

I. SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU

| | | |
|------|---|----|
| I. | SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU | 3 |
| II. | CZĘŚĆ OPISOWA..... | 5 |
| 1. | Cel i zakres opracowania | 5 |
| 2. | Lokalizacja..... | 5 |
| 3. | Podstawa opracowania..... | 5 |
| 4. | Ochrona zabytków..... | 5 |
| 5. | Istniejące zagospodarowanie terenu..... | 6 |
| 6. | Charakterystyka budynku | 6 |
| 6.1. | Forma architektoniczna | 6 |
| 6.2. | Przeznaczenie i funkcja obiektu..... | 8 |
| 6.3. | Układ funkcjonalny | 8 |
| 6.4. | Podstawowe dane liczbowe dotyczące budynku | 9 |
| 6.5. | Układ konstrukcyjny | 9 |
| 6.1. | Ocena stanu technicznego..... | 9 |
| 7. | Opisy techniczne podstawowych elementów budynku i ich wykończenia | 10 |
| 7.1. | Elewacje | 10 |
| 7.2. | Ściany wewnętrzne..... | 10 |
| 7.3. | Ściany fundamentowe..... | 10 |
| 7.4. | Stropy | 10 |
| 7.5. | Dach | 10 |
| 7.6. | Wentylacja | 10 |
| III. | CZĘŚĆ RYSUNKOWA..... | 11 |

II. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Cel i zakres opracowania

Niniejsze opracowanie stanowi inwentaryzację budowlaną obiektu przy ul. E. Orzeszkowej 17 of. w Legnicy. W zakres opracowania wchodzi inwentaryzacja budowlana wszystkich kondygnacji budynku wraz z poddaszem.

2. Lokalizacja

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w Legnicy przy ulicy Elizy Orzeszkowej 17 oficyna, na działce o numerze ewidencyjnym 663/1 obręb Tarninów, jednostka ewidencyjna Legnica.

Budynek objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą Nr XVI/164/99 z dnia 25 października 1999 r. Budynek znajduje się na terenie oznaczonym A17 MU. Obiekt podlega ochronie jako budynek zabytkowy wpisany do rejestru lub ewidencji konserwatorskiej.

3. Podstawa opracowania

- zlecenie inwestora
- pomiary inwentaryzacyjne z natury
- wizje lokalne i dokumentacja fotograficzna

4. Ochrona zabytków

Przedmiotowy budynek, zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwała numer XVI/164/99 z dnia 25 października 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Tarninów w Legnicy, podlega ochronie jako budynek zabytkowy wpisany do rejestru lub ewidencji konserwatorskiej zlokalizowany w strefie ochrony konserwatorskiej "A".

Zgodnie z zapisami ww. mpzp (§15.2):

2. W strefie ochrony "A" ustala się następujące warunki ochrony konserwatorskiej:

1) ochronie i uzupełnieniu podlegają następujące elementy układu przestrzennego:

- a) historyczne rozplanowanie ulic i placów oraz ich brukowane nawierzchnie - jako generalna zasada,
- b) historyczny układ i rozplanowanie zieleni w formie szpalerów drzew wzdłuż ulic i na placach - z warunkiem odtworzenia oraz utrzymania gatunku drzew,
- c) historyczne ogrodzenia i przedogródki wzdłuż ulic i pierzei zabudowy z warunkiem odtworzenia,
- d) historyczne podziały kwartałów na działki budowlane, podziały katastralne - jako generalna zasada,

e) historyczne linie zabudowy, gabaryty i charakterystyczne formy przestrzenne zabudowy - obowiązujące również dla zabudowy uzupełniającej,

2) ochronie i rewaloryzacji podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków i znajdujące się w spisie obiektów o walorach kulturowych, w zakresie:

a) gabarytów, formy, bryły dachu, z elementami balkonów, wykuszy, szczytów, ryzalitów,

b) detalu architektonicznego i oryginalnych materiałów elewacji i pokrycia dachu,

c) stolarki okiennej, drzwi, bram wejściowych, witraży, balustrad,

d) dekoracji wewnętrznych sztukatorskich i malarskich na stropach i ścianach, boazerii, stolarki, witraży oraz ozdobnych pieców kaflowych,

e) układu przestrzennego pomieszczeń, klatki schodowej, sieni wejściowej lub przejazdowej.

(...)

3. Dla działań inwestycyjnych w obszarze strefy "A" ustala się bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich.

(...)

5. Wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy "A" wymagają porozumienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie określonym w § 15.

5. Istniejące zagospodarowanie terenu

Budynek wolnostojący usytuowany w oficynie kwartału zabudowy mieszkaniowej między ulicami: E. Orzeszkowej, Gen. W. Andersa, M. Rataja i Wojska Polskiego. Wejście główne do budynku od strony elewacji wschodniej. W bezpośrednim sąsiedztwie od strony południowej zlokalizowane są jednokondygnacyjne garaże.

6. Charakterystyka budynku

6.1. Forma architektoniczna

Budynek wolnostojący, na planie prostokąta, wykonany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły. Ściany nośne murowane z cegły o zróżnicowanej grubości. Budynek jednosegmentowy, w całości podpiwniczony, pięciokondygnacyjny z częściowo nieużytkowym poddaszem. Stropy wykonane jako drewniane z wykończeniem z desek oraz w postaci sklepień ceglanych. Konstrukcja dachu drewniana, wielospadowa, wykończona częściowo dachówką ceramiczną oraz papą termozgrzewalną. Wyniesione ściany klatki schodowej kryte dachem płaskim wykończonym papą termozgrzewalną. Klatka schodowa w układzie dwubiegowym o konstrukcji ceglanych sklepień łukowych wykończona elementami drewnianymi.

W budynku zlokalizowana jest jedna, główna klatka schodowa, z której zapewniony jest dostęp do wszystkich lokali wraz z poddaszem oraz piwnicą.

Elewacja frontowa z rytmicznym układem okien z zaakcentowaną środkową częścią elewacji. W poziomie parteru wykończenie w postaci cegły klinkierowej.



Elewacja północna – frontowa



Elewacja południowa – tylna

6.2. Przeznaczenie i funkcja obiektu

Budynek w całości pełni funkcję mieszkalną. Na poszczególnych kondygnacjach znajdują się trzy lokale mieszkalne, jedynie na poddaszu, z części kondygnacji, wydzielono jedno mieszkanie. Pozostała część poddasza pełni funkcję strychu (poddasze nieużytkowe). Do każdego mieszkania przewidziana jest komórka lokatorska zlokalizowana w piwnicy dostępnej z klatki schodowej.

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną i telefoniczną.

6.3. Układ funkcjonalny

PIWNICA

Na kondygnacji piwnicy zlokalizowane są pomieszczenia przeznaczone na komórki lokatorskie. Pełnią one funkcje magazynowe oraz do przechowywania opału.

PARTER, 1 PIĘTRO, 2 PIĘTRO

Trzy pierwsze kondygnacje naziemne stanowią lokale mieszkalne. W każdym z lokali znajduje się pomieszczenie kuchenne, wydzielona strefa łazienki oraz pomieszczenia sypialne.

PODDASZE

Kondygnację poddasza można podzielić na dwie części. Pierwszą stanowi poddasze nieużytkowe (strych), drugą natomiast stanowi wydzielony lokal mieszkalny.

6.4. Podstawowe dane liczbowe dotyczące budynku

Wymiary budynku:

Długość 18,30 m

Szerokość 12,96 m

Ilość kondygnacji 5 (w tym 1 podziemna)

Wysokość kalenica ~12,24m

Wysokość ~12,24m

Wysokość budynku zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (...) do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu (...) znajdującego się nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi)

Powierzchnie:

Powierzchnia zabudowy $P_z = \sim 237,24 \text{ m}^2$

6.5. Układ konstrukcyjny

Budynek wykonany został w technologii tradycyjnej. Główną konstrukcję nośną stanowią ściany zewnętrzne murowane, grubości co najmniej około 0,40 m. Ściany wewnętrzne murowane, o różnej grubości wynoszącej co najmniej 0,15 m. Stropy wykonane jako drewniane oraz ceglano-sklepione. Konstrukcja dachu drewniana kryta częściowo dachówką ceramiczną i częściowo papą termozgrzewalną

6.1. Ocena stanu technicznego

Budynek jest w ciągłej eksploatacji jako budynek mieszkalny. Stan techniczny ścian określa się jako dobry, wymagający napraw w obrębie nadproży okiennych. Stropy w stanie dobrym bez widocznych ugięć.

Po wykonaniu oględzin technicznego stanu istniejącego obiektu stwierdza się, że jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania jest dobry.

7. Opisy techniczne podstawowych elementów budynku i ich wykończenia

7.1. Elewacje

Ściany zewnętrzne jednowarstwowe ceglane. Ściana najprawdopodobniej z wewnętrzną pustką powietrzną. Ściany od wewnątrz wyprawione tynkiem cementowo-wapiennym. Od zewnątrz elewacja pokryta wyprawą tynkarską, natomiast na kondygnacji parteru częściowo pozostawiono cegłę elewacyjną.

7.2. Ściany wewnętrzne

Ściany murowane w technologii tradycyjnej z cegły dziurawki lub pełnej. Wyprawa z tynku cementowo-wapiennego po obu stronach ściany. Ściany pokryte powłoką malarską. W pomieszczeniach mokrych płytki ceramiczne, ściennie.

7.3. Ściany fundamentowe

Ściany ceglane bez izolacji termicznej. Izolacja przeciwwilgociowa standardowa.

7.4. Stropy

Stropy międzykondygnacyjne w części komunikacji ceglane w formie sklepień łukowych. Natomiast w części mieszkalnej drewniane. Wykończenie posadzki wykładziną syntetyczną, deskami lub wykładziną dywanową, w obrębie pomieszczeń mokrych płytki ceramiczne, podłogowe.

7.5. Dach

Dach wielospadowy, drewniany kryty dachówką ceramiczną. Więźba dachowa w dobrym stanie.

Brak izolacji termicznej w przestrzeni dachowej poddasza nieużytkowego. izolacja wykonana jedynie w przestrzeni lokalu mieszkalnego.

7.6. Wentylacja

W budynku zlokalizowane są przewody wentylacyjne, jednakże ich ilość nie jest wystarczająca, a pomieszczenia kuchenne oraz łazienki nie są podłączone do odpowiedniej ilości przewodów. W obiekcie występuje problem z wykwitami na ścianie będącymi następstwem nieodpowiedniej wentylacji lub zupełnego jego braku.

Opracował zespół:

mgr inż. Bartosz Karamon

mgr inż. arch. Weronika Polak

III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

| | | |
|-------|----------------------------------|--------|
| PS.01 | PLAN SYTUACYJNY | str.13 |
| I.01 | RZUT PIWNICY | str.14 |
| I.02 | RZUT PARTERU | str.15 |
| I.03 | RZUT I PIĘTRA | str.16 |
| I.04 | RZUT II PIĘTRA | str.17 |
| I.05 | RZUT PODDASZA | str.18 |
| I.06 | RZUT DACHU | str.19 |
| I.07 | PRZEKRÓJ A-A, ELEWACJA ZACHODNIA | str.20 |

