

# **WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ PRZEBUDOWY LOKALU**

**WROCŁAW UL. ZATORSKA 7 M 10  
(DZ. NR 121/9,126/8 OBRĘB ZAKRZÓW AM-17)**

## **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 wykonany zostanie przebudowa gminnego lokalu mieszkalnego nr 10 przy ul. Zatorskiej 7 we Wrocławiu wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych dokumentów i uzgodnień, uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

## **Załącznik do wytycznych:**

Opinia kominiarska 063037 z dnia 05.10.2016r. wykonana przez Spółdzielnię Pracy i Usług Kominiarskich „FLORIAN”

## **2. Cel opracowania**

Głównym celem przebudowa 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 na początku XX wieku jako obiekt, wykonany w technologii tradycyjnej, ściany murowane z cegły pełnej, jednowarstwowe. Stropy drewniane belkowe, dach o konstrukcji drewnianej, płaski, kryty papą.

### **Budynek**

- Budynek znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków
- Budynek nie znajduje się na obszarze MPZP.
- Powierzchnia użytkowa budynku ~ 345,92 m<sup>2</sup>
- Liczba kondygnacji nadziemnych 3
- 9 lokali mieszkalnych w budynku
- Udział Gminy Wrocław 100 %
- Wieku budynku około 100 lat

### **Lokal mieszkalny**

- Struktura lokalu: kuchnia i dwa pokoje, razem 32,53 m<sup>2</sup>
- Lokal znajduje się na ostatniej kondygnacji budynku
- Lokal nie ma wydzielonego zgodnie z obowiązującymi przepisami pomieszczenie WC i łazienki.

#### 4. Zakres prac projektowych

Zakres całości zadania ma charakter remontowy i modernizacyjny. Obejmuje kompleksową wymianę istniejących instalacji wod.-kan., elektrycznej, gazowej, wykonanie nowej instalacji centralnego ogrzewania, a także wentylacji grawitacyjnej dla pomieszczenia kuchni i łazienki. Zakres opracowania obejmuje wydzielenie pomieszczenia łazienki i WC, a także wykonanie kompleksowych robót remontowych całego lokalu mieszkalnego uwzględniając branże budowlaną, sanitarną i elektryczną. Prace remontowe i modernizacyjne nie mogą ingerować w konstrukcję oraz architekturę budynku.

##### a) Zakres roboty w branży ogólnobudowlanej:

- wydzielenie pomieszczenia sanitarnego łazienki i WC,
- zaprojektowanie wentylacji grawitacyjnej dla pomieszczenia kuchni i łazienki/WC.
- demontaż urządzeń stałych lokalu przewidzianych do likwidacji,
- 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 stolarki okiennej wraz z parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi,
- 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 i kuchni glazurą.

##### b) Zakres roboty w branży instalacji sanitarnych :

###### Instalacja wodno – kanalizacyjna :

- demontaż instalacji wodnej wraz z przyborami,
- zaprojektowanie przebiegu instalacji wody ciepłej i zimnej wraz z usytuowaniem przyborów,
- wykonanie instalacji wody ciepłej i zimnej wraz z montażem przyborów, baterii, zaworów,
- wymiana lub montaż wodomierza,
- zaprojektowanie przebiegu instalacji kanalizacji sanitarnej wraz z usytuowaniem przyborów,
- demontaż instalacji kanalizacji sanitarnej wraz z przyborami
- wykonanie nowej instalacji kanalizacyjnej,
- montaż podejść odpływowych,
- montaż przyborów sanitarnych (umywalki, miski ustępowej, brodzika),
- montaż zlewozmywaka wraz szafką zlewozmywakową,
- wykonanie próby szczelności instalacji wodnej.

###### Instalacja centralnego ogrzewania (etażowego):

- wyliczenie zapotrzebowania ciepła,
- zaprojektowanie przebiegu instalacji centralnego ogrzewania wraz z usytuowaniem grzejników,
- dobór i zaprojektowanie grzejników,
- dobór materiału przyjęcie średnic przewodów c.o.,
- dobór i zaprojektowanie osprzętu centralnego ogrzewania,
- wykonanie nowej instalacji centralnego ogrzewania wraz z montażem grzejników,
- wykonanie próby szczelności instalacji c.o. na zimno i gorąco,
- wykonanie regulacji instalacji c.o. (na gorąco).



#### Instalacja gazowa :

- wymiana kuchenki gazowej,
- demontaż istniejącej instalacji gazowej oraz urządzeń,
- zaprojektowanie przebiegu instalacji gazowej wraz z usytuowaniem armatury i urządzeń,
- zaprojektowanie i dobór kotła gazowego dwufunkcyjnego,
- zaprojektowanie osprzętu instalacji gazowej,
- wykonanie nowej instalacji gazowej wraz montażem armatury i urządzeń gazowych,
- montaż kotła gazowego dwufunkcyjnego wraz z osprzętem,
- wykonanie próby szczelności instalacji gazowej,
- wykonanie regulacji pracy kotła.

#### **c) Zakres roboty branży 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 przed licznikowe.

#### **Uwaga:**

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,
- przedmiarów robót dla każdej z branż osobno,
- kosztorysów inwestorskich dla każdej z branż osobno,

### **Opracowania projektowe należy przekazać Zamawiającemu w następującej ilości:**

- 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 przypadku gdy lokal znajduje się w budynku zarządzanym przez wspólnotę uzyskanie zgody w formie uchwały. W zakres prac wchodzi uzyskanie wszelkich uzgodnień, opinii, ekspertyz, warunków technicznych, geodezyjnych 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, niewymienione roboty budowlane oraz wyposażenie, jeżeli są one niezbędne do prawidłowego wykonania i funkcjonowania obiektu.

W koszt dokumentacji powinny być wliczone (bez dodatkowego wynagrodzenia) wszelkie materiały, uzgodnienia i opłaty niezbędne do wykonania pełnego zakresu robót związanych



z przedmiotowym zamówieniem. Załatwianie wszelkich formalności związanych z uzyskaniem decyzji administracyjnych, uzgodnień, map itp. należy do 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 zobowiązany jest dokonać oceny i kwalifikacji możliwości realizacji prac związanych z rewitalizacją budynku przy jego zasiedleniu (pozostawienia lokatorów na czas prac budowlanych) lub konieczności jego wykwaterowania.

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) Pozyskanie 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) 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) Wykonywanie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji prac.

## **8. Dokumenty odniesienia**

### Przepisy związane:

#### „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 sanitarnych  
  
Bartosz Słoma  
nr uprawnień 325/DOS/11

Inspektor Nadzoru  
robót budowlanych  
  
Łukasz Forysiak  
nr upr. 17/DOS/11

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

**FLORIAN**  
(pieczęć Zakładu Kominarskiego)  
Spółdzielnia Pracy Usług Kominarskich  
we Wrocławiu  
**Rejonowy Zakład Nr 12/WR**  
50-254 Wrocław, ul. B.Chrobrego 8-10  
Tel. 71 322 19 94

WROCLAWSKIE MIESZKANIA Sp. z o.o.

WYPEŁNIŁO

06.10.2016

BOK

**OPINIA**

**063037**

Wrocław, dnia 05.10.2016 r.

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

w budynku przy ul. Zatorska

nr 7/10 w e Wrocławiu

dotycząca urządzeń grzewczo-kominowych używanych przez: Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.

sporządzona przez posiadającego wymagane uprawnienia mistrza kominarskiego

Pana Wojciech Pawlak + Prac.RZK w celu:

1. Wykazania przewodu kominowego i usytuowanie miejsca podłączenia
2. Ustalenia prawidłowości podłączenia
3. Ustalenia przyczyn wadliwego działania urządzeń<sup>3</sup>.

W związku z powyższym stwierdza się co następuje:

**Dotyczy : zlecenie nr 59/BOK8/K/2016.**

Nieprawidłowo wykonana wentylacja w pomieszczeniu kuchni przez strych ponad dach - nieocieplona - wyizolować termicznie przewód kominowy zgodnie z przepisami.

Brak wolnych przewodów kominowych na podłączenie piecy kaflowych - proponuje się zaprojektować i wykonać przewody kominowe dymowe przez stropodach ponad dach zgodnie z obowiązującymi przepisami lub zastosować inne ogrzewanie np. elektryczne.

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: Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.  
1 egz dla RZK-12

Potwierdzenie odbioru opinii:

dnia 06.10.2016 podpis

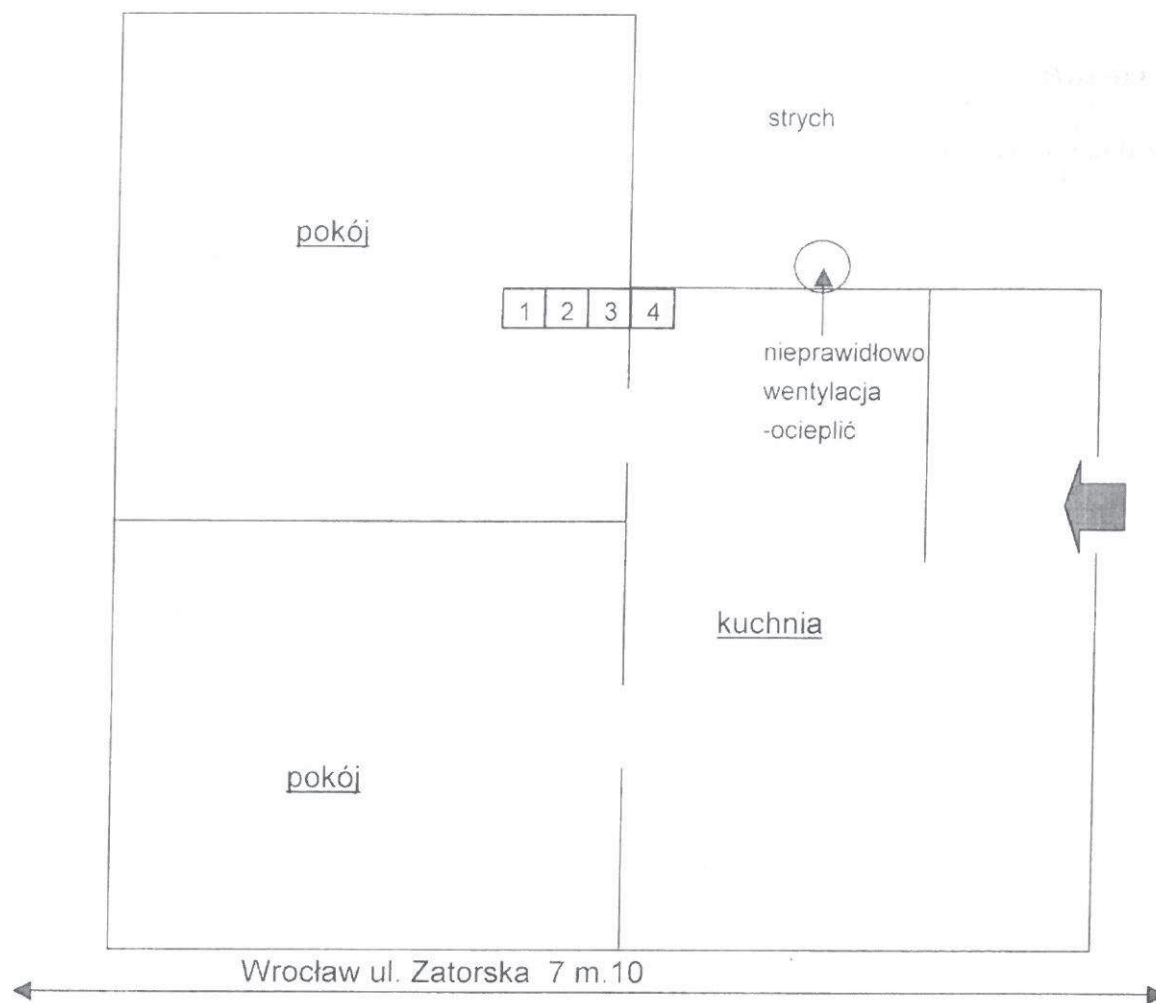
SPECJALISTA  
*Teresa Ducher*

**Uwagi:**

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

**OPINIODAWCA**  
(uprawniony mistrz kominarski)  
MISTRZ KOMINIARSKI  
nr dypl. mistrzowskiego 1293  
*Wojciech Pawlak*  
Pieczęć i podpis

Szkic orientacyjny:



Opis :

- 1- wentylacja parter + wentylacja lp
- 2- kocioł CO etaż m.4 parter
- 3- piec kaflowy m.5 lp
- 4- piec kaflowy m.5 lp

Uprawniony  
MISTRZ KOMINIARSKI  
nr dypl. mistrzowskiego 1293

*Michał Pawlak*

Pieczęć i podpis opiniodawcy