



PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNA
BRWINÓW 05-840 ul. WIOSENNA 30 NIP: 534-204-92-71 REGON: 140167007 www.a2pracownia.pl

MARCIN AUGUSTYNIAK

mgr inż. arch.

tel. 501-330-795 e-mail: augustyniak.m@wp.pl



OBIEKT:	BUDYNEK USŁUGOWY Z ZESPOŁEM MIESZKAŃ WSPOMAGANYCH W RAMACH PROGRAMU PAŃSTWOWEGO FUNDUSZU REHABILITACJI OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH PN. „SAMODZIELNOŚĆ – AKTYWNOŚĆ – MOBILNOŚĆ!” WSPOMAGANE SPOŁECZNOŚCI MIESZKANIOWE
KATEGORIA OBIEKTU:	XI, XIII
LOKALIZACJA:	WILCZA GÓRA, UL. JASNA 36A, DZ. NR 2/12, 2/13, OBR. GEOD. 0028 WILCZA GÓRA, JEDN. EWID. 141803 2 LESZNOWOLA
INWESTOR :	FUNDACJA SYNAPSIS UL. ONDRASZKA 3, 02-085 WARSZAWA
STADIUM PROJEKTU:	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY WSM (II ETAP SKŁADANIA WNIOSKÓW)
CZĘŚĆ BRANŻOWA:	ARCHITEKTURA
TOM:	PAB-1

	TYTUŁ IMIĘ NAZWISKO	NR UPRAWNIEŃ	PODPIS
PROJEKTANT:	MGR INŻ. ARCH. MARCIN AUGUSTYNIAK	MA/076/14	
OPRACOWANIE:	MGR. INŻ. ARCH. KLAUDIA PARKOT		
BRANŻOWA JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	A2 PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNA 05-840 BRWINÓW UL. WIOSENNA 30, TEL. 501-330-795		

Spis treści

1. Dane ogólne	3
1.1 Adres obiektu budowlanego	3
1.2 Adres Beneficjenta.....	3
1.3 Podstawa opracowania.....	3
2. Zakres realizacji Inwestycji	3
2.1 Opis ogólny projektowanego budynku	4
2.2 Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego	5
2.3 Nazwy i kody grup, klas i kategorie robót:.....	5
3. Charakterystyczne parametry obiektu	6
3.1 Powierzchnia samodzielnego mieszkania wspomaganego.	6
3.2 Powierzchnia zespołów mieszkań wspomaganych.....	7
3.3 Powierzchnia dla kadry wspierającej.	7
3.4 Powierzchnia części wspólnych dla mieszkańców WSM.	7
3.5 Powierzchnie zaplecza technicznego budynku.	7
3.6 Powierzchnia komunikacji.....	7
3.7 Powierzchnia zagospodarowania terenu.	7
4. Opis wymagań	8
4.1 Założenie metodologiczne i wymagania ogólne.....	8
4.2 Wymagania w zakresie wykonawców.	9
4.3 Wymagania w zakresie zgodności z przepisami.	10
4.4 Standardy robót i wykończenia.	10
4.5 Zastosowania rozwiązań energooszczędnych.	11
4.6 Zastosowanie rozwiązań systemu monitorująco-alarmowego oraz przyzywowego.	12
5. Wymagania usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.....	12
6. Zasięg zagrożeń i uciążliwości.	13
7. Analiza środowiskowa.....	14
8. Dostęp do komunikacji publicznej oraz możliwość korzystania z instytucji publicznych, w tym do instytucji kultury i kultu religijnego.	14
9. Załączniki i rysunki.....	16

1. Dane ogólne

1.1 Adres obiektu budowlanego

Budynek usługowy z zespołem mieszkań wspomaganych w ramach Programu PFRON pn. „Samodzielność – Aktywność – Mobilność!” Wspomagane Społeczności Mieszkaniowe zlokalizowany w miejscowości Wilcza Góra przy ul. Jasnej, dz nr ew. 2/12 i 2/13, obręb geodezyjny 0028., w jednostce ewidencyjnej 141803_2 Lesznówola

1.2 Adres Beneficjenta

Fundacja SYNAPSIS
Ul. Ondraszka 3
02-85 Warszawa

1.3 Podstawa opracowania

- ✓ Podkład geodezyjny opracowany przez P.O.D.G. i K. w Piasecznie
- ✓ Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Wilcza Góra (tj. Uchwała Rady Gminy Lesznówola nr 365/XXIX/2013 z dnia 27.06.2013 roku)
- ✓ Obowiązujące normy i przepisy oraz standardy dostępności dla osób z niepełnosprawnościami
- ✓ Wizja lokalna w terenie
- ✓ Inwentaryzacja architektoniczna
- ✓ Archiwalna dokumentacja projektowa
- ✓ Aktualna treść Programu „Samodzielność – Aktywność – Mobilność!” Wspomagane Społeczności Mieszkaniowe – Załącznik do uchwały nr 4/2024 Rady Nadzorczej PFRON z dnia 19 czerwca 2024 r.
- ✓ Koncepcja architektoniczna z sierpnia 2024r., autorstwa mgr inż. arch. Marcina Augustyniaka, stanowiąca podstawę kwalifikacji inwestora do II etapu naboru wniosków o dofinansowanie w ramach ww. Programu.
- ✓ Program Funkcjonalno-Użytkowy

2. Zakres realizacji Inwestycji

Niniejszy Projekt Architektoniczno-Budowlany WSM został opracowany w zakresie zgodnym z wytycznymi wynikającymi z pkt. XI Programu „Samodzielność – Aktywność – Mobilność!” Wspomagane Społeczności Mieszkaniowe, stanowiącego Załącznik do uchwały nr 4/2024 Rady Nadzorczej PFRON z dnia 19 czerwca 2024 r. Pozostałe wymagania dotyczące opracowania projektowego - wynikające w szczególności z przepisów art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U z 2024r. poz. 725) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U z 2022r. poz. 1679) – zostaną spełnione na etapie opracowania kompletnej dokumentacji projektowej niezbędnej do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu WSM. Zostanie to zrealizowane w ramach ww. projektu, po zawarciu przez Inwestora umowy o dofinansowanie z PFRON.

Całość terenu stanowi własność Fundacji SYNAPSIS, w związku z czym Fundacja SYNAPSIS posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11) ustawy Prawo budowlane.

W obrębie działki znajdują się dwa budynki:

budynek A i budynek C, w których Inwestor prowadzi odpowiednio Zakład Aktywności Zawodowej Pracownia Rzeczy Różnych SYNAPSIS, Niepubliczny Podmiot Leczniczy, to jest Fundacja SYNAPSIS Ośrodek dla dzieci i osób dorosłych z autyzmem oraz innymi zaburzeniami rozwojowymi podmiot leczniczy- filia w Wilczej Górze oraz działalność statutową na rzecz osób w spektrum autyzmu i z innymi niepełnosprawnościami sprzężonymi, w szczególności Centrum Terapii - Aktywizacji - Integracji Społecznej.

W związku z realizacją inwestycji projektuje się częściową rozbiórkę budynku C, niezbędną w celu wygospodarowania przestrzeni dla prawidłowej lokalizacji nowego obiektu na działce budowlanej, z zachowaniem przepisowych odległości od granic nieruchomości oraz obiektów istniejących, jak również z zachowaniem wymaganych wskaźników planistycznych wynikających z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Wilcza Góra. Rozbiórka części budynku C planowana jest na podstawie odrębnej inwentaryzacji architektoniczno-konstrukcyjnej oraz odrębnego opracowania projektowego (projektu rozbiórki), wraz z zakresem niezbędnych prac przywracających funkcjonalność pozostałej części budynku C, które powinno zostać zatwierdzone przez organ administracji architektoniczno-budowlanej wraz z decyzją o pozwoleniu na budowę nowego obiektu WSM, bądź w ramach odrębnego postępowania administracyjnego.

Obiekty stanowią kompleks zabudowań na nieruchomości gruntowej składającej się łącznie z dwóch działek ewidencyjnych nr 2/12 i 2/13 o łącznym obszarze 6116 m², stanowiących jako cała nieruchomość jedną działkę budowlaną w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych.

2.1 Opis ogólny projektowanego budynku

Projektowany budynek ma na celu stworzenie infrastruktury Wspomaganych Społeczności Mieszkaniowych (WSM).

Projektowany budynek będzie się składać z sześciu samodzielnych mieszkań (pokojów z aneksami kuchennymi i łazienkami), pomieszczenia socjalnego dla kadry wspierającej (obejmującego pokój, łazienkę i odrębną kuchnię), części wspólnych: pokój dzienny, WC, kuchnia, pralnia, magazynek, ciągi komunikacyjne (wiatrołap, korytarz) oraz zaplecza technicznego (kotłownia).

Każde mieszkanie, składające się z pokoju z aneksem kuchennym i łazienką będzie pełniło funkcję samodzielnego mieszkania.

Każde mieszkanie będzie spełniało wymogi metrażowe Programu, to jest będzie miało powierzchnię pokoju z aneksem kuchennym nie mniej niż 20 m², a powierzchnię łazienki nie mniej niż 5 m²;

Minimalna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca WSM w ramach zespołu mieszkań wspomaganych wynosi łącznie z przestrzeniami wspólnymi nie mniej niż 40 m².

Dodatkowo w budynku będzie niezbędne zaplecze socjalne dla kadry wspierającej (specjaliści i asystenci) zapewniającej opiekę w trybie 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu.

Wszystkie pomieszczenia oraz części wspólne WSM będą dostosowane do wymogów dostępności dla osób z niepełnosprawnościami. W szczególności wszystkie pomieszczenia higieniczno-sanitarne będą zapewniały przestrzeń manewrową o wymiarach co najmniej 150x150 cm, jak również wszystkie pozostałe rozwiązania zaprojektowane w budynku będą spełniały standardy dostępności architektonicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami (w tym np. szerokości ciągów komunikacyjnych, położenie, sposób i kierunki otwierania drzwi, brak barier pionowych, takich jak progi, uskoki, stopnie, itp.). Budynek z zespołem mieszkań wspomaganych zaprojektowany został jako w całości parterowy, w związku z czym nie ma konieczności zaprojektowania w nim windy.

Zaplecze techniczne obiektu będzie zapewniało niezbędne media dla funkcjonowania budynku WSM. Zaplecze techniczne będzie zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych.

2.2 Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Rodzaj obiektu budowlanego:

Budynek usługowy z zespołem mieszkań wspomaganych w ramach Programu PFRON pn. „Samodzielność – Aktywność – Mobilność!” Wspomagane Społeczności Mieszkaniowe

Kategoria obiektu budowlanego: XI, XIII

2.3 Nazwy i kody grup, klas i kategorie robót:

W ramach realizacji dalszych prac projektowych oraz robót budowlanych i wykończeniowych wynikających z niniejszego Projektu Architektoniczno-Budowlanego, projektu rozbiórki części istniejącego budynku C oraz z pozostałych działań przewidzianych przez Inwestora w ramach realizacji projektu przewiduje się w szczególności następujące kategorie dostaw, usług i robót budowlanych wg wspólnego słownika zamówień **CPV**¹:

- ✓ **71220000-6** - Usługi projektowania architektonicznego
- ✓ **71240000-2** - Usługi architektoniczne, inżynierskie i planowania
- ✓ **79200000-6** - Usługi księgowe, audytorskie i podatkowe
- ✓ **45110000-1** - Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne;

¹ Wspólny Słownik Zamówień stanowi jednolity system klasyfikacji udzielanych zamówień publicznych, którego celem jest standaryzacja terminologii wykorzystywanej przy dokonywaniu opisu przedmiotu zamówienia przez instytucje zamawiające. Obowiązek posługiwania się Słownikiem w procesie opisu przedmiotu zamówienia publicznego wynika bezpośrednio z brzmienia art. 99 ust. 3 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (DZ. U. z 2019 poz. 2019). Przy czym należy zastrzec, iż w ramach niniejszego opracowania w żadnym stopniu nie przesądza się o trybie udzielania zamówień przez inwestora w ramach realizacji obiektu WSM ze środków PFRON. Zasady udzielania zamówień w ramach niniejszego projektu określają postanowienia Programu „Samodzielność – Aktywność – Mobilność!” Wspomagane Społeczności Mieszkaniowe, stanowiącego Załącznik do uchwały nr 4/2024 Rady Nadzorczej PFRON z dnia 19 czerwca 2024 r., jak również właściwe przepisy prawa i wytyczne PFRON dla beneficjentów.

Stosowana w procedurach zamówień publicznych klasyfikacja kodów CPV oraz CPC powstała na podstawie Rozporządzenia Komisji WE nr 213/2008 z 28 listopada 2007 r. zmieniającego rozporządzenie (WE) nr 2195/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie Wspólnego Słownika Zamówień (CPV) oraz dyrektywy 2004/17/WE i 2004/18/WE Parlamentu Europejskiego i Rady dotyczące procedur udzielania zamówień publicznych w zakresie zmiany CPV, a uwzględnione w niej klasyfikacje stosuje się w celu opisu przedmiotu zamówienia od dnia 15 września 2008 r.

- ✓ **45200000-9** - Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej;
- ✓ **45300000-0** – Roboty instalacyjne w budynkach;
- ✓ **45400000-1** – Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych;
- ✓ **44000000-0** - Konstrukcje i materiały budowlane; wyroby pomocnicze dla budownictwa (z wyjątkiem aparatury elektrycznej)
- ✓ **31000000-6** - Maszyny, aparatura, urządzenia i wyroby elektryczne; oświetlenie
- ✓ **39000000-2** - Meble (włącznie z biurowymi), wyposażenie, urządzenia domowe (z wyłączeniem oświetlenia) i środki czyszczące;
- ✓ **35120000-1** - Systemy i urządzenia nadzoru i bezpieczeństwa
- ✓ **35110000-8** - Sprzęt gaśniczy, ratowniczy i bezpieczeństwa
- ✓ **51000000-9** - Usługi instalowania (z wyjątkiem oprogramowania komputerowego);
- ✓ **50700000-2** - Usługi w zakresie napraw i konserwacji instalacji budynkowych

Uwaga: powyższe zestawienie kategorii dostaw, usług i robót ma charakter wstępny i kierunkowy, tj. może nie wyczerpywać szczegółowo wszystkich kategorii w ramach których Inwestor może udzielać zamówień w celu realizacji obiektu WSM, w zgodności z założeniami Programu PFRON.

3. Charakterystyczne parametry obiektu

Kubatura	1527,0m ³
Powierzchnia zabudowy	406,1m ²
Powierzchnia użytkowa	346,0m ²
Powierzchnia całkowita	406,1m ²
Szerokość budynku	20,1m
Głębokość budynku	26,1m
Wysokość budynku	4,6m (od 0,00 budynku)
Ilość kondygnacji	1
Spadek dachu	10°
Liczba mieszkań WSM	6 mieszkań wspomaganych

3.1 Powierzchnia samodzielnego mieszkania wspomaganego.

Zaprojektowano 6 mieszkań WSM, składających się z pokoju z aneksem kuchennym oraz łazienki, o powierzchniach użytkowych min. 25 m² każde z mieszkań, w tym:

- ✓ mieszkanie nr 1 – 27 m²,
- ✓ mieszkanie nr 2 – 26,6 m²,
- ✓ mieszkanie nr 3 – 26,4 m²,
- ✓ mieszkanie nr 4 – 26,4 m²,
- ✓ mieszkanie nr 5 – 26,4 m²,
- ✓ mieszkanie nr 6 – 28,3 m²;

3.2 Powierzchnia zespołów mieszkań wspomaganych.

Łączna powierzchnia zespołu sześciu ww. mieszkań wspomaganych wynosi 161,1 m², tj. średnio 26,85 m² na 1 mieszkańca WSM, z zachowaniem minimalnej powierzchni mieszkania 25 m².

3.3 Powierzchnia dla kadry wspierającej.

Łączna powierzchnia przeznaczona dla kadry wspierającej wynosi 30,9 m², w tym:

- ✓ pokój kadry – 15,9 m²,
- ✓ kuchnia 8,2 m²,
- ✓ łazienka - 6,8 m²;

3.4 Powierzchnia części wspólnych dla mieszkańców WSM.

Suma projektowanych powierzchni części wspólnych dla mieszkańców WSM wynosi 84,6 m² (tj. 146,6 m² wraz z komunikacją, opisaną w pkt 3.6 poniżej). Na części wspólne dla mieszkańców WSM składają się:

- ✓ pokój dzienny – 57,9 m²,
- ✓ kuchnia - 11 m²,
- ✓ wc – 5,2,
- ✓ pralnia – 5,9,
- ✓ magazynek – 4,6 m².

3.5 Powierzchnie zaplecza technicznego budynku.

Na powierzchnię zaplecza technicznego sensu stricto składa się wyłącznie kotłownia (7,0 m²), która z przyczyn bezpieczeństwa będzie stanowiła pomieszczenie o ograniczonym dostępie, niedostępne dla mieszkańców WSM; nadto funkcje techniczne będzie pełniła część pomieszczeń wskazanych w punkcie 3.4 powyżej, przewidzianych do kontrolowanego udostępnienia mieszkańcom WSM w celu wspierania samodzielności i praktycznych umiejętności życiowych, tj. pralnia o pow. 5,9 m² i magazynek o pow. 4,6 m²;

3.6 Powierzchnia komunikacji.

Projektowana powierzchnia komunikacji zajmie 62 m², w tym przedsionek za głównym wejściem do budynku WSM – 11,7 m² oraz korytarze w dwóch skrzydłach budynku o łącznej powierzchni 50,3 m².

3.7 Powierzchnia zagospodarowania terenu.

Obiekt WSM projektowany jest na nieruchomości stanowiącej dwie działki nr ew. 2/12, 2/13 o łącznej powierzchni 6116 m². Całość terenu stanowi własność Fundacji SYNAPSIS, na którym oprócz projektowanego obiektu WSM znajduje się w szczególności obecnie istniejący budynek Zakładu Aktywności Zawodowej (budynek A), którego działalność jest planowana do kontynuacji w całym okresie realizacji i trwałości projektu. Ze względu na walory nieruchomości (nieruchomość pokryta zielenią i roślinnością wysoką, w pełni

ogrodzona, w całości służąca realizacji celów statutowych Fundacji SYNAPSIS), nie przewiduje się wydzielania mniejszej części terenu stricte dla nowego obiektu WSM. Wynika to z faktu, iż taki podział terenu z przypisaniem jego poszczególnych części do każdego z obiektów bezsprzecznie musiałby nastąpić ze szkodą dla realizacji funkcji zarówno nowego obiektu, jak również istniejącego na terenie nieruchomości Zakładu Aktywności Zawodowej Pracownia Rzeczy Różnych SYNAPSIS, podczas gdy obydwa obiekty adresowane są do grupy osób z takimi samymi niepełnosprawnościami (osoby z autyzmem). Jednocześnie w ramach realizacji projektu WSM przewiduje się zmianę sposobu zagospodarowania części terenu, w szczególności poprzez: przebudowę urządzeń podziemnych (sieci, przyłączy, wewnętrznych instalacji mediów), wykonanie i przebudowę części naziemnych elementów zagospodarowania terenu w związku z budową obiektu WSM (tj. dojście i dojazd do budynku, miejsca postojowe, elementy małej architektury) oraz rearanżację części zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie nowego obiektu WSM.

4. Opis wymagań

4.1 Założenie metodologiczne i wymagania ogólne.

Budowa obiektu WSM w Wilczej Górze stanowi klasyczny przykład budowlanego projektu inwestycyjnego. Zakres zadań stojących przed inwestorem obejmuje cały cykl życia projektu, w tym m.in:

- ✓ opracowanie założeń funkcjonalno-użytkowych obiektu WSM (już zrealizowane),
- ✓ opracowanie koncepcji architektonicznej obiektu WSM (już zrealizowane),
- ✓ opracowanie kosztorysu i harmonogramu realizacji (realizowany – harmonogram i kosztorys przedkładać są przez Fundację SYNAPSIS w ramach II etapu naboru wniosków w Programie WSM),
- ✓ opracowanie dokumentacji wymaganej do sporządzenia kompletnego projektu budowlanego (np. mapa geodezyjna do celów projektowych – już zrealizowane, badania geotechniczne gruntu, inwentaryzacja drzewostanu, itp.)
- ✓ opracowanie kompletnego projektu budowlanego (w trakcie realizacji, w tym niniejszy Projekt Architektoniczno-Budowlany stanowiący jedynie część wymaganego opracowania),
- ✓ uzyskanie niezbędnych uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami prawa (tj. decyzja o pozwoleniu na budowę oraz decyzja o pozwoleniu na częściową rozbiórkę wraz z przebudową części istniejącego budynku C),
- ✓ zapewnienie dostawy mediów do obiektu (uzyskanie warunków przyłączenia, zawarcie umów o przyłączenie z gestorami sieci, realizacja umów w zakresie obowiązków inwestora, nadzór nad terminowością realizacji umów przez gestorów sieci),
- ✓ wybór generalnego wykonawcy robót budowlanych, opracowanie i zawarcie umowy o generalne wykonawstwo,
- ✓ nadzór nad generalnym wykonawcą z ramienia inwestora (tzw. nadzór inwestorski) i rozliczanie robót budowlanych w ramach kontraktu,
- ✓ zarządzanie zmianami i ryzykami projektu w toku realizacji,
- ✓ uzyskanie końcowych odbiorów branżowych (p.poż, sanitarnych) oraz niezbędnych pozwoleń na użytkowanie obiektu,

- ✓ odbiór gotowego obiektu od generalnego wykonawcy w stanie deweloperskim,
- ✓ wykończenie i wyposażenie pomieszczeń obiektu,
- ✓ rozruch urządzeń i uruchomienie docelowej eksploatacji obiektu,
- ✓ realizacja uprawnień inwestora z tytułu rękojmi/gwarancji generalnego wykonawcy.

Stosownie do powyższego cyklu życia projektu budowlanego oraz ogólnych zasad zarządzania projektami w ujęciu fundamentalnej „triady projektowej” – zakres, czas, koszty – jak również mając na uwadze oczekiwany wieloletni okres trwałości projektu, kluczowe wymagania związane z realizacją budynku WSM obejmują:

- ✓ zgodność projektu budowlanego z wymaganiami funkcjonalno-użytkowymi i założeniami Programu WSM,
- ✓ zgodność sposobu realizacji inwestycji z przepisami, w szczególności przepisami prawa budowlanego (legalność robót budowlanych) oraz wymogami wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (zgodność robót budowlanych i ich końcowego efektu z wymogami dostępności architektonicznej obiektu WSM),
- ✓ profesjonalną realizację obiektu poprzez wybór generalnego wykonawcy robót budowlanych o należytych kompetencjach i doświadczeniu oraz prawidłowy, aktywny nadzór inwestorski, wraz z profesjonalnym odbiorem i realizacją uprawnień inwestora z tytułu rękojmi/gwarancji za roboty budowlane,
- ✓ zapewnienie długoterminowej ekonomiki eksploatacji obiektu, w szczególności poprzez zaprojektowanie i zastosowanie w toku budowy wysokiej jakości materiałów budowlanych i wykończeniowych, cechujących się wysokim stopniem trwałości oraz rozwiązań energooszczędnych w zakresie izolacji i instalacji wewnętrznych w obiekcie, zapewniających wysoką efektywność energetyczną oraz możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii; uszczegółowienie nastąpi w ramach projektu wykonawczego konstrukcyjnego i technicznego;
- ✓ dotrzymanie założonego harmonogramu projektu, z zachowaniem wymaganego przez PFRON terminu maksymalnie 36 miesięcy od zawarcia umowy o dofinansowanie do ukończenia obiektu;
- ✓ dotrzymanie założonego kosztorysu projektu

4.2 Wymagania w zakresie wykonawców.

Inspektor nadzoru inwestorskiego – osoba fizyczna posiadająca niezbędne kwalifikacje i uprawnienia konstrukcyjno-budowlane do kierowania robotami budowlanymi, potwierdzone odpowiednimi dokumentami i aktualnym członkostwem w samorządzie zawodowym, która będzie prowadziła nadzór w powyższej specjalności lub podmiot gospodarczy zatrudniający większą liczbę współpracowników posiadających także odpowiednie uprawnienia instalacyjne z poszczególnych branż, a w każdym przypadku także niezbędne ubezpieczenie OC.

Generalny wykonawca – firma posiadająca doświadczenie w wielobranżowej realizacji robót budowlanych obejmujących wznoszenie budynków o funkcji mieszkalnej o łącznej powierzchni użytkowej min. 5000 m² w okresie ostatnich 3 lat, a także udokumentowane

doświadczenie w kompleksowej realizacji projektów inwestycyjno-budowlanych wraz z pełną obsługą procesu od strony formalnej. Musi posiadać własną kadrę, mieć stabilną sytuację finansową – nie może być w stanie upadłości i posiadać doświadczenie w realizacji inwestycji finansowanych etapowo np. przez banki.

Pozostali wykonawcy – wymóg minimalny udokumentowane doświadczenie w przedmiotowym zamówieniu, stabilność finansowa – nie może być w stanie upadłości.

4.3 Wymagania w zakresie zgodności z przepisami.

Wymagania w zakresie zgodności z przepisami dla realizacji przedmiotowego projektu obejmują w szczególności:

- ✓ zgodność całokształtu dokumentacji projektowej z przepisami art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U z 2024r. poz. 725) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U z 2022r. poz. 1679), co wtórnie wymaga także zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- ✓ zgodność sposobu realizacji i zakończenia robót budowlanych z przepisami Rozdziału 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U z 2024r. poz. 725) – Rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych oraz rozdziału 5c tej ustawy – Zakończenie budowy,
- ✓ zgodność obiektu (na etapie projektu oraz zgodność powykonawcza gotowego obiektu) z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2022r. poz. 1225),
- ✓ zgodność ewentualnych działań z zakresu redukcji drzewostanu na działce z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody (Dz. U z 2024r. poz. 1478) – Rozdział 4: Ochrona terenów zieleni i zadrzewień,
- ✓ zgodność z wymogami wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U z 2024r. poz. 1411), przede wszystkim w zakresie dostępności architektonicznej o której mowa w art. 6 pkt 1) ustawy;
- ✓ zgodność sposobu przyłączenia budynku WSM do sieci mediów z przepisami prawa (prawo energetyczne, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków) oraz wewnętrznymi regulaminami przedsiębiorstw-gestorów sieci mediów.

4.4 Standardy robót i wykończenia.

Roboty budowlane i wykończeniowe powinny być realizowane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej i właściwymi Polskimi Normami, ze szczególnym przestrzeganiem założeń projektowych mających na celu zapewnienie dostępności architektonicznej budynku WSM oraz wszystkich rozwiązań przewidzianych w projekcie technicznym (wykonawczym). Zestawienie kluczowych Polskich Norm zawiera wykaz z

Załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2022r. poz. 1225). Egzekwowanie zgodności z projektem i powyższymi kryteriami spoczywać będzie na osobach pełniących funkcję nadzoru inwestorskiego, pośrednio także na projektancie w ramach nadzoru autorskiego (w wymiarze, który zostanie określony w umowie o prace projektowe).

W zakresie sposobu realizacji robót budowlanych i wykończeniowych istotne będzie również przestrzeganie przepisów BHP i p.poż. na terenie budowy, a także sporządzenie przez kierownika budowy i przestrzeganie przez wszystkie osoby obecne na terenie budowy planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia we wszystkich fazach realizacji robót, na czele z prawidłowym zabezpieczeniem terenu robót. Ten ostatni czynnik ma szczególne znaczenie z uwagi na sąsiedztwo Zakładu Aktywności Zawodowej dla osób z autyzmem, prowadzonego przez Fundację SYNAPSIS na terenie tej samej nieruchomości, którego działalność będzie kontynuowana nieprzerwanie przez cały okres budowy obiektu WSM. Odpowiedzialność w tym zakresie spoczywać będzie na generalnym wykonawcy robót budowlanych, jednakże znaczenie ma także prawidłowy nadzór inwestorski.

4.5 Zastosowania rozwiązań energooszczędnych.

Projektowany budynek będzie wyposażony w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni gazowej własnej (kocioł gazowy kondensacyjny jednofunkcyjny o mocy ok. 40kW + zasobnik c.w.u.). Całość instalacji z zamkniętym obiegiem wodnym pompowym zasila grzejniki ścienne (w kotłowni oraz grzejniki drabinkowe w łazienkach i WC) oraz ogrzewanie podłogowe w systemie rozdzielaczowym w pozostałych częściach budynku. Elementami grzejnymi instalacji są grzejniki konwektorowe płytowe, grzejniki łazienkowe, oraz posadzki anhydrytowe ogrzewania podłogowego. Grzejniki wyposażone w głowice termostatyczne i odpowietrzniki na zakończeniach pionów lub rozdzielaczach. Pomieszczenie techniczne będzie zabezpieczone kontrolą dostępu przed wstępem osób niepowołanych. Jednocześnie w ramach projektu przewidziano dostosowanie standardu wykończenia budynku do możliwości przyszłej prostej instalacji alternatywnych źródeł ciepła, poprzez: instalację ogrzewania podłogowego (niskotemperaturowego), dostosowanie konstrukcji i nośności dachu do przyszłego montażu paneli fotowoltaicznych, wykonanie zapasowych szachtów na przewody instalacji fotowoltaicznej, zapewnienie rezerwy przestrzeni w pomieszczeniu technicznym (kotłowni) na instalację falownika PV. Ponadto w projekcie budynku WSM obligatoryjnie zapewnione zostanie spełnienie aktualnych wysokich wymogów efektywności energetycznej zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.

W wypadku przyszłej instalacji źródeł alternatywnych należy wziąć pod uwagę szczególne wymogi dla komfortu życia mieszkańców obiektu WSM (tj. nadwrażliwość akustyczną części osób z autyzmem), co przemawia za ewentualną możliwością instalacji gruntowej pompy ciepła w przyszłości, a wyklucza zasadność instalacji tańszych pomp powietrznych. Niezależnie od wyboru docelowego źródła ciepła istotny jest także fakt, że zarówno kotłownia z piecem gazowym c.o. jako rozwiązanie podstawowe, jak również w przyszłości ew. pompa ciepła i/lub panele fotowoltaiczne będą instalowane w obiekcie o

najwyższym standardzie izolacyjności termicznej, co zapewni maksymalną efektywność działania każdej z tych instalacji.

Szczegółowe rozwiązania zostaną zawarte w projektowanej charakterystyce energetycznej budynku zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej oraz zgodnie z rozporządzeniem dotyczącym warunków technicznych.

4.6 Zastosowanie rozwiązań systemu monitorująco-alarmowego oraz przyzywowego.

W standardzie wykończenia w projekcie wykonawczym instalacji teletechnicznych przewidziane zostanie rozprowadzenie punktów instalacji alarmowej w częściach wspólnych i mieszkalnych. Jednocześnie instalacja monitoringu zostanie rozmieszczona wyłącznie w częściach wspólnych oraz na zewnątrz obiektu WSM, w celu poszanowania prywatności jego mieszkańców, jak również poszanowania prywatności kadry WSM w jej pomieszczeniach socjalno-wypoczynkowych.

W mieszkaniach osób z autyzmem przewiduje się natomiast zainstalowanie systemu sygnalizującego ruch w godzinach nocnych oparty o czujniki ruchu, umożliwiający osobie dyżurującej nocą uzyskanie informacji o długotrwałej nocnej aktywności mieszkańca ze względu na częste występowanie u osób z autyzmem poważnych zaburzeń snu.

Nieruchomość stanowiąca teren inwestycji już w chwili obecnej jest kompleksowo ogrodzona oraz znajduje się w spokojnej okolicy o przyjaznym sąsiedztwie.

System monitorująco – alarmowy będzie współdziałał z systemem ochrony.

Na etapie budowy nie przewiduje się instalacji systemu przyzywowego ze względu na specyfikę potrzeb i ograniczeń przyszłych mieszkańców - osób z autyzmem z orzecznym wysokim poziomem potrzeby wsparcia. Osoby z takimi zaburzeniami bardzo rzadko są w stanie świadomie i celowo korzystać z typowego systemu przyzywowego. Jednocześnie wskutek możliwego występowania u mieszkańców stereotypii ruchowych czy potrzeby specyficznej autostymulacji, istniałoby duże ryzyko nieuzasadnionego używania systemu, co prowadziłoby do dezorganizacji pracy kadry WSM.

Podkreślić należy, że osoby z autyzmem co do zasady nie posiadają fizycznych ograniczeń w samodzielnym poruszaniu się. W przypadku zamieszkania w WSM osoby z takimi ograniczeniami lub wystąpienia takich ograniczeń u mieszkańca w przyszłości oraz wyrobienia u tego mieszkańca umiejętności celowego korzystania z systemu przyzywowego, może wystąpić w przyszłości potrzeba zainstalowania takiego systemu w jego mieszkaniu.

5. Wymagania usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

Ze względu na wysokość obiekt zalicza się do grupy budynków niskich – „N” o wysokości do 12,0m. Budynek z uwagi na charakter użytkowania, wysokość (budynek niski), ilość kondygnacji (jednokondygnacyjny), zalicza się do kategorii zagrożenia ludzi ZL II, dla której nie wylicza się Q.

W budynku nie występują pomieszczenia lub strefy kwalifikowane jako zagrożone wybuchem. Ogrzewanie budynku – kondensacyjny kocioł gazowy ulokowany w wydzielonym pożarowo pomieszczeniu kotłowni.

Budynek został zaprojektowany jako jedna strefa pożarowa ZL II o powierzchni ok. 346m². Dopuszczalna powierzchnia strefy pożarowej dla budynku niskiego ZL II – 5000 m² nie zostanie przekroczona.

Zgodnie z § 212 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z uwagi na przeznaczenie dla projektowanego budynku stawia się wymagania dotyczące odporności pożarowej.

W związku z przyjętą kwalifikacją, budynek posiada odporność pożarową:

- strefy pożarowe zaliczone do kategorii zagrożenia ludzi ZL II, budynek niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny (Niski) - klasa „B” odporności pożarowej.

Elementy budynku zaprojektowane w klasie „B” oraz odporności pożarowej - spełniają warunek nie rozprzestrzeniania ognia (NRO) oraz odpowiadają odporności ogniowej podanej w tabeli:

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku						
	główna konstrukcja nośna	konstrukcja dachu	strop ¹⁾	ściana zewnętrzna ¹⁾	ściana wewnętrzna oraz obudowa dróg komunikacyjnych ¹⁾	przykrycie dachu	Obudowa klatki schodowej(nie dotyczy proj. budynku)
1	2	3	4	5	6	7	8
„B”	R 120	R 30	REI 60	EI 60	EI 30	RE 30	REI 60

Oznaczenia w tabeli:

R — nośność ogniowa (w minutach), określona zgodnie z Polską Normą dotyczącą zasad ustalania klas odporności ogniowej elementów budynku,

E — szczelność ogniowa (w minutach), określona jw.,

I — izolacyjność ogniowa (w minutach), określona jw.,

(–) — nie stawia się wymagań.

1) Jeżeli przegroda jest częścią głównej konstrukcji nośnej, powinna spełniać także kryteria nośności ogniowej (R) odpowiednio do wymagań zawartych w kol. 2 i 3 dla danej klasy odporności pożarowej budynku.

W ścianach zewnętrznych budynku, odległość między otworami w pionie wynosi nie mniej niż 0,8 m (pas międzykondygnacyjny wraz z połączeniem ze stropem o klasie odporności ogniowej EI 30). Obudowa korytarzy ewakuacyjnych – min. EI 30. Obudowa szachtów instalacyjnych – min. EI 30

6. Zasięg zagrożeń i uciążliwości.

Obiekt lokalizowany jest poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości, w szczególności poza wyznaczoną przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefą istniejącej linii

elektroenergetycznej 15kV. Funkcja obiektu WSM w jego projektowanej lokalizacji jest zgodna z przeznaczeniem planistycznym nieruchomości - teren oznaczony w MPZP jako 1.UZ(U), tj. teren usług opieki zdrowotnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 1) lit c) MPZP w terenach UZ(U) „dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w budynek podstawowy”. W zgodności z powyższym przeznaczeniem planistycznym terenu oraz funkcją projektowanego obiektu budowlanego określono jego kategorię jako XI i XIII.

7. Analiza środowiskowa.

Obiekt nie będzie powodował negatywnego oddziaływania na środowisko, higienę i zdrowie użytkowników oraz otoczenie, a jego oddziaływanie zamknie się w granicy działek inwestora i nie spowoduje ograniczenia sposobu użytkowania działek sąsiednich. Budowa obiektu WSM o założonej funkcji, parametrach i położeniu na nieruchomości nie wprowadzi żadnych ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zabudowie działek sąsiednich, a zatem zgodnie z art. 3 pkt 20) ustawy prawo budowlane obszar oddziaływania obiektu ograniczony będzie do nieruchomości własnej inwestora. W szczególności wysokość, kubatura i odległość rozbudowywanego obiektu od granic nieruchomości nie ograniczy dostępu światła dziennego do działek sąsiednich poniżej obowiązujących norm nasłonecznienia, jak również projektowana funkcja obiektu – zgodna z przeznaczeniem terenu w MPZP – nie powoduje żadnych ograniczeń w zabudowie posesji sąsiednich.

W zakresie oddziaływania na środowisko teren inwestycji znajduje się w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, przy czym projektowane parametry inwestycji nie wymagają uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja ta nie jest wymagana dla obiektu WSM o projektowanych parametrach, jako inwestycja niewymieniona w art. 2 lub art. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2019 poz. 1839), w szczególności posiadająca mniejszą powierzchnię zabudowy niż wskazana w art. 3 ust. 1 pkt 57 lit. a) rozporządzenia. Na terenie nieruchomości nie znajdują się pomniki przyrody ani inne drzewa szczególnie cenne do zachowania.

8. Dostęp do komunikacji publicznej oraz możliwość korzystania z instytucji publicznych, w tym do instytucji kultury i kultu religijnego.

Stworzenie infrastruktury WSM w przedmiotowej lokalizacji w Wilczej Górze nie będzie powodować wykluczenia społecznego poprzez zapewnienie dostępu do komunikacji publicznej oraz zapewni możliwość korzystania z instytucji publicznych, w tym instytucji kultury i kultu religijnego. Wilcza Góra stanowi kameralną miejscowość położoną w gminie Lesznowola stanowiącej część aglomeracji warszawskiej w bezpośrednim sąsiedztwie stolicy Polski. W miejscowości znajduje się przystanek autobusowy linii 737, L-1, L-5, tj. linii autobusowych strefowych obsługiwanych przez m. st. Warszawa i Gminę Lesznowola. Linia 737 dowozi mieszkańców bezpośrednio do Warszawy do stacji Metra Stokłosy i stacji Metra Ursynów oraz umożliwia szybki dojazd do stacji PKP Warszawa-Jeziorki, na której zatrzymują się pociągi warszawskiej Szybkiej Kolei Miejskiej oraz regionalnych Kolei

Mazowieckich. Ponadto teren inwestycji położony jest w odległości kilku kilometrów od drogi krajowej nr 7 oraz trasy szybkiego ruchu S7, co umożliwia sprawną komunikację samochodową, np. na okoliczność odwiedzin rodzinnych.

Na terenie Gminy Lesznowola znajdują się dwa kościoły, działają liczne organizacje pozarządowe: fundacje i stowarzyszenia oraz kluby sportowe, koła gospodyń wiejskich, Gminny Ośrodek Kultury i Uniwersytet Trzeciego Wieku, co potencjalnie może stwarzać możliwość do rozmaitych kooperacji i synergii, z uwzględnieniem koncepcji programowej WSM i szczególnych potrzeb jej mieszkańców.

PROJEKTANT:

mgr. inż. arch. Marcin Augustyniak

9. Załączniki i rysunki.

✓ uprawnienia projektanta.....	33
✓ zaświadczenie o przynależności do izb	34
✓ rzut fundamentów	
✓ rzut parteru	
✓ rzut dachu	
✓ przekrój	
✓ elewacja frontowa i boczna	

UPRAWNIENIA PROJEKTANTA



MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Za zgodność z oryginałem

Marcin Augustyniak



Warszawa, dnia 12 maja 2014r.

Znak sprawy: 119/MaOKK/2013

Nr upr. MA/076/14

DECYZJA nr 113/MaOKK/2014

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 3, art. 13 ust. pkt 1 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity z 2010r. Dz.U. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz.U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 z późn. zm.), § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 z późn. zm.) oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.)

stwierdza się, że

Pan

magister inżynier architekt
(tytuł zawodowy)

Marcin Tomasz Augustyniak
(imię lub imiona i nazwisko)

urodzony w dniu 04 lutego 1977r. w Pruszkowie

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przewodniczący OKK MaOIA RP arch. Janusz Pachowski

Zastępca Przewodniczącego OKK MaOIA RP arch. Andrzej Sowa

Sekretarz OKK MaOIA RP arch. Elżbieta Dziubak

Członek OKK MaOIA RP arch. Ewa Kaźmierczak

Członek OKK MaOIA RP arch. Radosław Kowalewski

Członek OKK MaOIA RP arch. Andrzej Nasfeter

Członek OKK MaOIA RP arch. Stanisław Stefanowicz

Członek OKK MaOIA RP arch. Jolanta Ukleja



Otrzymują:

1. Strona (wnioskodawca): Marcin Tomasz Augustyniak

Adres: ul. Wiosenna 30 05-840 Brwinów.

2. Gdy decyzja stanie się ostateczna: 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane, 2) Okręgowa Rada Izby Architektów.

3. a.a.

AKTUALNE ZAŚWIADCZENIE O PRZYNALEŻNOŚCI PROJEKTANTA DO MAZOWIECKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY ARCHITEKTÓW



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP



ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Marcin Tomasz AUGUSTYNIAK

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MA/076/14**, jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MA-2606**.

Członek czynny od: 08-07-2014 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 05-11-2024 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-04-2025 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Anatol Kuczyński, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MA-2606-EY2Y-BC71-F7EB-4AY2

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

Zestawienie pomieszczeń		
Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia
Poziom 0		
0/1	PRZEDSIONEK	11,7
0/2	POKÓJ DORADZNY	57,9
0/3	KUCHNIA	11,0
0/4	KORYTARZ	22,4
0/5A	POKÓJ NR 1	20,0
0/5B	ŁAZIENKA	7,0
0/6A	POKÓJ NR 2	20,3
0/6B	ŁAZIENKA	6,3
0/7A	POKÓJ NR 3	20,1
0/7B	ŁAZIENKA	6,3
0/8A	POKÓJ KADRY	15,9
0/8B	KUCHNIA	8,2
0/8C	ŁAZIENKA	6,8
0/9	KORYTARZ	27,9
0/10	WC	5,2
0/11A	POKÓJ NR 4	20,1
0/11B	ŁAZIENKA	6,3
0/12A	POKÓJ NR 5	20,1
0/12B	ŁAZIENKA	6,3
0/13A	POKÓJ NR 6	22,0
0/13B	ŁAZIENKA	6,3
0/14	PALNIA	5,9
0/15	MAGAZYN	4,6
0/16	KOTŁOWNIA	7,0
		345,6 m ²

JEDYNOŚĆ PROJEKTOWA

A2 PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNA

89-600 WYŚNIEŹ 05-840 UL. WIOSNA 3D NIP: 534-254-02-71 REGON: 140167067 www.a2pracownia.pl

MARCIN AUGUSTYNIAK
mgr inż. arch.
tel. 503-208-7391 e-mail: augustyniak.m@wp.pl

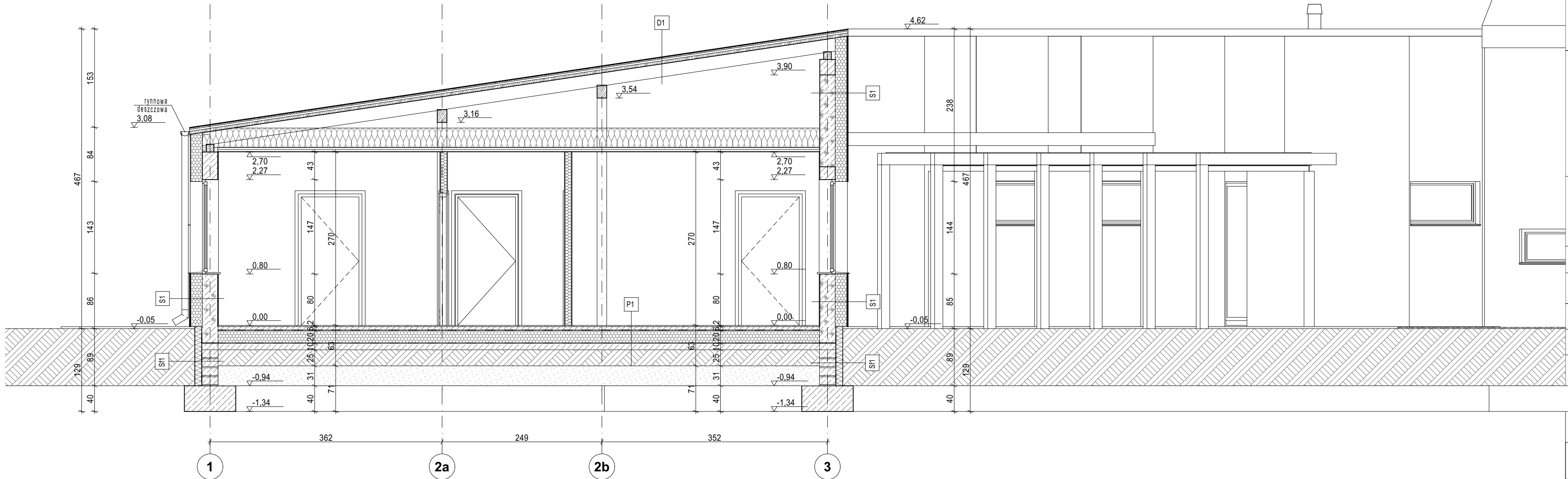
LOKALIZACJA	WILCZA GÓRA, UL. JASNA 35A, dz. nr ew. 2/12, 2/13 ID 141803_2.0028.2/12, 141803_2.0028.2/13
INWESTOR	FUNDACJA SYNOPSIS UL. ONDRASZKA 3, 02-085 WARSZAWA
BRANŻA	ARCHITEKTURA

SPRAWOZDANIE			
NADZOR RYSUNKU	RZUT POZIOMU 0		
SKALA:	DATA:	REWIZJA:	NR RYSUNKU:

PRZEKRÓJ A-A

P1	
2,0	PARKIET / PŁYTKI GRES
6,0	GŁADZ BET. ZBROJONA SIATKĄ 3/100/100
-	FOLIA PCV, PRZEKŁADKA TECH. 0,2mm
2x 10,0	STYROPIAN EPS 100 U=0,037W/m2K
-	FOLIA PCV IZOLACYJNA 0,5mm
10,0	BETON B15 ZBROJONY SIATKĄ 100/100/6
25,0	PIASEK ZAGĘSZCZONY
	GRUNT RODZIMY
D1	
0,5	BLACHA DACHÓWKO PODOBNA
3,0	KONTROLATA
5,0	ŁATA
-	WIATROIZOLACJA
30,0-175,0	KRATOWNICA DREWNIANA
30,0	WEŁNA MINERALNA MIĘKKA U=0,035W/m2K
-	PAROIZOLACJA
10,0	SUFIT PODWIESZANY - PŁYTA G.K. NA RUSZCIE STALOWYM

S1	
0,2	TYNK CIENKOWARSTWOWY
19,0	PLYTY STYROPIANOWE U=0,033W/m ² K
24,0	BLOCZKI GAZOBETONOWE NA ZAPRAWIE KLEJOWEJ
1,5	TYNK NATRYSKOWY GIPSOWY
Sf	
0,4	FOLIA KUBEŁKOWA
12,0	STYROPIAN HYDROFOBIZOWANY U=0,031W/m ² K
-	IZOLACJA PRZECIWIŁGOCIOWA POWŁOKOWA 2X DYSPERBIT
25,0	BLOCZKI BETONOWE KONSTRUKCYJNE
-	IZOLACJA PRZECIWIŁGOCIOWA POWŁOKOWA 2X DYSPERBIT



UWAGA:

WSZYSTKIE PRAWA AUTORSKIE DOTYCZĄCE TEGO OPRAWACIOWA PROJEKTOWEGO SA WŁASNOŚCIĄ A2 PRAWOWNIA ARCHITEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNA
NINIEJSZE OPRAWACIOWE NIE MOŻE BYĆ KOPIOWANE LUB UDOSTĘPNIANE BEZ
WCIEŚNIENIEJEGO UZGODNIENIA Z AUTOREM
MINIWAŁA DOKUMENTACJA ZOSTAŁA OPRAWIONA ZGODNIE Z ZASADĄ
WZAJEMNEGO UZUPEŁNIANIA SIĘ MATERIAŁÓW GRAFICZNYCH I OPISOWYCH.
RYSUNKI ARCHITEKTONICZNE NALEŻY ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z INNYMI
OPRAWACIOWANAMI BRANŻOWYMI.

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

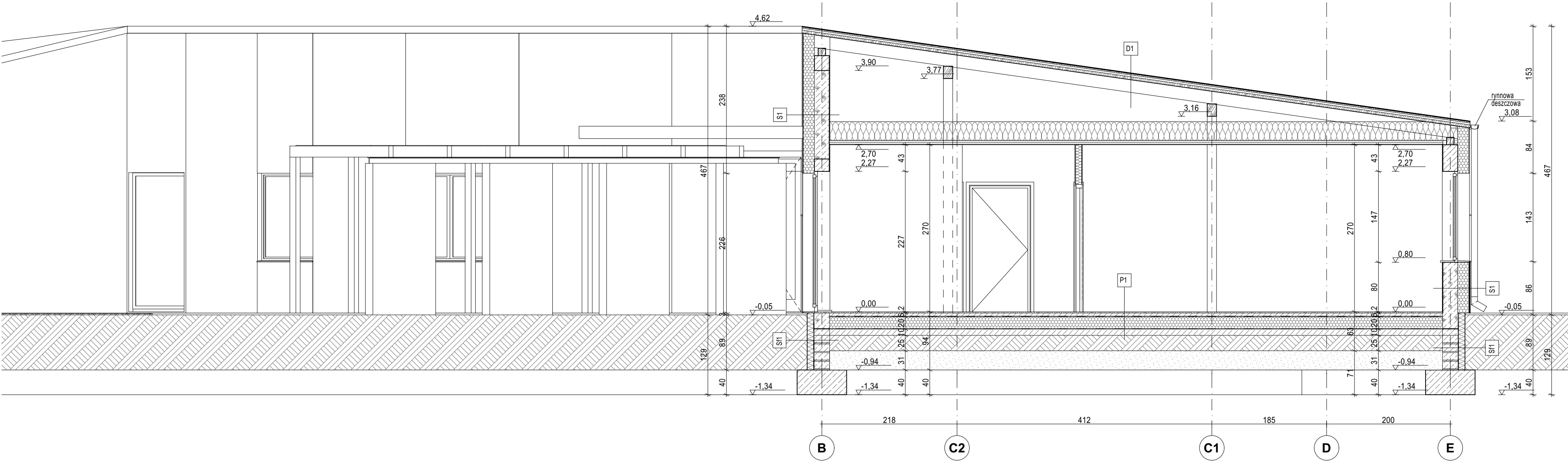


 **PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNA**
BRWINÓW 05-840 ul. WIOSENNA 30 NIP: 534-204-92-71 REGON: 140167007 www.a2pracownia.pl
MARCIN AUGUSTYNIAK
mgr inż. arch.
tel. 501-330-795 e-mail: augustyniak.m@wp.pl

OBJEKT	BUDYNEK USŁUGOWY Z ZESPOŁEM MIESZKAŃ WSPOMAGANYCH W RAMACH PROGRAMU PAŃSTWOWEGO FUNDUSZU REHABILITACJI OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH „SAMODZIELNOŚĆ - AKTYWNOŚĆ - MOBILNOŚĆ!” WSPOMAGANE SPOŁECZNOŚCI MIESZKANIOWE		
LOKALIZACJA	WILCZA GÓRA, UL. JASNA 36A, dz. nr ew. 2/12, 2/13 ID 141803_2.0028.2/12, 141803_2.0028.2/13		
INWESTOR	FUNDACJA SYNOPSIS UL. ONDRASZKA 3, 02-085 WARSZAWA		
BRANŻA	ARCHITEKTURA		
FAZA PROJEKTU	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY		
PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. MARCIN AUGUSTYNIAK	NR UPRAWNIENI:	PODPIS:
		MA 076/14	
OPRACOWANIE	MGR INŻ. ARCH. KLAUDIA PARKOT		
SPRAWDZAJĄCY			
NAZWA RYSUNKU	PRZEKRÓJ A-A		
SKALA:	DATA:	REWIZJA:	NR RYSUNKU:
1:50	06.03.2025		B.A.2.1
	DATA REWIZJI:	NR STRONY W OPRACOWANIU:	

P1	
2,0	PARKIET / PŁYTKI GRES
6,0	GŁADŹ BET. ZBROJONA SIATKĄ 3/100/100
-	FOLIA PCV, PRZEKŁADKA TECH. 0,2mm
2x 10,0	STYROPIAN EPS 100 U=0,037W/m2K
-	FOLIA PCV IZOLACYJNA 0,5mm
10,0	BETON B15 ZBROJONY SIATKĄ 100/100/6
25,0	PIASEK ZAGĘSZCZONY
GRUNT RODZIMY	
D1	
0,5	BLACHA DACHÓWKO PODOBNA
3,0	KONTRŁATA
5,0	ŁATA
-	WIATROIZOLACJA
30,0-175,0	KRATOWNICA DREWNIANA
30,0	WELNA MINERALNA MIĘKKKA U=0,035W/m2K
-	PAROIZOLACJA
10,0	SUFIT PODWIESZANY - PŁYTA G.K. NA RUSZCIE STAŁOWYM

S1	
0,2	TYNK CIENKOWARSTWOWY
19,0	PŁYTY STYROPIANOWE U=0,033W/m2K
24,0	BLOCZKI GAZOBETONOWE NA ZAPRAWIE KLEJOWEJ
1,5	TYNK NATRYSKOWY GIPSOWY
Sf	
0,4	FOLIA KUBEŁKOWA
12,0	STYROPIAN HYDROFOBIZOWANY U=0,031W/m2K
-	IZOLACJA PRZECIWILGOCIOWA POWŁOKOWA 2X DYSPERBIT
25,0	BLOCZKI BETONOWE KONSTRUKCYJNE
-	IZOLACJA PRZECIWILGOCIOWA POWŁOKOWA 2X DYSPERBIT



PRZEKRÓJ B-B

UWAGA:
WSZYSTKIE PRAWA AUTORSKIE DOTYCZĄCE TEGO OPRACOWANIA PROJEKTOWEGO SĄ WŁASNOŚCIĄ A2 PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNA. NINIEJSZE OPRACOWANIE NIE MOŻE BYĆ KOPIOWANE LUB UDOSTĘPNIANE BEZ WCZEŚNIEJSZEGO UZGODNIENIA Z AUTOREM. NINIEJSZA DOKUMENTACJA ZOSTAŁA WYKONANA ZGODNIE Z ZASADĄ WZAJEMNEGO UZUPEŁNIANIA SIĘ MATERIAŁÓW GRAFICZNYCH I OPISOWYCH. RYSUNKI ARCHITEKTONICZNE NALEŻY ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z INNYMI OPRACOWANIAM I BRANŻOWYMI.

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:
**PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNA**
BRWINÓW 05-840 ul. WIOSENNĄ 30 NIP: 534-204-92-71 REGON: 140167007 www.a2pracownia.pl
MARCIN AUGUSTYNIAK
mgr inż. arch.
tel. 501-330-795 e-mail: augustyniak.m@wp.pl

OBIEKT	BUDYNEK USŁUGOWY Z ZESPOŁEM MIESZKAŃ WSPOMAGANYCH W RAMACH PROGRAMU PAŃSTWOWEGO FUNDUSZU REHABILITACJI OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH „SAMODZIELNOŚĆ - AKTYWNOŚĆ - MOBILNOŚĆ!” WSPOMAGANE SPOŁECZNOŚCI MIESZKANIOWE		
LOKALIZACJA	WILCZA GÓRA, UL. JASNA 36A, dz. nr ew. 2/12, 2/13 ID 141803_2.0028.2/12, 141803_2.0028.2/13		
INWESTOR	FUNDACJA SYNOPSIS UL. ONDRASZKA 3, 02-085 WARSZAWA		
BRANŻA	ARCHITEKTURA		
FAZA PROJEKTU	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY		
PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. MARCIN AUGUSTYNIAK	NR UPRAWNIENI:	PODPIS: MA 076/14
OPRACOWANIE	MGR INŻ. ARCH. KLAUDIA PARKOT		
SPRAWDZAJĄCY			
NAZWA RYSUNKU	PRZEKRÓJ B-B		
SKALA:	DATA:	REWIZJA:	NR RYSUNKU:
1:50	06.03.2025	DATA REWIZJI:	B.A.2.2 NR STRONY W OPRACOWANIU:



BUDYNEK PROJEKTOWANY

BUDYNEK ISTNIEJĄCY

ELEWACJA WSCHODNIA

UWAGA:
WSZYSTKIE PRAWA AUTORSKIE DOTYCZĄCE TEGO OPRACOWANIA PROJEKTOWEGO SĄ WŁASNOŚCIĄ AZ PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNA. NINIEJSZE OPRACOWANIE NIE MOŻE BYĆ KOPIOWANE LUB UDOSTĘPNIANE BEZ WCZEŚNIEJSZEGO UZGODNIENIA Z AUTOREM.
NINIEJSZA DOKUMENTACJA ZOSTAŁA WYKONANA ZGODNIE Z ZASADĄ WZAŁAJNEGO UZUPEŁNIANIA SIĘ MATERIAŁÓW GRAFICZNYCH I OPISOWYCH. RYSUNKI ARCHITEKTONICZNE NALEŻY ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z INNYMI OPRACOWANAMI BRANŻOWYMI.

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:



PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNA
BRWINÓW 05-840 ul. WIOSENNA 30 NIP: 534-204-62-71 REGON: 140167007 www.a2pracownia.pl
MARCIN AUGUSTYNIAK
mgr inż. arch.
tel. 501-336-795 e-mail: augustyniak.m@wp.pl

OBIEKT: BUDYNEK USŁUGOWY Z ZESPOŁEM MIESZKAŃ WSPOMAGANYCH W RAMACH PROGRAMU PAŃSTWOWEGO FUNDUSZU REHABILITACJI OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH „SAMODZIELNOŚĆ - AKTYWNOŚĆ - MOBILNOŚĆ!” WSPOMAGANE SPOŁECZNOŚCI MIESZKANIOWE

LOKALIZACJA: WILCZA GÓRA, UL. JASNA 36A, dz. nr ew. 2/12, 2/13 ID 141803_2.0028.2/12, 141803_2.0028.2/13

INWESTOR: FUNDACJA SYNOPSIS
UL. ONDRASZKA 3, 02-085 WARSZAWA

BRANŻA: ARCHITEKTURA

FAZA PROJEKTU: PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

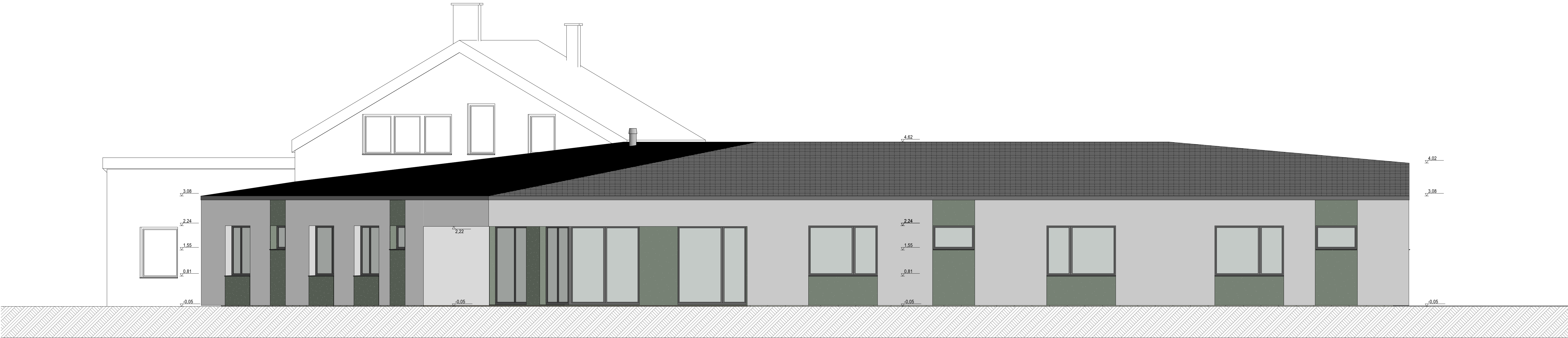
PROJEKTANT: mgr inż. arch. MARCIN AUGUSTYNIAK NR UPRAWNIEN: MA 076/14 PODPIS:

OPRACOWANIE: mgr inż. arch. KLAUDIA PARKOT

SPRAWDZAJĄCY:

NAZWA RYSUNKU: ELEWACJA WSCHODNIA

SKALA: 1:50 DATA: 06.03.2025 REWIZJA: NR RYSUNKU: B.A.3.1
DATA REWIZJI: NR STRONY W OPRACOWANIU:



ELEWACJA ZACHODNIA

UWAGA:
WSZYSTKIE PRAWA AUTORSKIE DOTYCZĄCE TEGO OPRACOWANIA PROJEKTOWEGO SĄ WŁASNOŚCIĄ AZ PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNA. NINIEJSZE OPRACOWANIE NIE MOŻE BYĆ KOPIOWANE LUB UDOSTĘPNIANE BEZ WZGLĘDNIEJSZEGO UZGODNIENIA Z AUTOREM.
NINIEJSZA DOKUMENTACJA ZOSTAŁA WYKONANA ZGODNIE Z ZASADĄ WZAJEMNEGO UZUPELNIANIA SIĘ MATERIAŁÓW GRAFICZNYCH I OPISOWYCH. RYSUNKI ARCHITEKTONICZNE NALEŻY ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z INNYMI OPRACOWANAMI BRANŻOWYMI.

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

A2 PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNA
BRWINÓW 05-840 ul. WIOSENNA 30 NIP: 534-204-62-71 REGON: 140167007 www.a2pracownia.pl
MARCIN AUGUSTYNIAK
mgr inż. arch.
tel. 501-336-795 e-mail: augustyniak.m@wp.pl

OBIEKT: BUDYNEK USŁUGOWY Z ZESPOŁEM MIESZKAŃ WSPOMAGANYCH W RAMACH PROGRAMU PAŃSTWOWEGO FUNDUSZU REHABILITACJI OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH „SAMODZIELNOŚĆ - AKTYWNOŚĆ - MOBILNOŚĆ!” WSPOMAGANE SPOŁECZNOŚCI MIESZKANIOWE

LOKALIZACJA: WILCZA GÓRA, UL. JASNA 36A, dz. nr ew. 2/12, 2/13 ID 141803_2.0028.2/12, 141803_2.0028.2/13

INWESTOR: FUNDACJA SYNOPSIS
UL. ONDRASZKA 3, 02-085 WARSZAWA

BRANŻA: ARCHITEKTURA

FAZA PROJEKTU: PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

PROJEKTANT: MGR INŻ. ARCH. MARCIN AUGUSTYNIAK NR UPRAWNIEN: MA 076/14 PODPIS:

OPRACOWANIE: MGR INŻ. ARCH. KLAUDIA PARKOT

SPRAWDZAJĄCY:

NAZWA RYSUNKU: ELEWACJA ZACHODNIA

SKALA: 1:50 DATA: 06.03.2025 REWIZJA: NR RYSUNKU: B.A.3.2
DATA REWIZJI: NR STRONY W OPRACOWANIU:



ELEWACJA POŁUDNIOWA			
UWAGA: WSZYSTKIE PRAWA AUTORSKIE DOTYCZĄCE TEGO OPRACOWANIA PROJEKTOWEGO SĄ WŁASNOŚCIĄ AŻ PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNA NINIEJSZE OPRACOWANIE NIE MOŻE BYĆ KOPIOWANE LUB UDOSTĘPNIANE BEZ WZGLĘDNIEJ SZCZEGÓLNEGO UZGODNIENIA Z AUTOREM NINIEJSZA DOKUMENTACJA ZOSTAŁA WYKONANA ZGODNIE Z ZASADĄ WZAJEMNEGO UZUPELNIANIA SIĘ MATERIAŁÓW GRAFICZNYCH I OPISOWYCH RYŚUNKI ARCHYTEKTONICZNE NALEŻY ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z INNYMI OPRACOWANAMI BRANŻOWYMI			
JEDNOSTKA PROJEKTOWA: A2 PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNA BRWIŃÓW 05-840 ul. WIOSENNA 30 NIP: 534-204-62-71 REGON: 140167007 www.a2pracownia.pl MARCIN AUGUSTYNIAK mgr inż. arch. tel. 501-336-795 e-mail: augustyniak.m@wp.pl			
OBIEKT	BUDYNEK USŁUGOWY Z ZESPOŁEM MIESZKAŃ WSPOMAGANYCH W RAMACH PROGRAMU PAŃSTWOWEGO FUNDUSZU REHABILITACJI OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH „SAMODZIELNOŚĆ - AKTYWNOŚĆ - MOBILNOŚĆ!” WSPOMAGANE SPOŁECZNOŚCI MIESZKANIOWE		
LOKALIZACJA	WILCZA GÓRA, UL. JASNA 36A, dz. nr ew. 2/12, 2/13 ID 141803_2.0028.2/12, 141803_2.0028.2/13		
INWESTOR	FUNDACJA SYNOPSIS UL. ONDRASZKA 3, 02-085 WARSZAWA		
BRANŻA	ARCHITEKTURA		
FAZA PROJEKTU	PROJEKT ARCHYTEKTONICZNO-BUDOWLANY		
PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. MARCIN AUGUSTYNIAK	NR UPRAWNIEN:	PODPIS:
OPRACOWANIE	MGR INŻ. ARCH. KLAUDIA PARKOT	MA 076/14	
SPRAWDZAJĄCY			
NAZWA RYSUNKU	ELEWACJA POŁUDNIOWA		
SKALA:	DATA:	REWIZJA:	NR RYSUNKU:
1:50	06.03.2025	DATA REWIZJI:	B.A.3.3
			NR STRONY W OPRACOWANIU:

