

**WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ
MODERNIZACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO
PRZY UL. KILIŃSKIEGO 4 W POZNANIU**



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

Lokalizacja inwestycji:
Poznań, ul. Kilińskiego 4
nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

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. Kominy i murki ogniowe
 - 2.10. Stolarka okienna i drzwiowa;
 - 2.11. Elementy blacharskie – odwodnienie dachu;
 - 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

Budynek wielorodzinny (kamienica) objęty opracowaniem położony jest przy ul. Kilińskiego 4 w Poznaniu w zwartej zabudowie kamienic, w typowej zabudowie śródmiejskiej dzielnicy Wilda. Budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Kilińskiego 4 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 zamieszkała. Posiada pięć kondygnacji nadziemnych, poddasze - obecnie nieużytkowe oraz kondygnację podziemną – piwnicę pod całym budynkiem. Pomieszczenia piwnicy są użytkowane częściowo na skrytki lokatorskie. poddasze nieużytkowane. Budynek posiada dwie klatki schodowe.

Wejście na główną klatkę schodową jest bezpośrednio z ulicy, wejście na klatkę schodową skrzydła kamienicy jest od strony podwórza.

1.1. Dane podstawowe budynku:

- adres budynku:	Poznań ul. Kilińskiego 4
- funkcja podstawowa budynku: ..	budynek mieszkalny
- rok budowy:	1893
- liczba kondygnacji:	5
- liczba lokali mieszkalnych:	19
- liczba lokali użytkowych:	1 (obecnie nieużytkowany)

1.2. Dane ewidencyjne działki:

- nazwa obrębu:	Poznań Wilda, nr 61
- nr arkusza mapy ewidencyjnej:	13
- nr działki:	105
- powierzchnia działki:	556 m ²

1.3. Opis budynku:

- funkcja budynku:	budynek mieszkalny
- rodzaj zabudowy:	budynek w zabudowie zwartej
- ilość kondygnacji:	5
- rodzaj pokrycia dachu:	papa
- układ konstrukcyjny:	mieszany
- rodzaj murów:	murowany z cegły
- 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	dst
Stolarka okienna	dst
Stolarka drzwiowa	dst
Pokrycie dachu, rynny, rury spustowe	dst

Uwaga: wytyczne do projektu rewaloryzacji budynku zlokalizowanego w Poznaniu przy ulicy Kilińskiego 4 nie są ekspertyzą techniczną obiektu.

1.5. Zestawienie danych o wielkości budynku:

kubatura [m ³]:	7 300,10
powierzchnia zabudowy [m ²]:	394
powierzchnia użytkowa [m ²]:	1299,40
powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]:	94
powierzchnia wspólna budynku [m ²]:	354
powierzchnia netto budynku [m ²]:	1747
powierzchnia obudowy budynku [m ²]	2245

Dane liczbowe uzyskane od Zamawiającego, na podstawie operatu inwentaryzacyjnego z roku 2000.

1.6. Charakterystyka budynku

Budynek ma formę rozczłonkowaną i składa się z części frontowej oraz skrzydła lewego. W podwórzu zlokalizowany jest wolnostojący parterowy murowany pawilon, obecnie nie użytkowany.

Budynek mieszkalny, murowany, przekryty dachem dwuspadowym na konstrukcji drewnianej, kryty papą. Budynek składa się z pięciu kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym niemieszkalnym. Elewacja frontowa licowana w znacznej części cegłą klinkierową, dekorowana tynkiem z bogatym wystrojem architektonicznym i sztukatorskim. Elewacja tylna pozbawiona elementów dekoracyjnych, tynkowana. Nawierzchnia dziedzińca w całości utwardzona płytami betonowymi.

Obiekt przewidziany do całkowitej renowacji elewacji frontowej wraz z odtworzeniem detali architektonicznych zgodnie ze sztuką konserwatorską, remontu elewacji tylnej, remontu prześwitu bramowego (przejazdu), wymiany stolarki okiennej, wymiany pokrycia dachowego wraz z rurami spustowymi i rynnami, remontu klatek schodowych oraz remontu elementów wykończeniowych budynku.

Konstrukcję budynku stanowią:

- fundamenty kamienne i ceglane;
- ściany piwniczne murowane na zaprawie wapiennej z cegły bez izolacji przeciwwilgociowej poziomej oraz pionowej;

**Wytyczne wykonania dokumentacji technicznej
modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Kilińskiego 4 w Poznaniu**

- stropy nad piwnicami – ceramiczne;
- ściany zewnętrzne i wewnętrzne kondygnacji nadziemnych murowane z cegły na zaprawie wapiennej;
- stropy drewniane z ślepym pułapem nad kondygnacjami nadziemnymi z wypełnieniem izolacyjnym z gliny w stanie luźnym;
- schody drewniane policzkowe z podestami;
- dach dwuspadowy o konstrukcji płatwiowo – kleszczowej;
- pokrycie dachu stanowią warstwy papy na podkładzie z desek;
- 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

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 przesiąkanie wód gruntowych i duże zawilgocenie z powodu braku izolacji. Po wykonaniu izolacji pionowej ścian fundamentowych, konieczne wykonanie nowej „opaski” wokół budynku.

Stan techniczny ścian fundamentowych i ścian piwnic - dostateczny.

Dokumentacja fotograficzna:



2.2. Ściany zewnętrzne:

- **Ściana frontowa budynku** do całkowitej renowacji elewacji wraz z odtworzeniem detali architektonicznych zgodnie ze sztuką konserwatorską. W tym celu konieczne jest przeprowadzenie badań stratygraficznych w celu ustalenia pierwotnej technologii wykonania, oryginalnej kolorystyki elewacji i jej detalu architektonicznego. Stan techniczny dostateczny

Dokumentacja fotograficzna:



- **Ściany elewacji tylnej i skrzydła**

Stwierdzono liczne ubytki i odparzenia tynku zewnętrznego, spękania ścian, ubytki zaprawy w spoinach, elewacja silnie uszkodzona przewidziana do całkowitej renowacji - zbitcie tynków i wykonanie nowych, spięcie uszkodzonych ścian w technologii prętów umieszczanych w spoinach wypełnionych zaprawą scalającą, tynkowanie i malowanie.

Zawilgocenie zewnętrznych ścian budynku od strony podwórka jest duże, 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 zawilgocenia z powodu kapilarnego podciągania wody, oddziaływania wody deszczowej z zewnątrz tych ścian (woda odbryzgowa) oraz braku wentylacji i przewiewu poziomego. Okna piwnic całkowicie zniszczone, nieszczelne.

Stan techniczny zły

Dokumentacja fotograficzna:



- **Ściany wewnętrzne klatek schodowych**

Stwierdzono liczne ubytki i odparzenia tynku wewnętrznego, spękania ścian, spękania oraz odpadanie farby. Ściany przewidziane do całkowitej renowacji - zbitcie tynków i wykonanie nowych, malowanie.
Stan techniczny zły.

Dokumentacja fotograficzna:



Klatka schodowa boczna (skrzydło budynku)



Klatka schodowa główna



Klatka schodowa główna

2.3. Schody wewnętrzne drewniane – klatki schodowe główna i boczna

Stwierdzono zużycie konstrukcji klatek schodowych – liczne ubytki w strukturze drewnianych stopni, podstopni i spoczników. Wymagane usunięcie starych warstw malarskich i oszlifowanie elementów drewnianych przed ponownym malowaniem.

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

Odnowić całość belek policzkowych w wszystkich schodach drewnianych.

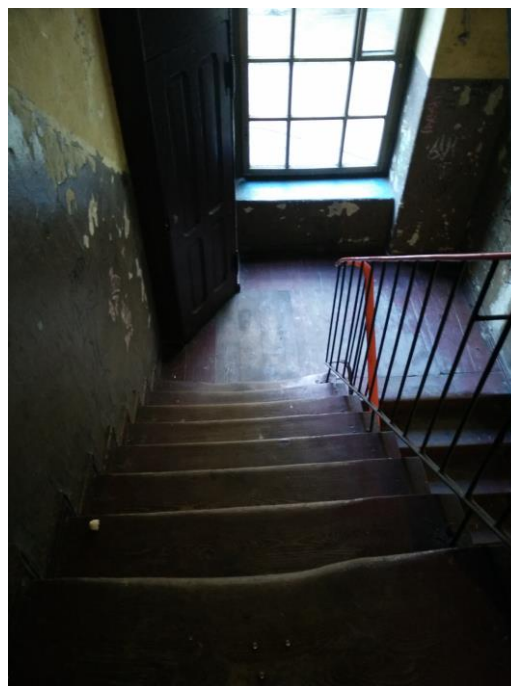
Balustrady schodów w obydwu klatkach schodowych – wtórne, stalowe.

Na klatce schodowej bocznej – wspólne toalety na półpiętrach, wydzielone na spocznikach ze ścianami drewnianymi.

Stan techniczny schodów - dostateczny.

Stan techniczny toalet na klatce schodowej - zły.

Dokumentacja fotograficzna:



klatka schodowa boczna (skrzydło budynku)



Klatka schodowa główna

2.4. Schody zewnętrzne

Schody betonowe, stwierdzono spękania i ukruszenia na stopnicach. Przewiduje się wykonanie remontu schodów.
Stan techniczny zły.

Dokumentacja fotograficzna:



front



podwórze

2.5. Przejazd bramowy

Przejazd bramowy z ozdobną drewnianą bramą frontową stanowi jednolity zespół wejściowy wraz z głównym wejściem do kamienicy poprzez zdobioną sień. Całość zwieńczona z frontu jednym portykiem z secesyjnym elementem sztukatorskim.

Dokumentacja fotograficzna:



Portyk wejściowy

Przejazd jest obecnie pozbawiony wewnątrz elementów ozdobnych na ścianach i suficie. Należy przewidzieć całkowity remont ścian przejazdu, po przeprowadzeniu inspekcji w kierunku odkrycia pierwotnych elementów zdobienia ścian prześwitu oraz sklepienia stropu przejazdu. Konieczne będzie w tym celu wykonanie odkrywek i badań stratygraficznych.

Stan techniczny dostateczny.

Dokumentacja fotograficzna:



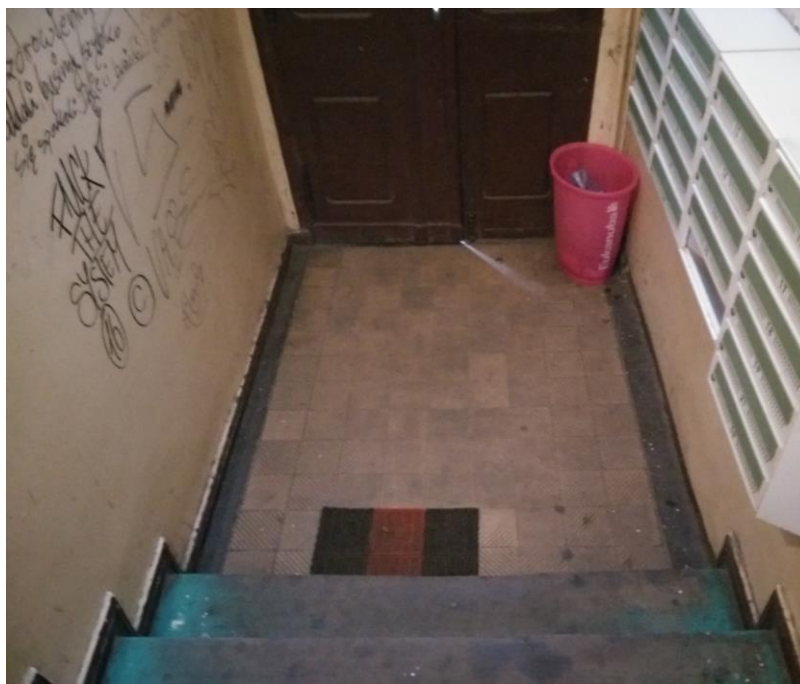
Widok z bramy w kierunku podwórza oraz przejście do głównej klatki schodowej

2.6. Wejście główne do budynku – sień

Sień, sąsiadująca z przejazdem bramowym jest zdobiona sztukaterią na ścianach i suficie. Należy przewidzieć całkowity remont ścian i sufitu, po przeprowadzeniu inspekcji w kierunku odkrycia pierwotnych elementów zdobienia ścian oraz sufitu - wykonanie odkrywek i badań stratygraficznych.

Posadzka oryginalna, zabytkowa, z płytek terakotowych o niewielkich walorach estetycznych i znacznym stopniu zużycia.

Dokumentacja fotograficzna:



2.7. Więźba dachowa

Konstrukcja dachu drewniana. Elementy konstrukcyjne częściowo w złym stanie technicznym, konstrukcja do zaimpregnowania środkami bio-bójczymi i ogniochronnymi
Stan techniczny dostateczny- przewidziana do częściowej wymiany i konserwacji.

Dokumentacja fotograficzna:



Widok na konstrukcję drewnianą dachu

Podłoga z desek na poddaszu – w złym stanie technicznym, miejscowe przegnięcia i zapadnięcia podłogi – konieczna wymiana desek podłogowych na strychu.

2.8. Pokrycie dachu

Pokrycie z papy na części (ok. 50%) dachu, nad częścią główną budynku - wymienione.

Pokrycie dachu nad skrzydłem budynku w złym stanie technicznym kwalifikującym się do wymiany, stwierdzono spękania pokrycia i nieszczelności. Ławy kominiarskie – do odtworzenia.

Dokumentacja fotograficzna:



Wyremontowany dach nad częścią główną budynku

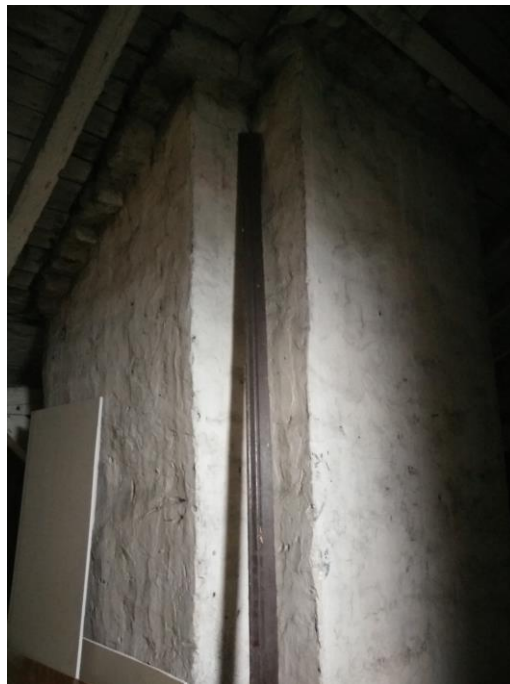


Pokrycie dachu nad skrzydłem budynku

2.9. Kominy i murki ogniowe

Kominy i opierzenia kominów i murków ogniowych są w dobrym stanie technicznym, po kapitalnym remoncie - zostały wykonane nowe kominy z cegły klinkierowej – przemurowane w części nad dachem, pozostaje wykonanie tynków na kominach w części pod dachem (na poddaszu).

Dokumentacja fotograficzna:

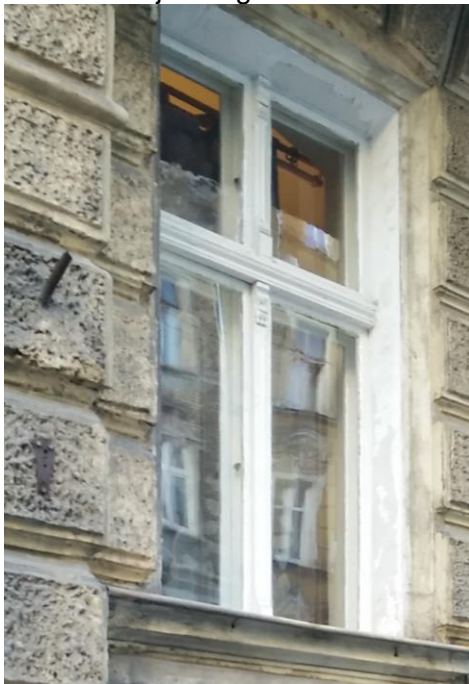


Kominy w części poddasza

2.10. Stolarka okienna i drzwiowa

- **Okna w mieszkaniach** - drewniane skrzynkowe, dwuszybowe, od frontu bogato zdobione, obecnie przeważającej części budynku w złym stanie technicznym
- **Okna na klatkach schodowych** - drewniane, jednoszybowe w złym stanie technicznym, z ubytkami w strukturze ram okiennych i oszklenia.

Dokumentacja fotograficzna:



Stolarka okienna- front budynku



Okno na klatce schodowej

- **Parapety zewnętrzne**

Parapety z blachy ocynkowanej w złym stanie technicznym, zaleca się przywrócenie formy pierwotnej parapetów wyprofilowanych z odtworzeniem detalu architektonicznego wykonanych z blachy tytanowo-cynkowej.

Stan techniczny zły - przewidziane do wymiany.

- **Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne drewniane, w części frontowej kamienicy –ze zdobieniami.**
Stan techniczny zły - przewidziane do wymiany, projekt stolarki okiennej i drzwiowej musi być uzgodnione z konserwatorem zabytków.

Dokumentacja fotograficzna:



Główne drzwi wejściowe – front ..



Drzwi wejściowe – skrzydło

2.11. Elementy blacharskie - odwodnienie dachu

Rynny i rury spustowe przewiduje się do wymiany całkowitej na rynny z blachy tytanowo-cynkowej.

Stan techniczny zły.

Dokumentacja fotograficzna:



Rury spustowe – niejednorodne, naprawiane doraźnie

2.12. Instalacja odgromowa

Brak instalacji odgromowej
Przewidziana do wykonania

2.13. Dziedziniec

Dziedziniec jest utwardzony nawierzchnią z płyt betonowych, częściowo zużytych i miejscowo zapadających się - przewidziany jest do remontu. W projekcie nawierzchni dziedzińca należy uwzględnić obecną lokalizację zamykanego śmietnika.

Dokumentacja fotograficzna:



Widok na dziedziniec

3. Wymagany zakres dokumentacji projektowej

Dokumentację projektową wielobranżową oraz program prac konserwatorskich na remont zabytkowego budynku mieszkalnego przy ul. Kilińskiego 4 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.