

**WYTYCZNE DO DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
NA REMONT ZESPOŁU PAWILONÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH
NA OSIEDLU PIASTOWSKIM 75a-78 W POZNANIU,
ZLOKALIZOWANEGO NA DZIAŁCE 43/119 arkusz 12 obręb 05 - RATAJE**

Zamawiający:

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

Wspólny Słownik Zamówień (CPV):

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



Opracowanie: Ewa Słowińska

Poznań, 2018 rok

Wytyczne do dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu

Spis treści:

I. LOKALIZACJA

II. CZĘŚĆ OPISOWA

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 obiektu.
2. Opis przedmiotu zamówienia - dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu
 - 2.1. Opis ogólny;
 - 2.2. Szczegółowy zakres dokumentacji projektowej;
 - 2.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe.
3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia
4. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia - opis elementów budynku i zalecenia do uwzględnienia w dokumentacji projektowej na modernizację budynku, zwłaszcza wymagania w zakresie:
 - 4.1. Architektury;
 - 4.2. Konstrukcji:
 - a) Ściany zewnętrzne i stropy;
 - b) Stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa;
 - c) Pokrycie dachu;
 - d) Elementy blacharskie – odwodnienie dachu;
 - e) Klatki schodowe wewnętrzne;
 - f) Dźwigi towarowo-osobowe.
 - 4.3. Instalacji:
 - a) wody zimnej, wody ciepłej i kanalizacji;
 - b) Instalacji sanitarnych;
 - c) Instalacji c.o.;
 - d) Instalacji elektrycznych, teletechnicznych, kontroli dostępu i monitoringu
 - e) Instalacji wentylacji;
 - f) Instalacji gazowej;
 - 4.4. Zagospodarowania terenu
 - 4.5. Sieci kanalizacji deszczowej;

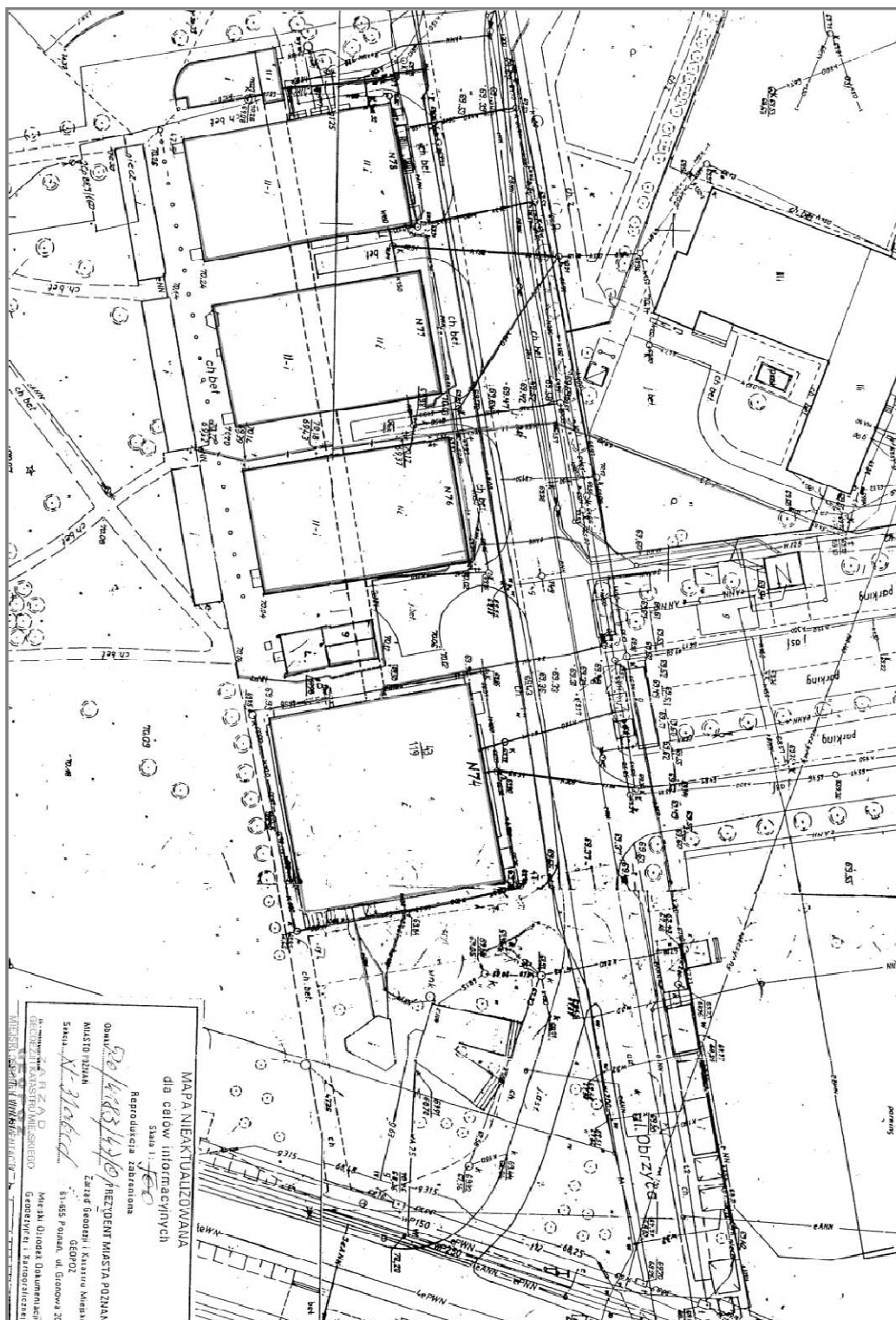
III. CZĘŚĆ INFORMACYJNA:

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

**Wytyczne do dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont
zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu**

I. LOKALIZACJA OBIEKTU

Mapa zasadnicza z zaznaczonym zespołem budynków handlowo - usługowych na osiedlu Piastowskim 75a-78 w Poznaniu zlokalizowanym na działce nr 43/119 arkusz 12 obręb 05 - Rataje.



**Wytyczne do dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont
zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu**

II. CZĘŚĆ OPISOWA

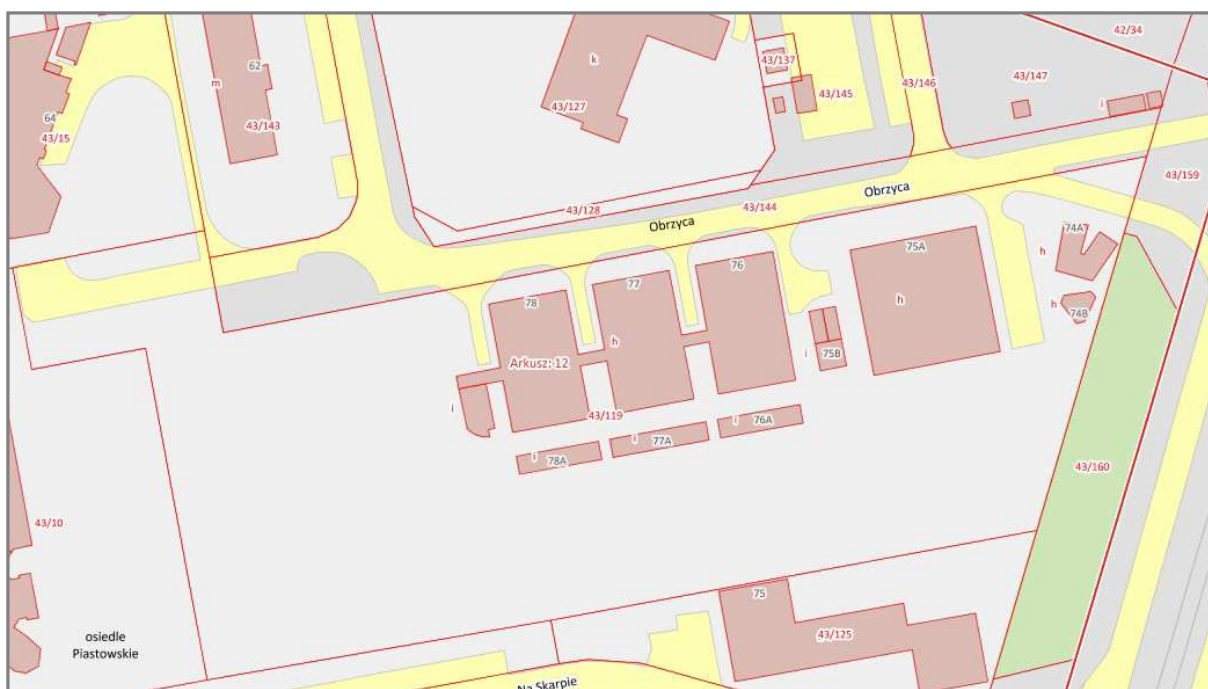
1. Dane ogólne budynku

1.1. Dane podstawowe budynku:

Budynki handlowo - usługowe na osiedlu Piastowskim 75a-78 w Poznaniu, stanowią zespół czterech budynków wolnostojących, dwukondygnacyjnych. Każdy z budynków ma formę prostokąta, trzy z nich są identyczne i połączone są łącznikiem na poziomie pierwszej kondygnacji. Zespół zlokalizowany jest wzdłuż ulicy Obrzyca w Poznaniu. Najbliższe sąsiedztwo budynku stanowi zabudowa osiedla Piastowskiego oraz park.

Budynek nie podlega ochronie konserwatorskiej.

- | | |
|-------------------------------|--|
| - adres budynku: | Poznań, osiedle Piastowskie 75a-78 |
| - funkcja podstawowa budynku: | handel i usługi |
| - rok budowy: | ok. 1970 |
| - liczba kondygnacji: | 3 |
| - liczba klatek schodowych: | 3 |
| - liczba szybów windowych: | 3 |
| - liczba lokali użytkowych: | 36 (8 w piwnicy, 20 na parterze, 8 na I piętrze) |



Rysunek działki nr 43/119

Obiekt podlega wymaganiom określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Piastowskie” w Poznaniu, uchwalonego uchwałą nr XIX/242/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 3 listopada 2015 r., wymaganiami Zamawiającego opisanymi w niniejszym dokumencie i w SIWZ.

Fragment działki 43/119, na której zlokalizowany jest zespół budynków handlowo - usługowych na osiedlu Piastowskim 75a-78 w Poznaniu, oznaczony jest w ww. planie miejscowym symbolem **6U – handel i usługi** (powierzchnia obszaru 6U – 7585 m²).

Wytyczne do dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu



Rysunek - fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Piastowskie” w Poznaniu, uchwalonego uchwałą nr XIX/242/VII/2015 – **obszar 6U**

1.2. Dane ewidencyjne działki:

- nazwa obrębu:	Poznań, nr 05 – Rataje
- nr arkusza mapy ewidencyjnej:	12
- nr działek:	43/119
- powierzchnia działki	19 718 m ²

1.3. Opis budynku:

▪ Funkcja budynku:	budynek handlowo-usługowy
▪ Rodzaj zabudowy:	zespół budynków wolnostojących
▪ Ilość kondygnacji:	3 (całość podpiwniczona)
▪ Rodzaj pokrycia dachu:	papa
▪ Układ konstrukcyjny:	tradycyjny
▪ Rodzaj murów:	murowane z cegły i elementów drobnowymiarowych
▪ Rodzaj stropów:	monolityczne
▪ Rodzaj schodów:	monolityczne, żelbetowe
▪ Instalacje:	wodna, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, teletechniczna
▪ Dźwigi towarowo-osobowe	3
▪ Ogrzewanie:	centralne ogrzewanie z sieci miejskiej

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	dst
Stolarka okienna	dst

Wytyczne do dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu

Stolarka drzwiowa	dst
Pokrycie dachu, rynny, rury spustowe	dst
Dźwigi osobowo-towarowe	dst

Uwaga: wytyczne do projektu dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu nie są ekspertyzą techniczną obiektu.

1.5. Zestawienie danych o wielkości budynku:

kubatura [m ³]:	5 081,40
powierzchnia zabudowy [m ²]:	4 357,40
powierzchnia użytkowa [m ²]:	4 873,00
powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]:	0,0
powierzchnia wspólna budynku [m ²]:	551,40
powierzchnia netto budynku [m ²]:	4 364,80
powierzchnia obudowy budynku [m ²]	7 610,00

*Dane liczbowe uzyskane od Zamawiającego, na podstawie **nieaktualizowanego** operatu inwentaryzacyjnego. Wykonawca dokumentacji projektowej zobowiązany jest do wykonania aktualizacji inwentaryzacji budynku.*

1.6. Charakterystyka budynku:

Zespół budynków handlowo - usługowych na osiedlu Piastowskim 75a-78 w Poznaniu, stanowią cztery budynki wolnostojące, dwukondygnacyjne. Każdy z budynków ma formę prostokąta, trzy z nich są identyczne i połączone są łącznikiem na poziomie pierwszej kondygnacji.

Budynek murowany w technologii tradycyjnej, z elementami konstrukcji żelbetowej słupów wewnętrznych, przekryty dachem płaskim krytym papą. Elewacje tynkowane. Nawierzchnia terenu pomiędzy budynkami w całości utwardzona płytami betonowymi.

Budynek jest w całości podpiwniczony. W piwnicach zlokalizowane są lokale użytkowe oraz pomieszczenia kotłowni i inne pomieszczenia techniczne.

Obiekt przewidziany do całkowitej modernizacji.

W budynku są trzy szyby dźwigowe z dźwigami towarowo-osobowymi, w chwili obecnej tylko jeden jest dopuszczony do użytkowania.

Stolarka okienna w budynkach jest niejednorodna, w niektórych lokalach użytkowych okna oraz witryny sklepowe były wymieniane na nowe, niezachowana została jednak jednorodność stolarki okiennej. Pozostałe okna, zwłaszcza okna na piętrze i przeszklenia łącznika - są w złym stanie technicznym, są nieszczelne i mają liczne ubytki w strukturze ram profili i oszklenia. Należy wykonać projekt całkowitej wymiany okien na okna aluminiowe, (jako element projektu termomodernizacji budynku).

W piwnicach stwierdzono znaczne zawilgocenie – na skutek braku izolacji pionowej ścian fundamentowych i ścian piwnic.

Ściany zewnętrzne są w dobrym stanie technicznym, tynki posiadają liczne ubytki - należy zaprojektować ocieplenie ścian – wykonać kompleksowy projekt termomodernizacji budynku. Na ścianach łącznika łączącego trzy budynki stwierdzono znaczne pęknięcia konstrukcyjne pomiędzy łącznikami a bryłami podstawowymi trzech budynków.

Wytyczne do dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu

W projekcie należy uwzględnić wykonanie elewacji z okładzin, np. włókno-cementowych, z blachy lub innych materiałów elewacyjnych oraz tynku.

Pokrycie dachu do całkowitej wymiany.

Kotłownia – węzeł cieplny – do modernizacji.

Pomieszczenia istniejącej kotłowni można wykorzystać na pomieszczenia nowego węzła cieplnego (ciepło z sieci miejskiej). Istniejące instalacje ciepłe - do demontażu i rozbiórki.

Instalacja gazowa – do wymiany.

Konstrukcję budynku stanowią:

- Fundamenty: murowane;
- Stropy: monolityczne;
- Ściany konstrukcyjne: murowane, żelbetowe
- Słupy konstrukcyjne: żelbetowe
- Schody żelbetowe;
- Pokrycie dachu: warstwy papy
- Nadproża okien żelbetowe

2. Opis przedmiotu zamówienia - dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont budynku użyteczności publicznej przy Os. Piastowskie 75a-78 w Poznaniu

2.1. Opis ogólny

Przedmiotem zamówienia realizowanego przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. w trybie zamówienia publicznego jest:

Opracowanie dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu, zlokalizowanych na działce nr 43/119 arkusz12 obręb 05.

Obiekt podlega wymaganiom Zamawiającego opisanym w niniejszym dokumencie, w SIWZ oraz wymaganiom określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Piastowskie” w Poznaniu, uchwalonego uchwałą nr XIX/242/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 3 listopada 2015 r.

2.2. Szczegółowy zakres dokumentacji:

- a. **Wykonanie ekspertyzy technicznej** zespołu budynków przeznaczonych do remontu przed przystąpieniem do projektowania, w celu stwierdzenia, czy konstrukcja budynku spełnia warunki zapewniające nie przekroczenie stanów granicznych nośności i użytkowania dla wszystkich elementów istniejącej konstrukcji przy zakładanym programie funkcjonalno-użytkowym obiektu;
- b. **Wykonanie koncepcji remontu budynku** zgodnie z wytycznymi opisanymi w niniejszym dokumencie; Koncepcja podlega zatwierdzeniu przez Zamawiającego.
- c. **Wykonanie pełnobranżowej dokumentacji projektowej budowlanej i wykonawczej zawierającej w szczególności następujące elementy składowe:**
 - projekt architektoniczno-budowlany
 - projekt konstrukcyjny,
 - projekt instalacji wodnej i kanalizacyjnej,
 - projekt wszystkich niezbędnych przyłączy do sieci,
 - projekt instalacji centralnego ogrzewania, wentylacji, ciepłej wody użytkowej oraz projekt węzła cieplnego
 - projekt modernizacji instalacji elektrycznej i teletechnicznej wraz z oświetleniem zewnętrznym;
 - projekt instalacji monitoringu oraz instalacji alarmowej i kontroli dostępu;
 - projekt nawierzchni zewnętrznych wraz z ich odwodnieniem;

Wytyczne do dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu

- charakterystyka energetyczna projektowanego budynku,
- kosztorysy inwestorskie,
- przedmiary robót,
- specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB)

Wykonawca musi uzyskać – w razie konieczności – nowe warunki przyłączenia dla mediów.

Wykonawca musi zapewnić sprawdzenie projektów pod względem ich zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności.

- d. Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji:** w szczególności Decyzji pozwolenia na budowę oraz pozwoleń i uzgodnień branżowych, w tym: uzgodnienie dokumentacji projektowej z rzeczoznawcą ppoż., uzgodnienie przyłączy (sieci) z dostawcami mediów i/lub z Działem Koordynacji Projektów przy Zarządzie Geodezji i Katastru Miejskiego „Geopoz” w Poznaniu przy ul. Gronowej 20, a także wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii, jakie okażą się niezbędne dla realizacji inwestycji, której dotyczy przedmiot Umowy.

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

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

3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia:

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

Projekt budowlany ma służyć do uzyskania ostatecznej decyzji 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”.

4. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia - opis elementów budynku i zalecenia do uwzględnienia w dokumentacji projektowej na modernizację budynku

4.1. Architektura:

Zamawiający zwraca szczególną uwagę, że nie posiada archiwalnej dokumentacji projektowej, jedynie inwentaryzację techniczną, nieaktualizowaną.

Wykonawca projektu musi zaktualizować inwentaryzację przed przystąpieniem do projektowania.

Wytyczne do dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu

Szczegółowe wymogi dotyczące układu przestrzennego:

- Określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Piastowskie” w Poznaniu, uchwalonego uchwałą nr XIX/242/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 3 listopada 2015 r
- Budynek podlega modernizacji – **bez jego rozbudowy i nadbudowy**;
- W projekcie uwzględnić termomodernizację budynku – ocieplenie ścian, dachu, wymianę okien i drzwi, nowy węzeł cieplny w miejsce istniejącej kotłowni;
- Należy wykonać projekty związane ze specjalistycznymi technologiami wykonania dotyczące np. szalunków, rusztowań itp.

4.2. Konstrukcja:

Zamawiający wymaga opracowania ekspertyzy technicznej budynku przed przystąpieniem do projektowania.

Ocena techniczna poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku konieczna jest do stwierdzenia, w jakim zakresie występują ewentualne niekorzystne zjawiska w postaci odkształceń, ugięć, zniszczeń mechanicznych, czy objawów intensywnej korozji, oraz czy dla przyjętych założeń projektowych, konstrukcja budynku spełnia warunki zapewniające nie przekroczenie stanów granicznych nośności i użytkowania dla wszystkich elementów istniejącej konstrukcji.

a) Ściany zewnętrzne i stropy

Stwierdzono liczne ubytki i odparzenia tynku zewnętrznego, spękania ścian - elewacje silnie uszkodzone, przewidziane do całkowitej renowacji poprzez zabicie odspojonych, zwiertzałych, zmurszałych i głuchych tynków.

Konstrukcja ścian zewnętrznych budynków - w dobrym stanie technicznym.

Na ścianach łącznika łączącego trzy budynki stwierdzono znaczne pęknięcia konstrukcyjne stropów pomiędzy łącznikami a bryłami podstawowymi trzech budynków.

Należy zaprojektować wzmocnienie konstrukcji.

Należy zaprojektować ocieplenie ścian i wykonać kompleksowy projekt termomodernizacji budynku. W projekcie należy uwzględnić wykonanie elewacji z okładzin, np. włókno-cementowych, z blachy lub innych materiałów elewacyjnych oraz tynku.

Elewacja: projekt oraz użyte materiały (okładziny) elewacyjne podlegają zatwierdzeniu przez Zamawiającego przed wprowadzeniem do projektu.

Dokumentacja fotograficzna:



Widok na pęknięcia konstrukcyjne pomiędzy łącznikami a bryłami podstawowymi trzech budynków.

Wytyczne do dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu



Widok ścian zewnętrznych – tynki zniszczone, spękań i odparzone

b) Stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa:

Stolarka okienna w budynkach jest w stanie obecnym niejednorodna, w niektórych lokalach użytkowych okna oraz witryny sklepowe były wymieniane na nowe, niezachowana została jednak jednorodność stolarki okiennej. Pozostałe okna, zwłaszcza okna na I piętrze i przeszklenia łącznika - są w złym stanie technicznym, są nieszczelne i mają liczne ubytki w strukturze ram profili i oszklenia. Należy wykonać projekt całkowitej wymiany okien na okna aluminiowe, (jako element projektu termomodernizacji budynku).

Należy zaprojektować nowe zewnętrzne drzwi w oparciu o wytyczne ekspertyzy ppoż. Układ okien, przeszkleń (witrzyn szklanych) wejściowych, przeszkleń klatek schodowych - należy zaprojektować z poszanowaniem pierwotnego modernistycznego wizerunku obiektu.

Okna powinny zapewniać optymalne warunki cieplne i nasłonecznienie budynku, eliminując zwłaszcza nadmierne przegrzewanie się wnętrz lokali.

Dokumentacja fotograficzna:



Wytyczne do dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu



Widok okien - w różnych miejscach budynku.

Okna i witryny sklepowe – niejednorodne, z różnych materiałów i w różnych kolorach.



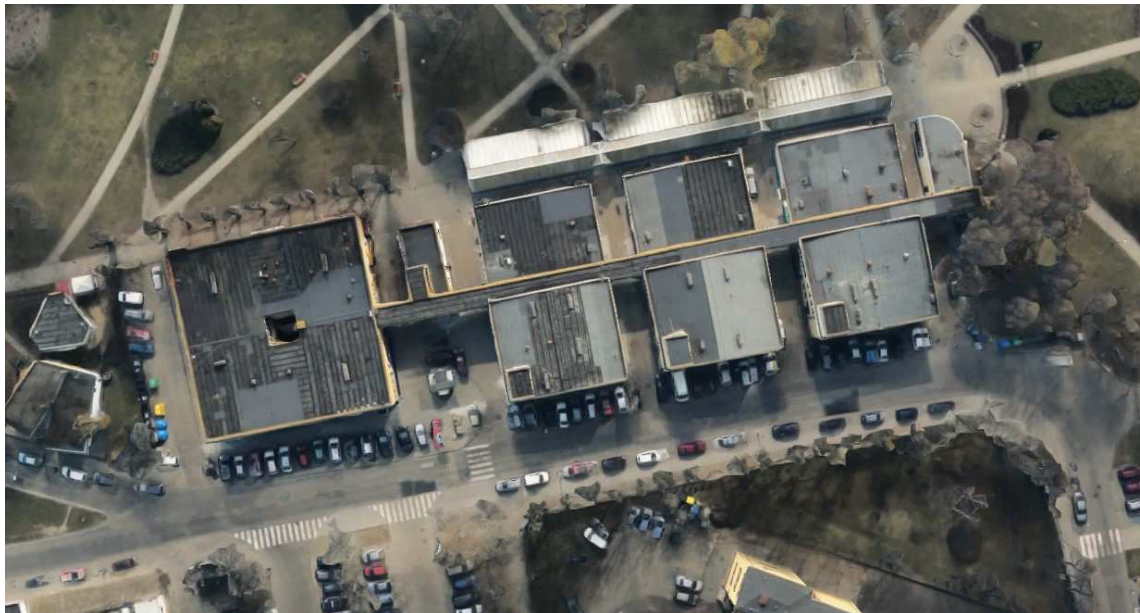
Widok drzwi zewnętrznych - w różnych miejscach budynku.

Drzwi niejednorodne, zestawy wejściowe stalowe – z widoczną korozją i ubytkami w przeszkleniach.

Wytyczne do dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu

c) Pokrycie dachu

Pokrycie w złym stanie technicznym - przyczyną uszkodzeń pokrycia dachowego jest ujemny wpływ warunków atmosferycznych i długotrwała eksploatacja obiektu bez przeprowadzania bieżących remontów i zabezpieczeń przed działaniem wilgoci. Należy zaprojektować nowe pokrycie dachowe wraz z jego ociepleniem.



Widok dachu budynku z góry.

d) Elementy blacharskie – odwodnienie dachu

Wszystkie elementy odwodnienia dachu są w złym stanie technicznym, kwalifikującym je do całkowitej wymiany. Konieczna wymiana rynien i rur spustowych. Opierzenia kominów, nowe rynny i rury spustowe o średnicy identycznej z istniejącymi - należy wykonać na nowo z blachy cynkowo – tytanowej. Podobnie odpowietrzniki rur kanalizacyjnych należy wymienić na nowe, systemowe, wyprowadzić ponad połac dachową i uszczelnić.

Należy wykonać nową instalację odgromową na dachu - wg projektu elektrycznego.

e) Klatki schodowe wewnętrzne

W budynku są trzy klatki schodowe. Wszystkie są klatkami schodowymi w konstrukcji żelbetowej. Stan techniczny klatek jest dostateczny, wymagają remontu. Dla wszystkich klatek należy opracować projekt instalacji oświetlenia ewakuacyjnego oraz instalacje ppoż., których zakres wykonania wykaże ekspertyza ppoż obiektu.

W projekcie modernizacji należy przewidzieć montaż schodów ruchomych – w zakresie uzgodnionym z Zamawiającym.

Wytyczne do dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu

Dokumentacja fotograficzna:



Klatki schodowe – identyczne konstrukcyjnie, przewidziane do remontu.

f) Dźwigi towarowo-osobowe

W budynku są trzy szyby dźwigowe z dźwigami towarowo-osobowymi – w tej chwili tylko jeden dźwig jest dopuszczony do użytkowania. Należy zaprojektować dźwigi towarowo-osobowe przystosowane do funkcji obiektu, w ilości i wielkości niezbędnej do obsługi obiektu przy zakładanej funkcji użytkowej.

Dokumentacja fotograficzna:



Widok wejść zewnętrznych do dźwigów towarowo – osobowych.

4.3. Instalacje:

Projekty wykonawcze wszystkich instalacji występujących w budynku, powinny być wykonane ze szczególnym uwzględnieniem rozwiązań przejść instalacji przez przegrody, z pełnymi obliczeniami umożliwiającymi jednoznaczne określenie parametrów instalacji (np. straty ciśnienia, opory jednostkowe, zapotrzebowanie ciepła, temperatury wynikowe pomieszczeń, grubości izolacji, itp.).

Wytyczne do dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu

Projekty wszystkich niezbędnych sieci i przyłączy, które muszą być wykonane zgodnie z warunkami dostawców mediów oraz Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu, oraz zawierać muszą wszelkie niezbędne pozwolenia, decyzje i uzgodnienia (w tym - w razie zaistnienia takiej konieczności - zmienione warunki techniczne od gestorów mediów). Dokumentacja projektowa, w zakresie przyłączy powinna być wykonana zgodnie z dokumentem Aquanet S.A. pn. „Wytyczne do projektowania – Projektowanie, wykonawstwo sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz przyłączy” z załącznikami, którego znajomość Wykonawca niniejszym potwierdza.

a) Instalacja wody zimnej, wody ciepłej i kanalizacji.

Należy wykonać inwentaryzację istniejącej instalacji wodociągowej. Istniejąca instalacja wewnętrzna do demontażu wraz z armaturą. Należy wykonać projekt nowej instalacji zimnej wody z kompletnym uzbrojeniem (poziomy i piony – od liczników głównych w piwnicy do zaworów odcinających poszczególne lokale). Instalacja ma objąć wszystkie lokale – zarówno użytkowane, jak i pustostany.

Instalację wewnętrzną wody zimnej należy zaprojektować z rur z atestami do wody pitnej PZH (instalacja zimnej, ciepłej wody) i certyfikatami na znak CE lub B.

Rury muszą być łączone przy pomocy tulei zaciskowych. Nie dopuszcza się łączenia rur (celem przedłużenia) w posadzkach.

Przewody instalacji ciepłej i zimnej wody, muszą być izolowane termicznie otuliną zgodnie z obowiązującą normą.

Armatura czerpalna musi być wszędzie jedno uchwytna dwustopniowa z perlatozem oraz wyposażona w głowice ceramiczne. Armatura czerpalna w toaletach musi pochodzić z jednej linii wzorniczej. Przed baterią umywalkową, zlewozmywakową, przed spłuczką wc zamontować filtry siatkowe z zaworami odcinającymi.

Instalacja kanalizacyjna z rur PVC (niskoszumowa). Piony i podejścia kanalizacyjne w szachtach izolowane przeciw rosznieniu. Zaprojektować dojście do rewizji kanalizacji sanitarnej w miarę możliwości z pomieszczeń wspólnych.

b) Instalacje sanitarne

Należy wykonać inwentaryzację istniejącej instalacji sanitarnej. Istniejąca instalacja sanitarna - do demontażu - poziomy do pierwszych studzienek, piony wraz z rurami wywiewnymi ponad dachem. Należy wykonać projekt nowej instalacji sanitarnej z kompletnym uzbrojeniem (czyszczaki, zasuwy burzowe, itp.). W czynnych lokalach użytkowych zaprojektować połączenia nowych pionów z istniejącymi instalacjami wewnętrznymi.

Liczniki muszą być umieszczone w taki sposób, aby umożliwiały odczyty (również zdalne) i indywidualne rozliczania z najemcami lokali użytkowych przez dostawców mediów. Sposób montażu wodomierzy winien być uzgodniony z dostawcą wody tak, aby umożliwiał podpisanie umów indywidualnych na odbiór wody. Należy zastosować wodomierze i liczniki ciepła ultradźwiękowe z odczytem radiowym i oprogramowaniem z licencją do odczytu radiowego oraz niezbędnymi

Nie dopuszcza się łączenia przewodów wodnych i centralnego ogrzewania w przepustach przez stropy i ściany oraz w warstwach posadzkowych (nie dotyczy rozdziału instalacji). Wszystkie przejścia instalacji przez przegrody prowadzić w tulejach osłonowych/ochronnych. W instalacjach centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody należy stosować pełne, kompleksowe systemy produkcyjne dopuszczone do stosowania na rynku od minimum 5 lat. Wymagane jest stosowanie systemów objętych, co najmniej 5-cio letnią gwarancją producenta.

Wytyczne do dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu

W rozprowadzeniach instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody należy stosować złącza typu zaciskowego do instalacji PE, samouszczelniające, dopuszczone do układania w warstwach podłogowych.

W wymienionych systemach muszą być zastosowane rury i kształtki zapewniające podobną wytrzymałość ciśnieniową, termiczną i odporność na procesy korozyjne.

Materiały, wyposażenie systemów muszą posiadać serwisy producenckie, dostępne na terenie całej Polski.

Instalacje centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody muszą być wykonane z materiału o właściwościach minimalizujących występowanie korozji i odkładanie się trwałych osadów na ściankach przewodów, oraz muszą mieć zabezpieczenie przed dyfuzją gazów do czynnika przesyłanego.

Materiały wykończeniowe, osprzęt i urządzenia muszą być w gatunku pierwszym.

Mocowanie przewodów za pomocą zawiesi i uchwytów ocynkowanych z wkładkami izolującymi - tłumiącymi.

Przewody instalacji wody zimnej należy zabezpieczyć przed kondensacją pary wodnej.

Należy zapewnić ochronę rurociągów wody zimnej i ciepłej otuliną, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Otulina musi być wykonana, jako ciągła – klejona (szachty), poziomy prowadzone po wierzchu należy izolować otuliną w płaszczu PVC.

Piony instalacyjne zimnej i ciepłej wody oraz c.o. prowadzić w miarę możliwości w szachtach instalacyjnych, tam powinny być także zlokalizowane urządzenia pomiarowe.

Ściany szachtów mają zapewnić odpowiednią izolację akustyczną, aby dźwięki z instalacji nie przedostawały się do lokali. Dostęp do szachtów instalacyjnych przez drzwiczki metalowe z wizerkiem do odczytu liczników, malowane proszkowo, zamykane na zamek uniwersalny.

c) Instalacja c.o.

Należy zaprojektować nową instalację c.o. (poziomy, pionowy, gałązki, grzejniki, zawory) oraz nowy węzeł cieplny (ciepło z sieci miejskiej).

Pomieszczenia istniejącej kotłowni można wykorzystać na pomieszczenia nowego węzła cieplnego

Dokumentacja fotograficzna:



Widok istniejącego węzła cieplnego w piwnicy

Wytyczne do dokumentacji projektowej i kosztorysowej na remont zespołu pawilonów handlowo-usługowych na os. Piastowskim 75a-78 w Poznaniu



Widok grzejników – w łącznikach pawilonów.

Źródłem ciepła dla ogrzewania budynku i przygotowania centralnie ciepłej wody użytkowej, (co+cwu) będzie nowy węzeł cieplny. Istniejące instalacje - do demontażu, rozbiórki i utylizacji.

W węźle cieplnym wymagane jest zaprojektowanie dwóch liczników ciepła po stronie niskiej – jednego dla całego ciepła wytworzonego i drugiego dla cwu.

d) Instalacja gazowa

Do budynku jest doprowadzona i przyłączona instalacja gazowa. Istniejąca instalacja gazowa przewidziana do demontażu – od zaworu głównego do odbiornika gazowego w lokalu użytkowym na parterze wraz z zaworem głównym, skrzynkami gazowymi, podejściami i zaworami.

Należy zaprojektować nową instalację gazową – z doбором średnic i osprzętu.

e) Instalacje elektryczne, teletechniczne, kontroli dostępu oraz monitoring obiektów

Należy zaprojektować modernizację instalacji elektrycznej, teletechnicznej oraz zaprojektować nowe instalacje kontroli dostępu i monitoringu obiektu.

Szczegółowy zakres projektu oraz typowanie punktów objętych monitoringiem (w tym pomieszczenie dla pracowników ochrony i obsługi monitoringu) oraz punktów chronionych kontrolą dostępu i alarmem – do uzgodnienia z Zamawiającym na etapie projektowania.

f) Instalacja wentylacji

W budynku istnieje wentylacja grawitacyjna, jednak w wyniku kontroli wykazano lokale użytkowe, w których brak wentylacji i należy dobudować przewód wentylacyjny. Należy zaprojektować wentylację mechaniczną dla lokali, w których ze wzgl. technicznych nie można wykorzystać istniejących pionów wentylacyjnych, dostosowaną do funkcji i przeznaczenia lokalu.

4.4. Zagospodarowania terenu:

Istniejące nawierzchnie są spękanymi i należy przewidzieć ich skucie. Należy opracować projekt zagospodarowania terenu, uwzględniający wykonanie prawidłowego odwodnienia terenu.

Należy wykonać projekt nawierzchni pomiędzy remontowanymi budynkami. Nawierzchnie muszą być zaprojektowane z materiału o dużej wytrzymałości.

Projekt zagospodarowania terenu wykonać z uwzględnieniem zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Piastowskie” w Poznaniu, uchwalonego uchwałą nr XIX/242/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 3 listopada 2015 r. (rysunek – str.5).

4.5. Sieć kanalizacji deszczowej (wraz z przyłączami)

Należy przewidzieć konieczność sprawdzenia chłonności istniejącej instalacji kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej przebudowy - uzyskać zmienione warunki techniczne wydane przez Aquanet. Należy wykonać projekt odcinkowej wymiany istniejącej sieci kanalizacji deszczowej.

UWAGA:

Zamawiający przewiduje realizację ww. zadania w etapach.

Projektant musi uwzględnić w procesie projektowania dostosowanie technologii wykonania robót do podziału na etapy.

Szczegółowy zakres poszczególnych etapów określony zostanie w trakcie uzgodnień z Zamawiającym w fazie projektu koncepcyjnego. Zamawiający wymaga także opracowania kosztorysów inwestorskich i przedmiarów robót oraz STWiOR z podziałem na etapy.

III. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

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.