



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

**Opracowanie dokumentacji na modernizację, przebudowę, rozbudowę, zmianę sposobu użytkownika budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią użytkową na budynek o funkcji użytkowej przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**



Sporządzili:

Danuta Pasik .....

Wojciech Piotrowski .....

Adam Dziki .....

Zatwierdzam:

05.06.2023r.

**POZnań\***

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 projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

### **PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

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

- **opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku z położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu,**
- **uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych i zgłoszeń wymaganych przepisami prawa niezbędnych do realizacji przedmiotowego zadania, jeżeli sposób i zakres projektowanych prac będzie wymagał.**

### **ZAMAWIAJĄCY**

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. ul. Matejki 57 60-770 Poznań wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy KRS 0000483352, NIP: 2090002942, REGON: 302538131

### **LOKALIZACJA INWESTYCJI**

**Poznań, ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

**nr działki: nr działki 15/2, nr arkusza 21, obręb 51 Poznań**

Budynek jest elementem zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 231 decyzją z dnia 14.03.1980r. Jest także ujęty w gminnej ewidencji zabytków miasta Poznania przyjętej Zarządzeniem Prezydenta Miasta nr 840/2019/P z dnia 18.10.2019. W związku z tym wszelkie prace przy zewnętrznym wyglądzie budynku i zagospodarowaniu terenu wymaga uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, zgodnie z art.36 ust.1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **WSPÓLNY SŁOWNIK ZAMÓWIEŃ (CPV):**

71.22.00.00-6 - Usługi projektowania architektonicznego

71.32.00.00-7 - Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

Wszystkie uzgodnienia branżowe w tym m.in. z rzeczoznawcą ppoż., sanitarnym, BHP i ergonomii; jak i uzyskanie opinii ornitologicznej, chiropterologicznej oraz pozyskanie mapy zasadniczej do celów projektowych, jeżeli są niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót są obowiązkiem Wykonawcy.

Uzyskanie wszelkich decyzji, które są niezbędne do wykonania decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych jest obowiązkiem Wykonawcy.

Na prace budowlane i konserwatorskie należy uzyskać pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków zgodnie z art. 36 ust.1 pkt. 1 ustawy z 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

# **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

**Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku  
położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy  
ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

## **SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO**

I.	CZĘŚĆ OPISOWA.....	4
1.	OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....	4
1.1.	Charakterystyczne parametry określające wielkość oraz opis budynku:.....	4
1.2.	Planowany zakres robót określony przez Zamawiającego .....	5
2.	WYMAGANIA ZAMAWIAJACEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA .....	11
2.1.	Wymagania architektoniczne.....	11
2.2.	Wymagania konstrukcyjne .....	11
2.3.	Wymagania instalacyjne.....	11
2.4.	Wymagania dla instalacji elektrycznej .....	13
2.5.	Wykończenie zewnętrznych elementów budynku.....	16
2.6.	Wykończenie wewnętrznych elementów budynku.....	16
2.7.	Zagospodarowanie terenu.....	16
3.	WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU PRAC PROJEKTOWYCH.....	17
3.1.	Zakres prac projektowych.....	17
3.2.	Dokumentacja powinna obejmować:.....	17
3.3.	Warunki wykonania i odbioru prac projektowych .....	19
II.	CZĘŚĆ INFORMACYJNA .....	21

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu

---

### I. CZĘŚĆ OPISOWA

#### 1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem Zamówienia jest:

- opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu,
- uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych i zgłoszeń wymaganych przepisami prawa niezbędnych do realizacji przedmiotowego zadania, jeżeli sposób i zakres projektowanych prac będzie wymagał.

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

##### Dane podstawowe budynku :

- adres budynku: ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu
- funkcja podstawowa budynku: budynek użytkowy
- liczba kondygnacji: 6+ poddasze

##### Dane ewidencyjne działki:

- nazwa obrębu: 51
- arkusza mapy ewidencyjnej: 21
- nr działki: 15/2

##### **Zestawienie parametrów budynku:**

Powierzchnia działki 15/2 [m <sup>2</sup> ]	1090,0 część działki objęta jest umową korzystania z gruntu przez WM o pow. 575 wraz z istniejącym na tej części budynkiem gospodarczym
Powierzchnia zabudowy budynek [m <sup>2</sup> ]:	260,3
Kubatura	5110,1
Powierzchnia użytkowa budynku [m <sup>2</sup> ]	971,2
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	55,9
Powierzchnia wspólna	70,3
Powierzchnia netto	1097,4

##### Opis budynku

- rodzaj funkcja budynku: budynek użytkowy,
- zabudowy: zabudowa zwarta,

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

### Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu

---

- ilość kondygnacji: 6+ poddasze
- rodzaj dachu: dwuspadowy, budynek główny kryty dachówką ceramiczną, budynek oficyny dach płaski kryty papą
- układ konstrukcyjny: mieszany,
- rodzaj murów: murowane z cegły,
- rodzaj stropów: drewniane,
- rodzaj schodów: masywne
- instalacje: wodno-kanalizacyjna, gazowa, elektryczna, sanitarna i deszczowa
- ogrzewanie: centralne ogrzewanie zasilane w ciepło przez węzeł

Budynek jest XIX – wieczną kamienicą odbudowaną, po zniszczeniach wojennych, na początku lat 50 XX w. podczas prac budynek ten została nadbudowany o 2 kondygnacje i nakryty dwuspadowym dachem pokrytym dachówką z lukarnami.

Z pierwotnego wyglądu kamienicy zachowała się elewacja tylna do IIp. z depozycją otworów okiennych i łukowo zamkniętą bramą. Z lat 50 XX w. pochodzi metaloplastyczna krata wejściowa, dwuskrzydłowa stolarka bramna i lastrykowa klatka schodowa z dekoracyjną poręczą.

#### 1.2. Planowany zakres robót określony przez Zamawiającego

Na terenie, na którym znajduje się budynek brak miejscowego planu zagospodarowania. Należy uzyskać decyzję o warunkach w niezbędnym zakresie, celem uzyskania stosownego pozwolenia na budowę.

**Przy sporządzaniu dokumentacji projektowej należy uwzględnić planowany zakres robót budowlanych:**

Projekt inwestycji należy przygotować w oparciu o kompleksowy program prac konserwatorskich wraz z badaniami stratygraficznymi elementów zewnętrznych i wewnętrznych budynku. Przed przystąpieniem do projektowania należy także dokonać inwentaryzację wszystkich pomieszczeń znajdujących się w budynku.

**UWAGA! przy projektowaniu w dokumentacji należy uwzględnić wszystkie wskazania konserwatorskie wynikające z pisma MKZ IX.4125.2.45/2023.D z dnia 20.04.2023r.**

Dokumentacja projektowa winna uwzględniać:

- przebudowę i adaptację wszystkich pomieszczeń na poziomie parteru I piętra i piwnic na cele lokalu gastronomicznego z wykorzystaniem istniejącego tarasu na części tylnej budynku,
- wejście do lokalu o charakterze gastronomicznym pozwalające na dostęp do lokalu osób niepełnosprawnych oraz umożliwiające korzystanie z ogródka gastronomicznego zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie ww. budynku,

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

- w lokalu gastronomicznym wydzielenie pomieszczenia wc dla niepełnosprawnych i w niezbędnym zakresie dla personelu,
- przebudowę i adaptację wszystkich lokali i znajdujących się na wyższych kondygnacjach budynku na cele biurowe (np. kancelarie prawne) z kompleksowym wyposażeniem w instalacje elektryczne, teletechniczne, wentylacyjne i klimatyzacyjne oraz światłowodowe tj. niezbędne do funkcjonowania pomieszczeń biurowych,
- wtórny podział dużych lokali użytkowych na wyższych kondygnacjach na mniejsze, samodzielnie funkcjonujące niezależnie od siebie lokale biurowe z osobnymi pomieszczeniami socjalnymi i łazienkami, wydzielenie komunikacji umożliwiającej dostęp do windy ze wszystkich lokali na danej kondygnacji.
- dostęp do lokali biurowych na wyższych kondygnacjach przez dobudowę windy dla osób niepełnosprawnych od strony elewacji podwórzowej po uzyskaniu wcześniejszej akceptacji Miejskiego Konserwatora Zabytków rozwiązań architektonicznych pozwalających na zachowanie w jak największym stopniu detali architektonicznych elewacji tylnej budynku i uzyskaniu stosownej decyzji o warunkach zabudowy,
- kompleksowy remont dachów wszystkich budynków znajdujących się na nieruchomości wraz z:
  - a) dociepleniem i wymianą pokrycia dachowego kolorze i układzie istniejącym (patrz ww. pismo MKZ)
  - b) wymianą opierzenia wymianą rynien i rur spustowych,
  - c) wymianą instalacji odgromowej,
  - d) wymianą wyłazów dachowych wraz ławami kominiarskimi,
  - e) remontem istniejących kominów dymowych, przewodów wentylacyjnych wraz dobudową niezbędnych przewodów wentylacyjnych pozwalających zawetować wszystkie pomieszczenia sanitarne i łazienki,
  - f) wykonanie wyłazu dachowego dostępnego z części wspólnej budynku.
- remont tarasu wraz z:
  - a) wymianą pokrycia,
  - b) renowacją lub wymianą balustrad (po ocenie ich stanu technicznego),
  - c) doprowadzenie instalacji elektrycznej, zakończonej gniazdami w wykonaniu min. IP55 dla potrzeb zasilania urządzeń oraz oświetlenia.
- demontaż wszelkich zbędnych urządzeń oraz elementów mocujących, znajdujących się na dachu oraz elementów mocujących i pozostałych na elewacji,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej do poszczególnych lokali jaki i w lokalach zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa (stolarka okienna winna zachować istniejący podział patrz pismo MKZ) Wymianę stolarki zewnętrznej okiennej i drzwiowej należy uzgodnić z MKZ. Nowa jaka i stara stolarka drzwiowa ma być wyposażona w dwa zamki i wizjer.  
Stolarka okienne winny być wyposażone w nawietrzaki. Parapety wewnętrzne i zewnętrzne blacha tytan-cynk,
- remont prześwitu bramnego (ściany, sufity, posadzka, karata) z uwzględnieniem miejsca przeznaczonego na reklamy dla wszystkich najemców (doprowadzić zasilanie dla oświetlenia).

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

- remont schodów przed budynkiem umożliwiający dostęp do budynku osobą z niepełnosprawnością i matkom z wózkami dziecięcymi.
- remont elewacji budynku wraz jej dociepleniem z zachowaniem wymogów MKZ oraz wcześniejszym wykonaniu badań stratygraficznych w celem ustalenia pierwotnej technologii wykonania, oryginalnej kolorystyki elewacji i jej detalu architektonicznego oraz opracowaniu stosownej ekspertyzy technicznej i wcześniej opracowanego programu prac konserwatorskich.
- wzmocnienie lub wymianę elementów konstrukcyjnych budynku oraz przemurowania wskazanych w opracowanej wcześniej ekspertyzy technicznej,
- kompleksowy remont piwnic po wcześniejszym wykonaniu izolacji poziomej budynku i wymianie posadzek z wykorzystaniem na celu użytkowe do lokalu gastronomicznego,
- remont klatek schodowych po uprzedni wykonaniu prac związanych z wymianą instalacji:

#### Wymagane:

- usunięcie starych warstw malarskich ścian, sufitów, balustrad itp. przed ponownym malowaniem,
- naprawienie i/lub wymiana zużytych spoczników oraz stopnic i podstopnic stopnic stopni,
- odnowienie w całości belek policzkowych,
- klatki schodowe należy zabezpieczyć pod kątem ppoż. po opracowaniu stosownych opinii, ekspertyz i ich uzgodnieniu z Wojewódzkim Komendantem Straży Pożarnej,
- w przypadku konieczności należy uzyskać wszelkie odstępstwa, np. szerokości klatki schodowej i wysokości stopni itp.,
- Ponadto w dokumentacji projektowej należy przewidzieć:
  - Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej pionowej ścian piwnicy wraz z ich dociepleniem od zewnętrznej strony budynku,
  - remont zewnętrznych studzienek okiennych wraz z elementami ich zabezpieczenia kart lub innych elementów zabezpieczających,
  - remont pomieszczenia węzła zgodnie z obecnie wymaganymi przepisami prawa.
- W całym budynku należy zaprojektować:
  - kompleksową wymianę instalacji elektrycznej, teletechnicznej i wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej. Lokale powinny mieć osobne opomiarowania. W lokalu gastronomicznym należy przewidzieć montaż odstożników i odłuszczaczy
  - rozprowadzenie instalacji teletechnicznej we wszystkich lokalach i lokalach użytkowych oraz częściach wspólnych,
  - rozprowadzenie nowej instalacji centralnego ogrzewania
  - modernizację przyłączy kanalizacji wodnej, instalacji sanitarnej i deszczowej instalacji elektrycznej zgodnie z warunkami gestorów sieci,
- Dokumentacja projektowa powinna przewidzieć:

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

- częściową wymianę stropów jeżeli zachodzić będzie taka potrzeba po wykonaniu przez Projektanta wcześniejszych stosownych odkrywek i opracowaniu ekspertyzy technicznej oraz mykologicznej itp. przed przystąpieniem do opracowania dokumentacji projektowej,
  - częściowe skucie tyków wewnętrznych i ich otworzenie wraz z ewentualną sztukaterią na ścianach i sufitach zgodnie z opracowanym programem prac konserwatorskim,
  - wymianę posadzek, podłóg w lokalach i częściach wspólnych (korytarzach, piwnicach itp.),
  - wymianę stolarki drzwiowej przy zachowaniu, jak największej ilości stolarki drzwiowej o rysie historycznym,
  - położenie nowej glazury na ścianach i posadzkach w pomieszczeniach mokrych (kuchniach, aneksach kuchennych, łazienkach),
  - montaż białej sanitarki w pomieszczeniach łazienek (zawór roboczy dla osoby sprzątajacej itp.),
  - w pomieszczeniach kuchni i aneksach kuchennych montaż nowych zlewozmywaków dwukomorowych z baterią i zawór do montażu zmywarki,
- Dokumentacja projektować winna również wskazywać jednoznacznie elementy budynku przewidziane do rozbiórki (wtórnej odbudowy),
  - Eliminację barier architektonicznych pod kątem osób niepełnosprawnych,

Plan zagospodarowania terenu działki winien uwzględnić możliwość zlokalizowania na nim ogródka gastronomicznego (z dostępem do wody i energii elektrycznej), miejsce składowania odpadów wraz z możliwością ich segregacji, miejsca postojowe niezbędne obsługi budynku w zakresie osób starszych i niepełnosprawnych lokalizacja pozwala na ich zorganizowanie, opaski wokół budynku, tereny utwardzone (chodniki, podejścia, schody zewnętrzne itp.) oraz elementy małej architektury, ogrodzenie terenu (bramy furtki, ławki, stojaki na rowery, kosze na śmieci itp.), doprowadzenie instalacji elektrycznej dla potrzeb zasilania urządzeń oraz oświetlenia, osprzęt gniazdowy w wykonaniu min. IP55.

### **1.3. Zakres przedmiotu zamówienia**

#### **1.3.1. Wykonanie dokumentacji projektowej obejmującej wszystkie branże, zawierającej w szczególności następujące elementy składowe:**

- a) Ekspertyzę techniczną wraz z oceną stanu technicznego głównych elementów konstrukcyjnych budynku takich jak fundamenty, ściany fundamentowe, ściany budynku, stropy, schody, więźbę dachową. Ekspertyza winna zawierać ewentualne zalecenia, co do sposobu zabezpieczenia budynku, technologii i zakresu niezbędnych do wykonania robót,
- b) Ekspertyzę mykologiczną w pełnym zakresie wraz z zaleceniami, co do zakresu niezbędnych do wykonania robót (konstrukcja dachu, stropów drewnianych na poszczególnych kondygnacjach),



## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

### Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu

---

- c) Badania geotechniczne gruntu (przynajmniej w trzy punkty),
- d) Inwentaryzację budynku, zawierającą część opisową, część rysunkową oraz dokumentację fotograficzną. Inwentaryzacja ta winna zawierać w szczególności ilość pieców kaflowych, elektrycznych, kotlin, kotłów, podgrzewaczy elektrycznych, gazowych w podziale na poszczególne mieszkania i inne urządzenia przywdziane do wymiany lub do likwidacji w trakcie wykonania planowanych robót budowlanych,
- e) Ekspertyzę techniczną w zakresie zachowania warunków ppoż. wraz ze wszelkimi odstępstwami od warunków technicznych uzgodnioną z Komendantem Straży Pożarnej,
- f) Badania stratygraficzne elewacji budynków, bram wjazdowych, sieni przejazdowej, klatek schodowych a w szczególności ich ścian, podniebień, balustrad, elementów konstrukcyjnych i innych elementów drewnianych),
- g) Program prac konserwatorskich,
- h) **Audyt energetyczny i audyt remontowy**, obowiązujące 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,
- i) Opinię ornitologiczną i chiropterologiczną celem określenia czy budynki są wykorzystywane jako miejsce gniazdowania ptaków lub schronienie dla nietoperzy. Jeśli tak to jakie gatunki, w jakiej liczbie 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 obiektów przez zwierzęta z pracami termomodernizacyjnymi i wskazanie innych rozwiązań celem ochrony zasiedlających się na budynkach ptaków lub nietoperzy,
- j) Projekt budowlany zawierający:
  - projekt zagospodarowania terenu opracowany zgodnie obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego opracowany na aktualnej mapie zasadniczej,
  - projekt architektoniczno-budowlany,
  - projekt techniczny.
- k) Kosztorysy inwestorskie dla poszczególnych zakresów robót z podziałem na branże,
- l) Przedmiary robót dla poszczególnych zakresów robót z podziałem na branże,
- m) Specyfikację Techniczną Wykonania i Odbioru Robót w oparciu o ww. dokumentację projektową dla poszczególnych branż,

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

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 izby samorządu zawodowego.

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

- 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, PSG, 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,
- w przypadku gdy dokumentacja obejmuje realizację nowych sieci, nowych przyłączy lub ich wymianę winna ona być uzgodniona na ZUDP.

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

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

**Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

### **2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO 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 obowiązującymi przepisami prawa oraz sztuką budowlaną oraz zaleceniami Komendanta Straży Pożarnej. 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 i zachowaniem zaleceń zawartych w ww. ekspertyzach. W dokumentacji projektowej należy przewidzieć, że roboty budowlane powinny być prowadzone w taki sposób, aby nie naruszać ani nie obciążać dodatkowo elementów konstrukcyjnych budynku.

#### **2.3. Wymagania instalacyjne**

Dokumentacja projektowa powinna obejmować demontaż oraz budowę nowych instalacji zgodnie z zaakceptowanym przez Zamawiającego wydzielaniem lokali użytkowych. W tym zakresie Wykonawca winien uzyskać wszelkie niezbędne opinie, uzgodnienia i inne dokumenty, konieczne do sporządzenia dokumentacji projektowej oraz uzyskać zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej na wykonanie robót. Przy sporządzaniu dokumentacji projektowej, w tym zakresie należy, także wziąć pod uwagę nowe wydzielenie lokali użytkowych, zalecenia ekspertyzy ppoż. oraz ekspertyzy technicznej dotyczące stanu zawilgocenia ścian kondygnacji podziemnej. Wykonawca w dokumentacji projektowej winien oznaczyć jednoznacznie jakiego rodzaju elementy powinny być zastosowane podając ich charakterystyczne parametry:

- Projekt nowej instalacji centralnego ogrzewania wraz z rozprowadzeniem czynnika grzewczego po wydzielonych lokali użytkowych 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,
- Projekt modernizacji źródła ciepła (węzła cieplnego dwufunkcyjnego z zasobnikami ciepłej wody użytkowej) według obowiązujących przepisów 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),

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

- Projekt wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła, która doprowadzać będzie do lokali użytkowych ciepło/chłód, zgodnie z opracowaną aranżacją wewnątrz. Centrale wentylacyjne zostaną zlokalizowane w pomieszczeniu maszynowni. Instalacja zostanie opomiarowana, aby była możliwość indywidualnego rozliczania najemców. Dokumentacja powinna zawierać: określenie w budynku stref powietrza nawiewanego i wyrzucanego, obliczenia ilości powietrza nawiewanego i usuwanego z pomieszczeń, dobór centrali wentylacyjnej. Powinna uwzględniać wymagane strumienie przepływu powietrza oraz straty na kanałach/kratkach, rozmieszczenie anemostatów nawiewnych i wywiewnych uwzględniając najlepszy przepływ powietrza przez pomieszczenie. Wykonawca oznaczy jednoznacznie jakiego rodzaju elementy powinny być zastosowane podając ich charakterystyczne parametry.
- Projekt instalacji elektrycznej w pomieszczeniu węzła cieplnego zgodnie z aktualnymi wytycznymi Veolia,
- Projekt instalacji wentylacyjnej nawiew, wywiew w pomieszczeniach, w których jest ona wymagana zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- Projekt wymiany przyłącza oraz wewnętrznej instalacji zimnej wody wraz z opomiarowaniem. Wykonawca powinien zaprojektować zawory podpionowe na każdym z pionów,
- Projekt instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z opomiarowaniem. Wykonawca powinien zaprojektować zawory podpionowe na każdym z pionów,
- Projekt niezbędnej instalacji hydrantowej, zgodnie z Ekspertyzą ppoż.,
- Projekt wymiany przyłącza oraz pionów kanalizacji sanitarnej,
- Projekt będzie zawierał opisy metod odcięcia i demontażu nieczynnych instalacji, w tym także części instalacji gazowych w mieszkaniach pozostałych po likwidacji pogrzewaczy gazowych lub kotłów gazowych dwufunkcyjnych, 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.
- W celu minimalizacji strat cieplnych rurociągi należy zaizolować termicznie za pomocą otulin termoizolacyjnych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 5 lipca 2013 r. Izolacje cieplne i akustyczne zastosowane w instalacjach wewnętrznych: centralnego ogrzewania, wodociągowej powinny być wykonane w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia zgodnie z Ekspertyzą ppoż.
- 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 instalację kanalizacyjną z rur niskoszumowych, instalacje wodne oraz centralnego ogrzewania z rur typu PEX lub równoważną. Instalacje ppoż. wykonać zgodnie z opracowaną ekspertyzą ppoż.

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

- Zamawiający preferuje liczniki instalacji centralnego ogrzewania, wody zimnej oraz ciepłej wody użytkowej z nakładką radiową umożliwiającą odczyt bezpośrednio przez Zleceniodawcę na podstawie nabytych licencji i sprzętu np. firmy BMeters 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.
- Wykonawca powinien wykonać dodatkową opinię kominiarską przed rozpoczęciem robót projektowych, a na jej podstawie zaprojektować remont istniejących kominów, przewodów wentylacyjnych wraz dobudową niezbędnych przewodów wentylacyjnych uwzględniającą, także przełączenie pomieszczeń, urządzeń do wolnych przewodów wentylacyjnych po wcześniejszej likwidacji kotlin i pieców kaflowych itp. po pozyskaniu przez Wykonawcę aktualnej opinii kominiarskiej.
- 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.

#### **2.4. Wymagania dla instalacji elektrycznej**

##### **2.4.1. Instalacja elektryczna w częściach wspólnych**

Istniejącą instalację elektryczną wraz z osprzętem, oprawami oświetleniowymi i elementami rozdziału mocy należy wymienić w całości. Zasilanie budynku wykonać na nowo zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami. Do obliczeń przewodów należy przyjąć dla gastronomi moc 40 kW, a na każdy pozostały lokal moc 12 kW. WLZ-ty od złącza kablowego oraz pomiędzy tablicami i lokalami wykonać przewodami w wykonaniu bezhalogenowym o niskiej emisji dymów. WLZ do lokali w konfiguracji żył co najmniej 5x6 mm<sup>2</sup>, przekrój dobrany odpowiednio do zapotrzebowania na moc. Wszystkie przewody prowadzić zgodnie z normami i wytycznymi. Trasy WLZ prowadzić po korytkach kablowych metalowych z pokrywami montowanych w pionach, na odejściach WLZ prowadzić podtynkowo w rurach ochronnych osłonowych typu RKLS, stosować łączenia systemowe. Pod trasy kablowe należy wykuć piony o szerokości 25 cm i głębokości 12 cm. Piony zabezpieczyć płytami G-K o odpowiedniej odporności ogniowej, osadzonymi na stalowej konstrukcji wsporczej. Przebiecia między kondygnacjami uzupełnić przepustami, a na każdej kondygnacji wykonać rewizję przez zastosowanie drzwiczek metalowych z zamkiem na klucz 827 lub podobny. Zasilanie opraw oświetleniowych dla części wspólnych kondygnacji naziemnych prowadzić podtynkowo. Osprzęt w piwnicach montować natynkowo w wykonaniu IP44, a instalację prowadzić w rurach elektroinstalacyjnych sztywnych typu RLHF. Rozmieszczenie opraw oświetleniowych wykonać na podstawie aranżacji wnętrz popartej obliczeniami natężenia oświetlenia. Stosować oprawy o klasie szczelności IP oraz klasie wytrzymałości IK odpowiednio do przeznaczenia i miejsca instalacji. Oświetlenie zewnętrzne powinno być wyposażone w czujnik ruchu oraz soczewkę asymetryczną, montować na wysokości uniemożliwiającej dostęp bez drabiny oraz tak by strumień światła nie padał na okna lokali. Oświetlenie policyjne należy wykonać w postaci

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

plafonu z opisem adresu lub tylko numeru budynku. Istniejącą oprawę policyjną noszącą znamiona historyczne (wykonanie metalowe, zdobione, itp.) należy poddać renowacji po wcześniejszej ocenie takiej możliwości.

**Instalację należy prowadzić tak by nie zakłócać tras instalacji innych branż.**

#### **2.4.2. Rozdzielnica Główna i Tablice Licznikowe.**

Istniejące rozdzielnice i tablice licznikowe należy zdemontować i wykonać na nowo jako szafy wolnostojącej NN, wnękowej z blachy stalowej o grubości minimum 1,2 mm, malowanej proszkowo, struktura, na kolor RAL 7035 lub podobny, drzwi z wizjerami na liczniki i GWP, zamek na klucz systemowy 1333 lub podobny. Rozdzielnice montować na parterze budynku w części wspólnej, ogólnodostępnej, na kondygnacji naziemnej, w pobliżu pionu. Tablice Licznikową wyposażać w tablice dla liczników 3f, ilość zgodnie z liczbą lokali. Należy uwzględnić dodatkowe tablice rezerwowe. Miejsce dla liczników na potrzeby administracyjne oraz zewnętrznych operatorów takich jak np. Veolia należy przewidzieć w sekcji Rozdzielniczy Główny. Tablice licznikowe należy okablować przewodami typu LgY o przekroju 6 mm<sup>2</sup> lub odpowiednio większym, zakończonymi tulejkami izolowanymi 6/18. Wszystkie podejścia obwodów na okablowanie należy wykonać przy pomocy złączek typu ZUG. Panele i maskownice należy przygotować do możliwości oplombowania przez ZE. Każdy przewód należy odpowiednio opisać i oznaczyć.

#### **2.4.3. Instalacja elektryczna w lokalach**

Do tablic lokali doprowadzić WLZ wykonany kablem energetycznym typu N2XH-J, który należy podłączyć do rozłącznika izolacyjnego 3P. Jeśli przewidziano wymianę instalacji w lokalu to rozdzielnice 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 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 lub został nowo wydzielony, 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.

W lokalach gastronomicznych należy przewidzieć podejścia siłowe typu 32A.

W kuchni lub aneksie kuchennym należy przewidzieć miejsce na płytę elektryczną wraz z doprowadzonym podtynkowo przyłączem trójfazowym.

W łazienkach należy zastosować gniazda w wykonaniu bryzgoszczelnym.

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

W każdym pomieszczeniu należy przewidzieć minimum jedno wypust na źródło światła. W łazience należy przewidzieć plafon LED oraz wypust oświetleniowy dla oprawy nad lustrem. Moc elektryczną oraz strumień świetlny oprawy LED w łazienkach należy dobrać w zależności od natężenia oświetlenia w pomieszczeniu.

#### **2.4.4. Instalacja zewnętrzna**

Przewidziane do zagospodarowania podwórze, ogródek oraz taras należy wyposażać w instalację elektryczną. Wykonać odpowiednią ilość punktów oświetleniowych oraz gniazdowych w wykonaniu min. IP55. Należy przewidzieć zasilania dla urządzeń zainstalowanych na teren. Instalację wykonać kablem energetycznym typu NYY-J. Obwody ogólne wyprowadzić z rozdzielnic administracyjnej, a zasilania przeznaczone na potrzeby obsługi klientów wyprowadzić z odpowiednich rozdzielnic lokali usługowych.

#### **2.4.5. 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 zabezpieczyć przed korozją. Bednarkę 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 rozdziału PEN, Głównej Szyny Wyrównawczej, kotłowni lub węzła cieplnego, konstrukcji szybu windy. Wszystkie przepusty do budynku wykonać jako hermetyczne systemowe.

#### **2.4.6. Instalacje PPOŻ**

Należy wykonać instalację oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego drogi ewakuacji oraz inne instalację będące następstwem wskazanych rozwiązań zamiennych w opinii/ekspertyzie PPOŻ. W Rozdzielniczy Głównej należy wykonać Główny Wyłącznik Prądu GWP wyposażony w wyzwalacz wzrostowy sterowany przyciskami Przeciwpowozarowy Wyłącznik Prądu PWP, którego obwód zasilany jest poprzez przełącznik faz podłączony bezpośrednio za GWP. Miejsca urządzeń PPOŻ należy odpowiednio oznaczyć piktogramami oraz w razie potrzeby doświetlić oprawami awaryjnymi by uzyskać wymagane natężenie oświetlenia dla punktu PPOŻ.

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

#### **2.4.7. Instalacje niskoprądowe**

##### **Pomieszczenie techniczne**

Całą instalację niskoprądową należy doprowadzić do pomieszczenia technicznego, w którym ma znajdować się Główny Punkt Dystrybucyjny jako szafa RACK 19" wyposażona w patach panele, organizatory, listwę zasilającą z wyłącznikiem, zabezpieczeniem i ochroną przeciwprzepięciową 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 zaczepty 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 przepięciowymi 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 pigtailiem 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



## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

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

#### **2.5. 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 ekspertyzie technicznej i ekspertyzie PPOŻ.

#### **2.6. Wykończenie wewnętrznych elementów budynku**

W miarę możliwości należy przewidzieć zachowanie istniejących elementów wykończenia klatek schodowych i korytarzy. W zakresie wykończenia ścian i posadzek części wspólnych obiektów, projekt powinien zostać poprzedzony wykonaniem odkrywek i badań stratygraficznych oraz opracowaniem stosownej ekspertyzy ppoż.

#### **2.7. Zagospodarowanie terenu**

W ramach nieruchomości, na której zlokalizowany jest przedmiotowy budynek należy zaplanować miejsce gromadzenia i segregacji odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ponadto należy w sposób optymalny zaprojektować ciągi piesze oraz nasadzenia i obiekty małej architektury (ławki, kosze na odpady itp.). W przypadku konieczności obniżenia zwierciadła wód gruntowych, należy przewidzieć możliwość odprowadzenia wód opadowych o miejskiej sieci kanalizacyjnej deszczowej lub ogólnospławnej, a także przewidzieć wykonanie właściwych urządzeń.

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

#### **3.1. Zakres prac projektowych**

Zakres prac projektowych obejmuje dokumentację projektową zgodnie obowiązującym Prawem Budowlanym i obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności 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 wszelkie decyzje, uzgodnienia, zgłoszenia, pozwolenia 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”.

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

### Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu

---

#### 3.2. Dokumentacja powinna obejmować:

- Projekt budowlany dla poszczególnych branż
  - projekt zagospodarowania terenu,
  - projekt architektoniczno-budowlany,
  - projekt techniczny.
  - Projekt wykonawczy - stanowiący uzupełnienie i uszczegółowienie projektu budowlanego
  - Przedmiar robót
- Kosztorys inwestorski
- Informację dotyczącą 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 unijnej i informacyjnej dla lokalu gastronomicznego) 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.

#### **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 rozszerzeniem .jpg.

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

(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 rozszerzeniem **.docx. lub .doc.**
- kompletne rysunki w formacie z rozszerzeniem **.dwg.**
- przedmiary i kosztorysy w formacie z rozszerzeniem **ath oraz. kst/kstx.** wykonane w programie NORMA.

#### **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 - płyty CD/DVD.**

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

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

#### **3.3. Warunki wykonania i odbioru prac projektowych**

1. Dokumentacja powinna zostać wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, obowiązującym Prawem Budowlanym i obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności 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 programem funkcjonalno-użytkowym.
2. Szczegółowe warunki i zasady wykonania oraz odbioru dokumentacji określają zapisy Umowy:
  - 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.
  - Uzupełnienie 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.
  - Dokumentacja kosztorysowa winna być tak opracowana by umożliwiać etapowanie poszczególnych zakresów robót na etapie ich wykonania.
  - 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).

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

- 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.

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **Opracowanie dokumentacji projektowej na modernizację, przebudowę, rozbudowę budynku położonego na terenie działki 15/2, obręb 51, ark. 21 przy ul. Mielżyńskiego 23 w Poznaniu**

---

#### **I. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - będzie przekazane Projektantowi po podpisaniu umowy.
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 2021 r. poz. 2351 ze zm.),
  - B. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.),
  - C. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1213.),
  - D. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2019 poz. 1065),
  - E. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 ze zm.),
  - F. Ustawa z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990),
  - G. Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.),
  - H. Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183),
  - I. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 09.10.2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409),
  - J. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 09.10.2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408),
  - K. 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,
  - 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.
  - O. Ustawa o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 779 ze zm.),