



OPIS TECHNICZNY

DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

SPIS TREŚCI:

INWESTOR	2
AUTOR PROJEKTU	2
PODSTAWA OPRACOWANIA	2
PRZEDMIOT OPRACOWANIA	2
LOKALIZACJA	3
OPIS ZGODNOŚCI Z DECYZJĄ O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	3
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA BUDYNKU	3
STAN ISTNIEJĄCY	3
HISTORIA OBIEKTU	4
WARUNKI GRUNTOWE	4
ISTNIEJĄCE I PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA	4
DANE OGÓLNE DZIAŁKI	4
OPIS PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	4
DOSTOSOWANIE DLA POTRZEB OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH	5
ETAPOWANIE	5
WYTYCZNE REALIZACJI	6

1. INWESTOR

Gmina Olsztyn
Plac Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn

2. AUTOR PROJEKTU

„Studio-Projekt” Autorska Pracownia Architektoniczna s.c.
Ryszard Bąk Anna Mikulska-Bąk Piotr Mikulski-Bąk
10-164 Olsztyn, ul. Jodłowa 7a, tel.: 89 527 0383, faks: 89 512 0778
www.spapa.pl , e-mail: pracownia@spapa.pl

3. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 3.1. Umowa z Inwestorem nr 180/09/09/2015/02 z dnia 14.09.2015 r., Umowa nr 99/05/2016/211/02 z dnia 25.05.2016 r. oraz Umowa nr 171/08/2016/211/08 z dnia 11.08.2016 r.;
- 3.2. Decyzja Nr I-cp-27/2015 o ustaleniu lokalizacji celu publicznego z dn. 07.07.2015 r. wydana przez Prezydenta Olsztyna;
- 3.3. Zalecenia konserwatorskie wydane przez Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie z dn. 02.12.2015 r.;
- 3.4. Inwentaryzacja budynku wykonana we wrześniu 2014 r. przez „Studio-Projekt” Autorską Pracownię Architektoniczną S.C. Ryszard Bąk Anna Mikulska-Bąk Piotr Mikulski-Bąk, 10-164 Olsztyn, ul. Jodłowa 7A;
- 3.5. Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500 z aktualizacją do celów projektowych;
- 3.6. Wypis i wyrys z ewidencji gruntów;
- 3.7. Dokumentacja badań podłoża gruntowego wykonana przez mgr Adama Ośko we wrześniu 2014 r.;
- 3.8. Ocena stanu technicznego konstrukcji wykonana przez inż. Z. Błęsińskiego we wrześniu 2014 r.
- 3.9. Opinia techniczna ustalająca przyczyny zagrzybienia wykonana przez mgr inż. Bogumiła Wierchołowskiego w 2004 r.;
- 3.10. Wstępne rozpoznanie konserwatorskie nawarstwień wraz z kwarendą archiwalną budynku usytuowanego przy ul. Bałtyckiej 45 w Olsztynie wykonane przez mgr sztuki konserwator Justynę Dzieciatkowską we wrześniu 2014 r.;
- 3.11. Badania konserwatorskie stratygrafii elewacji i stolarki budynku, wykonane przez Przemysława Wojewódzkiego, konserwatora rzeźby kamiennej i detali architektonicznych we wrześniu 2014 r.;
- 3.12. Program prac konserwatorskich elewacji dawnej gospody Seestern opracowany przez Przemysława Wojewódzkiego, konserwatora rzeźby kamiennej i detali architektonicznych we wrześniu 2014 r.;
- 3.13. Dokumentacja badań stratygrafii warstw malarskich we wnętrzach dawnej gospody Seestern przy ul. Bałtyckiej 45 w Olsztynie wraz z programem prac konserwatorskich, wykonana przez mgr Piotra Supryna w 2015 r.;
- 3.14. Dokumentacja konserwatorska budynku i stolarki okiennej wykonana w 2015 r. przez „Studio-Projekt” Autorską Pracownię Architektoniczną S.C. Ryszard Bąk Anna Mikulska-Bąk Piotr Mikulski-Bąk, 10-164 Olsztyn, ul. Jodłowa 7A.;
- 3.15. Decyzja Nr II-247/2016 z dnia 13.06.2016 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę;
- 3.16. Wizja lokalna w terenie;
- 3.17. Normy i przepisy budowlane.

4. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany modernizacji (przebudowa) z częściową adaptacją i termomodernizacją budynku mieszkalno-użytkowego Warsztatów Terapii Zajęciowej dla osób niepełnosprawnych w Olsztynie przy ul. Bałtyckiej 45, z rozbudową i nadbudową skrzydła południowego od strony jeziora. Budynek ujęty był w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obecnie

Decyzją W-M WKZ nr 461/2014 z dn. 26.11.2014 r. wpisany został wraz z otaczającym go parkiem do Rejestru Zabytków Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

5. LOKALIZACJA

Inwestycja zlokalizowana jest przy ul. Bałtyckiej 45 w Olsztynie na działkach nr 110, 90/6, 90/2, 79/6, obr. 38. Budynek położony jest w północno-zachodniej dzielnicy Olsztyna o nazwie Likusy, przy ul. Bałtyckiej. Od strony południowo-wschodniej budynek otoczony jest parkiem z cennym drzewostanem. Działka opada w kierunku jeziora Sukiel. Obsługa komunikacyjna poprzez dwa istniejące wjazdy z ulicy Bałtyckiej.

6. OPIS ZGODNOŚCI Z DECYZJĄ O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

- 6.1. Rodzaj inwestycji - usługi publiczne z zakresu placówka opiekuńczo-wychowawcza, bez zmian.
- 6.2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu. Zakres prac obejmuje przebudowę i termomodernizację budynku Warsztatów Terapii Zajęciowej, w tym dostosowanie budynku do obowiązujących przepisów, budowę od strony podwórka nowej klatki schodowej z windą dla osób niepełnosprawnych, rozbudowę wtórnego skrzydła pomieszczeń gospodarczych. Zachowane zostały gabaryty nowych części budynku określone w Decyzji. Dobudowana klatka schodowa z dachem płaskim o gabarytach mieszczących się w podanych w Decyzji (rozbudowa do 1,8 m w kierunku południowo-wschodnim, do 6,3 m w kierunku wschodnio-południowym). Wysokość attyki poniżej 7,60 m od poziomu parteru, około 1,2 m poniżej kalenicy dachu nad skrzydłem północno-zachodnim i 2,3 m poniżej kalenicy dachu nad częścią centralną budynku. Gabaryty rozbudowy skrzydła gospodarczego mieszczą się w wielkościach podanych w Decyzji (górný poziom attyki nie przekracza 4,2 m od poziomu parteru, długość rozbudowy w kierunku południowo-wschodnim do 21,70 m, szerokość do 11,20 m).
- 6.3. Warunki i wymagania dotyczące ładu przestrzennego - wszelkie prace renowacyjne i budowlane obejmujące budynek, jego nowe fragmenty oraz otoczenie budynku uwzględniają wydane zalecenia konserwatorskie, uwzględniając uwarunkowania funkcjonalne, kulturowe, środowiskowe i kompozycyjno-estetyczne.
- 6.4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Wszelkie działania podejmowane przy obiekcie oparte są na wydanych zaleceniach konserwatorskich oraz wykonanych szczegółowych badaniach architektonicznych i konserwatorskich opartych na metodach naukowych w celu ustalenia stanu zachowania oryginalnej substancji zabytku, stratygrafii nawarstwień malarskich, historycznego detalu.
- 6.5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji. Obsługa komunikacyjna istniejąca poprzez dwa istniejące wjazdy z ulicy Bałtyckiej. Zaprojektowano 10 miejsc postojowych na działkach nr 110 i 90/6 obr.38 (wymagane minimum 8 miejsc postojowych).

7. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA BUDYNKU

Teren wyznaczony w otoczeniu budynku obejmuje działki zawarte w obszarze opracowania: nr 110, 90/6, 90/2, 79/6, obr. 38, na których prowadzone są prace budowlane związane z planowaną inwestycją oraz działkę nr 91/5 obr. 38 ze względu na lokalizację przy jej granicy niewielkiego budynku gospodarczego przeznaczonego do rozbiorńki. Analizie poddane zostało otoczenie budynku - działki sąsiadujące z projektowanym budynkiem. Stwierdzono że nie zachodzi zjawisko przesłaniania ani zacięniania w stosunku do sąsiednich budynków. Odległości przebudowywanego budynku, miejsc postojowych samochodów osobowych są zgodne z przepisami budowlanymi.

8. STAN ISTNIEJĄCY

Działka jest zabudowana budynkiem 1 kondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym, z poddaszem w części użytkowym. Obiekt zlokalizowany jest w północnej części działki z frontem równoległym do ulicy Bałtyckiej. Budynek posiada następujące przyłącza: wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, elektryczne. Obsługa komunikacyjna przez dwa wjazdy od ulicy Bałtyckiej. Wejścia do budynku od strony ul. Bałtyckiej oraz drugie od strony parku z pochylnią dla niepełnosprawnych. Od strony południowo-wschodniej budynek otoczony jest parkiem.

W części południowo wschodniej działki na terenie parku znajduje się częściowo utwardzony plac służący jako tymczasowe miejsce dla parkowania samochodów.

Przy północno-zachodniej granicy działki znajduje się niepodpiwniczony, murowany, niewielkich rozmiarów budynek gospodarczo-garażowy przekryty dachem jednospadowym, powstały w okresie powojennym.

9. HISTORIA OBIEKTU

Budynek powstał na początku XX wieku jako gospoda o nazwie „Seestern” („Rozgwiazda”). Po zakończeniu drugiej wojny światowej został rozbudowany i funkcjonowała w nim kolejno: szkoła podstawowa, przedszkole, Zespół Szkół Rolniczo-Spożywczych i obecnie Warsztaty Terapii Zajęciowej. Na poddaszu budynku znajdują się mieszkania, obecnie częściowo nieużytkowane.

Obiekt od roku 2014 wpisany jest do Rejestru Zabytków Województwa Warmińsko-Mazurskiego Decyzją 461/2014, wydaną przez Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie, wcześniej znajdował się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Obecnie w budynku znajdują się Warsztaty Terapii Zajęciowej, prowadzone przez Stowarzyszenie Wyjątkowe Serce. W zajęciach uczestniczą osoby niepełnosprawne.

10. WARUNKI GRUNTOWE

Badania geotechniczne wykonane przez mgr Adama Ośko określiły występujące warunki gruntowo - wodne jako proste, zaliczone do II kategorii geotechnicznej. Woda gruntowa w postaci pojedynczych sączeń występuje w zakresie rzędnych 110,15 do 111,65 m.n.p.m.

11. ISTNIEJĄCE I PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA

Nie występują zagrożenia dla środowiska. Prace w rejonie drzew należy wykonywać zgodnie z wytycznymi zawartymi w projekcie architektury, wszystkie wykopy w rejonie systemu korzeniowego prowadzić ręcznie i z należytą starannością tak, aby nie uszkodzić korzeni drzew.

12. DANE OGÓLNE DZIAŁKI

- 12.1. powierzchnia działek (110, 90/6) - **4224,0 m²**
- 12.2. powierzchnia opracowania - **4712,15 m²**
- 12.3. powierzchnia zabudowy - **1140,15 m²**
- 12.4. powierzchnia utwardzona (przejść pieszych i dojazdów) - **1027,47 m²**
- 12.5. powierzchnia biologicznie czynna - **2134,4 m² - 50,53 %**
- 12.6. ilość miejsc parkingowych - **10 m.p.** w tym **2** dla osób niepełnosprawnych
- 12.7. wysokość zabudowy - **11,50 m**
- 12.8. ilość kondygnacji nadziemnych - **2** (w tym poddasze użytkowe)
- 12.9. ilość kondygnacji podziemnych - **1** - w części podziemna, na fragmencie nadziemna)

13. OPIS PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

13.1. Zagospodarowanie terenu

Zgodnie z decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 461/2014 budynek dawnego zajazdu z parkiem i otoczeniem wpisany został do Rejestru Zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego. Ochronie konserwatorskiej podlega bryła, rzut i inne składowe budynku a także układ przestrzenny parku, ukształtowanie terenu (tarasowość), oraz drzewostan.

Ze względu na zabytkowy park z cennym starodrzewiem w południowo-wschodniej części działki, projektuje się rozbiórkę tymczasowej nawierzchni betonowej, powiększając tym samym teren obecnego parku. Przewidziano również rozbiórkę budynku gospodarczego.

Istniejący zabytkowy budynek zostanie rozbudowany (nowa klatka schodowa i rozbudowa południowego skrzydła gospodarczego). Na terenie działki wykonane będą nowe dojazdy, dojścia piesze, nasadzenia zieleni, nowe przyłącza do budynku (gaz, kanalizacja sanitarna, deszczowa, woda), pozostałe przyłącza bez zmian.

13.2. Prace rozbiórkowe

Projektuje się rozbiórkę wykonanego w okresie powojennym niewielkiego, parterowego budynku gospodarczego przy półn.-zach. granicy działki. W miejsce rozebranego budynku uzupełnione zostanie ogrodzenie.

13.3. Zabudowa

Projekt modernizacji, z częściową adaptacją i termomodernizacją istniejącego budyńku mieszkalno-użytkowego Warsztatów Terapii Zajęciowej nie ingeruje w charakterystyczny, chroniony układ urbanistyczny i formę bryły budyńku. Nowoprojektowane skrzydło budyńku od strony południowej w miejscu chaotycznej zabudowy gospodarczej, nie przedstawiającej wartości historycznej, zachowuje charakter poprzedniego układu (rzut wpisany w formę krzyża greckiego). Również dobudowa nowej klatki schodowej ewakuacyjnej nie zmienia bryły zabytkowego budyńku.

13.4. Obsługa komunikacyjna

Obsługa komunikacyjna z ulicy Bałtyckiej. Dwa wjazdy na teren inwestycji istniejące w pń.-zach. i pńd.-wsch. części działki. Wjazd w części pńd.-wsch. przewidziany jest dla służb porządkowych. Jako główny wjazd i wejście na teren przewidziano wjazd zlokalizowany w części pn.-zach. Na terenie zaprojektowano 10 stanowisk postojowych, w tym dwa dla osób niepełnosprawnych. Fragment wjazdu od północnej granicy działki zaprojektowano jako pieszo-jezdny. Miejsca postojowe zaprojektowano w nawierzchni ażurowej. Główne wejście do budyńku z podjazdu zadaszonego do klatki schodowej na poziomie piwnic i parteru.

13.5. Sieci i przyłącza do budyńku

- przyłącze wodociągowe - z istniejącej sieci miejskiej w ulicy Bałtyckiej;
- przyłącze kanalizacji sanitarnej - do istniejącej sieci miejskiej (włączenie w najbliższą studzienkę na terenie działki);
- dwa przyłącza kanalizacji deszczowej (odprowadzenie wody z dachu oraz terenów utwardzonych) - do istniejącej sieci miejskiej;
- przyłącze gazu zalicznikowe - przebudowa zgodnie z wydanymi warunkami;
- złącze kablowo - pomiarowe istniejące, wbudowane od strony ul. Bałtyckiej;
- sieć oświetleniowa terenu.

13.6. Zieleń

Cenny drzewostan parku pozostaje do zachowania. Drzewa i krzewy kolidujące z inwestycją o niewielkiej wartości lub chore przewidziane są do wycinki. Nowe nasadzenia zieleni uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - są to głównie nasadzenia uzupełniające krzewów ozdobnych.

13.7. Pozostałe elementy zagospodarowania terenu

Śmietnik zaprojektowano jako wbudowany w kondygnacji -1 z podjazdem bezpośrednim.

Ogrodzenie należy uzupełnić na granicy w miejscu po rozebranych budyńku gospodarczym. Ze względu na zły stan techniczny ogrodzenia, projektuje się wymianę ogrodzenia (nie dotyczy bram wjazdowych, które były wymienione). Nowe ogrodzenie od strony ul. Bałtyckiej oraz od działki sąsiedniej nr 91/5 wykonać z profili stalowych zamkniętych, ocynkowanych i malowanych farbą proszkową na kolor grafitowy (wymiały profili jak w istniejącej bramie).

Fragment ogrodzenia wzdłuż skrzydła zachodniego od strony ul. Bałtyckiej przewidziano do demontażu, zabezpieczenie istniejącej różnicy terenu zaprojektowano w formie nasadzeń krzewów. Brakujący odcinek między północno-zachodnim narożnikiem budyńku a istniejącą bramą wjazdową należy uzupełnić.

14. DOSTOSOWANIE DLA POTRZEB OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Projektowane wejścia główne do budyńku z poziomu terenu, bez barier, przewidziane dla osób niepełnosprawnych, dostępne są od strony wjazdu i parkingu, gdzie wydzielono miejsca dla osób poruszających się na wózkach. Istniejące wejście do budyńku od strony parku posiada pochylnię dla niepełnosprawnych. W poziomie piwnic przewidziano podjazd i zadaszone wejście do obiektu wykorzystywane dla dogodnej komunikacji osób niepełnosprawnych, którzy korzystają z transportu zbiorowego typu BUS.

Ciągi komunikacyjne na terenie inwestycji zaprojektowano bez barier dla niepełnosprawnych, w jednym poziomie lub z odpowiednimi łagodnymi spadkami. W projekcie zapewniono swobodny dostęp dla niepełnosprawnych do wszystkich elementów zagospodarowania terenu.

15. ETAPOWANIE

Powyższe roboty budowlane wykonane zostaną jako jedno zadanie inwestycyjne, składające się z trzech etapów.

ETAP I - obejmuje przystosowanie istniejącego budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych (działki nr 110, 90/6, 90/2 obr.38) oraz budowę nowego dojazdu do projektowanego wejścia głównego do budynku z parkingiem.

ETAP II - obejmuje termomodernizację, zagospodarowaniem terenu z przyłączami oraz remont pomieszczeń użytkowanych przez Radę Osiedla (działki nr 110, 90/6, 90/2, 79/6 obr.38).

ETAP III - obejmuje rozbudowę obecnego skrzydła gospodarczego od strony południowej w kierunku jeziora (dodatkowe sale zajęć dla niepełnosprawnych) oraz fragmenty przyłączy kanalizacji deszczowej, obsługującej rozbudowaną część budynku (działka nr 110, 90/6 obr.38).

15.1. etap I - powierzchnia terenu w granicach opracowania - **3729,35 m²**

15.2. etap II - powierzchnia terenu w granicach opracowania - **3870,15 m²**

15.3. etap III - powierzchnia terenu w granicach opracowania - **842,00 m²**

16. WYTYCZNE REALIZACJI

Roboty budowlane prowadzić pod nadzorem osób posiadających uprawnienia budowlane. Prace budowlane należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi, przestrzegając przepisów BHP. Wykopy w rejonie systemu korzeniowego prowadzić ręcznie i z należytą starannością tak, aby nie uszkodzić korzeni. Wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym.

Wszelkie odstępstwa od wskazanych w projekcie rozwiązań i materiałów uzgodnić z projektantem.

Opracowała:
Anna Mikulska Bąk