

# Koncepcja przebudowy budynku po Szkole Podstawowej nr 3 przy ul. Szymona Kossobudzkiego 7 na potrzeby żłobka miejskiego

<i>inwestycja</i>	Przebudowa budynku po Szkole Podstawowej nr 3 przy ul. Szymona Kossobudzkiego 7 na potrzeby żłobka miejskiego
<i>adres</i>	ul. Szymona Kossobudzkiego 7 09-400 Płock Obręb 0004 – Łukasiewicza, dz. nr ewid. gruntów 403
<i>zlecniodawca</i>	Gmina Miasto Płock
<i>branża</i>	Architektura
<i>stadium</i>	koncepcja
<i>projektant</i>	Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki Referat Rewitalizacji i Estetyzacji Miasta mgr inż. arch. Agata Milczarek
<i>data</i>	maj 2023

## **SPIS ZAWARTOŚCI**

### **1 STRONA TYTUŁOWA**

<b>1.1</b> Spis zawartości programu _____	<b>2</b>
---	----------

### **2 CZĘŚĆ OPISOWA**

<b>2.1</b> Przedmiot i zakres opracowania _____	<b>3</b>
---	----------

<b>2.2</b> Zagospodarowanie działki _____	<b>3</b>
---	----------

Istniejące zagospodarowanie terenu i uwarunkowania terenowe

Zapisy planu miejscowego a zamierzenia projektowe

Projektowane zagospodarowanie terenu

Bilans terenu

<b>2.3</b> Koncepcja przebudowy budynku _____	<b>4</b>
---	----------

Forma architektoniczna

Przeznaczenie i program użytkowy obiektu

Parametry i zestawienie powierzchni

Rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe

Dostępność dla osób z niepełnosprawnością

Ochrona przeciwpożarowa

Zagadnienia sanitarno-higieniczne

Nasłonecznienie pomieszczeń

Zagadnienia ochrony środowiska

Instalacje

Uwagi końcowe

### **3 CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

**Rys. 01** Koncepcja zagospodarowania terenu

**Rys. 02** Rzut piwnicy – koncepcja układu funkcjonalnego

**Rys. 03** Rzut parteru – koncepcja układu funkcjonalnego

**Rys. 04** Rzut I piętra – koncepcja układu funkcjonalnego

## **2. CZĘŚĆ OPISOWA**

### **2.1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest koncepcja przebudowy budynku stanowiącego siedzibę oddziałów nauczania początkowego Szkoły Podstawowej nr 3 przy ul. Szymona Kossobudzkiego 7 na potrzeby żłobka miejskiego.

Zakres opracowania obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym gruntów 403, w obręb nr 4, zlokalizowaną przy ul. Szymona Kossobudzkiego 7 w Płocku.

Planuje się przebudowę piwnicy, parteru oraz I piętra budynku na potrzeby stworzenia układu funkcjonalnego żłobka obejmującego m.in. kuchnię wraz z magazynami i częścią socjalną, 4 oddziały dla dzieci, część administracyjną, techniczno-gospodarczą oraz socjalną dla pracowników żłobka.

Opracowanie składa się z części rysunkowej oraz opisowej charakteryzujących całościowo projektowaną inwestycję.

### **2.2. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI**

#### **2.2.1 ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU I UWARUNKOWANIA TERENOWE**

Aktualne zagospodarowanie terenu odzwierciedla układ funkcjonalny istniejącego budynku w zakresie dojść i dojazdów. Na terenie działki znajdują się utwardzenia bitumiczne oraz boiska szkolne z nawierzchnią poliuretanową. Zarówno nawierzchnie dojść i dojazdów oraz boisk posiadają znaczne uszkodzenia, uniemożliwiające ich bezpieczne użytkowanie.

Na osi budynku znajduje się prostopadłościenna bryła drugiego budynku, w której aktualnie znajduje się siedziba Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej nr 1 w Płocku dla Dzieci ze specjalnymi Potrzebami Edukacyjnymi.

Na terenie działki, w pobliżu wejścia na teren nieruchomości, znajduje się zrealizowana na przestrzeni ostatnich lat w ramach Budżetu Obywatelskiego siłownia zewnętrzna.

Po obwodzie działki oraz wokół budynku rozmieszczone są powierzchnie biologicznie czynne w postaci trawników z nasadzeniami krzewów oraz pojedyncze drzewa liściaste i iglaste

#### **2.2.2 ZAPISY PLANU MIEJSCOWEGO A ZAMIERZENIA PROJEKTOWE**

Przedmiotowy obszar nie jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **2.2.3 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

Projektowane zagospodarowanie terenu przewiduje wykonanie nowych dojść do budynku oraz niezbędnej dla funkcjonowania żłobka ilości miejsc parkingowych zgodnie z Uchwałą Nr

883/L/2023 Rady Miasta Płocka z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie programu realizacji miejsc postojowych dla pojazdów na terenie miasta Płocka.

Na terenie odzyskanym po rozbiórce wyeksploatowanych boisk treningowych przewiduje się realizację obszernego terenu biologicznie czynnego w postaci ogrodu wraz ze strefą zabaw dla dzieci. Natomiast w części terenu przylegającej od wschodu do budynku przewidziano realizację tarasu do leżakowania niemowląt wraz z zejściem na niewielki przyległy teren rekreacyjny z elementami zabawowymi.

Zagospodarowanie terenu przewiduje maksymalne możliwe zachowanie istniejącego drzewostanu oraz realizację nowych nasadzeń na terenie przewidzianym pod realizację ogrodu, przy zachowaniu drogi pożarowej wzdłuż zachodniej elewacji budynku. W celu utrzymania jak największej powierzchni biologicznie czynnej zakłada się realizację drogi pożarowej w postaci pętli na terenie dotychczasowego boiska, z zastosowaniem nawierzchni w postaci krat o wzmocnionej konstrukcji wypełnionych ziemią i nasadzonych trawą.

## **2.2.4 BILANS TERENU**

powierzchnia terenu zagospodarowania	- 6 798 m <sup>2</sup>
powierzchnia zabudowana terenu jw.	- ok. 1 104,6 m <sup>2</sup> (bez zmian)
powierzchnia zabudowy budynku podlegającego przebudowie	- ok. 1 060,0 m <sup>2</sup> (bez zmian)
powierzchnia dojeżdż i dojazdów utwardzonych	- 1 795,6 m <sup>2</sup>
powierzchnia zieleni urządzonej	- 3 897,8 m <sup>2</sup>

## **2.3. KONCEPCJA PRZEBUDOWY BUDYNKU**

### **2.3.1 FORMA ARCHITEKTONICZNA**

Istniejący budynek składa się ze skrzydła głównego oraz dostępnej poprzez łącznik sali gimnastycznej wraz z obsługującymi ją pomieszczeniami. Główne skrzydło, którego dotyczy inwestycja, ma formę wydłużonego, podpiwniczonego prostopadłościanu o trzech kondygnacjach nadziemnych, usytuowanego wzdłuż osi północ-południe.

Na osi budynku znajduje się druga prostopadłościenna bryła, w której aktualnie mieści się poradnia psychologiczno-pedagogiczna. Oba budynki przylegają do siebie ścianą szczytową, z osiowym przesunięciem.

Koncepcja zakłada przebudowę budynku bez zmiany jego architektury. W ramach inwestycji przewidziano jedynie odnowienie elewacji w ramach termomodernizacji. Ponadto ze względu na zmiany układu funkcjonalnego część istniejących otworów okiennych zostanie zamieniona na drzwi prowadzące z holu do części ogrodowej oraz z oddziału dla najmłodszych dzieci bezpośrednio na tarasy do leżakowania dla niemowląt.

### **2.3.2 PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY BUDYNKU**

Główne skrzydło budynku w obrębie piwnicy, parteru i pierwszej kondygnacji zostało przeznaczone na potrzeby funkcjonowania żłobka miejskiego.

Żłobek zaprojektowano na 127 dzieci, umieszczonych w 4 oddziałach. Liczba pracowników będzie wynosi ok. 30 osób.

Poszczególne oddziały przeznaczone dla dzieci składają się z szatni dla dzieci, sali zabaw i spożywania posiłków dla dzieci, sypialni dzieci, łazienki dla dzieci, WC dla opiekunów grup oraz pomieszczenia porządkowego. Na parterze przewidziano 2 oddziały, w tym jedno dostosowane do potrzeb najmłodszej grupy wiekowej. Na drugiej kondygnacji przewidziano 2 oddziały.

Główne wejście pozostanie dostępne od strony zachodniej. W jego bezpośrednim sąsiedztwie przewidziano lokalizację pomieszczenia na wózki dziecięce oraz pomieszczenia administracyjno-biurowe, w tym pokój dyrektora, pokój referenta i dietetyka oraz gabinet pielęgniarki.

Szatnie odzieży wierzchniej, zaplecze socjalne i sanitarno-higieniczne dla pracowników żłobka – opiekunów grup przewidziano na drugiej kondygnacji. Ponadto znajdują się tam pokój do indywidualnej pracy z dzieckiem wraz z podręcznym magazynkiem, archiwum zakładowe, sala konferencyjna oraz sala gimnastyczna.

Blok żywieniowy z zapleczem higieniczno-sanitarnym i socjalnym dla pracowników kuchni oraz magazynami pozostanie tak jak dotychczas w obrębie piwnicy i parteru przy czym zostanie powiększony i zmodernizowany dla potrzeb funkcjonowania żłobka.

W obrębie piwnicy znajdują się również pomieszczenia techniczne i gospodarcze takie jak pralnia z suszarnią, magazyn sprzętu ogrodniczego i rekreacyjnego czy podręczny warsztat.

Przewidziano komunikację bloku żywieniowego za pomocą niewielkiej towarowej windy dwudzielnej.

### 2.3.3 PARAMETRY I ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Parametry budynku – istniejące bez zmian

Zestawienie powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej na potrzeby funkcjonowania żłobka miejskiego		
Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia projektowana
<b>piwnica</b>		
-1.1	Klatka schodowa	2,1 m <sup>2</sup>
-1.2	Komunikacja	7,8 m <sup>2</sup>
-1.3	Węzeł cieplny	50,8 m <sup>2</sup>
-1.4	Komunikacja	10,5 m <sup>2</sup>
-1.5	Pomieszczenie magazynowe – adaptacja według potrzeb	37,2 m <sup>2</sup>
-1.6	Szatnia personelu	6,1 m <sup>2</sup>
-1.7	Toaleta personelu	7,4 m <sup>2</sup>
-1.8	Pomieszczenie socjalne personelu	12,0 m <sup>2</sup>
-1.9	Pomieszczenie gospodarcze	5,3 m <sup>2</sup>
-1.10	Pomieszczenie magazynowe	15,6 m <sup>2</sup>
-1.11	Klatka schodowa	8,6 m <sup>2</sup>
-1.12	Komunikacja	19,4 m <sup>2</sup>

-1.13	Przedsionek	8,2 m <sup>2</sup>	
-1.14	Magazyn sprzętu ogrodniczego i rekreacyjnego	23,2 m <sup>2</sup>	
-1.15	Pomieszczenie socjalne i szatnia personelu	5,6m <sup>2</sup>	
-1.16	Toaleta personelu	4,8 m <sup>2</sup>	
-1.17	Podręczny warsztat pracownika gospodarczego	13,3 m <sup>2</sup>	
-1.18	Pralnia z suszarnią i podręczny magazynek	32,0 m <sup>2</sup>	
Suma:		<u>269,9 m<sup>2</sup></u>	
parter			
0.1	Klatka schodowa	13,4 m <sup>2</sup>	
0.2	Blok żywieniowy – powierzchnia zarezerwowana pod kuchnie, przygotowanie, zmywalnie, rozdzielnie, magazyny	150,9 m <sup>2</sup>	
0.3	Komunikacja	77,6 m <sup>2</sup>	
0.4	Pomieszczenie gospodarcze (przechowywanie ok. 120 krzeseł)	9,8 m <sup>2</sup>	
0.5	Pomieszczenie na wózki dziecięce	19,9 m <sup>2</sup>	
0.6	Gabinet dyrektora	15,9 m <sup>2</sup>	
0.7	Pokój referenta/ dietetyka	16,0 m <sup>2</sup>	
0.8	Pomieszczenie gospodarcze	8,5 m <sup>2</sup>	
0.9	Toaleta ogólnodostępna - dostosowana dla osób z niepełnosprawnością	8,0 m <sup>2</sup>	
0.10	Pomieszczenie gospodarcze	7,9 m <sup>2</sup>	
0.11	Wiatrołap	9,4 m <sup>2</sup>	
0.12	Gabinet pielęgniarstwa	15,3 m <sup>2</sup>	
0.13	Komunikacja	101,8 m <sup>2</sup>	
0.14	Szatnia dla dzieci	Oddział 1 (25 dzieci)	25,2 m <sup>2</sup>
0.15	Sala zabaw i spożywania posiłków		79,4 m <sup>2</sup>
0.16	Sypialnia dla dzieci		81,8 m <sup>2</sup>
0.17	Łazienka dla dzieci		24,9 m <sup>2</sup>
0.18	Toaleta dla personelu oddziału		2,9m <sup>2</sup>
0.19	Pomieszczenie porządkowe		4,0 m <sup>2</sup>
0.20	Szatnia dla dzieci	Oddział 2 (34 dzieci)	25,2 m <sup>2</sup>
0.21	Sala zabaw i spożywania posiłków		76,6 m <sup>2</sup>
0.22	Sypialnia dla dzieci		84,7 m <sup>2</sup>
0.23	Łazienka dla dzieci		24,9 m <sup>2</sup>
0.24	Toaleta dla personelu oddziału		2,9 m <sup>2</sup>
0.25	Pomieszczenie porządkowe		4,0 m <sup>2</sup>
0.26	Toaleta dla dzieci	8,9 m <sup>2</sup>	

0.27	Klatka schodowa		9,7 m <sup>2</sup>
Suma:			<u>909,5 m<sup>2</sup></u>
<b>I piętro</b>			
1.1	Klatka schodowa		16,3 m <sup>2</sup>
1.2	Komunikacja		48,3 m <sup>2</sup>
1.3	Pokój do indywidualnej pracy z dzieckiem wraz z podręcznym magazynkiem		32,9 m <sup>2</sup>
1.4	Komunikacja		125,7 m <sup>2</sup>
1.5	Szatnia dla dzieci	Oddział 3 (34 osoby)	25,2 m <sup>2</sup>
1.6	Sala zabaw i spożywania posiłków		79,4 m <sup>2</sup>
1.7	Sypialnia dla dzieci		81,8 m <sup>2</sup>
1.8	Łazienka dla dzieci		24,9 m <sup>2</sup>
1.9	Toaleta dla personelu oddziału		2,9 m <sup>2</sup>
1.10	Pomieszczenie porządkowe		4,0 m <sup>2</sup>
1.11	Szatnia dla dzieci	Oddział 4 (34 osoby)	25,2 m <sup>2</sup>
1.12	Sala zabaw i spożywania posiłków		76,6 m <sup>2</sup>
1.13	Sypialnia dla dzieci		84,5 m <sup>2</sup>
1.14	Łazienka dla dzieci		24,9 m <sup>2</sup>
1.15	Toaleta dla personelu oddziału		2,9 m <sup>2</sup>
1.16	Pomieszczenie porządkowe		4,0 m <sup>2</sup>
1.17	Pomieszczeni gospodarcze – artykuły biurowe		8,9 m <sup>2</sup>
1.18	Klatka schodowa		10,1 m <sup>2</sup>
1.19	Toalet ogólnodostępna - dostosowana dla osób z niepełnosprawnością		7,8 m <sup>2</sup>
1.20	Pomieszczenie gospodarcze		7,6 m <sup>2</sup>
1.21	Zmywalnia		17,7 m <sup>2</sup>
1.22	Rozdzielnia		8,7 m <sup>2</sup>
1.23	Pomieszczenie mycia wózków		7,5 m <sup>2</sup>
1.24	Pomieszczenie magazynowe – adaptacja według potrzeb		21,2 m <sup>2</sup>
1.25	Pomieszczenie socjalne pracowników		21,2 m <sup>2</sup>
1.26	Komunikacja		13,9 m <sup>2</sup>
1.27	Pomieszczenie do adaptacji z podejściem mediów		8,1 m <sup>2</sup>
1.28	Łazienka dla pracowników		16,5 m <sup>2</sup>
1.29	Szatnia odzieży wierzchniej dla pracowników		15,1 m <sup>2</sup>
1.30	Archiwum zakładowe		16,7 m <sup>2</sup>
1.31	Sala konferencyjna		33,0 m <sup>2</sup>

1.32	Sala gimnastyczna	50,1 m <sup>2</sup>
Suma:		<u>923,6 m<sup>2</sup></u>
Suma powierzchni użytkowej wszystkich kondygnacji:		<u>2103,0 m<sup>2</sup></u>

## 2.3.4 ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNE I MATERIAŁOWE

### Opis ogólny konstrukcji budynku:

Budynek wykonany w tradycyjnej technologii murowanej, fundamenty żelbetowe, stropodach żelbetowy. Wprowadzenie nowej funkcji nie wpłynie w sposób istotny na konstrukcję budynku, Zmiany będą obejmować:

- nowy układ ścian działowych;
- częściową przebudowę ścian konstrukcyjnych;
- wykonanie nowych otworów drzwiowych w ścianach konstrukcyjnych;
- wykonanie nowych otworów drzwiowych zewnętrznych w miejscach okien.

### Fundamenty

Bez zmian.

### Ściany

Ściany zewnętrzne istniejące poddane termomodernizacji.

Nowe ściany działowe wewnętrzne murowane na zaprawie klejowej z bloczków gazobetonowych o grubości 12 cm i 8 cm.

### Stropodach

Przewidziano termomodernizację i nowe pokrycie.

### Stropy

Bez zmian. W związku z modernizacją kuchni pod kątem dostosowania do przepisów obowiązujących dla kuchni w żłobkach, należy wykonać otwór w stropie między parterem i pierwszym piętem przeznaczony pod mały dźwig towarowy dwudzielny transportujący posiłki do oddziałów na wyższej kondygnacji.

### Wieńce, nadproża i podciągi

Nadproża żelbetowe prefabrykowane w związku z lokalizacją nowych otworów drzwiowych w ścianach konstrukcyjnych wewnętrznych.

Podciągi żelbetowe zlokalizowane w miejscach usuniętych ścian konstrukcyjnych.

### Schody

Schody zewnętrzne, podjazdy związane z dostosowaniem budynku do funkcji żłobka – betonowe wylewane na mokro.

Schody wewnętrzne – klatki schodowe należy dostosować do planowanej funkcji pod względem zgodności z aktualnie obowiązującymi warunkami technicznymi.



### **Stolarka okienna i drzwiowa**

Okna i drzwi zewnętrzne PCV lub aluminiowe.

Drzwi wewnętrzne płytowe.

### **Elewacja**

Przewidziano termomodernizację i malowanie elewacji.

## **2.3.5 DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIĄ**

W przebudowywanym budynku należy zapewnić dostępność dla osób z niepełnosprawnościami i posiadających trudności w poruszaniu się poprzez rampy wjazdowe, które niwelują różnice wysokości chodnika i poziomu zera budynku.

Wszystkie pomieszczenia w obrębie parteru, w tym część administracyjna znajdują się na jednym poziomie. Zakłada się realizację dróg komunikacyjnych bez progów.

## **2.3.6 OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA**

Budynek z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania zakwalifikowany będzie do kategorii zagrożenia ludzi: ZL II (przeznaczony przede wszystkim do użytku ludzi o ograniczonej zdolności poruszania się) oraz ZL III (zaplecze biurowo - socjalne dla pracowników). Wykończenie budynku oraz drogi ewakuacyjne należy zaprojektować zgodnie z kategorią obiektu.

Planowana przebudowa nie wpłynie na pogorszenie warunków w zakresie dostępności z drogi pożarowej.

Projekt winien być opracowany z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej budynków przede wszystkim zawartych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

## **2.3.7 ZAGADNIENIE SANITARNO - HIGIENICZNE**

Projekt powinien zostać opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 lipca 2014 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzony żłobek lub klub dziecięcy.

Projekt winien być opracowany z uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy przede wszystkim zawartych w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku.

## **2.3.8 NASŁONECZNIE NIE POMIESZCZEŃ**

Zaproponowany układ pomieszczeń spełnia wymagany minimalny czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny dla pomieszczeń zbiorowego przebywania dzieci w żłobku w dniach równonocy, w godzinach od 8:00 do 16:00.

## **2.3.9 ZAGADNIENIA OCHRONY ŚRODOWISKA**

Inwestycja bez istotnego wpływu na środowisko.

Wykonanie prac budowlanych dotyczących projektowanej inwestycji nie może spowodować negatywnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w aspekcie:

- stanu zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego i gleby,
- uciążliwości akustycznej,
- gospodarki wodno – ściekowej.

### **2.3.10 INSTALACJE**

Istniejące instalacje:

- wodno - kanalizacyjną,
- centralnego ogrzewania,
- elektryczną,
- wentylacji mechanicznej,
- ochrony przeciwpożarowej

należy przebudować do potrzeb nowej funkcji.

### **2.3.11 UWAGI KOŃCOWE**

Wszystkie wyroby i materiały stosowane do realizacji niniejszego obiektu muszą posiadać atesty i protokoły zgodności przewidziane polskim prawem budowlanym.

Niniejszy projekt koncepcyjny, należy traktować jako zbiór wytycznych. Opracowanie stanowi podstawę do opracowania pełno branżowego projektu budowlanego stanowiącego dokumentację wymaganą prawem w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę oraz realizację inwestycji.

Po przystąpieniu do pracy nad projektem budowlanym należy dostosować rozwiązania koncepcyjne do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

Szczegółowe rozwiązania projektowe należy bezwzględnie konsultować z inwestorem.