

**WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
ROZBIÓRKI I ODBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. KNAPOWSKIEGO 30 W POZNANIU.**



I Część opisowa

1. Temat opracowania

Tematem opracowania jest wykonanie dokumentacji technicznej rozbiórki i odbudowy budynku mieszkalnego przy ul. Knapowskiego 30 w Poznaniu.

2. Dane ogólne

Budynek wielorodzinny (kamienica) objęty opracowaniem położony jest przy ul. Knapowskiego 30 w Poznaniu na zbiegu z ul. Dmowskiego.

Budynek to dawna kamienica czynszowa, która została wyłączona z użytkowania. Posiada cztery kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe oraz kondygnację podziemną – piwnicę pod całym budynkiem. Budynek posiada dwie klatki schodowe. Wejście na klatki schodowe możliwe jest od strony podwórza i frontu.

Dane ogólne przedmiotu opracowania:

- adres budynku:	Poznań, ul. Knapowskiego 30
- funkcja podstawowa budynku:	budynek mieszkalny
- rok budowy:	1905
- liczba kondygnacji:	4
- liczba lokali mieszkalnych:	18
- liczba lokali użytkowych:	0

WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
ROZBIÓRKI I ODBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. KNAPOWSKIEGO 30 W POZNANIU.

Dane ewidencyjne działki:

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| - nazwa obrębu: | Górczyn |
| - nr arkusza mapy ewidencyjnej: | 6 |
| - nr działki: | 110 |
| - powierzchnia działki: | 437m ² |

Opis budynku:

- | | |
|-------------------------------|--|
| - funkcja podstawowa budynku: | budynek mieszkalny |
| - rodzaj zabudowy: | budynek wolnostojący |
| - ilość kondygnacji: | 4 (w tym poddasze) |
| - rodzaj pokrycia dachu: | papa, dachówka |
| - układ konstrukcyjny: | krzyżowy |
| - rodzaj murów: | murowany z cegły ceramicznej |
| - rodzaj stropów: | drewniane, ceramiczne na belkach stalowych |
| - rodzaj schodów: | drewniane |
| - instalacje: | wod-kan, elektryczna, gaz, telefon |
| - ogrzewanie: | piecowe |

Opis stanu technicznego budynku:

Element budynku	Stan techn.
Ściany fundamentowe	Brak możliwości sprawdzenia
Ściany nośne i zew.	ndst
Stropy	Brak możliwości sprawdzenia
Konstrukcja dachu	Brak możliwości sprawdzenia
Schody	Brak możliwości sprawdzenia
Stolarka okienna	ndst
Stolarka drzwiowa	ndst
Pokrycie dachu, rynny, rury spust.	ndst

Uwaga: ocena stanu technicznego budynku nie jest jego ekspertyzą techniczną.

Zestawienie wyników pomiarów i obliczeń:

- | | |
|---|---------|
| - kubatura [m ³]: | 5455,87 |
| - powierzchnia zabudowy [m ²]: | 363,18 |
| - powierzchnia użytkowa [m ²]: | 824,20 |
| - powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]: | 83,80 |
| - powierzchnia wspólna budynku [m ²]: | 311,10 |
| - powierzchnia netto budynku [m ²]: | 1219,10 |
| - powierzchnia obudowy budynku [m ²] | 1751,18 |

WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
ROZBIÓRKI I ODBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. KNAPOWSKIEGO 30 W POZNANIU.

Charakterystyka budynku.

Budynek mieszkalny, murowany z cegły ceramicznej, przekryty dachem mansardowym, składający się z czterech kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym mieszkalnym. Elewacje frontowe ozdobione detalami architektonicznymi. Elewacja tylna i szczytowe pozbawione elementów dekoracyjnych.

Obiekt przewidziany do rozbiórki i odbudowania z zachowaniem obecnych parametrów użytkowych tj. kubatura, powierzchnia zabudowy, szerokość budynku, długość budynku, wysokość budynku, ilość kondygnacji oraz odtworzeniem elewacji frontowej wraz z detalami architektonicznymi występujących w budynku i wymianą konstrukcji i pokrycia dachowego w obecnej formie.

Fundamenty :

Z uwagi na wyłączenie budynku z użytkowania oraz zamurowanie wejść do budynku – brak możliwości sprawdzenia stanu technicznego fundamentów.

Ściany zewnętrzne :

Stwierdzono liczne ubytki i odparzenia tynku zewnętrznego, pęknięcia ścian, ubytki zaprawy w spoinach, elewacja silnie uszkodzona przewidziana do rozbiórki lub całkowitej renowacji - zbiecie tynków i wykonanie nowych, spięcie uszkodzonych ścian, odtworzenie detali architektonicznych i malowanie.

Stan techniczny zły.



WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
ROZBIÓRKI I ODBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. KNAPOWSKIEGO 30 W POZNANIU.



WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
ROZBIÓRKI I ODBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. KNAPOWSKIEGO 30 W POZNANIU.

Ściany wewnętrzne klatek schodowych :

Z uwagi na wyłączenie budynku z użytkowania oraz zamurowanie wejść do budynku – brak możliwości sprawdzenia stanu technicznego klatek schodowych.

Schody zewnętrzne :

Schody betonowe, stwierdzono spękania i ukruszenia na stopnicach. Przewiduje się wykonanie nowych schodów.

Stan techniczny zły - przewidziane do rozbiórki i wybudowania nowych



Schody wewnętrzne :

Z uwagi na wyłączenie budynku z użytkowania oraz zamurowanie wejść do budynku – brak możliwości sprawdzenia stanu technicznego schodów wewnętrznych.

Wieżba dachowa.

Z uwagi na wyłączenie budynku z użytkowania oraz zamurowanie wejść do budynku – brak możliwości sprawdzenia stanu technicznego wieżby dachowej.

Pokrycie dachu

Pokrycie papowe w złym stanie technicznym kwalifikującym się do wymiany, stwierdzono liczne spękania i ubytki dachówek. Z uwagi na wyłączenie budynku z użytkowania oraz zamurowanie wejść do budynku – brak możliwości sprawdzenia stanu technicznego pokrycia papowego.

Stan techniczny zły- przewidziane do wymiany

WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
ROZBIÓRKI I ODBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. KNAPOWSKIEGO 30 W POZNANIU.



WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
ROZBIÓRKI I ODBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. KNAPOWSKIEGO 30 W POZNANIU.

Kominy

Kominy i opierzenia kominów stan techniczny zły.

Stan techniczny zły – kominy do przemurowania, opierzenia do wymiany.



Stolarka okienna i drzwiowa

Okna – drewniane w złym stanie technicznym. Na parterze stolarka okienna została zdemonstowana, a otwory zamurowano bloczkami gazobetonowymi. Część skrzydeł okiennych zdemonstowano i zabezpieczono płytami osb, niektóre okna pozostawione bez zabezpieczenia.

Stan techniczny zły – do wymiany.

WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
ROZBIÓRKI I ODBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. KNAPOWSKIEGO 30 W POZNANIU.



WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
ROZBIÓRKI I ODBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. KNAPOWSKIEGO 30 W POZNANIU.

Drzwi zewnętrzne

Drzwi zewnętrzne zdemontowano, otwory drzwiowe zamurowano bloczkami gazobetonowymi.

Przewidziano montaż drzwi drewnianych na wzór oryginalnych

Odwodnienie

Rynny i rury spustowe skorodowane, niekompletne, nieszczelne przewiduje się do całkowitej wymiany na rynny i rury spustowe z blachy tytanowo - cynkowej.

Stan techniczny zły- przewidziane do wymiany



Instalacja odgromowa

Instalacja odgromowa skorodowana, przzerwana.

Stan techniczny zły - przewidziane do wymiany

Parapety zewnętrzne

Stalowe w złym stanie technicznym, zaleca się powrót do formy pierwotnej, wyprofilowanie z odtworzeniem detalu architektonicznego oraz przykrycie parapetem z blachy tytanowo - cynkowej.

Stan techniczny zły - przewidziane do wymiany

WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
ROZBIÓRKI I ODBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. KNAPOWSKIEGO 30 W POZNANIU.

3. Cel opracowania:

Celem opracowania jest usunięcie zagrożenia jakie stwarza zły stan techniczny budynku oraz doprowadzenie budynku do stanu technicznego pozwalającego na jego użytkowanie . Ze względu na zły stan techniczny budynek zakwalifikowano do rozbiórki i odbudowania ze zmianą sposobu ogrzewania, podnosząc jego standard.

4. Zakres remontu :

Projekt odbudowy należy wykonać w oparciu o uzyskane niezbędne informacje o stanie technicznym budynku po przeprowadzeniu wizji lokalnej.

Zakres prac obejmował będzie rozbiórkę i odbudowę budynku z zachowaniem obecnych parametrów użytkowych tj. kubatura, powierzchnia zabudowy, szerokość budynku, długość budynku, wysokość budynku, ilość kondygnacji oraz odtworzeniem elewacji frontowej wraz z detalami architektonicznymi występujących w budynku i wymianą konstrukcji i pokrycia dachowego w obecnej formie.

Odbudowa powinna obejmować w szczególności wszystkie elementy konstrukcyjne budynku zakwalifikowane do naprawy lub wymiany wyszczególnione w „Ekspertyzie technicznej aktualnego stanu technicznego konstrukcji budynku ze szczególnym uwzględnieniem stanu ścian konstrukcyjnych, więźby dachowej, pokrycia dachowego oraz stropów i ścian konstrukcyjnych budynku mieszkalnego przy ul. Knapowskiego 30 w Poznaniu” opracowanej po przeprowadzonej wizji lokalnej oraz oględzinach budynku. Odbudowa powinna obejmować także elementy wykończeniowe obiektu oraz elementy wyposażenia obiektu (ściany działowe, stolarka okienna i drzwiowa, tynki i okładziny, powłoki malarskie, posadzki i podłogi, pokrycie dachu, obróbki, parapety, odwodnienie, izolacje, wyprawy elewacyjne, balustrady, przewody kominowe itp.) które uległy zużyciu i nie nadają się do dalszej eksploatacji.

W budynku należy zaprojektować wykonanie nowych wewnętrznych instalacji sanitarnych (pionów z podejściami do urządzeń) i elektrycznych w częściach wspólnych i w lokalach.

Zaplanowano wykonanie zagospodarowania terenu działki wraz z infrastrukturą oraz wykonaniem nowych przyłączy. Zaplanowano zmianę systemu ogrzewania budynku poprzez likwidację pieców kaflowych i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w budynku z podłączeniem do msc.

Przewidziano także wykonanie remontu piwnic, remoncie ścian, stropów, schodów, wymianie stolarki okiennej oraz drzwiowej, instalacji elektrycznej.

W zależności od wyników badań geotechnicznych należy przeprowadzić analizę i określić - pozostawienie lub przewidzieć konieczność wzmocnienia podłoża gruntowego i fundamentów oraz sposoby odwodnienia budynku w szczególności z napływających wód gruntowych.

W ramach projektu należy uwzględnić przystosowanie konstrukcji budynku i układu funkcjonalnego oraz innych warunków technicznych do obowiązujących przepisów.

Zgodnie z wytycznymi „Ekspertyzy technicznej aktualnego stanu technicznego konstrukcji budynku ze szczególnym uwzględnieniem stanu ścian konstrukcyjnych, więźby dachowej, pokrycia dachowego oraz stropów i ścian konstrukcyjnych budynku mieszkalnego przy ul. Knapowskiego 30 w Poznaniu”, w budynku należy przeprowadzić między innymi:

- Rozbiórkę elementów zniszczonych konstrukcyjnych
- Odbudowę budynku z zachowaniem obecnych parametrów użytkowych tj. kubatura, powierzchnia zabudowy, szerokość budynku, długość budynku, wysokość budynku, ilość kondygnacji oraz odtworzeniem elewacji frontowej wraz z detalami architektonicznymi występujących w budynku i wymianą konstrukcji i pokrycia dachowego w obecnej formie.
- Wykonanie nowych pionów wodociągowych i kanalizacyjnych,

WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
ROZBIÓRKI I ODBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. KNAPOWSKIEGO 30 W POZNANIU.

- Wykonanie nowej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem w częściach wspólnych i lokalach,
- Wykonanie zmiany sposobu ogrzewania poprzez likwidację pieców kaflowych i podłączenie budynku do msc,

5. Program funkcjonalny

- Przebudowa przyłącza energetycznego,
- Przebudowa przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- Przebudowa przyłącza gazowego,
- Przebudowa przyłącza telekomunikacyjnego ,
- Budowa śmietnika lub wydzielenie strefy na odpadki,
- Powierzchnie utwardzone dojeżdż, podjazdów, parkingów i placów,
- Powierzchnia zieleni i mała architektura.

II. Zakres dokumentacji technicznej

Kompletna dokumentacja techniczna winna obejmować:

- inwentaryzację budowlaną obiektu w zakresie niezbędnym do realizacji zamówienia, we wszystkich branżach,
- orzeczenie techniczne o możliwości wykonania przebudowy układu funkcjonalnego budynku z dostosowaniem do obowiązujących przepisów,
- badania geotechniczne w celu dokładnego rozpoznania podłoża fundamentowego,
- ekspertyzę kominiarską przewodów kominowych,
- projekt budowlany wraz z informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia we wszystkich branżach – architektonicznej, konstrukcyjnej, instalacji sanitarnej (obejmującej inst. wod-kan, ogrzewania, gazowej, wentylacyjnej), instalacji elektrycznej i teletechnicznej,
- projekt kolorystyki elewacji,
- projekt zagospodarowania i uzbrojenia terenu (projekt architektoniczny, drogowy, przyłączy wod-kan, kanalizacji deszczowej i odwodnienia terenu, przyłącza gazowego, przyłącza instalacji energetycznej i teletechnicznej),
- projekty wykonawcze dla wszystkich branż,
- szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych dla wszystkich branż,
- przedmiary robót dla każdej branży,
- kosztorysy inwestorskie dla każdej branży,

Opracowania projektowe należy przekazać Zamawiającemu w następującej ilości:

- projekt budowlany wraz z inwentaryzacją, orzeczeniem technicznym oraz badaniami geotechnicznymi – w egzemplarzach wymaganych urzędowo + 2 egzemplarze dla Zamawiającego
- projekty wykonawcze dla każdej branży - 4 egzemplarze
- szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót - 4 egzemplarze
- przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie - 3 egzemplarze
- wersję elektroniczną wszystkich opracowań zapisaną w formacie ath, pdf, dwg, doc. – płyta CD

Wykonawca w trakcie realizacji zamówienia, przed opracowaniem projektu budowlanego zobowiązany jest przedłożyć zamawiającemu koncepcję planowanych rozwiązań projektowych w celu ich akceptacji.

Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich niezbędnych opinii i uzgodnień (w tym warunków przyłączenia i dostawy mediów, ochrony konserwatorskiej, zgody sąsiadów,

WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
ROZBIÓRKI I ODBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. KNAPOWSKIEGO 30 W POZNANIU.

uzgodnień p.poż, bhp. sanitarno-epidemiologicznych i innych) wymaganych w celu akceptacji projektu budowlanego i uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, a także sprawowania nadzoru autorskiego w czasie realizacji prac remontowych.

Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania i złożenia dokumentacji formalno – prawnej niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę do właściwych organów po uzyskaniu stosownego upoważnienia wraz z uzupełnieniem wszelkich wątpliwości wyznaczonych przez te organy, na własny koszt.

Wykonawca zobowiązany jest dokonać oceny i kwalifikacji możliwości realizacji prac związanych z remontem budynku przy jego zasiedleniu (pozostawienia lokatorów na czas prac budowlanych) lub konieczności jego wykwaterowania.

III. Część informacyjna

1. Posiadana Dokumentacja:

W posiadaniu Inwestora znajduje się:

Operat z inwentaryzacji budynku w wersji papierowej i elektronicznej.

2. Obowiązujące przepisy

Dokumentację należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym:

- Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 r. poz. 462).
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 2 września 2004 r w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. Nr 202 poz. 2072 ze zm.).
- Ustawą z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 ze zm.).
- Ustawą z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. poz. 162 poz. 1568 ze zm.).
- Ustawa z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 ze zm.)
- Wymaganiami ustawy Prawo zamówień publicznych z dn. 29 stycznia 2004 r. (Dz.U. z 2010 r Nr 113 poz. 759 ze zm.).
- Wytycznymi zawartymi w tematycznych przepisach szczegółowych.
- Obowiązującymi Polskimi Normami
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. Nr 120 poz. 1126)
- Przedmiary robót winny być wykonane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. Nr 130 poz. 1389)
- Zasadami wiedzy technicznej i niniejszymi Założeńiami do projektowania.

3. Inne informacje

Przed złożeniem oferty, Wykonawca zobowiązany jest do zapoznania się ze stanem technicznym budynku.

WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
ROZBIÓRKI I ODBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. KNAPOWSKIEGO 30 W POZNANIU.

Jednostka Projektująca dołączy do dokumentacji technicznej oświadczenie, że jest ona wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami ustawy - Prawo Budowlane, Rozporządzeniem MSWiA z dnia 03.11.1998 r (Dz. U. nr 140) oraz normami techniczno - budowlanymi i została wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz zaświadczenia o przynależności projektantów do samorządu zawodowego.

Dokumentacja ta będzie stanowić opis przedmiotu zamówienia publicznego na roboty budowlane w oparciu o Ustawę „Prawo zamówień Publicznych”, niezbędne do bezpiecznego użytkowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem.

Informacje zawarte w dokumentacji w zakresie technologii wykonania robót, doboru materiałów i urządzeń powinny określać przedmiot umowy w sposób zgodny z ustawą „Prawo Zamówień Publicznych” oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy, w sposób zapewniający zachowanie zasad uczciwej konkurencji.