



KRZYSZTOFIAK&BABIAK
ARCHITEKCI

Sp. z o.o

ul. Zdrojowa 27, 34-440 Kluszkowce
filia: ul. Piłsudskiego 6, 34-240 Jordanów
ul. Jana Pawła II 6, 34-460 Szlachtowa
NIP: 7352883700 REGON: 383278052
KRS: 0000784515
tel: 605-438-032

PROJEKT TECHNICZNY

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO XII

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	Przebudowa i remont budynku Ratusza w Jordanowie oraz budowa zadaszenia nad wejściem do piwnicy.	
ADRES INWESTYCJI	Jednostka ewidencyjna nr 121501_1 Jordanów; obręb nr 0001 Jordanów; dz. ewid. nr 5874	
INWESTOR ADRES	Gmina Miasto Jordanów Ul. Rynek 1, 34-240 Jordanów	
	projektant główny	
ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Dawid Krzysztofiak Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń. Nr upr. MPOIA/039/2016. Nr ewid. MP-2184.	
	sprawdzający	
ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Rafał Babiak Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń. Nr upr. MPOIA/071/2018. Nr ewid. MP-2444.	

TOM 1/1
EGZ. NR 1

Opis techniczny

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

- *Przedmiotem opracowania niniejszej dokumentacji jest projekt techniczny **przebudowy i remontu budynku Ratusza w Jordanowie oraz budowy zadaszenia nad wejściem do piwnicy** z przeznaczeniem na cel własny w zakresie rozwiązań architektonicznych z elementami konstrukcji dla uzyskania pozwolenia na budowę i realizacji obiektu na działce ewid. nr 5874 w miejscowości Jordanów.*

PODSTAWA OPRACOWANIA

- *Podkład sytuacyjno-wysokościowy dla celów projektowych w skali 1:500.*
- *Wizja w terenie.*
- *Normy i przepisy budowlane.*
- *Konsultacje z Inwestorem i użytkownikami.*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2021 r. poz. 1169)*
- *Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jordanów.*

1) rodzaj i kategorię obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego.

Budynek użyteczności publicznej - kategoria obiektu „XII”

2) zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego.

Projektuje się przebudowę i remont budynku Ratusza w Jordanowie oraz budowę zadaszenia nad wejściem do piwnicy. Niniejsze opracowanie obejmuje program przewidywanych prac konserwatorsko remontowych przy elewacjach i w wybranych wnętrzach neogotyckiego budynku Ratusza obecnie siedziby Urzędu Miasta Jordanowa przy Rynku nr 1 w Jordanowie wybudowanego w 1911 r i zaprojektowanego przez arch. Jana Sas Zubrzyckiego, wpisanego do rej. zabytków woj. małopolskiego pod nr A-789. Wykonane zostało na zamówienie Miasta Jordanów 34-240 Jordanów nr 1.

I. Zamierzone prace dotyczą odnowienia:

A. Elementów wybranych partii elewacji takich jak:

1. *Kamienny detal architektoniczny w elewacjach budynku:*
 - *kamienny cokół we wszystkich elewacjach budynku*
 - *kamienny portal wejściowy.*
 - *kamienne narożniki ścian elewacji.*
 - *kamienne stopnie wejściowe.*
 - *kamienne murki oporowe przy wejściu w pd. Elewacji*
2. *Ceramiczne wątki ceglane:*
 - *balustrady schodów wejścia głównego.*
3. *Stolarka drzwiowa wejścia głównego do budynku.*
4. *Wykonanie zadaszenia nad wejściem do kotłowni od strony pn.*

B. Wybranych partii wewnątrz obiektu takich jak:

5. Przedsionek za wejściem głównym

- *ściany i sufit. odmalowanie ścian, sufitu i skucie zasolonych tynków w dolnej partii ścian.*
- *renowacja posadzki i schodów z marmuru. (lata dziewięćdziesiąte XX w).*
- *profilaktyczna konserwacja drewnianych wrót wahadłowych. (1911 r.)*

6. Hol na parterze

- *ściany i sufit odmalowanie ścian, sufitu.*
- *renowacja posadzki z marmuru. (lata dziewięćdziesiąte XX w).*

7. Sale USC

- *ściany i sufit, usunięcie tynków typu baranek, wykonanie nowych wypraw, wymalowanie ścian i sufitu.*
- *demontaż istniejącej ścianki działowej dzielącej pomieszczenia.*
- *montaż nowej ściany rozsuwanej.*
- *renowacja podłogi parkietowej.*

8. Pion komunikacyjny schodów pomiędzy kondygnacjami.

- *naprawa tynków i odmalowanie ścian i sufitu.*
- *renowacja kamiennych marmurowych schodów i balustrad (lata dziewięćdziesiąte XX w).*
- *renowacja oryginalnej posadzki z płytek ceramicznych i kamionkowych*
- *na podeście pomiędzy drugą a trzecią kondygnacją. (1911 r.)*
- *renowacja cementowych stopni schodów. (1911 r.)*
- *renowacja metalowej balustrady stopni schodów. (1911 r.)*

9. Hol na pierwszym piętrze.

- *ściany i sufit. odmalowanie ścian, sufitu.*
- *renowacja posadzki z marmuru.*

II. Wykonanie zadaszenia nad schodkami do wejścia piwnicznego kotłowni:

Nad schodkami wiodącymi do wejścia piwnicznego w elewacji pn. wykonane zostanie zadaszenie w postaci daszka pulpitowego który będzie miał na celu ochronę szachtu wejścia przed nadmiernymi opadami. Daszek zostanie zamontowany do ścian elewacji pn. na wysokości około 2,2 m. Będzie on nawiązywał swoją stylistyką do zamontowanej metaloplastyki żelaznej kraty balustrady w wymienionym zejściu do piwnicy. Daszek ów będzie miał uproszczoną formę z elementami stylizowanych wsporników. Zakłada się, że będzie wykonany z lekkiej konstrukcji z prętów z kutego żelaza i kątowników. Pokrywać go będzie blacha tytanowo cynkowa łączona na tzw. felc. Prostokątne płyty blachy będą zespolone śrubami do kratownicowej konstrukcji. Konstrukcja ta pozwoli na odpowiednie usztywnienie pokrycia daszku. Zadaszenie posiadać będzie niewielkie rozmiary o formie pulpitowej całkowicie przykrywające w swym rzucie bieg zejścia schodów do piwnicy. Założenie jest takie, że daszek ten będzie wystawał około 20 cm – 25 cm na zewnątrz prostokątnego rzutu zejścia do piwnicy. Charakterystycznym akcentem daszka będą wsporniki, które będą podtrzymywały jego konstrukcję. Wsporniki zostaną przymocowane do ściany. Będą posiadały charakterystyczny kształt

nawiązujący do stylistyki secesyjnej z linią ugięcia. Zamocowanie wsporników winno być sztywne i dość głębokie z uwagi na to, że będzie on w zimie przyjmował zwiększoną ilość zmrożonego także śniegu. Pokrycie daszku będzie miało około 10 stopni nachylenia. Metaloplastyka będzie malowana na kolor czerni grafitowej.

Warstwy zadaszania:

1. Blacha tytanowo - cynkowa na felc w kolorze bordowym
2. Membrana dachowa
3. Deskowanie
4. Kontrłaty 2,5 x 5cm
5. Kratownice stalowe

3) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną obiektu budowlanego, w tym jego wygląd zewnętrzny, uwzględniając charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystykę elewacji, a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, o których mowa w art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy, lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących;

- Forma architektoniczna:

Budynek ratusza w Jordanowie wybudowano w 1911 roku według projektu architekta Jana Sas Zubrzyckiego pracującego głównie w ówczesnej Galicji. Usytuowano go w centralnej części dość dużych rozmiarów rynku po wschodniej stronie skrzyżowania dwóch jezdni dzielących ten plac na cztery części.

Jest to obiekt wolnostojący o monumentalnej formie architektonicznej posadowiony na rzucie litery T z wystającym przed elewację frontową (zach.) ryzalitem o formie szczytowej. Tworzą go dwa identyczne skrzydła boczne: północne i południowe oraz skrzydło wschodnie o ściętych ukośnie narożnikach. Budynek jest orientowany. Wejście główne od strony zachodniej jak w architekturze sakralnej. Długość budynku w linii wsch.- zach. wynosi 24 m. szerokość w linii pn.- pd. wynosi 19 m. Wysokość budynku wynosi około 16m w najwyższej części czyli elewacji zachodniej. Wysokość elewacji do gzymsu okapnikowego to około 10,5 m. Ratusz należy do cenniejszych obiektów architektonicznych miasta Jordanowa w którym arch. Jan Sas Zubrzycki zaprojektował trzy ceglane budowle neogotyckie tworzące dominantę miejską charakteryzującą wizerunek i cechy kulturowe miasta. Są to wspomniany ratusz, budynek dawnego Sądu Grodzkiego i poczty oraz kościół parafialny.

Ratusz zaprojektowany został z niezwyklej rozmachem, rytmiką i stylistyką nawiązującą do typowych wzorców północnoeuropejskiej architektury ceglanej wykorzystującej ceramiczną cegłę czerwoną wypalaną i kamień jako główne elementy rozwiązań estetycznych wszystkich elewacji.

Gmach ten jest typowym, wzorcowym przykładem architektury użyteczności publicznej mającej w swym wymiarze i oddziaływaniu podkreślać solidne podstawy zarządzania i siłę samorządu władz miejskich.

Elewacjom nadano jednolitą stylizację nieco odmienną dla każdej z nich. Dominują materiały z cegieł ceramicznych w partiach płaszczyzn ścian, gzymsów, obramień okiennych, w partiach szczytowych, sterczyn. Obiektowi nadano dobrej klasy stylistykę czerpiącą wzorce z architektury gotyckiej, w mniejszym stopniu romańskiej. Kolorystyka budynku to ciemnowisniowa czerwień wątków ceglanych z akcentami elementów dekoracyjnych kamiennego detalu architektonicznego z materiału lokalnego czyli piaskowca karpackiego. Jest to budynek trójkondygnacyjny z dużą ilością otworów okiennych.

Okna dwóch zasadniczych kondygnacji czyli parteru i pierwszego piętra są dużych rozmiarów i dość rytmicznie rozmieszczone. W każdej z tych kondygnacji mają one jednak odmienny kształt. Trzecia kondygnacja to przestrzeń wkomponowana w kubaturę obiektu istniejącą ponad gzymsiem podokapnikowym. Okien w tej kondygnacji jest mniej. Doświetlają one tylko pomieszczenia znajdujące się w partiach szczytowych każdej z elewacji. Każde z tych okien posiada odmienną formę architektoniczną dostosowaną do kształtu otworu okiennego. Do wnętrza budynku wiodą dwuskrzydłowe drewniane drzwi, otwierane do wnętrza budynku, ujęte w kamienne obramienie portalowe w typie oślego grzbietu ponad którym widnieje kamienna tarcza herbowa miasta. Wejście główne umiejscowione jest w elewacji zachodniej. Wiodą do niego pięciostopniowe schody ze spocznikiem przed portalem ujęte z każdej z dwóch stron balustradą wykonaną z muru ceglano wykończoną nakrywami z lastrika. Ściany elewacji zdobi wątek z czerwonej cegły palonej w układzie główkowym pasowym. Szczególnie ciekawym rozwiązaniem są gzymsy wykonane z cegieł o dość bogatej formie schodkowej oraz arkadkowej w przypadku elewacji zachodniej. Wszystkie z otworów okiennych posiadają w swych łukach wysunięte lekko w stosunku do płaszczyzny elewacji obramienia z cegieł w układzie wozówkowym zaakcentowane w kluczu kamiennym zwornikiem. Każdy z pionowych narożników istniejących skrzydeł budowli na całej wysokości od kamiennego cokołu do gzymsu okapnikowego zdobią kamienne prostopadłościanowe bonie w układzie ząbkowym wykonane z piaskowca karpackiego o słabej i nierównomiernej wytrzymałości technicznej (złóże Osielec). W narożnikach ryzalitu w elewacji zachodniej przechodzą one w przyporę.

Przyziemie każdej z elewacji dekoruje dość wysoki boniowany kamienny cokół z piaskowca karpackiego. Ciosy ułożone są w układzie pasowym przemienne.

Stolarka drzwiowa przewidywana do prac konserwatorskich

Są to drzwi przeszklone z doświetleniem w środkowej części. Wykonano je z drewna. Drzwi te należą do typu drzwi pojedynczych, dwuskrzydłowych z przeszkleniem środkowej partii skrzydeł. W każdym ze skrzydeł można wyróżnić dziesięć prostokątnych pól. Sześć pól wypełniają szyby przeźroczyste. Cztery pola dolnej części wypełnia zaślepienie z deski które pomalowano w kolorze beżowym jak płaszczyzny dużych pól w górnej części na których widnieją jasno brązowe tarcze herbowe. Skrzydła drzwi dzieli bogato profilowany inspirowany wzorami gotyckimi słupek o interesującym detalu rzeźbiarskim.

Drzwi te otwierają się do wewnątrz. Są bardzo charakterystyczne w swym wyrazie poprzez zastosowaną do ich wykonania koncepcję artystyczną podkreślającą rangę miejsca oraz dość duże rozmiary. W elewacji ratusza istnieją niewielkie płaszczyzny tynkowane tynkiem z zaprawy cementowo wapienno piaskowej. Są to płaszczyzny ostrołukowych wąskich blend pod sterczynami w elewacji szczytowej zachodniej i elewacji szczytowej wschodniej.

Z elementów dekoracyjnych metaloplastyki należy wspomnieć o metalowej chorągiewce wieńczącej szczyt elewacji frontowej zachodniej z datą powstania budynku 1911 oraz zamontowanym lampionie nad portalem wejściowym i wtórnie zamontowaną metalową tarczą herbową miasta na kamiennej tarczy herbowej. Budynek ratusza w części elewacji zach. a konkretnie w ryzalicy wejścia głównego obrastają pnącza dzikiego wina które porastają i ten fragment elewacji na całej wysokości przylegając dość mocno do muru ceglanego.

- *Dostosowanie do krajobrazu i otaczającej zabudowy:*

Projektowane zadaszanie poprzez zastosowany materiał i detal nawiązuje do bryły budynku, dzięki czemu stanie się jego integralną częścią. Zachowane zostaną wszelkie walory estetyczne obiektu.

4) opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego;

a) Informacje ogólne

Budynek istniejący, fundamenty i sposób posadowienia bez zmian.

WNIOSKI

- *Na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz po konsultacji z uprawnionym geologiem zaliczono projektowany obiekt do **II kategorii geotechnicznej w prostych warunkach gruntowych** – bez zmian.*

5) Rozwiązania materiałowe;

- **Ściany kondygnacji**

Projektowana ściana wewnętrzna działowa pomiędzy pomieszczeniami 0.11, a 0.12 wykonana z płyt G-K na ruszcie aluminiowym, gr. 12 cm.

- **Malowanie**

Malowanie pomieszczeń farbami emulsyjnymi. Malowanie elementów drewnianych farbami przeznaczonymi do drewna.

Ściany oraz sufity malować farbą przeznaczoną do malowania ścian i sufitów wewnątrz pomieszczeń biurowych, użyteczności publicznej oraz mieszkalnych. Farba nadaje się do zastosowania na płytach kartonowo - gipsowych, tynkach cementowo – wapiennych tynkach gipsowych itd. Powierzchnie niemalowane tj. świeże tynki oraz podłóża malować po upływie minimum 4 tygodni. Każdą powierzchnię należy oczyścić z brudu, a nierówności wygładzić. Powierzchnie ścian uprzednio malowanych należy oczyścić, odtłuścić oraz usunąć odpadające fragmenty starej farby. Po odpowiednim przygotowaniu ścian podłóża pokryć farbą gruntującą. Po wyschnięciu nałożyć dwie warstwy farby docelowej. Farbę nakładać przy pomocy wałka lub pędzla. Taśmę malarską usunąć tuż po zakończeniu malowania.

Parametry techniczne:

- wodorozcieńczalna, matowa, farba ceramiczna;
- antyrefleksyjne wykończenie;
- technologia enkapsulacji gwarantuje podwyższoną odporność na zabrudzenia;
- rekomendowana przez Polskie Towarzystwo Alergologiczne;
- farba posiada Atest Higieniczny;
- wydajność: do 16 m²/l (jednokrotne malowanie);

- rozcieńczenie: woda (w razie konieczności rozcieńczyć wodą do 5%);
- aplikacja: temperatura 5°C - 25°C; wilgotność do 80%;
- gęstość: max. 1,34 g/cm³;
- odporność na szorowanie na mokro:
 - wg normy PN-EN 13300 - klasa 1
 - wg normy PN-C- 81914:2002 - farba rodzaju I;
- produkt zawiera poniżej 2 g/l LZO (dopuszczalna zawartość LZO od 2010 r. – 30 g/l).

6) informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem;

- Instalacja kanalizacyjna: bez zmian.
- Instalację wodociągową: bez zmian.
- Instalację elektryczną: bez zmian.
- Instalację centralnego ogrzewania: bez zmian.

7) dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu.

- Projektowany budynek zlokalizowany jest w odległościach zgodnych z §271 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Obiekt zaliczany do kategorii ZLIII. obiekt niski (N) - wysokość bez zmian.
- Wymagana klasa odporności obiektu C (Trzy kondygnacje nadziemne).

2. Część opisowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera informację o zgodzie na odstępstwo, o którym mowa w art. 9 ustawy, lub o zgodzie udzielonej w postanowieniu, o którym mowa w art. 6a ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 961), jeżeli zostały wydane.

Nie dotyczy.

Dane końcowe.

- W przypadku woli Inwestora o pełnieniu przez projektanta nadzoru autorskiego nad realizacją należy powiadomić projektanta na piśmie co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem prac.
- Przy procesie budowlanym należy zachowywać wymagania bezpieczeństwa i higieny pracy, a wszelkie prace należy wykonywać pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane. Zabronione jest stosowanie materiałów niedopuszczonych do użytku w budownictwie ani wbudowywanie urządzeń nie posiadających atestu.
- Wytyczenia obiektu na działce oraz innych elementów zagospodarowania terenu (takich jak dojścia, dojazdy, tarasy) powinien dokonać uprawniony geodeta, co powinno zostać udokumentowane stosownym wpisem w dzienniku budowy. Po zakończeniu inwestycji geodeta powinien wykonać pomiary powykonawcze, a inwestor powinien je zachować.
- Dziennik budowy powinien być prowadzony na bieżąco przez uprawnioną osobę i być dostępny na placu budowy. Tablica informacyjna powinna być usytuowana w widocznym miejscu i zawierać wpisy wykonane techniką trwałą.

- Obowiązkiem inwestora lub użytkownika obiektu jest przechowywanie zatwierdzonej dokumentacji projektowej z naniesionymi w procesie budowlanym korektami oraz pozwolenia budowlanego przez cały czas funkcjonowania obiektu.
- Wszystkie prace budowlane oraz przygotowawcze wolno rozpocząć po uprawomocnieniu się decyzji zezwalającej na budowę. Rozpoczęcie prac budowlanych i przygotowawczych bez prawomocnej decyzji zezwalającej na budowę jest prawnie zabronione i karalne. Konsekwencją takich działań jest wydanie przez organ prowadzący nadzór budowlany nakazu rozbiórki i przywrócenia działki do stanu pierwotnego na koszt inwestora.
- Wprowadzenie w trakcie budowy nieistotnych odstępień w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego, o których mowa w Art. 36a ust. 5 Ustawy Prawo Budowlane, wymaga akceptacji autora niniejszego projektu. Wprowadzenie innych zmian wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.
- **UWAGA!**
Niniejszy projekt architektoniczny podlega prawom autorskim, powielanie i wprowadzanie zmian bez zgody autora jest zabronione.

Podstawa prawna – Ustawa „O prawie autorskim i prawach pokrewnych” z dnia 04.02.1994r (Dz.U. nr 24 poz.83 z dnia 23.02.1994 r.)

- *Część projektowa/ graficzna opracowana w oprogramowaniu Graphisoft ARCHICAD 26 licencja nr 3-6224938.*

Projektant:

mgr inż. arch. Dawid Krzysztofiak

.....

*Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do
projektowania bez ograniczeń
upr. nr MPOIA/039/2016*

	KRZYSZTOFIAK&BABIAK	
	ARCHITEKCI Sp. z o.o.	
ul. Zdrojowa 27, 34-440 Kłuszkowice		
filia: ul. Piłsudskiego 6, 34-240 Jordanów		
ul. Jana Pawła II 6, 34-460 Ślachtowa		
NIP: 7352883700 REGON: 383278052		
KRS: 0000784515		
tel: 605-438-032		
Nazwa obiektu budowlanego:		
Przebudowa i remont budynku Ratusza w Jordanowie oraz budowa zadaszenia nad wejściem do piwnicy.		
Tytuł arkusza:		
Rzut parteru		
Projektant:		Podpis:
mgr inż. arch. Dawid Krzysztofiak		
Uprawnienia nr MPOJA/039/2016		
Sprawdzający:		Podpis:
mgr inż. arch. Rafał Babiak		
Uprawnienia nr MPOJA/071/2018		
Asystent projektanta:		
mgr inż. arch. Izabela Szczypka		
Data:		
Grudzień 2023		
Stadium:		
projekt architektoniczno-budowlany		
Skala:	Nr rysunku:	
1:100, 1:50	A. 1	
Licencja Graphisoft Archicad 26 (2-3087859)		
PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE WG USTAWY O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH (Dz.U. Nr 80 poz. 904 z 2000r.)		

