

# BIURO INŻYNIERSKIE - ANTOSIK

02-443 WARSZAWA, ul. Ciszewska 3/4, tel. 600 33 36 39 , 606 71 67 55

email:antosikspolka@gmail.com

## PROGRAM BADAŃ ARCHITEKTONICZNYCH

### TEMAT:

Program badań architektonicznych dla budynku „CZWORAKI” dawnego Sanatorium Miasta Stołecznego Warszawy tj Kompleksu Zabudowań Adminstracyjno – Gospodarczych Zlokalizowanych Przy Ul. Reymonta 83/91 Na Terenie Mazowieckiego Centrum Leczenia Chorób Płuc I Gruźlicy ( MCLChPiG) W Otwocku.

### ADRES:

**MCLChPiG**

**05-400 OTWOCK, UL .REYMONTA 83-91**

**Działka NR. EWID. nr 1/11 obręb 73 w OTWOCKU**

### ZAMAWIAJĄCY:

**MAZOWIECKIE CENTRUM LECZENIA CHOROÓB PŁUC I GRUŻLICY**

**UL. NARUTOWICZA 80, 05-400 OTWOCK**

### OPRACOWALI:

mgr inż. Arch.Eliza Wysocka Upr. Bud. MA/023/06 (spec. Architektoniczna)

Warszawa 15 Luty 2023

## **SPIS TREŚCI**

I. CZĘŚĆ OPISOWA.....	3
1. Przedmiot i cel opracowania.....	3
2. Opis obiektu.....	3
2.1. Zagospodarowanie terenu.....	3
2.2. Budynki.....	4
3. Program badań.....	4
3.1. Prace przygotowawcze.....	4
3.2. Prace badawczo-terenowe.....	4
3.3. Prace analityczne.....	6
3.4. Prace redakcyjno-dokumentacyjne.....	6
II. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.....	7
III. UPRAWNIENIA, ZAŚWIADCZENIA .....	8

# **I. CZĘŚĆ OPISOWA**

## **1. Przedmiot i cel opracowania**

Przedmiotem opracowania jest program badań architektonicznych budynku „Czworaki” tj. Kompleksu Administracyjno - Gospodarczego, usytuowanego na terenie Mazowieckiego Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy przy ulicy Reymonta 83/91 w Otwocku na działce nr 1/11 z obrębu 73.

Celem badań architektonicznych jest rozpoznanie pierwotnej formy budowlanej zabytku i struktury oraz jego kolejnych przekształceń. Głównym i nadrzędnym celem badań architektonicznych jest zidentyfikowanie oraz zweryfikowanie wszelkich wartości materialnych i niematerialnych w nim zawartych, które należy zachować. Rozpoznanie historyczno-architektoniczne obiektu będzie prowadzić do analizy wartości zabytku niezbędnej do zapewnienia właściwej ochrony zabytku i wyznaczającego właściwe ramy dopuszczalnej ingerencji w oryginalną substancję zabytku w trakcie wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich czy remontowych, a w szczególności związanych z przystosowaniem zabytku do nowej funkcji.

Badania architektoniczne będą prowadzone wraz z ekspertyzą stanu technicznego budynku.

## **2. Opis obiektu**

Obiekt zabytkowy w Otwocku stanowiący element dawnego kompleksu sanatoryjnego – przedwojennego miasteczka chorych. Budynek mieszkalno-gospodarczy zwany „czworaki” pochodzi z 1928 roku (lub początku wieku). Od wielu lat wyłączony z użytkowania pozostaje w bardzo złym stanie technicznym. Rewitalizacja to sposób na uchronienie obiektu przed postępującym niszczeniem. Propozycja zakłada także nadanie nowych funkcji użytkowych polegających na utworzeniu w obiekcie Centrum Rehabilitacji Oddechowej. W 2023 zaplanowano opracowanie ekspertyzy technicznej, programu prac konserwatorskich oraz opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej, a w latach 2024-2025 roboty budowlano-montażowe. W obiekcie przeprowadzony zostanie remont, zabudowa tarasu i przebudowa ścian działowych zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi.

### **2.1. Zagospodarowanie terenu**

Zabytkowy budynek „Czworaki” tj. Kompleks Administracyjno - Gospodarczy, usytuowany jest na terenie Mazowieckiego Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy przy ulicy Reymonta 83/91 w Otwocku na działce nr 1/11 z obrębu 73. Wydzielony obszar zagospodarowania terenu objęty inwestycją położony jest w północno-wschodniej części MCLChPiG i obejmuje powierzchnię ok. 4000 m<sup>2</sup>, w tym zabudowy 760 m<sup>2</sup>. Teren

zagospodarowania, jest terenem prawie płaskim, przylegającym do dróg wewnętrznych terenu Centrum.

## **2.2. Budynki**

Zabytkowy budynek „Czworaki” tj. Kompleks Administracyjno - Gospodarczy jest on jednokondygnacyjnym budynkiem z poddaszem (obecnie nieużytkowym) w kształcie litery C z otwartym dziedzińcem od strony południowej. Budynek, o bardzo zróżnicowanym kształcie składający się z kilku brył, na południowych końcach budynek zwieńczony jest pawilonikami („basztami”). Wschodnia „baszta” jest podpiwniczona. Budynek Wykonany jest z elementów ceramicznych (cegły) i dachach (wieżbie) o konstrukcji drewnianej, pokrytych dachówkami ceramicznymi. Pawilon wyposażony jest w instalacje elektryczne. Konstrukcje dachowe można uznać za unikalne. Są one usytuowane na kilku różnych poziomach. Budynek jest otynkowany.

Kubatura budynku to  $\sim 4500 \text{ m}^3$ , a powierzchnia użytkowa wynosi  $\sim 554 \text{ m}^2$ .

## **3. Program badań**

Badania architektoniczne będą prowadzone trybie w czterech etapów:

- Prace przygotowawcze;
- Prace badawczo-terenowe;
- Prace analityczne;
- Prace redakcyjno-dokumentacyjne.

### **3.1. Prace przygotowawcze**

Prace przygotowawcze obejmą zgromadzenie danych dotyczących obiektu, dokumentacji technicznej, materiałów archiwalnych i zdjęć.

### **3.2. Prace badawczo-terenowe**

Prace badawczo terenowe obejmą:

- inwentaryzację architektoniczną i konserwatorską wraz z detalami architektonicznymi i ozdobnymi;
- badanie układu architektonicznego budynku i otoczenia;
- badania pomiarowe cegieł w tym badania układów cegieł i ich klasyfikacja;
- badania sposobu obróbki spoin muru;
- badania struktury wnętrza muru;
- badanie układu murów i rozpoznanie murów pierwotnych i wtórnych;
- badanie stanu murów i ścian;

- badanie układu funkcjonalnego budynku w kontekście zmian i stanu istniejącego;
- badania zapraw, narzutów i wypraw tynkarskich;
- badania analityczne profilowań elementów wyposażenia architektonicznego;
- badania układów konstrukcji i ciesielskich więźby wraz z badaniem jej stanu;
- badanie układu stropów wraz ze sprawdzeniem ich stanu oraz przekrojów i struktury;
- badanie struktury posadzek drewnianych i pozostałych wraz z określeniem ich stanu i przydatności do dalszej eksploatacji;
- badanie fundamentów pod kątem ich stanu i oryginalności wykonania;
- badania techniki obróbki elementów drewnianych;
- badania połączeń ciesielskich i stolarskich więźby, stropu i innych elementów drewnianych;
- badanie elementów drewnianych pod kątem korozji biologicznej;
- badanie stolarki okiennej i drzwiowej tj ich wartości historycznej, oryginalności i stanu technicznego pod kątem ponownego jej wykorzystania;
- badania drobnych przedmiotów kultury materialnej lub ich części odnalezionych w trakcie badań;
- badanie układu pokrycia dachowego wraz ze sprawdzeniem stanu.

Do wykonania powyższych badań należy wykonać:

- minimum 8 odkrywek ścian zwłaszcza przy ich połączeniach;
- minimum 5 odkrywek stropu tj po jednej na każde skrzydło i po jednej na basztach;
- minimum 3 odkrywki posadzek;
- minimum 3 odkrywki dachu;
- kilku wierceń w ścianie i w elementach drewnianych (małośrednicowych);
- minimum 4 odkrywki fundamentów do poziomu ich posadowienia w tym co najmniej jednej w części podpiwniczonej.

Część badań architektonicznych pokrywa się swoim zakresem z badaniami konserwatorskimi oraz z konieczną do wykonania ekspertyzą stanu technicznego budynku. Wszystkie postulowane odkrywki mogą być wykorzystane o obydwu wymienionych wyżej badań.

W miarę możliwości odkrywki zostaną uzupełnione lub częściowo zastąpione naturalnie powstałymi odsłonięciami substancji budowlanej.

### **3.3. Prace analityczne**

Prace analityczne obejmą:

- analiza stanu zachowania i technicznego;
- analiza układu przestrzennego;
- analiza wymiarów i proporcji;
- analiza koncepcji przestrzennej i płaszczyznowej;
- analiza wystroju i wyposażenia architektonicznego;
- analityczne badania funkcji w tym:
  - analiza układu pomieszczeń;
  - analiza przeznaczenia pomieszczeń i elementów obiektu;
  - analiza nowych funkcji obiektu.

Prace analityczne odpowiedzą o stanie zachowania obiektu i możliwość przypisania obiektowi nowych funkcji.

### **3.4. Prace redakcyjno-dokumentacyjne**

Prace redakcyjne obejmą opracowanie dokumentacji opisującej rejestrację z badań historycznych i terenowych oraz wyniki badań analitycznych. Dokumentacja będzie zawierać wnioski z badań – postulaty konserwatorskie i wnioski do projektów.

Dokumentacja będzie zawierać:

- opis;
- rysunki;
- dokumentację fotograficzną.

## II. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot. 1. Front budynku.



Fot. 2. Widok na budynek i dziedziniec wewnętrzny.



Fot. 3. Front budynku.



### III. UPRAWNIENIA, ZAŚWIADCZENIA



IZBA ARCHITEKTÓW  
WZLECIAŁOŚĆI I PROJEKTOWANIA

MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW  
KOMISJA KWALIFIKACYJNA

KK/403/06

Nr upr. MA/023/06

Warszawa, dnia 11 grudnia 2006 r.

#### DECYZJA/KK/047/06

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016; dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362 i 1364 oraz Nr 169, poz. 1419 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247), oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz. 682)

stwierdza się, że

**Pani Eliza Renata Wysocka ur. dnia 13.06.1974 r.**  
**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową**  
**i nadaje się uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez**  
**ograniczeń**

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia. Od decyzji przysługuje Pani odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przewodniczący OKK MOIA arch. Janusz Pachowski

Zastępca Przewodniczącego OKK MOIA arch. Andrzej Sowa

Sekretarz OKK MOIA arch. Elżbieta Dziubak

Członek OKK MOIA arch. Anna Wojterska - Talarczyk

Członek OKK MOIA arch. Radosław Kowalewski

Członek OKK MOIA arch. Andrzej Nasfeter

Członek OKK MOIA arch. Stanisław Stefanowicz

#### Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Eliza Renata Wysocka
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna: 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane, 2) okręgowa rada Izby Architektów.

3. a.a.