonych na rysunku planu i nowo wydzielanych wynosi 7 m od linii rozgraniczającej drogi.

Teren o symbolu 1US/ZP

a) przeznaczenie terenu - tereny sportu i rekreacji oraz zieleni

b) dopuszcza się:

- realizacja ciągu pieszego o szerokości minimum 2,0 m z wykluczeniem nawierzchni betonowej i bitumicznej,
- realizację obiektów małej architektury,

c) zakazuje się:

- budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych od strony drogi.

2) Uwarunkowania projektowe:

Rozwiązania projektowe muszą uzyskać akceptację Inwestora. Prace projektowe i roboty budowlane muszą być wykonane zgodnie z wymaganiami obowiązujących polskich przepisów, norm i instrukcji. Nie wyszczególnienie w niniejszych wymaganiach Zamawiającego jakichkolwiek obowiązujących aktów prawnych nie zwalnia wykonawcy od ich stosowania. Na etapie opracowywania dokumentacji technicznej wykonawca zobowiązany jest do:

- przeprowadzenia uzupełniających badań archeologicznych (w zależności od zaleceń konserwatora zabytków)
- opracowania ekspertyz mykologicznej i konstrukcyjnej obiektów istniejących
- analizy i weryfikacji założeń odnośnie projektowanego obiektu,
- wykonania koncepcji architektonicznej i funkcjonalnej,
- sporządzenie programów prac konserwatorskich przedmiotowych obiektów w zakresie elementów historycznych do konserwacji, restauracji i odtworzenia. Każdy program prac konserwatorskich musi uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków potwierdzoną decyzją administracyjną,
- obliczenia bilansu zapotrzebowania na media, a w szczególności energii elektrycznej, ciepła i wody, w zależności od przyjętych przez zamawiającego ostatecznie rozwiązań i idącą za tym potrzebę wystąpienia od odpowiednie dostawy tych mediów do odpowiednich gestorów,
- uzgodnienia z gestorami sieci odnośnie projektowanych rozwiązań dla wykonania przyłączy ,
- sporządzenia projektów budowlanych i technicznych oraz branżowych dla przedmiotowej inwestycji i uzyskanie pozwolenia na budowę,
- sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- uzyskanie niezbędnych decyzji, opinii i pozwoleń właściwych organów, koniecznych do uzyskania pozwolenia na budowę,
- sporządzenie projektów wykonawczych i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych (zgodnie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. Dz. U. z 2020r. poz. 1609 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333),

- sporządzenie przedmiarów robót i kosztorysów wraz z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych,
- uzyskanie pozwolenia na budowę,
- dokonanie zgłoszenia robót nieobjętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę,

UWAGA: W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia prac budowlanych znaczących eksponatów archeologicznych może zaistnieć potrzeba zweryfikowania rozwiązań przyjętych w dokumentacji projektowej, a nawet może wystąpić konieczność wprowadzenia znaczących zmian w projekcie. Zamawiający oczekuje, że Wykonawca uzgodni z nim przyjęte założenia projektowe w odniesieniu do danych zawartych w programie funkcjonalno-użytkowym. Zamawiający zgłosi swoje uwagi do proponowanych rozwiązań i wyda zalecenia do uwzględnienia w projekcie budowlanym. Wykonawca opracuje projekty budowlane zamierzenia budowlanego w zakresie wynikającym z rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. (Dz. U. z 2020r. poz. 1609) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333), uzyska dla nich wymagane przepisami uzgodnienia, zgody, w szczególności uzgodni wszystkie rozwiązania projektowe z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i uzyska pozwolenie na budowę, wraz z ze zmianą sposobu użytkowania obiektów. Po wykonaniu robót, wykonawca uzyska pozwolenie na użytkowanie obiektów, a także wszelkie wymagane zgody i pozwolenia w zakresie oddania obiektów do eksploatacji. Przed złożeniem wniosku Wykonawcy o wydanie pozwolenia na budowę niezbędne będzie uzyskanie akceptacji od Zamawiającego rozwiązań projektowych zawartych w projekcie budowlanym. Zamawiający wymaga również przedłożenia do akceptacji rysunków wykonawczych i szczegółowych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych przed ich skierowaniem do realizacji, w aspekcie ich zgodności z ustaleniami programu funkcjonalno-użytkowego i umowy.

Ponadto wykonawca powinien zapewnić wykonanie:

- harmonogramu realizacji inwestycji,
- harmonogramu płatności,
- projektu zagospodarowania placu budowy,
- projektu organizacji robót (POR),
- informacji projektanta o wymaganiach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- programu prac archeologicznych,
- planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ),
- planu zapewnienia jakości wykonywanych robót budowlanych (PZJ),

Wszystkie powyższe dokumenty muszą uzyskać akceptację Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.

IV. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCIONALNO-UŻYTKOWE

Idea rewitalizacji zabudowań stanowiącego dawniej zespołu zabudowań młyna motorowego w mieście Wiskitki, zrodziła się stosunkowo niedawno. Pod koniec roku 2020 nieruchomość została wystawiona na sprzedaż przez osobę prywatną. Gmina Wiskitki przewidując dalszy rozwój i chęć poprawy wizerunkowej centrum miasta, zaczęła rozpatrywać możliwość zakupu ww. nieruchomości. Liczne spotkania, analizy i konsultacje w tym temacie sprawiły, że w styczniu 2021 r. Gmina Wiskitki stała się właścicielami działki nr ew. 365 wraz z istniejącymi zabudowaniami.

Wstępne plany i koncepcje wykorzystania nieruchomości dotyczyły przede wszystkim funkcji społecznych podnoszących jakość życia mieszkańców. Postawiono na pomysł rewitalizacji istniejących budynków oraz realizację projektowanego obiektu na wspólny kompleks o funkcjach muzealnych, kulturalnych, edukacyjnych, integracyjnych, szkoleniowych, rekreacyjnych oraz usługowych.

Istniejący budynek młyna wraz z dobrze zachowanym wnętrzem nakierunkował plany na stworzenie w tym miejscu muzeum młynarstwa, które stało by się główną atrakcją miejsca i przyciągnęło turystów. Zdecydowano, że na działkach nr 365 i 364 powstanie kompleks muzealno-kulturowy w skład, którego wejdzie:

Muzeum Młyna „Młyn Wiskitki”,

Muzeum Regionalne,

Centrum Kultury,

Lokal usługowy,

V. SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCIONALNO-UŻYTKOWE

1) Parametry inwestycji:

Powierzchnia działki inwestycyjnej nr ew. 365:	- 1345m ²
Zespół budynków gospodarczych do wyburzenia:	- 280,0 m ²
Powierzchnia zabudowy po wyburzeniach:	- 640 m ²
Powierzchnia zabudowy projektowana:	- 260,0 m ²
Powierzchnia zabudowy łącznie:	- 900,0 m ²
Powierzchnia utwardzeń dojazdów:	- 100,0 m ²

- **powierzchnia zabudowy – 75%** powierzchni działki inwestycyjnej

- **powierzchnia biologicznie czynna – 25%** pow. działki inwestycyjnej

2) Miejsca postojowe:

Na terenie inwestycji nie planuje się zlokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Inwestor posiada prawa do innych nieruchomości na terenie miasta Wiskitki, na których można zorganizować miejsca parkingowe mogące obsługiwać projektowaną inwestycję.

W celu zapewnienia miejsc postojowych na potrzeby funkcjonowania kompleksu muzealno-kulturalnego przewiduje się lokalizację miejsc parkingowych na terenie Placu Wolności, bezpośrednio przy obiekcie oraz na projektowanym parkingu po drugiej stronie ul. Żyrardowskiej, który będzie stanowił część wspólną wraz z obecnie realizowanym parkingiem targowiska miejskiego. Parking zostanie wykonany przez Gminę Wiskitki.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego ustala 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej powierzchni usługowej.

VI. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1) Wymagania ogólne dla prac projektowych:

Cała kompletna dokumentacja powinna być wykonana w wersji papierowej oraz elektronicznej w postaci plików edytowalnych. Projektant przed sporządzeniem projektu budowlanego winien wykonać koncepcję szczegółową obejmującą układ funkcjonalny obiektu, architekturę, lokalizację w terenie oraz wyposażenie w media, oraz uzyskać akceptację Zamawiającego.

Każdy projekt powinien być uzgodniony z Zamawiającym (uzgodnienie dokumentacji z Zamawiającym) – uzyskanie statusu dokumentacji: „zatwierdzone” jest warunkiem rozpoczęcia prac realizacyjnych.

Rozwiązania budowlano – konstrukcyjno – materiałowe dla projektowanych budynków:

- a. fundamenty żelbetowe lub płyta fundamentowa,
- b. konstrukcja obiektu tradycyjna, z możliwością zastosowania konstrukcji słupowej,
- c. ściany zewnętrzne budynku murowane z materiałów budowlanych, zapewniających trwałość oraz dobrą izolacyjność termiczną – warstwowe,
- d. ściany wewnętrzne murowane – np.: z cegły ceramicznej pełnej,
- e. ścianki działowe – z gazobetonu lub cegły pełnej gr. 12 cm w piwnicy i na parterze, warstwowe z płyt g-k na poddaszu,
- f. stolarka okienna elewacji zewnętrznej – aluminiowa,

g. więźba dachowa – drewniana i żelbetowy stropodach,

h. wieńce żelbetowe;

i. nadproża – żelbetowe;

j. przewody wentylacyjne – z kształtek wentylacyjnych.

Projektant ma możliwość zaproponowania innych rozwiązań, przy założeniu ich zgodności z koncepcją architektoniczną oraz ogólną wizją projektową, po uzgodnieniu z Zamawiającym.

Ponadto projekt powinien spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. (Dz. U. z 2020r. poz. 1609) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333), specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo wszystkich elementów konstrukcyjnych oraz za ich wytrzymałość i trwałość. Wykonawca, przed przystąpieniem do prac projektowych winien jest wykonać inwentaryzację terenu budowy.

W przypadku gdy przekazana mapa do celów projektowych przez gminę Wiskitki straci ważność, należy sporządzić mapę do celów projektowych w skali 1:500 obejmującą swoim zakresem obszar zamierzenia.

Wykonawca wytyczy w terenie lokalizację poszczególnych obiektów, trasy przebiegu sieci zewnętrznych i dokona na swój koszt ich inwentaryzacji.

2) Badania geotechniczne:

Wykonawca zleci na swój koszt wykonanie badań geotechnicznych, jeżeli uzna to za konieczne.

3) Dokumentacja projektowa:

Należy opracować w podziale na projekt koncepcyjny oraz projekt budowlany i techniczny. Projekt techniczny musi zawierać wszystkie branże jakie będą wynikać z zakresu projektu. **Koncepcja a później projekt budowlany muszą być pisemnie zatwierdzone przez Zamawiającego.**

Niniejsze opracowanie określa zakres zadań, które Projektant winien uwzględnić w dokumentacji projektowej, jednakże w sytuacji uzasadnionej względami prawnymi lub

funkcjonalnymi uwzględni on i zastosuje w projekcie rozwiązania alternatywne lub uzupełniające, również w sytuacji jeśli wymagałoby to dodatkowych opracowań i zgód. Zastosowanie innych, niż przyjęte w PFU, rozwiązań wymaga akceptacji Zamawiającego. Natomiast zakres zadań należy traktować sztywno

Wykonawca przedmiotu zamówienia będzie zobowiązany do:

- opracowania dokumentacji projektowej wielobranżowej: architektonicznej, konstrukcyjnej, instalacji elektrycznej wraz z przyłączami, instalacji wodno–kanalizacyjnej wraz z przyłączami, instalacji gazowej wraz z przyłączami, odprowadzenia wód opadowych, drogowej utwardzeń i innej jeżeli będzie to konieczne,
- uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (jeżeli będzie taka konieczność),
- uzgodnienia projektu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- uzyskania pozwolenia na budowę w Starostwie Powiatowym,
- wykonania dokumentacji powykonawczej,
- wykonanie niezbędnych pomiarów i odbiorów przez służby powiatowe,
- uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie w PINB.

Projekt budowlany i techniczny powinien zawierać muszą być wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi:

Zaproponowane w niniejszym opracowaniu rozwiązania Projektant winien traktować jak koncepcyjne podejście ideowe, stąd też na bazie niniejszego dokumentu sporządzi on koncepcję docelowych rozwiązań projektowych i uzyska akceptacje Zamawiającego.

4) Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych:

Wykonawca jest odpowiedzialny za realizację prac projektowych zgodnie z umową oraz za jakość zaproponowanych rozwiązań budowlanych, zastosowanych materiałów.

Następstwa jakiegokolwiek błędu w robotach, spowodowanego przez Wykonawcę, zostaną poprawione przez Wykonawcę na własny koszt.

Wykonawca odpowiedzialny jest za przestrzeganie aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Zasady odbioru robót zostaną szczegółowo opisane w umowie, która będzie zawarta między Zamawiającym i Wykonawcą. Zostanie w niej ujęta kolejność i charakter odbiorów oraz zakres dokumentacji niezbędnych do skutecznego uzyskania odbioru.

5) Ilość egzemplarzy opracowań projektowych:

Wykonawca dostarczy Zamawiającemu następujące ilości egzemplarzy projektów:

1. Projekt budowlany – 6 egzemplarzy w wersji papierowej plus 2 egzemplarze w wersji elektronicznej PDF.
2. Projekt techniczny – 6 egzemplarzy w wersji papierowej plus w wersji elektronicznej PDF.

6) Zespół projektowy

W skład zespołu projektowego muszą wchodzić projektanci w specjalności:

- architektonicznej – osoba posiadająca uprawnienia projektowe bez ograniczeń,
- konstrukcyjnej – osoba posiadająca uprawnienia projektowe bez ograniczeń,
- instalacji elektrycznych – osoba posiadająca uprawnienia projektowe bez ograniczeń,
- instalacji sanitarnych – osoba posiadająca uprawnienia projektowe bez ograniczeń,
- drogowej – osoba posiadająca uprawnienia projektowe bez ograniczeń.

Zamawiający zastrzega sobie prawo wglądu do projektu budowlanego i weryfikacji zawartych w nim danych pod względem zgodności z umową i programem funkcjonalno – użytkowym przed uzyskaniem decyzji administracyjnych lub skierowaniem projektu do realizacji. Ze względu że teren inwestycji znajduje się w ścisłej ochronie konserwatorskiej dopuszcza się wprowadzenie zmian projektowych, materiałowych i rozwiązań konstrukcyjnych zgodnie z wytycznymi oraz decyzjami Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt budowlany musi zostać pisemnie zatwierdzony przez

Zamawiający przewiduje ustanowienie osoby upoważnionej do realizacji umowy oraz zespołu Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego w zakresie wynikającym z przepisów Prawa budowlanego i zapisów umowy.

Inspektorzy będą uprawnieni do dokonywania odbiorów (robót zanikowych, częściowych poszczególnych elementów, końcowych oraz przeglądów w okresie gwarancji), kontroli użytych wyrobów budowlanych w odniesieniu do ich parametrów oraz zgodności z dokumentacją, jakości i dokładności wykonania robót, kontroli przeprowadzania prób i pomiarów, kontroli prawidłowości funkcjonowania zamontowanych urządzeń i wyposażenia.

W czasie wykonywania prac budowlanych teren budowy musi być wygrodzony i zabezpieczony przed dostępem osób nieuprawnionych.

W związku z przygotowaniem terenu pod inwestycje należy uwzględnić warunki gruntowo-wodne podłoża, nachylenie i spadek działki w kierunku PN jako do zasypania

i wyrównania, istniejące nasadzenia drzew jako do likwidacji oraz istniejące sieci przebiegające w terenie.

7) Przygotowanie terenu budowy:

Na terenie budowy należy uwzględnić miejsce na zaplecze socjalno-biurowe placu budowy.

Głównym celem inwestycji jest dostosowanie standardu projektowanych obiektów do współczesnych wymogów wynikających z obowiązujących przepisów oraz wymagań, jakie stawia się obecnie obiektom użyteczności publicznej. Dotyczy to również podniesienia standardu substancji budowlanej i wyposażenia obiektów oraz poprawy warunków i ekonomiki obiektów.

Odpady: odpady powstające w trakcie prac budowlanych należy gromadzić w miejscu w tym celu wyznaczonym; przewidzieć odpowiednie pojemniki na odpady i regularnie je opróżniać. Odpady nadające się do przetworzenia należy sortować.

Ogrodzenie: Zaplecze placu budowy oraz miejsce składowania materiałów/maszyn należy wyгородzić uniemożliwiając dostęp osób postronnych.

Składowanie: składowanie materiałów budowlanych powinno odbywać się tylko w miejscach w tym celu wyznaczonych. Wysokość składowania, rozmieszczenie i sposób pobierania materiałów powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami i wytycznymi producentów materiałów.

8) Odtworzenie terenu:

W ramach inwestycji należy wykonać odtworzenie terenu i nawierzchni dróg zniszczonych w czasie wykonywania prac budowlanych. Wykonawca jest zobowiązany do odtworzenia nawierzchni dróg do stanu nie gorszego niż pierwotny i zapewnienia przejezdności dróg.

9) Ogólne wymagania materiałowe:

Wykonawca robót budowlanych musi stosować tylko materiały, które spełniają wymagania Ustawy Prawo Budowlane, są zgodnie z polskimi normami oraz posiadają wymagane przepisami aprobaty, certyfikaty i deklaracje zgodności.

Wykonawca opracuje dokumentację projektową obejmującą wszystkie branże wchodzące w skład planowanej inwestycji. Forma i zakres dokumentacji projektowej musi spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Wykonawca uzyska w imieniu Zamawiającego Pozwolenie na budowę.

10) Ogólne wymagania dotyczące robót:

Wykonawca robót budowlanych jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz zgodność z Dokumentacją Projektową.

Roboty budowlane winny być wykonane zgodnie z najnowszą, powszechnie stosowaną praktyką inżynierską. Wszelkie konstrukcje winny być zaprojektowane i wykonane zgodnie z Polskimi Normami. Polskie Normy są w większości odpowiednikami norm międzynarodowych (PN-ISO, PN-IEC) i europejskich (PN-EN). W przypadku, jeżeli Normy Unii Europejskiej będą zapewniać wyższą jakość niż Normy Polskie będą one miały pierwszeństwo.

11) Zgodność robót z dokumentacją projektową:

Podstawą wykonania jest dokumentacja projektowa (projekt budowlany i techniczny). W przypadku rozbieżności zakresu robót Wykonawca nie może wykorzystywać błędów lub braków w dokumentacji, a o ich wykryciu winien natychmiast powiadomić Inspektora Nadzoru Inwestorskiego i Projektanta, który dokona odpowiednich zmian lub poprawek.

Wszystkie wykonane roboty i dostarczone materiały będą zgodne z dokumentacją projektową i przepisami obowiązującymi.

Przy wykonywaniu robót należy uwzględniać instrukcje producenta materiałów oraz przepisy związane i obowiązujące normy.

12) Ogólne zasady wykonania robót:

Całość robót powinna być wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami lub odpowiadającymi im normami europejskimi. Jeśli dla określonych robót nie istnieją odpowiednie Polskie Normy, zastosowanie będą miały uznane i będące w użyciu normy i standardy europejskie (EN). Całość robót powinna być zaprojektowana i wybudowana w systemie metrycznym SI. W przypadku, gdy materiały i standard wykonania nie są w pełni wyspecyfikowane w niniejszym dokumencie lub nie ujęte w Normach, Zasadach i Instrukcjach należy zapewnić wykonanie robót na jak najwyższym poziomie. W takich okolicznościach Inspektor określi czy materiały oferowane i dostarczane na plac budowy nadają się do zastosowania w robotach.

Wykonawca robót jest odpowiedzialny za:

- jakość wykonania zgodnie z obowiązującymi Polskimi Normami, przepisami Techniczno-Budowlanymi i instrukcjami producentów,
- zgodność z dokumentacją techniczną i poleceniami Inspektora Nadzoru Inwestorskiego,
- jakość zastosowanych materiałów,
- zabezpieczenie terenu budowy,
- ochronę środowiska w czasie wykonania robót,
- ochronę przeciwpożarową,

- ochronę własności publicznej i prawnej,
- bezpieczeństwo i higienę pracy,
- ochronę i utrzymanie robót,
- stosowanie się do przepisów prawa i innych przepisów.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za dokładne wytyczenie w terenie i wyznaczenie wszystkich elementów robót zgodnie z dokumentacją projektową. Następstwa jakiegokolwiek błędu spowodowanego przez Wykonawcę w wytyczeniu i wyznaczeniu robót zostaną, poprawione przez Wykonawcę na własny koszt. Sprawdzenie wytyczenia robót przez Inwestora Nadzoru Inwestorskiego nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności za ich dokładność.

13) Materiały:

Wykonawca przedstawi informacje dotyczące proponowanego źródła pozyskania materiałów i w wymaganych sytuacjach odpowiednie atesty, aprobaty, dopuszczenia oraz świadectwa badań laboratoryjnych oraz próbki do zatwierdzenia przez Inwestora Nadzoru Inwestorskiego przed planowanym wbudowaniem jakichkolwiek materiałów i urządzeń przeznaczonych do robót. Wykonawca poniesie wszystkie koszty a w tym: opłaty, wynagrodzenia i jakiegokolwiek inne koszty związane z dostarczeniem materiałów i urządzeń do robót.

Wykonawca zapewni, aby tymczasowo składane materiały, do czasu, gdy będą one potrzebne do robót, były zabezpieczone przed zanieczyszczeniem, zachowały swoją jakość i właściwość do robót i były dostępne do kontroli Inspektora Nadzoru Inwestorskiego. Miejsca czasowego składowania będą zlokalizowane w obrębie terenu budowy w miejscach uzgodnionych z Inwestorem lub poza terenem budowy w miejscach zorganizowanych przez Wykonawcę.

14) Zasady kontroli jakości robót:

Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę robót i jakości materiałów. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego ustali, jaki zakres badań jest konieczny, aby zapewnić wykonanie robót zgodnie z kontraktem. Na życzenie Wykonawca dostarczy Inspektorowi Nadzoru Inwestorskiego świadectwa, potwierdzające że zastosowane urządzenia posiadają ważną legitymację, zostały prawidłowo skalibrowane i odpowiadają wymaganiom norm określających procedury badań.

15) Badania i pomiary:

Wszystkie pomiary i badania będą przeprowadzone zgodnie z wymaganiami norm. W przypadku, gdy normy nie obejmują jakiegokolwiek badania, stosować można wytyczne krajowe, albo inne procedury, zaakceptowane przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.

16) Badanie prowadzone przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego:

Dla celów kontroli jakości i zatwierdzenia, Inspektor Nadzoru Inwestorskiego uprawniony jest do dokonywania kontroli, pobierania próbek i badania materiałów u źródła ich wytwarzania.

17) Dokumenty budowy:

Dokumentację robót stanowią następujące dokumenty:

- Pozwolenie na budowę,
- Projekt budowlany i techniczny,
- Projekty branżowe,
- Badania geotechniczne,
- Plan BIOZ,
- Dziennik budowy, prowadzony i przechowywany zgodnie z wymogami prawa Budowlanego,
- Pomiary geodezyjne,
- Dokumentacja fotograficzna.

18) Ochrona i utrzymanie robót:

Wykonawca będzie odpowiedzialny za ochronę robót i za wszystkie materiały i urządzenia używane do robót od daty rozpoczęcia do daty wydania potwierdzenia zakończenia przez Inwestora.

Wykonawca jest zobowiązany do zabezpieczenia Terenu Budowy w okresie trwania realizacji inwestycji, aż do zakończenia i odbioru ostatecznego robót. Tablice informacyjne i ostrzegawcze będą utrzymywane przez Wykonawcę w dobrym stanie przez cały okres realizacji robót. Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego.

Wykonawca będzie przestrzegać przepisów ochrony przeciwpożarowej. Materiały łatwopalne będą składowane w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Podczas realizacji robót, Wykonawca będzie przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz stosować się do zaleceń Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia.

19) Sprzęt:

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót. Liczba i wydajność sprzętu będzie gwarantować przeprowadzenie robót, zgodnie z zasadami ustalonymi w dokumentacji projektowej. Sprzęt będący własnością Wykonawcy bądź wynajęty do wykonania robót ma być utrzymywany w dobrym stanie i gotowości do pracy. Musi być on zgodny z normami ochrony środowiska i przepisami dotyczącymi jego użytkowania. Wykonawca dostarczy Inspektorowi Nadzoru Inwestorskiego kopie dokumentów potwierdzających dopuszczenie sprzętu do użytkowania, tam gdzie jest to wymagane przepisami.

20) Transport:

Wykonawca stosować się będzie do ustawowych ograniczeń na oś przy transporcie materiałów i sprzętu na i z terenu robót. Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i przewożonych materiałów. Środki transportu nieodpowiadające warunkom dopuszczalnych obciążeń na osie mogą być użyte przez Wykonawcę pod warunkiem przywrócenia do stanu pierwotnego użytkowanych odcinków dróg publicznych na koszt Wykonawcy. Wykonawca będzie usuwać na bieżąco, na własny koszt, wszelkie zanieczyszczenia spowodowane jego pojazdami na drogach publicznych oraz dojazdach do terenu budowy.

VII. CZAS REALIZACJI INWESTYCJI

Zakłada się realizację inwestycji maksymalnie w okresie 3 lat (36 miesięcy) od momentu podpisania umowy na wykonanie zamierzenia inwestycyjnego.

VIII. DODATKOWE WYTYCZNE INWESTORSKIE:

Dokumentację projektową należy wykonać zgodnie z niniejszym Programem Funkcjonalno-Użytkowym. Wszelkie zmiany i odstępstwa od programu funkcjonalno-użytkowego wymagają uzyskania przez Wykonawcę zgody od Zamawiającego. PFU ma charakter ogólnikowy dlatego inwestor wymaga sprecyzowania wielu rozwiązań projektowych, budowlanych, wykończeniowych na etapie projektu budowlanego.

Opracowanie przedmiotu zamówienia powinno być zgodne z obowiązującymi przepisami.

Wszelkie problemy podczas realizacji zadania, także postępowania o uzyskanie decyzji administracyjnych, obciążają Wykonawcę, dlatego winien on na każdym etapie uczestniczyć w postępowaniu administracyjnym. Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę konieczne jest uzyskanie pełnej akceptacji od zamawiającego wszelkich przyjętych rozwiązań projektowych zawartych w projekcie budowlanym. Zamawiający wymaga

przedłożenia opracowanych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót oraz dokumentacji kosztorysowej w celu sprawdzenia ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym i umową.

Inwestycja: „Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą” jest dofinansowana z programu POLSKI ŁĄD,.



email: ppblanko@ppblanko.com.pl

PRACOWNIA PROJEKTOWA **BLANKO** Sp. z O. O.

0 5 - 8 0 0 P R U S Z K Ó W U L . N A R U T O W I C Z A 2 1

B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA KONCEPCJI **ARCHITEKTONICZNEJ - ZAMIENNEJ:**

Dot. Realizacji inwestycji: Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – projekt współfinansowany z funduszy POLSKI ŁAD.

Działki nr ew. 365, 364

Obręb 0037 Wiskitki



email: ppblanko@ppblanko.com.pl

PRACOWNIA PROJEKTOWA **BLANKO** Sp. z O. O.

0 5 - 8 0 0 P R U S Z K Ó W U L . N A R U T O W I C Z A 2 1

C. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

Dot. Realizacji inwestycji: Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki
na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – projekt
współfinansowany z funduszy POLSKI ŁAD.

Działki nr ew. 365 i 364

Obręb 0037 Wiskitki