



**BIURO PROJEKTOWE  
Z WYKONAWSTWEM**  
Staszów, ul. Wschodnia 13/17  
tel. 864-26-70

**KONCEPCJA  
PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY BUDYNKU  
mieszkalnego „czworak”  
Z PRZEZNACZENIEM NA BIBLIOTEKĘ I CZYTELNIĘ**

**Lokalizacja: SZYDŁÓW Nr działki 181**

**Inwestor: GMINA SZYDŁÓW**

**Opracował koncepcję:**

**Zygmunt Drzymalski Nr upr. 9/Tbg/90**

**Mgr inż. arch. Piotr Drzymalski**

**Staszów, 10 października 2017**

## **OPIS TECHNICZNY DO KONCEPCJI**

w ramach zadania „Kompleksowej rewitalizacji wyznaczonego obszaru na terenie gminy SZYDŁÓW w celu zapewnienia wysokiej jakości życia mieszkańców.

**Inwestor:** Gmina Szydłów

**Lokalizacja :** Szydłów Nr działki 181

**Koncepcja obejmuje rozbudowę i przebudowę budynku z przeznaczeniem na bibliotekę i czytelnię**

**Z oceny technicznej i inwentaryzacji wynika , że budynek nadaje się do przebudowy i rozbudowy.**

**Stan techniczny budynku średni.**

**W związku z powyższym wymaga oceny poszczególnych elementów budynku.**

**Z przedstawionej koncepcji wynika, że należy dokonać różnego rodzaju rozbiórek i przebudowy z przystosowaniem na w/w obiekt.**

**Fundamenty budynku kamienne z kamienia wapiennego łamanego na zaprawie wapiennej posadowione około 0,80 cm - 1,00 m poniżej poziomu terenu.**

**Fundamenty wymagają remontu tj: podbicia i częściowej wymiany w miejscach zagrzebionych oraz osuszenia i wykonanie izolacji pionowych.**

**Piwnica murowana z kamienia łamanego na zaprawie wapiennej , sklepienie kolebkowe z kamienia wapiennego na zaprawie wapiennej- wymagają remontu, wzmocnienia i izolacji.**

**Ściany parteru mur z cegły marglowo-wapiennej i cementowo-wapiennej na zaprawie wapiennej Z uwagi na brak izolacji poziomej ściany są zagrzebione. oraz częściowo popękane. Z oceny wynika , że część ścian należy rozebrać i ponownie odbudować z cegły palonej pełnej pojedynczej na zaprawie cementowo-wapiennej z zastosowaniem izolacji cieplnej styropian gr 10 cm., mur trójwarstwowy.**

**Od zewnątrz cegła gr 12 cm + 120 cm styropian + mur wewnętrzny 25 cm.**

**Przed wymianą ścian należy wykonać izolację poziomą.**

**Dla właściwej funkcji budynku należy podnieść poziom zerowy posadzki parteru o 37 cm ze względu na podwyższenie drogi i terenu wokół m budynku.**

**Stropy drewniane należy wymienić na stropy gęstożebrowe na belkach żelbetowych przystosowane do przenoszenia obciążeń użytkowych jak dla księgozbiorów, lub strop żelbetowy .**

Zastosować imitację belek drewnianych przez podwieszenie do stropu belek drewnianych o rozstawie co 1,00 m.

**Ściany poddasza** i szczytowe do częściowej wymiany podobnie jak na parterze. Nowe ściany działowe murowane z cegły pojedynczej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej.

Lukarny, ściany szczytowe murowane z cegły.

Kominy- odbudowanie kominów z cegły palonej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Wentylacja w budynku grawitacyjna.

**Konstrukcja dachu drewniana** . Wykonanie nowej konstrukcji dachowej ze względu na biologiczne zniszczenie konstrukcji.

**Pokrycie budynku** dachówka ceramiczna zakładkowa „Marsylka” w kolorze ceglastym.

**Rynny i obróbki** blacharskie z blachy miedzianej.

**Detale i attyka:**

Gzymsy okapowe oraz nad wejściem głównym i pilastry murowane z cegły.

**Tynki wewnętrzne** w całym budynku cementowo-wapienne gładkie kl. III

**Tynki zewnętrzne** cementowo-wapienne kl.III – wyprawa tynkiem gzymsów, pilastrów i cokołów

Cokół wysunięty należy okuć blachą miedzianą.

**Stolarka okienna i drzwiowa** drewniana z drewna naturalnego klejonego , okna z podziałami jak na koncepcji. Kolorystyka stolarki odcień naturalnego dębu.

**Podłogi i posadzki:** projektuje się nowe na parterze , posadzka granitowa, granit polerowany w układzie prostokątów.

Na poddaszu parkiet dębowy.

W sanitariatach posadzka z terrakoty. Ściany z płytek glazurowanych.

**Schody na poddasze** żelbetowe obłożone drewnem dębowym.

Balustrady drewniane

**Sufity na poddaszu** na konstrukcji drewnianej z płyt karton gips z ociepleniem z wełny mineralnej gr 20 cm.

Parapety wewnętrzne granitowe

Parapety zewnętrzne metalowe miedziane.

**Kolorystyka:** ściany zewnętrzne pomalowane na kolor biały farbami akrylowymi zewnętrznymi, ściany wewnętrzne kolor biały akrylowe wewnętrzne .

Posadzka na parterze naturalny granit „Strzelin” . Podłogi na poddaszu kolor naturalny dębu, parapety wewnętrzne naturalny granit.

Podbitki na lukarnach okute blachą miedzianą

Zadaszenie nad wejściem konstrukcji drewnianej z drewna sosnowego.  
W budynku przewiduje się instalacje: elektryczne, wod-kan i c.o. z kotła gazowego dwufunkcyjnego umieszczonego w łazience na poddaszu.

Zestawienie powierzchni po przebudowie

**PARTER**

1. Biblioteka	69,17 m <sup>2</sup>
2. Czytelnia	63,84 m <sup>2</sup>
3. Pom. socjalne	90,76 m <sup>2</sup>
4. WC	5,68 m <sup>2</sup>
5. Sień ze schodami	30,43 m <sup>2</sup>

-----  
Razem 259,88 m<sup>2</sup>

**PODDASZE- powierzchnia netto**

1. Magazyn książek	155,00 m <sup>2</sup>
2. Biuro	23,00 m <sup>2</sup>
3. WC	6,70 m <sup>2</sup>

-----  
Razem 184,70 m<sup>2</sup>

**Dane techniczne budynku:**

- 1. Powierzchnia zabudowy - 243,05 m<sup>2</sup>
- 2. Powierzchnia użytkowa - 444,58 m<sup>2</sup>
- 1. Kubatura budynku po przebudowie 1450,00 m<sup>3</sup>

**Zagospodarowanie przestrzeni wokół budynku:**

Projektuje się utwardzenie dojazdów i placów utwardzonych kostką granitową zgodnie z projektem zagospodarowania.

Nasadzenie licznych krzewów i niska zieleni

Pergola konstrukcji drewnianej.

Ławki drewniane na stelarzu metalowym.

## **OPIS TECHNICZNY I OCENA TECHNICZNA BUDYNKU**

1. Obiekt: BUDYNEK MIESZKALNY /„CZWORAK”/
2. Czas powstania: ok. 1900 r.
3. Miejscowość: Szydłów
4. Adres: ul. Władysława Łokietka 5 nr hipoteczny /dz. 1-181/
5. Przynależność administracyjna: województwo świętokrzyskie, gmina Szydłów
6. Przynależność administracyjna przed 1 VI 1975: województwo świętokrzyskie, powiat staszowski
7. Właściciel i jego adres: Urząd Gminy w Szydłowie, Rynek 31, 28-125 Szydłów
8. Użytkownik i jego adres: j. w. i lokatorzy

9. Autorzy, historia obiektu, określenia stylu:

Brak danych o autorze i dacie budowy. Wyniki analizy stylowej i budowlanej wskazują, iż budynek powstał ok. 1900 roku, prawdopodobnie na miejscu budynku wcześniejszego o znacznie mniejszych rozmiarach, po których pozostały jedynie piwnice, figurującego na lanie z 1823 roku, a /jak wskazuje konstrukcja i materiały budowlane piwnicy/ powstałego około połowy XVIII wieku.

Brak danych o pierwotnych właścicielach i pracach przed 1945 rokiem.

Budynek mieszkalny wielorodzinny, tzw. „czworak”, o skromnej dekoracji elewacji z użyciem form neoklasycystycznych.

10. Opis (sytuacja, materiał i konstrukcja, rzut, bryła, elewacje, wnętrze, wyposażenie, instalacje)

Budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, podpiwniczony częściowo, z poddaszem nieużytkowym. U sytuowany w północnej części centrum Szydłowa, n N ok. 100 m od Rynku.

**MATERIAŁ I KONSTRUKCJA:** Fundamenty- brak danych. W części podpiwniczonej z kamienia wapiennego łamanego w zaprawie wapiennej. Mury- z cegły w zaprawie marglowo wapiennej i cementowo wapiennej/ przebudowy po 1945 r./ Stropy- drewniane z bali z podsufitkami, piwnice nakryte sklepieniami kolebkowymi z łamanego kamienia wapiennego w zaprawie kamiennej. Podłogi- z drewna miękkiego /z desek/. Schody- do piwnicy murowane z kamienia wapiennego łamanego. Okna- drewniane krosnowe podwójne. Drzwi- drewniane płycinowe, częściowo oszklone. Dach- dwuspadowy z naczółkami, więźba drewniana krokwiowo-jętkowa, krycie eternitem falistym na łątach.

**BRYŁA I RZUT:** Bryła zwarta, niesymetryczna, prostopadłościenna, nakryta dachem dwuspadowym z naczółkami, o małym nachyleniu połaci. Układ kalenicowy. Rzut zwarty niesymetryczny, złożony z dwóch nierównej wielkości prostokątów, w układzie dwutraktu o pięciu / od strony frontowej / i sześciu / od strony tylnej / osiach wewnątrz. Nie na osi sięć pierwotnie przelotowa / obecnie przedzielona wbudowana łazienką /, z niej wejście do czterech mieszkań, mieszkanie piąte / jednoizbowe / dostępne bezpośrednio z zewnątrz. Od tyłu budynku obudowane, zewnętrzne schody do piwnicy znajdującej się pod lewą / od strony południowej / osią wewnątrz. Z obu stron budynku wejścia do sieni osłonięte drewnianymi, słupowymi gankami, nakrytymi dwuspadowymi daszkami.

**ELEWACJE:** Otynkowane tynkami gładkimi, całość dekoracji tynku, wszystkie otwory prostokątne. Fasada / elewacja wschodnia / ośmioosiowa niesymetryczna. Okna prostokątne bez opasek. W czwartej osi od strony lewej wejście do budynku osłonięte drewnianą werandą wspartą na czterech słupkach. Wejście i całość elewacji flankują gładkie tokańskie pilastry, dźwigające profilowany gzyms koronujący. W miejscu pierwotnego okna w pierwszej osi od strony lewej wejście dodatkowe do budynku. Elewacja tylna powtarza w lustrzanym odbiciu

wystrój fasady, różnicę stanowią- wsparta na dwóch słupkach drewniana weranda wejścia i prawej strony obudowane, zewnętrzne schody do piwnicy nakryte pulpitowym daszkiem. Elewacja boczna południowa z półszczytem dolnym /pod naczółkiem dachu/ niesymetryczna, w przyziemiu jedno okno z prawej strony, pod szczytem jedno okno centralnie. Elewacja boczna północna, również z półszczytem dolnym /pod naczółkiem dachu/ posiada z lewej strony w przyziemiu prostokątną blendę, w poziomie poddasza jedno okno w szczycie. Znaczna część w przyziemiu zasłonięta drewnianą dobudówką- szopą gospodarczą.

**WYPOSAŻENIE:** W budynku brak elementów wyposażenia architektonicznego.

**INSTALACJE:** Elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna. Ogrzewanie piecami.

#### 11. Prace budowlane i konserwatorskie, ich przebieg i dokumentacja:

1945- Adaptacja budynku haciele biurowe. W latach 1945-1972 w budynku tym mieścił się Urząd Gminy /pierwotnie Gminna Rada Narodowa/. Likwidacja części podziałów wewnętrznych, remont całości.

1972- Ponowna adaptacja budynku na cele mieszkalne. Remont zabezpieczający, wymiana pokrycia dachu.

1988- Podział sieni przelotowej na trzy małe wejściowe sienie i łazienkę ścianami działowymi.

#### 12. Stan zachowania (fundamenty, ściany zewnętrzne, ściany wewnętrzne, sklepienia, stropy, konstrukcje dachowe, pokrycie dachu, wyposażenie i instalacje)

Ogólny stan techniczny budynku- zadawalający. Budynek w całości użytkowany, jednak brak bieżącej konserwacji.

Fundamenty- brak danych.

Mury i ściany wewnętrzne- zawilgocenie w przyziemiu w kilku miejscach ścian zewnętrznych. Zachodzi podejrzenie zakażenia grzybem domowym.

Tynki- kompletne, jednak w przyziemiu od strony zewnętrznej liczne ubytki i uszkodzenia wilgocią.

Stropy- brak widocznych uszkodzeń czy zniszczeń

Podłogi- jak wyżej.

Stolarka okienna i drzwiowa- jak wyżej.

Schody- /do piwnicy/ liczne drobne ubytki i zniszczenia eksploatacyjne.

Dach- więźba i pokrycie kompletne, brak widocznych śladów przecieków.

Instalacje- kompletne, sprawne.

#### 13. Najpilniejsze postulaty konserwatorskie

Konieczne wykonanie analizy mykologicznej celem ustalenia, czy nie zachodzi w murach zakażenie grzybem domowym, następnie ew. podjęcie koniecznych działań. Wykonanie izolacji fundamentów.

Budynek zasługuje na ochronę konserwatorską.

14. Kubatura: 1033,6 m<sup>3</sup> bez piwnic i poddasza.

15. Powierzchnia użytkowa: 187,9 m<sup>2</sup> bez piwnic i poddasza

16. Przeznaczenie pierwotne: Budynek mieszkalny.

17. Użytkowanie obecne: Budynek mieszkalny.

## ***OCENA TECHNICZNA OBIEKTU***

Budynek w średnim stanie technicznym. Fundamenty z kamienia przeznacza się do częściowej wymiany i podbicia, osuszenia i wykonania izolacji pionowej przeciwwilgociowej. Ściany parteru z cegły częściowo zagrzybione, przeznacza się do odbudowy z cegły jako mur trójwarstwowy z ociepleniem wewnątrz ściany. Stropy drewniane na belkach przeznacza się do wymiany na betonowe lub gęstożebrowe. Stolarka okienna i drzwiowa całkowicie do wymiany. Podłogi do wymiany na nowe. Konstrukcja dachowa drewniana zniszczona biologicznie przeznaczona do wymiany. Z uwagi na zabytkowy obiekt na każdym etapie przebudowy i rozbudowy trzeba ocenić poszczególne elementy budynku. Budynek nadaje się do rozbudowy i przebudowy oraz zmiany funkcji z mieszkalnej na usługową.