



JAROSŁAW KARBOWIAK

95-200 Pabianice ul. Piłsudskiego 34 : tel. 607 15 93 76, 506 56 99 66 email: simapabianice@o2.pl

---

# KONCEPCJA PROGRAMOWO - FUNKCJONALNA PRZEBUDOWY BUDYNKU PRZY UL. PARTYZANCKIEJ 56 W PABIANICACH

**LOKALIZACJA :** ul. Partyzancka 56, 95-200 Pabianice  
dz. nr ewid. 258, obręb P-8  
jednostka ewidencyjna m. Pabianice

**ZLECENIODAWCA :** Powiat Pabianicki  
ul. Piłsudskiego 2  
95-200 Pabianice

**OPRACOWANIE :** SIMA Jarosław Karbowski  
ul. Piłsudskiego 34  
95-200 Pabianice

Funkcja :	Imię i nazwisko, nr uprawnień, specjalność :	Data :	Podpis :
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Jarosław Karbowski upr. nr 124/93/WŁ w specjalności architektonicznej	09.2016	
	mgr inż. arch. Jarosław Kamiński upr. nr 16/R-541/ŁOIA/06 w specjalności architektonicznej		

Pabianice, wrzesień 2016

**CZĘŚĆ OPISOWA :**

- 1. INFORMACJE OGÓLNE.**
  - 1.1 Podstawa opracowania.
  - 1.2 Dane ogólne.
- 2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.**
- 3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**
- 4. OPIS BUDYNKU.**
- 5. ZESTAWIENIE PARAMETRÓW UŻYTKOWYCH BUDYNKU.**
- 6. DANE INFORMUJĄCE O WPISIE OBIEKTU (TERENU) DO REJESTRU ZABYTKÓW I OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**
- 7. PROJEKTOWANA ZMIANA FUNKCJI**
- 8. DOSTĘP DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**
- 9. WARUNKI REALIZACJI INWESTYCJI**

## **1. INFORMACJE OGÓLNE.**

### **1.1 Podstawa opracowania -**

- zlecenie Zamawiającego – Powiat Pabianicki, Zarząd Powiatu Pabianickiego Pabianice ul. Piłsudskiego 2
- program funkcjonalny opracowany przez przyszłych użytkowników obiektu
- inwentaryzacja budowlana obiektu Zespołu Szkół Budowlanych w Pabianicach opracowana dla potrzeb termomodernizacji budynku.

### **1.2 Dane ogólne -**

- Właściciel obiektu – Zamawiający – Powiat Pabianicki, w imieniu którego działa Zarząd Powiatu Pabianickiego z siedzibą w Pabianicach przy ulicy Piłsudskiego 2,
- adres obiektu – ulica Partyzancka 56, 95-200 Pabianice.

## **2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.**

- program funkcjonalno-przestrzenny dla zmiany sposobu użytkowania budynku byłego Zespołu Szkół Budowlanych w Pabianicach. opracowana dla potrzeb termomodernizacji budynku.

## **3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

Budynek byłego Zespołu Szkół Zawodowych w Pabianicach zlokalizowany jest na działce o nr ewidencyjnym 258 w obrębie P-8 Pabianice. Powierzchnia działki wynosi 1585m<sup>2</sup>. Na działce zlokalizowany jest przedmiotowy budynek wraz z terenem zielonym i bramą wjazdową na teren z ulicy Partyzanckiej (dz. nr 278/7). Teren oraz budynek nie są obecnie użytkowane.

## **4. OPIS BUDYNKU.**

Przedmiotowy budynek datowany jest na czwartą część XIX wieku. Wybudowany został jako budynek parafialny parafii ewangelicko-augsburgskiej. W drugiej połowie XX wieku mieścił się w nim Zespół Szkół Budowlanych. Obecnie obiekt nie jest użytkowany.

Najstarsza murowana główna część budynku dostępna jest od strony ulicy Św. Jana. Składa się z trzech kondygnacji użytkowych oraz nieużytkowego poddasza oraz skrzydła budynku zlokalizowanego od strony ulicy Partyzanckiej posiadającego 2 kondygnacje użytkowe i poddasze nieużytkowe.

Od strony głównego wejścia z ulicy Św. Jana, od strony wejścia do klatki schodowej oraz od strony północnej budynku do granicy nieruchomości znajdują się parterowe przybudówki nie posiadające wartości zabytkowych.

## 5. ZESTAWIENIE ISTNIEJĄCYCH PARAMETRÓW UŻYTKOWYCH BUDYNKU.

- Powierzchnia zabudowy	926,94 m <sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa	1292,36 m <sup>2</sup>
- Powierzchnia strychu	59,06 m <sup>2</sup>
- Kubatura	7014 m <sup>3</sup>

## 6. DANE INFORMUJĄCE O WPISIE OBIEKTU (TERENU) DO REJESTRU ZABYTEKÓW I OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAŁEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Przedmiotowy budynek objęty jest ochroną konserwatorską na mocy wpisu do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz wskazany został do ujęcia w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Ponadto budynek zlokalizowany jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską (strefa ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania) na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice (Uchwała nr LXVII/561/06 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 czerwca 2006r.). Wszelkie planowane roboty budowlane należy uzgodnić z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## 7. PROJEKTOWANA ZMIANA FUNKCJI

### PRACE ROZBIÓRKOWE

Istniejący budynek składa się z korpusu głównego oraz dobudowanych w późniejszym czasie części parterowych od strony północnej oraz od strony ul. Św. Jana –wejście do budynku.

Z uwagi na zły stan techniczny części parterowych oraz ich formę architektoniczną pozbawioną walorów estetycznych i historycznych - koncepcja projektowa przewiduje rozbiórkę tych konstrukcji oraz doprowadzenie budynku do pierwotnej formy.

Takie działanie umożliwi odtworzenie historycznej fasady obiektu z ukazaniem wszystkich walorów architektonicznych.

Ponadto rozbiórka istniejącego baraku od strony północnej pozwoli na wykorzystanie terenu działki na stworzenie niezbędnych miejsc postojowych dla pracowników oraz petentów.

### ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Zagospodarowanie terenu obejmuje działki nr ewid. 258, 196/1 oraz część działki nr ewid. 278/7.

Projekt zagospodarowania przewiduje organizację terenów zielonych ,miejsc parkingowych oraz dojście i dojazd do obiektu.

Kierunek głównego wejścia do budynku oraz dojazd do miejsc postojowych zaplanowano od strony ulicy Św. Jana.

Istniejący zjazd z ulicy Partyzanckiej pozostanie jako zjazd gospodarczy.

## ROZPLANOWANIE FUNKCJI W OBIEKCIE

### PARTER :

Parter budynku obejmuje pomieszczenia :

#### - Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pabianicach

1.sekretariat	28 m2
2.Inspektor Powiatowy	28 m2
3.Archiwum	85 m2
4.Pom. gospodarcze	11 m2
Razem PINB	152 m2

#### -Wydział Architektury i Budownictwa

1.Archiwum	44 m2
2.Archiwum	31 m2
Razem A i B	75 m2

#### -Ogólne

Komunikacja + hol wejściowy + wiatrołap  
Klatka schodowa

#### -Pomieszczenia sanitarne

WC ogólnodostępne dla petentów 13m2

#### -Pomieszczenie techniczne i gospodarcze

Węzeł cieplny  
Pokój porządkowy 17m2

### PIĘTRO 1 :

Piętro 1 - budynku obejmuje pomieszczenia :

#### - Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pabianicach

1.Pokój biurowy	27m2
2.Pokój biurowy	17m2
3.Pokój biurowy	17m2
Razem PINB	61m2

#### -Wydział Architektury i Budownictwa

1.Pokój biurowy	30 m2
2.Pokój biurowy	27 m2
3.Sekretariat	27,5 m2
4.Pokój Naczelnika	18,5 m2
5.Pom.gospodarcze	11.5 m2
6.Kasa A i B	11,5 m2
Razem A i B	126 m2

#### Pomieszczenia wspólne PINB, A i B oraz biura z 2 Piętra

#### -Pokój śniadań

-Sala narad/spotkań 27 m2

-Komunikacja , hol, klatka schodowa oraz poczekalnia

- Pomieszczenia higieniczno-sanitarne dla pracowników 16 m<sup>2</sup>

## **PIĘTRO 2 :**

Piętro 2 - budynku obejmuje pomieszczenia :

- Pomieszczenia biurowe

1. Pokój biurowy	31m <sup>2</sup>
2. Pokój biurowy	27m <sup>2</sup>
3. Pokój biurowy	32m <sup>2</sup>
Razem biura rezerwa	90m <sup>2</sup>

- Pomieszczenie gospodarcze 12m<sup>2</sup>

- Komunikacja pozioma
- Klatka schodowa
- Strych nieużytkowy

## **8. DOSTĘP DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

Koncepcja funkcjonalna przewiduje umożliwienie osobom niepełnosprawnym korzystanie ze wszystkich kondygnacji budynku poprzez dobudowanie dostosowanej windy do północnej ściany budynku.

Wejście z zewnątrz do budynku powinno spełniać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne a w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich.

## **9. WARUNKI REALIZACJI INWESTYCJI**

Realizacja inwestycji wymaga opracowania pełnobrańowej dokumentacji projektowej z uwzględnieniem :

- 8.1 opracowanie orzeczenia o stanie technicznym budynku wraz z zaleceniami pod kątem planowanej zmiany sposobu użytkowania
- 8.2 opracowanie ekspertyzy przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim PSP
- 8.3 uzyskanie pozytywnej opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- 8.4 uzyskania zgody na odstępstwo od obowiązujących warunków technicznych w zakresie wymagań, których spełnienie nie jest możliwe.
- 8.4 spełnienia wymogów zawartych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pabianice.

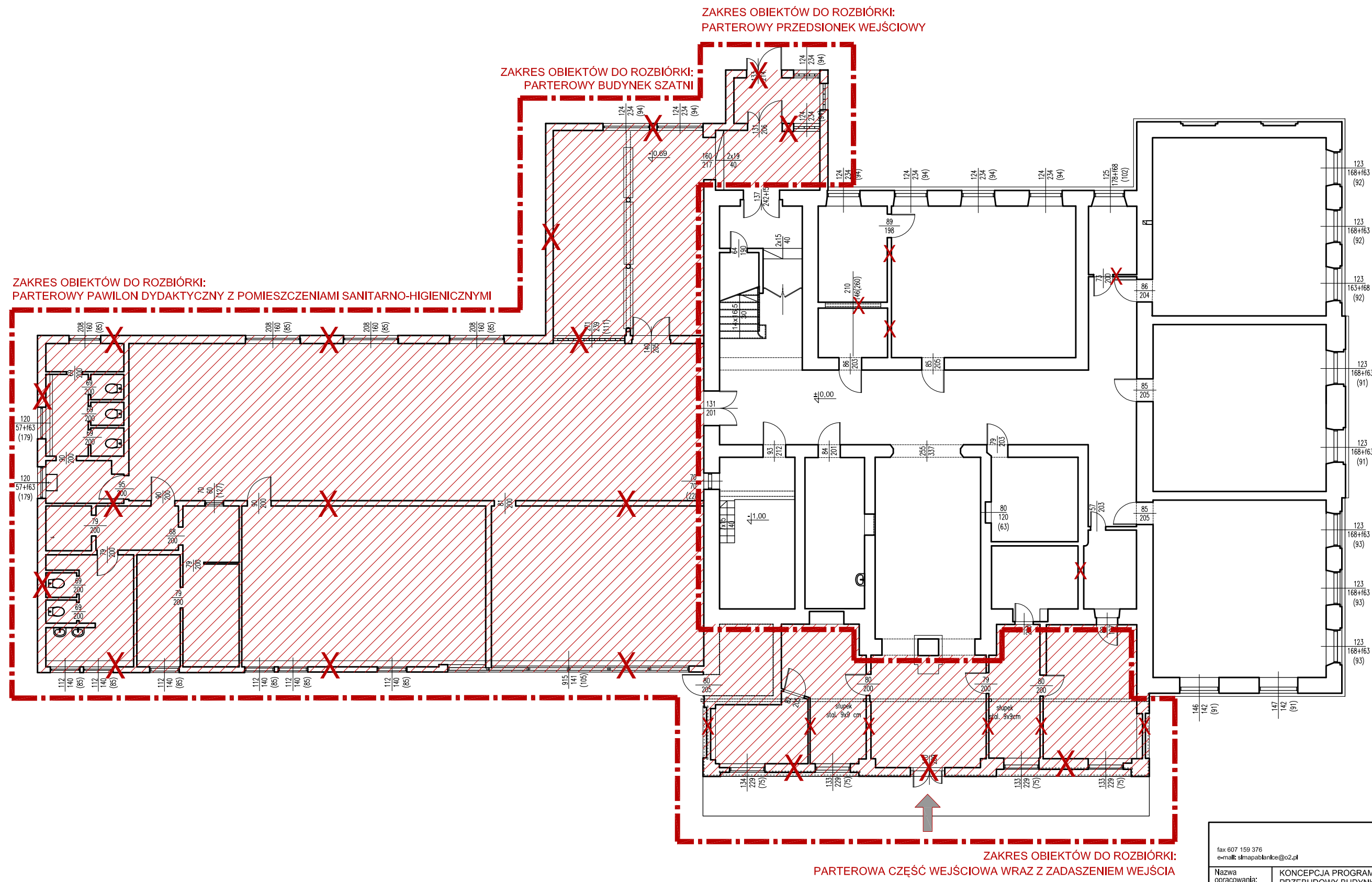
*Opracował :*

**CZĘŚĆ RYSUNKOWA :**

Rys. 1	ZAGOSPODAROWANIE TERENU	.....1: 500
Rys. 2	RZUT PARTERU ZAKRES ROZBIÓREK	.....1: 150
Rys. 3	RZUT PARTERU SCHEMAT FUNKCJI	.....1: 100
Rys. 4	RZUT PIĘTRA SCHEMAT FUNKCJI	.....1: 100
Rys. 5	RZUT 2 PIĘTRA SCHEMAT FUNKCJI	.....1: 100
Rys. 6	ELEWACJA ZAKRES ROZBIÓREK	.....1: 150



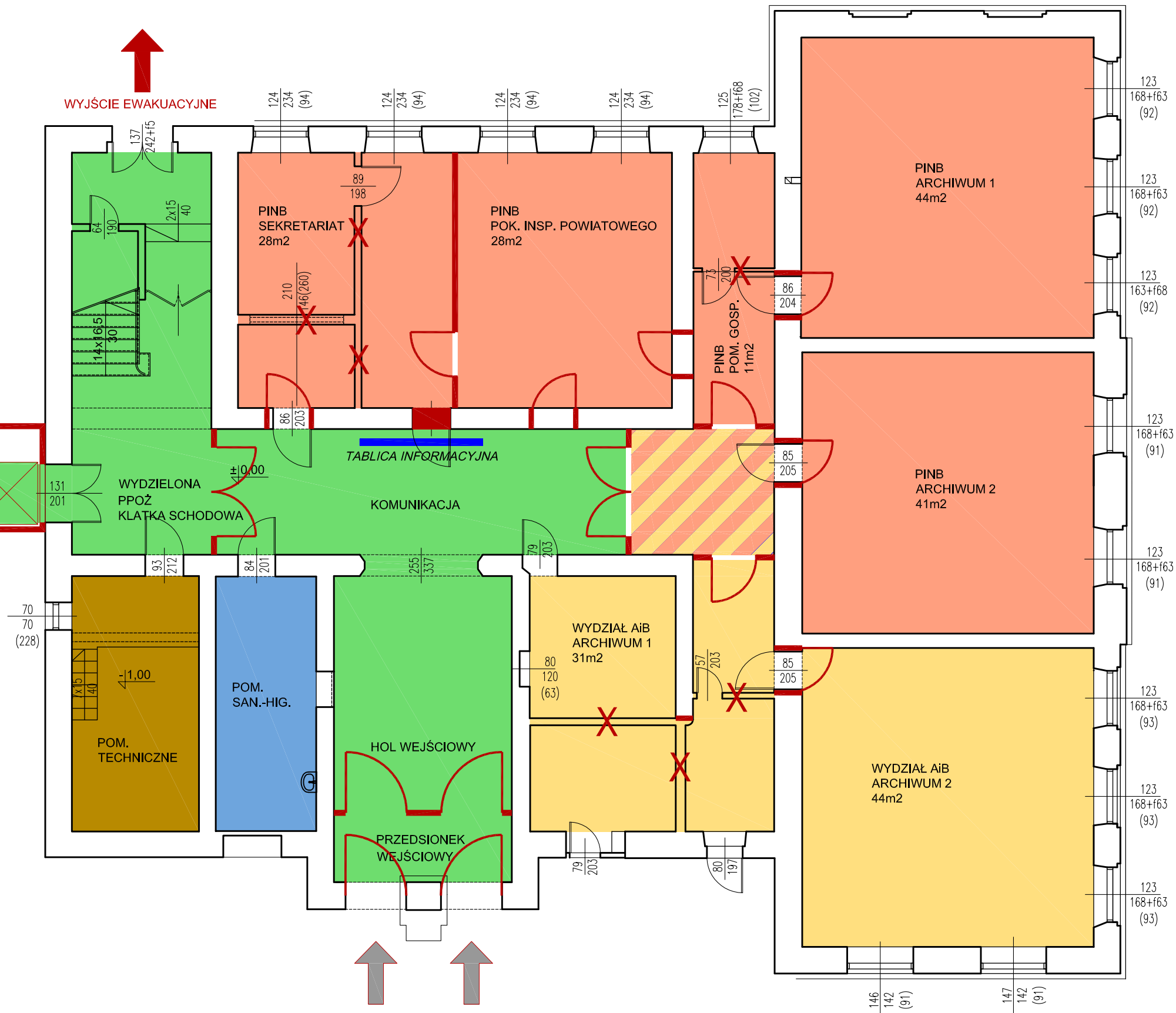
<div><div>simasima</div><div>JAROSŁAW KARBOWIAK 95-200 Pabianice ul. Piłsudskiego 34</div></div> <div>fax 607 159 376 e-mail: simapabianice@o2.pl</div>		
Nazwa opracowania:	KONCEPCJA PROGRAMOWO - FUNKCJONALNA PRZEBUDOWY BUDYNKU	
Adres obiektu:	ul. Partyzancka 56 95-200 Pabianice	
Zlecający:	Powiat Pabianicki ul. Piłsudskiego 2, 95-200 Pabianice	
Branża:	architektura	
Opracowanie:	mgr Inż.arch. Jarosław Karbowski upr.nr 124/93/WŁ	
	mgr Inż.arch. Jarosław Kamiński upr.nr 16/R-541/L.OIA/06	
Nazwa rysunku:	ZAGOSPODAROWANIE TERENU	Nr rys. 1
Skala:	1:500	Data: 09.2016



<div><div>simasima</div><div>JAROSŁAW KARBOWIAK 95-200 Pabianice ul. Piłsudskiego 34</div></div>		
fax 607 159 376 e-mail: simapabianice@o2.pl		
Nazwa opracowania:	KONCEPCJA PROGRAMOWO - FUNKCJONALNA PRZEBUDOWY BUDYNKU	
Adres obiektu:	ul. Partyzancka 56 95-200 Pabianice	
Zleceńodawca:	Powiat Pabianicki ul. Piłsudskiego 2, 95-200 Pabianice	
Branża:	architektura	
Opracowanie:	mgr inż. arch. Jarosław Karbowski upr.nr 124/93/WŁ	
	mgr inż. arch. Jarosław Kamiński upr.nr 16/R-541/L.OIA/06	
Nazwa rysunku:	RZUT PARTERU ZAKRES ROZBIÓREK	Nr rys. 2
Skala:	1:150	Data: 09.2016

PODNOŚNIK / WINDA  
ZEWNĘTRZNA DLA OSÓB  
NIEPEŁNOSPRAWNYCH

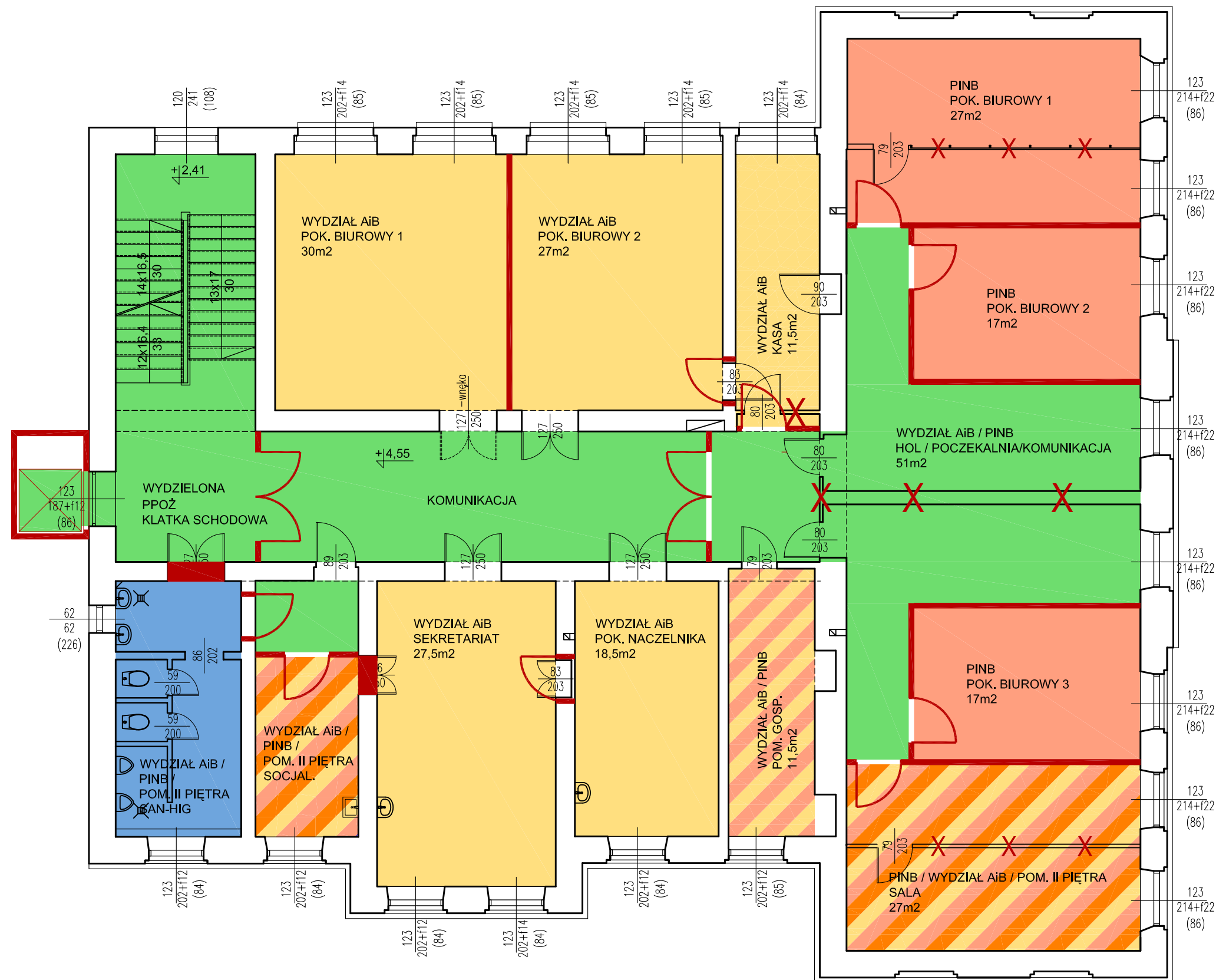
WYJŚCIE EWAKUACYJNE



- POMIESZCZENIA POWIATOWEGO INSPEKTORATU NADZORU BUDOWLANEGO W PABIANICACH
- POMIESZCZENIA WYDZIAŁU ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA STAROSTWA POWIATOWEGO W PABIANICACH
- KOMUNIKACJA / POCZEKALNIE
- POMIESZCZENIA SANITARNO-HIGIENICZNE
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE I GOSPODARCZE

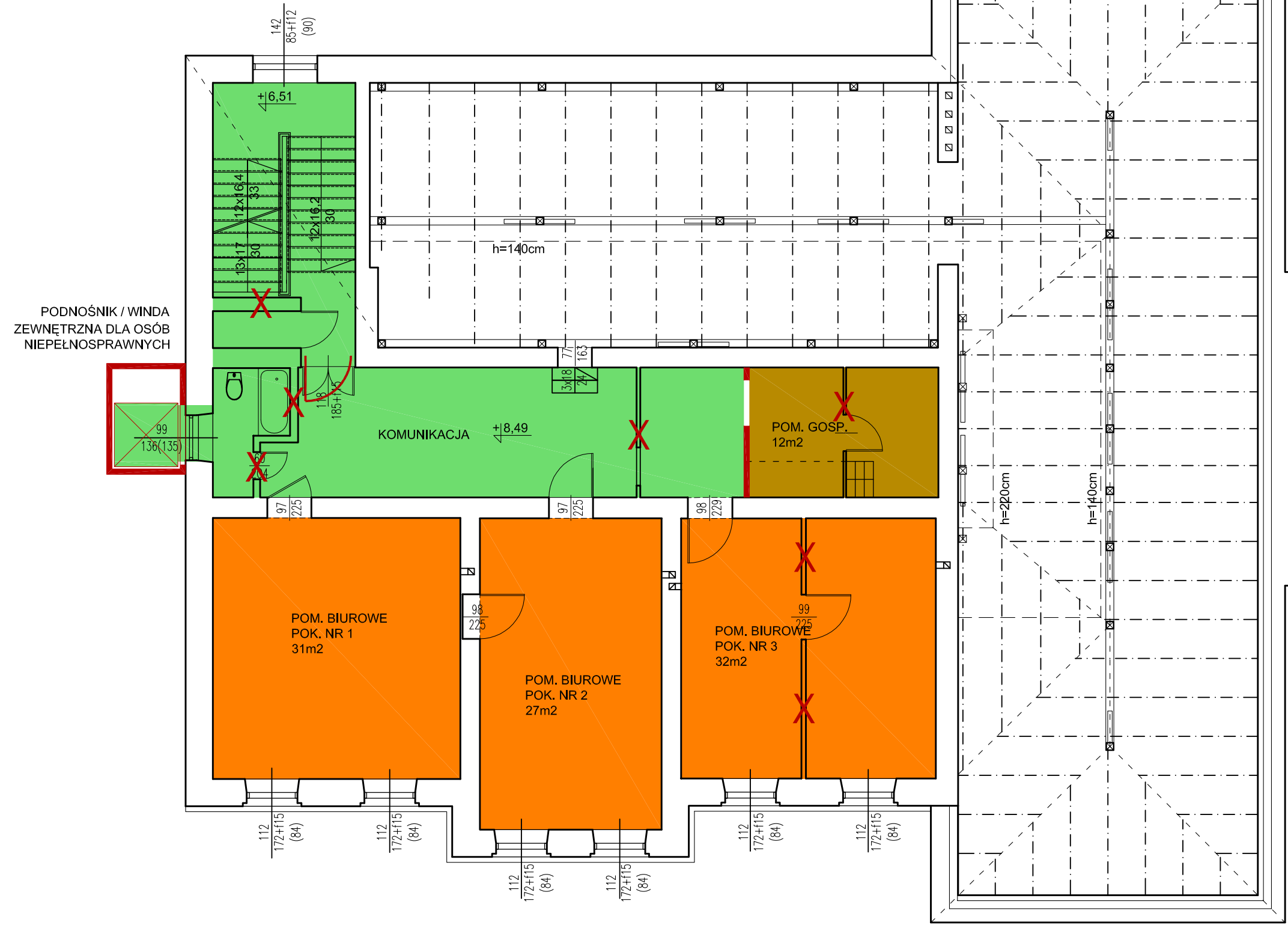
simas JAROSŁAW KARBOWIAK 95-200 Pabianice ul. Piłsudskiego 34		
fax 607 159 376 e-mail: simapabianice@o2.pl		
Nazwa opracowania:	KONCEPCJA PROGRAMOWO - FUNKCJONALNA PRZEBUDOWY BUDYNKU	
Adres obiektu:	ul. Partyzancka 56 95-200 Pabianice	
Zlecający:	Powiat Pabianicki ul. Piłsudskiego 2, 95-200 Pabianice	
Branża:	architektura	
Opracowanie:	mgr inż. arch. Jarosław Karbowski upr.nr 124/93/WŁ	
	mgr inż. arch. Jarosław Kamiński upr.nr 16/R-541/L.OIA/06	
Nazwa rysunku:	RZUT PARTERU SCHEMAT FUNKCJONALNY	Nr rys. <b>3</b>
Skala:	1:100	
Data:		09.2016

PODNOŚNIK / WINDA  
ZEWNĘTRZNA DLA OSÓB  
NIEPEŁNOSPRAWNYCH



- POMIESZCZENIA POWIATOWEGO INSPEKTORATU NADZORU BUDOWLANEGO W PABIANICACH
- POMIESZCZENIA WYDZIAŁU ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA STAROSTWA POWIATOWEGO W PABIANICACH
- POMIESZCZENIA WYKORZYSTYWANE PRZEZ PRACOWNIKÓW BIUROWYCH II PIĘTRA
- KOMUNIKACJA / POCZEKALNIE
- POMIESZCZENIA SANITARNO-HIGIENICZNE

simas JAROSŁAW KARBOWIAK 95-200 Pabianice ul. Piłsudskiego 34		
fax 607 159 376 e-mail: simapabianice@o2.pl		
Nazwa opracowania:	KONCEPCJA PROGRAMOWO - FUNKCJONALNA PRZEBUDOWY BUDYNKU	
Adres obiektu:	ul. Partyzancka 56 95-200 Pabianice	
Zlecający:	Powiat Pabianicki ul. Piłsudskiego 2, 95-200 Pabianice	
Branża:	architektura	
Opracowanie:	mgr inż. arch. Jarosław Karbowski upr.nr 124/93/WŁ.	
	mgr inż. arch. Jarosław Kamiński upr.nr 16/R-541/L.OIA/06	
Nazwa rysunku:	RZUT I PIĘTRA SCHEMAT FUNKCJONALNY	Nr rys. 4
Skala:	1:100	Data: 09.2016



PODNOŚNIK / WINDA  
ZEWNĘTRZNA DLA OSÓB  
NIEPEŁNOSPRAWNYCH

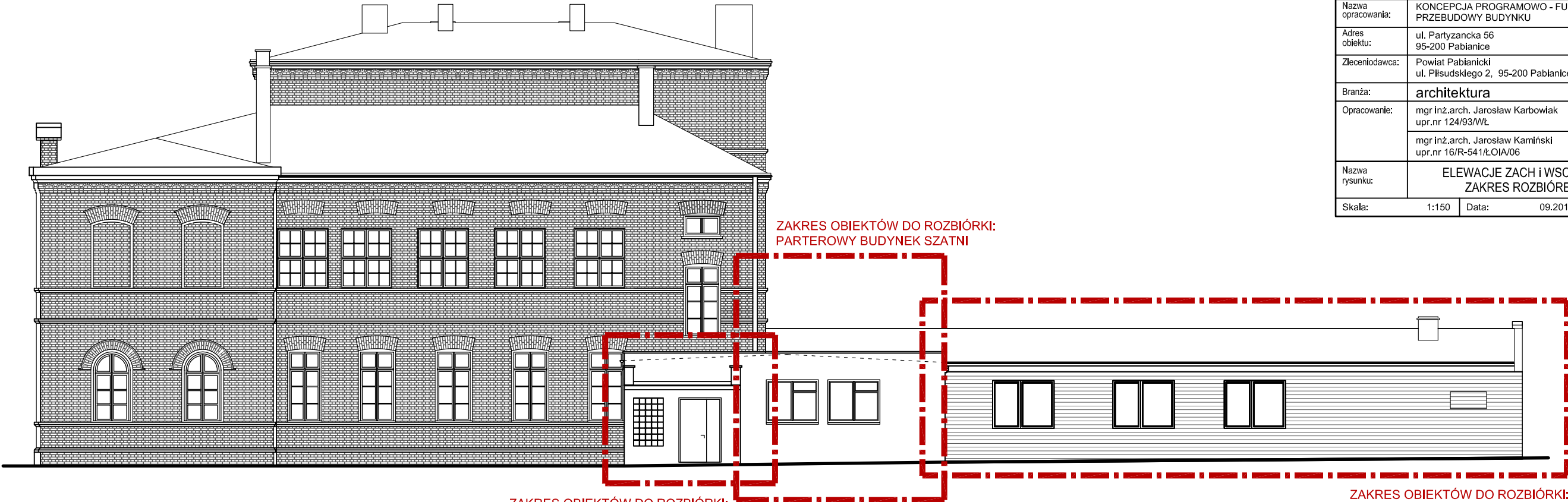
- POMIESZCZENIA BIUROWE
- KOMUNIKACJA / POCZEKALNIE
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE I  
GOSPODARCZE

simasima JAROSŁAW KARBOWIAK 95-200 Pabianice ul. Piłsudskiego 34		
fax 607 159 376 e-mail: simapabianice@o2.pl		
Nazwa opracowania:	KONCEPCJA PROGRAMOWO - FUNKCJONALNA PRZEBUDOWY BUDYNKU	
Adres obiektu:	ul. Partyzancka 56 95-200 Pabianice	
Zleciłodawca:	Powiat Pabianicki ul. Piłsudskiego 2, 95-200 Pabianice	
Branża:	architektura	
Opracowanie:	mgr inż.arch. Jarosław Karbowski upr.nr 124/93/WŁ.	
	mgr inż.arch. Jarosław Kamiński upr.nr 16/R-541/L.OIA/06	
Nazwa rysunku:	RZUT II PIĘTRA SCHEMAT FUNKCJONALNY	Nr rys. 5
Skala:	1:100	Data: 09.2016

ZAKRES OBIEKTÓW DO ROZBIÓRKI:  
PARTEROWY PAWILON DYDAKTYCZNY Z POMIESZCZENIAMI SANITARNO-HIGIENICZNYMI



ZAKRES OBIEKTÓW DO ROZBIÓRKI:  
PARTEROWA CZĘŚĆ WEJŚCIOWA WRAZ Z ZADASZENIEM WEJŚCIA



ZAKRES OBIEKTÓW DO ROZBIÓRKI:  
PARTEROWY PRZEDSIÓNEK WEJŚCIOWY

ZAKRES OBIEKTÓW DO ROZBIÓRKI:  
PARTEROWY PAWILON DYDAKTYCZNY Z POMIESZCZENIAMI SANITARNO-HIGIENICZNYMI

<div><div>simapabianice</div><div><div>fax 607 159 376</div><div>e-mail: simapabianice@o2.pl</div></div></div> <div>JAROSŁAW KARBOWIAK</div> <div>95-200 Pabianice ul. Piłsudskiego 34</div>		
Nazwa opracowania:	KONCEPCJA PROGRAMOWO - FUNKCJONALNA PRZEBUDOWY BUDYNKU	
Adres obiektu:	ul. Partyzancka 56 95-200 Pabianice	
Zleciodawca:	Powiat Pabianicki ul. Piłsudskiego 2, 95-200 Pabianice	
Branża:	architektura	
Opracowanie:	mgr inż. arch. Jarosław Karbowski upr.nr 124/93/WŁ	
	mgr inż. arch. Jarosław Kamiński upr.nr 16/R-541/L.OIA/06	
Nazwa rysunku:	ELEWACJE ZACH I WSCH ZAKRES ROZBIÓREK	Nr rys. 6
Skala:	1:150	Data: 09.2016