

KONCEPCJA PRZEBUDOWY/ROZBUDOWY BUDYNKU UL. Korotyńskiego 13 W WARSZAWIE (opis architektura)

STAN ISTNIEJĄCY

Opis stanu istniejącego

Rys 1 Istniejące zagospodarowanie terenu 1:500

Rys 2 Rzut piwnic 1:100

Rys 3 Rzut parteru 1:100

Rys 4 Rzut piętra 1:100

STAN PROJEKTOWANY

Opis do koncepcji - architektura

Opis do koncepcji - instalacje

STAN ISTNIEJĄCY BUDYNKU

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opisu jest budynek wolnostojący Domu Dziecka przy ulicy Korotyńskiego 13 - działka nr 11 -w Warszawie w dzielnicy Ochota. Budynek ten pełni funkcje Domu Dziecka oraz Żłobka dla 25 dzieci. W budynku zlokalizowana jest kuchnia z zapleczem oraz dwa mieszkania. Pierwotny projekt z 1963 roku zakładał przeznaczenie całości dla Domu Dziecka wraz z kuchnią, stołówką oraz dwoma mieszkaniami.

UKŁAD PRZESTRZENNY

Budynek składa się z dwu elementów połączonych łącznikiem komunikacyjnym.

Element o wymiarach 43,76x21,98 m dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony.

Wysokość kondygnacji w świetle – parteru 2,90 m, piętra 2,70 m

Element (pawilon) o wymiarach 26,78x16,58 parterowy z podpiwniczeniem
Wysokość kondygnacji w świetle – parteru 4,04-3,20 m, piwnicy część 2,90, pozostała 2,20m.

ANALIZA WYKONANIA POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW BUDYNKU.

Budynek zrealizowany w technologii tradycyjnej

Ławy fundamentowe

Ławy fundamentowe wylewane wg dokumentacji , ściany fundamentowe i piwnic z bloczków betonowych . Posadowienie na poziomie poniżej poziomu przemarzania.

Ściany zewnętrzne

Ściany zewnętrzne – murowane z cegły kratówki gr 38 cm ocieplone styropianem, metoda lekka-mokra .

Ściany w stanie dobrym, nigdzie nie zauważono pęknięć, wybrzuszeń, zacieków ani śladów pleśni.

Ściany nośne

Wewnętrzne z tzw Bloku Muranowskiego .

Ściany nośne nie są spękane.

Nie zauważono zacieków, grzyba ani śladów pleśni.

Ściany działowe

Grubości 12 cm z betonu lekkiego (gazobeton?)

Stropy

W budynku występują stropy :

- stropy typu gęstożebrowego – Typu DZ 3 i DZ5 – nad piwnicą .

- strop nad parterem typu DZ 3, DZ 5, DZ 4 i stropodach DZ3 i DZ 4 .

Wszystkie stropy są w stanie dobrym .

Wieńce , nadproża i podciągi

Nadproża , podciągi żelbetowe

Można stwierdzić, brak jest wystającego zbrojenia, nie zauważono nadmiernych ugięć ani pękniętych , mogących być efektem pracy konstrukcji.

Dach

Stropodach oparty o strop DZ, wykonano ocieplenie i pokrycie papą .

Stolarka okienna i drzwiowa

Okna tworzywowe PCV , elementy aluminiowe drzwi

Schody.

Schody wewnętrzne:

Schody żelbetowe wylewane.

Schody zewnętrzne

Schody zewnętrzne żelbetowe .

Wentylacja

Brak danych

Instalacja elektryczna

Wymaga przeglądu – prawdopodobnie do wymiany.

Instalacja gazowa

Istniejące przyłącze, wewnętrzna do przebudowy

Instalacja C.O. i wod-kan

Instalacje istniejące wymagają przeprojektowania i realizacji wg nowych założeń.

WNIOSKI do Stanu istniejącego budynku

Przeprowadzona ocena techniczna budynku pozwala na sprecyzowanie następujących wniosków:

- a. Budynek był wykonany metodą tradycyjną przez wykwalifikowane ekipy budowlane Zastosowane w budynku materiały budowlane i użyte technologie - w całości wystarczające do jego adaptacji i przebudowy.

- b. Brak widocznych spękań na spodach stropów, podciągów, ścian i stropów świadczy o prawidłowej pracy tych elementów, a ponadto świadczy jeszcze o zapasie nośności tych elementów ze względu na zginanie.
- c. Możliwe jest wykonanie dobudowy i planowanych prac budowlanych przewidzianych w koncepcji.
- d. Istnieje pełna dylatacja pomiędzy elementami budynku .
- e. Dzięki dylatacji, prowadzone roboty budowlane nie będą miały wpływu na sąsiadujące elementy budynku.
- f. Grunt pod budynkiem podlegał konsolidacji i szacuje się, że obecnie jego nośność jest o ok.20% większa niż w momencie wznoszenia budynków.

Podstawą opisu stanu istniejącego jest wizja lokalna, pomiary z natury oraz dokumentacja archiwalna. Nie przeprowadzono kompletu sprawdzeń, pomiarów i badań , które należy wykonać na etapie projektu budowlanego

DANE OBLICZENIOWE wg dokumentacji archiwalnej

- powierzchnia zabudowy - 1388,0 m²
- powierzchnia ogólna - 2742,0 m²
- powierzchnia użytkowa - 2296,0 m²
- kubatura - 8777,0 m³

OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH KONCEPCJI

1 ZAŁOŻENIA PROGRAMOWO-FUNKCJONALNE

Podstawowymi funkcjami jakie mają być realizowane w budynku po jego przebudowie/rozbudowie to: Filia Centrum Aktywności Międzypokoleniowej z Domem Dziennego Pobytu; Dom Dziecka dla 14 dzieci; Środowiskowy Dom Samopomocy.

Funkcjami dodatkowymi jakie mają być realizowane w budynku po jego rozbudowie/przebudowie to Kuchnia z zapleczem oraz Żłobek dla 150 dzieci. Kuchnia ma przygotowywać posiłki na potrzeby Żłobka, na potrzeby Domu Dziennego Pobytu a także posiłki, które będą wydawane na zewnątrz.

2 ZAŁOŻENIA PRZESTRZENNE

Zakłada się rozbiórkę istniejącego pawilonu parterowego i wybudowanie w jego miejsce nowego skrzydła podpiwniczonego z 2 kondygnacjami nadziemnymi

Zakłada się zachowanie istniejącego budynku 2 kondygnacyjnego . Przekształceniu ulega część wejściowa i doprojektowane zostają dwie zewnętrzne klatki schodowe wraz z dźwigami osobowymi (nowa kubatura) jako wejście do Domu Dziecka i wejście do części biurowej. Następuje zmiana układu komunikacji w obrębie działki – wjazd i parkingi od strony ulicy Szczepana Grzeszczyka narzuca przestrzenną zmianę układu wejść do budynku względem istniejących od ulicy Korotyńskiego. Zakłada się wjazd gospodarczy od ulicy Sierpińskiego

3. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Rozbiórka istniejącego pawilonu podpiwniczonego, parterowego z kuchnią i jadalnią i budowa w jego miejsce budynku podpiwniczonego, dwukondygnacyjnego z Środowiskowym Domem Samopomocy z salą wielofunkcyjną (konferencyjną) żłobkiem na 150 dzieci i kuchnią z zapleczem.

Lokalizacja budynku istniejąca – adaptacja istniejącej kubatury i dodanie klatki schodowej z dźwigiem osobowym. Zgodnie z

Par 20 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowca teren oznaczony jako E2.1U-P – teren usług opieki społecznej i socjalnej. Inwestycja celu publicznego – Dom Dziecka

Obszar możliwej zabudowy został określony w planie miejscowym na załączniku graficznym ograniczając możliwość rozbudowy części dwukondygnacyjnej zespołu. Ograniczenie to zostało wyznaczone poprzez obowiązujące linie zabudowy.

Budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne spełniając warunki wysokościowe nie przekraczając 10m wysokości. Dach płaski

Powierzchnia działki nr 11 wynosi 1,01 ha

Intensywność zabudowy wynosi 0,3 przy wartości wymaganej granicznej 0,5 warunek spełniony

Powierzchnia zabudowy wynosi 2520,0 m² co stanowi 24,9 % działki przy warunku 25% warunek jest spełniony.

Powierzchnia biologicznie czynna stanowi 62,4 % przy wartości maksymalnej 50 % warunek spełniony

Budynek posiada istniejące przyłącza ; wodne, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepła

Obsługa komunikacyjna wg planu od strony ulic Sierpińskiego i Grzeszczyka. Planowany jest wjazd na parking od strony ulicy Grzeszczyka z 45 miejscami parkingowymi oraz drugi wjazd do zaplecza kuchennego od ulicy Sierpińskiego. Wg planu należy zlikwidować dojazd od ulicy Korotyńskiego jest to rozwiązanie niekorzystne ze względu na zagospodarowanie terenu.

Wejście do żłobka planowane jest od strony wewnętrznego dziedzińca. Zakładamy utrzymanie istniejącego dojścia pieszego od ulicy Korotyńskiego.

Planowane jest zagospodarowanie terenu zabaw dla dzieci ze żłobka w rejonie południowym z nasłonecznieniem zachodnim i wschodnim. Od strony południowej planowane jest założenie parkowe dla Domu Dziennego Pobytu.

4 ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNE

Zgodnie z założeniem programowo-funkcjonalnym zaprojektowano elementy funkcjonalne w systemie segregacji ruchu zapewniając dostępność funkcji niezależnych wejść bez krzyżowania ruchów.

Parter nowoprojektowanego budynku dwukondygnacyjnego z podpiwniczeniem ; przeznaczony na żłobek 6-oddziałowy na 150 dzieci oraz kuchnia z zapleczem. Na parterze znajduje się wejście do Środowiskowego Domu Samopomocy.

Piętro nowoprojektowanego budynku dwukondygnacyjnego przeznaczone na Środowiskowy Dom Samopomocy z rozdziałem na dwie części. Każda z części posiada sale terapeutyczne, zaplecze funkcjonalne i gospodarcze.

Piwnica budynku nowoprojektowanego. Piwnica , w części przeznaczona na pracownie dla majsterkowiczów dla DDP i SDS, pozostała część na zaplecze techniczne budynków oraz zaplecze kuchenne.

Parter istniejącego budynku dwu-kondygnacyjnego przeznaczony został na stołówkę oraz Centrum Aktywności Międzypokoleniowej z hallem, informacją , salą gimnastyczną, salą klubową z kawiarnią, salą spotkań i salą rehabilitacyjną.

Piętro istniejącego budynku dwukondygnacyjnego przeznaczone dla funkcji głównej Domu Dziennego Pobytu z recepcją umieszczoną na parterze. Dostępność zapewnia klatka schodowa z dźwigiem osobowym przystosowana dla osób niepełnosprawnych. Na piętrze znajdują sale specjalistyczne, nauki języków, komputerowe oraz Coworking dla organizacji pozarządowych wraz z zapleczem sanitarnym. W części północno-wschodniej zaprojektowano zespół administracyjny z gabinetem dyrektora. Od strony południowo-zachodniej zlokalizowano Dom Dziecka dla 14 dzieci w układzie 2 sypialni 3-osobowych i 4 sypialni 2- osobowych z częścią wspólną , kuchnią i zapleczem sanitarno-technicznym.

Klatka schodowa obsługuje DDP. Tylko w sytuacji pożaru stanowi drogę ewakuacyjną dla Domu Dziecka. Rozwiązanie techniczne segregacji ruchu i kontroli dostępu opisane w części dotyczącej ochrony przeciwpożarowej.

Układ konstrukcyjny części nowej podłużno-poprzeczny . Moduł konstrukcyjny (rozpiętość) 7,20 m , założenie konstrukcji wylewanej – żelbetowej.

W stropodachu nad piętrem części nowoprojektowanej przewiduje się świetliki nad halem głównym i klatką schodową oraz świetliki wzdłuż traktów w miejscach konieczności doświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt osób.

5 DANE OBLICZENIOWE wartości szacunkowe

- powierzchnia zabudowy - 2520,0 m²
- powierzchnia całkowita - 6150,0 m²
- powierzchnia użytkowa - 4196,99 m²
- kubatura - 24209,0 m³

6 KATEGORIE ZAGROŻENIA LUDZI OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA

Poszczególne funkcje budynku zostały zakwalifikowane w następujący sposób:

Żłobek ZL II

Filia Centrum Aktywności Międzypokoleniowej z funkcją Domu
Dziennego Pobytu dla osób starszych, Środowiskowy Dom

Samopomocy ZL III

Dom Dziecka ZL V

Klatki schodowe ewakuacyjne wydzielone, z klapą oddymiającą w dachu. Ze względu na charakter wielofunkcyjny budynku należy wykonać instalację sygnalizacyjną pożaru. W sytuacji przebiegu drogi pożarowej przez dwie i więcej funkcji należy zastosować drzwi ewakuacyjne z elektrozworami, czujki elekrozamku działające na sygnalizację pożaru poprzez odcięcie zasilania i otwarcie drogi pożarowej. W normalnej eksploatacji drzwi ewakuacyjne są na stałe zamknięte.

7 DOSTĘPNOŚĆ BUDYNKU DLA OSÓB Z OGRANICZENIAMI RUCHOWYMI (NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIAMI)

Założeniem projektu jest dostępność wszystkich funkcji dla osób z ograniczeniami ruchu. Uzyskane to zostało poprzez zapewnienie dostępu parteru poprzez ukształtowanie terenu zapewniające wejścia z poziomu terenu. Poszczególne kondygnacje i poziomy są dostępne z wind. Zapewniono urządzenia sanitarne dla osób niepełnosprawnych (na wózku) we wszystkich jednostkach funkcjonalnych.

Uwagi dodatkowe

1. Podane powyżej planowane wielkości budynku po przebudowie/rozbudowie jak również zaproponowane rozlokowanie poszczególnych funkcji w budynku należy traktować jako orientacyjne i mogące ulec modyfikacji/zmianie przy jednoczesnym utrzymaniu jako bezwzględnie obowiązującego

warunku, że w przebudowywanym/rozbudowywanym budynku zlokalizowane muszą być następujące funkcje: żłobek dla 150 dzieci, dom dziennego pobytu dla ok. 100 seniorów, środowiskowy dom samopomocy dla min. 30 osób, dom dziecka dla 14 dzieci, a zagospodarowanie terenu musi uwzględniać odpowiednio zorganizowaną przestrzeń dedykowaną dla poszczególnych funkcji w budynku.

2. Powierzchnia zabudowy (zagospodarowanie terenu) musi spełniać wszystkie wymagane parametry określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Rakowiec, dlatego należy zwrócić szczególną uwagę na sposób zagospodarowania terenu w tym usytuowania budynków, lokalizacji parkingów terenowych, dojazdów i dojazdów do nieruchomości.
3. Obiekt podlegający przebudowie musi zostać dostosowany do aktualnych norm i przepisów budowlanych (problem wysokości pomieszczeń i drogi ewakuacyjne). Ze względu na istniejące w budynku adaptowanym, parametry wysokościowe poniżej normatywnej wysokości 3,0 m będzie niezbędnym na etapie projektu budowlanego Uzyskanie zgody państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego zgodnie z rozdziałem 5 par 72 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ze względu na istniejący układ ewakuacji w oparciu o opracowania rzeczoznawcy ds. ochrony przeciwpożarowej wykonać ekspertyzę i określić ew. dalsze działania określające środki zastępcze zapewniające bezpieczeństwo. Decyzję wydaje Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4. Należy przewidzieć taki sposób prowadzenia inwestycji aby możliwe było funkcjonowanie domu dziecka w trakcie prac rozbiórkowych oraz wznoszenia nowego budynku. Dla zapewnienia funkcjonowania pozostawionego budynku piętrowego (w którym obecnie jest i docelowo po przebudowie ma funkcjonować dom dziecka) należy zapewnić czasowe zasilanie w media tego budynku przed rozbiórką budynku parterowego, gdyż w części piwnicznej rozbieranego budynku znajdują się

pomieszczenia techniczne obsługujące budynek, który nie będzie rozbierany. Odpowiednie rozwiązanie w/w problemu należy uwzględnić na etapie opracowywania projektu budowlanego.

5. Opracowując Program Funkcjonalno-Użytkowy i/lub dokumentację projektową dla potrzeb realizacji zamierzenia inwestycyjnego należy mieć na uwadze zgodność proponowanych rozwiązań funkcjonalnych i architektonicznych nie tylko z przepisami techniczno-budowlanymi ale i z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów prawa takimi jak m.in.:
- Ustawa z dnia 12 marca 2004r o pomocy społecznej (Dz.U.2004 Nr 64 poz. 593; Dz.U.2017 poz. 1769,1985)
 - Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. 2018 poz. 998, 1076)
 - Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 19 października 2007r w sprawie placówek opiekuńczo-wychowawczych (Dz.U. 2007 nr 201 poz. 1455)
 - Rozporządzenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 8 grudnia 2017r zmieniające rozporządzenie w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzony żłobek lub klub dziecięcy (Dz.U. z 2017r. poz. 2379)
 - Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 9 grudnia 2010r w sprawie środowiskowych domów samopomocy (Dz.U. 2010.238. 1596 z późn.zm.)
 - Zarządzenie nr 1682 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 23.10.2017r w sprawie tworzenia na terenie miasta stołecznego Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji
 - Zarządzenie nr 291 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 23.02.2018r zmieniające zarządzenie w sprawie tworzenia na terenie miasta stołecznego Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji