

Jednostka projektowa

EWA DĄBROWSKA
Krynki, ul. Górna 12
27-230 Brody
NIP 664-175-09-79
Regon 290413340

Inwestor: Gmina Ćmielów
Adres siedziby.: ul. Ostrowiecka 40
27-440 Ćmielów
Adres bud.: ul. Ostrowiecka 38; dz. nr 2320
27-440 Ćmielów

Inwestor: Gmina Ćmielów
Adres siedziby.: ul. Ostrowiecka 40
27-440 Ćmielów
Adres bud.: ul. Ostrowiecka 38; dz. nr 2320
27-440 Ćmielów

Dane techniczne dla części budynku objętej adaptacją na potrzeby żłobka dla dwunastu dzieci.

Dane techniczne przed inwestycją:

powierzchnia użytkowa parteru - 190,1m²
w tym:
powierzchnia biur przeznaczonych do adaptacji - 78,8m²
powierzchnia komunikacji - 38,6m²
wysokość kondygnacji - 2,64m (parter)

Dane techniczne po inwestycji:

powierzchnia użytkowa parteru - 190,1m²
w tym:
powierzchnia użytkowa żłobka - 80,2m²
powierzchnia komunikacji - 37,2m² (w niej wydzielone stanowisko na wózki)
wysokość kondygnacji - 2,64m (parter)

Projekt adaptacji pomieszczeń na potrzeby żłobka w Ćmielowie.

Opracowała:

architektura, konstrukcja (uprawnienia
konstrukcyjno-budowlane do projektowania bez ograniczeń)
mgr inż. Ewa Dąbrowska
SWK/0072/POOK/05
KL 53/92

mgr inż. Ewa Dąbrowska

upr. bud. nr KL 53/92
SWK/0072/POOK/05

kwiecień 2026r.

Opis do projektu adaptacji pomieszczeń części budynku na potrzeby żłobka dla dwunastu dzieci w Ćmielowie przy ul. Ostrowieckiej 38:

Podstawy opracowania:

- podkład sytuacyjno-wysokościowy w skali 1:500
- wizja lokalna i pomiary istniejącego budynku
- uzgodnienia i umowa z inwestorem

1) Charakterystyka ogólna budynku:

Budynek użyteczności publicznej ma mieszaną funkcję użytkową. Na parterze znajdują się pomieszczenia biurowe z zapleczem socjalno-sanitarnym inwestora oraz pomieszczenia banku. Obaj użytkownicy mają wygodną komunikację wewnętrzną składającą się z wiatrołapu i szerokiego hallu. Na parterze znajduje się również wydzielona ścianami nośnymi klatka schodowa dostępna z zewnątrz obsługująca piętro i piwnicę. Klatka nie jest połączona funkcjonalnie z częścią biurową i bankową. Na piętrze są 3 lokale mieszkalne i obszerny zadaszony taras. Budynek jest częściowo podpiwniczony. W piwnicy znajdują się pomieszczenia gospodarcze oraz piwnice przynależne do mieszkań. Budynek jest murowany i ma dach NRO.

2) Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy dla żłobka:

W ramach inwestycji na potrzeby żłobka zostaną zaadaptowane pomieszczenia biurowe, pokój księgowy, sanitariat dla urzędników, archiwum i węzeł socjalno-sanitarny. Na części wspólnej wydzielone zostanie miejsce na wózki.

Żłobek będzie miał następujące pomieszczenia:

- a) Dwie połączone ze sobą sale dla dzieci o łącznej powierzchni użytkowej po 37,3m² (dla sześciu dzieci musi być minimum 18,5m², czyli oba pomieszczenia są wystarczająco duże). Pomieszczenia pierwotne to 2 pokoje biurowe.
- b) Szatnia dla dzieci o powierzchni łącznej 10,1m² dostępna z hallu głównego, powstała z trzeciego pokoju biurowego.
- c) Pokój socjalny z szatnią dla personelu o powierzchni 5,9m² powstały z pokoju księgowy.
- d) Sanitariat w.c. + przedsionek dla personelu o powierzchni 3,6m² w miejscu starej łazienki z powiększeniem o fragment hallu.
- e) Łazienka dla dzieci o powierzchni 5,3m² wydzielona z istniejącego biura.
- f) Rozdzielnia-aneks kuchenny o powierzchni 7,4m² wydzielona z zaplecza socjalnego istniejących biur.
- g) Zmywalnia o powierzchni 3,9m² wydzielona z zaplecza sanitarnego biur.
- h) Korytarz łączący 2 powyższe pomieszczenia o powierzchni 2,9m²
- i) Pomieszczenie porządkowe o powierzchni około 3,8m² powstałe z archiwum.
- j) Boksy na wózki o powierzchni 5,0m² (po sprawdzeniu wielkości wózków) wydzielone z hallu. Wysokość pomieszczeń żłobka i pozostałych na parterze wynosi 2,64m. Kubatura pomieszczeń bez wiatrołapu i korytarza poza boksami na wózki wynosi około 220m³.

3) Opis konstrukcji, robót wykończeniowych i instalacyjnych dla budynku użyteczności publicznej:

3.1) Konstrukcja:

a) Fundamenty:

Ławy fundamentowe budynku betonowe z betonu gotowego B-20 zbrojone konstrukcyjnie stałą żebrowaną $\phi 12$ + strzemiona $\phi 6$ co 25-30cm. Stan techniczny fundamentów dobry.

b) Ściany fundamentowe i ściany piwnic:

Ściany fundamentowe i ściany piwnic z betonu bloczków betonowych. Ściany są w dobrym stanie technicznym, ponieważ na cokole i w pomieszczeniach piwnicznych nie ma spękań i zarysowań. Ściany zostały posadowione na izolacji z papy.

c) Ściany wewnętrzne piwnic:

Ściany wewnętrzne piwnic zostały wykonane również z betonu i bloczków betonowych. Ściany są w dobrym stanie technicznym, zostały posadowione na izolacji z papy.

d) Ściany zewnętrzne parteru i piętra:

Ściany zewnętrzne wykonane są jako warstwowe z cegły ceramicznej z izolacją termiczną wewnątrz. Grubość ścian 42cm. Ściany mają dobry stan techniczny. Ściany zostały posadowione na izolacji z papy.

e) Ściany wewnętrzne konstrukcyjne parteru i piętra z cegły pełnej ceramicznej. Ściany nie wykazują spękań i zarysowań, są w dobrym stanie technicznym. Były realizowane równocześnie ze ścianami zewnętrznymi.

f) Ścianki działowe:

Wszystkie ścianki działowe na parterze i piętrze wykonano z cegły ceramicznej o gr. 12cm na zaprawie cementowo-wapiennej. Stan techniczny ścianek dobry.

g) Stropy i tarasy:

Stropy prefabrykowane gęstożebrowe DZ w dobrym stanie technicznym.

h) Wieńce żelbetowe, słupy i podciąg z betonu B-20 w dobrym stanie technicznym. Realizowane razem ze stropami.

i) Nadproża - żelbetowe monolityczne i Kleina, bez ugięć i spękań, w dobrym stanie technicznym.

j) Stropodach - żelbetowy na płytach panwiowych w dobrym stanie technicznym.

k) Kominy z cegły pełnej ceramicznej murowanych na zaprawie cementowej w dobrym stanie technicznym.

l) Schody zewnętrzne betonowe na gruncie z okładziną w dobrym stanie technicznym.

ł) Schody wewnętrzne żelbetowe monolityczne realizowane razem ze stropami w dobrym stanie technicznym.

3.2) Roboty wykończeniowe dla budynku użyteczności publicznej:

a) Podkłady:

Podkład betonowy wykonany został z betonu gotowego B-15.

b) Posadzki:

W piwnicy wykonano posadzkę cementową na izolacji z folii na podkładzie betonowym gr. 12cm.

Na parterze na izolacji z folii ułożono styropian twardy oraz wykonano wylewkę cementową 5cm. Na piętrze na stropie ułożono styropian i wylewkę cementową 5cm. Stan techniczny wylewek dobry. W całym budynku są posadzki z gresów i zatarte na gładko. Posadzki są w dobrym stanie technicznym.

c) Podłogi:

W budynku w mieszkaniach na piętrze są podłogi w dobrym stanie technicznym.

d) Izolacje przeciwwilgociowe:

Izolacja pozioma na ławach i ścianach fundamentowych – papa na lepiku.

Izolacje pionowe – 2x abizol na ścianach fundamentowych i ścianach piwnic.

Izolacje pod ścianami parteru - papa na lepiku.

Izolacje stropodachu – papa.

Stan techniczny wszystkich izolacji dobry.

e) Tynki w całym budynku cementowo-wapienne oraz z płyt kartonowo-gipsowych. Stan techniczny tynków dobry.

f) Okładziny ściennie:

Ułożono glazurę w części pomieszczeń. Cokoły okładane płytkami ceramicznymi. Roboty okładzinowe dobrej jakości.

g) Ocieplenie stropu nad piętrem – styropian + szlichta cementowa w dobrym stanie technicznym.

h) Ocieplenia elewacji i tynki zewnętrzne:

Izolacja ścian zewnętrznych budynku – styropian 12cm oraz tynk szlachetny na fragmentach ścian. Większość ścian ma tynk gładki cementowo-wapienny. Stan techniczny elewacji dobry, a na fragmentach zadowolający do uzupełnień.

i) Rynny i rury spustowe – z blachy w dobrym stanie technicznym.

j) Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej malowanej w dobrym stanie technicznym.

k) Pokrycie dachu z papy i blachy w dobrym stanie technicznym.

l) Opaska wokół budynku z kostki betonowej.

f) Stolarka:

Stolarka okienna z PCV w dobrym stanie technicznym. Jest kilka okien drewnianych do wymiany. Drzwi zewnętrzne drewniane w zadowalającym stanie. Stolarka wewnętrzna drzwiowa drewniana w dobrym stanie technicznym.

m) Malowanie:

Elementy drewniane malowane farbą olejną oraz lakierami do drewna.

Elementy metalowe malowane farbami podkładowymi i ftalowymi.

Ściany malowane farbami emulsyjnymi.

n) Schody wewnętrzne na piętro okładane lastrykiem. Barierki metalowe. Stan techniczny schodów i barierki dobry.

o) Roboty wykończeniowe przy tarasie i barierki zewnętrzne metalowe w dobrym stanie technicznym.

p) Pochylnia dla osób niepełnosprawnych w dobrym stanie technicznym. Barierki za niskie do wymiany.

3.3) Instalacje dla budynku:

a) Instalacja wodna:

Budynek posiada przyłącze wody oraz instalację wodną wewnętrzną.

b) Instalacja kanalizacyjna:

Budynek posiada instalację kanalizacyjną wykonaną z rur żeliwnych szczelną. Ścieki odprowadzane są do kanalizacji ulicznej.

c) Instalacja c.o.

Budynek posiada instalację c.o. z grzejnikami żeberkowymi. Instalacja w dobrym stanie technicznym.

d) Instalacja ciepłej wody:

Budynek posiada instalację ciepłej wody. Instalacja sprawna.

e) Instalacja elektryczna:

Budynek posiada instalację elektryczną wewnętrzną oraz przyłącze kablowe w dobrym stanie technicznym.

4) Ocena stanu technicznego budynku:

Budynek jest w dobrym stanie technicznym, nadaje się do użytkowania. Można zmienić funkcję części pomieszczeń na parterze na żłobek i wykonać roboty ogólnobudowlane oraz instalacyjne zgodnie z wykazem oraz kosztorysami stanowiącymi integralną część opracowania. Po wykonaniu tych robót zgodnie ze sztuką budowlaną i przepisami budowlanymi budynek nadal nadawał się do użytkowania.

5) Dostosowanie dla osób niepełnosprawnych:

Budynek jest dostosowany dla osób niepełnosprawnych w obrębie parteru.

6) Zapewnienie oświetlenia dziennego:

Budynek ma właściwe oświetlenie dzienne. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi mają stosunek powierzchni okien liczony w świetle ościeżnic do powierzchni podłogi lepszy niż 1:8.

7) Roboty budowlane do wykonania dla adaptacji części pomieszczeń na żłobek dla dwunastu dzieci:

7.1) Roboty ogólnobudowlane remontowe:

a) Roboty rozbiórkowe polegające na demontażu części istniejących ścianek działowych, części instalacji wod.-kan., c.o. i elektrycznej. Należy wykuć nowe otwory drzwiowe wewnętrzne oraz poszerzyć otwory stare do wymaganych szerokości. Należy zdemontować część stolarki okiennej i drzwi zewnętrzne. Należy również skuć posadzki, glazurę i fragmenty tynków.

b) Roboty murarskie - murowanie nowych ścianek działowych i montaż nowych nadproży.

c) Roboty tynkarskie - uzupełnianie starych tynków i nowe tynki na nowych ściankach działowych.

d) Roboty posadzkarskie i podłogowe w pomieszczeniach żłobka z wylewkami.

e) Montaż nowych drzwi zewnętrznych, ewakuacyjnych i okien.

f) Dodatkowe schody zewnętrzne ewakuacyjne z tarasem i barierką (taras mniejszy niż 35m² na

gruncie).

g) Roboty malarskie i gładzie tynków.

h) Wykonanie okładzin z glazury.

i) Montaż osłon na grzejnikach.

j) Inne roboty ogólnobudowlane wyszczególnione w kosztorysie ofertowym i szczegółowym.

k) Montaż nowych instalacji wod.-kan., c.o. w obrębie rur i osprzętu z rozwiązaniem dla ciepłej wody w wymaganych miejscach.

l) Montaż nowej instalacji elektrycznej - przewody i osprzęt.

ł) Montaż klimatyzacji, co należy wykonać z uwagi na wysokość pomieszczeń mniejszą niż 3,0m.

m) Wykonanie instalacji gazowej z zasilaniem zalicznikowym.

mgr inż. Ewa Dąbrowska
upr. bud. nr KN53/92
SWK/0072/POOK/05

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

PARTER - INWENTARYZACJA

Ozn.	Rodzaj pomieszczeń	Pow [m²]	Rodzaj posadzki
1	Wiatrołap	5,7	Gres
2	Korytarz	4,0	Gres
3	Sanitariaty	4,1	Gres
4	Przedsionek	1,7	Gres
5	Pomieszczenie socjalne	8,4	Gres
6,7,8	Biura	52,3	Gres
9	Pokój księgowy	5,9	Gres
10	Sanitariat dla urzędników	2,6	Gres
11	Sanitariat dla banku	2,6	Gres
12	Archiwum	3,8	Gres
13	Pomieszczenia banku	46,2	Gres
14	Biuro	9,5	Gres
15	Klatka schodowa dla piwnicy i piętra	14,4	Gres
16	Komin	---	---
17	Hall	28,9	Gres
	Razem	190,1	

Powierzchnia użytkowa parteru wynosi 190,1m².
Powierzchnia użytkowa dla biur pracowników socjalnych wynosi 78,8m².
Powierzchnia użytkowa dla banku wynosi 58,3m².
Powierzchnia użytkowa komunikacji wspólnej wynosi 38,6m².
Powierzchnia użytkowa dla klatki schodowej wynosi 14,4m².

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

PARTER

Ozn.	Rodzaj pomieszczeń	Pow [m²]	Rodzaj posadzki
1	Wiatrołap wspólny dla banku i żłobka	5,7	Gres
2	Korytarz	2,9	Gres
3	Zmywalnia	3,9	Gres
4	Rozdzielnia/aneks kuchenny	7,4	Gres
5	Salę zabaw	37,3	Panele podłogowe
6	Łazienka dla dzieci	5,3	Gres
7	Szatnia dla dzieci	10,1	Gres
8	Pomieszczenie socjalne dla personelu	5,9	Gres
9	Przedsionek dla personelu	2,1	Gres
10	W.c. dla personelu	1,5	Gres
11	Sanitariat dla banku	2,6	Gres
12	Pomieszczenie porządkowe dla żłobka	3,8	Gres
13	Pomieszczenia banku	46,2	Gres
14	Biuro	9,5	Gres
15	Klatka schodowa dla piwnicy i piętra	14,4	Lastryko
16	Komin	---	---
17	Hall wspólny dla banku i żłobka	31,5	Gres
	Razem	190,1	

Powierzchnia użytkowa parteru wynosi 190,1m².
Powierzchnia użytkowa dla żłobka wynosi 80,2m².
Powierzchnia użytkowa dla banku wynosi 58,3m².
Powierzchnia użytkowa komunikacji wspólnej dla banku i żłobka wynosi 37,2m².
Powierzchnia użytkowa dla klatki schodowej wynosi 14,4m².

Uwaga:
Na hallu wspólnym zostanie ustawiony boks niepalny na wózki.