

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku

mieszkalnego
przy ul. Jana Kilńskiego 4 w Poznaniu
nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda



Sporządził:
Inspektor nadzoru ds. budowlanych
Stanisław Jezierski
Nr uprawnień WK/BO/0230/18
DIREKTOR
ds. Technicznych
Zatwierdził:
Krzysztof Przybyszewski
Data:

***POZNAŃ**

Zarząd Komunalnych Zasadów Lokalowych sp. z o.o.

ul. Matejki 57, 60-770 Poznań

000,00 zł

tel. +48 61 869 48 00 | fax +48 61 869 48 09

obsługa.klienta@zikz.poznan.pl | zikz.poznan.pl

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu
Wydział VIII Gospodarczy KRS

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131

KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 133 102 500,00

SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:
- 1.1 Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót budowlanych
 - 1.2 Dane podstawowe budynku
 - 1.3 Dane ewidencyjne działki
 - 1.4 Opis elementów budynku
 - 1.5 Zestawienie danych o wielkości budynku
2. Opis budynku i planowanych robót budowlanych:

- 2.1 Charakterystyka budynku
- 2.2 Fundamenty i ściany piwnic
- 2.3 Ściany zewnętrzne
 - Sciana frontowa
 - Ściany elewacji tylnej i skrzydeł budynku
 - Ściany wewnętrzne klatek schodowych: głównej i bocznej
- 2.4 Schody wewnętrzne drewniane – klatki schodowe główna i boczna
- 2.5 Schody zewnętrzne
- 2.6 Przejazd bramowy
- 2.7 Wejście główne do budynku – sien
- 2.8 Więźba dachowa
- 2.9 Pokrycie dachu
- 2.10 Kominy i murki ogniowe
- 2.11 Stolarka okienna i drzwiowa
- 2.12 Elementy blacharskie - odwodnienie dachu
- 2.13 Instalacja odgromowa
- 2.14 Dziedziniec

3. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia
- 3.1 Wykonanie dokumentacji projektowej budowlano-wykonawczej
 - 3.2 Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji, pozwoleń oraz dokumentów
 - 3.2.1 Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji
 - 3.2.2 Sprawowanie nadzoru autorskiego
4. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia
- 4.1 Wymagania architektoniczne

- 4.2 Wymagania konstrukcyjne
- 4.3 Wymagania instalacyjne – instalacje sanitarne
- 4.4 Wymagania instalacyjne – instalacje elektryczne
- 4.5 Wymagania dot. wykończenia zewnętrznych elementów budynków
- 4.6 Wymagania dot. wykończenia wewnętrznych elementów budynków
- 4.7 Zagospodarowanie terenu
- 5. Zakres i wymagania dla wykonania przedmiotu zamówienia
 - 5.1 Zakres prac projektowych
 - 5.2 Warunki wykonania i odbioru prac projektowych

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

- 1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- 2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 4 w Poznaniu
nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

CZĘŚĆ OPISOWA

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest:

- kompleksowe wykonanie opracowania dokumentacji technicznej wielobranzowej budowlano-wykonawczej (projektowej i kosztorysowej) dla zadania inwestycyjnego, polegającego na modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 4 w Poznaniu,
- uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych oraz realizacji na podstawie ww. dokumentów,
- sprawowanie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego.

1.1 Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót budowlanych.

Budynek wielorodzinny (kamienica) objęty opracowaniem, położony jest przy ul. Kilińskiego 4 w Poznaniu w zwartej zabudowie kamienic, w typowej zabudowie śródmiejskiej dzielnicy Wilda. Budynek podlega ochronie konserwatorskiej, jako element zespołu urbanistyczno-architektonicznego kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania z budynkami użytkowości publicznej, sakralnymi, założeniami parkowymi i willowymi, zabawkami architektury przemysłowej i kamienicami, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A239.

Budynek to dawna kamienica czynszowa, w której obecnie znajdują się mieszkania komunalne, jest całkowicie zamieszkała. Posiada pięć kondygnacji nadziemnych, poddasze - obecnie nieużytkowe oraz kondygnację podziemną - piwnicę pod całym budynkiem. Pomieszczenia piwnicy są użytkowane częściowo na skrytki lokatorskie. Poddasze nieużytkowane. Budynek posiada dwie klatki schodowe. Wejście na główną klatkę schodową jest bezpośrednio z ulicy, wejście na klatkę schodową skrzydła kamienicy jest od strony podwórza. Na klatce schodowej bocznej – wspólne toalety na półpiętrach, wydzielone na spacznikach ze ścianami drewnianymi.

1.2 Dane podstawowe budynku:

- adres budynku: Poznań ul. Jana Kilińskiego 4
- funkcja podstawowa budynku: budynek mieszkalny
- rok budowy: 1893
- liczba kondygnacji: 5
- liczba lokali mieszkalnych: 19
- liczba lokali użytkowych: 1 (obecnie nieużytkowany)

1.3 Dane ewidencyjne działki:

- nazwa obrębu: Poznań Wilda, nr 61
- nr arkusza mapy ewidencyjnej: 13
- nr działki: 105
- powierzchnia działki: 556 m²

1.4 Opis budynku:

- funkcja budynku: budynek mieszkalny

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilńskiego 4 w Poznaniu nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

- rodzaj zabudowy: budynek w zabudowie zwartej
- ilość kondygnacji: 5
- rodzaj pokrycia dachu: papa
- układ konstrukcyjny: mieszany
- rodzaj murów: mурowany z cegły
- rodzaj stropów: drewniane oraz monolityczne
- rodzaj schodów: drewniane
- instalacje: wod-kan, gazowa, elektryczna, teletechniczna
- ogrzewanie: centralne ogrzewanie

1.5 Zestawienie parametrów budynku:

kubatura [m ³]:	7 300,10
powierzchnia zabudowy [m ²]:	394,00
powierzchnia użytkowa [m ²]:	1299,40
powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]:	94,00
powierzchnia wspólna budynku [m ²]:	354,00
powierzchnia netto budynku [m ²]:	1747,00
powierzchnia całkowita budynku [m ²]:	2245,00

2. OPIS BUDYNKU I PLANOWANYCH ROBÓT BUDOWLANYCH:

2.1 Charakterystyka budynku:

Budynek ma formę rozczłonkowaną i składa się z części frontowej oraz skrzydła lewego. W podwórzu zlokalizowany jest wolnostojący parterowy mурowany pawilon, obecnie nie użytkowany.

Budynek mieszkalny, mурowany, przekryty dachem dwuspadowym na konstrukcji drewnianej, kryty papą. Budynek składa się z pięciu kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym, niemieszkalnym.

Elewacja frontowa licowana w znacznej części cegłą klin kierową, dekorowana tynkiem z bogatym wystrojem architektonicznym i sztukatorskim. Elewacja tylna pozbawiona elementów dekoracyjnych, tynkowana. Nawierzchnia dziedzińca w całości utwardzona płytami betonowymi. Obiekt przewidziany do: całkowitej renowacji elewacji frontowej wraz z odtworzeniem detali architektonicznych zgodnie ze sztuką konserwatorską, remontu elewacji tylnej, remontu przeszwitu bramowego (przejazdu), wymiany stolarki okiennej, wymiany pokrycia dachowego wraz z rurami spustowymi i rynnami, remontu klatek schodowych oraz remontu elementów wykończeniowych budynku.

Konstrukcję budynku stanowią:

- fundamenty kamienne i ceglane,
- ściany piwniczne mурowane na zaprawie wapiennej z cegły bez izolacji przeciwwilgociowej poziomej oraz pionowej,
- stropy nad piwnicami – ceramiczne,

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

*Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego
przy ul. Jana Kilińskiego 4 w Poznaniu
nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda*

- ściany zewnętrzne i wewnętrzne kondygnacji nadziemnych murowane z cegły na zaprawie wapiennej,
- stropy drewniane ze ślepym pułapem nad kondygnacjami nadziemnymi z wypełnieniem izolacyjnym z gliny w stanie luźnym,
- schody drewniane poli czkowe z podestami,
- dach dwuspadowy o konstrukcji płatwio wo – kle szczo wej,
- pokrycie dachu stanowią warstwę papy na podkładzie z desek,
- gzymsy murowane,
- nadproża okien w ścianach zewnętrznych i ścianach wewnętrznych konstrukcyjnych wykonane z cegły na zaprawie wapiennej.

2.2 Fundamenty i ściany piwnic

Fundamenty bez izolacji pionowej i poziomej, którą należy wykonać po całym obrysie zewnętrznym budynku i pod posadzką w piwnicy. Na ścianach fundamentowych i na posadzkach w piwnicach widoczne przesiąkanie wód gruntowych i duże zawilgocenie z powodu braku izolacji. Po wykonaniu izolacji pionowej ścian fundamentowych, konieczne wykonanie nowej „opaski” wokół budynku.



Widok ścian piwnic od strony dziedzińca



Widok ścian piwnic od strony ul Kilńskiego

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 4 w Poznaniu
nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

2.3 Ściany zewnętrzne:

- Ściana frontowa budynku do całkowitej renowacji elewacji wraz z odtworzeniem detali architektonicznych zgodnie ze sztuką konserwatorską. W tym celu konieczne jest przeprowadzenie badań stratygraficznych w celu ustalenia pierwotnej technologii wykonania, oryginalnej kolorystyki elewacji i jej detalu architektonicznego.



Widok ścian elewacji od strony ul Kilińskiego



PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 4 w Poznaniu nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

• Ściany elewacji tylnej i skrzydła

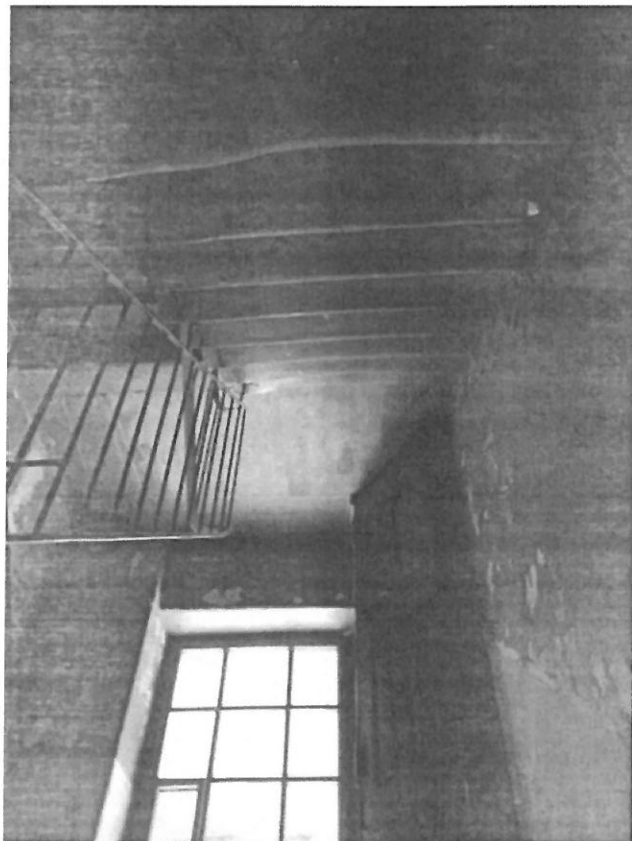
Ze względu na liczne ubytki i odparzenia tynku zewnętrznego, spękania ścian, ubytki zaprawy w spoinach, elewacja przewidziana jest do całkowitej renowacji - zbiecie tynków i wykonanie nowych, spicie uszkodzonych ścian w technologii prętów umieszczanych w spoinach wypelionych zaprawą scalającą, tynkowanie i malowanie.

Zawilgocenie zewnętrznych ścian budynku od strony podwórka jest duże, co skutkuje znaczną widoczną korozją głęboką zaprawy wapiennej wiążącej cegły w murach i tynków ścian piwnicznych oraz dolnych części ścian parterowych wszystkich części budynku. Ściany piwnic są w stanie znacznego zawilgocenia z powodu kapilarnego podciągania wody, oddziaływania wody deszczowej z zewnątrz tych ścian (woda odbryzgowa) oraz braku wentylacji i przewiewu poziomego. Okna piwnic są całkowicie zniszczone, nieszczelne.

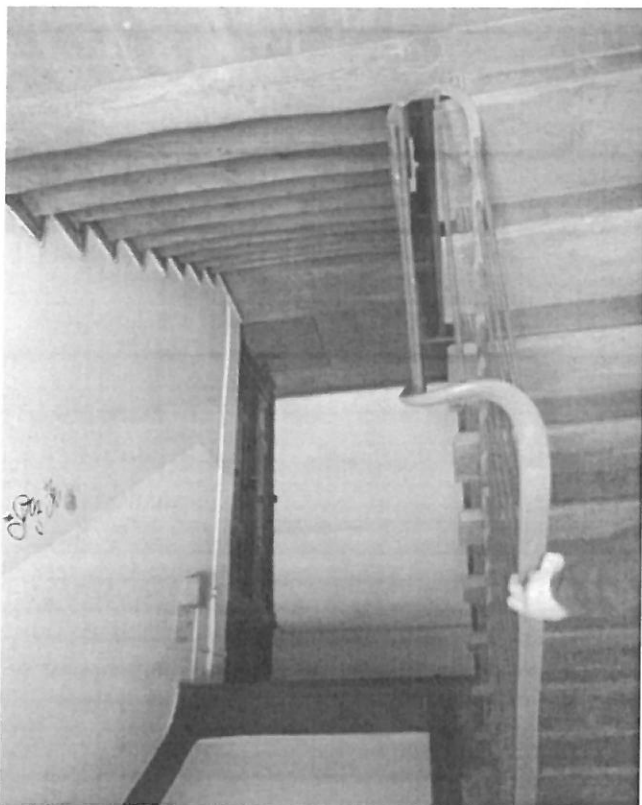
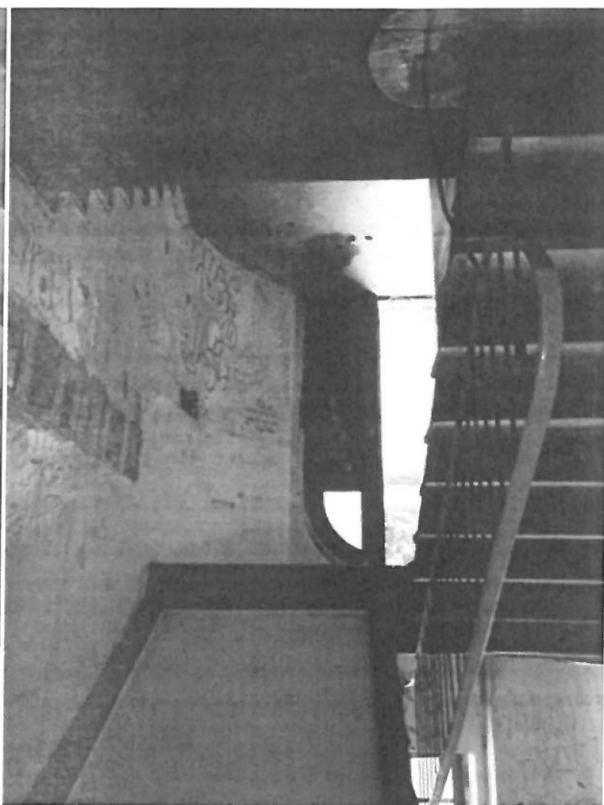


PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
*Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego
 przy ul. Jana Kilińskiego 4 w Poznaniu
 nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda*

Stwierdzono liczne ubytki i odparzenia tynku wewnętrznego, spękania ścian, spękania oraz odpadanie farby. Ściany przewidziane do całkowitej renowacji - zbitcie tynków i wykonanie nowych, malowanie.



Klatka schodowa boczna (skrzydło budynku)



Klatka schodowa główna



Klatka schodowa główna

2.4 Schody wewnętrzne drewniane – klatki schodowe główna i boczna

Stwierdzono zużycie konstrukcji klatek schodowych – liczne ubytki w strukturze drewnianych stopni, podstopnic i spoczników.

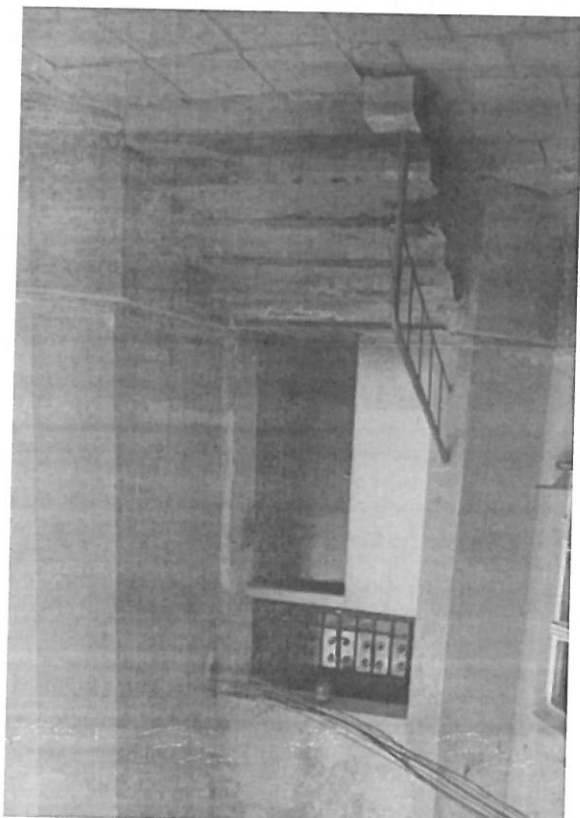
Wymagane:

- usunięcie starych warstw malarskich i oszlifowanie elementów drewnianych przed ponownym malowaniem,
- naprawienie i/lub wymiana zużytych desek spoczników oraz stopnic i podstopnic stopni,
- odnowienie w całości belek policzkowych we wszystkich schodach drewnianych,
- balustrady schodów w obydwu klatkach schodowych – wtórne, stalowe. Konieczna wymiana na balustrady nawiązujące do architektury budynku.

2.5 Schody zewnętrzne

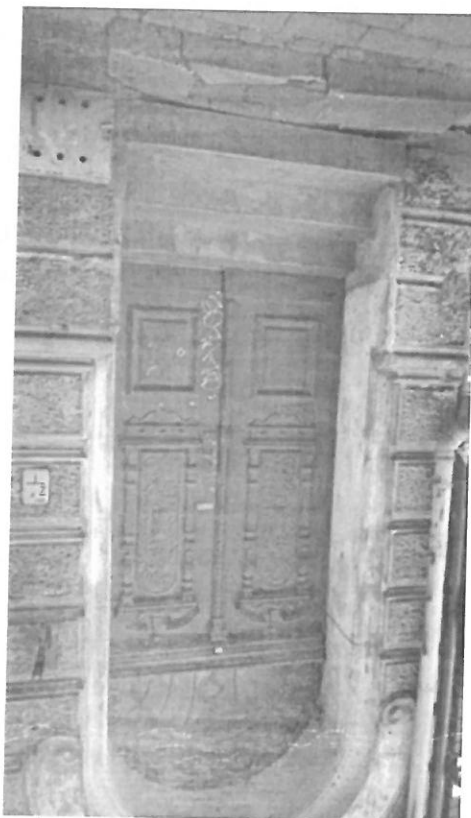
Schody betonowe, stwierdzono spękania i ukruszenia na stopnicach. Przewiduje się wykonanie remontu schodów w tym m.in:

- wymiana pierwszego stopnia przed wejściem frontowym
- poprawienie pozostałych stopni i doprowadzenie ich powierzchni i wymiarów do stanu pierwotnego oraz obowiązków norm
- zamontowanie listew antypoślizgowych zgodnie z przepisami BHP i ppoz.



podwórze

front



2.6 Przejazd bramowy

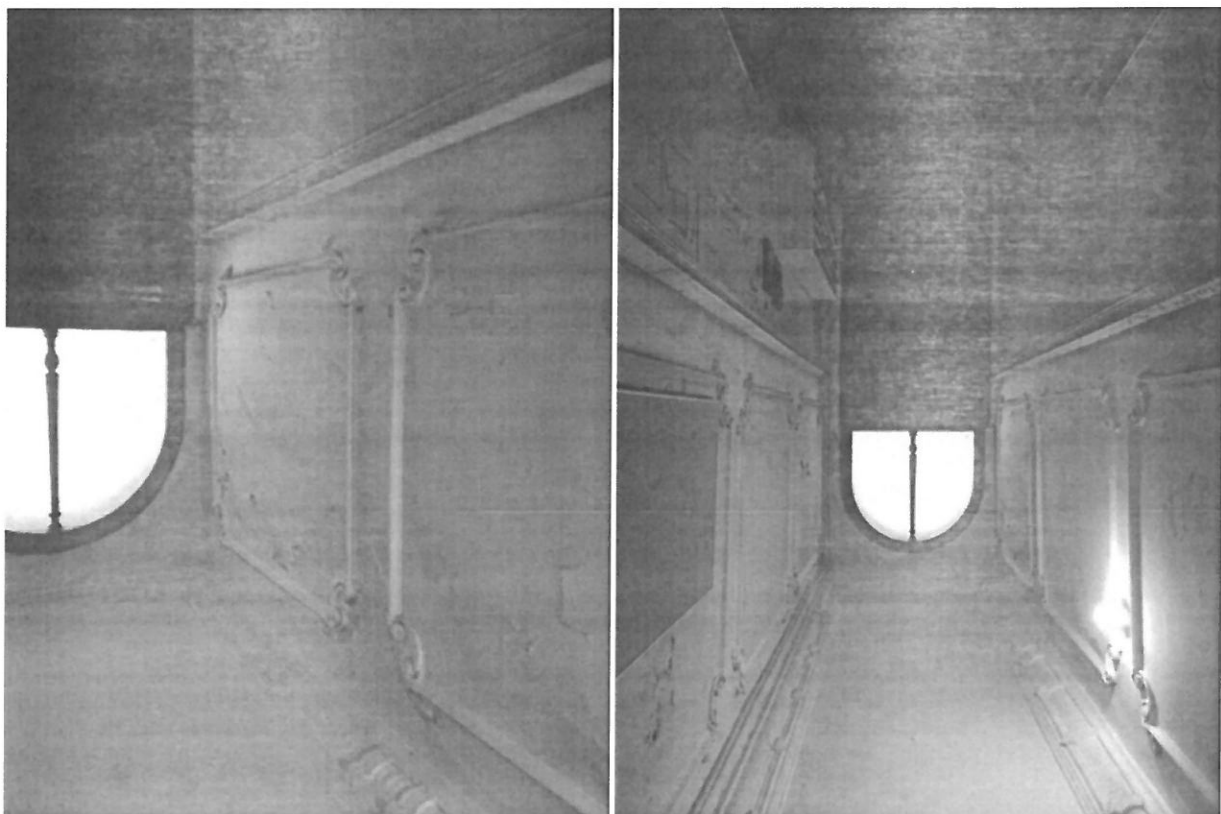
Przejazd bramowy z ozdobną drewnianą bramą frontową stanowi jednolity zespół wejściowy wraz z głównym wejściem do kamienicy poprzez zdobioną sień. Całość zwieńczona z frontu jednym portykiem z secesyjnym elementem sztukatorskim.



Portyk wejściowy

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
*Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego
 przy ul. Jana Kilińskiego 4 w Poznaniu
 nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda*

Przejazd jest obecnie pozabawiony wewnątrz elementów ozdobnych na ścianach i sufitcie. Należy przewidzieć całkowity remont ścian przejazdu, po przeprowadzeniu inspekcji w kierunku odkrycia pierwotnych elementów zdobienia ścian prześwitu oraz sklepienia stropu przejazdu. Konieczne będzie w tym celu wykonanie odkrywek i badań stratygraficznych.

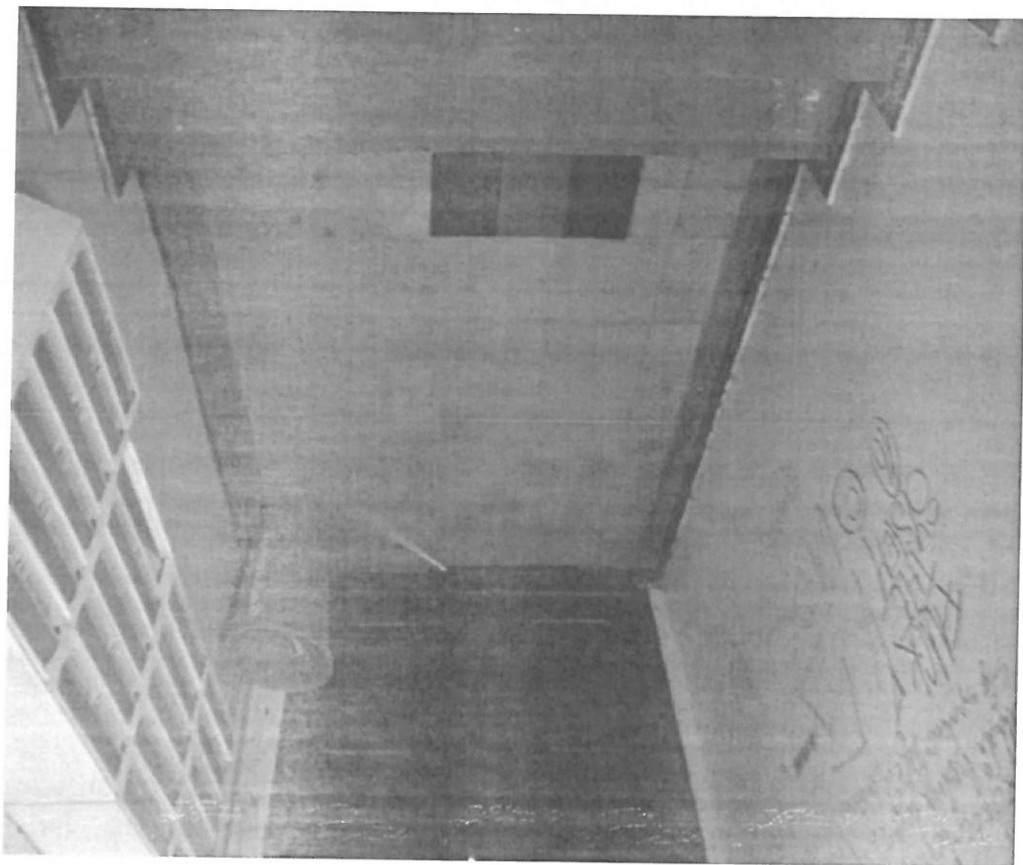


Widok z bramy w kierunku podwórza oraz przejście do głównej klatki schodowej

2.7 Wejście główne do budynku – sien.

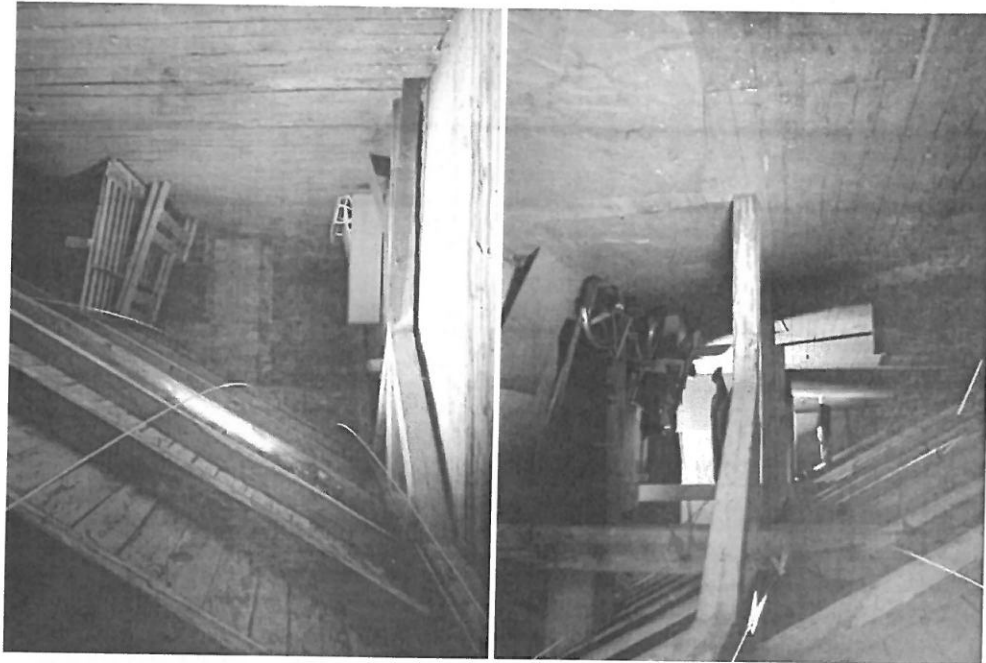
Sien, sąsiadująca z przejazdem bramowym jest zdobiona sztukaterią na ścianach i sufitcie. Należy wykonać projekt remontu ścian i sufitu, po przeprowadzeniu inspekcji w kierunku odkrycia pierwotnych elementów zdobienia ścian oraz sufitu - wykonanie odkrywek i badań stratygraficznych. Posadzka oryginalna, zabytkowa, z płytek terakotowych o niewielkich walorach estetycznych i znacznym stopniu zużycia.





2.8 Wieżba dachowa.

Konstrukcja dachu drewniana. Elementy konstrukcyjne częściowo w złym stanie technicznym, konstrukcja wymaga konserwacji, zaimpregnowania środkami bio-bójczymi i ogniochronnymi, częściowo wymaga wzmocnienia, wymiany.



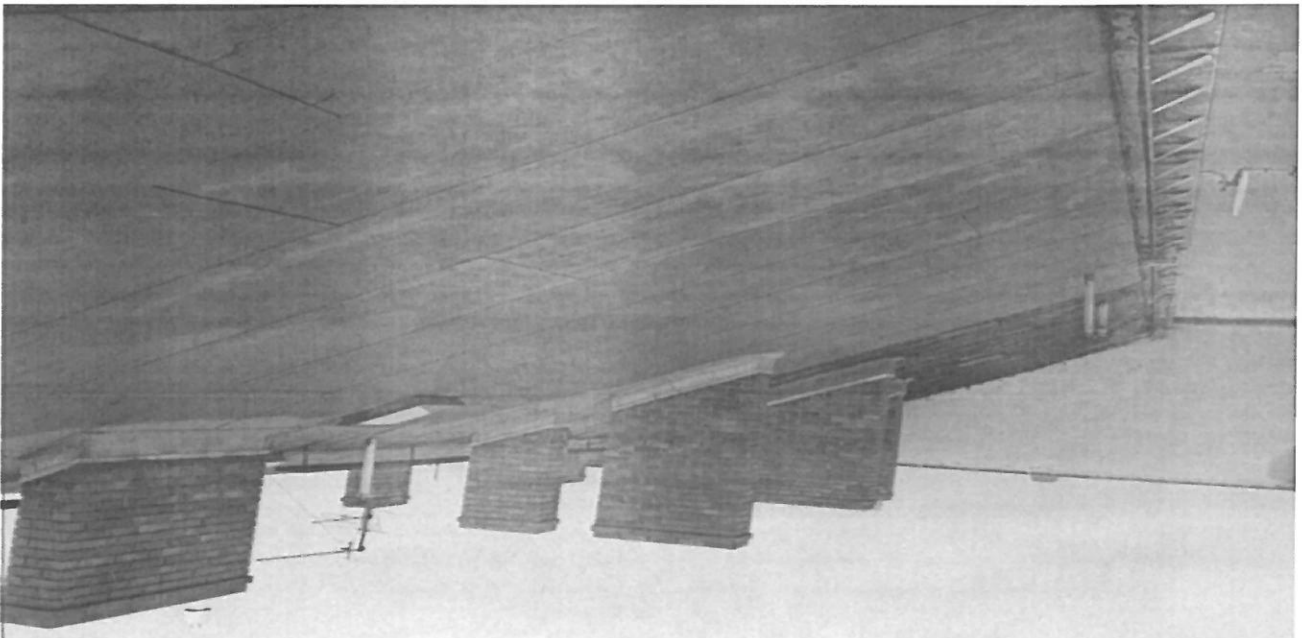
Podłoga z desek na poddaszu – w złym stanie technicznym, miejscowe przegnięcia i zapadnięcia podłogi – konieczna wymiana desek podłogowych na strychu.

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

*Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 4 w Poznaniu
nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda*

2.9 Pokrycie dachu

Pokrycie z papy na części (ok. 50%) dachu, nad częścią główną budynku - wymienione.
Pokrycie dachu nad skrzydłem budynku w złym stanie technicznym kwalifikującym się do wymiany, stwierdzono spełnienia pokrycia i nieznaczności. Ławy kominiarskie – do odтворzenia.



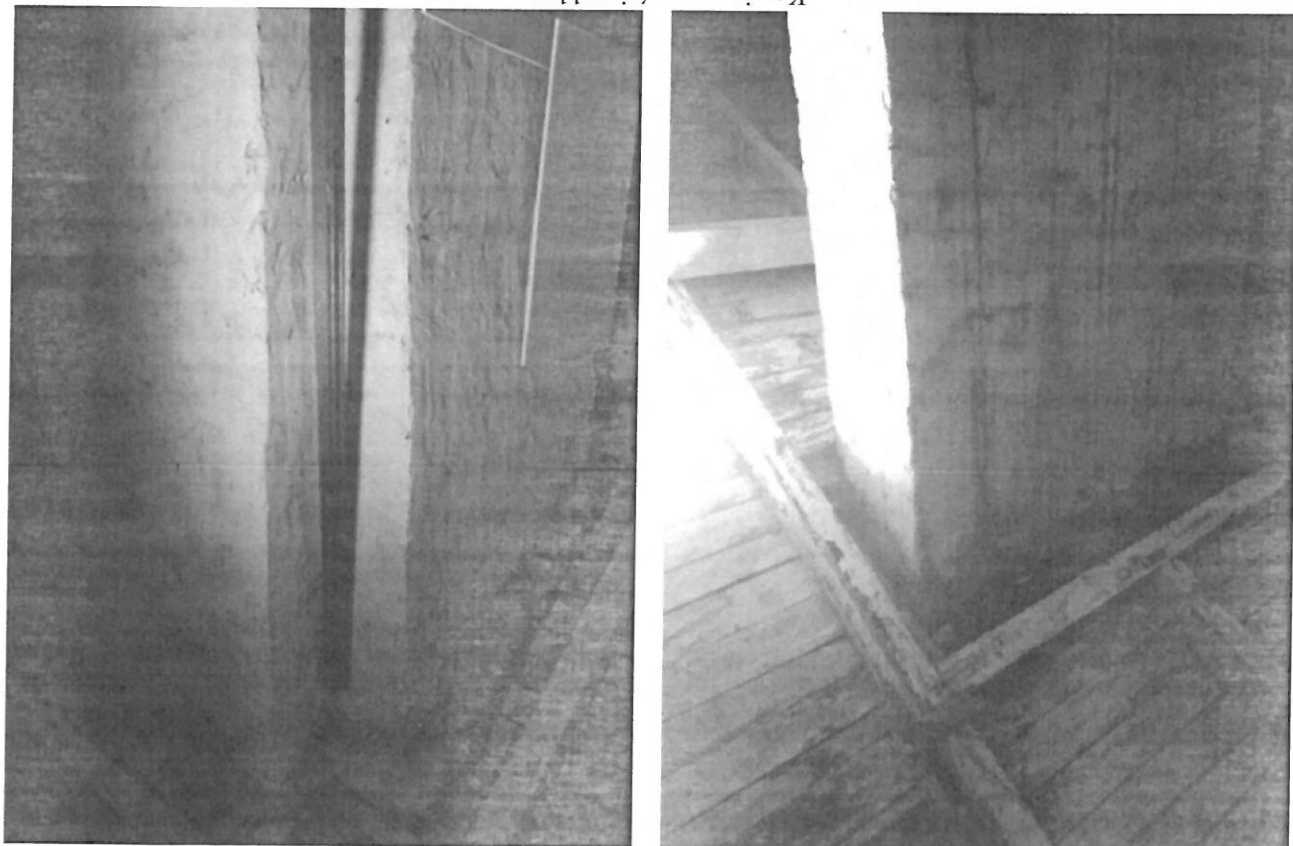
Wyremontowany dach nad częścią główną budynku



2.10 Kominy i murki ognio

Kominy i opierzenia kominiów i murków ognioowych są w dobrym stanie technicznym, po kapitalnym remoncie - zostały wykonane nowe kominy z cegły klinkierowej – przemurwane

w części nad dachem. Pozostaje wykonanie tynków na kominach w części pod dachem (na poddaszu).

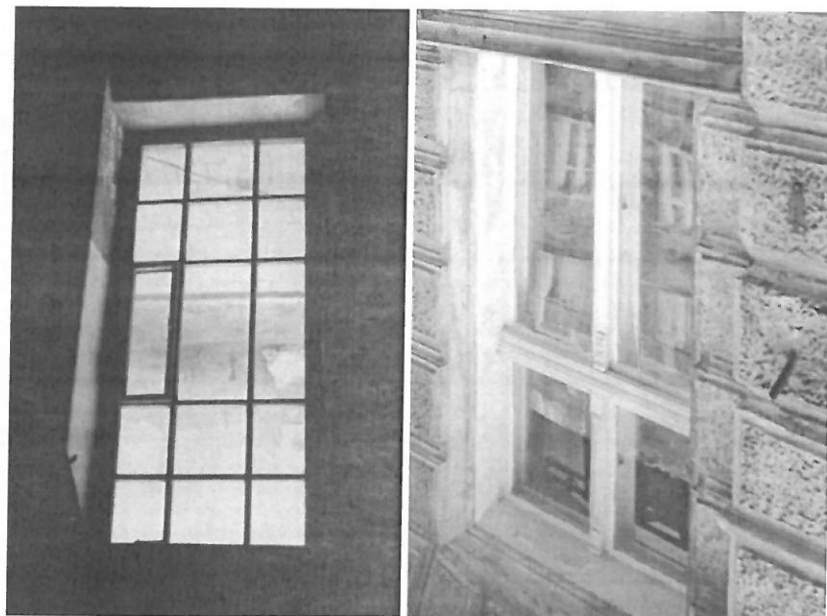


Komin w części poddasza

2.11. Stolarka okienna i drzwiowa.

2.11.1 Okna w mieszkaniach - drewniane skrzynkowe, dwuszybowe, od frontu bogato zdobione, obecnie w przeznaczonej części budynku do wymiany lub naprawy.

2.11.2 Okna na klatkach schodowych - drewniane, jednoszybowe w złym stanie technicznym, z ubytkami w strukturze ram okiennych i oszklenia - do wymiany lub naprawy.



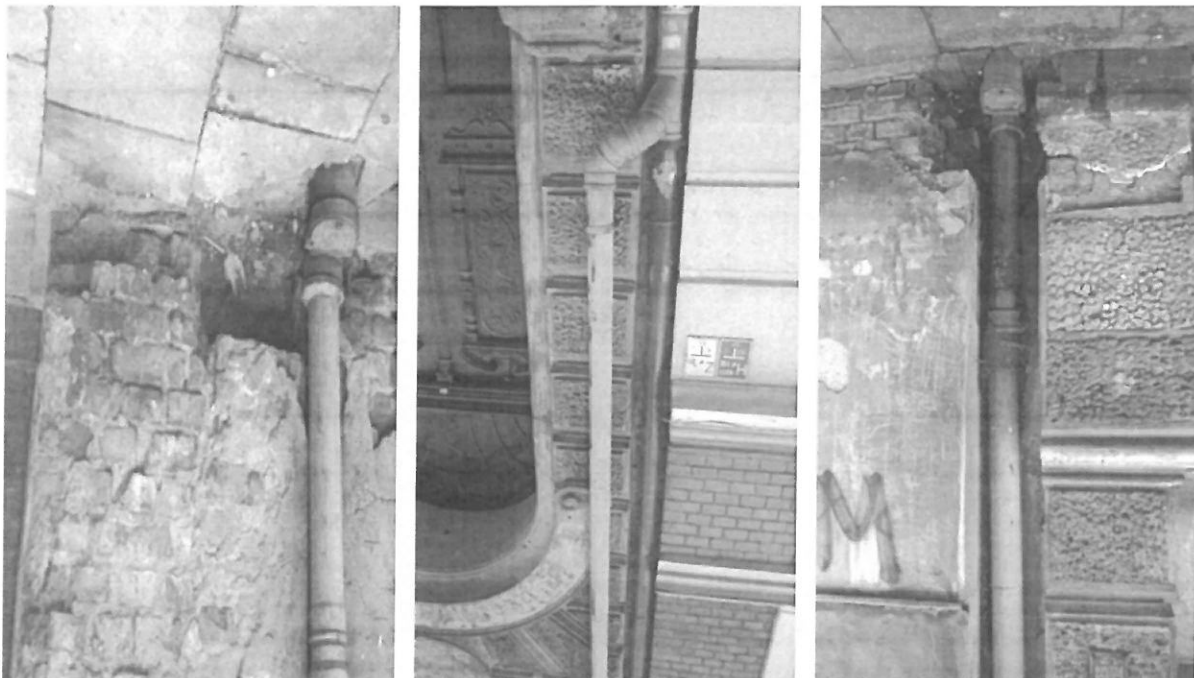
Parapety zewnętrzne
 Parapety z blachy ocynkowanej w złym stanie technicznym, zaleca się przywrócenie formy pierwotnej parapetów wyprofilowanych z odtworzeniem detalu architektonicznego wykonanych z blachy tytanowo-cynkowej.
Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne drewniane, w części frontowej kamienicy – ze zdobieniami. Stan techniczny zły - przewidziane do wymiany, projekt stolarki okiennej i drzwiowej musi być uzgodniony z konserwatorem zabytków. Stan techniczny zły - przewidziane do wymiany.



Główne drzwi wejściowe – front
 Drzwi wejściowe – skrzydło

2.12 Elementy blacharskie - odwodnienie dachu.

Ryiny i rury spustowe przewiduje się do całkowitej wymiany na ryiny z blachy tytanowo-cynkowej.



PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 4 w Poznaniu
nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

2.13 Instalacja odgromowa.

Brak instalacji odgromowej. Przewidziana do wykonania.

2.14 Dziedziniec.

Dziedziniec jest utwardzony nawierzchnią z płyt betonowych, częściowo zużytych i miejscowo zapadających się - przewidziany jest do remontu. W projekcie nawierzchni dziedzińca należy uwzględnić obecną lokalizację zamykanego śmietnika.

Istniejący pawilon do rozbioru.



3. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

Dokumentację projektową wielobranżową oraz program prac konserwatorskich na remont zabytкового budynku mieszkalnego przy ul. Kilińskiego 4 w Poznaniu należy wykonać w oparciu o niniejsze wytyczne, ekspertyzy techniczne i ppoz., wszystkie uzyskane niezbędne informacje o stanie technicznym budynku oraz przeprowadzone wizje w terenie.

Wymagany zakres dokumentacji projektowej:

3.1 Wykonanie dokumentacji projektowej budowlano-wykonawczej, obejmującej wszystkie branże, zawierającej w szczególności następujące elementy składowe:

- Ekspertyzę techniczną wraz z oceną stanu technicznego wszystkich branż instalacyjnych wraz z ppoz., wszystkich głównych elementów konstrukcyjnych budynku, a w szczególności: fundamenty, ściany fundamentowe wraz izolacjami, ściany budynków, elewacje, stropy, schody, więźba dachowa z pokryciem dachowym. Ww. ekspertyza techniczna powinna zawierać również ocenę stanu technicznego wszystkich branż instalacyjnych i ppoz. oraz zawierać ewentualne zalecenia w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości
- Kompletną inwentaryzację całego budynku i wszystkich innych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, instalacji, sieci znajdujących się na działce nr 105 przy ul. Kilińskiego 4, zawierającą część opisową, część rysunkową oraz dokumentację fotograficzną całego obiektu z podziałem na poszczególne elementy tj.: ściany, fundamenty, elewacje, stolarkę okienną i drzwiową, dach, konstrukcję, instalacje, sieci, części wspólne dziedziniec, itd.
- Program prac konserwatorskich, zawierający wyniki badań stratygraficznych

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilńskiego 4 w Poznaniu nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

- Projekt zagospodarowania terenu, uwzględniający elementy infrastruktury, wykonanie elementów małej architektury oraz ukształtowania zieleni z uwzględnieniem instalacji kanalizacji deszczowej
- Projekt remontu nawierzchni dziedzińca
- Projekt budowlano-wykonawczy branży architektoniczno-budowlanej, z uwzględnieniem założeń ekspertyzy technicznej oraz wytycznych Miejskiego Konserwatora Zabytków, w tym m.in.:

- Inwentaryzacja rysunkową oraz fotograficzną elewacji
- Inwentaryzacja stolarki okiennej i drzwiowej
- Projekt remontu klatek schodowych
- Program prac konserwatorskich

- Projekt remontu elewacji i izolacji pionowej fundamentów wraz z opisem technicznym i programem technologicznym wykonania prac (w tym wykonanie rysunków z kolorystyką elewacji z dyspozycją kolorów wg wzornika)

- Projekt wymiany pionów kanalizacji sanitarnej w budynku
- Projekt odwodnienia dachu
- Projekty budowlano – wykonawcze modernizacji instalacji c.o., c.w.u., wodno-kanalizacyjnej, deszczowej wraz z przyłączami uzgodnione z gestorami sieci
- Projekt instalacji odgromowej
- Projekt budowlano – wykonawczy modernizacji instalacji elektrycznej w obrębie części wspólnych budynku uzgodniony z gestorem sieci

- Projekt budowlano – wykonawczy modernizacji instalacji teletechnicznych tj.: inst. strukturalnej (internet, telewizja) uzgodniony z dostawcami telewizji kablowej i Internetu
- Projekt budowlano – wykonawczy instalacji domofonowej

- Projekt budowlano – wykonawczy instalacji ppoż. (oddymianie, przewietrzanie, oświetlenie awaryjne) o ile ekspertyza ppoż. takie przewiduje
- Kosztorysy inwestorskie z przedmiarami dla wszystkich projektowanych zakresów robót i branż,

- Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót w oparciu o ww. dokumentację projektową
- Informację Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia i Środowiska

3.2 Sprawdzenie projektów pod względem ich zgodności z przepisami.

Wykonawca musi zapewnić sprawdzenie projektów pod względem ich zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane i instalacyjne do projektowania bez ograniczeń w odpowiedzialnej specjalności i będącą członkiem właściwej izby samorządu zawodowego:

3.2.1 Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji, pozwoleń oraz dokumentów niezbędnych do realizacji inwestycji:

- decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków
- decyzji Zarządu Dróg Miejskich (w związku z koniecznością realizacji robót budowlanych w obrębie pasa drogowego)
- decyzji o pozwoleniu na budowę (i ile jest konieczna)

- pozwolenie i uzgodnień branżowych z gestorami instalacji i sieci podziemnych
- wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii, jakie okaza się niezbędne dla realizacji inwestycji

3.2.2 Sprawowanie nadzoru autorskiego nad realizacją przedmiotu Umowy w zakresie sporządzanej dokumentacji.

4. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

4.1 Wymagania architektoniczne

Planowana inwestycja ma na celu podwyższenie parametrów techniczno-użytkowych budynku. Roboty budowlane w opisanym powyżej zakresie należy zaprojektować tak, aby były możliwe do wykonania zgodnie z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków, zaleceniami ekspertów technicznej oraz poz. i obowiązującymi przepisami prawa oraz sztuką budowlaną. Zastosowane rozwiązania powinny umożliwić korzystanie z budynków na dotychczasowych zasadach. Przy wykonywaniu robót budowlanych powinny zostać użyte materiały o dużej trwałości oraz walorach estetycznych i użytkowych. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie zagospodarowania terenu lub funkcji obiektu należy przewidzieć rozwiązania, które doprowadzą przedmiotową nieruchomości (obiektu i teren) do stanu zgodnego z prawem.

4.2 Wymagania konstrukcyjne

Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać prowadzenie robót budowlanych z zachowaniem szczególnej ostrożności po opracowaniu ekspertów technicznej w zakresie oceny elementów konstrukcji oraz programu robót konserwatorskich, z zachowaniem zaleceń zawartych w ww. ekspertyzie oraz wytycznych Miejskiego Konserwatora Zabytków. W dokumentacji projektowej należy przewidzieć, że roboty budowlane powinny być prowadzone w taki sposób, aby nie naruszać ani nie obciążać elementów konstrukcji budynku oraz ze wykonanie izolacji przeciwwilgociowej należy przewidzieć w dokumentacji projektowej odcinkowo z zachowaniem szczególnej ostrożności. Należy uwzględnić ewentualne roboty rozbiórkowe w przypadku konieczności ich wykonania.

4.3 Wymagania instalacyjne – instalacje sanitarne

- a) Projekt modernizacji instalacji ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) wraz z instalacją wodną i sanitarną. Należy przewidzieć wyprowadzenie przyłącza instalacji na poddasze (celem późniejszej adaptacji poddasza).
- b) Projekt modernizacji instalacji grzewczej (c.o.) i podłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłej uwzględniający montaż grzejników z dostosowaniem mocy i ilości grzejników do nowych warunków termicznych obiektu, montaż zaworów termostatycznych, hermetyzację instalacji. W projekcie należy przewidzieć wyprowadzenie przyłącza instalacji na poddasze (celem późniejszej adaptacji poddasza). Wykonawca oznacza jednoznacznie jakiego rodzaju elementy powinny być zastosowane podając ich charakterystyczne parametry.
- c) Projekt modernizacji źródeł zasilania c.o. i c.w.u. z uzasadnionym ekonomicznie wyborem pomiędzy zasilaniem gazowym a zasilaniem z miejskiej sieci ciepła. Ostateczny wybór skoordynować z zasilaniem kuchennek tj. zasilaniem elektrycznym albo gazowym.
- d) Projekt węzła ciepłego uwzględniający podłączenie i regulację wraz z wyborem i adaptacją pomieszczenia węzła i jego wentylacją.

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 4 w Poznaniu nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

- e) Projekt instalacji wentylacyjnej w pomieszczeniach, w których jest ona wymagana zgodnie z przepisami.
- f) Projekt wymiany wewnętrznej instalacji zimnej wody i kanalizacji. Zamawiający preferuje instalację kanałową z rur niskosumowych.
- g) Należy sporządzić projekty innych robót budowlanych związanych z obiektem, które wynikają ze specyfiki robót rewitalizacyjnych, np. uporządkowanie przewodów kominowych wraz z końcówką powykonawczą opinią kominiarską, po uruchomieniu ogrzewania oddążenie niepotrzebnych źródeł ciepła (piece kaflowe, kotły gazowe itp.) wraz z ich demontażem, zaślepieniem otworów w kominach i odtworzeniem powierzchni ścian i podłóg, itp.
- h) Zamawiający preferuje liczniki c.o., z.w.u., c.w.u. z nakładką radiową umożliwiającą odczyt bezpośrednio przez zliczniodawcę na podstawie nabytych licencji i sprzętu. Zaprojektowane liczniki powinny posiadać zabezpieczenia uniemożliwiające osobom postronnym zdjąć nakładki radiowej lub posiadać wbudowaną nakładkę na stałe. Zamawiający wyklucza zastosowanie liczników z nakładką radiową, wymagających odczytu wyłącznie przez jedną firmę wybraną przez producenta liczników.

Uwaga – Projektant powinien ewentualnie uzyskać dodatkową opinię kominiarską przed rozpoczęciem prac projektowych i uwzględnić w projekcie uwagi zawarte w ww. opinii.

4.4 Wymagania instalacyjne – instalacje elektryczne

Należy sporządzić dokumentację projektową w zakresie:

- a) Instalacji elektrycznych i odgromowej w zakresie części wspólnych budynku oraz terenu nieruchomości (to jest na klatkach schodowych, korytarzach, dziedzińcu) z uwzględnieniem zasilania kuchennych pieców indukcyjnych w każdym mieszkaniu (jeden obwód). Projekt instalacji elektrycznej powinien przewidywać uporządkowanie wewnętrznej sieci zasilającej, wykonanie nowych szaf rozdzielczych i obwodów w zakresie części wspólnych budynku oraz terenu nieruchomości

Projekt instalacji elektrycznych i odgromowej powinien uwzględniać m.in.:

- demontaż starej instalacji elektrycznej, szaf, rozdzielnic, opraw oświetleniowych
- inwentaryzację stanu instalacji elektrycznej w częściach wspólnych oraz tablic mieszkaniowych

- wykonanie projektu uzgodnionego z ENEA

- wykonanie rozdzielnic głównej (RG) oraz rozdzielnic administracyjnej (RA)

- wyniesienie łącz pomiarowych i zebranie ich w jednym miejscu na parterze lub innym ogólnodostępnym miejscu po uzgodnieniu z ENEA

- wykonanie szafów instalacyjnych z drabinkami z rozdziałem na przewody prądowe i teletechniczne, rewizje na odejściach, przebiegi w elementach konstrukcyjnych budynku, rozproszanie rur i peszli instalacyjnych

- wykonanie nowych WLZ od ZK do RG prowadzonych w szachtach z punktów pomiarowych do lokali z podłączeniem do istniejących rozdzielnic mieszkaniowych (w przypadku złego stanu tablic z gniazdami na wkładki topikowe - wymiana rozdzielnic na plastikową, dodanie rozłącznika i wymiana zabezpieczeń 1:1 z podłączeniem przewodów)

W ramach nieruchomości, na której zlokalizowany jest przedmiotowy budynek należy zaplanować wykonanie robót budowlanych, mających na celu uporządkowanie i aranżację dziedzińca, a także odwodnienia terenu. Miejsce gromadzenia odpadów stałych należy przewidzieć zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenie objętym inwestycją na dotychczasowych zasadach. Ponadto należy w sposób optymalny zaprojektować ciągi piesze oraz nasadzenia i obiekty małej architektury (ławki, kosze na odpady itp.) oraz przewidzieć możliwość odprowadzenia wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej

4.7 Zagospodarowanie terenu

strategicznych.

Wymagania dot. wykonczenia wewnętrznych elementów budynków

4.6 Wymagania dot. wykonczenia wewnętrznych elementów budynków

Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Wymagania dot. wykonczenia zewnętrznych elementów budynków

W celu określenia zaleceń, dotyczących sposobu wykonczenia elewacji, dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad i kominiów powinny zostać przeprowadzone badania na obiekcie oraz badania historyczne. Badania te powinny zostać ująwione w dokumentacji projektowej, szczególnie w programie robót konserwatorskich oraz ekspertyzie technicznej. Przy projektowaniu w niniejszym zakresie należy dostosować się do wszelkich zaleceń

4.5 Wymagania dot. wykończenia zewnętrznych elementów budynków

- instalacji domofonowej, który powinien uwzględniać
- wykorzystanie istniejącej lub rozrowadzenie nowej instalacji do lokali
- zainstalowanie unifonów
- wymiana centrali domofonowej wraz z panelem zewnętrznym
- zaprogramowanie centrali domofonowej

b) Instalacji domofonowej, który powinien uwzględnić

- wykonanie instalacji elektrycznej oświetlenia klatki schodowej wraz z wymianą opraw oświetleniowych na oprawy w technologii LED z czujnikiem ruchu oraz czujnikiem zmiernych
- wykonanie instalacji elektrycznej oświetlenia awaryjnego ciągów komunikacyjnych i węzła ciepłego o ile wymagają tego przepisy i/lub ekspertyza ppoz.
- wykonanie instalacji elektrycznej oświetlenia części wspólnych piwnicy wraz z wymianą opraw oświetleniowych na oprawy w technologii LED i sterowaniem poprzez automat schodowy oraz ogranicznik mocy
- instalacja uziemiająca i odgromowa: wykonanie otoku, zwody podłogowo w rurce niepalnej, złącza pomiarowe na elewacji, wpuszczenie bednarki do RG oraz pomieszczenia węzła ciepłego
- system ochrony przeciwprzepięciowej
- system ochrony przeciwporażeniowej
- system ochrony przeciwpożarowej: wyłączniki zasilania ppoz.

zmierzonym

- wykonanie instalacji elektrycznej oświetleniowej klatki schodowej wraz z wymianą opraw oświetleniowych na oprawy w technologii LED z czujnikiem ruchu oraz czujnikiem

nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

przy ul. Jana Kilińskiego 4 w Poznaniu

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego

PROGRAM FUNKCJONALNO-UZYTEKOWY

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilńskiego 4 w Poznaniu nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

lub ogólnospławnej. W przypadku konieczności wykonania obniżenia zwierciadła wód gruntowych, należy także przewidzieć wykonanie właściwych urządzeń.

5. ZAKRES I WYMAGANIA DLA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

5.1 Zakres prac projektowych

Zakres prac projektowych obejmuje dokumentację projektową zgodnie z Rozporządzeniem 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.

Dokumentacja projektowa musi być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Na podstawie projektu budowlanego Wykonawca zobowiązany jest uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę na realizację robót budowlanych w zakresie i sposób wskazany w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym.

Zamawiający zastrzega, że Wykonawca nie może stosować w dokumentacji znaków towarowych, patentów lub pochodzenia materiałów chybą, że nie można opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrażenie „lub równoważny”.

Dokumentacja powinna obejmować:

- a. Ekspertyzę techniczną i ppoz. istniejących budynków – 4 szt. w wersji papierowej
- powinna obejmować ocenę stanu technicznego głównych elementów konstrukcyjnych budynków (fundamenty, stropy, ściany nośne i ściany zewnętrzne, dach, schody zewnętrzne i wewnętrzne) z uwzględnieniem podłoża gruntowego
 - powinna zawierać zalecenia wykonania robót oraz przeprowadzenia ewentualnych działań naprawczych w istniejących obiektach

- b. Inwentaryzację istniejącego budynku - 4 szt. w wersji papierowej

- powinna obejmować istniejący budynek mieszkalny, budynek mieszkalno-gospodarczy oraz teren działki, na której zlokalizowane są przedmiotowe obiekty
- zawierać będzie część opisową, część rysunkową oraz dokumentację fotograficzną

- c. Program robót konserwatorskich - 4 szt. w wersji papierowej

- powinien obejmować wyniki badań stratygraficznych
- powinien zawierać kwalifikację elementów obiektów (stropów, schodów, stolarki okiennej i drzwiowej) do ewentualnej renowacji lub wymiany
- zawierać program planowanych robót konserwatorskich

- d. Projekt budowlano - wykonawczy - 6 szt. w wersji papierowej

- z uwzględnieniem specyfiki robót budowlanych, w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego i realizacji robót budowlanych
- powinien swoim zakresem obejmować wszystkie branże

- uwzględniający zalecenia zawarte w ekspertyzie technicznej oraz wytyczne Miejskiego Konserwatora Zabytków

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilinśkiego 4 w Poznaniu nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

- powinien zawierać rysunki detali, niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania inwestycyjnego

e. Przedmiar robót – 5 szt. w wersji papierowej

powinien zawierać zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw wyceny oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych

f. Koszty inwestorski – 5 szt. w wersji papierowej - wykonany metodą szczegółową z rozbić na R, M i S

g. Informacja dotycząca Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia i Środowiska – 2 szt. - w wersji papierowej

h. Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót – 5 szt. - w wersji papierowej

i. Pozostałe opracowania niezbędne do opracowania dokumentacji projektowej – 6 szt. - w wersji papierowej

j. Przygotowanie wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych do właściwego organu - 2 szt. w wersji papierowej

k. Całość dokumentacji opisana w punktach od a-j w wersji elektronicznej – 2 płyty CD

Wszystkie egzemplarze dokumentacji projektowej powinny zawierać rysunki wydrukowane w kolorze (nie mogą stanowić czarno białych kserokopii oryginalnych rysunków z zaznaczonymi na kolorowo projektowanymi elementami).

Wszystkie egzemplarze dokumentacji projektowej powinny być wykonane w technice komputerowej, nie dopuszcza się rysunków i opisów odręcznych.

Zamawiający BEZWGLĘDNI wymaga, aby Wykonawca połączył wszystkie elementy dokumentacji w pliki w formacie pdf, które odpowiadają każdemu tomowi dokumentacji w wersji papierowej.

Wykonawca zobowiązany jest przekazać przedmiot zamówienia w plikach:

- 1) ADOBE READER – całość dokumentacji (**rozszerzenie. pdf**)
- 2) MS WORD – kompletne opisy techniczne, inwentaryzacje, instrukcje oraz STWIORB (**rozszerzenie .doc**)
- 3) AUTOCAD – kompletne rysunki (**rozszerzenie .dwg**)
- 4) NORMA – przedmiary i kosztorysy (**rozszerzenie .ath**)

Na Wykonawcy spoczywa obowiązek:

- dokonania wszelkich uzgodnień branżowych w tym m.in. z rzeczoznawcą ppoż., rzeczoznawcą sanitarnym, BHP i ergonomii, jeżeli są niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 4 w Poznaniu nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

- uzyskania wszelkich decyzji, które są niezbędne do wydania decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych
- uzyskania wszelkich opracowań geodezyjnych niezbędnych do opracowania dokumentacji projektowej i uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych

5.2 Warunki wykonania i odbioru prac projektowych

5.2.1 Dokumentacja powinna zostać wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, a w szczególności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

5.2.2 W trakcie realizacji inwestycji Projektant zobowiązany jest do sprawowania nadzoru autorskiego, a w szczególności do:

- stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,
- uzgadniania możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

5.2.3 Na etapie opracowania projektu przeprowadzane będą robocze konsultacje z Zamawiającym w celu akceptacji proponowanych przez jednostkę projektową rozwiązań technicznych i standardów, co najmniej raz na 2 tygodnie w siedzibie Zamawiającego – zakończone notatką służbową z ustaleń.

5.2.4 Opracowane materiały przygotowane, przekazane będą niezwłocznie Zamawiającemu, celem ich omówienia i akceptacji rozwiązań.

5.2.5 Dokumentację projektową należy skoordynować z innymi projektami prowadzonymi równolegle w obszarze inwestycji.

5.2.6 Kserokopie wszelkich wystąpień, uzgodnień i oryginały uzyskanych decyzji przedkładane będą Zamawiającemu na bieżąco.

5.2.7 Uzupełnienie i poprawienie dokumentacji wykonywane będzie wg założeń Zamawiającego. Dokumentacja powinna być wykonana w języku polskim, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i ze sztuką budowlaną, oraz powinna być opatrzona klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

5.2.9 Dokumentacja powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach. Projektant ponosi odpowiedzialność z tytułu zbyt późnego przekazania Zamawiającemu materiałów, opinii, uzgodnień i decyzji, skutkujących nieterminowością realizacji przedmiotu zamówienia.

5.2.11 W zakresie dokumentacji należy ująć wszystkie roboty niezbędne do wykonawstwa robót, oraz obliczenia i inne szczegółowe dane pozwalające na sprawdzenie poprawności jej wykonania. Dokumentację należy opracować w sposób czytelny (nie dopuszcza się opisów ręcznych).

PROGRAM FUNKCYJNALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 4 w Poznaniu nr działki 105, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

5.2.12 Informacje zawarte w dokumentacji w zakresie technologii wykonania robót, doboru materiałów i urządzeń powinny określać przedmiot zamówienia w sposób zgodny z art. 29 i 30 ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zmian).

5.2.13 Dokumentacja podlegała będzie zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

6. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

6.1 Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - będzie przekazane Projektantowi jako załącznik do protokołu zatwierdzenia i odbioru projektu budowlanego.

6.2 Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:

A. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202),
B. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.),
C. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 1570 ze zm.),
D. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1442),
E. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 22 września 2015 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 ze zm.),
F. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 ze zm.),
G. Inne przepisy związane z wyżej wymienionymi ustawami lub wynikające ze specyfiki inwestycji,

H. Obowiązujące na terytorium Polski Normy, dyrektywy U.E. itp.,
I. Normy wymienione w ustawie Prawo Budowlane oraz przepisach towarzyszących,
J. Zasady wiedzy techniczno-budowlanej

Przed zastosowaniem wyżej powołanych przepisów należy sprawdzić ich aktualność.

