

**1.1. –Strona tytułowa PK**

---



Warszawa ul.Targowa12 m.63  
tel. 0 48 22 620 18 09  
tel. + 48 606 965 006  
www.langeprojekt.com  
biuro@langeprojekt.com

**Koncepcja programowo- przestrzennej rozbudowy  
budynku dla Samodzielnego Publicznego  
Gminnego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Nadarzynie  
na działce o nr ew. 440/1 i 439/5  
na potrzeby uruchomienia gminnego centrum usług opieki senioralnej**

---

**ARCHITEKTURA**

---

**NAZWA I ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:**

ZOZ 05-830 Nadarzyn ul Sitarskich 3

---

**INWESTOR:** SPG ZAKŁADU OPIEKI ZDROWOTNEJ w Nadarzynie

---

**JEDNOSTKA PROJEKTOWA:**

---

**Lange Projekt**  
ul.Targowa 12/63  
03 - 731 Warszawa

**OPRACOWANIE PRZYGOTOWANE PRZEZ:**

---

Projektował: mgr Marek Lange  
Mgr Sylwester Filipczuk

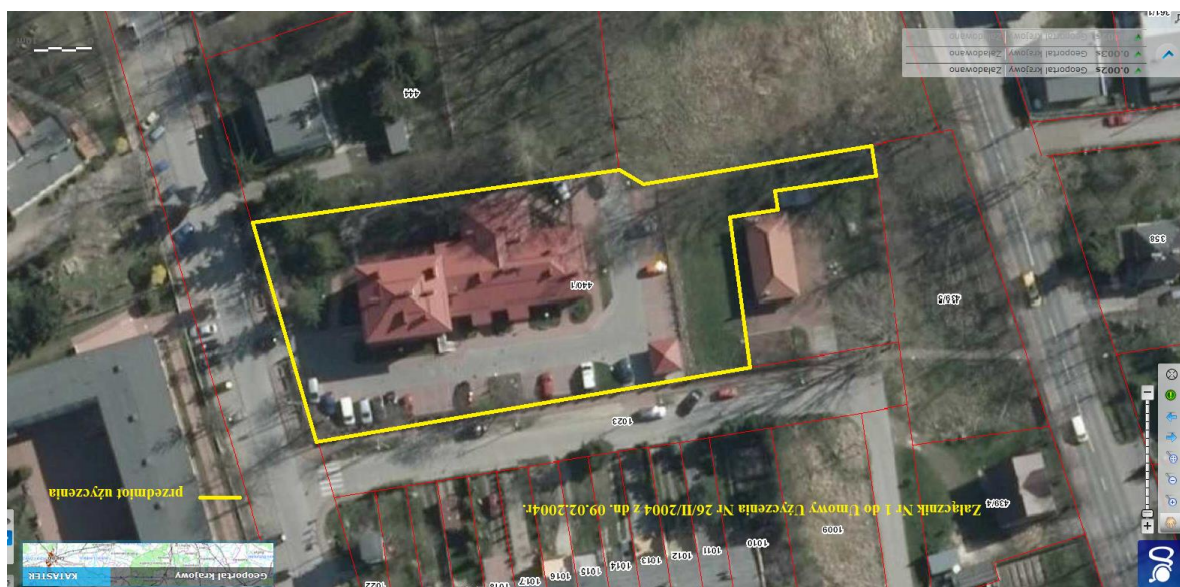
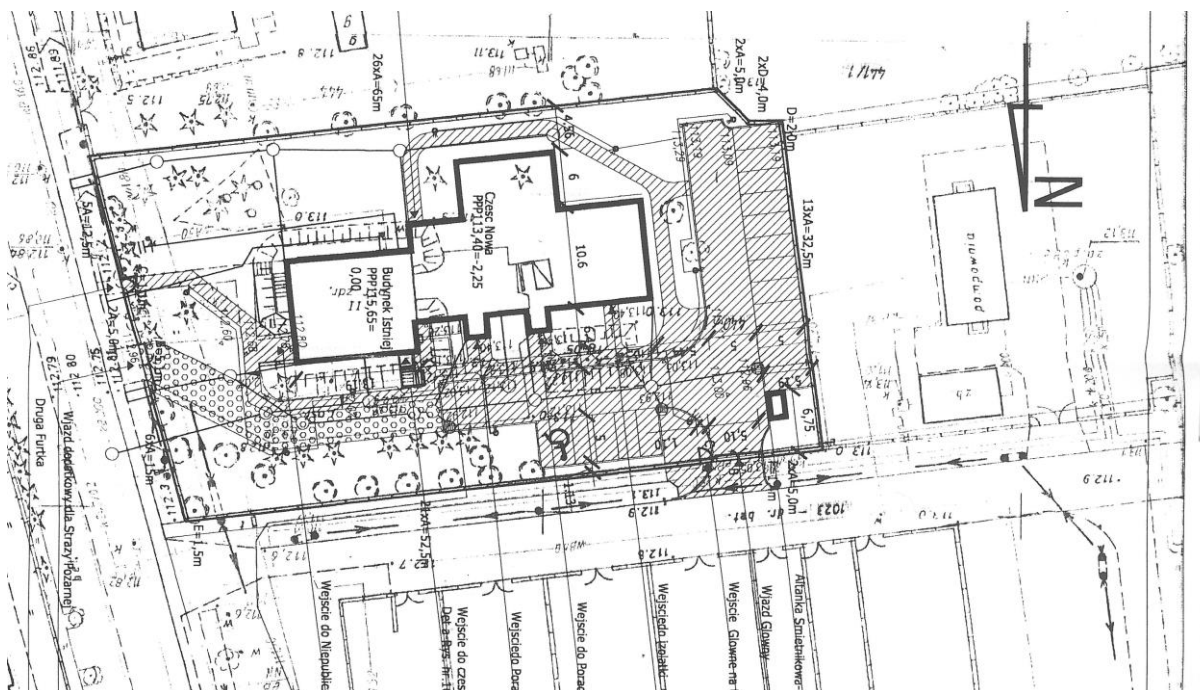
**DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA:**

LUTY 2022r

## 1. PODSTAWY OPRACOWANIA

- zlecenie - wytyczne Inwestora
- wizja lokalna
- inwentaryzacja własna materiały przekazane przez Inwestora

## 2. CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO



Działka nr ew. 440/1 ogrodzona zagospodarowana.

Powierzchnia terenu 3926,00m<sup>2</sup>

Powierzchnia biologicznie czynna 1335,02m<sup>2</sup>

Dwie bramy wyjazdowe , furtka , parkingi z dojazdami , chodniki

Trawniki drzewa i krzewy .Dwa budynki połączone ścianami, murowane ,  
budowane metodą tradycyjną w różnych latach

Stan techniczny dobry

Budynek istniejący

----- pow. zabudowy 497m

-----pow. użytkowa 601m

-----pow. całkowita 803m

-----kubatura 3624m

Działka nr ew. 439/5 powierzchnia 1922m<sup>2</sup> ,ogrodzona niezagospodarowana,  
częściowo zadrzewiona

## **DOKUMENTACJA FOTO - STAN ISTNIEJĄCY - DZIAŁKA nr ew. 440/1**

---







## **DOKUMENTACJA FOTO - STAN ISTNIEJĄCY - DZIAŁKA nr ew. 440/1**

---





Powierzchnia działki zabudowanej 449/1 --- 3926,00m<sup>2</sup>  
Powierzchnia działki 439/5 ----- 1922,00m<sup>2</sup>  
RAZEM ----- 5848,00m<sup>2</sup>

### **3. KONCEPCJA DOBUDOWY I PRZEBUDOWY BUDYNKU ISTNIEJĄCEJ PRZYCHODNI MEDYCZNEJ**

#### **3.1 WARUNKI OGÓLNOBUDOWLANE**

- a) budynek i jego otoczenie nie mają barier architektonicznych,
- b) budynek wielokondygnacyjny ma zainstalowaną windę dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych i starszych,
- c) budynek jest wyposażony w system przyzywowo-alarmowy i system alarmu przeciwpożarowego. Budynek, powinien być oznaczony poprzez zamieszczenie na nim tablicy informacyjnej zawierającą dane o rodzaju posiadanego zezwolenia oraz numer wpisu do rejestru placówek zapewniających całodobową opiekę osobom w podeszłym wieku.

#### **3.2 Pomieszczenia**

- a) pokoje mieszkalne jednoosobowe i wieloosobowe,
- b) pokoje dziennego pobytu,
- c) jadalnia,
- d) gabinet medycznej pomocy doraźnej,
- f) kuchenka pomocnicza,
- g) pomieszczenie pomocnicze do prania i suszenia,
- i) pokój gościnny,
- k) inne pomieszczenia techniczne służące zaspokajaniu potrzeb sanitarnych mieszkańców domu.

#### **3.3 Wymogi dotyczące pokoi mieszkalnych :**

- a) pokój jednoosobowy powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 9 m<sup>2</sup>,
- b) pokój wieloosobowy powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 6 m<sup>2</sup> na osobę i
  - w przypadku osób poruszających się samodzielnie - jest przeznaczony dla nie więcej niż 3 osób,
  - w przypadku osób leżących - jest przeznaczony dla nie więcej niż 4 osób,



c) pokoje powinny być wyposażone w łóżko lub tapczan, szafę, stół, krzesła, szafkę nocną dla każdego mieszkańca domu oraz odpowiednią do liczby osób mieszkających w pokoju liczbę wyprowadzeń elektrycznych ("gniazdek").

**Uwaga!** Liczba miejsc w domu nie powinna być większa niż 100. Nie dotyczy to domów prowadzonych przed dniem 31 grudnia 2013 r., przy czym liczba miejsc w takim domu nie powinna być większa niż liczba określona w zezwoleniu wojewody.

### **3.5 Warunki sanitarne**

Jeśli chodzi o warunki sanitarne, to wymagają one wydzielenia jednej łazienki dla nie więcej niż 6 osób i jednej toalety dla nie więcej niż 4 osób, wyposażonych w uchwyty ułatwiające osobom mniej sprawnym korzystanie z tych pomieszczeń. Jeśli liczba osób leżących przekracza 50% ogólnej liczby mieszkańców, to dopuszcza się zmniejszenie liczby tych pomieszczeń o 25%. Na każdy pokój powinny przypadać przynajmniej jedna łazienka i toaleta.

Od 1 lipca 2018 r. łazienka i toaleta powinny się znajdować w pokojach mieszkalnych.

### **4. Na potrzeby uruchomienia Gminnego Centrum Usług Opieki Senioralnej projektuje się:**

1. Część przeznaczoną na całodobowy pobyt pensjonariuszy DPS, pokoje 1 i 2 osobowe z kompletnymi węzłami sanitarnymi;
2. Część przeznaczoną na dzienną opiekę dla seniorów;
3. Multi funkcyjną salę do prowadzenia zajęć/terapii/rehabilitacji;
4. Punkt pobrań/gabinet diagnostyczno-zabiegowy;
5. Zaplecze higieniczno-socjalne i gastronomiczne
6. Aranżację dotychczasowej rejestracji w istniejącym budynku na potrzeby medyczne;
7. Pomieszczenia magazynowe i techniczne;
8. System komunikacji audio-wizualnej (ekrany + głośniki);
9. Dodatkowy parking od strony ul. Pruszkowskiej (działka 439/5);
10. Wydzielenie części mieszkalnej dla obsługi medycznej

### **Koncepcja zakłada dobudowę budynku wolnostojącego , połączonego z istniejącą zabudową przeszklonym łącznikiem.**

### **5. Podstawowe parametry techniczne projektowanego obiektu - dobudowa**

Podstawowe parametry techniczne obiektu

Budynek Projektowany (po rozbudowie)

-----pow. zabudowy 988m  
-----pow. użytkowa 1520m  
-----pow. całkowita 1835m  
-----kubatura 6051m

Budynek obiekt dobudowany

----- pow. zabudowy 491m  
-----pow. użytkowa 919m  
-----pow. całkowita 803m  
-----kubatura 2427m

## 6. SPECYFIKACJA UŻYTKOWA OBIEKTU ROZBUDOWANEGO

- PARTER
  - recepcja
  - komunikacja
  - toalety
  - gabinety zabiegowe
  - gabinety lekarskie
  - stołówka z zapleczem kuchennym
  - centrum rehabilitacyjne
  - oddział pobytu stałego z zapleczem
  - oddział pobytu dziennego z zapleczem
  - oddział opieki paliatywnej
  - pomieszczenia techniczne

- PIĘTRO 1  
Budynek istniejący

- biura
- komunikacja
- archiwum
- serwerownia

Budynek dobudowany

- pokoje pobyt stały
- kuchnia pomocnicza , mała pralnia
- komunikacja

- PIĘTRO 2

Budynek istniejący

- komunikacja
- mieszkania dla personelu medycznego

Budynek dobudowany

- pokoje pobyt stały
- kuchnia pomocnicza , mała pralnia
- komunikacja

**Działka nr ew. 439/5 OGRÓD PARKING**

**PODZIAŁ DZIAŁKI WG OPRACOWANIA GRAFICZNEGO**

Po wydzieleniu powierzchni działki przynależnej do PRZEPOMPOWNI i wydzieleniu powierzchni pod dodatkowy parking z wjazdem od ulicy -----

Utworzony jest mini park dla pensjonariuszy z oczkiem wodnym ławkami oraz sprzętem do gimnastyki i rekreacji



## 7. SPECYFIKACJA MATERIAŁOWA BUDYNKU DOBUDOWANEGO

Budynek niepodpiwniczony , TRZY kondygnacje  
budowany w technologii tradycyjnej



## BUDYNEK :

- Fundamenty :
  - błoczki cementowe
- Ściany :
  - pustak ceramiczny MAX
  - ocieplenie- styropian
  - tynk sylikatowy na siatce
- Stolarka okienna :
  - biała PCV
- Ślusarka :
  - drzwi wejściowe aluminium
  - drzwi wewnętrzne płycinowe , lakierowane
- Ściany wewnętrzne :
  - błoczki gazobeton, tynki gipsowe
  - malowane farbą z atestem
  - pom. sanitarne płytki ceramiczne do wys. 2.00m
- Sufity :
  - malowane farbą z atestem
  - częściowo podwieszany, panele 60x60cm , z atestem higienicznym
- Stropy :
  - żelbetowe
- Schody :
  - monolityczne żelbetowe
- Grzejniki:
  - panelowe , z atestem higienicznym
- Posadzki :
  - wykładzina PCV – w gabinetach
  - płytki ceramiczne typu gres antypoślizgowy – reszta pomieszczeń
- Dachy :
  - czterospadowe, konstrukcja drewniana – ocieplone wełną mineralną
  - , pokryte blachodachówka lakierowana

\* KRAWĘDZIE DACHU PRZYSŁONIĘTE SZEROKĄ BLENDĄ Z BLACHY  
CYNKOWO TYTANOWEJ – na stelażu stalowym

## ŁĄCZNIK:

- Fundamenty
  - błoczki cementowe
- Ściany ,
  - pustak ceramiczny MAX
  - słupy żelbetowe , ocieplenie styropian
  - dachy żelbet ,wykończone blacha cynkowo - tytanowa
- Stolarka okienna , witryny
  - ślusarka aluminiowa
  - drzwi wewnętrzne , przeszklone , drewniane , lakierowane
- Ściany wewnętrzne
  - błoczki gazobeton, tynki gipsowe
  - malowane farby z atestem
  - pom. sanitarne płytki ceramiczne do wys. 2.00m

- Sufity  
Podwieszany, panele 60x60cm , z atestem higienicznym
- podłoga  
Gres antypoślizgowy

---

### **MINI PARK**

- chodniki kostka betonowa
  - teren do ćwiczeń podkład miękki
  - oczko wodne z zakupu
  - trawa z rolki
  - zakrzewienie wg projektu
- 

### **PARKING**

- kostka betonowa
  - ogrodzenie
- 

---

## **8. PLANOWANE PRACE BUDOWLANE**

---

### **Zakres prac budowlanych**

0. Prace rozbiórkowe
1. Wykonanie wykopów pod fundamenty
2. Wylanie fundamentów
3. Prace montażowe instalacji wod –kan i CO
4. Prace izolacyjne
5. Budowa ścian -błoczki ceramiczne
6. Montaż dachu ze wszystkimi warstwami
7. Wylanie stropów , słupów i belek i nadproży konstrukcyjnych
8. Montaż warstw izolacyjna
9. Montaż konstrukcji podciągów i nadproży
10. Wylanie nowych stropów
11. Montaż nowego biegu schodów o konstrukcji monolitycznej żelbetowej
12. Wykonanie wylewek koordynujących poziom posadzki przed montażem płytek typu gres
13. Montaż ślusarki i stolarki
14. Poprowadzenie dodatkowych pionów instalacyjnych wod/kan (wg. projektu branż)
15. Montaż kanałów wentylacji mechanicznej ( wg. projektu branż.)
16. Montaż wyposażenia zaplecza kuchennego
17. Montaż koryt do inst. info. ( wg projektu elektrycznego.)
18. Montaż instalacji elektrycznych i niskoprądowych
19. Wykonanie instalacji CO
20. Wykonanie i przygotowanie do malowania wewnętrznych, ścianek działowych i zabudów z bloczków gazobeton gr.10cm wg proj.
21. Malowanie ścian i sufitów
22. Wykończenie części ścian płytkami ceramicznymi wg projektu
23. Montaż grzejników
24. Ułożenie posadzek z płytki ceramicznej
25. Montaż systemowych sufitów podwieszanych wg projektu
26. Biały montaż
27. Montaż stolarki
28. Montaż oświetlenia i gniazd elektrycznych



- 29. Montaż windy
- 30. Montaż urządzeń medycznych
- 31. Montaż drzwi i ścianek szklanych wg projektu
- 32. Montaż balustrad i wykończeni schodów
- 33. Montaż podłóg PCV
- 34. Montaż systemu audio wizualnego
- 35. budowa uzupełnień ogrodzenia
- 36. prace montażowe oczka wodnego
- 37. prace ogrodowe montaż kostki betonowej

### Proponowana platforma



została zaprojektowana z myślą o niepełnosprawnych. Zajmują niewielką powierzchnię, która ogranicza się do zewnętrznych wymiarów szybu. W w/w modelu nie występuje potrzeba budowania głębokiego podszybia ani nadszybia, a także oddzielnego pomieszczenia na maszynownię.

Standardowe wymiary platformy	1400 x 1100 mm (dostępne również inne wymiary)
Szyb (opcjonalnie)	Murowany Istniejący / Samonośny Przeszklony / Osłonowy
Podszybie	120 mm – szyb murowany i osłonowy / 140 mm – szyb samonośny
Nadszybie	Min. 2300 mm
Udźwig	400 kg
Napęd	Hydrauliczny
Maszynownia	Tablica sterowa z agregatem hydraulicznym znajduje się w metalowej szafie w odległości do 6 metrów od szybu na dolnym przystanku. Wymiar tablicy szer. 750 mm x gł. 475 mm x wys. 1800 mm po otwarciu
Prędkość ruchu platformy	0,15 m/s
Sterowanie	Elektroniczne
Rodzaj zasilania	230 V
Moc	1,8 kW
Wysokość podnoszenia	Do 10,30 m
Przystanki	Do 6

## **9. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

---

### **Obiekty budowlane i urządzenia związane z obiektami budowlanymi**

Powierzchnia terenu 2667,00m<sup>2</sup> . Powierzchnia zabudowy stanowi 20%

powierzchni działki zabudowanej

Projekt koncepcyjny nie przewiduje wznoszenia

innych obiektów kubaturowych, ale planuje się zmianę usytuowania parkingów

### **Infrastruktura techniczna**

Planuje się wykorzystanie istniejących i funkcjonujących na potrzeby obiektu i elementów infrastruktury technicznej. Planowana inwestycja zmieni

zapotrzebowani w zakresie:

- 1) Wody na cele socjalne i ochrony przeciwpożarowej budynku
- 2) Kanalizacji sanitarnej
- 3) Kanalizacji deszczowej
- 4) Zasilania elektroenergetycznego

#### 9.1. Wejścia i wyjścia do budynków

Planowana inwestycja zmienia układu wejść do obiektu

#### 9.2. Obsługa kołowa

Planowana inwestycja wpływa na sposób obsługi kołowej budynku.

zmienia częściowo układ parkingów

#### 9.3. Obsługa piesza

Planowana inwestycja wpływa na sposób obsługi komunikacji pieszych do budynku.

#### 9.4...Kompozycja zieleni

Nie przewiduje się zmian

## **10 . Wpływ obiektu na środowisko**

Przyjęte w opracowaniu koncepcyjnym rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne oraz techniczne nie wpływają negatywnie na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane. Nie przewiduje się, aby obiekt w trakcie użytkowania emitował szkodliwe gazy, pyły lub pyny. Budynek w trakcie eksploatacji nie będzie emitował hałasu lub drgań i innych uciążliwych zakłóceń. Obiekt nie wpływa negatywnie na elementy środowiska naturalnego.

## **11. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

---

Obiekty budowlane i urządzenia związane z obiektami budowlanymi

Powierzchnia terenu objętego projektem 5848,00m<sup>2</sup> .

Powierzchnia zabudowy 988m<sup>2</sup> stanowi 17,00% powierzchni działki

Projekt koncepcyjny nie przewiduje wznoszenia

innych obiektów kubaturowych, ale planuje się zmianę usytuowania parkingów

Dodatkowe parkingi zostaną usytuowane działce niezabudowanej powstanie dodatkowy parking , oraz mni park



#### 11.1 Infrastruktura techniczna

Planuje się wykorzystanie istniejących i funkcjonujących na potrzeby obiektu, elementów infrastruktury technicznej. Planowana inwestycja zmieni zapotrzebowani w zakresie:

#### 11.2. Wody na cele socjalne

- 1 Kanalizacji sanitarnej
- 2 Kanalizacji deszczowej
- 3..Zasilania elektroenergetycznego

#### 11.3 Wejścia i wyjścia do budynków

Planowana inwestycja zmienia układu wejść do obiektu

#### 11.4 Obsługa kołowa

Planowana inwestycja wpływa na sposób obsługi kołowej budynku

#### 1.5. Obsługa piesza

Planowana inwestycja wpływa na sposób obsługi komunikacji pieszych do budynku.