

Wytyczne do kompleksowego projektu budynku przy ul. Różanej 9a/Górna Wilda 80

Opis stanu technicznego budynku:

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

Zakres projektu:

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 przy ul Górna Wilda 80 polegający na naprawie lub wymianie wszystkich zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów budynku wraz z naprawa odspojonych ścian i spękań konstrukcji. Remont powinien obejmować w szczególności wszystkie elementy konstrukcyjne budynku zakwalifikowane do naprawy lub wymiany 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 lub wymianę wewnętrznych instalacji sanitarnych (pionów z podejściami do urządzeń) i elektrycznych w częściach wspólnych i lokalach indywidualnych (tam gdzie zachodzi taka potrzeba) wraz z wyposażeniem.

Zaplanowano wykonanie zagospodarowania terenu działki wraz z infrastrukturą oraz wykonaniem nowych przyłączy. Zaplanowano zmianę systemu ogrzewania budynku poprzez likwidację pieców kaflowych i ewentualnych indywidualnych instalacji c.o z piecami gazowymi 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.

Należy wykonać Ekspertyzę techniczną aktualnego stanu technicznego konstrukcji budynku ze szczególnym uwzględnieniem stanu ścian konstrukcyjnych, więźby dachowej, pokrycia dachowego oraz stropów i ścian konstrukcyjnych budynku mieszkalnego przy ul. Różana 9a/Górna Wilda 80 w budynku należy przeprowadzić między innymi:

- Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i termicznej budynku,
- Wykonanie odwodnienia budynku,
- Remont kapitalny murów elewacji frontowej i tylnej,
- Wykonanie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej – w niezbędnym zakresie,
- Remont kapitalny części nadproży,
- Remont kapitalny stropów piwnicznych,
- Sprawdzenie konstrukcji i pokrycia dachu,
- Wymiana rur spustowych, rynien, opierzeni blacharskich,
- Remont schodów do piwnicy i klatki schodowej,
- Remont klatek schodowych w budynkach ul. Różana 9a/Górna Wilda 80,
- Remont kapitalny i przebudowa trzonów kominowych z dostosowaniem do zmiany sposobu ogrzewania,
- Wykonanie nowych pionów wodociągowych i kanalizacyjnych,
- 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,
- 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.

Kompletna dokumentacja techniczna winna obejmować:

- inwentaryzację budowlaną obiektu w zakresie niezbędnym do realizacji zamówienia, we wszystkich branżach,
- ekspertyzę techniczną dotyczącą ścian i fundamentów budynku wraz z projektem naprawczym,
- orzeczenie techniczne o możliwości wykonania przebudowy układu funkcjonalnego budynku z dostosowaniem do obowiązujących przepisów,
- badania geotechniczne w celu dokładnego rozpoznania podłoża fundamentowego,
- ekspertyzę kominarską 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.