
 GPVT Pracownia Architektoniczna S.C.	PRZEBUDOWA I REMONT KONSERWATORSKI BUDYNKU PAŁACU DĄBSKICH W TORUNIU Ul. Żeglarska 8, 87-100 Toruń, dz. Nr 84 obr.16 Toruń	STRONA 1
	Projekt zagospodarowania terenu	

I. OPIS TECHNICZNY	2
1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	2
1.2. PODSTAWY OPRACOWANIA	2
1.3. PRZEDMIOT INWESTYCJI ORAZ PRZEZNACZENIE	2
2. LOKALIZACJA ORAZ STAN ISTNIEJĄCY	3
2.1. LOKALIZACJA ORAZ STAN ISTNIEJĄCY	3
2.1.1. LOKALIZACJA I STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA	3
2.1.2. ISTNIEJĄCY UKŁAD KOMUNIKACYJNY	3
2.1.3. WYZNACZNIKI ROZWIĄZANIA PRZESTRZENNEGO.....	3
2.1.4. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	3
2.1.5. USTALENIA DOTYCZĄCE WPŁYWU EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ	3
2.1.6. USTALENIA DOTYCZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	4
2.2. STAN PROJEKTOWANY	4
2.2.1. PROGRAM KUBATUROWY NA DZIAŁCE.....	4
3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	4
3.1. UKŁAD KOMUNIKACYJNY	4
3.2. UKSZTAŁTOWANIE TERENU I ZIELENI.....	5
3.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	5
3.4. WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE	6
3.5. WPŁYW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW NA STAN ŚRODOWISKA	6
3.6. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY BUDYNKU	6
3.7. OBSŁUGA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH	6
3.8. DROGI POŻAROWE	7
3.9. ZAOPATRZENIE W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARU	7
II. UWAGI	7

 GPVT Pracownia Architektoniczna S.C.	PRZEBUDOWA I REMONT KONSERWATORSKI BUDYNKU PAŁACU DĄMBSKICH W TORUNIU Ul. Żeglarska 8, 87-100 Toruń, dz. Nr 84 obr.16 Toruń	STRONA 2
	Projekt zagospodarowania terenu	

I. OPIS TECHNICZNY

Do projektu wykonawczego PRZEBUDOWY I REMONTU KONSERWATORSKIEGO BUDYNKU PAŁACU DĄMBSKICH W TORUNIU przy ulicy Żeglarskiej 8, 87-100 Toruń, na działce nr 84 obr. 16 Toruń.

OBIEKT: „Pałac Dąbskich”. Obiekt wraz z instalacjami i sieciami na dz. nr 84 obr. 16 Toruń.

LOKALIZACJA: 87-100 Toruń, ul. Żeglarska 8, dz. nr 84 obr. 16 Toruń.

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest zaprojektowanie zmian dotyczących układu funkcjonalno-przestrzennego budynku w oparciu o uzgodnienia na spotkaniach roboczych z Zamawiającym.

Opracowanie niniejsze składa się z części opisowej oraz rysunkowej.

1.2. PODSTAWY OPRACOWANIA

- szczegółowe wytyczne Inwestora, uzgodnienia, spotkania robocze, uzgodnienia międzybranżowe,
- mapa sytuacyjno-wysokościowa z granicami i urządzeniami podziemnymi w skali 1:500, udostępniona przez Zamawiającego,
- wizja lokalna na terenie, szkice, dokumentacja fotograficzna i inwentaryzacyjna
- PROJEKT BUDOWLANY PRZEBUDOWY I REMONTU KONSERWATORSKIEGO BUDYNKU PAŁACU DĄMBSKICH W TORUNIU przy ulicy Żeglarskiej 8, 87-100 Toruń, na działce nr 84 obr. 16 Toruń : Przebudowa i remont konserwatorski budynku na cele Teatru Impresaryjnego w Toruniu
- Kwerenda, materiał ikonograficzny analiza materiałów źródłowych.
- Program prac konserwatorskich dla Pałacu Dąbskich w Toruniu opracowany przez E. Pill, A. Pill, H. Rumińską, Z. Nawrockiego, A. Fejzer, E. Nawrocką.
- przepisy prawa budowlanego i pokrewne, rozporządzenia wykonawcze, normy budowlane i branżowe oraz dane z literatury fachowej

1.3. PRZEDMIOT INWESTYCJI ORAZ PRZEZNACZENIE


Przedmiotem inwestycji jest przebudowa oraz remont konserwatorski istniejącego budynku użyteczności publicznej, w którym obecnie mieści się siedziba Kujawsko-Pomorskiego Impresaryjnego Teatru Muzycznego, mająca na celu adaptację budynku na cele teatralne, dostosowanie go do potrzeb osób niepełnosprawnych, wymianę instalacji użytkowych, dostosowanie do obowiązujących przepisów ochrony ppoż.

Nie zmienia się geometrii dachu budynku, planuje się jedynie jego docieplenie.

Dodatkowo planuje się budowę windy osobowej na konstrukcji samonośnej, która umożliwia bezproblemową komunikację osobom niepełnosprawnym w budynku.

Budynek jest wpisany do rejestru zabytków i podlega ochronie w tym zakresie.

Łączna powierzchnia wewnętrzna obiektu projektowanego wynosi ca: **2115,47 m²**,

 GPVT Pracownia Architektoniczna S.C.	PRZEBUDOWA I REMONT KONSERWATORSKI BUDYNKU PAŁACU DĄBSKICH W TORUNIU Ul. Żeglarska 8, 87-100 Toruń, dz. Nr 84 obr.16 Toruń	STRONA 3
	Projekt zagospodarowania terenu	

Powierzchnia netto budynku : **1772,58 m²**

Powierzchnia użytkowa budynku : **1659,22 m²**

2. LOKALIZACJA ORAZ STAN ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

2.1. LOKALIZACJA ORAZ STAN ISTNIEJĄCY

2.1.1. LOKALIZACJA I STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA

Budynek Pałacu Dąbskich zlokalizowany jest na działce należącej do Województwa Kujawsko-Pomorskiego w kwartale zabudowy Zespołu Staromiejskiego Torunia, dz. Ew. nr 84 obr. 16 (miasta Toruń). Działka od południowego-zachodu graniczy z ul. Żeglarską, od południa i północy przylega do sąsiednich kamienic, dziedziniec graniczy z posesjami zlokalizowanymi na ul. Łaziennej.

2.1.2. ISTNIEJĄCY UKSZTAŁTOWANIE TERENU I ZIELENI

Obszar opracowania znajduje się w zabudowie pierzejowej kwartału zabudowy Zespołu Staromiejskiego Torunia. Na opracowywanym terenie znajduje się budynek Pałacu Dąbskich - składający się z 2 brył. Od strony wschodniej znajduje się dziedziniec z zielenią wysoką i niską.

Teren inwestycji charakteryzuje się nieznacznymi różnicami wysokościowymi.

2.1.3. WYZNACZNIKI ROZWIĄZANIA PRZESTRZENNEGO

Na działce zlokalizowany jest obiekt użyteczności publicznej. Obiekt w całości rzutu zbliżony do zespolonych dwóch prostokątów (większego i mniejszego) o wymiarach ca: 16,85 m x 41,45 m.

Budynek składa się z dwóch części:


- głównej, czterokondygnacyjnej z poddaszem nieużytkowym, podpiwniczonej o rzucie na planie zbliżonym do prostokąta o wymiarach 19,5x17,0m, dach wielospadowy stromy o kącie nachylenia 40st.
 - oficyny, trzykondygnacyjnej z poddaszem użytkowym o rzucie na planie zbliżonym do prostokąta o wymiarach 7,0x22,5m, dach jednospadowy stromy o kącie nachylenia 35st
- Budowa i montaż windy osobowej umożliwi komunikację w budynku osobom niepełnosprawnym oraz wyeliminuje czynnik uniemożliwiający swobodę w poruszaniu się na obszarze każdej kondygnacji, jakim są znaczne różnice w poziomach posadzek w obrębie każdej kondygnacji. Planowana przebudowa i zmiana aranżacji pomieszczeń stworzy komfortowe warunki do działalności Teatru Muzycznego.

2.1.4. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Budynek wpisany do rejestru zabytków Województwa Kujawsko-Pomorskiego pod numerem A/401 i podlega ochronie w tym zakresie.

2.1.5. USTALENIA DOTYCZĄCE WPŁYWU EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Teren objęty realizacją inwestycji nie znajduje się pod wpływem eksploatacji górniczej. Ulica

 GPVT Pracownia Architektoniczna S.C.	PRZEBUDOWA I REMONT KONSERWATORSKI BUDYNKU PAŁACU DĄBSKICH W TORUNIU Ul. Żeglarska 8, 87-100 Toruń, dz. Nr 84 obr.16 Toruń	STRONA 4
	Projekt zagospodarowania terenu	

Żeglarska w Toruniu zlokalizowana jest poza granicami terenów górniczych.

2.1.6. USTALENIA DOTYCZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Rozpatrywana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych. Obszar inwestycji nie znajduje się na terenie objętym programem Natura 2000. W związku z powyższym planowana inwestycja wpisuje się w otaczający teren nie naruszając przy tym wartości kulturowych środowiska.

2.2. STAN PROJEKTOWANY

2.2.1. PROGRAM KUBATUROWY NA DZIAŁCE

Na terenie inwestycji zaprojektowano budowę windy dla osób niepełnosprawnych na konstrukcji stalowej samonośnej. Lokalizację szybu zlokalizowano w istniejących murach piwnicy, której strop wznosi się ponad powierzchnię terenu tworząc mały taras przed wejściem do budynku od strony dziedzińca. W związku z zaistniałą sytuacją powierzchnia zabudowy nie zmienia się i wynosi **476,57 m²**.

Forma architektoniczna projektowanego szybu jest nowoczesna, bryła całoszklana panoramiczna na konstrukcji stalowej. Zaprojektowano elewacje budynku o stonowanej kolorystyce odnosząc się do wykonanych badań i zgodnie z programem konserwatorskim przywracając pierwotny wygląd elewacji.

Zamierzeniem projektantów było stworzenie przyjaznej i funkcjonalnej dla użytkowników przestrzeni.

Budynek ma powierzchnię użytkową **1659,22 m²**.

Poziom posadzki parteru budynku istniejącego ustalono na: **±0,00=46,60 m n.p.m.**


Budynek zostanie wyposażony w komplet niezbędnych instalacji, zgodnie ze stosownymi przepisami i wymogami Ppoż, SANEPID oraz BHP.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

3.1. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Dojazd do budynku zapewnia się z istniejącego wjazdu od północno-zachodniej strony działki z ulicy Żeglarskiej.

Zgodnie z § 12.1 pkt. 2 *rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U.2009.124.1030)*, zachodzi konieczność zapewnienia drogi pożarowej do obiektu i jest nią ul. Żeglarska. Wyjścia ewakuacyjne posiadają utwardzone dojście do drogi pożarowej o utwardzonej nawierzchni, czyli ul. Żeglarskiej, umożliwiającą dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu. Z budynku zaprojektowano jedno wyjście ewakuacyjne bezpośrednio z nowoprojektowanej klatki schodowej w Oficynie oraz pozostawiono istniejące wyjścia z części głównej Pałacu – przez portal wejściowy oraz bramę i przejazd na dziedziniec. Wejście główne pozostawiono bez zmian z północno-zachodniej strony.

 GPVT Pracownia Architektoniczna S.C.	PRZEBUDOWA I REMONT KONSERWATORSKI BUDYNKU PAŁACU DĄBSKICH W TORUNIU Ul. Żeglarska 8, 87-100 Toruń, dz. Nr 84 obr.16 Toruń	STRONA 5
	Projekt zagospodarowania terenu	

3.2. UKSZTAŁTOWANIE TERENU I ZIELENI

Istniejący teren od strony dziedzińca charakteryzuje się nieznacznymi różnicami poziomów i taki stan pozostawia się. Poziom posadzki przyjmuje się jako $\pm 0,00 = 46,60$ m n.p.m., poziom przed głównym wejściem poprzedzonym portalem wynosi 45,25 m n.p.m, przed bramą wjazdową wynosi 46,10 m n.p.m. Wejście do budynku przez zabytkową bramę wjazdową, którą dojdź można na dziedzińiec do windy osobowej i dotrzeć na każdy poziom budynku, dzięki czemu dostosowano budynek dla osób niepełnosprawnych.

Projektuje się mobilną pochylnię dla niepełnosprawnych o nachyleniu 8%. Pochylnia na lekkiej podkonstrukcji stalowej ażurowej z bieżnią z krat pomostowych. Rozwiązanie to umożliwi wjazd dla wózków inwalidzkich i dziecięcych oraz transportowych, z możliwością ręcznego składania. Konstrukcja stalowa ocynkowana lub zabezpieczona farbą podkładową. Mając na uwadze stopniowo postępującą degradację murów budynku ze względu na istniejący szpaler drzew iglastych wzdłuż dłuższej elewacji Oficyny, przewiduje się ich wycinkę.

ZESTAWIENIA LICZBOWE

BILANS POWIERZCHNI :

Łączna powierzchnia wewnętrzna obiektu projektowanego wynosi ca: **2115,47 m²**,

Powierzchnia netto budynku : **1772,58 m²**

Powierzchnia użytkowa budynku : **1659,22 m²**

Wysokość obiektu : ca 25,82m

Wysokość Oficyny : ca 13,95m

Powierzchnia terenu działki : 820,70 m²

Powierzchnia zabudowy budynku Pałacu Dąbskich : 476,57 m²

w tym :

- Część główna Pałacu Dąbskich: 36,2 m²

- Oficyna z windą : 150,37 m²

Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego : 60,47 m²

Powierzchnia dziedzińca : 283,66 m²

w tym :

- powierzchnia utwardzona : 127,07 m²

- powierzchnia biologicznie czynna : 156,6 m²

Powierzchnia wewnętrzna budynku – ca 2115,47 m²,

Wysokość obiektu - 27,26m


Wysokość/ ilość kondygnacji – SW/ 4 kondygnacje + piwnica

Kubatura budynku : 9328,7 m³

3.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Obiekt zostanie wyposażony w niezbędne instalacje wewnętrzne. Budynek wyposażony w następujące instalacje :

- elektryczną, oświetleniową, gniazd wtykowych
- centralnego ogrzewania
- wodociągową

 GPVT Pracownia Architektoniczna S.C.	<p>PRZEBUDOWA I REMONT KONSERWATORSKI BUDYNKU PAŁACU DĄBSKICH W TORUNIU Ul. Żeglarska 8, 87-100 Toruń, dz. Nr 84 obr.16 Toruń</p>	<p>STRONA 6</p>
	<p>Projekt zagospodarowania terenu</p>	

- kanalizacji sanitarnej
- kanalizacji deszczowej
- przyłącze wodociągowe
- przyłącze elektryczne
- przyłącze kanalizacji deszczowej

Budynek zostanie wyposażony w komplet niezbędnych instalacji, zgodnie ze stosownymi przepisami i wymogami Ppoż., SANEPID oraz BHP.

3.4. WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE

Odwodnienie dachu pozostawione jako grawitacyjne.

Nawierzchnia dziedzińca do zachowania i uzupełnienia ubytków.

Mur graniczny należy oczyścić, planuje się usunięcie nawarstwień farb, odspajających się fragmentów tynku, uzupełnienie ubytków zaprawy tynkiem renowacyjnym. Konieczne jest również usunięcie cegieł o złym stanie technicznym, uzupełnić ubytki, wzmocnić osypujące się cegły i przeprowadzić dezynfekcję muru.

3.5. WPŁYW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW NA STAN ŚRODOWISKA.

Dzięki podłączeniu do kanalizacji oraz zastosowaniu do ogrzewania budynku zewnętrznej instalacji odbiorczej podlegającej całodobowej kontroli i nadzorowi szkodliwy wpływ projektowanej przebudowy i remontu konserwatorskiego na stan środowiska został zminimalizowany. Ponadto przeznaczenie budynku nie będzie powodowało negatywnego oddziaływania na otoczenie.

3.6. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY BUDYNKU


Przebudowany i poddany remontowi konserwatorskiemu obiekt ma nadal służyć jako siedziba Kujawsko-Pomorskiego Impresaryjnego Teatru Muzycznego.

Pod względem funkcjonalnym cały obiekt można podzielić na:

- część główną budynku Pałacu – mieszczącą w sobie klubokawiarnię, salę teatralną, sale wielofunkcyjne o charakterze reprezentacyjnym oraz zaplecze sanitarne dla odwiedzających.
- Oficyna – część budynku mieszcząca pomieszczenia administracyjne, techniczne, socjalne, sanitarne oraz zaplecze kuchenne klubokawiarni i garderoby artystów.

Całe zaplecze administracyjno-socjalne ulokowano w Oficynie i jest to część przeznaczona dla pracowników. Budynek dla odwiedzających i widzów spektaklu dostępny w części frontowej Pałacu, gdzie ulokowano wszystkie sale reprezentacyjne, wielofunkcyjne i teatralne oraz sale klubokawiarni.

W piwnicy zlokalizowano klubokawiarnię oraz jej zaplecze kuchenne zaopatrywane przez zewnętrzną firmę cateringową. Sale na I piętrze po przeprowadzeniu remontu konserwatorskiego będą pełniły funkcję sal reprezentacyjnych. Na III piętrze budynku zaprojektowano salę teatralną wraz z antresolą, przewidziano systemowe podesty podłogowe podnoszone o mechanizmie nożycowym dla dowolnej aranżacji i dostosowania widowni do aktualnie wystawianych spektakli teatralnych.

 GPVT Pracownia Architektoniczna S.C.	PRZEBUDOWA I REMONT KONSERWATORSKI BUDYNKU PAŁACU DĄBSKICH W TORUNIU Ul. Żeglarska 8, 87-100 Toruń, dz. Nr 84 obr.16 Toruń	STRONA 7
	Projekt zagospodarowania terenu	

3.7. OBSŁUGA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Zgodnie z ustaleniami budynek zostanie wyposażony w windę osobową dostosowaną dla osób niepełnosprawnych. W budynku będą zlokalizowane łazienki dla osób niepełnosprawnych.

UWAGA: wyposażenie WC dla osób niepełnosprawnych dobierać systemowo, zgodnie z odrębnymi przepisami.

W każdym wc dla osób niepełnosprawnych projektuje się urządzenia systemowe :

- poręcz WC ścienna łukowa 85 cm uchylna
- miska ustępowa dla niepełnosprawnych
- poręcz kątowna 30x61 prawa lub lewa
- umywalka dla niepełnosprawnych
- zestaw uchwytów lustra uchylnego + lustro
- poręcz umywalkowa 60cm stała łukowa x2

3.8. DROGI POŻAROWE

Zgodnie z § 12.1 pkt. 2 *rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U.2009.124.1030)*, zachodzi konieczność zapewnienia drogi pożarowej do obiektu i jest nią ul. Żeglarska. Wyjścia ewakuacyjne posiadają utwardzone dojście do drogi pożarowej o utwardzonej nawierzchni, czyli ul. Żeglarskiej, umożliwiającą dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu. Z budynku zaprojektowano jedno wyjście ewakuacyjne bezpośrednio z nowoprojektowanej klatki schodowej w Oficynie oraz pozostawiono istniejące wyjścia z części głównej Pałacu – przez portal wejściowy oraz bramę i przejazd na dziedziniec. Wejście główne pozostawiono bez zmian z północno-zachodniej strony.


3.9. ZAOPATRZENIE W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARU

Wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi **20 dm³/s**.

Powyższą ilość wody powinna zapewnić sieć wodociągowa przeciwpożarowa z co najmniej dwoma hydrantami zewnętrznymi o średnicy 80 mm lub zapas wody 200 m³ w przeciwpożarowym zbiorniku wodnym.

Sieć wodociągowa przeciwpożarowa powinna być zasilana w wodę, np. z pompowni przeciwpożarowej zapewniającej wymaganą wydajność i ciśnienie na najbardziej niekorzystnie położonych hydrantach zewnętrznych, przez co najmniej 2 godziny. Nominalna wydajność hydrantu DN 80 na sieci obwodowej 100 lub rozgałęźnej 125 wynosi 10 dm³/s. Obecnie w pobliżu budynku zinwentaryzowano dwa hydranty. We wszystkich przypadkach nie zostanie przekroczona odległość 75 m.

Należy dokonać pomiaru badania wydajności i ciśnienia z dwóch jednocześnie działających hydrantów. W przypadku niespełnienia wymaganych parametrów należy przewidzieć do realizacji pompownię przeciwpożarową.

 GPVT Pracownia Architektoniczna S.C.	PRZEBUDOWA I REMONT KONSERWATORSKI BUDYNKU PAŁACU DĄBSKICH W TORUNIU Ul. Żeglarska 8, 87-100 Toruń, dz. Nr 84 obr.16 Toruń	STRONA 8
	Projekt zagospodarowania terenu	

II. UWAGI

1. Wszelkie zmiany w stosunku do projektu mogą być wykonane przy użyciu alternatywnych produktów, nie gorszych jakościowo niż zaprojektowane po uzgodnieniu rozwiązania technicznego i jego zaakceptowaniu przez projektanta.
2. Wszystkie roboty należy wykonywać zgodnie z Polskimi Normami, "Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, budowlano-montażowych opracowanymi przez Instytut Techniki Budowlanej oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej.

Opracowanie:
mgr inż. arch. Barbara Pawlik

mgr inż. arch. Grzegorz Pacer