



PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

opracowany zgodnie z wymaganym zakresem i formą programu funkcjonalno-użytkowego
określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. z późniejszymi zmianami

Nazwa nadana zamówieniu przez Zamawiającego:

Remont konserwatorski, przebudowa i częściowa zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Józefa Pankiewicza 7 w Bielsku-Białej

Adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy:

**ul. Józefa Pankiewicza 7, 43-300 Bielsko-Biała
działka nr : 281, obręb: 0002 - Bielsko Miasto**

Nazwa i adres Zamawiającego:

**Miasto Bielsko-Biała - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
ul. Lipnicka 26, 43-300 Bielsko-Biała**

Autorzy opracowania:

ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA
ul. Antoniego Osuchowskiego 2/14, 43-300 Bielsko-Biała
mgr inż. arch. Piotr Wawrzeńczyk
mgr inż. arch. Zofia Wawrzeńczyk

Data opracowania:

sierpień 2019r.

Nazwy i kody robót wg wspólnego słownika zamówień (CPV):

Obiekt i temat zadania sklasyfikowano następująco :

45212350-4 Budynki o szczególnej wartości historycznej lub architektonicznej

45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

Klasyfikacja robót :

Dział : 45000000-7 Roboty budowlane

Grupa : 45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę

Klasa : 45110000-1 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne

45111300-1 Roboty rozbiórkowe

45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

Grupa : 45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

Klasa : 45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków
Klasa : 45220000-5 Roboty inżynieryjne i budowlane
45232451-8 Roboty odwadniające i nawierzchniowe
45233200-1 Roboty w zakresie różnych nawierzchni
Klasa : 45260000-7 Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne
45262000-1 Specjalne roboty budowlane inne niż dachowe
 Grupa : 45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach
Klasa : 45320000-6 Roboty izolacyjne
Klasa : 45310000-3 Roboty w zakresie instalacji elektrycznych
Klasa : 45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
Klasa : 45340000-2 Instalowanie ogrodzeń, płotów i sprzętu ochronnego
 Grupa : 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
Klasa : 45410000-4 Tynkowanie
Klasa : 45420000-7 Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie
Klasa : 45430000-0 Pokrywanie podłóg i ścian
Klasa : 45440000-3 Roboty malarskie i szklarskie
Klasa : 45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe pozostałe
45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne
Dział: 71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
 Grupa: 71200000-0 - Usługi architektoniczne i podobne
 Klasa: 71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego
 Klasa: 71240000-2 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania
 Klasa: 71250000-5 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe
 Grupa: 71300000-1 - Usługi inżynieryjne
 Klasa : 71320000-7 - Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania
 Klasa : 71330000-0 - Różne usługi inżynieryjne
 Grupa: 71400000-2 - Usługi architektoniczne dot. planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu
 Klasa : 71420000-8 - Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu
 Grupa: 71500000-3 - Usługi związane z budownictwem
 Klasa : 71510000-6 - Usługi badania terenu
 Klasa : 71520000-9 - Usługi nadzoru budowlanego
 Klasa : 71540000-5 - Usługi zarządzania budową

I CZĘŚĆ OPISOWA

1. Podstawa opracowania
2. Opis ogólny przedmiotu zamówienia
 - 2.1. Zakres przedmiotu zamówienia
 - 2.2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych
 - 2.3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia
 - 2.4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe
 - 2.5. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe
3. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia
 - 3.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych
 - 3.2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

II CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów
2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego
4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych

III ZAŁĄCZNIKI

I CZĘŚĆ OPISOWA

Program funkcjonalno-użytkowy (PFU) służy do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, przygotowania oferty szczególnie w zakresie obliczenia ceny oferty oraz wykonania prac projektowych.

1. Podstawa opracowania

- UMOWA NR DZ/56/2019 z dnia 01.07.2019r.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego, z późniejszymi zmianami; tekst jednolity (Dz. U. 2013 poz. 1129)
- Obowiązujące normy i przepisy techniczno-budowlane
- Notatka służbowa ze spotkania w dniu 04.07.2019r. w sprawie ustalenia założeń i wytycznych do opracowania programów funkcjonalno-użytkowych dla sześciu budynków usytuowanych w Bielsku-Białej
- Ogólne wytyczne Zamawiającego dla budynku
- Wytyczne Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 05 kwietnia 2018r. w zakresie realizacji zasady równości szans i niedyskryminacji, w tym dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, oraz zasady równości szans kobiet i mężczyzn w ramach funduszy unijnych na lata 2014-2020
- Kopia mapy zasadniczej i kopia z mapy ewidencyjnej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
- Wizja w obiekcie
- Istniejące archiwalia obiektu
- Wypis i wyrys z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bielskiej Starówki
- Uzgodnienia z Zamawiającym i Konserwatorem zabytków
- Pismo Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach Delegatura w Bielsku-Białej nr B-NR.5183.541.2019.KJ RPW12335/2019 z dnia 22.08.2019r. w sprawie opinii konserwatorskiej dla planowanego remontu budynku przy ul. Pankiewicza 7 w Bielsku-Białej
- Pismo PK "THERMA" sp. z o.o. znak: EP/047/ZP/339/19 z dnia 11.07.2019r. - informacja o możliwości przyłączenia i dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej dla potrzeb ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i wentylacji budynku

2. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Niniejszy PFU zawiera opis zadania polegającego **na remoncie konserwatorskim, przebudowie i częściowej zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Józefa Pankiewicza 7 w Bielsku-Białej** z podaniem przeznaczenia ukończonych robót oraz stawiane im wymagania techniczne, ekonomiczne, architektoniczne, materiałowe i funkcjonalne.

PFU stanowi podstawę do sporządzenia studium wykonalności oraz wniosku aplikacyjnego o dofinansowanie ze środków UE w ramach *Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Śląskiego na lata 2014-2020. Działanie 10.4 Poprawa stanu środowiska miejskiego* (w ramach pożyczki rewitalizacyjnej z Banku Gospodarstwa Krajowego) oraz do przeprowadzenia postępowania przetargowego na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę, służącej realizacji robót budowlanych.

Opis przedsięwzięcia

Celem projektu realizowanego w ramach *Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Śląskiego na lata 2014-2020. Działanie 10.4 Poprawa stanu środowiska miejskiego* jest rewitalizacja przestrzeni miejskiej śródmieścia Bielska-Białej w obrębie Bielskiej Starówki. W szczególności przedsięwzięcie dotyczy rewitalizacji zdegradowanych zabytkowych budynków i ich bezpośredniego otoczenia z wprowadzeniem funkcji społecznie potrzebnych.

Zgodnie z wytycznymi w zakresie realizacji zasady równości szans i niedyskryminacji, w tym dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, oraz zasady równości szans kobiet i mężczyzn w ramach funduszy unijnych na lata 2014-2020, zakłada się, że zrealizowane w ramach przedsięwzięcia obiekty będą spełniały standardy dostępności dla polityki spójności 2014-2020, tj. zapewnią osobom z niepełnosprawnościami na równi z osobami pełnosprawnymi dostępność obiektów, w zakresie możliwym do spełnienia w obiektach zabytkowych.

W ramach projektu realizowane będą kompleksowe działania mające na celu przywracanie do życia zdegradowanych społecznie, gospodarczo i środowiskowo obszarów poprzez przywrócenie im starej lub nadanie nowej funkcji, mające na celu wywołanie jakościowej, pozytywnej zmiany na zidentyfikowanym obszarze.

Realizacja przedmiotu zamówienia wymaga dostosowania istniejącego, zabytkowego obiektu do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, przepisów dotyczących wymagań sanitarno-higienicznych i wymagań ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności dla osób niepełnosprawnych, przy jednoczesnym spełnieniu wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej.

Przedsięwzięcie obejmujące remont, niezbędną przebudowę i częściową zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku powinno być zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz warunkami ochrony konserwatorskiej.

2.1 Zakres przedmiotu zamówienia

Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę, w celu realizacji robót budowlanych polegających na remoncie konserwatorskim, przebudowie i częściowej zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Józefa Pankiewicza 7 w Bielsku-Białej. W szczególności zakres przedmiotu zamówienia obejmuje wszelkie prace projektowe obejmujące roboty rozbiórkowe, konstrukcyjno-budowlane, remontowe, konserwatorskie, instalacyjne i wykończeniowe w obiekcie, wraz z uzyskaniem wymaganych przepisami opinii, uzgodnień i pozwoleń, w zakresie niezbędnym dla skutecznej realizacji zadania inwestycyjnego.

Zakres dokumentacji projektowo-kosztorysowej

wraz z uzyskaniem wymaganych przepisami opinii, uzgodnień i decyzji administracyjnych

Wymagania ogólne dotyczące dokumentacji projektowo-kosztorysowej

W skład dokumentacji projektowo-kosztorysowej, zwanej dalej *dokumentacją projektową*, wchodzi opracowania przedprojektowe, koncepcyjne, projektowe i kosztorysowe, w zakresie niezbędnym dla uzyskania pozwolenia na budowę, udzielenia zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych oraz sprawnego przeprowadzenia procesu inwestycyjnego, realizowanego w oparciu o *Ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych wraz z późniejszymi zmianami* i z wykorzystaniem dofinansowania ze środków funduszy Unii Europejskiej. *Dokumentacja projektowa* powinna być opracowana zgodnie z wymaganiami Zamawiającego i wytycznymi konserwatorskimi oraz na bieżąco konsultowana w trakcie realizacji z Zamawiającym w zakresie przyjętych rozwiązań funkcjonalnych, technicznych i materiałowych. Zakres i treść *dokumentacji projektowej* powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu zabytkowego oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych. *Dokumentacja projektowa* powinna być opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, rozporządzeniami i

normami związanymi z projektowaniem i wykonaniem robót, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej oraz zawierać wymagane potwierdzenia sprawdzenia rozwiązań projektowych, opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia w zakresie wynikającym z przepisów.

Dokumentacja projektowa musi być zgodna z treścią *Ustawy Prawo zamówień publicznych*, w szczególności dobór i opis technologii robót, materiałów i wyrobów budowlanych, urządzeń, wyposażenia i innych elementów zawartych w dokumentacji powinien zapewniać zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie uczestników postępowania przetargowego na wykonanie robót.

Dokumentacja projektowa powinna być wykonana zgodnie z treścią *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2004 nr 202 poz.2072) wraz z późniejszymi zmianami.*

Dokumentacja projektowa będzie przekazywana Zamawiającemu w wersji papierowej i elektronicznej. Wersja elektroniczna będzie tożsama z wersją papierową (tekstowo-graficzną). Przekazana *dokumentacja projektowa* powinna być wzajemnie skoordynowana i kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Wymagania szczegółowe dotyczące dokumentacji projektowej

Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi zawartymi w Karcie posesji, z uwagi na zabytkowe i historyczne walory budynku wpisanego do rejestru zabytków i jego lokalizację w strefie ochrony konserwatorskiej, *dokumentacja projektowa* powinna zawierać inwentaryzację i projekt budowlany pełnobrażowy w skali 1:50 oraz opracowania przedprojektowe (badawcze, opinie, ekspertyzy) nakazane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Katowicach Delegatura w Bielsku-Białej zwany dalej *urzędem konserwatorskim*. Wszystkie działania należy prowadzić w oparciu o stosowne zezwolenie konserwatorskie.

Dokumentacja projektowa powinna zawierać następujące opracowania i dokumenty:

- **Inwentaryzacja stanu istniejącego**

Inwentaryzacja szczegółowa obiektu wraz z otoczeniem stanowi opracowanie przedprojektowe, powinna obejmować część opisową i rysunkową (rzuty, przekroje, elewacje, zestawienie stolarki).

- **Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana**

Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana stanu technicznego obiektu stanowi opracowanie przedprojektowe, powinna być oparta na szczegółowych badaniach i odkrywkach elementów konstrukcyjnych (fundamenty, ściany, stropy, więźba dachowa).

- **Prace badawcze, opinie, ekspertyzy**

Prace badawcze, opinie lub ekspertyzy stanowią opracowanie przedprojektowe, powinny zostać przeprowadzone w zakresie wymaganym przez *urząd konserwatorski* (badania stratygraficzne wewnątrz i elewacji, badania na obecność eksponowanych pierwotnie stropów belkowych, badania architektoniczne, badania archeologiczne i/lub inne, jeżeli będą wymagane).

- **Mapa dla celów projektowych**

Sporządzenie lub aktualizacja mapy do celów projektowych stanowi opracowanie przedprojektowe, powinno zostać wykonane w zakresie niezbędnym dla celów sporządzenia projektu zagospodarowania terenu lub/i projektów przyłączy.

- **Mapa ewidencyjna i wypis z rejestru gruntów**

Mapę ewidencyjną i wypisy z rejestru gruntów dla celów projektowych należy pozyskać z państwowego zasobu geodezyjnego.

- **Koncepcja funkcjonalno-użytkowa**

Koncepcja powinna bazować na wytycznych PFU i wytycznych konserwatorskich, z jednoczesnym uwzględnieniem wniosków i zaleceń zawartych w opracowaniach przedprojektowych.

Koncepcja powinna uzyskać akceptację Zamawiającego i *urzędu konserwatorskiego*.

- **Ekspertyza zabezpieczenia przeciwpożarowego**

W zależności od przyjętych i uzgodnionych w Koncepcji rozwiązań projektowych zakłada się możliwą konieczność

sporządzenia Ekspertyzy zabezpieczenia przeciwpożarowego dla obiektu. Ekspertyza wymaga zatwierdzenia przez Śląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach.

- **Audyt energetyczny**

Zamawiający wymaga sporządzenia audytu energetycznego dla obiektu. Audyt energetyczny należy wykonać zgodnie z treścią *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz.U. 2009 nr 43 poz. 346) wraz z późniejszymi zmianami.*

- **Projekt budowlany**

Projekt budowlany powinien zostać opracowany zgodnie z wymaganiami przepisów prawa budowlanego, w zakresie dostosowanym do specyfiki obiektu zabytkowego i wymagań konserwatorskich. W szczególności powinien zawierać elementy projektu wykonawczego wymagane dla zatwierdzenia dokumentacji przez *urząd konserwatorski* (projekt budowlano-wykonawczy jednofazowy). Projekt budowlany powinien zostać opracowany zgodnie z wymaganiami *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690) wraz z późniejszymi zmianami* i innych obowiązujących przepisów prawa budowlanego oraz wykonany zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz.U. 2012 poz. 462) wraz z późniejszymi zmianami.*

Projekt budowlany powinien zostać opracowany jako pełnobrańzowy w zakresie branż: architektura, konstrukcja, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne i powinien zawierać:

- Projekt zagospodarowania terenu składający się z części opisowej oraz części rysunkowej.

Część opisowa powinna zawierać następujące informacje: temat opracowania, podstawa opracowania wraz z wytycznymi, przedmiot i zakres inwestycji; lokalizacja obiektu, opis stanu istniejącego i warunki gruntowo-wodne; opis projektowanego zagospodarowania (w tym: obiektów, urządzeń, układu komunikacyjnego, sieci uzbrojenia i instalacji, ukształtowania terenu i zieleni); opisanie podstawowych parametrów technicznych i użytkowych oraz dane liczbowe i powierzchniowe (w tym całkowita powierzchnia działki lub terenu, zestawienie zaprojektowanych typów nawierzchni i użytkowania terenu, dane o powierzchni biologicznie czynnej); dane informujące, czy działka lub teren są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; informację i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników i ich otoczenia; kopie oświadczeń (promes) właściwych jednostek zarządzających mediami o zapewnieniu dostaw oraz o warunkach przyłączenia do sieci lub zaproponowanie rozwiązań zamiennych, jeśli to możliwe i ekonomicznie uzasadnione; wskazówki dotyczące prowadzenia robót mające wpływ na prawidłowość rozwiązań technicznych, przygotowania terenu pod budowę i inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.

Część rysunkowa projektu zagospodarowania, sporządzona na mapie do celów projektowych, powinna określać: orientację położenia działki lub terenu w stosunku do sąsiednich terenów i stron świata; granice działki budowlanej lub terenu, usytuowanie; obrys i układ istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, z oznaczeniem wejść i wjazdów oraz liczby kondygnacji, charakterystycznych rzędnych, wymiarów i wzajemnych odległości obiektów w nawiązaniu do istniejącej zabudowy terenów sąsiednich, układ komunikacji, w tym drogi, parkingi, chodniki, a także oznaczenie przebiegu dróg pożarowych; ukształtowanie terenu, z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, a w razie potrzeby charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu (w tym sposób odprowadzenia wód opadowych); ukształtowanie zieleni, z oznaczeniem istniejącego zadrzewienia podlegającego adaptacji lub likwidacji oraz układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej; urządzenia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego; układ sieci i instalacji uzbrojenia terenu; granice obszaru terenu zamkniętego i zewnętrznych stref ochronnych, na którym znajdują się obiekty budowlane służące obronności i bezpieczeństwu państwa.

- Projekt architektoniczno-budowlany zawierający zwięzły opis techniczny oraz część rysunkową.

Opis techniczny powinien określać: przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego oraz, w zależności od rodzaju obiektu, jego charakterystyczne parametry techniczne, formę, funkcję, układ konstrukcyjny i rozwiązania

konstrukcyjno-materiałowe, w tym warunki posadowienia; podstawowe dane użytkowe, techniczne i technologiczne; dane techniczne charakteryzujące wpływ na środowisko; sposób zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich; warunki ochrony przeciwpożarowej, sanitarno-higieniczne i bezpieczeństwa użytkowania.

Część rysunkowa powinna przedstawiać: elewacje/widoki w liczbie dostatecznej do wyjaśnienia formy architektonicznej oraz wyglądu zewnętrznego z określeniem graficznym lub opisowym na rysunku wyrobów wykończeniowych i kolorystyki elewacji, rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów oraz przekroje - w zakresie koniecznym do przedstawienia układu funkcjonalno-przestrzennego, rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i jego powiązania z podłożem; zasadnicze elementy wyposażenia technicznego, ogólnobudowlanego, umożliwiającego użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem.

- **Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ)**

Informację *BIOZ* należy opracować zgodnie z treścią *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. 2003 nr 120, poz. 1126) wraz z późniejszymi zmianami.*

Informacja *BIOZ* powinna być dołączona do każdego egzemplarza projektu budowlanego.

- **Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych**

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych stanowią opracowania zawierające w szczególności zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardu i jakości wykonania robót, w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych należy opracować zgodnie z treścią *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. 2004 nr 202 poz. 2072) wraz z późniejszymi zmianami.*

- **Przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie**

Przedmiary robót powinny być sporządzone oddzielnie dla każdej branży oraz w podziale na przyjęte elementy i etapy robót, w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem i wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych.

Kosztorysy inwestorskie należy wykonać zgodnie z treścią *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów prac budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. 2004 nr 130 poz. 1389) wraz z późniejszymi zmianami.*

Wymagane ilości egzemplarzy dokumentacji projektowej:

- Koncepcja funkcjonalno - użytkowa:
2 egz. w formie papierowej + 1 egz. w wersji elektronicznej (pdf)
- Opracowania przedprojektowe i Projekt budowlany:
6 egz. w formie papierowej + 1 egz. w wersji elektronicznej (pdf + wersja edytowalna)
- Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, Kosztorys inwestorski, Przedmiar robót
2 egz. w formie papierowej + 1 egz. w wersji elektronicznej (pdf + wersja edytowalna)

Uzgodnienia i decyzje administracyjne

W zakres prac projektowych wchodzi pozyskanie warunków zaopatrzenia w media niezbędne dla funkcjonowania obiektu, dokonanie uzgodnień lokalizacyjnych projektu zagospodarowania z zarządcami mediów oraz innych uzgodnień niezbędnych dla prawidłowego zaprojektowania obiektu i uzyskania pozwolenia na budowę. *Dokumentacja projektowa* powinna być uzgodniona i pozytywnie zaopiniowana pod względem zgodności z przepisami sanitarnohigienicznymi i ochrony przeciwpożarowej (przez rzeczoznawców lub odpowiednie instytucje), w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów. Ponadto Zamawiający wymaga uzgodnienia rozwiązań dotyczących przystosowania

objektów do potrzeb osób niepełnosprawnych z Powiatową Spółeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych przy Prezydencie Miasta Bielska-Białej. Wykonawca *dokumentacji projektowej* uzyska w imieniu Zamawiającego wszelkie niezbędne opinie, uzgodnienia, decyzje administracyjne i pozwolenia w zakresie wynikającym z przepisów, na podstawie udzielonego przez Zamawiającego pełnomocnictwa. W szczególności dotyczy to uzyskania decyzji: pozwolenia na prowadzenie badań konserwatorskich, pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych i konserwatorskich, pozwolenia na budowę (wykonanie robót budowlanych).

Wymagania dotyczące wykonawcy *dokumentacji projektowej*

Wykonawca *dokumentacji projektowej* powinien posiadać niezbędną wiedzę i wymagane przepisami uprawnienia budowlane oraz odpowiednie doświadczenie w wykonywaniu prac projektowych w obiektach zabytkowych.

Nadzór autorski

Wykonawca *dokumentacji projektowej* będzie zobowiązany do pełnienia odpłatnego nadzoru autorskiego nad realizacją, w szczególności w zakresie stwierdzania zgodności realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, wyjaśniania rozwiązań projektowych, uzgadniania możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych, udziału w komisjach, odbiorach i naradach technicznych. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru autorskiego określi Zamawiający w ramach postępowania przetargowego we wzorze umowy.

Prawa autorskie

Wykonawca *dokumentacji projektowej* przeniesie na Zamawiającego prawa autorskie, w tym prawo do rozporządzania *dokumentacją projektową* na polach eksploatacji określonych w umowie.

Gwarancja i rękojmia

Wykonawca *dokumentacji projektowej* ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe z niewłaściwego wykonania przedmiotu zamówienia. Wykonawca udzieli gwarancji jakości na wykonaną *dokumentację projektową* na okres 24 miesięcy licząc od daty przekazania przez Wykonawcę *dokumentacji projektowej* i przyjęcia jej przez Zamawiającego jako należycie wykonanej. Szczegółowe wymagania dotyczące gwarancji i rękojmi określi Zamawiający w ramach postępowania przetargowego we wzorze umowy.

Zakres przewidywanych robót budowlanych i ich odbiór wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie (szczegółowy zakres robót zostanie określony w *dokumentacji projektowej*)

Zakres robót budowlanych obejmuje wszelkie roboty przygotowawcze, demontażowe i rozbiórkowe, ziemne, konstrukcyjno-budowlane, remontowe, konserwatorskie, instalacyjne i wykończeniowe związane z remontem, przebudową i częściową zmianą sposobu użytkowania istniejącego obiektu.

Przewidywany zakres robót (do weryfikacji na etapie sporządzania *dokumentacji projektowej*):

- **Prace przygotowawcze:**

Przygotowanie terenu budowy

Wykonanie ogrodzenia placu budowy

Prace zabezpieczające i ochronne

- **Prace demontażowe i rozbiórkowe:**

Demontaż instalacji, urządzeń i pieców (z wyjątkiem elementów przeznaczonych do zachowania)

Demontaż istniejącej stolarki, w tym stolarki przeznaczonej do remontu i konserwacji

Rozbiórka wtórnych podziałów pomieszczeń oraz ścianek działowych przeznaczonych do likwidacji

Rozebranie pokrycia dachu, obróbek blacharskich i dekarских oraz rynien i rur spustowych

Rozebranie uszkodzonych elementów więźby dachowej przeznaczonych do wymiany

Rozebranie kominów przeznaczonych do likwidacji lub przebudowy/przemurowania

Usunięcie bloczków ceglanych, polepy i zasypów ze stropów drewnianych i sklepień
 Rozebranie podsufitek, dolnego i górnego deskowania w celu dokonania szczegółowego przeglądu i kontroli stanu technicznego belek stropowych i podjęcia decyzji o ich remoncie lub wymianie
 Demontaż uszkodzonych belek stropowych / pól stropowych przeznaczonych do wymiany (przy dopuszczeniu ich wymiany przez *urząd konserwatorski*)
 Rozebranie schodów przeznaczonych do likwidacji/przebudowy
 Rozebranie posadzek, podłóg na legarach, zasypów, podłóg na gruncie (z zachowaniem elementów zabytkowych)
 Rozebranie fragmentów ścian przeznaczonych do likwidacji lub przemurowania/przebudowy oraz w miejscach wykonywania nowoprojektowanych otworów w ścianach istniejących (po wykonaniu nadproży)
 Usunięcie zdegradowanych tynków (zawilgoconych, osłabionych, głuchych)
 Wykopy związane z izolacją ścian piwnicznych i fundamentowych oraz wykonaniem izolacji i warstw podłogi na gruncie

• Roboty konstrukcyjno-budowlane:

Podbicie zbyt płytko posadowionych ścian fundamentowych z wykonaniem izolacji poziomej (jeżeli zaistnieje taka konieczność na etapie realizacji robót)
 Izolacja przeciwwilgociowa pionowa i pozioma ścian piwnicznych i fundamentowych
 Osuszenie zawilgoconych ścian budynku oraz likwidacja istniejącego zagrzybienia
 Wykonanie podszybia i konstrukcji szybu windy (przy uzgodnieniu zakresu prac przez *urząd konserwatorski*)
 Zmiana poziomów posadzek piwnicy i przebudowa pomieszczeń w rejonie klatki schodowej i przejściu
 Wymiana uszkodzonych elementów stropów drewnianych / belek stropowych (w przypadku konieczności i przy dopuszczeniu wymiany przez *urząd konserwatorski*) - zalecana wymiana stropów na stropy betonowe prefabrykowane
 Wymiana zawilgoconych zasypów sklepień stropów odcinkowych
 Wzmocnienia, zamurowania i przemurowania konstrukcyjne istniejących ścian nośnych i stropów
 Przemurowanie istniejących kominów oraz wykonanie przewodów wentylacyjnych
 Wykonanie nowych otworów w ścianach istniejących
 Wymurowanie ścian projektowanych
 Wykonanie wieńców, nadproży i innych elementów konstrukcyjnych
 Remont/wymiana więźby dachowej
 Wymiana pokrycia dachu (blacha płaska na rąbek)
 Wykonanie podbudowy oraz warstw posadzek i podłóg na gruncie
 Wykonanie izolacji, impregnacji i zabezpieczeń biochronnych i ogniochronnych

• Roboty wykończeniowe

Termomodernizacja ścian zewnętrznych (przy dopuszczeniu przez *urząd konserwatorski*)
 Remont/wykonanie tynków wewnętrznych i zewnętrznych
 Wykonanie lekkich ścian działowych / sufitów / obudowy stropów, w tym obudowy ogniochronnej
 Wykonanie i montaż nowych okien, przeszkleń i drzwi oraz remont istniejącej stolarki
 Wewnętrzne wykończenie posadzek, ścian i sufitów
 Montaż elementów drewnianych
 Montaż elementów kamiennych
 Montaż elementów metalowych

• Prace konserwatorskie

Elewacje
 Konserwacja elementów drewnianych (konserwacja stolarki drzwiowej lub odtworzenie z wykorzystaniem wzoru)
 Konserwacja elementów stalowych i żeliwnych (balustrada klatki schodowej)
 Konserwacja stopni/posadzek klatki schodowej ze sztucznego kamienia (lastriko)

Konserwacja elementów kamiennych

Inne prace konserwatorskie, których konieczność zaistnieje na etapie realizacji

- **Roboty instalacyjne**

Instalacje sanitarne:

Węzeł cieplny w piwnicy (co/cwu)

Instalacja centralnego ogrzewania z urządzeniami

Instalacja wody zimnej i ciepłej wody użytkowej

Kanalizacja sanitarna

Armatura i biały montaż tylko w częściach wspólnych

Wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie

Instalacje elektryczne i niskoprądowe:

Instalacja oświetlenia ogólnego, gniazd wtykowych i zasilania urządzeń,

Osprzęt i oprawy (typu LED) tylko w częściach wspólnych

Instalacja oświetlenia ewakuacyjnego z oprawami typu LED i piktogramami,

Instalacja domofonowa, RTV, telefoniczna, monitoring wewnętrzny i zewnętrzny

Instalacja odgromowa i grzewcza rynien i rur spustowych

- **Przyłącza**

Wykonanie przyłącza ciepłowniczego do obiektu

Remont/przebudowa istniejących lub budowa nowych przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznego i teletechnicznego

Szczegółowy zakres robót zostanie określony w *dokumentacji projektowej*.

2.2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych

Przedstawione dane mają charakter orientacyjny i niezbędna jest ich weryfikacja na etapie sporządzania *dokumentacji projektowej*.

Stan istniejący

Powierzchnia działki nr 281 zgodnie z wypisem z rejestru gruntów 222 m²

- powierzchnia zabudowy budynku w obrysie działki 222 m²

Dane liczbowe szacunkowe na podstawie danych w Karcie posesji wchodzących w skład Planu Rewaloryzacji bielskiej Starówki autorstwa arch.arch. Marka Cempli i Andrzeja Cygnarowskiego. (Uwaga! Brak archiwalnej dokumentacji projektowej i inwentaryzacji obiektu - konieczna weryfikacja danych na etapie sporządzania dokumentacji projektowej)

• powierzchnia użytkowa budynku	1024 m ²
w tym : PIWNICE	140 m ²
PARTER	135 m ²
1 PIĘTRO	165 m ²
2 PIĘTRO	165 m ²
3 PIĘTRO	165 m ²
4 PIĘTRO	165 m ²
PODDASZE	90 m ²

- wysokość budynku 20 m
- kubatura 5500 m³

2.3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

- **Uwarunkowania formalne**

Uwarunkowania formalne wykonania przedmiotu zamówienia wynikają z:

- ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- ogólnych wytycznych Zamawiającego,
- warunków i wytycznych konserwatorskich,
- mapy zasadniczej i ewidencyjnej,
- istniejącego uzbrojenia terenu,
- uzgodnień i warunków technicznych dysponentów uzbrojenia,
- uzgodnień wynikających z uwarunkowań szczegółowych związanych z lokalizacją.

- **Uwarunkowania związane ze stanem istniejącym**

Lokalizacja

Posesja prostokątna (działki 281 i 282, obręb 0002 Bielsko Miasto), powstała ze scalenia dwóch lokacyjnych działek siedliskowych, zlokalizowana jest w "kwartale B" Bielskiej Starówki, w obrębie północnego bloku przyrynkowego. Działka nr 281 w obrysie budynku (ul. Pankiewicza 7) zlokalizowanego w pierzei ul. Pankiewicza. Na działce nr 282 w pierzei Rynku czteropiętrowa kamienica frontowa (Rynek 11) z niewielkim podwórkami prawie w całości zabudowanym. W poziomie piwnic i parteru obiekty powiązane funkcjonalnie.

Obiekt zlokalizowany jest w zwartej zabudowie staromiejskiej, w której nie są zachowane wymagane obecnie przepisami odległości do budynków sąsiednich.

Stan formalno-prawny

Obiekt stanowi własność Gminy Bielsko-Biała, zarządzającym jest Miasto Bielsko-Biała - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

Obiekt jest objęty ochroną konserwatorską - stanowi element zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1/76 oraz dodatkowo budynek (ul. Pankiewicza 7) wpisany do rejestru zabytków nieruchomych Województwa Śląskiego pod nr A-382/12.

Oznaczenie w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bielskiej Starówki symbolem : **B6 U,M**.

Zgodnie z wypisem z ww. planu:

"Przepisy ogólne.

(...)§2 Teren objęty planem jest obszarem ochrony konserwatorskiej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

(...)§6 Dla obszaru objętego planem:

1. W zakresie ochrony dóbr kultury

Ustala się:

1. Zasady prowadzenia inwestycji:

- a) pod ścisłym nadzorem konserwatorskim;*
- b) przeprowadzanie remontów obiektów w oparciu o pełną dokumentację konserwatorską zawierającą inwentaryzację, opracowania badawcze oraz pełnobrazowy projekt budowlany.*

2. Zasady kształtowania zabudowy i przestrzeni:

- a) według ustaleń i zaleceń przepisów szczegółowych dla jednostek planu, w oparciu o karty posesji zawarte w Planie Rewaloryzacji bielskiej Starówki autorstwa arch.arch. Marka Cempli i Andrzeja Cygnarowskiego;*

- b) zagospodarowanie obiektów istniejących z poszanowaniem historycznych układów przestrzennych pomieszczeń oraz ochroną elementów zabytkowych we wnętrzach i wystroju architektonicznego elewacji; (...)
- d) stosowanie pokryć dachowych ceramicznych lub z blachy kładzionej tradycyjnie, na rąbek;
- e) stosowanie dla nawierzchni i murów materiałów naturalnych;(...)

Zaleca się:

(...) 4. Uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez likwidowanie barier architektonicznych.(...)

II. W zakresie funkcji

Ustala się:

1. Wykluczenie funkcji uciążliwych i szkodliwych dla:
 - a) funkcji wiodącej mieszkalno-usługowej;
 - b) wartości kulturowych i zabytkowych obiektów i przestrzeni;
 - c) środowiska.

III. W zakresie infrastruktury technicznej

Ustala się:

(...)3. Prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

IV. W zakresie instalacji wewnętrznych w obiektach

Zaleca się:

1. Minimalizowanie ingerencji w zabytkową substancję obiektów w procesie modernizacji. (...)

Ustalenia szczegółowe.

§24. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem B6 U,M obejmującej budynek główny (Pankiewicza 7)

I. Ustala się:

1. W zakresie funkcji:
 - a) ogólne przeznaczenie na funkcję usługowo-mieszkaniową.
2. Zasady prowadzenia inwestycji:
 - a) pod ścisłym nadzorem konserwatorskim; za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - b) przeprowadzanie remontu w oparciu o pełną dokumentację konserwatorską zawierającą: inwentaryzację, opracowania badawcze oraz pełnobrańowy projekt budowlany (skala 1:50).
3. W zakresie bryły:
 - a) obniżenie budynku o jedną kondygnację.
4. W zakresie elewacji:
 - a) zachowanie, uzupełnienie i ekspozycję zabytkowego wystroju architektonicznego;
 - b) przywrócenie gładkich tynków;
 - c) opracowanie kolorystyki w oparciu o badania sondażowe."

Historia i opis obiektu

Dwie działki siedliskowe wytyczone w ramach lokacji miasta końcem wieku XIII, na nich zbudowane domy zapewne pod koniec w. XIII. Scalone około 1912r.; jednocześnie w 1912r. budowa kamienic w pierzejach Rynku i dzisiejszej ul. Pankiewicza, z frontową zwaną "Pilsner Hof", stanowiąca własność Ryszarda Bichterle.

Kamienica przy ul. Pankiewicza 7 modernistyczna. Trzypiętrowa, podpiwniczona. Nakryta dwoma dachami pulpitowymi:połąc nachylona do ulicy stroma, kryta blachą, połącz tylna papą. Fasada z zachowanym, płasko traktowanym wystrojem architektoniczno-sztukatorskim (nowszy tynk "kropiony"); stolarka okienna trójskrzydłowa ze śłemeniem, z częściowo zachowanymi krzyżowymi podziałami górnych kwater. Sień: stopnie ze sztucznego kamienia. Klatka schodowa trójbiegowa: stopnie ze sztucznego kamienia, balustrada kuta z poręczą drewnianą, stolarka okienna trójskrzydłowa ze śłemeniem. Stolarka drzwi do mieszkań jednoskrzydłowa, płycinowa, w płytkich futrynach; wielokwaterowe okna doświetlające mieszkania. Stan ogólny całości zły (zaniedbanie). *

(* - zgodnie z informacją zawartą w "Studium Urbanistyczno-Konserwatorskie Bielska", B. Krasnowolski z zespołem, PKZ S.A. 1993r.).

Opis stanu istniejącego

Budynek na planie wieloboku zbliżonego do prostokąta, czteropiętrowy z częściowo użytkowym poddaszem, podpiwniczony. Ściana frontowa lekko cofnięta względem linii zabudowy pierzei ul. Pankiewicza. Wg informacji podanej w Karcie posesji, w osi ulicy pod nawierzchnią zachowane relikty wewnętrznej XIV-wiecznej linii murów obronnych Bielska. Od strony podwórka bryła budynku rozczłonkowana z głęboko wysuniętym ryzalitem w części środkowej i cofniętymi narożnikami, w których zlokalizowane są balkony. Dachy pulpitowe kryte blachą i papą.

Fasada modernistyczna, trzyosiowa, z wystrojem architektonicznym: boniowanie w przyziemiu i parterze, profilowane gzymsy, pilastry; stolarka okienna trójskrzydłowa ze ślaniem, z krzyżowymi podziałami górnych kwater.

Główne wejście do sieni przesunięte względem osi elewacji, z profilowanym gzymsem nadzwiniowym.

Elewacja od podwórka prosta bez wystroju z balkonami w narożnikach na wyższych kondygnacjach.

Ściany szczytowe proste bez otworów, ściana wschodnia po remoncie w ostatnich latach.

Układ funkcjonalny

Budynek mieszkalny poza częścią pomieszczeń w piwnicy i na parterze użytkowanych w przeszłości w powiązaniu z obiektem Rynek 11 (funkcja użytkowa/techniczna/gospodarcza(?) - obecnie nieczytelna).

Na parterze, 1, 2, 3 i 4 piętrze po dwa mieszkania dostępne z klatki schodowej (obecnie większość to pustostany).

Na poddaszu jeden lokal mieszkalny (obecnie pustostan), pozostała część strychu nieużytkowa. Piwnice gospodarcze.

Elementy konstrukcyjno-budowlane

Konstrukcja budynku tradycyjna, murowa. Ściany piwniczne i fundamentowe ceglane (lub kamienno-ceglane). Ściany kondygnacji nadziemnych murowane z cegły pełnej. Przewody kominowe murowane. Sklepienia - stropy odcinkowe ceglane / ceglane na belkach stalowych. Stropy kondygnacji nadziemnych drewniane belkowe. Klatka schodowa trójbiegowa; stropy spoczników odcinkowe na belkach stalowych, biegi schodowe ze stopniami betonowymi prefabrykowanymi z wykończeniem z kamienia sztucznego (lastriko). Dach o konstrukcji drewnianej, pokryty blachą i papą.

Wykończenie, instalacje

Stolarka okienna drewniana dwu i trójskrzydłowa ze ślaniem, z krzyżowymi podziałami górnych kwater, częściowo skrzynkowa, częściowo wymieniona na okna zespolone. Drzwi wejściowe dwuskrzydłowe z nadświetlem.

Stolarka wewnętrzna drzwi do mieszkań jednoskrzydłowa, w mieszkaniach jedno i dwuskrzydłowa, płycinowa, częściowo przeszkolona, ze szpaletami - w większości oryginalna, częściowo wymieniona na nowszą.

Posadzki: w piwnicy betonowe; posadzka i schody klatki schodowej z kamienia sztucznego (lastriko); posadzki w mieszkaniach: parkiety, panele, wykładzina PCV i dywanowa, płytki ceramiczne, lastriko.

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowane, częściowo okładziny z płytek ceramicznych i boazerie.

Stropy drewniane z podsufitką (tynk na trzcinie/tynk na siatce/płyty gk).

Instalacje wewnętrzne: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, ogrzewanie piecowe i elektryczne(?) w piecach kaflowych z wkładką grzejną.

Stan zachowania i stan techniczny

Zachowany układ przestrzenny bryły i układ funkcjonalny budynku, z wtórnymi podziałami.

Dość dobrze zachowany wystrój architektoniczny fasady. Zachowana w większości oryginalna stolarka okienna i drzwiowa z czasu budowy obiektu, częściowo wymieniona w czasie eksploatacji. Stan techniczny i stan zachowania stolarki wymaga szczegółowej oceny na etapie realizacji dokumentacji projektowej.

Zachowały się zabytkowe elementy wnętrza: klatka schodowa z kutą balustradą, piece kaflowe pokojowe i kuchenne.

Budynek użytkowany przy jedynie doraźnych remontach (naprawy tynków i instalacji, remont ściany szczytowej i balkonów, częściowa wymiana okien/stolarki). Nieszczelności pokrycia, brak izolacji przeciwwilgociowej i właściwej wentylacji pomieszczeń spowodował miejscowe zawilgocenie i zagrzybienie ścian, a co za tym idzie destrukcję substancji budowlanej. Widoczne są uszkodzenia i ubytki oraz przemineralizowanie tynku. W części mieszkań (pustostanów) widoczne uszkodzenia podłóg. Więźba dachowa wymaga remontu i wzmocnienia, a pokrycie dachu wymiany. Instalacje wewnętrzne i ogrzewanie piecowe, wymagają modernizacji/wymiany.

Ogólny stan techniczny obiektu nieodpowiedni z elementami w złym stanie technicznym.

Szczegółowa ocena stanu technicznego do weryfikacji na etapie sporządzania *dokumentacji projektowej*.

2.4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Ogólne wytyczne Zamawiającego:

W ramach zamierzenia inwestycyjnego przewiduje się generalny remont istniejącego budynku mieszkalnego w zakresie dachu, elewacji i wewnątrz, włącznie z instalacjami (w tym zmiana systemu ogrzewania), z niezbędną przebudową i częściową zmianą sposobu użytkowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, przy zachowaniu istniejącej funkcji mieszkalnej w obiekcie. Ze względu na potrzebę zapewnienia dostępności do mieszkań osobom z niepełnosprawnością i istniejące możliwości techniczne, planowane jest wprowadzenie przy istniejącej klatce schodowej szybu windowego w uzgodnieniu z *urzędem konserwatorskim*.

Rewitalizacja obiektu, obejmująca jego remont, modernizację i przebudowę, musi spełniać wymagania dostosowania istniejącego, zabytkowego obiektu do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej i sanitarno-higienicznych oraz dostępności dla osób niepełnosprawnych, przy jednoczesnym spełnieniu warunków ochrony konserwatorskiej.

Wytyczne konserwatorskie

Warunki remontu, wytyczne i zalecenia konserwatorskie zawarte są w wypisie z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w karcie posesji oraz w opinii konserwatorskiej (dokumenty zostały załączone do PFU w części III). Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi zawartymi w Karcie posesji, zachowując i uczyletniając zabytkowy charakter obiektu z jego nawarstwieniami stylowymi, należy poprawić stan techniczny zdegradowanej substancji budowlanej, wyposażyć obiekt w niezbędne instalacje i urządzenia techniczne, poprawić estetykę obiektu, poprawić funkcjonalność układu pomieszczeń.

W treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono w zakresie bryły *"obniżenie budynku o jedną kondygnację"*, podczas gdy w Karcie posesji zapisano *"Bryłę budynku Pankiewicza 7 proponuje się obniżyć o jedną kondygnację, w celu wprowadzenia korekty w sylwecie kwartału"*. Autorzy PFU negatywnie odnoszą się do zapisów o likwidacji tej części zabytkowej zabudowy miasta oraz do subiektywnej oceny sylwety kwartału i jej wartości estetycznych. Podobnie jak większość charakterystycznych sylwet miast posiada takie a nie inne dominanty, przez co stanowi cenną spuściznę kulturową, wyróżniającą je swoim wyglądem od innych. Zdaniem autorów PFU obniżenie bryły budynku nie jest korzystne dla obiektu. Zmniejszona zostanie powierzchnia użytkowa obiektu i ilość mieszkań, przy znacznym koszcie remontu i rozbiórki. Budynek Pankiewicza 7 został zbudowany jako oficyna tylna jednocześnie z przyrynkową kamienicą frontową Rynek 11 jako budynki czteropiętrowe i stanowią zabytek architektury modernistycznej. Budynek Pankiewicza 7 został w 2012r. wpisany do rejestru zabytków i w myśl przepisów o ochronie zabytków jest chroniony wraz z rozwiązaniami. Obniżenie wysokości budynku Pankiewicza 7 odłoni częściowo podwórkową elewację kamienicy Rynek 11, co może być w sylwecie kwartału bardziej niekorzystne niż dominująca bryła z modernistyczną fasadą w pierzei ul. Pankiewicza. Takie stanowisko potwierdza treść pozyskanej opinii konserwatorskiej. Ostateczne i rozważne rozstrzygnięcie tej kwestii powinno nastąpić na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.

Wytyczne funkcjonalno-użytkowe

Budynek mieszkalny

Piwnice przeznacza się na funkcje techniczno-gospodarcze, w tym pomieszczenie węzła cieplnego, śmietnik oraz piwnice lokatorskie w ilości odpowiadającej zaprojektowanym lokalom mieszkalnym.

Należy zapewnić wentylację grawitacyjną piwnic.

W związku z informacją uzyskaną od Biura Rewitalizacji Obszarów Miejskich Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej, ze względu na istniejące powiązanie funkcjonalne oraz zrealizowaną dokumentację projektową dla budynku Rynek 11, należy zapewnić służebność istniejącego przejścia w przechodzie w poziomie przyziemia.

Zakłada częściową przebudowę pomieszczeń piwnicy oraz remont przechodu wraz z lokalizacją podszybia i dolnego przystanku windy z dostępnością z ul. Pankiewicza "bez barier architektonicznych".

Parter, 1, 2, 3, 4* piętro i poddasze nie zmieniają istniejącej funkcji mieszkalnej. Planuje się pozostawienie istniejącego układu funkcjonalnego tj. po dwa mieszkania na każdej kondygnacji, z niezbędną ich przebudową, w celu zapewnienia właściwych standardów technicznych i funkcjonalno-użytkowych. Należy zapewnić w mieszkaniach odpowiednią wentylację grawitacyjną i wspomaganą mechanicznie i wyposażenie w instalacje.

Winda przystosowana do użytkowania przez osoby niepełnosprawne będzie obsługiwała wszystkie kondygnacje.

Zakłada się częściową przebudowę klatki schodowej w rejonie spoczników z ich niezbędnym poszerzeniem i lokalizacją szybu windowego.

Uwaga

Każde z mieszkań ma możliwość dostosowania do użytkowania przez osoby niepełnosprawne, w tym poruszające się na wózkach inwalidzkich. Decyzja na temat ilości i lokalizacji takich mieszkań powinna zostać podjęta przez Zamawiającego na etapie realizacji dokumentacji projektowej - w zależności od aktualnych potrzeb rynkowych.

Zagospodarowanie terenu

Planowany zakres prac, określony przez Zamawiającego, obejmuje budynek (ul. Pankiewicza 7), który w całości zajmuje działkę nr 281. Podwórko za budynkiem znajduje się na działce nr 282, przynależy do obiektu pl. Rynek 11 i jest ujęte w istniejącym opracowaniu projektowym dla tego budynku.

Należy przewidzieć niezbędne prace obejmujące odtworzenie nawierzchni przy budynku i uporządkowanie terenu w związku z realizacją robót ziemnych, elewacyjnych i dachowych.

Przyłącza mediów

Przyłącza mediów do budynku należy wykonać na podstawie warunków technicznych wydanych przez dysponentów.

Zakłada się konieczność wykonania przyłącza do sieci ciepłowniczej oraz remontu/przebudowy istniejących lub budowy nowych przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznego i teletechnicznego.

Wytyczne funkcjonalno-użytkowe przedstawiono w formie graficznej w Załączniku nr 1 do PFU.

Dane wyjściowe dla funkcji kondygnacji na podstawie Karty posesji ul. Rynek 11 / Pankiewicza 7, kwartał „B” - Plan rewaloryzacji Bielskiej Starówki - dokumentacja architektoniczno-konserwatorska autorstwa: Przedsiębiorstwo Projektowo-Badawcze, Warszawa, 1997r., którą dla potrzeb PFU udostępniło Biuro Rewitalizacji Obszarów Miejskich Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej.

2.5. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

Proponowana funkcja i szacunkowe powierzchnie użytkowe kondygnacji i lokali:

Przedstawione powierzchnie wg wytycznych PFU mają charakter orientacyjny i niezbędna jest ich weryfikacja na etapie sporządzania *dokumentacji projektowej*.

Budynek mieszkalny

- | | |
|---|------------------------|
| • powierzchnia użytkowa budynku | 1023,54 m ² |
| • *pow. użytkowa budynku w przypadku rozbiórki najwyższej kondygnacji | 858,60 m ² |
| • powierzchnia w podziale na kondygnacje: | |
| PIWNICA | 139,94 m ² |
| PARTER | 134,23 m ² |
| 1 PIĘTRO | 164,94 m ² |
| 2 PIĘTRO | 164,94 m ² |

3 PIĘTRO	164,94 m ²
4 PIĘTRO*	164,94*m ²
PODDASZE	89,61 m ²
• powierzchnia lokali mieszkalnych	774,60 m²
M1 - Mieszkanie - parter	60,36 m ²
M2 - Mieszkanie - parter	46,24 m ²
M3 - Mieszkanie - 1 piętro	81,46 m ²
M4 - Mieszkanie - 1 piętro	67,21 m ²
M5 - Mieszkanie - 2 piętro	81,46 m ²
M6 - Mieszkanie - 2 piętro	67,21 m ²
M7 - Mieszkanie - 3 piętro	81,46 m ²
M8 - Mieszkanie - 3 piętro	67,21 m ²
M9 - Mieszkanie - 4 piętro*	81,46*m ²
M10-Mieszkanie - 4 piętro*	67,21*m ²
M11-Mieszkanie - poddasze	48,29 m ²
M12-Mieszkanie - poddasze	25,00 m ²
• powierzchnia piwnic lokatorskich	44,68 m²
PM1 - piwnica lokatorska mieszkania M1	3,32 m ²
PM2 - piwnica lokatorska mieszkania M2	3,32 m ²
PM3 - piwnica lokatorska mieszkania M3	3,32 m ²
PM4 - piwnica lokatorska mieszkania M4	3,73 m ²
PM5 - piwnica lokatorska mieszkania M5	3,73 m ²
PM6 - piwnica lokatorska mieszkania M6	2,84 m ²
PM7 - piwnica lokatorska mieszkania M7	2,84 m ²
PM8 - piwnica lokatorska mieszkania M8	2,51 m ²
PM9 - piwnica lokatorska mieszkania M9*	2,51 m ²
PM10-piwnica lokatorska mieszkania M10*	2,51 m ²
PM11- piwnica lokatorska mieszkania M11	7,73 m ²
PM12-piwnica lokatorska mieszkania M12	6,32 m ²
• powierzchnia części wspólnych (komunikacja, pom.techn.-gosp.)	204,29 m²

Określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów.

Podane powierzchnie mają charakter orientacyjny i raczej informacyjny niż wiążący. Dlatego dopuszcza się odstępstwa od określonej lokalizacji pomieszczeń i ich powierzchni, pod warunkiem zachowania ogólnych wytycznych Zamawiającego dotyczących funkcji obiektu. Odstępstwa takie są możliwe pod warunkiem spełnienia wytycznych, wymogów i założeń funkcjonalnych oraz zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się zlokalizowanie nie wymienionych w PFU funkcji pomieszczeń lub rezygnację z zaproponowanych - jeżeli wynika to z uwarunkowań technicznych, funkcjonalnych, obowiązujących przepisów szczegółowych i uzgodnień na etapie sporządzania *dokumentacji projektowej*. Działania takie należy uzgodnić i uzyskać akceptację Zamawiającego.

3. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

3.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych

Do wykonywania robót budowlanych należy stosować wyroby, które zostały dopuszczone do obrotu oraz powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie. Wszystkie niezbędne elementy powinny być wykonane w standardzie i zgodnie z obowiązującymi normami. Roboty należy prowadzić zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 06 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47 poz. 401) z późniejszymi zmianami. Wszelkie roboty budowlane powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami sztuki budowlanej, według wytycznych zawartych w *dokumentacji projektowej*.

- **Przygotowanie terenu budowy**

Zagospodarowanie placu budowy

Do obowiązków Wykonawcy należy: ogrodzenie i oznakowanie terenu budowy, wyznaczenie miejsc dla zaplecza budowy, dróg wewnętrznych, placów składowych i placów montażowych, sporządzenie regulaminu korzystania z placu budowy, ujęć wody i czynników energetycznych, ochrona ppoż., bhp, ochrona mienia i ludzi. Przed przystąpieniem do robót należy sporządzić i zatwierdzić szczegółowy projekt organizacji robót i zagospodarowania placu budowy, przewidujący lokalizację zaplecza socjalnego, odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy i rozwiązanie bezpieczeństwa transportu związanego z budową. Ze względu na lokalizację terenu budowy należy wyeliminować zagrożenie osób przebywających w zabudowie sąsiedniej i w przestrzeni ogólnodostępnej, przy jednoczesnym zapewnieniu dojazdów do istniejących obiektów. Teren budowy należy ogrodzić i zabezpieczyć oraz wyeliminować obecność osób w terenie i bezpośrednim jego sąsiedztwie podczas prowadzenia robót mogących stwarzać zagrożenie dla zdrowia i życia. Ogrodzenie terenu budowy powinno być szczelne, zamykane i uniemożliwiać dostęp na teren budowy osobom do tego nie powołanym. Bezwzględnie należy przestrzegać przepisów dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu i zapobiegać rozpraszaniu się materiałów, odpadów, brudów, błota i pyłu. Przystąpienie do robót Wykonawca obwieści publicznie przed ich rozpoczęciem w sposób uzgodniony z Zamawiającym i przez umieszczenie tablic informacyjnych w miejscach określonych przez Zamawiającego. Tablice informacyjne będą utrzymywane przez Wykonawcę w dobrym stanie przez cały okres realizacji robót. Koszt zabezpieczenia terenu budowy leży po stronie Wykonawcy.

Przygotowanie do robót ziemnych oraz roboty przygotowawcze

Na czas trwania robót należy odpowiednio zabezpieczyć istniejące na terenie robót i dróg dojazdowych drzewa i krzewy, używając ogrodzeń i siatek ochronnych. Wykonawca jest odpowiedzialny za ochronę zieleni przez cały czas trwania robót. W przypadku konieczności przesadzenia lub wycinki drzew na terenie robót, należy uzyskać stosowne zezwolenia/decyzje administracyjne. Jeżeli występuje, należy usunąć całość humusu przed rozpoczęciem robót, z przeznaczeniem do późniejszego wykorzystania. Miejsce i sposób składowania należy uzgodnić z właścicielem terenu. Przed rozpoczęciem do robót należy wykonać wszelkie niezbędne zabezpieczenia ochronne obiektów i elementów sąsiednich, w sposób zapewniający ich ochronę przed uszkodzeniem przez cały czas trwania robót.

- **Roboty rozbiórkowe**

Wszelkie prace rozbiórkowe wykonywać pod nadzorem osoby uprawnionej, zgodnie z wymogami przepisów techniczno-budowlanych, BHP i ochrony środowiska. Roboty rozbiórkowe powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami sztuki budowlanej. Wykonawca robót rozbiórkowych jest odpowiedzialny za właściwe rozebranie i zabezpieczenie, wszystkich istotnych, użytecznych elementów przeznaczonych do przełożenia przed rozpoczęciem prac rozbiórkowych. Materiały z rozbiórki należy posegregować na miejscu rozbiórki i magazynować selektywnie na miejscach tymczasowego składowania do czasu wywozu z placu rozbiórki celem utylizacji. Z odpadami powstałymi przy rozbiórce należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie utylizacji odpadów i ochrony środowiska. Posegregowane odpady należy wywieźć na składowisko odpadów celem utylizacji.

Elementy stalowe (żłom) i szkło powinny zostać odwiezione na składowisko odpadów przyjmujące surowce wtórne. Należy wykonać utylizację materiałów niebezpiecznych lub składować je na składowisku materiałów niebezpiecznych. Podczas wykonywania robót demontażowych, rozbiórkowych i zabezpieczających oraz transportu materiałów należy zachować warunki ochrony środowiska.

- **Roboty ziemne**

Roboty ziemne prowadzić przy użyciu lekkiego sprzętu mechanicznego (małe koparki) oraz ręcznie, ze szczególną ostrożnością, w taki sposób, aby nie uszkodzić istniejących sieci infrastruktury podziemnej oraz istniejącego zagospodarowania terenu i jego bezpośredniego sąsiedztwa, a także pni i systemów korzennych drzew i krzewów, jeżeli występują. Na czas robót ziemnych zapewnić odpowiedni nadzór dysponentów uzbrojenia, zgodnie z warunkami uzgodnień zawartych w *dokumentacji projektowej*.

- **Roboty konstrukcyjno-budowlane i remontowe**

Przewidywany zakres i sposób wykonania robót konstrukcyjno-budowlanych opisany w niniejszym PFU zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w *dokumentacji projektowej* na podstawie szczegółowej analizy istniejącego stanu technicznego obiektu oraz uzgodnień z Zamawiającym i *urzędem konserwatorskim*. Celem prowadzonych robót konstrukcyjno-budowlanych jest konieczny gruntowny remont i przebudowa istniejącego, zdegradowanego, zabytkowego obiektu związany z jego dostosowaniem do stanu zgodności z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. Dla zapewnienia bezpiecznego użytkowania i funkcjonowania obiektu niezbędne jest doprowadzenie do właściwego stanu technicznego elementów konstrukcyjnych, odpowiedniej izolacyjności i ochrony cieplnej przegród budowlanych, bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz właściwych warunków sanitarno-higienicznych, a także likwidacja barier architektonicznych.

Wszelkie roboty konstrukcyjno-budowlane należy prowadzić zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, pod odpowiednim nadzorem, z zachowaniem właściwej technologii robót i należytych środków bezpieczeństwa oraz ze szczególną dbałością należną rewitalizacji obiektu zabytkowego.

Ważnym dla realizacji robót jest aspekt ekonomiczny i dlatego Zamawiający wymaga aby zastosowane materiały i roboty uzasadnione względami technicznymi charakteryzowały się wysokim wskaźnikiem jakości do ceny. Rozwiązania techniczne i materiałowe należy na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym, w szczególności, gdy wybór ma istotny wpływ na koszty realizacji inwestycji.

- **Roboty wykończeniowe**

Przewidywany zakres robót wykończeniowych opisany w niniejszym PFU zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w *dokumentacji projektowej* na podstawie uzgodnień z Zamawiającym i *urzędem konserwatorskim*. Podstawowym wymaganiem dotyczącym prac wykończeniowych jest zgodność z obowiązującymi przepisami, dobra jakość materiałów i robót, trwałość zastosowanych rozwiązań i wysoka estetyka utrzymana w zabytkowym charakterze obiektu, a także dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych z różnymi niepełnosprawnościami.

Ważnym dla realizacji robót jest aspekt ekonomiczny i dlatego Zamawiający wymaga aby zastosowane materiały wykończeniowe charakteryzowały się wysokim wskaźnikiem jakości do ceny. Rozwiązania techniczne i dobór materiałów wykończeniowych należy na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym, w szczególności gdy wybór ma istotny wpływ na koszty realizacji inwestycji.

- **Prace konserwatorskie**

Przewidywany zakres prac konserwatorskich opisany w niniejszym PFU zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w *dokumentacji projektowej* na podstawie badań konserwatorskich lub/i programu prac konserwatorskich, zatwierdzonego przez *urząd konserwatorski*. Wykonawca prac musi posiadać odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie w zakresie prac konserwatorskich w obiektach zabytkowych.

- **Roboty instalacyjne**

Przewidywany zakres robót instalacyjnych opisany w niniejszym PFU zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w *dokumentacji projektowej*. Podstawowe wymagania dotyczące prac instalacyjnych to zgodność z obowiązującymi przepisami, względy użytkowe, ekonomiczne i energooszczędność zastosowanych rozwiązań technicznych. Zamawiający wymaga doboru opraw oświetleniowych z zastosowaniem energooszczędnych źródeł światła typu LED. Wymagana jest

dobra jakość użytych materiałów i robót. Ważnym dla realizacji robót jest aspekt ekonomiczny i dlatego Zamawiający wymaga aby zastosowane materiały instalacyjne charakteryzowały się wysokim wskaźnikiem jakości do ceny. Rozwiązania techniczne i dobór materiałów instalacyjnych należy na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym, w szczególności gdy wybór ma istotny wpływ na koszty realizacji inwestycji.

- **Roboty związane z zagospodarowaniem terenu**

Przewidywany zakres robót związanych z zagospodarowaniem terenu opisany w niniejszym PFU zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w *dokumentacji projektowej* na podstawie analizy stanu istniejącego, warunków technicznych dostawy mediów, uzgodnień lokalizacyjnych oraz uzgodnień z Zamawiającym i *urzędem konserwatorskim*. Podstawowe wymagania w zakresie zagospodarowania terenu to zgodność z obowiązującymi przepisami w tym z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie warunków uzgodnień, właściwa ochrona istniejącej zieleni i środowiska oraz dobra jakość materiałów i robót, trwałość zastosowanych rozwiązań i wysoka estetyka utrzymana w charakterze otoczenia.

- **Likwidacja barier architektonicznych i dostępność dla osób niepełnosprawnych**

Obiekt, w szczególności w zakresie funkcji użyteczności publicznej (społecznej), powinien spełniać wymagania funkcjonalno-użytkowe w zakresie dostępności i dostosowania do użytkowania przez osoby starsze i niepełnosprawne, z różnymi niepełnosprawnościami, w zakresie uzasadnionym i możliwym do spełnienia w obiektach zabytkowych.

Obiekt powinien być zgodny z wytycznymi zawartymi w opracowaniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 05 kwietnia 2018r. "Wytyczne w zakresie realizacji zasady równości szans i niedyskryminacji, w tym dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, oraz zasady równości szans kobiet i mężczyzn w ramach funduszy unijnych na lata 2014-2020" Załącznik Nr 2 "Standardy dostępności dla polityki spójności 2014-2020".

Przewiduje się m.in. następujące udogodnienia:

- dla osób z niepełnosprawnością ruchową: dostępność obiektu i mieszkań dla osób poruszających się na wózkach bez barier architektonicznych przez wyposażenie obiektu w dźwig (przy dopuszczeniu przez *urząd konserwatorski*)
- dla osób niewidomych i słabowidzących: brak barier architektonicznych (przeszkód, progów), odpowiednia faktura posadzki, wyposażenie dźwigu w opis w języku Braille'a, oświetlenie nie powodujące oślnienia,

3.2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Ogólne wymagania dotyczące robót budowlanych

Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót, bezpieczeństwo wszelkich czynności na terenie budowy, metody użyte przy budowie. Pozyskanie materiałów potrzebnych do realizacji zamówienia pozostaje po stronie Wykonawcy. Zamawiający udostępni dojazd drogowy na teren budowy oraz wskaże Wykonawcy punkt poboru wody i energii elektrycznej. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wyniki i następstwa działalności w zakresie: organizacji robót, zabezpieczenia osób trzecich, ochrony środowiska, warunków BHP, warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego związanego z realizacją robót, zabezpieczenia terenu robót i otoczenia.

Ochrona przeciwpożarowa

Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej. Składowanie i zabezpieczenie materiałów łatwopalnych oraz wszelkie prace mogące spowodować zaprószenie ognia – należy prowadzić zgodnie z wymogami bezpieczeństwa pożarowego. Wykonawca powinien utrzymywać sprzęt przeciwpożarowy na terenie zaplecza zgodnie z wymaganiami odpowiednich przepisów. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie straty spowodowane pożarem wywołanym jako rezultat realizacji robót albo przez personel Wykonawcy.

Ochrona środowiska w czasie wykonywania robót budowlanych

Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego. Wykonawca jest odpowiedzialny za prawidłowe zabezpieczenie i ochronę zieleni w obrębie terenu robót i transportu przez cały czas trwania robót, w tym drzew i krzewów, jeżeli występują. W okresie trwania budowy i wykańczania robót Wykonawca będzie: utrzymywać teren budowy i wykopy w stanie bez wody stojącej, podejmować wszelkie uzasadnione kroki mające na celu stosowanie się do przepisów i norm dotyczących ochrony

środowiska na terenie i wokół terenu budowy oraz będzie unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób lub dóbr publicznych i innych, a wynikających z nadmiernego hałasu, wibracji, zanieczyszczenia lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania. Usuwanie odpadów powstałych w wyniku prowadzonych robót należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Materiały szkodliwe dla otoczenia

Materiały, które w sposób trwały są szkodliwe dla otoczenia, nie będą dopuszczone do użycia. Nie dopuszcza się użycia materiałów wywołujących szkodliwe promieniowanie o stężeniu większym od dopuszczalnego, określonego odpowiednimi przepisami. Wszelkie materiały odpadowe użyte do robót będą miały aprobatę techniczną wydaną przez uprawnioną jednostkę, jednoznacznie określającą brak szkodliwego oddziaływania tych materiałów na środowisko. Materiały, które są szkodliwe dla otoczenia tylko w czasie robót, a po zakończeniu robót ich szkodliwość zanika (np. materiały pylaste) mogą być użyte pod warunkiem przestrzegania wymagań technologicznych wbudowania. Jeżeli wymagają tego odpowiednie przepisy Wykonawca powinien otrzymać zgodę na użycie tych materiałów od właściwych organów administracji państwowej. Jeżeli Wykonawca użył materiałów szkodliwych dla otoczenia zgodnie ze specyfikacjami, a ich użycie spowodowało jakiekolwiek zagrożenie środowiska, to konsekwencje tego poniesie Wykonawca. Wykonawca zobowiązany jest do utylizacji odpadów zgodnie z odrębnymi przepisami. Dokumenty potwierdzające te czynności stanowią element dokumentacji powykonawczej. Wywóz gruzu i ewentualnych odpadów powstałych w trakcie robót wykonawca dokona we własnym zakresie.

Ochrona własności

Wykonawca odpowiada za ochronę istniejących elementów zagospodarowania przyległego terenu oraz bezpośredniego sąsiedztwa, a także za ochronę sieci i instalacji na powierzchni ziemi i urządzeń podziemnych, takich jak rurociągi, kable itp. Po stronie Wykonawcy jest pozyskanie od dysponentów i właścicieli tych urządzeń potwierdzenia informacji dostarczonych mu przez Zamawiającego dotyczących ich lokalizacji, zabezpieczeń i ochrony oraz zapewnienie odpowiedniego nadzoru przy pracach w ich pobliżu oraz związanych z ich zabezpieczeniem, przebudową, demontażem itp.

Bezpieczeństwo i higiena pracy

Podczas realizacji robót Wykonawca będzie przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy. W szczególności Wykonawca ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz nie spełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne oraz sprzęt i odpowiednią odzież dla ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na budowie oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

Przestrzeganie prawa i przepisów

Wykonawca zobowiązany jest znać wszystkie zarządzenia wydane przez władze centralne i miejscowe oraz inne przepisy, regulaminy i wytyczne, które są w jakikolwiek sposób związane z wykonywanymi robotami i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie tych postanowień podczas prowadzenia robót. Gdziekolwiek w dokumentach kontraktowych powołane są konkretne normy i przepisy, które spełniać mają materiały, sprzęt i inne towary oraz wykonane i zbadane roboty, będą obowiązywać postanowienia najnowszego wydania lub poprawionego wydania powołanych norm i przepisów o ile w warunkach umowy nie postanowiono inaczej.

Materiały

Materiały i wyroby budowlane, instalacyjne i wykończeniowe stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania polskich przepisów prawa, a Wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu zgodnie z ustawą o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry. Stosować można jedynie materiały i wyroby zgodne z wymaganiami obowiązujących norm i przepisów techniczno-budowlanych, dokumentacją projektową oraz posiadające wymagane przepisami atesty, świadectwa i Aprobaty Techniczne. Materiały i wyroby należy stosować zgodnie z wytycznymi producenta.

Sprzęt

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót. Liczba i wydajność sprzętu powinny gwarantować przeprowadzenie robót, zgodnie z

zasadami określonymi w dokumentacji projektowej. Sprzęt będący własnością Wykonawcy lub wynajęty do wykonania robót ma być utrzymywany w dobrym stanie i gotowości do pracy. Powinien być zgodny z normami ochrony środowiska i przepisami dotyczącymi jego użytkowania.

Transport

Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i właściwości przewożonych materiałów. Wykonawca będzie usuwać na bieżąco, na własny koszt, wszelkie zanieczyszczenia i uszkodzenia spowodowane jego pojazdami na drogach publicznych i dojazdach do terenu budowy.

Wykonanie robót budowlanych

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z obowiązującymi przepisami, warunkami umowy, zatwierdzoną *dokumentacją projektową* oraz warunkami zawartymi w uzgodnieniach i decyzjach administracyjnych, związanych z realizacją inwestycji. Wykonawca jest odpowiedzialny za stosowane metody i technologię wykonywania robót. Wykonawca robót powinien posiadać odpowiednie doświadczenie w wykonywaniu robót remontowo-budowlanych w obiektach zabytkowych.

Kontrola jakości robót budowlanych

Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę jakości materiałów i robót. Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót. W celu zapewnienia współpracy z Wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót, Zamawiający ustanowi osoby upoważnione do kontaktów oraz Inspektora nadzoru inwestorskiego. Kontroli będą podlegały w szczególności: dokumentacja budowy/robót i dziennik budowy, wyroby budowlane lub elementy wytworzone na budowie, jakość, dokładność i estetyka wykonania robót, prawidłowość działania i estetyka zamontowanych wyrobów budowlanych, instalacji, urządzeń i wyposażenia oraz zgodność z dokumentami potwierdzającymi ich dopuszczenie do obrotu, atestami, świadectwami, certyfikatami itp., zgodność z *dokumentacją projektową*, dokumentami przetargowymi i umową.

Odbiór robót budowlanych

Zamawiający ustala następujące etapy odbiorów: odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu (w trakcie wykonywania robót), odbiory częściowe, odbiór końcowy (przekazanie Zamawiającemu gotowego do eksploatacji obiektu). Wykonawca robót dokona wszelkich sprawdzeń, badań, pomiarów wykonanych robót oraz uzyska pozytywne protokoły ich odbiorów od stosownych instytucji lub osób, jeśli jest to wymagane przepisami prawa. Wykonawca robót jest zobowiązany dla wszystkich zastosowanych materiałów i urządzeń przedstawić aktualne atesty, dopuszczenia do stosowania, certyfikaty lub deklaracje zgodności. Szczegóły dotyczące odbioru robót zostaną określone w umowie i dokumentach przetargowych.

Warunki płatności

Podstawa oraz warunki płatności zostaną sprecyzowane w projekcie umowy, który stanowić będzie integralną część dokumentacji przetargowej na realizację robót budowlanych. Należy zapewnić godziwą i terminową realizację płatności za wykonane i odebrane prace i rozliczenie etapowe prac (zalecany termin płatności faktur 14 dni). Właściwe relacje finansowo-rozliczeniowe mają istotny wpływ na rzetelność realizacji inwestycji.

Gwarancja i rękojmia

Wykonawca udzieli gwarancji na wykonanie robót budowlanych, w tym użyte materiały, wyroby oraz dostarczone i zamontowane urządzenia, na okres 5 lat. Szczegółowe warunki gwarancji i rękojmi oraz usuwania usterek, wad i awarii zostaną określone w umowie i dokumentacji przetargowej.

II CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

W zakresie funkcjonalno-użytkowym zamierzenie inwestycyjne przedstawione w PFU jest zgodne z treścią zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskało wstępną akceptację ze stanowiska konserwatorskiego. W części III PFU załączono kopię wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opinię konserwatorską.

2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Obiekt stanowi własność Gminy Bielsko-Biała, zarządzającym jest Miasto Bielsko-Biała - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

W części III PFU załączono kopię uproszczonego wypisu z rejestru gruntów.

Zamawiający dostarczy oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane po zawarciu umowy na wykonanie przedmiotu zamówienia.

3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

- *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U.1994 nr 89 poz. 414) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz.U. 2012 poz. 462) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2004 nr 202 poz.2072) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów prac budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. 2004 nr 130 poz. 1389) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz.U. 2009 nr 43 poz. 346) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. 2015 poz.376) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz.U. 1995 nr 25 poz. 133) wraz z późniejszymi zmianami,*

- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24 sierpnia 2016 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (Dz.U. 2016 poz. 1493) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 1985 nr 14 poz. 60) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 1999 nr 43 poz. 430) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz.U. 2018 poz. 1609) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2001 nr 62 poz. 627) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. 2001 nr 115 poz. 1229) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 1989 nr 30 poz. 163) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. 1991 nr 81 poz. 351) z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 124 poz. 719) z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2015 poz. 2117) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz.U. 2002.169.1386) z późniejszymi zmianami*
- *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. 2004 Nr 92 poz. 881) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie krajowych ocen technicznych (Dz.U. 2016 poz. 1968) z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. 2016 poz. 1966) z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 13 czerwca 2019 r. w sprawie kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym (Dz.U. 2019 poz. 1230) z późniejszymi zmianami,*

- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1134)*
 - *Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz.U. 1974 nr 24 poz. 141) z późniejszymi zmianami*
 - *Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. 2003 nr 169 poz. 1650) z późniejszymi zmianami,*
 - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120, poz. 1126) wraz z późniejszymi zmianami,*
 - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (Dz.U. 2002 Nr 108 poz. 953) z późniejszymi zmianami,*
 - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401) z późniejszymi zmianami,*
 - *Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2013 poz. 21) z późniejszymi zmianami,*
- oraz inne mające zastosowanie i obowiązujące ustawy, rozporządzenia, przepisy i normy, a także zasady wiedzy technicznej i sztuki budowlanej związane z zamierzeniem budowlanym.**

4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych

Archiwalna dokumentacja techniczna

Zamawiający upoważnił autorów PFU do wglądu do archiwalnej dokumentacji znajdującej się w archiwach urzędowych oraz do wykorzystania jej w zakresie objętym umową na opracowanie programów funkcjonalno-użytkowych.

Dla potrzeb PFU przeprowadzono kwerendę w archiwach:

- Archiwum Miejskiego Konserwatora Zabytków w Urzędzie Miejskim w Bielsku-Białej - brak dokumentacji archiwalnej
- Archiwum Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach Delegatura w Bielsku-Białej udostępniło następujące archiwalia i dokumentację archiwalną:
 - tzw. biała karta ewidencyjna zabytków architektury i budownictwa
 - Studium Urbanistyczno-Konserwatorskie Bielska autorstwa B. Krasnowolski z zespołem, PKZ S.A. 1993r.
 - Projekt budowlany remontu elewacji: przywrócenie do stanu pierwotnego ściany wschodniej i południowej (fragment) budynku przy ul. Pankiewicza 7 w Bielsku-Białej autorstwa Pracownia Projektowa mgr inż. arch. K. Kasolik-Suchanek, Bielsko-Biała, 2011r.
 - Dokumentacja projektowa wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w budynku przy ul. Pankiewicza 7 w Bielsku-Białej autorstwa mgr inż. arch. T. Wysocki, 2014r.
- Archiwum Biura Rewitalizacji Obszarów Miejskich Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej udostępniło następujące archiwalia i dokumentację archiwalną:
 - Karta posesji: ul. Rynek 11 / Pankiewicza 7, kwartał „B” - Plan rewitalizacji Bielskiej Starówki - dokumentacja architektoniczno-konserwatorska autorstwa: Przedsiębiorstwo Projektowo-Badawcze, Warszawa, 1997r.
 - Projekt budowlano-wykonawczy remontu konserwatorskiego budynku położonego przy ul. Rynek 11

Kopia z mapy ewidencyjnej

Dla potrzeb PFU pozyskano z zasobu geodezyjnego kopię z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 w formie papierowej i dla celów informacyjnych udostępniono w załączniku.

Kopia mapy zasadniczej

Dla potrzeb PFU pozyskano z zasobu geodezyjnego kopię mapy zasadniczej w skali 1:500 w formie papierowej i dla celów informacyjnych udostępniono w załączniku.

Mapa do celów projektowych

Na obecnym etapie brak. Aktualizację mapy dla celów projektowych należy pozyskać we własnym zakresie w ramach przedmiotu zamówienia.

Zalecenia i wytyczne konserwatorskie

Dla potrzeb PFU wystąpiono do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach Delegatura w Bielsku-Białej o opinię konserwatorską i udostępniono ją w załączniku

Informacja na temat możliwości przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej

Dla potrzeb PFU wystąpiono do Przedsiębiorstwa Komunalnego Therma Sp. z o.o. w Bielsku-Białej o informację na temat możliwości przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej i udostępniono ją w załączniku.

III ZAŁĄCZNIKI

- **ZAŁĄCZNIK NR 1 - WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE**
 - ZAŁĄCZNIK NR 1.1 - WYTYCZNE FUNKCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU 1:500
 - ZAŁĄCZNIK NR 1.2 - WYTYCZNE FUNKCJI - PIWNICA 1:100
 - ZAŁĄCZNIK NR 1.3 - WYTYCZNE FUNKCJI - PARTER 1:100
 - ZAŁĄCZNIK NR 1.4 - WYTYCZNE FUNKCJI - 1 PIĘTRO 1:100
 - ZAŁĄCZNIK NR 1.5 - WYTYCZNE FUNKCJI - 2 PIĘTRO 1:100
 - ZAŁĄCZNIK NR 1.6 - WYTYCZNE FUNKCJI - 3 PIĘTRO 1:100
 - ZAŁĄCZNIK NR 1.7 - WYTYCZNE FUNKCJI - 4 PIĘTRO 1:100
 - ZAŁĄCZNIK NR 1.8 - WYTYCZNE FUNKCJI - PODDASZE 1:100
- **ZAŁĄCZNIK NR 2 - ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO - SIERPIEŃ 2019 (2.1, 2.2, 2.3)**
- **ZAŁĄCZNIK NR 3 - KOPIA MAPY ZASADNICZEJ**
- **ZAŁĄCZNIK NR 4 - KOPIA Z MAPY EWIDENCYJNEJ**
- **DOKUMENTY:**
 - Uproszczony wypis z rejestru gruntów
 - Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 - Informacja na temat możliwości przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej
 - Opinia konserwatorska
 - Karta posesji

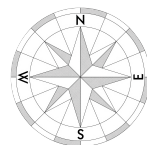
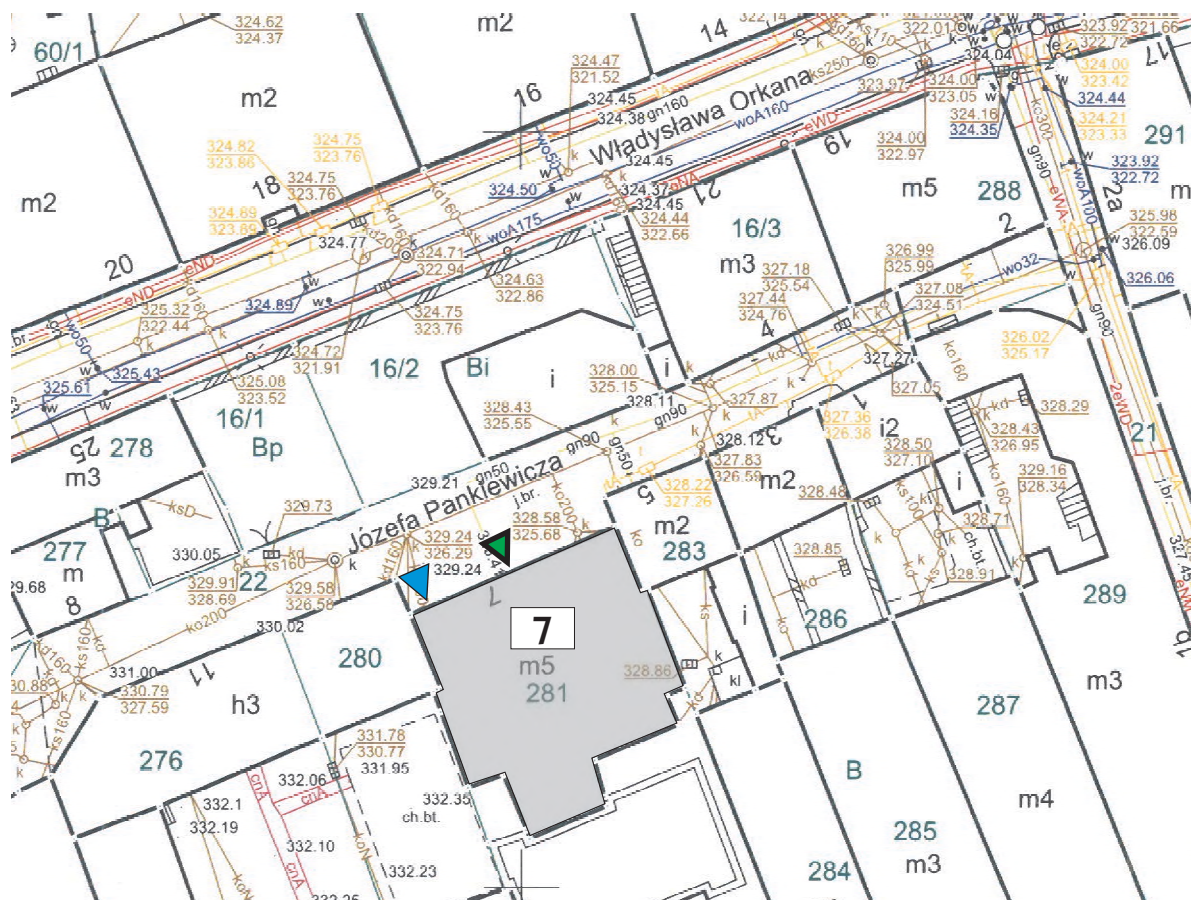
WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE ZAŁĄCZNIK NR 1

P R O G R A M F U N K C J O N A L N O - U Ż Y T K O W Y
BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. JÓZEFA PANKIEWICZA 7 W BIELSKU-BIAŁEJ



WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE ZAŁĄCZNIK NR 1.1

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. JÓZEFA PANKIEWICZA 7 W BIELSKU-BIAŁEJ



OZNACZENIA :

7

BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. JÓZEFA PANKIEWICZA W BIELSKU-BIAŁEJ



WEJŚCIE GŁÓWNE DO BUDYNKU Z CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
W ULICY JÓZEFA PANKIEWICZA



WEJŚCIE DO BUDYNKU BEZ BARIER ARCHITEKTONICZNYCH Z DOSTĘPEM DLA OSÓB
NIEPEŁNOSPRAWNYCH / WEJŚCIE DO PRZECHODU, WINDY I POMIESZCZENIA NA
SEGREGOWANE ODPADKI STAŁE (ŚMIETNIK) ORAZ WEJŚCIE DO WĘZŁA CIEPLNEGO
/ SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU DO BUDYNKU PRZY UL. RYNEK 11

WYTYCZNE FUNKCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU SKALA 1:500



UL. JÓZEFA PANKIEWICZA



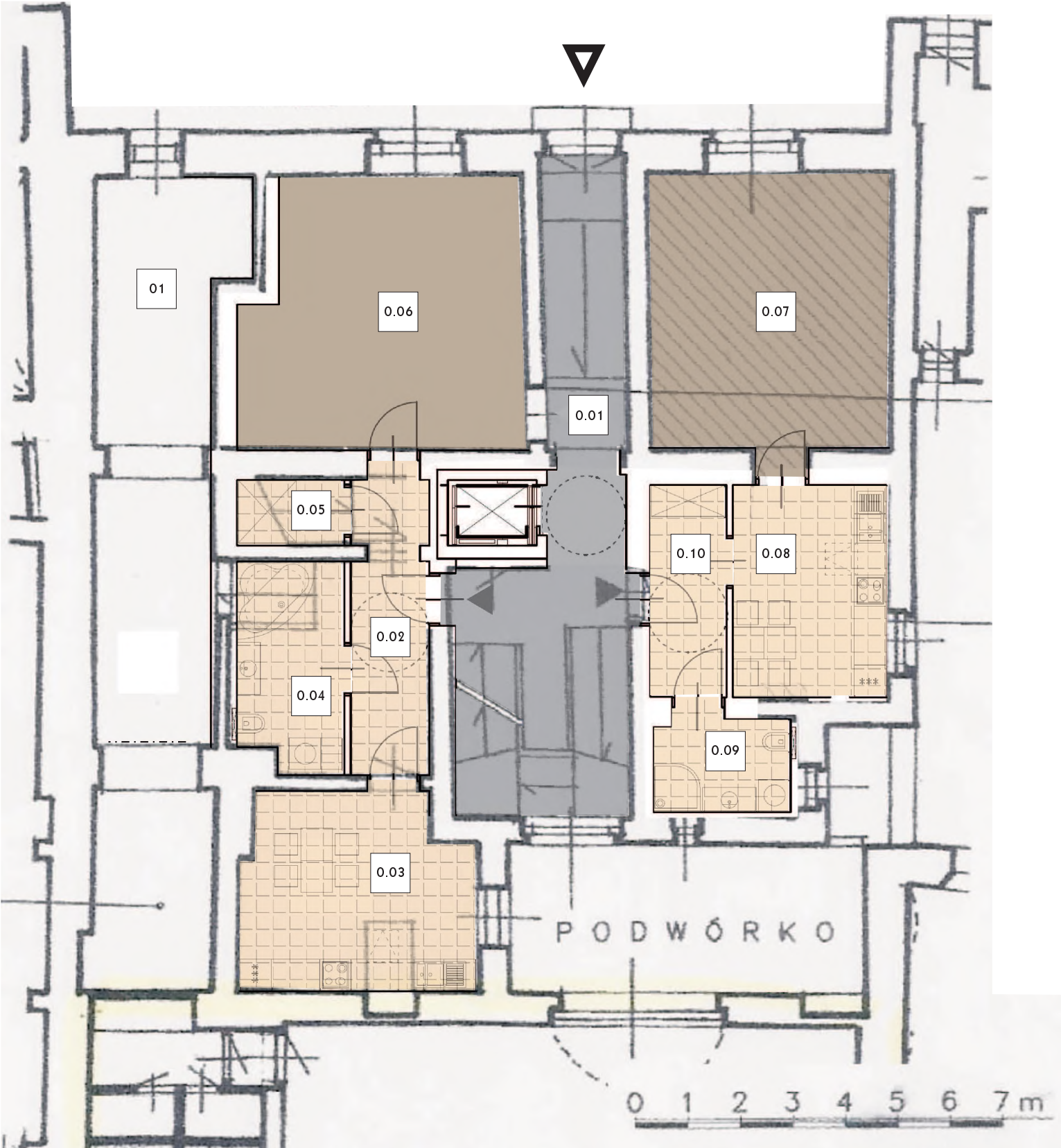
	L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m²)
CZĘŚĆ WSPÓLNA 95,26 m²	01	KOMUNIKACJA	21,56
	02	KOMUNIKACJA	25,90
	03	ŚMIETNIK - POM. NA SEGREG. ODPADKI STAŁE	7,50
	04	POMIESZCZENIE GOSPODARCZE	6,19
	05	POMIESZCZENIE WĘZŁA CIEPLNEGO	9,97
	06	KOMUNIKACJA	2,84
	07	KOMUNIKACJA	21,30
PM1 3,32 m²	08	PIWNICA LOKATORSKA	3,23
PM2 3,32 m²	09	PIWNICA LOKATORSKA	3,23
PM3 3,32 m²	10	PIWNICA LOKATORSKA	3,23
PM4 3,73 m²	11	PIWNICA LOKATORSKA	3,73
PM5 3,73 m²	12	PIWNICA LOKATORSKA	3,73
PM6 2,84 m²	13	PIWNICA LOKATORSKA	2,84
PM7 2,84 m²	14	PIWNICA LOKATORSKA	2,84
PM8 2,51 m²	15	PIWNICA LOKATORSKA	2,51
PM9 2,51 m²	16	PIWNICA LOKATORSKA	2,51
PM10 2,51 m²	17	PIWNICA LOKATORSKA	2,51
PM11 7,73 m²	18	PIWNICA LOKATORSKA	7,73
PM12 6,32 m²	19	PIWNICA LOKATORSKA	6,32
RAZEM PIWNICA			139,94

WYTYCZNE FUNKCJI - PIWNICA

SKALA 1:100



UL. JÓZEFA PANKIEWICZA



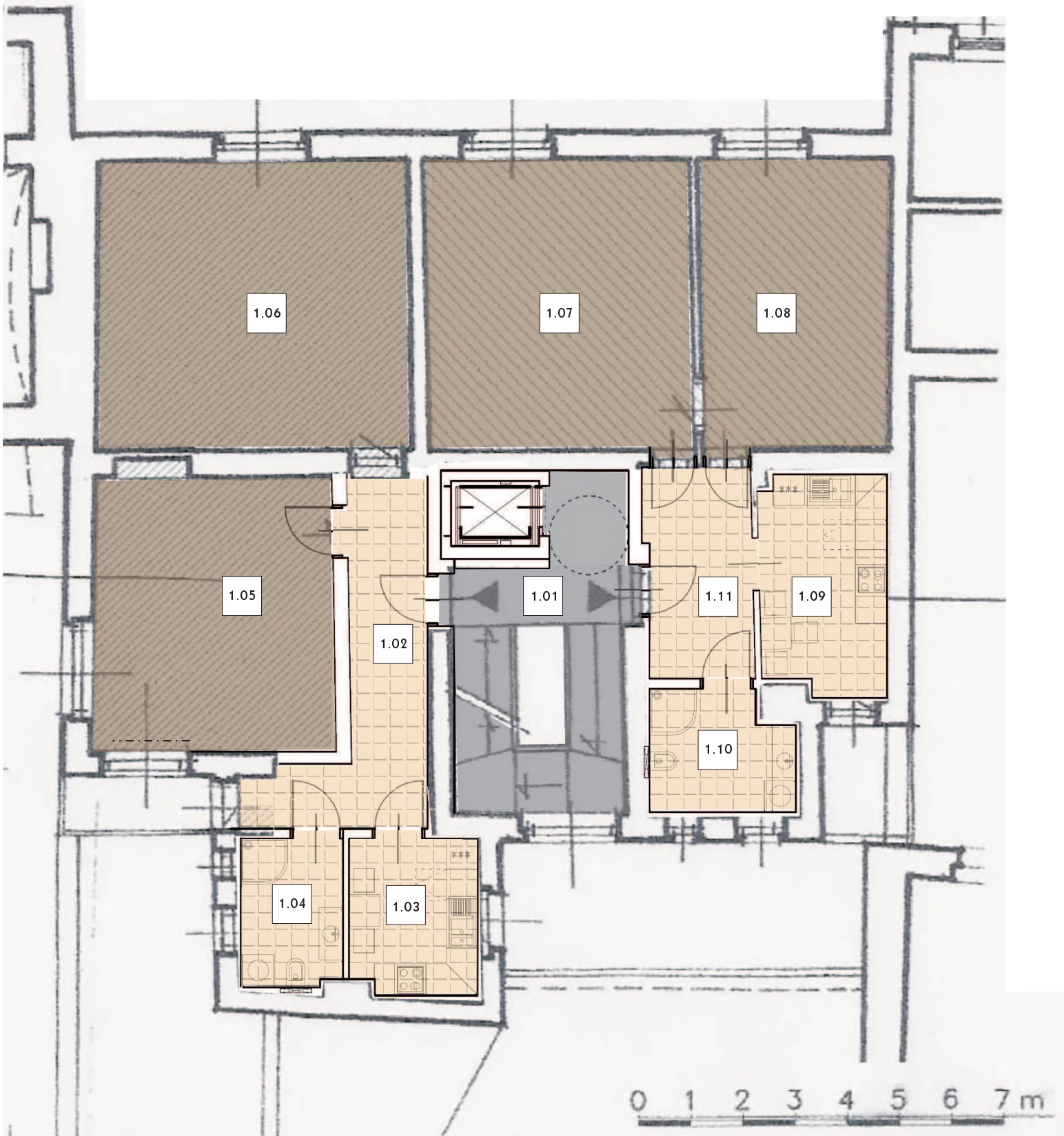
	L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m ²)
CZ.WSP 27,63 m ²	0.01	KŁATKA SCHODOWA	27,63
MIESZKANIE M1 60,36 m ²	0.02	PRZEDPOKÓJ	8,13
	0.03	KUCHNIA Z JADALNIĄ	15,59
	0.04	ŁAZIENKA	7,88
	0.05	GARDEROBA	2,43
	0.06	POKÓJ	26,33
MIESZKANIE M2 46,24 m ²	0.07	POKÓJ	24,04
	0.08	KUCHNIA	11,76
	0.09	ŁAZIENKA	4,55
	0.10	PRZEDPOKÓJ	5,89
RAZEM PARTER			134,23

WYTYCZNE FUNKCJI - PARTER

SKALA 1:100



UL. JÓZEFA PANKIEWICZA



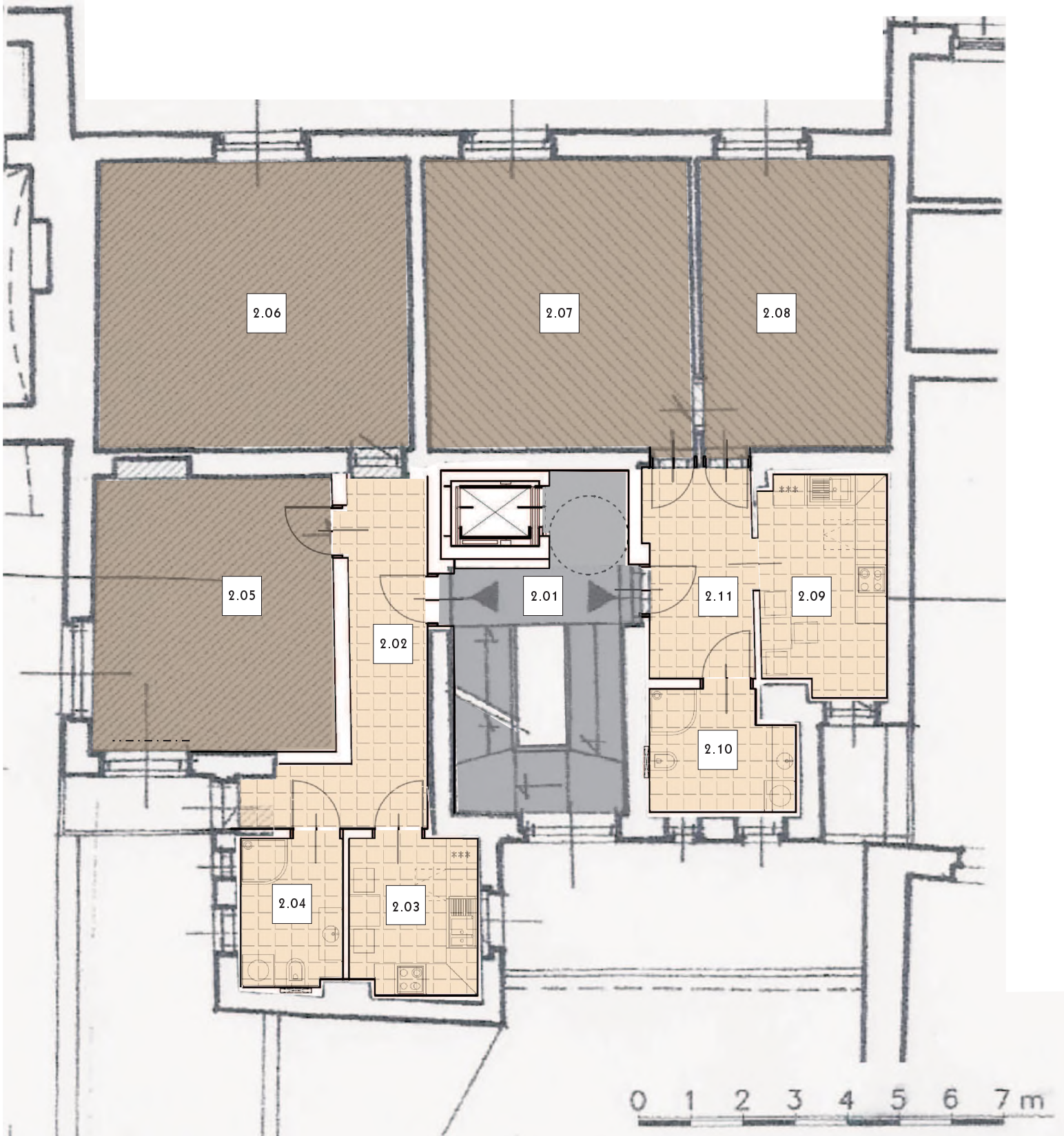
	L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m ²)
MIESZKANIE M3 81,46 m ²	1.01	KŁATKA SCHODOWA	16,27
	1.02	PRZEDPOKÓJ	12,51
	1.03	KUCHNIA	7,22
	1.04	ŁAZIENKA	5,55
	1.05	POKÓJ	23,82
	1.06	POKÓJ	32,36
MIESZKANIE M4 67,21 m ²	1.07	POKÓJ	27,56
	1.08	POKÓJ	19,61
	1.09	KUCHNIA	9,96
	1.10	ŁAZIENKA	6,07
	1.11	PRZEDPOKÓJ	4,01
RAZEM 1 PIĘTRO			164,94

WYTYCZNE FUNKCJI - 1 PIĘTRO

SKALA 1:100



UL. JÓZEFA PANKIEWICZA



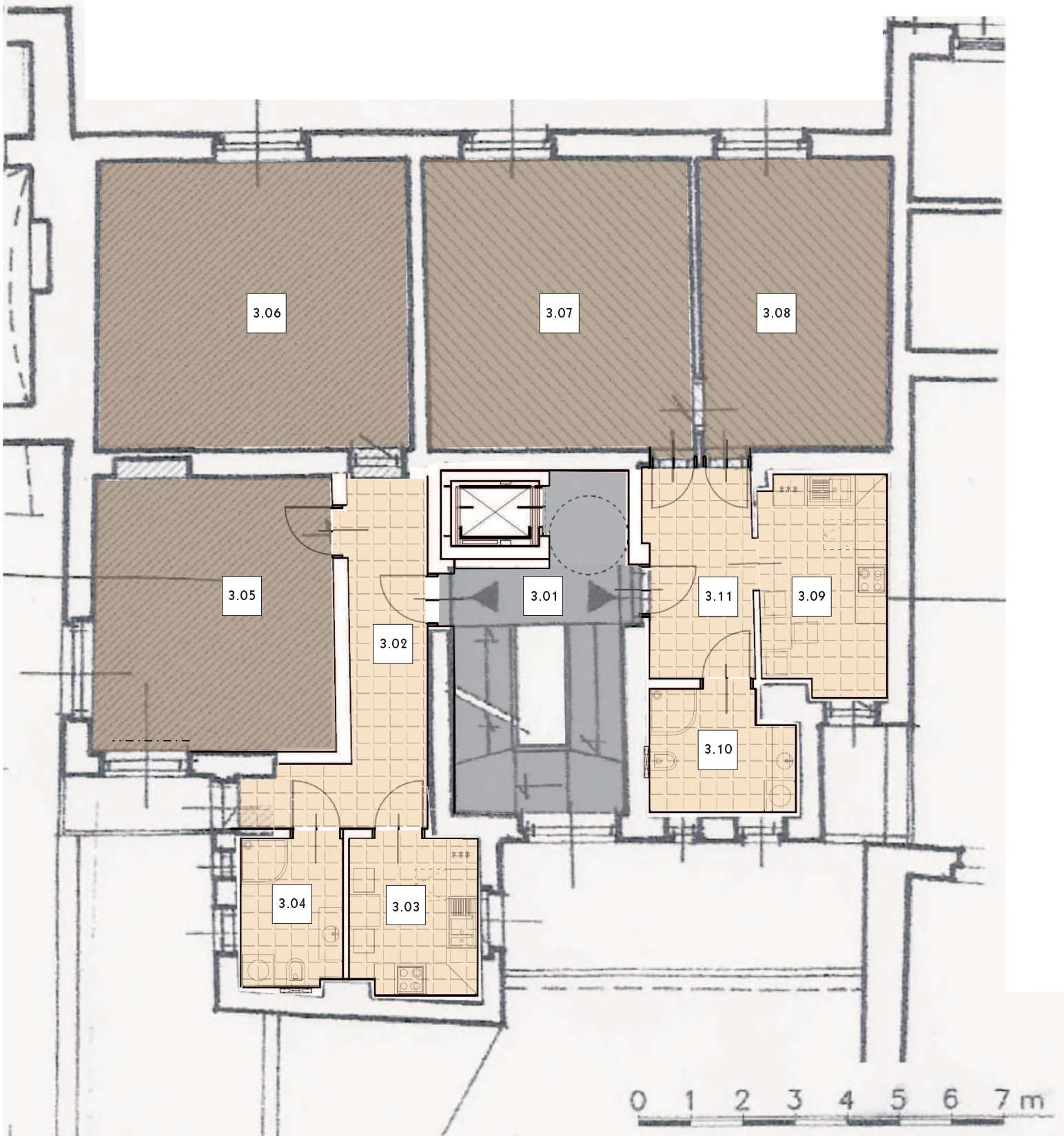
	L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m ²)
CZ.WSP 16,27 m ²	2.01	KŁATKA SCHODOWA	16,27
	2.02	PRZEDPOKÓJ	12,51
	2.03	KUCHNIA	7,22
	2.04	ŁAZIENKA	5,55
	2.05	POKÓJ	23,82
MIESZKANIE M5 81,46 m ²	2.06	POKÓJ	32,36
	2.07	POKÓJ	27,56
	2.08	POKÓJ	19,61
	2.09	KUCHNIA	9,96
	2.10	ŁAZIENKA	6,07
	2.11	PRZEDPOKÓJ	4,01
RAZEM 2 PIĘTRO			164,94

WYTYCZNE FUNKCJI - 2 PIĘTRO

SKALA 1:100



UL. JÓZEFA PANKIEWICZA



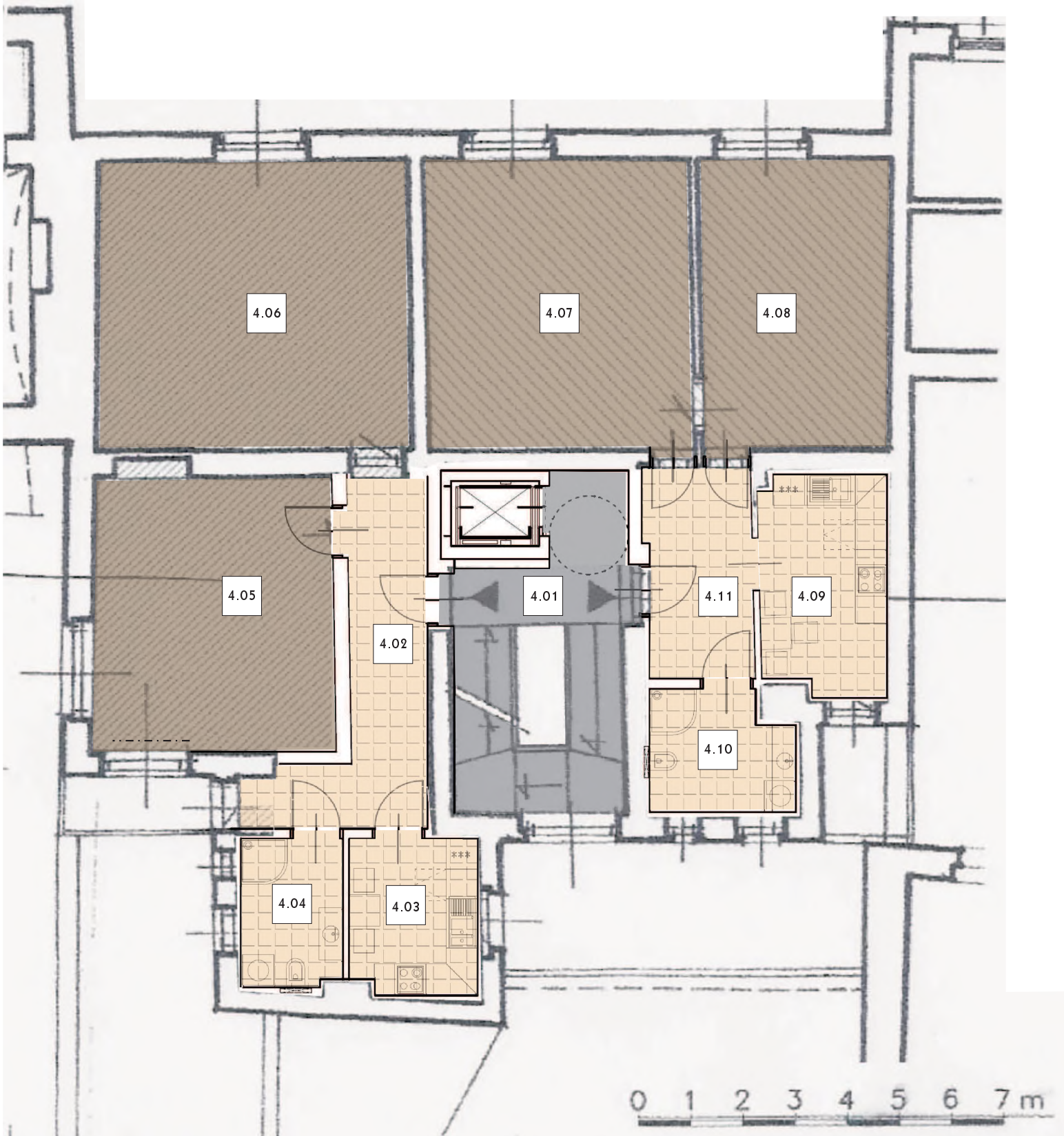
	L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m ²)
MIESZKANIE M7 81,46 m ²	3.01	KŁATKA SCHODOWA	16,27
	3.02	PRZEDPOKÓJ	12,51
	3.03	KUCHNIA	7,22
	3.04	ŁAZIENKA	5,55
	3.05	POKÓJ	23,82
MIESZKANIE M8 67,21 m ²	3.06	POKÓJ	32,36
	3.07	POKÓJ	27,56
	3.08	POKÓJ	19,61
	3.09	KUCHNIA	9,96
	3.10	ŁAZIENKA	6,07
	3.11	PRZEDPOKÓJ	4,01
	RAZEM 3 PIĘTRO		164,94

WYTYCZNE FUNKCJI - 3 PIĘTRO

SKALA 1:100



UL. JÓZEFA PANKIEWICZA



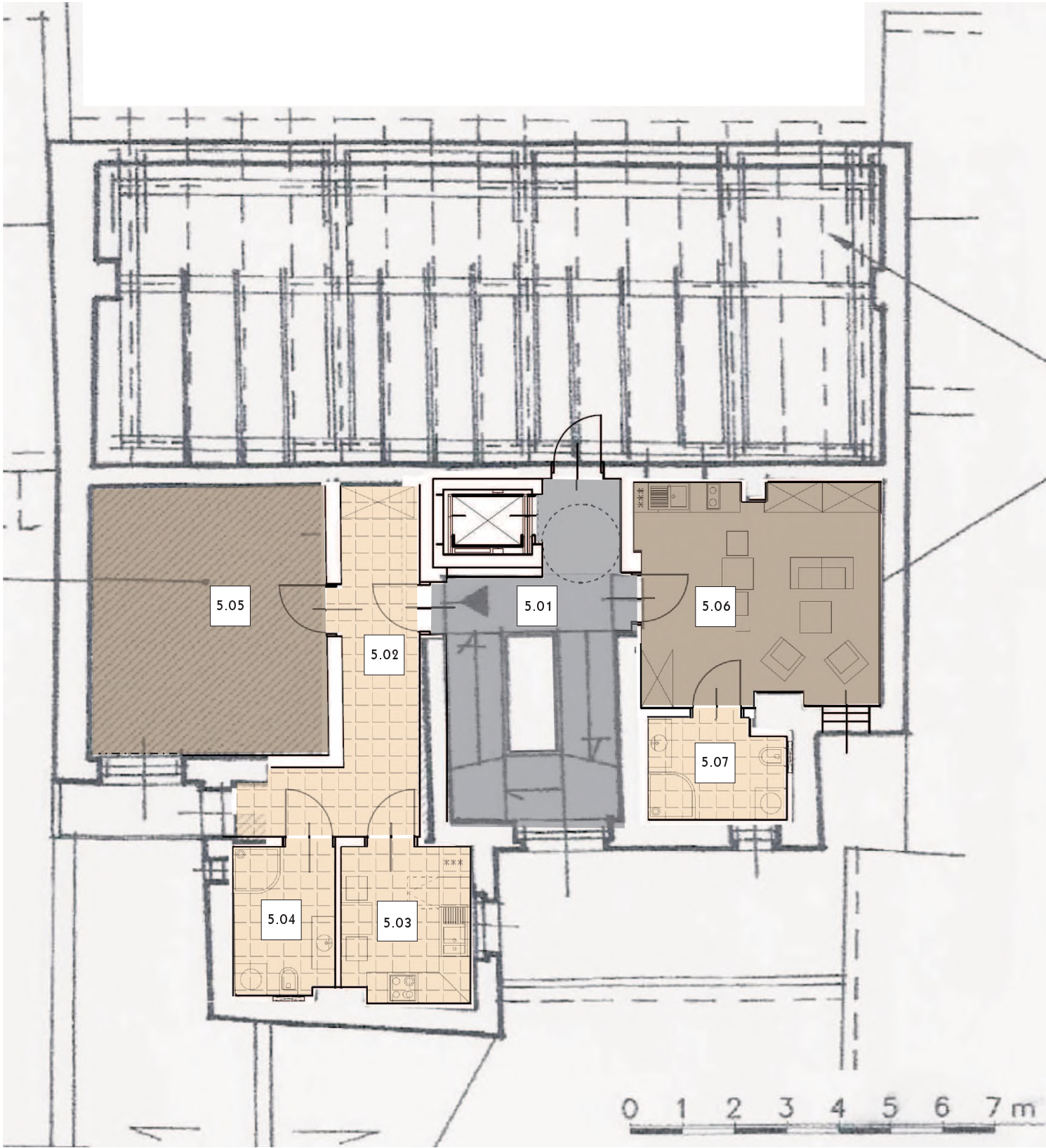
	L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m ²)
CZ.WSP 16,27 m ²	4.01	KŁATKA SCHODOWA	16,27
	4.02	PRZEDPOKÓJ	12,51
	4.03	KUCHNIA	7,22
	4.04	ŁAZIENKA	5,55
	4.05	POKÓJ	23,82
MIESZKANIE M9 81,46 m ²	4.06	POKÓJ	32,36
	4.07	POKÓJ	27,56
	4.08	POKÓJ	19,61
	4.09	KUCHNIA	9,96
	4.10	ŁAZIENKA	6,07
	4.11	PRZEDPOKÓJ	4,01
MIESZKANIE M10 67,21 m ²	4.06	POKÓJ	32,36
	4.07	POKÓJ	27,56
	4.08	POKÓJ	19,61
	4.09	KUCHNIA	9,96
	4.10	ŁAZIENKA	6,07
	4.11	PRZEDPOKÓJ	4,01
RAZEM 4 PIĘTRO			164,94

WYTYCZNE FUNKCJI - 4 PIĘTRO

SKALA 1:100



UL. JÓZEFA PANKIEWICZA



	L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m ²)
CZ. WSP. 16,32 m ²	5.01	KŁATKA SCHODOWA	16,32
MIESZKANIE M11 48,29 m ²	5.02	PRZEDPOKÓJ	12,53
	5.03	KUCHNIA	7,39
	5.04	ŁAZIENKA	5,21
MIESZKANIE M12 25,00 m ²	5.05	POKÓJ	23,16
	5.06	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	19,74
	5.07	ŁAZIENKA	5,26
RAZEM PODDASZE			89,61

WYTYCZNE FUNKCJI - PODDASZE

SKALA 1:100





WIDOK ELEWACJI PÓŁNOCNEJ BUDYNKU NR 7 Z UL. WŁADYSŁAWA ORKANA * SIERPIEŃ 2019



WIDOKI ELEWACJI PÓŁNOCNEJ
Z ULICY JÓZEFA PANKIEWICZA



WEJŚCIE GŁÓWNE
DO BUDYNKU



ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO

ZAŁĄCZNIK NR 2.2

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY
BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. JÓZEFA PANKIEWICZA 7 W BIELSKU-BIAŁEJ



KLATKA SCHODOWA



WNĘTRZA
MIESZKAŃ



WEJŚCIE DO PIWNIC
I PRZECHODU Z ULICY
JÓZEFA PANKIEWICZA



PIWNICE




STRYCH NIEUŻYTKOWY




ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO

SIERPIEŃ 2019



WIDOK KOMPLETNEJ ELEWACJI BUDYNKU NR 7 PRZY UL. JÓZEFA PANKIEWICZA * SIERPIEŃ 2019
WG KARTY POSESJI : "MODERNISTYCZNA FASADA DOŚĆ DOBRZE ZACHOWANY WYSTRÓJ
ARCHITEKTONICZNY...WYRASTA PONAD ZABUDOWĘ I STWARZA NIEKORZYSTNY EFEKT W
PANORAMIE ZESPOŁU STARÓWKI" 



WIDOK GÓRNEJ CZĘŚCI ELEWACJI PODWÓRKOWEJ BUDYNKU PRZY UL. RYNEK 11, KTÓRA
ZOSTANIE UWIDOCZNIONA W PRZYPADKU ROZBIÓRKI "WYRASTAJĄCEJ PONAD ZABUDOWĘ"
OSTATNIEJ KONDYGNACJI BUDYNKU NR 7 PRZY UL. JÓZEFA PANKIEWICZA * SIERPIEŃ 2019 

Województwo: śląskie

Powiat: M.Bielsko-Biała

Oznaczenie organu

Jednostka ewidencyjna: Bielsko-Biała

Znak: GK.6642 6642 .2019.KB

Obręb ewidencyjny:

0002, 0004, 0056, 0057-Bielsko Miasto, Dolne Przedmieście 56, Dolne Przedmieście 57, Górne Przedmieście

Kopia mapy zasadniczej

ZAŁĄCZNIK NR 3

Skala 1:500 s.m.6.120.30.17.4.4



Opis funkcji budynków wg. standardu technicznego K-1 Podstawowa Mapa Kraju z 1998r.

Adnotacje

Wykonał Katarzyna Brzóska

podpis wykonawcy

m.p.

dn. 11-07-2019 r.

Dane ewidencyjne dotyczące części granic przedstawionych na niniejszej mapie określone zostały na podstawie mapy katastralnej w skali 1:2500, wykonanej ok. 1840 r. Nie spełniają one pod względem dokładności kryteriów obowiązujących obecnie standardów technicznych. 1988 z Dz.U nr 38, poz. 454 z 2001 r./

Województwo śląskie	
Powiat Bielski	
Jednostka ewidencyjna: Bielsko-Biała	
Obręb ewidencyjny: 0002, 0004, 0056, 0057-Bielsko Miasto, Dolne Przedmieście 56, Dolne Przedmieście 57, Górne Przedmieście	
Znak: GK.6642 6642 .2019.KB	
Kopia mapy zasadniczej	
Skala 1:500 s.m.6.120.30.17.4.4	
ZAŁĄCZNIK NR 3	
Opis funkcji budynków wg. standardu technicznego K-1 Podstawowa Mapa Kraju z 1998r.	
Adnotacje	
Wykonał Katarzyna Brzóska	
podpis wykonawcy	
m.p.	
dn. 11-07-2019 r.	
Dane ewidencyjne dotyczące części granic przedstawionych na niniejszej mapie określone zostały na podstawie mapy katastralnej w skali 1:2500, wykonanej ok. 1840 r. Nie spełniają one pod względem dokładności kryteriów obowiązujących obecnie standardów technicznych. 1988 z Dz.U nr 38, poz. 454 z 2001 r./	
Województwo śląskie	
Powiat Bielski	
Jednostka ewidencyjna: Bielsko-Biała	
Obręb ewidencyjny: 0002, 0004, 0056, 0057-Bielsko Miasto, Dolne Przedmieście 56, Dolne Przedmieście 57, Górne Przedmieście	
Znak: GK.6642 6642 .2019.KB	
Kopia mapy zasadniczej	
Skala 1:500 s.m.6.120.30.17.4.4	
ZAŁĄCZNIK NR 3	
Opis funkcji budynków wg. standardu technicznego K-1 Podstawowa Mapa Kraju z 1998r.	
Adnotacje	
Wykonał Katarzyna Brzóska	
podpis wykonawcy	
m.p.	
dn. 11-07-2019 r.	
Dane ewidencyjne dotyczące części granic przedstawionych na niniejszej mapie określone zostały na podstawie mapy katastralnej w skali 1:2500, wykonanej ok. 1840 r. Nie spełniają one pod względem dokładności kryteriów obowiązujących obecnie standardów technicznych. 1988 z Dz.U nr 38, poz. 454 z 2001 r./	
Województwo śląskie	
Powiat Bielski	
Jednostka ewidencyjna: Bielsko-Biała	
Obręb ewidencyjny: 0002, 0004, 0056, 0057-Bielsko Miasto, Dolne Przedmieście 56, Dolne Przedmieście 57, Górne Przedmieście	
Znak: GK.6642 6642 .2019.KB	
Kopia mapy zasadniczej	
Skala 1:500 s.m.6.120.30.17.4.4	
ZAŁĄCZNIK NR 3	
Opis funkcji budynków wg. standardu technicznego K-1 Podstawowa Mapa Kraju z 1998r.	
Adnotacje	
Wykonał Katarzyna Brzóska	
podpis wykonawcy	
m.p.	
dn. 11-07-2019 r.	
Dane ewidencyjne dotyczące części granic przedstawionych na niniejszej mapie określone zostały na podstawie mapy katastralnej w skali 1:2500, wykonanej ok. 1840 r. Nie spełniają one pod względem dokładności kryteriów obowiązujących obecnie standardów technicznych. 1988 z Dz.U nr 38, poz. 454 z 2001 r./	

Kopia z mapy ewidencyjnej

ZAŁĄCZNIK NR 4

Skala 1:1000

Opis funkcji budynków wg. standardu technicznego K-1 Podstawowa Mapa Kraju z 1998r.

Adnotacije

Wykonał Anna Skowrońska

podpis wykonawcy

dn. 28-06-2019 r.


Poświadczenie o udostępnieniu najmniejszej kopii z treścią materiału parchowego (dok. 10000) fotograficznego i kartograficznego	
Organ, który zastępuje i kandydat	Prezydent Miasta Białej
Nazwa	MAPA EWIDENCYJNA
	B2461 2014. 257
	2 8 CZE. 2019
Z up. PREZYDENTA MIA	
Katarzyna Brzóska	

Katarzyna Brzóska
Inspektor
w Wydziale Geodezji i Kartografii

<p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">PREZYDENT MIASTA</p> <p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">Bielsko-Biala</p> <p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">-50-</p> <p style="font-size: 1.2em;">GK.6642.....6670.....2019.KB</p>	<p>Województwo: województwo śląskie</p> <p>Powiat: m. Bielsko-Biala</p> <p>Jednostka ewidencyjna: Bielsko-Biala</p> <p>Obręb ewidencyjny: 246101_1.0002, Bielsko Miasto</p>						
<p>Uproszczony wypis z rejestru gruntów</p> <p>według stanu na dzień: 2019-07-11 13:57:51</p>							
<p>Jednostka rejestrowa gruntów: 246101_1.0002.G114</p>							
<p>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</p>							
<p>UDZIAŁ: 1/1</p> <p>Gmina lub związek międzygminny:</p> <p>GMINA BIELSKO-BIALA REGON: 000515661</p> <p>Siedziba: 43-300 Bielsko-Biala Plac Ratuszowy 1</p>	<p>charakter stanu władania: własność</p> <p>grupa rejestrowa: 4.1</p>						
<p>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</p>							
Ark. mapy	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	281	ul. Józefa Pankiewicza 7, Bielsko-Biala	Tereny mieszkaniowe	B	0.0222	0.0222	BB1B/00062649/0
<p>Identyfikator działki: 246101_1.0002.281</p> <p>UWAGI - DZIAŁKA: 281</p> <p>Na dz. 281 usytuowany jest budynek (ul. Pankiewicza 7) wpisany do rejestru zabytków nieruchomości Województwa Śląskiego pod numerem A/382/12 (dec. K-RD.5130.25.2011.JR ID 2553 z dnia 19.06.2012 r.)</p>							
<p>Łączna powierzchnia wybranych działek: 0.0222</p>							
<p>Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.4585</p>							

W dniu: 2019-07-11

dokument sporządzony przez: Katarzyna Brzóska

(podpis) 



Z up. PREZYDENTA MIASTA

Katarzyna Brzóska

Inspektor
w Wydziale Gospodarki i Kartografii

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

Bielsko-Biała, 18 lipca 2019 r.

UA.6727.1095.2019.AD

ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ
ul. Lipnicka 26
43-300 Bielsko-Biała

reprezentowany przez pełnomocnika:
ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA
Piotr Wawrzeńczyk
ul. Antoniego Osuchowskiego 2/14
43-300 Bielsko-Biała

Dotyczy: pisma z 12 lipca 2019 r.

Prezydent Miasta Bielska-Białej – odpowiadając na wniosek w sprawie wydania wypisu i wrysłu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla **działek nr 281, obręb: Bielsko Miasto w Bielsku-Białej** informuje, że ww. działka położona jest w terenie, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o nr 6:

Nr planu	Temat planu
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Bielskiej Starówki (uchwała Rady Miejskiej Nr LIII/749/98 z dnia 10.02.1998 r.; ogłoszony w Dz. Urz. W. B. Nr 4/98 z dnia 17.03.1998 r.).

Ww. działka objęta jest następującą jednostką (zgodnie z zał. wypisem i wrysem):

działka 281:	położona w planie nr 6:	B6 U,M
---------------------	-------------------------	---------------

Wnioskowana działka położona jest w układzie urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków pod pozycją nr A-1/76.

Równocześnie informuję, że Rada Miejska w Bielsku-Białej nie podjęła na dzień dzisiejszy żadnej uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2018 r. poz. 1398 tekst jednolity), oraz nie podjęła uchwały na podstawie art. 25 ww. ustawy w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące, prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła

w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem może żądać od prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości ww. opłaty.

Z up. PRE.  MASTA
mgr inż. arch. 
Zasadyta R. 
Główny

Otrzymują:

1. Adresat

2. a/a

W oparciu o Ustawę o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1044 j.t.),
w dniur. dokonano opłaty skarbowej w wysokości 70,00 zł., za pokwitowaniem
nr potwierdzenie w aktach sprawy.

Bielsko-Biała dn. r.

.....
(podpis)

Załącznik do pisma z dn. 18.07 2019
Nr LA.6+21.10PS.2019.00
Bielsko-Biała, dn. 18.07 2019

Miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennego
Bielskiej Starówki

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR

mgr Anna Dziendziel

Bielsko-Biała, styczeń 1998

Zespół autorski:

dr inż. arch. Stanisław Gawlas - główny projektant planu

mgr inż. arch. Mariola Polak-Opyrchał

mgr inż. arch. Marek Cempla

mgr inż. arch. Andrzej Cygnarowski

mgr inż. arch. Magdalena Wiencek

mgr inż. arch. Renata Węgrzyn

Współpraca:

mgr Zbigniew Wawak

Maria Kufel

Anna Libionka

Andrzej Michalak

mgr inż. Janusz Książek - komunikacja

mgr inż. Barbara Łatkiewicz - „Prognoza skutków wpływu ustaleń planu
na środowisko przyrodnicze”

inż. Wiesław Niebudek - „Prognoza skutków ekonomicznych”

Opracowania branżowe:

Elektroenergetyka - mgr inż. Jacek Popow (B.B.Z.E. S.A.)

Zaopatrzenie w wodę i gospodarka wodno-ściekowa -

mgr inż. Piotr Witkowski (P.K. „AQUA”)

mgr inż. Stefan Cebo

Telekomunikacja - mgr inż. Wacław Knych (TP S.A. Bielsko-Biała)

Zaopatrzenie w ciepło - mgr inż. Antoni Tarnawa (P. K. „THERMA”)

- mgr inż. Teresa Nowakowska

Zaopatrzenie w gaz - mgr inż. Urszula Kozubowska (Rej. Gaz. Bielsko-B.)

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR
mgr Anna Dziendziel

Uchwała Rady Miejskiej obejmuje:

str.:

1. ROZDZIAŁ I - przepisy ogólne	5
2. ROZDZIAŁ II - ustalenia szczegółowe	9
3. ROZDZIAŁ III - przepisy końcowe	117

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR

mgr Anna Dziendziel

**UCHWAŁA NR LIII/749/98
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ
Z DNIA 10 LUTEGO 1998 ROKU**

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
bielskiej Starówki

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i z 1997 r. Nr 111, poz. 726).

**Rada Miejska Bielska-Białej
uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego bielskiej Starówki

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR

mgr Anna Dziendziel

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1

Plan obejmuje obszar w granicach wyznaczonych ulicami: Zamkową, Sikorskiego, Kopernika, Listopadową, Marcina Lutra, Nad Niprem i obrzeżem Placu Chrobrego

§ 2

Teren objęty planem jest obszarem ochrony konserwatorskiej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 3

1. Podstawą merytoryczną do zapisów w planie w zakresie problematyki konserwatorskiej jest Plan Rewaloryzacji bielskiej Starówki opracowany przez arch. arch. Marka Cemplę i Andrzeja Cygnarowskiego w 1997 roku, uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Każdej jednostce planu miejscowego odpowiada, oznaczona tym samym symbolem, karta posesji w Planie Rewaloryzacji.

§ 4

Dla oznaczenia jednostek planu ustala się następujący zapis literowo cyfrowy:

1. Pierwsza litera określa kwartał zabudowy lub obszar wg podziału przyjętego w Planie Rewaloryzacji;
2. Cyfra - kolejny numer jednostki w danym kwartale lub obszarze;
3. Litery po cyfrze określają funkcję i przeznaczenie jednostki.

§ 5

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Tereny koncentracji mieszkalnictwa i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - M - mieszkalnictwo
 - U- usługi
 - UK - usługi kultury
 - UKs - usługi kultury sakralnej
 - UO - usługi oświaty
 - UG - usługi gastronomii
 - UA - usługi administracji
 - UAF - usługi administracji finansowej

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR

mgr Anna Dziendziel

2. Tereny placów miejskich (Rynku oraz Placu Św. Mikołaja) oznaczone na rysunku planu symbolami W1 i W2;
3. Tereny zieleni parkowej i urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami ZP i ZU;
4. Tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem P oraz komunikacji kołowej i pieszej oznaczone na rysunku planu kolejnym numerem z literą X.

§ 6

Dla obszaru objętego planem:

I. W zakresie ochrony dóbr kultury

Ustala się:

1. Zasady prowadzenia inwestycji:
 - a) pod ścisłym nadzorem konserwatorskim;
 - b) przeprowadzanie remontów obiektów w oparciu o pełną dokumentację konserwatorską zawierającą inwentaryzację, opracowania badawcze oraz pełnobrańowy projekt budowlany.
 2. Zasady kształtowania zabudowy i przestrzeni:
 - a) według ustaleń i zaleceń przepisów szczegółowych dla jednostek planu, w oparciu o karty posesji zawarte w Planie Rewaloryzacji bielskiej Starówki autorstwa arch. arch. Marka Cempli i Andrzeja Cygnarowskiego;
 - b) zagospodarowanie obiektów istniejących z poszanowaniem historycznych układów przestrzennych pomieszczeń oraz ochroną elementów zabytkowych we wnętrzach i wystroju architektonicznego elewacji;
 - c) wprowadzanie nowych obiektów na terenach wskazanych w planie zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, zharmonizowanych z kompozycją zabytkowego zespołu w zakresie skali, bryły i detali architektonicznego;
 - d) stosowanie pokryć dachowych ceramicznych lub z blachy kładzonej tradycyjnie, na rąbek;
 - e) stosowanie dla nawierzchni i murów materiałów naturalnych;
 - f) kompleksowe odsłonięcie podcieni w zachodniej pierzei Rynku.
 3. Realizację programu badań archeologicznych według przepisów szczegółowych dla jednostek.
- Zaleca się:**
1. Opracowanie dla przestrzeni publicznych (place i ulice) kompleksowego projektu zagospodarowania, z uwzględnieniem wyników badań archeologicznych i w pełnej koordynacji z projektem sieci infrastruktury technicznej.
 2. Dla jednostek W1 - Rynek oraz L8U,M,P opracowanie projektów zagospodarowania w oparciu o konkurs architektoniczny, z uwzględnieniem możliwości zachowania zieleni.
 3. Realizację programu przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w otoczeniu Starówki według wytycznych zawartych w Planie Rewaloryzacji (część ogólna i rysunek nr 5).

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR
mgr Anna Dziendziel

4. Uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez likwidowanie barier architektonicznych.
5. Przyjęcie następujących zasad w zakresie stosowania urządzeń reklamowo-informacyjnych:
 - a) stosowanie konstrukcji nośnych reklam, kolorystyki i szaty graficznej tablic reklamowych podkreślających walory architektoniczne elewacji budynków;
 - b) stosowanie zasady wpisywania urządzeń reklamowych w pola wynikające z podziałów architektonicznych na elewacji;
 - c) preferowanie urządzeń reklamowych, do wykonania których użyto materiały tradycyjne tj. drewno, metal kuty i gięty, szkło, kamień, z jednoczesnym ograniczeniem stosowania reklam świetlnych;
 - d) ograniczenie wielkości tablic reklamowych i wykluczenie możliwości montażu tablic typu billboard.

II. W zakresie funkcji

Ustala się:

1. Wykluczenie funkcji uciążliwych i szkodliwych dla:
 - a) funkcji wiodącej mieszkalno-usługowej;
 - b) wartości kulturowych i zabytkowych obiektów i przestrzeni;
 - c) środowiska.

III. W zakresie infrastruktury technicznej

Ustala się:

1. Opracowanie kompleksowej koncepcji modernizacji i rozwoju infrastruktury technicznej, na bazie założeń przedstawionych na rysunku planu nr 2, integralnie z koncepcją nawierzchni ulic.
2. Pełną koordynację wszystkich branż infrastruktury w procesie realizacji programu rozwoju i modernizacji.
3. Prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym

IV. W zakresie instalacji wewnętrznych w obiektach

Zaleca się:

1. Minimalizowanie ingerencji w zabytkową substancję obiektów w procesie modernizacji.

V. W zakresie komunikacji

Ustala się:

1. Obowiązek stworzenia strefy pieszej w obszarze Starówki, z ograniczoną dostępnością dla ruchu kołowego.

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR
mgr Anna Dziendziel

Zaleca się:

1. Realizację programu lokalizacji parkingów, zawartego w schemacie obsługi komunikacyjnej bielskiej Starówki, a w szczególności parkingu strategicznego wielopoziomowego przy ulicy Kopernika.
2. Opracowanie kompleksowej koncepcji nawierzchni ulic integralnie z koncepcją modernizacji i rozwoju infrastruktury technicznej.

§ 7

Integralną częścią planu są:

Rysunek planu nr 1 w skali 1:500 - plansza podstawowa

Rysunek planu nr 2 w skali 1:500 - zasady obsługi infrastrukturą techniczną (założenia modernizacji i rozwoju).

Rysunki te stanowią załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

§ 8

Oznaczenia liniowe ciągów komunikacyjnych wraz z liniami rozgraniczającymi mogą być uściślone w projekcie technicznym.

§ 9

Do czasu realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz modernizacji ulic dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

ROZDZIAŁ II**Ustalenia szczegółowe****§ 24**

Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem B6 U,M obejmującej budynek główny (Pankiewicza 7)

I. Ustala się:

1. W zakresie funkcji:
 - a) ogólne przeznaczenie na funkcję usługowo-mieszkaniową.
2. Zasady prowadzenia inwestycji:
 - a) pod ścisłym nadzorem konserwatorskim; za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - b) przeprowadzenie remontu w oparciu o pełną dokumentację zawierającą: inwentaryzację oraz pełnobrańowy projekt budowlany (skala 1 : 50).
3. W zakresie bryły:
 - a) obniżenie budynku o jedną kondygnację.
4. W zakresie elewacji:
 - a) zachowanie, uzupełnienie i ekspozycję zabytkowego wystroju

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR
mgr Anna Dzielniak

- architektonicznego;
- b) przywrócenie gładkich tynków;
- c) opracowanie kolorystyki w oparciu o badania sondażowe.

Przepisy dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 143

Dla przedmiotowego terenu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej

Zaleca się:

1. realizację programu modernizacji i rozwoju istniejącej sieci zgodnie ze specjalistycznymi opracowaniami i rysunkiem planu nr 2.

§ 144

Dla przedmiotowego terenu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wody deszczowej

Zaleca się:

1. realizację projektowanej sieci odprowadzania wód deszczowych zgodnie ze specjalistycznym opracowaniem i rysunkiem planu nr 2;
2. realizację programu modernizacji i rozwoju istniejących sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków zgodnie ze specjalistycznym opracowaniem i rysunkiem planu nr 2.

§ 145

Dla przedmiotowego terenu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zaopatrzenia w ciepło

Zaleca się:

1. realizację projektowanej sieci ciepłowniczej zgodnie ze specjalistycznym opracowaniem i rysunkiem planu nr 2.

§ 146

Dla przedmiotowego terenu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zaopatrzenia w gaz

Zaleca się:

1. wyłącznie modernizację istniejącej sieci.

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR

mgr Anna Dziendziel

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 147

Uchyla się uchwałę Rady Miejskiej Nr LVII/790/94 z dnia 26 maja 1994 roku w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielska-Białej - części dotyczącej obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bielskiej Starówki.

§ 148

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Bielska-Białej.

§ 149

Zobowiązuje się Zarząd Miasta do ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Bielskiego.

§ 150

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego bielskiej Starówki wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Bielskiego.

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR

mgr Anna Dziendziel

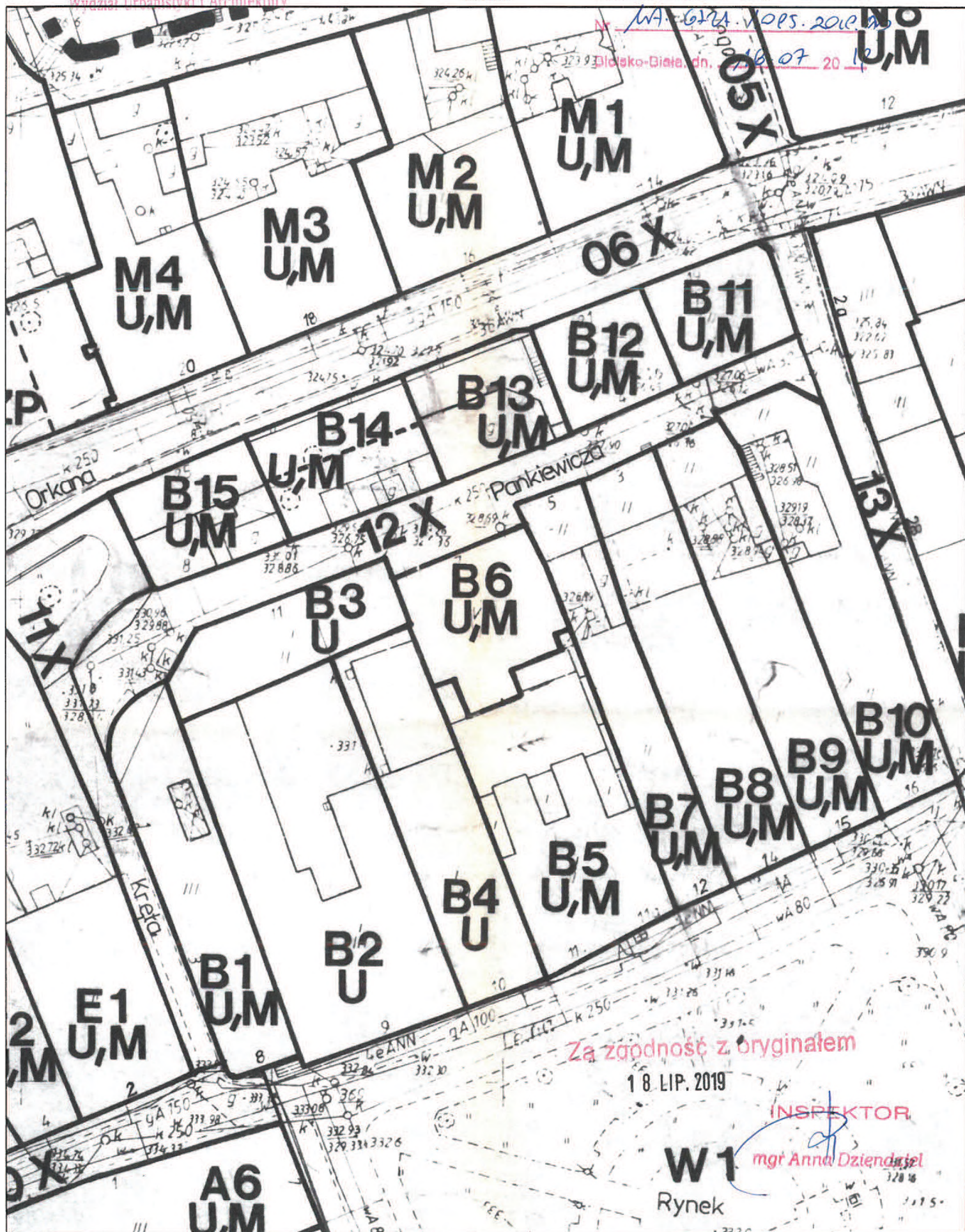
WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 6 ARKUSZ 1/1

URZĄD MIEJSKI

w Bielsku-Białej
Wydział Urbanistyki i Architektury

1:500

Załącznik do pisma z dn. 18.07.2019 r.

Nr. 6727.1095.2019.AD
Bielsko-Biała, dn. 18.07.2019 r.

LEGENDA

OZNACZENIA LINIOWE:

- GRANICE OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

A1
FUNKCJA USŁUGOWO MIESZKALNA

FUNKCJE OBIEKTÓW I TERENÓW

- UM FUNKCJA USŁUGOWO MIESZKALNA
- U FUNKCJA USŁUGOWA
- M FUNKCJA MIESZKALNA
- UA USŁUGI ADMINISTRACYJNE
- UAF USŁUGI ADMINISTRACYJNO FINANSOWE
- UK USŁUGI KULTURY
- UKS USŁUGI KULTURY SAKRALNEJ
- UO USŁUGI OŚWIATY
- UG USŁUGI GASTRONOMII
- ZP ZIELEŃ PARKOWA
- ZH ZIELEŃ URZĄDZONA
- P PARKINGI
- EE STACJE TRAFO
- OX KOMUNIKACJA
- V2 teren do zagospodarowania wg zatwierdzonego projektu wykonawczego

Bielsko-Biała, dn. 11 lipca 2019 r.

**ZAP Pracownia Projektowa Piotr
Wawrzeniuk**

ul. Antoniego Osuchowskiego 2/14

43-300 Bielsko-Biała

Nasz znak: EP/047/ZP/339/19

W odpowiedzi na Pana zapytanie z dnia 10 lipca 2019 r. w sprawie możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej sześciu budynków mieszkalno-usługowych usytuowanych w śródmieściu Bielska-Białej przy pl. Rynek 32, pl. Św. Mikołaja 7, ul. Jana Sobieskiego 2/4 ul. Jana Sobieskiego 19, ul. Józefa Pankiewicza 7, ul. Cieszyńskiej 18 uprzejmie informujemy, że jest możliwość przyłączenia i dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej dla potrzeb ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i wentylacji przedmiotowych budynków.

Szczegółowe warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej przedmiotowych budynków oraz propozycję Umowy przyłączeniowej prześlemy po otrzymaniu wypełnionego wniosku o wydanie warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej (druk w załączeniu). Umowa przyłączeniowa powinna być podpisana z co najmniej 6 – miesięcznym wyprzedzeniem przed terminem planowanej dostawy ciepła.

Kopie: ND, EP

KIEROWNIK DZIAŁU
Programowania i Rozwoju Ciepłownictwa

mgr inż. **Sławomir Dziedzic**

Wiceprezes Zarządu
ds. eksploatacji

mgr inż. **Kamilla Wojarska**

B-NR.5183.541.2019.KJ
RPW 12335/2019

Bielsko-Biała, dnia 22. 08. 2019

Z A P Pracownia Projektowa
ul. Osuchowskiego 2/14, 43-300 Bielsko-Biała

Dotyczy: wydania opinii konserwatorskiej dla planowanego remontu budynku przy ul. Pankiewicza 7 w Bielsku-Białej.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Katowicach Delegatura w Bielsku – Białej po rozpatrzeniu Pańskiego wniosku, złożonego w dniu 10.07.2019 r., w w/w sprawie jak i odnosząc się do jego uzupełnienia (w dniu 14.08.2019 r.) w postaci: Wytocznych funkcjonalno-użytkowych wraz z programem, gdzie następuje przeznaczenie obiektu na budynek mieszkalny wraz z adaptacją poddasza na cele mieszkalne, z wprowadzeniem windy wewnętrznej, jak i zachowaniem istniejących kondygnacji budynku, **opiniuje pozytywnie przedstawiony program oraz zmianę sposobu użytkowania.**

Dodatkowo informuje, że należy oprzeć się na dokumentacji konserwatorskiej dla rewaloryzacji belskiej Starówki dostępnej w Biurze Rewitalizacji lub w tut. archiwum, w tym Karty Posesji wykonanej przez arch. arch. Marka Cempla i Andrzeja Cygnarowski w 1997 r. Na etapie opracowania koncepcji należy na bieżąco uzgadniać planowane rozwiązania z tut. urzędem.

Z up.
ŚLĄSKIEGO WOJEWÓDZKIEGO
KONSERWATORA ZABYTKÓW
Kierownik Delegatury
mgr Jacek Konior

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

KARTA POSESJI

ADRES:

UL. RYNEK 11/PANKIEWICZA 7

KWARTAŁ:

„B”

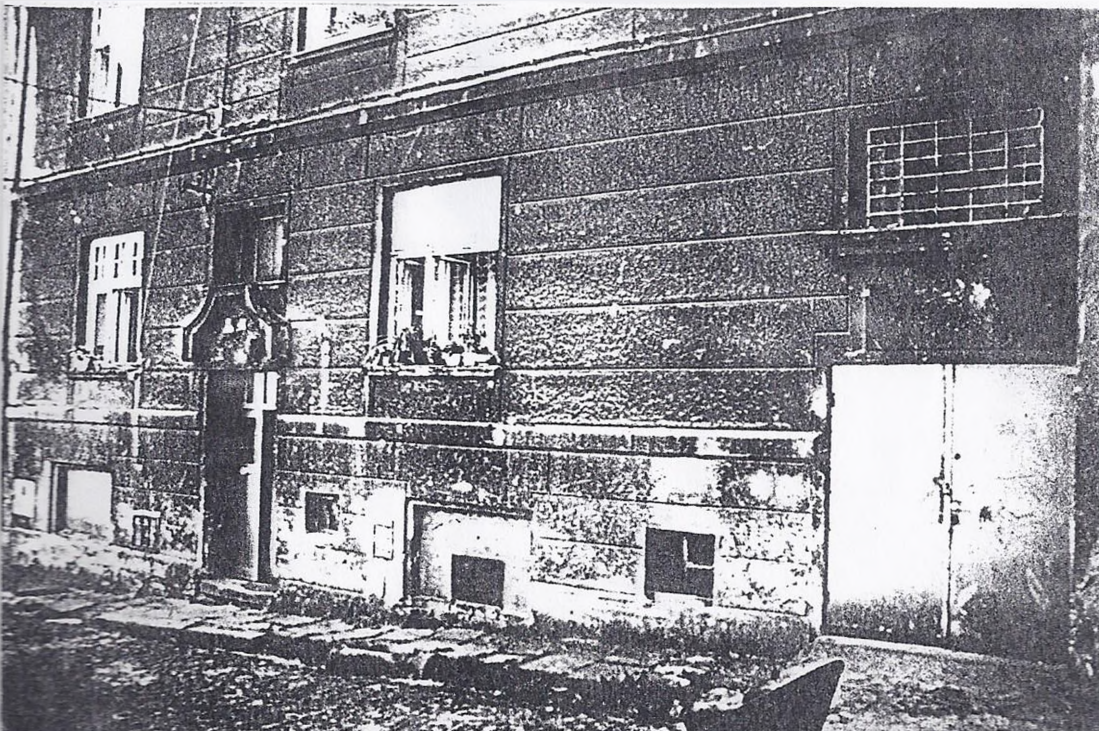
Opracowanie:

mgr inż. arch. Marek Cempla
mgr inż. arch. Andrzej Cygnarowski



Pankiewicza 7 – widok od ul. Orkana

Pankiewicza 7 – elewacja parteru
przy ul. Pankiewicza



I. Informacje wstępne

Prostokątna posesja położona między Rynekem i ulicą Pankiewicza, w obrębie północnego bloku przyrynkowego, utworzonego w ramach XIII w. struktury lokacyjnej Bielska; powstała ze scalenia dwóch działek siedliskowych w 1912 roku; prawie w całości zabudowana przez dwa czteropiętrowe budynki oraz przekryte i zaadaptowane w dwóch kondygnacjach podwórko między nimi. Cechy stylowe budynków modernistyczne.



Należy:

- utrzymać zabytkowy charakter obiektów,
- zachować bryłę budynku przyrynkowego; dom od strony ul. Pankiewicza proponuje się obniżyć o jedną kondygnację,
- przeprowadzić badania konserwatorskie w celu uzupełnienia rozpoznania elementów wystroju architektonicznego, kolorystyki elewacji i warstw malarskich wewnątrz oraz elementów historycznego układu przestrzennego w poziomie piwnic domu Rynek nr 11,
- na elewacjach przywrócić gładkie tynki,
- elementy zabytkowego wystroju i wyposażenia uzupełnić, konserwować i eksponować; elementy projektowane dostosować do charakteru budynków,
- dachy pokryć dachówką ceramiczną lub blachą kładzioną w sposób tradycyjny,
- usunąć lub przeprojektować elementy degradujące estetykę przestrzeni eksponowanych.

Rynek 11

Zakłada się zwiększenie powierzchni użytkowej przez adaptację piwnic, pustostanów i poddaszy (razem o 485 m²)

Prace należy przeprowadzić pod ścisłym nadzorem konserwatorskim, za zezwoleniem WKZ, w oparciu o pełną dokumentację konserwatorską, zawierającą: inwentaryzację, opracowania pobadawcze i pełnobranżowy projekt budowlany (1:50).

* obecnie użytkowane tylko częściowo

Lokale	Powierzchnia istniejąca	Powierzchnia docelowa ¹
mieszkalne:	1405 m ²	1367 m ²
użytkowe:	313* m ²	836 m ²

¹ Możliwe jest inne rozdysonowanie powierzchni między funkcje mieszkalne i użytkowe

II. Informacja o posesji i obiektach

1. Dane formalno-prawne

Nazwa obiektu:	Dom	
Adres:	ul. Rynek 11/Pankiewicza 7	
Nr parceli:	pb 63/2 (Rynek 11)	pb 63/1 (Pankiewicza 7)
Nr księgi wieczystej:	KW 62649	KW 62649
Właściciel:	Gmina Bielsko-Biała (własność komunalna)	
Czas powstania / autor:	obie kamienice zbudowane w 1912 r. na dwóch scalonych posesjach	
Rejestr Zabytków:	A-1/76 - układ urbanistyczny Bielska	
Strefa:	A - Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej	
Oznaczenie w MPZG	B5 U.M. (Rynek 11); B6 U.M. (Pankiewicza 7)	

2. Historia obiektu / określenie stylu¹

Dwie działki siedliskowe wytyczone w ramach lokacji miasta pod koniec w. XIII, na nich zbudowane domy, zapewne pod koniec w. XVIII. Scalone około 1912; jednocześnie w 1912 r. budowa kamienic w pierzejach Rynku i dzisiejszej ul. Pankiewicza, z frontową zwaną "Pilsner Hoff", stanowiącą własność Ryszarda Bichterle.

3. Opis parceli

Na terenie dwóch lokacyjnych działek siedliskowych w obrębie północnego bloku przyrynkowego; w pierzei Rynku kamienica frontowa, w pierzei ul. Pankiewicza na zapleczu kamienica-oficyna tylna, pomiędzy nimi niewielkie podwórze zajęte częściowo przez zabudowę gospodarczą.

4. Opis budynku

Kamienica przy ul. Rynek 11 modernistyczna. Trzypiętrowa z półpiętrzem w szczycie, podpiwniczona. Bryła zróżnicowana, wysokie dachy - kalenicowy korpusu i szczytowy facjaty (z niewielkim naczółkiem) - kryte blachą malowaną w kolorze zielonym (imitacja miedzi); dekoracyjnie ukształtowane kominy ceglane.

Fasada (nowszy tynk "kropiony", ubytki) asymetryczna, o bogatym wystroju architektoniczno - sztukatorskim: na parterze arkady z detalem kamiennym, między nimi i nad nimi okładzina ze sztucznego kamienia; na piętrach dwa wykusze trójboczne (jeden kryty dekoracyjnym daszkiem blaszanym), balkony z kutymi balustradami, wgłębna loggia w szczycie; stolarka bramy dwuskrzydłowa, płycinowa, z przeszkleniami (pierwotnie podobnie ukształtowana stolarka w wejściach do sklepów w obu osiach skrajnych); nad bramą i wspomnianymi oboma wejściami do sklepów dekoracyjne nadświetla w formie stolarsko opracowanych, niewielkich wykuszy trójbocznych z wielokwaterowymi przeszkleniami i dekoracyjnymi daszkami blaszanymi; witryna cukierni modernistyczna, trójskrzydłowa, ze śłemeniem (o dekoracji snycerskiej) i wielokwaterowymi podziałami górnych kwater; podobna (nowa) stolarka innej witryny; stolarka okienna nowa, dwu- i jednoskrzydłowa ze śłemeniem.

Ściany: strop z płaską, stiukową dekoracją geometryczną; posadzki ceramiczne, wzorzyste (ubytek), stopnie ze sztucznego kamienia (zniszczone); nadświetle drzwi wahadłowych (nowych) ze stolarką o dekoracyjnych podziałach. Klatka schodowa dwubiegowa: stopnie ze sztucznego kamienia, balustrada kuta z poręczą drewnianą, posadzki ceramiczne, wzorzyste. W lokalu sklepowym na parterze konstrukcyjny strop kasetonowy. Stolarka drzwi do mieszkań półtoraskrzydłowa, płycinowa, z futrynami; okienka doświetlające mieszkania o wielokwaterowej stolarnie.

¹ Punkty 2, 3, 4. pisane kursywą, są cytatami ze Studium Historyczno-Urbanistycznego Bielska, B. Krasnowolski z zespołem, PKZ S.A., 1993r.

Kamienica przy ul. Pankiewicza 7 modernistyczna. Trzypiętrowa, podpiwniczona. Nakryta dwoma dachami pulpitowymi: połąc nachylona do ulicy stromą, kryta blachą, połąc tylna papą.

Fasada z zachowanym, płasko traktowanym wystrojem architektoniczno - sztukatorskim (nowszy tynk "kropiony"); stolarka okienna trójskrzydłowa ze ślimieniem, z częściowo zachowanymi krzyżowymi podziałami górnych kwater.

Śleń: stopnie ze sztucznego kamienia. Klatka schodowa trójbiegowa: stopnie ze sztucznego kamienia, balustrada kuta z poręczą drewnianą, stolarka okienna trójskrzydłowa ze ślimieniem. Stolarka drzwi do mieszkań jedno-skrzydłowa, płycinowa, w płytkich futrynach; wielowaterowe okna doświetlające mieszkania.

5. Stan zachowania

Rynek 11. Przyrynkowa, modernistyczna kamienica wzniesiona w 1912 roku; zachowana bryła i kompozycja oraz w znacznym stopniu wystrój architektoniczno-sztukatorski elewacji frontowej.

Budynek jest murowany, trzypiętrowy z półpiętrzem w szczycie; nakryty dachem na więźbie płasko-wieloszczowej, pokrytym blachą ocynkowaną, malowaną; kominy ceglane, ozdobne.

Elewacja pokryta tynkiem „kropionym”, zacierającym głęboki rysunek elementów wystroju; ich stan zachowania – średni; zmiany dotyczą głównie elementów usytuowanych na parterze (stolarka drzwiowa, elementy kamienne oraz balustrady na balkonie na pierwszym piętrze i gzymsów wieńczących. Ściana miejscami zawilgocona, na łuku koszowym loggi na drugim piętrze widoczne pęknięcia; na wyższych kondygnacjach spękania i odparzenia tynku.

Obiekt jest podpiwniczony; pomieszczenia piwnic są otynkowane, mają charakter gospodarczo-techniczny; nie są rozpoznane pod względem badawczym – dotyczy wątków ceglanych i kamiennych oraz innych elementów zabytkowych. Jest to ważne mając na uwadze metrykę obiektu: kamienica w obecnej formie zbudowana na początku XX wieku w miejscu dwóch znanych z przekazów ikonograficznych kamienic, ukształtowanych zapewne w końcu XVIII wieku; te były wzniesione w miejscu wcześniejszej zabudowy (lub ją adaptujące); w pierzei przyrynkowej kwartału „B” istniały podcienia, podobnie jak w kwartale „A” i „F”.

Częściowo zachowane są elementy wystroju wnętrza, takie jak: kute balustrady na drugim i trzecim piętrze (na pierwszym piętrze wymieniono na proste pręty); ozdobne posadzki na podestach klatki schodowej z płytek terrakotowych (z ubytkami), stopnie ze sztucznego kamienia (?), wykładziny ścian, półtoraskrzydłowe drzwi płycinowe wejściowe do mieszkań. Posadzki płytki z terrakoty, lastriko, klepka drewniana, PCV.

Budynek w poziomie parteru pełni funkcję gastronomiczną i biurową.

Dawne podwórze zostało zadaszone i adaptowane – dawniej jako hala produkcyjna, później sala koncertowa – obecnie praktycznie nie użytkowane.

Układ pomieszczeń w piwnicach i na parterze częściowo przekształcony przez wtórne podziały. Na wyższych kondygnacjach mieszkania; układ pomieszczeń zachowany.

Pankiewicza 7. Kamienica murowana, trzypiętrowa z wysokim parterem i częściowo zaadaptowanym poddaszem. Dachy pulpitowe, kryte blachą i papą; podpiwniczona w całości; lekko cofnięta w stosunku do linii pierzei zabudowy w ul. Pankiewicza (w osi tej ulicy pod nawierzchnią zachowane relikty wewnętrznej XIV w. linii murów obronnych Bielska).

Na modernistycznej fasadzie dość dobrze zachowany wystrój architektoniczny. Częściowo przekształcona stolarka drzwi i okien. Wewnątrz zachowane elementy: stopnie ze sztucznego kamienia, kuta balustrada na klatce schodowej, drzwi płycinowe. Układ pomieszczeń generalnie zachowany.

Ekspozowany budynek wyrasta ponad zabudowę kwartału i stwarza niekorzystny efekt w panoramie zespołu Starówki.

Budynek prawie w całości użytkowany na funkcje mieszkalne, nie licząc części przyziemia – przejście od strony ul. Pankiewicza do pomieszczeń na parterze, dostępnych z tego przejścia.

Instalacje: wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektryczne.

III. Wytyczne konserwatorskie

Zachowując zabytkowy charakter obiektu z jego nawarstwieniami stylowymi należy:

- poprawić stan techniczny zdegradowanej substancji budowlanej,
- wyposażać obiekt w niezbędne instalacje i urządzenia techniczne:
- poprawić estetykę obiektu,
- poprawić funkcjonalność układu pomieszczeń.

Z uwagi na zabytkowe i historyczne walory budynku, jego lokalizację w Strefie Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej, wszystkie działania rewitalizacyjne należy prowadzić w oparciu o:

- zezwolenie Państwowej Służby Ochrony Zabytków,
- zatwierdzoną konserwatorską dokumentację projektową, zawierającą: inwentaryzację, dokumentację poba-dawczą, projekt techniczny pełnobrańowy w skali 1:50,
- prace badawcze, opinie lub ekspertyzy nakazane przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków.

1. Funkcja

Oba budynki przeznacza się na funkcję usługowo-mieszkalną. W domu Rynek 11 piwnice i parter należy za-adaptować na funkcje użyteczności publicznej, wyższe kondygnacje na mieszkania; poddasza i strychy zaleca się w całości objąć funkcją użytkową wcielając je do mieszkań. Celowe jest objęcie piwnic i parteru wspólną adaptacją w ramach jednego lokalu (pozostałe uwagi na rysunkach).

2. Bryła

Zachować bryłę budynku Rynek nr 11 wraz z obecną formą dachu; adaptowany strych doświetlić z uwzględnieniem skali, kompozycji i wystroju architektonicznego zabytkowej elewacji przyrynkowej.

Bryła budynku Pankiewicza 7 proponuje się obniżyć o jedną kondygnację, w celu wprowadzenia korekty w syl-wecie kwartału.

3. Elewacja

Uzupełnić rozpoznanie badawcze elementów wystroju architektonicznego oraz kolorystyki elewacji.

Przywrócić gładkie tynki. Zabytkowe elementy wystroju architektonicznego (takie jak gzymsy, bonie, płyciny) oczyścić, uzupełnić i konserwować, przywracając głębokość rysunku.

Wymienić drzwi wejściowe do lokali w skrajnych osiach, nawiązując do stylistyki obiektu oraz przekazów ikono-graficznych. Oczyścić i konserwować stolarkę drzwi bramy, okien i naświetli na parterze. Zachować formę okien na wyższych kondygnacjach, zgodnie z przekazami (ewentualnie wymienić okna na drewniane według zacho-wanego wzoru).

Na balkonie na pierwszym piętrze wymienić balustradę według wzoru z wyższej kondygnacji. Uzupełnić ele-menty okładziny kamiennej. Zachować formę ceglanych kominów. Dachy pokryć blachą kładzioną w sposób tradycyjny (Rynek 11) lub dachówką ceramiczną.

Elementy projektowane kształtować w nawiązaniu do zabytkowego charakteru elewacji.

Usunąć lub przeprojektować elementy degradujące estetykę elewacji.

4. Wnętrza

Przeprowadzić badania architektoniczne w pomieszczeniach piwnic w domu Rynek 11. Dążyć do przywrócenia historycznego układu pomieszczeń w poziomie piwnic i parteru. Na wyższych kondygnacjach zachować istnieją-cy układ przestrzenny. Pomieszczenia poddasza adaptować dla potrzeb funkcji mieszkalnych (łącznie z istnieją-cym mieszkaniem).

Uzupełnić, konserwować i eksponować elementy zabytkowego wystroju (dotyczy takich elementów jak stopnie i balustrady klatek schodowych oraz stolarka drzwiowa).

Usunąć elementy degradujące estetykę przestrzeni eksponowanych.

Projektowane detale dostosować do charakteru zabytkowych wnętrz.

IV. Tabela pomocnicza

	Stan istniejący	Kierunek zmian	% zmiany
Powierzchnia posesji	6860 m ²	6860 m ²	0 %
Powierzchnia użytkowa:			
łącznie	1718 m ²	2203 m ²	+28 %
lokali użytkowych	313* m ²	836 m ²	+167 %
lokali mieszkalnych	1405 m ²	1367** m ²	-2,7 %
Liczba:			
mieszkań	19	18	-5,3 %
lokali	1	1-5***	0 %
Kubatura	13737 m ³	13207 m ³	-3,8 %

Uwaga: Liczba mieszkań i lokali użytkowych w wariantcie docelowym może być kształtowana inaczej, w zależności od przyjętego rozwiązania projektowego i funkcjonalnego.

* obejmuje zespół pomieszczeń, obecnie wykorzystywanych tylko częściowo

** uwzględniono proponowane obniżenie budynku przy ul. Pankiewicza 7 o jedną kondygnację

*** zaleca się adaptację pomieszczeń w piwnicach i na parterze w ramach jednego zespołu z wykorzystaniem dużych sal, z możliwością utworzenia dla nich zaplecza technicznego, gospodarczego i socjalnego




B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

N



100m

-  – obiekt
-  – obrys kwartalu
-  – obszar objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania oraz Planem Rewaloryzacji bielskiej Starówki

KWARTAL „B”,

UL. RYNEK 11,
UL. PANKIEWICZA 7
ul. Pankiewicza 7

RZUT PIWNIC

STAN
ISTNIEJĄCY

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

Pomieszczenia gospodarcze,
lokatorskie – 70 m²
+ 24 m² komunikacja

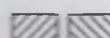
Pomieszczenia dostępne
od strony ul. Pankiewicza
– 208 m²
obecnie nie użytkowane

Istniejąca kottownia

Pomieszczenia gospodarcze
i techniczne,
dostępne schodami z
domu Rynek 11
– ok. 154 m²
razem z komunikacją

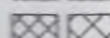
0 1 2 3 4 5 6 7 m

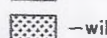
Rynek 11


 –pomieszczenia mieszkalne

 –zamurowania proponowane


 –możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu

 –pomieszczenia użytkowe

 –wilgoć

 –wejścia do budynku lub lokalu użytkowego

 –spęknięcia

 –elementy pod ochroną

 –wejścia do mieszkań lub drugorzędne

KWARTAŁ „B”,

UL. RYNEK 11,
UL. PANKIEWICZA 7

RZUT PIWNIC



B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

LOKAL UŻYTKOWY
70m²
(94m² razem
z komunikacją)

Możliwe jest pozostawienie
użytkowania piwnic pod
domem Pankiewicza nr 7
w formie pomieszczeń
gospodarczych (lokatorskich)
lub technicznych

Możliwość połączenia sali
pod dawnym podwórzem
wewnętrznymi schodami
z lokalem w poziomie
parteru

U W A G A:

Opracowanie projektu należy
poprzedzić badaniami
architektonicznymi piwnic
pod domem Rynek nr 11.
Zaleca się użytkowanie piwnic
w ramach jednego lokalu.

LOKAL UŻYTKOWY
Pomieszczenia użytkowe
– 274m²
Zaplecze
– 29m²
Komunikacja
– 59m²
Razem: – 362m²

Rynek 11

0 1 2 3 4 5 6 7 m

 –pomieszczenia mieszkalne
 –pomieszczenia użytkowe
 –spęknięcia

 –zamurowania proponowane
 –wilgoć
 –elementy pod ochroną

 –możliwość przebicia lub odtworzenia otworu
 –wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
 –wejścia do mieszkań lub drugorzędne

KWARTAL „B”,

UL. RYNEK 11,
UL. PANKIEWICZA 7

RZUT PARTERU

STAN
ISTNIEJĄCY

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

MIESZKANIE 1
E,W,K,G
27m²
(WC w korytarzu
– 2m²)

MIESZKANIE 2
E,W,K,G
46,30m²

Zespół pomieszczeń
dostępnych z
niższej kondygnacji
66,60m²

U W A G A:

W kamienicy zachowały się
w znacznym zakresie:
elementy wystroju
architektonicznego elewacji,
stolarka drzewiowa (wewnętrzne
drzwi płycinowe ze szpaletami),
balustrady.

Dawna hala produkcyjna,
później sala koncertowa

313 m² – zespół
pomieszczeń na parterze
domu Rynek nr 11 wraz z
nie użytkowaną salą
koncertową utworzoną
w dawnym dziedzińcu

Pomieszczenia wykorzystywane
są częściowo, pełnią funkcję
gastronomiczną i biurową.

0 1 2 3 4 5 6 7 m

Rynek 11

—pomieszczenia mieszkalne
—pomieszczenia użytkowe
—spękania

—zamurowania proponowane
—wilgoć
—elementy pod ochroną

—możliwość przebicia lub odtworzenia otworu
—wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
—wejścia do mieszkań lub drugorzędne

KWARTAL „B”,

UL. RYNEK 11,
UL. PANKIEWICZA 7

RZUT PARTERU



B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

MIESZKANIE

29,00m²

MIESZKANIE

46,30m²

U W A G A:

Zachowane elementy
zabytkowego wystroju i
wyposażenia należy uzupełnić,
konserwować i eksponować
lub wykonać nowe wg wzorów
w kamienicy lub ikonografii.

LOKAL UŻYTKOWY

380,0m²

Zaleca się użytkowanie
pomieszczeń w ramach
jednego lokalu;
możliwie wraz z zespołem
pomieszczeń na niższej
kondygnacji
– pozwoli to w sposób
optymalny wykorzystać układ i
powierzchnię użytkową.
Możliwe jest jednak
wprowadzenie podziału na kilka
lokali użytkowych.

(Powierzchnia łączna
pomieszczeń na dwóch
kondygnacjach – 742m²).

0 1 2 3 4 5 6 7 m

Rynek 11

- pomieszczenia mieszkalne
- pomieszczenia użytkowe
- spęknięcia

- zamurowania proponowane
- wilgoć
- elementy pod ochroną

- możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu
- wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
- wejścia do mieszkań lub drugorzędne

KWARTAL „B”

UL. RYNEK 11,
UL. PANKIEWICZA 7

RZUT 1 PIĘTRA

STAN
ISTNIEJĄCY

ul. Pankiewicza 7

B5, B6 U,M

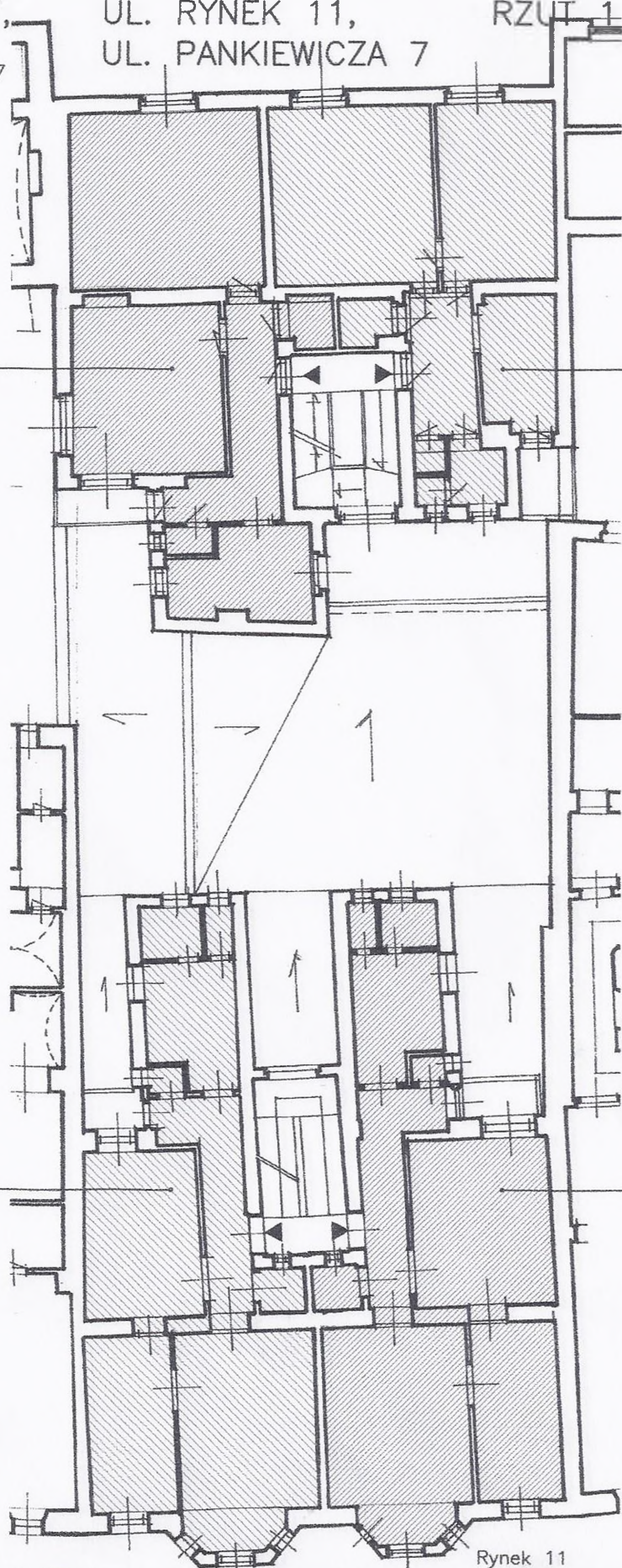
Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

MIESZKANIE 3
E,W,K,G
83,80m²

MIESZKANIE 4
E,W,K,G
72,40m²

MIESZKANIE 1
E,W,K,G
91,00m²

MIESZKANIE 2
E,W,K,G
86,80m²



0 1 2 3 4 5 6 7 m

Rynek 11

-pomieszczenia mieszkalne
 -pomieszczenia użytkowe
 -spęknięcia

-zamurowania proponowane
 -wilgoć
 -elementy pod ochroną

-możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu
 -wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
 -wejścia do mieszkań lub drugorzędne

KWARTAŁ „B”

UL. RYNEK 11,
UL. PANKIEWICZA 7

RZUT 1 PIĘTRA



ul. Pankiewicza 7

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

MIESZKANIE

83,80m²

MIESZKANIE

72,40m²

MIESZKANIE

91,00m²

MIESZKANIE

86,80m²

Rynek 11

0 1 2 3 4 5 6 7m

–pomieszczenia mieszkalne

–pomieszczenia użytkowe

–spękania

–zamurowania proponowane

–wilgoć

–elementy pod ochroną

–możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu

–wejścia do budynku lub lokalu użytkowego

–wejścia do mieszkań lub drugorzędne

KWARTAL „B”

UL. RYNEK 11,
UL. PANKIEWICZA 7

RZUT 2 PIĘTRA

STAN
ISTNIEJĄCY

Pankiewicza 7

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

MIESZKANIE 5
E,W,K,G
83,80m²

MIESZKANIE 6
E,W,K,G
72,40m²

MIESZKANIE 3
E,W,K,G
91,00m²

MIESZKANIE 4
E,W,K,G
89,00m²

Rynek 11

0 1 2 3 4 5 6 7 m

—pomieszczenia mieszkalne
—pomieszczenia użytkowe
—spękania

—zamurowania proponowane
—wilgoć
—elementy pod ochroną

—możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu
—wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
—wejścia do mieszkań lub drugorzędne

KWARTAŁ „B”

UL. RYNEK 11,
UL. PANKIEWICZA 7

RZUT 2 PIĘTRA



B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

MIESZKANIE

83,80m²

MIESZKANIE

72,40m²

MIESZKANIE

91,00m²

MIESZKANIE

89,00m²

0 1 2 3 4 5 6 7 m

-pomieszczenia mieszkalne

-pomieszczenia użytkowe

-spękania

-zamurowania proponowane

-wilgoć

-elementy pod ochroną

-możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu

-wejścia do budynku lub lokalu użytkowego

-wejścia do mieszkań lub drugorzędne

KWARTAL „B”,

UL. RYNEK 11,
UL. PANKIEWICZA 7

RZUT 3 PIĘTRA



STAN
ISTNIEJĄCY

Pankiewicza 7

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

MIESZKANIE 7
E,W,K,G
83,80m²

MIESZKANIE 8
E,W,K,G
72,40m²

MIESZKANIE 5
E,W,K,G
91,00m²

MIESZKANIE 6
E,W,K,G
89,00m²

—pomieszczenia mieszkalne
—pomieszczenia użytkowe
—spękania

—zamurowania proponowane
—wilgoć
—elementy pod ochroną

—możliwość przebicia lub odtworzenia otworu
—wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
—wejścia do mieszkań lub drugorzędne

0 1 2 3 4 5 6 7 m

Rynek 11

KWARTAL „B”,

UL. RYNEK 11,
UL. PANKIEWICZA 7

RZUT 3 PIĘTRA



Pankiewicza 7

B5, B6 U,M

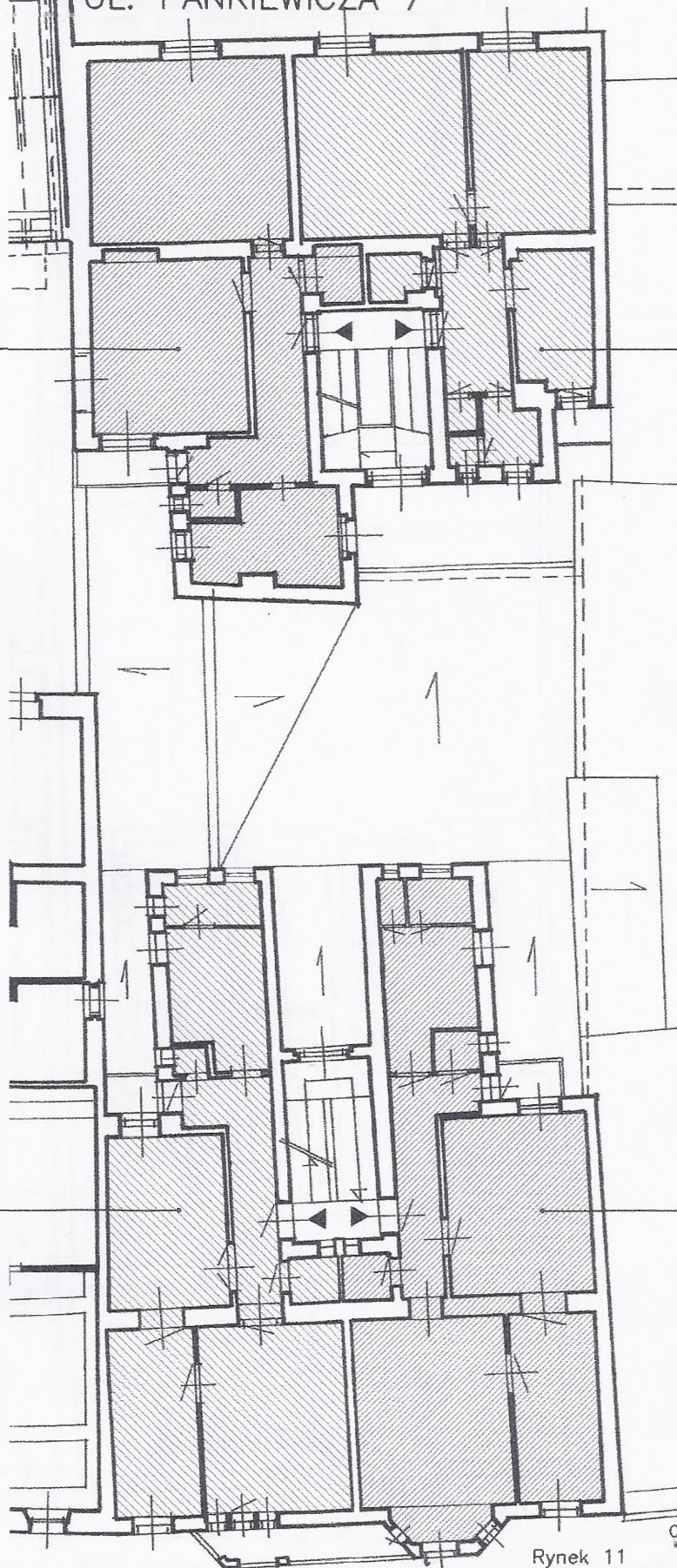
Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

MIESZKANIE
83,80m²

MIESZKANIE
72,40m²

MIESZKANIE
91,00m²

MIESZKANIE
89,00m²



- pomieszczenia mieszkalne
- pomieszczenia użytkowe
- spekania

- zamurowania proponowane
- wilgoć
- elementy pod ochroną

- możliwość przebicia lub odtworzenia otworu
- wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
- wejścia do mieszkań lub drugorzędne

KWARTAŁ „B”,

UL. RYNEK 11,
UL. PANKIEWICZA 7

RZUT 4 PIĘTRA

STAN
ISTNIEJĄCY

Pankiewicza 7

B5, B6 U,M

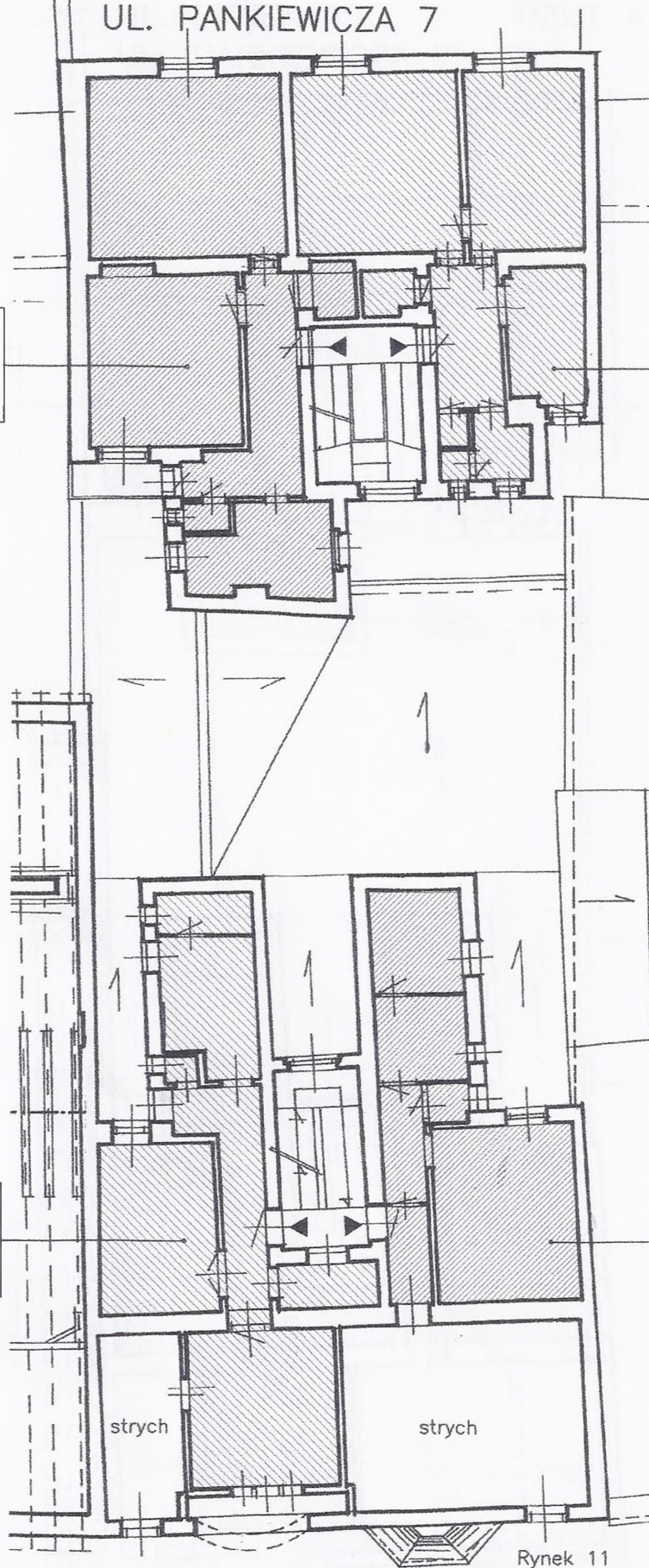
Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

MIESZKANIE 9
E,W,K,G
83,80m²

MIESZKANIE 10
E,W,K,G
72,40m²

MIESZKANIE 7
E,W,K,G
67,50m²

MIESZKANIE 8
E,W,K,G
49,70m²



—pomieszczenia mieszkalne

—pomieszczenia użytkowe

—spęknięcia

—zamurowania proponowane

—wilgoć

—elementy pod ochroną

—możliwość przebicia lub odtworzenia otworu

—wejścia do budynku lub lokalu użytkowego

—wejścia do mieszkań lub drugorzędne

KWARTAL „B”,

Pankiewicza 7

UL. RYNEK 11,
UL. PANKIEWICZA 7

RZUT 4 PIĘTRA



B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

Przewidywana likwidacja
górnej kondygnacji
budynku;
mieszkania częściowo
utworzone pod skośnymi
połaciami dachu

MIESZKANIE

~ 70m²

MIESZKANIE

~ 54m²

MIESZKANIE

67,50m²

MIESZKANIE
z adaptacją strychu
~ 72m²

(nie licząc możliwości
wykorzystania wyższej
kondygnacji poddasza
z wieńczącą dom
facjatą
- dodatkowe 22 m²)

strych

Rynek 11

0 1 2 3 4 5 6 7 m

▨ -pomieszczenia mieszkalne

▨ -pomieszczenia użytkowe

~~~~~ -spęknięcia

▨ -zamurowania proponowane

▨ -wilgoć

NR -elementy pod ochroną

↔ -możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu

▲ -wejścia do budynku lub lokalu użytkowego

▲ -wejścia do mieszkań lub drugorzędne



KWARTAL „B”,

UL. RYNEK 11,  
UL. PANKIEWICZA 7

RZUT PODDASZA



STAN  
ISTNIEJĄCY

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki  
w Miejscowym Planie  
Zagospodarowania Przestrzennego

Pankiewicza 7

MIESZKANIE 11  
(nie dostępne)  
~ 52 m<sup>2</sup>

Strych

Przestrzeń poddasza  
– nie użytkowana

Rynek 11

0 1 2 3 4 5 6 7 m

—pomieszczenia mieszkalne

—pomieszczenia użytkowe

—spęknięcia

—zamurowania proponowane

—wilgoć

—elementy pod ochroną

—możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu

—wejścia do budynku lub lokalu użytkowego

—wejścia do mieszkań lub drugorzędne



KWARTAL „B”,

UL. RYNEK 11,  
UL. PANKIEWICZA 7

RZUT PODDASZA



KIERUNEK  
ZMIAN

Pankiewicza 7

B5, B6 U,M

Oznaczenie jednostki  
w Miejscowym Planie  
Zagospodarowania Przestrzennego

Kondygnacja przewidywana  
do rozebrania, w celu  
wprowadzenia korekty  
sylwety kwartału  
w panoramie Starówki.

Facjata

Możliwość adaptacji  
części poddasza,  
jako górnej kondygnacji  
mieszkania na 4 piętrze  
~ 22 m<sup>2</sup>

Rynek 11

0 1 2 3 4 5 6 7 m

- pomieszczenia mieszkalne
- pomieszczenia użytkowe
- spęknięcia

- zamurowania proponowane
- wilgoć
- elementy pod ochroną

- możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu
- wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
- wejścia do mieszkań lub drugorzędne