

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

NAZWA ZADANIA:

Zabezpieczenie zabytkowych ruin kościoła pw. Św. Mikołaja w Trzęsaczu

ADRES INWESTYCJI:

działka: 284/4
obręb: Trzęsacz
jednostka ewidencyjna :gmina Rewal
gmina: Rewal
powiat: gryficki
województwo: zachodniopomorskie

INWESTOR:

Gmina Rewal
ul. Mickiewicza 19 , 72-344 Rewal



LUTY 2024

1. DANE OGÓLNE

1.1. KRÓTKI OPIS I UWARUNKOWANIA FORMALNE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego i projektów technicznych oraz robót budowlanych dla zadania inwestycyjnego pn.: „Zabezpieczenie zabytkowych ruin kościoła pw. Św. Mikołaja w Trzęsaczu” w formule „zaprojektuj i wybuduj”.

W ramach przedmiotowego zadania inwestycyjnego zakres prac obejmować będzie: opracowanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem decyzji konserwatorskiej na prowadzenie i wykonanie robót budowlanych w oparciu o opracowaną dokumentację projektową wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie – których zakres należy dostosować do wymagań Zamawiającego przedstawionych w Programie Funkcjonalno-Użytkowym zwanym dalej PFU – będącym Załącznikiem do niniejszej SWZ jak również w nim niewymienionych, a koniecznych do prawidłowej realizacji zamówienia.

Uwarunkowania formalne wykonania przedmiotu zamówienia wynikają z:

- ogólnych wytycznych Zamawiającego,
- warunków i wytycznych konserwatorskich – uzyskanych przez Wykonawcę na etapie prac projektowych,
- warunków dofinansowania z Rządowego Programu Odbudowy Zabytków Polski Ład,
- aktów prawnych, w szczególności:
 - Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951, 1688, 1904),
 - Rozporządzenia 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 (t.j. Dz.U. 2021 poz. 81),
 - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834),
 - innych.

1.2. GŁÓWNY KOD CPV

45000000-7 - Roboty budowlane

1.3. DODATKOWY KOD CPV

71200000-0 - Usługi architektoniczne i podobne

71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego

71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynierskie i kontrolne

45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę

45111291-4 - Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

45113000-2 - Roboty na placu budowy

45210000-2 - Roboty budowlane w zakresie budynków

92522100-7 – Usługi ochrony obiektów historycznych

45453100-8 - Roboty renowacyjne

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

1.4. ZAKRES PRAC DO WYKONANIA W RAMACH NINIEJSZEGO POSTĘPOWANIA

- a) Projekt architektoniczno–budowlany
- b) Projekty techniczne :
 - architektury
- c) Specyfikacje techniczne
- d) przedmiary robót budowlanych i kosztorys inwestorski
- e) informacja BIOZ
- f) uzyskanie w imieniu zamawiającego decyzji wojewódzkiego konserwatora w Szczecinie dla wykonania wszystkich prac związanych z realizacją zadania oraz w razie potrzeby decyzję o pozwoleniu na budowę.
- g) realizacja przedsięwzięcia z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami, zasadami wiedzy i sztuki budowlanej, normami technicznymi, dokumentacją projektową oraz postanowieniami umowy.

W okresie trwania budowy Wykonawca będzie:

- podejmować wszelkie uzasadnione kroki mające na celu stosowanie się do przepisów i norm dotyczących ochrony środowiska na terenie i wokół terenu budowy;
- będzie unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób lub własności społecznej i innych, a wynikających ze skażenia, hałasu lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania.

Stosując się do tych wymagań będzie miał szczególny wzgląd na:

- lokalizację placu budowy w tym: magazynów, składowisk, wykopów i dróg dojazdowych,
- środki ostrożności i zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem terenu, gruntów, wód i powietrza pyłami, gazami i możliwością powstania pożaru.

Po zakończeniu Robót Wykonawca jest zobowiązany do:

- przywrócenia do należytego stanu i porządku dróg dojazdowych, całego terenu budowy i terenu wykorzystywanego pod zaplecze budowy,
- wykonania geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej,
- wykonania dokumentacji powykonawczej z naniesionymi wszystkimi zmianami.

2. PROGRAM FUNKCJONALNO PRZESTRZENNY – DANE OGÓLNE

2.1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- A. Przepisy prawa budowlanego i pokrewne, rozporządzenia wykonawcze, normy budowlane i branżowe oraz dane z literatury fachowej
- B. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 20 12 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno- użytkowego
- C. Uzgodnienia z Inwestorem
- D. Program prac konserwatorskich dotyczących ruin kościoła w Trzęsaczu autorstwa Ewy Palacz z 2005 roku

Wybrane przepisy podstawowe:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222),
- Rozporządzenia 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 (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 81),
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 275, 1222),
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2509, z 2024 r. poz. 1222, 1254),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z późniejszymi zmianami (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1679),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r – w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu BIOZ (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1126),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401),
- Normy obowiązujące do stosowania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz Wspólnoty Europejskiej,
- inne właściwe przepisy.

2.2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest program funkcjonalno-użytkowy dla inwestycji pn. „Zabezpieczenie zabytkowych ruin kościoła pw. Św. Mikołaja w Trzęsaczu”.

Historia Kościoła sięga XII wieku. Była to wówczas trzecia chrześcijańska świątynia, którą wzniesiono na Pomorzu. Początkowo funkcjonowała jako Kościół katolicki, jednak po reformacji w 1534 r., stała się świątynią ewangelicką. W 1658 r. budowla została wyremontowana i wyposażona w renesansowe i barokowe ławy, stalle, ambonę, chrzcielnicę i ołtarz. Podczas wojny siedmioletniej Kościół częściowo rozgrabiono. Największych zniszczeń dokonały jednak siły natury. W latach 1760 oraz 1818 jego drewniana wieża była niszczone przez pioruny. W końcu została rozebrana, a w jej miejsce postawiono dzwonnice z dwoma dzwonami. Dodatkowo, w wyniku procesu abrazji, linia brzegowa przesuwiała się nieustannie coraz bardziej w głąb lądu, coraz bardziej zagrażając budowli. Działanie żywiołu było tak potężne, że już w 1750 r.

odległość ta wynosiła tylko 58 metrów. 2 sierpnia 1874 r. odprawiono ostatnią pożegnalną mszę w Kościele na klifie. Niecałe 30 lat później pierwsza część zabytkowego budynku osunęła się do morza. Obecnie jedynie istnieje południowo- wschodnia ściana kościoła stanowiąca trwałą ruinę.



2.3. ZAKRES OPRACOWANIA

Zakresem opracowania objęta jest istniejąca południowo-wschodnia ściana kościoła stanowiąca trwałą ruinę.

2.4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Działka nr 284/4 zlokalizowana jest w Trzęsaczu w woj. Zachodniopomorskim, w gminie Rewal, w zespole zabudowy z lat 2 połowy XX i pierwszej XXI wieku. Istniejący budynek znajduje się po południowej stronie działki na stromym klifowym brzegu morskim przy północnym zakończeniu gminnej – ulicy Klifowej. Istniejący obiekt kościoła został wpisany na listę zabytków decyzją Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie. Symbol zabytku nr rej. A-1610 z 12.09.1958.

Ruina jest obiektem zabytkowym o specyficznym charakterze. Już samo słowo ruina kojarzy się z elementem o dużym stopniu zniszczenia, stąd ocena stanu zachowania wygląda nieco inaczej. Oceniany jest stopień zniszczenia zachowanego fragmentu oraz przyczyny wywołujące jego dalszą destrukcję. Należy też zwrócić uwagę, że specyfika zabytkowej ruiny polega na tym, iż sama konserwacja powinna być tak przeprowadzona, aby stopień ingerencji był jak najmniej widoczny, a obiekt możliwie najlepiej zabezpieczony. Niewskazane są również uzupełnienia i rekonstrukcje elementów zniszczonych, lub dodawanie elementów brakujących (chyba że jest to konieczne dla dobrego stanu zachowania obiektu).

Ruina kościoła w Trzęsaczu zachowana jest dosyć dobrze. Brak jest wyraźnych wysoleń, czy przebarwień cegły wywołanych zmianami starzeniowymi. Dużo gorzej jest zachowana spoina – zgodnie jednak z zasadą konserwatorską ona pierwsza zaczęła ulegać destrukcji chroniąc materiał ceramiczny. Wiele spoin jest wykruszonych całkowicie, wiele jest spękanych. Są miejsca, gdzie widać niemal luźno „zawieszane” cegły, zwłaszcza w miejscach koronujących mur – przy parapetach okiennych oraz w zwieńczeniu ruiny. Boczne zakończenia obiektu, które stanowią jakby „urwany” fragment kościoła mają utracone w połowie cegły, co powoduje że materiał jest bardzo chłonny i nieodporny na wszelkie

zanieczyszczenia i kumulację szkodliwych substancji z deszczu czy śniegu. Widoczne są również zielonkawe naloty na cegle i spoinie mchów, glonów i porostów. Wywołują one wżery w cegle i powodują ich szybszą destrukcję. Są miejsca, gdzie cegła jest niemal zupełnie czysta i prawie świeci swoją czerwono-pomarańczową barwą, ale są także miejsca, gdzie silnie skumulował się nalot atmosferyczny w postaci czarnych, smolistych, zwartych skupisk na cegle. Niektóre z nich, chociaż w małej ilości, posiadają jeszcze naloty gipsu – warstwy są wtedy grubsze niż samego nalotu atmosferycznego, gdyż pod nim niewidoczny jest jeszcze nalot soli gipsowych.

Inny problem stanowi roślinność porastająca miejsca głównie występów muru ale i niekiedy miejsca w pionowych partiach cegieł. Korzenie powodują rozsadzanie i poluzowanie materiału ceramicznego, wypadanie spoiny a z czasem i cegły.

Kamień granitowy stanowiący fundament kościoła zachowany jest w dobrym stanie. Miejscami pokryty czarnym nalotem atmosferycznym. miejscami zielonym nalotem glonów zachował się lepiej ze względu na swoją naturalną większą odporność przysługującą skalom wylewnym. Spomiędzy granitu powykruszana jest duża ilość spoin.

Źle zachowany jest górny fragment muru – widoczne są silne spękania, wykruszenia i ogólnie bardzo zły stan zachowania cegły. Dzieje się tak ze względu na to, że zwieńczenie przyjmuje największą ilość szkodliwych substancji podczas opadów atmosferycznych oraz w okresie zimowym z zalegającego, powoli topniejącego i oddającego zanieczyszczenia śniegu. Spoiny w tym fragmencie muru wykruszyły się niemal całkowicie. Należy zwrócić uwagę podczas prac konserwatorskich na właściwe i szczególne zabezpieczenie korony muru.

2.5. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przeznaczeniem zamierzenia budowlanego jest nadanie trwałej ruinie, jaką są ruiny kościoła Świętego Mikołaja w Trzęsaczu, jak najdłuższego okresu żywotności. Programem użytkowym obiektu jest niesamowicie atrakcyjna turystycznie malownicza ekspozycja średniowiecznego obiektu na klifie morskim.

3. PROGRAM FUNKCJONALNO PRZESTRZENNY – PROJEKTOWANE ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO- MATERIAŁOWE



Miejscami w całym obiekcie widoczne są także dość duże szczeliny, powstałe prawdopodobnie na skutek „rozchodzenia się” muru przed jego zabezpieczeniem. Widoczne są w pionowych partiach ścian oraz w partii okien ostrołukowych. W tej chwili nie stanowi to zagrożenia dla obiektu, należy jednak wypełnić je odpowiednio dobranym materiałem tak, aby nie dostawała się tam woda, a co za tym idzie zasolenie i niszczenie materiału zabytkowego.

Przy pracach konserwatorskich należy zwrócić szczególną uwagę na właściwe dobranie spoiny do konserwacji, przeprowadzić dokładne badania materiału istniejącego i dobrać ją tak, aby tak jak do tej pory, chroniła zabytkową cegłę i pierwsza uległa zniszczeniu.

1. Czarne nieusuwalne naloty na ceglach będące nalotami gipsu należy zmiękczyć 10% kwaśnym węglanem amonu w okładzie i dopiero przeprowadzić oczyszczanie gorącą wodą pod ciśnieniem. Po okładach z węgla należy nałożyć okłady z ligniny z wodą demineralizowaną do wyschnięcia
2. Czarne trudności usuwalne naloty na granicy można przepiaskować drobnoziarnistym piaskiem szklarskim. Należy uważać na słabą zaprawę wapienną scalającą granit. Zabieg piaskowania powinien wykonywać wyszkolony operator piaskarki.
3. Zaprawy luźne, kruszące się i wypadające należy usunąć i zastąpić je zaprawami trasowymi w kolorze piaskowym Tubag Trass-Kalk Fugensaniermörtel. Należy dobrać fugę dokładnie do materiału zabytkowego – faktura, kolor, uziarnienie.

4. Głębokie szczeliny w murze należy wypełnić materiałem Tubag Trass kalk Verpressmortel – trasowe-wapienną zaprawą iniekcyjną. Nawierzchniowo należy zakryć uzupełnienie spoiną Tubag trass kalk fugensaniermortel.
5. Trzy górne rzędy cegieł korony muru należy przemurować na zaprawę trasową Werkstein-und Verlegenmortel special. Podobnie parapety otworów okiennych – przemurowanie powinno nastąpić przynajmniej na dwóch warstwach cegieł.
6. W przypadku braku spoin (wykruszenie) należy wszystkie miejsca uzupełnić zaprawą trasową Tubag Trass kalk fugensaniermortel w kolorze piaskowym. Należy dobrać faktury, kolor, uziarnienie do materiału zabytkowego.
7. Wszystkie korony murów, tam gdzie może gromadzić się śnieg (zwieńczenie obiektu oraz parapety okienne), należy zabezpieczyć materiałem Tubag Dichtschlamme Flex 1K. Na warstwy szlamu należy nałożyć warstwę cegieł mrozoodpornych, klinkierowych na zaprawę Tubag Werkstein und Verlegenmortel special. Należy powtórzyć nierówności zwieńczenia murów w celu zachowania charakteru ruiny. Cegłę klinkierową należy dobrać do oczyszczonej cegły obiektu. Górną powierzchnię muru należy pokryć darnią trawiastą układaną bezpośrednio na nowej cegle. Warstwa taka okazała się stosunkowo trwała, estetyczna dla ruin, tania. Powłoka jest elastyczna i ma dobre właściwości izolacyjne. Temat należy przeanalizować komisyjnie podczas prac przy konserwacji murów (korona może okazać się w tym wypadku za wąska do utrzymania warstwy biologicznej).
8. Miejsca gdzie pojawiły się nieznaczne zabielenia solne należy odsolić okładami z ligniny nasączonej wodą demineralizowaną. W przypadku naruszenia większych pokładów soli należy je zablokować w cegle (przeprowadzić w związku nierozpuszczalne) preparatem Tubag Antisulfat.
9. Luźną zaprawę wapienną pomiędzy bloków granitu należy usunąć i zastąpić zaprawą Tubag Trasskalk. Należy ją mieszać z piaskiem w proporcjach 1:3 części piasku. Należy wykonać próby przed założeniem zaprawy w celu dobrania odpowiedniej wytrzymałości zaprawy (podobnej do zabytkowej, nie większej), faktury i koloru.
10. Całość obiektu należy zhydrofobizować przez trzykrotny natrysk preparatem Ispo Hydrophobierung LF lub StoCryl HP 100 firmy Sto Ispo lub Funcosilem WS lub OW firmy Remmers.

Preparat firmy Sto Ispo oraz Remmers można stosować zamiennie wybierając preparaty. Obydwie firmy dysponują dobrymi, sprawdzonymi środkami do konserwacji. Przy zamianie na inną firmę należy skonsultować się z biurem WKZ i nadzorem konserwatorskim.

4. SZACOWANE KOSZTY I TERMIN WYKONANIA ZADANIA

Szacowane koszty zadania powinny się zmieścić w kwocie 490 000,00 pln brutto.

Termin realizacji zadania: 18 miesięcy od daty podpisania umowy.

5. UWAGI KOŃCOWE

W ramach przygotowania dokumentacji projektowej, oprócz wymienionych w punkcie 1 projektów, do w/w zadania inwestycyjnego wykonawca będzie musiał przygotować:

- inwentaryzację budowlaną obiektu z elementami konserwatorskimi,
- mapę zasadniczą w skali 1:500,
- uzgodnienie dokumentacji przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, które może wymagać sporządzenia ekspertyz oraz aktualizacji programu prac konserwatorskich, o których mowa w pkt. 2.1 Programu Funkcjonalno-Użytkowego,
- uzgodnienia planowanych prac z Urzędem Morskim w Szczecinie wraz z uzyskaniem zgody na wykorzystanie pasa technicznego na cele inne niż ochronne,
- pozwolenie wodnoprawne dla robót budowlanych,
- po zakończeniu prac: wykonania geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz wykonania dokumentacji powykonawczej z naniesionymi wszystkimi zmianami.

Koncepcja została wykonana do jednorazowego wykorzystania i chroniona jest prawem autorskim.

OPRACOWANIE:
mgr inż. arch. Tomasz Kondarewicz

*mgr inż. arch.
Tomasz Kondarewicz*
upr. bud. nr 6/ZPO1A/OKK/2009