

ADAPTACJA POMIESZCZEŃ W BUDYNKU MIENIA GMINNEGO PRZY UL. GŁÓWNEJ 21
W GORZKOWIE-OSADZIE NA KLUB DZIECIĘCY

Inwestor:

GMINA GORZKÓW
ul. Główna 9
22-315 Gorzków

Nazwa zadania:

**ADAPTACJA POMIESZCZEŃ W BUDYNKU MIENIA GMINNEGO PRZY UL. GŁÓWNEJ 21
W GORZKOWIE-OSADZIE NA KLUB DZIECIĘCY**

Nazwa opracowania:

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

Adres obiektu budowlanego:

Jednostka ewidencyjna 060603_2. Gorzków,
obręb : 0012 Gorzków-Osada
działki nr ewid.: 477/5

Kategoria obiektu budowlanego: XVII

EGZ.

Stadium projektu:

PROJEKT BUDOWLANY

Branża:

**SANITARNA, ARCHITEKTONICZNA,
KONSTRUKCYJNA, ELEKTRYCZNA**

Funkcja:	Imię, Nazwisko:	Uprawnienia/specjalność	Podpis:
Opracował	mgr inż. Adrian Kowalik		
Gorzków-Osada, styczeń 2026 r.			

ZAWARTOŚĆ PROJEKTU

CZĘŚĆ OPISOWA

Opis techniczny – str. 3-10

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- | | |
|--|---------------|
| 1. Rys. nr A-2 - Rzut parteru - inwentaryzacja | – skala 1:100 |
| 2. Rys. nr A-3 – Rzut parteru – projekt | – skala 1:100 |

OPIS TECHNICZNY

Spis treści:

A.	Podstawa opracowania	4
B.	Opis techniczny	5
1.	Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego	5
2.	Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego	5
3.	Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego	5
4.	Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego	7
5.	Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia	8
6.	Informacja o liczbie lokali mieszkalnych i użytkowych	8
7.	Informacja o liczbie lokali mieszkalnych i użytkowych dla osób niepełnosprawnych	8
8.	Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;	8
9.	Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:	8
12.	Informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem	9
13.	Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej	9
14.	Zakres robót budowlanych	9
15.	Uwagi końcowe	10
II.	CZEŚĆ RYSUNKOWA	11

A. Podstawa opracowania

Przy opracowaniu niniejszej dokumentacji projektowej posłużono się przede wszystkim następującymi dokumentami, przepisami prawnymi i materiałami:

1. Umowa z Inwestorem,
2. Mapa zasadnicza w skali 1:500,
3. Dane wyjściowe do projektowania uzgodnione z Inwestorem,
4. Wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
5. Wizja lokalna na terenie inwestycji,
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
7. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu
i formy projektu budowlanego,
8. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania terenu Gminy Gorzków
9. Konsultacje międzybranżowe.
10. Normy, przepisy, literatura techniczna.

B. Opis techniczny

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego

Obiekt budowlany objęty niniejszą dokumentacją to budynek dwu kondygnacyjny, parter obiektu przeznaczony jest na cele handlu i usług, kategoria XVII obiektu. Na poddaszu znajdują się prywatne mieszkania zaliczające się do kategorii XIII – pozostałe budynki mieszkalne. Poddasze budynku nie jest objęte opracowaniem, zakres prac modernizacyjnych obejmować będzie wyłącznie parter obiektu.

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego.

Sposób użytkowania obiektu nie ulegnie zmianie, zostanie wykonana jedynie modernizacja układu przestrzennego pomieszczeń, zostaną wykonane pomieszczenia do zbiorowego pobytu dzieci, pomieszczenia pomocnicze oraz higieniczno-sanitarne, wykonane zostaną nowe instalacje wewnętrzne oraz wymieniona stolarka okienna i drzwiowa. Zakres zmian niezbędnych do przeprowadzenia wynika z obowiązujących przepisów prawa dla tego typu obiektów, tj.

- ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2016 r. poz. 157, z późn. zm.),

- rozporządzenia 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 925 oraz z 2017 r. poz. 2379).

Zgodnie z ustaleniami z Inwestorem tj. Gminą Gorzków, reprezentowaną przez Wójta Gminy, projektowany klub dziecięcy służyć będzie 10-cio osobowej grupie dzieci.

3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego.

W ramach zadania inwestycyjnego, projektuje się wykonanie n/w robót budowlanych:

- Demontaż ścianek działowych, gipsowo-kartonowych w lokalu,
- Wydzielenie nowych pomieszczeń w lokalu,
- Wykonanie pomieszczeń pomocniczych niezbędnych do działania Klubu dziecięcego,
- Wykonanie remontu korytarza należącego do Gminy Gorzków,
- Wymianę stolarki okiennej i drzwiowej
- Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania,
- Modernizacja instalacji wod-kan,
- Modernizacja instalacji elektrycznej,
- Odnowienie podjazdu dla niepełnosprawnych.

3.1. Demontaż ścianek działowych

Projektuje się wyburzenie istniejących ścianek działowych, wewnętrznej stolarki drzwiowej oraz sufitów podwieszanych.

3.2. Wydzielenie nowych pomieszczeń w lokalu

Projektuje się wykonanie nowych ścianek działowych. Ściany działowe wykonane z bloczków gazobetonowych, grubości 12 cm.

3.3. Sanitariaty

W klubie dziecięcym projektuje się wykonanie nowego sanitariatu na potrzeby obsługi dzieci i opiekunów. W sanitariach projektuje się wykonanie nowych instalacji wody zimnej i kanalizacji. W lokalu projektuje się brodzik z natryskiem, WC, umywalką oraz w wyznaczonym **miejszem do przewijania**. Wszystkie urządzenia sanitarne z wyjątkiem WC mają dostęp do ciepłej wody użytkowej. Ciepła woda użytkowa zapewniona jest przez podgrzewacze przepływowe wyposażone w termostat, celem uniknięcia przypadkowych oparzeń. W pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych zaprojektowano podłogi z płytek ceramicznych oraz licowanie ścian płytkami do wysokości 2,10 m.

3.4. Remont korytarza

W budynku, poza modernizowanym pomieszczeniem, znajduje się klatka schodowa z ogólnodostępną toaletą. W ramach przedsięwzięcia projektuje się modernizację korytarza, poprzez wykonanie nowej toalety i likwidację starej. Wymianę posadzek, wykonanie sufitów podwieszanych oraz przebudowę instalacji wod-kan i centralnego ogrzewania, zgodnie z załączoną dokumentacją rysunkową.

3.5. Modernizacja instalacji c.o.

Projektuje się wymianę grzejników centralnego ogrzewania, istniejące grzejniki żeliwne, należy zastąpić nowymi stalowymi grzejnikami płytowymi wyposażonymi w zawory termostaticzne.

3.6. Modernizacja instalacji wod-kan

W związku z projektowaną adaptacją na potrzeby Klubu dziecięcego konieczna jest przebudowa instalacji wody zimnej oraz kanalizacyjnej w części pomieszczeń. Ciepła woda użytkowa zapewniona będzie przez podgrzewacze przepływowe o mocach minimalnych 3,5 kW dla umywalki i 12 kW dla prysznica.

Uwaga do prysznica należy doprowadzić zasilenie w energię elektryczną o napięciu 400V z zabezpieczeniem 32 A (chyba, że producent urządzenia sugeruje zastosowanie innych parametrów)

Instalację wody zimnej projektuje się z rur wielowarstwowych PE/Al/PE łączonych przez zgrzewanie, rury należy prowadzić w posadzkach oraz bruzdach ściennych w otulinach izolacyjnych.

Instalacja kanalizacyjna wykonana z rur z polichlorku winylu (PVC). Ze względu na brak możliwości wyprowadzenia pionów kanalizacyjnych ponad dach, projektuje się zastosowanie na pionach zaworów napowietrzających. Podejścia od urządzeń sanitarnych pod piony prowadzić w bruzdach ściennych (umywalki) oraz pod posadzką (miski ustępowe).

3.7. Modernizacja instalacji elektrycznej

W lokalach użytkowych projektuje się również wymianę istniejącej instalacji elektrycznej, obecna instalacja ze względu na swój okres eksploatacji i liczne przeróbki wymaga usunięcia jej i wykonania nowej.

Realizacja przedmiotowego zadania nie spowoduje istotnych zmian w istniejącym zagospodarowaniu i wykorzystania terenu oraz istotnych zmian w środowisku. Funkcje obiektu pozostaną bez zmian, poprawiony zostanie ich stan techniczno-użytkowy.

3.8. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

W modernizowanym budynku projektuje się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, której zestawienie przedstawiono w części rysunkowej. Z uwagi na charakter obiektu, projektuje się wykonanie stolarki okiennej drewnianej, odwzorowującej istniejącą stolarkę okienną i drzwiową. Stolarka musi spełniać obowiązujące wymagania co do współczynników przenikania dla drzwi i okien.

Prace prowadzić zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi. Materiały budowlane powinny posiadać atesty techniczne. Roboty budowlane i rzemieślnicze powinny być wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami.

4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

Zestawienie powierzchni:

- powierzchnia zabudowy budynku	311,10 m ²
- powierzchnia terenu	1937 m ²
- powierzchnia lokali użytkowych Gminy Gorzków	157,07 m ²

Zestawienie powierzchni lokali po przebudowie:

Zestawienie pomieszczeń		
Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Pow. Pomieszczenia [m ²]
1.1.	Pocztą	32,01
1.2.	Korytarz + klatka	17,99
1.3.	Przedsionek toalety	1,30
1.4.	Toaleta	1,38
1.5.	Sala do leżakowania	29,30
1.6.	Szatnia	4,59
1.7.	Wiatrołap	2,56
1.8.	Pom. magazynowe	2,13
1.9.	Sala dzienna	28,62
1.10.	Toaleta	5,76
1.11.	Pom. mycia nocników	2,30
1.12.	Pom. Socjalne	5,33
1.13.	Korytarz	8,95
1.14.	Lokal nr 3	17,43

5. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia

Nie określa się kategorii geotechnicznej ze względu na to, że projektowane roboty nie wiążą się z koniecznością fundamentowania.

6. Informacja o liczbie lokali mieszkalnych i użytkowych

Liczba lokali prywatnych mieszkalnych na piętrze budynku	3 szt.
Liczba lokali użytkowych	3 szt.
W tym liczba lokali objęta opracowaniem (należące do Gminy Gorzków)	1 szt.

7. Informacja o liczbie lokali mieszkalnych i użytkowych dla osób niepełnosprawnych

Lokale użytkowe należące do Gminy Gorzków przystosowane do obsługi osób niepełnosprawnych.

8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;

Wejścia do lokali z poziomu terenu za pomocą ramp z kostki brukowej, wewnątrz obiektu brak progów w drzwiach oraz szerokość drzwiowych 90 cm.

9. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:

Modernizacja nie będzie oddziaływać na drzewostan. Wody opadowe z terenu utwardzonego odprowadzone powierzchniowo na teren zielony Inwestora.

10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło.

Zakres modernizacji obejmuje wymianę grzejników na grzejniki płytowe. Lokale zasilane są z lokalnej kotłowni w której pracują kotły na olej opałowy.

11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej.

Projektuje się zainstalowanie zaworów termostatycznych w lokalach objętych opracowaniem.

12. Informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano- instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem

Budynek wyposażony jest w instalacje wodne i kanalizacyjne, instalację elektryczną, instalację ogrzewania

13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

Ochronę przeciwpożarową zapewnia hydrant żeliwny p.poż. DN 80 nadziemny o wydajności 5 dm³/s – zaprojektowany w ramach niniejszego zadania. Hydrant usytuowany będzie na działce 564.

a) Informacje o powierzchni wewnętrznej, wysokości i liczbie kondygnacji

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| ○ Powierzchnia zabudowy | 311,10 m ² |
| ○ Wysokość | ok. 9,0 m |
| ○ Liczba kondygnacji | 2 k. nadziemne |
| ○ Budynek niski | |

b) Charakterystyka zagrożenia pożarowego, w tym informacje o parametrach pożarowych materiałów niebezpiecznych pożarowo oraz zagrożeniach wynikających z procesów technologicznych, a także w zależności od potrzeb – charakterystyka pożarów przyjętych do celów projektowych

W budynku nie będą występowały materiały palne oraz materiały niebezpieczne pożarowo.
W obiekcie nie przewiduje się procesów technologicznych generujących zagrożenie
pożarowe. Pokrycie dachu budynku NRO.

c) Informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania

Budynek ze względu na przeznaczenie i sposób użytkowania zakwalifikowano zalicza się do
dwóch klas pożarowych. Parter budynku zakwalifikowany został do kategorii ZL III, natomiast
piętro budynku do kategorii ZL IV.

d) Informacje o kategorii zagrożenia ludzi oraz przewidywanej liczbie osób na każdej kondygnacji, a także w pomieszczeniach, których drzwi ewakuacyjne powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczeń.

W lokalach na parterze nie przewiduje się pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt
ludzi.

e) Informacje o podziale na strefy pożarowe

Projektowany obiekt ma dwie strefy pożarowe, ZL III na parterze, oraz ZL IV na piętrze.
Piętro budynku nie jest objęte opracowaniem.

14. Zakres robót budowlanych

W ramach modernizacji pomieszczeń na parterze obiektu projektuje się:

- Demontaż ścianek działowych, gipsowo-kartonowych w lokalu po byłej aptece,

ADAPTACJA POMIESZCZEŃ W BUDYNKU MIENIA GMINNEGO PRZY UL. GŁÓWNEJ 21 W GORZKOWIE-OSADZIE NA KLUB DZIECIĘCY

- Wydzielenie z lokalu po byłej aptece dwóch niezależnych lokali,
- Zaprojektowanie w nowoprojektowanych lokalach sanitariatów dla obsługi lokali,
- Wykonanie remontu pozostałych pomieszczeń należących do Gminy Gorzków,
- Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania,
- Modernizacja instalacji wod-kan,
- Modernizacja instalacji elektrycznej.
- Odnowienie podjazdu dla niepełnosprawnych

15. Uwagi końcowe

W przypadku realizacji inwestycji po dłuższym upływie czasu od sporządzenia dokumentacji należy uaktualnić kolizje projektowanych sieci z uzbrojeniem podziemnym oraz rzędne terenu,.

Roboty prowadzić zgodnie z dokumentacją techniczną, Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych - dot. przedmiotowego zadania inwestycyjnego, Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. Nr 74 z 2003 r), oraz z zachowaniem przepisów bhp i p.poż.

Parametry techniczne wymaganych do stosowania przy wykonawstwie materiałów, sprzętu, zostały uszczegółowione w Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, która stanowi integralną część niniejszego projektu budowlano-wykonawczego.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dn. 7.07.1994r, Prawo Budowlane (Dz.U.55/1994), wszystkie zastosowane przy realizacji inwestycji materiały, muszą posiadać wymagane certyfikaty w tym znak „CE”.

Po zakończeniu robót przekazać Inwestorowi komplet dokumentacji powykonawczej z ewentualnymi uzgodnionymi zmianami wprowadzonymi w trakcie wykonawstwa.

Kierownik budowy ma obowiązek sporządzenia przed rozpoczęciem robót planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

UWAGA I:

Tam, gdzie w dokumentacji projektowej - w tym Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, zostało wskazane pochodzenie materiałów (marka, znak towarowy, producent, dostawca urządzeń), Zamawiający dopuszcza oferowanie urządzeń i materiałów równoważnych, o takich samych parametrach techniczno – funkcjonalnych lub wyższych, które zagwarantują realizację robót zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę oraz zapewni uzyskanie parametrów technicznych i eksploatacyjnych nie gorszych od założonych w wyżej wymienionych opracowaniach dokumentacji projektowej.

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- | | |
|--|---------------|
| 1. Rys. nr A-2 - Rzut parteru - inwentaryzacja | – skala 1:100 |
| 2. Rys. nr A-3 – Rzut parteru – projekt | – skala 1:100 |