OPRACOWANIE WYTYCZNYCH PROJEKTOWYCH
I
PLANU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO
ROZSZERZONEGO O FUNKCJE KOMERCYJNE
ORAZ KOSZTORYSU

ZAMAWIAJĄCY

Miejskie Centrum Kultury w Ostrowcu Świętokrzyskim
27-400 Ostrowiec Świętokrzyski ul. Siennieńska nr 54

WYKONAŁ

mgr inż. arch. Anna Pietras
upr. proj. i wyk. Nr Wa-1059/94

KiPP PROJEKT **00-775 Warszawa ul. Konduktorska 4**
tel.+48 022 565 40 00 fax +48 022 565 40 01
www.kipp.com.pl

Warszawa maj 2014

WYTYCZNE PROJEKTOWE
OPIS DO PLANU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1. LOKALIZACJA

Województwo Świętokrzyskie, Powiat Ostrowiecki, Gmina Ostrowiec Świętokrzyski, miasto Ostrowiec Świętokrzyski, ulica Siennieńska 54 .

Teren przeznaczony pod Inwestycje zlokalizowany jest na terenie będącym własnością Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, obejmującym działki o numerach ewidencyjnych: 3/7, 3/6, 3/12 (obręb 36 ark.2), na których obecnie w ramach umowy użyczenia funkcjonują Miejskie Centrum Kultury i Biuro Wystaw Artystycznych, oraz działki o numerach ewidencyjnych: 3/4, 96/1 i 96/2 (obręb 36 ark.2), na których znajdują się budynki młyna pozostające w gestii Gminy Ostrowiec

Adres nieruchomości: 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski ul. Siennieńska nr 54.

Działka 2.3/7 (Polna/Siennieńska)	– pow. działki 1,0189 ha	10 189 m^2
Działka 2.96/2 (Polna)	– pow. działki 0,0009 ha	9 m^2
Działka 2.3/4 (Wardyńskiego)	– pow. działki 0,1963 ha	1 963 m^2
Działka 2.96/1 (Wardyńskiego)	– pow. działki 0,1398 ha	1 398 m^2
Działka 2.3/6 (Wardyńskiego)	– pow. działki 0,0066 ha	66 m^2
Działka 2.3/12 (Wardyńskiego)	– pow. działki 0,0177 ha	177 m^2
	Łączna powierzchnia działek -	13 802 m^2

2. HISTORIA

Według „Propozycje konserwatorskie” - autor Wojciech Kotasiak (koordynator ds. ochrony zabytków Powiatu Ostrowieckiego)

Kompleks browaru, słodowni i młyna parowego został wybudowany w 1908 roku przez miejscowego przemysłowca Stanisława Saskiego. W czasie trwania I wojny światowej do browaru doprowadzono bocznicę kolejową ze stacji Ostrowiec, która wchodziła na teren zakładu od wschodu. W 1936 roku właścicielami zespołu byli Stanisław i Juliusz Sascy oraz Maria Cybulska. Bezpośrednio zakładem kierował Stanisław Saski. W tym czasie w browarze pracował 25 robotników, 2 osoby nadzoru technicznego oraz 4 urzędników. Roczna produkcja wynosiła 50.000 hektolitrów piwa i napojów (lemoniada, podpiwek) oraz około 550 ton przemielonej mąki. W okresie II wojny i okupacji browar pracował normalnie a roczna wielkość produkcji nie przekraczała wskaźników przedwojennych. W 1947 roku browar zracjonalizowano, utrzymując produkcję do 1975 roku. Potem przez kilka lat była tu tylko rozlewnia piwa wareckiego (browar był jego zakładem filialnym) W 1979 rozlewnię zlikwidowano, a urządzenia przeniesiono do browaru w Warce. Część pomieszczeń zachodniego skrzydła wynajęła firma „Herbapol" na magazyn skupowanych ziół. W 1984 roku z inicjatywy grupy działaczy kultury podjęto działania w celu zaadoptowania zespołu po browarze na miejskie centrum kultury. Natomiast zlokalizowany oddzielnie na działkach 36.2-3/4 i 36.2-96/1 młyn był w połowie lat 50-tych (?) przejęty przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Przemysłu Zbożowo - Młynarskiego (PZZ) w Kielcach Oddział w Ostrowcu. W roku 1996 młyn przeszedł w prywatne ręce, a w roku 2004 został zlikwidowany a urządzenia młynarskie wywiezione. W roku 1985 prywatna pracownia projektowa w Lublinie (?) opracowała dokumentację modernizacji zespołu browaru, na podstawie której rozpoczęto roboty budowlane. Projektant nie uwzględnił wartości historycznych architektury browaru wprowadzając do jego struktury daleko idące zmiany, które w części zatarły oryginalną formę bryły budynków. W roku 1994 część środkową (w pierzei północnej) po przebudowie oddano do użytku Miejskiemu Centrum Kultury i Biura Wystaw Artystycznych. Część wschodnią zaadoptowaną na salę teatralną i kino wykonano do stanu surowego i na tym prace adaptacyjne przerwano z braku środków a zwłaszcza interwencji spadkobierców pierwszych właścicieli, którzy w roku 1999 na drodze sądowej odzyskali prawo

własności. W części zachodniej browaru (budynek administracyjny, słodownia i magazyn) nie podjęto żadnych prac budowlanych. Dla tego fragmentu zespołu, na wniosek Powiatowego Nadzoru Budowlanego w Ostrowcu Św. rzeczoznawca budowlany dr inż. Andrzej Żaboklicki wykonał w listopadzie 2007 roku ekspertyzę techniczną stanu zachowania. W latach 2004 - 2009 Gmina Ostrowiec Św. doszła do porozumienia ze spadkobiercami i przez wykup stała się właścicielem całego zespołu browaru.

3. STAN ISTNIEJĄCY

Teren objęty opracowaniem to fragment kwartału miejskiego w Ostrowcu Świętokrzyskim, między ulicami: Siennieńską, Polną i Wardyńskiego.
Działki są zabudowane budynkami dawnego browaru oraz młyna.
Na terenie dawnego browaru znajdują się zabudowania suszarni, administracji, magazynu, słodowni, warzelni, elewatora oraz dwoma budynkami o bliżej nie określonym przeznaczeniu, bez wartości historycznej, od 1985 r. część zabudowań browaru została zaadoptowana na cele Miejskiego Centrum Kultury.
Teren dawnego browaru jest obecnie częściowo wykorzystywany także przez funkcjonujące tu Biuro Wystaw Artystycznych, które od lat 90-tych ubiegłego stulecia mieści się w budynku dawnej warzelni piwa.
Sąsiadujące budynki dawnego magazynu i elewatora zostały poddane w tym samym czasie mocnym przekształceniom pod planowane funkcje kultury, m. in.: salę teatralną, małe sale kinowe, zaplecze kina i teatru.
Teren dawnego młyna wraz z zabudowaniami - Młyn funkcjonował aż do lat 90-tych ubiegłego stulecia. Obecnie nie jest użytkowany.
Postępuje degradacja nieużytkowanych obiektów. Elementy stalowe są demontowane przez tzw. „złomiarzy".
Łączna powierzchnia budynków do zagospodarowania **6 939 m^2,** w tym **:**

- browar **5 265 m^2**
- młyn **1 674 m^2**

Powierzchnia zabudowy (dotyczy wszystkich składników): - 2.960 m 2
Powierzchnia użytkowa Q. w.) - 6.197 m^2
Kubatura (j. w.) - 36.905 m^3

4. WYTYCZNE KONSERWATORSKIE

Opis zespołu browaru ze wskazaniami konserwatorskimi.
Propozycje konserwatorskie sporządził: Wojciech Kotasiak (koordynator ds. ochrony zabytków Powiatu Ostrowskiego)
'Zabudowania po browarze i młynie są ujęte w ewidencji zabytków Ostrowca Świętokrzyskiego jako relikty budownictwa przemysłowego początków XX w. Jednak przebudowa części korpusu północnego znacznie naruszyła historyczną strukturę. Tym nie mniej forma przestrzenna została zachowana. Stąd uzasadniona potrzeba wydania opinii konserwatorskiej dla celów projektowych i wykonania względnie poprawnej ekspozycji zabytkowego zespołu.
Według załączonego planu sytuacyjnego zespół browaru składa się z dziewięciu zespolonych ze sobą segmentów o zróżnicowanej formie, gabarycie i stanie zachowania, usytuowanych od zachodu przy ul. Siennieńskiej, od północy przy ul. Polnej i od wschodu przy ul. Adama Wardyńskiego. We wspomnianej ekspertyzie

dotyczącej wyłącznie części zachodniej, autor podzielił ją na 5 segmentów A, B, C, D i E. Kontynuując ten podział mniejszym kolejne segmenty oznaczono literami „F", ,,G', „H" i „J" (zaznaczone na planie sytuacyjnym kolorowymi obrysami).
Segment „E" budynek administracyjny - zlokalizowany przy ul. Siennieńskiej, na planie prostokąta, murowany z cegły ceramicznej, otynkowany, jednopiętrowy, jednotraktowy z korytarzem i klatką schodową wzdłuż ściany północnej, przykryty dachem pulpitowy trój spadowym, pokrytym papą. Elewacja południowa 6 -osiowa z ślepymi osiami skrajnymi. Wejście z dziedzińca wewnętrznego od wschodu. Stan zachowania konstrukcji zawiera cytowana wyżej ekspertyza na str. 9. Obecnie budynek jest nie użytkowany.
Propozycja konserwatorska - Według archiwalnej ikonografii budynek był nie otynkowany, zatem powinno się zaproponować zdjęcie tynków, zakonserwowanie ceglanej struktury ścian zewnętrznych, wymianę stolarki okiennej (może imitacja drewnianej ?) nie zmieniając historycznych gabarytów otworów okiennych. Odbudować dach w jego formie obecnej. Nie zmieniać dyspozycji wnętrz, pozostawiając je do zagospodarowania na cele administracyjne lub kameralnej działalności kulturalnej.
Segment „D" - budynek suszarni - przylega do opisanego wyżej budynku administracyjnego od strony północnej. Na planie prostokąta, murowany z cegły ceramicznej, otynkowany, czterokondygnacyjny, podpiwniczony. Dach dwuspadowy o drewnianej konstrukcji, kryty papą. W kalenicy komin suszarni o oktogonalnym przekroju, wsparty na czteropolowym sklepieniu klasztornym, które dźwigają mury zewnętrzne oraz wewnętrzne ściany nośne. Od dziedzińca klatka schodowa. Stropy miedzy kondygnacjami odcinkowa murowane z cegły ceramicznej rozpięte na stalowych dwuteownikach Stan zachowania ścian konstrukcyjnych i stropów dobry. Konstrukcja dachu do wymiany (wg ekspertyzy str.9). Około 1954 roku (?) budynek został otynkowany.
Propozycja konserwatorska - Wnioskuje się zdjęcie tynków, zakonserwowanie ceglanej struktury elewacji, zachowanie podziałów ścian zewnętrznych (gzymsy) oraz otworów okiennych w ich pierwotnej formie. Zrekonstruowanie komina przez naprawę tynków (komin pierwotnie był otynkowany) i odtworzenie blaszanego, ruchomego, wyciągu powietrza z suszarni. Na „skrzydełku wiatrowym" była wycięta ażurowo data „1910". Szczególną uwagę powinno się przywiązać do konstrukcji komory suszarnianej z jej klasztornym sklepieniem i paleniskiem jako reliktowymi rozwiązaniami technicznymi, które nie powinny podlegać wyburzeniu ani przebudowom zniekształcającym ich charakter. Należy jedynie zastanowić się nad sposobem wykorzystania w formie ekspozycji.
Segment ,,C' - budynek magazynu - usytuowany przy ul. Siennieńskiej, w części szczytowej od północy do ul. Polnej. Od południa przylega bezpośrednio do segmentu „D", (suszarni). Założony na planie prostokąta, podpiwniczony, murowany z cegły ceramicznej, grubość murów w zależności od kondygnacji od 78 do 40 cm Dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej kryty papą. Trzy kondygnacje oraz piwnica jednoprzestrzenne. Piwnica - a ściślej suterena - przykryta stropem odcinkowym z cegły na stalowych dwuteownikach w rozstawie 100 cm, w części środkowej strop podparty rozmieszczonymi symetrycznie stalowymi podciągami. Podciągi przenoszą obciążenie na 2 rzędy staliwnych słupów o zmiennym okrągłym przekroju z wykształconymi głowicami i bazami. Dolne partie słupów do wysokości 70 cm w przekroju sześciokątne o zaoblonych krawędziach (wysokość słupów 300 cm). Słupy osadzone są na ceglanych stopach fundamentowych. Wnętrze sutereny doświetlone przygruntowymi otworami okiennymi. Kondygnacja parteru z rampą przeładunkową (na zewnątrz od dziedzińca) oraz kondygnacje I i II pietra przykryte stropami drewnianymi belkowymi „nagimi" w rozstawie 100 cm, wsparte na drewnianych słupach. Elewacja zachodnia otynkowana (współcześnie) podzielona rytmicznie szerokimi lizenami zwieńczonymi kwadratowymi w przekroju sterczynami, pomiędzy nimi okna sklepione łukowo. Elewacja wschodnia (od dziedzińca) nie otynkowana, podzielona lizenami (bez sterczyn). Do niej dobudowany współcześnie nie wykończony segment mający pomieścić klatkę schodową.

Propozycja konserwatorska - Budowla w stanie zaawansowanej degradacji, zwłaszcza drewnianych stropów i konstrukcji dachowej. Według ekspertyzy stan murów zewnętrznych oraz stropu nad suterenią dobry (brak zawilgoceń). Na tej podstawie wnioskuje się o skucie tynków zewnętrznych, zakonserwowanie wątku murów ceglanych, zachowanie istniejących podziałów elewacji i okien typu „magazynowego", wymianę zdegradowanych stropów drewnianych na żelbetonowe, odbudowę konstrukcji połaci dachowych z zachowaniem ich zewnętrznej formy. Dopuszcza się pokrycie nowego dachu blachą profilowaną naśladującą dachówkę. Zrekonstruowanie kondygnacji sutereny z koniecznym zachowaniem staliwnych słupów. W przypadku projektowanego umieszczenia biblioteki, należy rozważyć konieczność wbudowania we wnętrzu niezależnej konstrukcji stalowej odpowiadającej normom obciążeniowym dla tego typu potrzeb.
Segment „B" - łącznik z klatką schodową - usytuowany na styku segmentu „C" i „A" w północnym ciągu zabudowy zespołu. Wysunięty od strony dziedzińca w stosunku do lica elewacji, murowany, otynkowany współcześnie, jednoosiowy, trzykondygnacyjny, mieszcząc nową, żelbetonową klatkę schodową na miejscu dawnej drewnianej. Dach na drewnianej więźbie dwuspadowy, kryty papą, usytuowany na osi północ - południe, poprzecznie do dachu nad segmentem „A", tworząc dwa trójkątne szczyty. Połacie obu dachów przenikają się. Segment został odbudowany w latach 1988 -1991 z zachowaniem jego pierwotnej formy.
Propozycja konserwatorska - Segment nie został zniekształcony w czasie remontu a jedynie otynkowany. Nie zmieniono też jego pierwotnej funkcji. Pozostaje więc alternatywna propozycja; albo skuć tynki i przywrócić pierwotną strukturę murów zewnętrznych, albo pozostawić w stanie obecnym. Przyjmując jednak zasadę, że otynkowane powinny być części przebudowane, zaś oryginalne - dla odróżnienia — w cegle, należałoby jednak tynki skuć. Kwestia ta pozostaje otwartą. Pozostałe elementy architektoniczne nie budzą zastrzeżeń od strony konserwatorskiej.
Segment „A" - dawna słodownia - budynek na planie prostokąta, usytuowany w linii zabudowy północnej pierzei zespołu browaru, od strony ul Polnej, pomiędzy segmentami „B" i „F". Murowany z cegły pełnej, otynkowany, pierwotnie dwukondygnacyjny z użytkowanym poddaszem. Obecnie kondygnacje wyburzone. W latach 90-tych wybudowany nowy żelbetonowy strop nad drugą kondygnacją. Od strony zachodniej na wysokości I pietra dobudowana wewnątrz antresola. Konstrukcja dachu drewniana dwuspadowa z okapem, kryta papą.
Propozycja konserwatorska -z zewnątrz segment „A" nie uległ przekształceniom, za wyjątkiem otynkowania. Zatem podobnie do segmentu „B" powstaje alternatywa pozostawienia tynków lub ich skucia dla uzyskania pierwotnego efektu. Dach został wyremontowany zgodnie z pierwotnym wyglądem i konstrukcją, płatwie wystające poza lico muru tworzą orynnowany okap widoczny na archiwalnych zdjęciach. Gruntownie przebudowane wnętrze, obecnie w stanie surowym, przystosowane zostało do planowanej funkcji lokalu gastronomicznego (klubu środowisk twórczych).
Segment „F" - dawna warzelnia piwa - budynek usytuowany w północnej pierzei zabudowy dawnego browaru, przy ul. Polnej, gruntownie przebudowany na pomieszczenia administracyjne Miejskiego Centrum Kultury i Biura Wystaw Artystycznych. Murowany z cegły ceramicznej, na planie prostokąta, dwukondygnacyjny z salą w suterenie od strony wschodniej. Układ pomieszczeń parteru i piętra jednotraktowy z korytarzami od strony południowej. Elewacja północna nowa z wykuszem I pietra na całej długości budynku, w nim 9 nowych witrynowych okien. W części wschodniej parteru zachowano pierwotne 4 odcinkowo sklepione okna witrynowe. Część zachodnią elewacji gruntownie przekształcono budując dwa wejścia do w/wym. instytucji oraz wprowadzając nieregularny układ nowych okien. Dach pulpitowy na drewnianej konstrukcji, kryty papą, skryty za murem elewacji północnej. Od strony południowej (od dziedzińca) zachowano zespolony z głównym korpusem parterowy trój segmentowy zespół budynków dawnego browaru, przekształcając go w sale ekspozycyjne BWA. Wymieniono

więźbę dachową, która jest widoczną ozdobą wnętrza sal ekspozycyjnych. Poszycie nowego dachu stanowi czerwona papa bitumiczna (języczkowa). W kalenicach zachowano oryginalne nadbudowane świetliki dachowe. Do elewacji południowej dobudowano współczesny pasaż (zaznaczony na planie czerwoną linią) który według założeń projektantów miał łączyć wszystkie elementy zespołu projektowanego centrum kultury. Funkcja ta na skutek przerwania budowy w 1999 roku nie została uruchomiona. Pasaż jest w części wykorzystany jako zaplecze magazynowe BWA.
Propozycje konserwatorskie - segment „F" został gruntownie przebudowany. Dotyczy to zwłaszcza elewacji północnej oraz dyspozycji wnętrz. Natomiast część południową zachowano w stanie nawiązującym do pierwotnej formy. W tych okolicznościach stanowisko konserwatorskie może sprowadzać się jedynie do wskazań dotyczących kolorystyki obu elewacji. Przyjmując, że elewacja północna została dalece zniekształcona proponuje się zastosować dla niej kolor tynków wyraźnie wyróżniający od ceglanej barwy części oryginalnych. Natomiast dla południowego trójprzęsłowego, otynkowanego, parterowego segmentu wydaje się zasadnym nadać kolor zbliżony do barwy cegły ceramicznej. Takie rozwiązanie wzmocni wrażenie „oryginalności" tej części budowli. Ponadto proponuje się wyburzenie wspomnianego wyżej współczesnego pasażu, aby zaś zabezpieczyć zaplecze dla BWA można dobudować pawilon (oznaczony na planie drobną czarną kratką), którego konstrukcja powinna powtórzyć sąsiednie parterowe segmenty ze szczytem i podwójnymi oknami, dla zachowania harmonii architektonicznej całości.
Segment „G" - dawny magazyn zbożowy (elewator) - usytuowany na wschodnim przedłużeniu północnej pierzei przy ul. Polnej, zespolony segmentem „F". Murowany z cegły ceramicznej, na planie prostokąta, nie otynkowany, podpiwniczony, 3 kondygnacyjny, elewacje północna i południowa 5-osiowe, rozdzielone ceglanymi lizenami. Dach dwuspadowy o łagodnym kącie nachylenia, na więźbie drewnianej, poszyty papą. Piwnica w dwu przestrzeniach na osi wzdłużnej budynku, przykrytych ceglanymi sklepieniami łukowymi. Stropy poszczególnych kondygnacji pierwotnie belkowe drewniane, obecnie wyburzone. Wnętrze przebudowane na salę teatralną obecnie w stanie surowym. Korona oryginalnych murów podwyższona o około 150 cm, część zachodnia nadbudowana z cegły ceramicznej w celu pomieszczenia maszynowni teatralnej. Od wschodu, na zrębie parterowej oryginalnej części dobudowano nowe piętro
w dwu segmentach, skrajny z wykuszem, mające służyć jako część recepcyjna teatru i kina - przewidzianego we wspomnianych pomieszczeniach piwnicznych.
Propozycje konserwatorskie - gruntownie przebudowane wnętrza nie stwarzają jakiejkolwiek możliwości ingerencji konserwatorskiej. Natomiast zewnętrzna bryła budynku, pomimo jej rozbudowy, powinna być zachowana w strukturze ceglanej przez skucie pozostałości tynków, uzupełnienie ubytków i zakonserwowanie. Jest zasadnym aby prowizorycznie zamurowane otwory okienne pozostawić w formie ślepych okien (płyciny), pod warunkiem nawiązania do oryginalnego wątku muru i odpowiedniego dobrania gatunku cegły. Maszynownię, jako obcy element należałoby otynkować i ustalonym z konserwatorem kolorem pomalować dla odróżnienia od części autentycznych. Odnośnie nadbudowanej od wschodu części recepcyjnej warunki konserwatorskie sprowadzają się do otynkowania i pomalowania elewacji kolorem spójnym z pozostałymi elementami, które uległy współczesnej przebudowie. Natomiast część parterową jako oryginalna pozostawić w nie otynkowaną po zakonserwowaniu ceglanego wątku.
Segment „H" - sklep - budynek usytuowany u zbiegu ul. Polnej i Adama Wardyńskiego,
parterowy, wolnostojący, założony na planie trapezu ze ściętym narożem, sąsiaduje od wschodu z częścią recepcyjną (segment „G"), murowany z cegły ceramicznej, otynkowany, elewacje podzielone lizenami, zwieńczony prostą attyką kryjącą drewniany dach pulpitowy o bardzo niskim kącie nachylenia kryty papą, od południa wydatny okap.
Wybudowany w latach 30 - tych XX w. dla celów socjalnych pracowników browaru. Obecnie nie ustalono przyszłej funkcji dla tego obiektu.
Propozycja konserwatorska - Budynek stanowi fragment całości zespołu, w związku z czym

proponuje się ujednolicić kolorystykę elewacji z częściami uznanymi jako dobudowane bądź przebudowane. W przypadku określenia jego przeznaczenia, wskazana jest konsultacja konserwatorska, zwłaszcza jeśli obiekt poddany będzie adaptacji (np. zmiana konstrukcji dachu, wybicie nowych otworów okiennych, nadbudowa itp.)
Segment „J" - młyn - Usytuowany przy ul. Adama Wardyńskiego nr 17, wybudowany łącznie z browarem (działka wyodrębniona po nacjonalizacji browaru nr ew. 36.2-3/4) w latach 1908 - 1910. Początkowo napędzany był silnikiem spalinowym (stąd w archiwach figuruje jako młyn motorowy).. Założony na planie prostokąta zwróconego szczytem do ulicy. Zestawiony z dwu brył: wschodniej o 4 nierównych kondygnacjach i przylegającej od zachodu 3 kondygnacyjnej dobudowy. Murowany z cegły ceramicznej, otynkowany, przykryty dwuspadowymi dachami o konstrukcji drewnianej, poszytymi papą.
Kondygnacje podzielone drewnianymi stropami belkowymi. Od południa parterowa dobudówka, która służyła do pomieszczenia silnika napędzającego młyn. Na uwagę zasługuje wystrój architektoniczny w postaci łukowo sklepionych okien typu fabrycznego, rozdzielonych pilastrami, gzymsów między kondygnacjami oraz zwieńczeniem w postaci krenelażowej attyki. W latach 60 -tych dobudowano od północy parterową portiernię i pomieszczenie wagi, a od zachodu parterowy budynek administracyjny. Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym za wyjątkiem stropów zdewastowanych przy demontażu urządzeń młynarskich.
Propozycje konserwatorskie - Według archiwalnej fotografii zespół młyna nie był otynkowany, można więc rozważyć możliwość odsłonięcia oryginalnej struktury muru. Przy rekonstrukcji budynku należy bezwzględnie zachować istniejący wystrój architektoniczny, zwłaszcza krenelażową attykę, podziały elewacji, obramowania otworów okiennych. Dyspozycje wnętrz dostosować do istniejących otworów okiennych, zaś same okna zachować w istniejącej konwencji podziałów kwaterowych. Odbudować konstrukcje dachów z utrzymaniem ich formy. Wewnątrz zdegradowane drewniane stropy wymienić na żelbetonowe. Rozebrać współczesne dobudówki, łącznie z parterowym budynkiem przy zachodniej elewacji.
Wnioski - Zespół browaru i młyna stanowi w sumie okazały przykład budownictwa przemysłowego Ostrowca Św. Pomimo nieudanej częściowej przebudowy obiektów z lat 80-tych ub. wieku zachował w większości oryginalną strukturę. W związku z tym przystępując do wykonania nowego projektu adaptacyjnego, należy zwrócić szczególną uwagę, aby nowe funkcje wkomponować w istniejące segmenty bez naruszania ich zewnętrznego kształtu. Jeśli ze względów technicznych zachodzi konieczność wymiany niektórych elementów konstrukcyjnych, np. dachy, należy nadać im pierwotna formę. Odnośnie elewacji budynków należy przyjąć zasadę, że oryginalne mury pozostają w strukturze ceglanej, zaś wszelkie nowe, zastane fragmenty otynkować nadając im odróżniającą kolorystykę.
W fazie projektowania a także realizacji niezbędna jest konsultacja ze Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Kielcach. Pierwotnie zabudowania browaru były nie otynkowane. W związku z tym proponuje się generalną zasadę żeby elewacje segmentów, które nie uległy przebudowie i zniekształceniom pozostawić w wyprawie ceglanej. Natomiast części przebudowane otynkować i pomalować barwą wg wskazań konserwatorskich.

5. PLAN MIEJSCOWY

Teren opracowania został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części osiedla „Śródmieście" w Ostrowcu Świętokrzyskim - UCHWAŁA NR XLVI/ 766 /2001Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 28 grudnia 2001 r. Poszczególne fragmenty Zespołu należą do 3 poszczególnych terenów (1 UK/UO, 1UK/UO, 1 UC).
Postanowienia szczegółowe dla poszczególnych terenów: „§ 13.
Dla terenu 1 UK/UO plan ustala:
1) przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę o funkcji usług kultury i oświaty, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
2) przeznaczenie uzupełniające pod usługi gastronomii i handlu, jako funkcji wbudowanej w

kubaturę o przeznaczeniu podstawowym,
3) w przypadku wtórnego podziału, na działce bezpośrednio przylegającej do ulicy Wardyńskiego 4 KL 1/2, przeznaczenie podstawowe pod usługi handlu i gastronomii,
4) w terenach o funkcji, o której mowa w pkt. 1 i 2, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia towarzyszącego lokalizację:
a) obiektów małej architektury,
b) zieleni urządzonej,
c) pomieszczeń gospodarczych,
d) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
e) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
5) obowiązek przestrzennej adaptacji zabudowy zabytkowej (obiektów wpisanych do ewidencji zabytków WKZ), w zakresie określonym w § 10, pkt. 4,
6) dla istniejących budynków o funkcji podstawowej i uzupełniającej dopuszcza się adaptację funkcjonalną, remonty i przebudowę, a w przypadku budynków rozbudowywanych wprowadza się obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynków zgodnie z zasadami określonymi wg pkt. 8),
7) obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu od ulicy Wardyńskiego (4KL 1/2) lub od ulicy Siennieńskiej (5KL 1/2),
8) ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:
a) linię zabudowy pierzejową,
b) możliwość podziału wtórnego z obowiązkiem uwzględnienia:
- wprowadzenia jednej granicy wtórnego podziału prostopadle do linii rozgraniczającej teren 1UK/UO z terenem ulicy Polnej 3 KZ 1/2,
c) powierzchnię biologicznie czynną minimum 25 %,
d) zasady kształtowania zabudowy :
- minimalna wysokość zabudowy sytuowanej w pierzei ulicy 3 kondygnacje, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- wprowadza się obowiązek realizacji obiektów o funkcji gospodarczej jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej,
- plan ustala obowiązek wprowadzania kalenic dachów (w przypadku dachów dwu i wielospadowych) w budynkach bezpośrednio sąsiadujących z przestrzenią publiczną, równolegle do granicy pierzejowej działki, do której budynek bezpośrednio przylega,
e) w przypadku stosowania na granicy działki z przestrzenią publiczną ogrodzeń, obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości maksimum 1,8 m; zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych.
2. Teren 1UK/UO określa się jako teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej na którym obowiązuje:
1) wykonanie i zrealizowanie kompleksowego projektu urządzenia terenu (posadzka, zieleń, mała architektura, oświetlenie, miejsca postojowe, komunikacja wewnętrzna),
2) wykonanie i zrealizowanie kompleksowego projektu zabudowy (adaptacji, rozbudowy, przebudowy budynków istniejących oraz, w przypadku konieczności, budowy nowych obiektów kubaturowych) z wpisaniem funkcji podstawowej i uzupełniającej (ust. 1, pkt.1 i 2),
3) w przypadku wtórnego podziału teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej ogranicza się do działki na której zlokalizowany jest budynek o wartościach kulturowych,
4) plan dopuszcza, do chwili realizacji docelowego przeznaczenia terenu określonego w ust. 1 pkt. 1 i 2, dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania funkcjonalnego z możliwością dopuszczalnych, częściowych przekształceń czasowych w zakresie funkcji i zagospodarowania terenu.

Dla terenu 1 UC plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę o funkcji usług miastotwórczych (usługi

kultury, oświaty, administracji) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
2) przeznaczenie uzupełniające pod zabudowę o funkcji usług gastronomii i handlu oraz prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej,
3) w terenach, o których mowa w pkt. 1 plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia towarzyszącego lokalizację:
a) obiektów małej architektury,
b) zieleni urządzonej,
c) pomieszczeń gospodarczych,
d) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
e) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
4) obowiązek przestrzennej adaptacji zabudowy zabytkowej (obiektów wpisanych do ewidencji zabytków WKZ), w zakresie określonym w § 10, pkt. 4,
5) dla istniejących budynków o funkcji podstawowej i uzupełniającej dopuszcza się remonty i przebudowę, a w przypadku rozbudowy wprowadza się obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynków zgodnie z zasadami wg pkt. 6,
6) ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady rozbudowy obiektów kubaturowych:
a) linię zabudowy pierzejową i nieprzekraczalną,
b) zakaz podziałów wtórnych,
c) powierzchnię biologicznie czynną minimum 15%,
d) zasady kształtowania zabudowy :
- minimalna wysokość zabudowy sytuowanej w pierzei ulicy wynosi 3 kondygnacje,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wynosi 5 kondygnacji,
- wprowadza się obowiązek realizacji pomieszczeń o funkcji gospodarczej jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej,
e) w przypadku realizacji ogrodzeń terenu, obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości maksimum 1,8 m ; zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych.
2. Teren 1UC określa się jako teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej na którym obowiązuje:
1) wykonanie i zrealizowanie kompleksowego projektu urządzenia terenu (posadzka, zieleń, mała architektura, oświetlenie, miejsca postojowe),
2) wykonanie i zrealizowanie kompleksowego projektu zabudowy (adaptacji i rozbudowy obiektów istniejących) z wpisaniem funkcji podstawowej i uzupełniającej (ust. 1, pkt. 1 i 2),
3) plan dopuszcza scalenie terenu 1UK/UO oraz terenu 1UC w celu prowadzenia wspólnej działalności inwestycyjnej,
4) plan dopuszcza, do chwili realizacji docelowego przeznaczenia terenu, dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:
a) z możliwością dopuszczalnych, częściowych przekształceń czasowych w zakresie funkcji i zagospodarowania terenu,
b) z obowiązkiem likwidacji obiektów kubaturowych nie związanych trwale z budynkiem wpisanym do ewidencji WKZ.

Dla terenu 4 UC plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę o funkcji usług miastotwórczych (usługi kultury, oświaty, administracji, handlu, gastronomii) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
2) w terenach, o których mowa w pkt. 1 plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia towarzyszącego lokalizację:
a) obiektów małej architektury,
b) zieleni urządzonej,
c) pomieszczeń gospodarczych,
d) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,

e) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
3) dla istniejącego budynku o funkcji podstawowej dopuszcza się adaptację funkcjonalną, remonty i przebudowę, a w przypadku jego rozbudowy wprowadza się obowiązek lokalizacji i zasady kształtowania zabudowy jak dla budynków nowych,
4) ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:
a) pierzejową linię zabudowy,
b) zakaz wtórnych podziałów teren u,
c) powierzchnię biologicznie czynną minimum 25%,
d) zasady kształtowania zabudowy :
- maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- wprowadza się obowiązek realizacji pomieszczeń o funkcji gospodarczej, jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej i uzupełniającej,
- obowiązek wprowadzania dachów dwu lub wielospadowych o kalenicach w budynkach bezpośrednio sąsiadujących z przestrzenią publiczną, równoległych do pierzejowej linii zabudowy,
e) w przypadku realizacji ogrodzeń terenu, obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości maksimum 1,8 m; zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych.

6. PODSTAWOWE ZAMIERZENIA INWESTYCYJNE

Zamierzeniem Inwestora jest skupienie w jednym miejscu oferty różnych instytucji kultury (Miejskie Centrum Kultury, Miejska Biblioteka Publiczna, Biuro Wystaw Artystycznych), co pozwoli zaspokoić potrzeby kulturalne całej rodziny. Nowoczesny, profesjonalnie i prężnie działający Browar Kultury powinien stworzyć warunki do nieskrępowanej twórczości artystycznej, rozwijania zainteresowań i talentów oraz maksymalnego zaspakajania szerokich potrzeb kulturalnych wspólnoty lokalnej. Będzie to możliwe dzięki zaoferowaniu w jednym miejscu kompleksowych, wielowątkowych usług kulturalnych oraz części komercyjnej.
W proponowanym rozwiązaniu; w miarę możliwości uzasadnionym stanem technicznym oraz rachunkiem ekonomicznym, wykorzystuje się istniejące zabudowania oraz eksponuje się ich walory architektoniczno – historyczne. Został wydobyty charakter dawnej zabudowy tego terenu jednocześnie uzupełniony nową, niezbędną kubaturą. Funkcje i elementy uzupełniające ofertę Ostrowieckiego Browaru Kultury niosą multimedialny, interaktywny przekaz wartości kulturowo-oświatowych wykorzystując najnowsze i dostępne osiągnięcia techniki.
Przyjmując rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne uwzględniono zakładany budżet inwestycji i równolegle jej prestiż z racji lokalizacji i pełnionej funkcji w mieście.

7. ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNO UŻYTKOWE.

Zagospodarowanie terenu obejmuje teren dawnego młyna i browaru z wjazdami od ul. Siennieńskiej i A. Wardyńskiego. Na terenie objętym opracowaniem powinny znaleźć się elementy małej architektury wkomponowane w układ komunikacji pieszej i kołowej. Został przewidziany parking dla samochodów osobowych oraz busów. Istnieje możliwość korzystania z pobliskich parkingów celem parkowania autobusów i większej ilości samochodów osobowych, lecz podstawowe miejsca postojowe powinny być zbilansowane na terenie własnym.
Przewidziano miejsce na scenę i widownię plenerową. Scena powinna mieć możliwość zadaszenia (rozkładany namiot). Przewiduje się miejsca do ekspozycji rzeźb i wystaw plenerowych. Zagospodarowanie powinno uwzględniać istniejące elementy zieleni oraz aranżacje oświetlenia zewnętrznego całego kompleksu.
Ostrowiecki Browar Kultury (OBK) skupia w swoim kompleksie trzy instytucje: Miejską Bibliotekę Publiczną, Miejskie Centrum Kultury, Biuro Wystaw Artystycznych.
Miejską Bibliotekę Publiczną (MBK) lokalizuje się w tzw. budynku dawnego magazynu.

Miejskie Centrum Kultury (MCK) lokalizuje się w tzw. Suszarni oraz tzw. Części administracyjnej, w dawnym magazynie zbożowym oraz w nowoprojektowanym zespole części teatralno-kinowej, zlokalizowanym w narożniku działki, przy ul Siennickiej i Wardynskiego.
Biuro Wystaw Artystycznych (BWA) pozostaje w budynku dawnej warzelni i przejmie przestrzeń po MCK
Budynek „młyn" przeznacza się na działalność komercyjną - gastronomiczną – będzie mieścił Mini Browar.
Przyjęte rozwiązania pozwolą na jednoczesne funkcjonowanie planowanych instytucji z możliwością korzystania ze wspólnych pomieszczeń, stref.
Poszczególne funkcje kompleksu zostały rozmieszczone w taki sposób, aby przewidywane tu trzy instytucje mogły funkcjonować również niezależnie w różnych porach dnia lub tygodnia.
Kompleks będzie posiadać funkcje komercyjnej rekreacji w postaci:
- gastronomii - mini browar we Młynie, barek kawowy w holu wspólnym dla Centrum Informacji Turystycznej, Biblioteki i Biura wystaw Artystycznych, szafy z napojami i batonikami w części klubowej MCK,
- handlowej - księgarnia ze sklepem muzycznym, galerie z wyrobami artystycznymi i rękodzieła artystycznego, galeria sprzedażna fotografii i akcesoriów do oprawy, letnia galeria sprzedażna na dziedzińcu Browaru. Funkcje te będą mieć możliwość aktywności niezależnie od pozostałych głównych działalności OBK.
Cały kompleks powinien być wyposażony w niezbędne instalacje umożliwiające komfortowe i bezpieczne użytkowanie pomieszczeń (wentylacja mechaniczna i klimatyzacja, ochrona p.poż, instalacje specjalistyczne charakterystyczne dla przyjętych funkcji obiektu itp.).
Istniejące przyłącza mediów a także istniejące w sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej należy wykorzystać lub przewidzieć rozważenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii.
Zespół musi być dostępny dla osób niepełnosprawnych.

9. ETAPOWANIE.

Przewiduje się etapowania Projektu, w taki sposób aby każdy etap umożliwiał funkcjonowanie zrealizowanej i istniejącej części całego Zespołu MBK.
I ETAP
W Zespole funkcjonują części zagospodarowane. Wykonuje się niezbędne wyburzenia.
Wykonuje się adaptację „budynku Suszarni wraz z częścią administracyjną" , „Budynku magazynu" oraz „Budynku dawnej słodowni".
Zostaje wykonana dobudowany przeszklony hol ze schodami obsługujący przyszłą bibliotekę oraz hol wejściowy od strony „zielonego dziedzińca"
Administracja MCK przeprowadza na docelowe miejsce w „budynku Suszarni wraz z częścią administracyjną".
BWA tymczasowo przenosi się do pomieszczeń przyszłej biblioteki (w podziemiu).
Reszta pomieszczeń Biblioteki może zostać użytkowana docelowo.
II ETAP
Zostaje adaptowany „budynek dawnej warzelni piwa", zarówno od strony dziedzińca, jak i od strony ul. Polnej. Wykonuje się niezbędne wyburzenia. Po zakończeniu prac BWA powraca do swoich pomieszczeń i przejmuje nowe.
Biblioteka przejmuje pomieszczenia zajmowane tymczasowo przez BWA.
Działa Centrum Informacji Turystycznej, z galerią handlową oraz barek w holu wejściowym
III ETAP
Wykonanie zagospodarowania terenu, z wydzieleniem placu budowy z dojazdem technicznym w części północno- wschodniej.
IV ETAP
Wykonanie adaptacji „budynku dawnego magazynu zbożowego. W wykończone pomieszczenia wprowadza się sklep typu EMPiK, Ośrodek Tradycyjnego Rzemiosła, studio radiowe i nagrań

muzycznych, pracownia montażu filmowego, oraz część sekcji i klubów.
V ETAP
Wykonanie Budynku części teatralno- kinowej. W obiekcie tym przewiduje się również Galerię fotografii oraz część sekcji i zespołów wymagających specjalnych pomieszczeń (akustyka, izolacja, wielkość, itp.).
Wykonanie reszty zagospodarowania terenu.

BUDYNEK MŁYNA – jako osobny i przeznaczony na działalność gastronomiczną może być remontowany/adaptowany niezależnie od etapowania reszty założenia.

10. UKŁAD FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNY.

Teren Planowanej Inwestycji ma formę zbliżoną do prostokąta, dłuższym bokiem, od strony północnej, przylega do ul Polnej. Krótsze boki są od zachodu przy ul. Siennickiej i od wschodu przy ul. Wardeckiego. Od południa graniczy z zabudową mieszkaniową, na fragmencie w ostrej granicy.
Zabudowa pierzejowa do adaptacji i uzupełnienia zlokalizowana jest od strony ul. Siennickiej i Polnej. Od strony ul Wardeckiego stoi Młyn.
Zabudowa istniejąca wraz z projektowanym uzupełnieniem pierzei tworzy formę litery „U", okalając zielony dziedziniec. Wzdłuż zabudowy, pomiędzy budynkami, a zielonym dziedzińcem zaprojektowano wielofunkcyjny ciąg pieszo-jezdny. Poza dojściem, pełni rolę dojazdu technicznego, ratowniczego i drogi pożarowej. W przestrzeni dziedzińca przewidziano miejsce na scenę i widownię plenerową, letnią galeria sprzedażna oraz miejsca do ekspozycji rzeźb i wystaw plenerowych. Możliwy jest również letni „ ogródek" barku umieszczonego w holu Biblioteki, MCK, BWA i Informacji Turystycznej. Południowa ekspozycja z widokiem na zabytkowe ściany Zespołu, wystawy plenerowe oraz na place zabaw, jest bardzo atrakcyjna.
Zaprojektowane dwie główne strefy wejściowe do OBK. Obie są „na przestrzał", dostępne zarówno od trony parkingu i wielofunkcyjnego dziedzińca, jak i od strony ul Polnej.

1.Strefa wejściowa znajdująca się w północno zachodniej części OBK obsługuje:
Informację Turystyczną wraz z galeria handlową,
BWA,
Miejską Bibliotekę,
Barek,
Część administracyjną Zespołu - MCK

2.Strefa wejściowa znajdująca się w północno wschodniej części OBK obsługuje:
Część teatralno-kinową MCK z wewnętrznym punktem gastronomicznym
Galerię Fotografii MCK
Studio nagrań MCK
Pomieszczenia dla sekcji i zespołów MCK
Ośrodek Tradycyjnego Rzemiosła MCK
Księgarnię typu EPiK

Dodatkowo zaprojektowano wyjścia ewakuacje oraz techniczne: wejście dla artystów, dostawy wielkogabarytowych elementów bezpośrednio na scenę, dostawy do BWA, dostawy do barku gastronomicznego, itp.
Budynek Młyna jest obiektem wolnostojącym. Przewidziano w nim gastronomię z Mini Browarem. Bliski parking dla autokarów pozwoli na orientacje na turystyczne grupy zorganizowane, organizację wesel, imprez biznesowych, itp.
Główne wejście do budynku przewidziano od strony ul. Wardeckiego.

11. KOMUNIKACJA

Za ścianą izolacyjną z zieleni (drzewa i krzewy), w południowej części terenu, zostały zlokalizowane parkingi dla samochodów osobowych (100 stanowisk postojowych) i autokarów (7 stanowisk postojowych).

12. ZIELEŃ

Trudno jest zbilansować zieleń bez podkładu cyfrowego, ponieważ granice poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu przechodzą przez działki, dzieląc je.
Dodatkowo, Teren 1UC ma 15 % zieleni, reszta ma 25% zieleni.
Poniżej przydzielone działki do poszczególnych terenów:

Część działki 2.3/7 (Polna/Siennieńska) – **część pow. działki 1,0189 ha 10 189 m^2**
powierzchnia biologicznie czynna minimum 25 %,

Część działki 2.3/7 (Polna/Siennieńska) **– część pow. działki 1,0189 ha 10 189 m^2**
Część działki 2.3/12 (Wardyńskiego) **– część pow. działki 0,0177 ha 177 m^2**
Działka 2.3/6 (Wardyńskiego) – pow. działki 0,0066 ha 66 m^2
powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%,

Działka 2.96/2 (Polna) – pow. działki 0,0009 ha 9 m^2
Działka 2.3/4 (Wardyńskiego) – pow. działki 0,1963 ha 1 963 m^2
Działka 2.96/1 (Wardyńskiego) – pow. działki 0,1398 ha 1 398 m^2
Część działki 2.3/12 (Wardyńskiego) **– część pow. działki 0,0177 ha 177 m^2**
powierzchnia biologicznie czynna minimum 15%,

W celu uproszczenia, przyjęto zieleń dla całego terenu będącego w opracowaniu.
Należałoby zmienić zapisy Planu Miejscowego, aby takie działanie było możliwe.
W przypadku pozostawienia obecnych zapisów, nie będzie możliwe zaprojektowania „ zielonego dziedzińca”.
Dodatkowo, na każdym z terenów należałoby osobno bilansować miejsca postojowe.

Łączna powierzchnia działek - 13 802 m^2
powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%,
Powierzchnia zieleni wymagana – 3 450,5m^2

Poza zielonym dziedzińcem, przewiduje się zieleń izolacyjna pomiędzy dziedzińcem i parkingami, zieleń wysoka na parkingach oraz zieleń dekoracyjną.

13. BUDYNKI GOSPODARCZE

Plan miejscowy wprowadza obowiązek realizacji pomieszczeń o funkcji gospodarczej jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej.
Pomieszczenia na odpadki przewiduje się jako wbudowane w bryłę budynku garażowo – magazynowego, zlokalizowanego przy parkingu.
Dodatkowo przewiduje się kontenerową stację transformatorową z możliwością obudowy, aby dostosować do zabytkowego charakteru Ostrowieckiego Browaru Kultury.

14. BILANS TERENU - PROJEKTOWANY

TEREN

Powierzchnia terenu 13 802 m^2

Budynki

1.	Zespół Budynków Istniejących Browaru wraz z rozbudową	2 590,00 m^2
2.	Budynek części teatralno-kinowej	1 673,00 m^2
3.	Budynek Młyna	572,00 m^2
4.	Budynek magazynowo-garażowy ze śmietnikiem	190,00 m^2
5.	Stacja transformatorowa	12,00 m^2
	Razem pow. Zabudowy	5 037,00 m^2

Powierzchnie dojazdów, dojść, placów (utwardzone)

6.	Plac zabaw dla dzieci	50,00 m^2
7.	Plac zabaw dla dorosłych	50,00 m^2
8.	Ciągi pieszo-jezdne	1 920,00 m^2
9.	Parkingi	3 250,00 m^2
	Razem powierzchnia utwardzona	5 270,00 m^2

Zieleń zaprojektowana 3 495 m^2

Powierzchnia zieleni wymagana przy 25% dla całości – 3 450,5 m^2

15. INSTALACJE

Zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową.

Odprowadzenie wód i ścieków opadowych w granicach działki poprzez częściową retencję w celu podlewania zieleni z uwzględnieniem rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło przewiduje się doprowadzenie czynnika grzewczego na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą wspomaganą ogrzewaniem słonecznym oraz gruntowymi pompami ciepła. Przewiduje się wymienniki gruntowe poziome w strefie „zielonego dziedzińca" (trawa).

W gruncie zgromadzonych jest do 98% energii słonecznej. Także w czasie bardzo chłodnych dni zimowych grunt utrzymuje temperaturę na odpowiednim poziomie dla ekonomicznie optymalnej eksploatacji. W gruncie zakopuje się tzw. kolektory ziemne, przez które zostaje pobierane ciepło. W kolektorach tych cyrkuluje medium przenoszące ciepło, które to dalej oddawane jest do pompy ciepła. W zależności od medium przenoszącego ciepło w kolektorze gruntowym rozróżnia się system solanka / woda oraz bezpośrednie parowanie / woda.

Instalacja składa się z poziomego kolektora gruntowego lub sondy w zamkniętym systemie. Nośnikiem ciepła jest solanka (woda z czynnikiem odpornym na zamarzanie), które przez pompę obiegową jest transportowana przez system kolektorów lub sond (pobieranie energii) i doprowadzana do pompy ciepła (oddawanie energii). Stosowane są rury z tworzyw sztucznych o odpowiedniej grubości ścianek w celu uniknięcia uszkodzeń mechanicznych.

Powierzchnie gruntowe pod kolektory lub sondy powinny być wyrównane, względnie nie powinny być jednostronnie usypane. Inaczej rozłożone rury kolektora mogłyby zostać uszkodzone przez osiadanie gruntu. Im większa zawartość wilgotności w gruncie, tym lepsze i większe przewodzenie ciepła. Powierzchnia pod kolektor nie może być zabudowana, natomiast mogą na niej rosnąć rośliny. Woda deszczowa jest ważna dla regeneracji gruntu. Wielkość potrzebnej powierzchni zależy od mocy chłodniczej pompy ciepła w trybie ogrzewania (rodzaj, przewidziany współczynnik efektywności) i od specyfiki gruntu. Głębokość ułożenia kolektora wynosi od ok. 1,2 do 1,4 m, zależnie od regionu. Kolektor z reguły układa się na

poziomym, równym podłożu z maksymalnie jedną stroną spadową (ekspozycja zbocza). Należy zadbać o dobre odpowietrzenie instalacji.
Przed wykonaniem należy przeprowadzić ekspertyzę geologiczną, która dostarczy informacji na temat rodzaju gruntu, kosztu oraz wielkości mocy pobrania.
Ogrzewanie słoneczne
W praktyce wykorzystania energii słonecznej w instalacjach do wspomagania ogrzewania wody użytkowej można przyjąć, że na obszarze całego kraju roczne sumy napromieniowania słonecznego sięgają 1000 kWh/m^2 z odchyłami +/- 10%
Ilość energii użytecznej możliwej do otrzymania z jednostki powierzchni kolektora słonecznego w określonym czasie jest wielkością zmienną i raczej mało zróżnicowaną w zależności od rodzaju i wykonania samego kolektora, natomiast bardzo zależną od budowy instalacji, jej przeznaczenia i sposobu użytkowania.
Każda instalacja solarna składa się z baterii kolektorów, umieszczonej zazwyczaj na dachu budynku, podgrzewacza umieszczonego wewnątrz budynku (zazwyczaj w sąsiedztwie kotła c.o. i zespołu pompowo-sterowniczego umieszczonego obok podgrzewacza. Zasada działania instalacji solarnej jest następująca: kolektor solarny zamienia promieniowanie słoneczne na ciepło. Nośnikiem ciepła jest niezamarzający roztwór glikolu propylenowego krążący w instalacji na skutek pracy pompy obiegowej w zespole sterowniczo-pompowym. Bateria kolektora połączona jest hydraulicznie z wężownicą umieszczoną w podgrzewaczu wody użytkowej dwiema rurami elastycznymi ze stali nierdzewnej lub miedzianymi, o średnicy dobranej do wielkości baterii słonecznej. Nośnik (roztwór glikolu) zabiera ciepło z kolektorów i przenosi je do wężownicy, która nagrzewa wodę w podgrzewaczu.
Wszystkie kolektory słoneczne, produkowane przez różnych znanych producentów legitymują się certyfikatami badań sprawności i wydajności energetycznej w określonych warunkach: wielkości instalacji, jej przeznaczenia i położenia geograficznego wybranej miejscowości, do której wyniki badań się odnoszą. Certyfikaty te mają ujednoliconą formę, zgodnie z europejską normą na kolektory słoneczne - EN 12975-1.
W zakresie elektroenergetyki przewiduje się doprowadzenie energii elektrycznej w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia. Przewiduje się zastosowanie baterii fotowoltanicznych do oświetlenia terenu.
Średnia liczba godzin usłonecznienia wynosi w Polsce 1600 godzin rocznie, od 1467 godzin w Zakopanem do 1620 godzin w Kołobrzegu. Moduły fotowoltaiczne przekształcają padające na nie światło słoneczne bezpośrednio w prąd elektryczny - bez pośrednictwa elementów mechanicznych.

16. OPIS BUDYNKÓW – ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNE

Zespół Ostrowieckiego Browaru Kultury mieści w sobie różnorodne funkcje. Z uwagi na zabytkowy układ, wytyczne konserwatorskie zostały przyjęte następujące założenia:

1. Budynki zabytkowe powinny być wyeksponowane i w miarę możliwości powrócić do swojego dawnego wyglądu. Dotyczy to zwłaszcza elewacji wraz z rytmem i gabarytami otworów okiennych.
2. Elementy dobudowane do zabytkowych służą do uzyskania bezpieczeństwa użytkowników (ewakuacja) oraz dostępności obiektu dla niepełnosprawnych
3. Nowy budynek, uzupełniający pierzeję mieści w sobie funkcje, które z racji swoich wymagań przestrzennych, akustycznych, itp., nie są możliwe do wprowadzenia w istniejąca zabytkowa tkankę budynków.

16.1. STREFA WEJŚCIOWA I

Hol w części północno-zachodniej zlokalizowany jest w budynku dawnej słodowni oraz w dobudowanej części od strony „zielonego dziedzińca". Dobudowany fragment powinien zachowywać parterowe gabaryty budynku dawnej warzelni piwa.
W części istniejącej, od strony ul Polnej zlokalizowane będzie Centrum Informacji Turystycznej i Kulturalnej, kasy BWA wraz z galerią handlową. Tu zaproponowano wejście do BWA.
W części dobudowanej przewiduje się strefę konsumpcyjną barku (z możliwością rozstawienia stolików na zewnątrz, od strony „zielonego dziedzińca"), szatnię okryć wierzchnich, oraz przejście do Biblioteki i administracji MCK.
Wzdłuż budynku dawnego magazynu projektuje się przeszklony hol komunikacyjny ze schodami. Oczyszczona z tynku, ceglana elewacja będzie widoczna z zewnątrz i wewnątrz. Przewiduje się zachowanie rytmu istniejących otworów okiennych.
Komunikacja prowadzi na poszczególne kondygnacje Miejskiej Biblioteki Publicznej oraz do części administracyjnej Ostrowieckiego Browaru Kultury – MCK.

16.2. MIEJSKA BIBLIOTEKA PUBLICZNA

Mieści się w budynku dawnego magazynu oraz w części budynku dawnej słodowni.
Budynek słodowni w części wyższe został zamieniony na strefę komunikacji pionowej oraz zaplecze sanitarne. W magazynie znalazły swoje miejsce podstawowe funkcje biblioteki. W istniejący układ ścian zewnętrznych magazynu należy wprowadzić niezależną konstrukcję, dostosowana do wymagań wysokościowych pomieszczeń, nośności i odporności p.poż. Proponuje się staliwne słupy zamienić na konstrukcję żelbetową. Staliwne słupy nie będą w tej przestrzeni widoczne, ponieważ ze względów na p.poż będą musiały być obudowane.
Proponuje się przeniesienie słupów i wyeksponowanie ich w wyższych kondygnacjach – jako element dekoracyjny.

Przyziemie/piwnica – poziom -3,35

Należy przywrócić otwory okienne w ścianach zewnętrznych. W razie konieczności należy wykonać studzienki okienne, nie zapominając o ich odwodnieniu.
W piwnicy w części ogólnodostępnej zaprojektowano salę konferencyjną, zespół sanitarny obsługujący salę oraz barek. W razie imprez na zielonym dziedzińcu może dostępny poprzez dobudowany hol, bezpośrednio z zewnątrz.
W strefie zaplecza bibliotecznego znajduje się tu magazyn książek, pomieszczenia towarzyszące oraz niezbędne pomieszczenia techniczne. Strefa zaplecza komunikuje się ze wszystkimi kondygnacjami za pomocą wewnętrznej klatki schodowe i dźwigu.

Parter poziom +0,10

Wypożyczalnia dla dorosłych z wolnym dostępem do księgozbioru**.**
Wolny dostęp uprzystępni dużą część księgozbioru i ułatwi poszukiwanie nieskonkretyzowane, umożliwi użytkownikowi bezpośredni kontakt ze zbiorami bibliotecznymi i pozwoli na dowolny nieskrępowany wybór materiałów.
Propozycja aranżacji:
środek sali na wprost wejścia między filarami zajmuje okrągła lada z dwoma stanowiskami do wypożyczania książek. W tylnej części pod ladą znajdują się szuflady na DVD i płyty CD i półki na rezerwowane książki.
Za wypożyczeniami duży stolik do przeglądania katalogów multimediów, 50 regałów książkowych (drewnianych 7 półkowych, przestrzenie między półkami 30 cm) ustawionych przy ścianach, 52 regały (drewnianych 5 półkowych, przestrzenie między półkami 30 cm) ustawionych wzdłuż kolumn po bokach, 6 regałów na prasę i czasopisma umieszczonych na końcu sali w części czytelnianej. Na końcach sali kanapy, fotele, stoliki dla czytelników, ustawione między kolumnami. Słupy obudowane siedziskami. 14 stolików czytelnianych ustawionych na ścianie z oknami (28 miejsc czytelnianych)

Część multimedialna w Sali głównej - 14 wąskich regałów umieszczonych po 4 na kolumnach między i za wypożyczeniami na DVD, płyty muzyczne CD, książkę mówioną, na jednym filarze zamiast regałów po dwóch stronach miejsca do odsłuchu muzyki i audiobooków.
Część internetowa w Sali głównej - kolumny za wypożyczeniami obudowane stolikami na komputery po 4 stanowiska wokół kolumny, 2 kolumny przy drugim wejściu obudowane stolikami na komputery. Razem 16 stanowisk komputerowych, w tym 3 przeznaczone na katalog
Zaplecze do prac wewnętrznych:
* Część przeznaczona do gromadzenia, opracowania zbiorów,
* Część do prac Informacyjno- Bibliograficznych

I Piętro +3,30

Kondygnacja biblioteczna przeznaczona dla młodzieży.
Propozycja aranżacji:
Sala główna - 2 stanowiska wypożyczania mieszczą się na ścianie między wejściem głównym a wyjściem ewakuacyjnym. Za wypożyczeniami regały na zbiory specjalne (filmy, gry), księgozbiór podręczny i rezerwowane książki, 50 regałów książkowych (drewnianych 7 półkowych, przestrzenie między półkami 30 cm) ustawionych przy ścianach, 30 regałów (drewnianych 4 pułkowych) ustawionych wzdłuż kolumn po bokach, 4 regały na prasę i czasopisma umieszczonych na końcu sali w części czytelnianej. Kolumny obudowane siedziskami, 13 stolików czytelnianych ustawionych na ścianie z oknami (26 miejsc)
Część internetowa w Sali głównej - słupyza wypożyczeniami obudowane stolikami na komputery po 4 stanowiska wokół kolumny, 2 słupy przy drugim wejściu obudowane stolikami na komputery - razem 16 stanowisk komputerowych (tym 3 przeznaczone na katalog)
Przy Sali Konferencyjnej niskie, zamykane szafki na plecaki.
Sala Konferencyjna z częścią projekcyjną - Ekran projekcyjny,10 stolików dla czytelników, Miejsce na krzesła (ok.80).
Zaplecze do prac wewnętrznych:
* Część przeznaczona do gromadzenia, opracowania zbiorów,
* Część do planowania spotkań i animacji zajęć dla młodzieży

II Piętro/Poddasze +6,80

Kondygnacja biblioteczna przeznaczona dla dzieci.
Samoobsługowa wypożyczalnia dla dzieci do lat 10 - umożliwienie dzieciom wolnego dostępu do książek uatrakcyjni kontakt z biblioteką i przyciągnie do niej młodego czytelnika.
Propozycja aranżacji:
Sala główna
Wypożyczenia 1 stanowisko usytuowane przy wejściu głównym.
Z prawej strony Kącik Malucha - sala do zabawy i czytania bajek dla dzieci do 5 lat; specyfika czytelnika dziecięcego wymaga stworzenia innych warunków pracy dających możliwość łączenia edukacji z zabawą. “Kącik Malucha” służył będzie pierwszym i bardzo wczesnym kontaktom małych dzieci z książką i sprzyjał oswajaniu z książką i biblioteką dzieci, które nie umieją czytać i pisać. Najmłodsze dzieci uczestniczyć będą w zajęciach animacyjno-czytelniczych o charakterze zabawowym - wspólne czytanie, recytowanie, taniec, śpiew. Kolorowe dywaniki, poduchy na siedziska dla małych dzieci, 60 małych regalików 4 półkowych 10 małych stolików 4 osobowych do prac plastycznych i zajęć grupowych ustawionych pod oknem. Miejsce na ekran projekcyjny, miejsce na sprzęt grający
80 regałów (drewnianych 4 pułkowych) ustawionych wzdłuż kolumn po bokach dla dzieci starszych do 10 lat. Słupy obudowane siedziskami, 8 miejsc z dostępem do Internetu w tym katalog i możliwością zainstalowania gier komputerowych
Niskie, zamykane szafki na plecaki.
Magazynek.
Zaplecze do prac wewnętrznych: Część przeznaczona do gromadzenia, opracowania zbiorów, Część do planowania spotkań i animacji zajęć dla młodzieży

Na każdej kondygnacji bibliotecznej znajdują się sanitariaty ogólnodostępne.

Na poziomie 5,90 i 10,10 budynku dawnej Słodowni, umieszczono dział administracyjny Biblioteki. Dostępny poprzez wewnętrzną komunikację pionową.

16.3. DZIAŁ ADMINISTRACYJNY OBK - MCK

Mieści się w budynku dawnego magazynu oraz w budynku Suszarni wraz z częścią administracyjną.
Główne wejście od dobudowanej komunikacji wzdłuż budynku magazynu-biblioteki.
Fragment dawnej suszarni został przeznaczony na wykonanie klatki schodowej zgodnej z warunkami p.poż i pozwalającej na dostęp osobom niepełnosprawnym.
Pomieszczenia w części administracyjnej zostaną wykorzystane jako biurowe. W kielichu komina proponuje się umieszczenie Sali konferencyjnej.
Budynek części administracyjnej ma dwie kondygnacje oraz poddasze nieużytkowe. Można je wykorzystać na umieszczenie centrali wentylacyjnej.
Budynek Suszarni jest czterokondygnacyjny, z podpiwniczeniem. W podziemiu przewiduje się pomieszczenia magazynowo- techniczne. Na poszczególnych kondygnacjach oprócz funkcji komunikacyjnej, przewiduje się sanitariaty biurowe, magazyny oraz wspomnianą salę konferencyjną.

16.4. BIURO WYSTAW ARTYSTYCZNYCH - BWA

Mieści się w budynku dawnej warzelni piwa, od strony ul Polnej oraz od strony dziedzińca.
Jako dodatkowa powierzchnia wystawiennicza została włączona sala na poziomie – 2,30.
Przebudowana wewnętrzna klatka schodowa obsługuje wszystkie poziomy BWA.
W dobudowanym od strony dziedzińca segmencie, planuje się wyjście techniczne i komunikację pionową prowadzącą do piwnic przekształconych na magazyny zbiorów.
Zmodernizowane, dostosowane do obecnych wymogów toalety ogólnodostępne znajdują się w pobliżu głównego wejścia.
Na wyższych kondygnacjach przewiduje się pomieszczenia uzupełniające: pracownię techniczną, biura, pracownie, sanitariaty i pom. socjalne.

16.5. STREFA WEJŚCIOWA II

Hol w części północno-wschodniej zlokalizowany jest w budynku dawnego magazynu zbożowego oraz nowoprojektowanym.
Hol prowadzi na przestrzał pomiędzy ul. Polną i dziedzińcem do sklepu typu EMiK, do holu biletowego części teatralno-kinowej i galerii fotografii, oraz do MCK.
Wzdłuż budynku dawnego magazynu zbożowego projektuje się przeszklony hol komunikacyjny ze schodami. Oczyszczona z tynku, ceglana elewacja będzie widoczna z zewnątrz i wewnątrz. Przewiduje się zachowanie rytmu istniejących otworów okiennych.
Komunikacja prowadzi na poszczególne kondygnacje MCK.

16.6. MIEJSKIE CENTRUM KULTURY - MCK

Mieści się w budynku dawnego magazynu zbożowego, na ostatniej kondygnacji budynku dawnej warzelni piwa, od strony ul Polnej oraz w budynku nowoprojektowanym.

Przyziemie/piwnica – poziom -5,55

W podziemiu dawnego magazynu zbożowego przewiduje studio radiowe i nagrań muzycznych, pracownię montażu filmowego oraz pom. instalacyjne. W części dobudowanej - hol i komunikacja pionowa.
W podziemiu budynku nowoprojektowanego przewiduje się garderoby artystów, salę prób, pomieszczenia magazynowe teatru, kostiumerię oraz pomieszczenia techniczne.

Parter – poziom – 0,65m
Na parterze dawnego magazynu zbożowego przewiduje hol wejściowy, sklep typu EMPiK oraz klub Dziennikarski i Literacki. W części dobudowanej - hol i komunikacja pionowa.
Na parterze budynku nowoprojektowanego znajduje się hol wejściowy z kasami części kinowo-teatralnej, wejście do Galerii Fotografii, w części kinowej zaprojektowano 2 sale kinowe (kino 3D z zapleczem – 120 miejsc oraz kino 2D – sala kameralna z małą scenę, oświetleniem i nagłośnieniem – 80 miejsc) oraz salę teatralną (zapadnia, scena obrotowa) przystosowaną do projekcji filmowych oraz koncertów fortepianowych, kameralnych i widowisk estradowych z miejscem na odstawienie fortepianu i kieszenią na scenografię i rekwizyty teatralne.
Od strony dziedzińca znajduje się wejście dla artystów oraz brama dostawcza na scenografię teatralną. Od strony ul. Wardeckiego przewidziano przeszklone foyer z możliwością niezależnego wejścia do strefy teatralnej (używając drzwi ewakuacyjnych).

I Piętro – poziom - +3,43m

Na I piętrze dawnego magazynu zbożowego przewiduje Ośrodek Tradycyjnego Rzemiosła z zapleczem instruktorskim, magazynowym oraz sanitarno-socjalnym. W części dobudowanej - hol i komunikacja pionowa.
Na I piętrze budynku nowoprojektowanego znajduje się:
- Galeria Fotografii wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi. Galeria mieści się w narożniku budynku, może być przeszklona, aby zachęcać do odwiedzin. Galeria jest oddzielona składaną ścianą od foyer teatralnego – jest możliwe połączenie przestrzeni.
- 500- osobowa widownia teatralna oraz przestrzeń techniczna sceny

II Piętro – poziom - +6,49m

Na II piętrze dawnego magazynu zbożowego przewiduje pracownie i kluby z zapleczem instruktorskim, magazynowym oraz sanitarno-socjalnym. Przewiduje się okna połaciowe w dachu. W części dobudowanej - hol i komunikacja pionowa.
Na II piętrze budynku nowoprojektowanego znajdują się:
- sale i pracownie ze specjalnymi wymogami akustycznymi, gabarytowymi, instalacyjnymi, itp. czyli sale prób taneczno-baletowych, sala prób chóru, pracownie muzyczne.
- przestrzeń techniczna Sali teatralnej.

16.7. MINI BROWAR – GASTRONOMIA - MŁYN

Osobny budynek usytuowany przy ul. Adama Wardyńskiego. Tworzą go dwa segmenty o różnej wysokości: wschodni o 5nierównych kondygnacjach z poddaszem i zachodni - 3 kondygnacje.
Na parterze przewiduje się:
- pomieszczenia magazynowe na urządzenia terenowe dla MCK
- hol wejściowy do mini- browaru, z komunikacja pionową oraz sklepem z regionalnymi artykułami gastronomicznymi.
- zaplecze technologiczne gastronomii

Na I piętrze przewiduje się:
- w części 3 kondygnacyjnej projektuje się tylko 2 kondygnacje. Będzie to hala konsumpcyjna mini browaru
- części 5 kondygnacyjnej – komunikacja pionowa, hol oraz sanitariaty ogólnodostępne (trzeba podnieść poziom II kondygnacji aby uzyskać wymaganą minimalna wysokość dla sanitariatów)

Na II piętrze części 5- kondygnacyjnej przewiduje się wentylatornię obsługująca salę konsumpcyjną (ta kondygnacja, po podniesieniu poziomu stropu będzie miała wysokość około 2,30m)
Na III, IV piętrze części 5- kondygnacyjnej przewiduje się po dwa 3–osobowe pokoje gościnne z własnymi węzłami sanitarnymi.
Na poddaszu pom. obsługi pokoi gościnnych – pokój biurowo-magazynowy.

16.8. BUDYNEK MAGAZYNOWO-GARAŻOWY

Budynek został zlokalizowany w miejsce rozebranego budynku pełniącego kiedyś role zaplecza socjalnego pracowników. Przeznaczony jest na garażowanie służbowych samochodów oraz porządkowy sprzęt terenowy. W kubaturę budynku zostało wbudowane pomieszczenie na segregację odpadów.

17. WYTYCZNE PROJEKTOWE –KONSTRUKCYJNE

Celem opracowania niniejszych wytycznych jest określenie koniecznego do wykonania zakresu projektu konstrukcyjnego budowlanego projektowanej modernizacji i rozbudowy budynków dawnego browaru zlokalizowanego w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Sienniejskiej 54.

17.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA KONSTRUKCJI BUDYNKÓW

Konstrukcja budynków została zrealizowana na przełomie XIX i XX wieku
W technologii tradycyjnej – ściany konstrukcyjne murowane, stropy drewniane, lub ceramiczne na belkach stalowych, konstrukcja dachowa drewniana (więźba dachowa).
Stan techniczny poszczególnych elementów konstrukcji budynków jest zróżnicowany.
Ogólnie można stwierdzić, że w najlepszym stanie pozostają murowane ściany i stropy ceramiczno- stalowe, a w najgorszym konstrukcja drewniana stropów i dachów.
Zgodnie z § 206.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie konieczne będzie opracowanie aktualnej ekspertyzy technicznej stanu konstrukcji i elementów budynku przewidzianego do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany przeznaczenia budynku.

17.2. WYTYCZNE PROJEKTOWE DO POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW KONSTRUKCJI BUDYNKÓW

Fundamenty

Ławy fundamentowe budynków zostały wykonane z cegły ceramicznej pełnej z odsadzkami.
Ściany budynków nie wykazują pęknięć ani zarysowań wskazujących na wady w posadowieniu budynków.
Wykorzystanie istniejących fundamentów bez wzmocnień jest możliwe po potwierdzeniu przez ekspertyzę wymienioną powyżej.

Ściany fundamentowe

Na ścianach murowanych części podpiwniczonych istnieje konieczność wykonania izolacji pionowej przeciwwilgociowej po ich odkopaniu od strony zewnętrznej.
Należy również wykonać izolację poziomą ścian murowanych np. stosując przepony z iniekcji krystalicznej lub żywicznej.
W częściach podpiwniczonych ścian zewnętrznych należy zastosować izolację poziomą ścian (przepony) w dwóch poziomach: w poziomie izolacji posadzki piwnic i dodatkowo ok. 30 cm nad poziomem gruntu.

Ściany konstrukcyjne

Ściany konstrukcyjne murowane z cegły ceramicznej pełnej o grubości od 42cm do 102 cm są w stanie technicznym dobrym umożliwiającym po dokonaniu napraw miejscowych ubytków i pęknięć ich dalszą eksploatację.

Stropy

Wszystkie stropy drewniane z uwagi na zły stan techniczny przewidziane są do rozbiórki.
Stropy ceramiczne na belkach stalowych w tym odcinkowe nadają się do adaptacji po określeniu ich stanu technicznego oraz sprawdzeniu wymaganej nośności wynikającej z przeznaczenia pomieszczeń z uwzględnieniem ciężaru od ścianek działowych.
Nowe stropy z płytek prefabrykowanych WPS na belkach stalowych nadają się do adaptacji po sprawdzeniu wymaganej nośności wynikającej z przeznaczenia pomieszczeń z uwzględnieniem obciążenia od ścianek działowych.
Zwraca się uwagę na ewentualną konieczność zabezpieczenia konstrukcji stropów do wymaganej - wynikającej z projektu klasy odporności ogniowej.

Konstrukcja dachu
Konstrukcja drewniana dachu w większości przypadków z uwagi na zły stan techniczny kwalifikuje się do wymiany. Fragmenty konstrukcji dachu w dobrym stanie technicznym po pozytywnym badaniu mykologicznym nadaje się do adaptacji.
Ostateczna decyzję o zastosowaniu istniejącej konstrukcji dachu należy podjąć w wyniku przeprowadzonych obliczeń statyczno-wytrzymałościowych uwzględniających dodatkowe obciążenia od ocieplenia , zabezpieczenia p.poż. oraz zwiększonych normowych obciążeń od ściegu i wiatru.

18. KLASYFIKACJA POŻAROWA

18.1 PODSTAWOWE PRZEPISY.

Projekt powinien być wykonany w zgodzie z następującymi przepisami:
ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn. Dz. U. z 2009r. Nr 178, poz.1380),
rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz.690 z późn. zm.),
rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 109, poz.719),
rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030),Polska Norma PN-B-02852. Ochrona przeciwpożarowa budynków. Obliczanie gęstości obciążenia ogniowego oraz wyznaczanie względnego czasu trwania pożaru.
PN-92/N-01256. 01 Ochrona przeciwpożarowa.
PN-92/N-01256.02 Ewakuacja.

18.2 KLASYFIKACJA POŻAROWA.

Wszystkie zespoły, budynki poza dawną Suszarnią wraz częścią administracyjną (kat zagrożenia ludzi ZL III) zalicza się do kategorii zagrożenia ludzi ZL I – zawierające pomieszczenia przeznczone do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób nie będących ich stałymi użytkownikami, a nieprzeznaczone przede wszystkim do użytku ludzi o ograniczonej zdolności poruszania się. Według rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. 75, poz. 690) ze zmianami - Budynki dzielą się ze względu na wysokość:
§ 8. W celu określenia wymagań technicznych i użytkowych wprowadza się następujący podział budynków na grupy wysokości:
1) niskie (N) - do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie,
2) średniowysokie (SW) - ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie,
Część budynków jest budynkami niskimi,
Budynki dawnej Słodowni, Suszarni, Młyna oraz projektowany budynek teatralno-kinowy mają wysokość przekraczającą 12m, więc są budynkami średniowysokimi chyba, że Rzeczoznawca zakwalifikuje je inaczej.
§ 212. 1. Ustanawia się pięć klas odporności pożarowej budynków lub ich części, podanych w kolejności od najwyższej do najniższej i oznaczonych literami: "A", "B", "C", "D" i "E",

Budynek niski	ZLI – kategoria „B”
Budynek średniowysoki	ZLI – kategoria „B”
Budynek niski	ZLIII – kategoria „C”
Budynek średniowysoki	ZLIII – kategoria „B”

19. ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ ZROZBICIEM NA ZESPOŁY.

MIEJSKIE CENTRUM KULTURY – MCK – ADMINISTRACJA

PIWNICA

02.01.A	Magazyn	69,63 m^2
02.K3.A	Klatka schodowa	33,15 m^2
02.S3.A	Szyb windowy	4,31 m^2

PRZYZIEMIE

01.22.A	Pomieszczenie porządkowe	3,42 m^2
01.23.A	Sanitariat personelu damski	17,78 m^2
01.24.A	Komunikacja	23,49 m^2
01.25.A	Pomieszczenie socjalne	3,32 m^2
01.26.A	Biuro	14,91 m^2
01.27.A	Biuro	8,55 m^2
01.28.A	Biuro	8,93 m^2
01.29.A	Biuro	8,93 m^2
01.30.A	Biuro	8,66 m^2
01.31.A	Biuro	8,25 m^2
01.32.A	Magazyn sprzętu	52,2 m^2
01.K3.A	Klatka schodowa	33,15 m^2
01.S3.A	Szyb windowy – pustka 4,31 m2	

PARTER

1.01.A	Hol wejściowy, informacja turystyczna, kasy, drobny handel	114,57 m^2
1.02.A	Hol wejściowy ze strefą konsumpcyjną (barek)	119,59 m^2
1.03.A	Szatnia odzieży wierzchniej	22,12 m^2
1.04.A	Zaplecze personelu barku	14,70 m^2
1.18.A	Pomieszczenie porządkowe	3,42 m^2
1.19.A	Sanitariat personelu barku	17,62 m^2
1.20.A	Komunikacja	22,09 m^2
1.21.A	Pomieszczenie socjalne	3,32 m^2
1.22.A	Biuro	14,91 m^2
1.23.A	Biuro	8,80 m^2
1.24.A	Biuro	19,20 m^2
1.25.A	Biuro	17,90 m^2
1.28.A	Biuro	19,95 m^2
1.29.A	Magazyn	22,41 m^2
1.K3.A	Klatka schodowa	33,15 m^2
1.S3.A	Szyb windowy – pustka 4,31 m2	

I PIĘTRO

2.14.A	Magazyn, archiwum	13,15	m^2
2.15.A	Magazyn, archiwum	52,20	m^2
2.K3.A	Klatka schodowa	42,38	m^2
2.S3.A	Szyb windowy – pustka 4,31 m2		

II PIĘTRO

3.22.A	Komunikacja	14,23	m^2
3.23.A	Sanitariat ogólnodostępny męski	4,21	m^2
3.24.A	Sanitariat ogólnodostępny damski	3,33	m^2
3.25.A	Sala konferencyjna	51,84	m^2
3.K3.A	Klatka schodowa	33,51	m^2
3.S3.A	Szyb windowy – pustka 4,31 m2		
	Razem	**967,28**	**m^2**

MIEJSKA BIBLIOTEKA PUBLICZNA

PRZYZIEMIE

01.01B	Hol, schody	83,08	m^2
01.02B	Komunikacja	5,86	m^2
01.03B	Sanitariat ogólnodostępny damski	11,18	m^2
01.04.B	Sanitariat dla niepełnosprawnych	4,17	m^2
01.05.B	Sanitariat ogólnodostępny męski	13,95	m^2
01.06.B	Pomieszczenie porządkowe	2,4	m^2
01.07.B	Sala konferencyjna	112,96	m^2
01.08.B	Komunikacja	54,64	m^2
01.09.B	Magazyn książek	171,47	m^2
01.10.B	Magazyn sprzętu	32,13	m^2
01.11.B	Archiwum	15,87	m^2
01.12.B	Introligatornia	33,19	m^2
01.13.B	Rozdzielnia elektryczna	9,43	m^2
01.14.B	Wentylatornia	49,78	m^2
01.15.B	Szatnia personelu technicznego	10,02	m^2
01.16.B	Szatnia sprzątających	9,9	m^2
01.17.B	Hol	29,36	m^2
01.18.B	Sanitariat personelu damski	4,19	m^2
01.19.B	Pomieszczenie porządkowe	4,44	m^2
01.20.B	W.C. Męski	6,78	m^2
01.21.B	Pomieszczenie socjalne	15,15	m^2
01K1.B	Klatka schodowa	18,96	m^2
01.S1.B	Szyb windowy	4,00	m^2
01.S2.B	Szyb windowy	4,00	m^2

PARTER

1.05/K2.B	Hol, schody K2	92,91	m^2
1.06.B	Biblioteka – sala główna-dorośli, wypożyczalnia, część multimedialna oraz internetowa	441,30	m^2
1.07.B	Zaplecze prac wewnętrznych	11,90	m^2
1.08.B	Gromadzenie, opracowywanie zbiorów	23,80	m^2
1.09.B	Prace informacyjno bibliograficzne	14,06	m^2
1.10.B	Serwerownia	9,63	m^2
1.11.B	Pomieszczenie socjalne	9,70	m^2
1.12.B	Komunikacja	9,71	m^2
1.13.B	Sanitariat ogólnodostępny damski	14,88	m^2
1.14.B	Sanitariat ogólnodostępny męski	15,22	m^2
1.15.B	Pomieszczenie porządkowe	4,05	m^2
1.16.B	Sanitariat dla niepełnosprawnych	5,68	m^2
1.17.B	Komunikacja	15,18	m^2
1.K1.B	Klatka schodowa	19,05	m^2
1.S1.B	Szyb windowy – pustka 4,00 m2		
1.S2.B	Szyb windowy – pustka 4,00 m2		

I PIĘTRO

2.01/K2.B	Hol, schody K2	86,71	m^2
2.02.B	Biblioteka – sala główna, część internetowa i czytelniana	334,70	m^2
2.03.B	Sala konferencyjna	86,80	m^2
2.04.B	Komunikacja	27,20	m^2
2.05.B	Planowanie spotkań i animacji zajęć z młodzieżą	15,07	m^2
2.06.B	Gromadzenie, opracowywanie zbiorów	63,70	m^2
2.07.B	Magazyn socjalny	6,46	m^2
2.08.B	Komunikacja	10,68	m^2
2.09.B	Sanitariat dla niepełnosprawnych	4,65	m^2
2.10.B	Pomieszczenie porządkowe	3,33	m^2
2.11.B	Sanitariat ogólnodostępny damski	15,92	m^2
2.12.B	Sanitariat ogólnodostępny męski	15,52	m^2
2.13.B	Komunikacja	15,87	m^2
2.K1.B	Klatka schodowa	19,35	m^2
2.S1.B	Szyb windowy – pustka 4,00 m2		
2.S2.B	Szyb windowy – pustka 4,00 m2		

II PIĘTRO

3.01/K2.B	Hol, schody K2	87,08	m^2
3.02.B	Biblioteka -sala główna dzieci	213,30	m^2
3.03.B	Sala zajęć grupowych	52,20	m^2
3.04.B	Komunikacja	32,30	m^2
3.05.B	Planowanie spotkań i animacja	23,72	m^2

3.06.B	Zaplecze prac wewnętrznych	36,49	m^2
3.07.B	Pomieszczenie socjalne	8,74	m^2
3.08.B	Komunikacja	20,92	m^2
3.09.B	Sanitariat ogólnodostępny damski	16,47	m^2
3.10.B	Pomieszczenie porządkowe	16,60	m^2
3.11.B	Sanitariat ogólnodostępny męski	15,83	m^2
3.12.B	Komunikacja	29,55	m^2
3.13.B	Dział promocji	15,97	m^2
3.14.B	Sekretariat	10,04	m^2
3.15.B	Dyrekcja	20,14	m^2
3.16.B	Księgowość	11,84	m^2
3.17.B	Kadry	11,45	m^2
3.18.B	Sanitariat personelu damski	4,32	m^2
3.19.B	Sanitariat personelu męski	4,32	m^2
3.20.B	Pomieszczenie socjalne	8,09	m^2
3.21.B	Pomieszczenie porządkowe	1,59	m^2
3.K1.B	Klatka schodowa	19,71	m^2
3.S1.B	Szyb windowy – pustka 4,00 m2		
3.S2.B	Szyb windowy – pustka 4,00 m2		

PODDASZE

4.01.B	Komunikacja	11,55	m^2
4.02.B	Biuro- Sala konferencyjna	41,97	m^2
4.03.B	Wentylatornia	44,80	m^2
4.04.B	Serwerownia biurowa	26,18	m^2
4.05.B	Biuro -archiwum	9,70	m^2
4.K1.B	Klatka schodowa	28,37	m^2
	Razem	**2 923,18**	**m^2**

BIURO WYSTAW ARTYSTYCZNYCH – BWA

PRZYZIEMIE

01.33.W	Komunikacja	58,10	m^2
01.34.W	Rozdzielnia CO	12,29	m^2
01.35.W	Magazyn	127,18	m^2
01.36.W	Rozdzielnia elektryczna	13,77	m^2
01.K4.W	Klatka schodowa	24,44	m^2
01.S4.W	Szyb windowy	2,46	m^2
01.S5.W	Szyb windowy	6,00	m^2

PARTER

1.30.W	Sala wystawowa	113,10 m^2
1.31.W	Sala wystawowa	109,53 m^2
1.32.W	Sala wystawowa	98,86 m^2
1.33.W	Sala wystawowa	137,37 m^2
1.34.W	Hol	33,25 m^2
1.35.W	Sanitariat ogólnodostępny męski	8,62 m^2
1.36.W	Sanitariat dla niepełnosprawnych	7,95 m^2
1.37.W	Sanitariat ogólnodostępny damski	10,93 m^2
1.38.W	Komunikacja	19,66 m^2
1.39.W	Magazyn	8,26 m^2
1.40/K5.W	Komunikacja, schody K5	42,93 m^2
1.K4.W	Klatka schodowa	21,39 m^2
1.S4.W	Szyb windowy – pustka 2,46 m2	
1.S5.W	Szyb windowy – pustka 6,00 m2	

I PIĘTRO

2.16.W	Komunikacja	28,80 m^2
2.17.W	Pracownia techniczna	60,20 m^2
2.18.W	Biuro	23,90 m^2
2.18.a.W	Biuro	21,90 m^2
2.19.W	Sanitariat personelu damski	3,84 m^2
2.20.W	Sanitariat personelu męski	5,39 m^2
2.21.W	Pomieszczenie socjalne	8,37 m^2
2.22.a.W	Komunikacja	19,10 m^2
2.22.b.W	Biuro	10,30 m^2
2.22.c.W	Biuro	47,40 m^2
2.22.d.W	Sanitariat dla personelu	3,30 m^2
2.23/K5.W	Komunikacja, schody K5	42,93 m^2
2.24.W	Magazyn	14,33 m^2
2.25.W	Magazyn	16,04 m^2
2.K4.W	Klatka schodowa	22,44 m^2
2.S4.W	Szyb windowy – pustka 2,46 m2	
2.S5.W	Szyb windowy – pustka 6,00 m2	

I I PIĘTRO

3.26.W	Komunikacja	28,50 m^2
3.27.W	Sanitariat personelu	5,00 m^2
3.28.W	Biuro	15,40 m^2
3.30.W	Biuro	21,50 m^2
3.31.W	Biuro	9,50 m^2
3.K4.W	Klatka schodowa	22,44 m^2

3.S4.W	Szyb windowy – pustka m2	2,46	
3.S5.W	Szyb windowy – pustka m2	6,00	
	Razem	**1 286,67**	**m^2**

MIEJSKIE CENTRUM KULTURY – MCK

PRZYZIEMIE

01.37/K6.K	Komunikacja, schody K5	107,59	m^2
01.38.K	Pomieszczenie instruktorów	20,31	m^2
01.39.K	Studio radiowe i nagrań muzycznych	96,07	m^2
01.40.K	Komunikacja	13,54	m^2
01.41.K	Pracownia montażu filmowego	44,22	m^2
01.42.K	Instalacje	136,46	m^2
01.43.K	Komunikacja	144,2	m^2
01.44.K	Pomieszczenie socjalne	14,4	m^2
01.45.K	Garderoba	33,74	m^2
01.46.K	Węzeł sanitarny	5,52	m^2
01.47.K	Garderoba	5,25	m^2
01.48.K	Węzeł sanitarny	33,74	m^2
01.49.K	Garderoba	35,08	m^2
01.50.K	Węzeł sanitarny	5,34	m^2
01.51.K	Pomieszczenie techniczne	43,28	m^2
01.52.K	Pomieszczenie techniczne	44,45	m^2
01.53.K	Sala prób	280,6	m^2
01.54.K	Zaplecze sanitarno-szatniowe personelu technicznego	18,25	m^2
01.55.K	Zaplecze sanitarno-szatniowe personelu technicznego	18,25	m^2
01.56.K	Magazyn	269,2	m^2
01.57.K	Kostiumeria	73,1	m^2
01.S6.K	Szyb windowy	4,00	m^2

PARTER

1.41.K	Przedsionek	10,75	m^2
1.42.K	Hol	51,94	m^2
1.43/K6.K	Hol, schody K6	115,82	m^2
1.44.K	Sklep typu EMPIK	210,06	m^2
1.45.K	Klub dziennikarski	58,85	m^2
1.46.K	Sanitariat personelu	3,04	m^2
1.47.K	Hol części kinowo - teatralnej z kasami	93,57	m^2
1.48.K	Komunikacja	3,10	m^2
1.49.K	Zaplecze kas	19,37	m^2
1.50.K	Sanitariat personelu	4,17	m^2
1.51.K	Hol, miejsca konsumpcyjne barku	189,07	m^2
1.52.K	Barek	25,43	m^2

1.53.K	Zaplecze barku	34,46	m^2
1.54.K	Sala kinowa	107,25	m^2
1.55.K	Zaplecze sali kinowej	18,95	m^2
1.56.K	Sala kinowa	144,78	m^2
1.57.K	Zaplecze sali kinowej	25,39	m^2
1.58.K	Foyer	104,86	m^2
1.59.K	Sanitariat ogólnodostępny damski	21,70	m^2
1.60.K	Sanitariat dla niepełnosprawnych	4,60	m^2
1.61.K	Magazyn	40,80	m^2
1.62.K	Sanitariat ogólnodostępny męski	22,80	m^2
1.63.K	Komunikacja widowni	6,40	m^2
1.64.K	Komunikacja widowni	6,40	m^2
1.65.K	Przedsionek	4,20	m^2
1.K7.K	Klatka schodowa	9,38	m^2
1.K8.K	Klatka schodowa	15,60	m^2
1.K9.K	Klatka schodowa	13,97	m^2
1.S6.K	Szyb windowy – pustka 4,00 m2		

I PIĘTRO

2.26/K6.K	Komunikacja, schody K6	112,18	m^2
2.27.K	Klub szachowy	85,07	m^2
2.28.K	Komunikacja	32,76	m^2
2.29.K	Magazyn materiałów	21,52	m^2
2.30.K	Pracownia	44,36	m^2
2.31.K	Pracownia	41,18	m^2
2.32.K	Pokój instruktorów	18,36	m^2
2.33.K	Pracownia	42,73	m^2
2.34.K	Pomieszczenie porządkowe	9,46	m^2
2.35.K	Komunikacja	5,43	m^2
2.36.K	Sanitariat dla niepełnosprawnych	4,10	m^2
2.37.K	Sanitariat ogólnodostępny damski	11,56	m^2
2.38.K	Sanitariat ogólnodostępny męski	11,22	m^2
2.39.K	Komunikacja	48,04	m^2
2.40.K	Magazyn	54,81	m^2
2.41.K	Ciemnia fotograficzna	34,53	m^2
2.42.K	Archiwum fotografii ostrowieckiej	54,96	m^2
2.43.K	Pokój biurowy	21,81	m^2
2.44.K	Pokój biurowy	21,81	m^2
2.45.K	Sanitariat ogólnodostępny damski	3,82	m^2
2.46.K	Sanitariat ogólnodostępny męski	5,88	m^2
2.47.K	Pomieszczenie porządkowe	2,49	m^2

2.48.K	Sanitariat dla niepełnosprawnych	4,67	m^2
2.49.K	Sala wystawiennicza	315,91	m^2
2.50.K	Foyer	77,01	m^2
2.51.K	Komunikacja	56,96	m^2
2.52.K	Widownia	362,66	m^2
2.53.K	Scena z zapleczem	230,00	m^2
2.53.a.K	Rozbieralnia	23,00	m^2
2.53.b.K	Rozbieralnia	22,10	m^2
2.K7.K	Klatka schodowa	6,64	m^2
2.K8.K	Klatka schodowa	11,70	m^2
2.K9.K	Klatka schodowa	23,24	m^2
2.S6.K	Szyb windowy – pustka 4,00 m2		

II PIĘTRO

3.32.K	Komunikacja	37,60	m^2
3.33.K	Biuro	23,40	m^2
3.34.K	Biuro	22,60	m^2
3.35.K	Biuro	22,10	m^2
3.36.K	Biuro	21,80	m^2
3.37.a.K	Sanitariat personelu damski	3,70	m^2
3.37.b.K	Sanitariat personelu męski	5,50	m^2
3.37.c.K	Pomieszczenie socjalne	13,50	m^2
3.38/K6.K	Hol, schody K6	112,36	m^2
3.39.K	Komunikacja	68,30	m^2
3.40.K	Pokój instruktorów	14,20	m^2
3.41.K	Pokój instruktorów	15,90	m^2
3.42.K	Pokój instruktorów	20,10	m^2
3.43.K	Pokój instruktorów	20,10	m^2
3.44.K	Zaplecze szatniowe	24,30	m^2
3.45.K	Zaplecze szatniowe	24,30	m^2
3.46.K	Pracownia grafiki komputerowej	34,10	m^2
3.47.K	Modelarnia	37,50	m^2
3.48.K	Pracownia plastyczna	44,90	m^2
3.49.K	Komunikacja	5,10	m^2
3.50.K	Sanitariat ogólnodostępny damski	9,67	m^2
3.51.K	Pomieszczenie porządkowe	2,47	m^2
3.52.K	Sanitariat ogólnodostępny męski	9,94	m^2
3.53.K	Komunikacja	48,22	m^2
3.54.K	Sale prób taneczno – baletowych	252,61	m^2
3.55.K	Sale prób chóru	81,23	m^2
3.56.K	Pracownie muzyczne	81,06	m^2

3.57.K	Pomieszczenie techniczne	110,50	m^2
3.K9.K	Klatka schodowa	18,14	m^2
3.S1.B	Szyb windowy – pustka 4,00 m2		
3.S2.B	Szyb windowy – pustka 4,00 m2		
3.S3.A	Szyb windowy – pustka 4,31 m2		
3.S4.W	Szyb windowy – pustka 2,46 m2		
3.S5.W	Szyb windowy – pustka 6,00 m2		
	Razem	**5 820,47**	**m^2**

MŁYN – MINI BROWAR

PARTER

1.01.M	Hol	43,14	m^2
1.02.M	Sklep	18,30	m^2
1.03.M	Zaplecze gastronomiczne	19,98	m^2
1.04.M	Zaplecze gastronomiczne	41,36	m^2
1.05.M	Zaplecze gastronomiczne	3,30	m^2
1.06.M	Pomieszczenie porządkowe	3,08	m^2
1.07.M	Komunikacja	52,99	m^2
1.08.M	Zaplecze socjalne	13,67	m^2
1.09.M	Magazyn opakowań	4,96	m^2
1.10.M	Biuro	17,33	m^2
1.11.M	Przyłącze CO	14,71	m^2
1.12.M	Rozdzielnia elektryczna	14,05	m^2
1.13.M	Magazyn MCK	81,35	m^2
1.14.M	Zaplecze socjalne	13,00	m^2
1.15.M	Zaplecze socjalne	13,07	m^2
1.16.M	Magazyn	20,65	m^2
1.17.M	Magazyn	21,54	m^2
1.K1.M	Klatka schodowa	17,91	m^2
1.K2.M	Klatka schodowa	4,24	m^2
1.S1.M	Szyb windowy	3,05	m^2
1.S2.M	Szyb windowy	1,84	m^2

I PIĘTRO

2.01.M	Hol	25,17	m^2
2.02.M	Komunikacja	9,37	m^2
2.03.M	Sanitariat ogólnodostępny damski	9,83	m^2
2.04.M	Sanitariat ogólnodostępny męski	10,95	m^2
2.05.M	Sanitariat dla niepełnosprawnych	4,58	m^2
2.06.M	Restauracja	305,91	m^2

2.K1.M	Klatka schodowa	17,02	m^2
2.K2.M	Klatka schodowa	5,91	m^2
2.S1.M	Szyb windowy – pustka 3,05 m^2		
2.S2.M	Szyb windowy – pustka 1,84 m^2		
	II PIĘTRO		
3.01.M	Komunikacja	10,2	m^2
3.02.M	Wentylatornia	49,77	m^2
3.K1.M	Klatka schodowa	17,02	m^2
3.S1.M	Szyb windowy – pustka 3,05 m^2		
	III PIĘTRO		
4.01.M	Komunikacja	10,00	m^2
4.02.M	Pokój	20,33	m^2
4.03.M	Łazienka	4,00	m^2
4.04.M	Pokój	20,34	m^2
4.05.M	Łazienka	4,00	m^2
3.K1.M	Klatka schodowa	17,02	m^2
4.S1.M	Szyb windowy – pustka 3,05 m^2		
	IV PIĘTRO		
5.01.M	Komunikacja	10,00	m^2
5.02.M	Pokój	20,33	m^2
5.03.M	Łazienka	4,00	m^2
5.04.M	Pokój	20,34	m^2
5.05.M	Łazienka	4,00	m^2
5.K1.M	Klatka schodowa	17,02	m^2
5.S1.M	Szyb windowy – pustka 3,05		m^2
	Razem	**1040,63**	**m^2**

BUDYNEK GARAŻOWO – MAGAZYNOWY

PARTER

1.01.G	Garaż, magazyn	117,75	m^2
1.02.G	Pomieszczenie na odpadki	43,17	m^2
	Razem	**160,92**	**m^2**

OGÓŁEM 12 026,94 m2

Arch. Anna Pietras
Warszawa maj 2014.

SZACUNKOWE KOSZTY
PRAC BUDOWLANYCH

dla realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą:

„Ostrowiecki Browar Kultury
przy ul. Sienieńskej
w Ostrowcu Świętokrzyskim”

OKREŚLENIE PLANOWANYCH KOSZTÓW ROBT BUDOWLANYCH

przy realizacji

„Ostrowiecki Browar Kultury

przy ul. Sienieńskej w Ostrowcu Świętokrzyskim”

Niniejsze oszacowanie kosztów wyliczono na podstawie wytycznych projektowych i planu funkcjonalno użytkowego opracowanych w KIPP Projekt Sp z o.o. w maju 2014r.

Do oszacowania kosztów robót, ze względu na ich unikalny charakter przyjmowano
Wskaźniki cenowe na podstawie własnych doświadczeń oraz pomocniczo (np. przez analogię) aktualne w dniu opracowania wydawnictwa Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o. - SEKOCENBUD oraz wydawnictwo BISTYP-CONSULTING pt. „Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych".

Poziom cen I kw. 2014r.

Obmiary oraz koszty netto, przyjęto – zaokrąglone.

W cenach rozbiórek ujęto wywóz materiałów (gruzu , złomu , itp.).

UWAGA!

Wycena zawiera koszty wyposażenia budynków

lp	Opis robót	ilość	Cena jednostkowa	Cena
1	2	3	4	5
1	Roboty przygotowawcze			60 000 zł
2	Rozbiórki budynków G i H oraz część budynku D	6300 m^3	160 zł/m^3	1 008 000 zł
3	Częściowe rozbiórki (dobudówki) przy budynkach B, C, D i F	7200 m^3	180 zł/m^3	1 296 000 zł
4	Rewitalizacja zespołu obiektów (z koniecznymi rozbiórkami elementów budynków) polegająca na przebudowie i adaptacji do nowych funkcji – budynki A, B, C, D i F	37000 m^3	800 zł/m^3	29 600 000 zł
5	Wykonanie projektowanych budynków- G i W oraz fragmentów dobudowanych do budynków B, C i D.	26100 m^3	900 zł/m^3	23 490 000 zł
6	Nawierzchnia utwardzona - ciągi pieszo jezdne	1980 m^2	200 zł/m^2	396 000 zł
7	Nawierzchnia utwardzona - parking	3270 m^2	220 zł/m^2	719 400 zł
8	Zieleń	3600 m^2	60 zł/m^2	216 000 zł
9	Place zabaw	100 m^2	350 zł/m^2	35 000 zł
10	Ogrodzenie terenu z bramami wjazdowymi	110 m	1100 zł/m	121 000 zł
11	Mała architektura (ławki, kosze na śmieci, oświetlenie, stacja trafo, itp)			140 000 zł
		Razem netto		**57 081 400 zł**
		Podatek VAT		**13 128 722 zł**
Ogółem roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych brutto ca				**70 210 122 zł**

Założono szacunkowe koszty wyposażenie obiektów w przedziale między 10% – 14%

1. Wyposażenie obiektów netto 6 850 000 zł
2. Roboty budowlane i wyburzeniowe 50 231 400 zł

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. STRONA TYTUŁOWA .

2. OPIS TECHNICZNY

3. SZACUNKOWE KOSZTY

3. RYSUNKI

SPIS RYSUNKÓW

Rys. nr 1
PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OSTROWIECKI BROWAR KULTURY
- PLAN SYTUACYJNY skala 1 : 500

Rys. nr 2
PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OSTROWIECKI BROWAR KULTURY
- STAN ISTNIEJĄCY –PROPONOWANE WYBURZENIA skala 1 : 500

Rys. nr 3
PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OSTROWIECKI BROWAR KULTURY
- RZUT PIWNIC skala 1 : 200

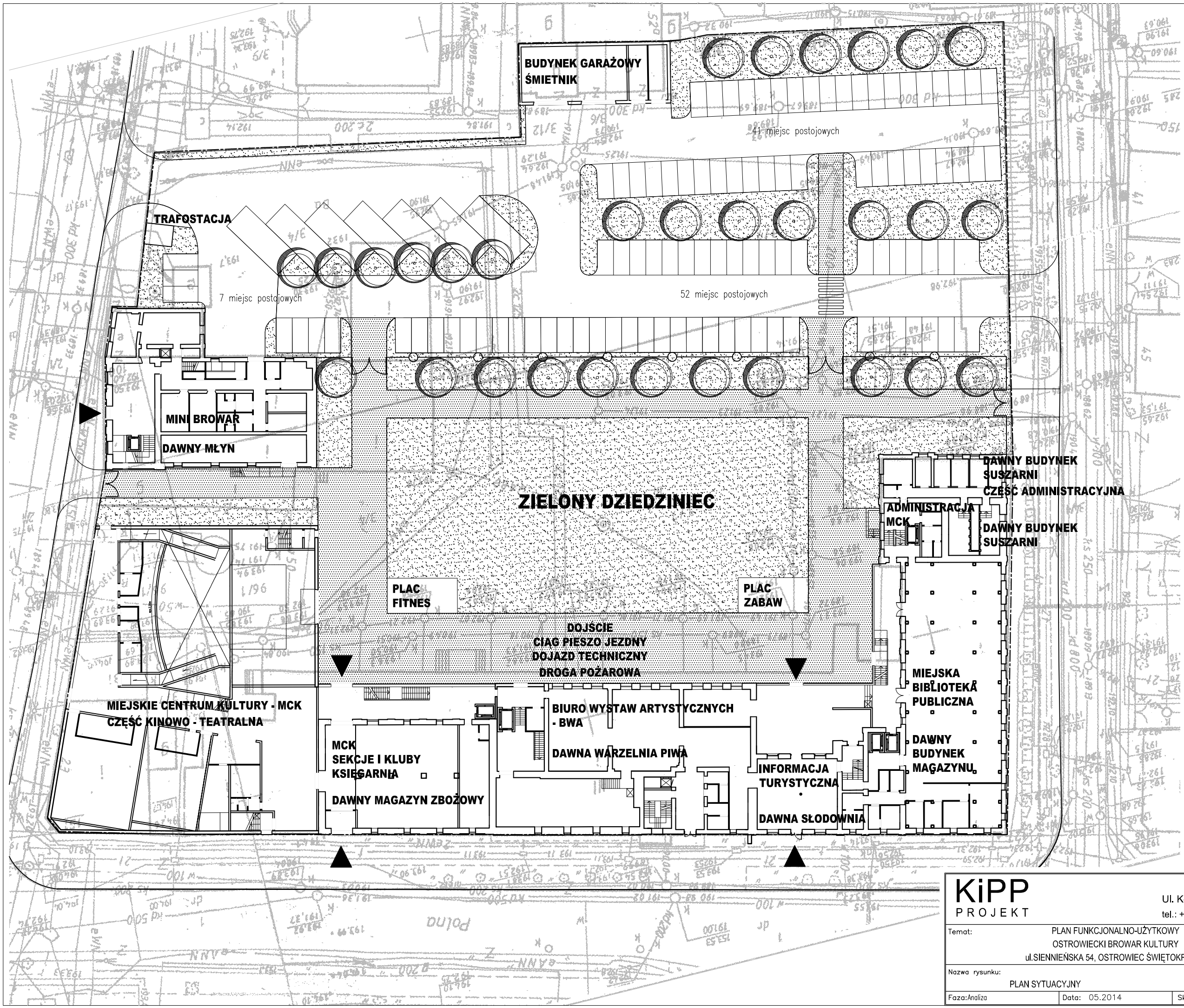
Rys. nr 4
PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OSTROWIECKI BROWAR KULTURY
- RZUT PRZYZIEMIA skala 1 : 200

Rys. nr 5
PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OSTROWIECKI BROWAR KULTURY
- RZUT PARTERU skala 1 : 200

Rys. nr 6
PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OSTROWIECKI BROWAR KULTURY
- RZUT I PIĘTRA skala 1 : 200

Rys. nr 7
PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OSTROWIECKI BROWAR KULTURY
- RZUT I I PIĘTRA skala 1 : 200

Rys. nr 8
PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OSTROWIECKI BROWAR KULTURY
- RZUT I I I , IV, V PIĘTRA skala 1 : 200



KiPP
PROJEKT

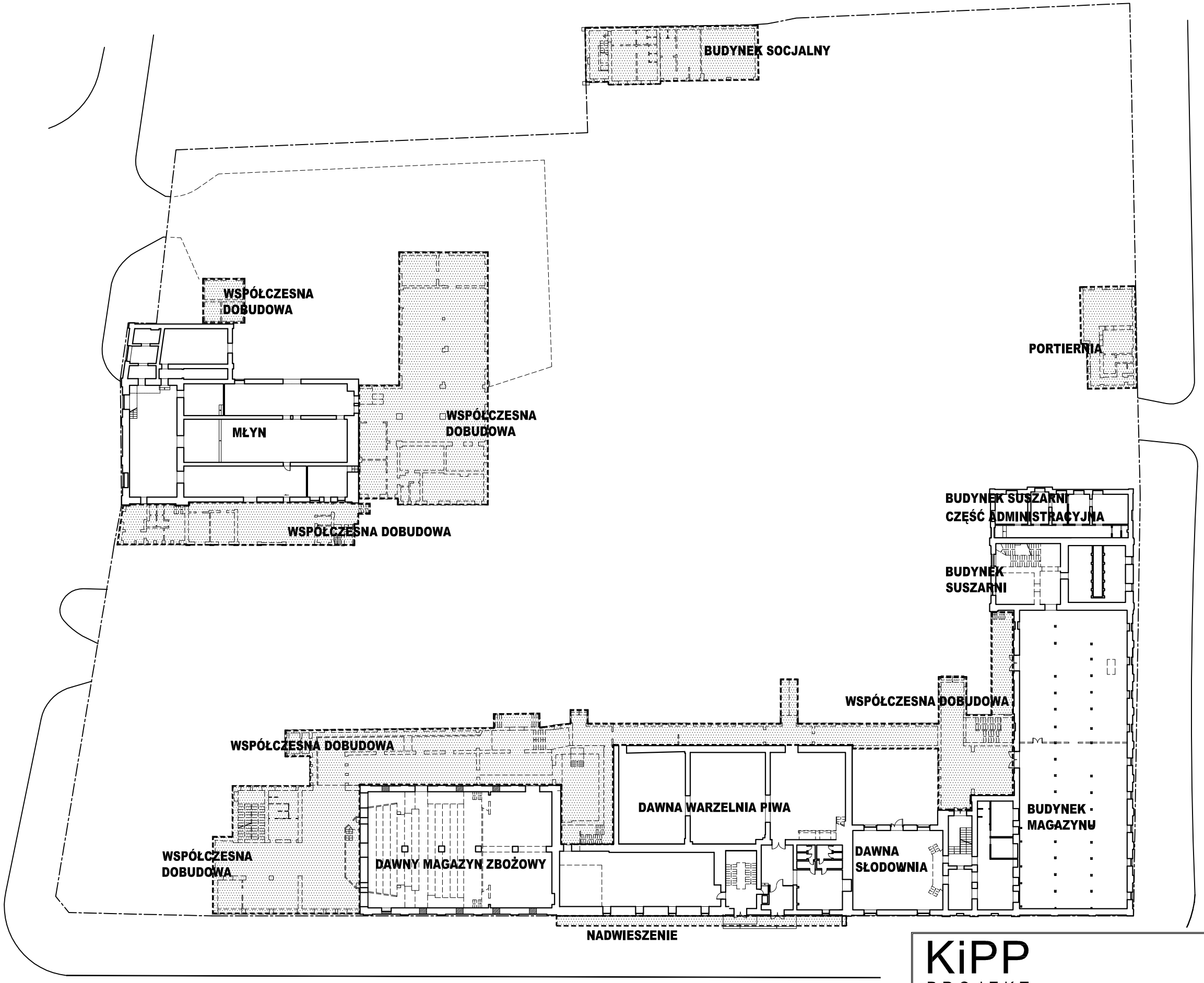
Ul. Konduktorska 4/19U, 00-775 Warszawa
tel.: +48.22.565 40 00, fax: +48.22.565 40 01

Temat: PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OSTROWIECKI BROWAR KULTURY
ul.SIENNIEŃSKA 54, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI

Nazwa rysunku: PLAN SYTUACYJNY

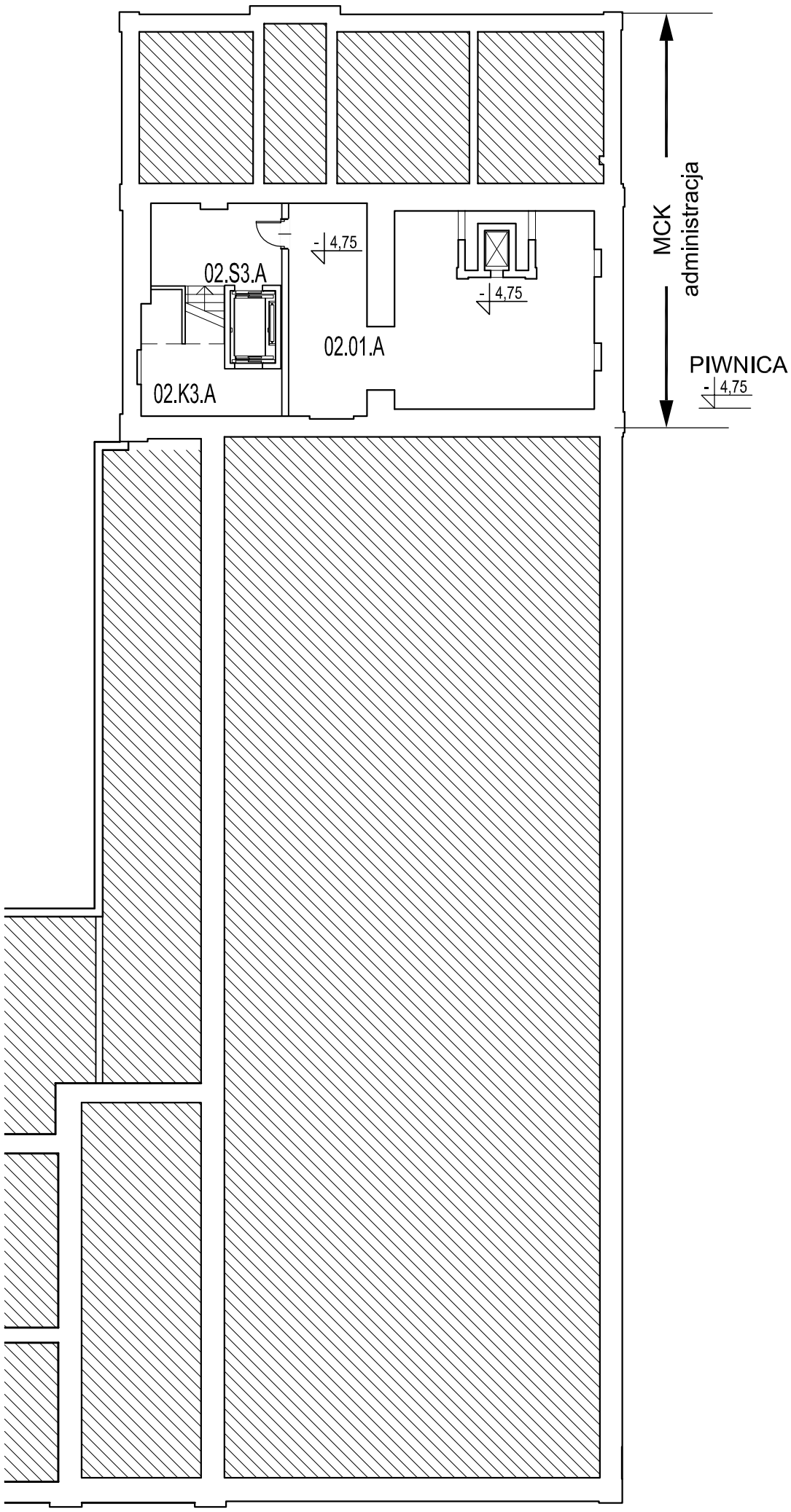
Faza: Analiza | Data: 05.2014 | Skala: 1:500

1



KiPP
PROJEKT
Ul. Konduktorska 4/19U, 00-775 Warszawa
tel.: +48.22.565 40 00, fax: +48.22.565 40 01

Temat:	PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY OSTROWIECKI BROWAR KULTURY ul.SIENNIEŃSKA 54, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI	2
Nazwa rysunku:	STAN ISTNIEJĄCY - PROPONOWANE WYBURZENIA	
Faza:Analiza	Data: 05.2014 / Skala: 1:500	



KiPP
PROJEKT

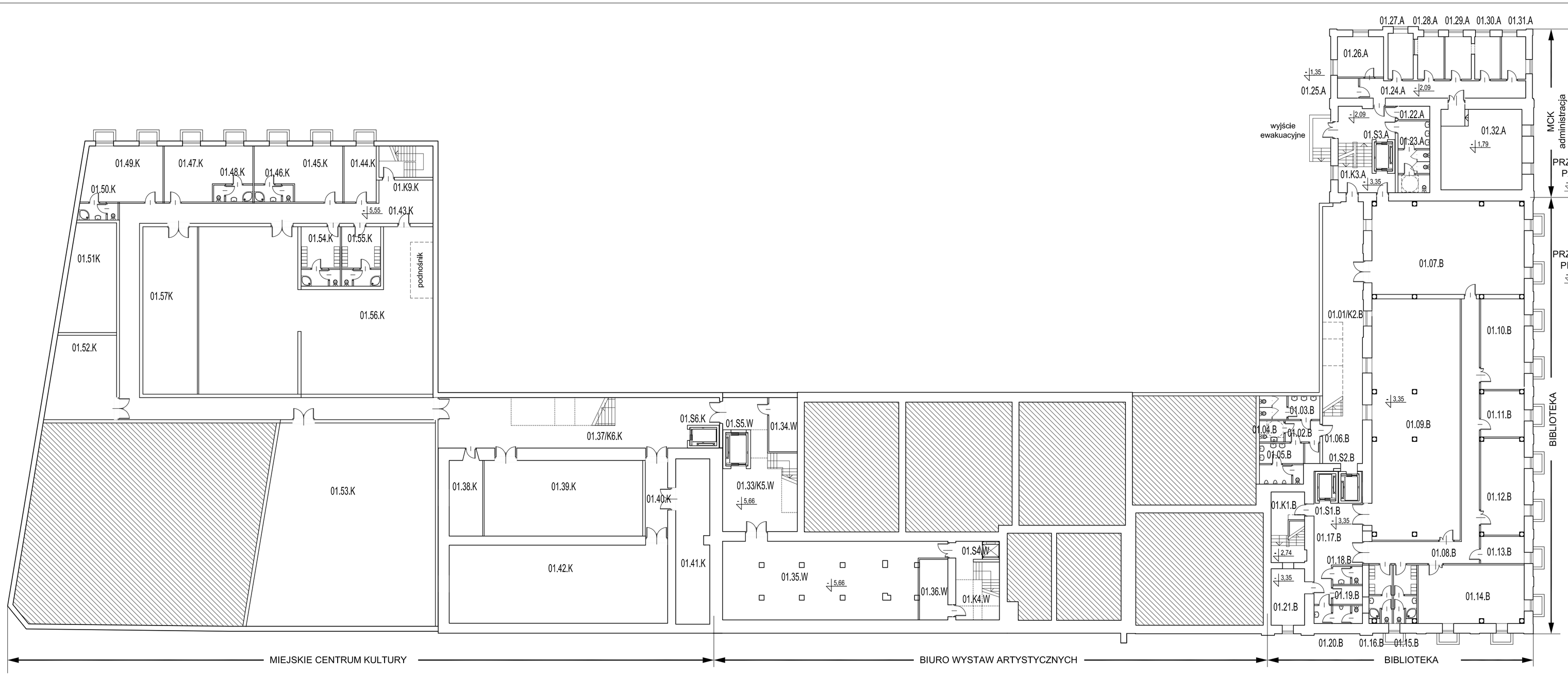
Ul. Konduktorska 4/19U, 00-775 Warszawa
tel.: +48.22.565 40 00, fax: +48.22.565 40 01

Temat: PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OSTROWIECKI BROWAR KULTURY
ul.SIENNIEŃSKA 54, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI

Nazwa rysunku: RZUT PIWNICY

Faza:Analiza	Data: 05.2014	Skala: 1:200

3



PRZYZIEMIE

KiPP PROJEKT

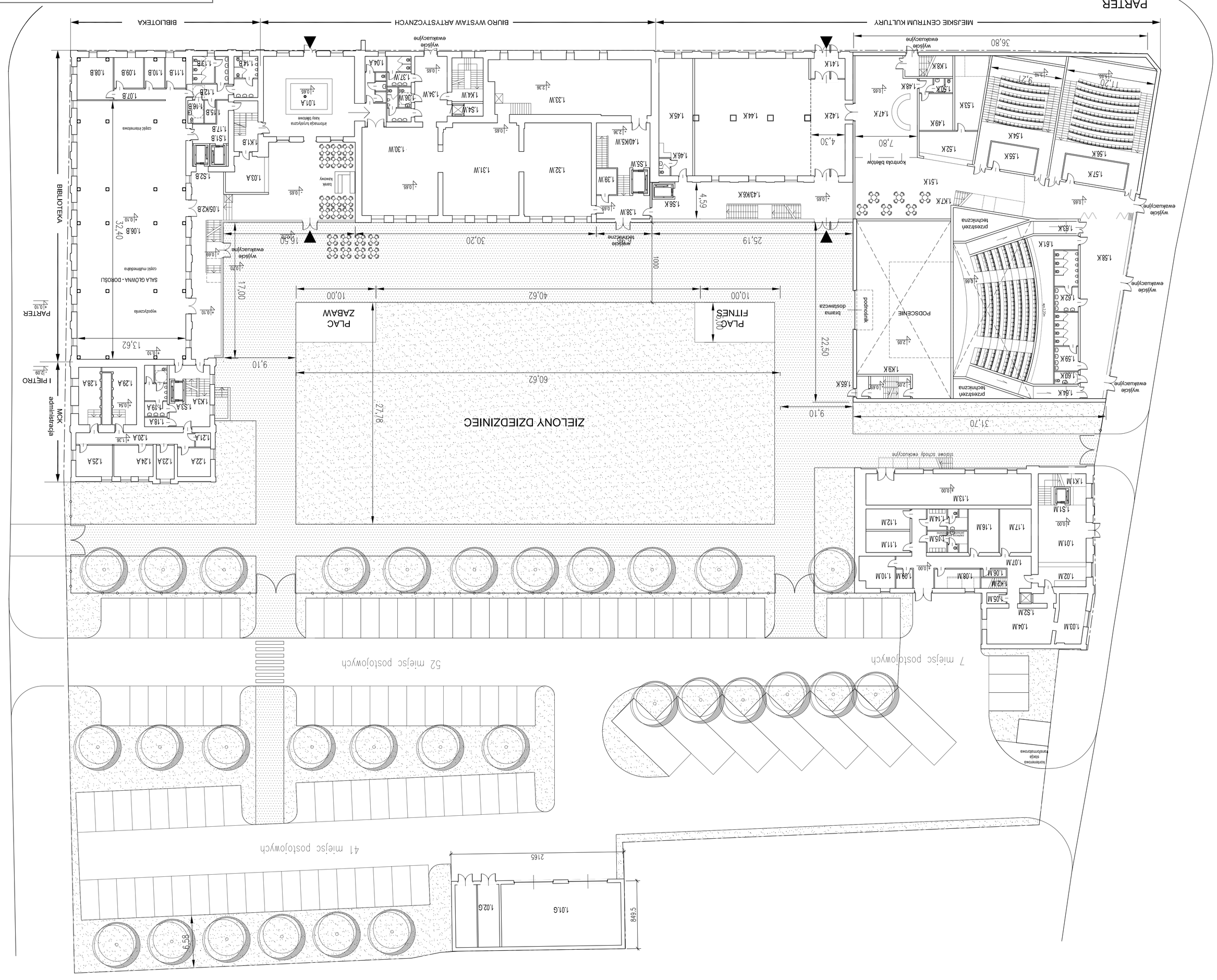
Ul. Konduktorska 4/19U, 00-775 Warszawa
tel.: +48.22.565 40 00, fax: +48.22.565 40 01

Temat: PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OSTROWIECKI BROWAR KULTURY
ul.SIENNIEŃSKA 54, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI

Nazwa rysunku: RZUT PRZYZIEMIA

Faza: Analiza | Data: 05.2014 | Skala: 1:200

4



KIPP
PROJEKT

UL. Kondukatorska 4/19UL. 00-775 Warszawa
tel.: +48 22 565 40 00, fax: +48 22 565 40 01

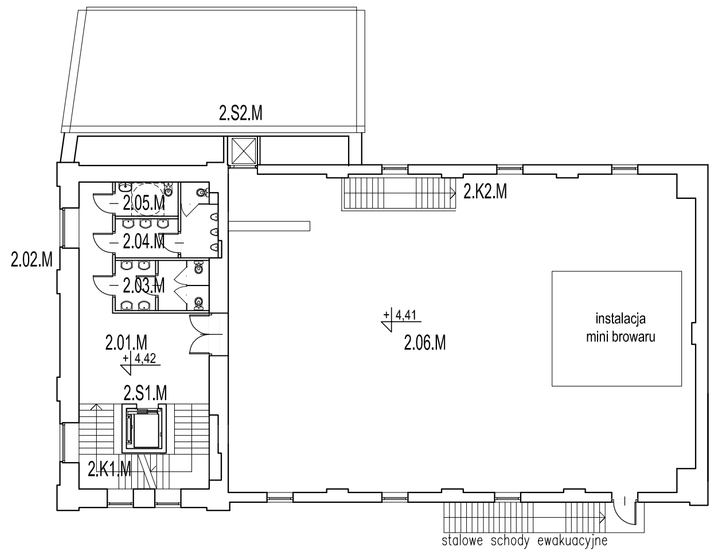
Zamów:
PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OSTROWIECKI OŚRODEK KULTURY
ul. SZENIEWSKA 54, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI

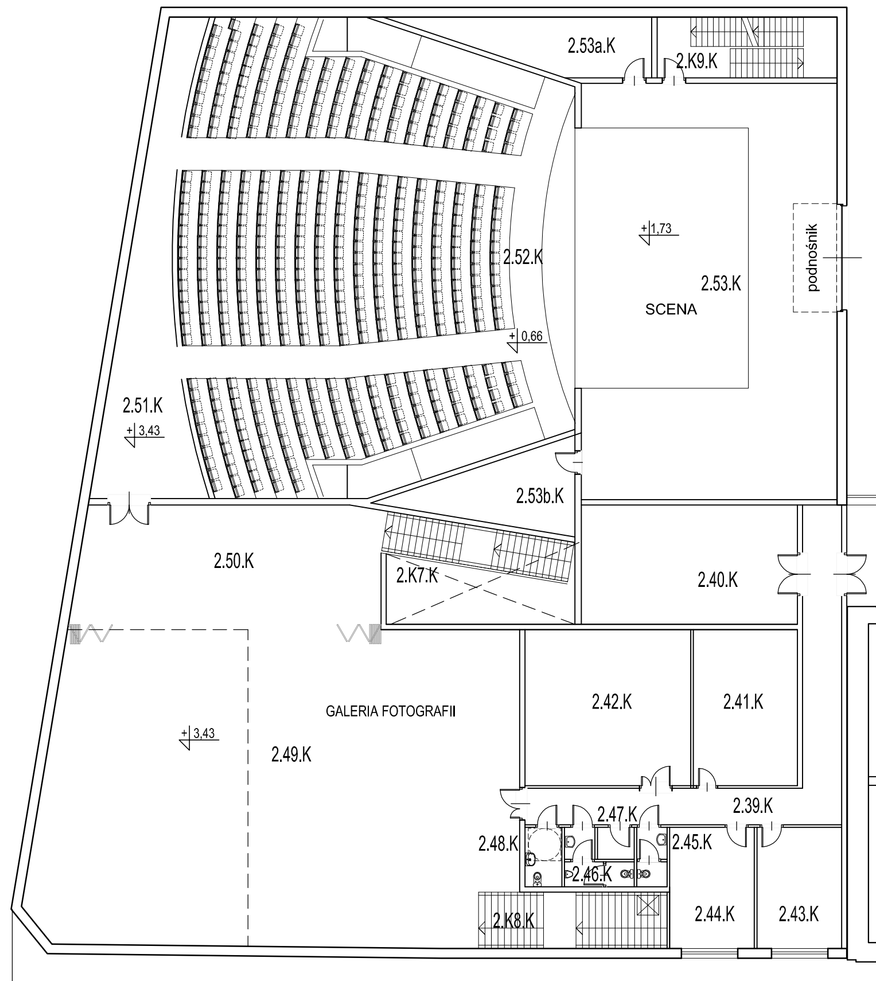
Nazwa rysunku:
RZUT PARTERU

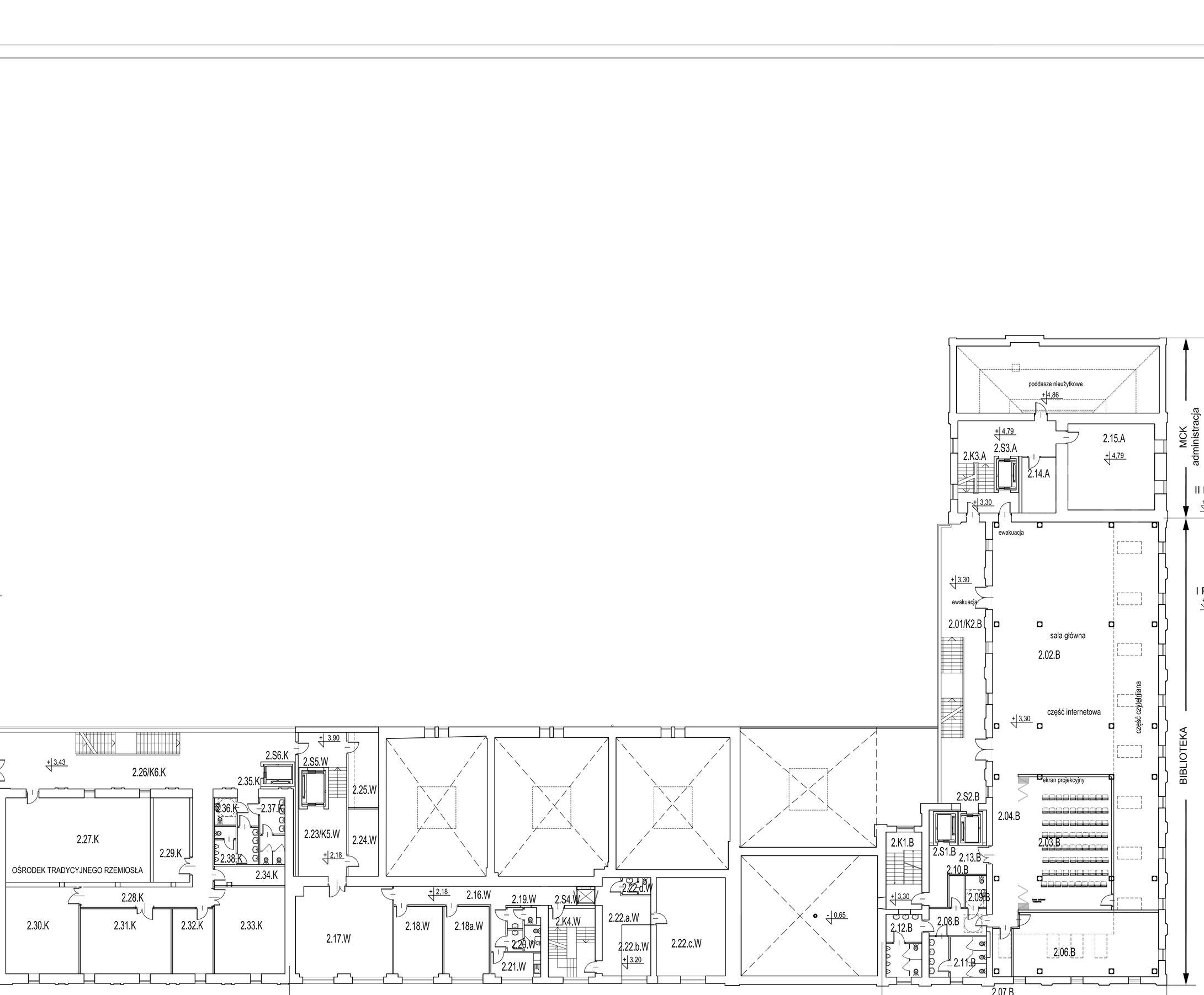
Data: 05.2014 | Skala: 1:200

Format A4/A3

5



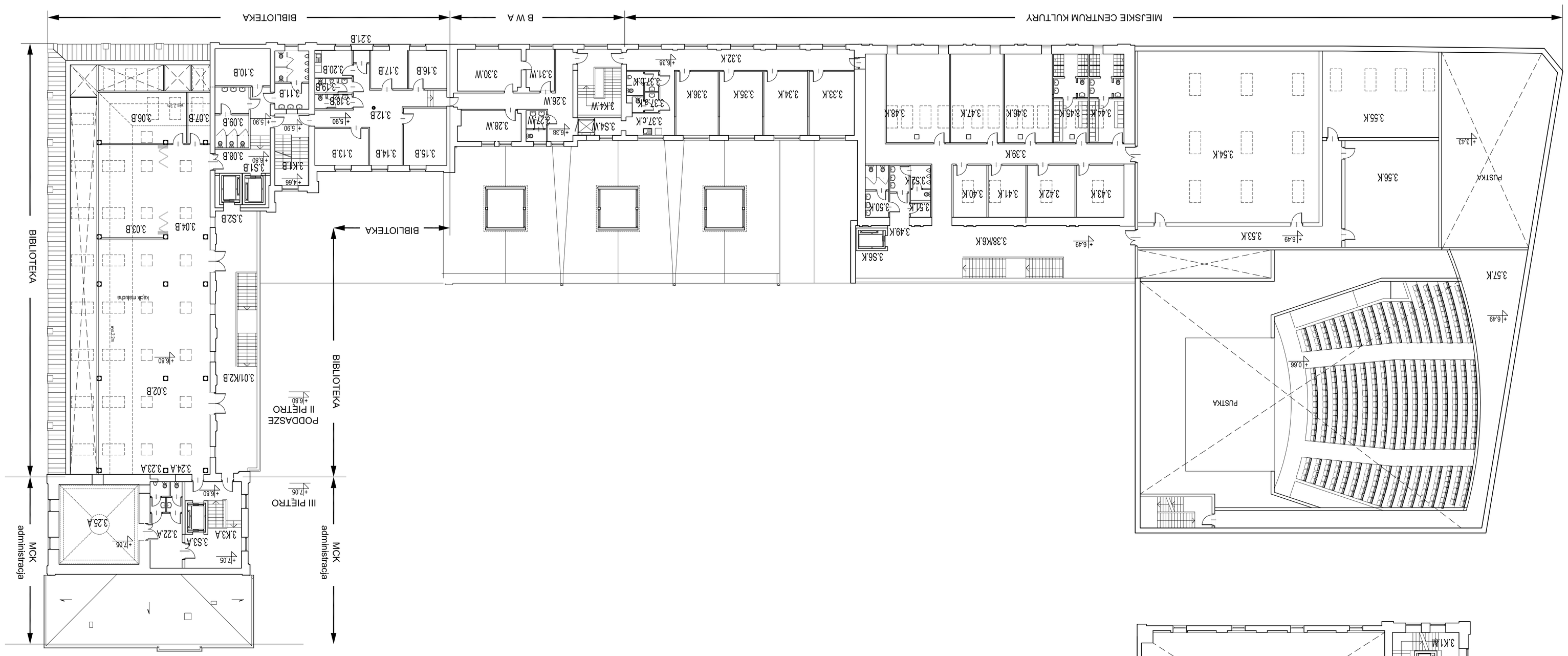


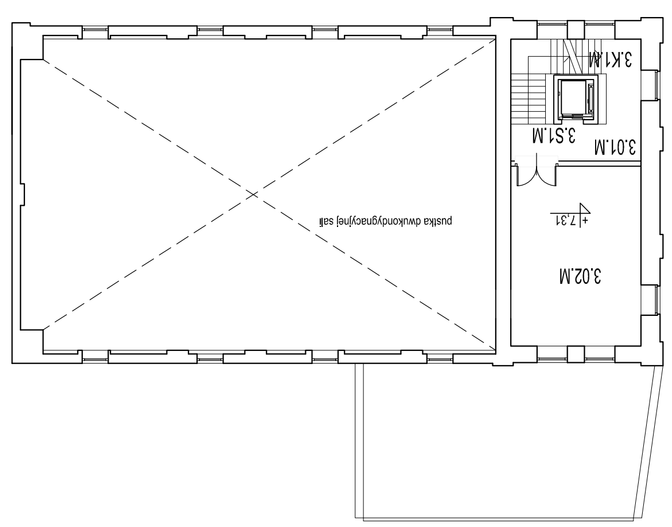


1 PIĘTRO

KiPP
PROJEKT
Ul. Konduktorska 4/19U, 00-775 Warszawa
tel.: +48.22.565 40 00, fax: +48.22.565 40 01

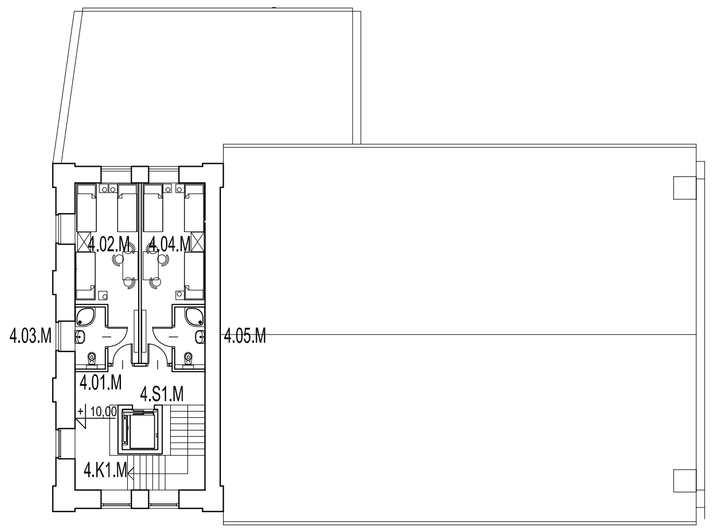
Temat:	PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY OSTROWIECKI BROWAR KULTURY ul.SIENNIEŃSKA 54, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI	6
Nazwa rysunku:	RZUT 1 PIĘTRA	
Faza:Analiza	Data: 05.2014 / Skala: 1:200	

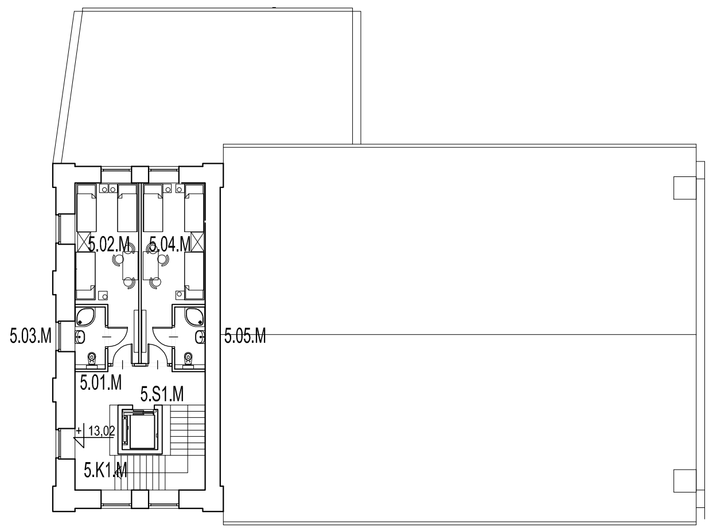




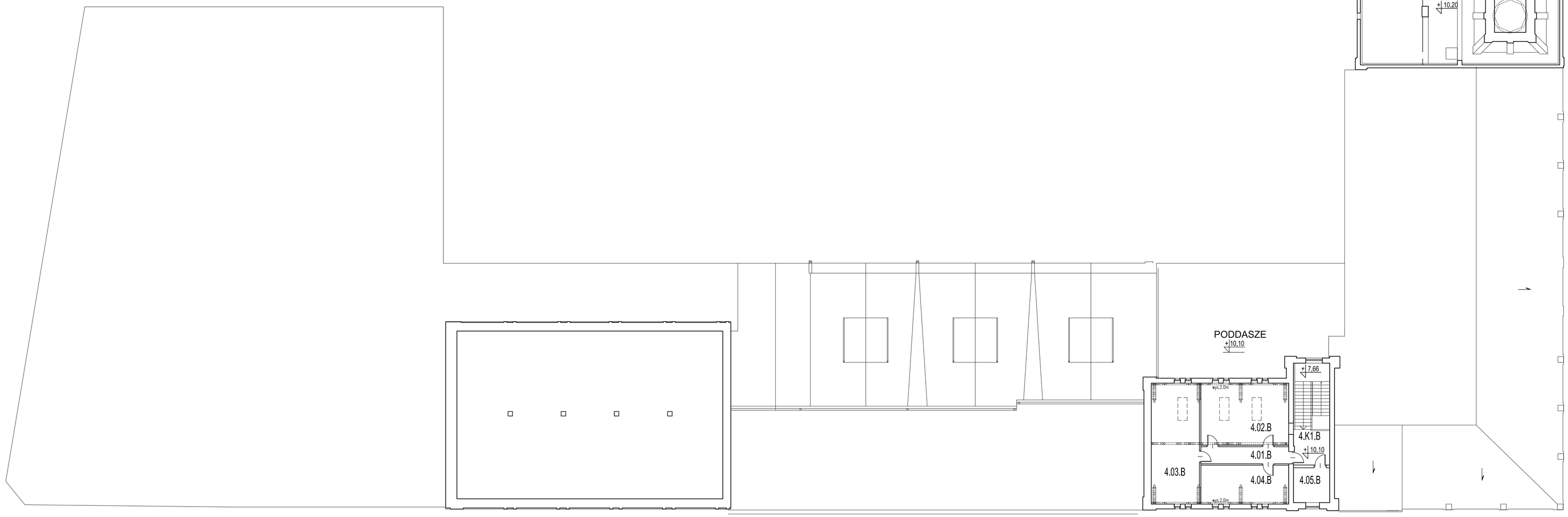
KIPP PROJEKT Ul. Kondukторska 4/19U, 00-775 Warszawa tel.: +48.22.565 40 00, fax: +48.22.565 40 01	
Temat:	PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY OSTROWIECKI BROWAR KULTURY ul.SIENNIEŃSKA 54, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI
Nazwa rysunku:	RZUT 2 PIĘTRA
Fazа: Adaptacja	Data: 05.2014 Skala: 1:200

7





4 PIĘTRO



3 PIĘTRO

KiPP
PROJEKT

Ul. Konduktorska 4/19U, 00-775 Warszawa
tel.: +48.22.565 40 00, fax: +48.22.565 40 01

Temat: PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OSTROWIECKI BROWAR KULTURY
ul.SIENNIEŃSKA 54, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI

Nazwa rysunku: RZUT 3, 4 PIĘTRA

Faza:Analiza | Data: 05.2014 | Skala: 1:200

8