

# WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ PRZEBUDOWY LOKALU

WROCŁAW UL. PI. MONGOLSKI 8/7  
(DZ. NR 27/5 OBRĘB BROCHÓW AM-22)

## ZAMAWIAJĄCY:

Gmina Wrocław pl. Nowy Targ 1 – 8, 50-141 Wrocław  
reprezentowana przez  
Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. ul. Reja 53-55 Wrocław

## 1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej na podstawie której wykonana zostanie przebudowa gminnego lokalu mieszkalnego nr 7 przy pl. Mongolskim 8 we Wrocławiu wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych dokumentów i uzgodnień, uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

## Załącznik do wytycznych:

- Opinia kominiarska 060176 z dnia 23.02.2016r. wykonana przez Spółdzielnię Pracy i Usług Kominiarskich „FLORIAN”

## 2. Cel opracowania

Głównym celem remontu lokalu mieszkalnego jest dostosowanie standardu lokalu do obecnie obowiązujących warunków technicznych mieszkania, spełniających niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego. W celu przywrócenia lokalowi właściwości funkcjonalnych i dostosowując je do obecnie obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach Prawa budowlanego jak i w przepisach wykonawczych.

## 3. Ogólny opis stanu istniejącego

Budynek wybudowano pod koniec XIX wieku jako obiekt pięciokondygnacyjny, podpiwniczony. Z poddaszem nieużytkowym wykonany w technologii tradycyjnej, ściany murowane z cegły pełnej, jednowarstwowe. Stropy drewniane belkowe, nad piwnicą ceglane na belkach stalowych, więźba dachowa drewniana dwuspadowa, dach kryty dachówka ceramiczną.

### Budynek

- Budynek znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków
- Budynek objęty ochroną konserwatorską na podstawie MPZP nr XVIII/369/11 z dnia 17.11.2016r.
- Powierzchnia użytkowa budynku ~ 256 m<sup>2</sup>
- Liczba kondygnacji nadziemnych 3
- 7 lokali mieszkalnych w budynku
- Udział Gminy Wrocław 44,34 %
- Wieku budynku około 100 lat

### Lokal mieszkalny

- Struktura
  - kuchnia 5,46 m<sup>2</sup>
  - pokój I- 11,16 m<sup>2</sup>
  - pokój II- 16,74 m<sup>2</sup>
  - p.pokój- 4,09 m<sup>2</sup>
  - łazienka 6,15 m<sup>2</sup>

- Lokal znajduje się na II piętrze
- Pomieszczenie łazienki nie posiada wentylacji

#### 4. Zakres prac projektowych

Zakres całości zadania ma charakter remontowy i modernizacyjny. Obejmuje wymianę istniejących instalacji wod.-kan., elektrycznej, gazowej, budowę instalacji centralnego ogrzewania oraz roboty podłogowe, roboty z powłokami ściennie – sufitowymi i roboty stolarskie w lokalu. Prace remontowe i modernizacyjne nie mogą ingerować w konstrukcję oraz w architekturę budynku.

##### **Branża ogólnobudowlana:**

- przywrócenie dawnej struktury lokalu: 2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój,
- zaprojektowanie wentylacji grawitacyjnej,
- demontaż urządzeń stałych lokalu,
- naprawa powłok tynkarskich i malarskich z wykończeniem wszystkich ścian oraz sufitów lokalu z uprzednim usunięciem powłok malarskich lub tapet w pomieszczeniach,
- wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej ( skrzydła drzwiowe i ościeżnice ),
- wymiana posadzek pomieszczeń - likwidacja wykładziny dywanowej i PCV, z ułożeniem paneli podłogowych na wyrównanym podłożu, w kuchni i łazience ułożenie płytek ceramicznych,
- licowanie ścian pomieszczenia łazienki glazurą oraz w kuchni ułożenie „fartucha” ściennego powierzchni czynnej,
- wymiana stolarki okiennej, należy wymienić z uwzględnieniem pierwotnego podziału, montaż nawiewników mikrowentylacji.

##### **Branża instalacji sanitarnych:**

###### instalacja wodno – kanalizacyjna

- określenie zakresu prac demontażowych instalacji wod.-kan. (wraz z uzbrojeniem);
- zaprojektowanie instalacji wodnych (woda zimna i ciepła woda użytkowa);
- zaprojektowanie instalacji kanalizacji sanitarnej wraz z usytuowaniem przyborów.

###### instalacja centralnego ogrzewania (etażowe)

- sporządzenie bilansu cieplnego dla lokalu;
- zaprojektowanie instalacji centralnego ogrzewania wraz z dobozem i usytuowaniem grzejników;
- zaprojektowanie instalacji odprowadzania spalin oraz kondensatu z przewodu spalinowego.

###### instalacja gazowa

- określenie zakresu prac demontażowych instalacji gazowej;
- zaprojektowanie instalacji gazowej zasilającej kocioł gazowy oraz kuchenkę gazową;
- zaprojektowanie i dobór kotła gazowego dwufunkcyjnego (kondensacyjny) oraz kuchenki;

##### **Branża instalacji elektrycznych :**

- zaprojektowanie instalacji elektrycznej zasilającej urządzenia i sprzęt (AGD) od punktów zasilania do urządzenia, wraz z określeniem parametrów technicznych i umiejscowieniem poszczególnych punktów zasilania sprzętu,
- zaprojektowanie instalacji elektrycznej oświetlenia ogólnego,
- zaprojektowanie zasilania lokalu, tj. podłączenie pod zabezpieczenie przedlicznikowe.

W.H.



### **Uwagi:**

W przypadku ingerencji w części wspólne budynku, wymaga się uzyskania zgody Wspólnoty Mieszkaniowej, wyrażonej w formie uchwały właścicieli lokali.

**Wymaga się od Jednostki Projektowej Wykonawcy konsultacji roboczych z Zamawiającym oraz zorganizowania spotkań w celu uściślenia przyjętych rozwiązań projektowych, standardu wykończenia i wyposażenia.**

W przypadkach uzasadnionych, Zamawiający dopuszcza zaprojektowanie instalacji wentylacji grawitacyjnej, wspomaganej wentylatorem wyciągowym, bądź wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej.

Przy wentylacji grawitacyjnej i grawitacyjnej wspomaganej wentylatorem wyciągowym, należy przewidzieć nawiew kompensacyjny, np. poprzez nawietrzaki higrosterowane, zamontowane w ramach okiennych. Ilość i typ nawietrzaków muszą spełnić wymagania krotności wymian powietrza dla poszczególnych pomieszczeń.

### **5. Zakres dokumentacji technicznej**

Kompletna dokumentacja projektowa winna obejmować:

- inwentaryzację architektoniczno – budowlaną w zakresie niezbędnym do wykonania prac projektowych;
- ocenę stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku pod kątem realizacji planowanych prac;
- projekt budowlany z informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- projekt wykonawczy wraz z niezbędnymi detalami i szczegółami architektonicznymi, konstrukcyjnymi i instalacyjnymi;
- szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych dla wszystkich branż;
- przedmiary robót - dla każdej z branż osobno;
- kosztorysy inwestorskie - dla każdej z branż osobno.

Opracowania projektowe należy przekazać Zamawiającemu w następujących ilościach:

- projekt budowlany - w egzemplarzach wymaganych urzędowo + 2 egzemplarze dla Zamawiającego;
- projekt wykonawczy - 4 egzemplarze;
- szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót - 2 egzemplarze;
- informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia - 2 egzemplarze;
- przedmiar robót - 4 egzemplarze;
- kosztorys inwestorski - 4 egzemplarze;
- wersję elektroniczną wszystkich opracowań zapisaną w formacie ath, pdf, dwg, doc. - płyta CDx2.

### **6. Wymagania dla dokumentacji technicznej**

Dokumentacja techniczna winna być wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami, obowiązującymi normami i zasadami wiedzy technicznej.

Przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie winny być wykonane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 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).

Dokumentacja projektowa oraz Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót powinny być wykonane - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. 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).

Specyfikacje powinny zawierać zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardów i jakości wykonania robót w zakresie sposobu wykonania robót, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót.

Dokumentacja techniczna powinna być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, a rozwiązania technologiczne i zastosowane materiały na etapie projektowania, winny być uzgodnione z zamawiającym.

Dokumentacja techniczna będzie służyć jako opis przedmiotu zamówienia do przetargu – zgodnie z Ustawą Prawo zamówień publicznych – na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych oraz realizację robót na jej podstawie. Powinna określać parametry techniczne zastosowanych materiałów (urządzeń, wyposażenia) i technologię robót. Parametry te powinny być opisane w taki sposób aby nie utrudniać uczciwej konkurencji.

## **7. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu Zamówienia**

Opracowanie musi spełniać wymogi projektu budowlanego i wykonawczego oraz powinno być zgodne z prawem zamówień publicznych. Powinno rozwiązywać w sposób kompleksowy potrzeby wynikające z charakteru obiektu oraz przyjętych rozwiązań. W zakres prac wchodzi uzyskanie wszelkich uzgodnień, opinii, ekspertyz, warunków technicznych i innych niezbędnych do prawidłowego wykonania dokumentacji. Opracowanie musi być kompletne, umożliwić uzyskanie pozwolenia na budowę, decyzji zezwalającej na użytkowanie, jaki funkcjonowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Należy przewidzieć inne, a nie wymienione tutaj roboty budowlane oraz wyposażenie, jeżeli są one niezbędne do prawidłowego wykonania i funkcjonowania obiektu.

Załatwianie wszelkich formalności związanych z uzyskaniem decyzji administracyjnych, uzgodnień, map itp. leży po stronie projektanta.

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, w trakcie realizacji zamówienia, przed ostatecznym opracowaniem projektu budowlanego, zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu koncepcję planowanych rozwiązań projektowych, w celu ich akceptacji.

W ramach przedmiotu zamówienia i ofertowej ceny wykonawca zobowiązany jest również do:

- a) Pozyskania wszystkich koniecznych materiałów wyjściowych do projektowania na własny koszt i we własnym zakresie.
- b) Wprowadzenia wymaganych przez Zamawiającego zmian do projektu koncepcyjnego.
- c) Pozyskania niezbędnych uzgodnień.
- d) Uzyskania niezbędnych odstępstw od obowiązujących przepisów.
- e) Przygotowania wszystkich dokumentów formalno-prawnych w imieniu Zamawiającego.
- f) Wydania oświadczenia o kompletności dokumentacji.
- g) Dokonania uzgodnień międzybranżowych.
- h) Uzgodnienia projektów przez rzeczoznawców.
- i) Zapewnienia sprawdzenia dokumentacji przez osoby uprawnione.
- j) Wykonania wszelkich innych niezbędnych opracowań, które są konieczne do realizacji inwestycji w ramach zleconej kompleksowej dokumentacji projektowo – kosztorysowej.
- k) Uzyskania pozwolenia na budowę w imieniu Zamawiającego.
- l) Pełnienia nadzoru autorskiego w trakcie realizacji prac.



## 8. Dokumenty odniesienia


### Akty prawne – ustawy

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2015 r. poz. 2164 z późn.zm.)
3. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1570)
4. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz.U. z 2014 r. poz.1446)
5. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2016 r., poz.191)
6. Ustawa z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym (Dz.U. z 2013 r. poz.963 z późn. zm.)
7. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ((Dz.U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.)
8. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych ( Dz.U. z 2013 r. poz.230 z późn. zm.)
9. Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (Dz.U. z 2010 r. Nr 138, poz.935 z późn. zm.)
10. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2014 o wyrobach budowlanych (DZ.U z 2016 r. poz.1570 z późn. zm.)
11. Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 o systemie oceny zgodności (DZ. U z 2016 poz. 665 z późn. zm).

### Akty prawne – rozporządzenia

12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015, poz. 1422 z późn. zm.),
13. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 grudnia 2002 r. w sprawie określenia polskich jednostek organizacyjnych upoważnionych do wydawania europejskich aprobat technicznych, zakresu i formy aprobat oraz trybu ich udzielania, uchylania lub zmiany (Dz.U. Nr 209, poz. 1780 z późn. zm.),
14. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. Nr 47, poz.401)
15. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. Nr 120, poz. 1126 z późn. zm.)
16. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 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. z 2013 r. poz. 1129 z późn. zm.)

Inspektor Nadzoru  
robót budowlanych  
  
Mateusz Włostowski  
nr uprawnień SKW/0033/PWOK/13

Inspektor Nadzoru  
robót sanitarnych  
  
Grzegorz Włostowski  
nr uprawnień 131/DOŚ/07

Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.  
ul. Reja 53-55, 50-343 Wrocław  
tel. 713235710  
NIP 8982123598, REGON 020610504



**„FLORIAN”**

**BIURA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI**  
WROCLAW, ul. Owsiana 4-6, tel. 071 367-80-68; 071 367-80-69

SPÓŁDZIELNIA PRACY I USŁUG KOMINIARSKICH  
we WROCLAWIU  
REJONOWY ZAKŁAD NR 8/WR  
50-008 Wrocław, ul. T. Kościuszki 69A  
tel. (071) 341-93-26

Wrocław, dnia 23.02.2016r

## OPINIA 060176

### z wyników przeprowadzonych oględzin – ekspertyzy urządzeń grzewczo-kominowych

w budynku przy ul. **Pl. Mongolski 8 m 7** nr **W** we Wrocławiu

dotycząca urządzeń grzewczo-kominowych używanych przez: **Wrocławskie Mieszkania Sp.z o.o**  
ul. Mikołaja Reja 53-55

sporządzona przez posiadającego wymagane uprawnienia mistrza kominiarskiego **Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o**

Pana **Krzysztof Moszkowicz**

w celu:

**26.02.2016**

1. Wskazania przewodu kominowego i usytuowania miejsca na podłączenie<sup>3</sup>.

2. Ustalenia prawidłowości podłączenia<sup>3</sup>.

3. Ustalenia przyczyn wadliwego działania urządzeń<sup>3</sup>.

**Do wolnego przewodu kominowego nr 2 jest podłączony piec kaflowy w pokoju I mieszkania 7**

Wentylacja kuchni mieszkania 7 sprawna podłączona do przewodu kominowego nr 1

Do wolnego przewodu kominowego nr 3 proponuje się podłączenie pieca kaflowego w pokoju II łącznikiem lub bez (sprawy techniczne)

Z powodu braku wolnych przewodów kominowych w obrębie łazienki mieszkania 7 proponuje się wyprowadzenie jednego niezależnych przewodów kominowych przez strop ponad dach.

A -proponowany na wyprowadzenie niezależnego przewodu kominowego dla wentylacji wywiewnej łazienki mieszkania 7 systemem rurowym fi 150 ocieplonym na przepisową wysokość ponad dach,

Propozycja na zastosowanie ogrzewania gazowego w mieszkaniu na załączniku nr 1

Opracował technicznie Mistrz Kominiarski Pan Jacek Malec  
Inne uwagi:

Opinię sporządzono w oparciu o: Ustawę Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r. (Dz. U. Nr 89 poz. 414) wraz z późniejszymi zmianami, Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 15 czerwca 2002 r.).

Opinię sporządzono w **2** egz. z przeznaczeniem po 1 egz. dla:  
1 Sp-ni "FLORIAN" użytkownika

Potwierdzenie odbioru opinii:

dnia \_\_\_\_\_ podpis \_\_\_\_\_

#### Uwagi:

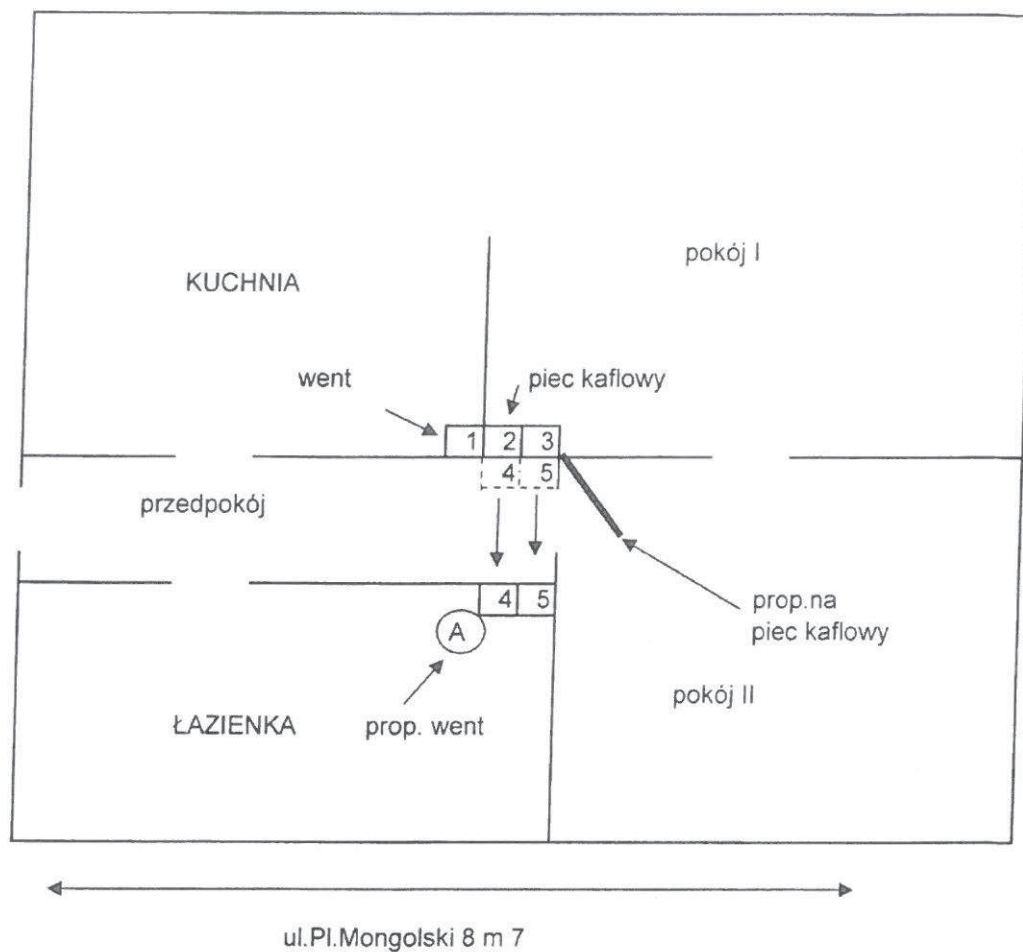
1. Po dokonaniu proponowanych rozwiązań, należy zgłosić do sprawdzenia prawidłowość wykonania i funkcjonowania urządzeń grzewczo-kominowych.
2. Dokumentacja techniczna sporządzona przez służbę kominiarską Spółdzielni „Florian” nie może być wykorzystana do innych celów bez zgody autora.
3. Niepotrzebne skreślić.

#### OPINIODAWCA

(uprawniony mistrz kominiarski)

*[Podpis]*  
Przewodnik Zakładu  
Rejonowy Mistrz Kominiarski  
Pieczęć i podpis

Szkic orientacyjny:



- 1 - wentylacja kuchni mieszkania 7
- 2 - piec kaflowy pokój I mieszkania 7
- 3 - wolny proponowany na podłączenie łącznikiem pieca kaflowego pokój II mieszkania 7
- 4 - kocioł CO gaz łazienka mieszkania 6
- 5 - kocioł CO gaz łazienka mieszkania 1
- A - dla wentylacji łazienki mieszkania 7 systemem rurowym fi 150 ocieplona przez strop. zgodnie z przepisami

Przewody kominowe nr 4,5 odchylone znacznie od pionu

Pracownik Zakładu  
Techniczny Mistrz Kominarski  
*Małgorzata Malec*

Pieczęć i podpis opiniodawcy