



---

**Studio S1**

Marek Stojanowski, 43-300 Bielsko-Biała, ul. Lubelska 22  
tel. 604 667 042, e-mail: marek.stojanowski@poczta.fm; <http://www.stojanowski.pl>

---

**KONCEPCJA PRZEBUDOWY I ZMIANY  
SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW  
BYŁEGO ZESPOŁU SZKÓŁ SPECJALNYCH**

w Czechowicach - Dziejicach  
przy ul. Legionów 59

**BUDYNEK "B"**

**adres obiektu:** Czechowice - Dziejice  
ul. Legionów 59  
dz. nr 697/30  
obręb Czechowice

**inwestor:** Gmina Czechowice - Dziejice  
Administracja Zasobów Komunalnych  
ul. Legionów 85  
43-502 Czechowice - Dziejice

**opracowanie:** mgr inż. arch. Marek Stojanowski

---

Bielsko-Biała czerwiec 2018 r.

## **TECZKA ZAWIERA**

### **I. OPIS TECHNICZNY**

1. Przedmiot opracowania.
2. Podstawa opracowania.
3. Dane techniczne obiektu.
4. Lokalizacja obiektu.
5. Opis obiektu.
6. Założenia projektowe
7. Zakładane rozwiązania ogólnobudowlane i wykończeniowe
8. Instalacje

### **II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA - INWENTARYZACJA**

- |                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| 1. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU | skala 1:500 |
| B1. RZUT PIWNICY                   | skala 1:50  |
| B2. RZUT PARTERU                   | skala 1:50  |
| B3. RZUT PIĘTRA                    | skala 1:50  |
| B4. RZUT STRYCHU                   | skala 1:50  |
| B4. RZUT DACHU                     | skala 1:100 |

## OPIS

### 1. Przedmiot opracowania

Opracowanie dotyczy zmiany sposobu użytkowania budynku "B" byłego Zespołu Szkół Specjalnych w Czechowicach - Dzierżycach przy ul. Legionów 59 (dz. nr 697/30, obr. Czechowice) na potrzeby biurowe Administracji Zasobów Komunalnych.

### 2. Podstawa opracowania

- Zlecenie.
- Wizja lokalna w terenie, dokumentacja fotograficzna.

### 3. Dane techniczne

#### 3.1.

	wartość istniejąca	wartość projektowana	Przyrost / ubytek
<b>pow. netto</b>	<b>860,73 m<sup>2</sup></b>	<b>855,72 m<sup>2</sup></b>	<b>- 5,01 m<sup>2</sup></b>
<b>pow. użytkowa</b>	<b>697,32 m<sup>2</sup></b>	<b>671,30 m<sup>2</sup></b>	<b>-26,02 m<sup>2</sup></b>
<b>pow. ruchu</b>	<b>163,41 m<sup>2</sup></b>	<b>184,42 m<sup>2</sup></b>	<b>21,01 m<sup>2</sup></b>
<b>pow. zabudowy</b>	<b>462,50 m<sup>2</sup></b>	<b>457,05 m<sup>2</sup></b>	<b>-5,45 m<sup>2</sup></b>
<b>wysokość budynku max.</b>	<b>ok. 12,25 m</b>	<b>ok. 12,25 m</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2. Wykaz pomieszczeń oraz zestawienie powierzchni

##### PIWNICA

Lp	Nazwa pomieszczenia	powierzchnia (m <sup>2</sup> )
0.01	Komunikacja	13,43 m <sup>2</sup>
0.02	Piwnica	10,16 m <sup>2</sup>
0.03	Piwnica	52,02 m <sup>2</sup>
0.04	Piwnica	15,18 m <sup>2</sup>
0.05	Piwnica	12,88 m <sup>2</sup>
0.06	Piwnica	38,20 m <sup>2</sup>
	<b>RAZEM</b>	<b>141,87 m<sup>2</sup></b>

##### PARTER

Lp	Nazwa pomieszczenia	powierzchnia (m <sup>2</sup> )
1.01	Komunikacja	21,55 m <sup>2</sup>
1.02	Komunikacja	17,13 m <sup>2</sup>
1.03	Aneks kuchenny / Jadalnia	10,65 m <sup>2</sup>
1.04	WC niepełnosprawnych	9,39 m <sup>2</sup>
1.05	Pomieszczenie biurowe	15,96 m <sup>2</sup>
1.06	Pomieszczenie biurowe	18,68 m <sup>2</sup>

1.07	Komunikacja	4,01 m <sup>2</sup>
1.08	Pomieszczenie biurowe	38,52 m <sup>2</sup>
1.09	Pomieszczenie biurowe	14,42 m <sup>2</sup>
1.10	Pomieszczenie biurowe	19,27 m <sup>2</sup>
1.11	Komunikacja	6,23 m <sup>2</sup>
1.12	Komunikacja	15,59 m <sup>2</sup>
1.13	Komunikacja	26,16 m <sup>2</sup>
1.14	Pomieszczenie biurowe	39,23 m <sup>2</sup>
1.15	Pomieszczenie biurowe	14,77 m <sup>2</sup>
1.16	Pomieszczenie biurowe	19,27 m <sup>2</sup>
1.17	Komunikacja	3,76 m <sup>2</sup>
1.18	Kasa	6,30 m <sup>2</sup>
1.19	Pomieszczenie biurowe	29,24 m <sup>2</sup>
1.20	Magazyn podręczny	7,47 m <sup>2</sup>
1.21	WC damskie	6,11 m <sup>2</sup>
1.22	WC męskie	5,20 m <sup>2</sup>
1.23	Wiatrołap	2,90 m <sup>2</sup>
1.24	Komunikacja	4,12 m <sup>2</sup>
	<b>RAZEM</b>	<b>352,93 m<sup>2</sup></b>

### PIĘTRO

Lp	Nazwa pomieszczenia	powierzchnia (m <sup>2</sup> )
2.01	Komunikacja	26,91 m <sup>2</sup>
2.02	Sekretariat	16,29 m <sup>2</sup>
2.03	Pomieszczenie biurowe (dyrekcja)	25,72 m <sup>2</sup>
2.04	Sala konferencyjna	28,12 m <sup>2</sup>
2.05	Komunikacja	18,91 m <sup>2</sup>
2.06	Pomieszczenie biurowe	39,90 m <sup>2</sup>
2.07	Pomieszczenie biurowe	13,73 m <sup>2</sup>
2.08	Pomieszczenie biurowe	13,15 m <sup>2</sup>
2.09	Pomieszczenie biurowe	14,01 m <sup>2</sup>
2.10	Komunikacja	17,69 m <sup>2</sup>
2.11	Pomieszczenie biurowe	13,50 m <sup>2</sup>
2.12	Pomieszczenie biurowe	14,46 m <sup>2</sup>
2.13	Pomieszczenie biurowe	12,29 m <sup>2</sup>
2.14	Pomieszczenie biurowe	20,30 m <sup>2</sup>
2.15	Komunikacja	22,36 m <sup>2</sup>
2.16	Pokój socjalny	12,36 m <sup>2</sup>
2.17	Pomieszczenie biurowe	15,53 m <sup>2</sup>
2.18	Pomieszczenie biurowe	16,26 m <sup>2</sup>

2.19	WC damskie	8,81 m <sup>2</sup>
2.20	WC męskie	10,62 m <sup>2</sup>
	<b>RAZEM</b>	<b>360,92 m<sup>2</sup></b>

	<b>OGÓŁEM</b>	<b>855,72 m<sup>2</sup></b>
--	---------------	-----------------------------

#### **4.\_\_\_\_ Lokalizacja obiektu**

Budynek stanowi jeden obiektów byłego Zespołu Szkół Specjalnych nr 4 w Czechowicach-Dziedzicach przy ulicy Legionów 59 na działce nr 697/30.

#### **5.\_\_\_\_ Opis obiektu**

##### **5.1 Opis ogólny**

Przedmiotowy budynek znajduje się w centralnej części działki, wejście główne do budynku znajduje się od strony parkingu (placu pomiędzy budynkami). Budynek został wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

Obiekt pochodzący z początku XX wieku. Budynek trzy kondygnacyjny (piwnica, parter, piętro, strych) częściowo podpiwniczony. Murowany, stropy drewniane, sklepienia ceglane i ceglane Kleina. Schody żelbetowe. Brak ocieplenia elewacji. Dwa wejścia do budynku, jedno od strony parkingu miejskiego (elewacja zachodnia), drugie do klatki schodowej od strony placu wewnętrznego (elewacja wschodnia).

Wizja lokalna, inwentaryzacja oraz stare mapy wykazują, że budynek został rozbudowany o dwie części zamykające rzut w nieregularny prostokąt. Piwnice są tylko w części nowszej budynku. Zejście do piwnicy z klatki schodowej. Strop piwnicy jako strop Kleina typ ciężki.

Więźba dachowa ciesielska tradycyjna płatwiowo-kleszczowa nad główną częścią budynku oraz płatwiowo-krokwiowa nad rozbudową. Pokrycie dachu blachą ocynkowaną łączoną na rąbek oraz blachą trapezową.

##### **5.2 Konstrukcja obiektu**

Fundamenty - budynek jest posadowiony na ławach prawdopodobnie kamiennych lub ceglanych oraz betonowych.

Ściany piwnic - ściany piwnicy w części pierwotnej kamienne, w części nowszej wykonane z cegły pełnej.

Ściany - murowane z cegły pełnej.

Ściany działowe - murowane z cegły pełnej oraz lekkie z płyt g-k.

Stropy nad piwnicą - nad piwnicą stropy Kleina typ ciężki.

Stropy nad parterem - w części najstarszej drewniane oraz jako sklepienie ceglane oparte na belkach stalowych.

Stropy nad piętrem - w części najstarszej drewniane oraz jako sklepienie ceglane oparte na belkach stalowych, w nowszej strop Kleina.

Schody - schody w konstrukcji żelbetowej.

Konstrukcja dachu - konstrukcja więźby dachowej płatwiowo-kleszczowa.

Kominy - murowane z cegły, w części ponad połączą stalowe.

## **6. \_\_\_\_\_ Założenia projektowe**

Inwestycja zakłada zmianę sposobu użytkowania budynku. Projektowany budynek będzie pełnić funkcję administracyjną. W obiekcie zakłada się lokalizację pomieszczeń biurowych Administracji Zasobów Komunalnych w Czechowicach - Dziedzicach.

Prace remontowe polegają na kompleksowym remoncie pomieszczeń, w tym wymianie instalacji, dostosowaniu pomieszczeń do nowych potrzeb i do obowiązujących przepisów budowlanych w tym dotyczących warunków ochrony przeciwpożarowej.

Dostępność dla osób niepełnosprawnych - zakłada się dostępność wszystkich kondygnacji dla osób niepełnosprawnych poprzez montaż dźwigu osobowego.

## **7. \_\_\_\_\_ Zakładane rozwiązania ogólnobudowlane i wykończeniowe**

### **ścianki działowe**

zakłada się wydzielenie pomieszczeń i lokali poprzez:

- ścianki działowe typu lekkiego z płyt gipsowo - kartonowych na ruszcie metalowym.
- ścianki działowe murowane z cegły pełnej, pustaka pgs,
- uzupełnienia istniejących ścian murowanych z cegły ceramicznej pełnej,

### **wykładziny ścienne /wewn./**

wyprawa – tynk cem. – wapienny. W pomieszczeniach higieniczno – sanitarnych przewiduje się okładzinę ceramiczną do wysokości min. 2,0 m.;

w aneksie kuchennym przewiduje się okładzinę ceramiczną nad blatami do wysokości min. 1,6 m;

w korytarzach, klatce schodowej przewiduje się wykończenie ścian farbą zmywalną odporną na szorowanie do wysokości 1,2 m.

### **podłogi i posadzki**

projektowane posadzki:

- panele podłogowe,
- płytki gresowe,
- miejscowe naprawy, uzupełnienia oraz czyszczenie całej powierzchni posadzki,

### **sufity**

demontaż istniejących sufitów oraz skucie tynku z całości sufitów, wszystkie drewniane stropy nad parterem i piętrem należy zabezpieczyć ogniochronnie.

## **izolacja termiczna**

dach – wełna mineralna

## **izolacja przeciwwilgociowa**

- w pomieszczeniach narażonych na wilgoć - izolacja powłokowa - zgodnie z wybranym aprobowanym systemem.
- miejscowe wykonanie izolacji poziomej metodą iniekcji niskociśnieniowej
- w pomieszczeniach piwnicznych - skucie, do wysokości 1,0 m, istniejącego tynku i zastosowanie tynku renowacyjnego,

## **stolarka**

- ◆ Zakłada się:
- ◆ wymianę stolarki drzwiowej i okiennej:
  - Drzwi – zewnętrzne - systemowe, (szkło bezpieczne),
  - Drzwi – zewnętrzne – renowacja istniejącej stolarki,
  - Drzwi – wewnętrzne – płycinowe, okucia systemowe,
  - Okna – (przeszklenie szkło niskoemisyjne), odtwarzające historyczne proporcje i podziały, kolor biały, utrzymane w jednolitej kolorystyce,
- ◆ wymianę wszystkich parapetów zewnętrznych na stalowe,
- ◆ wymianę wszystkich parapetów wewnętrznych,

## **remont elewacji**

- a) usunięcie wszystkich tynków które wykazują całkowitą lub znaczącą niesprawność (spękane, odspojone, puste, spudrowane itp.),
- b) zachować w 100% detal sztukatorski,
- c) odtworzyć i zrekonstruować wszystkie brakujące elementy architektoniczno-sztukatorskie, w tradycyjnej technologii,
- d) oczyszczenie powierzchni kamiennych w celu ich odświeżenia i wyeksponowania,
- e) wykonanie nowego tynku - gotowy do stosowania tynk renowacyjny,
- f) wymiana wszystkich obróbek blacharskich elewacji,
- g) przebudowa i naprawa kominów w części nad dachem,
- h) malowanie tynków elewacji przy użyciu atestowanych farb elewacyjnych,

## **prace uzupełniające**

- a) przełożenie istniejących, uzupełnienie, wymianę uszkodzonych elementów rynien i rur spustowych,
- b) wymiana nawierzchni,
- c) modernizacja schodów wejścia,

## **8. Instalacje**

### **instalacja elektryczna**

Wymiana i przebudowa instalacji wewnętrznej budynku.

Instalacje elektroenergetyczne zaprojektowane zgodnie z warunkami technicznymi normy: PN-IEC 60364. Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych. Obowiązuje wyposażenie w oświetlenie awaryjne - oświetlenie ewakuacyjne. Należy zapewnić oświetlenie zgodne z Polską Normą.

### **instalacja wodno-kanalizacyjna**

Wymiana i przebudowa instalacji wewnętrznej budynku.

Rozprowadzenie instalacji wody zimnej. Zimna i ciepła woda doprowadzona do wszystkich punktów: zlewów, umywalek, natrysków.

Ciepła woda przygotowywana przy użyciu kotła gazowego.

Kanalizacja sanitarna - do sieci miejskiej.

Odwodnienie dachu - bez zmian.

### **instalacja centralnego ogrzewania**

Wymiana i przebudowa instalacji wewnętrznej budynku.

Niskotemperaturowe centralne ogrzewanie wodne z grzejnikami stalowymi płytowymi wyposażonymi w termostatyczne zawory grzejnikowe. Instalacja c.o. wykonana w systemie tradycyjnego rozprowadzenia czynnika grzewczego. Instalacja co zasilana z kotła gazowego.

### **instalacja gazowa**

Zakłada się wykonanie przyłącza gazowego do budynku oraz wykonanie wewnętrznej instalacji gazu.

### **instalacja odgromowa**

Budynek chronić instalacją odgromową wykonaną zgodnie z warunkami technicznymi normy: PN-EN 62305.

### **wentylacja**

Zakłada się układ wentylacji mechanicznej nawiewno - wyciągowej z wymiennikiem.