

## WSTĘPNE WYTYCZNE DO PROJEKTOWANIA

**Opracowanie dokumentacji projektowej i przetargowej rozbudowy Zespołu Szkół Specjalnych nr 97 o pawilon przedszkolny dla dzieci z autyzmem wraz z uwzględnieniem prac niezbędnych do wykonania w istniejącym obiekcie szkolnym, warunkujących właściwe funkcjonowanie przedszkola wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.**

### I. Stan istniejący.

Teren inwestycyjny położony jest w dzielnicy Praga Północ, przy ul. Tarchomińskiej 4 o powierzchni 5484 m<sup>2</sup> na którym znajduje się budynek szkolny murowany, nieotynkowany, wolnostojący, powierzchnia użytkowa to 1481 m<sup>2</sup> oraz kubatura 7089 m<sup>3</sup>. Budynek trzy kondygnacyjny, podpiwniczony (parter – sale świetlicowe, biblioteka, sala gimnastyczna, kuchnia ze stołówką szkolną, kuchnia dydaktyczna, gabinet pielęgniarki, sala terapeutyczna na potrzeby wczesnego wspomagania toalety; I piętro – sale dydaktyczne, sekretariat, sala muzykoterapii, sala do integracji sensorycznej, gabinet do terapii psycholingwistycznej tzw. metody Tomatisa, dwa gabinety psychologiczne; II piętro – sale dydaktyczne, logopedyczne, pracownia do plastyki i ceramiki, pokój wyciszeń, piwnica - magazyny, pomieszczenia techniczne węzła cieplnego.

Budynek oddany do użytku w 1964 r. na terenie znajdują się zmodernizowane boisko szkolne pod kątem potrzeb dzieci i młodzieży z autyzmem tzw. „Ścieżka zdrowia” oraz plac zabaw zmodernizowany w ramach rządowego programu „Radosna szkoła”. Ze względu na ograniczone środki finansowe budynek szkolny od 51 lat nie przeszedł gruntownego remontu jedynie podczas awarii przeprowadzane były miejscowe naprawy obiektu. Istniejące instalacje są w złym stanie technicznym np. instalacja sanitarna jest już skorodowana, przy której występują zacieki i zawilgocenia ścian. Przeszarżałe instalacje nie dają możliwości do prawidłowego funkcjonowania pod względem technicznym i administracyjnym budynku, w związku, z czym niezbędna jest wymiana wszystkich instalacji sanitarnych i elektrycznych, które będą dostosowane do obowiązujących przepisów. Elewacja budynku jest nieocieplona, na ścianach zewnętrznych widoczne są wyraźne wykruszenia tynku, co stwarza zagrożenia zdrowia i życia. Rynny spustowe są przerdzewiałe natomiast instalacja odgromowa uszkodzona. Papa na dachu przez zmienne warunki atmosferyczne jest popękana, co doprowadza do przecieków. Sala gimnastyczna wraz z łącznikiem jest w złym stanie technicznym. W okresie zimowym sala gimnastyczna oraz łącznik jest niedograny, niska temperatura w budynku uniemożliwia czasami prowadzenie zajęć. W sanitariatach zlokalizowanych w łączniku następuje przemarzanie ścian, zdarza się, że woda zamarza w rurach. Ogólny stan budynku jest niezadawalający. Instalacja wod-kan na poziomie parteru i piwnicy jest skorodowana, rury są nieizolowane, widoczne są przecieki z rur, armatura starego typu. Na dachu budynku znajdują się wentylatorki, które są nieczynne. Wentylacja w całym budynku nie spełnia swojego zadania, gdyż w celu usunięcia zapachów otwierane są okna. Instalacje w węźle są w złym stanie technicznym, zawory starego typu o połączeniach kołnierzowych są nieszczelne, rury w części instalacji są skorodowane. Na chwilę obecną brak jest jakiegokolwiek regulacji dostarczanego ciepła, co powoduje, że w okresie grzewczym podczas dodatnich temperatur na zewnątrz w pomieszczeniach szkolnych jest wysoka temperatura a jedyne zmniejszenie ciepła możliwe jest przez otwarcie okien. Ogólny stan obiektu jest niezadawalający, użytkowanie budynku generuje wysokie koszty.

### Teren zewnętrzny.

Ogrodzenie terenu wykonane z płaskowników stalowych na cokolicu, bramy wjazdowe i furtki są skorodowane, wypaczone, ogólny stan techniczny jest niezadawalający. Nawierzchnie

utwardzone wykonane z trylinki, pozapadane płyty, degradacja materiału spowodowana brakiem odwodnienia. Na terenie znajduje się kanał najazdowy samochodowy stwarzający zagrożenie – do usunięcia. Wykonana została mała architektura w formie placów zabaw i urządzeń sportowych. Drzewa zlokalizowane na działce w większości przypadków są do usunięcia, ponieważ stwarzają zagrożenie. Instalacja elektryczna – lampy na elewacji są do wymiany. Na terenie występują studzienki kanalizacji deszczowej, do których doprowadzone są rury spustowe kanalizacji deszczowej, w złym stanie technicznym.

## II. Opis zakresu:

**Celem zadania inwestycyjnego jest budowa nowego skrzydła dla oddziału przedszkolnego oraz wykonanie niezbędnych prac w istniejącym obiekcie szkolnym warunkujących właściwe funkcjonowanie całego zespołu szkolnego.**

Niezbędne jest przeprowadzenie analizy całego Zespołu Szkół, aby dokumentacja projektowa zawierała wszystkie elementy wpływające na właściwe funkcjonowanie skrzydła przedszkolnego wraz z istniejącym budynkiem szkolnym, z zachowaniem estetyki wewnątrz oraz na zewnątrz inwestycji. Planowany zakres rzeczowy do wykonania w istniejącym skrzydle szkolnym to jest m.in.: usprawnienie systemu wentylacji, instalacji wymienników ciepła, wymiana okien i drzwi zewnętrznych, wymiana źródła ciepła oraz instalacja automatyki sterującej, wymiana instalacji grzewczych, wymiana systemu zaopatrzenia w wodę ciepłą, wodę użytkową, wymiana instalacji elektrycznej, wymiana instalacji teletechnicznej, wykonanie ocieplenia ścian i stropodachu, wykonanie prac ogólnobudowlanych. W budynku istniejącym należy wydzielić pomieszczenie portierni, w którym będzie znajdować się monitoring oraz inne instalacje teletechniczne.

Budynek przedszkolny będzie miał od 600 do 800 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w zależności od wybranej Koncepcji. Zamawiający przewiduje możliwość zaprojektowania skrzydła przedszkolnego dwu lub trzy kondygnacyjnego, (piwnica – pomieszczenia techniczne, pomieszczenia magazynowe), parter - 4 sale dydaktyczne, 2 gabinety terapeutyczne, toalety, I piętro - 4 sale dydaktyczne, 2 gabinety terapeutyczne, toalety, łącznik - przejście z budynku szkoły do budynku przedszkola. Należy wykonać projekt rozbiórki istniejącej sali gimnastycznej wraz z łącznikiem, w którym zlokalizowane jest zaplecze sanitarne a w to miejsce należy zaprojektować przedszkole, salę do ćwiczeń o powierzchni ok. 200 m<sup>2</sup> i wysokości min. 4 m (z wydzielonym odrębnym wyjściem od strony przedszkola oraz oddzielnym od strony szkoły) oraz zaplecze sanitarne. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany lokalizacji węzła cieplnego w zależności od realnych możliwości terenowych związanych z lokalizacją budynku przedszkolnego, który zostanie uwzględniony w projekcie koncepcyjno-funkcjonalnym.

W przedszkolu zostanie utworzonych 32 miejsca przedszkolne dla dzieci autystycznych (8 oddziałów po czworo dzieci każdy) oraz będzie 16 osób pracujących, z zapleczem sanitarnym i szatnią (dla dzieci i personelu). Żywnienie dzieci będzie odbywało się z istniejącej kuchni zlokalizowanej w budynku głównym szkoły. W dokumentacji projektowej należy uwzględnić modernizację zespołu żywieniowego w szkole natomiast w przedszkolu zaprojektować rozdzielnię posiłków. Podczas wykonywania projektu zagospodarowania terenu konieczne będzie wydzielenie niezależnego placu zabaw dla przedszkolaków.

Przedszkole połączone zostanie łącznikiem, co umożliwi bezpośredni i łatwy dostęp do gotowego zaplecza takiego jak: stołówka, część gabinetów specjalistycznych, część administracyjna, sala gimnastyczna/sala ćwiczeń. Podczas projektowania należy uwzględnić niezależne wejście do przedszkola od ul. Wiosennej.

Przewiduje się doprowadzenie wszystkich mediów z istniejącego budynku, co powoduje konieczność wystąpienia o nowe warunki techniczne.

**Uwaga:**

**Wytyczne do projektowania są integralną częścią zakresu dokumentacji projektowej, który został ujęty w umowie.**

### **III. Powiązania komunikacyjne**

Teren Zespołu Szkół ograniczony jest ulicami Ząbkowską, Wiosenną, Radzymińską. Od frontu bezpośredni dostęp z nowo wybudowaną na potrzeby dzieci ze szkoły zatoczką parkingową dla busów i samochodów dowożących uczniów od ul. Tarchomińskiej.

### **IV. Istniejąca infrastruktura.**

Obiekt podłączony jest do sieci miejskich, tj. woda zimna i ciepła, centralne ogrzewanie, gaz ziemny doprowadzony do pomieszczeń kuchennych, energia elektryczna, linie telefoniczne i instalacja odgromowa.

### **V. Stan formalno prawny nieruchomości.**

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i budynków Nr BG-D-VII-74540-214/06 i Nr BG-D-VII-74540-218/06 budynek szkoły posadowiony jest na działce nr 69 (własność Miasta.st. Warszawa) i 70 (własność Skarbu Państwa) obrębu 4-14-05. Budynek nie jest objęty prawną ochroną konserwatorską.

### **VI. Wykaz pomieszczeń w przedszkolu**

- sale dydaktyczne - 8 x 30 m<sup>2</sup>, łącznie powierzchnia sal około 240 m<sup>2</sup>,
- pomieszczenia na pomoce dydaktyczne małe do każdej sali oraz 1 większe dla całego przedszkola,
- toalety - 6x12 m<sup>2</sup>, łącznie powierzchnia toalet około 72 m<sup>2</sup>,
- gabinety terapeutyczne - 3x15 m<sup>2</sup>, łącznie powierzchnia około 45 m<sup>2</sup>,
- komunikacja, szatnia dla uczniów i personelu, schowek dla sprzętaczek, pom. socjalne, pomieszczenia techniczne itd.