

WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ PRZEBUDOWY LOKALU

**WROCŁAW UL. WIĘCKOWSKIEGO 16/20
(DZ. NR 43 OBRĘB POŁUDNIE AM-11)**

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 20 przy ul. Więckowskiego 16 we Wrocławiu wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych dokumentów i uzgodnień, uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Załącznik do wytycznych:

Opinia kominiarska 064619 z dnia 05.01.2017r. wykonana przez Spółdzielnię Pracy i Usług Kominiarskich „FLORIAN”

2. Cel opracowania

Głównym celem przebudowy lokalu mieszkalnego jest dostosowanie standardu lokalu do obecnie obowiązujących warunków technicznych dla lokalu mieszkalnego określonych w przepisach Prawa budowlanego jak i w przepisach wykonawczych.

3. Ogólny opis stanu istniejącego

Dane wyjściowe:

Dane wyjściowe:

Budynek wybudowano na przełomie XIX i XX wieku jako obiekt sześciokondygnacyjny, podpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej, ściany murowane z cegły pełnej, jednowarstwowe. Stropy drewniane belkowe, nad piwnicą ceglana na belkach stalowych, dach płaski kryty papą, strych.

Budynek

- Budynek znajduje się w obszarze zespołu urbanistycznego Przedmieścia Oławskiego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 538/A/05 z dnia 20.06.2005r.
- Powierzchnia użytkowa budynku ~1163,90 m²
- Liczba kondygnacji nadziemnych 6
- Liczba lokali mieszkalnych gminnych/całość w budynku 20/15
- Udział Gminy Wrocław 69,36 %
- Wieku budynku około 100 lat

Lokal mieszkalny

- Struktura lokalu: pokój I -19,68 m², pokój II – 21,12 m², kuchnia – 10,56 m²
- Lokal znajduje się na VI kondygnacji

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 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:

- zaprojektowanie wydzielenia pomieszczenia łazienki/WC
- zaprojektowanie wentylacji grawitacyjnej dla pomieszczenia kuchni i łazienki/WC.
- określenie zakresu prac demontażowych urządzeń stałych lokalu,
- zaprojektowanie naprawy lub wymiany powłok tynkarskich i malarskich z wykończeniem wszystkich ścian oraz sufitów lokalu z uprzednim usunięciem powłok malarskich lub tapet w pomieszczeniach,
- zaprojektowanie ocieplenia stropu nad mieszkaniem,
- zaprojektowanie wymiany stolarki drzwiowej wewnętrznej (skrzydła drzwiowe i ościeżnice),
- zaprojektowanie wymiany stolarki okiennej wraz z parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi,
- zaprojektowanie wymiany lub renowacji posadzek pomieszczeń,
- zaprojektowanie okładzin ścian pomieszczenia łazienki i kuchni glazurą.

b) Zakres robót w branży 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;
- dobór kotła gazowego;
- zaprojektowanie instalacji centralnego ogrzewania wraz z doбором i usytuowaniem grzejników;
- zaprojektowanie instalacji odprowadzania spalin oraz kondensatu z przewodu spalinowego.

instalacja gazowa

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 doбором 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;

c) Zakres roboty branży instalacji elektrycznych :

1. zaprojektowanie instalacji elektrycznej zasilającej urządzenia i sprzęt (AGD) od punktów zasilania do urządzenia, wraz z określeniem parametrów technicznych i umiejscowieniem poszczególnych punktów zasilania sprzętu,
- demontaż istniejącej instalacji elektrycznej,
- wykucie bruzd
- układanie w gotowych bruzdach przewodów
- montaż osprzętu,
- montaż rozdzielnic wraz z wyposażeniem,
- uruchomienie urządzeń,
- pomiary elektryczne,
- prace wykończeniowe i towarzyszące,
- dokumentację powykonawczą,

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 przeprowadzenia 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 technologie 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 ograny, 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 elektrycznych


Stanisław Głusiński
nr upr. 147/01/UW

Inspektor nadzoru
robót budowlanych


Arkadiusz Białek
nr upr. 1900/89
wyd. UW w Jeleniej Górze

Inspektor Nadzoru
robót sanitarnych


Grzegorz Miś
nr uprawnień 131/DOS/n?

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

(pieczęć Zakładu Kominarskiego)

“FLORIAN” SPÓŁDZIELNIA PRACY
USŁUG KOMINIARSKICH
Rejonowy Zakład Kominarski nr 6/WR
53-513 Wrocław, ul. Owsiana 4-6
tel. 71 342 85 67, fax 71 342 86 57

Wrocław, dnia 5.01.2017r.

OPINIA 064619

z wyników przeprowadzonych oględzin – ekspertyzy urządzeń grzewczo-kominowych

w budynku przy ul. Więckowskiego 16 m 20 nr w we Wrocławiu
dotycząca urządzeń grzewczo-kominowych używanych przez: Wrocławskie Mieszkania

ul. M.Reja 53-55
we Wrocławiu

sporządzona przez posiadającego wymagane uprawnienia mistrza kominarskiego

Pana Ryszard Jarząb, pracownicy: Banaś Mateusz, Jarząb Marek w celu:

1. Wskazania przewodu kominowego i usytuowania miejsca na podłączenie³.
2. Ustalenia prawidłowości podłączenia³.
3. Ustalenia przyczyn wadliwego działania urządzeń³.

W związku z powyższym stwierdza się co następuje:

Dwa piece kaflowe podłączone do drożnych przewodów kominowych.

W dniu kontroli działały prawidłowo.

Zaleca się zaprojektowanie i wykonanie przewodu zastępczego dla potrzeb wentylacji kuchni m 20.

Celem prawidłowego funkcjonowania wentylacji wywiewnej i pieców kaflowych zaleca się zapewnienie stałego dopływu zewnętrznego powietrza do mieszkania.

Inne uwagi:

Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.
Wrocław

16. 01. 2017

KANCELARIA
L.dz. Wm 32546 BOK M

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: użytkownika

i Sp-ni "FLORIAN"

Potwierdzenie odbioru opinii:

dnia podpis

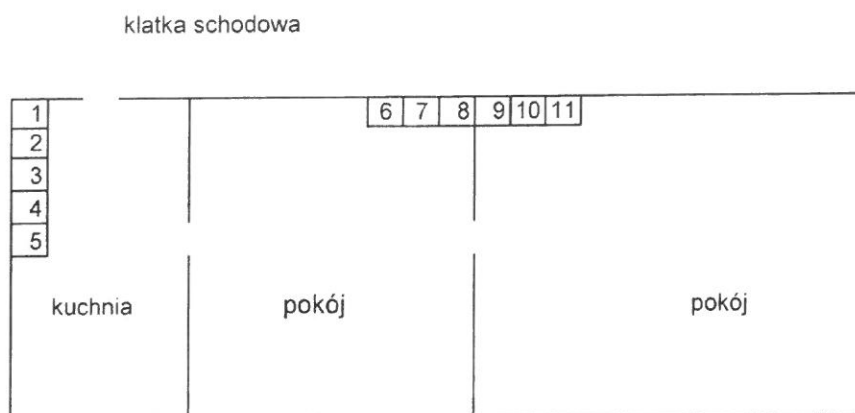
Uwagi:

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

Ryszard Jarząb
Pieczęć i podpis

Szkic orientacyjny:



← ul. Więckowskiego 16 m 20 →

- 1 - wentylacja kuchni m 7 + wentylacja kuchni m 15
- 2 -
- 3 - kocioł C.O. gaz kuchnia m 11
- 4 -
- 5 - wentylacja kuchni m 11
- 6 -
- 7 - piec kaflowy m 20
- 8 - piec kaflowy m 7
- 9 - piec kaflowy m 7
- 10 - piec kaflowy m 20
- 11 -

Opis podłączeń jest niepełny ze względu na niedostępność mieszkań Nr. 3, 6, 10, 18

KIEROWNIK ZAKŁADU
Rejonowy Mistrz Kominarski

Ryszard Jaryg

Pieczeń i podpis opiniodawcy