

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU.

Lokal objęty projektem znajduje się w budynku należącym do zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej położonym na terenie ograniczonym ulicami Biskupa Dominika, Harcerską i Aleją Zwycięstwa. Jest to budynek czteroklatkowy, siedmiokondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony o stropodachu płaskim. Został on zbudowany w 1954 r. w technologii tradycyjnej.

Głównymi elementami budynku są fundamenty żelbetowe, ściany murowane z cegły ceramicznej wykończone tradycyjnym tynkiem cementowo-wapiennym, stropy gęstożebrowe ceramiczno – żelbetowe, żelbetowe biegi, podesty i spoczniki w klatkach schodowych, stropodach płaski kryty papą asfaltową. W pierwszej dekadzie obecnego stulecia budynek został poddany termomodernizacji, w ramach której ściany zewnętrzne ocieplono styropianem EPS-70 i pokryto tynkiem mineralnym pomalowanym farbą elewacyjną z zastosowaniem systemu bezspoinowego oraz dokonano wymiany stolarki okiennej i drzwiowej osadzając nowe okna i drzwi z PCV.

Na parterze oprócz lokalu objętego niniejszym opracowaniem znajduje się drugi, mniejszy lokal handlowy oraz dwa mieszkania zlokalizowane w częściach szczytowych budynku. Na czterech wyższych piętrach znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne, zaś ostatnią kondygnację, poza lokalami mieszkalnymi przy obu szczytach budynku, stanowi poddasze o wysokości nieznacznie przekraczającej 2 m, wykorzystywane jako suszarnia i spełniające jednocześnie funkcję pustki wentylacyjnej stropodachu.

W piwnicach znajdują się komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne oraz związane z funkcją usługową na parterze pomieszczenia magazynowe.

Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków, ani położony na terenie objętym ochroną konserwatorską.

Parametry techniczne budynku:

Wymiary w rzucie:

- szerokość elewacji frontowej i tylnej 63,04 m,

- szerokość elewacji szczytowych 14,22 m.

Wysokość ~ 16,0 m

Powierzchnia zabudowy 790,91 m².

Powierzchnia wewnętrzna ~ 4 180,0 m².

Kubatura ~ 12 338,0 m³.

Budynek jest wyposażony w instalacje: wodno-kanalizacyjną, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania zasilanego z węzła podłączonego do zewnętrznej sieci ciepłowniczej, elektryczne i telekomunikacyjne.

Wentylację zapewniają przewody o przekroju 14x14 cm w ścianach murowanych z cegły ceramicznej pełnej.

STAN ISTNIEJĄCY POMIESZCZEŃ.

Zakres opracowania obejmuje samodzielny lokal użytkowy pozostały po dawnym sklepie spożywczym, którego powierzchnia użytkowa w poziomie parteru wynosi 271,73 m². Na powierzchnię tą składała się sala sprzedaży o powierzchni 161,64 m² zajmująca całą część lokalu

położoną w od strony Alei Zwycięstwa (południowej) oraz pomieszczenia zaplecza o łącznej powierzchni 110,09 m², zlokalizowane w trakcie budynku od strony ul. Biskupa Dominika (północnej), które obejmowały magazyny, ustępy personelu i pokój biurowy. Pomieszczenie dawnej sali sprzedaży ma wejście z ciągu pieszego przebiegającego pomiędzy budynkiem i zielenią izolacyjną oddzielającą zabudowę od arterii komunikacyjnej, zaś od strony zaplecza znajduje się troje drzwi prowadzących bezpośrednio do magazynów. Od strony ul. Biskupa Dominika znajdują się także wejścia do klatek schodowych obsługujących części mieszkalne budynku. W dwóch największych magazynach zajmujących środkową część zaplecza (położoną pomiędzy klatkami schodowymi 34 i 36) znajdują się niezależne zejścia schodami zabiegowymi do dwóch pomieszczeń piwnicznych o powierzchniach po 26,6 m² każde.

Wysokość pomieszczeń parteru od posadzki do otynkowanej konstrukcji stropu wynosi 3,44 m, zaś wysokość netto kondygnacji podziemnej wynosi 2,18 m.

Ściany i konstrukcja stropu pomieszczeń parteru i jednego z pomieszczeń w piwnicy (-1.02 wg stanu projektowanego) pokryte są tradycyjnym tynkiem cementowowapiennym, zaś w drugim pomieszczeniu piwnicznym (-0.01) tynk pokrywa tylko część ścian, zaś ich reszta oraz sufit są białkowane bez otynkowania. Posadzkę w sali sprzedaży wykonano z terakoty i płytek lastrykowych, zaś na zapleczu występują posadzki z lastryka szlifowanego, płytek gresowych oraz lastrykowych. Pomieszczenie -0.01 w piwnicy ma posadzkę cementową, w pomieszczeniu -0.02 posadzkę pokrywa zużyte linoleum.

Okna i drzwi zewnętrzne z PCV osadzono w ramach wykonanych niedawno prac termomodernizacyjnych. Ścianę zewnętrzną od strony elewacji pokrywa tynk mineralny o fakturze „baranek” 2 mm malowany farbą elewacyjną, ułożony na warstwie styropianu z zastosowaniem bezspoinowego systemu ociepleń.

Elementy instalacji wewnętrznych lokalu, obejmujące piony i podejścia wod.-kan., tradycyjne żeliwne grzejniki żeberkowe, oświetlenie i gniazda wtyczkowe przewidziano do przebudowy lub zaadaptowania.

Dla potrzeb lokalu objętego projektem jest do dyspozycji 10 indywidualnych przewodów wentylacji grawitacyjnej o przekroju 14x14 cm, które zgodnie ze sporządzonym niedawno protokołem z okresowej kontroli są drożne, zostały oczyszczone i posiadają właściwy ciąg kominowy.

STAN PROJEKTOWANY

Powierzchnię podstawową projektowanego punktu przedszkolnego stanowią dwie duże sale terapeutyczno-przedszkolne przeznaczone do grupowych zajęć z dziećmi oraz cztery sale terapii indywidualnej. Będą to zajęcia i konsultacje indywidualne z dziedziny fizjoterapii, psychologii, logopedii i pedagogiki prowadzone wyłącznie przez wyspecjalizowany i zatrudniony w placówce personel.

W największej sali przewidziano składaną harmonijkowo przegrodę umożliwiającą jej podział na dwie odrębne części.

Wszystkie sale terapeutyczne zaliczają się do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Zakłada się, że we wszystkich salach terapeutycznych może przebywać jednocześnie do 25 dzieci. W salach terapeutycznych 1 i 2 (0.02a/0.02b) przewiduje się jednoczesne przebywanie do 15 osób – dzieci w grupie maksimum trzynastoosobowej oraz dwóch opiekunów. W sali mniejszej (0.03) przewiduje się zajęcia czwórki dzieci z autyzmem pod opieką trzyosobową. W każdej z sal terapii indywidualnej (0.04-0.06 i 0.13) przewiduje się jednoczesne przebywanie do trzech osób – jednego

lub dwojga dzieci oraz terapeuty. W każdej z wyszczególnionych powyżej sal przewidziano umywalki.

Duże sale terapeutyczno-przedszkolne, które należy zaliczyć do pomieszczeń przeznaczonych do zbiorowego przebywania dzieci, mają wszystkie okna od zachodu. Od strony tej do budynku przylega pas terenu zieleni oddzielającej budynek od Al. Zwycięstwa, w którym nie występuje żadna zabudowa ani inne obiekty budowlane przesłaniające i ograniczające dostęp światła naturalnego.

Bezpośrednie oświetlenie dzienne wszystkich pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi zapewniają istniejące okna, których powierzchnia liczona w świetle ościeżnic do powierzchni podłogi w każdym przypadku przekracza 1:8, co spełnia wymagania określone w przepisach.

Wysokość wszystkich pomieszczeń parteru wynosi 3,44 m. W salach składających się na powierzchnię podstawową przewiduje się zmniejszenie tej wysokości o około 10 cm z uwagi na projektowaną warstwę izolacji akustycznej stropu nad parterem, oddzielającego lokal od mieszkań na piętrze.

Na powierzchnię pomocniczą projektowanego punktu przedszkolnego składają się hol wejściowy z szatnią dla dzieci, komunikacja z poczekalnią, korytarze oraz dwa biegi schodowe prowadzące do piwnicy, dwie kabiny higieniczno-sanitarne przystosowane dla osób niepełnosprawnych, ustęp dla personelu, szatnia personelu, pokój socjalny, pomieszczenie przygotowania cateringu, pomieszczenie porządkowe oraz dwa pomieszczenia w piwnicy obejmujące archiwum i magazyn sprzętu rehabilitacyjnego.

Wszystkie kabiny higieniczno-sanitarne dla osób niepełnosprawnych będą wyposażone w umywalki, miski ustępowe z funkcją bidetu, poręcze i uchwyty ułatwiające korzystanie z przyborów oraz lustra zamocowane w sposób umożliwiający regulację położenia. Kabina higieniczno-sanitarna 2 (0.17) będzie dodatkowo wyposażona w natrysk ze składanym krzeselkiem.

W pomieszczeniu przygotowania cateringu przewiduje się podgrzewanie i rozkładanie na talerze gotowych potraw dostarczanych z zewnątrz, a następnie wydawanie ich przez okienko podawcze bezpośrednio na salę pobytu dzieci, gdzie będą spożywane. Zwrot brudnych naczyń i sztućców jest przewidziany po całkowitym zakończeniu posiłku. Pomieszczenie przygotowania cateringu będzie wyposażone w ciąg roboczy z kuchenką elektryczną, zmywarko-wyparzarką na 85⁰C, zlewem do splukiwania naczyń oraz zlewozmywakiem z płytą ociekową do mycia sprzętu podręcznego, a także chłodziarkę i umywalkę.