

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

### Opracowanie dokumentacji projektowej remontu budynku przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 w Poznaniu (dz. nr 128, ark. 06, obręb Wilda)



Sporządzili:

Wojciech Piotrowski.....

Mariusz Cieślak.....

Adam Dziki.....

Zatwierdził:

Data opracowania: 12.09.2023r

**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
**Remontu budynku przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 (dz. nr 128, ark. 06, obręb Wilda)**

---

**PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem zamówienia realizowanego w trybie zamówienia publicznego przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. (zwany dalej Zamawiającym), jest:

**Opracowanie dokumentacji technicznej dla zadania inwestycyjnego, polegającego na remoncie budynku przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 w Poznaniu (dz. nr 128, ark. 06, obręb Wilda).**

**ZAMAWIAJĄCY**

**Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.**  
ul. Matejki 57  
60-770 Poznań

**LOKALIZACJA INWESTYCJI**

**Poznań, ulica Żupańskiego 12 / Różanej 12**  
**nr działki: 128, nr arkusza 06, obręb Wilda**

**budynek znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej**  
**budynek znajduje się w gminnym rejestrze zabytków**

**WSPÓLNY SŁOWNIK ZAMÓWIEŃ (CPV):**

|               |  |
|---------------|--|
| 71.22.00.00-7 | Usługi inżynierskie w zakresie projektowania |
| 45.21.00.00-2 | Roboty budowlane w zakresie budynków         |
| 45.30.00.00-8 | Roboty w zakresie instalacji budowlanych     |
| 45.33.11.00-7 | Instalowanie centralnego ogrzewania          |

**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. Opis budynku
  - 1.3. Szczegółowy zakres prac zamówienia
2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia
  - 2.1 Wymagania architektoniczne
  - 2.2 Wymagania konstrukcyjne
  - 2.3 Wymagania instalacyjne
  - 2.4 Wykończenie wewnętrzne i zewnętrzne
  - 2.5 Zagospodarowanie terenu
3. Warunki wykonania i odbioru prac projektowych
  - 3.1 Zakres robót według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV)
  - 3.2 Zakres prac projektowych

**II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - będzie przekazane Projektantowi jako załącznik do protokołu zatwierdzenia i odbioru projektu budowlanego.
2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:

## **I. CZEŚĆ OPISOWA**

### **1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem zamówienia jest:

- opracowanie dokumentacji technicznej dla zadania inwestycyjnego, polegającego na zmianie sposobu ogrzewania (likwidacja palenisk indywidualnych) zasilanego z węzła miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłowni gazowej (w zależności od warunków przyłączeniowych gestorów sieci), rozprowadzenia instalacji ciepłej wody użytkowej, remoncie instalacji wodno-kanalizacyjnej i uporządkowaniu przewodów kominowych dla pomieszczeń mokrych budynków przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 w Poznaniu,
- uzupełnienie istniejącej dokumentacji projektowej,
- uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych oraz realizacji projektu na podstawie ww. dokumentów,

#### **1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót budowlanych**

Budynek, zlokalizowany przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 w Poznaniu posiada obecnie funkcję mieszkalną, budynek znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w gminnym rejestrze zabytków. Budynek zlokalizowany jest w zwartej zabudowie miejskiej u zbiegu ulic Żupańskiego 12 / Różanej 12.

##### Dane ogólne przedmiotu zamówienia:

Budynek główny

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| - adres budynku:                  | ulica Żupańskiego 12 / Różanej 12 w Poznaniu |
| - funkcja podstawowa budynku:     | mieszkalno-użytkowa                          |
| - rok budowy:                     | 1900   |
| - liczba kondygnacji nadziemnych: | 5 + stych                                    |
| - liczba kondygnacji podziemnych: | 1  |
| - liczba lokali mieszkalnych:     | 20   |
| - liczba lokali użytkowych:       | 1  |

##### Dane ewidencyjne działki:

- |                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| - nazwa obrębu:              | Wilda              |
| - arkusza mapy ewidencyjnej: | 06                 |
| - nr działki:                | 128                |
| - powierzchnia działki:      | 670 m <sup>2</sup> |
| - nr księgi wieczystej:      | PO2P/00226775/4    |

**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
**Remontu budynku przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 (dz. nr 128, ark. 06, obręb Wilda)**

---

Zestawienie parametrów budynków:

|   |         |
|---|---------|
| kubatura [m <sup>3</sup> ):                               | 9 536,8 |
| powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ):                  | 500,1   |
| powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ):                  | 1 768,0 |
| powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ): | 141,5   |
| powierzchnia wspólna budynku [m <sup>2</sup> ):           | 423,3   |
| powierzchnia netto budynku [m <sup>2</sup> ):             | 2 332,8 |

**1.2. Opis budynków i planowanych robót budowlanych:**

Budynek główny

- funkcja podstawowa budynku: mieszkalno-użytkowa
- rodzaj zabudowy: zwarta pierzejowa
- ilość kondygnacji: 5 kondygnacji nadziemne + strych + piwnica
- rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna i papa
- układ konstrukcyjny: tradycyjny
- rodzaj murów: murowane
- rodzaj stropów: drewniane (murowane piwnica)
- rodzaj schodów: drewniane
- instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, kanalizacji deszczowej, gazowa

**1.2.1. Charakterystyka budynku:**

Budynek, zlokalizowany przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 w Poznaniu, pełni funkcję mieszkalno-usługową. Wybudowany został w zwartej zabudowie miejskiej u zbiegu ulic Żupańskiego 12 / Różanej 12. Posiada dwie elewacje reprezentacyjne z bogatym rysunkiem detali architektonicznych.

Przedmiotowy budynek składa się z części frontowej oraz niewielkiej oficyny od strony zachodniej. Budynek posiada dwie klatki schodowe w części nadziemnej wykonane jako drewniane. Po obu stronach bramy znajdują się wykusze oraz balkony począwszy od drugiej kondygnacji nadziemnej. Elementy te są nadwieszane nad ciągiem pieszym w pasie drogowym ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12. Dodatkowo balkony znajdują się na elewacji od strony podwórza w narożnikach wewnętrznych na drugiej, trzeciej i czwartej kondygnacji nadziemnej.

Lokale mieszkalne zlokalizowane są na kondygnacjach nadziemnych. Na ostatniej kondygnacji strychowej znajdują się dwa lokale mieszkalne, zaś pozostała część tej kondygnacji użytkowana jest jako strych. Budynek posiada dwie klatki schodowe – dostępne od strony ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12

Budynek został wzniesiony na początku XX-go wieku w technologii tradycyjnej. Obiekt posiada murowane ściany. Stropy i klatki schodowe wykonano jako drewniane. Budynek posiada dach mansardowy zarówno w części frontowej jak i w części oficynowej, przy czym część frontowa posiada dach dwuspadowy. Część skośna dachu mansardowego pokryta jest dachówką ceramiczną, natomiast część wypłaszczonej pokryta jest papą.

Obecnie na terenie przedmiotowej nieruchomości znajduje się instalacja kanalizacyjna, jednak trudno określić w jakim stanie technicznym. Na terenie dziedzińca znajduje się drzewo przewidziane do zachowania.

## **OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**

### **Remontu budynku przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 (dz. nr 128, ark. 06, obręb Wilda)**

---

Budynek położony jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską jako element zespołu urbanistyczno-architektonicznego, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A239 w dniu 6 października 1982 r.

#### **1.2.2. Planowany zakres robót budowlanych**

Przy sporządzaniu dokumentacji projektowej należy uwzględnić planowany zakres robót budowlanych:

- opracowanie dokumentacji technicznej dla zadania inwestycyjnego, polegającego na zmianie sposobu ogrzewania (likwidacja palenisk indywidualnych) zasilanego z węzła miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłowni gazowej (w zależności od warunków przyłączeniowych gestorów sieci), rozprowadzenia instalacji ciepłej wody użytkowej, remoncie instalacji wodno-kanalizacyjnej i uporządkowaniu przewodów kominowych dla pomieszczeń mokrych budynków przy Żupańskiego 12 / Różanej 12 w Poznaniu,
- uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych oraz realizacji projektu na podstawie ww. dokumentów,

#### **1.3. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia:**

##### **1.3.1 Wykonanie dokumentacji projektowej technicznej, zawierającej w szczególności następujące elementy składowe:**

- Projekt zagospodarowania terenu (montaż zasieku śmietnikowego, likwidacja trzepaka, aranżacja terenu zielonego);
- Projekt architektoniczno-budowlany zmiany sposobu ogrzewania wraz z przyłączem, w tym uzyskania map do celów projektowych wraz z ich aktualizacją oraz niezbędnych warunków i pozwoleń (np. ekspertyza ppoż.);
- Projekt techniczny instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej oraz wodno-kanalizacyjnej, w tym na przygotowanie STWiOR, BIOZ;
- Uporządkowanie podłączeń przewodów kominowych;
- Remont klatki schodowej uwzględniający również montaż skrzynek na listy, tablic informacyjnych, podjazd na schodach umożliwiający transport pojemników na śmieci,
- Uzupełnienie istniejącej dokumentacji i kosztorysów o elementy wskazane przez Inwestora ( m.in. uwzględnienie w kosztorysie zaleceń z programu konserwatorskiego, montaż nawietrzaków w oknach, wykonanie opaski żwirowej od podwórza itp.);
- Podział pustostanów na mniejsze lokale z pełnym zakresem prac wykończeniowych;
- Kosztorysy inwestorskie dla poszczególnych zakresów robót;
- Przedmiary robót dla poszczególnych zakresów robót;
- Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót w oparciu o ww. dokumentację projektową.
- Audyt energetyczny obowiązujący na czas tworzenia dokumentacji projektowej, uwzględniający współczynnik EP, opracowany zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009r w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, z późniejszymi zmianami;
- Audyt remontowy obowiązujący na czas tworzenia dokumentacji projektowej, opracowany zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministrem Infrastruktury z dnia 17 marca 2009r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, z późniejszymi zmianami.

Wykonawca musi zapewnić sprawdzenie projektów pod względem ich zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności i będącą członkiem właściwej izby samorządu zawodowego.

**1.3.2 Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji, pozwoleń oraz dokumentów niezbędnych w celu realizacji inwestycji:**

- decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków,
- decyzji Zarządu Dróg Miejskich (w związku z koniecznością realizacji robót budowlanych w obrębie pasa drogowego - przyłączy),
- wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii, jakie okażą się niezbędne dla realizacji inwestycji (np. ekspertyza ppoż., ZUDP).

**2. WYMAGANIA ZAMAWIAJACEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

**1.1 Wymagania architektoniczne**

Planowana inwestycja ma na celu podwyższenie parametrów techniczno-użytkowych budynków. Roboty budowlane w opisanym powyżej zakresie należy zaprojektować tak, aby były możliwe do wykonania zgodnie z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków, zaleceniami ekspertyzy technicznej 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 nieruchomość (obiekty i teren) do stanu zgodnego z prawem.

**1.2 Wymagania konstrukcyjne**

Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać, iż roboty budowlane należy przeprowadzić z zachowaniem szczególnej ostrożności po opracowaniu ekspertyzy 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 prowadzona w taki sposób, aby nie naruszać ani nie obciążać elementów konstrukcji budynku oraz że wykonanie izolacji przeciwwilgociowej należy przewidzieć w dokumentacji projektowej odcinkowo z zachowaniem szczególnej ostrożności. Należy uwzględnić ewentualne roboty rozbiórkowe w przypadku konieczności ich wykonania.

**1.3 Wymagania instalacyjne**

Zaprojektowanie nowej instalacji centralnego ogrzewania, wraz z podłączeniem budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej/kotłowni gazowej (w zależności od warunków przyłączeniowych gestorów sieci), montażem grzejników z dostosowaniem mocy i ilości grzejników do nowych warunków termicznych obiektu, jednolitych zaworów termostatycznych. Wykonawca oznaczy jednoznacznie jakiego rodzaju elementy powinny być zastosowane podając ich charakterystyczne parametry. Wykonawca powinien zaprojektować zawory podpionowe na każdym z pionów,

Zaprojektowanie źródła ciepła (węzła cieplnego dwufunkcyjnego lub kotłowni gazowej z zasobnikami ciepłej wody użytkowej) według obowiązujących przepisów

**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
**Remontu budynku przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 (dz. nr 128, ark. 06, obręb Wilda)**

---

i zgodnie z aktualnymi wytycznymi gestorów sieci, w tym prace projektowe w zakresie przyłącza, modułu przyłączeniowego (m.in. zawory odcinające, ciepłomierz, filtr, układ napełniania z wodomierzem wody uzupełniającej, regulator różnicy ciśnień i przepływu),

Zaprojektowanie instalacji elektrycznej w pomieszczeniu węzła cieplnego / kotłowni gazowej zgodnie z aktualnymi wytycznymi,

Zaprojektowanie instalacji wentylacyjnej nawiew, wywiew w pomieszczeniach, w których jest ona wymagana zgodnie z obowiązującymi przepisami,

Zaprojektowanie wymiany przyłącza oraz wewnętrznej instalacji zimnej wody (bez rozprowadzenia w mieszkaniach) wraz z opomiarowaniem. Wykonawca powinien zaprojektować i wykonać zawory podpionowe na każdym z pionów,

Zaprojektowanie niezbędnej instalacji hydrantowej,

Zaprojektowanie instalacji ciepłej wody użytkowej (do najbliższego punktu podłączeniowego w mieszkaniu) wraz z opomiarowaniem. Wykonawca powinien zaprojektować i wykonać zawory podpionowe na każdym z pionów,

Zaprojektowanie wymiany przyłącza oraz pionów kanalizacji sanitarnej,

Projekt demontażu pieców kaflowych i innych źródeł ciepła, wraz z odłączeniem od kanałów spalinowych, zamurowaniem kanałów spalinowych, uzupełnieniem podłóg i ścian w nawiązaniu do istniejących powierzchni.

Projekt odcięcia i demontażu nieczynnych instalacji, w tym także części instalacji gazowych w mieszkaniach pozostałych po likwidacji pogrzewaczy gazowych lub kotłów gazowych dwufunkcyjnych. Kuchenki gazowe pozostają i prowadząca do nich część instalacji pozostaje.

Uporządkowanie połączeń kominowych, przełączenia wentylacji w lokalach, udrożnienie przewodów kominowych. Kominy spalinowe i dymowe zostaną wyposażone we wsad np. rura PVC lub ze stali nierdzewnej umożliwiające ich użytkowanie jako kominy wentylacyjne. Wykonawca uzyska pozytywną opinię kominiarską.

Instalacja centralnego ogrzewania, wody ziemnej oraz ciepłej wody użytkowej powinna być zaprojektowana w systemie PEX z kształtkami mosiężnymi w systemie zaciskowym, lub równoważnym. Przewody należy układać w plastikowych korytkach, montowanych nad posadzką lub pod stropem. W celu minimalizacji strat ciepłych rury należy zaizolować termicznie za pomocą otulin termoizolacyjnych. Izolacje cieplne i akustyczne zastosowane w instalacjach wewnętrznych: centralnego ogrzewania, wodociągowej powinny być wykonane w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia. Instalacja kanalizacyjna pionów i poziomów powinna być zaprojektowana w systemie PVC HTplus (niskoszumowa) lub równoważna, a instalacja pod posadzkowa z rur PVC KG SN 8, Lita lub równoważnym.

Zamawiający preferuje liczniki na instalacjach centralnego ogrzewania, wody ziemnej oraz ciepłej wody użytkowej, z nakładką radiową umożliwiającą odczyt bezpośrednio przez Zleceniodawcę na podstawie licencji i sprzętu posiadanego przez Zamawiającego np. firmy BMeters lub równoważnej. Wykonawca uzgodni rodzaj i system nakładki radiowej z Zamawiającym. Liczniki powinny być wykonane w sposób uniemożliwiający osobom postronnym zdjęcie nakładki radiowej lub też posiadać wbudowaną nakładkę na stałe. Zamawiający wyklucza montaż liczników z nakładką wymagającą odczytu wyłącznie przez jedną firmę wybraną przez producenta liczników.



## **OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**

### **Remontu budynku przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 (dz. nr 128, ark. 06, obręb Wilda)**

---

Wykonawca powinien wykonać dodatkową opinię kominiarską przed rozpoczęciem robót projektowych i wykonać projekt z uwzględnieniem uwag zawartych w tej opinii.

W budynku mogą znajdować się mieszkania z istniejącą instalacją c.o. i c.w.u. Wykonawca może pozostawić tą instalację (jeżeli jest w układzie zamkniętym) podłączając ją do nowego źródła ciepła.

Ponadto w dokumentacji projektowej należy przewidzieć, że prowadzenie robót budowlanych powinno odbywać się w taki sposób, aby trudności w dostawie mediów były jak najmniej uciążliwe dla użytkowników lokali w przedmiotowym budynku.

#### **1.4 Wymagania dla instalacji elektrycznej**

##### **1.4.01 Instalacja elektryczna w lokalach mieszkalnych**

Do tablic lokali doprowadzić WLZ wykonany kablem energetycznym typu N2XH-J 5x6, który należy podłączyć do rozłącznika izolacyjnego 3P. Istniejące rozdzielnice mieszkaniowe, których stan jest zły i/lub są wykonane przy użyciu bezpieczników DII lub starych automatów należy wymienić na nowe z zabezpieczeniami odpowiadającymi 1:1. Jeśli przewidziano wymianę instalacji w lokalu to rozdzielnicę mieszkaniową wykonać w układzie TN-S, w innym przypadku zgodnie z istniejącym układem sieciowym. Nową rozdzielnicę wykonać jako natynkową plastikową o odpowiednim stopniu ochrony oraz z zapasem na 20% ilości modułów. Stosować odpowiednie oznaczenie piktogramami, maskownice modułowe oraz opis obwodów. Należy podłączyć istniejące obwody do nowej rozdzielnicy. Wartość zabezpieczeń dobrać odpowiednio do przekroju żyły roboczej przewodu danego obwodu. Należy przewidzieć montaż aparatu różnicowo-nadprądowego typu P312 C10A 30mA typ A na potrzeby zasilania Szafki Multimedialnej. Zasilanie SM wykonać przewodem NYM-J 3x1,5.

W przypadku, gdy lokal jest pustostanem, należy wymienić całą instalację elektryczną na nową w systemie TN-S, zgodnie z aktualnie wymaganymi rozporządzeniami i normami. W lokalach stosować przewody wtynkowe typu YDYp o przekrojach 1,5 mm<sup>2</sup> dla oświetlenia oraz 2,5 mm<sup>2</sup> dla osprzętu gniazdowego. Stopień ochrony IP dla osprzętu łączeniowego oraz gniazdowego dobrać w zależności od typu pomieszczenia oraz strefy ochronnej. Należy przyjąć optymalną liczbę gniazd oraz obwodów na każde pomieszczenie. Obwody zabezpieczać w miarę możliwości aparatami różnicowo-prądowymi z członem nadprądowym RCBO, typ A.

##### **1.4.02 Instalacja uziemiająca i odgromowa**

Należy wykonać stosowną ocenę stanu istniejącego. W razie potrzeby wykonać nową instalację odgromową w oparciu o analizę ryzyka wykonaną zgodnie z najnowszą normą. W celu ochrony kominów oraz instalacji TV należy stosować iglice odgromowe. Rynny i rury spustowe podłączyć złączkami do zwodów pionowych. Zwody poziome i pionowe wykonać drutem FeZn o średnicy minimum  $\phi 8$  lub bednarką. Na dachu instalację prowadzić na wspornikach klejonych do podłoża. Zwody pionowe wykonać jako naciągane lub układane podtynkowo, pod izolacją termiczną w rurach osłonowych do instalacji odgromowej. Odcinek od poziomu złącza kontrolnego do wysokości 3 metrów zabezpieczyć rurą osłonową do instalacji odgromowej odporną na UV. Złącza kontrolne wykonać w opasce budynku, osadzone na stałe z zabetonowaniem, dno wypełnić materiałem przepuszczającym wodę, połączenie bednarka-drut wykonać przy pomocy złącza krzyżowego 4 śrubowego. Otok uziemiający wykonać bednarką FeZn 30x4 mm. Wszystkie połączenia wykonać jako spawane. Wykonane spawy należy odpowiednio

## **OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**

### **Remontu budynku przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 (dz. nr 128, ark. 06, obręb Wilda)**

---

zabezpieczyć przed korozją. Bednarke ułożyć w minimalnej odległości 1 metra od ściany budynku oraz na głębokości co najmniej 1 metra. Uzupełniająco stosować uziomy pionowe.

Do budynku należy wprowadzić odpowiednią ilość połączeń uziemiających, m. in. dla rozdźału PEN, Głównej Szyny Wyrównawczej, kotłowni lub wężła cieplnego. Wszystkie przepusty do budynku wykonać jako hermetyczne.

#### **1.4.03 Instalacje niskopradowe**

##### **Pomieszczenie techniczne**

Całą instalację niskopradową należy doprowadzić do pomieszczenia technicznego, w którym ma znajdować się Główny Punkt Dystrybucyjny jako szafa RACK 19" wyposażona w patch panele, organizatory, listwę zasilającą z wyłącznikiem, zabezpieczeniem i ochroną przeciwprzeięciową oraz urządzenia do transmisji sygnału TV. Należy przewidzieć 40% zapas miejsca w szafie na cele rozbudowy oraz aparaturę dostawców zewnętrznych. Wszystkie przewody należy odpowiednio opisać i oznaczyć.

##### **Instalacja domofonowa**

Należy zaprojektować instalację domofonową w systemie dwuprzewodowym z panelem dostępowym przy każdych drzwiach wejściowych do klatki schodowej oraz bramie. Zastosować urządzenia umożliwiające otwieranie drzwi (elektro zaczepy itp.) kompatybilne z instalacją PPOŻ. Każdy domofon powinien pozwalać na dostęp przy użyciu kodu dostępowego oraz breloka RFID.

##### **Instalacja telewizyjna**

Należy wykonać instalację antenową TV-SAT zbiorczą doprowadzoną do każdego lokalu mieszkalnego. Na dachu zamontować zestaw zbiorczy anten RTV-SAT. Na kondygnacji poniżej dachu bezpośrednio pod antenami wykonać szafkę z zabezpieczeniami przeięciowymi oraz z wzmacniaczem sumującym sygnał z anten RTV. W szafie RACK wykonać instalację multiswitchową połączoną z patch panelem załącz F. Należy doprowadzić od szafy RACK do każdego lokalu po 2 przewody koncentryczne typu TT-113 umożliwiające transmisję sygnału TV zbiorczą oraz sygnał od dostawców zewnętrznych (kablówka). Przewód zakończyć w szafce multimedialnej złączem kompresyjnym typu F od której poprowadzony zostanie podtynkowo przewód do największego pokoju lub istniejącego podejścia TV, zakończony gniazdem RTV w szafce multimedialnej wykonać połączenia przewodów: domyślnie połączyć przewód od TV-SAT z gniazdem RTV. Istniejącą infrastrukturę antenową zdemontować.

##### **Instalacja światłowodowa i miedziana**

Do każdego lokalu należy doprowadzić zestaw przewodów umożliwiający dostawcą usług telekomunikacyjnych ich realizację. Przewody zakończyć w szafce multimedialnej od której poprowadzony zostanie podtynkowo przewód do największego pokoju, zakończony gniazdem. Do lokalu doprowadzić światłowód jednomodowy, dwuwłóknowy typu SM 2J 9/125 zakończony pigtailem oraz przewód UTP kat. 6 zakończony gniazdem. Każde zakończenie światłowodowe oznaczyć ostrzeżeniem o niebezpieczeństwie związanym z promieniowaniem laserowym.

##### **Instalacja systemu monitoringu dozorowego**

Należy zaprojektować system monitoringu dozorowego części wspólnych budynku z zastosowaniem kamer IP o rozdzielczości minimalnej 4 Mpx, które będą połączone z

**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
**Remontu budynku przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 (dz. nr 128, ark. 06, obręb Wilda)**

---

rejestratorami zlokalizowanymi w szafach Głównego Punktu Dystrybucyjnego. Rejestrator powinien być połączony z siecią Centrum Zarządzania Kryzysowego Miasta Poznania.

**1.5 Wykończenie zewnętrznych elementów budynków**

W celu określenia zaleceń, dotyczących sposobu wykończenia elewacji, dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad i kominów powinny zostać przeprowadzone badania „in situ” oraz badania historyczne. Badania te powinny zostać ujawnione w dokumentacji projektowej, szczególnie w programie robót konserwatorskich oraz ekspertyzie technicznej. Przy projektowaniu w niniejszym zakresie należy dostosować się do wszelkich zaleceń Miejskiego Konserwatora Zabytków.

**1.6 Wykończenie wewnętrznych elementów budynków**

W miarę możliwości należy przewidzieć zachowanie istniejących elementów wykończenia klatek schodowych i korytarzy. W przypadku konieczności lub renowacji tych elementów, harmonogram i sposób wykonania prac należy zaplanować w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków. W zakresie wykończenia ścian i posadzek części wspólnych obiektów, projekt powinien zostać poprzedzony wykonaniem odkrywek i badań stratygraficznych.

**1.7 Zagospodarowanie terenu**

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

### **3. WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU PRAC PROJEKTOWYCH**

#### **3.1 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 zaakceptowanego przez Inwestora projektu technicznego Wykonawca zobowiązany jest 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 chyba, że nie można opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrażenie „lub równoważny”.

#### **Dokumentacja powinna obejmować:**

- Projekt budowlany dla poszczególnych branż
  - projekt zagospodarowania,
  - projekt architektoniczno-budowlany,
  - projekt techniczny.
- Projekt wykonawczy - stanowiący uzupełnienie i uszczegółowienie projektu budowlanego
- Przedmiar robót
- Kosztorys inwestorski
- Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
- Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót
- Pozostałe opracowania niezbędne do opracowania dokumentacji projektowej w tym w szczególności: dokumentację geologiczno-inżynierską, ekspertyzę techniczną, inwentaryzację budynku, badania stratygraficzne, program prac konserwatorskich, audyt energetyczny, ekspertyzę PPOŻ., opinie mykologiczną, opinie ornitologiczno-chiropterologiczną, wizualizację budynku, projekt tablicy informacyjnej oraz wszystkich niezbędnych opinii, oświadczeń, decyzji, pozwoleń oraz dokumentów koniecznych do realizacji inwestycji.

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

Zamawiający **BEZWZGLEDNIE** wymaga, aby Wykonawca połączył wszystkie elementy dokumentacji w pliki w formacie PDF w rozdzielczości co najmniej 2400 dpi (preferowane 4800 dpi). **Zasadą jest 1 plik = 1 tom.** Dopuszcza się oprawę wielotomową elementów projektu budowlanego, jak również dopuszcza się wspólną oprawę, co oznacza, że oprawa wielotomowa może być zapisana w kilku plikach, a jednotomowa – w jednym.

**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
**Remontu budynku przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 (dz. nr 128, ark. 06, obręb Wilda)**

---

**Wykonawca zobowiązany jest przekazać przedmiot zamówienia w plikach:**

Wytyczne dotyczące nazw plików wskazano w Załączniku do Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 29 czerwca 2021 r. - Sposób oznaczania nazw plików komputerowych projektu budowlanego w postaci elektronicznej. Wymagania formalne i nazwy plików określono w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

- całość dokumentacji będącej przedmiotem umowy w plikach w obowiązującym formacie **.pdf**.
- Pozostałe elementy np. załączniki będące kopiami uzgodnień itp. dopuszczalne jest przekazanie w formacie z rozszerzenie .jpg.
- (Kopią dokumentu jest każde odwzorowanie np. zdjęcie wykonane dowolną techniką bądź skan dokumentu. Dokument powinien być czytelny. Dokument, który nadaje się do odczytu, ma rozdzielczość przynajmniej 595 x 842 px. Kopia a dokumentu musi być również czytelna po jej wydrukowaniu.)
- Dostarczone dokumentacje, muszą zostać podpisanych w jednej z trzech dopuszczalnych form: podpisu kwalifikowanego, podpisu zaufanego, E -dowód podpis osobisty.

**Ponadto należy dodatkowo przekazać wersje elektroniczne dokumentacji**

- kompletne opisy techniczne, inwentaryzacje, instrukcje, STWiOR itp. w formacie z rozszerzenie **.docx. lub .doc**.
- kompletne rysunki w formacie z rozszerzenie **.dwg**.
- przedmiary i kosztorysy w formacie z rozszerzenie **.ath oraz .kst/kstx**.

**Na Wykonawcy spoczywa obowiązek:**

- spełnienia wymagań określonych w wytycznych dotyczących nazw plików w Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 29 czerwca 2021 r. - Sposób oznaczania nazw plików komputerowych projektu budowlanego w postaci elektronicznej.
- spełnienia wymagań formalne i nazwy plików określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- 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,
- uzyskania wszelkich decyzji, które są niezbędne do wydania decyzji pozwolenia na budowę,
- uzyskania wszelkich opracowań geodezyjnych niezbędnych do opracowania dokumentacji projektowej i uzyskania pozwolenia.

**Zamawiający oczekuje, że wniosek o pozwolenie na budowę wraz z niezbędnymi załącznikami zostanie złożony drogą elektroniczną.**

**Całość uzgodnionej dokumentacji, wraz z ostatecznym pozwoleniem na budowę Projektant winien przekazać w ostatecznej wersji elektronicznej, na trzech nośnikach**

elektronicznych np. płyty CD/DVD.

Zamawiający wymaga przekazanie łącznie z wersją elektroniczną jednej kompletnej i ostatecznej wydrukowanej w kolorze kopi dokumentacji przygotowanej w ramach zawartej umowy.

### **3.2 Warunki wykonania i odbioru prac projektowych**

- Dokumentacja powinna zostać wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, 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,
- Na etapie opracowania projektu - robocze konsultacje z Zamawiającym w celu akceptacji proponowanych przez jednostkę projektową rozwiązań technicznych i standardów, co najmniej co 2 tygodnie w siedzibie Zamawiającego – zakończone notatką służbową z ustaleń.
- Niezwłoczne, po opracowaniu, przekazanie materiałów przygotowawczych, celem ich omówienia i akceptacji rozwiązań.
- Dokumentację projektową należy skoordynować z innymi projektami prowadzonymi równolegle w obszarze inwestycji.
- Przedkładanie Zamawiającemu na bieżąco kserokopii wszelkich wystąpień, uzgodnień i oryginałów uzyskanych decyzji.
- Uzupelnienie i poprawienie dokumentacji wg zaleceń Zamawiającego.
- Dokumentacja powinna być wykonana w języku polskim, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, ze sztuką budowlaną, oraz powinna być opatrzona klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
- 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.
- 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).
- 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).
- Dokumentacja podlegała będzie zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

Zamawiający zastrzega, że Wykonawca nie może stosować w dokumentacji znaków towarowych, patentów lub pochodzenia materiałów chyba, że nie można opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrażenie „lub równoważny” ze wskazaniem parametrów, właściwości, które spełnić mogą inne produkty lub materiały.

Dokumentacja podlegała będzie zatwierdzeniu przez Zamawiającego.  
Dokumentacja dot. ochrony środowiska w czasie wykonywania Robót:

**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
**Remontu budynku przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 (dz. nr 128, ark. 06, obręb Wilda)**

---

W dokumentacji projektowej powinny znaleźć się zapisy nakładające obowiązek na wykonawcę modernizacji obiektu znajomości i stosowania w czasie prowadzenia robót wszelkich przepisów dotyczących ochrony środowiska naturalnego, w tym przepisów ujętych w pkt. II.2.H-K oraz poniższych zasad:

- a) W okresie trwania budowy i wykonywania robót wykonawca robót budowlanych będzie:
- utrzymywać Teren Budowy i wykopy w stanie bez wody stojącej.
  - podejmować wszelkie uzasadnione kroki mające na celu stosowanie się do przepisów i norm dotyczących ochrony środowiska na terenie i wokół Terenu Budowy oraz będzie unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób lub dóbr publicznych i innych, a wynikających z nadmiernego hałasu, wibracji i zanieczyszczenia, lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania.
  - wykonawca robót będzie miał szczególny wzgląd na:
    - Lokalizację baz, warsztatów, magazynów, składowisk, ukopów i dróg dojazdowych;
    - Środki ostrożności i zabezpieczenia przed:
      - zanieczyszczeniem zbiorników i cieków wodnych pyłami lub substancjami toksycznymi,
      - zanieczyszczeniem powietrza pyłami i gazami,
      - możliwością powstania pożaru.
- b) W przypadku prowadzenia robót w sąsiedztwie drzew należy unikać ich mechanicznego uszkodzenia i przesuszenia w wyniku prowadzenia robót odwodnieniowych.
- c) W bezpośrednim zasięgu koron drzew nie powinny być lokalizowane place składowe i drogi dojazdowe. Wokół każdego zagrożonego drzewa należy wydzielić strefę bezpieczeństwa.
- d) Wykonawcę robót budowlanych uznaje się za wytwórcę odpadów powstających w czasie budowy. Usunięcie odpadów, ich wykorzystanie lub unieszkodliwienie są obowiązkiem wykonawcy robót. Zamawiający nie będzie z tego tytułu ponosił żadnych kosztów w tym z tytułu opłat za gospodarcze korzystanie ze środowiska.
- e) Po przeprowadzeniu rozbiórek wykonawca robót ma obowiązek:
- zgromadzenia powstających odpadów w sposób selektywny,
  - zapewnienia właściwego postępowania w czasie rozbiórki z odpadami niebezpiecznymi i zgromadzenia ich w sposób zapewniający ochronę środowiska,
  - przekazania odpadów niebezpiecznych podmiotowi uprawnionemu do prowadzenia działalności w zakresie transportu i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,
  - zagospodarowania wszystkich odpadów powstających w fazie budowy. Wytwórca odpadów (wykonawca prac budowlanych) będzie mógł zlecić wykonanie obowiązku gospodarowania odpadami innemu posiadaczowi odpadów, za którego działalność ponosi odpowiedzialność przed Zamawiającym.
- f) Postępowanie z odpadami powinno być zgodne ze wszystkimi obowiązującymi przepisami w tym m.in. z Ustawą o Odpadach z dn. 14 grudnia 2012 r. z późn. zm. (pkt. II.2.Q).

## **II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - będzie przekazane Projektantowi jako załącznik do protokołu zatwierdzenia i odbioru projektu budowlanego.
2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:

**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
**Remontu budynku przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 (dz. nr 128, ark. 06, obręb Wilda)**

---

- A. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202),
- B. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.),
- C. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. 2016 r., poz. 1570 ze zm.),
- D. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015r., poz. 1442),
- E. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 22 września 2015r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r., poz. 462 ze zm.),
- F. Ustawa z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2017r. poz.2101 ze zm.),
- G. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dn. 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, Dz.U. z dn. 18.09.2020. Poz. 1609,
- H. Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku (Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 ze zm.),
- I. Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt ( Dz. U. z 2016 r. poz. 2183),
- J. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 09.10.2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin Dz. Ust. 2014, 1409
- K. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 09.10.2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów Dz. Ust. 2014, 1408
- L. Opinia z Przeglądu Kominiarskiego - dostępna w siedzibie Zamawiającego,
- M. Obowiązujące na terytorium Polski Normy, dyrektywy U.E. itp.,
- N. Normy wymienione w ustawie Prawo Budowlane oraz przepisach towarzyszących,
- O. Zasady wiedzy techniczno-budowlanej.
- P. Ustawa o Odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 21), tekst jednolity z dnia 15 marca 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 701)
- Q. Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 ze zm.)
- R. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maj 2004r w sprawie określania metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania kosztów planowanych prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych



**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
**Remontu budynku przy ulicy Żupańskiego 12 / Różanej 12 (dz. nr 128, ark. 06, obręb Wilda)**

---

określonych w programie funkcjonalno-użytkowym. (Dz.U. z 2004 r. Nr 130, poz. 1389)

- S. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego (Dz.U. z 2009 r. Nr 43, poz. 346, z późn. zm.); w sprawie zakresu i form audytu energetycznego i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 3 września 2015r zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (dz. U. 2015, poz. 1606)
- T. Wszystkie pozostałe przepisy szczegółowe i Normy Polskie oraz dyrektywy U.E mające zastosowanie i wpływ na kompletność i prawidłowość wykonania zadania projektowego oraz docelowe bezpieczeństwo użytkowania wraz z trwałością i ekonomią rozwiązań technicznych.

**Przed zastosowaniem powyżej powołanych przypisów należy sprawdzić ich aktualność.**