



OPIS TECHNICZNY

SPIS TREŚCI:

INWESTOR	2
AUTOR PROJEKTU	2
PODSTAWA OPRACOWANIA	2
PRZEDMIOT OPRACOWANIA	2
LOKALIZACJA	3
HISTORIA OBIEKTU	3
STAN ISTNIEJĄCY	3
WARUNKI GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKIE	4
DANE OGÓLNE PO PRZEBUDOWIE	4
WYKAZ POMIESZCZEŃ I POWIERZCHNI	4
OPIS PRZYJĘTYCH ZAŁOŻEŃ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH	7
DOSTOSOWANIE BUDYNKU DLA POTRZEB OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH	8
KONSTRUKCJA BUDYNKU	8
PRACE RENOWACYJNE, IZOLACJE BUDYNKU	9
INSTALACJE WEWNĘTRZNE	9
OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA BUDYNKU	9
WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE	12
WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE	12
ETAPOWANIE	12
ETAP I	13
ETAP II	13
ETAP III	13
ANALIZA WYKORZYSTANIA ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII	13
WYTYCZNE REALIZACJI	13

1. INWESTOR

Gmina Olsztyn
ul. 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
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. Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1 : 500 z aktualizacją dla celów projektowych;
- 3.3. Wypis i wyrys z ewidencji gruntów;
- 3.4. Decyzja Nr I cp - 27/2015 o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydana przez Prezydenta Olsztyna z dn. 07.07.2015 r.;
- 3.5. Zalecenia konserwatorskie wydane przez Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie z dnia 02.12.2015 r.;
- 3.6. Istniejąca inwentaryzacja budynku;
- 3.7. Inwentaryzacja wykonana dla potrzeb projektowych we wrześniu 2014 r. przez „Studio-Projekt” Autorska Pracownia Architektoniczna s.c. Ryszard Bąk Anna Mikulska-Bąk Piotr Mikulski-Bąk w Olsztynie;
- 3.8. Dokumentacja projektowa wykonana przez „Studio-Projekt” Autorska Pracownia Architektoniczna s.c. Ryszard Bąk Anna Mikulska-Bąk Piotr Mikulski-Bąk w Olsztynie na podstawie umowy z Gminą Olsztyn w 2014 roku.
- 3.9. Dokumentacja badań podłoża gruntowego wykonana przez mgr. Adama Ośko we wrześniu 2014 r.;
- 3.10. Ocena stanu technicznego konstrukcji wykonana przez inż. Z. Błęsińskiego we wrześniu 2014 r.
- 3.11. Opinia techniczna ustalająca przyczyny zagrzybienia wykonana przez mgr. inż. Bogumiłą Wierzchołowskiego w 2004 r.
- 3.12. Wstępne rozpoznanie konserwatorskie nawarstwień wraz z kwerendą archiwalną budynku usytuowanego przy ul. Bałtyckiej 45 w Olsztynie wykonane przez mgr. sztuki konserwator Justynę Dzieciatkowską we wrześniu 2014 r.
- 3.13. Badania konserwatorskie stratygrafii elewacji i stolarki budynku, wykonane przez Przemysława Wojewódzkiego konserwatora rzeźby kamiennej i detali architektonicznych we wrześniu 2014 r.
- 3.14. Program prac konserwatorskich elewacji dawnej gospody Seestern opracowany przez Przemysława Wojewódzkiego, konserwatora rzeźby kamiennej i detali architektonicznych w październiku 2014 r.
- 3.15. 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.
- 3.16. 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
- 3.17. Decyzja Nr II-247/2016 z dnia 13.06.2016 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę;
- 3.18. Wizja lokalna w terenie;
- 3.19. 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 - wersja II, 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.

Warsztaty terapii Zajęciowej prowadzone są przez Stowarzyszenie Wyjątkowe Serce. W zakresie opracowania leży poprawa funkcji obiektu, adaptacja obecnie nieużytkowego poddasza na cele użytkowe oraz dostosowanie budynku do obowiązujących przepisów ochrony pożarowej, sanitarnych i bezpieczeństwa pracy, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych, które są głównym użytkownikiem obiektu.

W trakcie opracowywania dokumentacji w 2014 roku obiekt wraz z przyległym terenem parku został wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, co skutkowało koniecznością wykonania dodatkowych badań konserwatorskich oraz wprowadzenia zmian do dokumentacji, wynikających z zaleceń konserwatorskich. Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi pozostawiono elementy budynku stanowiące o jego wartości historycznej: klatkę schodową w części mieszkalnej od strony ul. Bałtyckiej, zachowany został istniejący detal elewacji po przebudowie z lat 30-tych XX wieku, rozebrany bieg schodów z balustradą z klatki schodowej od podwórza zachowano jako „świadka”. Wprowadzone zostały również zmiany wniesione przez Zamawiającego, polegające na przeznaczeniu części powierzchni budynku na potrzeby Rady Osiedla Likusy. Wyodrębniony został z budynku zespół pomieszczeń z własnym wejściem umożliwiającym niezależne funkcjonowanie, z odrębnym opomiarowaniem wody, prądu, ciepła. Powierzchnia przeznaczona na funkcjonowanie Rady Osiedla Likusy została zwiększona tak, by poprawić funkcjonalność i zapewnić większą powierzchnię umożliwiającą spotkania z mieszkańcami.

Po zmianach w obiekcie funkcją wiodącą są sale zajęć szkoleniowo-terapeutycznych z pomieszczeniami pomocniczymi przeznaczone na terapię dla osób niepełnosprawnych. Wyodrębnione funkcje dodatkowe to: trzy mieszkania funkcyjne przeznaczone dla osób niepełnosprawnych w celu ich adaptacji do samodzielnego życia oraz niewielki zespół pomieszczeń użytkowanych przez Radę Osiedla. Budynek jest w administracji Zarządu Lokalni i Budynków Komunalnych w Olsztynie.

5. LOKALIZACJA

Inwestycja zlokalizowana jest na działkach nr 110, 90/6, 90/2, 79/6 obr. 38 w Osiedlu Likusy w Olsztynie przy ul. Bałtyckiej 45, stanowiących własność Gminy Olsztyn, nad jeziorem Sukiel. Działka przylega do ulicy Bałtyckiej.

6. HISTORIA OBIEKTU

Położona w pobliżu Olsztyna wieś Likusy otrzymała nazwę od pruskiego zasadczy, który nosił imię Likus. 1 marca 1356 r. Kapituła Warmińska nadała miejscowości przywilej lokacyjny. Wieś szybko rozrastała się. Jej korzystne usytuowanie nad jeziorami: Długim, Krzywym i Sukiel sprawiło, że od połowy XIX wieku Likusy stały się chętnie odwiedzanym przez Olsztynian miejscem rekreacji.

Budynek powstał na początku XX wieku jako gospoda o nazwie „Seestern” („Rozgwiazda”). Wybudował go przedsiębiorca budowlany Siebert. W sierpniu 1909 roku nastąpiło otwarcie restauracji. W prasie obiekt był chwalony za jasne, przestronne pokoje dla gości, wygodną salę bufetową i salę do tańca z parkietem.

W miesiąc po otwarciu Siebert sprzedał budynek szefowi wojskowych zakładów krawieckich. Po I wojnie światowej właścicielem gospody został A. Rademacher, a w połowie lat dwudziestych Franz Magdaliński. Od początku lat trzydziestych do 1942 roku gospoda należała do restauratora Ferdinanda Thiela. W tym okresie w budynku działała również szkoła tańca prowadzona przez znanego tancmistrza z Olsztyna - Josefa Weinbergera.

Po zakończeniu drugiej wojny światowej budynek 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, pozostała część poddasza jest nieużytkowa.

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.

7. STAN ISTNIEJĄCY

Działka zabudowana jest budynkiem murowanym, parterowym z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczonym, znajdującym się w ewidencji zabytków miasta Olsztyn. Budynek posiada następujące przyłącza: wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, elektryczną. Obsługa komunikacyjna działki odbywa się z ulicy Bałtyckiej, na działkę prowadzą dwa wjazdy (jeden od strony północno-zachodniej, drugi od strony północno-wschodniej). Na działce znajdują się również pojedyncze sztuki cennego drzewostanu.

Budynek powstał na początku XX wieku jako gospoda o nazwie „Seestern” („Rozgwiazda”). Po zakończeniu drugiej wojny światowej budynek 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.

Budynek od roku 2014 wpisany jest do Rejestru Zabytków Województwa Warmińsko-Mazurskiego Decyzją 461/2014, wydaną przez Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie. Wcześniej obiekt znajdował się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Od momentu powstania był kilkakrotnie rozbudowywany. Pierwotna bryła budynku stała szczytem do ulicy z dachem dwuspadowym o kalenicy prostopadłej do ulicy. Charakterystyczną cechą budynku była frontalna fasada o oryginalnym zwieńczeniu dachu z bogatym detalem architektonicznym oraz ganek z kolumnadą podtrzymującą taras, usytuowany na osi wejścia. Bryła ta mieściła w sobie dużą salę ze sceną, gdzie odbywały się potańcówki.

Ściany budynku murowane z cegły ceramicznej, stropy nad piwnicami Kleina, strop nad parterem drewniany, nad salą gimnastyczną strop kolebkowy drewniany. Schody zewnętrzne i do piwnicy betonowe, schody na poddasze drewniane. Więźba dachowa drewniana o konstrukcji jedno i dwuwieszarowej. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną holenderką. Stolarka drewniana częściowo zachowana historyczna, częściowo drewniana wykonana w późniejszym okresie. Część okien z PCV typu szkolnego, wstawionych w okresie ostatniej rozbudowy budynku, prawdopodobnie w okresie lat 50-tych.

Obecnie w budynku znajdują się Warsztaty Terapii Zajęciowej, w zajęciach uczestniczą osoby niepełnosprawne. Stowarzyszenie Wyjątkowe Serce przejęło budynek po mieszczącej się w nim wcześniej szkole. Budynek wymaga przeprowadzenia generalnego remontu, który poprawi stan techniczny z jednoczesnym dostosowaniem do potrzeb nowej funkcji.

8. WARUNKI GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKIE

Wykonane wiercenia wykazały obecność nasypów niekontrolowanych, nasypów budowlanych złożonych z piasków drobnziarnistych z domieszką żwiru oraz glin piaszczystych przewarstwionych piaskami. Woda gruntowa nawiercona została w postaci sączeń na rzędnej od 110,15 m n.p.m. do 111,65 m n.p.m..

Warunki gruntowe występujące w obrębie posadowienia budynku należy zaliczyć do II kategorii geotechnicznej. Nowoprojektowane fundamenty można posadzić bezpośrednio w obrębie gruntów nośnych.

Wykonane zostały odkrywki fundamentów. Większość ław wykonana została z cegły czerwonej ceramicznej o zagłębieniu około 1 m poniżej terenu, bez odsadzki zewnętrznej. Ławę pod skrzydłem wschodnim wykonano jako betonową.

9. DANE OGÓLNE PO PRZEBUDOWIE

Dane ogólne budynku istniejącego:

- | | |
|------------------------------------|---|
| 9.1. Ilość kondygnacji nadziemnych | - 2 kondygnacje nadziemne (parter + poddasze) |
| 9.2. Ilość kondygnacji podziemnych | - 1 kondygnacja |
| 9.3. powierzchnia zabudowy | - 996,24 m ² |
| 9.4. powierzchnia użytkowa | - 1.694,76 m ² |
| 9.5. Kubatura | - 7.7210,00 m ³ |

Dane ogólne projektowanego budynku:

10. WYKAZ POMIESZCZEŃ I POWIERZCHNI

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi: **1.694,76 m²**

10.1. Kondygnacja -1 (piwnica/przyziemie) - **420,23 m²**:

nazwa	opis	powierzchnia
01.1	komunikacja	13,47 m ²
01.2	klatka schodowa	32,55 m ²
01.3	pomieszczenie gospodarcze	3,98 m ²
01.4	śmietnik	11,38 m ²
01.5	komunikacja	2,27 m ²
01.5 a	komunikacja	2,95 m ²
01.6	komunikacja	9,05 m ²
01.7	Rada Osiedla - magazyn (ETAP II budowy)	21,89 m ²
01.8	Rada Osiedla - komunikacja (ETAP II budowy)	12,53 m ²
01.9	pomieszczenie dla sprzętaczek	11,74 m ²
01.10	magazyn zasobów	26,63 m ²
01.11	pomieszczenie pomocnicze	9,05 m ²
01.12	w.c.	7,61 m ²
01.13	szatnia	49,00 m ²
01.14	kotłownia	26,52 m ²
01.15	wentylatornia	51,42 m ²
01.16	komunikacja	10,95 m ²
01.17	w.c. (ETAP III budowy)	16,32 m ²
01.18	szatnia (ETAP III budowy)	9,87 m ²
01.19	pomieszczenie dla obsługi ogrodu (ETAP III budowy)	69,34 m ²
01.20	strefa wejściowa - loggia (ETAP III budowy)	21,71 m ²

10.2. Kondygnacja +1 (parter) **879,48 m²**

nazwa	opis	powierzchnia
1.1	klatka schodowa	25,84 m ²
1.2	komunikacja	47,23 m ²
1.3	komunikacja	5,76 m ²
1.4	pracownia pomocnicza	10,12 m ²
1.5	pracownia obróbki drewna	42,20 m ²
1.6	Rada Osiedla (ETAP II budowy)	25,15 m ²
1.6 a	Rada Osiedla - przedsionek w.c. (ETAP II budowy)	2,79 m ²
1.6 b	Rada Osiedla - w.c. (ETAP II budowy)	3,05 m ²
1.7	Rada Osiedla - klatka schodowa (ETAP II budowy)	10,21 m ²
1.8	przedsionek pracowni	5,33 m ²
1.9	pracownia metalowo-elektryczna	38,96 m ²
1.10	pracownia poligraficzno-introligatorska	35,50 m ²
1.11	wiatrołap	2,93 m ²

nazwa	opis	powierzchnia
1.12	komunikacja	4,44 m ²
1.13	pokój kierownika	25,52 m ²
1.14	komunikacja	56,80 m ²
1.15	pomieszczenie pomocnicze	3,92m ²
1.16	pomieszczenie pomocnicze	3,76 m ²
1.17	pracownia ceramiczna	51,56 m ²
1.18	pracownia rękodzieła artystycznego	63,68 m ²
1.19	pracownia krawiecka	63,28 m ²
1.20	pomieszczenie magazynowe	3,67 m ²
1.21	w.c. damski	10,55 m ²
1.22	komunikacja	3,78 m ²
1.23	w.c. męskie	12,54 m ²
1.24	w.c. niepełnosprawnych	9,69 m ²
1.25	szatnia	5,34 m ²
1.26	szatnia	6,54 m ²
1.27	komunikacja	6,73 m ²
1.28	sala gimnastyczna	63,89 m ²
1.29	siłownia	50,72 m ²
1.30	komunikacja	8,78 m ²
1.31	fizykoterapia	30,72 m ²
1.32	komunikacja	11,84 m ²
1.33	pomieszczenie personelu	12,56 m ²
1.34	w.c. personelu	4,86 m ²
1.35	jadalnia (ETAP III budowy)	44,90 m ²
1.36	spizarnia (ETAP III budowy)	5,67 m ²
1.37	pracownia gospodarstwa domowego (ETAP III budowy)	58,67 m ²

10.3. Kondygnacja +2 (poddasze) **395,05 m²**:

nazwa	opis	powierzchnia
2.1	klatka schodowa	14,51 m ²
2.2	komunikacja	11,93 m ²
2.3	MF2 - łazienka (ETAP II budowy)	5,45 m ²
2.4	MF2 - hall (ETAP II budowy)	5,21 m ²
2.5	MF2 - pokój (ETAP II budowy)	16,73 m ²
2.6	MF2 - aneks kuchenny (ETAP II budowy)	1,67 m ²
2.7	MF3 - pokój (ETAP II budowy)	18,08 m ²
2.8	MF3 - aneks kuchenny (ETAP II budowy)	1,56 m ²

nazwa	opis	powierzchnia
2.9	MF3 - łazienka (ETAP II budowy)	3,31 m ²
2.10	klatka schodowa	3,32 m ²
2.11	MF3 - hall (ETAP II budowy)	6,83 m ²
2.12	MF3 - pom. pomocnicze (ETAP II budowy)	1,57 m ²
2.13	archiwum	7,49 m ²
2.14	gabinet psychologa	14,65 m ²
2.15	komunikacja	15,85 m ²
2.16	pomieszczenie gospodarcze	3,05 m ²
2.17	pracownia rewalidacyjna (pisanie, czytanie)	18,94 m ²
2.18	w.c. niepełnosprawnych	4,42 m ²
2.19	pracownia zaradności osobistej	26,82 m ²
2.20	pracownia plastyczna x 2 (ETAP II budowy)	121,30 m ²
2.21	pracownia komputerowa (ETAP II budowy)	43,12 m ²
2.22	w.c. męski	6,84 m ²
2.23	w.c. damski	9,57 m ²
2.24	komunikacja	3,23 m ²
2.25	MF1 - hall (ETAP II budowy)	5,11 m ²
2.26	MF1 - łazienka (ETAP II budowy)	5,66 m ²
2.27	MF1 - aneks kuchenny (ETAP II budowy)	1,81 m ²
2.28	MF1 - pokój (ETAP II budowy)	17,02 m ²

Uwaga: 1. pomieszczenia zaznaczone kolorem czarnym będą realizowane jako I ETAP inwestycji (ETAP I i ETAP II realizowane będą równocześnie);

2. pomieszczenia zaznaczone kolorem zielonym będą realizowane jako II ETAP inwestycji;

3. pomieszczenia zaznaczone kolorem czerwonym będą realizowane jako III ETAP inwestycji.

11. OPIS PRZYJĘTYCH ZAŁOŻEŃ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH

Budynek wpisany jest do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego i wszelkie działania przy obiekcie mają na celu zachowanie jego wartości historycznych, przy jednoczesnym dostosowaniu do obowiązujących norm z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, wymogów sanitarnych i bezpieczeństwa pracy.

Najstarszą historyczną bryłą budynku jest jego bryła centralna, mieszcząca dawną gospodę. Zaproponowano odtworzenie na podstawie zachowanych zdjęć oryginalnej fasady bryły gospody. W historycznej części budynku zaproponowano likwidację wtórnych podziałów pomieszczeń oraz likwidację okien z pcv typu szkolnego, które całkowicie nie pasują do charakteru budynku.

Na poddaszu wykorzystano nieużytkową przestrzeń skrzydła wschodniego, gdzie umieszczono dodatkowe sale (pracownię komputerową i miejsce na pracownię plastyczne z dowolną aranżacją przestrzeni między pracowniami). W skrzydle zachodnim, w miejscu dawnych mieszkań komunalnych, zaprojektowano 3 mieszkania funkcyjne dla osób niepełnosprawnych, umożliwiające im przygotowanie do samodzielnego życia.

Największą, lecz niezbędną dla dalszego funkcjonowania budynku ingerencją w obiekt będzie budowa nowej klatki schodowej i windy, zlokalizowanych w miejscu dawnej klatki schodowej, która nie spełnia żadnych norm i nie zapewnia bezpieczeństwa. Ze względu na wartość historyczną, istniejący bieg schodów wraz z balustradą zostanie rozebrany, poddany zabiegom konserwatorskim

i przeniesiony jako „świadek” do pracowni plastycznej na poddaszu w skrzydle południowo-wschodnim. Taka lokalizacja pozwala na ciekawe wyeksponowanie schodów.

W miejscu dobudowanych po wojnie, wtórnych pomieszczeń gospodarczych, zaproponowano budowę współczesnej, dwukondygnacyjnej bryły, która będzie mieściła brakujące pracownie. Kondygnacja przyziemia z wyjściem na teren pozwoli na obsługę ogrodu.

W północno-zachodnim skrzydle znajduje się zespół pomieszczeń, przeznaczony na potrzeby Rady Osiedla Likusy, z niezależnym wejściem od strony ul. Bałtyckiej. W celu poprawy warunków, istniejąca funkcja w.c zaprojektowana została po drugiej stronie klatki schodowej, co pozwoliło uzyskać na parterze jedno duże pomieszczenie, gdzie mogą się odbywać spotkania z mieszkańcami. Wykorzystując istniejącą komunikację klatką schodową, część pomieszczeń w kondygnacji piwnicy przeznaczono również dla Rady Osiedla - w ten sposób uzyskana została dodatkowa powierzchnia z możliwością przeznaczenia jej na magazyn, archiwum. Pomieszczenia Rady osiedla będą wydzielone z całego budynku, samodzielne z oddzielnym olicznikowaniem Wody, ciepła, prądu.

12. DOSTOSOWANIE BUDYNKU DLA POTRZEB OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Głównymi użytkownikami budynku są osoby niepełnosprawne, o mocno zróżnicowanym stopniu niepełnosprawności. Uczestnicy Warsztatów Terapii Zawodowej to: osoby z niepełnosprawnością ruchową (poruszające się na wózku inwalidzkim), osoby, których niepełnosprawność powoduje ograniczenia lub trudności w poruszaniu się, osoby z niepełnosprawnością intelektualną, osoby z autyzmem, osoby ze sprzężonymi niepełnosprawnościami (uszkodzenia wzroku, słuchu, osoby niekomunikujące się mową werbalną). Zastosowane rozwiązania projektowe winny zapewnić realizację zasady równości szans i niedyskryminacji osób, niezależnie od ich stopnia niepełnosprawności.

Główne wejście do budynku zaprojektowano z poziomu terenu, bez barier dla osób niepełnosprawnych. Podjazd bezpośrednio pod budynek z wydzielonymi przy wejściu miejscami dla osób niepełnosprawnych, pozwala na przejście pod zadaszeniem do wejścia do budynku. Wybudowana została nowa klatka schodowa z windą dla osób niepełnosprawnych, która obsługuje wszystkie kondygnacje. Osoby korzystające z komunikacji miejskiej autobusowej mają przystanek autobusowy w pobliżu wejścia. Osoby korzystające dowożone z miasta busem wjeżdżają bezpośrednio pod zadaszenie nad wejściem głównym budynku.

Dzięki wyburzeniom wtórnych podziałów ścian, korytarze zostały poszerzone w taki sposób, by mogły się nimi swobodnie poruszać również osoby na wózkach. Prosty i czytelny układ komunikacji pozwala na dostęp osobom z niepełnosprawnościami do każdego miejsca w budynku, bez pomocy innych osób. Rozwiązania kolorystyczne i fakturowe na posadzkach, w szczególności w ciągach komunikacyjnych, ułatwią poruszanie się osobom z dysfunkcjami wzroku. Wszelkie oznaczenia, np. łazienek będą wykonane w formie kontrastowych piktogramów, umieszczonych w taki sposób, by były one czytelne dla osób niedowidzących, niskich, poruszających się na wózkach. Oznaczenia pracowni będą odpowiednio zwiększone i wykonane w formie wypukłej. Bezpośrednio przy wejściu zostaną umieszczone plany budynku w wersji dotykowej.

Na wszystkich kondygnacjach przewidziane są łazienki dla osób niepełnosprawnych z odpowiednim wyposażeniem i uchwytami, pozwalające na swobodne poruszanie się osób na wózku oraz w instalację alarmowo-przywoławczą na wypadek konieczności skorzystania z pomocy personelu obiektu.

13. KONSTRUKCJA BUDYNKU

Budynek jest w stosunkowo dobrym stanie technicznym, fundamenty posiadają prawidłową głębokość posadowienia dla terenu Olsztyna.

Stropy drewniane są w stanie dobrym, za wyjątkiem stropu nad wschodnim skrzydłem budynku. W części z okresu wcześniejszej rozbudowy, przylegającej do środkowej bryły pierwotnej, obecny strop pełnił funkcję dachu i nie spełnia kryteriów wymaganych dla stropu użytkowego. Strop ten zostanie wzmocniony belkami stalowymi z zachowaniem istniejącej konstrukcji drewnianej. Wykonana zostanie nowa klatka schodowa z windą.

Konstrukcja dachu jest w dobrym stanie technicznym.

Ze względu na bardzo zły stan techniczny pomieszczeń gospodarczych dobudowanych do budynku, przewiduje się ich całkowitą rozbiórkę i zastąpienie ich nową kubaturą, która pozwoli uzyskać dodatkową powierzchnię użytkową i poprawi warunki funkcjonalne w obiekcie.

Szczegółowy opis znajduje się w projekcie konstrukcji.

14. PRACE RENOWACYJNE, IZOLACJE BUDYNKU

Prace renowacyjne budynku ze względu na istniejące silne zawilgocenie i zagrzybienie muszą objąć kompletny system renowacji. Budynek w pierwszej kolejności należy poddać procesowi odgrzybiania, następnie usunąć przyczyny przedostawania się wody do dolnych partii obiektu. Po wykonaniu skutecznej izolacji ścian piwnic i posadzek pomieszczeń na gruncie, należy zastosować system tynków renowacyjnych, które umożliwią stopniowo usunięcie wilgoci z murów.

Przewidziana jest kompleksowa termomodernizacja budynku. Stropodach docieplony zostanie wełną mineralną od środka. Ściany docieplone zostaną od wewnątrz w technologii bloczków murowanych np. multipor. W skrzydle południowo-wschodnim nie jest możliwe wykonanie ocieplenia od środka, gdyż na przeszkodzie stoi zbyt wąski korytarz, nie pozwalający na swobodne przemieszczanie się osób na wózkach. W skrzydle tym pozostawione zostanie istniejące docieplenie styropianem od zewnątrz.

Izolacje przeciwwodne, paroizolacje oraz izolacje termiczne pokazane zostały szczegółowo i opisane na rysunkach rzutów i na przekrojach.

15. INSTALACJE WEWNĘTRZNE

Ze względu na zakres zmian w funkcji budynku, zakres zmian w wyniku częściowej rozbudowy oraz bardzo zły stan wszystkich instalacji, które nie spełniają obecnych norm, należy kompleksowo wykonać następujące instalacje wewnętrzne:

- 15.1. instalacja wody zimnej - z sieci miejskiej w ul. Bałtyckiej;
- 15.2. instalacja wody ciepłej - przygotowanie z kotłowni własnej wbudowanej;
- 15.3. instalacja kanalizacji sanitarnej - włączenie do sieci miejskiej;
- 15.4. instalacja c.o. - wykonanie nowej kotłowni gazowej wbudowanej z kotłem ogrzewanym gazem z zamkniętą komorą spalania (gaz z sieci miejskiej);
- 15.5. instalacja kanalizacji deszczowej - odprowadzenie wody z dachów i projektowanych dróg poprzez dwa przyłącza do miejskiej kanalizacji deszczowej w ul. Bałtyckiej;
- 15.6. instalacja wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła (rekuperacją);
- 15.7. instalacja elektryczna oświetleniowa;
- 15.8. instalacja okablowania strukturalnego;
- 15.9. instalacja alarmowa;
- 15.10. instalacja odgromowa;
- 15.11. instalacja Systemu Sygnalizacji pożarowej;
- 15.12. instalacja systemu oddymiania.

16. OCHRONA PRZECIWPÓŻAROWA BUDYNKU

Dane pożarowe z zakresu, trybu i zasad uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony pożarowej z dnia 30.07.2009 r. (Dz. U. 2009 r. Nr 119 poz. 998 z późniejszymi zmianami):

1	dane ogólne budynku	powierzchnia użytkowa - 1694,76 m ²
		wysokość budynku - 11,5 m (budynek niski- N)
		liczba kondygnacji nadziemnych - 2 liczba kondygnacji podziemnych - 1
2	odległość od obiektów sąsiadujących	12,0 m - budynek handlowy 21,0 m - budynek usługowy
3	parametry pożarowe występujących substancji palnych	nie dotyczy

4	przewidywana wielkość obciążenia ogniowego	< 500 MJ/m ²
5	kategoria zagrożenia ludzi, przewidywana liczba osób w poszczególnych pomieszczeniach i na każdej kondygnacji	kategoria zagrożenia ludzi - ZL II
		kat. zagrożenia ludzi - ZL III wydzielone biura rady osiedla w kondygnacji +1 i -1 (parter i piwnice)
		kat. zagrożenia ludzi - ZL IV mieszkania funkcyjne w kondygnacji +2 (poddasze)
		przewidywana ilość osób na kondygnacji (łącznie około 90 osób): - piwnica - nie przewiduje się stałego pobytu - parter - około 50 osób - poddasze - około 30 osób
6	ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń oraz przestrzeni zewnętrznych	nie występuje
7	podział obiektu na strefy pożarowe	budynek w całości stanowi jedną strefę pożarową
8	klasa odporności pożarowej, odporność ogniowa i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych	klasa odporności pożarowej - B
		główna konstrukcja nośna - R 120
		konstrukcja dachu - R 30
		strop - REI 60
		ściany zewnętrzne - EI 60 (element nośny dodatkowo R 120)
		ściany wewnętrzne - EI 30 (element nośny dodatkowo R 120)
		przekrycie dachu - RE 30 (nie dotyczy okien połaciowych , jeśli otwory w połaci dachowej nie zajmują więcej niż 20% jej powierzchni)
		ściany oddzielające drogi ewakuacyjne - EI 30
	warunki ewakuacji, oznakowanie	wszystkie elementy, z których wykonany jest budynek będą nierozprzestrzeniające ognia
		długość przejść ewakuacyjnych w pomieszczeniach na drogę ewakuacyjną nie przekracza 40 m
		poziome drogi ewakuacyjne: - wyjścia z pomieszczeń na drogi ewakuacyjne zamykane drzwiami; - szerokość wyjścia ewakuacyjnego wynosi nie mniej niż 0,9 m; - szerokość poziomych dróg ewakuacyjnych 1,4 m; - wysokość dróg ewakuacyjnych nie jest mniejsza niż 2,2 m, natomiast wysokość przejścia, drzwi lub lokalnego obniżenia - 2,0 m; - dopuszczalna długość drogi ewakuacyjnej, od wyjścia z pomieszczenia na drogę ewakuacyjną do wyjścia na zewnątrz budynku, mierzona wzdłuż osi dojścia, wynosi dla ZL II przy jednym dojściu - 10,0 m; - drzwi ewakuacyjne z budynku otwierają się na zewnątrz i mają szerokość min. 1,2 m.

9	na potrzeby ewakuacji dróg i pomieszczeń, oświetlenie awaryjne oraz przeszkodowe	<p> pionowe drogi ewakuacyjne: - jedna klatka schodowa wewnętrzna wydzielona ścianami REI 60 lub naświetlami EI60 - drzwi w przegrodach wydzielających klatkę schodową ewakuacyjną minimum EI 30 - klatka schodowa ewakuacyjna wyposażona będzie w automatyczne urządzenia do usuwania dymu</p> <p>kondygnacja -1 - jedno wyjście ewakuacyjne</p> <p>kondygnacja +1 - trzy wyjścia ewakuacyjne bezpośrednio na zewnątrz</p> <p>kondygnacja +2 - jedna droga ewakuacyjna z wyjściem przez klatkę schodową zamkniętą i bezpośrednio na zewnątrz</p> <p>obiekt będzie oznakowany oznakowaniem ewakuacyjnym i pożarniczym zgodne z PN 92/N-01256/01-02</p> <p>drogi komunikacji ogólnej będą wyposażone w oświetlenie awaryjne ewakuacyjne</p>
10	sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji użytkowych, (wentylacyjnej, ogrzewania, gazowej, elektroenergetycznej, odgromowej	<p>instalacja odgromowa ze zwodami poziomymi izolowanymi od budynku;</p> <p>przepusty instalacyjne przechodzące przez zewnętrzne ściany budynku, znajdujące się poniżej poziomu terenu, będą zabezpieczone przed możliwością przenikania gazu do wnętrza;</p> <p>kanały wentylacyjne wentylacji mechanicznej, przechodzące przez strefy i pomieszczenia zamknięte, będą wyposażone w klapy przeciwpożarowe;</p>
11	sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego drewnianych stropów, drewnianej więźby dachowej, schodów drewnianych	<p>pod stropami drewnianymi wykonane zostaną sufity podwieszane w klasie co najmniej EI 60 (warunek ten nie dotyczy zabytkowego stropu kolebkowego drewnianego w sali gimnastycznej);</p> <p>konstrukcja oraz przekrycie dachu wydzielone zostanie od pomieszczeń użytkowych płytami GKF do klasy REI 60;</p> <p>wszystkie elementy drewniane stropów i, konstrukcji dachu, schodów drewnianych w zabytkowej klatce schodowej zabezpieczone zostaną środkami uodparniającymi do stopnia niezapalności</p>
12	zaopatrzenie obiektów w podręczny sprzęt gaśniczy, urządzenia ratownicze wraz z ich rozmieszczeniem	jedna gaśnica o ładunku min. 2 kg na 100 m ² powierzchni
12	dobór urządzeń przeciwpożarowych	w obiekcie zaprojektowano hydranty wewnętrzne budynek wyposażony będzie w oświetlenie ewakuacyjne awaryjne oraz w instalację sygnalizacji pożaru, podłączoną do systemu monitoringu Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie
13	zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru	hydranty przeciwpożarowe zewnętrzne na sieci miejskiej istniejącej w ulicy Bałtyckiej
14	drogi dojazdowe przeciwpożarowe	<p>dojazd przeciwpożarowy do budynku:</p> <p>- wzdłuż dłuższego boku budynku ulicą Bałtycką (odległość budynku od drogi od 8 do 11 m)</p>

17. WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE

Posadzki.

Posadzki w komunikacji i na klatce schodowej - gres antypoślizgowy.

Posadzki w łazienkach, pomieszczeniach technicznych - gres antypoślizgowy. Pomieszczenia w pracowniach - gres lub wykładzina winylowa akustyczna. Posadzka w sali gimnastycznej i siłowni - panele z trójwarstwowej deski sportowej.

Ściany.

Ściany tynkowane tynkiem wapiennym i dwukrotnie malowane farbą oddychającą. Ściany w pomieszczeniach mokrych wykończone płytką ceramiczną do wysokości stropu lub sufitu podwieszonego.

Sufity.

Sufity na wszystkich kondygnacjach tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym i malowane dwukrotnie farbą.

Zabytkowy sufit kolebkowy w sali gimnastycznej wymaga usunięcia istniejącego od spodu zabezpieczenia w formie płyty gipsowej i renowacji istniejącego tynku, zgodnie z programem prac konserwatorskich. Elementy drewniane stropu zostaną uodpornione na działanie ognia do stanu niezapalności.

Stolarka wewnętrzna.

Drzwi wewnętrzne do pomieszczeń drewniane w ościeżnicach drewnianych.

Balustrady.

Balustrady na nowej dobudowanej klatce schodowej całoszklane z pochwytem ze stali nierdzewnej.

18. WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE

W części historycznej budynku należy zachować historyczny detal architektoniczny (gzymsy), istniejącą stolarkę poddać renowacji. W celu dostosowania pierwotnej stolarki do wymogów norm cieplnych, w skrzydle wewnętrznym okien skrzynkowych zastosowane zostanie szklenie zestawem dwuszybowym termoizolacyjnym. Nowa stolarka wykonana zostanie jako drewniana, jednoramowa szklona szkłem termoizolacyjnym dwuszybowym z podziałami dostosowanymi do zabytkowego charakteru budynku.

Nowa klatka schodowa z dźwigiem osobowym posiada elewację zaprojektowaną w systemie fasadowym: konstrukcja aluminiowa, szklenie dwuszybowe.

Nowa, dobudowana część w miejscu zabudowań gospodarczych, będzie miała nowoczesną elewację. Aby nie stworzyć dysonansu, zaproponowano ujednoczenie charakteru nowej bryły i jako podstawowy materiał wykończeniowy użyte zostało szkło i drewno w formie zewnętrznej powłoki elewacji z krawędziaków 60 x 60 mm z drewna odpornego na warunki atmosferyczne, mocowanych na dystansie z przerwami. W tej części budynku zaprojektowano okna aluminiowe z pakietem dwuszybowym.

Szczegółowy opis prac znajduje się w programach prac konserwatorskich oraz w programie prac przy zabytku.

19. 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). 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). W etapie III zrealizowana zostanie rozbudowa skrzydła gospodarczego, mieszcząca dodatkowe sale zajęć dla niepełnosprawnych z fragmentami przyłączy kanalizacji deszczowej (działka nr 110, 90/6 obr.38).

20. ETAP I

Etap I obejmuje przystosowanie istniejącego budynku (bez południowego skrzydła gospodarczego) do potrzeb osób niepełnosprawnych. Etap ten obejmuje wykonanie nowej klatki schodowej z windą dla osób niepełnosprawnych oraz wygodnego dojazdu prowadzącego bezpośrednio pod zadaszone wejście główne do budynku.

Wnętrza budynku dostosowane zostaną do obowiązujących przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, sanitarnych i bhp. oraz do funkcji Warsztatów Terapii Zajęciowej. Po wyburzeniu ścian wtórnych powstanie czytelny układ komunikacji, zapewniający jednocześnie dostępność dla osób z różnym zakresem niepełnosprawności oraz bezpieczną ewakuację w wypadku pożaru. Wykonane zostaną szatnie, łazienki dla osób niepełnosprawnych.

Ze względu na istniejące silne zawilgocenie i zagrzybienie wykonany zostanie kompletny system renowacji. Budynek zostanie odgrzybiony. Po pogłębieniu kondygnacji piwnic wykonana zostanie kompleksowa, systemowa izolacja ścian piwnic i posadzek pomieszczeń na gruncie. Zastosowany zostanie system tynków renowacyjnych wewnętrznych, które umożliwią stopniowe usunięcie wilgoci z murów.

Etap I obejmuje prace budowlane w kondygnacjach: piwnic, parteru (z wyłączeniem pomieszczeń Rady Osiedla) oraz fragmentu poddasza (pracownia psychologa, pracownia rewitalizacyjna, pomieszczenia sanitarne).

21. ETAP II

Etap II obejmuje termomodernizację istniejącego budynku, przystosowanie poddasza w jego części nieużytkowej do funkcji użytkowych oraz wykonanie nowych przyłączy (kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wody, gazu).

Termomodernizacja obejmuje docieplenie ścian, dachu, wykonanie nowej kotłowni z ogrzewaniem c.o., wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła, instalacji ciepłej wody. Wykonane zostanie również nowe, energooszczędne oświetlenie budynku. Wymieniona zostanie stolarka okienna i drzwi zewnętrzne. Etap ten obejmuje wykonanie całej elewacji budynku wraz z wymianą porycia dachu, rynnami i obróbkami dachowymi.

Obecne poddasze nieużytkowe zostanie przystosowane do potrzeb użytkowych i przeznaczone na dodatkowe sale zajęć terapeutycznych (pracownia komputerowa i dwie pracownie plastyczne).

22. ETAP III

Etap III obejmuje rozbiórkę istniejących wtórnych zabudów gospodarczych od strony jeziora oraz budowę w tym miejscu nowego skrzydła budynku przeznaczonego na sale zajęć dla niepełnosprawnych oraz pomieszczenia uzupełniające np. fizykoterapia. Z robót zewnętrznych wykonane będą fragmenty kanalizacji deszczowej odprowadzającej wodę z dachu budowanego w trzecim etapie skrzydła oraz zagospodarowanie terenu przy budynku.

23. ANALIZA WYKORZYSTANIA ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII

Przeprowadzono analizę możliwości racjonalnego wykorzystania pod względem technicznym, ekonomicznym i środowiskowym odnawialnych i ekologicznych źródeł energii dla projektowanej rozbudowy.

Podjęto decyzję o zastosowaniu, jako najbardziej racjonalnego, ogrzewania z własnej kotłowni wyposażonej w piec kondensacyjny ogrzewany gazem ziemnym, jako źródła ciepła do ogrzewania budynku i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Ponadto zaprojektowano wentylację mechaniczną nawiewno-wywiewną z odzyskiem ciepła.

Szczegółowa analiza możliwości racjonalnego wykorzystania odnawialnych i ekologicznych źródeł energii dla projektowanej rozbudowy znajduje się w opracowaniu: „Projektowana charakterystyka energetyczna”.

24. WYTYPYKOWANE REALIZACJE

Roboty budowlane, restauratorskie i konserwatorskie prowadzić pod nadzorem osób posiadających właściwe uprawnienia. Prace budowlane należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi, przestrzegając przepisów BHP, w oparciu o wykonane badania konserwatorskie i programy prac konserwatorskich. **Wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym.**

Wszystkie materiały budowlane, instalacyjne i wykończeniowe powinny mieć atest ITB. Dobór materiałów wykończeniowych (użytych zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz budynku) i ich kolorystykę i parametry techniczne uzgodnić z projektantem na podstawie próbnika materiałów.

Opracował:
Anna Mikulska-Bąk