

WYTYCZNE WYKONANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ REMONTU I TERMOMODERNIZACJI Z WYMIANĄ ŹRÓDEŁ CIEPŁA W BUDYNKU MIESZKALNYM PRZY UL. TRAUGUTTA 135 OF WE WROCŁAWIU.

ADRES OBIEKTU:

ul. gen. R. Traugutta 135of we Wrocławiu
dz. nr 51/38, AM - 11, obręb Południe

ZAMAWIAJĄCY:

Gmina Wrocław pl. Nowy Targ 1 – 8, 50-141 Wrocław
reprezentowana przez Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. ul. Reja 53-55 Wrocław

Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest wykonanie dokumentacji technicznej na remont elewacji (w tym frontowej), konstrukcji dachu z wymianą pokrycia oraz termomodernizację uwzględniającą między innymi wykonanie centralnego systemu ogrzewania mieszkań i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego przy ul. gen. R. Traugutta 135of we Wrocławiu - wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych dokumentów i uzgodnień, uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Cel opracowania

Celem opracowania jest projekt termomodernizacji, remontu elewacji frontowej, konstrukcji dachu z wymianą pokrycia, wykonanie centralnego systemu ogrzewania budynku oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych mieszkań. Realizacja przebudowy systemu ogrzewania oraz przygotowania c.w.u. poprawi jakości życia mieszkańców, a dodatkowo - etażowy system ogrzewania - zapewni właściwy stan techniczny przegród budowlanych.

Ogólny opis stanu istniejącego

Budynek zlokalizowany jest we wnętrzu historycznej zabudowy kwartału ulic Przedmieścia Oławskiego we Wrocławiu. Pełnią one funkcję mieszkalną. Budynek wzniesiony został na przełomie XIX i XX wieku i składa się z oficyny pod numerem 135a. Budynek posiada 4 kondygnacje naziemne oraz piwnicę. Oficyna posiada 4 kondygnacje i podpiwniczenie. W budynku znajduje się jedna klatka schodowa, do której prowadzi wejście od bramy przejazdowej z ulicy R. Traugutta. Budynek ujęty został Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Wrocław oraz znajduje się na terenie zespołu historycznego zabudowy Przedmieścia Oławskiego – obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 538/A/05 z dnia 20.06.2005r.

Zakres oraz składowe dokumentacji projektowej

Zakres prac projektowych związanych z opracowaniem dokumentacji projektowo-kosztorysowej na remont i termomodernizację przedmiotowego obiektu budowlanego ma zawierać elementy niezbędne do realizacji projektu. Przy opracowaniu dokumentacji projektowej należy uwzględnić wymagania izolacyjności cieplnej i inne wymagania



związane z oszczędnością energii, które będą obowiązywać od dnia 01.01.2021 r. Termomodernizacja powinna między innymi obejmować ocieplenie stropów nad piwnicami, ścian oraz stropu lub dachu ostatniej kondygnacji.

Inwentaryzacja budowlana na potrzeby projektu

Inwentaryzacja ma obejmować szczegółowe oględziny budynku wraz z pomiarami z natury, sporządzone w formie graficznej w skali 1:50, przedstawiających aktualny stan inwentaryzowanego budynku w zakresie architektoniczno-budowlanym wraz z branżą sanitarną i elektryczną (rzuty wszystkich kondygnacji podziemnych i nadziemnych, przekroje). Opracowanie powinno uwzględniać inwentaryzację istniejących źródeł ciepła wraz z dokumentacją fotograficzną.

Zakres dokumentacji projektowej obejmować będzie między innymi następujące zagadnienia:

- modernizacja systemu ogrzewania oraz instalacji ciepłej wody użytkowej, polegająca na wymianie istniejących źródeł ciepła w lokalach (likwidacja pieców na paliwo stałe) – na centralnego ogrzewania etażowego i instalacje c.w.u., zasilanych z dwufunkcyjnych kotłów gazowych w poszczególnych lokalach;
- w uzasadnionym przypadku (np. zbyt niskie ciśnienie wody na wejściu do budynku) należy zaprojektować nowe przyłącze wodne, a projekt zatwierdzić w MPWiK;
- przebudowa instalacji zimnej wody na odcinku od wodomierza głównego do przyborów w lokalach (baterie zlewozmywakowe, umywalkowe, wannowe, prysznicowe, kotły gazowe itp.) W przypadku braku wodomierza lokalowego należy zaprojektować zestaw wodomierzowy w lokalu,
- przebudowa instalacji ciepłej wody w lokalach należy przyjąć na odcinku od kotła gazowego do przyborów tj. (baterie zlewozmywakowe, umywalkowe, wannowe, prysznicowe, itp.).
- w przypadku niedostatecznej (względem podwyższonego – na skutek montażu kotłów gazowych – zapotrzebowania na gaz) wydajności przyłącza gazowego, należy zaprojektować nowe przyłącze – w uzgodnieniu z lokalnym dystrybutorem gazu;
- przebudowa na odcinku od kurka głównego do gazomierzy,
- przebudowa na odcinku od gazomierzy do odbiorników gazowych wraz z armaturą w lokalach (kuchnie gazowe, kotły gazowe itp.),
- montaż kotłów gazowych dwufunkcyjnych wraz z osprzętem,
- uwzględnienie wykonanie przejść instalacji przez przegrody budowlane (ściany, stropy itp.) w murze osłonowej z wypełnieniem elastycznym.
- Remont dachu i strychu obejmuje między innymi: wzmocnienie/wymianę drewnianej konstrukcji dachu wraz z zabezpieczeniem jej przed ogniem i korozją biologiczną (zamiast nie dopuszcza obudowę drewnianej konstrukcji więźby dachu płytami), wymianę obróbek blacharskich na obróbki z blachy tytanowo-cynkowej, przemulowanie kominów powyżej stropu strychowego, wymianę wyłazu dachowego i drabiny na dach, ocieplenie stropu strychowego lub dachu, wymianę drzwi wejściowych na strych, wykonanie tynków ścian wraz z ich malowaniem, wymianę posadzki strychu.
- Remont elewacji w tym frontowej obejmuje między innymi: naprawę spękanych ścian, renowację i odtworzenie wszystkich gzymsów oraz detali architektonicznych, zamontowanie taśmy z kolcami („stop ptaki”) w miejscach narażonych na zanieczyszczenie ptasimi odchodami, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę parapetów, ocieplenie ścian zewnętrznych wraz z wykonaniem tynku, naprawę i malowanie wypraw tynkarskich, wymianę obróbek blacharskich na obróbki z blachy tytanowocynkowej.

- część elewacji tylnej porośnięta jest roślinnością stanowiąc naturalną „zieloną ścianę”, zakres ingerencji należy uzgodnić z Wrocławskimi Rewitalizacjami oraz Miejskim Konserwatorem Zabytków;
- ściany działowe (w razie konieczności nowy podział mieszkania, zapewniający wydzielenie pomieszczeń, w których będą zamontowane kotły gazowe); ewentualnie adaptacja pomieszczeń istniejących na potrzeby instalacji kotłów gazowych;
- stosownie do potrzeb, budowa nowych kanałów wentylacyjnych dla pomieszczeń, w których będą zamontowane kotły;
- w przypadku niedostatecznej ilości kominów murowanych, bądź trudnościach z dostosowaniem tych kominów do bieżących potrzeb, należy przewidzieć budowę instalacji spalinowo-powietrznej dla poszczególnych kotłów.
- ocenę stanu technicznego budynku pod kątem realizacji planowanych prac; w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości rozszerzenie projektu o wprowadzenie wzmocnienia lub wymiany elementów konstrukcyjnych;

Instalacje elektryczne

Instalacja elektryczna w zakresie lokali mieszkalnych:

- rozbudowa istniejącej instalacji elektrycznej w lokalu tj. wykonanie linii zasilającej do dwóch gniazd: jedno gniazdo do zasilania w energię elektryczną kotła gazowego z zamkniętą komorą spalania, drugie gniazdo dla detektora gazu.

Zakres dokumentacji technicznej

Kompletna dokumentacja projektowa winna obejmować:

- projekt budowlany z informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- projekty wykonawcze dla wszystkich branż wraz z niezbędnymi detalami i szczegółami architektonicznymi oraz konstrukcyjnymi;
- zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej;
- szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych dla wszystkich branż;
- przedmiary robót dla każdej branży;
- kosztorysy inwestorskie dla każdej branży;

Opracowania projektowe należy przekazać Zamawiającemu w następującej ilości:

- projekt budowlany - w ilości wymaganej urzędowo + 2 egz. dla Zamawiającego;
- projekt wykonawczy - 4 egz.;
- szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót - 2 egz.;
- informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia - 2 egz.;
- przedmiar robót dla każdej branży - 2 egz.;
- kosztorys inwestorski dla każdej branży - 2 egz.;
- wersję elektroniczną wszystkich opracowań - płyta CDx2

Uwaga:

Wersję elektroniczną opracowań należy przygotować:

- dla danych nie wektorowych w formatach: .ath, .pdf, .doc
- dla danych wektorowych w formatach:
 - preferowane formaty: ESRI (Shapefile, FeatureClass)
 - opcjonalne formaty:
 - .dgn – możliwe wersje: DGN_95, DGN_SE, DGN_J, DGN_V8
 - .dxf lub .dwg – możliwe wersje: 2000, 2002, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, R2012, 2013, R2013 2014, R2014
- w podziale na warstwy:

- podstawowe obiekty powinny być zapisane w osobnych warstwach
 - odnośniki do etykiet - osobna warstwa
 - osobna warstwa etykiet
 - warstwy bez połączeń referencyjnych pomiędzy danymi w przypadku tworzenia danych CAD
- zapis danych geometrycznych tylko jako punkty, linie i poligony
- każdy obiekt powinien mieć atrybut jednoznacznie identyfikujący obiekt
- każda kondygnacja umieszczona w odrębnej warstwie"

Wymagania dla dokumentacji technicznej

Dokumentacja techniczna winna być wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej; w oparciu o:

- Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 462);
- 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, przedmiotu zamówienia nie można opisywać przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów, chyba, że jest to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia i zamawiający nie może opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”. W przypadku, gdy zastosowanie w/w jest uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest wskazać w dokumentacji wykonawczej parametry urządzeń i materiałów równoważnych.

Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu Zamówienia

- Opracowanie we wszystkich branżach 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 rozwiązań przyjętych w każdej z branż.
- W zakres prac wchodzi uzyskanie wszelkich uzgodnień, opinii (w tym rzeczoznawców), ekspertyz, warunków technicznych, geodezyjnych i innych, niezbędnych do prawidłowego wykonania dokumentacji. Opracowanie musi być kompletne, umożliwić uzyskanie pozwolenia na budowę, decyzji zezwalającej na użytkowanie, jak i funkcjonowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.
- Należy przewidzieć inne, niewymienione roboty budowlane oraz wyposażenie, jeżeli są one niezbędne do prawidłowego wykonania prac i funkcjonowania obiektu.
- W koszt dokumentacji powinny być w kalkulowane (bez dodatkowego wynagrodzenia) wszelkie materiały wyjściowe do projektowania, uzgodnienia i opłaty niezbędne do wykonania pełnego zakresu robót związanych z przedmiotowym zamówieniem. Dopełnienie wszelkich formalności związanych z uzyskaniem decyzji administracyjnych, uzgodnień, map itp., leżą 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 podniesionych przez te organy, na własny koszt.
- Wykonawca zobowiązany jest dokonać oceny i kwalifikacji możliwości realizacji prac w budynku zasiedlonym 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:

- wprowadzenia wymaganych przez Zamawiającego zmian do projektu koncepcyjnego;
- uzyskania niezbędnych odstępstw od obowiązujących przepisów;
- dokonania uzgodnień międzybranżowych;
- zapewnienia sprawdzenia dokumentacji przez osoby uprawnione;
- wykonania wszelkich innych niezbędnych opracowań, które są konieczne do realizacji inwestycji w ramach zleconej kompleksowej dokumentacji projektowo – kosztorysowej;
- wydania oświadczenia o kompletności dokumentacji;
- uzyskania pozwolenia na budowę w imieniu Zamawiającego;
- pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji prac.



