



Fot. Małgorzata Nowak-Pieńkowska

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

Jednostka opracowująca program funkcjonalno-użytkowy:

MATYSIAK STUDIO ARCHITEKTURY Marcin Matysiak

ul. Piotra Wysockiego 13, 05-820 Piastów

Temat / obiekt:

Program funkcjonalno-użytkowy dla zadania inwestycyjnego
pt. „Projekt budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu „Stowarzyszenia Autorów
ZAiKS w Konstancinie – Jeziornie.”

Adres inwestycji:

ul. Sobieskiego 21, 05-510 Konstancin – Jeziorna, powiat piaseczyński, woj.
Mazowieckie

Inwestor:

Stowarzyszenie Autorów ZAiKS, ul. Hipoteczna 2, 00-092 Warszawa

Autor: arch. Marcin Matysiak

Warszawa, listopad 2024 r.

Przedmiot zamówienia wg CPV:

Nazwy i kody grup robót:

45000000-7 Roboty budowlane

71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego

45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach

45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne

45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

Nazwy i kody klas robót:

45420000-7 Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie

45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków

45232140-5 Roboty budowlane w zakresie lokalnych sieci grzewczych

45410000-4 Tynkowanie

45443000-4 Roboty elewacyjne

45440000-3 Roboty malarskie i szklarskie

45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

Nazwy i kody kategorii robót:

45111300-1 Roboty rozbiórkowe

45261910-6 Naprawa dachów

45261000-4 Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty

45262120-8 Wznoszenie rusztowań

45262110-5 Demontaż rusztowań

45315300-1 Instalacje zasilania elektrycznego

45321000-3 Izolacja cieplna

45324000-4 Roboty w zakresie okładziny tynkowe

45331100-7 Instalacja c.o.

45442110-1 Malowanie budynków

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

45111100-9 Roboty w zakresie burzenia

45331000-6 Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych

Program funkcjonalno – użytkowy został opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 29 grudnia 2021 r. poz. 2454 w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego.

Ilekróć w tekście jest mowa o:

- **„Zamawiającym, inwestor”** – należy przez to rozumieć Stowarzyszenie Autorów ZAiKS, ul. Hipoteczna 2, 00-092 Warszawa.
- **„Przedmiocie zamówienia”, inwestycji, zamierzeniu”** - należy przez to rozumieć zamówienie pt. „Budowa, przebudowa, rozbudowa i remont budynku Ośrodka ZAiKS-u w Konstancinie Akademia ZAiKS-u w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Sobieskiego 21. Budowa w zakresie nowego obiektu hotelowego i obiektu kulturalno – społecznego z Salą muzyczną wraz funkcją towarzyszącą, Przebudowa, rozbudowa i remont dotyczą zabytkowego budynku istniejącej Willi.
- **„Budowie, przebudowie, rozbudowie, remoncie”** – należy przez to rozumieć przebudowę w ujęciu zgodnym z art. 3 ust. 6, 7, 7a, 8, 9, ustawy Prawo budowlane, to jest wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego.
- **„Rozporządzeniu”** – należy przez to rozumieć Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. Nr 2021 poz. 2454 z późniejszymi zmianami).
- **„Ustawie”** – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2019).
- **„Programie”, „P F-U”** - należy przez to rozumieć niniejszy program funkcjonalno-użytkowy opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.
- **„Przepisach”** (w tym o „Obowiązujących przepisach”) - należy przez to rozumieć aktualne, ogólnie obowiązujące na terenie RP przepisy prawne oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze prowadzenia zamierzenia inwestycyjnego.
- **„Polskich Normach”** - należy przez to rozumieć normy opublikowane przez Polski Komitet Normalizacyjny.
- Gdy w tekście pojawia się **„Obiekty”** rozumie się przez to istniejący zabytkowy budynek Willi, nowy obiekt hotelowy oraz obiekt kulturalno – społeczny z Salą muzyczną wraz funkcją towarzyszącą Ośrodka ZAiKS-u w Konstancinie Akademia ZAiKS-u w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Sobieskiego 21.

Zawartość opracowania:

1. Część opisowa programu funkcjonalno - użytkowego
 - 1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia
 - 1.2. Opis stanu istniejącego
 - 1.3. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

2. Opis szczegółowy przedmiotu zamówienia
 - 2.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektów
 - 2.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia
 - 2.3. Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe

3. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia
 - 3.1. Wymagania dotyczące prac projektowych
 - 3.2. Wymagania w zakresie architektury

1. Część opisowa programu funkcjonalno – użytkowego

1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie Programu funkcjonalno-użytkowego dla zadania inwestycyjnego pt. „Projekt budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu obiektów Stowarzyszenia Autorów ZAiKS w Konstancinie – Jeziornie”. Budowa w zakresie nowego obiektu hotelowego oraz Sali muzycznej z funkcją towarzyszącą, Przebudowa, rozbudowa i remont w zakresie budynku istniejącego Willi.

1.2. Opis stanu istniejącego

Działka nr 73 z obrębu 0312 wraz z istniejącą zabudową znajduje się w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Sobieskiego 21. Łączna powierzchnia działki to 13.241m². Na omawianej nieruchomości gruntowej znajdują budynki trzy budynki o powierzchniach 635m², 222m², 203m². Nieruchomość o numerze 73 powstała z działek o następujących dawnych numerach: 1, 1/23, 2/23, 3/2, 4/3, 4/4, 1/7, 1110/1, 1111/2, 58. Podane wartości powierzchniowe wg. dokumentu „Opinia Prawna” z 15 października 2023, sporządzonej przez Radcę prawnego Justynę Trawkowską.

Dom Pracy Twórczej Stowarzyszenia ZAiKS – Willa As, stanowi zabytkowy neoklasycystyczny budynek o powierzchni zabudowy ok. 222 m², kubatura ok. 2805 m³. Jest to obiekt o dwóch kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej, wzniesiony w 1900 r. Funkcja pierwotna budynku – mieszkalna. Według karty zabytku z maja 1975 r. nazwa obiektu zabytkowego – Willa „ZAIKS”, (izby mieszkalne 7+5, inne pomieszczenia: łazienka + stołowy). Konstrukcja: ściany murowane, stropy murowane, wiązania dachu drewniane, krycie dachu blacha. Karta zawiera także informacje, że w 1975 r. obiekt poddawany był przebudowie, „wejście pod narożnymi podcieniami – aktualnie rozbudowywana”. Budynek wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Konstancin-Jeziorna pod nazwą Willa „As”-ZAIKS” pod numerem ewidencyjnym 127¹. Nieruchomość objęta jest uchwałą Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r.

¹ Zatwierdzonej zarządzeniem Nr 18/VIII/2019 Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Konstancin-Jeziorna.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych². Dla terenu gminy opracowano Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2022-2025, który określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego³.

Wymiary budynku wg. obmiaru ze strony Geoportal ok. 10,63 x 23,37 m = ok. 234 m² – powierzchnia zabudowy. Budynek składa się z dwóch części; 1 główna bryła dwukondygnacyjna z podpiwniczeniem oraz 2 dobudowana bryła częściowo zagłębiona w gruncie, to pomieszczenie kotłowni gazowej. Obiekt murowany, dwutraktowy z dwoma wejściami od strony zachodniej oraz od strony południowej. Z wewnętrznej klatki schodowej wejście na wyższą kondygnację oraz do kondygnacji podziemnej. Parter z dominującą funkcją jadalni wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi, kuchnią, zmywalnią, przygotowalnią oraz duży przestronny przedsionek z szatnią i toaletą. Piętro budynku przeznaczone na funkcje administracyjno – socjalne; (świetlica, czytelnia, pokój brydżowy, klubowy oraz pomieszczenia sanitarne). Piwnica z funkcjami technicznymi i magazynowymi oraz sanitarnymi. Powierzchnią dodatkową są wtórne pomieszczenia magazynowe (początkowo skład koksu i żużlu) zlokalizowane w części podziemnej od strony elewacji północnej o rzędnej posadzki -3,55. Rzędne pomieszczeń: pomieszczenia dobudowane -3,55, piwnica -2,55, poziom podniesionego parteru 0,00, piętro +3,91, oraz +7,29 konstrukcja stropu poddasza. Podane wartości określone na podstawie dokumentacji archiwalnej, „Projekt techniczny”, Biura projektów budownictwa ogólnego w Warszawie, autor opracowania arch. Tadeusz Iskierka, opracowanie z 1977 r.

Budynek hotelowy

Na tej samej działce zlokalizowany jest także dwukondygnacyjny murowany budynek, który pełnił funkcję Ośrodka wypoczynkowego ZAiKS. Obiekt hotelowy

² Uchwała Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 282, poz. 10685, z późn. zm.) (dalej, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych”, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego” bądź „plan miejscowy”).

³ Uchwała Nr 434/Viii/33/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z Dnia 24 Listopada 2021 r. W Sprawie Przyjęcia Gminnego Programu Opieki Nad Zabytkami Dla Gminy Konstancin-Jeziorna Na Lata 2022-2025

o wydłużonej nieregularnej, wydłużonej, galeriowej bryle wzniesiono w latach 60-tych po nabyciu go przez Związek Autorów i Kompozytorów Scenicznych (ZAIKS).

Budynek murowany o 2 kondygnacjach (parter i piętro, każdy poziom o 15 samodzielnych pokojach hotelowych dostępnych z wewnętrznego korytarza.

Powierzchnia zabudowy tego obiektu stanowi 635m². Architektura budynku bezpośrednio nawiązuje do obiektów turystyczno – wypoczynkowych okresu PRL.

Wymiary zewnętrzne wg. platformy Geoportal, mierzone jako całościowe to ok. 18,7 x 60,4 m. Kubatura ok 4313 m³. Moduł rozstawu konstrukcji środkowych segmentów

pokoi to 3,30 m i skrajnych 3,60 m. Każdy pokój wyposażony w przedpokój, z którego jest bezpośrednio wejście do łazienki wyposażonej w miskę wc, umywalkę i brodzik.

Od strony zachodniej każdy pokój wyposażony loggie. Strefa wejścia głównego do budynku hotelowego od strony północno-zachodniej z holem i recepcją na parterze

oraz pomieszczeniami obsługi. Część socjalna pracowników z bezpośrednim dostępem z zewnątrz. Obiekt posiada dwie wewnętrzne jednobiegowe klatki schodowe prowadzące na zewnątrz budynku.

Klatka A w holu wejściowym klatka B dostępna pośrednio przez taras zewnętrzny od strony wschodniej. Wysokość w świetle pomieszczeń 2,5 m, stropy DZ-3. Budynek niepodpiwniczony, poziom

fundamentowania -1,6 m, stropodach o rzędnej ścianki kolankowej 6,6m. Dane ogólne budynku hotelowego pochodzą z dokumentacji, „Projekt techniczny, roboczy budynek

hotelowy”, 1967 r. Autor, arch. Tadeusz Iskierka.

Budynek gospodarczy

W północnym narożniku przy granicy z działką 72/2 znajduje się parterowy murowany budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy ok. 203 m². Stropodach płaski (5%),

konstrukcja pustak DZ3, wykończenie papa na lepiku. Poziom parteru +30 cm względem otoczenia. Wymiary zewnętrzne istniejącego obecnie budynku z platformy

Geoportal to ok. 7,2 x 32,7 m. Wysokość budynku 3,65 m od poziomu terenu, kubatura ok. 740 m². Dane ogólne budynku hotelowego pochodzą z dokumentacji, „Projekt

techniczny, roboczy budynek gospodarczy”, 1967 r. Autor, arch. Tadeusz Iskierka. Dokumentacja nie uwzględnia późniejszej rozbudowy. Wg. dokumentacji z 1967 r. –

wymiary zewnętrzne 6 x 14,7 m, kubatura 374 m³.

Opis zagospodarowania działki

Działka o nieregularnym kształcie, zabudowana trzema budynkami. Dojazd do działki od strony ul. Jana Sobieskiego. Nieruchomość z drzewostanem liściastym i iglastym oraz z dwoma pomnikami przyrody. Działka w większości porośnięta roślinnością niską i trawnikami. Utwardzona droga wewnętrzna wraz z chodnikami prowadzącymi do istniejącej zabudowy. W głębi działki pozostałości po założeniu parkowym.

1.3. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Zakres zamierzenia inwestycyjnego dotyczy dostosowania obiektu od obecnych przepisów oraz zapewnieniu standardu funkcjonalno – użytkowego oczekiwanego przez zamawiającego. Głównymi celami i zadaniami statutowymi Stowarzyszenia ZAiKS są:

- rozwijanie i rozpowszechnianie twórczości i kultury polskiej oraz umacnianie jej pozycji w kulturze światowej, w szczególności europejskiej;
- prowadzenie działalności kulturalnej i edukacyjnej;
- integracja środowisk twórczych i tworzenie warunków dla dialogu międzypokoleniowego.

2. Opis szczegółowy przedmiotu zamówienia

Głównym celem zadania jest kompleksowa modernizacja i rozbudowa Ośrodka w Konstancinie z uwzględnieniem walorów środowiskowych i historycznych.

Lokalizacja omawianej działki i jej zabudowy stanowi potencjał dla działalności statutowej ZaiKS w Konstancinie. Niemniej stan techniczny obiektów nie pozwala na obecne ich użytkowanie bez budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu. Ze względu na zły stan techniczny budynku hotelowego, zamawiający przewiduje jego wyburzenie. Istnieje wiele uwarunkowań które należy brać pod uwagę w aspekcie przyszłego użytkowania tego obszaru i jego zabudowy. Zakres zadania inwestycyjnego dotyczy stworzenia dodatkowej przestrzeni (kubatury) do organizacji konferencji, spotkań, warsztatów, prezentacji dorobku twórczego członków ZAiKS-u ze szczególnym uwzględnieniem sztuk wizualnych i muzyki. Dodatkowa powierzchnia powinna także uwzględniać prezentację twórczości autorów zrzeszonych w Stowarzyszeniu. Należy wziąć też pod uwagę historię ZAiKS-u, a także szerzej twórców i zagadnień związanych z twórczością, ochroną praw autorskich, w tym w oparciu o archiwalia.

Dzieła sztuki będące w zasobach ZAiKS-u również powinny znaleźć należyte miejsce w nowym programie funkcjonalnym. Niezbędne jest zaprojektowanie sali koncertowej do min. 300 widzów wraz z zapleczem.

Konieczne jest także uwzględnienie niezbędnej infrastruktury technicznej oraz minimum 150 miejsc postojowych wg. wymagań Strefy ochrony uzdrowskiej „B”.

2.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektów

Zamawiający oczekuje, że w wyniku realizacji zamierzenia dotyczącego budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu otrzyma w pełni odpowiadający jego oczekiwaniom program funkcjonalny dla Ośrodka ZAiKS w Konstancinie w postaci opracowanej dokumentacji technicznej a następnie jej realizacji.

W chwili obecnej istniejące obiekty nie są użytkowane. W wyniku realizacji prac budowlanych podwyższeniu ulegnie klasa energetyczna budynku oraz ograniczone zostanie zużycie energii cieplnej, a co za tym idzie zmniejszeniu ulegnie również wysokość opłat eksploatacyjnych.

Jako istotną zmianę względem stanu istniejącego należy przyjąć inny układ powiązań komunikacyjnych. Główny wjazd na działkę odbywać się będzie od strony ul. Wilanowskiej, natomiast istniejące wjazdy od strony ul. Sobieskiego będą stanowiły komunikację wspomagającą w zależności od wybranych form działalności.

W wyniku prowadzonych prac zmianie ulegnie zagospodarowanie terenu, budynek hotelowy będzie wyburzony i gospodarczy ulegną przebudowie i rozbudowie a budynek zabytkowy Willi As zostanie poddany przebudowie i remontowi w sposób jak najmniej ingerujący w jego historyczną strukturę. Dla przywrócenia pierwotnej formy architektonicznej willi, zakłada się, że dobudowana bryła kotłowni zostanie wyburzona, jeżeli zaakceptuje to rozwiązanie Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Nowa kotłownia wraz z innymi pomieszczeniami technicznymi zostanie ulokowana w nowej bryle budynku. Ze względu na braki kubaturowe dla dodatkowych wymaganych funkcji powstanie nowy obiekt kulturalno-muzyczny powiązany z istniejącą zabudową oraz nowa powierzchnia hotelowa wraz z funkcją towarzyszącą.

2.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Wykaz aktualnych uwarunkowań, które wymagają uwzględnienia w planowanych procesie projektowym;

✓ **Uwarunkowania lokalizacyjne i komunikacyjne;**

Działka zlokalizowana pomiędzy dwiema ulicami Konstancina; Sobieskiego i Wilanowską umożliwia swobodne kształtowanie powiązań funkcjonalnych z komunikacyjnymi. Jej umiejscowienie w skali miasta daje duży potencjał do rozwoju kompleksu pod względem przestrzennym, funkcjonalnym, architektonicznym i społecznym.

✓ **Uwarunkowania urbanistyczno – architektoniczne**

Najbliższa sąsiednia zabudowa powinna stanowić punkt wyjścia do kształtowania nowej zabudowy zarówno pod kątem gabarytów, wysokości oraz modernistycznej architektury. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych. Wskazuje na to rysunek planu w skali 1:1000 będący załącznikiem graficznym do przedmiotowej uchwały, stanowiący jej integralną część. Niniejszy plan miejscowy określa przeznaczenie terenu osiedla Grapa i terenów przyległych, w tym nieruchomości oznaczonej numerem 73. Załącznik graficzny do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych wskazuje, że nieruchomość oznaczona numerem 73 usytuowana jest na terenie oznaczonym symbolem B12U, MZ. Stosownie do treści § 7 planu miejscowego obszar objęty granicami opracowania podzielono na tereny, oznaczone symbolami (literami i cyframi), gdzie: I. pierwszy (litera) oznacza jednostkę urbanistyczną, II. drugi (cyfra) oznacza numer terenu w jednostce, III. trzeci (litera)- oznacza przeznaczenie podstawowe terenu. Oznaczenie B12U, MZ wskazuje jako Przeznaczenie podstawowe, że nieruchomość została przeznaczona pod teren usług, o charakterze użyteczności publicznej i kultury religijnej oraz rekreacji, wypoczynku, kultury, oświaty i wychowania z zabudową mieszkaniową.

Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej, tj. gospodarcza, garaże, obiekty małej architektury.

Charakter działań dla tego terenu to adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy w odniesieniu do zabudowy objętej ochroną konserwatorską za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ochrona konserwatorska budynku oznaczonego na rysunku planu oraz realizacja nowej zabudowy.

Warunki urbanistyczne określają nieprzekraczalne wysokości nowej zabudowy, 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym. 1 kondygnacja naziemna dla zabudowy towarzyszącej a powierzchnia biologicznie czynna została określona na minimum 60%.

Plan określa wymagania względem architektury i określając ją jako „w nawiązaniu do istniejącej zabudowy otoczenia”.

✓ **Uwarunkowania konserwatorskie**

Na obszarze gminy funkcjonują zasady ochrony konserwatorskiej. Dla ustanowienia zasad powstał Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2022-2025. Stworzony został na podstawie Ustawy. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710 z późn. zm.) nakłada na gminy obowiązek sporządzenia programu opieki nad zabytkami. Mówi o tym artykuł w/cyt. 87 ustawy. Głównym beneficjentem realizacji programu jest społeczność lokalna, która bezpośrednio powinna odczuć efekty jego wdrażania. Dotyczy to nie tylko właścicieli i użytkowników obszarów i obiektów zabytkowych, ale również wszystkich mieszkańców.

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określiła główne cele gminnych programów opieki nad zabytkami, do których należą:

- uwzględnienie uwarunkowań ochrony zabytków, w tym krajobrazu kulturowego i dziedzictwa archeologicznego, łącznie z uwarunkowaniami ochrony przyrody i równowagi ekologicznej;
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania;
- wyeksponowanie poszczególnych zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego;
- podejmowanie działań zwiększających atrakcyjność zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych oraz wspieranie inicjatyw sprzyjających wzrostowi środków finansowych na opiekę nad zabytkami;

- określenie warunków współpracy w właścicielami zabytków, eliminujących sytuacje konfliktowe związane z wykorzystaniem tych zabytków;
- podejmowanie przedsięwzięć umożliwiających tworzenie miejsc pracy związanych z opieką nad zabytkami.

Na etapie prac projektowych należy brać pod uwagę zagadnienia związane z określonymi obszarami strategicznymi tego opracowania.

✓ **Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania terenu**

Plan miejscowy zakazuje realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska), z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych. Uwarunkowania te szczegółowo wynikają z przepisów odrębnych wykazanych na końcu opracowania.

✓ **Uwarunkowania w zakresie zieleni**

Wymagania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nakłada warunki ochrony, nakazy i zakazy w tym zakresie. Dotyczy to maksymalnej ochrony istniejącej zieleni. Dopuszcza też ewentualny podział działki o nr ew. 73 (obręb 03-12) na działki mniejsze po uzyskaniu zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Na omawianej działce znajdują się dwa pomniki przyrody do zachowania oraz drzewa w grupach o (klony, brzozy, lipy, dęby, jarząb i robinie) zlokalizowane od strony zachodniej działki. Ustanowienie ochrony pomników przyrody ożywionej, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z zasadami wskazanymi w aktach prawnych ustanawiających te obiekty (w tym uwzględnienie strefy ochronnej od pomników przyrody — minimum: 15 m) oraz konieczność ochrony wartościowych drzew w pasie ulicy. W przypadku konieczności wycięcia drzew, wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie,

✓ **Uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa omawiany teren jako przestrzeń Strefy „B1W” Ochrony Uzdrowiska Konstancin. Strefy „B”, „B1W”, „C” ochrony uzdrowiska Konstancin - Jeziorna -ustanowionymi w

Statucie Uzdrowiska Konstancin — Jeziorna, zatwierdzonym uchwałą nr XIX/89/72 WRN w Warszawie w październiku 1972 roku.

Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zawartymi w rozporządzeniu nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 r. (Dz.U. Woj. Maz. z 16 sierpnia 2000 r. Nr 93, poz. 911) zmieniającym rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie Województwa Warszawskiego (Dz.U. Woj. Warsz. z 16 września 1997 r. Nr 43, poz. 149)

✓ **Uwarunkowania w zakresie ukształtowania terenu**

Teren jest w zasadzie płaski. Niewielkie różnice wysokościowe wynoszą ok. 80 cm. Dlatego nie powinny występować utrudnienia przy odpowiednim kształtowaniu zabudowy.

✓ **Uwarunkowania w zakresie infrastruktury technicznej**

Na działce znajduje się stacja transformatorowa.

W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, tj. o jak najniższej emisji do środowiska substancji szkodliwych, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność. Plan miejscowy nakazuje zagospodarowanie ścieków bytowo-gospodarczych, technologicznych i deszczowych w sposób gwarantujący ochronę środowiska, w tym głównie wód powierzchniowych. Ograniczenie ponadnormatywnego wpływu związanego z działalnością usługową do terenu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny, dotyczy każdego rodzaju usług, niezależnie od lokalizowania w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej. Działka wyposażona w media (woda, kanalizację, energię elektryczną oraz gaz. Budynki ogrzewane za pomocą indywidualnej kotłowni a za pośrednictwem kanałów technicznych energia cieplna rozprowadzana była w budynku willi i budynku hotelowym. Na potrzeby nowoprojektowanej zabudowy należy przewidzieć budowę kotłowni zbiorczej lub oddzielnych dla poszczególnych obiektów. Współczesna funkcja obiektów będzie wymagała realizacji wentylatorni po zbilansowaniu zapotrzebowania na wymianę powietrza.

Rozbudowa kompleksu będzie wymagać, także wymiany wszystkich instalacji wewnętrznych. Nowy układ funkcjonalny wpłynie na zwiększenie zapotrzebowania na moc elektryczną co wymaga zmiany warunków przyłączeniowych. To samo dotyczy zapotrzebowania na wodę i odbiór ścieków.

✓ **Uwarunkowania geotechniczne**

W odniesieniu do Terenu Górniczego „Konstancin”, utworzonego decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 10 października 1997 r. obowiązek uzgadniania projektu zagospodarowania działki z właściwym organem państwowego nadzoru górniczego, na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Dla działki nr 73 opracowany został dokument pt. „Opinia geotechniczna wraz z dokumentacją badań podłoża gruntowego”, autorstwa Pracowni Badań Geotechnicznych Geobud. Wnioski z dokumentu stanowiąc będą podstawę do opracowania dokumentacji technicznej dla posadowienia projektowanych obiektów.

✓ **Uwarunkowania konstrukcyjne**

Na potrzeby planowanej inwestycji opracowano dokument, pt. „Ekspertyza dotycząca oceny stanu technicznego budynku pod kątem opłacalności i celowości jego remontu i przebudowy” autorstwa mgr inż. Tadeusza Pawła Jankowskiego. Opracowanie wskazuje na szereg rozbieżności konstrukcyjnych pomiędzy dokumentacją archiwalną a stanem istniejącym obiektu hotelowego. Zastosowane instalacje są w złym stanie i nie spełniają już obowiązujących wymagań. Obiekt nie spełnia obecnych wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej ani wymagań termicznych. Zatem zarówno stan techniczny jak i koszty dostosowania obiektu do obecnych wymagań nie zakładają utrzymania obiektu, dlatego zakład się jego wyburzenie. Wyburzenie obiektu wymaga opracowania dokumentacji niezbędnej do uzyskania administracyjnej decyzji o rozbiórce.

✓ **Uwarunkowania w zakresie technologii scenicznych**

Wymaga się, aby zespół projektowy wykazał się doświadczeniem w zakresie opracowania projektów oraz realizacji sal muzycznych dla min. 300 osób wraz z zapleczem scenicznym.

✓ **Uwarunkowania w zakresie właściwości funkcjonalnych i konserwatorskich istniejącego budynku zabytkowego**

Wymagania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nakłada też obowiązek zapewnienia nadzoru konserwatorskiego dla remontów i rozbudowy budynków o charakterze zabytkowym oznaczonym na rysunku planu jako przeznaczony do zachowania.

Budynek Willi „ZAIKS” / „As” wg rysunku planu oznaczono jako Budynek o charakterze zabytkowym do zachowania.

Plan wskazuje granice ochrony konserwatorskiej strefy zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków decyzją Konserwatora Zabytków m.st. Warszawy z dnia 28 lutego 1990 r. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek uzgodnienia i akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie: 1) remontów, przebudowy i rozbudowy budynków o charakterze zabytkowym, 2) projektów budynków na działkach sąsiadujących z działkami, na których znajdują się obiekty zabytkowe, 3) remontów ogrodzeń oraz projektów ogrodzeń wokół budynków zabytkowych.

Działka znajduje się w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków decyzją Konserwatora Zabytków m. st. Warszawy z dnia 28 lutego 1990 r.

✓ **Uwarunkowania w zakresie właściwości funkcjonalnych nowo powstałej infrastruktury**

Zabrania się realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska), z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych,

- wprowadzania nieoczyszczonych Ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować: a) przekroczenie na terenach o funkcji

podlegającej ochronie akustycznej (istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa) dopuszczalnego poziomu hałasu, w zależności od charakteru zabudowy: — dla zabudowy jednorodzinnej: 45 dB/A w porze dziennej, a 40 dB/A w porze nocnej, — dla zabudowy wielorodzinnej oraz jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi: 50 dB/A w porze dziennej, a 40 dB/A w porze nocnej, b) emisję do powietrza zanieczyszczeń, c) wytwarzanie odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla Środowiska, - wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń

2.3. Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe

Głównym założeniem funkcjonalno-użytkowym jest stworzenie Ośrodka ZAiKS w Konstancinie jako kompleksu ściśle powiązanych ze sobą struktur funkcjonalnych. Dla możliwości realizacyjnych można przyjąć etapowanie inwestycji.

1 – Willa ZAiKS, „As” (remont i przebudowa) oraz Budowa nowego budynku hotelowego.

2 – Nowy budynek kulturalno – społeczny z salą koncertową.

Zabudowa istniejąca	Zabudowa projektowana
Budynek Willa „As” (remont i przebudowa z uwzględnieniem zachowania wartości zabytkowej) Część Muzealno - Administracyjna	Parter to miejsce reprezentacyjne całego zespołu: miejsce oficjalnych spotkań, wystawy czasowe. Piętro przeznaczony na apartamenty dla gości, administracja. Podziemie przeznaczone na ekspozycję muzealną, pomieszczenia techniczne i magazynowe. W pobliżu willi „As” stworzyć obiekt kulturalno – społeczny wg wytycznych punktu 2. opisu z salą muzyczną wraz z

	funkcją towarzyszącą (zapleczem scenicznym)
Budynek hotelowy (wyburzenie)	Nowy budynek hotelowy 40-50 pokoi dwuosobowych oraz dwa pokoje o zwiększonej powierzchni wraz z zapleczem gastronomicznym
Budynek gospodarczy (remont i przebudowa)	Modernizacja i dostosowanie do nowych potrzeb.

Na podstawie wytycznych w niniejszym Programie Funkcjonalno-Użytkowym należy wykonać kompleksową dokumentację projektową uzgodnioną z organem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dokumentacja musi posiadać także inne niezbędne uzgodnienia zewnętrzne.

Proponowane etapy: niezbędna inwentaryzacji obiektów, projekt koncepcyjny, projekt architektoniczno-budowlanego i projekty techniczne

w zakresie niezbędnym do uzyskania wymaganych prawem decyzji i pozwoleń.

Dokumentacja musi zostać opracowana na podstawie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, norm i zgodnie z zasadami wiedzy budowlanej.

3. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Planowane założenie funkcjonalno-użytkowe oparte są istniejącą i nowo projektowaną zabudowę. Docelowe i ostateczne rozwiązania mogą ulec zmianie w wyniku procesu projektowego. Zamawiający wymaga zaprojektowania i wykonania przedmiotu zamówienia (zamierzenia) zgodnego z zakresem i w sposób zapewniający osiągnięcie celu, któremu ma służyć. Ogólne założenia dotyczą podziału przestrzeni użytkowej na strefy. Wytyczne i parametry zostały określone przez zamawiającego w opracowaniu „Koncepcja Ośrodka ZAiKS-u w Konstancinie, autor Dorota Serwa, 09.2024 r.

Strefa 1 - stanowiłaby odrębną część nowopowstałego obiektu wraz

z wydzieloną przestrzenią zieloną⁴ skomunikowana z pozostałymi strefami łącznikami (naziemnymi oraz podziemnymi) usytuowana w lokalizacji zbliżonej do obecnego budynku hotelowego przeznaczonego do wyburzenia.

Wszystkie pomieszczenia zostałyby zaprojektowane z uwzględnieniem psychologii przestrzeni oraz w oparciu o zasady user experience design ukierunkowanej na zapewnienie optymalnych warunków do pracy twórczej ze szczególnym uwzględnieniem funkcji pomieszczeń w odniesieniu do kolorystyki, oświetlenia, aranżacji kinestetycznej, aspektów akustycznych i zieleni etc. Ponadto przy projektowaniu zastosowane byłby zasady projektowania uniwersalnego szerzej opisane w dalszej części opracowania zakładające dostępność, w tym dla osób o ograniczeniach ruchowych w postaci wind, pochylni, ramp.

W Strefie 1 realizowane byłby przede wszystkim dotychczasowe funkcje związane z pobytem hotelowym i pracą twórczą. Jej wydzielenie poprzez zaprojektowanie niezależnych wejść i jedynie skomunikowanie z pozostałymi strefami w formie łączników zapewniałyby twórcom zachowanie prywatności, komfortowe warunki do pracy twórczej oraz wypoczynku, a także możliwość realizacji zindywidualizowanych potrzeb w zakresie działań autorskich. Twórcy decydowaliby w jakim zakresie chcą być aktywni i korzystać z pozostałych stref. Zgodnie z założeniem projektu członkowie ZAiKS-u mieliby swobodny dostęp do wszystkich stref z zastrzeżeniem wydarzeń dedykowanych, zamkniętych.

W Strefie 1 dostępnej dla członków ZAiKS-u, ich gości, w dalszej kolejności dla innych twórców, znajdowałby się nowo powstały obiekt z następującymi założeniami funkcjonalnymi:

- Pokoje hotelowe⁵ (40-50 pokoi dwuosobowych, po ok. 40 m² oraz dwa pokoje o zwiększonej powierzchni) wyposażone w łazienki, aneksy kuchenne oraz miejscem do indywidualnej pracy twórczej.

W zależności od wizji architektonicznej pokoje miałyby balkony wspornikowe lub

⁴ Wydzielona część, poprzez odpowiedni dobór nasadzeń, ekspozycje istniejącego drzewostanu, małą architektury, powinna stanowić element szerszego układu kompozycyjnego. Jej odrębność powinna być naturalna i nie stanowić bariery w dostępie i odbiorze pozostałej części terenu.

⁵ W toku prac projektowych wydzielenie jednego, dwóch apartamentów z dwoma sypialniami i salonami, opcjonalnie przylegającymi do nich niewielkimi pracowniami.

w stylu francuskim. W zakresie wystroju wnętrz projekty poszczególnych przestrzeni byłyby zindywidualizowane, dedykowane zróżnicowanym formom twórczości autorskiej. Przy zachowaniu pełnej funkcjonalności, czystej formy w zakresie aranżacji efekt indywidualnych rozwiązań autorskich symbolizujących proces twórczy przejawiałaby się w detalu: artefakty, odniesienia do dzieł autorskich, sylwetek twórców, w tym związanych z miejscem. Opcjonalnie poszczególne zespoły pokoi miałyby nazwy sekcji autorskich (13) lub patronów - twórców. Sugerowanym założeniem byłoby zachowanie spójności i harmonii stylu minimalistycznego nawiązującego do najciekawszych rozwiązań modernistycznych/postmodernistycznych z elementami indywidualnych aranżacji. Wskazaniem rozwiązaniem byłoby również uwzględnienie przestrzeni (wybrane ściany) dedykowanych działaniom twórczym autorów w przyszłości przebywających Ośrodka np. mural, mozaika, dedykacje, autografy, cytaty etc.

- W części hotelowej znalazłyby się analogicznie jak w przypadku pokoi wyróżniające się autorskimi aranżacjami następujące przestrzenie:
 - ✓ część recepcyjna wraz foyer z częścią wypoczynkową i tarasem (opcjonalnie również taras na dachu);
 - ✓ otwarta przestrzeń w formie Sali pełniącej funkcje jadalni⁶ oraz miejsca spotkań twórców z zapleczem gastronomicznym/pomocniczym;
 - ✓ pomieszczenia gospodarcze i magazyny (na każdej kondygnacji)
 - ✓ pomieszczenie administracyjne części hotelowej
 - ✓ pomieszczenia sanitarne na każdej kondygnacji oraz przy recepcji, foyer i jadalni.
 - ✓ pomieszczenia techniczne związane z obsługą części hotelowej⁷.
- Pracownie/ćwiczeniówki
W części hotelowej znalazłyby się pracownie dla twórców o zróżnicowanym charakterze z uwzględnieniem specyfiki działań twórczych znajdujące odzwierciedlenie w wielkości, wyposażeniu i lokalizacji. Pracownie przede

⁶ Dla zachowania funkcji integracyjnych optymalnie z jednym dwoma dużymi stołami dla gości hotelowych – twórców.

⁷ W zależności od przyjętych założeń projektowych oraz rozwiązań branżowych w zakresie systemów instalacyjnych uwzględnienie pomieszczeń do kompleksowej obsługi Ośrodka, w tym w zakresie systemów wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, grzewczych etc.

wszystkim dedykowane byłyby do indywidualnej pracy twórczej z opcją pracy w kilkusobowych zespołach autorskich. Poniżej wstępne propozycje rodzajów pracowni⁸ z opcją zastosowania rozwiązań umożliwiających ich wielofunkcyjne wykorzystanie:

- ✓ Pracownie plastyczne – zlokalizowane na parterze z dobrym dostępem do światła, większych rozmiarów, umożliwiające prace nad obiektami gabarytowymi z dostępem do węzła sanitarnego – umywalki (wstępne założenia: jedna większa z podręcznym magazynem, jedna mniejsza ze stanowiskiem komputerowym z oprogramowaniem graficznym⁹);
 - ✓ Pracownie muzyczne – byłyby to zarówno niewielkie sale do indywidualnych ćwiczeń i prób z wykorzystaniem zróżnicowanego instrumentarium zlokalizowane na różnych kondygnacjach, a w przypadku wybranych instrumentów również w kondygnacji podziemnej np. perkusja wyposażone w specjalistyczny sprzęt komputerowy z oprogramowaniem do prac kompozytorskich (wstępne założenie 2 - 4 pracowni) o bardzo dobrych parametrach akustycznych dźwiękoszczelnych ścianach i drzwiach;
 - ✓ Inne pracownie autorskie – w przypadku pozostałych sekcji warto rozważyć projekt 1-2 studiów z dobrym oświetleniem, w tym naturalnym wyposażonych w odpowiednie biurka oraz komputery ze stałym dostępem do Internetu. Ponadto na podstawie pogłębionych wywiadów warto uwzględnić specyfikę działań twórczych innych sekcji np. fotograficznej czy autorów form filmowych, telewizyjnych przy ostatecznym określaniu rodzajów, powierzchni, wyposażenia i lokalizacji pracowni.
- (Pod)strefa rekreacyjna
Zgodnie ze wskazaniami w badaniu ankietowym w zakresie preferowanych funkcji 42% uczestników badania wskazało na potrzebę uwzględnienia w projekcie tzw. strefy rekreacyjnej. Przy indywidualnych wskazaniach pojawiły się szczegółowe sugestie dotyczące jej elementów. Biorąc pod uwagę wskazania oraz

⁸ Lokalizacja pracowni w budynku hotelowym mogłaby być bezpośrednio powiązana z pokojami hotelowymi zaaranżowanymi wg. Specyfiki danej sekcji autorskiej.

⁹ W zależności od ostatecznych decyzji i możliwości powierzchniowych wielkość pracowni może być zróżnicowana i powinna być dostosowana do uprawianej sztuki. W przypadku pracowni wymagających zaplecza maszynowego nie może być mniejsza niż 60m², w przypadku mniejszych – 20 m²).

doświadczenia Domów Pracy Twórczej ZAiKS-u, a także walory lokalizacyjne Ośrodka w Konstancinie projekt powinien uwzględniać dwie formy ww. strefy:

- Budynek hotelowy
 - ✓ Sala balansu twórczego – obejmowałyby projekt niewielkiej siłowni z salą do ćwiczeń z opcją organizacji dla niewielkich grup w zależności od potrzeb zajęć pilates, jogi, korekcyjnych, relaksacyjnych etc. z sąsiadującą szatnią i łazienkami, opcjonalnie sauną.
 - ✓ Mała Strefa Twórczości – pokój rodzinny dostosowany do przybywania z małymi dziećmi zgodnie z ideą miejsca twórczego i dla twórców umożliwiającą rozwijanie, wyobraźni, kreatywności i naukę współpracy, wyposażona w biblioteczkę dziecięcą oraz gry planszowe oraz miejsce do działań twórczych np. ściana tablicowa¹⁰.
 - ✓ Sala klubowa – niewielka sala lub wydzielona część foyer będąca czytelnią, salą kameralnych spotkań, integracyjnych gier towarzyskich, dyskusji, wspólnego muzykowania etc.
- w bezpośrednim sąsiedztwie budynku hotelowego funkcjonalnie powiązana z tarasem (od ul. Sobieskiego)
 - ✓ Przestrzeń zielona z alejkami spacerowymi i małą architekturą w postaci ławek, stołów do gry w szachy, altany z miejscem piknikowym nawiązującymi do historycznych założeń ogrodowych (sad, warzywnik).
 - ✓ Wypożyczalnia rowerów.
 - ✓ Tężnia solankowa.

Strefa 2

- Strefa 2 ściśle związana byłaby z rozwojem działalności edukacyjnej i artystycznej realizowanej w formie warsztatów lub większych projektów z udziałem zróżnicowanych partnerów. W strefie tej organizowane byłyby działania określające profil miejsca, sprzyjające integracji środowisk twórczych oraz ukierunkowane na rozwoju nowych form i umiejętności wybranych grup odbiorców.
- Zgodnie z występnymi założeniami większość funkcji realizowana byłaby w nowopowstałym obiekcie w powiązaniu ze strefą 3. W zależności od możliwości

¹⁰ Uwzględnienie w projekcie przestrzeni dla dzieci byłoby odpowiedzią na uwagi autorów przebywających w Domach Pracy Twórczych, a propos hałasu etc.

realizacyjnych przy uwzględnieniu wielu funkcji projekt budynku wymagałaby uwzględnienia opcji zaprojektowania wybranych pomieszczeń w kondygnacji/kondygnacjach podziemnych. Optymalny zakres przewidywałby uwzględnienie w projekcie niżej wymienionych przestrzeni.

✓ Sala konferencyjna/wielofunkcyjna

45% uczestników badania ankietowego w punkcie dotyczącym preferowanych funkcji w zmodernizowanym ośrodku w Konstancinie wskazało salę konferencyjną. Biorąc pod uwagę powyższe oraz ograniczenia powierzchniowe sala może być zaprojektowana na ok. 60 osób, co oznacza w przypadku ustawienia teatralnego powierzchnię 75 m². Zaprojektowana przestrzeń powinna uwzględniać możliwość podziału Sali na mniejsze z zachowaniem określonych parametrów akustycznych np. poprzez dobór i mobilność paneli wygłuszających. Umożliwi to wielofunkcyjne wykorzystanie Sali, w tym w zakresie działalności edukacyjnej (sala/sale warsztatowe, prób). W projekcie Sali należy uwzględnić wyposażenie multimedialne: projektory, ekrany, media porty, tablice interaktywne, monitory dotykowe, nagłośnienie, rolety i oświetlenie. Umieszczenie Sali w sąsiedztwie Sali koncertowej umożliwi integrację systemów (amplifikatornia) oraz wykorzystanie wspólnego foyer, a także zaplecza gastronomicznego. Istotne jest uwzględnienie przepustów, okablowania oraz rozwiązań w zakresie tłumaczeń symultanicznych. Sala powinna mieć możliwość szybkiego montażu i demontażu krzeseł np. na potrzeby przearanżowania przestrzeni na bankiet wraz sąsiadującą przestrzenią magazynową. Przy znaczących ograniczeniach przestrzennych należy rozważyć następujące znacznie mniej korzystne opcje:

- możliwość aranżacji z uwzględnieniem wszystkich uwarunkowań sprzętowych i standardów foyer Sali koncertowej na potrzeby Sali konferencyjnej;
- projekt sali koncertowej obejmujący opcje wykorzystania jej na potrzeby konferencji, zjazdów etc.

✓ Sala prób

Biorąc pod uwagę możliwość realizacji projektów artystycznych niezbędne jest zapewnienie warunków do realizacji prób dla zespołów muzycznych, w tym z uwzględnieniem najliczniejszej sekcji muzyki rozrywkowej. W ramach projektowanej przestrzeni powinna być co najmniej jedna sala prób umożliwiającą przeprowadzenie prób muzycznych zespołom do 20 osób¹¹ przy składach klasycznych. Sala powinna uwzględniać opcje montażu podłogi baletowej. Sala powinny być wyposażona w instrumenty klawiszowe oraz być dobrze skomunikowane z windą towarową, a także salą koncertową.

W przypadku organizacji wydarzeń z większą liczbą wykonawców stanowiłaby dodatkową garderobę.

✓ Studio nagrań i postprodukcji

Zakładając rozwój działalności edukacyjnej oraz artystycznej, a także realizację projektów wizerunkowych/promocyjnych, w tym w powiązaniu z salą koncertową niezbędne jest uwzględnienie w projekcie pomieszczeń przeznaczonych do realizacji nagrań audio oraz audiowizualnych. Studio byłoby również miejscem umożliwiającym postprodukcję zarejestrowanego materiału (obróbkę dźwięku, obrazu, montaż, synchronizację, dodatkowe nagrania etc.). Obok wyposażonego w specjalistyczny sprzęt studia, w tym w stół mikserski na min. 32 ślady¹² do transmisji audiowizualnych (pomieszczenie dla realizatora dźwięku oraz odrębne dla realizatora obrazu) powinno być również uwzględnione pomieszczenie do nagrań spikerskich lub tzw. dogrywek. Studia powinny być zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie Sali koncertowej i amplifikatorni, a zaprojektowane przyłącza powinny również uwzględniać możliwość przekazywania sygnału do innych mediów. Istotnym elementem jest system interkomu zapewniający sprawną komunikację na wszystkich poziomach realizacji i produkcji audiowizualnej.

¹¹ Proponowana powierzchnia to ok 40 m² na planie kwadratu.

¹² Projekt wymaga odrębnego opracowania, po uzgodnieniu ostatecznych funkcji i parametryzacji poszczególnych pomieszczeń, w zakresie specyfikacji wyposażenia audiowizualnego wraz z projektem obejmującym system instalacji – przyłącza, okablowanie z uwzględnieniem dalszych działań rozwojowych wynikających z potencjalnych rozwiązań w zakresie nowych technologii.

✓ Zaplecze Sali koncertowej

W strefie drugiej znalazłyby się pomieszczenia stanowiące niezbędne zaplecze sali koncertowej. Wśród pomieszczeń zgodnych z podstawowymi standardami w zakresie projektowania sal koncertowych należy wymienić:

- Garderoby (optymalnie 2-3 solistyczne wyposażone w łazienki oraz jedna większa dla 10 osób) wyposażone w pianina;
- Toalety, w tym dla niepełnosprawnych;
- Backstage mieszczący co najmniej 15 osób z instrumentami;
- Pokój inspicjenta/producenta;
- System interkom;
- Amplifikatornia;
- Opcjonalnie pokój socjalny.

Pomieszczenia powinny posiadać możliwość odsłuchu i podglądu sali/sceny.

✓ Studia dla autorów rezydentów

W strefie o dostępie programowym/projektowym powinny być uwzględnione dwa studia dla artystów rezydentów. Studia mogłyby być zlokalizowane na drugiej kondygnacji zabytkowego budynku Willi „As”. Studia składałyby się z sypialni, części dziennej połączonej z aneksem kuchennym, łazienką oraz przylegającą pracownią uwzględniającą zróżnicowaną specyfikę działań twórczych w zakresie wyposażenia, wielkości. Pracownie powinny być wydzielonymi pomieszczeniami, które okazjonalnie byłyby udostępniane innym użytkownikom. Przy studiach powinien znajdować się niewielki magazyn oraz pomieszczenie gospodarcze.

✓ Inne przestrzenie i pomieszczenia pomocnicze

W strefie drugiej zlokalizowanej w drugim nowopowstałym obiekcie powinny być zlokalizowane przestrzenie zapewniając niezbędne zaplecze do prowadzenia szerszej działalności i związane z obsługą całościową nieruchomości oraz zabezpieczeniem sprzętu i wyposażenia. Poniżej wybrane pomieszczenia:

- pomieszczenie BMS do kontrolowania i monitorowania Ośrodka;
- pomieszczenia biurowe, w których pracowałyby osoby zatrudnione i obsługujące merytorycznie, organizacyjnie Ośrodek (openspace na maksymalnie 5-7 stanowisk pracy) z przyległym pomieszczeniem socjalnym;

- serwerowania;
- wentylatornia;
- warsztat konserwatorski;
- pomieszczenie magazynowe (podesty, instrumenty, skrzynie, pulpity, sprzęt nagłaśniający, oświetleniowy itd.) skomunikowane z windą towarową oraz salą koncertową i foyer głównym;
- rampa rozładunkowa.

Strefa 3

W strefie trzeciej znalazłoby się przestrzenie ogólnodostępne¹³ z ukierunkowaniem na edukację i promocję działalności ZAiKS-u. Główne funkcje w tym zakresie realizowane byłyby w oparciu o wnętrza zabytkowej Willi „As” oraz w nowym budynku w części/skrzydło z salą koncertową. Budynek mogłoby być skomunikowane przeszklonym łącznikiem prowadzącym z foyer Sali do bocznego wejścia willi. W zakresie prac projektowych do rozważenia opcja usytuowania dźwigu osobowego w nowym budynku umożliwiającej zapewnienie dostępności na drugą kondygnację Willi „As”. Dodatkowo w strefie tej znalazłoby się znaczna część przestrzeni ogrodowej. W związku z powyższym poniżej przedstawiono założenia funkcjonalne z podziałem na wyżej wspomniane obiekty.

- **Zabytkowa Willa „As”**

Zgodnie z wstępnymi założeniami zabytkowy budynek zmodernizowany w oparciu o wytyczne konserwatorskie oraz pod nadzorem konserwatorskim stanowiłby główny obiekt umożliwiający realizację funkcji promocyjnych i edukacyjnych ZAiKS-u. Funkcje te realizowane byłyby poprzez aranżację ekspozycji stałej, ekspozycje czasowe o charakterze historycznym i narracyjnym w ścisłej korelacji z działalnością kawiarni. Istotnym, aspektem byłoby w miarę możliwości przywrócenie pierwotnego układu pomieszczeń z uwzględnieniem planowanych funkcji, a także aranżacje wnętrz w powiązaniu z historią i wystrojem Willi. W zależności od możliwości technicznych i wytycznych konserwatorskich

¹³ Wraz z rozwojem działalności i monitoringiem popytu na zaproponowane formy działalności możliwość szerszego stałego udostępniania. W pierwszym okresie po oddaniu inwestycji istotnym aspektem jest położenie nacisku na stałe formy działalności (strefa 1) oraz działania projektowe (strefa 2) oraz czasowe i okazjonalne (strefa 3). Przy wyborze częstotliwości szerszego dostępu np. wybrane dni tygodnia przydatna może być analiza otoczenia, w tym powiązanie z sąsiadującą infrastrukturą kultury o zbliżonych funkcjach np. willa le Fleur.

dotyczących zakresu modernizacji/adaptacji poniżej przedstawiono wstępne propozycje do aktualizacji na podstawie ww. dokumentacji i opinii specjalistycznych (historyk sztuki, konstruktor etc.). Ważnym aspektem stanowiącym znaczne wyzwanie jest dostępność w obiekcie zabytkowym, w tym ze szczególnym uwzględnieniem osób z niepełnosprawnością ruchową (windy, szerokość ciągów komunikacyjnych, toalety). Rozwiązaniem umożliwiającym skomunikowanie Willi z nowopowstałymi budynkami są łączniki zaprojektowane, w zależności od możliwości konstrukcyjnych oraz potrzeb funkcjonalnych w naziemnej oraz podziemnej kondygnacji¹⁴.

- ✓ Kondygnacja podziemna – pomieszczenia adaptowane do nowych, muzealno-edukacyjnych funkcji. W kondygnacji mogłaby znaleźć interaktywna ekspozycja na podstawie odrębnego projektu wystawienniczego, którego scenariusz odwoływałby się do zagadnień związanych z twórczością na przestrzeni dziejów i w różnych aspektach z wykorzystaniem multimedii w połączeniu z elementami interaktywnej edukacji. Poniżej wstępne propozycje powiązane z formami i przykładami działalności opisanymi w dalszej części opracowania.
 - Ekspozycja stała z elementami interaktywnymi z motywami przewodnimi: „kim jest twórca/autor”, „co to jest i na czym polega twórczość”
Ekspozycja z jednej strony odwoływałaby się do wybranych aspektów twórczości i działań twórczych na przestrzeni dziejów, z drugiej zaś prezentowałaby zróżnicowane przejawy twórczości z wykorzystaniem artefaktów oraz wspierających narracje prezentacji multimedialnych. Ekspozycja stanowiłaby intuicyjną ścieżkę edukacyjną z punktami kulminacyjnymi w postaci prezentacji w niekonwencjonalnej formie symboli, artefaktów, przykładów dzieł (różne materiały i rozmiary) przy wsparciu zróżnicowanego oświetlenia. Celem byłoby ukazanie twórcy i twórczości w szerszym kontekście społecznym, ale także z perspektywy samego twórcy (zarejestrowane wywiady z twórcami, efekty dźwiękowe, świetlne etc.) poprzez efekty dźwiękowe i nagrania z udziałem rozpoznawalnych twórców.

¹⁴ Opracowanie zakłada dużą elastyczność w zakresie ostatecznego podziału funkcjonalnego w odniesieniu do kondygnacji. Wybór najkorzystniejszych funkcjonalnie opcji będzie możliwy po dokonaniu dokładnej parametryzacji nieruchomości z uwzględnieniem zaproponowanych funkcji i uzyskaniu opinii konserwatorskiej.

- Mała akademie twórcy – przestrzeń edukacji kreatywnej
Bezpośrednio z przestrzenią ekspozycyjną (płynne przejście jako punkt kulminacyjny ekspozycji) sąsiadowałaby sala dedykowana działaniom twórczym i obrazująca kluczowe elementy procesy twórczego z wydzielonym niewielkim pomieszczeniem „inspiratorią” – pokój skupienia i koncentracji. Sala zostałyby zaprojektowane w ten sposób, aby zwiedzający mogli w różny sposób doświadczyć kreacji twórczej tj. muzycznej poprzez dostępne instrumentarium muzyczne, w tym nowatorskie, narzędzia plastyczne, czy w zakresie kreacji tekstów literackich oraz form filmowych.
 - Dodatkowo na tej kondygnacji powinno pomieszczenie gospodarcze z funkcją, podręcznego magazynu.
- ✓ Pierwsza kondygnacja – salon główny Willi „As”
- Na pierwszej kondygnacji wejściem zewnętrznym (parter) znajdowałaby się główna część wizerunkowo-ekspozycyjna, która obejmowałaby prezentacje kluczowych faktów z historii ZAiKS-u i jej głównych twórców w formie np. zaaranżowanych gabinetów twórców z wyposażeniem i wystrojem z epoki. Projekt ekspozycji umożliwiłaby poza stałymi elementami dokonywanie zmian w zakresie wystaw czasowych. Kawiarnia utrzymana w stylistyce salonu artystycznego byłaby integralnym elementem całościowej ekspozycji. Poniżej proponowane funkcje:
- Kawiarnia artystyczna z fortepianem gabinetowym i wystrojem charakterystycznym dla salonów z początku XX wieku
Kawiarnia posiadałaby niewielkie zaplecze kuchenne, podręczny magazyn. W sezonie istniałaby opcja rozszerzenia działalności na taras na froncie willi, z opcją oszklenia w zależności od wytycznych konserwatorskich i wydzielenia całorocznej oranżerii. Centralne umiejscowienie kawiarni powinno uwzględniać możliwość czasowej dostępności do pozostałych pomieszczeń o funkcjach ekspozycyjnych.
 - Sale ekspozycyjne
W zależności od ostatecznego projektu architektonicznego na pierwszej kondygnacji mogłyby się znaleźć sale prezentujące: informacje i artefakty w zakresie ochrony praw autorskich w Polsce oraz w kontekście

międzynarodowym (działalność ZAiKS-u, akty prawne, założyciele, korespondencja etc.), twórców ZAiKS-u, w tym bywalców Konstancina, najcenniejsze zbiory ZAiKS-u, historię miejsca i pierwszych właścicieli Willi „As”. Wszystko utrzymane w klimacie rezydencji o charakterze artystycznym.

- Inne przestrzenie i funkcje
 - recepcja z kasą biletową, sklepikiem;
 - szatnia;
 - toalety;
 - pomieszczenia gospodarcze;
 - pomieszczenie biurowe.

- ✓ Wskazane w opisie strefy drugiej studia dla artystów rezydentów zlokalizowane byłyby na drugiej kondygnacji Willi „As”.

Nowy budynek

W ramach strefy 3 w skrzydle nowego obiektu zlokalizowanym najbliżej zabytkowej Willi As przewidziano następujące przestrzenie i rozwiązania funkcjonalne:

- Sala koncertowa

W zakresie decyzji dotyczącej projektu Sali koncertowej istotne będzie z jednej strony ustalenie możliwości projektowania i realizacji inwestycji w kondygnacjach podziemnych oraz dotyczącej wyboru rodzaju Sali koncertowej. Ponadto w zależności od możliwości przestrzennych ostateczny projekt będzie uwzględniał rozwiązania odrębnych sal konferencyjnej i koncertowej lub wielofunkcyjnej. Wstępne założenia obejmują projekt Sali koncertowej na ok. 300 miejsc. Scena powinna dawać możliwość usytuowania 20 muzyków (orkiestra kameralna), a jej wymiary można oszacować następująco: szer. 12 m, głębokość 12 m i wysokość 12 m. W przypadku okna portalowego przyjmuje się minimalną wysokość 6 m przy szerokości 10 m. Opcjonalnie do uwzględnienia kieszenie sceniczne 15 m szer. i 7 m. wysokości. Sala przeznaczona byłaby do organizacji koncertów kameralnych, koncertów jazzowych, muzyki popularnej i autorskiej oraz spektakli teatralnych, baletowych etc.

- ✓ Rodzaje sal koncertowych

Poniżej przedstawiono główne rodzaje sal koncertowych jako opcje do rozważenia pod kątem projektu architektonicznego oraz akustycznego¹⁵

- Shoebox¹⁶
 - klasyczny „prototyp” sali typu „shoebox” jest obiektem wysokim, stosunkowo wąskim i długim, z bocznymi ścianami ustawionymi równolegle względem siebie, w którym znakomita większość publiczności usadowiona jest na wprost sceny. Podłoga głównej widowni jest płaska lub wznosząca się pod niewielkim kątem (idąc od sceny ku jej końcowi).
 - z punktu widzenia akustyki obiektu rozwiązanie przedkłada się na można stosunkowo wyrównany rozkład dźwięku w każdym miejscu widowni, mieszanie się dźwięków pochodzących od różnych instrumentów, sekcji w jedną całość w każdym miejscu sali.
 - negatyw rozwiązania - mniejsza widoczność sceny z dalszych rzędów.
- Vineyard
 - „Vineyard” (winnica) jest w dużej mierze rozwijaną w XX wieku koncepcją areny, w której widownia otacza wykonawców na scenie. Rezultatem tego jest usytuowanie widzów bliżej wykonawców, w mniej hierarchicznej aranżacji, jaką charakteryzuje się „shoebox”.
 - tarasowe usytuowanie widowni powoduje, że powierzchnie ścian dostarczają krytycznych dla uzyskania odpowiedniej głośności i czytelności wczesnych odbić (early reflection) energii akustycznej.
- Styl mieszany – rekomendowany
 - Połączenie dwóch typów sal – „shoebox” i „vineyard” jest korzystne z punktu widzenia architektury czy poprawy widoczności artystów na scenie,
 - połączenie najlepszych atrybutów fizycznych i akustycznych obu typów pomieszczeń umożliwia przekierowanie części energii wczesnych odbić, charakterystycznych dla pomieszczeń typu

¹⁵ Na podstawie: <https://livesound.pl/tutoriale/4586-vineyard-vs.-shoebox.-plusy-i-minusy-obu-typow-sal-koncertowych>.

¹⁶ Koncepcja tradycyjnej sali koncertowej typu „shoebox” (pudełko na buty) swoimi korzeniami sięga wieku XVIII i XIX, a jej pierwowzorem były dworskie sale balowe.

„vineyard”, w górę, z dala od miejsc na widowni zajmowanych przez widzów, w kierunku strefy „hard cap”, podobnej do tej, jaką charakteryzują się sale typu „shoebox.

✓ Wyposażenie i rozwiązania funkcjonalne

- sala powinna mieć możliwość organizacji koncertów opartych o dźwięk naturalnie transmitowany, jak i koncertów nagłaśnianych w oparciu o immersyjny system nagłaśniania (umożliwiający regulacje długości pogłosu w zależności od rodzaju i charakteru wydarzeń), rejestracji dźwięku i obrazu: wzmacniacze, kamery, mikrofony, głośniki, rejestratory, pełne, zamaskowane okablowanie, miksery, komputery, serwery itp.;

- system oświetlenia scenicznego led, w tym efektowego wraz konsolą i oprogramowaniem;

- standardowe urządzenia estradowe: sztankiety, mosty, krzesła, pulpity, tor komunikacyjny, strop techniczny;

- urządzenia zabezpieczające „kinową” funkcję sali: ekrany, rzutniki na końcu widowni powinno być zlokalizowane stanowisko dla akustyka i oświetleniowca wraz z konsolami tzw. FOH na potrzeby realizacji wydarzeń;

- wejścia do sali koncertowej z grodziami akustycznymi;

- na widowni podział z szerszym przejściem przy wydzielonych rzędach oraz demontowanymi rzędami i miejscami na wózki dla niepełnosprawnych;

- scena z elementami mobilnymi (w tym podesty sceniczne);

- zapadnia lub inne dogodne rozwiązanie umożliwiające montaż instrumentów i wyposażenia o dużych gabarytach na scenie (bezpośrednia komunikacja z magazynem, windą towarową oraz rampą);

- pasywna wymiana powietrza;

- ekrany akustyczne;

- instrumenty muzyczne: fortepian koncertowy, zestaw perkusyjny, kotły i inne na podstawie odrębnej specyfikacji wyposażenia.

• Foyer Sali koncertowej

Integralną przestrzenią z salą koncertową będzie foyer usytuowane wzdłuż Sali koncertowej lub okalające Salę koncertową z uwzględnieniem dostępu do Sali

konferencyjnej/wielofunkcyjnej. Zgodnie z wstępnym założeniem foyer powinno charakteryzować się otwartą i łatwą do aranżacji przestrzenią. W foyer będą realizowane zróżnicowane funkcje związane z działalnością artystyczną, edukacyjną i promocyjną oraz obsługą wydarzeń realizowanych w sali koncertowej i konferencyjnej. Poniżej główne przestrzenie z podziałem funkcjonalnym.

✓ **Przestrzeń wystawiennicza**

W foyer powinny być uwzględnione możliwości ekspozycyjne w formie zróżnicowanych wystaw wizualnych od form tradycyjnych, malarstwo, fotografia, rzeźba po prezentacje multimedialne o charakterze performatywnym. Takie założenia powinny znaleźć odzwierciedlenie w parametrach wielkościowych przestrzeni, kwestii oświetlenia zarówno naturalnego jak i specjalistycznego oraz w systemie instalacji wystawienniczych. Usytuowanie w foyer tzw. galerii wymaga ujęcia w projekcie pomieszczeń pomocniczych w postaci magazynu i pomieszczenia gospodarczego.

✓ **Kawiarnia¹⁷**

W foyer zlokalizowana powinna być również kawiarnia z zapleczem kuchennym dostępna w trakcie organizowanych wydarzeń z opcją zróżnicowanej aranżacji przestrzeni kawiarnianej, obsługi cateringowej, działalności edukacyjnej w zależności od potrzeb realizowanego programu.

✓ **Pozostałe pomieszczenia ściśle związane z zapleczem Sali koncertowej i konferencyjnej**

- kasa biletowa, opcjonalnie kiosk biletowy;
- punkt informacyjny i sklepik (dostępny na czas eventów), w trakcie wydarzeń możliwość wydzielania punktu recepcyjnego;
- szatnia;
- toalety;
- pomieszczenie pracownicze – dla pracowników obsługi widowni.

¹⁷ Kawiarnia byłaby dostępna i uruchamiana na czas wydarzeń organizowanych w foyer lub w Sali koncertowej, konferencyjnej i mogłaby być obsługiwana przez tego samego ajenta co kawiarnia w Willi „As”.

- Otoczenie

Istotnym elementem decydującym o charakterze miejsca oraz dopełniającym zaplanowane funkcje będzie odpowiednio zaprojektowane otoczenie zarówno od strony architektury krajobrazu, jak również pod kątem zapewniania miejsc postojowych dla gości i użytkowników Ośrodka.

- ✓ Przestrzeń rekreacyjna na zewnątrz

Ze względu na lokalizację, uzdrowski charakter Konstancina oraz kontekst historyczny miejsca odrębnego projektu wymaga otoczenie zabytkowej Willi i nowo powstałej infrastruktury. Projekt powinien obejmować zarówno zabezpieczenie i ekspozycję historycznego drzewostanu jako integralnego elementu całościowej koncepcji architektonicznej, jak również w zakresie nowych nasadzeń oraz małej architektury nawiązanie do historycznych założeń ogrodu. W ramach projektu z zakresu architektury krajobrazu powinny być uwzględnione:

- część frontowa nawiązująca do ogrodu francuskiego z autorskimi rozwiązaniami;
- wydzielona strefa dziecięca – artystyczny/twórczy plac z zabaw z indywidualnie zaprojektowanymi elementami, w tym akustycznymi ekranami;
- „Oddechownia” - przestrzeń spacerowa z alejkami i małą architekturą - ławki, siedziska etc. oraz wydzielone miejsce na zajęcia ruchowe/koncerty plenerowe;
- przestrzeń do ekspozycji artystycznych – instalacje, rzeźby (w bezpośrednim sąsiedztwie/ na froncie Sali koncertowej);
- ogród z drzewami owocowymi i rabatami warzywnymi;
- altany i pergole ogrodowe spójne z projektem architektonicznym budynków;
- altana ogrodnicza – pomieszczenie gospodarcze.
- żwirowe aleje;
- wkomponowane w przestrzeń obiekty techniczne.

- ✓ Parking na 150 samochodów osobowych z miejscem dla autokaru.

Ze względu na ograniczenia przestrzenne, preferowanym rozwiązaniem byłaby lokalizacja parkingu w części podziemnej. Przy ostatecznym wyborze spośród zaproponowanych funkcjonalności na podstawie weryfikacji możliwości

realizacyjnej w odniesieniu do aspektów formalno-prawnych, technicznych i finansowych ważne jest, aby ostateczne decyzje uwzględniały kwestie środowiskowe. Oznacza to, że niezależnie od zatwierdzonego zakresu inwestycji powinny być stosowane nowoczesne rozwiązania niskoemisyjne, ukierunkowane ekologicznie i umożliwiające wykorzystanie zasobów z otoczenia. Przy projektowaniu miejsc postojowych należy uwzględnić ograniczenia Strefy Uzdrawiskowej tego obszaru.

3.1. Wymagania dotyczące prac projektowych

Zakres opracowań projektowych

- wykonanie inwentaryzacji stanu istniejącego,
- opracowanie koncepcji nowego układu funkcjonalnego,
- opracowanie projektu architektoniczno – budowlanego,
- opracowanie projektów technicznych branżowych,
- uzyskanie niezbędnych decyzji, opinii, pozwoleń i uzgodnień, w tym wytycznych konserwatorskich w zakresie ochrony zabytków,¹⁸
- dostosowanie obiektów do wymagań przepisów ochrony p. poż^{19,20},
- dostosowanie obiektów dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami,
- otrzymanie ostatecznej decyzji o rozbiórce obiektu hotelowego,
- otrzymanie ostatecznej decyzji o rozbiórce pomieszczenia kotłowni w obrysie budynku Willi,
- otrzymanie ostatecznej decyzji o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych,
- opracowania charakterystyki energetycznej budynku dla budynku po zakończeniu wykonywania robót budowlanych,
- o ile okaże się to konieczne uzyskanie niezbędnych odstępstw od obowiązujących przepisów,

¹⁸ Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Ustawa z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz.U. 2023 poz. 1904

¹⁹ Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, Dz.U. 1991 nr 81 poz. 351, Dz. U. z 2024 r. poz. 275, 1222.

²⁰ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030

- wykonanie prac budowlanych związanych z kompleksową przebudową, rozbudową i remoncie Ośrodka ZAiKS-u w Konstancinie Akademia ZAiKS-u „Dom Pracy Twórczej Stowarzyszenia Autorów ZAiKS”, w Konstancinie – Jeziornie.

Materiały wyjściowe do projektowania:

- Koncepcja Ośrodka ZAiKS-u w Konstancinie, Akademia ZAiKS-u w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Sobieskiego 21. Dorota Serwa, Sierpień 2024.
- Uchwała Nr 435/IV/27/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 282, poz. 10685, z późn. zm.) (dalej, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Grapa i terenów przyległych)”, „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego”
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.) (dalej: ustawa o ochronie zabytków”).
Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskach (Dz.U. z 2023 r. poz. 151, z późn. zm.) (dalej: ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych”
- Zarządzenie Nr 18/VIII/2019 Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Konstancin-Jeziorna.
- UCHWAŁA NR 434/VIII/33/2021 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2022-2025, (dnia 23 grudnia 2021 r. Poz. 12216)
- Rozporządzenie Nr 15 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu piaseczyńskiego, ale także orzeczenie Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie Nr 475 z dnia 24 lipca 1974 r. oraz orzeczenie Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 28 lipca 1971 r. o uznaniu za pomnik przyrody.

- Obecnie obowiązuje uchwała Nr 1/VI/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. w sprawie Statutu Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5696, z późn. zm.).
- Zgodnie z § 4 ust. 2 uchwały w sprawie Statutu Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna w strefie "B" ochrony uzdrowskiej procentowy udział terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 55% powierzchni strefy.
- Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków. Numer rejestru zabytków Miasta Stołecznego Warszawy 1415-A.
- Ekspertyza dotycząca oceny stanu technicznego budynku pod kątem opłacalności i celowości jego remontu i przebudowy, autor; mgr inż. Tadeusz Paweł Jankowski.
- Opinia geotechniczna wraz z dokumentacją badań podłoża gruntowego dla określenia geotechnicznych warunków posadowienia występujących na terenie działki nr ew. 73, z obrębu 03-12 położonej przy ul. J. Sobieskiego 21 w miejscowości Konstancin-Jeziorna, powiat piaseczyński. (2024), autorzy; mgr Jarosław Przygoda, inż. Szymon Czernski
- OPINIA PRAWNA z 15 października 2023 r. Radca Prawny Justyna Trawkowska
- Wypis i wyrys z ewidencji gruntów 26.01.2024 r.
- Inwentaryzacja zieleni „Mapa lokalizacji drzew” skala 1;500 z 7 października 2024

Opracowania przedprojektowe

Przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać inwentaryzację stanu istniejącego zabudowań/obiektów.

Dodatkowe opracowania projektowe

- Opracowanie Projektu wyburzenia budynku hotelowego i dobudowanej kotłowni przy budynku Willi ZAiKS. Uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na rozbiórkę.
- Opracowanie koncepcji architektonicznej do zatwierdzenia przez zamawiającego.

- Dokumentację projektową należy uzgodnić z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Proponowana procedura – opracowanie koncepcji projektowej i złożenie wniosku o wytyczne konserwatorskie wraz z załączoną koncepcją architektoniczną do MWKZ.
- Wystąpienie do dostawców mediów o zmianę warunków technicznych związanych z rozbudową kompleksu ZAiKS.
- Uzyskanie zgody na wycinkę drzew kolidujących z inwestycją.

Materiały promocyjne

W opracowanej dokumentacji projektowej ma zostać uwzględniona identyfikacja wizualna dla kompleksu całościowej zabudowy, uzgodniona i zatwierdzona przez zamawiającego. Identyfikacja powinna obejmować rozwiązania graficzne i materiałowe; szyldów, opisów pomieszczeń, piktogramów, itp., oraz materiałów reklamowo-promocyjnych.

Wymagane uzgodnienia i decyzje

Dokumentacja projektowa obiektu Willowego powinna być uzgodniona i posiadać odstępstwo od przepisów w zakresie BHP i Sanepidu oraz Przeciwpowozarowych. Zatem należy opracować ekspertyzę ppoz., czyli Ekspertyzę stanu ochrony przeciwpowozarowej obiektu.

Nadzór autorski

W ramach pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie autor / autorzy projektu mają obowiązek pełnienia nadzoru autorskiego nad prawidłową realizacją projektu

3.2. Wymagania w zakresie architektury

Założenia ogólne – architektura

Opracowując projekt koncepcyjny należy brać pod uwagę lokalizację nowej zabudowy w specyficznej przestrzeni kulturowo – historycznej Konstancina Jeziornej.

Istniejąca zabudowa Konstancina ma charakter willowy. Założenia planistyczne i ochronne strefy uzdrowiskowej i zabytkowej określają szczegółowe wymagania względem nowej lub przebudowywanej zabudowy. Nowa zabudowa powinna

harmonizować z sąsiednią zabudową i powinna być uzupełnieniem sąsiedniego układu drzewostanu i zieleni. Forma architektoniczna nowych obiektów o max. 3 kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej z dachami płaskimi jak w budynku Willi ZAiKS, As. Zakłada się, że istniejąca mozaika znajdująca się na ścianie zewnętrznej przedsiionka budynku hotelowego zostanie ostrożnie zdemontowana z zabezpieczona na czas realizacji inwestycji. Do demontażu nie używać urządzeń udarowych. Mozaika stanowi wartość artystyczną którą należy zachować, zatem zostanie wkomponowana jako dekor przestrzeni holu ogólnodostępnego jako świadek historii; miejsca, ludzi i wydarzeń.

Układ funkcjonalny nowej zabudowy

Nowa zabudowa powinna współgrać i być uzupełnieniem dla historycznego budynku Willowego. Ze względu na różnorodność planowanej funkcji zakłada się powiązanie obiektów poprzez łączniki naziemne lub podziemne. Umożliwi to przemieszczenie się pomiędzy obiektami niezależnie od pory roku i spowoduje stworzenie kompleksu z pełnymi powiązaniem funkcjonalnymi. Rozkład obiektów względem działki: budynek istniejący Willi ZAiKS jak w stanie istniejącym, budynek hotelowy z funkcją wymagającą przestrzeni cichej od strony ul. Sobieskiego a funkcja głośna kulturalno-społeczna z salą muzyczną od strony ul. Wilanowskiej. Parkingi naziemne na terenie działki od strony ul. Sobieskiego dla pensjonariuszy i administracji obiektu oraz od ul. Wilanowskiej dla użytkowników Sali Muzycznej.

Przestrzeń wewnętrzna nowej infrastruktury

Przestrzenie wewnętrzne nowej zabudowy powinny uwzględniać wymagania zamawiającego jak w pkt. 3 oraz uwzględniać wysoki standard materiałowy wykończenia wraz z pełną obsługą infrastrukturalną (media, teletechnika, światłowód, systemy bezpieczeństwa, kontrolę dostępu).

Układ funkcjonalny Willi ZAiKS, As

Szczegółowy opis wymagań funkcjonalnych dla tego obiektu opisano w pkt. 3.

Przestrzeń wewnętrzna Willi ZAiKS, As

Wymagania dla budynku historycznego Willi „ZAiKS”, „As”

Budynek należy zaizolować termicznie; ściany, stropy, dach, posadzki piwnicy.

Ze ścian kondygnacji -1 usunąć obudowy z płyt G-K i sprawdzić wilgotność ścian w strefie fundamentowej. Przewidzieć wykonanie nowych warstw posadzki na gruncie z izolacją przeciwwodną, izolacją termiczną, nową wylewką i posadzką

Tynki ścian zewnętrznych i wewnętrznych usunąć i wykonać nowe jako tynki systemowe renowacyjne.

Posadzki drewniane (parkiet) poddać renowacji w kolejności (demontaż parkietu, usunięcie zdegradowanych deszczulek, usunięcie warstw podposadzkowych, wykonanie izolacji termicznej i akustycznej, wykonanie nowej wylewki i ponowne ułożenie deszczulek poddanych renowacji. Należy przewidzieć zapas nowego parkietu wg. wymiaru i materiału istniejącego parkietu. Parkiet pokryć metodą olejowania. Wtórne płytki ceramiczne wymienić na płyty kamienne. Przy planowaniu rozmieszczenia różnych materiałów wykończenia posadzek należy uwzględnić grubość materiału wykończeniowego w stosunku do rzędnych wylewki, aby nie dopuścić do występowania różnic poziomów.

Wewnętrzną stolarkę drzwiową należy poddać renowacji (usuwanie starych powłok, uzupełnienie ubytków przez szpachlowanie lub kitowanie, ponowne malowanie drzwi w kolorze białym z wykończeniem w satynie), w razie potrzeby wymienić okucia i zawiasy. Doprowadzić do scalenia stylistycznego wszystkie klamki i zawiasy w drzwiach. Drzwi w piwnicy wtórne wymienić na nowe z podcięciem wentylacyjnym. Stolarka okienna wtórna, ale wg. oryginalnych podziałów jednoszybowa, nie spełniająca wymagań termicznych. Zatem, zakłada się wymianę stolarki okiennej z zachowaniem podziału kwater i układu skrzynkowego okien.

Toalety – wyburzenie ścianek wydzielających strefy w przestrzeni toalet. Stosować układ jednoprzestrzenny dzięki czemu toalety staną się bardziej przestronne. Okładziny ścienne i podłogowe należy usunąć i wykonać nowe na nowych warstwach podłogowych. Okładzina podłogowa i ścienna z materiałów szlachetnych, kolor biały lub kość słoniowa. Ważne, aby stylistyka wnętrz była ponadczasowa i nie ulegała starzeniu. Nowe drzwi do pomieszczeń sanitarnych -90cm z odtworzeniem podziału płycin w skrzydłach jak w stanie istniejącym.

Opracowując nowy układ funkcjonalny kondygnacji należy uwzględnić historyczny charakter obiektu i przewidzieć jak najmniejszą ingerencję w zabytkową strukturę.

Pomieszczenia kondygnacji -1 dostosować do nowej funkcji użytkowej przewidując kompleksową wymianę posadzek, wymianę tynków. Układ małych pomieszczeń

magazynowo – technicznych dostosować do współczesnych wymagań. Ewentualnie wystąpić o stosowne odstępstwa od obowiązujących przepisów.

Wieżbę dachu poddać analizie mykologicznej i określić ewentualny zakres prac. Strop nad poziomem piętra uzupełnić o niezbędną warstwę izolacji termicznej. Wymienić orygnowanie, rury spustowe, obróbki blacharskie poszycie dachu, parapety zewnętrzne, instalację odgromową. Taras zewnętrzny – zdemontować płyty posadzkowe, usunąć warstwy podposadzkowe, wykonać izolację przeciwwodną i ułożyć izolację termiczną i wykonać nową wylewkę z uwzględnieniem ułożenia nowych płyt kamiennych z uwzględnieniem obecnego układu ułożenia płyt. Szczególnie zwrócić uwagę na izolację na styku posadzki ze ścianą budynku. Wykonać spadek posadzki w kierunku ogrodu. Dokonać napraw schodów i murów tarasu w uwzględnieniu stosowania nieprzerwanej izolacji przeciwwodnej i termicznej. Balustrada tarasu do renowacji.

Należy także wykonać nową opaskę wokół budynku, aby woda opadowa nie powodowała degradacji murów budynku. Po rozbiórce budynku kotłowni odtworzyć elewację, cokół i nawierzchnię terenu.

Budynek gospodarczy – ściany budynku poddać termomodernizacji, wykonać nowe posadzki z izolacją przeciwwodną i termiczną na gruncie, Wymienić warstwy poszycia dachowego wraz z uzupełnieniem izolacji termicznej. Wymienić stolarkę okienną i drzwiową zgodnie z obowiązującymi wymaganiami izolacyjnymi. Budynek gospodarczy powinien uwzględniać miejsce socjalne dla pracowników obsługi technicznej kompleksu wraz z pomieszczeniami warsztatowymi i magazynami podręcznymi. W budynku wymienić instalacje i uzupełnić o brakujące media.

Założenia ogólne materiałowe

W projektowanym obiekcie zastosowane materiały po upływie 10-15 lat nie powinny stracić swych pierwotnych cech jakościowych, koloru i faktury. Wszystkie użyte w obiekcie podstawowe materiały powinny mieć aktualne świadectwa dopuszczenia do stosowania na terytorium RP, aprobaty techniczne (AT), atesty ITB zawierające wyniki badań ogniowych, higienicznych i mechanicznych, deklaracje zgodności z PN lub AT potwierdzające gwarancje jakościowe i trwałości w czasie oraz świadectwo dopuszczenia pod względem bezpieczeństwa B. Elementy takie, jak ślusarka aluminiowa, posadzki, wykładziny ceramiczne, stolarka, sufity podwieszane powinny być objęte minimum 5-letnią gwarancją producenta.

Sposób zapewnienia dostępności dla osób z niepełnosprawnościami oraz zgodności projektu z zasadami projektowania uniwersalnego

Kompleks zabudowań stanowi funkcję użyteczności publicznej zatem musi spełniać wymagania dostępności dla osób z niepełnosprawnością.

Projektując obiekty nowe już na etapie koncepcji należy zapewnić dostępności obiektu i jego przestrzeni dla osób z ogólnie pojętą niepełnosprawnością.

Wyzwanie stanowi zapewnienie dostępności w budynkach istniejących tak jak w przypadku Willi ZAiKS, „As”.

Należy tak projektować obiekty, aby wejścia do budynków były na poziomie terenu. Jeśli jednak wejście główne do budynku znajduje się powyżej poziomu terenu to należy zastosować pochylnie lub podnośnik (ewentualnie tak ukształtować pobliski teren, aby uniknąć dodatkowych urządzeń dla pokonania różnic wysokości). To dotyczy budynku zabytkowej willi. Od strony południowej w wejściu z podcienia można wykonać wydłużony spocznik z pochylnią prowadzącą na parter willi. Zaleca się, aby wewnątrz budynku zrealizować windę (min. 120x140cm), która połączy funkcjonalnie wszystkie kondygnacje budynku.

Na każdej kondygnacji budynku użyteczności publicznej powinna się znaleźć toaleta dla osób z niepełnosprawnością. Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne wymiar w świetle przejścia min. 0,9 m.

Miski wc podwieszana z zabudowanym stelażem - czarna, z systemem sterowania splukiwania poprzez fotokomórka. Deska sedesowa, poręcze łukowe uchylne. Lustro kwadratowe 60x60 cm, wg. rysunków, zestaw podajnika z ręcznikami papierowymi z koszem na odpady poniżej, układ w słupku do zawieszenia na ścianie. Wyposażenie toalet dla osób z niepełnosprawnościami: uchwyty montować do ścian murowanych lub stosować stelaże w ścianach z płyt gipsowo-kartonowych, materiał chrom. Wieszaki na papier toaletowy na poręczy uchylnej. Toalety te wyposażyc w włącznik przyzywania (Instalacja przyzywowa) podłączony z centralką w pomieszczeniu ochrony na parterze przy wejściu głównym. Nad drzwiami umieścić sygnalizator nad drzwiowy. Umywalka dostosowana do użytku przez osoby z niepełnosprawnościami posiada wbudowane uchwyty w konstrukcji umywalki. Dozowniki na mydło w płynie uruchamiane bezdotykowo montowany do ściany nad umywalką. Armatura z termostatami uruchamiana przez fotokomórkę.

Drzwi do toalet dla OZN z siłownikiem wspomagającym otwieranie, regulacja do stopniowego zamykania drzwi. Montaż drzwi wewnętrznych z podcięciem wentylacyjnym, materiał płyta otworowana, kolor biały. Od strony wewnętrznej drzwi wyposażać w poziomy pochwyty ułatwiający otwieranie drzwi osobom z niepełnosprawnościami.

arch. Marcin Matysiak

Inwentaryzacja fotograficzna
Fotografie Małgorzata Nowak-Pieńkowska

































