

**WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ REMONTU
KAPITALNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO PRZY UL. ŚNIADECKICH 6- 6a
W POZNANIU.**



I Część opisowa

1. Temat opracowania

Tematem opracowania jest wykonanie dokumentacji technicznej remontu kapitalnego budynku mieszkalnego przy ul. Śniadeckich 6 – 6a w Poznaniu.

2. Dane ogólne

Budynek wielorodzinny (kamienica) objęty opracowaniem położony jest przy ul. Śniadeckich w Poznaniu w ciągu kamienic, w typowej zabudowie śródmiejskiej.

Budynek to dawna kamienica czynszowa, w której obecnie znajdują się mieszkania komunalne oraz lokale użytkowe. Posiada sześć kondygnacji w przeważającej części, oraz siedem kondygnacji w rejonie środkowej klatki schodowej. Pomieszczenia gospodarcze występują w przyziemiu. Budynek posiada trzy klatki schodowe. Wejście na klatki schodowe możliwe jest od ulicy i od strony podwórza .

Dane ogólne przedmiotu opracowania:

- adres budynku:	Poznań ul. Śniadeckich 6 - 6a
- funkcja podstawowa budynku:	budynek mieszkalny
- rok budowy:	1932
- liczba kondygnacji:	6/7
- liczba lokali mieszkalnych:	26
- liczba lokali użytkowych:	4

Dane ewidencyjne działki:

- nazwa obrębu:	Nr 0039 ŁAZARZ
- nr arkusza mapy ewidencyjnej:	11
- nr działki:	42
- powierzchnia działki:	1328m ²

Opis budynku:

- funkcja podstawowa budynku:	budynek mieszkalno - użytkowy
- rodzaj zabudowy:	budynek w zabudowie zwartej
- ilość kondygnacji:	6/7
- rodzaj pokrycia dachu:	papa, dachówka, blacha
- układ konstrukcyjny:	tradycyjny
- rodzaj murów:	murowany z cegły
- rodzaj stropów:	mieszane: drewniane, Kleina
- rodzaj schodów:	drewniane
- instalacje:	wod-kan, elektryczna, gaz, telefon
- ogrzewanie:	indywidualne mieszane (piecowe, gazowe)

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

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów obiektu:		
0-15%	dobry	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
16-35%	średni	Elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia
36-55%	dostateczny	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia
56-75%	dopuszczający	W elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia
76-95%	nieodpowiedni	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, powodujące zagrożenie ludzi lub mienia

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

Zestawienie wyników pomiarów i obliczeń:

- kubatura [m ³]:	15.799,6
- powierzchnia zabudowy [m ²]:	753,8
- powierzchnia użytkowa [m ²]:	2607,5
- powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]:	66,0
- powierzchnia wspólna budynku [m ²]:	511,7
- powierzchnia netto budynku [m ²]:	3.185,2
- powierzchnia obudowy budynku [m ²]	3.484,4

3. Cel opracowania:

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

Charakterystyka budynku.

Budynek mieszkalny, murowany, przekryty dachem wielospadowym, składający się z sześciu kondygnacji nadziemnych w przeważającej części, oraz siedmiu kondygnacji w środkowej części klatki schodowej. 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, termomodernizacji pozostałych elewacji, oraz elementów wykończeniowych.

Fundamenty :

Nie stwierdzono nierównomiernego osiadania fundamentów, rys ani spękań. Stan techniczny dostateczny

Izolacja pionowa i pozioma:

Stwierdzono liczne odparzenia tynków. Należy sprawdzić stopień zawilgocenia murów .



Stan techniczny dopuszczający

Ściany zewnętrzne :

Elewacja frontowa - Stwierdzono liczne ubytki i odparzenia tynku zewnętrznego, elewacja silnie uszkodzona przewidziana do renowacji - zabicie odparzonych tynków i wykonanie nowych, odtworzenie detali architektonicznych i malowanie

Stan techniczny dopuszczający.



Elewacje od podwórza – stwierdzono liczne ubytki i odparzenia tynku zewnętrznego. Na części elewacji luźne tynki skuto i zastąpiono nowymi. Ściana szczytowa i przejazd bramowy – wykonano docieplenie ścian styropianem grubości 5 cm. Proponuje się skuć luźne odparzone tynki, wykonać nowe wyprawy tynkarskie i wykonać termomodernizację całości ścian styropianem gr. 15 cm.





Balkony :

Stwierdzono odparzone i spękanie tynki, występująca widoczna korozja stalowych belek konstrukcyjnych

Stan techniczny - nieodpowiedni





Schody zewnętrzne :

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

Stan techniczny dopuszczający

Schody wewnętrzne :

Schody o konstrukcji drewnianej zużyte w stopniu średnim, balustrady drewniane oraz stalowe – do odnowienia. Brak części oryginalnych tralek

Stan techniczny dopuszczający – przewidziane do remontu .





Więźba dachowa.

Konstrukcja dachu drewniana do oceny przez projektanta – w czasie wizji lokalnej brak dostępu.

Pokrycie dachu

Pokrycie dachu wymienione ok. 5 lat temu. Wg informacji od lokatorów z uwagi na występujące w pobliżu drzewa należało by zastosować siatki do rynien, gdyż często ulegają zapchaniu i woda leci po elewacji.

Stan techniczny dobry





Kominy i przewody kominowe

Kominy i opierzenia kominów stan techniczny dostateczny. Należy częściowo uzupełnić braki tynków na kominach. Zgodnie z zaleceniami z przeglądów kominiarskich należy uporządkować przewody kominowe

Stolarka okienna i drzwiowa

Okna – częściowo wymienione na PCV, pozostałe drewniane w złym stanie technicznym do wymiany.

Należy uporządkować stolarkę okienną. Okna na elewacji frontowej wymienić na drewniane, na pozostałych elewacjach okna nie wymienione wymienić na okna z PCV





Drzwi

- zewnętrzne drewniane od podwórza w dobrym stanie, główne wejście do budynku –do wymiany





Odwodnienie

Rynny i rury spustowe wymienione przy remoncie dachu. Należy przewidzieć zamontowanie siatek do rynien.

Stan techniczny dobry





Parapety zewnętrzne

Zaleca się wymianę parapetów na elewacji frontowej jak również przy termomodernizacji elewacji podwórzowych na tytanowo -cynkowe

Stan techniczny dopuszczający - przewidziane do wymiany

3. Cel opracowania:

Ze względu na zły stan techniczny, budynek zakwalifikowano do przeprowadzenia remontu kapitalnego ze zmianą sposobu ogrzewania, 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 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, 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 wod. – kan. (pionów z podejściami do urządzeń) i elektrycznych w częściach wspólnych wraz z wyposażeniem, oraz instalacji teletechnicznej (jedna antena na dachu do odbioru cyfrowej telewizji naziemnej)

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 węzłem cieplnym.

Przewidziano także wykonanie remontu piwnic polegające na odwodnieniu, 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.

5. Program funkcjonalny

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, 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, 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.
- Przeglądy budynków: roczny i pięcioletni
- Opinie kominiarskie

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.).
- Wytocznymi 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.

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.