

**WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
REMONTU KAPITALNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. WROCŁAWSKIEJ 20/PODGÓRNA 10-19a W POZNANIU.**



I Część opisowa

1. Temat opracowania

Tematem opracowania jest wykonanie dokumentacji technicznej remontu kapitalnego budynku mieszkalnego przy ul. Wrocławskiej 20/ Podgórnej 19-19a w Poznaniu.

2. Dane ogólne

Budynek wielorodzinny (kamienica) objęty opracowaniem położony jest przy ul. Wrocławskiej 20 / Podgórna 19-19a w Poznaniu w ciągu kamienic, w typowej zabudowie śródmiejskiej.

Budynek to dawna kamienica czynszowa, w której obecnie znajdują się mieszkania komunalne oraz lokale użytkowe, całkowicie zamieszkała. Posiada sześć kondygnacji nadziemnych, poddasze użytkowe oraz kondygnację podziemną – piwnicę pod całym budynkiem. Budynek posiada cztery klatki schodowe. Wejście na klatki schodowe możliwe jest od strony podwórza .

Dane ogólne przedmiotu opracowania:

- adres budynku:	ul. Wrocławska 20 / Podgórna 19-19a
- funkcja podstawowa budynku:	budynek mieszkalny
- rok budowy:	1881
- liczba kondygnacji:	6
- liczba lokali mieszkalnych:	42
- liczba lokali użytkowych:	12

Dane ewidencyjne działki:

- nazwa obrębu:	Poznań nr 51
- nr arkusza mapy ewidencyjnej:	17
- nr działki:	7
- powierzchnia działki:	1626

Opis budynku:

- funkcja podstawowa budynku:	budynek mieszkalno-użytkowy
- rodzaj zabudowy:	budynek w zabudowie zwartej
- ilość kondygnacji:	6
- rodzaj pokrycia dachu:	dachówka, papa
- układ konstrukcyjny:	mieszany
- rodzaj murów:	murowane z cegły
- rodzaj stropów:	drewniane, ceramiczne
- rodzaj schodów:	drewniane
- instalacje:	wod-kan, elektryczna, gaz, telefon
- ogrzewanie:	mieszane

Opis stanu technicznego budynku:

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

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

Zestawienie wyników pomiarów i obliczeń:

- kubatura [m ³]:	29655,0
- powierzchnia zabudowy [m ²]:	1318,0
- powierzchnia użytkowa [m ²]:	5059,7
- powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]:	24,5
- powierzchnia wspólna budynku [m ²]:	1229,1
- powierzchnia netto budynku [m ²]:	6313,3
- powierzchnia obudowy budynku [m ²]	10046,9

Charakterystyka budynku.

Budynek mieszkalny, murowany, przekryty dachem dwuspadowym, składający się z sześciu kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym. Elewacja frontowa ozdobiona detalami architektonicznymi. Elewacja tylna pozbawiona elementów dekoracyjnych.

Obiekt przewidziany do całkowitej renowacji elewacji frontowej, wraz z odtworzeniem detali architektonicznych występujących w budynku zgodnie ze sztuką konserwatorską, naprawy elewacji tylnej, wymiany pokrycia dachowego oraz elementów wykończeniowych.

Fundamenty :

Nie stwierdzono nierównomiernego osiadania fundamentów, rys ani spękań.

Stan techniczny dostateczny

Ściany zewnętrzne, balkony :

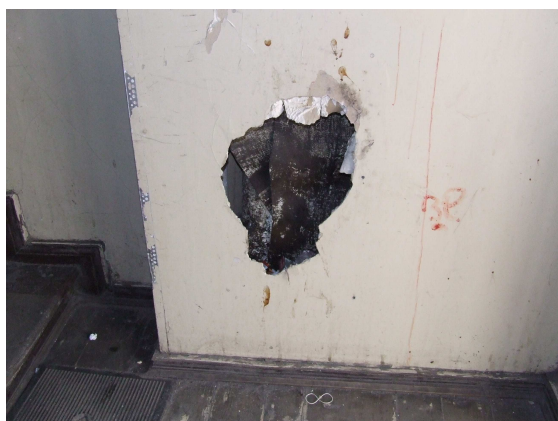
Stwierdzono liczne ubytki i odparzenia tynku zewnętrznego, spękania ścian, ubytki zaprawy w spoinach, elewacja silnie uszkodzona przewidziana do całkowitej renowacji - zbióre tynków i wykonanie nowych, spięcie uszkodzonych ścian, odtworzenie detali architektonicznych i malowanie

Stan techniczny zły.

**Ściany wewnętrzne klatek schodowych :**

Stwierdzono liczne ubytki i odparzenia tynku wewnętrznego, spękania ścian, spękania oraz odpadanie farby, liczne zawilgocenia, ściany przewidziane do całkowitej renowacji - zbióre tynków i wykonanie nowych, spięcie uszkodzonych ścian, malowanie.

Stan techniczny zły – przewidziane do remontu.



Schody zewnętrzne :

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

Stan techniczny zły - przewidziane do rozbiórki i wybudowania nowych

Schody wewnętrzne :

Schody o konstrukcji drewnianej w znacznym stopniu zużyte, balustrady drewniane – do wymiany.

Stan techniczny zły – przewidziane do remontu i wymiany.



Wieżba dachowa.

Konstrukcja dachu drewniana. Elementy konstrukcyjne częściowo w złym stanie technicznym, konstrukcja do zaimpregnowania środkami bio –bójczymi i ogniochronnymi np. typu OGNIOPRON..

Stan techniczny średni- przewidziana do częściowej wymiany i konserwacji

Pokrycie dachu

Pokrycie papowe oraz z dachówki w złym stanie technicznym kwalifikującym się do wymiany, stwierdzono spękania pokrycia i nieszczelności.

Stan techniczny zły- przewidziane do wymiany

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

Stan techniczny zły – do wymiany.

Drzwi

- zewnętrzne drewniane przewiduje się do wymiany
- wewnętrzne drewniane przewiduje się do wymiany

Stan techniczny zły - przewidziane do wymiany.

Odwodnienie

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

Stan techniczny zły- przewidziane do wymiany



Instalacja odgromowa

Brak instalacji odgromowej

Przewidziana do wykonania

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

3. Cel opracowania:

Celem opracowania jest usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Wrocławskiej 20 / Podgórna 19-19A w Poznaniu..

Ze względu na zły stan techniczny, budynek zakwalifikowano do przeprowadzenia remontu kapitalnego , podnosząc jego standard.

4. Zakres remontu :

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

Zakres prac obejmował będzie remont kapitalny budynku polegający na naprawie lub wymianie wszystkich zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów budynku. Remont powinien 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. Wrocławskiej 20 / Podgórna 19 – 19A w Poznaniu” opracowanej po przeprowadzonej wizji lokalnej oraz oględzinach budynku. Remont powinien 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 wraz z wyposażeniem.

Zaplanowano wykonanie zagospodarowania terenu działki wraz z infrastrukturą oraz wykonaniem nowych przyłączy.

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. Wrocławskiej 20 / Podgórna 19 – 19A w Poznaniu”, w budynku należy przeprowadzić między innymi:

- Remont kapitalny fundamentów, ścian fundamentowych i ścian piwnic – jeżeli stan techniczny wymaga
- Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej budynku – jeżeli stan techniczny wymaga
- Wykonanie odwodnienia budynku
- Remont kapitalny murów elewacji frontowej i tylnej,
- Wykonanie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- Remont kapitalny części nadproży,
- Remont kapitalny balkonów,
- Remont stropów piwnicznych – jeżeli stan techniczny wymaga
- Remont konstrukcji i pokrycia dachu,
- Wymiana rur spustowych, rynien, opierzeni blacharskich,
- Wykonanie nowej konstrukcji schodów wejściowych zewnętrznych do budynku,
- Remont klatki schodowej,
- Remont kapitalny i przebudowa trzonów kominowych,
- Wykonanie nowych pionów kanalizacyjnych,
- Wykonanie nowej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem w częściach wspólnych,

5. Program funkcjonalny

a) Zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

- 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, przyłącza 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, 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)

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 Załoženiami do projektowania.

3. Inne informacje

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

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.