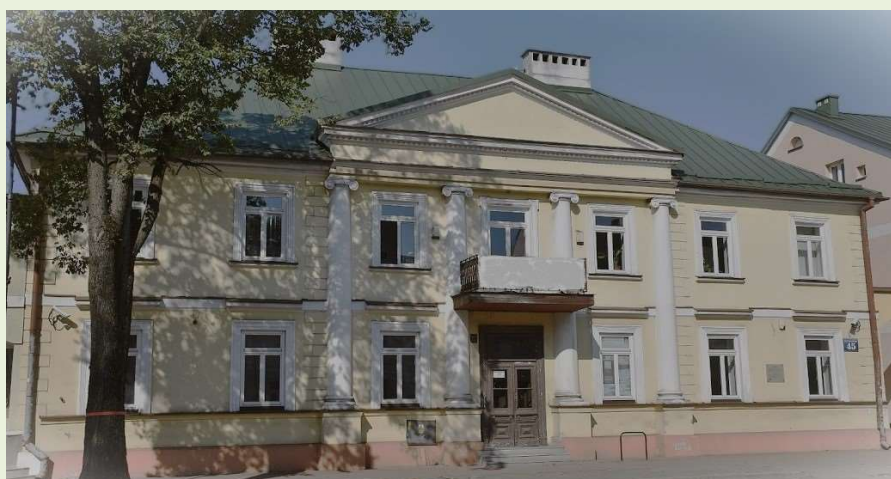


# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

## REMONT ZABYTKOWEJ KAMIENICY PRZY UL. T. KOŚCUSZKI 45 W SUWAŁKACH

### LOKALIZACJA:

**DZIAŁKI O NR EWID. 11406/1, 11406/11, 11372**  
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 206301\_1 (M. SUWAŁKI)  
OBRĘB NR 6



### ADRES:

ul. Kościuszki 45  
16-400 Suwałki  
(województwo podlaskie)

### ZAMAWIAJĄCY:

#### **MIASTO SUWAŁKI**

ul. Mickiewicza 1  
16-400 Suwałki

### Podmiot opracowujący program funkcjonalno-użytkowy:

Wydział Inwestycji Urzędu Miejskiego w Suwałkach, ul. Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki

\_\_\_\_\_ mgr inż. Jolanta Jasionowska-Sarat

\_\_\_\_\_ mgr inż. Michał Dziurzyński

\_\_\_\_\_ mgr inż. Adam Łukasiewicz

**Suwałki 09.08.2024 r.**

## SPIS TREŚCI

1.	ZAŁĄCZNIK DO STRONY TYTUŁOWEJ – nazwy i kody robót objętych opracowaniem .....	3
2.	CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKcjONALNO-UŻYTKOWEGO .....	5
2.1	OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA .....	5
2.1.1.	Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych .....	5
2.1.2.	Aktualne uwarunkowania przedmiotu zamówienia .....	10
2.1.3.	Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe .....	14
2.1.4.	Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe .....	14
2.2.	WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA .....	20
2.2.1.	Przygotowanie terenu budowy .....	20
2.2.2.	Wyroby budowlane .....	21
2.2.3.	Architektura .....	21
2.2.4.	Instalacje budowlane .....	32
2.2.5.	Zagospodarowanie terenu.....	43
3.	CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKcjONALNO-UŻYTKOWEGO .....	46
3.1.	DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW .....	46
3.2.	OŚWIADCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO O POSIADANYM PRAWIE DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE .....	46
3.3.	PRZEPISY PRAWNE, NORMY ZWIĄZANE.....	46
3.4.	DOKUMENTY I INNE INFORMACJE NIEZBĘDNE DO PROJEKTOWANIA.....	47
3.4.1.	Kopia mapy zasadniczej .....	47
3.4.2.	Badania gruntowo-wodne .....	47
3.4.3.	Zalecenia konserwatorskie .....	47
3.4.5.	Porozumienia, zgody, pozwolenia, warunki techniczne.....	50
3.4.6.	Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem .....	52
3.4.7.	Część rysunkowa.....	60

## 1. ZAŁĄCZNIK DO STRONY TYTUŁOWEJ – nazwy i kody robót objętych opracowaniem

Ustalenia zawarte w programie funkcjonalno-użytkowym obejmują wymagania ogólne wspólne dla niżej wymienionych robót:

### **USŁUGI ARCHITEKTONICZNE, BUDOWLANE, INŻYNIERYJNE I KONTROLNE** **Kod CPV 71000000-8**

- Kod CPV 71220000-6 – Usługi projektowania architektonicznego
- Kod CPV 71221000-3 – Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
- Kod CPV 71315200-1 – Budowlane usługi doradcze
- Kod CPV 71315210-4 – Usługi doradcze w zakresie budownictwa
- Kod CPV 71317100-4 – Usługi doradcze w zakresie kontroli i ochrony przeciwpożarowej i przeciwwybuchowej
- Kod CPV 71336000-2 – Dodatkowe usługi inżynieryjne

### **ROBOTY BUDOWLANE** **Kod CPV 45000000-7**

#### **A. Przygotowanie terenu pod budowę** **Kod CPV 45100000-8**

- Kod CPV 45111100-9 – Roboty w zakresie burzenia
- Kod CPV 45111200-0 – Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne
- Kod CPV 45111220-6 – Roboty w zakresie usuwania gruzu
- Kod CPV 45111250-5 – Badanie gruntu
- Kod CPV 45111291-4 – Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

#### **B. Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej** **Kod CPV 45200000-9**

- Kod CPV 45220000-5 – Roboty inżynieryjne i budowlane
- Kod CPV 45223000-6 – Roboty budowlane w zakresie konstrukcji
- Kod CPV 45223100-7 – Montaż konstrukcji metalowych
- Kod CPV 45223110-0 – Instalowanie konstrukcji metalowych
- Kod CPV 45223200-8 – Roboty konstrukcyjne z wykorzystaniem stali
- Kod CPV 45223220-4 – Roboty zadaszeniowe
- Kod CPV 45223500-1 – Konstrukcje z betonu zbrojonego
- Kod CPV 45223800-4 – Montaż i wznoszenie gotowych konstrukcji
- Kod CPV 45233251-3 – Wymiana nawierzchni
- Kod CPV 45261320-3 – Kładzenie rynien
- Kod CPV 45261900-3 – Naprawa i konserwacja dachów
- Kod CPV 45262100-1 – Roboty przy wznoszeniu rusztowań
- Kod CPV 45262310-7 – Zbrojenie
- Kod CPV 45262311-4 – Betonowanie konstrukcji
- Kod CPV 45262321-7 – Wyrównywanie podłóg
- Kod CPV 45262330-3 – Roboty w zakresie napraw betonu
- Kod CPV 45262350-9 – Betonowanie bez zbrojenia
- Kod CPV 45262500-6 – Roboty murarskie i murowe
- Kod CPV 45262800-9 – Rozbudowa budynków
- Kod CPV 45262900-0 – Roboty balkonowe

#### **C. Roboty instalacyjne w budynkach** **Kod CPV 45300000-0**

- Kod CPV 45310000-3 – Roboty instalacyjne elektryczne
- Kod CPV 45311000-0 – Roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych
- Kod CPV 45311100-1 – Roboty w zakresie okablowania elektrycznego

Kod CPV 45311200-2 – Roboty w zakresie instalacji elektrycznych  
 Kod CPV 45312100-8 – Instalowanie przeciwpożarowych systemów alarmowych  
 Kod CPV 45312200-9 – Instalowanie przeciwwłamaniowych systemów alarmowych  
 Kod CPV 45313100-5 – Instalowanie wind  
 Kod CPV 45314200-3 – Instalowanie linii telefonicznych  
 Kod CPV 45314300-4 – Instalowanie infrastruktury okablowania  
 Kod CPV 45314310-7 – Układanie kabli  
 Kod CPV 45314320-0 – Instalowanie okablowania komputerowego  
 Kod CPV 45316110-9 – Instalowanie urządzeń oświetlenia drogowego  
 Kod CPV 45317300-5 – Elektryczne elektrycznych urządzeń rozdzielczych  
 Kod CPV 45320000-6 – Roboty izolacyjne  
 Kod CPV 45321000-3 – Izolacja cieplna  
 Kod CPV 45330000-9 – Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne  
 Kod CPV 45331000-6 – Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych  
 Kod CPV 45331100-7 – Instalowanie centralnego ogrzewania  
 Kod CPV 45331200-8 – Instalowanie urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych  
 Kod CPV 45331210-1 – Instalowanie wentylacji  
 Kod CPV 45331220-4 – Instalowanie urządzeń klimatyzacyjnych  
 Kod CPV 45332000-3 – Roboty instalacyjne wodne i kanalizacyjne  
 Kod CPV 45332200-5 – Roboty instalacyjne hydrauliczne  
 Kod CPV 45332300-6 – Roboty instalacyjne kanalizacyjne  
 Kod CPV 45332400-7 – Roboty instalacyjne w zakresie urządzeń sanitarnych  
 Kod CPV 45343220-1 – Instalowanie gaśnic

D. Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

Kod CPV 45400000-1

Kod CPV 45410000-4 – Tynkowanie  
 Kod CPV 45421000-4 – Roboty w zakresie stolarki budowlanej  
 Kod CPV 45421100-5 – Instalowanie drzwi i okien i podobnych elementów  
 Kod CPV 45421130-4 – Instalowanie drzwi i okien  
 Kod CPV 45421131-1 – Instalowanie drzwi  
 Kod CPV 45421132-8 – Instalowanie okien  
 Kod CPV 45421145-2 – Instalowanie rolet  
 Kod CPV 45421146-9 – Instalowanie sufitów podwieszanych  
 Kod CPV 45421152-4 – Instalowanie ścianek działowych  
 Kod CPV 45421153-1 – Instalowanie zabudowanych mebli  
 Kod CPV 45422100-2 – Stolarka drewniana  
 Kod CPV 45430000-0 – Pokrywanie podłóg i ścian  
 Kod CPV 45431000-7 – Kładzenie płytek  
 Kod CPV 45431100-8 – Kładzenie terakoty  
 Kod CPV 45431200-9 – Kładzenie glazury  
 Kod CPV 45432100-5 – Kładzenie i wykładanie podłóg  
 Kod CPV 45432110-8 – Kładzenie podłóg  
 Kod CPV 45442000-7 – Nakładanie powierzchni kryjących  
 Kod CPV 45442100-8 – Roboty malarskie  
 Kod CPV 45452000-0 – Zewnętrzne czyszczenie budynków  
 Kod CPV 45453100-8 – Roboty renowacyjne

## 2. CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

Opracowany program funkcjonalno-użytkowy ma służyć do wyłonienia Wykonawcy w drodze postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na **zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w tzw. formule „zaprojektuj i wybuduj”**.

Program funkcjonalno-użytkowy został opracowany zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z dnia 29 grudnia 2021r. Poz. 2454).

### 2.1 OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Program funkcjonalno-użytkowy określa wymagania dla realizacji projektu **„Remont zabytkowej kamienicy przy ul. Kościuszki 45 w Suwałkach”** i określa założenia dla przebudowy, rozbudowy oraz renowacji budynku zlokalizowanego na działce o nr. geod. 11406/1 oraz 11372 (obręb 0006, jednostka ewidencyjna 206301\_1, M. Suwałki, województwo podlaskie).

#### 2.1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych

##### 2.1.1.1. Opis budynku, parametry

Działka oznaczona na mapie ewidencji gruntów numerem 11406/1 jest zabudowana zabytkowym budynkiem o nr adresowym 45, stanowiącym przedmiot niniejszego opracowania. Budynek jest piętrowy, z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony, wykonany w technologii murowanej tradycyjnej, posiada oficynę, jest budynkiem użyteczności publicznej. Budynek stanowi własność Gminy Miasta Suwałki. Działka nr 11406/11 jest niezabudowana, stanowi własność Gminy Miasta Suwałki i posiada powierzchnię 1057,0 m<sup>2</sup>.

Teren posesji jest płaski. Od strony południowo - zachodniej znajduje się parterowy budynek mieszkalny 45A.

Stopnie zewnętrzne przy wejściu głównym do budynku usytuowane są na działce 11372 stanowiącej teren dróg publicznych klasy L - ulica Kościuszki.

Do budynków doprowadzone są wszystkie media: zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego przyłącza, zaopatrzenie w wodę istniejącym przyłączem z sieci miejskiej, odprowadzenie ścieków istniejącym przyłączem do kanalizacji miejskiej, ogrzewanie centralne z sieci miejskiej. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na teren własnej posesji.

Dojazd do posesji odbywa się od strony ulicy Kościuszki.

Budynek (zabytkowa kamienica) usytuowany kalenicowo w zachodniej pierzei ulicy Kościuszki. Murowany, tynkowany, na rzucie prostokąta z prostokątną oficyną przy elewacji tylnej od strony południowej.



Budynek usytuowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej i w bezpośrednim sąsiedztwie analogicznej zabudowy kamienicznej mieszkalno-usługowej. Posiada on klasycystyczny wystrój architektoniczny w postaci bogatego detalu architektonicznego, zwłaszcza symetrycznej siedmioosiowej elewacji frontowej. Na trzech środkowych osiach przyścienny portyk z czterema jońskimi półkolumnami w wielkim porządku, dźwigającymi belkowanie i trójkątny naczółek. Portyk ujęty parą boniowanych lizen, podobnie jak naroża całej elewacji. Elewację rozczłonkuje horyzontalnie ciągły gzyms podokienny pierwszej kondygnacji oraz przerywany gzyms podokienny tej kondygnacji. Elewację zamyka profilowany gzyms wieńczący, który obiega bryłę budynku. Na osi głównej fasady, w kondygnacji dolnej drzwi z zabytkową stolarką, w kondygnacji górnej balkon z kratą stalową o motywie ósemkowym. Drzwi balkonowe w profilowanym obramieniu z uszakami, pozostałe otwory okienne bez uszaków. W elewacji północnej cztery blendy prostokątne. Elewacja tylna 7-osiowa, bez wystroju architektonicznego, prawą skrajną ośią łączy się z oficyną, po środku elewacji drugie wejście do budynku. Układ wewnątrz dwutraktowy z klatką schodową na osi budynku. Głębokość klatki schodowej – półtora traktu. Budynek wyposażony w instalacje elektryczną, centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjną. Pozostałe elewacje mniej zdobne, z gzymsami.

#### Dokumentacja fotograficzna elewacji



*Fot.1: Elewacja frontowa (wschodnia)*





*Fot.2 i 3: Dojazd do posesji*



*Fot.4: Elewacja zachodnia (planowane wejście do pomieszczeń Zespołu)*





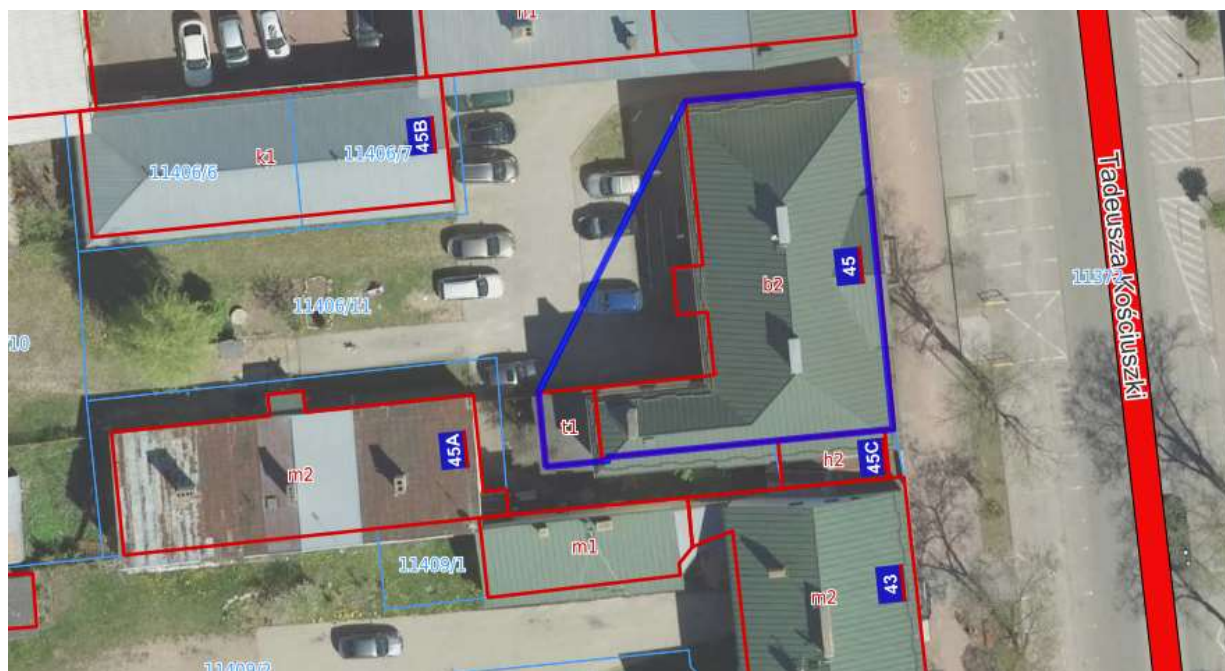
*Fot.5: Widok na oficynę i garaż*



*Fot.6: Widok na oficynę i garaż*



*Lokalizacja budynku:*



Dane powierzchniowe (wg karty zabytku):

- Powierzchnia użytkowa - 606 m<sup>2</sup>,
- Kubatura – 2 121 m<sup>3</sup>.

Dane powierzchniowe (orientacyjne) - garaż:

- Powierzchnia zabudowy – 21,03 m<sup>2</sup>,
- Kubatura – 63 m<sup>3</sup>.

#### **2.1.1.2. Przedmiot zamówienia, zakres dla dokumentacji i robót budowlanych**

Przedmiot zamówienia:

**1. Opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej** obejmującej remont zabytkowej kamienicy i jednocześnie dostosowanie budynku do potrzeb dwóch niezależnych jednostek organizacyjnych Miasta Suwałki wraz z renowacją elewacji i zagospodarowaniem terenu wokół budynku, ze szczególnym uwzględnieniem rozwiązań zapewniających dostępność do budynku dla osób niepełnosprawnych tj.:

- parter oraz oficyna na poziomie dwóch kondygnacji z przeznaczeniem na funkcjonowanie Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w Suwałkach, z wyłączeniem klatki schodowej dostępnej od frontu budynku,
- piętro, poddasze nieużytkowe oraz centralna (główna) klatka schodowa z przeznaczeniem na funkcjonowanie Suwalskiego Ośrodka Doskonalenia Nauczycieli.

Przy projektowaniu adaptacji należy zwrócić przede wszystkim uwagę na możliwie optymalne wykorzystanie trwałej pod względem konstrukcyjnym istniejącej substancji budowlanej i technicznej oraz zachowanie możliwie największej ilości elementów oryginalnych.

## 2. Wykonanie robót budowlanych (na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej).

### Zakres dla dokumentacji i robót budowlanych:

- wzmocnienie oraz konserwacja więźby dachowej;
- montaż okien połaciowych w połaci dachowej kamienicy,
- ocieplenie poddasza;
- utworzenie dodatkowych pomieszczeń na poddaszu;
- remont elewacji i kominów wraz z wymianą obróbek blacharskich na elewacji obejmujący kamienicę, oficynę oraz garaż;
- wymiana orynnowania (rynny i rury spustowe) z podłączeniem do kanalizacji deszczowej;
- renowacja zabytkowych drzwi drewnianych na elewacji frontowej;
- wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej;
- remont pomieszczeń piwnicznych;
- wykonanie nowych instalacji elektrycznych i sanitarnych w całym budynku;
- wykonanie izolacji poziomej przeciwwilgociowej i ciepłej podłogi na gruncie wraz z rozbiórką istniejących warstw posadzki parteru;
- całkowita przebudowa oficyny tj.: przebudowa wejścia do budynku, rozbiórka klatki schodowej i ścian wewnętrznych na obu kondygnacjach, wymiana stropu, budowa szybu wraz z montażem dźwigu osobowego, zmiana układu funkcjonalnego poprzez wydzielenie nowych pomieszczeń;
- wzmocnienie stropu drewnianego /wymiana stropu;
- przebudowa kamienicy tj.: przebudowa wejścia od podwórza, zmiana układu funkcjonalnego - podział istniejących pomieszczeń na mniejsze z wykonaniem niezbędnych przejść w ścianach istniejących, wydzielenie nowych pomieszczeń wraz z wykonaniem kompleksowych robót wykończeniowych;
- rozbudowa oficyny o klatkę schodową ewakuacyjną z poziomu piętra;
- rozbiórka istniejącego i budowa nowego podjazdu dla osób niepełnosprawnych wraz z połączeniem go z wejściem do oficyny,
- przebudowa nawierzchni z kostki betonowej;
- kompleksowy remont garażu (przekrycie dachu, stolarka, posadzki, tynki);
- wymiana oraz wykonanie nowych instalacji sanitarnych, elektrycznych i teletechnicznych.

Nowy układ funkcjonalny dla budynku został określony na rysunkach koncepcyjnych - załącznikach graficznych do PFU.

### **2.1.2. Aktualne uwarunkowania przedmiotu zamówienia**

#### **2.1.2.1. Zagospodarowanie przestrzenne**

Dla nieruchomości - terenu planowanej inwestycji (działki: 11406/1 i 11406/11, obręb 0006, jednostka ewidencyjna 206301\_1, M. Suwałki, województwo podlaskie) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Suwałk ograniczony ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza i rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach.

**Informacja z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 11406/1 z obrębu OBRĘB NR 6**

**Podstawa prawna:**

uchwała nr LIV/601/2014 z 2014-10-29 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza i rzeką Czarłą Hańczę w Suwałkach, zmienionego w części Uchwałą Nr XXX/363/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2017 r. oraz zmienioną Uchwałą Nr XXXIV/457/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 lipca 2021 r. (Dz.Urz. Województwa Podlaskiego z 11.04.2022 r., poz. 1781) Obwieszczenie - tekst jednolity z dnia 30.03.2023 r.

**Przeznaczenie w planie:**

- **21UK-MU** Teren usług kultury lub zabudowy mieszkaniowej z usługami (477 m<sup>2</sup>)

**Ustalenia szczegółowe:**

§ 49.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,14 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 21UK-MU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usług z zakresu kultury i administracji.

3. Dopuszcza się zmianę funkcji podstawowej na inną usługową, nie kolidującą z otoczeniem lub na funkcję mieszkalną.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 21UK-MU:

1) linie zabudowy:

a) w linii rozgraniczającej ulicy 1KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości 13,0 m i 23,0 m od granic terenu 20UO-U, zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się zabudowę w granicy z terenem 22MU;

2) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

3) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych;

4) wskaźnik zabudowy ustala się do 60%;

5) w stosunku do budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;

6) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały;

7) rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku mieszkalnego dopuszczalna jest w ustalonych liniach zabudowy i do wysokości przyległej na terenie 22MU oficyny;

8) nie dopuszcza się budowy garaży oraz budynków gospodarczych; funkcje te realizować jako wbudowane w budynki funkcji podstawowej;

9) dojazd należy zapewnić od strony ulicy 1KD-L; dopuszcza się dojazdy z terenów 20UO-U i 22 MU za zgodą ich właścicieli.

**Informacja z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 11406/11 z obrębu OBRĘB NR 6**

**Podstawa prawna:**

uchwała nr LIV/601/2014 z 2014-10-29 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza i rzeką Czarłą Hańczę w Suwałkach, zmienionego w części Uchwałą Nr XXX/363/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2017 r. oraz zmienioną Uchwałą Nr XXXIV/457/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 lipca 2021 r. (Dz.Urz. Województwa Podlaskiego z 11.04.2022 r., poz. 1781) Obwieszczenie - tekst jednolity z dnia 30.03.2023 r.

**Przeznaczenie w planie:**

- **21UK-MU** Teren usług kultury lub zabudowy mieszkaniowej z usługami (634 m<sup>2</sup>)

- **20UO-U** Teren usług oświaty i innych usług nieucieżliwych (14 m<sup>2</sup>)

**Ustalenia szczegółowe:**

§ 48.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,28 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 20UO-U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usług oświaty i innych usług nieucieżliwych

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 20UO-U:

1) linie zabudowy:

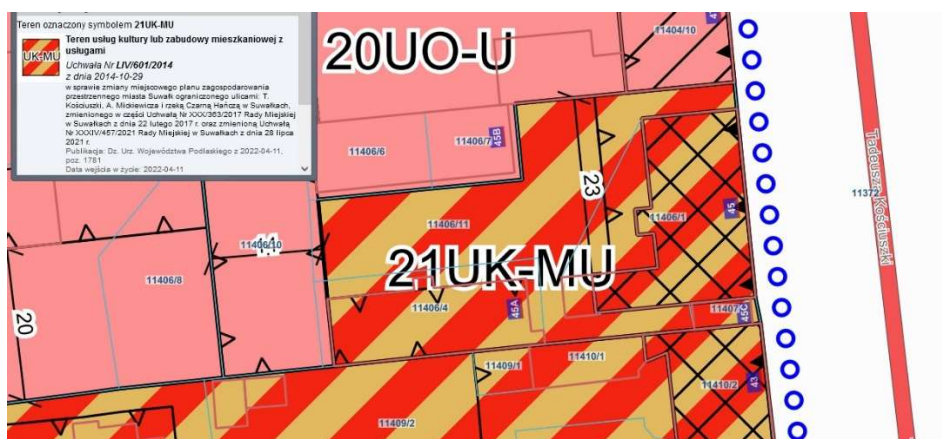
a) w linii rozgraniczającej ulicy 1KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w granicy z terenami 17UO, 21UK-MU i 22MU,



- 2) w granicy z terenami 17UO i 21UK-MU ustala się możliwość utrzymania i wykonania okien lub doświetlających luksfer, przy zachowaniu przepisów przeciwpożarowych;
  - 3) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika zabudowy;
  - 4) w stosunku do budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
  - 5) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały;
  - 6) wysokość nowej zabudowy, liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, nie może przekraczać 12,5 m do kalenicy, pozostałe parametry zgodne z zapisami rozdziału 5 tekstu niniejszej uchwały;
  - 7) na budynkach wewnątrz terenu 20UO-U dopuszcza się dachy płaskie;
  - 8) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych;
  - 9) przebieg linii rozgraniczającej tereny 20UO-U i 21UK-MU może ulec zmianie na podstawie wzajemnych uzgodnień między właścicielami;
  - 10) dojazd należy zapewnić od strony ulicy 1KD-L; dopuszcza się dojazd z terenu 21UK-MN po rozbiórce kolidujących budynków lub ich części bądź ich przebudowie celem wykonania przejazdu bramnego, dopuszcza się utrzymanie istniejącego przejazdu bramnego z terenu 17 UO.
  - 11) dopuszcza się rozbiórkę obiektów na działkach ozn. nr geod. 11406/6 i 11406/7, celem utworzenia wspólnej z terenem 21UK-MU przestrzeni, właściwego skomunikowania i utworzenia nowej zabudowy w granicy z terenem 17UO.
- § 49.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,14 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 21UK-MU.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję usług z zakresu kultury i administracji.
  3. Dopuszcza się zmianę funkcji podstawowej na inną usługową, nie kolidującą z otoczeniem lub na funkcję mieszkalną.
  4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 21UK-MU:
    - 1) linie zabudowy:
      - a) w linii rozgraniczającej ulicy 1KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,
      - b) w odległości 13,0 m i 23,0 m od granic terenu 20UO-U, zgodnie z rysunkiem planu,
      - c) ustala się zabudowę w granicy z terenem 22MU;
    - 2) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
    - 3) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych;
    - 4) wskaźnik zabudowy ustala się do 60%;
    - 5) w stosunku do budynków objętych ochroną konserwatorską nakaz przestrzegania zapisów rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
    - 6) obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być przekształcane na zasadach określonych w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały;
    - 7) rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku mieszkalnego dopuszczalna jest w ustalonych liniach zabudowy i do wysokości przyległej na terenie 22MU oficyny;
    - 8) nie dopuszcza się budowy garaży oraz budynków gospodarczych; funkcje te realizować jako wbudowane w budynki funkcji podstawowej;
    - 9) dojazd należy zapewnić od strony ulicy 1KD-L; dopuszcza się dojazdy z terenów 20UO-U i 22 MU za zgodą ich właścicieli.

Rysunek planu:



**Warunki architektoniczne z rozdziału 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

- § 10. 1.** Teren objęty planem znajduje się w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-31 decyzją KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15 maja 1979 r.
2. W granicach ochrony zabytkowego obszaru urbanistycznego, o którym mowa w §10 ust. 1, obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:
- 1) należy zachować budynki wpisane do rejestru zabytków oraz budynki wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków miasta Suwałk, objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
  - 2) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, obowiązuje pełna ochrona konserwatorska polegająca na:
    - a) nienaruszalności brył budynków, podziału architektonicznego i sposobu opracowania elewacji,
    - b) zachowaniu klatek schodowych, zabytkowych ścian, a także zabytkowych stropów i sklepień,
    - c) zachowaniu zabytkowych stolarek okiennych i drzwiowych z dopuszczeniem ich konserwacji,
    - d) dopuszczeniu adaptacji poddaszy i doświetlenia ich oknami połaciowymi,
    - e) dopuszczeniu lokalizacji usług w parterach z zachowaniem charakteru elewacji, bez możliwości realizacji nowych otworów drzwiowych i okiennych oraz powiększania istniejących i bez możliwości realizacji w pierzejach ulic schodów zewnętrznych, wchodzących w pas drogowy;
  - 3) w odniesieniu do obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków miasta Suwałk, o ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, obowiązuje ochrona konserwatorska polegająca na:
    - a) nienaruszalności bryły oraz podziału i architektonicznego sposobu opracowania elewacji,
    - b) zachowaniu zabytkowych ciągów komunikacyjnych i klatek schodowych,
    - c) dopuszczeniu przekształceń układu pomieszczeń, ścian konstrukcyjnych i działowych, stropów i sklepień,
    - d) dopuszczeniu wymiany stolarek okiennych i drzwiowych zgodnie z zachowanym wzorcem i w tym samym materiale;
  - 4) obowiązuje nienaruszalność pierzei od strony ulic T. Kościuszki (1KD-L) i A. Mickiewicza (2KD-L), z dopuszczeniem zabudowy plombowej na warunkach planu;
  - 5) należy zachować tradycyjną zasadę parcelacji wzdłuż ulicy A. Mickiewicza (2KD-L) oraz pomiędzy ulicą T. Kościuszki (1KD-L), a projektowanymi drogami dojazdowymi 5KD-D i 6KD-D, równoległymi do ulicy T. Kościuszki (1KD-L);
  - 6) należy kształtować linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych ulic publicznych wszystkich klas w sposób, tworzący pierzeję;
  - 7) istniejące budynki o elewacjach murowanych otynkowanych należy utrzymać w kolorystyce pastelowej, istniejące budynki o elewacjach z cegły licowej należy utrzymać jako licowane cegłą w kolorze czerwieni i ugrów;
  - 8) zakaz wykonywania zewnętrznych dociepleń budynków zabytkowych;
  - 9) zakaz montażu na elewacjach frontowych i wzdłuż dróg publicznych skrzynek elektroenergetycznych, anten, klimatyzatorów, i tym podobnych urządzeń;
  - 10) zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych i radiowych; zakaz ten nie dotyczy istniejących masztów i anten zlokalizowanych na terenach 14U i 15UZ, które mogą podlegać wymianie, modernizacji i przebudowie oraz realizacji nowych masztów w granicach terenu 18UA.<sup>1</sup>

**§11.** Na obszarze objętym planem występują niżej wymienione obiekty wpisane do rejestru zabytków i objęte ochroną prawną:

- 1) obiekty położone przy ulicy T. Kościuszki (1KD-L):
  - a) (...),
  - n) dom nr 45 (dawna poczta), murowany, ok. 1829 r., nr rej. 223,
  - o) (...).
- (...)

**§ 13** W celu ochrony elewacji obiektów wymienionych w § 11 i w § 12 oraz zachowania ładu przestrzennego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego należy dodatkowo stosować ustalenia zawarte w rozdziale 5 i 6 tekstu niniejszej uchwały.

**§ 14** Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną na podstawie ustaleń planu wymaga uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub przed dokonaniem zgłoszenia budowy obiektów lub robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę.

(...)

**§ 16. 1.** W przypadku odkrycia na terenach położonych w granicach planu przedmiotów, które mogą być zabytkami, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

<sup>1</sup> w brzmieniu ustalonym w § 1 pkt 1 uchwały Nr XXXIV/457/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 lipca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza i rzeką Czarńą Hańczę w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2021 r. poz. 3043)

2. Wszelkie prace przy obiektach znajdujących się w rejestrze zabytków i na obszarze planu wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. Pozwolenia, o którym mowa w pkt. 2 nie wymaga przekształcanie obiektów współczesnych i wnętrz budynków znajdujących się w ewidencji zabytków.

#### 2.1.2.2. Ochrona konserwatorska

Nieruchomość zlokalizowana jest na terenie objętym prawną ochroną konserwatorską - znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r. pod numerem A-31.

**Kamienica przy Kościuszki 45 to budynek zabytkowy, ujęty w rejestrze zabytków** nieruchomości, będący pod pełną ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków pod nr 223 decyzją konserwatorską KL.WKZ 534/223/d/82 z dnia 05 lutego 1982 roku.

2.1.2.3. Rozwiązania techniczne i technologiczne zastosowane w projekcie nie mogą stanowić zagrożenia dla środowiska naturalnego.

Planowana inwestycja nie wymaga sporządzania raportu oddziaływania na środowisko.

#### 2.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

W ramach zamówienia Zamawiający zakłada zmianę sposobu użytkowania budynku zabytkowej kamienicy poprzez jej dostosowanie do potrzeb dwóch niezależnych jednostek organizacyjnych Miasta Suwałki.

Na parterze części głównej kamienicy (z wyłączeniem klatki schodowej prowadzącej na piętro kamienicy) znajdą się pomieszczenia pracy Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w Suwałkach. Za wejście główne do tych pomieszczeń posłuży przebudowane wejście z istniejącej (przeznaczonej do rozbiórki) przybudówki na elewacji zachodniej.

Piętro kamienicy zostanie przebudowane na potrzeby Suwalskiego Ośrodka Doskonalenia Nauczycieli (SODN). Wejście do jednostki stanowić będzie wejście od frontu budynku (elewacja wschodnia). Główna klatka schodowa będzie użytkowana wyłącznie przez SODN.

W piętrowej oficynie Zamawiający zamierza zlokalizować windę umożliwiającą osobom niepełnosprawnym dostępność do pomieszczeń SODN. Pozostała część oficyny będzie stanowić pomieszczenia wykorzystywane przez Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w Suwałkach i zostanie przeznaczone na pomieszczenia socjalne (zlokalizowane na parterze oficyny) oraz archiwum podręczne (piętro oficyny).

#### 2.1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

Program użytkowy:

##### Poziom piwnic

nr. pom	nazwa pomieszczenia	powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
01	węzeł cieplny	28,60
02	pom. piwniczne	10,20
03	pom. piwniczne	21,80
04	przedsiónek	8,30
Razem powierzchnia		68,90



### **Poziom parteru**

<b>nr. pom.</b>	<b>nazwa pomieszczenia</b>	<b>powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>
1.1	pisanie orzeczeń	27,90
1.2	pokój przewodniczącego zespołu	13,54
1.3	komunikacja	4,37
1.4	gabinet lekarski	17,30
1.5	poczekalnia	19,65
1.6	gabinet drugiego orzecznika	6,75
1.7	przedsionek	7,25
1.8	poczekalnia	27,05
1.9	komunikacja	8,44
1.10	pom. biurowe – przyjmowanie wniosków	18,47
1.11	pom. biurowe – legitymacje, karty parkingowe	18,12
1.12	WC dla os. niepełnosprawnych	6,09
1.13	komunikacja	10,69
1.14	hol	8,06
1.15	pom. socjalne	14,59
1.16	sanitariat pracowników	3,45
1.17	szyb windowy	3,24
1.18	hol główny	11,90
1.19	pom. pod klatką 1	4,1
1.20	pom. pod klatką 2	4,1

**Razem powierzchnia** **235,06**

### **Poziom piętra**

<b>nr. pom.</b>	<b>nazwa pomieszczenia</b>	<b>powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>
2.1	komunikacja	26,61
2.2	sanitariaty	7,48
2.3	WC dla os. niepełnosprawnych	4,06
2.4	sala wykładowa	44,67
2.5	sekretariat	28,90
2.6	gabinet dyrektora	19,19
2.7	pomieszczenie socjalne	7,70
2.8	pokój konsultantów	28,83
2.9	pokój doradców	35,88
2.10	pokój konsultantów	13,08
2.11	komunikacja	7,56
2.12	szyb windowy	3,45
2.13	archiwum podręczne	21,67

**Razem powierzchnia** **249,08**

### **Poddasze**

<b>nr. pom.</b>	<b>nazwa pomieszczenia</b>	<b>powierzchnia podłogi [m<sup>2</sup>]</b>
3.1	pom. nr 1	42,42
3.2	pom. nr 2	44,93
3.3	pom. techniczne	43,21
3.4	pom. sanitariatu	4,12
3.5	komunikacja	95,19
3.6	poddasze nieużytkowe	30,24

**Razem powierzchnia** **260,11**

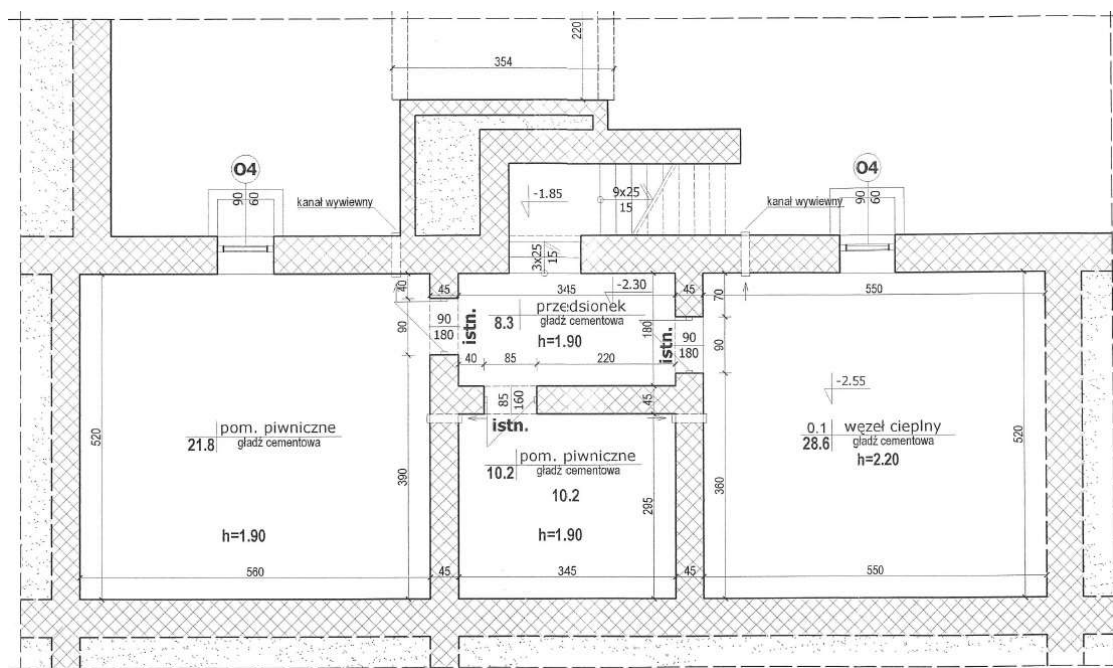
**Suma wszystkich powierzchni: 744,25 m<sup>2</sup>**

Powyższy bilans powierzchni obejmuje pomieszczenia, których powierzchni nie zalicza się do powierzchni użytkowej ze względu na zbyt małą wysokość.

#### 2.1.4.1. Piwnica

Zamawiający nie zakłada wprowadzenia zmian w istniejącym układzie pomieszczeń piwnicy. Lokalizacja węzła cieplnego pozostaje bez zmian. W większym pomieszczeniu piwnicznym zakłada się lokalizację zestawu hydroforowego (zasilanego w energię elektryczną przed wyłącznikiem głównym) oraz zestawu wodomierzowego z zaworem antyskażeniowym i zaworu priorytetu pożarowego.

Rzut piwnicy (stan istniejący, rysunek archiwalny):



Głównym założeniem dla pomieszczeń piwnicznych jest:

- likwidacja zawilgoceń, renowacja murów oraz sklepień z cegły w zakresie wynikającym z ekspertyzy mykologicznej,
- remont pomieszczeń obejmujący wykonanie posadzek oraz tynków (w technologii przewidzianej dla obiektów zabytkowych),
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- remont zejścia do piwnicy,

z uwzględnieniem przepisów szczególnych, zwłaszcza z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

#### 2.1.4.2. Parter

Na parterze części głównej kamienicy (z wyłączeniem klatki schodowej prowadzącej na piętro kamienicy) oraz w oficynie znajdują się pomieszczenia pracy Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w Suwałkach. Za wejście do jednostki ma służyć przebudowane wejście z istniejącej (przeznaczonej do rozbiórki) przybudówki na elewacji zachodniej. Drugie wejście na poziomie parteru zakłada się w budynku oficyny, w miejscu istniejącego wejścia prowadzącego na klatkę schodową.

W ramach zamówienia należy na potrzeby Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w Suwałkach zaprojektować następujące pomieszczenia:

- pokój przewodniczącego zespołu,
- gabinet drugiego orzecznika,
- gabinet lekarski,
- pokój pisanie orzeczeń,
- pom. biurowe – przyjmowanie wniosków,
- pom. biurowe – wydawanie legitymacji i karty parkingowych,
- WC dla os. niepełnosprawnych,
- pom. socjalne,
- sanitariat pracowników,
- pomieszczenie gospodarcze,
- poczekalnie, przedsionek wejściowy, komunikacja.

**Warunki organizacyjne i techniczne pomieszczeń dla zespołów orzekających** zapewniające dostęp osobom niepełnosprawnym do tych pomieszczeń określa Rozdział 4 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki społecznej z dnia 15 lipca 2003 r. w sprawie orzekania o niepełnosprawności i stopniu niepełnosprawności (t.j. Dz. U. 2021 poz. 857.)

**§ 24** 1. Pomieszczenia dla zespołu orzekającego uznaje się za spełniające warunki organizacyjne, zapewniające dostęp osobom niepełnosprawnym do tych pomieszczeń, jeżeli posiadają:

- 1) gabinet lekarski, jako odrębne pomieszczenie;
- 2) pomieszczenia do badań i rozmów przeprowadzanych przez specjalistów, umożliwiające prowadzenie rozmów w sposób zapewniający dyskrecję;
- 3) punkt udzielający informacji o trybie i zasadach postępowania w zakresie orzekania o niepełnosprawności lub stopniu niepełnosprawności;
- 4) poczekalnie i toalety przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. Pomieszczenia dla zespołu orzekającego uznaje się za spełniające warunki techniczne, zapewniające dostęp osobom niepełnosprawnym do tych pomieszczeń, jeżeli powierzchnia, wyposażenie i jego rozmieszczenie umożliwiają tym osobom:

- 1) samodzielne ich użytkowanie;
- 2) bezpieczne poruszanie się i komunikację;
- 3) swobodę ruchów i użytkowania wyposażenia.

3. W przypadku gdy zespół nie posiada gabinetów lekarskich oddzielnie dla dzieci i osób dorosłych, posiedzenia składów orzekających o niepełnosprawności i stopniu niepełnosprawności nie powinny odbywać się w tym samym dniu.

**§ 25.** Pomieszczenia, w których odbywają się postępowania w sprawie orzekania o niepełnosprawności, stopniu niepełnosprawności lub wskazaniach do ulg i uprawnień, wymagają zapewnienia warunków organizacyjnych i technicznych umożliwiających osobie zainteresowanej lub dziecku:

- 1) poszanowanie ich dóbr osobistych w trakcie prowadzenia badań lekarskich i rozmów przez członków składów orzekających;
- 2) zapewnienie przestrzegania tajemnicy lekarskiej;
- 3) zachowanie poufności i ochrony danych osobowych.

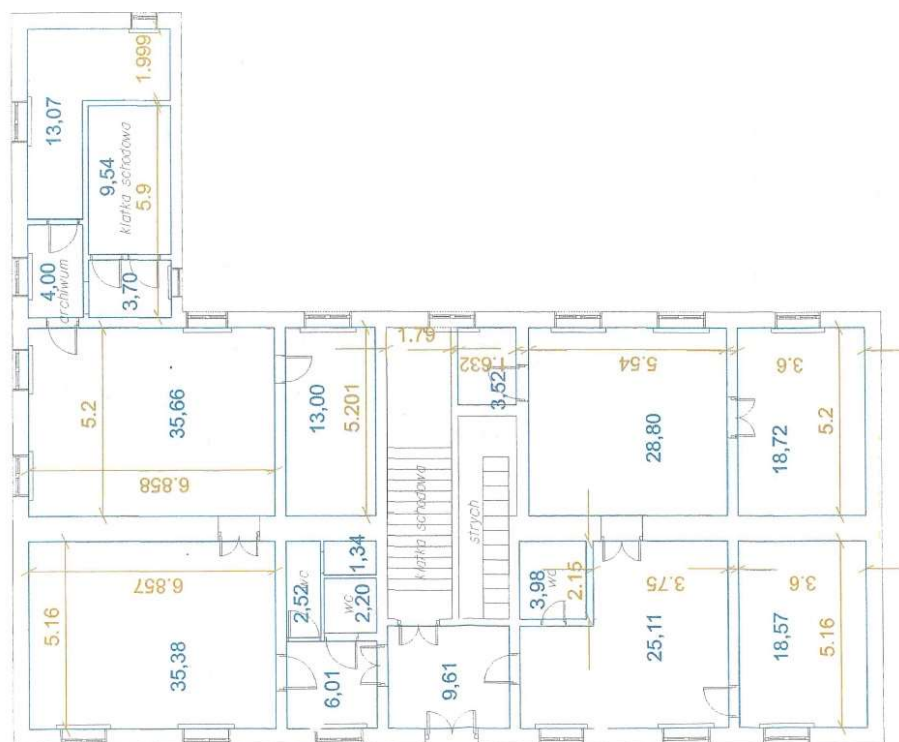




oficyny następujące pomieszczenia:

- sala wykładowa,
- sekretariat,
- pokoje konsultantów,
- pokój doradców,
- gabinet dyrektora,
- WC dla os. niepełnosprawnych,
- pom. socjalne,
- sanitariat pracowników,
- pomieszczenie gospodarcze,
- komunikacja.

Rzut piętra (stan istniejący, rysunek archiwalny):



Wstępną koncepcję Zamawiającego w zakresie układu funkcjonalnego dla kondygnacji piętra określa załącznik graficzny do PFU.

#### 2.1.4.4. Poddasze

Poddasze istniejące nieużytkowe.

Zamawiający zakłada adaptację poddasza na następujące pomieszczenia pomocnicze i techniczne:

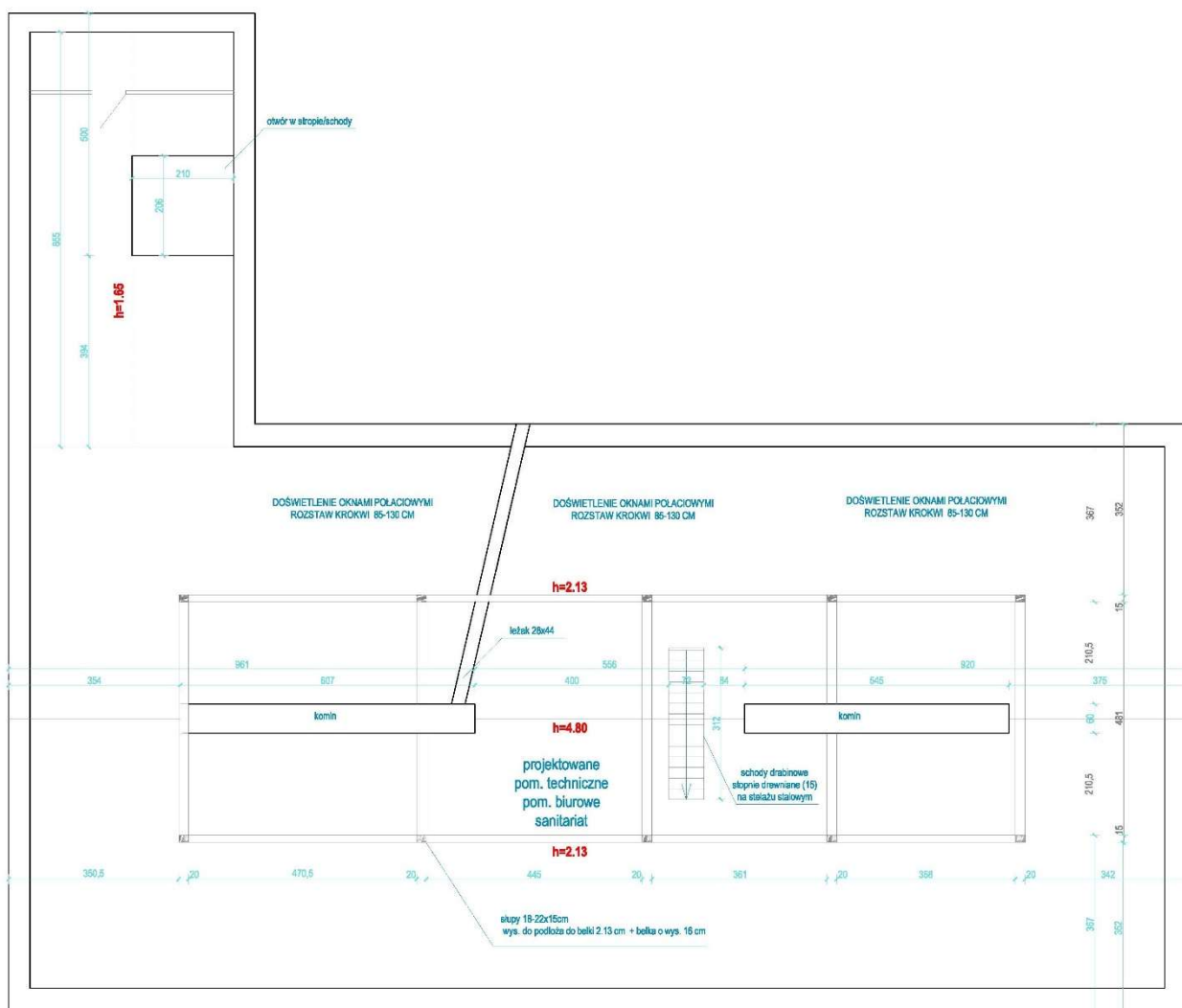
- pomieszczenia pomocnicze (1 i 2),
- pomieszczenie techniczne,
- sanitariat,
- komunikacja.

Wstępną koncepcję Zamawiającego w zakresie układu funkcjonalnego dla poddasza określa załącznik graficzny do PFU.

W ramach zamówienia należy zaprojektować i wykonać:

- konserwację i wzmocnienie więźby dachowej,
- remont kominów i ogrzewanie poddasza nieużytkowego,
- doświetlenie poddasza poprzez montaż okien połaciowych,
- montaż wyłazu dachowego (oficyna),
- wydzielenie pomieszczeń określonych na wstępnej koncepcji układu funkcjonalnego dla poddasza,
- przebudowa klatki schodowej prowadzącej na poddasze.

Rzut piętra (stan istniejący):



## 2.2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### 2.2.1. Przygotowanie terenu budowy

Zamawiający wymaga, aby roboty budowlane były wykonane w sposób powodujący jak najmniejsze utrudnienia oraz nie kolidowały z ruchem pieszym. Wykonawca będzie zobowiązany do organizacji we własnym zakresie zaplecza i biura budowy oraz do przyjęcia odpowiedzialności od następstw swojej działalności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- zabezpieczenia robót przed dostępem osób trzecich,
- zabezpieczenia terenu robót od następstw związanych z budową.

### 2.2.2. Wyroby budowlane

Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania obowiązujących przepisów. Wykonawca ma obowiązek wykazać Zamawiającemu (przedłożyć właściwe dokumenty potwierdzające), że zostały wyroby wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych<sup>2</sup> i posiadają wymagane parametry. Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych. Kontroli zamawiającego będą w szczególności poddane:

- rozwiązania projektowe zawarte w projekcie i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych - w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym oraz warunkami umowy,
- sposób wykonania robót budowlanych w aspekcie zgodności wykonania z projektami i specyfikacjami technicznymi.

Dla potrzeb zapewnienia współpracy z wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót budowlanych oraz dokonywania odbiorów Zamawiający wyznaczy osoby upoważnione do zarządzania realizacją umowy – inspektorów nadzoru inwestorskiego w zakresie wynikającym z ustawy Prawo budowlane i postanowień umowy.

### 2.2.3. Architektura

#### 1) Charakterystyka pożarowa

Przy projektowaniu oraz wykonaniu robót budowlanych należy uwzględnić wymagania dla ochrony przeciwpożarowej. Przedmiotowy obiekt zaliczony jest do kategorii ZL III zagrożenia ludzi, klasy odporności pożarowej C. Wszystkie elementy budynku odpowiednio do klasy odporności pożarowej części budynku powinny spełniać wymagania klasy odporności ogniowej oraz wymagania dla elementów nierozprzestrzeniających ognia.

Należy spełnić wymagania w zakresie ewakuacji: długość przejść ewakuacyjnych (<40m) i dojść ewakuacyjnych (<30m). Dopuszczalna powierzchnia strefy pożarowej w wielkości 8000m<sup>2</sup> dla powierzchni użytkowej budynku nie będzie przekroczona, budynek może tworzyć jedną strefę pożarową. Zamawiający wstępnie zakłada wydzielenie stref pożarowych ze względu na dwóch niezależnych użytkowników obiektu. Na etapie projektowania należy rozważyć możliwość podziału budynku na strefy pożarowe.

Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić z miejskiej sieci wodociągowej, istniejącym lub projektowanym hydrant naziemnym zlokalizowanym w wymaganej odległości

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. 2021 poz.1213)



od budynku.

Do budynku zapewniony jest bezpośredni dojazd (droga pożarowa) od ul. Kościuszki, drogą o wymiarach i nośności wymaganej dla wozów strażackich.

Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji (dane archiwalne, do weryfikacji na etapie inwentaryzacji)

- Powierzchnia zabudowy - 457 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa - 606 m<sup>2</sup>,
- Kubatura – 2 121 m<sup>3</sup>,
- Liczba kondygnacji:
  - nadziemnych 2,
  - podziemnych 1,
- grupa wysokości: N (niski).

#### **Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń oraz przestrzeni zewnętrznych**

W budynku nie przewiduje się występowania materiałów mogących wytworzyć mieszaniny wybuchowe, w związku z czym nie istnieje konieczność dokonywania oceny zagrożenia wybuchem.

#### **Klasa odporności pożarowej obiektu, klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budynku**

Klasa „C” odporności ogniowej elementów budynku:

Element budynku	Klasa odporności ogniowej
główna konstrukcja nośna	R 60
strop	REI 60
ściany zewnętrzne	EI 30
ściany wewnętrzne	EI 15
konstrukcja dachu	R 15
przekrycie dachu	RE 15

Wszystkie elementy budynku powinny być nierozprzestrzeniające ognia (NRO).

#### **Warunki ewakuacji**

W trakcie projektowania należy uwzględnić wymagania z zakresu ochrony przeciwpożarowej dotyczące ewakuacji.

#### **Dobór urządzeń przeciwpożarowych i innych urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu**

##### Wymagane urządzenia przeciwpożarowe:

- awaryjne oświetlenie ewakuacyjne – na drogach ewakuacyjnych,
- przeciwpożarowy wyłącznik prądu (w złączu kablowym na zewnątrz budynku) wraz z przyciskami sterującymi (w pobliżu głównych wejść do budynku),
- klapy odcinające przeciwpożarowe EIS 120na kanałach wentylacyjnych i klimatyzacyjnych przechodzących przez ściany/stropy oddzielenia przeciwpożarowego lub EIS 60 przechodzące przez ścianę/strop przedsionka przeciwpożarowego,
- instalacja wodociągowa przeciwpożarowa z hydrantami wewnętrznymi H-25/30; zapewnienie wydajności 2 dm<sup>3</sup>/s, przez co najmniej 1 godzinę; w przypadku braku zapewnienia wymaganej wydajności i ciśnienia w instalacji, należy rozważyć wykonanie zestawu hydroforowego zwiększającego ciśnienie i wydajność do wymaganych wartości.

Należy wykonać projekty urządzeń przeciwpożarowych (projekty branżowe/techniczne) oraz uzgodnić je z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

#### **Wypożażenie w gaśnice**

Należy zapewnić co najmniej jedną jednostkę masy środka gaśniczego 2 kg (lub 3 dm<sup>3</sup>) zawartego w gaśnicy (jednostce sprzętu) na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni strefy pożarowej.

#### **Przygotowanie obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych**

##### **Wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru**

Wymagane jest zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości 20 dm<sup>3</sup>/s (wydajność wodociągu) z hydrantów zewnętrznych przez co najmniej 2 godziny. Należy zapewnić ww. parametry, przy czym na hydrancie DN 80 wydajność powinna wynosić nie mniej niż 10 dm<sup>3</sup>/s przy ciśnieniu 0,2 MPa. Pierwszy hydrant powinien być zlokalizowany od 5 m do 75 m od budynku. Kolejne hydranty powinny być zlokalizowane do 150 m od budynku.

Wydajność sieci wodociągowej przeciwpożarowej stanowiącej źródło wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru należy potwierdzić pismem wydanym przez gestora sieci wodociągowej.

#### **Informacje dodatkowe**

Dodatkowo należy wykonać/zapewnić:

- odpowiednie oznakowanie budynku znakami bezpieczeństwa oraz ewakuacyjnymi zgodnymi z PN,
- wykonanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego lub aktualizację istniejącej,
- umieszczenie w budynku instrukcji postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych.

#### **2) Dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych**

Do pomieszczeń Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności osoby niepełnosprawne dostaną się bezpośrednio z terenu za pomocą odpowiedniego ukształtowania przyległego terenu oraz podjazdu, dojść i chodników. Dostęp powinien zostać zapewniony do wszystkich pomieszczeń.

Na piętro budynku osoba niepełnosprawna dostanie się za pomocą windy.

Wszystkie pomieszczenia, z których mogą korzystać osoby niepełnosprawne powinny zostać przystosowane do ruchu tych osób.

W obiekcie należy zaprojektować toalety dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych wraz z wymaganymi urządzeniami i instalacjami.

Wypożażenie toalet (poręcze, pochwyt, podajniki) zaprojektowane i wykonane jako elementy ze stali nierdzewnej.

#### **3) Materiały wykończeniowe**

##### Ścianki działowe

Ściany działowe w oficynie należy wykonać jako murowane.

Ściany działowe w kamienicy, których podstawową funkcją jest utworzenie nowego podziału pomieszczeń wewnątrz budynku, należy wykonać w zabudowie suchej tj. jako konstrukcję składającą się z zestawu wyrobów: rusztu (wykonanego z profili stalowych zimnogiętych), płyt okładzinowych (płyt gipsowo- kartonowych) oraz elementów pomocniczych (np. taśm uszczelniających, elementów podtrzymujących przewody instalacyjne). Ściany z wypełnieniem niepalnym o zwiększonej sztywności i izolacyjności akustycznej.

Zestawy wyrobów do wykonania ścian działowych oraz obudowy muszą posiadać dokumenty pozwalające na obrót

w budownictwie. Podstawowymi dokumentami dopuszczającymi do obrotu w budownictwie zestawów są europejskie i krajowe aprobaty techniczne. Europejskie aprobaty wydawane są na podstawie Wytycznych do europejskich aprobat technicznych - ETAG 003. Dokument ten obejmuje zestawy wyrobów do wewnętrznych nienośnych ścian działowych:

- stanowiących przegrody ogniowe i/lub izolację cieplną lub niemające tych właściwości;
- wykonanych z płyt lub arkuszy na szkielecie;
- wykonanych z płyt kompozytowych z ramą nośną lub bez;
- całkowicie lub częściowo przeszklonych;
- wykonanych z elementów jednorodnych wraz z wyposażeniem dodatkowym (np. drzwiami).

Zestawy wyrobów do wykonania ścian działowych powinny być stosowane zgodnie ze swoją kategorią użytkowania.

#### Warunki techniczne dla płyt gipsowo-kartonowych

Tablica 1

Lp.	Wymagania		GKB zwykła	GKF ognioodporna	GKBI wodoodporna	GKFI wodo- i ognioodporna
01	02		03	04	05	06
1.	Powierzchnia		równa, gładka, bez uszkodzeń kartonu, narożników i krawędzi			
2.	Przyczepność kartonu do rdzenia gipsowego		karton powinien być złączony z rdzeniem gipsowym w taki sposób, aby przy odrywaniu ręką rwa się, nie powodując odklejania się od rdzenia			
3.	Wymiary i tolerancje [mm]		grubość	9,5±0,5; 12,5±0,5; 15±0,5; 18±0,5		
			szerokość	1200 (+0; -5,0)		
			długość	[2000,3000] (+0; -6)		
			prostokątność	różnica w długości przekątnych ≤5		
4.	Masa 1m <sup>2</sup> płyty o grubości [kg]	9,5	≤9,5	-	-	-
		12,5	≤12,5	11,0,13,0	≤12,5	11,13,0
		15,0	≤15,0	13,5,16,0	≤15,0	13,5,15,0
		18,0	≤18,0	16,0,19,0	-	-
5.	Wilgotność [%]		≤10,0			
6.	Trwałość struktury przy opalaniu [min.]		-	120	-	120
7.	Nasiąkliwość [%]		-	-	≤10	≤10
8.	Oznakowanie	napis na tylnej stronie płyty	nazwa, symbol rodzaju płyty; grubość; PN..... ; data produkcji			
		kolor kartonu	szary jasny	szary jasny	zielony jasny	zielony jasny
		barwa napisu	niebieska	czerwona	niebieska	czerwona

Tablica 2

Grubość nominalna płyty gipsowej [mm]	Odległość podpór l [mm]	PRÓBA ZGINANIA			
		Obciążenie niszczące [N]		Ugięcie [mm]	
		prostokątne do kierunku włókien kartonu	równoległe do kierunku włókien kartonu	prostokątne do kierunku włókien kartonu	równoległe do kierunku włókien kartonu
9,5	380	450	150	-	-
12,5	500	600	180	0,8	1,0
15,0	600	600	180	0,8	1,0
>18,0	720	500	-	-	-

#### Profile stalowe zimnogięte

Do wykonania rusztów ścian, okładzin ścian powinny być stosowane kształtowniki zimnogięte z blachy stalowej,

ocynkowanej.

Dobór kształtowników stalowych uwarunkowany jest przyjętym systemem wykonania ściany lub obudowy.

#### Akcesoria stalowe

służą do łączenia kształtowników konstrukcji nośnej z podłożem i między sobą:

- łączniki wzdłużne,
- uchwyty bezpośrednie długie,
- uchwyty bezpośrednie krótkie,
- kołki rozporowe plastikowe, metalowe,
- kołki szybkiego montażu,
- kołki wstrzeliwane.

Wszystkie akcesoria powinny być wykonane ze stali ocynkowanej.

#### Inne akcesoria

stosowane do wykonania systemów suchej zabudowy:

- taśmy spoinowe: z włókna szklanego, samoprzylepna z włókna szklanego, perforowana papierowa - do wzmacniania spoin między płytami gipsowo-kartonowymi oraz spoin narożnych i obwodowych,
- uszczelki obwodowe: polietylenowe grubości 3, 4 mm, filcowe 5 mm, z wełny mineralnej do 10 mm- do uszczelniania połączeń konstrukcji ze stropem i ścianami bocznymi.

#### Klej gipsowy

Do mocowania płyt gipsowo-kartonowych stosuje się gotowe kleje gipsowe. Termin ważności i warunki stosowania określają instrukcje stosowania opracowane przez poszczególnych Producentów.

#### Wkręty

Do mocowania płyt gipsowo-kartonowych do kształtowników nośnych, łączenia kształtowników między sobą oraz mocowania profili w uchwytych powinny być stosowane:

- wkręty stalowe:

- 3,5 mm×25 mm,
- 3,5 mm×35 mm,
- 3,5 mm×45 mm,
- 3,5 mm×55 mm,
- 4,2 mm×70 mm,

- blachowkręty samowierzące:

- 3,5 mm×25 mm,
- 3,5 mm×35 mm,
- 3,5 mm×45 mm,
- 3,9 mm×11 mm,
- 3,5 mm×9,5 mm.

Wkręty powinny odpowiadać normie:

PN-EN ISO 7050:1999 Wkręty samogwintujące z łbem stożkowym, z wgłębieniem krzyżowym, PN- EN ISO 3506-4:2004 (U) Własności mechaniczne części złącznych ze stali nierdzewnych, odpornych na korozję. Część 4: Wkręty samogwintujące zabezpieczone przed korozją.



### Masa szpachlowa - gips budowlany szpachlowy

Do wykonywania połączeń między płytami gipsowo-kartonowymi oraz spoin narożnych i obwodowych powinny być stosowane gipsowe masy szpachlowe przeznaczone do spoinowania. Do końcowego szpachlowania płyt powinna być stosowana masa szpachlowa przeznaczona do szpachlowania powierzchniowego. Warunki stosowania mas szpachlowych określają instrukcje Producentów dla poszczególnych wyrobów.

### Taśmy

Taśma do spoinowania z włókna szklanego.

Taśma uszczelniająca z PCW.

### Warunki przystąpienia do robót

Przed przystąpieniem do wykonywania systemów suchej zabudowy powinny być zakończone wszystkie roboty stanu surowego, podkłady pod posadzki, roboty instalacyjne podtynkowe, zamurowane przebiecia i bruzdy, tynki.

Przed rozpoczęciem prac montażowych pomieszczenia powinny być oczyszczone z gruzu i odpadów. Okładziny z płyt gipsowo-kartonowych należy wykonywać w temperaturze nie niższej niż +5°C pod warunkiem, że w ciągu doby nie nastąpi spadek poniżej 0°C, a wilgotność względna powietrza mieści się w granicach 60-80%. Pomieszczenia powinny być suche i dobrze przewietrzane.

### Montaż okładzin z płyt gipsowo-kartonowych na ścianach na ruszcie

Ruszt metalowy pod okładziny gipsowo-kartonowe można wykonać na kilka sposobów :

- przy użyciu profili stosowanych do budowy ścian działowych, bez kontaktu z ościenną ścianą,
- z użyciem ściennych profili „U”, umocowanych do podłoża uchwytyami ażurowymi.

Odległości pomiędzy listwami rusztu są uzależnione od grubości stosowanej na okładziny płyty.

Płyty montuje się ustawiając je pionowo.

Celem polepszenia własności cieplnych i akustycznych przegrody, w przestrzeń między łatami wkłada się wełnę mineralną. W tym przypadku jednak ruszt musi być wystarczająco odsunięty od ściany (grubość wełny i ewentualna pustka powietrzna). Można to osiągnąć przy pomocy strzemion (łączników) dystansowych.

Elementami łączącymi kształtowniki konstrukcji rusztu z podłożem (ze ścianą lub stropem) są strzemiona blaszane typu montowane przez podkładkę elastyczną.

### Tyczenie rozmieszczenia płyt

- styki krawędzi podłużnych powinny być prostopadłe do płaszczyzny ściany z oknem (równoległe do kierunku naświetlania pomieszczenia)
- przy wyborze podłużnego mocowania płyt do elementów nośnych rusztu konieczne jest, aby styki długich krawędzi płyt opierały się na tych elementach,
- przy wyborze poprzecznego mocowania płyt w stosunku do elementów nośnych rusztu konieczne jest, aby styki krótszych krawędzi opierały się na tych elementach,
- ponieważ rzadko się zdarza, aby w jednym rzędzie mogła być mocowana pełna ilość płyt, należy je tak rozmieścić, aby na krańcach rzędu znalazły się odcięte kawałki płyt o szerokości zbliżonej do połowy długości płyty,
- styki poprzeczne płyt w dwu sąsiadujących rzędach powinny być przesunięte względem siebie o odległość zbliżoną do połowy długości płyty,
- jeżeli z przyczyn ogniowych okładzina gipsowo-kartonowa sufitu ma być dwuwarstwowa, to drugą warstwę płyt należy mocować mijankowo w stosunku do pierwszej warstwy, przesuwając ją o jeden rozstaw między nośnymi

elementami rusztu.

#### Kotwienie rusztu

W zależności od konstrukcji i rodzaju, z jakiego wykonany jest okładzina, wybiera się odpowiedni rodzaj kotwienia rusztu. Wszystkie stosowane metody kotwienia: kołkami rozporowymi plastikowymi, metalowymi, kołkami wstrzeliwanymi muszą spełniać warunek posiadania zabezpieczenia antykorozyjnego. Gęstość kotwienia pionowych elementów rusztu zgodnie z instrukcją producenta systemu.

#### Mocowanie płyt gipsowo-kartonowych do rusztu

Na okładziny ściennie stosuje się płyty gipsowo-kartonowe zwykłe o grubości 12,5 mm. Jeśli wymagają tego warunki ogniowe, na okładzinę stosuje się płyty o podwyższonej wytrzymałości ogniowej o grubości 12,5 lub 15 mm. Płyty gipsowo-kartonowe mogą być mocowane do elementów nośnych w dwojaki sposób:

- mocowanie poprzeczne krawędziami dłuższymi płyt do kierunku ułożenia elementów nośnych rusztu,
- mocowanie podłużne wzdłuż elementów nośnych rusztu płyt, ułożonych równolegle do nich dłuższymi krawędziami.

Płyty gipsowo-kartonowe mocuje się do profili stalowych blachowkrętami.

#### Ściany z płyt gipsowo-kartonowych

Profile rozmieszcza się nie więcej niż co 60 cm. Rozmieszczenie pierwotne profili (wstępne) podlega korekcie na etapie przykręcania płyt, tzn. rozstawiania profili do płyt. Po ułożeniu przewodów instalacyjnych, układa się izolację termiczną lub akustyczną.

Pokrycie ściany należy rozpocząć od przykręcenia płyty o szerokości 120 cm. Odstęp pomiędzy wkrętami powinien wynosić 20 cm. Przy pokryciu dwuwarstwowym pierwsza warstwa płyt mocowana jest co 75 cm. Płyty nie powinny stać na podłożu lecz być podniesione o ok. 10 mm. U góry powinna być pozostawiona szczelina 5 mm dla zapewnienia kompensacji drgań i ugięć stropów. Szczelinę wypełnia się kitem elastycznym na etapie szpachlowania spoin. Spoiny w drugiej warstwie przesuwają się o 60 cm w stosunku do pierwszej warstwy.

Zabezpieczenie izolacji z mat przed osunięciem wykonuje się za pomocą wieszaków lub długich wkrętów wkręcanych w profile. Pokrycie drugiej strony ściany należy rozpocząć od przykręcenia płyty o szerokości 60 cm lub mniej w przypadku przesunięcia profili. Po zamknięciu drugiej strony ściany uzyskuje się ostateczną stabilność. Przy wysokości ściany większej od wysokości płyty sztukowanie płyty należy prowadzić naprzemiennie od góry i od dołu. Sztukówki nie powinny być krótsze niż 30 cm.

#### Szpachlowanie spoin

Krawędzie płyt gipsowo-kartonowych wykonane są z fazowaniem umożliwiającym zbrojenie połączenia sąsiednich płyt. Zbrojenie wykonuje się taśmą papierową lub z włókna szklanego w trzech cyklach: wypełnienie spoin masą szpachlową i wciśnięcie taśmy zbrojącej a następnie po związaniu pierwszej warstwy nałożenie tej samej masy szpachlowej na szerszej powierzchni i na wyschniętą spoinę nałożenie masy szpachlowej nawierzchniowej, stanowiącej podkład pod farbę. Przy zbrojeniu taśmą samoprzylepną stosowane są dwa cykle tj. naklejenie taśmy i jednokrotne wypełnienie spoin masą szpachlową, a po jej wyschnięciu szpachlowanie masą nawierzchniową. Szpachlowanie przycinanych krawędzi płyt poprzedzone jest poszerzeniem spoiny za pomocą struga kąтового i analogicznie jak w przypadku zbrojenia spoin fabrycznych wykonanie zbrojenia i szpachlowania. Różnica polega na wykonaniu warstwy nawierzchniowej, którą wykonuje się na szerokości ok. 40 cm dla „rozciągnięcia” szpachlowanej spoiny.

## Stolarka wewnętrzna

Renowacja oraz wymiana stolarki drzwiowej.

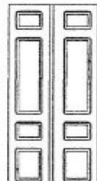
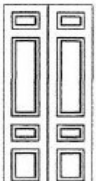
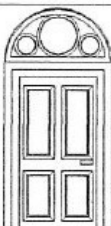


W budynku zachowała się część zdobionych drzwi wewnętrznych.

Istniejące ościeżnice i drzwi wewnętrzne parteru kamienicy pomiędzy pomieszczeniami 1.3 i 1.5 (rysunek koncepcji parteru) oraz wydzielające klatkę schodową należy poddać kompleksowej renowacji z odtworzeniem/wymianą okuć, zamków i klamek.

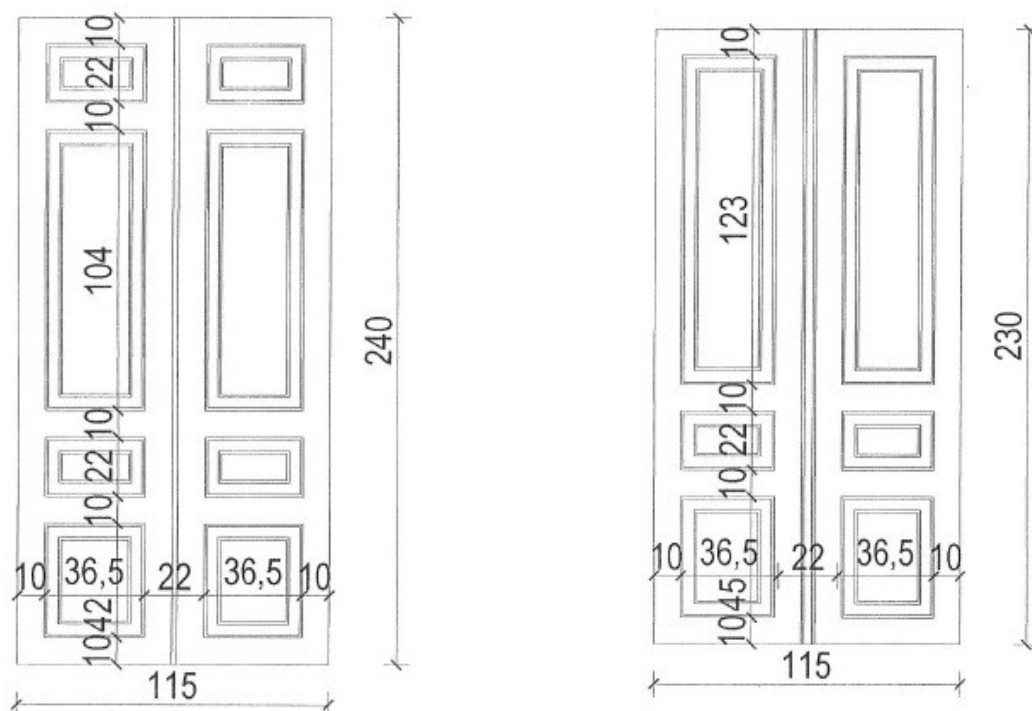
Nowe drzwi wewnętrzne (ościeżnica+skrzydło) w kamienicy zaprojektować i wykonać jako drewniane, w stylu nawiązującym do zachowanej stolarki.

Drzwi oraz ościeżnice w kolorze białym.

Zestawienie drzwi wewnętrznych drewnianych do renowacji (rysunek archiwalny):

rodzaj		wewnętrzne		wewnętrzne		wewnętrzne		wewnętrzne		wewnętrzne	
material		drewniane		drewniane		drewniane		drewniane		drewniane	
uwagi											
SCHEMAT											
wymiary w świetle	$S_0$	1500		1500		1400 / 1000		1400 / 700		1500	
ościeży	$H_0$	2500		2500		2950 / 2100		2830 / 2100		2400	
wymiary w świetle	$S$	1300		1300		1100 / 900		1300 / 650		1300	
ościeżnicy	$H$	2400		2400		2900 / 2050		2780 / 2050		2300	
		$L$	$P$	$L$	$P$	$L$	$P$	$L$	$P$	$L$	$P$

Rysunek szczegółowy (archiwalny):



### Parapety

---

Parapety wewnętrzne do wymiany.

Grubość parapetu: 3-4 cm.

Nie dopuszcza się stosowania parapetów z pcv.

### Okładziny ścian i posadzek

---

Parter kamienicy oraz oficyna (obie kondygnacje) – pomieszczenia przeznaczone na funkcjonowanie Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności:

1. Posadzki w pomieszczeniach biurowych: wykładzina dywanowa.
2. Posadzki w gabinetach (gabinet lekarski i drugiego orzecznika): wykładzina pcv.
3. Posadzki w pomieszczeniach komunikacji i sanitariatów: gres (wielkoformatowy, R10/R11).
4. Posadzki w oficynie: gres.
5. Ściany w sanitariatach: płytki (na pełną wysokość pomieszczenia).

Piętro kamienicy - pomieszczenia przeznaczone na funkcjonowanie Suwalskiego Ośrodka Doskonalenia Nauczycieli:

1. Posadzki w pomieszczeniach sanitariatów: gres (R10/R11).
2. Pozostałe posadzki: panele podłogowe.
3. Ściany w sanitariatach: płytki (na pełną wysokość pomieszczenia).

Poddasze użytkowe:

4. Posadzki w pomieszczeniach sanitariatów: gres (R10/R11).
5. Pozostałe posadzki: panele podłogowe.
6. Ściany w sanitariatach: płytki (na pełną wysokość pomieszczenia).

Materiały:

**Wykładzina dywanowa** flokowana:

- Grubość całkowita ISO 1765 4,3 mm;
- Wysokość runa 2,0 mm;
- Klasyfikacja: obiektowe EN 685 Klasa 33;
- Budowa runa 100% PA (nylon 6.6) -70 - 80 mln włókien/m<sup>2</sup>;
- Odporność na ścieranie EN 1307 zał. F >1000;
- Odporność na działanie kółek meblowych EN 985 Tak;
- Trwałość kolorów ISO 105-B02 > 5;
- Antypoślizgowość DIN 51130 R13;
- Podłoże PVC + włókno szklane;
- Akustyka - tłumienie odgłosów EN ISO 717-2 ALw = 21 dB;
- Pochłanianie dźwięku ISO 354 aw = 0,10 (H);
- Szczelność: wodoodporna;
- Gwarancja producenta: min. 10 lat;
- Klasa komfortu EN1307 LC1;



- Klasyfikacja REACH Spełnia;
- Emisja do powietrza: TVOC po 28 dniach EN ISO 16000 (ISO 10580) < 250  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ;
- Bakteriostatyka: bakteriostatyczna z zabezpieczeniem przeciw grzybom;
- Reakcja na ogień EN 13501 Bfl- s1;
- Odporność na poślizg - dynamiczny współczynnik tarcia EN 13893 DS: > 0,30;
- Ocena zdolności do elektryzacji ISO 6356 < 2 kV;
- Przewodność cieplna (właściwości cieplno wilgotnościowe) ISO 8302 0.048  $\text{m}^2 \text{K}/\text{W}$ .

Klej do wykładzin: klej dopuszczony przez producenta wykładzin.

Listwa cokołowa do pomieszczeń z posadzką z wykładziny:

Listwa przypodłogowa poliuretanowa - duropolimerowa o wysokości min. 10 cm, malowana na biało.

**Odbojnice ściennie** zabezpieczające ściany w poczekalniach oraz przy stanowiskach pracy:

Odbojnice wykonane z żywicy winylowej z domieszką akrylu, o bardzo dużej twardości i odporności na pęknięcia o wysokości od 40 do 60 cm.

Odbojnice zabezpieczająca ścianę przed zarysowaniem i zabrudzeniem. Powierzchnia twarda, odporna na zarysowania i trwałe zabrudzenia, o fakturze ułatwiającej utrzymanie czystości.

Kolorystyka do uzgodnienia na etapie realizacji. Montaż na klej montażowy. Zamawiający nie dopuszcza klejenia na taśmę dwustronną.

**Panele podłogowe** winylowe:

- Klasa używalności: klasa 33
- Grubość panela: min. 6mm (5mm + 1 zintegrowany podkład)
- Podkład: zintegrowany
- Wzmocniony rdzeń panela
- Utwardzenie warstw wierzchnich (powłoki zabezpieczające)
- Sposób montażu: panele na click (zatrzaskowy system łączenia)
- Rodzaj struktury: do ustalenia na etapie projektowania

## Malowanie

Farba w kolorze białym, z mieszalnika, odcień (kolor) bieli do uzgodnienia z Zamawiającym.

Najnowszej generacji, satynowo-matowa, wodorozcieńczalna, plamoodporna, lateksowa farba akrylowo-kompozytowa do barwienia, opracowana z wykorzystaniem nowoczesnej technologii enkapsulacji zwiększającej właściwości barierowe pomalowanej powierzchni. Przeznaczona do dekoracyjno-ochronnego malowania ścian i sufitów wewnątrz pomieszczeń mieszkalnych, biurowych i użyteczności publicznej.

Właściwości produktu:

- trwałość,
- najwyższa odporność na zmywanie i szorowanie na mokro - klasa 1 (PN-EN 13300)
- jednorodna i łatwa do uzyskania powłoka
- efekt końcowy o jednolitym połysku,

- podwyższona odporność na plamy i zabrudzenia,
- zwiększona odporność na brud i kurz,
- bardzo dobra siła krycia farby,
- bez rozpuszczalników organicznych (zero % LZO\*\*\*),
- niekapiąca formuła,
- bardzo dobra przyczepność do podłoża,
- optymalny czas schnięcia

#### Środki gruntujące

Przy malowaniu farbami emulsyjnymi powierzchni betonowych lub tynków zwykłych nie zaleca się gruntowania o ile świadectwo dopuszczenia nowego rodzaju farby emulsyjnej nie podaje inaczej, na chłonnych podłożach należy stosować do gruntowania farbę emulsyjną rozcieńczoną z tego samego rodzaju farby, z jakiej przewiduje się wykonanie powłoki malarskiej.

#### Stolarka zewnętrzna

Renowacja oraz wymiana stolarki drzwiowej.

W budynku zachowała się oryginalne drzwi zewnętrzne elewacji frontowej.

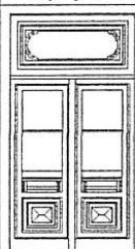
Drzwi należy poddać kompleksowej renowacji z odtworzeniem/wymianą okuć, zamków i klamek.

Drzwi oraz ościeżnice w kolorze brązowym (kolor RAL do ustalenia na etapie opracowywania dokumentacji projektowej).

#### Zabytkowe drzwi zewnętrzne frontowe

Do renowacji

Rysunek archiwalny:

rodzaj	zewnętrzne	
material	drewniane	
uwagi	z naswietłem zamek szyby P4	
SCHEMAT		
wymiary w świetle	S <sub>0</sub>	1500
ościeży	H <sub>0</sub>	2890 / 2100
wymiary w świetle	S	1420
ościeżnicy	H	2850 / 2050
		L    P
ILOSC		2
RAZEM		2

istniejące  
renowacja  
pow. szkła  
2 x 40x100  
1 x 40x120

Nowe drzwi zewnętrzne: nawiązujące do zabytkowego charakteru budynku.

### Renowacja elewacji

Wystrój elewacji zachował się w pierwotnej formie, dlatego też należy przywrócić mu właściwe własności techniczne, usuwając wtórne uzupełnienia i przyczyny uszkodzeń oraz wprowadzić środki dające gwarancję zabezpieczenia materiałów przed ponownym uszkodzeniem.

Należy przeprowadzić przegląd oryginalnych tynków w celu dokładnego określenia ich własności mechanicznych i związania z podłożem, należy wytypować płaszczyzny do usunięcia i późniejszej rekonstrukcji oraz do zachowania.

Lico muru i tynków należy oczyścić z brudu.

Po oczyszczeniu powierzchni należy wykonać renowację przy użyciu zestawu produktów rekomendowanego do obiektów zabytkowych (jednego producenta).

Detale architektoniczne należy oczyścić i poddać renowacji.

Nowe obróbki blacharskie odtworzyć, wymienić rynny i rury spustowe.

Balkon oraz stopnie wejścia głównego w całości poddać kompleksowej renowacji.

*Rysunek archiwalny:*



**ELEWACJA WSCHODNIA (FRONTOWA)**

### **2.2.4. Instalacje budowlane**

#### Zakres prac instalacyjnych:

1. Instalacje elektryczne:
  - zasilanie, rozdzielnice elektryczne,
  - instalacja oświetlenia podstawowego i awaryjnego,
  - instalacja oświetlenia ewakuacyjnego,
  - instalacja gniazd wtykowych,
  - instalacja elektryczna dla wentylacji i klimatyzacji,

- instalacja odgromowa,
- instalacje teletechniczne.

2. Instalacje sanitarne:

- instalacja wody zimnej, ciepłej, cyrkulacji i hydrantowej,
- instalacja kanalizacji sanitarnej,
- instalacja centralnego ogrzewania,
- instalacja wentylacji mechanicznej,
- instalacja klimatyzacji.

**2.2.4.1. Instalacje elektryczne**

**Wymagania dotyczące instalacji elektrycznych**

Stare instalacje elektryczne i teletechniczne należy zdemontować i zutylizować.

**Zasilanie**

Instalacja elektryczna w budynku zasilana jak dotychczas na mocy umowy z dystrybutorem energii. W istniejącym budynku będącym przedmiotem modernizacji znajdują się rozdzielnice RNN, które należy wymienić na nowe wraz z wewnętrznymi liniami zasilającymi. Nie dopuszcza się pozostawienie wewnętrzne linie zasilających. W przypadku wzrostu mocy zapotrzebowanej konieczne będzie wystąpienie do dostawcy energii elektrycznej o zwiększenie mocy przyłączeniowej. Dodatkowa moc zostanie określona w projekcie po sporządzeniu bilansu mocy. Projektując instalacje elektryczną należy dostarczyć energię do projektowanego osprzętu zapewniając odpowiednie parametry, zgodne z wymaganiami.

Należy zapewnić:

- ochronę przed porażeniem, przepięciami, przed emisją drgań i hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu oraz przed szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego,
- ochronę przed powstaniem pożaru.

Instalacja elektryczna powinna być doprowadzona do każdego pomieszczenia. Oprócz oświetlenia w każdym pomieszczeniu powinna być odpowiednia ilość gniazd wtykowych odpowiednio do ilości urządzeń oraz stanowisk pracy. Przewody elektryczne prowadzić w korytach kablowych w przestrzeni sufitu podwieszanego. Główne linie zasilające powinny być prowadzone wzdłuż korytarzy i ciągów komunikacji ogólnej. W ciągach komunikacyjnych koryta elektryczne prowadzić pod korytami teletechnicznymi. Kable teletechniczne prowadzone w korytach oraz rurach ochronnych. Należy zachować odległość min. 5 cm pomiędzy prowadzeniem kabli elektrycznych i teletechnicznych. Instalacje elektryczne należy zaprojektować i wykonać zgodnie z zalecaną do stosowania normą IEC 60364-7-710 lub równoważną. Projekt powinien być wykonany zgodnie z polskimi normami budowlanymi, wytycznymi producentów okablowania, międzynarodowymi standardami okablowania – ISO/IEC 11801 wydanie drugie lub EN50173 wydanie drugie lub równoważną. Użyte rozwiązania powinny odpowiadać tym normom lub równoważnym, zarówno dla komponentów jak i dla całości toru transmisyjnego. Projekt i realizacja powinny uwzględniać również certyfikację okablowania przez producenta systemu.

**Rozdzielnice elektryczne**

Projektuje się dwie odrębne rozdzielnice elektryczne dla każdego z pięter osobno oraz rozdzielnicę administracyjną z której będą zasilane odbiory wspólne (ppoż., oświetlenie terenu itp.).



Rozdzielnice lokalowe muszą posiadać pod liczniki energii elektrycznej, wykonane jako natynkowe.

#### **Instalacja oświetlenia podstawowego i awaryjnego**

Instalację oświetlenia podstawowego i awaryjnego należy wykonać przewodami kablowymi 450/750V. Dla oświetlania ogólnego wszystkich pomieszczeń zaprojektować oprawy oświetleniowe energooszczędne typu LED. Oświetlenie LED musi spełniać wymóg bezpieczeństwa foto biologicznego na poziomie RG0. Natężenie oświetlenia (LUX) należy przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. oświetlenie powinno zminimalizować zjawisko olśnienia. Zasilanie opraw oświetlenia awaryjnego - zasilane z własnych akumulatorów. Należy wykonać oświetlenie awaryjne spełniające wymagania Polskiej Normy PN- EN 1838:2013 „Zastosowania oświetlenia -- Oświetlenie awaryjne” lub równoważna. Oświetlenie awaryjne należy zaprojektować na drogach ewakuacyjnych oświetlonych światłem sztucznym lub równoważnej. Wszystkie oprawy awaryjne powinny spełniać wymagania normy PN-EN 60598-2- 22:2004 lub równoważną. Oprawy oświetleniowe - Część 2-22: Wymagania szczegółowe -- Oprawy oświetleniowe do oświetlenia awaryjnego – lub równoważna. Oprawy muszą posiadać świadectwa dopuszczenia CNBOP. Wartość natężenia oświetlenia w obszarze bezpośredniego zadania wzrokowego określa się korzystając z normy PN-EN 12464-1:2004 „Światło i oświetlenie”, część 1 lub równoważna.

#### **Instalacja oświetlenia ewakuacyjnego**

Na drodze ewakuacyjnej w celu wskazania kierunku ewakuacji przyjęto oprawy ewakuacyjne wykonane w technologii LED, kierunkowe oznaczone, wyposażone w moduł awaryjny 1 godzinny, o czasie działania min. 1 godziny. Oprawy wyposażone są dodatkowo w podświetlony piktogram, który wskazuje kierunek ewakuacji. Oprawy należy montować do sufitu oraz na ścianach. Oprawy zasilane będą z wydzielonych obwodów oświetleniowych. Zadziałanie oświetlenia nastąpi w momencie zaniku napięcia w obiekcie. Ponadto wyjścia i ciągi komunikacyjne należy oznaczyć naklejkami z fluorescencyjnymi piktogramami.

#### **Instalacja gniazd wtykowych**

Gniazda ogólnego przeznaczenia w pomieszczeniach, montować na wysokości 0,3m od posadzki lub nad blatami roboczymi (szczegóły do uzgodnienia z inwestorem). Przewody prowadzić pod tynkiem lub w przestrzeni sufitu podwieszonego w ciągach komunikacyjnych. Wymagane jest wykonanie instalacji gniazd wtykowych 230V oraz instalacji zasilania urządzeń technologicznych zakończone gniazdami wtyczkowymi 400 V (+/- 10%), /60-50 Hz. Instalacje wykonać przewodami kabelkowymi na napięcie 750V . Ilość gniazd winna odpowiadać ilości znajdujących się w pomieszczeniu urządzeń + 2-4 gniazda dodatkowe. Należy zapewnić możliwość modyfikacji instalacji w przypadkach modernizacji oraz późniejszej rozbudowy o nowy sprzęt technologiczny. W pomieszczeniach biurowych wydzielić gniazda dedykowane do zasilania komputerów na oddzielne obwody elektryczne. Każdy komputer będzie posiadał indywidualny zasilacz awaryjny UPS, nie wymaga się projektowania UPS centralnego.

#### **Instalacja elektryczna wentylacji i klimatyzacji**

Odbiorniki wentylacji i klimatyzacji tj centrale wentylacyjne, wentylatory oraz klimatyzatory należy zasilć z nowoprojektowanej rozdzielnicą, odrębnie dla pięter . Wewnętrzną linię zasilającą istniejącą rozdzielnicę wentylacji dla nowych potrzeb, należy wykonać jako nową o ile zajdzie taka potrzeba. Należy również przeliczyć ilość mocy zamówionej dla obiektu. W przypadku jej braku konieczne będzie wystąpienie do dostawcy energii o jej zwiększenie (po stronie Zamawiającego). Instalacja ochrony przepięciowej Należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### **Instalacja odgromowa**

Zaprojektować nową instalację odgromową.

W przypadku lokalizacji urządzeń wentylacyjnych na dachu budynku należy je chronić masztem odgromowym podłączonym do istniejącej instalacji odgromowej.

#### **Wymagania dotyczące instalacji teletechnicznych**

Dla planowanego remontu przewiduje się montaż następujących instalacji teletechnicznych:

- System sygnalizacji pożaru – o ile wymagają tego przepisy prawa;
- Okablowanie strukturalne;
- Instalacja kontroli dostępu w wybranych pomieszczeniach;
- System antywłamaniowy;
- System przyzywowy dla WC dla niepełnosprawnych;
- System dozoru wizyjnego CCTV;
- System sygnalizacji pożaru.

#### Podstawowe wymagania i założenia dla systemu sygnalizacji pożaru:

1. Przewiduje się budowę systemu w oparciu o centralę ppoż.
2. System SSP musi spełniać wszystkie wymagania zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Zakres opracowania systemu SSP musi obejmować przebudowywane pomieszczenia.
4. Ochroną objęte mają zostać wszystkie pomieszczenia biurowe, techniczne, korytarze z wyłączeniem małych pomieszczeń sanitarnych (WC).
5. Ochroną objęte mają zostać przestrzenie między-sufitowe.
6. Elementami detekcyjnymi systemu mają być adresowalne czujki wielodetektorowe.  
Z uwagi na charakterystykę obiektu, zaprojektować należy zarówno czujki optyczne jak również optyczno-termiczne, termiczne i czujki z podwójnym detektorem optycznym, charakteryzujące się wysoką odpornością na zakłócenia elektromagnetyczne.
7. W celu uniknięcia fałszywych alarmów zastosować czujki, które charakteryzują się wysoką odpornością na zakłócenia, jak również najwyższą dokładnością i szybkością wykrywania.
8. Elementami odpowiedzialnymi za realizację sterowań i monitorowań będą moduły, instalowane w pętlach dozorowych. Z uwagi na liczbę i rodzaj sterowań/monitorowań w systemie przewidzieć należy moduły wyjściowe i wejściowo-wyjściowe.
9. Dla obiektu przewiduje się następujące sterowania i monitorowanie wykonywane przez SSP:
  - uruchomienie sygnalizacji akustycznej i akustyczno optycznej,
  - wystawienie przejść kontroli dostępu,
  - sterowanie i monitorowanie central wentylacyjnych,
  - monitoring zasilaczy przeciwpożarowych,
  - i inne.
10. Ręczne ostrzegacze pożarowe umieścić należy wzdłuż, korytarzy, wyjść z budynku. Maksymalna odległość między przyciskami ROP na danej kondygnacji nie może przekroczyć 30m. ROP powinien znajdować się bezpośrednio na ścianie na wysokości 1,4 m od podłoża.
11. W celu poinformowania osób przebywających w obiekcie o zagrożeniu pożarowym należy przewidzieć sygnalizatory akustyczne i akustyczno optyczne. Poziom dźwięku sygnalizatorów alarmowych musi być większy o minimum 5 dB od poziomu szumu tła.

12. Okablowanie systemu wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, oraz zgodnie ze sztuką budowlaną. Okablowanie pętlowe prowadzić kablami niepalnymi, okablowanie sterujące kablami klasy PH90 E90, okablowanie magistralne kablami klasy PH90 E90.
13. System powinien być wyposażony w zasilanie rezerwowe zapewniające jego pełną funkcjonalność w stanie dozoru w czasie 72 godzin. Dodatkowo, zasilanie rezerwowe musi zapewniać wystarczającą ilość prądu do poprawnego działania systemu w stanie alarmowania w czasie 30 minut.

#### **Okablowanie strukturalne**

Punkty logiczne PL należy wykonać w postaci modułów 2xRJ45 montowanych w adapterach z tworzyw sztucznych o wymiarach 45x45mm. Na każde stanowisko biurowe należy przewidzieć 2xPL (4xRJ45). Zakłada się sprowadzenie kabli do szaf teletechnicznych (po jednej na każde piętro) i rozszyc na nowych panelach krosowych. Urządzenia aktywne - należy dostarczyć sprzęt IT i telefoniczny wraz z niezbędnym oprogramowaniem, konfiguracją, szkoleniem dla administratorów i użytkowników. Wymagany jest sprzęt fabrycznie nowy, wolny o wad, sprzęt musi być dostosowany do pracy 24/7. Zakład należy wyposażać w urządzenia odpowiadające obecnym wymaganiom technicznym w zakresie telekomunikacji i IT. Wymagania gwarancyjne. Wymagana gwarancja ma być bezpłatną usługą serwisową oferowaną Użytkownikowi końcowemu (Zamawiającego) przez producenta okablowania. Ma obejmować swoim zakresem całość systemu okablowania od Głównego Punktu Dystrybucyjnego do gniazda Użytkownika, w tym również okablowanie szkieletowe i poziome. W celu uzyskania tego rodzaju gwarancji cały system musi być zainstalowany przez firmę instalacyjną posiadającą status Partnera uprawniający do wystąpienia do producenta o udzielenie gwarancji systemowej. Powyższe musi być udokumentowane stosownym certyfikatem producenta. Dopuszczane są certyfikaty wydane w języku innym niż polski. - wykonawca okablowania strukturalnego winien wykazać się udokumentowaną, kompleksową realizacją projektów z zakresu IT - Data i Voice tzn. dostawą sprzętu aktywnego z konfiguracją, wraz z budową infrastruktury pasywnej.

#### **Odbiory**

1. Warunkiem koniecznym dla odbioru końcowego instalacji przez Inwestora jest uzyskanie gwarancji systemowej producenta potwierdzającej weryfikację wszystkich zainstalowanych torów na zgodność parametrów z wymaganiami norm Klasy EA (Kategorii 6A zgodnie z normami referencyjnymi ujętymi w niniejszym opracowaniu).
2. W celu odbioru instalacji okablowania strukturalnego należy spełnić warunek: instalacja musi być wykonana zgodnie z wytycznymi producenta okablowania strukturalnego.

#### **System kontroli dostępu KD**

1. Zakłada się wykonanie systemu kontroli dostępu.
2. W przedmiotowym obiekcie przewiduje się objęcie wybranych pomieszczeń, stref systemem kontroli dostępu.
3. Nowy system powinien umożliwiać poruszanie się personelu pomiędzy pomieszczeniami za pomocą, breloka, karty, czyta itp.
4. Przejścia KD należy wyposażać w czytniki.
5. Drzwi należy wyposażać od strony czytnika w gałkę, od drugiej strony w klamkę.
6. Drzwi należy wyposażać w samozamykacze.
7. Okablowanie systemu wykonać należy zgodnie z dokumentacją techniczną producenta oraz wiedzą techniczną.
8. System KD należy tak uruchomić i oprogramować aby współdziałał z systemem sygnalizacji pożaru.

### **System monitoringu CCTV**

Należy przewidzieć system monitoringu CCTV w oparciu o kamery IP w budynku w oparciu o rynkowe rozwiązania systemowe. Monitoringiem powinny być objęte korytarze obiektu oraz teren zewnętrzny.

### **System antywłamaniowy**

W budynku należy zaprojektować system antywłamaniowy oparty o sprawdzone rozwiązania dostępne na rynku. System należy podzielić na dwie niezależne strefy (parter, piętro z poddaszem).

#### **2.2.4.2. Instalacje sanitarne**

### **DOKUMENTACJA TECHNICZNA**

1. Projekt techniczny zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej
  - a) Część rysunkowa:
    - plan sytuacyjny w skali 1:500 – branża sanitarna,
    - profile zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej,
    - schemat studni kanalizacyjnych;
  - b) Projekt techniczny zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej należy uzgodnić z PWiK w Suwałkach.
2. Projekty techniczne instalacji sanitarnych wewnętrznych:
  - 2.1. Instalacji wody zimnej, ciepłej, cyrkulacji i hydrantowej,
  - 2.2. Instalacji kanalizacji sanitarnej,
  - 2.3. Instalacji centralnego ogrzewania,
  - 2.4. Instalacji wentylacji mechanicznej,
  - 2.5. Instalacji klimatyzacji.
  - a) Część rysunkowa:
    - rzuty wszystkich kondygnacji z instalacjami w branży sanitarnej,
    - rozwinięcie instalacji wody zimnej, ciepłej, cyrkulacji i hydrantowej,
    - rozwinięcie instalacji kanalizacji sanitarnej,
    - rozwinięcie instalacji centralnego ogrzewania,
    - rozwinięcie instalacji freonowej i kondensatu,
    - przekroje instalacji wentylacji mechanicznej,
    - zestawienie kształtek instalacji wentylacji mechanicznej,
    - karty techniczne central wentylacyjnych,
    - karty techniczne jednostek klimatyzacyjnych,
    - karta techniczna zestawu hydroforowego.
  - b) Projekty techniczne instalacji centralnego ogrzewania i instalacji ciepłej wody użytkowej należy uzgodnić z PEC w Suwałkach.
  - c) Projekty techniczne instalacji wodociągowej hydrantowej i instalacji wentylacji mechanicznej należy uzgodnić z rzeczoznawcą ds. przeciwpożarowych.

## ROBOTY BUDOWLANE – ZAKRES

**Media – wodę zimną i ciepłą oraz ciepło do ogrzewania centralnego należy opomiarować oddzielne dla każdego użytkownika.**

**Instalacje: wodnokanalizacyjne, hydrantową, i centralnego ogrzewania należy zaprojektować i wybudować w sposób umożliwiający późniejsze wykonanie tych instalacji na poddaszu, bez ingerencji w niższe kondygnacje.**

1. Instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej
  - a) Wody opadowe z dachu i przyległego terenu odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej  $\varnothing 500\text{mm}$  zlokalizowanej w ul. Kościuszki, zgodnie z warunkami określonymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach – pismo znak ZliR.401.73.2024.EK z dnia 25.06.2024 r.
  - b) Rury spustowe i czyszczaki od strony ul. Kościuszki wykonać z żeliwa kanalizacyjnego, od strony dziedzińca z tworzywa sztucznego.
2. Instalacja wody zimnej, ciepłej, cyrkulacji i hydrantowej.
  - a) Budynek nie posiada instalacji ciepłej wody i hydrantowej. Istniejącą instalację wody zimnej i podgrzewacze wody ciepłej należy zdemontować.
  - b) Zaprojektować instalacje wody zimnej i hydrantowej z istniejącego przyłącza wodociągowego  $\varnothing 50\text{mm}$  z wodociągu miejskiego w ul. Kościuszki. Z w/w przyłącza zasilany jest również sąsiedni budynek 45A. W wydzielonym pomieszczeniu budynku 45 zlokalizowane są 2 odrębne wodomierze do pomiaru pobranej wody przez budynki 45 i 45A. W celu ochrony wody przed wtórnym zanieczyszczeniem należy zaprojektować zawory antyskażeniowe dla każdego budynku.
  - c) Zestaw hydroforowy zlokalizować w wydzielonym pomieszczeniu i zasilić w energię elektryczną przed wyłącznikiem głównym. Na instalacji hydrantowej zaprojektować zestaw wodomierzowy z zaworem antyskażeniowym, a na instalacji wody bytowej – zawór priorytetu pożarowego.
  - d) Zaprojektować instalację wody ciepłej i cyrkulacji z istniejącego węzła cieplnego, jednofunkcyjnego (tylko dla potrzeb centralnego ogrzewania) zlokalizowanego w oddzielnym pomieszczeniu budynku 45. Projektant wystąpi do PEC w Suwałkach z wnioskiem o określenie warunków technicznych zasilania instalacji odbiorczych (ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania).
  - e) PEC w Suwałkach na własny koszt opracuje dokumentację techniczną i rozbuduje węzeł o moduł ciepłej wody.
  - f) Zaprojektować wodomierze do wody zimnej i ciepłej dla każdego użytkownika zlokalizowane w szafkach rozdzielaczowych.
  - g) Zaprojektować instalacje wody zimnej, ciepłej, cyrkulacji i hydrantowej z uwzględnieniem późniejszej rozbudowy poddasza, z możliwością ich wykonania bez ingerencji w niższe kondygnacje i oddzielnego opomiarowania.
3. Instalacja kanalizacji sanitarnej.
  - a) Istniejącą instalację kanalizacji sanitarnej należy zdemontować.
  - b) Zaprojektować instalację kanalizacji sanitarnej z istniejących przyłączy kanalizacyjnych.
  - c) Zaprojektować instalację kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem późniejszej rozbudowy poddasza, z możliwością jej wykonania bez ingerencji w niższe kondygnacje.
4. Instalacja centralnego ogrzewania.
  - a) Istniejącą instalację centralnego ogrzewania należy zdemontować.



- b) Zaprojektować instalację centralnego ogrzewania z istniejącego węzła ciepłego.
  - c) Projektant wystąpi do PEC w Suwałkach z wnioskiem o określenie warunków technicznych zasilania instalacji odbiorczych (ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania).
  - d) Zaprojektować ciepłomierze dla każdego użytkownika.
  - e) Zaprojektować instalację centralnego ogrzewania z uwzględnieniem późniejszej rozbudowy poddasza, z możliwością jej wykonania bez ingerencji w niższe kondygnacje i oddzielnego opomiarowania.
5. Instalacja wentylacji mechanicznej.
- a) Budynek nie posiada instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji.
  - b) Zaprojektować instalację wentylacji mechanicznej dla każdego użytkownika oddzielnie, w układzie:
    - sanitariaty – wywiew: wentylatory łazienkowe, nawiew: kratki kontaktowe w drzwiach,
    - pomieszczenia biurowe – wywiew: wentylatory dwubiegowe, zamontowane na kanałach wentylacji grawitacyjnej, napływ powietrza zewnętrznego: systemowe nawietrzaki zlokalizowane w górnej ramie okiennej.
    - pozostałe pomieszczenia – wentylacja nawiewno-wywiewna z odzyskiem ciepła dla każdego użytkownika oddzielnie, centrale wentylacyjne podwieszone z nagrzewnicą elektryczną.
6. Instalacja klimatyzacji.
- a) Budynek nie posiada instalacji klimatyzacji.
  - b) Zaprojektować instalację klimatyzacji w systemie Multi dla każdego użytkownika oddzielnie.
  - c) Jednostki zewnętrzne zlokalizować na płycie betonowej na zewnątrz budynku.

## SPECYFIKACJA MATERIAŁÓW

### 1. Instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej

- rury i kształtki kanalizacyjne z PVC, klasy SN8, lite, kielichowe,
- rury układać na podsypce piaskowej grubości 10 cm i obsypać warstwą piasku do wysokości 30cm ponad wierzch przewodu; rury nie posiadające przykrycia gruntu min. 1,2m należy ocieplić warstwą 30cm keramzytu ułożonego na folii PE,
- studnie inspekcyjne z tworzywa sztucznego, z kinetą systemową dostosowaną do średnicy przewodu głównego, rurą trzonową karbowaną i włazem żeliwnym klasy D400,
- rury deszczowe spustowe, na ścianach zewnętrznych budynku od strony ul Kościuszki, z żeliwa kanalizacyjnego, czyszczaki z zamknięciem rewizyjnym z żeliwa kanalizacyjnego,
- rury deszczowe spustowe, na ścianach zewnętrznych budynku od strony dziedzińca, z PE-HD, czyszczaki z zamknięciem rewizyjnym z tworzywa sztucznego,
- odwodnienie terenu.

### 2. Instalacje wody zimnej, ciepłej, cyrkulacji i hydrantowej

- rury ciśnieniowe:
  - woda zimna, ciepła i cyrkulacja: polipropylen stabilizowany lub polietylen sieciowany PE-X, PE-RT, wielowarstwowy z wkładką aluminiową,
  - woda hydrantowa: stalowe ocynkowane lub stalowe cienkościenne nierdzewne (opcja: cienkościenne ocynkowane do instalacji przeciwpożarowych),

- przepusty instalacyjne w elementach oddzielenia przeciwpożarowego oraz ścianach i stropach dla których jest wymagana klasa odporności ogniowej co najmniej EI 60 lub REI 60, powinny mieć klasę odporności ogniowej (EI) wymaganą dla tych elementów,
- izolacje cieplochronne i zabezpieczające przed kondensacją (w tym również hydrantowe): otuliny o grubości zgodnie z wymaganiami i dostosowane do układania w brzdach ściennych i pod posadzką,
- armatura odcinająca: zawory przelotowe kulowe PN10, gwintowane, zlokalizowane w węźle cieplnym, przed i za zaworami antyskażeniowymi, wodomierzami, na podejściach do szafek rozdzielaczowych i na odejściach przyborów sanitarnych,
- zawory termostatyczne, gwintowane, z funkcją dezynfekcji termicznej na podejściu do pionu cyrkulacyjnego,
- wodomierz do wody zimnej zlokalizowany na instalacji hydrantowej i wodomierze do wody zimnej i ciepłej w szafkach rozdzielaczowych: gwintowane, skrzydełkowe, jednostrumieniowe, suchobieżne,
- zawory antyskażeniowe gwintowane, typ zaworu zgodnie z wymaganiami,
- zestaw hydroforowy do celów przeciwpożarowych z dwiema pompami wielostopniowymi (w tym jedna rezerwowa), z płynną regulacją obrotów, sterowaniem mikroprocesorowym i układem pomiarowym; zestaw powinien posiadać certyfikat i świadectwo dopuszczenia CNBOP-PIB.
- zawór priorytetu pożarowego: gwintowany, elektromagnetyczny w funkcji NC z cewką i puszką przyłączeniową,
- hydranty wewnętrzne o średnicy nominalnej 25mm z węzłem półsztywnym długości 30m zlokalizowane w szafkach wnękowych lub naściennych.

### 3. Instalacja kanalizacji sanitarnej

- rury i kształtki kanalizacyjne:  
poziomy zlokalizowane w posadzce: z rur PVC, klasy SN4, kielichowe,  
poziomy zlokalizowane nad posadzką, piony i podejścia do przyborów: z rur PP z wypełniaczami mineralnymi do kanalizacji sanitarnej niskosumowej,
- przepusty instalacyjne w elementach oddzielenia przeciwpożarowego oraz ścianach i stropach dla których jest wymagana klasa odporności ogniowej co najmniej EI 60 lub REI 60, powinny mieć klasę odporności ogniowej (EI) wymaganą dla tych elementów,
- umywalki ceramiczne 50÷55cm z otworem na baterię, syfonem z tworzywa sztucznego i półpostumentem (opcja: bez półpostumentu, syfony mosiężne, chromowane),
- umywalki dla osób niepełnosprawnych: ceramiczne, z otworem na baterię i syfonem mosiężnym chromowanym,
- zlewozmywaki 1-komorowe z płytą ociekową ze stali nierdzewnej wpuszczane w blat, z otworem na baterię i syfonem z tworzywa sztucznego,
- zlewy 1-komorowe (komory gospodarcze) ze stali nierdzewnej lub z tworzywa, z syfonem z tworzywa sztucznego,
- miski ustępowe wiszące ceramiczne, z płuczką podtynkową dwudzielną, deską sedesową twardą z zawiasami metalowymi, montowane na stelażach do zabudowy lekkiej,
- miski ustępowe dla osób niepełnosprawnych: ceramiczne wiszące, z płuczką podtynkową dwudzielną, deską sedesową wzmocnioną z zawiasami metalowymi, montowane na stelażach do zabudowy lekkiej,
- pisuary ceramiczne z zaworem spłukującym ciśnieniowym ręcznym i syfonem z tworzywa sztucznego,

- poręcze dla osób niepełnosprawnych ze stali nierdzewnej,
- wpusty podłogowe z tworzywa sztucznego, z wyjmowanym syfonem i kratką ze stali nierdzewnej 150x150mm.

4. Instalacja centralnego ogrzewania

- rury ciśnieniowe z polietylenu sieciowanego, wielowarstwowe z wkładką aluminiową oraz ze stali cienkościenną, ocynkowaną (poziomy, pionowy i podejścia do rozdzielaczy),
- przepusty instalacyjne w elementach oddzielenia przeciwpożarowego oraz ścianach i stropach dla których jest wymagana klasa odporności ogniowej co najmniej EI 60 lub REI 60, powinny mieć klasę odporności ogniowej (EI) wymaganą dla tych elementów,
- izolacje ciepłochronne: otuliny o grubości zgodnie z wymaganiami i dostosowane do układania w bruzdach ściennych i pod posadzką,
- armatura odcinająca: zawory przelotowe kulowe PN10, gwintowane, zlokalizowane w węźle cieplnym i na podejściach do rozdzielaczy,
- odpowietrzniki automatyczne bez zaworu stopowego, z dodatkowym zaworem przelotowym kulowym gwintowanym o średnicy nominalnej 15mm
- rozdzielacze do ogrzewania centralnego z zaworami odcinającymi na obwodach, odpowietrzeniem i spustem, zlokalizowane w szafkach wnękowych,
- termometry bimetaliczne tarczowe o zakresie pomiarowym 0÷100°C,
- manometry tarczowe o zakresie pomiarowym 0÷6 bar,
- zawory równoważące, gwintowane z widoczną nastawą,
- ciepłomierze mieszkaniowe, kompaktowe, ultradźwiękowe zlokalizowane w szafkach rozdzielaczowych,
- grzejniki stalowe, płytowe typ CV, z wbudowanym zaworem termostatycznym, z kompletem zawieszek i odpowietrznikiem,
- zestawy przyłączeniowe z odcięciem do grzejników typ CV, kątowe (podejścia do grzejników od dołu, ze ściany),
- głowice termostatyczne z czujnikiem wbudowanym (cieczowym lub gazowym).

5. Instalacja wentylacji mechanicznej

- kanały wentylacyjne okrągłe z blachy stalowej, spiralnie zawijanej (Spiral) oraz elastyczne, aluminiowe (Flex),
- kanały wentylacyjne zlokalizować w przestrzeni sufitu podwieszonego,
- przejścia przez przegrody pożarowe zabezpieczyć klapami pożarowymi o odporności ogniowej danej przegrody,
- izolacje ciepłochronne: maty o grubości zgodnie z wymaganiami,
- podwieszenia kanałów z elementów systemowych, wibroizolacyjnych,
- tłumiki akustyczne, izolowane termicznie, zlokalizować na każdym z króćców central wentylacyjnych,
- czerpnie i wyrzutnie powietrza zlokalizować w ścianie zewnętrznej budynku,
- zawory wywiewne i nawiewne (anemostaty) stalowe lub aluminiowe,
- wentylatory łazienkowe z tworzywa sztucznego, ciche (o niskim poziomie hałasu), z automatyczną żaluzją i regulowanym opóźnieniem czasowym,
- wentylatory dwubiegowe z tworzywa sztucznego, ciche (o niskim poziomie hałasu), o regulowanej wydajności,
- każdy wentylator sterowany indywidualnie: łazienkowe – wyłączniki światła, dwubiegowe – wyłączniki dwubiegowe odrębne dla każdej prędkości obrotowej wentylatora,

- napływ powietrza zewnętrznego do pomieszczeń biurowych realizowany będzie nawietrzaki okienne – systemowe, ciśnieniowe,
- centrale wentylacyjne kompaktowe nawiewno-wywiewne z odzyskiem ciepła, nagrzewnicą elektryczną, częścią filtracyjną i kompletnym układem sterowania i regulacji,
- centrale zlokalizować w przestrzeni sufitu podwieszonego.

6. Instalacja klimatyzacji

- przewody freonowe (ciecz i gaz) z miedzi bez szwu łączone na lut twardy,
- przepusty instalacyjne w elementach oddzielenia przeciwpożarowego oraz ścianach i stropach dla których jest wymagana klasa odporności ogniowej co najmniej EI 60 lub REI 60, powinny mieć klasę odporności ogniowej (EI) wymaganą dla tych elementów,
- izolacje ciepłochronne: otuliny na bazie kauczuku syntetycznego o zamkniętej strukturze komórkowej grubości 13 mm; na zewnątrz budynku instalację dodatkowo osłonić przed promieniami UV oraz warunkami atmosferycznym, np. blachą ocynkowaną.
- instalacja odprowadzająca skropliny z klimatyzatorów wewnętrznych: rury z tworzyw sztucznych z zasyfonowaniem, włączone do instalacji sanitarnej; w przypadku braku możliwości grawitacyjnego odpływu skroplin należy zastosować pompki skroplin.
- jednostki wewnętrzne: ściennie i kasetonowe pracujące w recyrkulacji; regulacja temperatury poprzez sterowniki przewodowe zlokalizowane w każdym pomieszczeniu.

**WYMAGANIA OGÓLNE DOTYCZĄCE WYKONANIA ROBÓT**

- a. Zabezpieczenia przeciwpożarowe:
  - przepusty instalacyjne w elementach oddzielenia przeciwpożarowego wykonać w klasie odporności ogniowej (EI) wymaganej dla tych elementów.
  - wykonanie przejść instalacyjnych według instrukcji producenta systemu.
- b. Urządzenia technologiczne należy montować zgodnie z wytycznymi producentów (ich firmowymi dokumentacjami techniczno-ruchowymi) i powinny posiadać wymagane przepisami atesty.
- c. Wszystkie roboty powinny być wykonywane przez firmy specjalistyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.
- d. Wszystkie materiały i wyroby instalacyjne stykające się bezpośrednio z wodą powinny mieć atesty higieniczne
- e. Wszystkie zastosowane materiały i urządzenia powinny posiadać aktualne atesty oraz dopuszczenia do stosowania w budownictwie a ich montaż i eksploatacja zgodna z wytycznymi producenta. Po wykonaniu robót wykonawca jest zobowiązany przekazać rysunek powykonawczy z przebiegiem instalacji w budynku.
- f. Po wykonaniu instalacji i ich rozruchu należy przekazać użytkownikowi instrukcje obsługi dotyczące poszczególnych urządzeń i systemów, a także przekazać wytyczne eksploatacji spójne z założeniami projektowymi. Przeprowadzenie instruktaży i szkoleń osoby wskazanej przez inwestora powinno być potwierdzone protokółarnie.

### 2.2.5. Zagospodarowanie terenu

Działka oznaczona na mapie ewidencji gruntów numerem 11406/1 o powierzchni 477m<sup>2</sup> jest zabudowana zabytkowym budynkiem o nr adresowym 45, stanowiącym przedmiot niniejszego opracowania.

Działka nr 11406/11 o powierzchni 648 m<sup>2</sup> jest niezabudowana i stanowi własność Gminy Miasta Suwałki. Teren posesji jest płaski, z niewielkimi spadkami. Od strony południowo - zachodniej znajduje się parterowy budynek mieszkalny 45A.

Dojazd do posesji odbywa się od strony ulicy Kościuszki.

Przedmiotowe parcele mieszczące dwukondygnacyjny budynek użyteczności publicznej w pierzei ulicy Kościuszki, otoczone są wokół terenem zainwestowanym oraz uzbrojonym w media techniczne i stanowią funkcjonującą i zagospodarowaną część składową w strukturze śródmieścia Suwałk. W stanie obecnym architektura budynku będącego przedmiotem niniejszego opracowania wykazuje potrzebę natychmiastowej konserwacji i rewaloryzacji w zakresie remontu elewacji oraz przebudowy wnętrza budynku w celu dostosowania się do współczesnych standardów technicznych i użytkowych honorujących jednak ściśle istniejący historyczny układ pomieszczeń.

W budynku wykonane są przyłącza: energetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz centralnego ogrzewania, do budynku doprowadzone są wszystkie media.

Bieżące zagospodarowanie terenu określa zamieszczona poniżej ortofotomapa.



Źródło: <https://msuwalki.e-mapa.net/>

Nieruchomość zlokalizowana jest na terenie objętym prawną ochroną konserwatorską - znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r. pod numerem A-31.

**Kamienica przy Kościuszki 45 to budynek zabytkowy, ujęty w rejestrze zabytków** nieruchomości, będący pod pełną ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków pod nr 223 decyzją konserwatorską KL.WKZ 534/223/d/82 z dnia 05 lutego 1982 roku.



## **ZAŁOŻENIA DO PROJEKTOWANIA, WYTYCZNE WYKONAWCZE**

Zakresem opracowania oraz wykonania należy objąć następujące działki:

- działka nr ew. 11406/1 o powierzchni 477m<sup>2</sup> zabudowana przedmiotowym budynkiem,
- niezabudowana działka nr 11406/11 o powierzchni z przeznaczeniem na dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe,
- część działki 11372 stanowiącej teren dróg publicznych klasy L (ulica Kościuszki) ze względu na:
  - utworzenie przed budynkiem miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych (w ciągu ulicy Kościuszki),
  - usytuowanie stopni zewnętrznych przy wejściu frontowym,
  - planowane podłączenie rur spustowych do kanalizacji deszczowej

### **Dane liczbowe dla zagospodarowania w zakresie nawierzchni:**

- Powierzchnia działek 11406/11 i 11406/1 - około 500 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia chodnika przed budynkiem (część działki 11372) – około 140 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia miejsc postojowych przed budynkiem (część działki 11372) – około 140 m<sup>2</sup>.

Projektem zagospodarowania terenu należy objąć przebudowę podjazdu dla osób niepełnosprawnych, przebudowę utwardzonego dojścia i dojazdu do budynku, utworzenie miejsc postojowych oraz niezbędną niwelację i uporządkowanie terenu oraz przebudowę stref wejściowych do budynku związaną z niwelacją terenu (komunikacja osób niepełnosprawnych). Dojazd do posesji pozostaje istniejący, od strony ul. Kościuszki, przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy działki.

Na opracowywanym terenie występuje następujące uzbrojenie podziemne:

- kanalizacja telefoniczna,
- kabel elektroenergetyczny sn i nn,
- kanalizacja sanitarna,
- kanał c. o
- wodociąg.

Teren jest generalnie płaski, nieznacznie nachylony w kierunku południowo - wschodnim.

Układ komunikacyjny zewnętrzny stanowi ulica Kościuszki oraz istniejące drogi dojazdowe.

Układ komunikacyjny wewnętrzny:

- parking dla samochodów osobowych - (miejsca postojowe),
- droga dojazdowa,
- ciąg pieszy.

### **Wymagania dla nawierzchni**

#### **Konstrukcja nawierzchni**

- warstwa ścieralna z kostki betonowej \_\_\_\_\_ 8cm
- podsypka cementowo-piaskowa 1:4 \_\_\_\_\_ 5cm
- podbudowa zasadnicza z mieszanki niezwiązanej kruszywa C<sub>50/30</sub> \_\_\_\_\_ 22cm

### **Odwodnienie**

Wody opadowe z terenu opracowania projektuje się odprowadzić powierzchniowo, grawitacyjnie w kierunku istniejących wpustów kanalizacji deszczowej

### **MAŁA ARCHITEKTURA / DROBNA FORMA ARCHITEKTONICZNA**

#### **Kosz na śmieci**

Na terenie inwestycji planuje się rozmieszczenie dwóch koszy na śmieci.

#### **Ławka z oparciem**

Ławki (2 szt.) należy zaprojektować w stylu nawiązującym do istniejących elementów zagospodarowania terenów sąsiadujących (ciągów pieszych).

#### **Stojak rowerowy**

Wykonany z profili oraz prętów stalowych: zarówno w wersji ze stali węglowej jak i stali kwasoodpornej z możliwością parkowania od trzech do pięciu rowerów.

### 3. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKcjONALNO-UŻYTKOWEGO

#### 3.1. DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Zamawiający nie posiada tego typu dokumentów.

#### 3.2. OŚWIADCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO O POSIADANYM PRAWIE DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE

Zamawiający posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

#### 3.3. PRZEPISY PRAWNE, NORMY ZWIĄZANE

Zamierzenie budowlane polegające na zaprojektowaniu i budowie musi spełniać wymagania określone w stosownych przepisach, a w szczególności w:

1. Ustawie z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2021, poz. 2351 z późn. zm.);
2. Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późniejszymi zmianami, t.j. Dz. U. 2022, poz.1225);
3. Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. poz. 1609 z późniejszymi zmianami, t.j. Dz. U. 2022 poz. 1679);
4. Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. 2021, poz. 2454);
5. Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2022 poz. 840 z późn. zm.);
6. Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jednolity Dz.U. nr 169 z 2003r. Poz. 1650 z późn. zm.);
7. Ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 869 z późniejszymi zmianami);
8. Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U.2021 poz. 1722, z późniejszymi zmianami);
9. Rozporządzeniu Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki społecznej z dnia 15 lipca 2003 r. w sprawie orzekania o niepełnosprawności i stopniu niepełnosprawności (t.j. Dz. U. 2021 poz. 857.)

### 3.4. DOKUMENTY I INNE INFORMACJE NIEZBĘDNE DO PROJEKTOWANIA

#### 3.4.1. Kopia mapy zasadniczej

Wykonawca, w ramach udzielonego zamówienia, jest zobowiązany do pozyskania na własny koszt aktualnej kopii mapy zasadniczej oraz mapy do celów projektowych.

#### 3.4.2. Badania gruntowo-wodne

Przed przystąpieniem do prac projektowych należy ocenić stan podłoża gruntowego tj. określić warunki geotechniczne dla terenu inwestycji.

Część dotyczącą oceny stanu technicznego konstrukcji budynku należy opracować z uwagi na planowaną rozbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania:

- §206 ust.2 Warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana przeznaczenia budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego.

#### 3.4.3. Zalecenia konserwatorskie

Teren inwestycji podlega ochronie konserwatorskiej. Na etapie projektowania Wykonawca jest zobowiązany do sporządzenia dodatkowych 3 egzemplarzy projektu architektoniczno-budowlanego stanowiących załącznik do wniosku o wydanie pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku.

Zamawiający wystąpił do Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wydanie zaleceń konserwatorskich, określających sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich oraz zakres dopuszczalnych zmian w tym zabytku w następującym zakresie:

1. **Roboty budowlane** polegające na wzmocnieniu oraz konserwacji więźby dachowej, ociepleniu poddasza, remoncie elewacji i kominów wraz z wymianą obróbek blacharskich na elewacji i orynnowania (rynny i rury spustowe), wymianie stolarki drzwiowej zewnętrznej, remoncie pomieszczeń piwnicznych, wykonaniu nowych instalacji elektrycznych i sanitarnych w całym budynku, wykonanie izolacji poziomej przeciwwilgociowej i cieplnej podłogi na gruncie wraz z rozbiórką istniejących warstw posadzki parteru.
2. **Roboty budowlane polegające na przebudowie oficyny** tj.: przebudowa wejścia do budynku, rozbiórka klatki schodowej i ścian wewnętrznych na obu kondygnacjach, wymiana stropu, budowa szybu wraz z montażem dźwigu osobowego, zmiana układu funkcjonalnego poprzez wydzielenie nowych pomieszczeń.
3. **Roboty budowlane polegające na przebudowie kamienicy** tj.: przebudowa wejścia do przybudówki, zmiana układu funkcjonalnego - podział istniejących pomieszczeń na mniejsze z wykonaniem niezbędnych przejść w ścianach istniejących, wydzielenie nowych pomieszczeń.
4. **Roboty budowlane polegające na rozbudowie oficyny** o klatkę schodową ewakuacyjną z poziomu piętra.
5. **Roboty budowlane zewnętrzne** polegające na rozbiórce istniejącego i budowie nowego podjazdu dla osób niepełnosprawnych (przybudówka) i połączenie go z wejściem do oficyny.
6. **Montaż okien połaciowych.**

*Treść zaleceń konserwatorskich*

Białystok, 09-08-2024 r.

PODLASKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW  
DELEGATURA w SUWAŁKACH  
16-400 Suwałki, ul. Kazimierza Pułaskiego 73  
tel./fax 87/566-37-41  
S.5183.16.2024.JSD

Miasto Suwałki  
ul. Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki

Zgodnie z przepisem art. 27 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) przedkładam zalecenia konserwatorskie (opracowane na podstawie dokumentacji z zasobów Delegatury w Suwałkach WUOZ w Białymstoku) w sprawie planowanych robót budowlanych w budynku przy ul. Kościuszki 45 w Suwałkach, przedstawionych we wniosku z dnia 10 czerwca 2024 r.:

1. WYKAZ DOKUMENTACJI W ZASOBACH DELEGATURY W SUWAŁKACH WUOZ W BIAŁYMSTOKU:

- 1.1. M. Jankowska, Suwałki ul. Kościuszki 45, kamienica (karta ewidencyjna nr 1021 z XI 1981 r.).
- 1.2. M. Kochański, Projekt remontu i adaptacji infrastruktury kulturowej na galerię i wystroju architektonicznego wnętrza parteru budynku przy ul. Kościuszki 45 w Suwałkach; Suwałki; maj 2006 r.
- 1.3. M. Kochański, Projekt remontu i adaptacji infrastruktury kulturowej na galerię i wystroju architektonicznego wnętrza parteru budynku przy ul. Kościuszki 45 w Suwałkach; Suwałki; marzec 2007 r.

2. UWARUNKOWANIA:

2.1. Uwarunkowania konserwatorskie:

- 2.1.1. Kamienica usytuowana kalenicowo w zachodniej pierzei ul. Kościuszki;
- 2.1.2. Autor projektu i budowniczowie obiektu są nieznani;
- 2.1.3. Czas powstania kamienicy: 1 poł. XIX w. (prawdopodobnie 1828 r.);
- 2.1.4. Kamienica murowana, tynkowana, założona na planie prostokąta z oficyną przy elewacji tylnej od strony południowej;
- 2.1.5. Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, nakryty czterospadowym dachem kalenicowym, podbitym blachą. Elewacja frontowa siedmioosiowa, symetryczna. Na trzech środkowych osiach przyścienny portyk przyścienny portyk z czterema półkolumnami jońskimi w wielkim porządku, dźwigającymi belkowanie i trójkątny naczółek. Portyk i naroża elewacji frontowej ujęte parami boniowanych lizen. Elewacja rozczłonkowana horyzontalnie ciągłym gzymsem podokiennym 1 kondygnacji i przerywanym gzymsem nadokiennym 1 kondygnacji, zamknięta profilowanym, uskokowym gzymsem wieńczącym, który obiega bryłę budynku. Na osi głównej fasady, w kondygnacji dolnej, drzwi z zabytkowa stolarką, w kondygnacji górnej balkon z kratą stalowa o motywie ósemkowym. Otwory okienne w profilowanym obramieniu, drzwi balkonowe w obramieniu profilowanym z uszkami. W elewacji północnej 4 prostokątne blendy. Elewacja tylna siedmioosiowa, bez wystroju architektonicznego, prawa skrajna oś łączy się z oficyną. Na osi budynku znajduje się drugie wejście z dobudowanym współcześnie wiatrołapem. Wnętrze dwutraktowe, z klatką schodową na osi budynku. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, c.o., alarmu i monitoringu;



2.1.6. Planowane są roboty budowlane obejmujące: wzmocnienie i konserwację więźby dachowej, ocieplenie poddasza, remont elewacji i kominów z wymianą obróbek blacharskich i orynnowania, wymianę stolarki drzwiowej zewnętrznej, remont pomieszczeń piwnicznych, wykonanie nowych instalacji elektrycznych i sanitarnych, wykonanie izolacji poziomej przeciwwilgociowej i ciepłej podłogi na gruncie wraz z rozbiórką istniejących warstw posadzki parteru, przebudowę wejścia do oficyny, rozbiórkę klatki schodowej i ścian wewnętrznych na obu kondygnacjach oficyny z wydzieleniem nowych pomieszczeń, wymianę stropu i budowę szybu windowego w oficynie, przebudowę wejścia do przybudówki w budynku głównym, zmianę układu funkcjonalnego z wydzieleniem nowych pomieszczeń, rozbudowę oficyny o klatkę schodową ewakuacyjną z poziomu piętra, rozbiórkę istniejącego i budowę nowego podjazdu dla osób niepełnosprawnych z połączeniem go z wejściem do oficyny, adaptację poddasza na cele użytkowe z doświetleniem oknami połaciowymi od strony dziedzińca.

2.2. Uwarunkowania prawne:

2.2.1. Kamienica murowana, tynkowana, założona na planie prostokąta, podpiwniczona, dwukondygnacyjna, kryta dachem czterosпадowym, elewacje frontowa- symetryczne z przejściowym portykiem z 4-ma jońskimi półkolumnami w wielkim porządku, nad belkowaniem trójkątny naczółek, została wpisana do rejestru zabytków nieruchomości na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach znak: KL.WKZ 534/223/d/82 z dnia 5 lutego 1982 r. pod numerem 223.

2.2.2. Kamienica znajduje się na terenie zabytkowej części powiatowego miasta Suwałk, wpisanej do rejestru zabytków nieruchomości decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 24 stycznia 1957 r. znak: Kult.V-2b-8-85-57 pod numerem 85 i zabytkowego układu urbanistycznego Suwałk wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 15 maja 1979 r. znak: KL.WKZ 534/31/d/79 pod numerem 31. Na prowadzenie m. in. robót budowlanych należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie zgodnie z przepisem art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

2.2.3. Warunki uzyskania pozwolenia konserwatorskiego określa Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (t. j. – Dz. U. z 2021 r., poz. 81).

2.2.4. Kamienica wraz z oficyną jest ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków (karta oprac. M. Jankowska, XI 1981 r., karta WUOZ w Białymstoku Del. w Suwałkach nr 1021).

3. ZALECENIA KONSERWATORSKIE:

3.1. zaleca się:

- 3.1.1. wykonanie prac remontowych z poszanowaniem historycznego charakteru obiektu;
- 3.1.2. ustalenie przyczyn powstawania zawilgocenia budynku w celu dobrania adekwatnych metod ich eliminacji;
- 3.1.3. możliwie pełne zachowanie oryginalnej substancji zabytkowej, a w przypadku stwierdzenia konieczności wymiany elementów z uwagi na zły stan zachowania- pozostawienie świadków;

- 3.1.4. konserwację podłogi z lastryko w obrębie klatki schodowej;
- 3.1.5. konserwację zabytkowych drzwi frontowych;

3.2. dopuszcza się:

- 3.2.1. wzmocnienie i konserwację więźby dachowej;
- 3.2.2. ocieplenie poddasza z zastosowaniem odwracalnych metod oraz materiałów kompatybilnych z oryginalnymi w budynku;
- 3.2.3. wykonanie remontu elewacji i kominów z wymianą obróbek blacharskich i orynnowania oraz remontu pomieszczeń piwnicznych pod warunkiem wymienionym w pkt 3.1.1.;
- 3.2.4. wykonanie nowych instalacji elektrycznych i sanitarnych w istniejących kanałach;
- 3.2.5. wykonanie izolacji poziomej przeciwwilgociowej i ciepłej podłogi na gruncie wraz z rozbiórką istniejących warstw posadzki parteru w przypadku wykazania, że istniejące warstwy posadzkowe nie są oryginalne, lub są zdegradowane w stopniu nie pozwalającym na ich zachowanie;
- 3.2.6. przebudowę wejścia do oficyny oraz tylnego wejścia do budynku głównego;
- 3.2.7. rozbiórkę istniejącego i budowę nowego podjazdu dla osób niepełnosprawnych z połączeniem go z wejściem do oficyny;
- 3.2.8. adaptację poddasza na cele użytkowe z doświetleniem oknami połaciowymi od strony dziedzińca, bez ingerencji w historyczne elementy konstrukcyjne dachu;
- 3.2.9. rozbudowę oficyny o klatkę schodową ewakuacyjną z poziomu piętra od strony południowej budynku oficyny;

3.3. nie dopuszcza się:

- 3.3.1. wymiany stolarki drzwiowej zewnętrznej frontowej;
- 3.3.2. zaniechania konserwacji oryginalnych elementów na rzecz wymiany przypadku odpowiedniego stanu zachowania substancji zabytkowej;
- 3.3.3. rozbiórki istniejących warstw posadzki parteru w obrębie klatki schodowej;
- 3.3.4. wykonania izolacji poziomej przeciwwilgociowej metodą podcinania fundamentów;
- 3.3.5. zmiany gabarytów i bryły budynku;
- 3.3.6. wykonania prac wymienionych w pkt 3.1. i 3.2. prac bez pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Z up. Podlaskiego Wojewódzkiego  
Konserwatora Zabytków

*Joanna Krugły*  
p.o. Kierownika Delegatury w Suwałkach  
[Dokument podpisany elektronicznie]

Otrzymuje:

1. Miasto Suwałki

PWKZ – a/a

### 3.4.5 Porozumienia, zgody, pozwolenia, warunki techniczne

#### 3.4.5.1. Dofinansowanie projektu

**Przedmiot zamówienia został objęty dofinansowaniem.** Zamawiający otrzymał wstępną promesę dofinansowania inwestycji z Rządowego Programu Odbudowy Zabytków Edycja 2 na wykonanie następujących prac:

- opracowanie koncepcji funkcjonalnej budynku i wielobranżowej dokumentacji technicznej,
- wykonanie izolacji poziomej przeciwwilgociowej,

- remont pomieszczeń piwnicznych,
- wymiana stropu nad parterem i nad piętem,
- remont pomieszczeń parteru i piętra,
- konserwacja i wzmocnienie więźby dachowej,
- remont kominów i ocieplenie poddasza nieużytkowego,
- wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej,
- wykonanie obróbek blacharskich gzymsów, cokołów i parapetów,
- remont elewacji budynku,
- wykonanie robót elektrycznych i sanitarnych,
- zakup i montaż windy i szybu windowego.

#### 3.4.5.2. Warunki techniczne

Warunki techniczne Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach z dnia 25.06.2024 r.

##### **WARUNKI TECHNICZNE NR 73D/01/204**

***na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z połaci dachowych oraz nawierzchni szczelnych wokół istniejącego budynku biurowo-administracyjnego przy ul. Kościuszki 45 w Suwałkach, nr geod. dz. 11406/1, 11406/11***

W odpowiedzi na wniosek z dnia 13.06.2024 r. PWiK w Suwałkach Sp. z o.o. poniżej określa warunki techniczne na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z ww. nieruchomości:

1. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z połaci dachowych oraz nawierzchni szczelnych odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej DN 500 mm zlokalizowanej w ul. Kościuszki.
2. Włączenie do kanalizacji deszczowej dokonać poprzez studzienkę oznaczoną na załączniku graficznym literą „D” o rzędnych 167,82/166,05.
3. Na przyłączy, w odległości ok. 1-2 m od granicy działki (na terenie własnym) wybudować studzienkę połączeniową o średnicy nie mniejszej niż 600 mm.
4. Dodatkowo studzienki kanalizacyjne należy projektować przy każdej zmianie kierunku, spadku i przekroju rurociągu.
5. Przyłącze kanalizacji deszczowej projektować z rur o średnicy maks. DN 110 mm z jednoczesnym buforowaniem nadmiaru wód opadowych.
6. Przyłącze projektować z rur:
  - gładkościennych z PVC, klasy min. SN8, kielichowych (łączonych na uszczelkę), z zastosowaniem kształtek kielichowych tego samego systemu; lub
  - niekarbowanych z PP z gładką ścianką zewnętrzną oraz wewnętrzną, klasy min. SN8, kielichowych (łączonych na uszczelkę), z zastosowaniem kształtek tego samego systemu; lub
  - niekarbowanych z PEHD strukturalnych dwuściennych z gładkimi ściankami, jednokielichowych, z zastosowaniem kształtek tego samego systemu.
7. Umowę na świadczenie usług w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej należy podpisać przed włączeniem do sieci miejskiej i obowiązywać będzie od dnia podpisania protokołu odbioru technicznego.
8. Podpisanie Umowy na świadczenie usług w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej jest warunkiem uzgodnienia dokumentacji projektowej przez PWiK w Suwałkach Sp. z o.o.
9. W celu odbioru końcowego Inwestor zobowiązany jest do dostarczenia do siedziby Spółki inwentaryzacji powykonawczej przyłącza kanalizacji deszczowej oraz szkicu powierzchni spływu.
10. Na podstawie niniejszych warunków technicznych należy zlecić projektantowi z odpowiednimi uprawnieniami opracowanie rozwiązań technicznych przyłącza kanalizacji deszczowej.
11. Rozwiązania techniczne podlegają uzgodnieniu w PWiK w Suwałkach Sp. z o.o.

Po uzgodnieniu trasy przyłącza/y przez wszystkie branże, 2 egz. opracowanego rozwiązania technicznego, należy przedłożyć do uzgodnienia w PWiK w Suwałkach Sp. z o.o. Po uzgodnieniu rozwiązań technicznych, 1 egz. pozostaje w Spółce, 1 egz. zostaje zwrócony Inwestorowi.

Rozwiązania techniczne powinny zawierać:



1. Opis techniczny.
2. Warunki techniczne wydane przez PWiK w Suwałkach Sp. z o.o.
3. Wszelkie niezbędne uzgodnienia branżowe.
4. Decyzję na lokalizację infrastruktury technicznej w pasie drogowym.
5. Projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych/kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 z zaznaczoną kolorem trasą przyłączy.
6. Profil podłużny przyłącza kanalizacji deszczowej.
7. Szczegół połączenia z siecią kanalizacyjną.
8. Szczegół kanalizacyjnej studzienki połączeniowej.
9. Rysunek szczegółowy urządzenia podczyszczającego wody opadowe i roztopowe.
12. Przed przystąpieniem do realizacji robót, należy zawrzeć umowę z PWiK Sp. z o.o. o przyłączenie, w której zostały określone granice rozdziału własności i odpowiedzialności oraz zasady użytkowania wybudowanych przyłączy - umowa o przyłączenie stanowi załącznik do warunków, po podpisaniu umowy przez Inwestora, 1 egz. należy dostarczyć do PWiK w Suwałkach Sp. z o.o.
13. Po wykonaniu wykopów i ułożeniu rur - przed ich zasypaniem, należy zgłosić do odbioru w PWiK w Suwałkach Sp. z o.o.
14. Przed odbiorem technicznym przyłączy, należy dostarczyć geodezyjną inwentaryzację powykonawczą.
15. Niniejsze warunki techniczne są ważne 24 miesiące od daty wydania.

Załącznik graficzny:



### 3.4.6 Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem

Na etapie projektowania istnieje możliwość wprowadzenia zmian i korekt w odniesieniu do programu funkcjonalno-użytkowego (PFU), wynikających z doprecyzowania poszczególnych założeń oraz spełnienia wymagań przepisów odrębnych. Wszelkich zmian lub korekt należy dokonywać w uzgodnieniu z Zamawiającym, wyłącznie po uzyskaniu zgody Zamawiającego.

## **WYMAGANIA DLA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**

Opracowania objęte zamówieniem powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej obowiązującymi na dzień sporządzania dokumentacji.

Gdziekolwiek w zapisach projektu przywołane są konkretne przepisy, normy, wytyczne i katalogi, będą obowiązywać postanowienia najnowszego ich wydania lub wydania poprawionego.

Opracowania powinny być przekazane przez Wykonawcę w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu mają służyć.

Wszystkie rozwiązanie projektowe i ich zakres należy ustalić z Zamawiającym. Zamawiający opiniuje wszelkie założenia projektowe przed przekazaniem ich do dalszych uzgodnień. Przyjęcie do dalszych uzgodnień założeń projektowych niezgodzonych z Zamawiającym stanowi ryzyko Wykonawcy i może zostać przez Zamawiającego zmienione.

Dokumentacja powinna, w zakresie wynikającym z przepisów, zawierać wymagane potwierdzenia sprawdzeń rozwiązań projektowych, opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia, a także spis opracowań i dokumentacji składających się na komplet przedmiotu zamówienia.

- 1) Projekty dotyczące budowy/przebudowy urządzeń infrastruktury muszą bezwzględnie zawierać aktualne i zaktualizowane warunki techniczne budowy lub przebudowy.
- 2) Należy unikać nazw własnych producentów lub wyrobów.
- 3) Egzemplarze projektu budowlanego muszą zawierać oryginalne uzgodnienia.
- 4) Wszelkie kopie dokumentów zamieszczonych w dokumentacji projektowej winny być poświadczane za zgodność z oryginałem przez autora projektu.
- 5) Wszelkie opracowania projektowe należy wykonać w szacie graficznej, która spełnia następujące wymagania:
  - zapewnia czytelność, przejrzystość i jednoznaczność treści,
  - jest zgodna z wymaganiami odpowiednich przepisów, norm i wytycznych,
  - część rysunkowa będzie wykonana przejrzystie i czytelnie,
  - rysunki będą wykonane wg zasad rysunku technicznego,
  - każdy rysunek powinien być opatrzony metryką, podobnie jak strony tytułowe i okładki poszczególnych części składowych opracowania projektowego.
- 6) Rysunki nie mogą być sklejane z arkuszy mniejszych formatów i nie mogą posiadać elementów naklejanych. Każdy rysunek w projekcie budowlanym i technicznym (oraz w innych opracowaniach) winien posiadać tabelkę z podaniem tytułu oraz nr rys., podpis projektanta i sprawdzającego (w oryginale) z podaniem numerów uprawnień.
- 7) Wykonawca dokumentacji projektowej ponosi pełną odpowiedzialność za adaptację typowych rozwiązań elementów prefabrykowanych.

Poza formą papierową, dokumentację należy przygotować również w formie elektronicznej edytowalnej (formaty plików: .dwg, .doc, .docx, .xls, .rds7, .ath) oraz w formacie .pdf. (Zamawiający nie dopuszcza opisów do projektów oraz rysunków zeskanowanych do formatu .pdf). Wersja elektroniczna dokumentacji powinna zostać zapisana w sposób odzwierciedlający wersję papierową tj. w sposób umożliwiający jej odczyt zgodnie z chronologią wersji papierowej (można zastosować numerację poszczególnych plików). Dodatkowo wersja elektroniczna nieedytowalna projektu budowlanego oraz projektu technicznego powinna zostać przygotowana w jednym pliku scalającym każde z tych opracowań. W przypadku konieczności wykonania w dokumentacji poprawek i uzupełnień



po przekazaniu wersji elektronicznej Zamawiającemu, należy bezwzględnie dokonać w niej korekty i ponownie dostarczyć Zamawiającemu. Dokumentację w wersji elektronicznej należy przekazać na nośnikach danych umożliwiających jej odczytanie oraz udostępnianie (np. płyta kompaktowa, pamięć USB).

- 8) Podpisy projektanta i sprawdzającego w każdym opracowaniu powinny być oryginalne oraz opatrzone imienną pieczęcią autora i sprawdzającego wraz z numerem uprawnień.
- 9) Zamawiający zastrzega sobie prawo do używania i sporządzania kopii elementów dokumentacji dla celów procedury przetargowej i w celu realizacji inwestycji, bez uzyskiwania zezwolenia Wykonawcy na sporządzenie kopii do takiego użytku, przy zachowaniu praw autorskich do opracowanego przez siebie projektu.
- 10) Dokumentacja projektowa powinna posiadać uzgodnienie rzeczoznawcy do spraw ochrony przeciwpożarowej wykonane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 roku w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

Zamawiający wymaga, aby zagospodarowanie terenu (sporządzone na kopii mapy do celów projektowych) oraz wszystkie rzuty kondygnacji zawierające rozwiązania z zakresu ochrony przeciwpożarowej (architektury oraz branżowe) posiadały uzgodnienie rzeczoznawcy.

Zgodnie z §5 ust. 1 ww. rozporządzenia uzgodnienia projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego dokonuje się w trakcie sporządzania tych projektów przez projektanta, w toku wzajemnej współpracy z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, zwanym dalej „rzeczoznawcą”, polegającej na:

- 1) konsultacji rozwiązań projektowych w zakresie oceny ich zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej;
- 2) wymianie uwag i stanowisk w zakresie projektowanych technicznych środków zabezpieczenia przeciwpożarowego;
- 3) opracowaniu scenariusza pożarowego dla obiektu budowlanego lub jego części stanowiącej odrębną strefę pożarową, w których przewidziano stosowanie systemu sygnalizacji pożarowej, stałych urządzeń gaśniczych, urządzeń oddymiających lub urządzeń zapobiegających zadymieniu.

Wszystkie plansze zagospodarowania terenu winny posiadać kompletne uzgodnienia (Zamawiający dopuszcza - w przypadku braku możliwości pozyskania 4 egzemplarzy oryginalnych uzgodnień - zamieszczenie skanów uzgodnień potwierdzonych za zgodność z oryginałem, wyjątek ten nie dotyczy uzgodnień rzeczoznawców).

**W celu prawidłowego sporządzenia oferty**, zaleca się dokonanie oględzin obiektu oraz jego otoczenia oraz uzyskanie wszelkich niezbędnych informacji co do ryzyka, trudności i innych okoliczności, jakie mogą wystąpić w trakcie realizacji zamówienia. Dochodzenie roszczeń po podpisaniu umowy z tytułu nieuwzględnienia przez Wykonawcę wszystkich okoliczności nie będzie stanowić podstawy do dodatkowego wynagrodzenia oraz przedłużenia terminu wykonania przedmiotu umowy.

### Zawartość dokumentacji

Na dokumentację projektową (przedmiot zamówienia) składają się następujące elementy:

- inwentaryzacja budynku – 2 egz.,
- koncepcja architektoniczna (zawierająca również rozmieszczenie umeblowania) – 2 egz.,
- ekspertyza mykologiczno-budowlana z oceną stanu technicznego konstrukcji i budynku – 4 egz.,
- ekspertyza rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych – 4 egz.;
- projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany (wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw) – po 4 egz.;
- projekt techniczne wszystkich branż – po 4 egz.;
- przedmiary robót z podziałem na elementy i branże (z wyodrębnieniem zakresu dostosowania obiektu oraz zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych) – po 2 egz./2 kpl;
- kosztorys inwestorski / kosztorysy inwestorskie z podziałem na elementy i branże (z wyodrębnieniem zakresu dostosowania obiektu oraz zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych) – po 2 egz./ 2kpl;
- specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót (wszystkie branże) - 2 kpl.

### Uszczegółowienie wymagań dla poszczególnych opracowań:

#### **1. Inwentaryzacja budynku**

Inwentaryzacja całkowita budynku zawierająca szczegółowe przedstawienie autentycznego stanu faktycznego, wykonana jako część składowa opracowania projektowego dotyczącego przebudowy/rozbudowy, opisująca oraz ilustrująca stan istniejący zarówno pod względem parametrów architektonicznych, jak i przebiegu elementów konstrukcyjnych.

#### **2. Koncepcja architektoniczna**

Koncepcję architektoniczną należy opracować we współpracy z Zamawiającym.

Założenia wstępne do koncepcji zostaną omówione na pierwszym spotkaniu wyznaczonym przez Zamawiającego. Celem koncepcji jest określenie zakresu przebudowy umożliwiającej spełnienie wymagań Zamawiającego określonych w wytycznych niniejszego opracowania. W ramach koncepcji architektonicznej należy również rozrysować rozmieszczenie umeblowania. W tym celu, w uzgodnieniu z Zamawiającym należy zainwentaryzować istniejące wyposażenie będące w posiadaniu obu jednostek i możliwe do przeniesienia do adaptowanych pomieszczeń.

#### **3. Ekspertyza mykologiczno-budowlana**

##### **z oceną stanu technicznego konstrukcji i budynku**

Zakres ekspertyzy mykologicznej budynku: badanie budynku, pomieszczeń i materiałów pod kątem zawilgocenia, obecności grzybów i pleśni, mające na celu określenie stopnia zagrożenia, jakie biokorozja stanowi dla zdrowia i stanu technicznego budynku, przeprowadzone z wykorzystaniem profesjonalnych urządzeń lub technologii służących między innymi określeniu wilgotności, zasolenia i rodzaju grzyba.

Wykonanie ekspertyzy lub opinii mykologicznej jest niezbędnym warunkiem rozpoczęcia prac nad odnową zawilgoconej konstrukcji lub materiału. Ekspertyza mykologiczna dostarcza danych umożliwiających określenie sposobów wyeliminowania zagrożenia.

Część dotyczącą oceny stanu technicznego konstrukcji budynku należy opracować z uwagi na planowaną przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania:

- art. 71 ust.2 pkt. 5 ustawy Prawo budowlane nakłada obowiązek opracowania ekspertyzy technicznej wykonanej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu lub jego części (zawiera odesłanie do art. 71 ust. 1 pkt 2 podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń) ,
- §206 ust.2 Warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana przeznaczenia budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego.

#### **4. Ekspertyza rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych**

Ekspertyzę należy opracować zgodnie z §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub zgodnie z art. 71 ust. 2a ustawy Prawo budowlane.

Wykonawca na etapie całego procesu projektowego oraz w trakcie nadzoru autorskiego powinien dysponować osobą posiadającą uprawnienia rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, ujętym w wykazie rzeczoznawców ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych publikowanym przez Komendę Główną Państwowej Straży Pożarnej, z potwierdzonym prawem do wykonywania zawodu.

#### **5. Projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany, projekt techniczny**

Projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Wykonawca zobowiązany jest pozyskać na swój koszt odbitkę mapy do celów projektowych.

**Do obowiązków Wykonawcy należy przygotowanie opracowań niezbędnych do uzyskania warunków technicznych od gestorów sieci oraz pozwoleń (w tym pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).**

Dokumentacja powinna posiadać niezbędne uzgodnienia, a w szczególności:

- uzgodnienie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- uzgodnienie rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych,
- uzgodnienie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

#### **6. Przedmiary robót**

Przedmiar robót - należy przez to rozumieć opracowanie zawierające zestawienie przewidywanych do wykonania robót w kolejności technologicznej ich wykonania, wraz z ich szczegółowym opisem, miejscem wykonania lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek miar robót podstawowych oraz wskazaniem podstaw do ustalania cen jednostkowych robót lub jednostkowych nakładów rzeczowych.

Przedmiary robót należy opracować i przekazać Zamawiającemu przed przystąpieniem do wykonywania robót budowlanych.

#### **7. Kosztorysy inwestorskie**

Kosztorysy inwestorskie należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych

kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.

Wersja elektroniczna kosztorysów inwestorskich: zapis w formacie .rds7, .ath., pdf.

Kosztorys inwestorski obejmuje:

1) stronę tytułową zawierającą:

- a) nazwę obiektu lub robót budowlanych z uwzględnieniem nazw i kodów Wspólnego Słownika Zamówień i podaniem lokalizacji,
- b) nazwę i adres zamawiającego,
- c) nazwę i adres jednostki opracowującej kosztorys,
- d) imiona i nazwiska, z określeniem funkcji osób opracowujących kosztorys, a także ich podpisy,
- e) wartość kosztorysową robót,
- f) datę opracowania kosztorysu inwestorskiego (Zamawiający wymaga pełnej daty),

2) ogólną charakterystykę obiektu lub robót, zawierającą krótki opis techniczny wraz

z istotnymi parametrami, które określają wielkość obiektu lub robót;

3) przedmiar robót;

4) kalkulację uproszczoną;

5) tabelę wartości elementów scalonych, sporządzoną w postaci sumarycznego zestawienia wartości robót

określonych przedmiarem robót, łącznie z narzutami kosztów pośrednich

i zysku, odniesionych do elementu obiektu lub zbiorczych rodzajów robót;

6) załączniki (zgodnie z ww. rozporządzeniem).

Kosztorys inwestorski opracowuje się metodą kalkulacji uproszczonej, polegającą na obliczeniu wartości kosztorysowej robót objętych przedmiarem robót jako sumy iloczynów ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych i ich cen jednostkowych bez podatku od towarów i usług.

Podstawę do sporządzania kosztorysu inwestorskiego stanowią:

- 1) dokumentacja projektowa;
- 2) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych;
- 3) założenia wyjściowe do kosztorysowania;
- 4) ceny jednostkowe robót podstawowych.

Kosztorysy inwestorskie należy opracować i przekazać Zamawiającemu przed przystąpieniem do wykonywania robót budowlanych. Wartości określone w kosztorysach powinny być spójne z formularzem ofertowym Wykonawcy.

## 8. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych stanowią opracowania zawierające w szczególności zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardu i jakości wykonania robót, w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, w zależności od stopnia skomplikowania robót budowlanych, składają się ze specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót podstawowych, rodzajów robót według przyjętej systematyki lub grup robót.

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, dla budowy w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, należy opracować z uwzględnieniem podziału szczegółowego według Wspólnego Słownika

Zamówień.

Wspólne wymagania dotyczące robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia mogą być ujęte w ogólnej specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych.

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych zawierają co najmniej:

1) część ogólną, która powinna obejmować:

- a) nazwę nadaną zamówieniu przez zamawiającego,
  - b) przedmiot i zakres robót budowlanych,
  - c) wyszczególnienie i opis prac towarzyszących i robót tymczasowych,
  - d) informacje o terenie budowy zawierające wszystkie niezbędne dane istotne z punktu widzenia:
    - organizacji robót budowlanych,
    - zabezpieczenia interesów osób trzecich,
    - ochrony środowiska,
    - warunków bezpieczeństwa pracy,
    - zaplecza dla potrzeb wykonawcy,
    - warunków dotyczących organizacji ruchu,
    - ogrodzenia,
    - zabezpieczenia chodników i jezdni,
  - e) w zależności od zakresu robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia – nazwy i kody: grup robót, klas robót, kategorii robót,
  - f) określenia podstawowe, zawierające definicje pojęć i określeń nigdzie wcześniej niezdefiniowanych, a wymagających zdefiniowania w celu jednoznacznego rozumienia zapisów dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych;
- 2) wymagania dotyczące właściwości wyrobów budowlanych oraz niezbędne wymagania związane z ich przechowywaniem, transportem, warunkami dostawy, składowaniem i kontrolą jakości - poszczególne wymagania odnosi się do postanowień norm;
- 3) wymagania dotyczące sprzętu i maszyn niezbędnych lub zalecanych do wykonania robót budowlanych zgodnie z założoną jakością;
- 4) wymagania dotyczące środków transportu;
- 5) wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych z podaniem sposobu wykończenia poszczególnych elementów, tolerancji wymiarowych, szczegółów technologicznych oraz niezbędne informacje dotyczące odcinków robót budowlanych, przerw i ograniczeń, a także wymagania specjalne;
- 6) opis działań związanych z kontrolą, badaniami oraz odbiorem wyrobów i robót budowlanych w nawiązaniu do dokumentów odniesienia;
- 7) wymagania dotyczące przedmiaru i obmiaru robót;
- 8) opis sposobu odbioru robót budowlanych;
- 9) opis sposobu rozliczenia robót tymczasowych i prac towarzyszących;
- 10) dokumenty odniesienia - dokumenty będące podstawą do wykonania robót budowlanych, w tym wszystkie elementy dokumentacji projektowej, normy, aprobaty techniczne oraz inne dokumenty i ustalenia techniczne. Specyfikacje należy opracować i przekazać Zamawiającemu przed przystąpieniem do wykonywania robót budowlanych.

### **OBOWIĄZKI WYKONAWCY (OBJĘTE WYNAGRODZENIEM ZA DOKUMENTACJĘ PROJEKTOWĄ)**

do zakresu obowiązków Wykonawcy, na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, należy w szczególności:

- 1) na podstawie upoważnienia Zamawiającego pozyskanie wszelkich niezbędnych informacji, uzgodnień, opinii, warunków technicznych itd. zgodnie z obowiązującymi przepisami. O wszystkich wystąpieniach, Wykonawca jest zobowiązany informować Zamawiającego (wystąpienia należy kierować do wiadomości Zamawiającego);  
Wystąpienie o wydanie decyzji administracyjnych dokona Zamawiający na podstawie dokumentacji opracowanej przez Wykonawcę.  
W przypadku wystąpienia braków lub konieczności uzupełnienia dokumentacji projektowej, Wykonawca zobowiązuje się do ich uzupełnienia w terminie określonym w istotnych postanowieniach umowy;
- 2) opracowanie i przygotowanie wszystkich niezbędnych materiałów i załączników do wniosków o wydanie decyzji administracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) udzielanie informacji i przygotowywanie odpowiedzi na wszelkie zapytania związane z prowadzonym przez właściwy organ postępowaniem;
- 4) wspieranie Zamawiającego oraz czynny udział w prowadzonych przez właściwe organy postępowaniach administracyjnych;
- 5) bieżące przekazywanie Zamawiającemu wszelkich informacji i dokumentacji związanej z procesem uzyskiwania opinii, uzgodnień, pozwoleń, warunków technicznych i innych wystąpień związanych z opracowywaną dokumentacją projektową;
- 6) wykonanie dokumentacji uzupełniającej i pokrycia w całości kosztów jej wykonania w przypadku stwierdzenia niekompletności dokumentacji;
- 7) poprawianie błędnych rozwiązań projektowych,
- 8) spotkania w Siedzibie Zamawiającego w celu omówienia projektu (według potrzeb Zamawiającego).

### **WYMAGANIA W TRAKCIE PROCESU PROJEKTOWEGO**

- 1) W czasie realizacji umowy Zamawiający będzie wymagał od Wykonawcy regularnych spotkań w siedzibie Zamawiającego (minimum raz na cztery tygodnie) przy udziale Wykonawcy, Zamawiającego oraz ewentualnie innych zaproszonych stron. Za zgodą Zamawiającego dopuszczalne jest organizowanie spotkań w uzgodnionych innych odstępach czasowych.

Głównymi celami spotkań będą:

- sprawozdanie Wykonawcy z bieżącego postępu prac nad dokumentacją projektową,
- omówienie przez Zamawiającego wcześniej zgłaszanych wniosków i uwag do proponowanych rozwiązań projektowych, itp.,
- omówienie i ewentualne rozstrzygnięcie problemów, do których rozstrzygnięcia upoważniony jest Zamawiający,
- omówienie warunków i uzgodnień otrzymanych od instytucji i osób trzecich,
- uzgodnienie zaproponowanych rozwiązań technicznych dotyczących zadania - wszystkie etapy opracowań projektowych podlegają akceptacji Zamawiającego.

- 2) W spotkaniach muszą uczestniczyć niezbędni projektanci i/lub rzeczoznawca do spraw zabezpieczeń ochrony przeciwpożarowej oraz każdorazowo osoba koordynująca wszystkie opracowania i branże ze strony Wykonawcy.
- 3) Na spotkania Wykonawca sporządza i przekazuje Zamawiającemu w formie pisemnej sprawozdanie z bieżącego postępu prac.



- 4) *Pierwszego spotkanie z Zamawiającym: w terminie do 5 dni roboczych licząc od dnia podpisania umowy.*

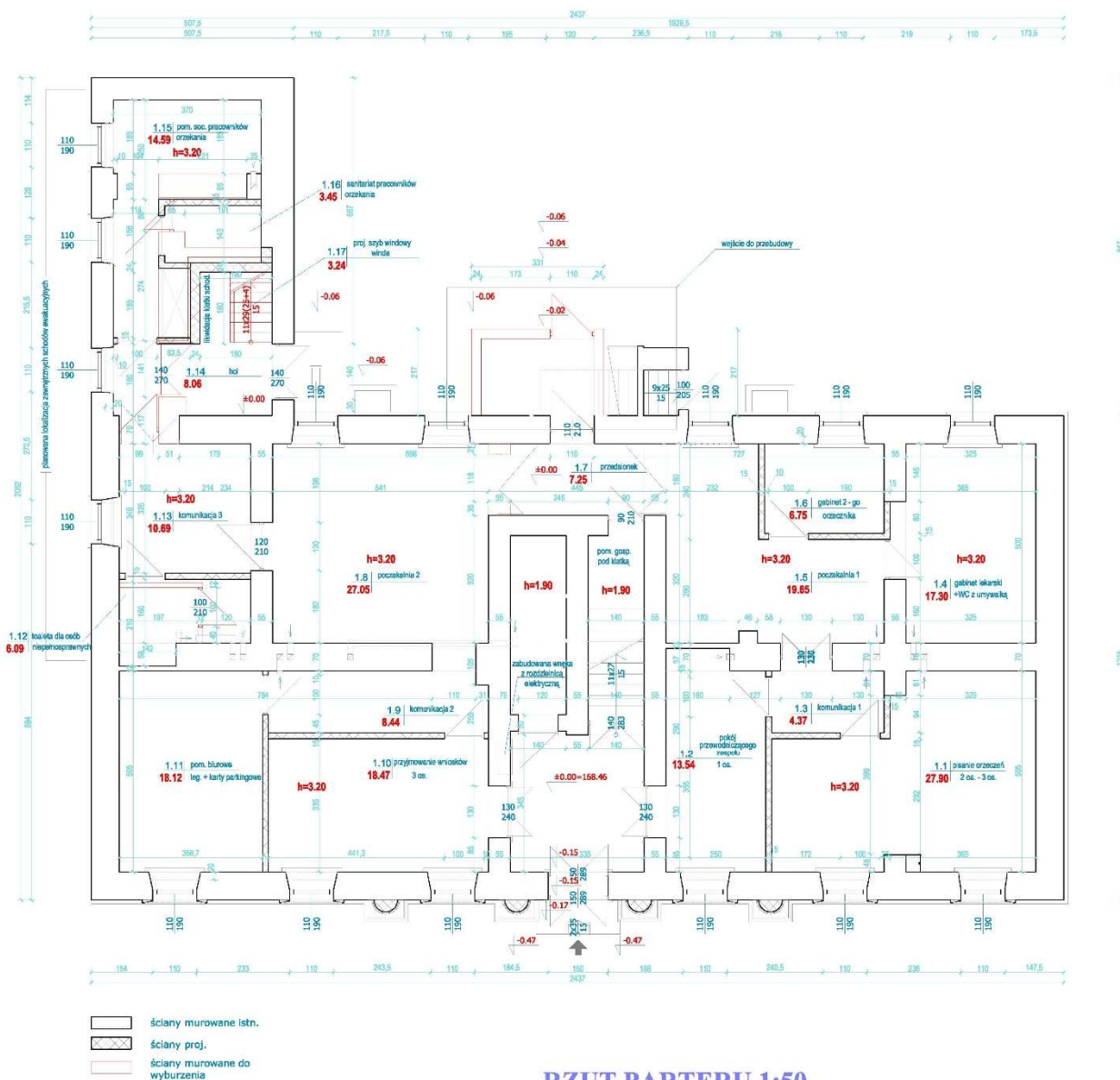
**Pozostałe wymagania Zamawiającego dotyczące:**

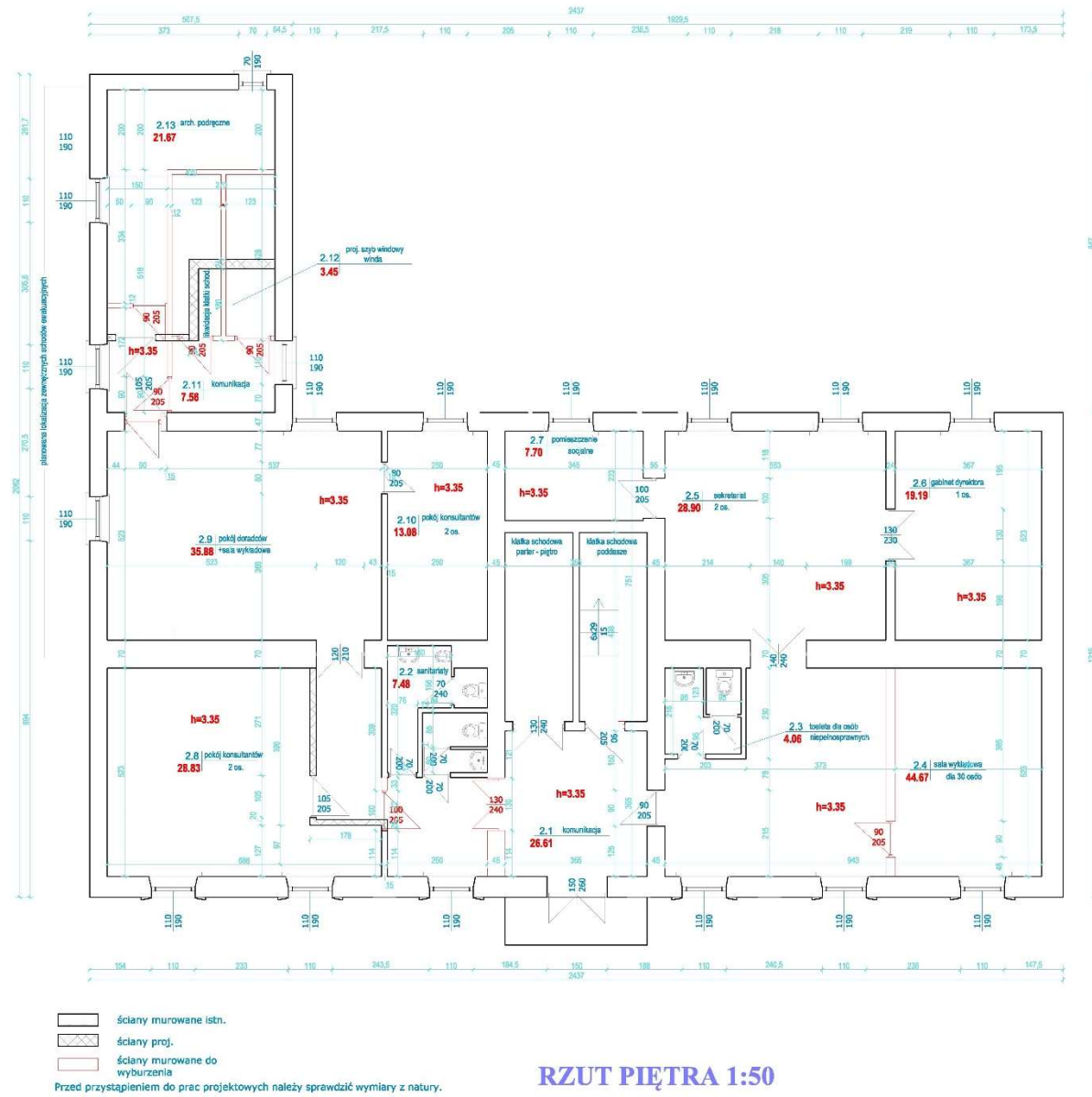
- terminu realizacji zadania,
- wynagrodzenia i zasad wypłaty wynagrodzenia,
- obowiązków Wykonawcy,
- majątkowych praw autorskich,
- zmian umowy,
- odbiorów dokumentacji projektowej,
- odbiorów robót budowlanych,
- gwarancji i rękojmi,
- umów o podwykonawstwo.

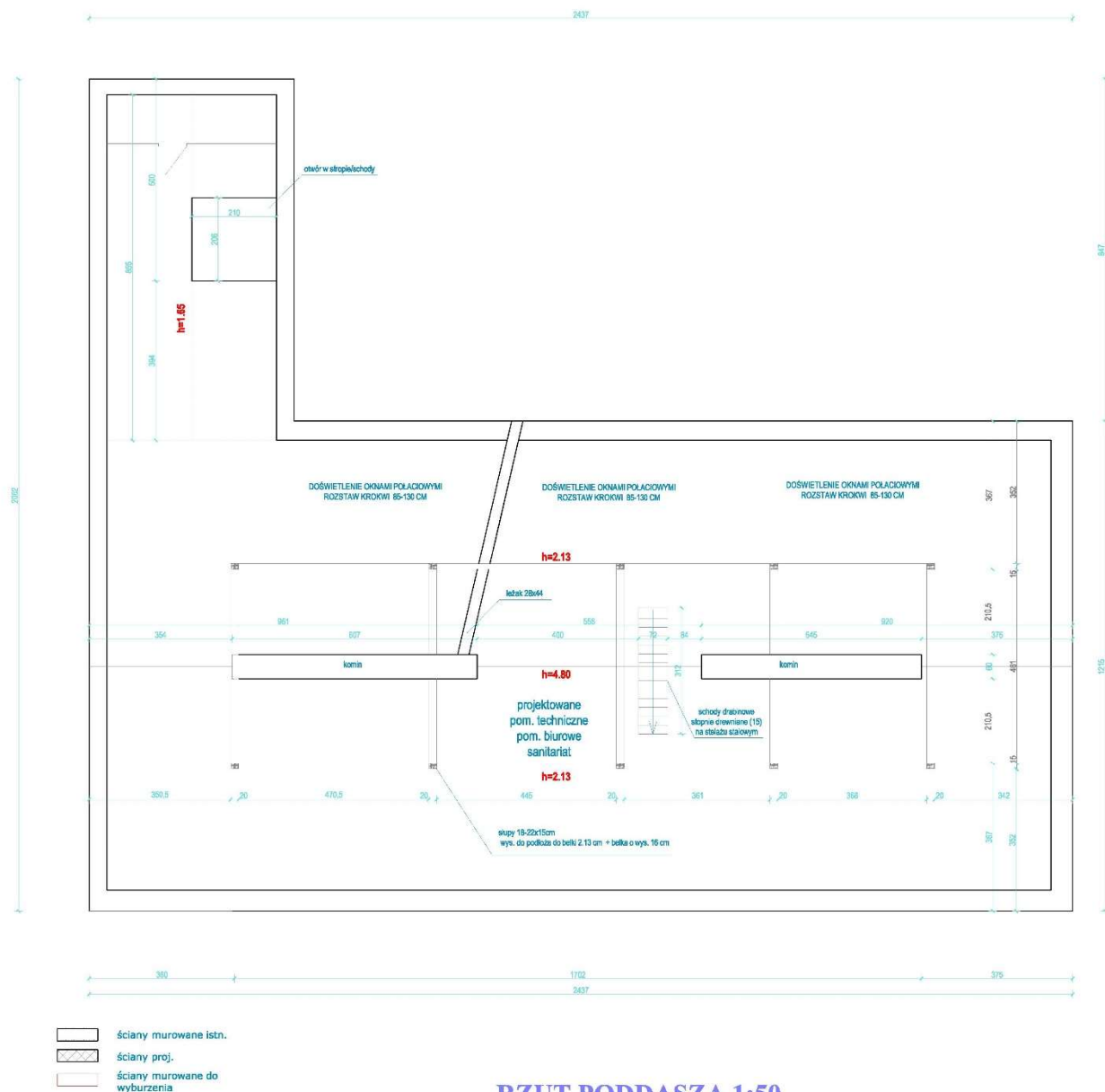
**określają istotne postanowienia umowy.**

#### **3.4.7. Część rysunkowa**

- 1) Rysunek koncepcyjny – parter
- 2) Rysunek koncepcyjny – piętro
- 3) Inwentaryzacja - poddasze
- 4) Rysunek koncepcyjny – poddasze

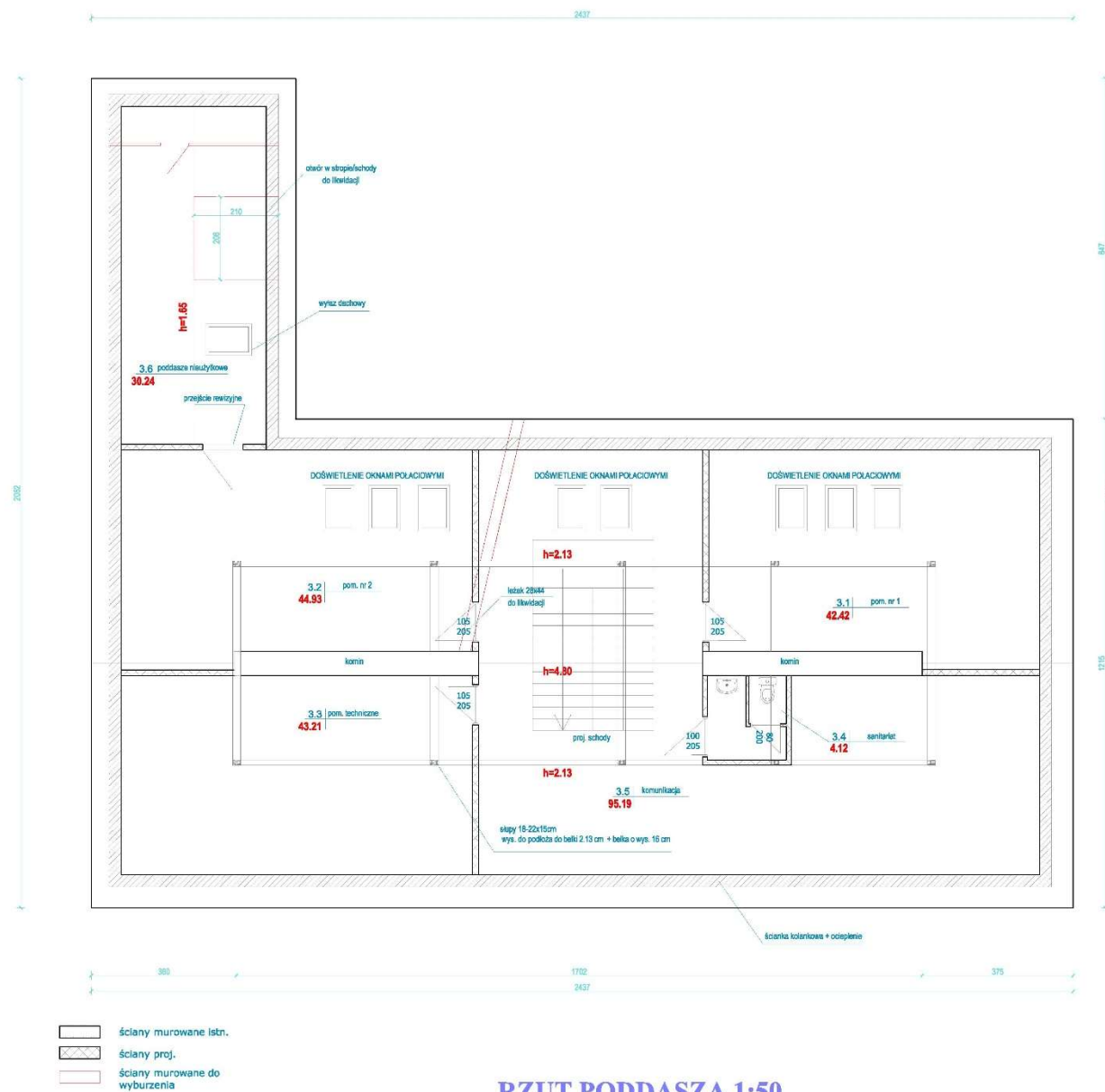






## RZUT PODDASZA 1:50 inventaryzacja

Przed przystąpieniem do prac projektowych należy sprawdzić wymiary z natury.



- ściany murowane istn.
- ściany proj.
- ściany murowane do wyburzenia

Przed przystąpieniem do prac projektowych należy sprawdzić wymiary z natury.

## RZUT PODDASZA 1:50