

# INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA

Nazwa: Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana istniejącego budynku  
zlokalizowanego przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 9 w Radomiu na działce  
nr 82/1

Adres: ul. gen. Leopolda Okulickiego 9, 26-600 Radom

Numer działki: dz. nr 82/1, obręb 0050 Radom

Inwestor: Muzeum im. Jacka Malczewskiego, 26-600 Radom, Rynek 11

Data wykonania: Sierpień 2023

Branża	Imię i Nazwisko	Nr uprawnień	Podpis
Opracował:	Piotr Wolarek	MAP/0174/POOK/09	
Sporządził:	Patrycja Malisz		

## Spis zawartości

1. Strona tytułowa inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej
2. Spis zawartości
3. Uprawnienia projektowe wraz z zaświadczeniem o przynależności do Izby Zawodowej projektantów /kopia/
4. Opis techniczny
  - 4.1. Część opisowa
  - 4.2. Załącznik fotograficzny
  - 4.3. Część rysunkowa

## 4. Opis techniczny

### 4.1 Część opisowa

#### 4.1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku Willi Zabiełły zlokalizowanego w Radomiu na działce nr 82/1 obr.0050 Radom, przy ulicy gen. Leopolda Okulickiego. Obiekt obecnie jest pustostanem, wcześniej pełnił funkcję leczniczą – przychodnia psychiatryczna.

Obiekt jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem 388/A/88 z dnia 01.07.1988r. Z dostępnych informacji wynika, że budynek został wzniesiony w drugiej połowie XIX wieku. Budynek zlokalizowany jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej – zespół urbanistyczno-architektoniczny z IX-XIX w. wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Radomiu pod numerem 410/A-89 z dnia 14.09.1989r.

Przedmiotowa działka znajduje się w granicach obszaru „Parku Kulturowego Stary Radom”, uchwała nr 170/2011 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 sierpnia 2011 r. Działka znajduje się w strefie „B” określonej przez ww. uchwałę. Ponadto teren objęty jest zapisami planistycznymi Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru „Stare Miasto”, uchwała nr 607/2018 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 27 lutego 2018 r.



Rys. 1 Fragment Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Stare Miasto” obejmujący opracowywany budynek na terenie oznaczonym jako U/MW.2.

#### 4.1.2. Istniejący stan zagospodarowania działki.

Na przedmiotowej działce 82/1 znajduje się wyłącznie budynek Willi Zabiełty. Na całej długości wewnątrz budynku znajdują się schody zewnętrzne prowadzące do wejścia głównego do budynku. Na elewacji północnej znajduje się istniejący zestaw złączowo-pomiarowy. OD strony północnej wykonana jest częściowo opaska betonowa przy budynku. Z uwagi na różnicę poziomów pomiędzy budynkiem a chodnikiem na terenie biologicznie czynnym występuje skarpa. Od strony zachodniej przy budynku znajduje się teren biologicznie czynny odgrodzony ogrodzeniem z trzech stron. OD strony wschodniej oraz południowej bezpośrednio przy budynku przebiega granica działki. Wzdłuż tych granic działki. Na działce sąsiedniej prowadzone jest ogrodzenie ażurowe na fundamencie betonowym.

Działka graniczy z działkami:

- od południa oraz wschodu działka nr 82/2 o funkcji mieszkaniowej-wielorodzinnej;
- od północy działka nr 139,4 będąca działką drogową;
- od zachodu działka nr 80/3 będąca działką niezabudowaną o użytku usługowo-mieszkaniowym wielorodzinnym.

#### 4.1.3. Informacje ogólne o budynku

Budynek podlegający opracowaniu jest obecnie nieużywany, wcześniej pełnił on funkcję przychodni psychiatrycznej. Budynek posiada 2 kondygnacje nadziemne w tym jedną stanowi poddasze. Budynek jest w pełni podpiwniczony.

Budynek posiada jedną klatkę schodową stanowiącą komunikację pionową. Jeden bieg wraz ze spocznikiem wykonane są w konstrukcji betonowej. Pozostałe biegi wraz ze spocznikami wykonane są w konstrukcji drewnianej. Z klatki schodowej prowadzone są korytarze łączące pomieszczenia budynku z klatką schodową. W budynku znajdują się 2 wyjścia – wyjście główne z kondygnacji parterowej oraz wyjście z klatki schodowej znajdujące się na spoczniku między kondygnacją parteru i piwnicy. Do wejścia głównego z chodnika ogólnodostępnego prowadzą schody kamienne będące w złym stanie technicznym. Budynek posiada dach wielospadowy przekryty blachą mocowaną na warstwie deskowania. Blacha pokryta jest papą bitumiczną. Konstrukcja dachu jest drewniana w układzie płatwiowo-jętkowym z zastrzałami. Ściany nośne budynku wykonane są w konstrukcji murowanej na fundamentach również murowanych. Budynek nie posiada hydroizolacji pionowej ani poziomej. W związku z tym ściany są mocno zawilgocone, porażone biologicznie oraz zasolone. Ściany wymagają osuszenia oraz zdezynfekowania. Ściany działowe wykonane są w konstrukcji drewnianej oraz gipsowo-kartonowej. Strop nad kondygnacją parteru jest stropem drewnianym. Nad kondygnacją piwnicy występują 2 rodzaje stropów – stropy kolebkowe z cegły pełnej oraz stropy na belkach stalowych typu Kleina. W budynku zachowała się duża liczba zabytkowej stolarki okiennej i drzwiowej. Stolarka w większości zachowała się w dobrym stanie technicznym. Nie zachowały się pierwotne klamki z sztyldami. Oryginalna galanteria mosiężna zachowała się w części pierwotnych okien. Ściany wykończone są wyprawą tynkarską oraz malowane. W pomieszczeniu 0.24 po wykonaniu odkrywki stropu kolebkowego odkryto pierwotną warstwę podłogi z desek drewnianych. W związku z powyższym zakłada się występowanie desek drewnianych w części pozostałych pomieszczeń na kondygnacji parterowej oraz w skrzydle wschodnim na kondygnacji poddasza.

Na elewacjach zachowana jest zaprawa szlachetna barwiona w masie. Na elewacji frontowej zachowało się boniowanie oraz detale architektoniczne. Detal w formie gzymsu zachował się również na elewacji tylnej (południowa). Na elewacji frontowej zachował się pierwotny żeliwny balkon.

#### 4.1.4. Charakterystyczne parametry

Liczba kondygnacji:	2 nadziemne oraz 1 podziemną
Powierzchnia zabudowy:	363,87 m <sup>2</sup>
Szerokość budynku:	16,25 m

Długość budynku: 23,44 m  
Powierzchnia użytkowa: 810,46 m<sup>2</sup>  
Wysokość do kalenicy: 9,30 m

<b>Zestawienie pomieszczeń użytkowych - piwnica</b>		
<b>Nr. pomieszczenia</b>	<b>Rodzaj pomieszczenia</b>	<b>Powierzchnia [m2]</b>
-1.1	Klatka schodowa	22,46
-1.2	Pom. gospodarcze	19,31
-1.3	Korytarz nr 1	15,06
-1.4	Pom. gospodarcze	16,50
-1.5	Pom. gospodarcze	17,75
-1.6	Korytarz 2	12,66
-1.7	Pom. gospodarcze	46,93
-1.8	Pom. gospodarcze	18,33
-1.9	Pom. gospodarcze	18,33
-1.10	Pom. techniczne	15,16
-1.11	Pom. gospodarcze	21,71
-1.12	Pom. gospodarcze	22,75
<b>SUMA POWIERZCHNI</b>		<b>246,95</b>

<b>Zestawienie pomieszczeń użytkowych – parter</b>		
<b>Nr. pomieszczenia</b>	<b>Rodzaj pomieszczenia</b>	<b>Powierzchnia [m2]</b>
0.1	Wiatrołap	1,20
0.2	Hall	17,55
0.3	Korytarz	23,68
0.4	Korytarz	16,50
0.5	Pokój	9,03
0.6	Pokój	7,89
0.7	Pokój	14,28
0.8	Pokój	10,38
0.9	Magazyn podręczny	3,50
0.10	Pokój	12,52
0.11	Pokój	12,51
0.12	Pokój	8,94
0.13	Pokój	10,88
0.14	WC	2,50
0.15	Pokój	11,52
0.16	Schowek	0,70
0.17	Korytarz	10,06
0.18	Pokój	11,86

0.19	Korytarz	7,58
0.20	Klatka schodowa	13,07
0.21	Schówek	3,39
0.22	Schówek	2,23
0.23	Schówek	3,55
0.24	Pokój	20,13
0.25	Pokój	17,31
0.26	Korytarz	7,57
0.27	WC	2,13
SUMA POWIERZCHNI		262,46

Zestawienie pomieszczeń użytkowych - poddasze		
Nr. pomieszczenia	Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia [m2]
1.1	Klatka schodowa + korytarz	35,20
1.2	Strych nr 1	107,63
1.3	Przedpokój	8,76
1.4	Pom. socjalne	20,92
1.5	Pokój	23,05
1.6	Pokój	9,55
1.7	Pokój	31,10
1.8	WC	1,36
1.9	Łazienka	5,33
1.10	Strych nr 2	58,15
SUMA POWIERZCHNI		301,05

#### 4.1.5. Informacje o wpisie do rejestru zabytków

Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana dotyczy obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 388/A/88 z dnia 01.07.1988r. oraz podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Budynek zlokalizowany jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej – zespół urbanistyczno-architektoniczny z IX-XIX w. wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Radomiu pod numerem 410/A-89 z dnia 14.09.1989r. oraz podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.



#### 4.2. Załącznik fotograficzny



Fot.1. Widok elewacji frontowej (północnej), źródło: Internet



Fot.2. Drzwi wejściowe, źródło: własne





Fot.3. Widok elewacji wschodniej, źródło: własne



Fot.4. Widok elewacji południowej, źródło: Internet





Fot.5. Widok elewacji zachodniej, źródło: własne



Fot.6.-7. Okno elewacji frontowej z widocznym pęknięciem, źródło: własne





Fot.8.+9. Balkon elewacja frontowa (lewo) oraz elewacja tylna (prawo), źródło: własne



Fot.10. Okno balkonowe, poddasze, źródło: własne



Fot.11.+12. Drzwi zabytkowe, poddasze, źródło: własne



Fot.13. Drzwi zabytkowe, parter, źródło: własne





Fot.14.+15. Ogrózenie działki sąsiedniej, narożnik wschodnio-północny, źródło: własne



Fot.16.+17. Pierwotna podłoga drewniana, pom. 0.24, źródło: własne





Fot.18.+19. Korytarz piwnica pom. -1.6 (lewo) oraz -1.3 (prawo), źródło: własne



Fot.20. Odkrywka fundamentu, pom. -1.7, źródło: własne



Fot.20. Pomieszczenie -1.8, widok narożnika wschodnio-południowego, źródło: własne



Fot.21. Fragment zawalonego stropu, pom. 0.5, źródło: własne



#### 4.3. Część rysunkowa

RZUT PIWNIC .....	I-01
RZUT PARTERU .....	I-02
RZUT PODDASZA .....	I-03
ELEWACJE .....	I-04
ELEWACJE .....	I-05
INWENTARYZACJA – DRZWI WEJŚCIOWE .....	IS-01
INWENTARYZACJA – DRZWI WIATROŁAPU .....	IS-02
INWENTARYZACJA – DZ1, DZ2, DZ3 .....	IS-03
INWENTARYZACJA – DZ4 .....	IS-04
INWENTARYZACJA – DZ5 .....	IS-05
INWENTARYZACJA – DZ6 .....	IS-06
INWENTARYZACJA – DZ7, DZ8 .....	IS-07
INWENTARYZACJA – DZ9 .....	IS-08
INWENTARYZACJA – DZ10 .....	IS-09
INWENTARYZACJA – OZ1 .....	IS-10
INWENTARYZACJA – OZ2 .....	IS-11
INWENTARYZACJA – OZ3 .....	IS-12
INWENTARYZACJA – OZ4 .....	IS-13
INWENTARYZACJA – OZ5 .....	IS-14
INWENTARYZACJA – OKNO LUKARNY .....	IS-15
INWENTARYZACJA – BALUSTRADA .....	IS-16