

<p>Inwestor:</p> <p>MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA 00-950 Warszawa, Pl. Bankowy 3/5</p> <p>Dom Pomocy Społecznej "Pod Brzozami" 03-007 Warszawa, ul. Bohaterów 46/48</p>
<p>Nazwa inwestycji:</p> <p>Projekt modernizacji 6 pokoi mieszkalnych wraz z łazienkami w budynku Domu Pomocy Społecznej „Pod Brzozami”</p>
<p>lokalizacja:</p> <p>ul. Bohaterów 46/48 03-007 Warszawa</p>
<p>branża:</p> <p>Architektura</p>
<p>Jednostka projektowa:</p> <p>DOMkowisko.pl Sp. Z o.o. Ul. Szafranów 9 04-769 Warszawa Tel. 504505213 Mail: biuro@domkowisko.pl</p> 
<p>stadium:</p> <p>Projekt wykonawczy</p>
<p>zawartość:</p> <p>Część opisowa + część rysunkowa</p>
<p>data opracowania:</p> <p>25.11.2025</p>

Funkcja	Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Podpis
Główny projektant	mgr inż. arch. Karol Jurczyk	uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr MA/045/22	

1	SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	2.
	SPIS CZĘŚCI RYSUNKOWEJ	3.
	OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW	4.
	CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU	4.1.
	Charakterystyka inwestycji	4.2.
	Nazwy własne użyte w opisie	4.3.
	Dane ewidencyjne	4.4.
	Wymagania w zakresie MPZP i ustaw krajobrazowych	4.5.
	Ochrona konserwatorska	4.6.
	Warunki ppoż	4.7.
	Opis stanu istniejącego	4.7.1.
	Elewacje	4.7.2.
	Elementy konstrukcyjne budynku	4.7.3.
	Podział funkcjonalny i wydzielenie lokalu	4.7.4.
	Elementy wykończenia wnętrz lokalu	4.7.5.
	Instalacje sanitarne	4.7.6.
	Instalacje elektryczne	4.7.7.
	Części wspólne	4.7.8.
	Wspólnota, zarządca	4.7.9.
	Ocena stanu technicznego obiektu	4.7.10.
	Prace konstrukcyjne	4.8.
	Założenia projektowe	4.9.
	Założenia funkcjonalne	4.10.
	Planowane prace budowlane	4.10.1.
	Wyburzenia i demontaże	4.10.2.
	Posadzki	4.10.3.
	Ściany wewnętrzne pełne	4.10.4.
	Ściany toalet	4.11.
	Sufity podwieszane	4.12.
	Stolarka zewnętrzna	4.13.
	Drzwi i stolarka wewnętrzna	4.14.
	Oświetlenie	4.15.
	Wentylacja i instalacje sanitarne	4.16.
	Meble i wyposażenie	4.17.
	Pomieszczenia sanitarne	4.18.
	Elewacja i oznakowanie zewnętrzne	4.19.
	Parapety wewnętrzne	4.20.
	Dostępność dla osób niepełnosprawnych	4.21.
	Ochrona przeciwpożarowa	4.22.
	Wymogi BHP	4.23.
	Zastrzeżenia prawno-budowlane	4.24.
	Materiały, praca i urządzenia	4.25.
	Uprawnienia biura projektów w czasie trwania budowy	4.26.
	Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia	5.
	Zestawienie pomieszczeń	

1. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Zawartość opracowania – SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

L.p .	Nazwa
1	Kopie uprawnień budowlanych oraz zaświadczenie o przynależności do izb projektantów oraz sprawdzających /architektura/
2	Poglądowa specyfikacja materiałowa wyposażenia meblowego.
3	Poglądowa specyfikacja materiałowa wykończenia wnętrz pokoi

2. SPIS CZĘŚCI RYSUNKOWEJ

Zawartość opracowania – SPIS CZĘŚCI RYSUNKOWEJ:

L. p .	Nr Rysunku	Nazwa rysunku	Skala
1	A-01	Inwentaryzacja	1:50
2	A-02	Aranżacja + Widoki Łazienek	1:50
3	A-03	Wyburzenia	1:50
4	A-04	Interwencje budowlane	1:50
5	A-05	Posadzki	1:50
6	A-06	Sufity	1:50

3. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Niżej podpisani projektanci oświadczają, że niniejsze opracowanie zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (art.20 ust.4 PB), jest zgodne z umową i kompletne z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Funkcja	Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Podpis
Główny projektant	mgr inż. arch. Karol Jurczyk	uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr MA/045/22	
Współpraca:			

Warszawa, 25.11.2025

4. CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU

4.1. Charakterystyka inwestycji

Zamierzenie inwestycyjne obejmuje modernizację pokoi w celu dostosowania do współczesnych standardów obowiązujących w Domach Pomocy Społecznej. Podstawowym celem jest również jak najszybsze wyremontowanie pomieszczeń i uzyskanie maksymalnego zadowolenia pensjonariuszy.

4.2. Nazwy własne użyte w opisie

Stosowanie nazw własnych produktów i materiałów nie jest dozwolone. Podane są jedynie szczegółowe specyfikacje by zobrazować oczekiwany efekt wizualny oraz techniczny. Każdy z produktów stosowanych docelowo w projekcie musi zostać potwierdzony przez Inwestora.

UWAGA: do opracowania załączona jest pogładowa specyfikacja materiałów wykończeniowych. Docelowe materiały stosowane w projekcie należy każdorazowo potwierdzić z Inwestorem.

4.3. Dane ewidencyjne

Adres pocztowy placówki	ul. Bohaterów 46/48, Warszawa
-------------------------	-------------------------------

4.4. Wymagania w zakresie MPZP i ustaw krajobrazowych

Nie dotyczy

4.5. Ochrona konserwatorska

Obiekt, w którym znajdują się modernizowane pokoje nie podlega ochronie konserwatorskiej; nie jest wpisany do rejestru ani ewidencji zabytków, nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

4.6. Warunki ppoż

Poza zakresem opracowania.

Zakres projektu oraz późniejsze prace remontowe zamykają się w konkretnych pokojach, wskazanych w projekcie, nie przewiduje się ingerencji w instalację ppoż oraz zmiany warunków ewakuacji. Poza zakresem opracowania.

4.7. Opis stanu istniejącego

Powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali przed wykonaniem remontu:

Lokal 90 = Pokój 8,66m², łazienka 2,65m²
Lokal 91 = Pokój 10,11m², łazienka 2,68m²
Lokal 92 = Pokój 11,27m², łazienka 3,05m²
Lokal 93 = Pokój 14,18m², łazienka 3,02m²
Lokal 94 = Pokój 12,19m², łazienka 2,71m²
Lokal 95 = Pokój 10,11m², łazienka 2,68m²

Stan techniczny lokali: średni

Lokale przeznaczone do modernizacji mieszczą się w budynku Domu Pomocy Społecznej „Pod Brzozami” w Warszawie. Budynek nie jest obiektem nowym, a lokale są użytkowane. Budynek jest obiektem zamieszkania zbiorowego.

Lokale są dostępne dla osób z niepełnosprawnościami pod kątem szerokości drzwi komunikacji ogólnej oraz dostępu do toalet. Projekt modernizacji zakłada aranżację pokoi oraz łazienek w jak największym stopniu pozwalającej użytkowanie przez osoby starsze oraz z niepełnosprawnościami. Projektuje się szereg udogodnień w postaci uchwyty w łazienkach, siedzisk w prysznicach oraz kabin bez brodzików.

4.7.1. Elewacje

Nie dotyczy.

Projekt nie przewiduje prac na elewacjach.

4.7.2. Elementy konstrukcyjne budynku

Konstrukcja budynku:
Murowana

Ściany wydzielające pokoje:
G-k, murowane

Stropy pod i nad lokalem:
Poza zakresem

Różnice poziomów posadzki w obrębie lokalu:
Brak

4.7.3. Podział funkcjonalny i wydzielenie lokalu

Lokale wydzielone ścianami:

Lokale wydzielony są ścianami działowymi G-K.

Obecna funkcja lokali:

Pokoje mieszkalne wraz z łazienkami w Domu Pomocy Społecznej - bez zmian
Projekt zakłada remont i nową aranżację pokoi oraz łazienek.
Łazienki zostają dostosowane pod użytkowanie przez osoby z niepełnosprawnościami.

Ściany działowe:

Ściany wewnętrzne wykończone płytami gipsowo-kartonowymi GKB na profilach metalowych CW 75 z wypełnieniem z wełny mineralnej.

Ściany konstrukcyjne:

Nie dotyczy. Brak ingerencji w ściany konstrukcyjne budynku.

Okładziny ścian:

Okładziny ścian wg części graficznej projektu oraz ustaleń z inwestorem.

Posadzki:

W pokojach projektuje się panele winylowe wg części graficznej oraz specyfikacji.

W łazienkach projektuje się płytki podłogowe 60x60cm.

Sufity podwieszone:

Sufity z wypełnieniem płytami sufitowymi 60x60cm w kolorze białym, system C z krawędziami z pełnego sufitu G-K, wg części graficznej projektu

4.7.4. Instalacje sanitarne

Instalacje wod-kan:

Instalacja wymieniana na nową wg branży sanitarnej

Instalacje ogrzewania:

Brak zmian w instalacji grzewczej, poza wymianą grzejników na nowe, o większej mocy grzewczej.

Instalacja wentylacji:

Bez zmian

4.7.5. Instalacje elektryczne

Zasilanie budynku bez zmian.

Należy wymienić obecny osprzęt elektryczny wg branży elektrycznej.

4.7.6. Części wspólne

Nie dotyczy

4.7.7. Wspólnota, zarządca

Nie dotyczy

4.7.8. Ocena stanu technicznego obiektu

Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym, pomieszczenia objęte projektem w średnim stanie technicznym. Obciążenie użytkowe w lokalu nie ulega zmianie. Stan techniczny lokalu nie budzi zastrzeżeń i może on być użytkowany zgodnie z obecną funkcją. Zaproponowane rozwiązanie funkcjonalne można wykonać bezpiecznie i nie będzie miało wpływu na bezpieczeństwo dla nośności konstrukcji całego budynku.

4.7.9. Prace konstrukcyjne

Nie dotyczy

4.8. Założenia projektowe

Projekt przewiduje remont lokali oraz dostosowanie do aktualnych standardów technicznych wraz z polepszeniem możliwości użytkowania przez osoby z niepełnosprawnościami.

Opis podziału funkcjonalnego:

W projekcie nie wydziela się nowych stref funkcjonalnych.
Pomieszczenia pozostają w podziale: pokój wraz z toaletą.

Jest to istniejąca placówka, która wyposażona jest we wszystkie niezbędne instalacje. Projekty branżowe ograniczają się do modernizacji i uzupełnień już istniejących instalacji. Wprowadzone zmiany nie będą powodować niekorzystnego wpływu na środowisko oraz osoby trzecie, a także nie zmieniają warunków pożarowych oraz ewakuacji w budynku.

4.9. Założenia funkcjonalne

Główne założenia funkcjonalne opisanych pomieszczeń to pomieszczenia mieszkalne z toaletami dla pensjonariuszy.

4.10. Planowane prace budowlane

4.10.1. Wyburzenia i demontaże

Opis zakresu wyburzeń i demontaży:

- demontaż i przesunięcie niektórych wewnętrznych ścian G-K wg części rysunkowej projektu
- demontaż posadzki we wszystkich pokojach i łazienkach wg części rysunkowej projektu
- demontaż sufitu w łazienkach wg części rysunkowej projektu
- demontaż i przesunięcie drzwi w niektórych lokalach w celu uniknięcia kolizji drzwi wejściowych z drzwiami wejściowymi wg części graficznej projektu
- demontaż elementów wyposażenia sanitarnego wg branży sanitarnej
- demontaż elementów i osprzętu elektrycznego wg branży elektrycznej

4.10.2. Posadzki

Należy wykonać warstwy podłogowe na istniejącej wylewce, na istniejących warstwach posadzkowych - zgodnie z dołączonym rysunkiem posadzek.

W pokojach wykonać posadzkę z paneli winylowych.
W łazienkach wykonać posadzkę z płytek podłogowych 60x60 cm.

Listwy przypodłogowe:

- pokój – PCV w kolorze białym,
- połączenie paneli i płytek – listwa aluminiowa odwrócona (poglądowa specyfikacja w załączniku do opracowania – każdorazowo do potwierdzenia z Inwestorem).

Płytki

- Wymiary - min 59,8x59,8cm
- Antypoślizgowość - R10
- Ścieralność - PEI4
- Rodzaj powierzchni - Mat
- Rektyfikacja – tak

Panele podłogowe winylowe

- Budowa - heterogeniczne PVC
- Powierzchnia – wykończenie – struktura drewna lub gładka, powłoka PUR
- Sposób montażu – klejenie na całej powierzchni
- klasa użytkowania – 23/33/42
- Antypoślizgowość - R10/DS.
- Klasa palności – Bfl – S1
- Antystatyczność - < 2kV

4.10.3. Ściany wewnętrzne pełne

Układ ścian konstrukcyjnych wewnętrznych i zewnętrznych pozostaje bez zmian.

Ściany wewnętrzne działowe – należy wykończyć płytami gipsowo – kartonowymi GKB na profilach metalowych CW 75 lub dostosować grubość do ścian istniejących. . Należy stosować wyłącznie rozwiązania systemowe dopuszczone do stosowania na rynku. Technologia montażu wg zaleceń producenta i zasad sztuki budowlanej.

Pomieszczenia należy wydzielić do stropu właściwego, płytowanie pozostałych ścianek należy wykonać 10 cm powyżej poziomu sufitów podwieszonych. Wypełnienie wewnętrzne ścianek GK wełną mineralną gr. 60mm. Połączenia krawędzi należy zabezpieczyć przed zarysowaniem, przespachlować i przeszlifować.

Farba

Pomieszczenia mieszkalne

- Typ produktu 100% farba akrylowa
- Klasyfikacja zgodnie z normą EN 13300
- Odporność na szorowanie na mokro: klasa R 1
- Krycie: klasa H10 2
- Połysk: głęboki mat
- kolor RAL do ustalenia

4.10.4. Ściany toalet

Przy wydzieleniu pomieszczeń mokrych zastosować płyty wodoodporne GKBI na konstrukcji jak w pkt. 4.10.4. Ściany wykończyć płytkami ceramicznymi do wysokości min 200 cm – powyżej malowanie wg opisu j.w..

Fugi 2,0 mm na ścianach w kolorze białym (do uzgodnienia z inwestorem)

Narożniki zewnętrzne wykończyć listwami z aluminium anodowanego. W narożnikach wewnętrznych powierzchni obłożonych płytkami wykonać uszczelnienie silikonowe w kolorze fug.

Poglądowa specyfikacja materiałowa w załączniku do opracowania – każdorazowo do potwierdzenia z Inwestorem.

Pomieszczenia o podwyższonej wilgotności

- Typ produktu 100% farba akrylowa
- Klasyfikacja zgodnie z normą EN 13300
- Odporność na szorowanie na mokro: klasa R 1
- Krycie: klasa H10 2
- Połysk: głęboki mat

4.11. Sufity podwieszane

We wszystkich toaletach należy wykonać sufity podwieszane z wypełnieniem płytami sufitowymi 60x60cm w kolorze białym, system C z krawędzią zwykłą SK.

Malowanie sufitów – dotyczy sufitów w płyt GK lub wykończonych gładzią gipsową – emulsja lateksowa w kolorze białym.

W miejscach podwieszania oświetlenia należy zagęścić profile nośne i wieszaki systemowe. W przypadku występowania zaworów i innych urządzeń, do których wymagany jest dostęp, należy zastosować kratki rewizyjne (w zależności od potrzeb) w kolorze białym. W miejscach podwieszania tabliczek i innych urządzeń należy zagęścić profile nośne i wieszaki systemowe.

4.12. Stolarka zewnętrzna

Istniejąca stolarka okienna do odświeżenia, konserwacja (wymiana uszczelek) i regulacja.

4.13. Drzwi i stolarka wewnętrzna

Wejście do pomieszczeń zapewniają drzwi rozwierane – szerokość przejścia po otwarciu skrzydła powinna wynosić min 90cm. Drzwi pełne, ościeżnica regulowana w kolorze skrzydła, system przylgowy, laminowane CPL, 0.2mm, brązowy (szczegółowy odcień do uzgodnienia z inwestorem)

Drzwi do pomieszczenia toalety należy wyposażać w dolnej części w nawiewne tuleje wentylacyjne lub podcięcie, zapewniające cyrkulację powietrza.

Klamki i okucia drzwi wejściowych do pokoi w kolorze brązowym matowym. Drzwi do pomieszczeń należy wyposażać w zamki patentowe z wkładką atestowaną.

Drzwi wejściowe do pokoi należy wyposażać w samozamykacze montowane od wewnętrznej strony pomieszczenia.

Poglądowa specyfikacja w załączniku do opracowania – każdorazowo do potwierdzenia z Inwestorem.

Drzwi

- wewnętrzne pełne, zamek magnetyczny, zawiasy ukryte, ościeżnica regulowana
- wewnętrzne łazienkowe pełne z podcięciem pełne, zamek magnetyczny, zawiasy ukryte, ościeżnica regulowana

4.14. Oświetlenie

Wg opisu i projektu w części instalacje elektryczne.

4.15. Wentylacja i instalacje sanitarne

Wg opisu i projektu w części instalacje sanitarne.

4.16. Meble i wyposażenie

Placówka zostanie wyposażona w meble wg wymogów Inwestora oraz specyfikacji w części rysunkowej.

Rozmieszczenie i wymiary elementów pokazano na rysunku aranżacji oraz widokach łazienek.

4.17. Pomieszczenia sanitarne

Wg opisu i projektu w części instalacje sanitarne.

4.18. Elewacja

Nie dotyczy

4.19. Parapety wewnętrzne

Zakłada się wymianę wszystkich parapetów wewnętrznych.

4.20. Dostępność dla osób z niepełnosprawnościami

Lokale dostępne dla osób niepełnosprawnych. (bez zmian)

Łazienki dostępne z częściowym użytkowaniem dla osób z niepełnosprawnościami.

4.21. Ochrona przeciwpożarowa

Poza zakresem opracowania.

Zakres projektu oraz późniejsze prace remontowe zamykają się w konkretnych pokojach, wskazanych w projekcie, nie przewiduje się ingerencji w instalację ppoż oraz warunki ewakuacji.

W obiekcie nie występują pomieszczenia zagrożone wybuchem.

4.22. Wymogi BHP

Materiały budowlane muszą posiadać odpowiednie certyfikaty i znak bezpieczeństwa B. Wszystkie urządzenia i aparaty zainstalowane w placówce muszą posiadać odpowiednie certyfikaty i świadectwa dopuszczenia do eksploatacji pod względem BHP, z zachowaniem standardów europejskich. Wszystkie prace należy prowadzić ze ścisłym zachowaniem warunków BHP.

Na terenie budowy powinna znajdować się apteczka z wyposażeniem umożliwiającym udzielenie pierwszej pomocy w razie wypadku. Pracownicy zatrudnieni na budowie powinni być przeszkoleni w zakresie przepisów BHP.

4.23. Zastrzeżenia prawno-budowlane

Niniejszy punkt opisuje wymogi jakie winien spełniać wykonawca przy realizacji kontraktu na opisywaną budowę.

Projekt winien być czytany łącznie z warunkami kontraktu, kosztorysem, innymi dokumentami opisującymi przyszłą inwestycję i stanowi integralną część dokumentów kontraktowych. Wszelkie rozwiązania techniczne, organizacyjne i inne związane z prawidłową realizacją budowy i przekazaniem obiektu Użytkownikowi a nie zawarte w komplecie materiałów zwanym dalej dokumentacją techniczną winny być wykonane zgodnie z obowiązującymi w budownictwie normami, sztuką budowlaną i zasadami realizacji obiektu, jego części i wyposażenia.

Roboty nie ujęte w dokumentacji a wynikające z technologii, zastosowania materiałów lub montażu urządzeń, winny być uwzględnione w kosztorysie ofertowym Wykonawcy i brak ich wyszczególnienia w dokumentacji nie może stanowić podstawy do roszczeń finansowych Wykonawcy w stosunku do Inwestora lub Biura Projektów.

Wszelkie dodatkowe wyjaśnienia dokumentacyjne związane z realizacją przedsięwzięcia mogą być przygotowane przez Biuro Projektów w formie rysunków roboczych i nadzorów technicznych w trakcie trwania realizacji inwestycji. Zmiany w zastosowanych materiałach i rozwiązaniach technicznych muszą zostać zatwierdzone przez upoważnionego przedstawiciela Biura Projektów. Zakres prac opisanych w kosztorysie nie może stanowić podstawy do zamawiania materiałów lub określania zakresu prac a kosztorys winien być czytany łącznie z całością dokumentacji technicznej. Wykonawca jest całkowicie odpowiedzialny za sprawdzenie zakresu prac, ilości materiałów i urządzeń zgodnie z dokumentacją na etapie przetargu.

4.24. Materiały, praca i urządzenia

Wszelkie materiały, wyroby i urządzenia stosowane na budowie winny być najwyższej jakości, odpowiadać Polskim Normom, odnośnym przepisom ich stosowania i wykorzystania. Wykonawca zapewni wykwalifikowanych pracowników do odpowiednich robót i warunki pracy odpowiadające wymogom BHP. Wykonawca ponosi odpowiedzialność prawną w razie zaniedbania tych wymogów.

4.25. Uprawnienia biura projektów w czasie trwania budowy

Biuro projektów wyznacza uprawnionego Inżyniera Budowy do prowadzenia nadzoru autorskiego nad budową. Winien on mieć zapewniony dostęp na budowę i pomoc ze strony Wykonawcy w zakresie prowadzenia nadzoru. W razie konieczności wykonania prac kontrolnych, tj. pomiarów, odkrywek i tym podobne, Wykonawca zapewni na własny koszt wykwalifikowanych pracowników do prowadzenia tych prac. Biuro projektów rezerwuje sobie prawo do wprowadzenia zmian projektowych w trakcie prowadzenia prac budowlanych, lecz tak aby nie powodowało to wzrostu kosztów budowy. Zmiany te muszą być wprowadzone odpowiednio wcześniej i skonsultowane z Wykonawcą.

4.26. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

Opracowanie planu bioz przez kierownika budowy nie jest konieczne.

5. Zestawienie pomieszczeń

Zestawienie powierzchni		
Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [mkw]
90	Pokój + Łazienka	11.31
91	Pokój + Łazienka	12.79
92	Pokój + Łazienka	14.32
93	Pokój + Łazienka	17.20
94	Pokój + Łazienka	14.90
95	Pokój + Łazienka	12.79
Razem		83.31