

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU BUDOWLANO- WYKONAWCZEGO

**PRZEBUDOWY I REMONTU ZABYTKOWEGO RATUSZA W MŁAWIE NA DZ. NR 696,
UL. STARY RYNEK 19, WOJ. MAZOWIECKIE**

1. Dane ogólne

1.1 Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt budowlano-wykonawczy przebudowy i remontu zabytkowego budynku ratusza w Mławie na dz. nr 696 przy ul. Stary Rynek 19, woj. mazowieckie.

Zakres opracowania:

- dostosowanie obiektu pod względem bezpieczeństwa pożarowego na podstawie opracowanej ekspertyzy,
- remont elewacji, wieży i dachu budynku z wymianą stolarki okiennej,
- dostosowanie pomieszczeń wg wytycznych zamawiającego (tj. zaprojektowanie łazienki dla osób niepełnosprawnych na parterze, dostosowanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych do obowiązujących przepisów, zmianę układu pomieszczeń w oficynie w celu dostosowania do wymogów p.poż. oraz istniejącej obsługi pracowniczej.

1.2 Podstawa opracowania

- I. Umowa na wykonanie projektu budowlanego nr WI.272.17.2012 z dnia 15.05.2012r.
- II. Ustalenia z Inwestorem.
- III. Wizja lokalna połączona z inwentaryzacją stanu istniejącego dla potrzeb realizacji zadania.
- IV. Ekspertyza techniczna stanu ochrony przeciwpożarowej budynku Urzędu Miasta w Mławie Stary Rynek 19, autor: mgr inż. Grzegorz Kniefel, mgr inż. Wiesław Nowak
- V. Program prac konserwatorskich
- VI. Mapa do celów projektowych w skali 1:500.
- VII. Normy i przepisy branżowe, a w tym m.in.:
 - Ustawa z dnia 07.07.1994r Prawo budowlane (jednolity tekst Dz.U. Nr 156 z 2006r poz.1118),
 - Ustawa z dnia 27.04.2001r Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst Dz.U. Nr 25/2008 poz.150),
 - Ustawa z dnia 29.01.2004 Prawo zamówień publicznych (Dz.U. Nr 223/2007 poz.1655 z p.zm.),
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r (Dz.U. Nr75 poz. 690, zm. Dz.U. Nr 201/2008 poz.1238) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 07.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków ,innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109 poz. 719),
 - ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2009 r. nr 178, oz. 1380),
 - Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1999r w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jednolity Dz.U. Nr169 z 2003r poz. 1650),
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U Nr 120 poz. 1133 zmiany Dz.U. Nr 201/ 2008 poz. 1239),

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz. U Nr 202 poz. 2072).

1.3 Podstawowe parametry charakterystyczne obiektu:

	Część A	Część B	Część C	Razem
Powierzchnia użytkowa budynku	piwnica 47,12m ² parter 187,41 m ² piętro 186,58 m ² poddasze 9,28m ²	- parter 194,67 m ² piętro 199,06 m ² -	- parter 68,65 m ² piętro 67,94 m ² -	47,12 m ² 450,73 m ² 453,8 m ² 9,28 m ² <hr/> 960,93 m ²
Powierzchnia zabudowy	275,06 m ²	261,37 m ²	90,30 m ²	626,73 m ²
Kubatura	3312 m ³	2434 m ³	1105 m ³	6851 m ³
Wymiary poziome	11,04x25,03m	30,96x10,10m	6,38x14,16m	
Ilość kondygnacji	2+poddasze	2+poddasze	2	
Wysokość budynku/ wysokość w kalenicy	7,85m ~14m, wys. wieży ~ 23m	7,7m ~10,3m	5,6m	

Powierzchnia dziedzińca - 212m²

1.4 Opis obiektu

Ratusz późnobarokowy w Mławie zlokalizowany w centrum miasta Stary Rynek nr 19 w sąsiedztwie obiektu sakralnego i otaczających ulic, przy których położona jest zwarta zabudowa budynków usługowo – mieszkalnych. Obiekt o powierzchni 960,93 m² stanowi przykład architektury municypalnej, końca XVIII wieku na Mazowszu, wpisany do rejestru zabytków pod numer A – 140.

Budynek główny, administracyjno – biurowy, o trzech kondygnacjach nadziemnych /w tym kondygnacja poddasza/, podpiwniczony w niewielkim fragmencie, w części południowej, połączony jest z dwukondygnacyjną oficyną biurową w części północno – wschodniej. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej: ściany zewnętrzne i konstrukcyjne ceramiczne o grubości 62,5 cm, 46 cm i 48 cm. Ściany wewnętrzne ceglane grubości 47 cm i 25 cm. Stropy w części głównej budynku drewniane ze ślepym pułapem, w oficynie ceramiczne. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne – murowane z elementów drobnowymiarowych są obustronnie otynkowane.

Schody w klatkach schodowych K – 1 i K – 2, o konstrukcji żelbetowej, monolityczne.

Dach nad budynkiem głównym dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, odeskowany na zakładkę, pokryty dachówką holenderką.

Stropodach w oficynie jest o konstrukcji żelbetowej pokryty blachą.

W urzędzie zatrudnionych jest 75 osób + szacunkową ilość interesantów przebywających w danej chwili, określa się na 15 osób.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje wewnętrzne:

- wodociągowa,
- kanalizacji sanitarnej,

- energii elektrycznej,
- gazowa,
- centralnego ogrzewania,
- telefoniczna,
- wentylacji grawitacyjnej,
- przeciwpożarową /przeciwpożarowy wyłącznik prądu, hydranty wewnętrzne 52 na kondygnacji parteru i piętra w korytarzu przy klatce schodowej K – 1 i K – 2/.

Podstawowym źródłem ciepła dla instalacji centralnego ogrzewania Urzędu Miasta jest kotłownia gazowa, zlokalizowana na poddaszu w części południowej budynku.

Budynek Urzędu Miasta stanowi jedną strefę pożarową. Brak jest wydzielonej pożarowo i zabezpieczonej przed zadymieniem klatki schodowej K – 2, przekroczona jest długość dojścia ewakuacyjnego z pomieszczeń biurowych w oficynie na parterze i piętrze.

1.5 Opis konstrukcji budynku:

Opis konstrukcji obiektu:

- ściany murowane,
- stropy w części głównej budynku o konstrukcji drewnianej ze ślepym pułapem, w oficynie z płyt kanałowych żelbetowych,
- stropodach w oficynie z płyty korytkowej,
- dach w części głównej budynku o konstrukcji drewnianej,
- schody klatek schodowych K – 1 i K – 2 żelbetowe, dwubiegowe i trójbiegowe.

2.0 Dokumentacja fotograficzna



Fot. nr 1. Widok elewacji frontowej i bocznej (lewej)



Fot. nr 2. Widok elewacji tylnej i bocznej (prawej)



Fot. nr 3. Widok elewacji tylnej.



Fot. nr 4. Widok elewacji bocznej (lewej – brama, w tle po prawej elewacja podwórzowa 6)



Fot. nr 5. Widok elewacji podwórzowej 1.



Fot. nr 6. Widok elewacji podwórzowej 2.



Fot. nr 7. Widok elewacji podwórzowej 3 i 4



Fot. nr 8. Widok elewacji podwórzowej 5



Fot. nr 9. Widok elewacji podwórzowej 8



Fot. nr 9. Widok elewacji podwórzowej 7 (śmietnika), 8



Fot. nr 10. Drzwi wejściowe do wymiany.



Fot. nr 11. Widok drzwi wejściowych do klatki K2 (przeznaczonych do wymiany)



Fot. nr 12. Widok wieży ratuszowej.



Fot. nr 13. Widok typowego okna przeznaczonego do wymiany.



Fot. nr 14. Wieża: widok detalu obróbek i balustrady.



Fot. nr 15. Widok istniejącego oryynnowania – do wymiany na nowe z blachy tytanowo-cynkowej (patynowanej-szarej)



Fot. nr 16. Widok studni przyokiennych od strony elewacji bocznej (lewej).



Fot. nr 17. Widok dachu oficyny.



Fot. nr 18. Widok dachu w bryle A budynku.



Fot. nr 19. Widok dachu w bryle B budynku.



Fot. nr 20 - 21. Widok uszkodzeń tynku na elewacji bocznej (lewej). Widoczne instalacje przeznaczone do ukrycia pod tynkiem.



Fot. nr 22. Widok podjazdu dla osób niepełnosprawnych przy wejściu głównym.
W tle okładzina kamienna przeznaczona do usunięcia – wg programu prac konserwatorskich



Fot. nr 23. Widok schodów i poręczy w klatce schodowej K2 (grzejnik zmniejszający światło przejścia – do przeniesienia, poręcz schodów do podniesienia do wys. 1,1m – np. poprzez wspawanie odcinków prętów w istniejące pręty pionowe balustrady)



Fot. nr 24. Widok dachu nad śmietnikiem – zakładane odnowienie konstrukcji poprzez oczyszczenie i wymianę pokrycia na blachę trapezową w kolorze szarym wraz z obróbkami bocznymi).



Fot. nr 25. Widok na spękane boczne schody - przeznaczone do odbudowy. Nowa okładzina schodów z płyty granitowej. Widoczny w tle cokół obłożony płytami kamiennymi – przeznaczona okładzina kamienna cokółu do zdemontowania i zastąpienia tynkiem (wg programu prac konserwatorskich).



Fot. nr 26. Widok konstrukcji dachu w bryle A budynku. Widoczne pochylenie słupów w kierunku wieży.



Fot. nr 27. Widok konstrukcji dachu w bryle A budynku (II poziom). Widoczne pochylenie słupów w kierunku wieży.



Fot. nr 28. Widok konstrukcji dachu w bryle B budynku. Widoczne miejsce montażu wentylatora oddymiającego nad klatką schodową K2. W tle widoczne kominy do odbudowania (obecnie kominy zakończone są pod połacią dachową).



Fot. nr 29. Widok na porażoną owadami krokiew po stronie elewacji frontowej (przeznaczona do wymiany).



Fot. nr 30. Widok na porażoną owadami krokiew po stronie elewacji frontowej (przeznaczona do wymiany).



Fot. nr 31. Widok na istniejącą sieć hydrantową – do przebudowy.

3.0 Opis stanu projektowanego

3.1 Opis zakresu prac dostosowania obiektu pod względem bezpieczeństwa pożarowego na podstawie opracowanej ekspertyzy.

W celu osiągnięcia właściwego stanu bezpieczeństwa przeciwpożarowego obiektu, autorzy ekspertyzy uznają za niezbędne zrealizowanie następującego zakresu prac:

- klatka schodowa K – 2 zostanie wydzielona pożarowo ścianami i stropami o klasie odporności ogniowej REI 60, poszerzona o powierzchnię przyległego korytarza, zostanie zamknięta drzwiami o klasie odporności ogniowej EI 30C od korytarza i pomieszczeń na kondygnacji parteru i piętra, wyposażona będzie w mechaniczny system oddymiający, przy zachowaniu pasa zewnętrznego o szerokości 4 m o klasie odporności ogniowej EI 60 pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynków tworzących kąt 90°;
- drewniana konstrukcja dachu i odkrytych podciągów stropu nad piętrem zostanie zabezpieczona środkiem ogniochronnym nadając materiałom palnym cech nierozprzestrzeniających ognia;
- zostanie podwyższona balustrada w klatce schodowej K-2 do wysokości 1,1 m;
- zostanie usunięty element urządzenia grzewczego ze światła biegu klatki schodowej K – 2;
- wydzielone przestrzenie pomieszczeń gospodarczych w klatce schodowej K – 2 na parterze i piętrze zostaną zdemonstrowane;
- w korytarzach przy drzwiach klatek schodowych na każdej kondygnacji i na poddaszu zostaną zainstalowane hydranty z wężem pólstywnym 25 mm, o długości 30 m;
- przeszklenie okienne w ścianie obudowującej kotłownię gazową na poddaszu budynku wykonane zostanie w klasie odporności ogniowej EI 60.

Przyjęte rozwiązania zastępcze inne niż określają to przepisy techniczno-budowlane zapewniające zabezpieczenie przeciwpożarowe obiektu:

- zaprojektowana zostanie sygnalizacja pożarowa wraz z instalacją towarzyszącą, przyciski ROP i sygnalizatory akustyczne (wg opracowania branżowego);
- otwory pomiędzy północną częścią budynku biurowego a oficyną na parterze i piętrze, zamknięte będą drzwiami dymoszczelnymi zaopatrzonymi w samozamykacz;
- otwór drzwiowy z korytarza do pomieszczenia sanitarnego nr 48, z którego jest wejście na poddasze budynku, zamknięty będzie drzwiami o klasie odporności ogniowej EI 30C (C- samozamykacz);
- sposób zamknięcia klatki schodowej K – 2 i oficyny na parterze i piętrze podzieli korytarz na krótsze odcinki, co wydatnie wpłynie na bezpieczeństwo ewakuowanych ludzi.

3.2 Remont elewacji, wieży i dachu budynku z wymianą stolarki okiennej,

Zakres remontu:

- wymiana pokrycia dachowego wraz z instalacją odgromową,
- wymianę uszkodzonych elementów pokrycia wieży (blacha szara),
- naprawa dachu wieży i naprawa skorodowanych detali,
- wzmocnienie części konstrukcji dachu zastrzałami oraz wiatrownicami – część A budynku,
- wymiana zainfekowanych elementów konstrukcji lub ich wzmocnienie, zabezpieczenie konstrukcji zgodnie z wymaganiami ekspertyzy p. poż.

- wymiana stolarki okiennej na nową z zachowaniem podziału ośmiopolewego (kolorystyka wg dokumentacji rysunkowej),
- odbudowa bocznych schodów na wzór głównych,
- wymiana orynnowania na nowe z blachy tytanowo-cynkowej (szara),
- skucie odspojonych tynków i uzupełnienie ich wapiennymi (założono około 40% do uzupełnienia – szczegółowy opis prac wg dokumentacji konserwatorskiej),
- usunięcie wtórnej okładziny cokołu i zastąpienie jej tynkiem,
- wymiana obróbek blacharskich i parapetów zewnętrznych na nowe z blachy tytanowo-cynkowej,
- wymiana wewnętrznych parapetów z uwagi na zdemontowanie okien skrzynkowych,
- wykonanie sufitu podwieszanego w korytarzach części B i C budynku (REI 60),
- wymiana głównych drzwi wejściowych do budynku oraz na dziedziniec,
- wykonanie drzwi drewnianych do śmietnika na dziedzińcu.

Opis prac remontowych wg dokumentacji konserwatorskiej.

- Skucie okładziny kominów wykonanej z płytek ceramicznych. Uzupełnienie ubytków w kominach. Tynkowanie kominów.
- Całkowita wymiana pokrycia dachu. Wykonanie nowego pokrycia z ceramicznych dachówek, esówek. Dachówki powinny być w takich samych rozmiarach jak wcześniej, w kolorze naturalnej ceramiki, matowe.

Odtworzenie-wymiana zniszczonego pokrycia dachu wieży (ok. 1,5 m²) oraz naprawa innych elementów blaszanych i detali.

- Dezynfekcja przyziemnych powierzchni muru obwodowego zaatakowanych przez mikroorganizmy.
- Profilaktyczne zabezpieczenie przed ponownym porastaniem ścian wykonane preparatem.
- Mechaniczne usunięcie z elewacji wierzchniej warstwy cienkowarstwowego, cementowego tynku. Skucie odspojonych, mocno popękanych i rozwarstwionych części tynku wapiennego (max. ok. 40% całkowitej pow. tynków płaskich). Obszar tynku do skucia należy ograniczyć do tynków nie nadających się do naprawy i uzupełnienia. Nie dopuszcza się możliwości usuwania gzymsów i naczółków okiennych zdobiących elewacje.
- Usunięcie kamiennej okładziny z cokołu budynku i murku przed głównym wejściem. Skucie cementowo-wapiennego tynku z cokołu budynku wokół dziedzińca.
- Uzupełnienie tynków elewacyjnych, odpowiednio dobraną pod względem właściwości fizycznych, zaprawą trasowo-wapienną. Tynkowanie dwuwarstwowe z miejscowym zastosowaniem zbrojenia z siatki z włókien szklanych odpornej na alkalia.

a/ 1 warstwa - tynk podkładowy wapienno-trasowy o dużej paroprzepuszczalności i niskim skurczu do uzupełnień podłoża.

b/ 2 warstwa - mineralna, elastyczna, hydrofobizowana) wyprawa zawierająca mikrowłókna do wykonywania tynków nawierzchniowych, lub trasowo-wapienny.

c/ na cokół – paroprzepuszczalny tynk cementowo-wapienny. Miejscowe zbrojenie drobnymi siatkami z włókna szklanego.

- Wymiana obróbek blacharskich na nowe z blachy tytanowo-cynkowej. Wykonanie właściwych odpływów wody opadowej spod murów obwodowych budynku.
- Uporządkowanie rozlokowania na elewacjach wszelkich instalacji. Montaż podtynkowy instalacji.
- Rozbiórka schodów na elewacji południowej. Wybudowanie nowych schodów z odpowiednio wybranego kamienia.
- Mechaniczne czyszczenie elewacji z łuszczących się starych warstw farb, z luźnych zanieczyszczeń i fragmentów tynku. Odpylanie.

- Miejscowe wzmacnianie niestabilnych powierzchni starych tynków wapiennych. 2-3 krotne przesmarowanie pylących się powierzchni preparatem wzmacniającym podłoże dla uzyskania lepszej przyczepności następnych warstw.
- Wypełnienie ewentualnych pęknięć i szczelin w murze mineralną zaprawą iniekcyjną.
- Wymiana obróbek blacharskich.
- Naprawa uszkodzonych detali sztukatorskich – gzymsów i naczółków okiennych. Uzupełnianie ubytków elastyczną zaprawą z zawartością zbrojenia z mikrowłókien lub elastyczną, drobnoziarnistą masą.
- Zatarcie małych rys i pęknięć w tynku trwale elastyczną, silikatową masą. Do mikropęknięć w tynku można też zastosować mineralny szlam wapienny.
- Oczyszczenie drewnianych profilowań na dachu, z farb i szarej, zniszczonej warstwy zaatakowanej przez grzyb, metodą szlifowania. Kitowanie drobnych szczelin w drewnie pastą. Impregnowanie drewna gruntem na bazie oleju lnianego. Malowanie drewnianych elementów półprzezroczystą farbą w kolorze brązowym.
- Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Okna powinny być drewniane i wiernie odtwarzać proporcje i podziały stolarki historycznej.
- Czyszczenie z pozostałości zapraw i farb kamieni otoczkowych w cokole budynku (ok 2 m²).
- Konserwacja metalowych lamp elewacyjnych (3 szt.) i metalowego wiatrowskazu na szczycie wieży. Oczyszczenie powierzchni stalowych ze starych farb i produktów korozji metodą strumieniowo-ścierną (np. mikropiaskarka). Odtłuszczenie powierzchni metalu (aceton). Zabezpieczenie farbą antykorozyjną. Nałożenie warstwy wykończeniowej (farba poliuretanowa).
- Po wysezonowaniu tynków, hydrofobizacja gzymsu nad oknami pierwszego piętra i cokołu.
- Dwukrotne malowanie elewacji farbami silikonowymi.
- Odtworzenie historycznego napisu obiegającego budynek tuż pod gzymsem poddachowym.
- Montaż na gzymse, powyżej okien pierwszego piętra, taśmy z kolcami zapobiegającej siadaniu ptactwa.

3.3 Dostosowanie pomieszczeń wg wytycznych zamawiającego (tj. zaprojektowanie łazienki dla osób niepełnosprawnych na parterze, dostosowanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych do obowiązujących przepisów, zmianę układu pomieszczeń w oficynie w celu dostosowania do wymogów p. poż. oraz istniejącej obsługi pracowniczej.

3.3.1 Przyjęte rozwiązania dotyczące zaprojektowania łazienki dla osób niepełnosprawnych.

Projektuje się łazienkę dla osób niepełnosprawnych w pomieszczeniu nr 12 zlokalizowanym na parterze budynku.

Łazienka powinna spełniać poniższe warunki:

- mieć drzwi o szerokości co najmniej 0,9 m,
- zapewnienie przestrzeni manewrowej o wymiarach co najmniej 1,5x1,5 m,
- stosowanie w tych pomieszczeniach i na trasie dojazdu do nich drzwi bez progów,
- zainstalowanie odpowiednio przystosowanej, co najmniej jednej miski ustępowej i umywalki,
- zainstalowanie uchwytów ułatwiających korzystanie z urządzeń higienicznosanitarnych.

Dopuszcza się stosowanie pojedynczego ustępu dla osób niepełnosprawnych bez przedsionka oddzielającego od komunikacji ogólnej.

Pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wysokość w świetle co najmniej 2,5 m.

Ściany pomieszczenia higienicznosanitarne powinny mieć do wysokości co najmniej 2 m powierzchnie zmywalne i odporne na działanie wilgoci. Posadzka powinna być zmywalna, nienasiąkliwa i nieśliska. Drzwi powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczenia, mieć w dolnej części - otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza. Łazienka powinna mieć wpust kanalizacyjny podłogowy z syfonem oraz armaturę czerpalną ze złączką do węża,

Z uwagi na to, że pomieszczenie ma być wyposażone od wewnątrz w okno nieotwieralne w klasie odporności ogniowej EI60 należy wykonać wentylację mechaniczną o działaniu ciągłym lub włączaną automatycznie.

Wyrzutnia wentylacji wyprowadzona będzie poza pas 4m w ścianie zewnętrznej tj. do pomieszczenia nr 1 poprzez pomieszczenia nr 64 i 65.

3.3.2 Przyjęte rozwiązania dotyczące dostosowania podjazdu dla osób niepełnosprawnych do obowiązujących przepisów.

Analiza stanu istniejącego pod względem wymogów przepisów.

Istniejąca pochylnia dla osób niepełnosprawnych wykonana jest z kostki brukowej betonowej, posiada poręcze w rozstawie 1,22 m (szerokość w świetle poręczy). Wysokość poręczy wynosi 90cm. Długość podjazdu wynosi 802cm. Różnica poziomu pomiędzy wjazdem i płaszczyzną przed drzwiami wejściowymi wynosi 47cm.

Z uwagi na różnicę poziomów pochylnia zalicza się do pochylni do ruchu pieszego i dla osób niepełnosprawnych poruszających się przy użyciu wózka inwalidzkiego przy wysokości pochylni do 0,5m. Dopuszczalny % nachylenia wynosi 8% - istniejące nachylenie pochylni wynosi 5,8% **(warunek jest spełniony)**.

Pochylnie do ruchu pieszego i dla osób niepełnosprawnych o długości ponad 9 m powinny być podzielone na krótsze odcinki, przy zastosowaniu spoczników o długości co najmniej 1,4 m **(warunek jest spełniony – długość pochylni wynosi 802cm)**.

Pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych powinny mieć szerokość płaszczyzny ruchu 1,2 m, krawężniki o wysokości co najmniej 0,07 m i obustronne poręcze odpowiadające warunkom określonym w § 298, przy czym odstęp między nimi powinien mieścić się w granicach od 1 m do 1,1 m. **(warunek nie jest spełniony)**

Długość poziomej płaszczyzny ruchu na początku i na końcu pochylni powinna wynosić co najmniej 1,5 m (warunek spełniony).

Powierzchnia spocznika przy pochylni dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich powinna mieć wymiary co najmniej 1,5 x 1,5 m poza polem otwierania skrzydła drzwi wejściowych do budynku (warunek spełniony).

Przy balustradach lub ścianach przyległych do pochylni, przeznaczonych dla ruchu osób niepełnosprawnych, należy zastosować obustronne poręcze, umieszczone na wysokości 0,75 i 0,9 m od płaszczyzny ruchu. **(warunek nie jest spełniony)**.

Poręcze przy schodach zewnętrznych i pochylniach, przed ich początkiem i za końcem, należy przedłużyć o 0,3 m oraz zakończyć w sposób zapewniający bezpieczne użytkowanie. **(warunek nie jest spełniony)**

Poręcze przy schodach i pochylniach powinny być oddalone od ścian, do których są mocowane, co najmniej 0,05 m **(warunek jest spełniony)**.

Balustrady powinny mieć wysokość 1,1m - **(warunek nie jest spełniony)**

Dostosowanie stanu istniejącego do wymogów przepisów.

Projektuje się wymianę istniejących balustrad na nowe spełniające warunki:

- wysokość balustrad 1,1m,
- obustronne poręcze odpowiadające warunkom określonym, przy czym odstęp między nimi powinien mieścić się w granicach od 1 m do 1,1 m.
- przy balustradach lub ścianach przyległych do pochylni, przeznaczonych dla ruchu osób niepełnosprawnych, należy zastosować obustronne poręcze, umieszczone na wysokości 0,75 i 0,9 m od płaszczyzny ruchu.
- poręcze przy schodach zewnętrznych i pochylniach, przed ich początkiem i za końcem, należy przedłużyć o 0,3 m oraz zakończyć w sposób zapewniający bezpieczne użytkowanie. Poręcze przy schodach i pochylniach powinny być oddalone od ścian, do których są mocowane, co najmniej 0,05 m.

Balustradę wysokości 1.1 należy przewidzieć przy wejściu od strony ulicy dla pieszych.

4.0. Dane ogólne wykończenia

4.1 Cokół

Cokół bryły budynku należy wykonać tynkiem wg zaleceń konserwatorskich.

4.2 Tynki zewnętrzne.

Tynki bryły budynku należy wykonać tynkiem wg zaleceń konserwatorskich.

4.3 Opaska przyścienna

Przewiduje się miejscowe naprawy opaski budynku wraz z naprawą odwodnienia. Należy odprowadzać wody opadowe poza strefę bezpośredniego oddziaływania na budynek tj. około 2m.

4.4. Przegrody wewnętrzne

Uzupełnienia ścian wewnętrznych stanowiących wydzielenia pożarowe należy wykonać z materiałów zapewniających klasę REI 60.

4.5. Stolarka drzwiowa

Przed zamówieniem i wykonaniem okien i drzwi należy bezwzględnie zweryfikować zestawienie i sprawdzić wymiary w naturze. Przed osadzeniem elementów stolarki, ościeża otworów okiennych należy dokładnie oczyścić i naprawić ewentualne uszkodzenia. Drzwi oddzielenia pożarowego zaprojektowano w klasie odporności ogniowej EI30C. Drzwi zewnętrzne drewniane wg zestawienia stolarki drzwiowej.

4.6 Stolarka okienna

Projektuje się montaż stolarki okiennej drewnianej dwuszybowej, o podziale, kolorze, szkleniu i dodatkowych parametrach technicznych wg wykazu stolarki. Stosować nawiewniki. Okna EI60 szklone szkłem matowym nieprzeziernym.

4.7. Parapety

Parapety zewnętrzne należy wykonać z blachy tytanowo-cynkowej patynowanej w kolorze szarym. Parapety wewnętrzne należy wykonać w pomieszczeniach biurowych jako drewniane, w korytarzach kamienne. Parapety należy wykonać w kolorystyce nawiązującej do koloru wnętrza lub stolarki okiennej.

4.8. Obróbki blacharskie

Obróbka blacharska dachu obejmuje opierzenia kominów, wykonanie pasów nad rynnowych, koszy, murów ogniowych. Zastosować należy obróbki dachowe systemowe lub wykonać indywidualnie z blachy tytanowo-cynkowej (patynowanej) w kolorze szarym. Rynny dachowe i rury spustowe należy wykonać z blachy tytanowo-cynkowej w kolorze naturalnego cynku, o przekroju rynny dachowej fi 180mm, natomiast przekrój rury spustowej fi 120mm.

5.0. Wykończenie wewnętrzne

5.1. Malowanie

Ściany wewnętrzne należy malować farbami emulsyjnymi w kolorach pastelowych uzgodnionych z Inwestorem / Użytkownikiem. Przed przystąpieniem do malowania zagruntować powierzchnie tynku. Ościeża po zdemontowanych oknach skrzynkowych należy otynkować oraz pomalować w kolorze białym.

5.2. Szpachlowanie

Wykonać wewnętrzne tynki cementowe zatarte na gładko. Marka i skład zapraw powinny być zgodne z wymaganiami normy PN-90/B-14501 „Zaprawy budowlane zwykłe”. Przygotowanie zapraw do robót tynkarskich powinno być wykonane mechanicznie. Zaprawę należy przygotować w takiej ilości, aby mogła być wbudowana możliwie szybko po jej przygotowaniu, tj. w okresie 3 godzin. Do zaprawy tynkarskiej należy stosować piasek rzeczny lub kopalniany. Do zaprawy cementowej należy stosować cement portlandzki według normy PN-B-19701:1997 „Cementy powszechnego użytku”. Za zgodą Inspektora Nadzoru można stosować cement z dodatkiem żużla lub popiołów lotnych 25 i 35 oraz cement hutniczy 25 pod warunkiem, że temperatura otoczenia w ciągu 7 dni od chwili wbudowania zaprawy nie będzie niższa niż +5 C. Po wykonaniu tynku podłoże zagruntować. Wykonać szpachlowanie ścian dwuwarstwowe przy użyciu gotowych gładzi szpachlowych szpachlówką emulsyjną. Po wyschnięci każdej warstwy oszlifować.

5.3. Sufity (wyłącznie w pomieszczeniu nr 12 – łazienka dla osób niepełnosprawnych)

Projekt przewiduje wykonanie sufitu podwieszonego z podwójnego poszycia płyt gipsowo-kartonowych gr. 1,25cm w pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych (w pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych zastosować płyty o podwyższonej odporności na wilgoć). Sufit wykonać w klasie odporności ogniowej EI60. Konstrukcja rusztu z profili nośnych CD 60x27x0,6 oraz przyściennych UD 27x28x0,6. Jako okładzinę zastosować płyty gipsowo-kartonowe (rodzaj dobrać uwzględniając przeznaczenie pomieszczenia). Na wszystkie naroża zewnętrzne, wewnętrzne należy zamontować profile wykończeniowe. Sufit dodatkowo ocieplony wełną mineralną gr. 10-15 cm.

Uwaga: Sufit podwieszany zawsze powinien być instalowany w możliwie późnym etapie budowy, dzięki czemu minimalizujemy ryzyko zabrudzenia płyt. Sufit należy wykonać w systemie Rigips lub innym równoważnym systemie.

5.4 Łazienka dla osób niepełnosprawnych

W toalecie zaprojektowano osprzęt spełniający wymogi przeznaczenia dla osób niepełnosprawnych. Posadzka musi spełniać warunki zmywalności, nienasiąkliwości i nieśliskości.

5.5. Wentylacja

W pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych (parter – łazienka), zaprojektowano wentylację mechaniczną wyciągową w postaci kanałów z kształtek PCV. Przewody ocieplone w przestrzeni pod sufitem i obudowane płytami gkf. Wentylator w przestrzeni poddasza obudowany w konstrukcji lekkiej szkieletowej w klasie EI60.

5.6. Posadzka łazienki i korytarzy

Konstrukcja posadzki łazienki:

- warstwa wyrównująca ze szlichty,
- izolacja przeciwwilgociową w postaci foli PCV i termiczna w postaci styropianu EPS100 gr. dostosowanej do zniwelowania różnicy wysokości posadzek (około 5cm),
- izolacją przeciwwilgociową w postaci foli PCV
- posadzkę cementową grubości 5cm wykonywanej na mokro zbrojoną siatką stalową,
- wykończenie posadzki gresem na klej.

Konstrukcja posadzki korytarza na parterze:

- warstwa wyrównująca ze szlichty,
- izolacja przeciwwilgociową w postaci foli PCV i termiczna w postaci styropianu EPS100 gr. dostosowanej do zniwelowania różnicy wysokości posadzek (około 5cm),
- izolacją przeciwwilgociową w postaci foli PCV
- posadzkę cementową grubości 5cm wykonywanej na mokro zbrojoną siatką stalową,
- wykończenie posadzki płytkami na klej.

Konstrukcja posadzki korytarza na piętrze:

- warstwa wyrównująca na deskach z płyty OSB,
- wykończenie posadzki wykładziną PCV na klej.

5.7. Zabezpieczenia ogniowe

Drewniana konstrukcja dachu i odkrytych podciągów stropu nad piętrem zostanie zabezpieczona środkiem ogniochronnym nadając materiałom palnym cech nierozprzestrzeniających ognia.

6. Warunki ochrony ppoż.

Szczegółowe warunki i wytyczne ochrony przeciwpożarowej zamieszczono w ekspertyzie stanowiącej załącznik do projektu budowlanego. Wszystkie elementy budowlane należy wykonać zgodnie z załączonymi warunkami.

7. Informacja dot. odstąpienia od zatwierdzonego proj. bud.

Projektant dopuszcza jedynie możliwość nieistotnego odstąpienia od zatwierdzonego niniejszego projektu budowlanego po uprzednim poinformowaniu i akceptacji rozwiązań zastępczych.

8. Warunki wykonania robót budowlano-montażowych

Wszystkie roboty budowlano-montażowe, a także odbiór robót należy wykonać zgodnie z „Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlano-Montażowych” wydanych przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, a opracowanych przez Instytut Techniki Budowlanej oraz pod nadzorem osób do tego uprawnionych.

9. Sposób budowy a interes osób trzecich

Projektowana inwestycja w zakresie układu konstrukcji, zastosowanych materiałów i technologii jej wykonania nie wprowadza naruszenia interesu osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

10. Uwagi końcowe

1. W przypadku zagadnień niezrozumiałych lub wątpliwości należy wezwać nadzór autorski.
2. Nadzór nad pracami konserwatorskimi i budowlanymi powierzyć osobom o uprawnieniach obejmujących prace przy obiektach zabytkowych.
3. Materiały i urządzenia użyte do budowy obiektu muszą spełniać wymogi polskich przepisów i obowiązujących norm, posiadać cechy założone w projekcie i być poparte atestami, aprobatami technicznymi dopuszczającymi do stosowania w budownictwie wg art. 10 Ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. nr 89 poz. 414).
4. Wszelkie odstępstwa istotne od dokumentacji projektowej muszą być konsultowane z projektantem.
5. Wszystkie wymiary sprawdzać przed złożeniem zamówienia elementów prefabrykowanych, konstrukcji stalowej, stolarki itp. W razie jakichkolwiek wątpliwości informować projektanta.
6. Wszystkie prace budowlane i montażowe należy wykonać z zachowaniem warunków ochrony środowiska, pod kierunkiem i nadzorem osoby uprawnionej, przestrzegając zasad i przepisów BHP oraz warunków technicznych i odbioru robót budowlanych.
7. W okresie prowadzenia prac teren właściwie zabezpieczyć przed osobami postronnymi umożliwiając funkcjonowanie Urzędu Miasta.
8. Projekt budowlany branży architektoniczno-konstrukcyjnej rozpatrywać łącznie z kompletem opracowań branżowych. Przebiega instalacyjne wg projektu instalacji sanitarnych i elektrycznych.
9. Stosować uwagi zawarte przez Rzeczoznawców w uwagach do uzgodnień oraz zapisach ekspertyzy.
10. **Przed malowaniem elewacji wykonać próbne malowania w celu potwierdzenia przez projektanta kolorystyki.**
11. Instalacje elektryczne prowadzić podtynkowo.
12. **Napis na elewacji wykonać zlecając projekt graficzny szablonu (poprawność treści, podział napisu i kształt liter - pod nadzorem specjalisty d.s. liternictwa proponowany kontakt: Pani Gabriela Kijańska tel. 664350688). Przed wykonaniem napisu przeprowadzić badania konserwatorskie w celu ewentualnego odnalezienia pozostałości pierwotnego napisu.**
13. **Roboty elewacyjne poprzedzić wykonaniem badań architektonicznych. Badania wykonać na elewacji bryły B budynku zachodniej (2 przeszła) oraz na południowej (na styku z elewacją zachodnią – 3 przeszła). Po usunięciu tynków zgłosić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Ciechanowie w celu podjęcia dalszych decyzji w kwestii formy elewacji (w miejscu bryły B budynku znajdowały się sukiennice – należy sprawdzić czy zachowały się pierwotne przemurowania otworów, inne pozostałości np. detali).**
14. **Przed wykonaniem robót konserwatorskich przy gzymsach (innych elementach sztukatorskich) wykonać inwentaryzację i dostarczyć do WKZ Delegatura w Ciechanowie. Nadzór nad pracami konserwatorskimi zlecić dyplomowanemu konserwatorowi zabytków.**

Olsztyn, sierpień 2012

Architektura – projektowali:

mgr inż. arch. MARIUSZ SZAFARZYŃSKI
upr. bud. nr 142/87/OL, §4 ust. 1 i 2 §6 ust. 1

mgr inż. ANDRZEJ KOZŁOWSKI
upr. bud. nr WAM/0005/POOK/03

Architektura – sprawdził:

mgr inż. arch. TOMASZ NIEBRZYDOWSKI
upr. bud. nr 1/98/OL

Konstrukcja - projektował:

mgr inż. ANDRZEJ KOZŁOWSKI
upr. bud. nr WAM/0005/POOK/03

Konstrukcja - sprawdził:

mgr inż. GRZEGORZ WILCZEK
upr. bud. nr WAM/0095/PWOK/11