

Jednostka projektowa



BOB sp. z o.o.
ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6,
05-420 Józefów
NIP 532-209-67-87
tel. 662 003 976,
e-mail: dominik.frelek@bob.waw.pl

PROJEKT BUDOWLANO - WYKONAWCZY

Nazwa zamierzenia budowlanego

**Remont pomieszczeń wraz z malowaniem dwóch klatek schodowych w budynku
Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego nr 2 w Otwocku**

Kategoria obiektu budowlanego

Kategoria IX –
budynki kultury, nauki i oświaty

Lokalizacja

Dz. nr ew. 30, obr. 83
ul. Literacka 8
05-400 Otwock

Inwestor

Specjalny Ośrodek Szkolno- Wychowawczy
nr 2 w Otwocku
ul. Literacka 8
05-400 Otwock

Branża

Budowlana

Opracowała

mgr inż. Marta Nejman

Podpis

Projektował

mgr inż. Dominik Frelek
nr upr. MAZ/0298/PWBKb/21

Podpis

26.08.2026 r.

Spis treści

1 . OPIS TECHNICZNY.....	5
1.1 Przedmiot i zakres opracowania.....	5
1.2 Podstawa opracowania.....	5
1.3 Stan istniejący.....	5
1.4 Zakres opracowania.....	7
1.5 Prace rozbiórkowe.....	9
1.6 Posadzki.....	9
1.7 Okładziny ścian wewnętrznych.....	10
1.8 Balustrada schodowa.....	10
1.9 Przegrody.....	10
1.10 Roboty malarskie.....	11
1.11 Osprzęt elektryczny.....	11
2 . ZAŁĄCZNIKI.....	13
2.1 Uprawnienia projektanta oraz zaświadczenie o przynależności do Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.....	13
2.2 Oświadczenie projektanta.....	17
3 . CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....	18
3.1 Rzut parteru - inwentaryzacja.....	18
3.2 Rzut parteru – roboty remontowe.....	19
3.3 Rzut parteru - projekt.....	20

1 OPIS TECHNICZNY

1.1 Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlano-wykonawczy dla remontu pomieszczeń wraz z malowaniem dwóch klatek schodowych w budynku Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego nr 2 w Otwocku. Kategoria obiektu budowlanego – kategoria IX – budynki kultury, nauki i oświaty. Obiekt znajduje się przy ul. Literackiej 8, na działce nr ew. 30 obr. 83, 05-400 Otwock.

1.2 Podstawa opracowania

Podstawą do opracowania dokumentacji projektowej stanowią:

- zlecenie Inwestora,
- wizja lokalna wraz z uzgodnieniami z Inwestorem,
- inwentaryzacja architektoniczna,
- obowiązujące przepisy i normy.

1.3 Stan istniejący

Budynek składa się z 9 obiektów, tworzący zwarty układ przestrzenny, o zróżnicowanej wysokości od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, częściowo podpiwniczony.

Podział funkcjonalny:

- Internat (część nr 6 i 7) – na piętrze II składa się z jednostek mieszkalnych ośmioosobowych. Każda z jednostek zawiera 2 pokoje mieszkalne czteroosobowe, pokój do nauki oraz łazienkę. Na parterze oraz piętrze I znajdują się pomieszczenia przedszkola.
- Szkoła (część nr 2 i 4) – składa się z sal lekcyjnych, klasopracowni, gabinetów logopedycznych oraz pomieszczeń przeznaczonych dla nauczycieli.
- Sala gimnastyczna (część nr 1 i 3) – sala gimnastyczna wraz z zapleczem składającym się z szatni, sanitariatów oraz magazynu sprzętu sportowego.
- Administracja i służba zdrowia (część nr 5) – jednokondygnacyjny łącznik pomiędzy szkołą a internatem. W tej części mieszczą się pomieszczenia administracji ośrodka oraz pomieszczenia przeznaczone na potrzeby profilaktyki zdrowotnej.
- Zespół żywienia (część nr 8) – składa się ze stołówki kuchni oraz zaplecza kuchennego.

- Zespół zaplecza technicznego (część nr 9) – składa się z kotłowni gazowej, wentylatorni, rozdzielni elektrycznej, pomieszczeń technicznych i magazynowych, pomieszczenia socjalnego, połączony łącznikiem z internatem, zawierający salę świetlicową oraz szatnię.

Bilans powierzchni:

- Powierzchnia działki: 12233,0 m²
- Powierzchnia zabudowy: 2453,3 m²
- Kubatura: 17024,4 m³
- Powierzchnia całkowita: 5678,4 m²
- Wysokość: do 12,0 m

Wszystkie części budynku zostały wykonane jako indywidualne w technologii tradycyjnej, częściowo prefabrykowanej.

- Fundamenty żelbetowe wylewane na mokro.
- Ściany piwnic i mury fundamentowe z bloczków betonowych lub cegły pełnej murowanej na zaprawie cementowej.
- Ściany zewnętrzne z cegły pełnej ocieplone płytą termoizolacyjną.
- Ściany wewnętrzne konstrukcyjne z cegły pełnej murowane na zaprawie cementowo – wapiennej.
- Ścianki działowe grubości 6,5 cm i 12 cm z cegły dziurawki murowane na zaprawie cementowo – wapiennej.
- Nadproża okienne i drzwiowe prefabrykowane żelbetowe typu L-19.
- Stropy na belkach stalowych dwuteowych z płytami żelbetowymi prefabrykowanymi gr. 8 cm.
- Przewody wentylacyjne z pustaków ceramicznych typu A omurowanych ścianką gr. 6,5 cm z cegły dziurawki.
- Konstrukcja więźby dachowej drewniana pokryta deskowaniem gr. 2,5 cm, elementy zabezpieczone przeciwpożarowo poprzez nasączenie preparatami trudnozapalnymi oraz obłożone płytami gipsowo – kartonowymi.
- Pokrycie dachu płytami falistymi w kolorze ciemnego brązu.
- Schody wewnątrz żelbetowe wylewane na mokro.
- Nad salą gimnastyczną stropodach na belkach stropowych z płyt żelbetowych prefabrykowanych.

Izolacje:

- Dach – pokrycie płytami ONDULINE na łątach bitych do deskowania pokrytego 1x papą asfaltową pokładową.
- Ściany zewnętrzne – docieplone płytami HERATEKTA gr. 7,5 cm lub styropianem gr. 5 cm.
- Strop poddasza – keramzyto-beton gr. 20 cm i styropian 2 x 5 cm na mijankę.
- Elementy drewniane więźby dachowej – zabezpieczone natryskiem z mineralnej izolacji ognioochronnej THERMOSPREEY PLUS gr. 1,5 cm.

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- Elektryczna oświetleniowa i siłowa,
- oświetlenie terenu,
- wodno-kanalizacyjna,
- gazowa na potrzeby kotłowni gazowej i zespołu żywieniowego,
- hydrantowa przeciwpożarowa,
- wentylację grawitacyjną ze wspomaganie wentylacji mechanicznej (w części budynków),
- teletechniczna,
- sieci c.o. z własnej kotłowni.

1.4 Zakres opracowania

Zakres niniejszego opracowania obejmuje:

- prace remontowe w obrębie szatni:
 - demontaż skrzydeł drzwiowych,
 - demontaż opraw oświetleniowych,
 - demontaż łączników instalacyjnych,
 - demontaż umywalek wraz z baterią umywalkową,
 - demontaż ustępów,
 - demontaż brodzików prysznicowych wraz z baterią natynkową prysznicową,
 - demontaż wyposażenia toalet,
 - demontaż grzejników żeliwnych,
 - rozebranie posadzek z płytek ceramicznych,
 - rozebranie wykładziny ściennej z płytek,

- demontaż posadzek z tworzyw sztucznych,
- zeszkrobanie i zmycie starej farby – ściany i sufity,
- demontaż kratk ściekowych i kratk wentylacyjnych,
- rozebranie ścianek z bloczków betonu komórkowego,
- demontaż instalacji wentylacji,
- usunięcie, wywiezienie i utylizację materiałów rozbiórkowych,
- zamurowanie otworu po zdemontowanych drzwiach,
- uzupełnienie tynków wewnętrznych,
- wykonanie okładziny ściennej z wykładziny PVC w toaletach,
- naprawa posadzki cementowej z zatarciem na gładko,
- wykonanie warstwy wyrównującej i wygładzającej z zaprawy samopoziomującej na posadzkach,
- gruntowanie powierzchni poziomych,
- wykonanie posadzki z wykładziny PVC z wywinięciem na ścianę,
- montaż kratk wentylacyjnych,
- montaż umywalek porcelanowych z syfonem i wspornikami wraz z baterią umywalkową,
- montaż ustępów z płuczką z porcelany „kompakt”,
- montaż grzejników stalowych płytowych,
- przygotowanie powierzchni ścian i sufitów przed malowaniem,
- gruntowanie powierzchni pionowych i poziomych,
- dwukrotne malowanie powierzchni pionowych i poziomych farbami emulsyjnymi,
- montaż opraw oświetleniowych, opraw awaryjnych oraz ewakuacyjnych,
- montaż dozowników na mydło, pojemników na ręcznik papierowy, papier toaletowy oraz kosz na śmieci,
- montaż gniazd pojedynczych, puszek instalacyjnych podtynkowych,
- montaż przycisków instalacyjnych natynkowych z podłączeniem,
- uzupełnienie izolacji cieplnej płytami styropianowymi w miejscach zdemontowanej instalacji wentylacji na ścianie zewnętrznej,
- uzupełnienie kratkami miejsc po zdemontowanej instalacji wentylacji na ścianie zewnętrznej,
- prace remontowe w obrębie całego budynku:
 - wymiana otulin rur ciepłowniczych – otuliny w klasie NRO
- prace remontowe w obrębie klatki schodowej KS3:

- dwukrotne malowanie farbą łalową balustrad schodowych wraz z oczyszczeniem,
- przygotowanie powierzchni starych tynków ścian i sufitów przed malowaniem,
- dwukrotne malowanie tynków wewnętrznych farbą emulsyjną ścian i sufitów,
- prace remontowe w obrębie klatki schodowej KS4:
 - dwukrotne malowanie farbą łalową balustrad schodowych wraz z oczyszczeniem,
 - przygotowanie powierzchni starych tynków ścian i sufitów przed malowaniem,
 - dwukrotne malowanie tynków wewnętrznych farbą emulsyjną ścian i sufitów.

1.5 Prace rozbiórkowe

W związku z pracami remontowymi w obrębie szatni przewiduje się:

- demontaż skrzydeł drzwiowych,
- demontaż opraw oświetleniowych,
- demontaż łączników instalacyjnych,
- demontaż umywalek wraz z baterią umywalkową,
- demontaż ustępów,
- demontaż brodzików prysznicowych wraz z baterią natynkową prysznicową,
- demontaż wyposażenia toalet,
- demontaż grzejników żeliwnych,
- rozebranie posadzek z płytek ceramicznych,
- rozebranie wykładziny ściiennej z płytek,
- demontaż posadzek z tworzyw sztucznych,
- zeskrobanie i zmycie starej farby – ściany i sufity,
- demontaż kratk ściekowych i kratk wentylacyjnych,
- rozebranie ścianek z bloczków betonu komórkowego,
- demontaż instalacji wentylacji,

1.6 Posadzki

Po zerwaniu istniejącego gresu oraz demontażu wykładziny PVC i skuciu wierzchniej warstwy posadzki, należy wykonać nową warstwę szlichty cementowej. Wyrównać poziom posadzki do poziomu posadzki w innych pomieszczeniach. Pozostawić rezerwę na wykonanie wylewki samopoziomującej 0,5 cm i ułożenie wykładziny PVC. W pomieszczeniach projektuje się wykonanie nowej wykładziny PVC posiadającej odpowiednie certyfikaty i atesty.

Parametry wykładziny:

- Grubość całkowita – 2 mm
- Waga całkowita – 3000 g/m²
- Antypoślizgowość – klasa R9
- Przewodzenie ciepłe – 0,01 m² K/W
- Wgniecenia resztkowe – średnia wartość 0,03 mm
- Certyfikat EN 166
- Atest ekologiczny OEKO-TEX
- Wodoszczelna

Uwaga

Rodzaj oraz kolor wykładziny PVC należy uzgodnić z Inwestorem.

Poziom posadzki we wszystkich pomieszczeniach powinien być jednolity.

1.7 Okładziny ścian wewnętrznych

Po demontażu płytek ceramicznych, uzupełnieniu tynków i spękań oraz gruntowaniu ścian preparatami gruntującymi, na ścianach w pomieszczeniach toalet należy wykonać okładziny z wykładziny PVC.

Parametry wykładziny:

- Grubość całkowita – 2 mm
- Waga całkowita – 3000 g/m²
- Wodoszczelna

1.8 Balustrada schodowa

Balustrady należy oczyścić oraz pomalować dwukrotnie farbą antykorozyjną przeznaczoną do powierzchni stalowych. Kolor należy uzgodnić z Inwestorem.

1.9 Przegrody

Projektowane roboty murowe dotyczące zamurowania otworu po zdemontowanych drzwiach między pomieszczeniem A.17.6 a A.17.7. Roboty murowe wykonać z bloczków betonu komórkowego na zaprawie cementowo-wapiennej.

1.10 Roboty malarskie

Roboty malarskie należy podzielić na dwa etapy. Pierwszy etap polegać będzie na przygotowaniu powierzchni ścian, oczyszczenie ich z kurzu i brudu, usunięciu starych farb / szpachli, odbiciu odparzonych tynków, uzupełnieniu tynków i spękań oraz gruntowaniu ścian preparatami gruntującymi. W drugim etapie należy dwukrotnie pomalować powierzchnię ścian farbą emulsyjną oraz jednokrotnie farbą olejną - lamperia. Przed przystąpieniem do pracy malarskich należy przewidzieć skuteczne zabezpieczenie części budynku, w której będą wykonywane roboty budowlane we wskazanym zakresie od pozostałej użytkowanej części budynku przed przedostawaniem się zanieczyszczeń.

Uwaga: Kolor oraz rodzaj farb użytych do malowania należy uzgodnić z Inwestorem.

1.11 Osprzęt elektryczny

Należy wymienić istniejący osprzęt elektryczny (gniazda, łączniki oraz oprawy oświetleniowe) w obrębie szatni, toalet oraz korytarzy pomiędzy szatniami a toaletami.

Uwagi:

Wszystkie wymiary należy dokładnie ustalić na budowie.

W przypadku wątpliwości lub niejasności należy niezwłocznie zwrócić się z zapytaniem do projektanta lub do dostawcy określonego materiału.

Wszystkie zastosowane materiały powinny odpowiadać obowiązującym normom oraz posiadać wymagane atesty i certyfikaty oraz nie mogą stanowić zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników wg wymogów Ustawy "Prawo budowlane" z dnia 7 lipca 1994 roku art. 10 z późniejszymi zmianami.

W zależności od zastosowanych materiałów należy bezwzględnie przestrzegać technologii i wymagań producentów. Prace budowlane należy wykonać z należytą starannością, wiedzą oraz według odpowiednich norm i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych.

Wszędzie, gdzie w dokumentacji opisującej przedmiot zamówienia przekazanej oferentowi (projekt budowlany, przedmiar, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych) wystąpią nazwy materiałów, znaki towarowe, patenty pochodzenie lub inne szczegółowe dane, Zamawiający dopuszcza użycie innych materiałów, o równoważnych ze wskazanymi parametrami.

Przed przystąpieniem do wbudowywania wszystkich materiałów dostarczyć do wglądu a na zakończenie dołączyć do protokołu odbioru Krajową ocenę Techniczną oraz Certyfikat zgodności z tą aprobatą, Deklarację właściwości użytkowych dla wyrobów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobów deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlany.

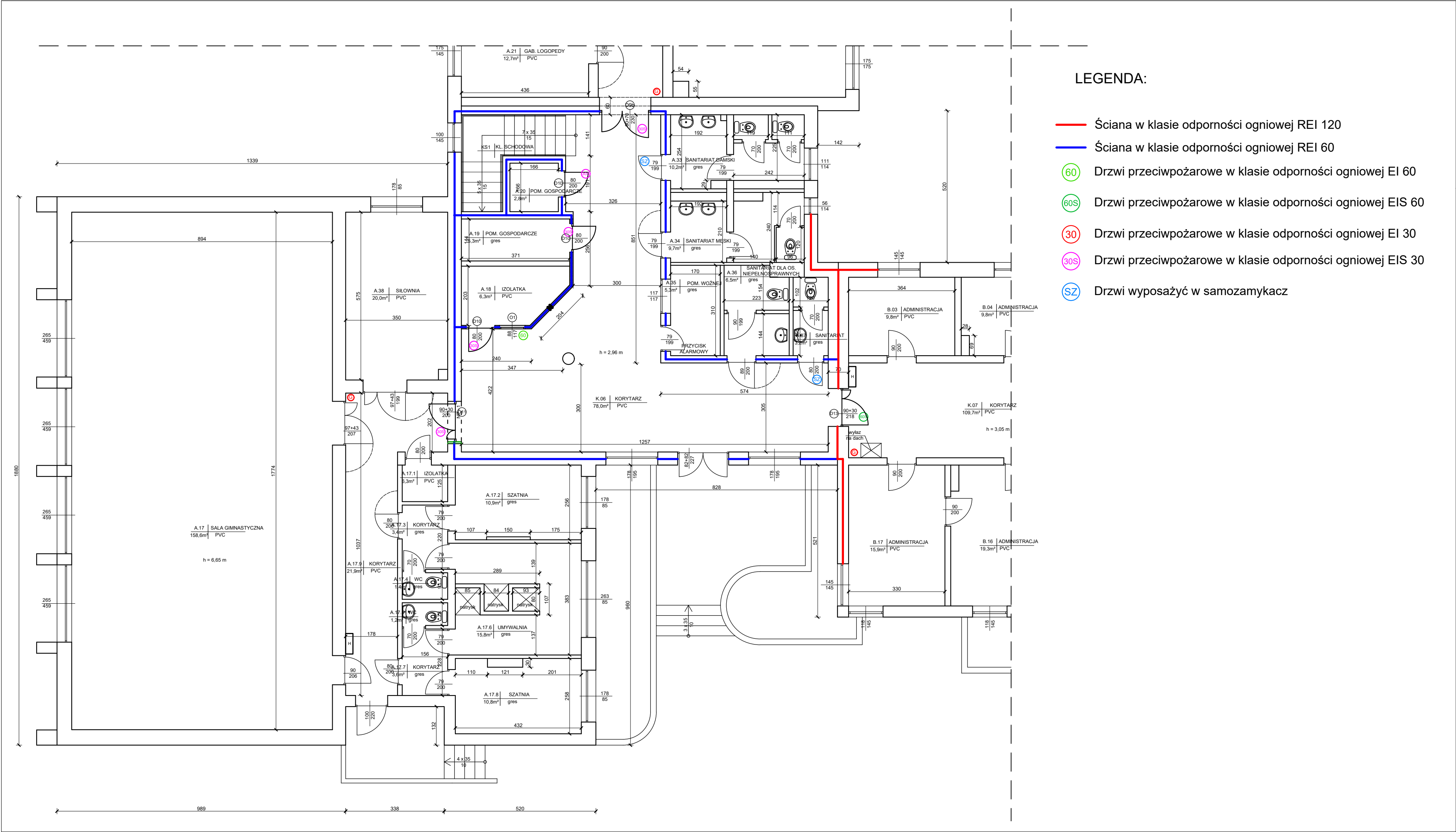
2.2 Oświadczenie projektanta

Józefów, dnia 26.08.2026 r.

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Zgodnie z art. 34, ust. 3D, pkt. 3) ustawy „Prawo budowlane” oświadczam, że projekt budowlano-wykonawczy remontu pomieszczeń wraz z malowaniem dwóch klatek schodowych w budynku Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego nr 2 w Otwocku przy ul. Literackiej 8, dz. nr ew. 30, obr. 83, 05 – 400 Otwock, jest opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, normami oraz zasadami wiedzy technicznej i zostaje wydana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

mgr inż. Dominik Frelek nr upr. MAZ/0298/PWBKb/21	
--	--



LEGENDA:

- Ściana w klasie odporności ogniowej REI 120
- Ściana w klasie odporności ogniowej REI 60
- 60 Drzwi przeciwpożarowe w klasie odporności ogniowej EI 60
- 60S Drzwi przeciwpożarowe w klasie odporności ogniowej EIS 60
- 30 Drzwi przeciwpożarowe w klasie odporności ogniowej EI 30
- 30S Drzwi przeciwpożarowe w klasie odporności ogniowej EIS 30
- SZ Drzwi wyposażić w samozamykacz



PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM WSKAZUJE ZMIANY, POWIELANIE, WYKORZYSTYWANIE BEZ ZGODY AUTORA - ZABRONIONE !

WYKONAWCA
BOB Sp. z o.o.
ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 6
05-420 Józefów
NIP: 532 209 67 87
REGON: 520957652

TEMAT
PROJEKT REMONTU POMIESZCZEŃ WRAZ Z
MAŁOWANIEM DWÓCH KLATEK SCHODOWYCH
W BUDYNKU SPECJALNEGO OŚRODKA
SZKOLNO-WYCHOWAWCZEGO
NR 2 W OTWOCKU

BRANŻA
ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANA

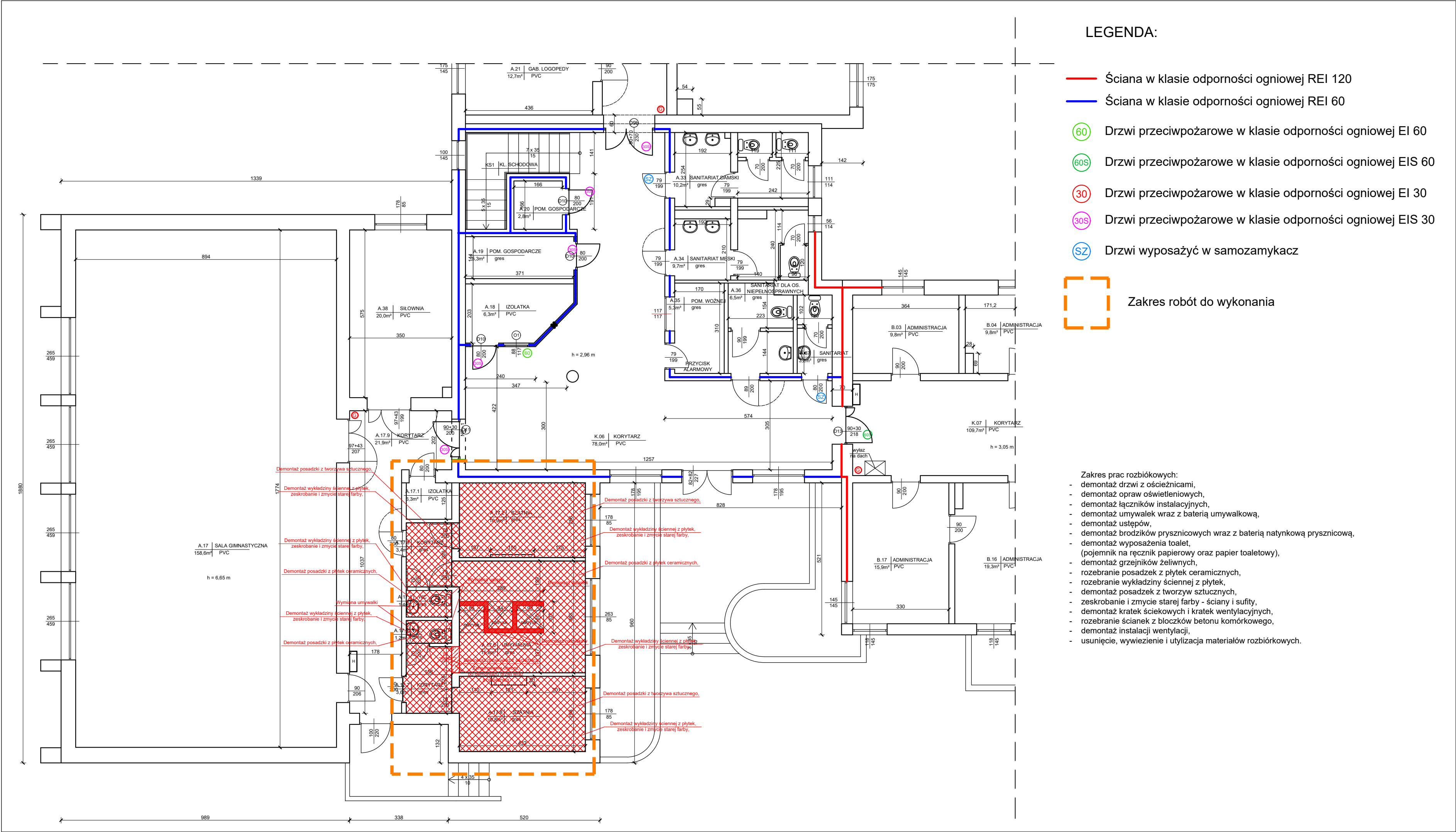
ADRES
DZ. NR EW. 30 OBR. 83
UL. LITERACKA 8
05 - 400 OTWOCK

INWESTOR
SPECJALNY OŚRODEK SZKOLNO -
WYCHOWAWCZY NR 2 W OTWOCKU
UL. LITERACKA 8
05 - 400 OTWOCK

OPRACOWAŁA
mgr inż. Marta Nejman
PROJEKTOWAŁ
mgr inż. Dominik Frelek
nr upr. MAZ/0298/PWBKb/21

RYSunek
RZUT PARTERU -
INWENTARYZACJA

NR RYS.	SKALA	DATA
1	1:100	26.08.2026



LEGENDA:

- Ściana w klasie odporności ogniowej REI 120
- Ściana w klasie odporności ogniowej REI 60
- 60 Drzwi przeciwpożarowe w klasie odporności ogniowej EI 60
- 60S Drzwi przeciwpożarowe w klasie odporności ogniowej EIS 60
- 30 Drzwi przeciwpożarowe w klasie odporności ogniowej EI 30
- 30S Drzwi przeciwpożarowe w klasie odporności ogniowej EIS 30
- SZ Drzwi wyposażić w samozamykacz

Zakres robót do wykonania

- Zakres prac rozbiórkowych:
- demontaż drzwi z ościeżnicami,
 - demontaż opraw oświetleniowych,
 - demontaż łączników instalacyjnych,
 - demontaż umywalk wraz z baterią umywalkową,
 - demontaż ustępów,
 - demontaż brodzików prysznicowych wraz z baterią natynkową prysznicową,
 - demontaż wyposażenia toalet, (pojemnik na ręcznik papierowy oraz papier toaletowy),
 - demontaż grzejników żeliwnych,
 - rozebranie posadzek z płytek ceramicznych,
 - rozebranie wykładziny ściennej z płytek,
 - demontaż posadzek z tworzyw sztucznych,
 - zeszkrobanie i zmycie starej farby - ściany i sufity,
 - demontaż krętek ściekowych i krętek wentylacyjnych,
 - rozebranie ścianek z bloczków betonu komórkowego,
 - demontaż instalacji wentylacji,
 - usunięcie, wywiezienie i utylizacja materiałów rozbiórkowych.

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM WSKAZUJĄCY ZMIANY, POWIELANIE, WYKORZYSTYWANIE BEZ ZGODY AUTORA - ZABRONIONE !



WYKONAWCA
BOB Sp. z o.o.
ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 6
05-420 Józefów
NIP: 532 209 67 87
REGON: 520957652

TEMAT
PROJEKT REMONTU POMIESZCZEŃ WRAZ Z
MALOWANIEM DWÓCH KŁATEK SCHODOWYCH
W BUDYNKU SPECJALNEGO OŚRODKA
SZKOLNO-WYCHOWAWCZEGO
NR 2 W OTWOCKU

BRANŻA
ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANA

ADRES
DZ. NR EW. 30 OBR. 83
UL. LITERACKA 8
05 - 400 OTWOCK

INWESTOR
SPECJALNY OŚRODEK SZKOLNO -
WYCHOWAWCZY NR 2 W OTWOCKU
UL. LITERACKA 8
05 - 400 OTWOCK

OPRACOWAŁA
mgr inż. Marta Nejman
PROJEKTOWAŁ
mgr inż. Dominik Frelek
nr upr. MAZ/0298/PWBKb/21

RYSUNEK
RZUT PARTERU -
ROBOTY ROZBÍÓRKOWE

NR RYS.	SKALA	DATA
2	1:100	26.08.2026

26.08.2026