

**WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ REMONTU  
KAPITALNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO PRZY UL. ŚWIĘTY MARCIN 75  
W POZNANIU.**



## **I Część opisowa**

### **1. Temat opracowania**

Tematem opracowania jest wykonanie dokumentacji technicznej remontu kapitalnego budynku mieszkalnego przy ul. Św. Marcin 75 w Poznaniu.

### **2. Dane ogólne**

Budynek wielorodzinny (kamienica) objęty opracowaniem położony jest przy ul. Św. Marcin 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 pięć kondygnacji. Pomieszczenia gospodarcze występują w przyziemiu. Budynek posiada 2 klatki schodowe. Wejście na klatki schodowe możliwe jest od ulicy i od strony podwórza .

#### **Dane ogólne przedmiotu opracowania:**

- adres budynku:	Poznań ul. Św. Marcin
- funkcja podstawowa budynku:	budynek mieszkalno - użytkowy
- rok budowy:	1910
- liczba kondygnacji:	5
- liczba lokali mieszkalnych:	23
- liczba lokali użytkowych:	4

#### **Dane ewidencyjne działki:**

- nazwa obrębu:	Nr 51
- nr arkusza mapy ewidencyjnej:	42
- nr działki:	2
- powierzchnia działki:	818m <sup>2</sup>
- nr KW	9647

#### **Opis budynku:**

- funkcja podstawowa budynku:	budynek mieszkalno - użytkowy
- rodzaj zabudowy:	budynek w zabudowie zwartej
- ilość kondygnacji:	5
- rodzaj pokrycia dachu:	papa, dachówka
- układ konstrukcyjny:	mieszany
- rodzaj murów:	murowany z cegły
- rodzaj stropów:	drewnane
- rodzaj schodów:	drewniane
- instalacje:	wod-kan, elektryczna, gaz, telefon
- ogrzewanie:	centralne

Opis stanu technicznego budynku:

<b>Element budynku</b>	<b>Stan techn.</b>
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 <sup>3</sup> ]:	15.238,8
- powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]:	692,1
- powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]:	1738,8
- powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]:	0,0
- powierzchnia wspólna budynku [m <sup>2</sup> ]:	546,0
- powierzchnia netto budynku [m <sup>2</sup> ]:	2284,8
- powierzchnia obudowy budynku [m <sup>2</sup> ]	2227,7

### 3. Cel opracowania:

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

### Charakterystyka budynku.

Budynek mieszkalny, murowany, przekryty dachem wielospadowym, składający się z pięciu kondygnacji nadziemnych. 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. Obecnie wszystkie lokale mieszkalne są puste, funkcjonują lokale użytkowe



## Fundamenty :

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

## Izolacja pionowa i pozioma:

Stwierdzono odparzenia tynków. Należy sprawdzić stopień zawilgocenia murów. W przeglądzie rocznym z 2016r. stwierdzono konieczność wykonania izolacji pionowych



Stan techniczny dopuszczający

## Ściany zewnętrzne :

Elewacja frontowa - Stwierdzono ubytki i odparzenia tynku zewnętrznego szczególnie w rejonie rur spustowych, elewacja silnie uszkodzona przewidziana do renowacji - zbitcie odparzonych tynków i wykonanie nowych, odtworzenie detali architektonicznych i malowanie  
Stan techniczny dopuszczający.



Elewacje od podwórza – stwierdzono liczne ubytki i odparzenia tynku zewnętrznego. Proponuje się skuć luźne odparzone tynki, wykonać nowe wyprawy tynkarskie i wykonać termomodernizację całości ścian styropianem gr. 15 cm.



### **Ściany wewnętrzne klatek schodowych :**

Stwierdzono ubytki i odparzenia tynku wewnętrznego, oraz odpadanie farby, ściany przewidziane do renowacji .

Stan techniczny dopuszczający.





### **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 trałek

Stan techniczny dopuszczający – przewidziane do remontu .



### **Wieżba dachowa.**

Konstrukcja dachu drewniana do oceny przez projektanta – w czasie wizji lokalnej brak dostępu. W czasie przeglądu rocznego z 2016r. stwierdzono ,że konstrukcja dachu nadaje się do remontu.

### **Pokrycie dachu**

Pokrycie dachu wykonane z dachówki i częściowo z papy, występują liczne przecieki, pokrycie dachowe do remontu.

Stan techniczny niedostateczny





### **Kominy i przewody kominowe**

Kominy i opierzenia kominów stan techniczny dostateczny. W przeglądzie rocznym z 2016r. stwierdzono, że kominy nadają się do remontu.

## **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– do wymiany

## **Odwodnienie**

Rynny i rury spustowe skorodowane – przewidziane do remontu

Stan techniczny dostateczny





### **Parapety zewnętrzne**

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

Stan techniczny dopuszczający - przewidziane do wymiany

### **Zagospodarowanie terenu**

Zaleca się wymianę całej nawierzchni podwórza

Stan techniczny dopuszczający - przewidziane do wymiany



### **3. Cel opracowania:**

Ze względu na zły stan techniczny, budynek wymaga remontu kapitalnego, podnosząc jego standard.

zakwalifikowano do przeprowadzenia

#### **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 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.

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 dojazdów, 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.).
- 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.

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.