

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Wykonanie prac konserwatorskich i restauratorskich
oraz modernizacja zespołu dworsko-parkowego
DWORKU WĘGLEŃSKICH
w Siedliszczu

Obiekt: Zespół Dworsko-Parkowy w Siedliszczu

Lokalizacja obiektu: działka nr **2432**, Siedliszcze, Gmina Siedliszcze, woj. lubelskie

Nazwa i adres zamawiającego: Gmina Siedliszcze, ul. Szpitalna 15, 22-130 Siedliszcze

Zespół branżowy: Tadeusz Zając

Lublin, luty 2024

Spis treści

I. CZĘŚĆ OPISOWA.....	4
1. Charakterystyczne parametry określające zakres zamówienia	4
1.1 Geneza projektu	4
1.2. Cel realizacji projektu	5
1.3. Zakres zamówienia	5
1.4. Spodziewany efekt inwestycji.....	7
1.5. Gwarancja i rękojmia.....	8
2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia	8
2.1. Zamawiający	8
2.2. Lokalizacja i charakterystyka terenu.....	8
2.3. Rys historyczny obiektu	9
2.4. Ogólny opis obiektu będącego przedmiotem opracowania	11
2.4.1. OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU	12
2.4.2. BILANS TERENU:	13
2.4.3. STAN TECHNICZNY BUDYNKU NA ZEWNĄTRZ.....	13
2.4.4. STAN TECHNICZNY BUDYNKU WEWNĄTRZ	15
2.4.5. Dokumentacja archiwalna	18
2.4.6. Stan prawny terenu objętego Zamówieniem.....	18
3. Ogólne właściwości funkcjonalno- użytkowe.....	18
4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe	19
5. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.....	20
5.1. Wstęp	20
5.2. Wymagania dotyczące projektowania.....	21
5.2.1. Wymagania formalno - prawne.....	21
5.2.2. Szczegółowe wymagania Zamawiającego.....	22
5.2.3. Materiały i Informacje udostępniane Wykonawcy przez Zamawiającego	23
5.2.4. Podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia rozwiązań projektowych.....	23
5.2.5. Dokumentacja geodezyjna oraz prace pomiarowe	24
5.2.6. Badania i analizy uzupełniające	24
5.2.7. Prace i analizy przedprojektowe	24
5.2.8. Dokumentacja projektowa	25
5.2.9. Działania Wykonawcy i Zamawiającego dla uzyskiwania pozwoleń, uzgodnień i decyzji administracyjnych.....	27
5.2.10. Dokumentacja powykonawcza	28

5.2.11. Sprawowanie nadzoru autorskiego	29
5.2.12. Forma dokumentacji projektowej oraz dokumentacji powykonawczej	29
5.3. Wymagania dotyczące budowy.....	29
5.3.1. Cechy dotyczące rozwiązań technicznych i wskaźników ekonomicznych	29
5.3.2. Szczegółowe wymagania dotyczące obiektu remontowanego dworku z końca XVIII w. w miejscowości Siedliszcze, Gmina Siedliszcze.....	30
5.4. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.....	32
II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA	33

I.CZĘŚĆ OPISOWA

Opis ogólny przedmiotu zamówienia



1. Charakterystyczne parametry określające zakres zamówienia

1.1 Geneza projektu

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie oraz budowa robót wyszczególnionych w dalszej części opracowania, które w całości zostaną zrealizowane w ramach zadania:

„Wykonanie prac konserwatorskich i restauratorskich oraz modernizacja zespołu dworsko-parkowego w DWORKU WĘGLEŃSKICH w Siedliszczu”.

Przedmiotowe PFU określa wymagane zakresy robót i standardy wykonania przedmiotu zamówienia. Odwołanie się w nim do wstępnych doborów oraz właściwości wyrobów budowlanych nie jest obowiązujące dla Projektanta, a jedynie przykładowe i ma na celu opisanie odpowiednich standardów. Dopuszcza się zmianę układu technologicznego oraz materiałów (wyrobów) na równoważne, przy czym Wykonawca jest zobowiązany

zapewnić prawidłowe funkcjonowanie i osiągnięcie założeń funkcjonalnych obiektów oczyszczalni. Niemniej jednak istotne zmiany do przyjętych założeń opisanych w niniejszym PFU wymagają uzgodnienia i akceptacji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Chełmie oraz zgody Zamawiającego.

Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia został przedstawiony w kolejnych punktach niniejszego Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU).

Z uwagi na złożony zakres prac projektowych i wykonawczych **zaleca się** przeprowadzenie wizji lokalnej przed przystąpieniem do wyceny robót dla przedmiotowego Projektu.

1.2. Cel realizacji projektu

Zasadniczym celem Projektu jest zachowanie zasobów dziedzictwa kulturowego na terenie Gminy Siedliszcze, którym jest Zespół dworsko-parkowy Dworek Węgleńskich z drugiej połowy XVIII w. poprzez wykonanie niezbędnych prac konserwatorskich, restauratorskich oraz modernizacyjnych.

Przedsięwzięcie przyczyni się do osiągania wymiernych i trwałych korzyści społeczno-gospodarczych, w tym poprawy atrakcyjności turystycznej regionu poprzez rozwój zasobów dziedzictwa kulturowego, wpływając na całoroczną aktywność gospodarczą i tworzenie miejsc pracy.

Obiekt zlokalizowany jest w miejscowości Siedliszcze, ul. Szkolna 64, 22-130 Siedliszcze na działce geodezyjnej nr 2432 (dawniej 127/7) obręb 0036 Siedliszcze.

Obszar oddziaływania niniejszej inwestycji ma charakter przede wszystkim lokalny, obejmujący mieszkańców Gminy Siedliszcze, ale i charakter na skalę województwa lubelskiego, ponieważ zostanie poddany kompleksowej rewitalizacji ważny zabytek istniejący w wykazie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

1.3. Zakres zamówienia

Zakres Projektu obejmuje obszar m. Siedliszcze na terenie gminy Siedliszcze.

Całość planowanego Projektu stanowi Wykonanie dokumentacji projektowej wraz z Programem robót budowlanych oraz w oparciu o nią:

- remont budynku dworku w przeprowadzeniu prac remontowo-budowlanych związanych z wykonaniem opaski betonowej, prac naprawczych pokrycia dachowego, wymianą stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej wraz z wykonaniem prac renowacyjnych lukarn, pilastrów i tympanonu;
- remont budynku dworku z przeprowadzeniem prac remontowych schodów zewnętrznych i frontowych;
- remont budynku dworku z przeprowadzeniem prac remontowych schodów zewnętrznych wychodzących na ogród;
- remont budynku dworku z przeprowadzeniem prac związanych z modernizacją źródła ciepła

Szczegółowe wymagania dotyczące zakresu wykonawczego określono między innymi w p. 5.3.2. niniejszego opracowania.

W ramach Projektu Wykonawca wykona wszelkie niezbędne opracowania wymagane do realizacji inwestycji tj. inwentaryzacja stanu istniejącego, czy projekty usunięcia kolizji z istniejącą infrastrukturą podziemną oraz wszystkie inne niezbędne opracowania.

Ponadto w ramach Projektu Wykonawca przygotuje wszelkie niezbędne badania, dokumenty, wnioski i opinie na podstawie, których w imieniu Zamawiającego i na jego rzecz uzyska:

- wszelkie pozwolenia administracyjne niezbędne do przeprowadzenia robót,
- pozwolenie na użytkowanie.

Wszelkie koszty przygotowania w/w dokumentów, opracowań oraz wszelkich badań, Wykonawca musi ująć w cenie ofertowej. Obowiązkiem Wykonawcy będzie wydzielenie z całej inwestycji zakresów stanowiących koszty niekwalifikowane - w myśl obowiązujących wytycznych w zakresie kwalifikowania wydatków z wyraźnym wyszczególnieniem ich w dokumentacji projektowej, inwentaryzacji powykonawczej i fakturowaniu robót.

Ostateczne określenia w zakresie zastosowanych technologii, sposobu prowadzenia robót, zastosowanych wyrobów budowlanych oraz urządzeń, Wykonawca ustali w Dokumentacji Projektowej, która przed rozpoczęciem robót musi uzyskać niezbędne uzgodnienia i decyzje Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Chełmie oraz akceptację Zamawiającego. Zamawiający nie dopuszcza rozpoczęcia robót przed dopełnieniem wszelkich wymagań określonych w przepisach prawa w tym uzyskania wszelkich pozwoleń administracyjnych.

Kolejność realizacji zadań powinna wynikać z Programu Robót, uwzględniającego możliwość ich odbioru i włączenia do eksploatacji.

Wykonawca zaprojektuje i wykona zadanie Projektowe uwzględniając aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dobór układu technologicznego oraz technologii robót stanowi element prac projektowych, i tym samym jest obowiązkiem Wykonawcy. Przyjęte w niniejszym PFU założenia stanowią punkt wyjściowy do opracowania dokumentacji projektowej i powinny zostać zweryfikowane na etapie jej opracowywania.

Przyjęte przez Wykonawcę metody wykonania robót muszą zapewnić zachowanie wszystkich wymaganych parametrów funkcjonalno-użytkowych robót określonych w niniejszym PFU, a w szczególności:

- zgodność z wymaganiami ochrony konserwatorskiej,
- trwałości robót,
- niskie koszty eksploatacji.

1.4. Spodziewany efekt inwestycji

Przewiduje się, że inwestycja zrealizowana na podstawie projektów architektonicznych będących przedmiotem niniejszego Zadania będzie miała za zadanie między innymi, poprawę stan techniczny budynku, poprawi jego wizualizację, a przede wszystkim przyczyni się do zachowania substancji zabytkowej i ochroni budynek przed dalszą

destrukcją i niszczeniem zgodnie z wymaganiami zawartymi w *Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2022.0.840 t.j. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami)*.

1.5. Gwarancja i rękojmia

Zgodnie z zapisami w Umowie - Kontrakcie.

2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

2.1. Zamawiający

Gmina Siedliszcze

ul. Szpitalna 15

22-130 Siedliszcze

2.2. Lokalizacja i charakterystyka terenu

Całość przedsięwzięcia będzie realizowana na terenie miejscowości Siedliszcze, przy ul. Szkolna 64, 22-130 Siedliszcze, gmina Siedliszcze, pow. chełmski, woj. Lubelskie, na działce ewidencyjnej o numerze 2432 (dawniej 127/7).

Usytuowanie remontowanego obiektu przedstawiono na załącznikach graficznych (rysunkach) do niniejszego Programu Funkcjonalno-Użytkowego. Część rysunkowa stanowi integralną część niniejszego opracowania i stanowi uzupełnienie do części opisowej niniejszego PFU.

Obszar, na którym planowane jest przedsięwzięcie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działka o nr 2432 (dawniej 127/7) znajduje się na terenie oznaczonym symbolem UO - 15 - teren usług oświaty.

W ramach Projektu Wykonawca przygotowuje w imieniu Zamawiającego wszelkie niezbędne dokumenty, uzgodnienia i opinie na podstawie, których Wykonawca ma podstawie udzielonego przez Zamawiającego upoważnienia uzyskać wszelkie decyzje

zezwalające na zrealizowanie przedsięwzięcia w tym pozwolenie na budowę, jego zmianę, itp.

Teren zespołu dworsko-parkowego ogrodzony z zachowaną bramą wjazdową oraz gazonem. Dojazd do obiektu odbywa się poprzez bramę wjazdową z ul. Szkolnej. Obecnie na terenie objętym inwestycją znajdują się zachowany budynek dworu – drewniany o konstrukcji zrębowej i otynkowany. Po bokach parterowy z piętrową częścią środkową. Obecnie założenie dworsko-parkowe posiada powierzchnię ok. 1 ha. Zachowała się brama wjazdowa oraz gazon, w centrum którego rośnie dąb szypułkowy o obwodzie 250 cm. Wokół gazonu jest zachowana również aleja obsadzona brzoźami i lipami.

2.3. Rys historyczny obiektu

Późnobarokowy dwór w Siedliszczu został wzniesiony w drugiej połowie XVIII wieku przez pułkownika husarii Wojciecha Longina Józefa Węgleńskiego - starostę długoleńskiego i kasztelana chełmskiego, który to dobra siedliskie nabył w dniu 16 stycznia 1758 roku od Wacława Rzewuskiego - hetmana polnego koronnego. Budynek dworu zwrócony jest frontem na północ, drewniany (modrzewiowy), otynkowany, konstrukcji zrębowej, na podmurowaniu. Parterowy, z piętrową częścią środkową na żucie prostokąta. Wnętrze dwutraktowe o układzie symetrycznym i salonem na osi. Z sieni prowadzą jednobiegowe schody na piętro. W pokojach bocznych późno klasycystyczne kominki; stiukowy i żeliwny. W pierwotnej postaci dwór składał się z 16 izb i tak przetrwał do połowy XIX wieku, kiedy to w wyniku przebudowy ukształtowała się nowa forma bryły dworu, a także dyspozycja wnętrza. Analizując stan zachowania układu przestrzennego zespołu dworskiego w oparciu o plan dóbr Siedliszcze z 1900 roku wynika, że całość zespołu dworskiego ogranicza się głównie do wzgórza dworskiego otoczonego od południa oraz zachodu stawem oraz kilkunastu zabudowań i ogrodu przy stawie poza jego terenem. Centralne miejsce zajmował dwór położony dokładnie w centrum wzgórza. Przed dworem w obrębie podwórza stały symetrycznie usytuowane oficyny oraz budynki gospodarcze. W centralnej części wyraźnie wydzielony był od pozostałych zabudowań gospodarczych niewielki dziedziniec honorowy z gazonem. Był on ograniczony dwoma oficynami usytuowanymi prostopadle do dworu po obydwu jego stronach. Na planie z 1900 r. wyraźny jest bastionowy zarys granic wzgórza związany z dawną funkcją obronną fortalicjum hetmańską siedzibę Rzewuskich, a która znajdowała się w tym miejscu. Niestety nie zachowały się do dzisiaj żadne plany czy opisy dotyczące ukształtowania ogrodu i parku dworskiego. Z opowieści i przekazów wynika, że drzewa w parku były bardzo stare, na co wskazywały by wspomniane stare wypróchniałe lipy rosnące jeszcze w latach 20-tych w miejscu obecnego boiska szkolnego. Obecnie w otoczeniu dworu rośnie niewiele drzew, które zostały nasadzone już na początku XX wieku, a są to: dąb szypułkowy o obwodzie pnia ok. 300 cm., klony jesionolistne, klony pospolite, brzozy brodawkowate, katalpy bignoniowe, rabinia akacjowa, jesion amerykański, topola osika, kasztanowce białe i lipa drobnolistna. Natomiast z młodszych drzew: świerk pospolity, świerk kłujący, jarzab pospolity oraz złocista odmiana wierzby białej. W budynku obok dworu (obecnie zamieszkałym przez osoby prywatne) mieściła się kuchnia, a nieopodal dom mieszkalny dla stróża. Po tej samej stronie bliżej drogi była wozownia. Natomiast w miejscu gdzie obecnie jest

sala gimnastyczna znajdowały się stajnie i wozownia, a naprzeciwko (po drugiej stronie drogi) stała oranżeria, wokół której roztaczał się obszerny ogród kwiatowy. Bliżej dworu stał spichlerz i oficyny z których jedna się zachowała do dzisiaj. Za dworem znajdował się ogród owocowo - spacerowy, który od południa ograniczały stawy hodowlane. Przy drodze za wozownią były budynki służby dworskiej. Obory, stodoły i gorzelnia usytuowane były przy drodze do Janowicy obsadzonej kasztanami i wydzielonej z obu stron wysokim murem z opoki, którego pozostałości przetrwały do dziś z lewej strony drogi. Pozostałe budynki dworskie stały przy drodze do Bezku. W 1920 roku dwór rozbudowano dostawiając od strony płn.- zachodniej, parterową przybudówkę, która zniekształciła jego pierwotną proporcję. Kolejna przebudowa nastąpiła w 1950 r. kiedy to do dworu z drugiej strony dostawiono dwukondygnacyjne skrzydło, które całkowicie zachwiało równowagę przestrzenną i kompozycyjną całości obiektu. W sąsiedztwie dworu zostały wybudowane kolejne budynki na potrzeby szkół. Po śmierci Wojciecha Dominika Węgleńskiego (ostatniego męskiego potomka z rodu) majątek odziedziczyły jego córki: Zofia, Anna, Maria, Seweryna i Emilia. Kolejnymi właścicielami byli: Jan Trzeciecki (do 1879), Wiktor Bogusławski (1878-1908), Aleksander Stokowski (1908-1911), Bogusław Rakowski (1911-1913), Iwan Piątkowski, Władysław Wolski i Henryk Żałoski (1913-1917), Stefan Jan Nepomucen Wielowiejski (1917-1919) oraz Ewa i Maria Wielowiejskie do roku 1922 kiedy, to rozpoczęto całkowitą parcelację majątku. Budynek samego dworu został zaadoptowany na szkołę, natomiast grunta rozparcelowano pomiędzy osadników z Galicji oraz innych mieszkańców osady. Do czasów obecnych zachowała się słupowo – parawanowa brama wjazdowa będąca niegdyś częścią ogrodzenia dworskiego. Składa się ona z czterech słupów murowanych z przejazdem bramnym dwuskrzydłowym oraz dwóch furtek dla pieszych po obydwu jej stronach. Centralną część a przed dworem zajmuje obszerny owalny gazon z pomnikowym szypułkowym dębem w jego środkowej części. Siedliski dwór zawsze był kolebką patriotyzmu polskiego, zwłaszcza za sprawą zacnego rodu Węgleńskich. Oni to piastowali wysokie urzędy, zawsze pierwsi stawali do walki w obronie Ojczyzny. Pierwszy z nich związany z Siedliszczem pułkownik husarii Wojciech Józef Longin - starosta długoleński oraz kasztelan i starosta chełmski, drugi Antoni Leopold, który po ojcu objął starostwo chełmskie (jego brat Onufry – podstoli chełmski był wójtem Chełma) Antoni Leopold pozytywnie zapisuje się w historię powstania kościuszkowskiego. Jego nazwisko widnieje pod Aktem Powstania Narodu, kiedy to szlachta chełmska jako pierwsza w kraju poparła apel Naczelnika Tadeusza Kościuszki w 1794 roku i przystąpiła do insurekcji. Węgleński wraz z Michałem Ogińskim, jako członkowie władz powstańczych ziemi chełmskiej jeździli po wsiach i miasteczkach odczytując ogłoszony w dniu 7 maja 1794 r. w Połańcach. W okresie pomiędzy 4 listopada, a 6 grudnia 1794 przez kilka dni gości w siedliskim dworze Hugo Kołłątaj, który ucieka przed wojskami Suworowa z Warszawy zabierając ze sobą dokumentację powstania kościuszkowskiego oraz kolekcję drogocennych medali Stanisława Potockiego. Kolejnym z Węgleńskich, o którym należy pamiętać był Wojciech Dominik syn Antoniego - poseł na sejm, bardzo zaangażowany w sprawy Powstania listopadowego. W tym czasie częstymi gośćmi w Siedliszczu są rewolucyjni demokraci: Henryk Kamieński oraz Edward Dębowski, gości też wielokrotnie poeta Wincenty Pol. W okresie Powstania styczniowego płacił młodym chłopom, aby wstępowali do oddziałów powstańczych. Finansował zakupy broni na potrzeby powstania, w którym sam wziął czynny udział ponosząc największą ofiarę - zginął 4 marca 1863 r. I wreszcie ona najmłodsza z osieroconych córek Emilia, która w dworze założyła powstańczy szpital. Przy pomocy lekarza dr Wysockiego i siostry zakonnej Ewy, pielęgnowała z całym poświęceniem swych młodych lat, swego zdrowia i mienia tych nieszczęśników, którzy jak jej ojciec wyruszyli do powstania. Wielu z nich zmarło na skutek odniesionych w walce ran i zostali na zawsze tu w Siedliszczu. Ich szczątki spoczywają nieopodal dworu, w mogile powstańczej na miejscu dawnego cmentarza grzebalnego. 7 lutego 2009 w budynku dworu, oraz na terenie przyległym wykonano szereg badań tzw. nieinwazyjnych za pomocą sprzętu elektronicznego. Badania wykonał specjalista aparatury poszukiwawczej Robert Kmiec pod nadzorem archeologa Stanisława Gołuba. Badaniom towarzyszyła ekipa z TV Lublin z programu – „Było nie minęło...” pod redakcją Adama Sikorskiego. Badania miały na celu potwierdzenie istnienia piwnic (lochów),

które rzekomo miały znajdować się pod dziedzińcem dworu oraz odnalezienie przypuszczalnego miejsca ukrycia powstańczego depozytu Hugona Kołłątaja. Badania detektorami oraz kamerą termowizyjną budynku nie przyniosły żadnych skutków, natomiast badanie terenu georadarem wskazało naruszoną strukturę ziemi w rejonie pomiędzy dworem a budynkiem dworskim od wschodniej strony. Aby ten fakt dokładnie zbadać w okresie od 25 do 29 maja 2009 roku przeprowadzono badania archeologiczne. Założono łącznie 7 wykopów o powierzchni 14,3m² przy głębokości do 3m. Przeprowadzone badania potwierdziły istnienie osadnictwa na tym terenie już od okresu wpływów rzymskich, na co wskazuje odkrycie ceramiki naczyniowej w warstwie humusu pierwotnego. Z fazą nowożytną datowaną na XVI - XVII w wiąże się wystąpienia warstwy użytkowej oraz negatywów konstrukcji drewnianych. Ponadto odsłonięto i zbadano konstrukcję i posadowienie murów fundamentowych budynku dworu. Stwierdzono, iż mury wzniesiono w części górnej z cegły, poniżej zaś z opoki. Mur północny i południowy posadowiono na zbliżonej głębokości około 1 m. poniżej powierzchni terenu. Mur zachodni miał stopę fundamentów na głębokości 2 m. Wskazuje to na przypuszczalne zlokalizowanie piwnic w części zachodniej lub zróżnicowanie to wynika z innych przyczyn (rozbudowy). Odkryto również mur dobudowany do ściany zachodniej. Najpewniej poprzedzał on jego rozbudowę z lat dwudziestych XX wieku. Kwestie te wymagają dodatkowych szeroko płaszczyznowych badań archeologicznych oraz sprzętem elektronicznym na parterze budynku. Po dokonaniu wykopów w miejscu, gdzie georadar wskazał naruszenie struktury ziemi stwierdzono, że faktycznie istniały tu piwnice, które jednak zostały doszczętnie zasypane po uprzednim wydobyciu materiału ceglanego użytego do ich budowy. Dokonano tego na początku XX wieku, co wyklucza fakt istnienia tych piwnic jeszcze w latach pięćdziesiątych jak twierdzili niektórzy z mieszkańców osady.

2.4. Ogólny opis obiektu będącego przedmiotem opracowania

Zespół dworsko-pałacowy jako Dwór Węgleńskich w Siedliszczu jest wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod symbolem A/324 z 14.07.1967r. i 10.10.1995 r. W chwili obecnej w budynku mieści się Ośrodek Pomocy Społecznej w Siedliszczu.

Późnobarokowy dwór jest typowym przykładem rezydencji zamożnej rodziny ziemiańskiej. Zwrocony frontem na północ, drewniany, otynkowany, konstrukcji zrębowej, na podmurowaniu. Parterowy, z piętrową częścią środkową na rzucie prostokąta. Wnętrze dwutraktowe o układzie symetrycznym, z sienią i salonem na osi. z sieni prowadzą jednobiegowe schody na piętro. W pokojach bocznych późno-klasyczne dwa kominki: dwa stiukowe i jeden żeliwny. W swej pierwotnej postaci dwór składał się z szesnastu izb i tak przetrwał do pierwszej połowy XIX w., kiedy to w wyniku przebudowy ukształtowała się nowa bryła dworu, a także dyspozycja wnętrza. Następną modernizację obiekt przeszedł w 1920 r. Powiększono wtedy powierzchnię użytkową, wznosząc przybudówkę od strony zachodniej. Drugą przybudówkę od strony wschodniej zbudowano w 1960 r. poszerzono dwa okna w elewacji frontowej, rozebrano czterokolumnowy portyk z tarasem,

pozostawiając jedynie murowany podest ze schodami. Drzwi na piętrze, wiodące niegdyś na taras, zamieniono na okno. Kolejny etap przekształcania architektury dworu nastąpił w 1962 r. wtedy to piętrowa przybudówka ostatecznie zniekształciła pierwotną bryłę obiektu. Przebudówka jest optycznie znacznie wyższa i nieproporcjonalna kubaturowo w stosunku do korpusu, w wyniku tych bezmyślnych przekształceń zabytek utracił swe dawne walory architektoniczne.

Brama wjazdowa od strony północnej, z szerokim przejazdem i dwoma bocznymi furtkami, powstała znacznie później niż dwór, najprawdopodobniej w drugiej połowie XIX w. ,jednakże nawiązuje stylowo do dworu. Jest ona murowana z cegły, trój przejezdna, o prostym wystroju architektonicznym. Przed dworem od strony północnej elipsoidalny podjazd z gazonem, W jego środku rośnie rozłożysty dąb. Wokół dworu pozostałości ogromnego ogrodu, założonego w latach 1783-1790, z resztkami sadu. Grupy drzew liściastych zachowały się zwłaszcza po obu stronach bramy wjazdowej tworząc szpaler. Inne wyznaczają dziedziniec podjazdowy o wymiarach 40x60 m. Do dziś obok dworu zachowały się dwa budynki dla służby, jeden z nich zwany był angielską kuchnią. Zachowały się też podworskie piwnice.

2.4.1. OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Ściany gładkie z widocznymi zarysowaniami i pęknięciami, co znacznie osłabiło ich konstrukcje. Strop drewniany, konstrukcja naruszona niespełniająca wymagań bezpieczeństwa i użytkowych. Kominy z cegły. Dach płatwiowo-kleszczowy w złym stanie technicznym, drewno konstrukcyjne wykazuje ślady zmuśnienia i punktowego zagrzybienia, szczególnie w części południowej obiektu. Elementy dekoracyjne (gzymsy, tympanon, ozdobna sznycerka schodów, portyk, pilastry, tralki) są częściowo zużyte. Dobudowa internatu od strony północnej naruszyła konstrukcję istniejącego dworku. Ogólnie należy stwierdzić, że istniejący dworek jest w stanie złym i należy dokonać remontu i konserwacji obiektu z odtworzeniem i zachowanie jego pierwotnego kształtu. Wjazd na działkę od strony drogi głównej, utwardzony asfaltem. Budynek posiada przyłącze energetyczne oraz wodno-kanalizacyjne, ogrzewanie centralne. Istniejące

zagospodarowanie działki nie ulega zmianom. Planuje się remont i konserwację zabytkowego dworku z odtworzeniem jego pierwotnego kształtu. Nie narusza to istniejącego zagospodarowania, zieleni, interesów osób trzecich, jak również nie ma negatywnego wpływu na środowisko.

Warunki gruntowe – jako korzystne warunki posadowienia. W miejscu posadowienia występuje grunt jednorodny – piasek gliniasty o wytrzymałości 0,15 MPa. Wody gruntowej w poziomie posadowienia nie stwierdzono.

2.4.2. BILANS TERENU:

Powierzchnia działki: 0.6706 ha, w tym :

- powierzchnia utwardzona: 506,00 m²;
- powierzchnia zabudowy: 666,86 m² ;
- kubatura budynku: 3325,02 m³;
- powierzchnia terenu zielonego: 2544,14 m²

Stan obecny zachowania budynku niestety nie należy do zadowalających, wymaga przeprowadzenia rewitalizacji. W sposób szczególny należy dokończyć wymianę pokrycia dachowego, pilnej interwencji wymaga również stolarka okienna oraz drzwiowa, elewacja, modernizacja źródła ciepła oraz przebudowa schodów głównych z tarasem oraz remont schodów od strony ogrodu.

2.4.3. STAN TECHNICZNY BUDYNKU NA ZEWNĄTRZ

1. ELEWACJA FRONTOWA

Podzielona na kilka płaszczyzn: korpus z ryzalitem i przebudówką boczną w części pld.-wsch. Elewacja korpusu dziewięcioosiowa, dwukondygnacyjna, trójosiowym ryzalitem, tynkowana gładko. Rozczłonkowana gładkimi pilastrami, między którymi w ścianie korpusy, po obu stronach ryzalitu rozmieszczono prostokątne okna o drobnych profilach. Pilastry wspierają profilowany gzyms wieńczący, ponad którymi w bocznych

płaszczyznach dachu występują po trzy z każdej strony doświetlające poddasze – lukarny ujęte w drewnianą ozdobną obudowę, zwieńczoną trójkątnym naczółkiem. Przed ściany korpusu parterowego znacznie występuje piętrowy ryzalit poprzedzony murowanym, otynkowanym podestem o wysokości 0,56 m., dostępnym schodkami na osi. Podest jest pozostałością dawnego poryku kolumnowego będącego niegdyś jego podstawą. Elewacja ryzalitu trójosiowa, gładka bez pilastrów. Na piętrze, na osi, główne wejście z obu stron okna ujęte profilowanymi w tynku obramowaniami. Piętro ryzalitu gładkie, z trzema oknami, oddzielone od kondygnacji niżej fryzem kostkowym i gzymsem kordonowym. Analogicznie opracowano partie gzymsowe wieńczące ryzalit ujmując od dołu trójkątny zaszalowany szczyt w profilowanym obramowaniu.

2. ELEWACJA OGRODOWA

Niemal analogicznie do elewacji frontowej. Występuje tylko niewielka różnica w profilach gzymsów kordonowego i wieńczącego (w części ryzalitu), które pozbawione są poprzedzających fryzów kostkowych. Piętro elewacji ryzalitu, a także naroża na obu kondygnacjach tej części otrzymały artykulacje pilastrami będącymi drewnianymi słupami konstrukcyjnymi lekko występującymi przed lico ściany. Inne różnice w stosunku do elewacji frontowej to – sposób opracowania dekoracji i szalowań szczytu części ryzalitowej oraz brak poprzedzającego podestu portykowego.

3. ELEWACJA BOCZNA (PŁD-WSCH)

Tynkowana gładko. Dwukondygnacyjna z dwoma poziomami okien, po 5 okien w każdym rzędzie. Cokół i gzyms jak od frontu.

4. ELEWACJA BOCZNA (PŁD-ZACH)

Jest ona naruszona, gdyż w 2004 r. spłonęła przylegająca przybudówka dworku. Podzielona jest belkami grubości około 0,30 m. Dach mansardowy z blachy ocynkowanej.

5. BRAMA WJAZDOWA (poza niniejszym PFU)

Wolnostojąca, murowana założona na planie podkowy. Dwudzielną z szerokim przejazdem na osi i dwiema furtkami w częściach bocznych. Główne elementy składowe bramy to: cztery murowane słupy założone na planach kwadratu o boku około 1 m. Słupy te jednakowo opracowane z trzech stron w dolnej partii otrzymały wysunięty cokół, wyżej płytę, półkolem zamknięta niższe, zaś zwieńczenie w postaci gzymsów i elementów w kształcie ostrosłupów o wklęsłych ścianach. Słupy ustawiono równolegle parami. Dwa środkowe łączy dwuskrzydłowa brama w postaci kraty z kutych prętów. Od słupów środkowych do pary słupów skrajnych, szerzej rozstawionych biegnie zakreślających w planie linie krzywą – mur dochodzący do 2/3 wysokości słupów. Każdy mur w połowie swej długości otwarty jest wąską furtką sklepioną odcinkiem łukowym. W furtkach otwierane kraty kute w motywach jak w bramie w głównym przejeździe. Od obu stron skrajnych słupów odchodzi wspólne ogrodzenie w postaci siatki założonej między słupami umocowanymi w betonowym cokole.

2.4.4. STAN TECHNICZNY BUDYNKU WEWNĄTRZ

PARTER

Dwu-traktowe, wielodzielne o układzie symetrycznym z sienią i salonem na osi w części ryzalitowej. Za głównym wejściem w ryzalicie od strony płn.-wsch. sień na rzucie prostokąta, za którą salon na podobnych jak sień planie. Ze ściętymi narożnikami /płn. i wsch./ Oba te pomieszczenia łączy umieszczone na osi wejście z drzwiami dwuskrzydłowymi. W narożu salonu wysokie wnęki, w których jedna sklepiona łukiem odcinkowym mieści wysoki piec kaflowy, grzewczy, zaś druga zabudowana jest szafą. W obu bocznych ścianach, zarówno sień jak i salonu rozmieszczonego na osi przejścia do mniejszych sal założonych na rzutach prostokątów, z doświetleniem każdej dwoma oknami. Ściany i sufity pomieszczeń parteru otynkowane, gładkie bez dekoracji sztukatorskich bądź malarskich, ściany w dolnych partiach do wysokości 1,5 m., posiadają współczesne drewniane boazerie ochronne. W sieni, salonie i łazience posadzka wyłożona płytkami lastriko. W pozostałych pomieszczeniach podłoga drewniana. Stolarka okienna i drzwiowa posiada (z pewnym wyjątkiem) – wartości zabytkowe. Drzwi

we wnętrzu wysokie, dwuskrzydłowe płycinowe, odrzwia i obramowania płycin ozdobnie profilowane. Drzwi wejścia głównego – współczesne, drewniane z naświetlem. Okna trójdzielne sześciokwaterowe - z wyjątkiem dwóch okien w fasadzie korpusu środkowego. W kilku pomieszczeniach dolnej kondygnacji występują piece grzewcze i ozdobne kominki. Piec kaflowy we wnętrzu salonu w tylnym traktie posiada zachowany oryginalny cokół z gładkich, białych, kwadratowych kafli, profilowany gzyms oraz zwieńczenie w postaci ceramicznej płaskorzeźby z przedstawieniem figury ujętej w profilowane obramowanie o kształcie koła z motywami masek na osi obu krańców. Natomiast cały człon pieca od cokołu do zwieńczenia wykonany jest wspólnie z nowych kafli różniących się formą od oryginału. Piece w innych pomieszczeniach nie posiadają wartości zabytkowych. W Sali bocznej względem sieni widnieje późnoklasycystyczny kominek żeliwny malowany olejno. Nieużywany. W sieni na prawo za głównym wejściem umieszczone są schody prowadzące na piętro. Schody całkowicie drewniane, obrzeża stopni obite blachą. Balustrada tralkowa. Tralki i pochwyt poręczy ozdobnie profilowane, podobnie jak listwy i deski szalujące od dołu i z boków konstrukcji schodów.

PIĘTRO

Istnieje jedynie w części ryzalitowej. Składa się z: korytarza dostępnego z dołu po drewnianych schodach i z dwóch pomieszczeń z wejściami doń umieszczonymi w obu dłuższych ścianach korytarzach. Wysokość izb piętra jest znacznie niższa niż na parterze. Ściany i sufity bez dekoracji, jedynie w pomieszczeniu w traktie ogrodowym widoczne są lekkie, występujące z płaszczyzny ściany - drewniane, profilowane słupy będące fundamentami konstrukcji nośnej piętra dworu. W korytarzu podłoga biała, w salach bocznych - PCW. Stolarka analogicznie jak na parterze. Z korytarza, w obu krótszych bokach – przejście na poddasze doświetlone lukarnami umieszczonymi w bocznych połaciach dachu łamanego z obu stron budynku. Wewnątrz poddasza widoczna pierwotna więźba dachu. Konstrukcja ścian wydzielających korytarz – drewniana, posadzka z cegły i boczaków ceramicznych.

Poniżej zamieszczone aktualne fotografie obiektu oraz zachowanej bramy wjazdowej.



Zdjęcie nr. 1- Dworek Węgleńskich – wygląd współczesny, 2023 r.



Zdjęcie nr. 2- Zachowana brama wjazdowa od strony północnej, z szerokim przejazdem i dwoma bocznymi furtkami, fotografia z 2023 r.

2.4.5. Dokumentacja archiwalna

Zamawiający dysponuje częściową archiwalną dokumentacją projektu budowlanego remontu dworku. Dokumentacja znajduje się w siedzibie Zamawiającego i jest do wglądu dla Wykonawców.

2.4.6. Stan prawny terenu objętego Zamówieniem

Teren, na którym planowana jest inwestycja obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 2432 (dawniej 127/7). Działka jest własnością Gminy Siedliszcze. Działka znajduje się w Księdze Wieczystej o numerze LU1C/00041392/5.

3. Ogólne właściwości funkcjonalno- użytkowe

Planowana inwestycja w postaci robót projektowych i budowlanych związanych z realizacją przedmiotowego zadania powinna być realizowana w oparciu o wymagania, które zapewnią jej prawidłowe właściwości funkcjonalno-użytkowe:

- Jako podstawę opracowania projektów i wykonania robót należy przyjąć założenia i wymagania przedstawione w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (PFU), które pod względem technicznym pozwolą uzyskać spodziewany efekt inwestycji.
- Rozwiązania projektowe, zastosowane wyroby budowlane oraz jakość wykonanych robót powinny zapewniać wysoką trwałość i niezawodność.
- Dobór parametrów technicznych wyrobów budowlanych powinien być przeprowadzony w oparciu o analizę rzeczywistych warunków pracy obiektu oraz uzgodnienia z Zamawiającym.
- Zastosowane do budowy wyroby budowlane winny być wysokiej jakości, trwałe i spełniać wymogi ochrony konserwatorskiej,
- Wszystkie wymienione i nie wymienione w PFU wyroby budowlane powinny uzyskać akceptację Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków Delegatura w Chełmie na podstawie Programu robót budowlanych oraz Zamawiającego i Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.

4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

Zamawiający wymaga, aby zaprojektowanie, a następnie wykonanie niezbędnych prac konserwatorskich, restauratorskich oraz modernizacyjnych obiektu spełniały i były zgodne z ze złożonym wnioskiem o dofinansowanie w ramach Rządowego Programu Ochrony Zabytków tj. **„Wykonanie prac konserwatorskich i restauratorskich oraz modernizacja zespołu dworsko-parkowego – Dworu Węgleńskich w Siedliszczu”**.

W szczególności dotyczy przeprowadzenia następującego niezbędnego zakresu prac:

1. PRACE REMONTOWO-BUDOWLANE, w tym:

- prace naprawcze dachu wraz z jego orynowaniem;
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej;
- prace renowacyjne tympanonu;
- prace renowacyjne pilastrów;
- prace renowacyjne lukarn

2. PRACE ZWIĄZANE Z REMONTEM SCHODÓW ZEWNĘTRZNYCH FRONTOWYCH,
w tym:

- izolacje przeciwwilgociowe pionowe;
- podbudowy betonowe;
- tynki zewnętrzne cementowe;
- chodniki z płyt kamiennych

3. PRACE ZWIĄZANE Z REMONTEM SCHODÓW ZEWNĘTRZNYCH- OGRÓD,
w tym:

- izolacje przeciwwilgociowe pionowe;
- podbudowy betonowe;
- tynki zewnętrzne cementowe;
- chodniki z płyt kamiennych.

4. **PRACE ZWIĄZANE Z MODERNIZACJĄ ŹRÓDŁA CIEPŁA** dotyczące dostawy oraz montażu kotła olejowego o wymagalnej mocy grzewczej, zbiorników oleju i wyposażenie kotłowni.

Ponadto Zamawiający wymaga, aby dla całego zamierzenia inwestycyjnego:

- Roboty budowlane były wykonywane na wysokim poziomie jakościowym na podstawie Programu robót budowlanych
- Należy projektować oraz wbudować tylko takie wyroby budowlane, które są dopuszczone do stosowania w Polsce oraz spełniają wymagania ochrony konserwatorskiej
- Elementy konstrukcyjne budynku oraz obiekty inżynierskie miały zapewnioną trwałość nie mniejszą niż 50 lat.

5. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

5.1. Wstęp

Wymagania Zamawiającego podane w niniejszym punkcie Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU) są rozszerzeniem zapisów punktu „Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe” i jako takie stanowią uzupełnienie i uszczegółowienie.

Niniejsza część PFU określa wymagania, które należy spełnić i elementy jakie muszą być uwzględnione przez Wykonawcę przy:

- projektowaniu,
- modernizacji/ przeprowadzeniu prac konserwatorskich i restauratorskich.

Wszystkie wymogi podane w niniejszym PFU będą traktowane przez Zamawiającego, jako wiążący element umowy w rozumieniu opisu przedmiotu zamówienia. Podane wymogi są obligatoryjne, chyba że Wykonawca w uzasadnionym przypadku uzyska akceptację Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków Delegatura w Chełmie oraz Zamawiającego

dla rozwiązań zamiennych, o co najmniej równoważnych parametrach technicznych i ekonomicznych. Zastosowane rozwiązania zamienne nie mogą powodować zmiany wartości umowy.

5.2. Wymagania dotyczące projektowania

Wykonawca własnym kosztem i staraniem wykona Dokumentację Projektową służącą do wykonania Robót budowlanych, prac konserwatorskich i restauratorskich, dla których jest wymagane uzyskanie Pozwolenia na Budowę (lub jego zmianę) lub Zgłoszenie robót. W ramach Dokumentacji Projektowej Wykonawca opracuje niezbędne materiały wyjściowe (w tym program robót budowlanych), uzyska wszelkie wymagane zgodnie z Prawem Polskim uzgodnienia, opinie, warunki, decyzje administracyjne i pozwolenia niezbędne do ukończenia robót tj. zaprojektowania, wybudowania, uruchomienia i przekazania do użytkowania.

Ponadto w ramach Projektu, Wykonawca przygotuje w imieniu Zamawiającego wszelkie niezbędne dokumenty, zgody, wnioski i opinie w tym akceptację Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków Delegatura w Chełmie oraz Zamawiającego (technologia prowadzenia robót na etapie projektu i wykonawstwa.)

Roboty powinny być realizowane w oparciu o Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych, opracowanych na etapie projektowania.

5.2.1. Wymagania formalno - prawne

Wykonawca przygotowuje lub opracuje wszystkie niezbędne dokumenty projektowe i inne dokumenty (w tym m.in. wnioski o decyzje administracyjne lub zmiany tych decyzji, informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia) oraz podjęcie wszelkie niezbędne działania (poza zastrzeżonymi dla innych podmiotów), które będą niezbędne do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zmian tych decyzji oraz dokona wszelkich potrzebnych korekt.

Ponadto Wykonawca uzyska zgody innych podmiotów na zaprojektowanie i realizację przedmiotowego Projektu (w tym uzgodnienia sanitarne i p.poż.).

5.2.2. Szczegółowe wymagania Zamawiającego

Wykonawca wykona lub uzyska:

- aktualne mapy sytuacyjno-wysokościowe do celów projektowych na tereny i obiekty objęte zakresem robót przewidzianych w Projekcie,
- koncepcje drogowe (jeżeli będą wymagane),
- warunki prowadzenia Robót w pasach zieleni i w pobliżu drzew (jeżeli będą wymagane),
- warunki techniczne wydane przez PGE na potrzeby zasilenia w energię nowych obiektów oraz zwiększenia mocy na potrzeby istniejących obiektów (jeżeli będzie wymagane),
- projekty architektoniczno-budowlane, zagospodarowania terenu oraz techniczne wraz ze wszystkimi dokumentami niezbędnymi do uzyskania pozwolenia na budowę (lub jego zmianę) lub zgłoszenie robót,
- projekty wykonawcze stanowiące uszczegółowienie projektów architektoniczno-budowlanych i technicznych (jeżeli będą wymagane),
- informacje na temat bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- nowe pozwolenie na budowę (albo zgłoszenie) lub zmianę obowiązującego,
- dokumentacje powykonawcze,
- karty informacyjne (jeżeli będą wymagane),
- decyzje o środowiskowej zgodzie na realizację przedsięwzięcia (jeżeli będą wymagane),
- komplet dokumentów niezbędnych dla uzyskania wymaganych pozwoleń związanych z użytkowaniem
- kosztorysy inwestorskie,
- przedmiary robót
- szczegółowe specyfikacje techniczne,
- uzgodnienia Dokumentacji Projektowej i rozwiązań w niej zawartych z odpowiednimi urzędami i instytucjami (rzeczoznawca sanitarny, p.poż. itp.).

Opłaty związane z uzyskaniem wszelkich uzgodnień, opinii i decyzji (w tym opłaty administracyjne) ponosi Wykonawca.

5.2.3. Materiały i Informacje udostępniane Wykonawcy przez Zamawiającego

Zamawiający przekaże lub udostępni:

- mapa lokalizacji przedsięwzięcia;
- archiwalna dokumentacja projektowa;
- pełnomocnictwo do reprezentowania przez Wykonawcę Zamawiającego przed organami administracji państwowej i prywatnej,
- oraz pozostałe dokumenty, opracowania niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia, które są w dyspozycji Zamawiającego.

5.2.4. Podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia rozwiązań projektowych

Na każdym etapie projektowania Wykonawca zwróci się niezwłocznie do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Chełmie oraz do Zamawiającego o akceptację proponowanych rozwiązań projektowych we wszystkich przypadkach, poza sytuacjami, gdy w sposób oczywisty i bezsporny istnieje najlepszy wariant rozwiązania projektowego.

Akceptacja jedynie przez Zamawiającego w żadnym stopniu nie zmniejsza odpowiedzialności Wykonawcy za poprawność przyjętych rozwiązań projektowych i w konsekwencji – wykonania robót.

Przy wyborze wariantu rozwiązań projektowych Wykonawca będzie się kierował kryteriami, wg pierwszeństwa wynikającego z kolejności ich podania:

- spełnienie wszystkich wymagań Zamawiającego opisanych w p. 5 niniejszego opracowania,
- zastosowania rozwiązań najlepszych pod względem technicznym lub technologicznym spośród dostępnych na rynku,

-przyjmowania rozwiązań zapewniających w jak największym stopniu bezpieczne, możliwie, najszybsze i sprawne zrealizowanie przedsięwzięcia.

5.2.5. Dokumentacja geodezyjna oraz prace pomiarowe

Wykonawca we własnym zakresie wykona wszelkie prace geodezyjne i pomiarowe związane z realizacją robót oraz ze szczegółową inwentaryzacją wykonywanych obiektów.

5.2.6. Badania i analizy uzupełniające

Wykonawca przed rozpoczęciem prac projektowych dokona potwierdzenia bądź weryfikacji danych wyjściowych do projektowania przygotowanych przez Zamawiającego i w uzasadnionych wypadkach dostosuje je tak, aby zagwarantować osiągnięcie wymagań zawartych w PFU. Wykonawca na własny koszt wykona wszystkie badania i analizy uzupełniające niezbędne dla prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia.

5.2.7. Prace i analizy przedprojektowe

Wykonawca w każdym przypadku, gdy może to być potrzebne ze względu na dążenie do realizacji umowy zgodnie z wytycznymi i zasadami podanymi w niniejszym PFU przygotowuje warianty rozwiązań projektowych (w tym wariantów materiałowych) z przedstawieniem wszystkich wad i zalet poszczególnych rozwiązań, których to znajomość można osiąść przy pomocy analizy informacji, które mogą być dostępne Wykonawcy. Za informacje, które mogą być dostępne Wykonawcy uważa się informacje, które może on uzyskać z dowolnego źródła kierując się zasadą należytej staranności.

Przy wykonywaniu analiz przedprojektowych i szkiców koncepcji projektowych Wykonawca będzie zdecydowanie dążył do uzyskania przez Zamawiającego najlepszych efektów związanych z eksploatacją (minimalizacja kosztów eksploatacyjnych oraz nakładów pracy związanej z eksploatacją zaprojektowanych robót).

Wykonawca przedstawi Zamawiającemu warianty rozwiązań projektowych, analizując następujące aspekty:

- spełnienie wymagań Zamawiającego opisanych w punkcie 5 niniejszego opracowania;
- efektywności ekonomicznej,
- techniczne,
- technologiczne
- trwałości przyjętych rozwiązań.

Wszystkie rozwiązania projektowe przedstawione przez Wykonawcę muszą być zgodne z aktualnymi przepisami prawnymi. Jeżeli dla analiz będzie potrzebne badanie kosztów lub cen Wykonawca kierując się zasadą należytej staranności przygotuje zestawienia danych rynkowych dla oszacowania potrzebnych wartości. Zestawienie powinno zawierać również dostępne materiały lub usługi o najniższych cenach z podaniem ich wiodących parametrów.

Staranność dotycząca formy opracowań dla potrzeb dokonania analiz projektowych i szkiców koncepcji projektowych musi być wystarczająca dla celów, jakim te opracowania służą.

5.2.8. Dokumentacja projektowa

- Projekt budowlany (PB)
- Projekt techniczny (PT),
- Projekt wykonawczy (PW)

Wykonawca w ramach wartości umowy opracuje dokumentację projektową dla inwestycji pn. **„Wykonanie prac konserwatorskich i restauratorskich oraz modernizacja zespołu dworsko-parkowego DWORKU WĘGLEŃSKICH w Siedliszczu”** składającą się z:

- 1). Projektu Budowlanego z uzyskaniem Decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych - 4 egz.,
- 2). Projektu Zagospodarowania Terenu - 4 egz.,
- 3). Projektu Technicznego - 4 egz.,
- 4). Projektu Wykonawczego Robót stanowiącego uszczegółowienie Projektu Budowlanego oraz Technicznego - 4 egz. (jeżeli będą wymagane),
- 5). Projektów wynikających z uzyskanych uzgodnień i decyzji,

Wskazana dokumentacja powyżej zostanie przekazana w jednym egzemplarzu Zamawiającemu w formie drukowanej wraz z zapisem kompletnej dokumentacji w wersji elektronicznej w formacie [PDF].

Wykonawca opracuje Projekt Architektoniczno-Budowlany, Projekt Zagospodarowania Terenu wraz z Projektem Technicznym uzupełniony o wymogi dla projektu wykonawczego określone w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022 r., 1679,) oraz zastosuje się do ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 682) lub nowelizacją Ustawy Prawo budowlane oraz Warunkami Technicznymi wydanymi przez Zamawiającego.

Dokumentacja powinna być opracowana z uwzględnieniem warunków zawartych w uzyskanych opiniach i uzgodnieniach, jak również szczegółowych wytycznych Zamawiającego. Wykonawca uzgodni z Zamawiającym wszystkie parametry projektowanych elementów, istotne z punktu widzenia kosztów eksploatacyjnych i trwałości poszczególnych elementów. Wykonawca wykona i wniesie do Projektu wszystkie potrzebne obliczenia dla wykazania, że w/w parametry zostaną zachowane.

Projekty budowlane, techniczne i wykonawcze powinny obejmować wszystkie branże i specjalności potrzebne do sprawnego wykonania zakresu rzeczowego przedsięwzięcia oraz składać się m.in. z niżej wymienionych projektów i opracowań branżowych:

- część ogólnobudowlana,
- informacje dotyczące BIOZ.

Wyłączenie niektórych z wyżej wymienionych opracowań z zakresu prac Wykonawcy, może nastąpić po wykazaniu przez Wykonawcę, iż są zbędne z punktu widzenia niniejszego PFU oraz wyrażeniu zgody przez Zamawiającego.

Ponadto PB, PT i PW musi spełnić następujące wymagania:

- musi zawierać rozwiązania wszystkich potencjalnych problemów, których rozwiązanie jest możliwe na etapie sporządzania dokumentacji projektowej. Wykonawca powinien zidentyfikować wszystkie problemy, których identyfikacja jest możliwa przy pełnej wnikliwości i staranności.
- musi zawierać uzasadnienie wyboru metody przebudowy obiektów, materiałów oraz niezbędne obliczenia statyczno-wytrzymałościowe.
- musi być wykonany na rysunkach spełniających wymagania odpowiednich przepisów dla projektów budowlanych.
- musi być przedstawiony Zamawiającemu w odpowiedniej ilości i odpowiedniej formie.

5.2.9. Działania Wykonawcy i Zamawiającego dla uzyskiwania pozwoleń, uzgodnień i decyzji administracyjnych

Wykonawca jest zobowiązany uzyskać wszelkie decyzje, uzgodnienia, warunki techniczne i pozwolenia niezbędne do rozpoczęcia, zakończenia i użytkowania robót przez Zamawiającego (np. operaty, pozwolenia, decyzje itp.). Opłaty związane z uzyskaniem wszelkich uzgodnień, opinii i decyzji ponosi Wykonawca. Wykonawca winien uwzględnić w cenie wszelkie koszty sporządzania dokumentacji wynikających z warunków właścicieli, administratorów i zarządców infrastruktury i obiektów.

Zatwierdzenie jakiegokolwiek dokumentu przez Zamawiającego nie ogranicza odpowiedzialności Wykonawcy wynikającej z umowy. Wykonawca finalnie odpowiada za spełnienie wszystkich wymagań Zamawiającego określonych w niniejszym opracowaniu.

W szczególności do obowiązków Wykonawcy będzie należało:

- przygotowanie wszelkich niezbędnych opracowań, warunków oraz opinii,
- uzyskanie wymaganych przepisami uzgodnień dokumentacji projektowej oraz poniesienie wszystkich kosztów związanych z uzyskaniem tych uzgodnień,
- uzyskanie uzgodnień dokumentacji przez Zamawiającego,

➤ Wykonawca wystąpi o wydanie Decyzji o pozwoleniu na budowę (lub jej zmianę) w imieniu Zamawiającego. Opłaty administracyjne związane z uzyskaniem pozwolenia ponosi Wykonawca. Opłaty te należy uwzględnić w cenie kontraktowej.

Wykonawca będzie w pierwszej kolejności podejmował działania na rzecz uzyskania w/w pozwoleń, zgłoszeń, uzgodnień, których uzyskanie może być warunkujące dla uzyskania wszystkich decyzji administracyjnych niezbędnych do wykonania Robót.

Przewidywany harmonogram uzyskiwania dokumentów opisanych w niniejszym punkcie Wykonawca przedstawi do akceptacji Zamawiającemu.

5.2.10. Dokumentacja powykonawcza

Po wykonaniu robót, przed podpisaniem Protokołu odbioru robót, Wykonawca dostarczy Zamawiającemu zatwierdzoną przez Inspektora Nadzoru dokumentację powykonawczą z naniesionymi w sposób czytelny wszelkimi zmianami wprowadzonymi w trakcie budowy potwierdzonymi przez autora Projektu. Dokumentację powykonawczą należy dostarczyć Zamawiającemu do przeglądu przed rozpoczęciem odbioru robót.

Odbiór robót przez Zamawiającego nastąpi po uzyskaniu przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie.

Dokumentacja powykonawcza powinna zawierać m.in.:

- 1) Projekt powykonawczy potwierdzony przez Kierownika budowy lub kopie rysunków Projektu Budowlanego z naniesionymi w sposób czytelny (kolorem czerwonym) wszelkimi zmianami wprowadzonymi w trakcie budowy, korekty niezbędnych obliczeń statyczno-wytrzymałościowych i wszystkie uzgodnienia, decyzje, pozwolenia uzyskane na etapie projektowania/wykonawstwa, które dotyczą przyszłego użytkowania obiektów.
- 2) Powykonawczą inwentaryzację.
- 3) Oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania z projektem budowlanym.
- 4) Pozwolenie na budowę.

- 5) Protokoły odbiorów częściowych.
- 6) Kosztorysy powykonawcze w stopniu szczegółowości uzgodnionym z Zamawiającym.
- 7) Deklaracje zgodności, aprobaty techniczne, karty gwarancyjne, instrukcje obsługi i eksploatacji, certyfikaty i atesty higieniczne zastosowanych przy realizacji Inwestycji materiałów i urządzeń.

5.2.11. Sprawowanie nadzoru autorskiego

Wykonawca jest zobowiązany przez Zamawiającego do sprawowania nadzoru autorskiego dla tych zadań, dla których wykonywał prace projektowe. Nadzór autorski Wykonawcy będzie sprawowany do czasu podpisania protokołu odbioru końcowego robót. Czynności nadzoru autorskiego muszą być wykonywane przez osoby posiadające uprawnienia projektowe w odpowiednich branżach. Koszty nadzoru autorskiego należy uwzględnić w cenie kontraktowej.

5.3. Wymagania dotyczące robót budowlanych

5.3.1. Cechy dotyczące rozwiązań technicznych i wskaźników ekonomicznych

Dobór parametrów technicznych materiałów powinien być przeprowadzony w oparciu o analizy rzeczywistych warunków przyszłej eksploatacji. Finalnie po zakończeniu robót to zespół Projektantów oraz Wykonawca odpowiedzialny będzie za spełnienie wymagań opisanych w niniejszym PFU oraz prawidłowość działania przyjętego rozwiązania projektowego i wykonawczego.

Podane poniżej parametry stanowią punkt wyjściowy do zaprojektowania docelowego remontu zabytkowego dworku w m. Siedliszcze. Parametry te, jak i wstępne obliczenia technologiczne oraz założenia określone w części rysunkowej (w tym wymiary elementów) należy traktować jako przykładowe wymagania, które szczegółowo określone zostaną na podstawie obliczeń.

Zastosowane do remontu budynku wyroby budowlane winny być fabrycznie nowe, pozbawione wad, wysokiej jakości, trwałe, odporne na warunki atmosferyczne.

5.3.2. Szczegółowe wymagania dotyczące obiektu remontowanego dworku z końca XVIII w. w miejscowości Siedliszcze, Gmina Siedliszcze.

I. PRACE REMONTOWO-BUDOWLANE, w tym:

- prace naprawcze dachu wraz z jego orynnowaniem;
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej;
- prace renowacyjne tympanonu;
- prace renowacyjne pilastrów;
- prace renowacyjne lukarn

W ramach w/w zakresu prac będą wykonane następujące szczegółowe prace:

- wykucie muru i wstawienie nowych drzwi balkonowych zespolonych – 3,87 m²;
- wykucie z muru i wstawienie nowych drzwi zewnętrznych – 13,50 m²;
- remont ościeżnic i skrzydeł okiennych (lukarny) – 20,16 m²;
- renowacja lukarn – 12 szt.;
- renowacja pilastrów- 16 szt.;
- renowacja tympanonu – 2 szt.;
- wykucie z muru i wstawienie nowych okien skrzynkowych – 60,45 m²;
- izolacja dachu- 977,34 m²;
- krycie dachu na rąbek podwójny blachą o grubości 0,6 mm ocynkowaną o wymiarach arkusza 1,0 x 1,0 m;
- wykonanie tynków zewnętrznych szlachetnych gładzonych na ścianach płaskich - 987,98 m²;
- rury spustowe okrągłe o średnicy 15 cm z blachy ocynkowanej – 65,00 m;
- rynny dachowe półokrągłe o średnicy 15 cm z blachy ocynkowanej - 80,00 m;

II. PRACE ZWIĄZANE Z REMONTEM SCHODÓW ZEWNĘTRZNYCH FRONTOWYCH, w tym:

- izolacje przeciwwilgociowe pionowe;
- podbudowy betonowe;
- tynki zewnętrzne cementowe;

- chodniki z płyt kamiennych

W ramach w/w zakresu prac będą wykonane następujące szczegółowe prace:

- rozbiórka elementów konstrukcji betonowych niezbrojonych o grubości do 15 cm – 9,90 m³;
- rozebranie ścian betonowych o grubości do 30 cm- 11,40 m³;
- ściany żelbetowe proste o grubości 8 cm wysokości do 3m z zastosowaniem pompy do betonu- 17,10 m²;
- izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe wykonywane na zimno z emulsji asfaltowej (kilka warstw) - 22,80 m²;
- tynki zewnętrzne cementowe wykonywane ręcznie na ścianach płaskich i powierzchniach poziomych (balkony i loggie) – 11,40 m²;
- podbudowy betonowe o grubości po zagęszczeniu 10 cm pielęgnowane piaskiem i wodą- 12,30 m²;
- chodniki z płyt kamiennych grubości 5 cm na podsypce piaskowej, spoiny wypełnione zaprawą cementową – 33,00 m².

3. PRACE ZWIĄZANE Z REMONTEM SCHODÓW ZEWNĘTRZNYCH - OGRÓD,

w tym:

- izolacje przeciwwilgociowe pionowe;
- podbudowy betonowe;
- tynki zewnętrzne cementowe;
- chodniki z płyt kamiennych

W ramach w/w zakresu prac będą wykonane następujące szczegółowe prace:

- ściany żelbetowe proste o grubości 8 cm, wysokości do 3 m- 17,10 m²;
- izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe wykonywane na zimno z emulsji asfaltowej (kilka warstw) – 22,80 m²;
- tynki zewnętrzne cementowe wykonywane ręcznie na ścianach płaskich i powierzchniach poziomych (balkony i loggie) – 11,40 m²;
- podbudowy betonowe o grubości po zagęszczeniu 10 cm pielęgnowane piaskiem i wodą – 12,30 m²;

- chodniki z płyt kamiennych o grubości 5 cm na podsypce piaskowej, spoiny wypełnione zaprawą cementową – 33,00 m²;

Podane ilości są orientacyjne i wymagają weryfikacji przez Wykonawcę.

4. PRACE ZWIĄZANE Z MODERNIZACJĄ ŹRÓDŁA CIEPŁA

dotyczące dostawy oraz montażu kotła olejowego o wymaganej mocy grzewczej, zbiorników oleju i wyposażenie kotłowni.

W ramach w/w zakresu prac będą wykonane następujące szczegółowe prace:

- dostawa i montaż kotła olejowego 64 kW, zbiorników oleju zapewniających zapas paliwa na okres minimum 1 miesiąca względem przewidywanego zużycia oraz kompletne wyposażenie kotłowni- 1 kpl. (wszystkie urządzenia powinny być fabrycznie nowe).

.4. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Odbiór robót dokonany zostanie na zasadach określonych w niniejszym PFU oraz Specyfikacji Technicznej Wykonania Zamówienia.

W ramach zadania, po zakończeniu robót budowlano-montażowych, ale przed odbiorem końcowym Wykonawca wykona lub uzyska:

- odbiory przez instytucje zewnętrzne tj. Inspektor Nadzoru Budowlanego, rzeczoznawca ds. sanitarnych i p.poż.
- wszelkie niezbędne opinie i badania na podstawie, których Inwestor uzyska pozwolenie na użytkowanie.

Zamawiający przewiduje realizację inwestycji w oparciu o odbiory częściowe oraz odbiór końcowy. Planowane odbioru częściowego:

- I odbiór częściowy - opracowanie pełnobranżowego projektu budowlanego wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę (lub jego zmianę),
- II odbiór częściowy - opracowanie pełnobranżowego projektu technicznego oraz wykonawczego,

- III odbiór częściowy - wykonaniu wszelkich robót budowlanych, prac konserwatorskich i restauratorskich związanych z wykonaniem remontu zabytkowego dworku, opisanych w p. 5.3.2.
- Odbiór końcowy zrealizowany zostanie po zakończeniu odbiorów częściowych oraz przekazaniu Zamawiającemu pełnej dokumentacji powykonawczej.

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1) dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów: wypis z MPZP

2) oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

3) przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:

- zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, w tym prac polegających na usunięciu drzewa lub krzewu z nieruchomości lub jej części będącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

- zgodnie z art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.

1. Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków może być wydana po uzyskaniu decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków działającego w imieniu ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego o skreśleniu tego obiektu z rejestru zabytków.

3. W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę

obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych.

4) inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych, w szczególności:

a) kopia mapy zasadniczej,

b) wyniki badań gruntowo-wodnych na terenie budowy dla potrzeb posadowienia obiektów (nie dotyczy)

c) zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków: w załączeniu

d) inwentaryzację zieleni (nie dotyczy)

e) dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska (nie dotyczy),

f) pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości (nie dotyczy)

g) inwentaryzację lub dokumentację obiektów budowlanych, jeżeli podlegają one przebudowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, rozbiórkom lub remontom w zakresie architektury, konstrukcji, instalacji i urządzeń technologicznych, a także wskazania zamawiającego dotyczące zachowania urządzeń naziemnych i podziemnych oraz obiektów przewidzianych do rozbiórki i ewentualne uwarunkowania tych rozbiórek (w załączeniu)

h) porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg samochodowych, kolejowych lub wodnych (nie dotyczy)

i) dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem:

Wykonawca może być zobowiązany (jeśli zostanie to określone przez WUOZ) do:

- zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych;

- zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie podjęcia określonych czynności związanych z wydanym pozwoleniem, przynajmniej 3 dni przed dniem rozpoczęcia tych czynności;
- niezwłocznego zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia robót budowlanych;
- dokonywania odbioru częściowego i końcowego wykonanych robót budowlanych z udziałem wojewódzkiego konserwatora zabytków (jeśli będzie wymagane)
- podjęcia innych działań, które zapobiegą uszkodzeniu lub zniszczeniu zabytku.

W załączeniu:

- kopia mapy zasadniczej
- informacja z rejestru gruntów
- obowiązujące pozwolenie na budowę
- kopia dziennika budowy potwierdzająca ciągłość robót
- wypis z MPZP
- uzgodnienie z WUOZ w Lublinie Delegatura w Chełmie