

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączami mediów przy ul. Szamarzewskiego 21 w Poznaniu nr działki 139, nr arkusza 15, obręb 21



Sporządził:

Zatwierdzam:

Data: 02.03.2020

POZnań*

Dariusz Rudzik
Inspektor nadzoru ds. sanitarnych
Nr uprawnień WKP/0429/OWOS/18

Danuta Pasik
Dział Remontów
upr. kon.-bud. nr 400/PW/94

Adam Dziki
Inspektor nadzoru
Nr uprawnień D/405/4034/18
Nr uprawnień E/405/4035/18

Zarząd Komunalnych Zasobów 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@zkzl.poznan.pl | zkzl.poznan.pl

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131
KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 177 334 500,00

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

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączami mediów przy ul. Szamarzewskiego 21 w Poznaniu nr działki 139, nr arkusza 15, obręb 21

PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

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

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych przy ul. Szamarzewskiego 21 w Poznaniu nr działki 139, nr arkusza 15, obręb 21

ZAMAWIAJĄCY

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

LOKALIZACJA INWESTYCJI

Poznań, ulica Szamarzewskiego 21
nr działki: nr działki 139, nr arkusza 15, obręb21

WSPÓLNY SŁOWNIK ZAMÓWIEŃ (CPV):

71.22.00.00-6 – Usługi projektowania architektonicznego
71.32.00.00-7 – Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
71.24.80.00-8 – Nadzór nad projektem i dokumentacją

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączami mediów przy ul. Szamarzewskiego 21 w Poznaniu nr działki 139, nr arkusza 15, obręb 21

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 Instalacja elektryczna z przyłączem oraz instalacja odgromowa
- 2.5 Instalacja teletechniczna
- 2.6 Zabezpieczenie ppoż.
- 2.7 Wykończenie wewnętrzne i zewnętrzne
- 2.8 Zagospodarowanie terenu

3. Warunki wykonania i obioru prac projektowych

- 3.1 Zakres robót według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV)
- 3.2 Zakres prac projektowych
- 3.3 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 technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączami mediów przy ul. Szamarzewskiego 21 w Poznaniu nr działki 139, nr arkusza 15, obręb 21

I. CZEŚĆ OPISOWA

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem Zamówienia jest:

- **kompleksowe opracowanie dokumentacji technicznej** wielobranżowej budowlano-wykonawczej (projektowej i kosztorysowej) na wykonanie remontu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Szamarzewskiego 21 w Poznaniu (obejmującego remont elewacji, remont dachu, renowację lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej zewnętrznej i wewnętrznej, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej budynku oraz remont klatek schodowych, wymianę instalacji elektrycznej, teletechnicznej, domofonowej, gazowej i wodno-kanalizacyjnej w poszczególnych lokalach i częściach wspólnych budynku oraz zmianę systemu ogrzewania w budynku wraz z rozprowadzeniem instalacji c.o. i c.w.u. w poszczególnych lokalach i uporządkowanie wentylacji w budynku przez przełączenie, przebudowę lub ich dobudowę, uporządkowanie terenu podwórza wraz z wymianą instalacji deszczowej i wodno-kanalizacyjnej przebiegającej przez podwórze i podłożem nowej nawierzchni),
- **uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych**
- **sprawowanie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego, w okresie gwarancyjnym, rękojmi i pogwarancyjnym**

1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość oraz zakres robót budowlanych budynku:

Budynek, zlokalizowany przy ulicy Szamarzewskiego 21 w Poznaniu, pełni funkcję mieszkalno-użytkową.

Dane podstawowe budynku:

- adres budynku: Poznań ul. Szamarzewskiego 21
- funkcja podstawowa budynku: mieszkalna wielorodzinną
- rok budowy: 1908
- liczba kondygnacji: 5 w tym piwnica i poddasze
- liczba lokali mieszkalnych: 28
- liczba lokali użytkowych: 1

Dane ewidencyjne działki:

- nr i nazwa obrębu: 21, Jeżyce
- numer arkusza mapy ewidencyjnej 15
- numer działki: 139
- pole powierzchni działki 773 m²
- oznaczenie księgi wieczystej KWPO1P/00003553/6
- dane o właścicielu działki Miasto Poznań

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączami mediów przy ul. Szamarzewskiego 21 w Poznaniu nr działki 139, nr arkusza 15, obręb 21

Zestawienie parametrów budynku:

kubatura [m ³]:	11 136,6
powierzchnia zabudowy [m ²]:	564,5
powierzchnia użytkowa [m ²]:	1 717,3
powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]:	231,4
powierzchnia wspólna budynku [m ²]:	532,8
powierzchnia obudowy budynku [m ²]:	2 481,5

1.2.Opis budynku planowanych robót:

- funkcja budynku: budynek mieszkalny wielorodzinny z 1 lokalami użytkowymi
- rodzaj zabudowy: zabudowa zwarta
- ilość kondygnacji: 5 w tym piwnica, poddasze
- rodzaj pokrycia dachu: papa
- układ konstrukcyjny: mieszany
- rodzaj murów: murowany z cegły
- rodzaj stropów: mieszane
- rodzaj schodów: drewniane
- instalacje: wod-kan, elektryczna, teletechniczna , gazowa
- ogrzewanie: mieszane

1.2.1. Charakterystyka budynku:

Budynek, zlokalizowany przy ulicy Szamarzewskiego 21 w Poznaniu w zwartej zabudowie miejskiej, pełni funkcję mieszkalno-użytkową.

Przedmiotowy budynek składa się z części frontowej oraz dwóch oficyn. W budynku znajduje się jeden lokal użytkowy w piwnicy. W pozostałej części piwnicy znajdują się pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych i usługowych.

Od strony ulicy Szamarzewskiego znajduje się brama z przejazdem bramnym na podwórze.

Budynek posiada trzy klatki schodowe: jedną w części frontowej, dostępną z przejazdu bramowego oraz dwóch kolejnych w budynkach oficyn dostępnych od dziedzińca. Wszystkie biegi schodowe oraz podesty są drewniane. Ściany nośne budynku wykonano z cegły ceramicznej. Od frontu budynku znajdują się balkony. Balkony przewieszane są nad chodnikiem, znajdującym się w pasie drogowym ulicy Szamarzewskiego. Budynek posiada dach o konstrukcji drewnianej pokryty papą. W dachu znajdują się lukarny i wyłazy na dach. Przed przystąpieniem do projektowania należy dokonać odkrywek w celu potwierdzenia ww. informacji.

Na terenie dziedzińca znajduje się sieć kanalizacyjna, jednak nie jest znany stan jej zachowania.

Budynek położony jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską jako element zespołu urbanistyczno-architektonicznego, kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX- wiecznego Poznani z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi, założeniami parkowymi i willowymi, zabytkami architektury przemysłowej i kamienicami wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A239 w dniu 6 października 1982 r.

Tren na którym znajduje się budynek nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

1.2.2. Planowany zakres robót budowlanych

Przy sporządzaniu dokumentacji projektowej należy uwzględnić planowany zakres robót budowlanych:

- remont elewacji frontowej od strony ulicy Szamarzewskiego z odtworzeniem detali oraz kolorystyki po uprzednim wzmocnieniu jej konstrukcji. 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.
- docieplenie elewacji od strony podwórza z odtworzeniem detali oraz kolorystyki po uprzednim wzmocnieniu jej konstrukcji. Ze względu na liczne ubytki i odparzenia tynku zewnętrznego, spękania ścian, ubytki zaprawy w spoinach, elewacja przewidziana jest do ocieplenia i całkowitej renowacji poprzez zbitcie tynków i wykonanie nowych, spięcie uszkodzonych ścian w technologii prętów umieszczanych w spoinach wypełnionych zaprawą scalającą, tynkowanie i malowanie. Zawilgocenie zewnętrznych ścian budynku od strony podwórka jest duże, co skutkuje znaczną widoczną korozją wgłębną 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 lub ich brak.
- docieplenie po uprzednim wykonaniu izolacji p-wilgociowej ścian szczytowych od strony działek sąsiednich z odtworzeniem detali oraz kolorystyki po uprzednim wzmocnieniu ich konstrukcji. Ściany są w stanie znacznego zawilgocenia z powodu kapilarnego podciągania wody, oddziaływania wody deszczowej z zewnątrz tych ścian i braku izolacji pionowej i poziomej.
- renowację lub wymianę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem podziałów i detali historycznych w zależności od wskazań ekspertyzy technicznej i programu robót konserwatorskich. Parapety zewnątrz w złym stanie technicznym, zaleca się przywrócenie formy pierwotnej parapetów wyprofilowanych z odtworzeniem detalu architektonicznego wykonanych z blachy tytanowo-cynkowej.
- renowację lub odtworzenie balustrad zewnętrznych w zależności od wskazań ekspertyzy technicznej i programu robót konserwatorskich,
- izolację przeciwwilgociową posadzek w piwnicach, ścian fundamentowych, ścian przyziemia,
- wzmocnienie lub wymiana elementów konstrukcji budynku zgodnie ze wskazaniem ekspertyzy technicznej oraz programu robót konserwatorskich,
- remont dachu z wymiana elementów konstrukcyjnych będących w złym stanie technicznym jego dociepleniem i remontem kominów,
- dobudowę zgodnie z opiniami kominiarskimi oraz przełączenie (pomieszczeń, urządzeń do wolnych przewodów wentylacyjnych po wcześniejszej likwidacji kotlin i piecy kaflowych itp.).
- demontaż istniejących i montaż nowych opierzeni, rynien i rur spustowych,
- demontaż istniejącej i montaż nowej instalacji odgromowej,
- demontaż wszelkich zbędnych urządzeń w oraz elementów mocujących, znajdujących się na dachu i elewacjach budynku,
- uporządkowanie terenu dziedzińca poprzez wykonanie nowych nawierzchni nasadzeń oraz obiektów małej architektury,
- uporządkowanie wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych i kanalizacji deszczowej w celu zapewnienia odprowadzenia wód opadowych z terenu przedmiotowej nieruchomości,

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączami mediów przy ul. Szamarzewskiego 21 w Poznaniu nr działki 139, nr arkusza 15, obręb 21

- wymianę wewnętrznej instalacji elektrycznej i teletechniczne, domofonowej uporządkowanie wewnętrznych linii zasilających wraz z wymianą szaf rozdzielczych, obudów itp. w obrębie części wspólnej budynku,
- wymianę instalacji elektrycznej i teletechnicznej w niezamieszkałych lokalach mieszkalnych,
- wymianę systemu ogrzewania w budynku przez podłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłej, adaptację pomieszczenia piwnic pod węzeł, montaż dostarczonego przez Veolia węzła i rozprowadzenie instalacji c.o. w poszczególnych lokalach.
- remont klatek schodowych po uprzedni wykonaniu prac związanych z wymianą instalacji,
- zaprojektowanie i dobranie grzejników w obiekcie wraz z nastawami,
- zaprojektowanie i rozprowadzenie nowej instalacji gazowej w budynku (pion i poziom), wyniesienie liczników gazowych na klatkę schodową wraz z ich zabezpieczeniem przed wandalizmem, wykonaniu nowej instalacji gazowej w lokalach wraz z podłączeniem urządzeń.
- zaprojektowanie i rozprowadzenie nowej instalacji wentylacyjnej pomieszczeń w budynku;

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

Stwierdzono także zużycie konstrukcji klatek schodowych – liczne ubytki w strukturze drewnianych stopni, podstopni 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 stopnic stopni.
- odnowienie w całości belek policzkowych we wszystkich schodach drewnianych,
- zabezpieczenie klatek pod kątem przepisów p-poż wg. wskazań wcześniej pozyskanej Ekspertyzy p-poż,
- balustrady schodów we wszystkich klatkach schodowych –niekompletne, wtórne, Konieczne uzupełnienie balustrady nawiązującej do architektury budynku.
- remont przejazdu bramnego:
Przejazd pozbawiony ozdobnej drewnianej bram stanowi jednolity zespół wejściowy wraz z głównym wejściem do kamienicy .Obecnie został w dużej części pozbawiony wewnątrz elementów ozdobnych na ścianach i suficie. 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 badan stratygraficznych.
- renowacja lub wymiana stolarki drzwiowej wewnątrz lokalowej,
- wymiana lub renowacja drzwi wejściowych do lokalu zgodnie z programem prac konserwatorskich, i ekspertyzą p-poż, zabezpieczenie antywłamaniowe) .
- wymiana wszystkich instalacji wewnątrz lokali,
- w pomieszczeniach kuchni wymiana: zlewozmywaków na nowe 2 komorowe wraz z armaturą, kuchenek gazowych wolnostojących na nowe 4 palnikowe z piekarnikiem)
- w pomieszczeniach łazienek wymiana armatury i białej sanitarki w zależności od powierzchni pomieszczenia (wc + brodzki z kabiną lub wanna, umywalka),
- montaż nowych domofonów,

1.3.Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia :

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

- a) Ekspertyzę techniczną wraz z oceną stanu technicznego głównych elementów konstrukcyjnych budynku takich fundamenty, ściany fundamentowe, ściany budynku, stropy, schody, więźba dachowa. Ekspertyza winna zawierać ewentualne zalecenia w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości;
- b) Ekspertyzę techniczną w zakresie zachowania warunków p-poż wraz ze wszelkimi odstępstwami od warunków technicznych uzyskanymi od Komendanta Straży Pożarnej
- c) Inwentaryzację budynku, zawierająca część opisową, część rysunkową oraz dokumentację fotograficzną;
- d) Program prac konserwatorskich, zawierający wyniki badań stratygraficznych i inne zalecenia Miejskiego Konserwatora Zabytków wynikające z wcześniej uzyskanych wytycznych MKZ;
- e) Audyt energetyczny,
- f) Opinię ornitologiczną celem określenia czy budynki są wykorzystywane jako miejsce gniazdowania ptaków lub schronienie dla nietoperzy. Jeśli tak to jakie gatunki, w jakiej liczebności występują oraz gdzie zlokalizowane są te miejsca; określenie potencjalnych miejsc, które mogłyby być zajęte przez ptaki lub nietoperze przed rozpoczęciem prac termomodernizacyjnych na obiektach, dokładna lokalizacja tych miejsc. Opinia ta ma na celu również zaproponowanie optymalnych metod by zminimalizować ryzyko pokrywania się terminów zasiedlania przez zwierzęta obiektów z pracami termomodernizacyjnymi i wskazanie innych rozwiązań celem ochrony zasiedlających się na budynkach ptaków lub nietoperzy.
- g) Projekt zagospodarowania terenu na aktualnych mapach geodezyjnych , uwzględniający elementy infrastruktury, wykonanie elementów małej architektury oraz ukształtowania zieleni z uwzględnieniem wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej i kanalizacji deszczowej przebiegającej przez podwórze;
- h) Projekt budowlano-wykonawczy branży architektoniczno-budowlanej, z uwzględnieniem zaleceń ekspertyzy technicznej oraz wytycznych Miejskiego Konserwatora Zabytków oraz Komendanta Straży Pożarnej,
- i) Projekt budowlany i wykonawczy modernizacji instalacji odgromowej,
- j) Projekt budowlany i wykonawczy modernizacji instalacji elektrycznej wraz z oświetleniem podstawowym , awaryjno-ewakuacyjnym i zewnętrznym (uzgodniony z gestorem sieci),
- k) Projekt budowlany i wykonawczy modernizacji instalacji teletechnicznych tj. TV, domofony, telefony, okablowanie światłowodowe i miedziane i inne.
- l) Projekt budowlany i wykonawczy instalacji ppoż. (oddymianie, przewietrzanie, oświetlenie awaryjne, sygnalizacja pożaru) zgodnie z opinią ppoż.
- m) Projekt budowlano – wykonawczy wymiany instalacji wod-kan w częściach wspólnych budynku i poszczególnych lokalach oraz instalacji wod-kan i kanalizacji deszczowej na podwórzu;
- n) Projekt budowlano-wykonawczy instalacji gazowej, c.o., c. u .w., z. w. u. w częściach wspólnych budynku jak i poszczególnych lokalach;
- o) Projekt budowlano-wykonawczy instalacji wentylacyjnej w częściach wspólnych budynku jak i poszczególnych lokalach;
- p) Kosztorysy inwestorskie dla poszczególnych zakresów robót;
- q) Przedmiary robót dla poszczególnych zakresów robót;

- r) Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót w oparciu o ww. dokumentację projektową.

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),
- decyzji o pozwoleniu na budowę,
- pozwoleń i uzgodnień branżowych z Veolia, Aquanet, ENEA,
- pozwoleń i uzgodnień branżowych, opinii z Komendy Straży Pożarnej,
- pozwoleń i uzgodnień branżowych, opinii w zakresie Ochrony Środowiska,
- wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii, jakie okażą się niezbędne dla realizacji inwestycji.

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

2. WYMAGANIA ZAMAWIAJACEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

2.1. 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, Komendanta Straży Pożarnej zaleceniami ekspertyzy technicznej obowiązującymi przepisami prawa oraz sztuką budowlaną. Zastosowane rozwiązania powinny umożliwić korzystanie z budynku na dotychczasowych zasadach. Przy wykonywaniu robót budowlanych powinny zostać użyte materiały o dużej trwałości zgodnie z obowiązującymi normami o dużej trwałości oraz walorach estetycznych i użytkowych.

2.2. 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, Komendanta Straży Pożarnej. 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.

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączami mediów przy ul. Szamarzewskiego 21 w Poznaniu nr działki 139, nr arkusza 15, obręb 21

2.3. Wymagania instalacyjne

W zakresie instalacji gazowej, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnej, deszczowej w częściach wspólnych budynku (to jest klatkach schodowych, korytarzach, podwórzu), należy sporządzić dokumentację projektową w tym zakresie oraz uzyskać wszelkie niezbędne opinie, uzgodnienia i inne dokumenty, konieczne do sporządzenia dokumentacji projektowej oraz uzyskania zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej na wykonanie robót. Dokumentacja powinna obejmować wymianę instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej i kanalizacji deszczowej na terenie przedmiotowej nieruchomości w celu odprowadzenia wód deszczowych z terenu przedmiotowej nieruchomości do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Przy sporządzaniu dokumentacji projektowej w tym zakresie należy także wziąć pod uwagę zalecenia ekspertyzy technicznej dotyczące stanu zawilgocenia ścian kondygnacji podziemnej.

Wykonawca oznaczy jednoznacznie jakiego rodzaju elementy powinny być zastosowane podając ich charakterystyczne parametry. Zamawiający preferuje instalację kanalizacyjną z rur niskoszumowych, instalacje wodne i c.o. z rur typu PEX lub równoważną.

Zamawiający preferuje liczniki c.o., z.w.u., c.w.u. z nakładką radiową umożliwiającą odczyt bezpośrednio przez zleceniodawcę na podstawie nabytych licencji i sprzętu np. firmy Bimeters lub równoważne. Zaprojektowane liczniki powinny posiadać zabezpieczenia uniemożliwiające osobom postronnym zdjęcie 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.

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.

W przypadku, gdy wymagane będzie wykonanie lub modernizacja instalacji odgromowej, należy przewidzieć wykonanie dokumentacji projektowej w tym zakresie.

2.4. Instalacja elektryczna z przyłączem oraz instalacja odgromowa.

2.4.1. Instalacja elektryczna:

Istniejącą instalację w układzie TN-C wymienić na nową w układzie TN-S. Wymienić istniejące rozdzielnice oraz WLZy od złącz kablowych oraz pomiędzy tablicami. WLZy wykonać przewodami o izolacji bezhalogenowej. Wszystkie przewody prowadzić zgodnie z normami i wytycznymi. WLZ prowadzić po korytach kablowych metalowych w pionach, na odejściach podtynkowo. Zasilanie opraw oświetleniowych prowadzić podtynkowo. Osprzęt w piwnicach montować natynkowo. Oświetlenie zgodnie z projektem.

2.4.2. Instalacja elektryczna w lokalach mieszkalnych

Istniejącą instalację należy zdemontować. Nową instalację wykonać w układzie TN-S, przewodem 3-żyłowym prowadzonym podtynkowo. Zaprojektować odpowiednio po 4 gniazda na pokoje i kuchnie oraz 3 na łazienkę, dla długich korytarzy przyjąć co najmniej jedno gniazdo.

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączami mediów przy ul. Szamarzewskiego 21 w Poznaniu nr działki 139, nr arkusza 15, obręb 21

Dla każdego pomieszczenia przyjąć łączniki oświetleniowe pojedyncze oraz jeden punkt świetlny. Dla długich korytarzy należy odpowiednio zwiększyć liczbę punktów oświetleniowych, a sterowanie wykonać przy użyciu łączników schodowych / krzyżowych. Osprzęt należy wykonać podtynkowo i dobrać zgodnie z normami. Oprawę oświetleniową montować tylko w łazience w wykonaniu jako plafon LED IP44. Punkty oświetleniowe w reszcie pomieszczeń należy jedynie zakończyć złączkami na przewodach oraz zamontować haczyk do sufitu. Do kuchni należy doprowadzić przewód umożliwiający podłączenie elektrycznej kuchenki 3-fazowej, przewód zakończyć w puszcze podtynkowej ze złączkami. Wykonać instalację wyrównawczą dla kuchni i łazienki. Rozdzielnicę mieszkaniową wykonać w układzie TN-S, jako natynkową plastikową o odpowiednim stopniu ochrony oraz z zapasem na 20% ilości modułów. Stosować odpowiednie oznaczenie piktogramami, maskownice modułowe oraz opis obwodów. Obwody zaprojektować zgodnie z zasadą: Każdy odbiornik o mocy powyżej 2 kW na osobny obwód. Stosować rozłączniki izolacyjne w wykonaniu 3P lub 3P+N. Nie dopuszcza się zabezpieczenia lokalu tylko jednym aparatem różnicowoprądowym (RCD). RCD należy stosować jako typ A (nie AC). Na każdy obwód może przypadać maksymalnie 5 punktów odbiorczych (np. gniazda). Pod RCD można podłączyć maksymalnie 5 obwodów. Nie należy stosować aparatów różnicowoprądowych 4P dla ochrony odbiorów 1-fazowych. Należy wykonać osobny obwód dla oświetlenia łazienki i poddać go ochronie RCD. Okablowanie rozdzielniczy należy wykonać przewodem typu LgY o przekroju co najmniej 4mm² i/lub przy użyciu odpowiednich szyn grzebieniowych. Należy bezwzględnie stosować kolorystykę przewodów: żółto-zielony – przewód ochronny, niebieski – przewód neutralny. Nie dopuszcza się zmiany funkcji przewodu: użycie przewodów neutralnego lub ochronnego do zasilania – dotyczy głównie zasilania oświetlenia. Dzwonek (aparat wykonawczy) wykonać w wersji natynkowej lub modułowej w rozdzielniczy. Stosować ochronę przeciwprzepięciową w postaci ograniczników przepięć klasy D.

2.4.3. Instalacja odgromowa:

Budynek jest wyposażony w instalacje odgromową. Należy wykonać stosowną ocenę stanu istniejącego oraz w razie potrzeby wykonać nową instalację odgromową zgodnie z najnowszą normą.

2.5. Instalacje teletechniczne.

2.5.1. 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 (elektrozaczepy itp.) kompatybilne z centralą p.poż. Każdy domofon powinien pozwalać na dostęp przy użyciu kodu dostępowego oraz breloka RFID.

2.5.2. Instalacja telewizyjna

Należy wykonać instalacje antenową TV-SAT zbiorczą doprowadzoną do każdego lokalu mieszkalnego.

Należy doprowadzić do każdego lokalu przewód umożliwiający podłączenie TV kablowej. Przewód zakończyć w szafce multimedialnej od której poprowadzony zostanie podtynkowo

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączami mediów przy ul. Szamarzewskiego 21 w Poznaniu nr działki 139, nr arkusza 15, obręb 21

przewód do największego pokoju, zakończony gniazdem RTV. W szafce multimedialnej wykonać połączenia przewodów: domyślnie połączyć przewód od TV-SAT z gniazdem RTV

Istniejącą infrastrukturę antenową zdemontować.

2.5.3. 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.

2.6. Zabezpieczenie ppoż.: oświetlenie awaryjne, system oddymiania i przewietrzania, sygnalizacji pożaru, wyposażenie ppoż.

2.7. Wykończenie zewnętrznych elementów budynku

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 i Komendanta Straży Pożarnej.

2.8. Wykończenie wewnętrznych elementów budynku

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 oraz opracowaniem stosownej ekspertyzy -p-pož.

2.9. 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 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 chyba, że nie można opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrażenie „lub równoważny”.

3.2. Dokumentacja powinna obejmować:

3.2.1. Ekspertyzę techniczną istniejącego budynku – 4 szt. w wersji papierowej:

- powinna obejmować ocenę stanu technicznego głównych elementów konstrukcyjnych budynku (fundamenty, stropy, ściany nośne i ściany zewnętrzne, dach, schody zewnętrzne i wewnętrzne) z uwzględnieniem podłoża gruntowego
- zawierać zalecenia wykonania robót oraz przeprowadzenia ewentualnych działań naprawczych w istniejącym obiekcie;

3.2.2. Audyt energetyczny – 4 szt. w wersji papierowej,

3.2.3. Ekspertyzę p-poż – 4 szt w wersji papierowej

3.2.4. Opinie ornitologiczną – 4 szt w wersji papierowej

3.2.5. Inwentaryzację istniejącego budynku – 4 szt. w wersji papierowej:

- powinna obejmować istniejący budynek mieszkalno-usługowy oraz teren działki, na której zlokalizowany jest przedmiotowy obiekt,
- zawierać będzie część opisową, część rysunkową oraz dokumentację fotograficzną;

3.2.6. Program robót konserwatorskich - 4 szt. w wersji papierowej:

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

3.2.7. 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,
- powinien zawierać rysunki detali, niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania inwestycyjnego;

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączami mediów przy ul. Szamarzewskiego 21 w Poznaniu nr działki 139, nr arkusza 15, obręb 21

3.2.8. 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 ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych);

3.2.9. Kosztorys inwestorski – 5 szt. w wersji papierowej:

- wykonany metodą szczegółową z rozbiciem na R, M i S;

3.2.10. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – 2 szt. w wersji papierowej

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

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

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

3.2.14. Całość dokumentacji opisana w punktach od 3.2.1 do 3.2.9 w wersji elektronicznej – 2 płyty

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 BEZWGŁĘDNIE 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**).

3.2.15. 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,
- 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.

3.3. Warunki wykonania i odbioru prac projektowych

- 3.3.1.** 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 oraz
- 3.3.2.** 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 lub inspektora nadzoru inwestorskiego.
- 3.3.3.** 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.
- 3.3.4.** Niezwłocznie, po opracowaniu, przekazanie materiałów przygotowawczych, celem ich omówienia i akceptacji rozwiązań.
- 3.3.5.** Dokumentację projektową należy skoordynować z innymi projektami prowadzonymi równoległe w obszarze inwestycji.
- 3.3.6.** Przedkładanie Zamawiającemu na bieżąco kserokopii wszelkich wystąpień, uzgodnień i oryginałów uzyskanych decyzji.
- 3.3.7.** Uzpełnienie i poprawienie dokumentacji wg zaleceń Zamawiającego.
- 3.3.8.** 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.
- 3.3.9.** Dokumentacja powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach.
- 3.3.10.** Projektant ponosi odpowiedzialność z tytułu zbyt późnego przekazania Zamawiającemu materiałów, opinii, uzgodnień i decyzji, skutkujących nieterminowością realizacji przedmiotu zamówienia,
- 3.3.11.** 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).
- 3.3.12.** 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).
- 3.3.13.** Dokumentacja podlegała będzie zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przyłączami mediów przy ul. Szamarzewskiego 21 w Poznaniu nr działki 139, nr arkusza 15, obręb 21

CZEŚĆ 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:
 - 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 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. 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. 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 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183),
 - J. Postanowienie Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP nr WZ.5595.424.2.2019 z 08.11.2019 r. wydanego na podstawie Ekspertyzy Technicznej z 10.2019 r. - dostępne w siedzibie Zamawiającego
 - K. Opinia z Przeglądu Kominiarskiego nr 102/2018 z 28.10.2018 r. - dostępna w siedzibie Zamawiającego
 - L. Obowiązujące na terytorium Polski Normy, dyrektywy U.E. itp.
 - M. Normy wymienione w ustawie Prawo Budowlane oraz przepisach towarzyszących
 - N. Zasady wiedzy techniczno-budowlanej

Przed zastosowaniem wyżej powołanych przepisów należy sprawdzić ich aktualność.