

# WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ PRZEBUDOWY LOKALU

WROCŁAW UL. BRZESKA 1/20  
(DZ. NR 41 OBRĘB POŁUDNIE AM-10)

## 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 opracowania jest kompleksowa dokumentacja projektowa, na podstawie której przeprowadzony zostanie remont w gminnym lokalu mieszkalnym nr 20, przy ul. Brzeskiej 1 we Wrocławiu; wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych dokumentów i uzgodnień, uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz z pełnieniem nadzoru autorskiego w trakcie realizacji robót.

## Załącznik do wytycznych:

Opinia kominiarska 064262, z dnia 23.12.0216r., sporządzona przez Spółdzielnię Pracy i Usług Kominiarskich „FLORIAN”

## 2. Cel opracowania

Celem opracowania jest wykonanie dokumentacji projektowej w zakresie instalacji wodnych i kanalizacyjnych, grzewczych, gazowych, wentylacyjnych oraz odprowadzenia spalin i kondensatu od kotła gazowego.

Na bazie tej dokumentacji zostanie przeprowadzony remont lokalu mieszkalnego - z dostosowaniem jego standardu do obecnie obowiązujących warunków technicznych (określonych w przepisach Prawa Budowlanego), jakie stawiane są lokalom przeznaczonym na stały pobyt ludzi – z prowadzeniem samodzielnego gospodarstwa domowego.

Niniejsza dokumentacja będzie miała za zadanie określenie zakresu koniecznych robót - mających na celu przywrócenie lokalowi właściwości funkcjonalnych, pozwalających użytkować lokal w sposób bezpieczny i zgodny z jego przeznaczeniem.

## 3. Ogólny opis stanu istniejącego

Budynek wybudowano na początku XX wieku - jako obiekt pięciokondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem użytkowym. Wykonany w technologii tradycyjnej, ściany murowane z cegły pełnej, jednowarstwowe. Stropy drewniane belkowe, dach mansardowy, kryty dachówką ceramiczną oraz papą termozgrzewalną.

### Budynek

- Budynek znajduje się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków - MPZP nr X/209/07 z dnia 14.06.2007 r., brak w wykazie zabytków Wrocławia
- Budynek znajduje się w obszarze strefy konserwatorskiej Krzyki-Przedmieście Oławskie nr 538/A/05
- Powierzchnia użytkowa budynku: = 1272,19 m<sup>2</sup>
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 5
- 25 lokali mieszkalnych, w tym 18 lokali gminnych w budynku; Wspólnota Mieszkaniowa
- Udział Gminy Wrocław: 66,55 %
- Wieku budynku: 112 lat; rok budowy 1905

### Lokal mieszkalny

- Struktura lokalu (pomiar z natury):  
p.pokój = 5,51m<sup>2</sup>; pokój1 = 9,68m<sup>2</sup>; pokój2 = 18,41m<sup>2</sup>; łazienka = 2,19m<sup>2</sup>
- Lokal znajduje się na IV piętrze budynku

#### 4. Zakres prac projektowych

Zakres całości zadania ma charakter remontowy i modernizacyjny. Obejmuje wymianę istniejących instalacji wod.-kan., rozbudowę instalacji gazowej, budowę instalacji centralnego ogrzewania, wykonanie instalacji wentylacyjnych. Prace remontowe i modernizacyjne nie mogą ingerować w konstrukcję, ani w architekturę budynku. Wymagany jest powrót do poprzedniej struktury lokalu: w miejscu obecnego pokoju mniejszego należy zaaranżować pomieszczenie kuchni; obecne pomieszczenie kuchni należy zamienić z powrotem na przedpokój.

##### 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;
- dobór kotła gazowego;
- zaprojektowanie instalacji centralnego ogrzewania wraz z doborem i usytuowaniem grzejników;
- zaprojektowanie instalacji odprowadzania spalin oraz kondensatu z przewodu spalinowego.

##### instalacja gazowa

- określenie zakresu prac demontażowych instalacji gazowej (wraz z uzbrojeniem);
- zaprojektowanie instalacji gazowej zasilającej kocioł gazowy oraz kuchenkę gazową;  
(przewiduje się przeniesienie kuchenki gazowej z przedpokoju do docelowego pomieszczenia kuchni).

##### wentylacja

- zaprojektowanie instalacji wentylacyjnych dla pomieszczeń kuchni i łazienki - w oparciu o wskazówki zawarte w opinii kominiarskiej.

#### **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 (dla wentylacji grawitacyjnej) lub ciśnieniowe (w przypadku wentylacji grawitacyjnej wspomaganej wentylatorem), 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 architektoniczną – budowlaną w zakresie niezbędnym do wykonania prac projektowych;
- ocenę stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku pod kątem realizacji 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 koncepcji. Opracowanie musi być kompletne, umożliwić uzyskanie pozwolenia na budowę, decyzji zezwalającej na użytkowanie, jak i zapewnić funkcjonowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem w przyszłości.

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

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 udzieleniem odpowiedzi na wszelkie pytania oraz rozwianiem wszystkich ewentualnych wątpliwości tychże Organów, na koszt własny.

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 do:

- a) Pozyskania wszystkich koniecznych materiałów wyjściowych do projektowania (w tym map) na własny koszt i we własnym zakresie.
- b) Wykonania wszelkich innych niezbędnych opracowań, które są konieczne do realizacji inwestycji w ramach zleconej kompleksowej dokumentacji projektowo - kosztorysowej.



- c) Uzyskania wszelkich niezbędnych uzgodnień, opinii, ekspertyz, warunków technicznych, decyzji administracyjnych i innych, niezbędnych do prawidłowego wykonania dokumentacji.
- d) Uzyskania niezbędnych odstępstw od obowiązujących przepisów.
- e) Wprowadzenia wymaganych przez Zamawiającego zmian do projektu koncepcyjnego.
- f) Dokonania uzgodnień międzybranżowych.
- g) Zapewnienia zaopiniowania projektu przez rzeczoznawców.
- h) Zapewnienia sprawdzenia dokumentacji przez osoby uprawnione.
- i) Wydania oświadczenia o kompletności dokumentacji.
- j) Przygotowania wszystkich dokumentów formalno-prawnych w imieniu Zamawiającego.
- 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 późniejszymi zmianami)
2. Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2015 r. poz. 2164 z późniejszymi zmianami)
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 późniejszymi zmianami)
7. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ((Dz.U. z 2016 r. poz. 672 z późniejszymi zmianami)
8. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych ( Dz.U. z 2013 r. poz.230 z późniejszymi zmianami)
9. Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (Dz.U. z 2010 r. Nr 138, poz.935 z późniejszymi zmianami)
10. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2014 o wyrobach budowlanych (DZ.U z 2016 r. poz.1570 z późniejszymi zmianami)
11. Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 o systemie oceny zgodności (DZ. U z 2016 poz. 665 z późniejszymi zmianami).

### 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 późniejszymi zmianami)
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 późniejszymi zmianami)
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 późniejszymi zmianami)
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 późniejszymi zmianami)



**„FLORIAN”**

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

(pieczęć Zakładu Kominarskiego)  
Spółdzielnia Pracy Usług Kominarskich  
we Wrocławiu  
Rejonowy Zakład Nr 4/WR  
50-254 Wrocław, ul. B. Chrobrego 6-13  
Tel. 71 323 12 94

Wrocław, dnia 23.12.2016r.

## OPINIA 064262

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

w budynku przy ul. Brzeska

nr 1/20 w e Wrocławiu

dotycząca urządzeń grzewczo-kominowych używanych przez:

Wrocławskie Mieszkania Sp.z.o.o.

50-141, pl. Nowy Targ 1-8 Gmina Wrocław

ul. M. Reja 53-55

sporządzona przez posiadającego wymagane uprawnienia mistrza kominarskiego

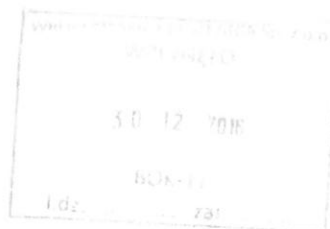
Pana **Norbert Aleksandrowicz + Prac. RZK-4** w celu:

1. Wskazania przewodu kominowego i usytuowania miejsca na podłączenie<sup>3</sup>.
2. Ustalenia prawidłowości podłączenia<sup>3</sup>.
3. ~~Wskazania przyłączy i urządzeń grzewczych do podłączenia~~

W związku z powyższym stwierdza się co następuje:

1. Brak wentylacji wywiewnych w pomieszczeniu kuchni i łazienki. Istnieje możliwość wykonania kominów wentylacyjnych z pomieszczenia kuchni i łazienki prowadzonych przez strop i strych ponad dach budynku zgodnie z przepisami.
2. W pomieszczeniu pokoju jest podłączony piec kaflowy.
3. Przewód kominowy dymowy jest drożny.

Inne uwagi:



Opinię sporządzono w oparciu o: Ustawę Prawo budowlane z dnia 3.08.2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 290) 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:  
ul. M. Reja 53-55, Wrocław

Wrocławskie Mieszkania Sp.z.o.o.  
1 egz dla RZK-4

Potwierdzenie odbioru opinii:

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

#### Uwagi:

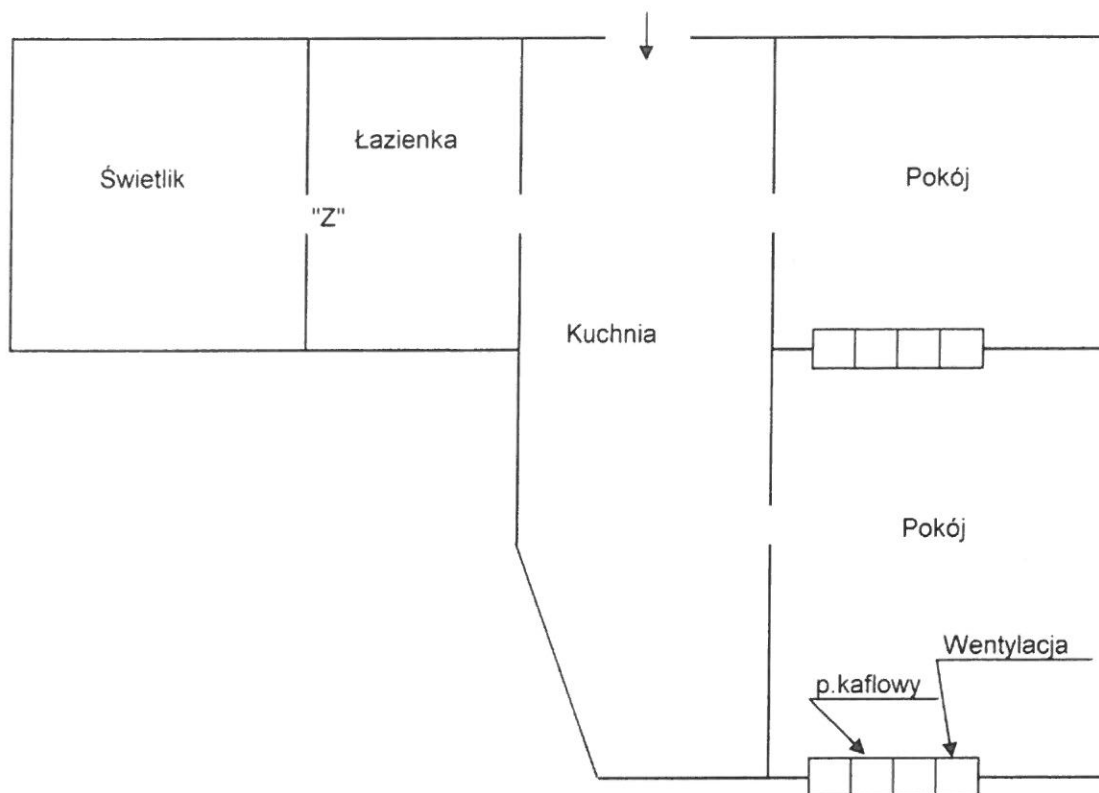
1. Po dokonaniu proponowanych rozwiązań, należy zgłosić do sprawdzenia prawidłowość wykonania i funkcjonowania urządzeń grzewczo-kominowych.
2. Dokumentacja techniczna sporządzona przez służbę kominarską Spółdzielni „Florian” nie może być wykorzystana do innych celów bez zgody autora.
3. Niepotrzebne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

**OPINIODAWCA**  
(uprawniony mistrz kominarski)

Kierownik Zakładu  
Rejonowy Mistrz Kominarski

Norbert Aleksandrowicz

Szkic orientacyjny:



← ul. Brzeska 1 m.20 IV p.

Kierownik Zakładu  
Rejonowy Inspektor Kominiarski  
*Norbert Aleksandrowicz*

.....  
Pieczęć i podpis opiniodawcy