

EKSPERTYZA MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY Z PRZEZNACZENIEM NA ŻŁOBEK BUDYNKU DAWNEGO PRZEDSZKOŁA PRZY UL FIEDORFA 22 W WOŁOMINIE

Investor:



GMINA WOŁOMIN
ul. Ogrodowa 4,
05 - 200 Wołomin
tel.(0-22) 760 30 00

Jednostka projektowa:



AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY CAD SP. Z O.O.
ul. Zamieniecka 46,
04-158 Warszawa
tel (22) 740 11 45

Autorzy:

Martyna Oliwia Sawicka architekt
Krzysztof Popiński architekt

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Część opisowa

1. Dane ogólne
2. Lokalizacja
3. Istniejący budynek
4. Charakterystyczne parametry techniczne budynku
5. Wizualna ocena technicznego stanu i struktury obiektu
6. Analiza możliwości dostosowania obiektu do potrzeb utworzenia żłobka i ilości możliwych do uzyskania miejsc żłobkowych w istniejącej bryle obiektu z propozycją ewentualnej rozbudowy
7. Wykaz podstawowych robót do wykonania
8. Informacja o ewentualnych wymaganych odstępstwach od przepisów
9. Analiza czasochłonności realizacji prac
10. Szacunkowa analiza ekonomiczna z porównaniem do opcji budowy nowego obiektu o tej samej ilości miejsc żłobkowych

2. Część rysunkowa

- Rysunek 1. Plan sytuacyjny
Rysunek 2. Rzut parteru – stan istniejący
Rysunek 3. Wariant pierwszy – koncepcja zagospodarowania terenu
Rysunek 4. Wariant pierwszy – schemat funkcjonalno - użytkowy
Rysunek 5. Wariant drugi - koncepcja zagospodarowania terenu
Rysunek 6. Wariant drugi – schemat funkcjonalno - użytkowy

1. DANE OGÓLNE

1.1. Obiekt budowlany stanowiący przedmiot opracowania i jego kategoria

Przedmiotem opracowania jest ocena techniczno – ekonomiczna możliwości przebudowy i rozbudowy z przeznaczeniem na żłobek budynku dawnego Przedszkola Publicznego przy ulicy Fiedorfa 22 w Wołominie
Kategoria obiektu budowlanego IX - budynki przedszkolne i żłobki

1.2 Inwestor

Gmina Wołomin, ul. Ogrodowa 4, 05 - 200 Wołomin

1.3. Jednostka projektowa:

Autorska Pracownia Architektury CAD Sp. z o.o, ul. Zamieniecka 46, 04 – 158 Warszawa.

1.4. Podstawy opracowania

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami).
- Obwieszczenie Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Obwieszczenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 7 grudnia 2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzony żłobek lub klub dziecięcy
- Oględziny budynku w maju 2024r

2. LOKALIZACJA

Budynek dawnego przedszkola publicznego znajduje się w centrum Wołomina, na działce nr przy ul. Fiedorfa 22 przy skrzyżowaniu z ul. Starowiejską. Kształt działki wynika z częściowego nałożenia na siebie dwóch czworokątów – położonego wzdłuż linii rozgraniczającej ulic, na którym znajduje się budynek i położonego w głębi kwartału zabudowy, na którym znajdował się plac zabaw przedszkola.



Fot.1. Widok budynku od ul. Starowiejskiej

EKSPERTYZA MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY Z PRZEZNACZENIEM NA ŻŁOBEK BUDYNKU DAWNEGO PRZEDSZKOLA PRZY UL FIEDORFA 22 W WOŁOMINIE,

Długość działki w kierunku wzdłuż ul. Fiedorfa ok. 62m, w tym wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy ok. 35 m, wzdłuż ulicy Starowiejskiej ok. 50m, w tym wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy ok. 36 m. Powierzchnia działki ok. 2100 m². Budynek przedszkola znajduje się w południowej części działki. Wzdłuż wschodniej granicy działki część ogrodzonego terenu przedszkola znajduje się na pasie drogowym ul. Fiedorfa, w tej części są schody prowadzące z poziomego terenu na parter budynku.

Działka jest zlokalizowana wśród zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, po przeciwnej stronie ulicy Starowiejskiej znajduje się sklep spożywczy. Na terenie przedszkola i w przestrzeni przyległych ulic nie ma wyznaczonych miejsc do parkowania dla obsługi przedszkola i do czasowego postoju samochodów rodziców odwożących dzieci do przedszkola.

Aktualnie budynek i teren działki nie są użytkowane, placówka przedszkolna została przeniesiona do nowego budynku w innej lokalizacji.



Fot.2. Widok na budynek dawnego przedszkola od ul. Fiedorfa – główne wejście

3. ISTNIEJĄCY BUDYNEK

Budynek wybudowano w latach 70-tych XX w. na żelbetowych ławach fundamentowych, w konstrukcji mieszanej, częściowo prefabrykowanej, częściowo murowanej. Budynek jest parterowy, w całości podpiwniczony, z płaskim dachem. W piwnicy jest węzeł ciepłny i pomieszczenia o wysokości ok. 2,3 m pod całym obrysem budynku.

Podłoga parteru jest na wysokości ok. 1,7 m nad powierzchnią terenu. Wysokość netto kondygnacji parteru wynosi ok. 2,8 m i jest wystarczająca dla funkcji żłobka

W parterze są trzy sale dla dzieci, w tym dwie z szerokimi drzwiami w dzielącej je ścianie, umożliwiającymi ich łączenie. Sale dla dzieci mają w głębi dodatkowe doświetlenie górno - boczne świetlikami wystającym ponad połac dachu.

**EKSPERTYZA MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY Z PRZEZNACZENIEM NA ŻŁOBEK
BUDYNKU DAWNEGO PRZEDSZKOLA PRZY UL FIEDORFA 22 W WOŁOMINIE,**

Sanitariaty i szatnie dla dzieci nie znajdują się bezpośrednio przy salach. W budynku umiejscowione są kuchnia, zmywalnia, oraz pokój administracyjny i toaleta personelu.

W budynku nie ma wewnętrznego połączenia komunikacyjnego pomiędzy parterem a piwnicą.

Długości dróg ewakuacyjnych w kondygnacji parteru nie są przekroczone a korytarze ewakuacyjne mają wymagane przepisami szerokości. Drzwi wyjściowe i drzwi do pomieszczeń w większości nie mają wymaganych obecnie szerokości. Żadna z kondygnacji nie jest dostępna z poziomu terenu dla osób które nie mogą poruszać się po schodach, brak jest możliwości wjazdu wózkiem dziecięcym na poziom parteru.

Elewacje budynku są tynkowane. Dach jest pokryty papą, obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe są z blachy ocynkowanej.

W budynku jest wentylacja grawitacyjna, ogrzewanie centralne wodne, centralna ciepła woda. Instalacje grzewcze są zasilane z węzła cieplnego, przyłączonego do miejskiej sieci ciepłej. Budynek ma instalacje wodno – kanalizacyjne przyłączone do miejskich sieci. Jest przyłączony do zasilania elektroenergetycznego, ma sprawne instalacje elektryczne oświetlenia, gniazd wtykowych, zasilania urządzeń technologicznych w kuchni.

4. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU

4.1. W stanie istniejącym

KUBATURA	3 130 m ³
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	496,2 m ²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	386,9 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	496,7m ²

Długość całkowita budynku wzdłuż ul.:Starowiejskiej ok. 31,5m

Szerokość wzdłuż ul. Fieldorfa ok. 17m

Wysokość do okapu ok. 4, 70

Wysokość do kalenicy świetlików ok. 6,50 m

4.2. po przebudowie i rozbudowie wg wariantu pierwszego (dla 59 dzieci)

KUBATURA	3 214 m ³
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	510,2 m ²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	398,8 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	510,2 m ²

Długość całkowita budynku wzdłuż ul.:Starowiejskiej ok. 31,5m

Szerokość wzdłuż ul. Fieldorfa ok. 17m

Wysokość do okapu ok. 4, 70

Wysokość do kalenicy świetlików ok. 7,50 m

4.1. po przebudowie i rozbudowie wg wariantu drugiego (dla 87 dzieci)

KUBATURA	3 845 m ³
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	654,5 m ²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	513,5 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	654,5 m ²

Długość całkowita budynku wzdłuż ul.:Starowiejskiej ok. 31,5m

Szerokość wzdłuż ul. Fieldorfa ok. 24m

Wysokość do okapu ok. 4, 70

Wysokość do kalenicy świetlików ok. 7,50 m

5. WIZUALNA OCENA TECHNICZNEGO STANU I STRUKTURY OBIEKTU

Przeprowadzone w związku z opracowaniem niniejszej ekspertyzy w maju b.r. oględziny pozwalają wstępnie sklasyfikować stan budynku w następującym zakresie:

ELEMENT	OCENA STANU TECHNICZNEGO
POSADOWIENIE BUDYNKU	DOBRY
KONSTRUKCJA NOŚNA	DOBRY
KONSTRUKCJA DACHU	DOBRY
POKRYCIE DACHU	ŚREDNI. Widoczne zacieki na suficie
KOMINY	ŚREDNI.
OKNA I DRZWI	NIEODPOWIEDNI. Okna i drzwi zewnętrzne wymagają wymiany ze względu na zbyt niską izolacyjność termiczną i akustyczną
IZOLACYJNOŚĆ TERMICZNA PRZEGRÓD ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH	NIEODPOWIEDNI. Ściany zewnętrzne, stropodach i strop nad piwnicą wymagają dodania warstwy izolacyjnej
IZOLACYJNOŚĆ PRZECIWWODNA I PRZECIWWILGOCIOWA	NIEODPOWIEDNI stan izolacji od ośrodka gruntowego i pokrycia dachu
ŚCIANY DZIAŁOWE	DOBRY
PODŁOGI	DOBRY
ŚCIANY, SUFITY	ZADOWALAJĄCY
DOSTĘPNOŚĆ	NIEODPOWIEDNI. Brak pochylni lub innych urządzeń do transportu osób, w tym z wózkami dziecięcymi, z poziomu terenu na poziom parteru. Brak przystosowania toalet do potrzeb osób z niepełno sprawnościami Schody wewnętrzne nie spełniają wymagań obowiązujących warunków technicznych, różne poziomy posadzek w obrębie parteru
INSTALACJA GRZEWCZA	DOBRY. Budynek ogrzewany ciepłem z sieci miejskiej, instalacja czynna
INSTALACJA WODNO - KANALIZACYJNA	DOBRY. Budynek przyłączony do sieci miejskich, instalacja czynna
INSTALACJA ELEKTRYCZNA	NIEODPOWIEDNI. Ze względu na wiek konieczna całkowita wymiana instalacji

stan techniczny dobry - element jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm i przepisów. Ewentualne wskazania do wykonania drobnych napraw i prac konserwacyjnych w określonym zakresie.

stan techniczny zadowalający - element utrzymywany jest należycie. Celowe jest wykonanie prac konserwatorskich lub napraw bieżących w niewielkim zakresie polegających na remoncie wytypowanych elementów, które mają na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie obiektu budowlanego we właściwym stanie.

stan techniczny średni- w elemencie występują niewielkie uszkodzenia i/lub ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania obiektu. Wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanego elementu w większym zakresie lub naprawy głównej polegającej na wymianie co najmniej jednego elementu konstrukcyjnego budynku.

stan techniczny nieodpowiedni- w elementach występują znaczne uszkodzenia i/lub ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania obiektu. Cechy i własności wbudowanych materiałów utraciły swoje pierwotne właściwości. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego polegającego na wymianie elementów budynku.

stan techniczny zły- w elementach występują tak duże uszkodzenia i/lub ubytki, że nie pozwalają na dalsze bezpieczne użytkowanie obiektu. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego o bardzo dużym zakresie lub rozbiórka obiektu budowlanego.

Aktualny stan techniczny istniejącego budynku jest zadawalający, w niektórych aspektach nieodpowiedni. Przy przebudowie na żłobek ze względu na zużycie energii budynek należy poddać termomodernizacji.

6. ANALIZA MOŻLIWOŚCI DOSTOSOWANIA OBIEKTU DO POTRZEB UTWORZENIA ŻŁOBKA I ILOŚCI MOŻLIWYCH DO UZYSKANIA MIEJSC ŻŁOBKOWYCH W ISTNIEJĄCEJ BRYLE OBIEKTU Z PROPOZYCJĄ EWENTUALNEJ ROZBUDOWY

Wizualna ocena budynku pozwala stwierdzić, że pod względem wytrzymałości i stabilności jego konstrukcja nośna jest w dobrym stanie, w szczególności pozwalającym na przebudowę i rozbudowę budynku w zakresie niezbędnym dla zmiany sposobu jego użytkowania na żłobek. Orientacja i wielkość pomieszczeń przeznaczonych na pobyt dzieci są prawidłowe. System wentylacji grawitacyjnej ze względu na małą różnicę wysokości pomiędzy wlotami przewodów a ich wylotami nad dachem jest niewydajny, po przebudowie i podwyższeniu kominów sprawny i do czasu termomodernizacji może być wykorzystywany jako podstawowe rozwiązanie dla wymiany powietrza w budynku żłobka.

Budynek zawiera trzy sale dla dzieci są usytuowane w odpowiednich warunkach oświetlenia światłem dziennym. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi żłobków, należy zapewnić odpowiednią powierzchnię dla każdego pomieszczenia przeznaczonego na pobyt dzieci. Powierzchnia ta wynosi co najmniej 16m² dla 3 do 5 dzieci i co najmniej 2,5 m² na każde następne dziecko.

Istniejące obecnie w budynku sale pobytu dzieci zapewniają odpowiednie warunki dla ok. 50 dzieci w 3 grupach o nierównej liczebności, z sal nie ma bezpośredniego dostępu do węzłów sanitarnych dla dzieci. Dostosowanie sal i połączenie ich z pomieszczeniami towarzyszącymi wymaga przebudów w zakresie ścian działowych i drzwi wewnętrznych w ramach istniejącej kubatury, bez znaczących ingerencji w konstrukcję i w obrys budynku. Przyjęto przy tym, że w wariantcie pierwszym przebudowy i rozbudowy obrys zewnętrzny budynku zostanie zachowany, przy czym loggie i podcienia zostaną zabudowane przegrodami zewnętrznymi i ocieplone z zewnątrz, co pozwoli nieznacznie powiększyć powierzchnię netto pomieszczeń i w konsekwencji uzyskać w tak przekształconym budynku 59 miejsc dla dzieci.

W podobnym zakresie konieczna jest przebudowa istniejących pomieszczeń kuchni, administracyjnych, pedagogicznych i socjalnych. Nie ma potrzeby przebudowywania pomieszczeń technicznych i magazynowych w podpiwniczeniu budynku.

Przekształcenie budynku w żłobek wymaga zapewnienia odpowiedniej komunikacji pionowej pomiędzy parterem budynku a poziomem terenu przy budynku, co wymaga przebudowy strefy wejścia, w tym budowy pochylni i nowych schodów wejściowych. Przyjęto przy tym, że nie będzie możliwe dalsze korzystanie z terenu leżącego w pasie drogowym i z tego względu zaproponowano zmianę lokalizacji wejścia w stosunku do obecnej.. Do budynku należy również dobudować tarasy do leżakowania i pobytu dzieci na świeżym powietrzu i umożliwić dostęp bez barier architektonicznych z parteru do ogrodu.

**EKSPERTYZA MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY Z PRZEZNACZENIEM NA ŻŁOBEK
BUDYNKU DAWNEGO PRZEDSZKOLA PRZY UL FIEDORFA 22 W WOŁOMINIE,**

Istniejące zaplecze kuchenne dysponuje zbyt małą powierzchnią, może być przekształcone w przyszłości na zaplecze obsługujące rozdział posiłków dowożonych z zewnątrz w systemie cateringowym.

Budynek stanowi jedną strefę pożarową i pomimo nie dostosowania do obowiązujących obecnie przepisów (warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki) nie stwarza zagrożenia życia i może być użytkowany. Przy zmianie sposobu użytkowania wymagane jest dostosowanie budynku do obowiązujących wymagań technicznych.

Wytyczne dotyczące sal dziecięcych:

Należy zaprojektować oddzielne zespoły sal dziecięcych z uwzględnieniem podziału wiekowego dzieci, wg. załączonych schematów – w wariantcie pierwszym 3 sale dla 59 dzieci, w wariantcie drugim 4 sale dla 87 dzieci. Z każdej sali dziecięcej powinien być bezpośredni dostęp do pomieszczenia sanitarnego dla dzieci i wyodrębnionej zmywalni naczyń, dostępnej również z komunikacji ogólnej. Przy każdej sali dziecięcej powinien być wyodrębniony składzik na leżaki

Należy zaprojektować bezpośrednio na zewnątrz przy salach osłonięte wysoką szybko rosnącą zielenią tarasy umożliwiające przy sprzyjających warunkach pogodowych pobyt dzieci na świeżym powietrzu.

Wytyczne dotyczące szatni:

Zaprojektować dużą, podzielną i odpowiednio wyposażoną szatnię przy wejściu głównym i odrębnie usytuowaną szatnię personelu, która może być w jednej przestrzeni z pomieszczeniem socjalnym personelu

Wytyczne dotyczące wentylacji

Wszystkie pomieszczenia powinny mieć zapewnioną prawidłową wentylację grawitacyjną. Wentylację mechaniczną należy zaprojektować wyłącznie w pomieszczeniach cateringu i sanitarnych,

Wytyczne dotyczące bezpieczeństwa pożarowego.

W celu dostosowania budynku do wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) w związku z planowaną zmianą funkcji pomieszczeń przedszkolnych na pomieszczenia żłobka należy:

- piwnicę oddzielić od reszty budynku ścianami w klasie odporności ogniowej REI 120 i drzwiami w klasie EI 60,
- pomieszczenie hydroforni, obsługujące wymaganą w budynku instalację hydrantową, powinno stanowić oddzielną strefę pożarową oddzieloną ścianami i stropem w klasie REI 120 oraz drzwiami EI 60,
- Parter budynku będzie stanowił jedną strefę pożarową ZL II o powierzchni nie przekraczającej 750 m² w związku z tym nie będzie konieczności zapewnienia ewakuacji ludzi do innej strefy pożarowej na tej samej kondygnacji
- długość dojścia ewakuacyjnego nie może przekroczyć 10 m przy jednym kierunku ewakuacji,
- drzwi na zewnątrz budynku z poziomu dróg ewakuacyjnych a także na drodze ewakuacyjnej z klatki schodowej powinny mieć szerokość, co najmniej 1,2 m z jednym nieblokowanym skrzydłem o szerokości 0,9 m,
- drzwi, które po całkowitym otwarciu zawężają szerokość poziomych dróg ewakuacyjnych należy wyposażyć w samozamykacze.

Należy zaprojektować nowe urządzenia przeciwpożarowe, dostosowane do rozbudowanego budynku:

- przeciwpożarowy wyłącznik prądu,
- awaryjne oświetlenie na drogach ewakuacyjnych,
- hydranty wewnętrzne HP25,

Zewnętrzny układ komunikacyjny:

Na terenie przyległych pasów drogowych należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i miejsca czasowego postoju dla rodziców odwożących i odbierających dzieci na terenie własnym

7. WYKAZ PODTSTAWOWYCH ROBÓT DO WYKONANIA

7.1. Roboty budowlane

Roboty rozbiórkowe

Roboty ziemne

Roboty konstrukcyjne żelbetowe, betonowe i stalowe

Konstrukcja i przekrycie górnej przegrody stropodachu z drewna litego

Roboty murowe

Roboty izolacyjne przeciwwilgociowe i przeciwwodne

Wykonanie ścian działowych w systemie suchej zabudowy

Wykonanie warstw izolacyjnych termicznych pokrycia stropodachu

Ocieplenie ścian wełną mineralną, styropianem, wykończenie elewacji metodą lekką moką

Zabudowa otworów ściennych zewnętrznych w systemie okiennie drzwiowym

Montaż obróbek blacharskich rynien i rur spustowych wewnętrznych

Izolacje przeciwwodne posadzek, ścian, roboty okładzinowe ścian wewnętrznych wykładanych ceramiką

Tynkowanie ścian i sufitów

Malowanie ścian i sufitów

Wykonanie podłóg i posadzek – gres, wykładzina, rulonowa z tworzywa sztucznego

Konfekcja montowana w otworach ścian wewnętrznych: drzwi z futryną, ścianki działowe aluminiowe szklone

Montaż zabudowy i okładzin ściennych wewnętrznych- płyty hpl, płyty akustyczne

Montaż sufitów podwieszanych

Montaż elementów wyposażenia

7.2. Roboty elektryczne

Instalacje elektryczne

Instalacje teletechniczne

7.3. Roboty sanitarne

Instalacja wodociągowa wewnętrzna

Instalacja wewnętrzna kanalizacji sanitarnej

Instalacja kanalizacji deszczowej

Instalacja ciepłej i zimnej wody

Instalacja ciepła technologicznego

Instalacja wentylacji mechanicznej dla wybranych pomieszczeń

7.4. Roboty zagospodarowania terenu

**EKSPERTYZA MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY Z PRZEZNACZENIEM NA ŻŁOBEK
BUDYNKU DAWNEGO PRZEDSZKOLA PRZY UL FIEDORFA 22 W WOŁOMINIE,**

Podbudowa i opaska z kruszywa łamanego
Krawężniki i obrzeża betonowe
Wykonanie nawierzchni z kostki betonowej
Wykonanie nawierzchni poliuretanowych i ażurowych z tworzywa sztucznego
Montaż wyposażenia placu zabaw i elementów małej architektury
Roboty w zakresie kształtowania terenów zieleni

8. INFORMACJA O EWENTUALNYCH ODSTĘPSTWACH OD OBOWIAZUJĄCYCH PRZEPISÓW

Nie stwierdzono potrzeby uzyskiwania odstępstw od obowiązujących przepisów budowlanych

9. ANALIZA CZASOCHŁONNOŚCI REALIZACJI PRAC

9.1. Faza wstępna – przygotowanie do opracowania dokumentacji projektowej

Ze względu na brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego niezbędne jest uzyskanie decyzji ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wystąpienie o decyzję powinno zostać opracowane na podstawie koncepcji architektonicznej i zapewnienia możliwości dostawy mediów, dla prawidłowego sporządzenia koncepcji niezbędna jest dokumentacja techniczna obiektu, inwentaryzacja budowlana i instalacyjna. Czas na przygotowanie wystąpienia o decyzję, zapewnienia dostawy mediów i opracowanie koncepcji: jeden miesiąc, czas na uzyskanie decyzji dwa miesiące, razem trzy miesiące. Równoległe do koncepcji w tym samym czasie należy wykonać audyt termomodernizacyjny, opinię geotechniczną i mapę do celów projektowych

Przystąpienie do projektowania możliwe jest po wyborze projektanta który można przeprowadzić na podstawie koncepcji, opinii geotechnicznej, audytu termomodernizacyjnego i złożonego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w ciągu dwóch tygodni, przy zastosowaniu procedury wyboru dla usługi o wartości poniżej 130 tys. zł netto. Opracowanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę powinno trwać pięć i pół miesiąca

Dokumentacja projektowa powinna obejmować:

PROJEKT BUDOWLANY, opracowany w ciągu trzech miesięcy od podpisania umowy:

1) PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
2) PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY	
3) OPINIE UZGODNIENIA, POZWOLENIA I INNE DOKUMENTY	
4) PROJEKTY TECHNICZNE	
1/6	KONSTRUKCJE BUDOWLANE
2/6	INSTALACJE ZEWNĘTRZNE WODOCIĄGOWE, KANALIZACYJNE I ODWODNIENIE
3/6	INSTALACJE WODNE I KANALIZACYJNE
4/6	INSTALACJE GRZEWCZE
5/6	INSTALACJE WENTYLACJI MECHANICZNEJ I CHŁODU
6/6	INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE WEWNĘTRZNE I ZEWNĘTRZNE

PROJEKT WYKONAWCZY, opracowany w ciągu pięciu miesięcy od podpisania umowy:

**EKSPERTYZA MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY Z PRZEZNACZENIEM NA ŻŁOBEK
BUDYNKU DAWNEGO PRZEDSZKOLA PRZY UL FIEDORFA 22 W WOŁOMINIE,**

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZEWNĘTRZNEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
BUDOWA NAWIERZCHNI
BUDOWA PLACU ZABAW I MAŁEJ ARCHITEKTURY
BUDOWA TARASÓW DO WERANDOWANIA
ZEWNĘTRZNE INSTALACJE WODOCIĄGOWE, KANALIZACYJNE I ODWADNIAJĄCE
INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE ZEWNĘTRZNE
PROJEKT ZIELENI
PROJEKT PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY BUDYNKU:
ARCHITEKTURA
KONSTRUKCJE BUDOWLANE
INSTALACJE WODNE I KANALIZACYJNE
INSTALACJE GRZEWCZE
INSTALACJE WENTYLACYJNE I CHŁODU
INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE WEWNĘTRZNE
PROJEKT ARCHITEKTONICZNY WYKOŃCZENIA I KOLORYSTYKI WNĘTRZ
PROJEKT WYPOSAŻENIA WNĘTRZ

SPECYFIKACJE TECHNICZNE WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT
PRZEDMIARY ROBÓT
KOSZTORYS INWESTORSKI

9.2. Realizacja robót

Wybór wykonawcy robót jest możliwy w ciągu 2 miesięcy od chwili uzyskania przez Zamawiającego dokumentacji projektowej z pozwoleniem na budowę. Termin wykonania robót łącznie z montażem pierwszego wyposażenia wbudowanego i wykonaniem prac na zewnątrz obiektu:

Dla wariantu pierwszego 7 miesięcy

Dla wariantu drugiego 9 miesięcy

Czas niezbędny na uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, dostawę wyposażenia ruchomego i rozruch: 3 miesiące

9.3. Podsumowanie

Łącznie czas niezbędny na przeprowadzenie inwestycji wynosi:

Prace przedprojektowe i projektowe 7 miesięcy

Wybór wykonawcy 2 miesiące

Prace budowlane w wariantcie pierwszym 7 miesięcy, w wariantcie drugim 10 miesięcy

Rozruch 3 miesiące

Razem wariant pierwszy w ciągu 19 miesięcy, wariant drugi w ciągu 22 miesięcy

10. SZACUNKOWA ANALIZA EKONOMICZNA Z PORÓWNIANIEM DO OPCJI BUDOWY NOWEGO OBIEKTU O TEJ SAMEJ ILOŚCI MIEJSC ŻŁOBKOWYCH

Przebudowa i termomodernizacja budynku z przeznaczeniem na żłobek jest możliwa po drobnych korektach obrysu, dobudowie pochylni zewnętrznej i schodów i nowym pokryciu dachu. Budynek z jedną kondygnacją

**EKSPERTYZA MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY Z PRZEZNACZENIEM NA ŻŁOBEK
BUDYNKU DAWNEGO PRZEDSZKOLA PRZY UL FIEDORFA 22 W WOŁOMINIE,**

użytkową o powierzchni netto ok 415 m2 pomieści 59 dzieci w 3 grupach. Szacunkowy koszt przebudowy: 3 760 tys + VAT plus przebudowa ogrodu z wyposażeniem i ogrodzeniem 430 tys + VAT plus pierwsze wyposażenie 325 tys VAT - łącznie 4 515 tys + VAT

Możliwa jest przebudowa i termomodernizacja budynku połączona z rozbudową nie podpiwniczonej kondygnacji użytkowej o ok. 125 m2 która zapewni w żłobku 87 miejsc dla dzieci . Szacunkowy koszt przebudowy: 5 035 tys + VAT plus przebudowa ogrodu z wyposażeniem i ogrodzeniem 430 tys + VAT plus pierwsze wyposażenie 425 tys + VAT - 5 890 tys + VAT

Budowa nowego budynku żłobka o powierzchni netto ok 500 m2 dla 59 dzieci. Szacunkowy koszt budowy: 6 000 tys + VAT plus budowa ogrodu z wyposażeniem i ogrodzeniem 500 tys + VAT plus pierwsze wyposażenie 325 tys + VAT - łącznie 6 825 tys + VAT

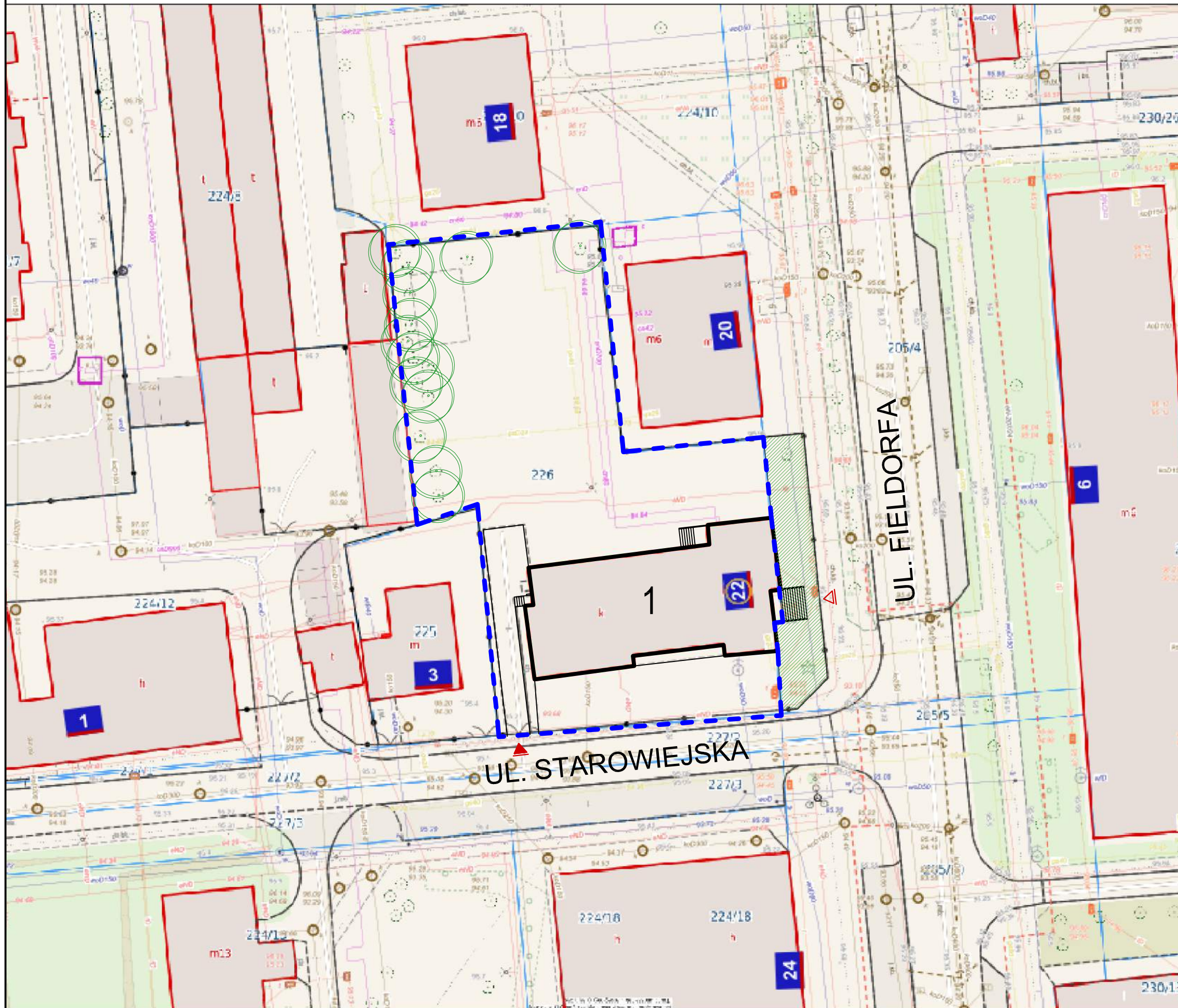
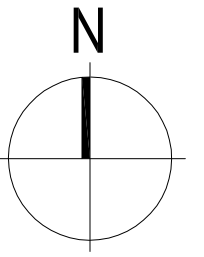
Budowa nowego budynku żłobka o powierzchni netto ok 660 m2 dla 87 dzieci. Szacunkowy koszt budowy: 7 550 tys + VAT plus budowa ogrodu z wyposażeniem i ogrodzeniem 500 tys + VAT plus pierwsze wyposażenie 325 tys + VAT - łącznie 8 375 tys + VAT

Porównanie kosztów przebudowy i rozbudowy na żłobek istniejącego budynku przy ul. Fiedorfa 22 z nowym budynkiem o tej samej liczbie miejsc w innej, nie ustalonej lokalizacji				
	Żłobek dla 59 dzieci		Żłobek dla 87 dzieci	
	Przebudowa i rozbudowa budynku przy ul. Fiedorfa 22	Nowy budynek bez kosztów pozyskania terenu w tym ew. rozbiórki	Przebudowa i rozbudowa budynku przy ul. Fiedorfa 22	Nowy budynek bez kosztów pozyskania terenu w tym ew. rozbiórki
Cena netto	4 515 000	6 825 000	5 890 000	8 375 000
Porównanie % Do najtańszego	100 %	151,2 %	130,5 %	185,5 %
Porównanie % do najdroższego	53,9 %	81,5 %	70,3 %	100 %

W przypadku wykorzystania do budowy nowego żłobka działki przy ul. Fiedorfa 22 koszt rozbiórki i utylizacji istniejącego budynku szacuje się na 230 tys. zł + 23% VAT. Przy takim założeniu porównanie jest następujące:

Porównanie kosztów przebudowy i rozbudowy na żłobek istniejącego budynku przy ul. Fiedorfa 22 z nowym budynkiem o tej samej liczbie miejsc w tej samej lokalizacji				
	Żłobek dla 59 dzieci		Żłobek dla 87 dzieci	
	Przebudowa i rozbudowa budynku przy ul. Fiedorfa 22	Nowy budynek łącznie z kosztem . rozbiórki istniejącego	Przebudowa i rozbudowa budynku przy ul. Fiedorfa 22	Nowy budynek łącznie z kosztem . rozbiórki istniejącego
Cena netto	4 515 000	7 055 000	5 890 000	8 605 000
Porównanie % Do najtańszego	100 %	156,3 %	130,5 %	190,6 %
Porównanie % do najdroższego	52,5 %	82,0 %	68,4 %	100 %

Warszawa – Wołomin, 06.06.2024



LEGENDA:	
	granica dz. ew. nr 226
	budynek dawnego przedszkola
	ogrodzony teren dawnego przedszkola w pasie drogowym ul. Fieldorfa
	wejście główne
	wejście dostawcze



PRZEDSZKOLE NR 8
PRZY UL. FIEDORFA 22

EKSPERTYZA

MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY Z PRZEZNACZENIEM
NA ŻŁOBEK BUDYNKU DAWNEGO PRZEDSZKOLA
PRZY UL. FIEDORFA 22 W WOŁOMINIE

Investor:



GMINA WOŁOMIN
ul. Ogrodowa 4
05-200 Wołomin
tel. (22) 763 30 00, fax (22) 763 30 66

Jednostka projektowa:



AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY CAD SP. Z O.O.
ul. Zamieniecka 46, 04-158 Warszawa
tel. (22)740 11 45, (22)740 11 50
e-mail: apacad@pro.onet.pl; www.apacad.pl

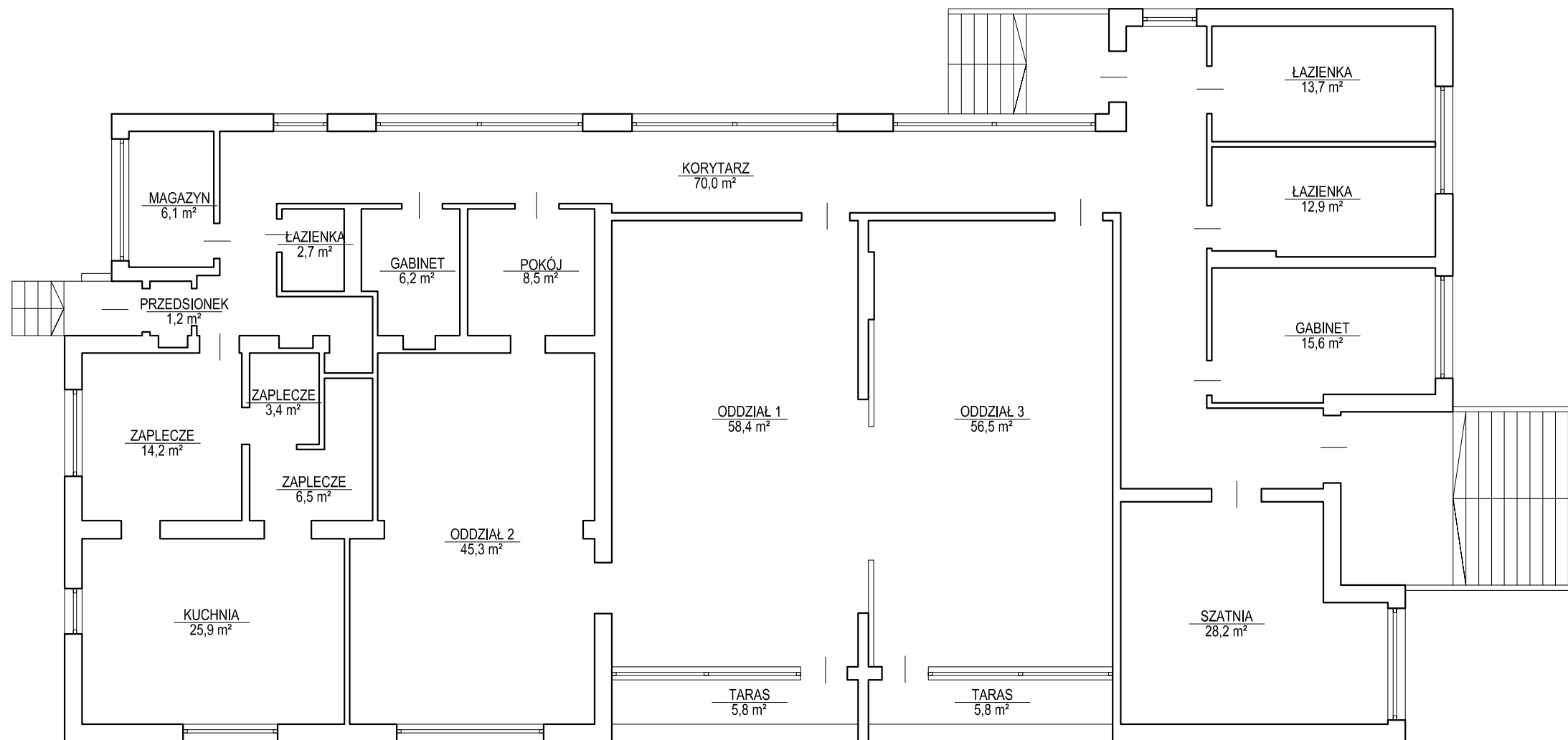
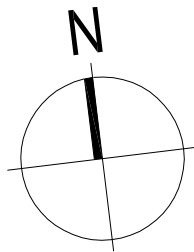
Autorzy:

arch. Krzysztof Popiński St-56/84 w specjalności architektonicznej
arch. Martyna Oliwia Sawicka

Rysunek:

Nazwa rysunku:
PLAN SYTUACYJNY

1



EKSPERTYZA

MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY Z PRZEZNACZENIEM
NA ŻŁOBEK BUDYNKU DAWNEGO PRZEDSZKOLA
PRZY UL. FIEDORFA 22 W WOŁOMINIE

Inwestor:



GMINA WOŁOMIN
ul. Ogrodowa 4
05-200 Wołomin
tel. (22) 763 30 00, fax (22) 763 30 66

Jednostka projektowa:



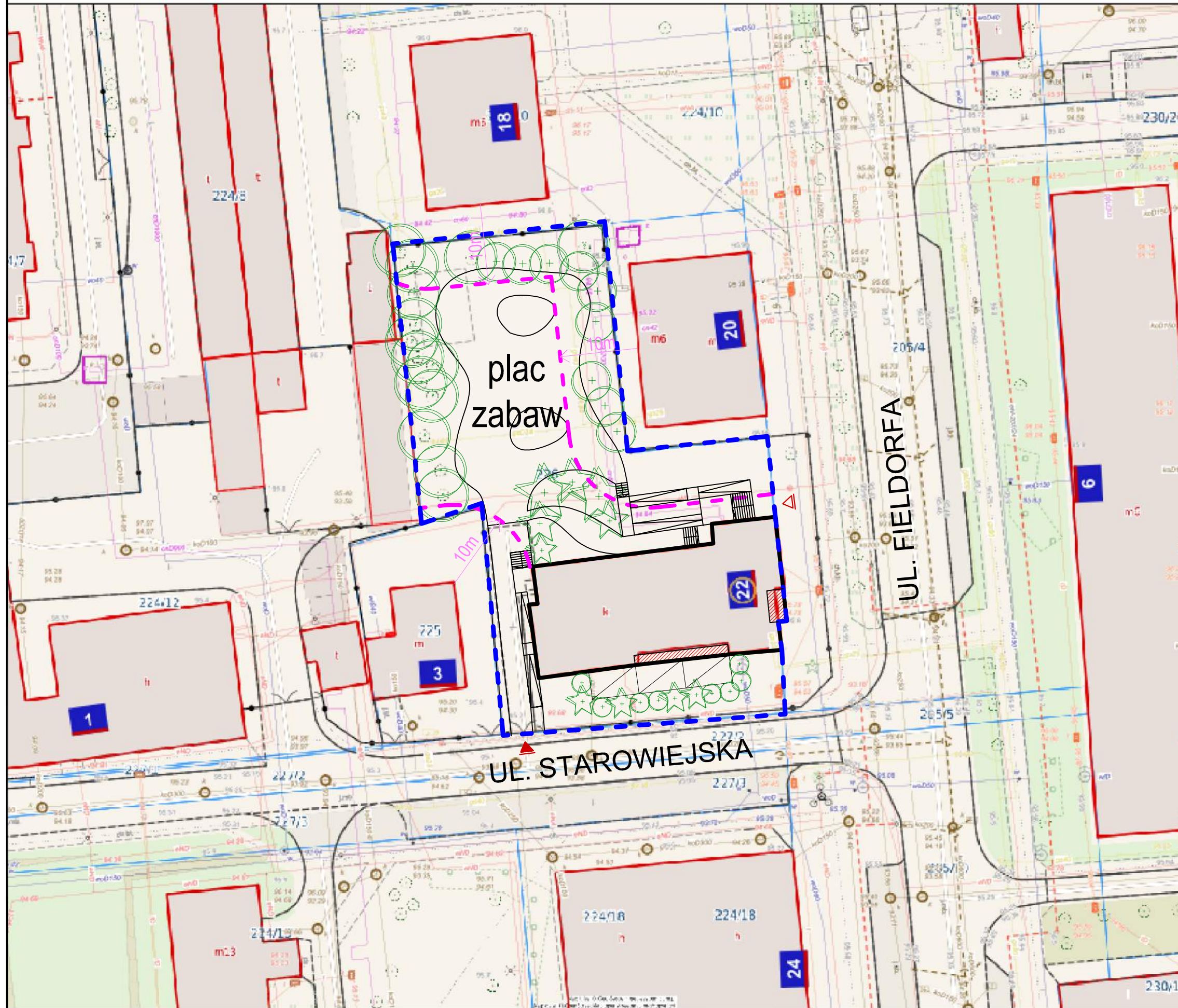
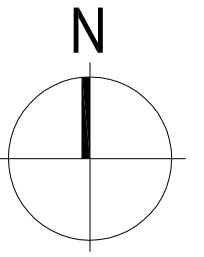
AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY CAD SP. Z O.O.
ul. Zamieniecka 46, 04-158 Warszawa
tel. (22)740 11 45, (22)740 11 50
e-mail: apacad@pro.onet.pl; www.apacad.pl

Autorzy:

arch. Krzysztof Popiński St-56/84 w specjalności architektonicznej
arch. Martyna Oliwia Sawicka

Rysunek:

Nazwa rysunku:
2 RZUT PARTERU - STAN ISTNIEJĄCY



LEGENDA:	
	granica dz. ew. nr 226
	budynek dawnego przedszkola
	rozbudowa budynku
	wejście główne
	wejście dostawcze

EKSPERTYZA

MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY Z PRZEZNACZENIEM
NA ŻŁÓBEK BUDYNKU DAWNEGO PRZEDSZKOLA
PRZY UL. FIELDORFA 22 W WOŁOMINIE

Inwestor:



GMINA WOŁOMIN
ul. Ogrodowa 4
05-200 Wołomin
tel. (22) 763 30 00, fax (22) 763 30 66

Jednostka projektowa:



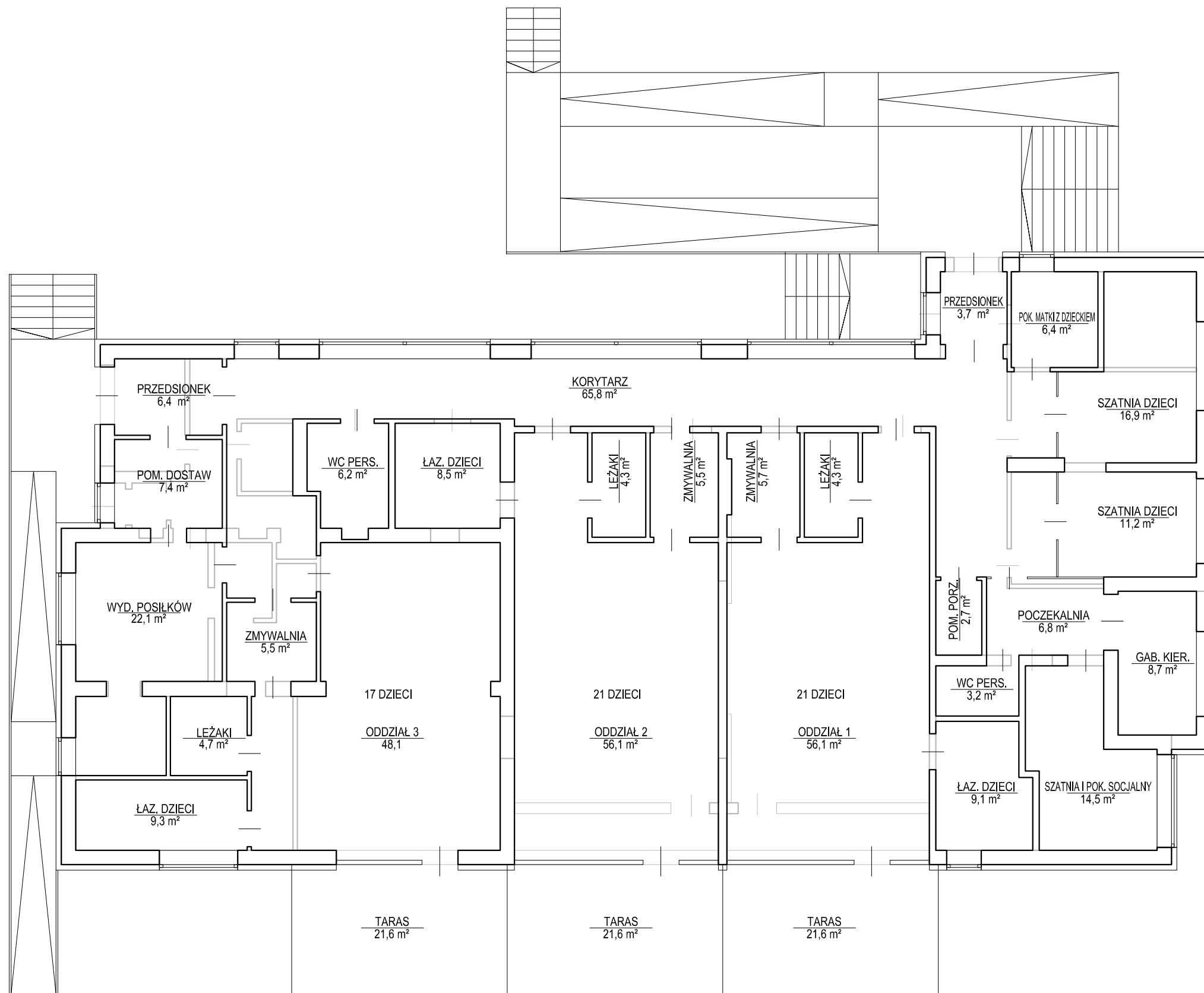
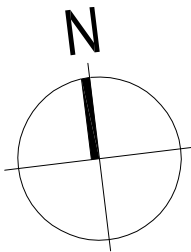
AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY CAD SP. Z O.O.
ul. Zamieniecka 46, 04-158 Warszawa
tel. (22)740 11 45, (22)740 11 50
e-mail: apacad@pro.onet.pl; www.apacad.pl

Autorzy:

arch. Krzysztof Popiński St-56/84 w specjalności architektonicznej
arch. Martyna Oliwia Sawicka

Rysunek:

Nazwa rysunku:
3 WARIANT 1 – KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU



EKSPERTYZA

MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY Z PRZEZNACZENIEM
NA ŻŁOBEK BUDYNKU DAWNEGO PRZEDSZKOLA
PRZY UL. FIEDORFA 22 W WOŁOMINIE

Inwestor:



GINA WOŁOMIN
ul. Ogrodowa 4
05-200 Wołomin
tel. (22) 763 30 00, fax (22) 763 30 66

Jednostka projektowa:



AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY CAD SP. Z O.O.
ul. Zamieniecka 46, 04-158 Warszawa
tel. (22)740 11 45, (22)740 11 50
e-mail: apacad@pro.onet.pl; www.apacad.pl

Autorzy:

arch. Krzysztof Popiński St-56/84 w specjalności architektonicznej
arch. Martyna Oliwia Sawicka

Rysunek:

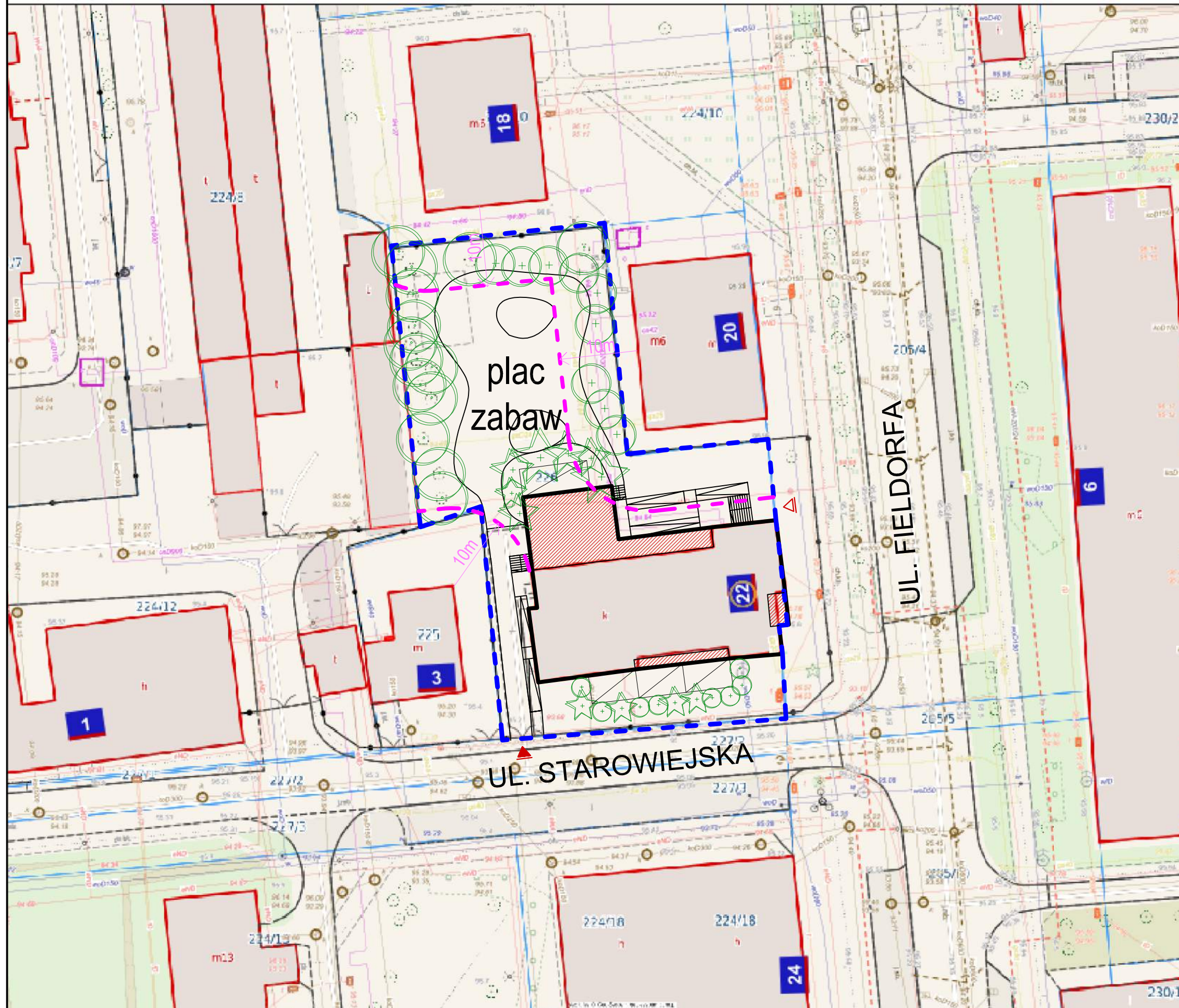
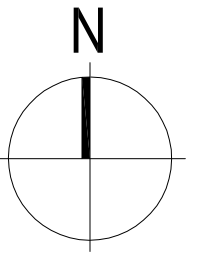
Nazwa rysunku:

4

WARIANT 1 – SCHEMAT FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

Skala: 1:125

data opracowania: 06.06.2024



LEGENDA:	
	granica dz. ew. nr 226
	budynek dawnego przedszkola
	rozbudowa budynku
	wejście główne
	wejście dostawcze

EKSPERTYZA

MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY Z PRZEZNACZENIEM
NA ŻŁOBEK BUDYNKU DAWNEGO PRZEDSZKOLA
PRZY UL. FIELDORFA 22 W WOŁOMINIE

Investor:



GMINA WOŁOMIN
ul. Ogrodowa 4
05-200 Wołomin
tel. (22) 763 30 00, fax (22) 763 30 66

Jednostka projektowa:



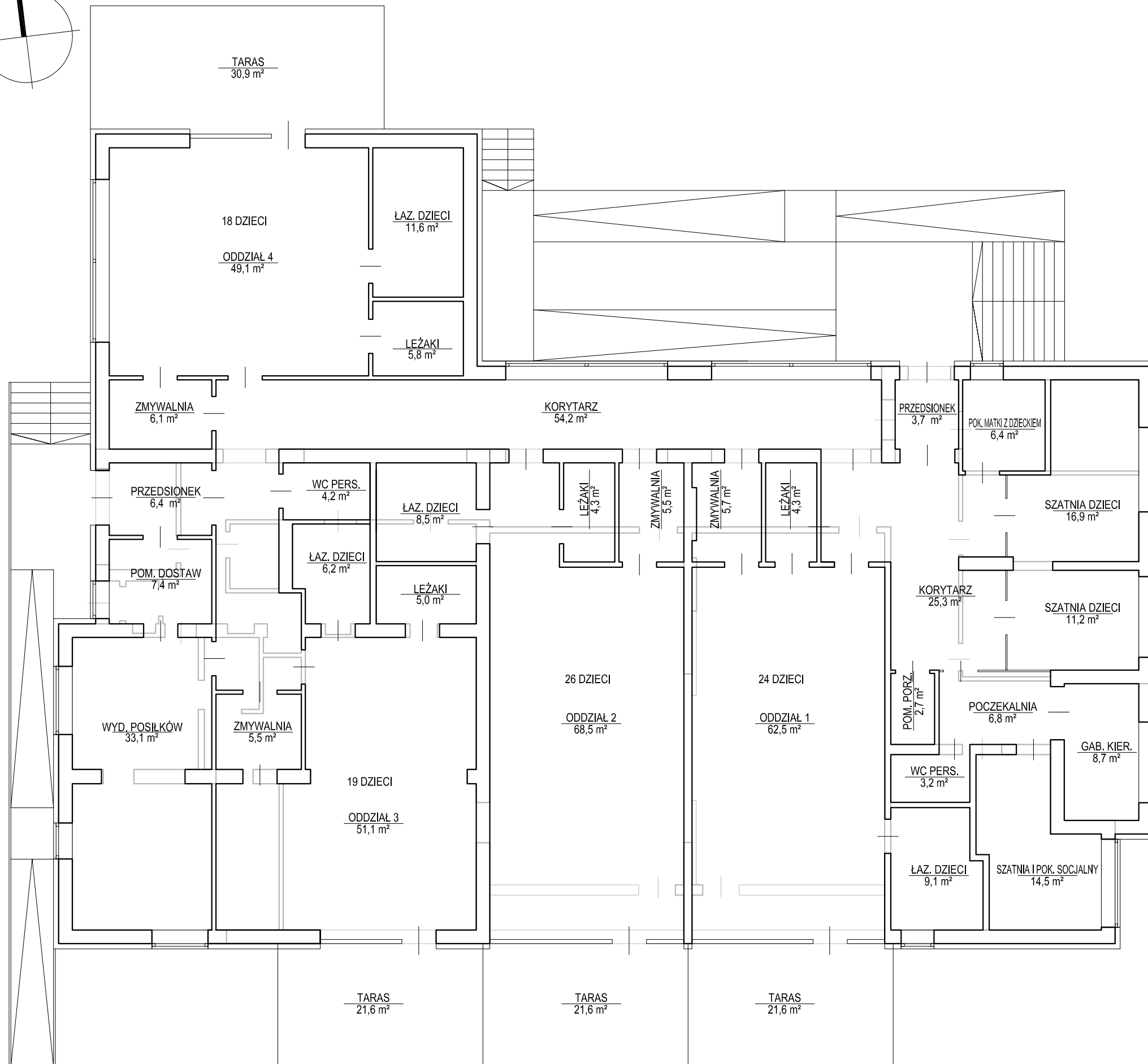
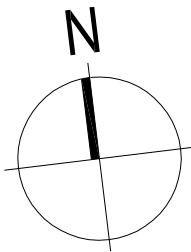
AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY CAD SP. Z O.O.
ul. Zamieniecka 46, 04-158 Warszawa
tel. (22)740 11 45, (22)740 11 50
e-mail: apacad@pro.onet.pl; www.apacad.pl

Autorzy:

arch. Krzysztof Popiński St-56/84 w specjalności architektonicznej
arch. Martyna Oliwia Sawicka

Rysunek:

Nazwa rysunku:
5 WARIANT 2 – KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU



EKSPERTYZA

MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY Z PRZEZNACZENIEM
NA ŻŁOBEK BUDYNKU DAWNEGO PRZEDSZKOLA
PRZY UL. FIEDORFA 22 W WOŁOMINIE

Inwestor:



GMINA WOŁOMIN
ul. Ogrodowa 4
05-200 Wołomin
tel. (22) 763 30 00, fax (22) 763 30 66

Jednostka projektowa:



AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY CAD SP. Z O.O.
ul. Zamieniecka 46, 04-158 Warszawa
tel. (22)740 11 45, (22)740 11 50
e-mail: apacad@pro.onet.pl; www.apacad.pl

Autorzy:

arch. Krzysztof Popiński St-56/84 w specjalności architektonicznej
arch. Martyna Oliwia Sawicka

Rysunek:

Nazwa rysunku:

6

WARIANT 2 – SCHEMAT FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

Skala: 1:125

data opracowania: 06.06.2024