

**WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
MODERNIZACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. ŁĄKOWEJ 13 W POZNANIU**



Zamawiający:

**Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
ul. Matejki 57
60-770 Poznań**

Lokalizacja inwestycji:

**Poznań, ul. Łąkowa 13
nr działek: 7 i 8, nr arkusza 38, obręb 51**

Wspólny Słownik Zamówień (CPV):

**71.22.00.00-6 – Usługi projektowania architektonicznego
71.24.80.00-8 – Nadzór nad projektem i dokumentacją**

Wytyczne opracowała:
Ewa Słowińska

Grudzień 2017 rok

Spis treści:

1. Dane ogólne budynku:
 - 1.1. Dane podstawowe budynku;
 - 1.2. Dane ewidencyjne działek;
 - 1.3. Opis budynku;
 - 1.4. Opis stanu technicznego budynku;
 - 1.5. Zestawienie danych o wielkości budynku;
 - 1.6. Charakterystyka budynku;
2. Opis elementów konstrukcyjnych budynku i zalecenia do uwzględnienia w dokumentacji projektowej na modernizację budynku
 - 2.1. Fundamenty i ściany piwnic;
 - 2.2. Ściany zewnętrzne i ściany na klatkach schodowych;
 - 2.3. Schody drewniane wewnętrzne;
 - 2.4. Schody zewnętrzne;
 - 2.5. Przejazd bramowy;
 - 2.6. Wejście główne do budynku – prawe;
 - 2.7. Więźba dachowa;
 - 2.8. Pokrycie dachu;
 - 2.9. Elementy blacharskie – odwodnienie dachu;
 - 2.10. Kominy i murki ogniowe
 - 2.11. Stolarka okienna i drzwiowa;
 - 2.12. Instalacja odgromowa;
 - 2.13. Dziedziniec
3. Wymagany zakres dokumentacji projektowej.
4. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.
5. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.

1. Dane ogólne budynku

1.1. Dane podstawowe budynku:

Budynek wielorodzinny (kamienica) objęty opracowaniem położony jest przy ul. Łąkowej 13 w Poznaniu w zwartej zabudowie kamienic, w typowej zabudowie śródmiejskiej.

Budynek mieszkalny podlega ochronie konserwatorskiej, jako element zespołu urbanistyczno-architektonicznego kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi, założeniami parkowymi i willowymi, zabytkami architektury przemysłowej i kamienicami, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem **A239**.

Budynek to dawna kamienica czynszowa, w której obecnie znajdują się mieszkania komunalne, jest całkowicie zamieszkały. Posiada w części głównej pięć kondygnacji nadziemnych z poddaszem - obecnie nieużytkowym, w częściach oficyn cztery kondygnacje nadziemne, oraz kondygnację podziemną – piwnicę pod całym budynkiem. Pomieszczenia piwnicy są użytkowane częściowo na skrytki lokatorskie. Budynek posiada dwie okazałe klatki schodowe z dostępem z frontu budynku, oraz dwie klatki schodowe boczne, z dostępem od strony podwórza.

- | | |
|-------------------------------|--|
| - adres budynku: | Poznań, ul. Łąkowa 13 |
| - funkcja podstawowa budynku: | mieszkalny z lokalami użytkowymi |
| - rok budowy: | 1932 |
| - liczba kondygnacji: | 5 – budynek główny
4 – budynki oficyn |
| - liczba lokali mieszkalnych: | 31 |
| - liczba lokali użytkowych: | 3 |

1.2. Dane ewidencyjne działek:

- | | |
|---------------------------------|---|
| - nazwa obrębu: | Poznań, nr 51 |
| - nr arkusza mapy ewidencyjnej: | 38 |
| - nr działek: | 7 i 8 |
| - powierzchnia działki: | 904 m ² (13m ² i 891 m ²) |
| - nr księgi wieczystej | PO1P/00124025/0
PO1P/00292830/4 |

1.3. Opis budynku:

- | | |
|--------------------------|---|
| - funkcja budynku: | budynek mieszkalny z lokalami użytkowymi |
| - rodzaj zabudowy: | budynek w zabudowie zwartej |
| - ilość kondygnacji: | 5 (w części głównej budynku)
4 (w oficynach budynku) |
| - rodzaj pokrycia dachu: | papa, blacha ocynkowana |
| - układ konstrukcyjny: | tradycyjny |
| - rodzaj murów: | murowane z cegły pełnej |
| - rodzaj stropów: | drewniane oraz monolityczne |
| - rodzaj schodów: | drewniane |
| - instalacje: | wod-kan, gazowa, elektryczna, teletechniczna |
| - ogrzewanie: | centralne ogrzewanie (gazowe) oraz
częściowo piece kaflowe |

1.4. Opis stanu technicznego budynku:

(ndst - niedostateczny, dst - dostateczny, db - dobry)

Element budynku	Stan techniczny
Ściany fundamentowe	dst
Ściany nośne i zewnętrzne	dst
Stropy	dst
Konstrukcja dachu	dst
Schody	dobry
Stolarka okienna	dst
Stolarka drzwiowa	dst
Pokrycie dachu, rynny, rury spustowe	dst

Uwaga: wytyczne do projektu rewaloryzacji budynku zlokalizowanego w Poznaniu przy ulicy Łąkowej 13 nie są ekspertyzą techniczną obiektu.

1.5. Zestawienie danych o wielkości budynku:

kubatura [m ³]:	14 812,90
powierzchnia zabudowy [m ²]:	633,20
powierzchnia użytkowa [m ²]:	1980,20
powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]:	182,20
powierzchnia wspólna budynku [m ²]:	853,10
powierzchnia netto budynku [m ²]:	3 648,70
powierzchnia obudowy budynku [m ²]	3555,70

Dane liczbowe uzyskane od Zamawiającego, na podstawie operatu inwentaryzacyjnego z roku 2014.

1.6. Charakterystyka budynku:

Budynek ma formę rozczłonkowaną i składa się z części frontowej oraz dwóch skrzydeł (oficyn): lewego i prawego. Budynek posiada w części frontowej pięć kondygnacji nadziemnych i poddasze niemieszkalne, w tych częściach mieszkania obsługiwane są z dwóch klatek schodowych, dostępnych z frontu budynku. Skrzydła budynku (oficyny) - niższe – posiadają 4 kondygnacje nadziemne, w tym mieszkalne poddasze i własne klatki schodowe.

Budynek graniczy z obydwu stron z kamienicami o podobnym charakterze zabudowy.

Budynek murowany, przekryty dachem dwuspadowym na konstrukcji drewnianej, kryty w części papą (górne, płaskie fragmenty dachu), w części – blachą ocynkowaną (w częściach mansardowych dachu i na kaferkach). Elewacja frontowa dekorowana na wszystkich kondygnacjach tynkiem z bogatym wystrojem architektonicznym i sztukatorskim. Elewacja tylna pozbawiona elementów dekoracyjnych, tynkowana. Nawierzchnia dziedzińca w całości utwardzona płytami betonowymi.

W przyziemiu prawej oficyny zlokalizowany jest lokal użytkowy z wydzielonym wejściem od strony podwórza, obecnie pustostan.

Obiekt przewidziany do całkowitej renowacji elewacji frontowej wraz z odtworzeniem detali architektonicznych pod nadzorem konserwatorskim, remontu elewacji tylnej, remontu prześwitu bramowego (przejazdu), wymiany/renowacji stolarki okiennej, renowacji/wymiany stolarki drzwiowej i bram, remontu pokrycia dachowego, wymiany elementów odwodnienia dachu,

remontu klatek schodowych, remontu elementów wykończeniowych budynku, remontu nawierzchni podwórza.

Konstrukcję budynku stanowią:

- fundamenty: kamienne i ceglane;
- ściany piwniczne: murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, bez izolacji przeciwwilgociowej poziomej oraz pionowej;
- stropy nad piwnicami – masywne, ceramiczne;
- ściany zewnętrzne i wewnętrzne kondygnacji nadziemnych: murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej;
- stropy powyżej parteru drewniane – belkowe ze ślepym pułapem, z wypełnieniem izolacyjnym z polepy glinianej oraz z tynkiem na trzcinie;
- schody drewniane policzkowe z podestami;
- dach dwuspadowy o konstrukcji płatwiowo – kleszczowej;
- pokrycie dachu stanowią: warstwy papy na podkładzie z desek oraz w części – blacha ocynkowana;
- gzymsy murowane;
- nadproża okien w ścianach zewnętrznych i ścianach wewnętrznych konstrukcyjnych wykonane z cegły na zaprawie wapiennej;

2. Opis elementów konstrukcyjnych budynku i zalecenia do uwzględnienia w dokumentacji projektowej na modernizację budynku

2.1. Fundamenty i ściany piwnic

Fundamenty i ściany piwnic wykonane są z cegły pełnej.

Nie stwierdzono nierównomiernego osiadania fundamentów, rys ani spękań. Fundamenty bez izolacji pionowej i poziomej, którą należy wykonać po całym obrysie zewnętrznym budynku i pod posadzką w piwnicy. Na ścianach fundamentowych i na posadzkach w piwnicach widoczne przesiekanie wód gruntowych i duże zawilgocenie z powodu braku izolacji.

Widoczne zapadanie się zawilgoconej nawierzchni wokół budynku, po wykonaniu izolacji pionowej ścian fundamentowych konieczne wykonanie nowej „opaski” wokół budynku.

Ściany piwnic są w stanie znacznego zawilgocenia z powodu kapilarnego podciągania wody, oddziaływania wody deszczowej z zewnątrz (woda odbryzgowa) oraz braku wentylacji i przewiewu poziomego. Okna piwnic w całym budynku całkowicie zniszczone, nieszczelne.

Stan techniczny ścian fundamentowych - dostateczny.

Dokumentacja fotograficzna:



Widok na posadzkę w piwnicy - widoczne podsiąkanie wód gruntowych z powodu braku izolacji podposadzkowej.



Widok na schody i strop ceramiczny w piwnicy



Widok na wydzielony w piwnicy pod częścią frontową budynku – kanał dla kanalizacji sanitarnej, w bardzo złym stanie technicznym, zagruzowany i zawilgocony.



Widok na posadzkę w piwnicy - widoczne podsiąkanie wód gruntowych z powodu braku izolacji podposadzkowej. Okna w piwnicy całkowicie zniszczone, nieszczelne, pomieszczenia piwnicy zalewane są wodą deszczową.



Widok na posadzkę w piwnicy - widoczne podsiąkanie wód gruntowych z powodu braku izolacji podposadzkowej.



Widok na fragment instalacji kanalizacyjnej, w bardzo złym stanie technicznym.

2.2. Ściany zewnętrzne i ściany na klatkach schodowych:

- A. Ściana frontowa budynku** - do całkowitej renowacji elewacji wraz z odtworzeniem detali architektonicznych, wykonanych przez sztukatorów pod nadzorem konserwatorskim. Najbardziej zdegradowana jest w poziomie parteru, widoczne liczne ubytki w tynkach, strukturze cegieł i zaprawie murarskiej. Konieczne jest przeprowadzenie badań stratygraficznych w celu ustalenia pierwotnej technologii wykonania, oryginalnej kolorystyki elewacji i jej detalu architektonicznego. Nie stwierdzono rys i spękań ściany frontowej. Stan techniczny dostateczny.

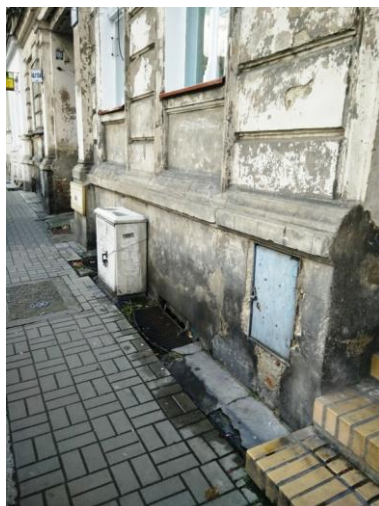
Dokumentacja fotograficzna:



Widok elewacji frontowej z elementami detali architektonicznych, do kompleksowej renowacji wykonywanej przez sztukatorów pod nadzorem konserwatorskim.



Widok na lokal użytkowy (pracownia krawiecka) z ozdobnymi schodami wejściowymi na wspornikach żeliwnych – do renowacji.



Widok na fragment ściany frontowej w poziomie parteru – widoczne zawilgocenie ścian i ubytki w strukturze tynku.



Widok na fragment ściany frontowej w poziomie parteru – widoczne zawilgocenie ścian i ubytki w strukturze tynku.

Całkowity brak okien w piwnicy oraz zniszczona konstrukcja studni świetlikowych powoduje zawilgocenie budynku. Od wewnątrz piwnice zagruzowane i zaśmiecone.

B. Ściany elewacji tylnej i skrzydeł (oficyn) budynku:

Stwierdzono liczne ubytki i odparzenia tynku zewnętrznego, spękania ścian, ubytki zaprawy w spoinach, elewacja tylna budynku głównego oraz skrzydeł (oficyn) - silnie uszkodzona, przewidziana do całkowitej renowacji - zbitcie odspojonych, zwiędniętych, zmurszałych i głuchych tynków i wykonanie nowych, miejscowe spięcie uszkodzonych ścian, tynkowanie i malowanie, można rozważyć wykonanie ocieplenia ścian.

Zawilgocenie zewnętrznych ścian budynku od strony podwórka jest duże, zwłaszcza w sąsiedztwie nieszczelnych rur spustowych, co skutkuje znaczną widoczną korozją wgłębną zaprawy wapiennej wiążącej cegły w murach i tynków ścian piwnicznych oraz dolnych części ścian parterowych wszystkich części budynku.

Ściany piwnic są w stanie znacznego, wieloletniego zawilgocenia z powodu kapilarnego podciągania wody, oddziaływania wody deszczowej (woda odbryzgowa) oraz braku wentylacji i przewiewu poziomego. Okna piwnic w całym budynku całkowicie zniszczone, nieszczelne.

Stan techniczny zły.

**Wytyczne wykonania dokumentacji technicznej
modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Łąkowej 13 w Poznaniu**

Dokumentacja fotograficzna:



Widok na ściany oficyny lewej – widoczne zawilgocenie ścian i ubytki w strukturze tynku.



Widok na ściany oficyny prawej – widoczne zawilgocenie ścian i ubytki w strukturze tynku.



Widok na ściany tylne budynku głównego – widoczne zawilgocenie ścian i ubytki w strukturze tynku.

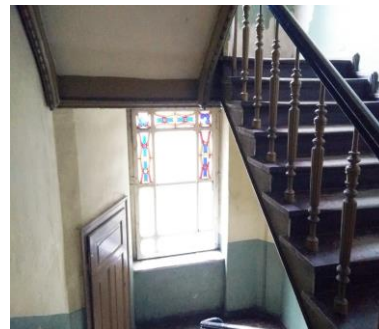


Widoczne zawilgocenie ścian i ubytki w strukturze tynku.

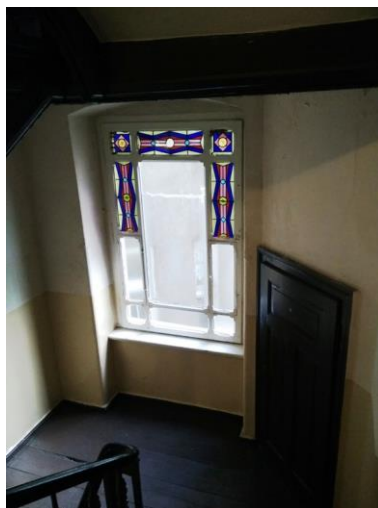
C. Ściany wewnętrzne klatek schodowych: głównych i bocznych

- **Ściany klatek schodowych w budynku głównym:**
Ściany z nielicznymi ubytki i odparzeniami farb, największymi w poziomie parteru.
Ściany nierówne, widoczne ślady miejscowych napraw.
Ściany przewidziane do renowacji – szpachlowania i malowania
Stan techniczny dostateczny

Dokumentacja fotograficzna:



Widok ścian klatki schodowej prawej – w budynku głównym



Widok ścian klatki schodowej lewej – w budynku głównym

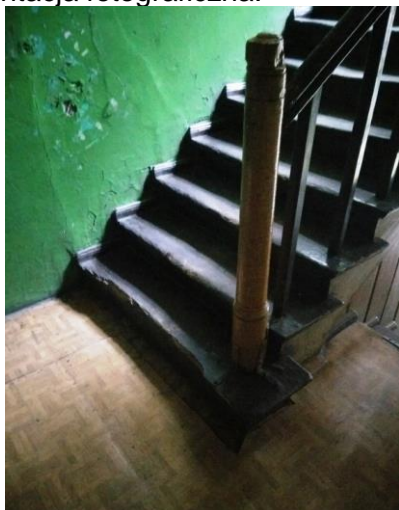
- Ściany klatek schodowych w oficynach prawej i lewej

Ściany z licznymi ubytkami i odparzeniami tynków i farb, największymi w poziomie parteru, w obrębie wejścia. Ściany nierówne.

Ściany przewidziane do renowacji – zbita starych tynków, szpachlowania i malowania

Stan techniczny zły

Dokumentacja fotograficzna:



Widok ścian klatki schodowej oficyny prawej



Widok klatki schodowej oficyny prawej –
odparzone tynki na suficie w obrębie wejścia



Widok ścian klatki schodowej
oficyny lewej



Widok ścian klatki schodowej oficyny prawej –
odparzone zmurowane tynki w obrębie wejścia

2.3. Schody drewniane wewnętrzne

A. Klatki schodowe główne

Stwierdzono zużycie konstrukcji klatek schodowych – niewielkie ubytki w strukturze drewnianych stopni, podstopni i spoczników, największe na dolnych biegach schodów. Wymagane usunięcie starych warstw malarskich i oszlifowanie elementów drewnianych przed ponownym malowaniem.

Ponadto należy naprawić, wymienić zużyte deski podestów oraz „wydeptane” podstopnice oraz przednóżki stopni.

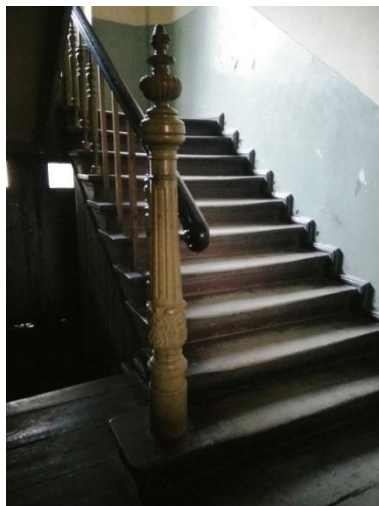
Należy odnowić całość belek policzkowych na wszystkich schodach drewnianych.

Elementy drewnianych stopni, balustrad i pochwytów schodów w obydwu głównych klatkach schodowych – oryginalne, z nielicznymi wymianami i uzupełnieniami tralek.

Na klatce schodowej głównej lewej – na spocznikach półpięter – toalety wspólne, wydzielone drewnianymi ściankami, do renowacji razem ze schodami.

Stan techniczny drewnianych schodów - dobry.

Dokumentacja fotograficzna:



Schody drewniane, balustrady i poręcze - klatka schodowa prawa w budynku głównym



Schody drewniane, balustrady i poręcze - klatka schodowa prawa w budynku głównym



Schody drewniane, balustrady i poręcze –
klatka schodowa lewa w budynku głównym



Toalety wspólne wydzielone
ozdobnymi drewnianymi
ściankami, na spocznikach
półpięter na klatce schodowej
głównej lewej

B. Klatki schodowe boczne

Stwierdzono zużycie konstrukcji klatek schodowych – znaczne ubytki w strukturze drewnianych stopni, podstopni i spoczników, największe na dolnych biegach schodów. Wymagane usunięcie starych warstw malarskich i oszlifowanie elementów drewnianych przed ponownym malowaniem.

Ponadto należy naprawić, wymienić zużyte deski podestów oraz „wydeptane” podstopnice oraz przednóżki stopni.

Należy odnowić całość belek policzekowych na wszystkich schodach drewnianych.

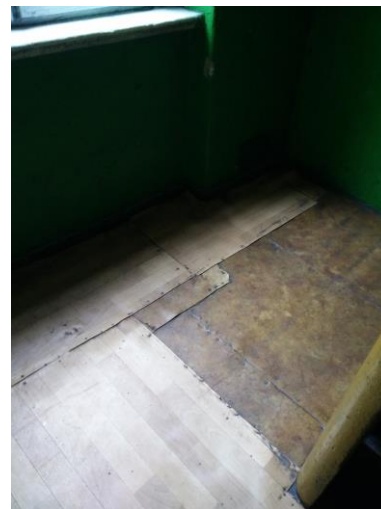
Elementy drewnianych stopni, balustrad i pochwytów schodów w obydwu głównych klatkach schodowych – oryginalne, z widocznymi wymianami i uzupełnieniami tralek.

Stan techniczny drewnianych schodów - dostateczny.

Dokumentacja fotograficzna :



Klatka schodowa boczna lewa (schody zabiegowe) – widoczne znaczne wydeptanie stopnic drewnianych



Klatka schodowa boczna prawa – widoczne znaczne wydeptanie stopnic drewnianych i pokrycie spoczników wykładziną pvc przybitą do desek

2.4. Schody zewnętrzne :

Schody na froncie budynku są niejednorodne: w wejściu głównym lewym – betonowe (jeden wysoki stopień), w wejściu głównym prawym – z cegły klinkierowej (odtworzone), przed lokalem użytkowym na froncie – schody ze stopnicami drewnianymi na konstrukcji żeliwnej, zamontowane na obudowie studni nad oknem piwnicznym. W wejściu do klatki schodowej oficyn prawej i lewej – jednostopniowe, ceglane, nieremontowane i wydeptane.

W podwórzu zlokalizowane jest zejście schodami betonowymi z poręczą stalową, prowadzące do nieużytkowanego od wielu lat lokalu użytkowego mieszczącego się w przyziemiu oficyny prawej. Stwierdzono znaczny stopień zużycia schodów. Przewiduje się wykonanie remontu i ujednolicenia schodów.

Stan techniczny dostateczny.

Dokumentacja fotograficzna:



Widok na schody zewnętrzne na konstrukcji żeliwnej, prowadzące do lokalu użytkowego na froncie budynku.



Widok na odtworzone z cegły klinkierowej schody, prowadzące do prawej klatki schodowej głównej.



Zejście schodami betonowymi z poręczą stalową, prowadzące do lokalu użytkowego w przyziemiu oficyny prawej.



Widok na betonowy podjazd i stopień w wejściu do klatki schodowej głównej lewej (przejazd bramowy)



Widok na wydeptany stopień z cegły w wejściu do klatki schodowej oficyny lewej.



Widok na wydeptany stopień z cegły w wejściu do klatki schodowej oficyny prawej.

2.5. Przejazd bramowy

Przejazd bramowy z ozdobną drewnianą bramą frontową stanowi jednolity zespół wejściowy wraz z głównym wejściem do kamienicy. Przejazd bramowy jest obecnie pozbawiony wewnątrz elementów ozdobnych na ścianach. Należy przewidzieć całkowity remont ścian przejazdu, po przeprowadzeniu inspekcji w kierunku odkrycia pierwotnych elementów zdobienia ścian (badania stratygraficzne). Na suficie brak sztukaterii i pozostałości historycznych zdobień.

Posadzka oryginalna, zabytkowa, z dwubarwnych płytek terakotowych o znacznym stopniu zużycia.

Stan techniczny dostateczny.

Dokumentacja fotograficzna:



Widok na przejazd bramowy – z podwórza w kierunku ulicy



Widok na posadzkę z dwubarwnych płytek terakotowych



Widok na strop w przejeździe



Widok na zespół wejściowy –
wejście główne do kamienicy i
przejazd bramowy.



Widok na bramę tylną, podwórzową, niesprawną, zablokowaną na stałe
(skrzydło stałe otwarte), ze względu na wyrobione zawiasy.

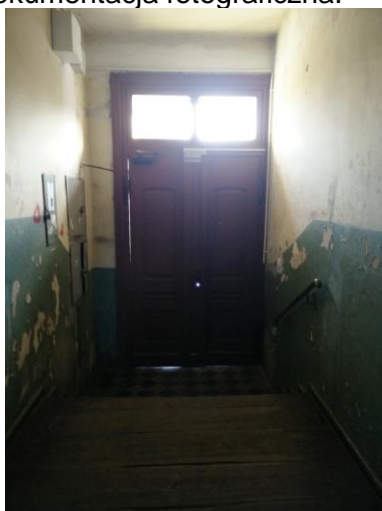


2.6. Wejście główne do budynku – prawe

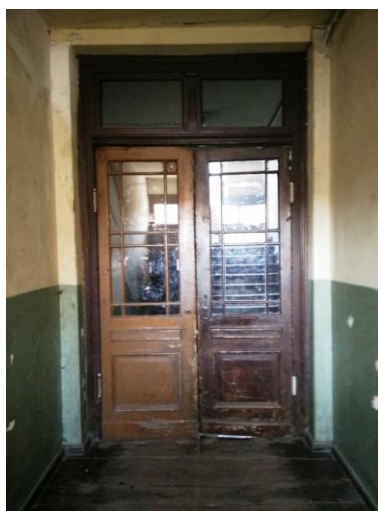
Sień wejściowa sąsiadująca z przejazdem bramowym, jest obecnie pozbawiona wewnątrz elementów ozdobnych na ścianach i sufitach. Należy przewidzieć całkowity remont zniszczonych ścian i sufitu, po przeprowadzeniu inspekcji w kierunku odkrycia pierwotnych kolorów zdobienia ścian oraz sufitu (badania stratygraficzne).

W sieni 4 stopnie drewniane prowadzą do klatki schodowej prawej poprzez oryginalne drzwi drewniane wahadłowe z przeszkleniami.

Dokumentacja fotograficzna:



Widok na drzwi wejściowe z
sieni



Widok na oryginalne drzwi
drewniane wahadłowe
z przeszkleniami.



Widok na drzwi wejściowe z
sieni – widoczne drewniane
stopnie i fragment posadzki z
terrakoty, identycznej jak w
przejeździe bramowym.

2.7. Wieżba dachowa

Konstrukcja dachu - drewniana. Elementy konstrukcyjne – słupy i krokwie - w dobrym stanie technicznym, widoczne stare ślady po zaciekach z powodu nieszczelności w pokryciu dachowym. Konstrukcja drewniana w całości do zaimpregnowania środkami bio-bójczymi i ogniochronnymi. Podłoga na poddaszu z desek.

Ogólny stan techniczny - dostateczny - wieżba dachowa przewidziana do częściowej wymiany wytypowanych elementów drewnianej konstrukcji dachu i całkowitej ich konserwacji.

Dokumentacja fotograficzna:



Widok na konstrukcję drewnianą dachu w części frontowej budynku



Widok na konstrukcję drewnianą dachu w części frontowej – okno mansardowe



Widok na konstrukcję dachu w narożniku budynku:
front - ściana szczytowa prawa



Widok na konstrukcję dachu w lewym
wewnętrznym narożniku budynku

**Wytyczne wykonania dokumentacji technicznej
modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Łąkowej 13 w Poznaniu**



Widok na konstrukcję dachu w
prawym zewnętrznym narożniku
budynku



Widok na konstrukcję dachu przy ścianie szczytowej lewej, w
miejscu, gdzie budynek główny styka się z lewą oficyną (niższą).

2.8. Pokrycie dachu

Pokrycie dachu jest zróżnicowane: na budynku głównym i oficynach prawej i lewej, w częściach wyższych połaci dachowych płaskich – pokrycie z papy, w częściach skośnych (mansardowych) – pokrycie z blachy ocynkowanej.

Dach skośny – nad elewacją frontową budynku głównego oraz nad elewacjami obydwu oficyn - w złym stanie technicznym, z widoczną korozją, kwalifikującym do całkowitej wymiany pokrycia. Należy wykonać nowe krycie blachą cynkowo-tytanową oraz nowe obróbki opierzeń blacharskich wraz z izolacją termiczną. Pokrycie dachów oraz ścian kaferków i lukarn należy wykonać z blachy montowanej „na rąbek stojący”.

Pokrycie dachu z papy w złym stanie technicznym, z widocznymi skruszeniami i nieszczelnościami – należy wykonać na nowo z papy termozgrzewalnej.

Dokumentacja fotograficzna:



Widok na dach skośny – nad elewacją oficyny lewej - w złym stanie technicznym, z widoczną korozją pokrycia z blachy ocynkowanej w części skośnej mansardowego dachu i na kaferkach.



Widok na dach skośny – nad elewacją oficyny prawej - w złym stanie technicznym, z widoczną korozją pokrycia z blachy ocynkowanej w części skośnej mansardowego dachu i na kaferkach. Powyżej pokrycia z blachy – część płaska dachu kryta papą.

**Wytyczne wykonania dokumentacji technicznej
modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Łąkowej 13 w Poznaniu**



Widok na dach skośny – nad elewacją frontową budynku głównego - w złym stanie technicznym, z widoczną korozją pokrycia z blachy ocynkowanej w części skośnej mansardowego dachu i na kaferkach. Blacha oryginalnie montowana „na rąbek stojący”.



Widok na dach płaski kryty papą – nad elewacją oficyny lewej- w złym stanie technicznym, z widocznymi spękaniami i nieszczelnościami.



2.9. Elementy blacharskie - odwodnienie dachu

Wszystkie elementy odwodnienia dachu są w złym stanie technicznym, kwalifikującym do całkowitej wymiany. Opierzenia gzymsów, parapetów, murków ogniowych oraz nowe rynny i rury spustowe o średnicy identycznej z istniejącymi - należy wykonać na nowo z blachy cynkowo – tytanowej. Podobnie odpowietrzniki rur kanalizacyjnych (w przestrzeni poddasza) należy wymienić na nowe, systemowe, wyprowadzić ponad połac dachową i uszczelnić.

Dokumentacja fotograficzna:



Rury spustowe –
niejednorodne, naprawiane
doraźnie



Widok na opierzenia murków ogniowych, rynny i
odpowietrzniki rur kanalizacyjnych ponad połacią
dachową – w złym stanie technicznym, do wymiany

2.10. Kominy i murki ogniowe

Kominy są w złym stanie technicznym, kwalifikującym do całkowitego przemurowania z cegły pełnej w części ponad dachem. W pozostałej części (odcinki kominów na poddaszu) nie stwierdzono pęknięć i odparzeń tynku. Zlokalizowane uszkodzenia tynków należy przewidzieć do naprawy odpowiednią zaprawą.

Dokumentacja fotograficzna:



Kominy w części poddasza



Kominy w części poddasza



Kominy – część ponad dachem ,
w złym stanie technicznym

2.11. Stolarka okienna i drzwiowa

- A. Okna w mieszkaniach** - drewniane skrzynkowe, dwuszybowe, od frontu bogato zdobione, obecnie w przeważającej części budynku w złym stanie technicznym, nieszczelne, nieliczne okna wymienione na pozbawione oryginalnych podziałów okna z pvc;

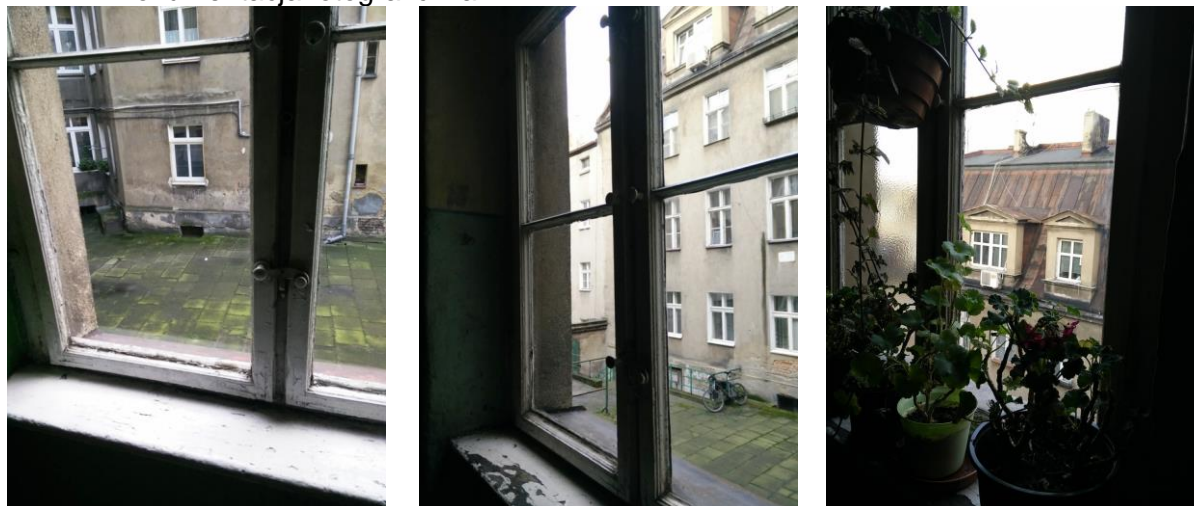
Dokumentacja fotograficzna:



Okna w mieszkaniach - drewniane skrzynkowe, dwuszybowe, od frontu bogato zdobione.

- B. Okna na klatkach schodowych budynków oficyn** - drewniane, jednoszybowe w złym stanie technicznym, z ubytkami w strukturze ram okiennych i oszklenia, nieszczelne.

Dokumentacja fotograficzna:



Okno na klatce schodowej oficyny
prawej

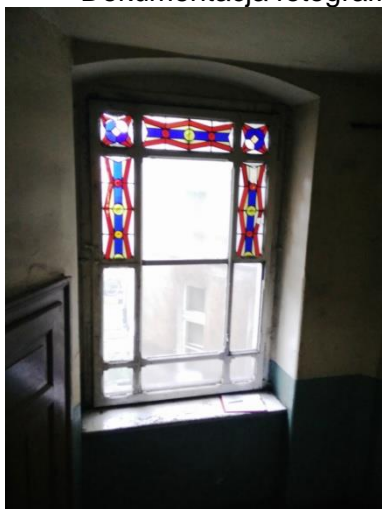
Okno na klatce schodowej oficyny
lewej

Okno na klatce schodowej oficyny
lewej

C. Okna na klatkach schodowych budynku głównego

Okna z oryginalnymi witrażami, z licznymi ubytkami w przeszkleniach, do odnowienia pod nadzorem konserwatorskim. Wszystkie okna zachowały się oryginalne, z oryginalnymi okuciami.

Dokumentacja fotograficzna:



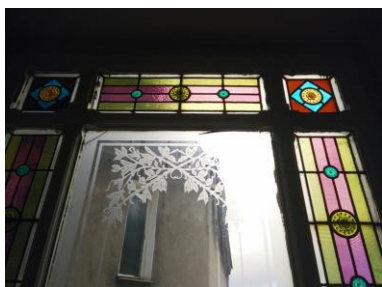
Okno witrażowe na klatce schodowej prawej w budynku głównym



Drewniana rama okna witrażowego, widok na element otwierany.



Oryginalne okucie okien



Okno witrażowe na klatce schodowej lewej w budynku głównym – witraże o zróżnicowanych wzorach i kolorach na poszczególnych kondygnacjach



Okno witrażowe na klatce schodowej lewej w budynku głównym



Witraż – szczegół

- D. Drzwi wewnętrzne – wejściowe do mieszkań w części głównej budynku – oryginalne, zdobione, drewniane, z przeszkleniami. W dobrym stanie technicznym, do renowacji i ujednolicenia ich malowania wraz z wykonaniem reperacji stolarskich rzeźb (klejenie rozstępów i pęknięć) i rekonstrukcji ubytków drewna.**

Dokumentacja fotograficzna:



Drzwi wewnętrzne – wejściowe do mieszkań w części głównej lewej budynku - podwójne



Drzwi wewnętrzne – wejściowe do mieszkania w części głównej prawej budynku



Widoczne niejednolite malowanie oryginalnych drzwi drewnianych podwójnych

- E. Drzwi wewnętrzne – wejściowe do mieszkań w oficynach budynku – oryginalne, zdobione, drewniane, z przeszkleniami. W dobrym stanie technicznym, do renowacji i ujednolicenia ich malowania wraz z wykonaniem reperacji stolarskich rzeźb (klejenie rozstępów i pęknięć) i rekonstrukcji ubytków drewna.**

Dokumentacja fotograficzna:



Drzwi wewnętrzne – wejściowe (podwójne) do mieszkań w oficynie prawej budynku



Drzwi wewnętrzne wejściowe (podwójne) do mieszkań w oficynie prawej budynku – widoczna wymiana na drzwi bez oryginalnych podziałów



Drzwi wewnętrzne wejściowe (podwójne) do mieszkań w oficynie lewej budynku

- F. Drzwi zewnętrzne i bramy** - drewniane, w części frontowej kamienicy – oryginalne, historyczne, bogato zdobione, w stanie technicznym dostatecznym. W pozostałej części budynku, od strony podwórza – mniej ozdobne, w bardzo złym stanie technicznym. Wszystkie drzwi zewnętrzne przewidziane do remontu, projekt stolarki drzwiowej musi być uzgodniony z konserwatorem zabytków.

Dokumentacja fotograficzna:



Drzwi główne wejściowe i brama na froncie budynku



Wyjście z przejazdu bramowego na podwórze – brama tylna – nie zamyka się.



Drzwi zewnętrzne – wyjście z budynku głównego na podwórze



Drzwi wejściowe do lewej oficyny budynku



Drzwi wejściowe do prawej oficyny budynku



Drzwi wejściowe do lokalu użytkowego na froncie budynku

2.12. Instalacja odgromowa

Brak instalacji odgromowej. Przewidziana do wykonania.

2.13. Dziedziniec

Dziedziniec jest obecnie utwardzony nawierzchnią z płyt betonowych, w znacznym stopniu zużytych, spękanych i miejscowo zapadających się - przewidziany jest do kapitalnego remontu. W projekcie nawierzchni dziedzińca należy uwzględnić jego odwodnienie, obecną lokalizację śmietnika, remont śmietnika, remont muru na granicy z sąsiadującą działką nr 5, remont zejścia do lokalu użytkowego przy budynku prawej oficyny.

Dokumentacja fotograficzna:



Widok dziedzińca z góry, z lewej oficyny, w kierunku śmietnika i granicy działki.



Widok dziedzińca z góry, z prawej oficyny, w kierunku bramy

**Wytyczne wykonania dokumentacji technicznej
modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Łąkowej 13 w Poznaniu**



Widok na mur na granicy z sąsiadującą działką nr 5, do remontu



Widok na zejście z dziedzińca do lokalu użytkowego przy budynku prawej oficyny, do remontu wraz z dziedzińcem



Widok dziedzińca w kierunku bramy

3. Wymagany zakres dokumentacji projektowej

Dokumentację projektową wielobranżową oraz program prac konserwatorskich na remont zabytkowego budynku mieszkalnego przy ul. Łąkowej 13 w Poznaniu należy wykonać w oparciu o niniejsze wytyczne, wszystkie uzyskane niezbędne informacje o stanie technicznym budynku oraz przeprowadzone wizje w terenie.

Zakres dokumentacji:

- 1) Ekspertyza techniczna wraz z oceną stanu technicznego głównych elementów konstrukcyjnych budynku (stropy, ściany nośne i ściany zewnętrzne, więźba dachowa, schody wewnętrzne);
- 2) Projekt wzmocnienia ścian zewnętrznych, remontu schodów wewnętrznych oraz wzmocnienia elementów więźby dachowej wraz z konserwacją jej elementów;
- 3) Projekt odwodnienia dachu oraz projekt instalacji odgromowej;
- 4) Projekt wymiany pionów kanalizacji sanitarnej w budynku;
- 5) Projekt remontu elewacji i izolacji pionowej fundamentów wraz z opisem technicznym i programem technologicznym wykonania prac (w tym wykonanie rysunków z kolorystyką elewacji z dyspozycją kolorów wg wzornika);
- 6) Projekt remontu nawierzchni dziedzińca;
- 7) Inwentaryzacja rysunkowa oraz fotograficzna elewacji;
- 8) Inwentaryzacja stolarki okiennej i drzwiowej z projektem wymiany stolarki okiennej i drzwiowej;
- 9) Projekt remontu klatek schodowych;
- 10) Program prac konserwatorskich;
- 11) Wykonanie kosztorysów inwestorskich oraz przedmiarów robót;
- 12) Wykonanie Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót dla w/w dokumentacji projektowej;
- 13) Sprawowanie nadzoru autorskiego nad robotami objętymi dokumentacją projektową.
- 14) Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji: w szczególności: decyzji pozwolenia na budowę oraz pozwoleń i uzgodnień branżowych, w tym: uzgodnienie dokumentacji projektowej z Miejskim Konserwatorem Zabytków, rzeczoznawcą ppoż., a także wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii, jakie okażą się niezbędne dla realizacji inwestycji, której dotyczy przedmiot projektu.

Przedmiot zamówienia w zakresie dokumentacji projektowej sporządzony winien zostać w następujący sposób:

- a. dokumentacja projektowa - w 6 egz. w wersji papierowej oraz 1 egz. uporządkowanej branżowo wersji elektronicznej w formacie .dwg i PDF;
- b. przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie - w 2 egz. w wersji papierowej oraz po 1 egz. w formacie .ath i PDF.
- c. szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych STWiORB - 2 egzemplarze w wersji papierowej oraz 1 egz. w formacie PDF.

4. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Dokumentacja projektowa musi być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Na podstawie projektu budowlanego ma być uzyskana ostateczna decyzja pozwolenia na budowę.

Zamawiający zastrzega, że Wykonawca nie może stosować w dokumentacji znaków towarowych, patentów lub pochodzenia materiałów chyba, że nie można opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrażenie „lub równoważny”.

Obiekt podlega wymaganiom Zamawiającego opisanymi w niniejszym dokumencie i w SIWZ.

5. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

- A. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2016 roku pozycja 290),
- B. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 roku pozycja 778),
- C. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 22 czerwca 2017 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz niektórych innych ustaw);
- D. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. 2014 r. poz. 882 z późn. zmianami),
- E. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1442),
- F. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 22 września 2015 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2015 r., poz. 1554),
- G. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1629, 1948, z 2017 r. poz. 60)
- H. Inne przepisy związane z wyżej wymienionymi ustawami lub wynikające ze specyfiki inwestycji,
- I. Obowiązujące na terytorium Polski Normy, dyrektywy U.E. itp.,
- J. Normy wymienione w ustawie Prawo Budowlane,
- K. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r. (tj. Dz. U. 2017 poz. 79),
- L. Zasady wiedzy techniczno-budowlanej

Przed zastosowaniem wyżej powołanych przepisów należy sprawdzić ich aktualność.