

# WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ PRZEBUDOWY LOKALU

WROCŁAW UL. LEONARDA DA VINCI 5/6

(DZ. NR 13/27, OBRĘB BROCHÓW, AM-5)

## 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 6 przy ul. Loenarda Da Vinci 5 we Wrocławiu wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych dokumentów i uzgodnień, uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

## Załącznik do wytycznych:

- Opinia kominiarska 063974 z dnia 13.10.0216r. 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 jako obiekt czterokondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym, wykonany w technologii tradycyjnej, ściany murowane z cegły pełnej, jednowarstwowe. Stropy drewniane belkowe, więźba dachowa drewniana dwuspadowa, dach kryty dachówka ceramiczną.

### Budynek

- Budynek znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków
- Powierzchnia użytkowa budynku ~ 291,68m<sup>2</sup>
- Liczba kondygnacji nadziemnych 3
- 2 lokale mieszkalne w budynku
- Udział Gminy Wrocław 20,39 %
- Wieku budynku około 100 lat

### Lokal mieszkalny

- Struktura lokalu: pokój I- 9,54 m<sup>2</sup>, łazienka 4,70 m<sup>2</sup>, kuchnia 9,02 m<sup>2</sup>, przedpokój 1,72 m<sup>2</sup>
- Lokal znajduje się na II piętrze

#### 4. Zakres prac projektowych

Zakres całości zadania ma charakter remontowy i modernizacyjny. Obejmuje wymianę istniejących instalacji wod.-kan., elektrycznej, 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. Zaprojektować schody wewnętrzne w lokalu.

##### **Branża ogólnobudowlana:**

- demontaż urządzeń stałych lokalu;
- naprawa powłok tynkarskich i malarskich z wykończeniem wszystkich ścian oraz sufitów, z uprzednim usunięciem powłok malarskich lub tapet w pomieszczeniach;
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wraz z ościeżnicami;
- wymiana parapetów;
- wymiana posadzek - ułożenie paneli podłogowych na wyrównanym podłożu; w kuchni, łazience i przedpokoju ułożenie płytek ceramicznych;
- licowanie ścian pomieszczenia łazienki glazurą oraz ułożenie fartucha ściennego w kuchni;

##### **Branża 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, kabiny)
- montaż zlewozmywaka wraz szafką zlewozmywakową,
- wykonanie próby szczelności instalacji wodnej.
- podłączenie instalacji wod – kan do pionów

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

###### Zakres robót instalacji elektrycznej obejmuje:

- demontaż istniejącego osprzętu,
- demontaż istniejącej instalacji elektrycznej,
- wykucie bruzd
- układanie w gotowych bruzdach przewodów
- montaż osprzętu,
- montaż rozdzielnic wraz z wyposażeniem,
- montaż pieców akumulacyjnych dynamicznych ze sterownikami,
- montaż grzejników konwektorowych,
- montaż grzejników drabinkowych,
- montaż kuchni elektrycznej czteropalnikowej z piekarnikiem elektrycznym,
- uruchomienie urządzeń,
- pomiary elektryczne,
- prace wykończeniowe i towarzyszące,
- dokumentację powykonawczą

**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 architektoniczną – 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  
Wojciech Kupczak  
nr upr. 196/DOS/11

Inspektor Nadzoru  
robót sanitarnych  
Bartosz Skoma  
nr uprawnień 325/DOS/13

Inspektor nadzoru robót elektrycznych  
Stanisław Giliński  
nr upr. 147/01/UW

