

WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ PRZEBUDOWY LOKALU

WROCŁAW UL. GAJOWA 78/17-18-19
(DZ. NR 37 OBRĘB POŁUDNIE AM-28)

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 gminnych lokalach mieszkalnych - nr 17,18,19, przy ul. Gajowej 78 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 063815 z dnia 21.12.2016r. sporządzona przez Spółdzielnię Pracy i Usług Kominiarskich „FLORIAN”

2. Cel opracowania

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

Na bazie tej dokumentacji zostanie przeprowadzony remont trzech niesamodzielnych lokali mieszkalnych i docelowo zostaną one scalone w jedno samodzielne mieszkanie - 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.

Zadaniem niniejszej dokumentacji będzie określenie zakresu koniecznych robót - mających na celu przywrócenie lokalowi właściwości funkcjonalnych, pozwalających użytkować lokal w sposób bezpieczny oraz zgodny z jego przeznaczeniem.

3. Ogólny opis stanu istniejącego

Budynek wybudowano na początku XX wieku - jako obiekt pięciokondygnacyjny, niepodpiwniczony (piwnice na poziomie parteru), z poddaszem nieużytkowym. Wykonany w technologii tradycyjnej, ściany murowane z cegły pełnej, jednowarstwowe. Stropy drewniane belkowe, dach mansardowy, kryty dachówką ceramiczną oraz papą termozgrzewalną.

Budynek

- Budynek nie znajduje się w wykazie obiektów zabytkowych oraz obszarze ochrony konserwatorskiej miasta Wrocławia
- Brak MPZP
- Powierzchnia użytkowa budynku: = 1088,86 m²
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 5
- 20 lokali mieszkalnych, w tym 8 lokali gminnych w budynku; Wspólnota Mieszkaniowa
- Udział Gminy Wrocław: 32,03 %
- Wieku budynku: 99 lat, rok budowy 1918

Lokal mieszkalny

- Struktura docelowa (pomiar z natury):
p.pokój = 12,35m²; kuchnia = 15,21m²; pokój1 = 12,79m²; pokój2 = 12,62m²; łazienka = 4,59 m²
- Lokal znajduje się na ostatniej kondygnacji budynku

4. Zakres prac projektowych

Zakres całości zadania ma charakter remontowy i modernizacyjny. Obejmuje wymianę istniejących instalacji wod.-kan., budowę instalacji gazowej, budowę instalacji centralnego ogrzewania. Prace remontowe i modernizacyjne nie mogą ingerować w konstrukcję, ani w architekturę budynku.

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

- zaprojektowanie instalacji gazowej zasilającej kocioł gazowy oraz kuchenkę gazową;

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 dozorcze 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).

KEJCE TRĘBSKA
Blum
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 Kominiarskiego)
SPÓŁDZIELNIA PRACY USŁUG KOMINIARSKICH
we Wrocławiu
REJONOWY ZAKŁAD Nr 7/WR
53-514 Wrocław, ul. Lubuska 109
tel. 71 361-92-11

WROCLAW, dnia 21.12.2016

OPINIA 063815

z wyników przeprowadzonych oględzin – ekspertyzy urządzeń grzewczo-kominowych

w budynku przy ul. GAJOWA nr 78 w WROCLAW

dotycząca urządzeń grzewczo-kominowych używanych przez:
GMINA WROCLAW

sporządzona przez posiadającego wymagane uprawnienia mistrza kominiarskiego

Pana TADEUSZ STACHOWIAK

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:

Inwentaryzacja podłączeń do przewodów kominowych w granicach mieszkań nr 17, 18, 19 V piętro.
Piec kaflowy w mieszkaniu nr 17 - podłączony do przewodu kominowego nr 30, a w mieszkaniu nr 18 do przewodu kominowego nr 14. Piece w złym stanie technicznym - należy przebudować zwracając uwagę na ilość kanałów cyrkulacyjnych (powinno być 3, ze względu na ostatnią kondygnację).
Ewentualne podłączenia do przewodów kominowych przy modernizacji w/w mieszkań należy zaprojektować do wolnych przewodów kominowych wykazanych na odwrocie.

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 egz. z przeznaczeniem po 1 egz. dla: WROCLAWSKIE MIESZKANIA 1 a/a

Potwierdzenie odbioru opinii:

dnia podpis

Uwagi:

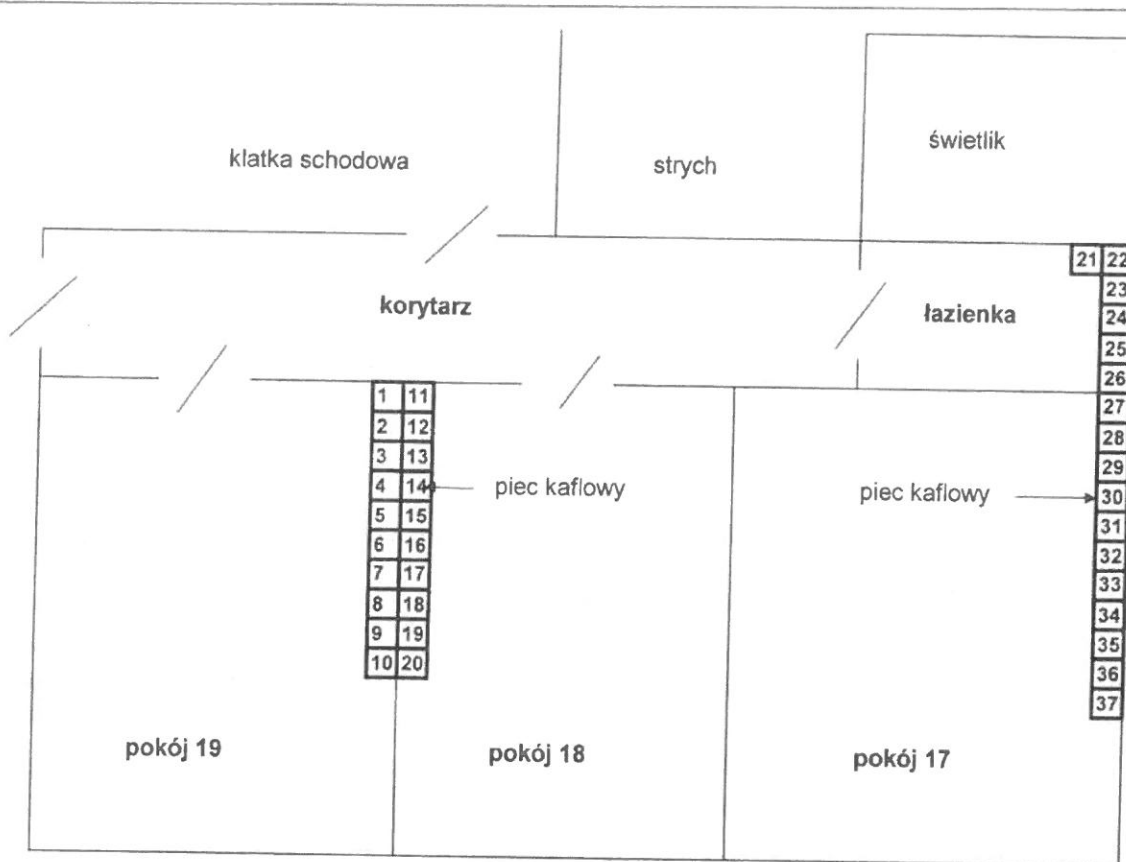
1. Po dokonaniu proponowanych rozwiązań, należy zgłosić do sprawdzenia prawidłowość wykonania i funkcjonowania urządzeń grzewczo-kominowych.
2. Dokumentacja techniczna sporządzona przez służbę kominiarską Spółdzielni „Florian” nie może być wykorzystana do innych celów bez zgody autora.
3. Niepotrzebne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

OPINIODAWCA
(uprawniony mistrz kominiarski)

OPRAWNIONY
MISTRZ KOMINIARSKI
nr dypl. mistrzowskiego 878

Tadeusz Stachowiak

Szkic orientacyjny:



GAJOWA 78 / 17, 18, 19 V piętro

- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, - wolne
- 8 - wentylacja pokój III p. M. 11
- 9, 10 - wolne
- 11 - wentylacja kuchnia III p. M. 11
- 12 - wentylacja kuchnia IV p. M. 14
- 13 - wolny
- 14 - piec kaflowy V p. M. 18**
- 15, 16 - wolne
- 17 - wentylacja kuchnia II p. M. 6
- 18 - wolny
- 19 - wentylacja kuchnia I p. M. 2
- 20, 21 - wolne
- 22 - wentylacja łazienka IV p. M. 14
- 23 - wentylacja zaplecza, sklep parter
- 24 - wentylacja łazienka III p. M. 10 + wentylacja łazienka II p. M. 6
- 25 - G.P.W. łazienka III p. M. 10
- 26 - kocioł gazowy CO. łazienka IV p. M. 14
- 27 - kocioł gazowy CO. łazienka II p. M. 6
- 28 - kocioł gazowy CO. łazienka I p. M. 2
- 29 - wolny
- 30 - piec kaflowy pokój V p. M. 17**
- 31 - wolny
- 32 - wentylacja sklep parter
- 33, 34, 35, 36 - wolne
- 37 - wentylacja sklep parter

UPRAWNIENY
MISTRZ KOMINIARSKI
nr dypl. mistrzowskiego 878

Tadeusz Stachowiak

Pieczęć i podpis opiniodawcy