

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	7
6.	Charakterystyka budynku	7
6.1.	Forma architektoniczna	7
6.2.	Przeznaczenie i funkcja obiektu	9
6.3.	Układ funkcjonalny	9
6.4.	Podstawowe dane liczbowe dotyczące budynku	9
6.5.	Układ konstrukcyjny	10
6.1.	Ocena stanu technicznego.....	10
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	11
III.	CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....	13

DOBUDOWA PRZEWODÓW WENTYLACJI GRAWITACYJNEJ W BUDYNKU GMINY

PRZY UL. FABRYCZNEJ 16 , 59-220 Legnica

INWENTARYZACJA

II. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Cel i zakres opracowania

Niniejsze opracowanie stanowi inwentaryzację budowlaną obiektu przy ul. Fabrycznej 16 w Legnicy. W zakres opracowania wchodzi inwentaryzacja budowlane wszystkich kondygnacji budynku wraz z poddaszem.

2. Lokalizacja

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w Legnicy przy ulicy Fabrycznej 16, na działce o numerze ewidencyjnym 454/4 obręb Kartuzy.

Budynek objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą Nr XIII/102/15 z dnia 26 października 2015 r. Budynek znajduje się na terenie oznaczonym 2MWU. Obiekt podlega ochronie jako budynek zabytkowy wskazany do ujęcia w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

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 XIII/102/15 z dnia 26 października 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Kartuzy w Legnicy – pasmo przy Kaczawie, podlega ochronie jako budynek zabytkowy wskazany do ujęcia w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie z zapisami ww. mpzp (§9.3):

Obiekty zabytkowe podlegają ochronie w zakresie następujących elementów architektonicznego ich ukształtowania:

- 1) bryły budynków;
- 2) kształtu i geometrii dachu oraz wysokości kalenicy, okapu lub gzymsu wieńczącego;
- 3) pokrycia dachu, w tym rodzaju dachówki ceramicznej, koloru i sposobu jej ułożenia;
- 4) zasad kompozycji elewacji i bryły oraz występujących elementów kształtujących elewację (układu okien, osi kompozycyjnych, proporcji w ukształtowaniu elementów elewacji, w tym podwyższonego parteru, podziałów poziomych i pionowych);

INWENTARYZACJA

- 5) wykroju / podziału okien, stolarki drzwiowej (typu stolarki drzwi i okien);
- 6) innych charakterystycznych elementów detalu architektonicznego, takich jak: witryny, obramienia okienne i drzwiowe, gzymsy, nadproża, pilastry, portale ozdobne, werandy, wykusze, lukarny, cokoły i podmurówki z ich naturalnymi materiałami;
- 7) rodzaju materiałów budowlanych, wynikających z cech stylistycznych i okresu powstawania zabudowy.

Zgodnie z zapisami ww. mpzp (§9.6):

Ustala się następujące zasady prowadzenia prac konserwatorskich oraz remontów i przebudowy budynków zabytkowych:

- 1) zachować historyczną formę architektoniczną budynków oraz elementy ich architektonicznego ukształtowania, o których mowa w ust. 3;
- 2) nakazuje się zachowanie oryginalnego wyglądu elewacji, tj. kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji murów, oryginalnych drewnianych ganków, balkonów;
- 3) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów słupków i szprosów; zakazuje się stosowania podziałów imitujących szprosów wewnętrznych szyb; nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w jednym budynku; w przypadku zachowanej ozdobnej, drewnianej stolarki okiennej należy stolarkę zachować lub odtworzyć; w przypadku zachowania zabytkowej stolarki drzwiowej, nakazuje się jej zachowanie lub odtworzenie;

Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego – 6 – Poz. 4392

4) ustala się zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na fasadach, w tym: klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów spalinowych, dymowych i wentylacyjnych, reklam nie związanych z prowadzoną w danym obiekcie działalnością;

- 5) zakazuje się ocieplania od zewnątrz budynków posiadających architektoniczny detal wystroju elewacji lub posiadających oryginalny ozdobny materiał elewacji, w tym cegły klinkierowej; dopuszcza się termoizolację od zewnątrz wyłącznie budynków, które nie posiadają oryginalnych ozdobnych elementów wystroju elewacji;
- 6) zakazuje się stosowania sztucznych okładzin na elewacjach (sidingu);
- 7) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych, elewacje należy malować monochromatycznie; zachować naturalne materiały wykończeniowe, w tym cegłę klinkierową lub kamień;
- 8) stosować historyczne pokrycie dachu koloru czerwonego (ceglanego) lub pokrycie innego koloru, wynikającego z dotychczasowego historycznego ukształtowania dachu, rodzaju dachówki, jak i sposobu jej ułożenia i koloru.

5. Istniejące zagospodarowanie terenu

Wejście główne do budynku bezpośrednio z ulicy Fabrycznej od południowej elewacji budynku. W bezpośrednim sąsiedztwie od strony wschodniej i zachodniej znajdują się budynki mieszkalne w zabudowie pierzejowej, o podobnej wysokości, niepołączone ze sobą funkcjonalnie.

6. Charakterystyka budynku

6.1. Forma architektoniczna

Budynek w zabudowie kwartalnej będący częścią pierzei wzdłuż ulicy Fabrycznej. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły. Ściany nośne murowane z cegły o zróżnicowanej grubości. Budynek jednosegmentowy, w całości podpiwniczony, pięciokondygnacyjny z dwupoziomowym poddaszem nieużytkowym. Stropy wykonane jako drewniane z wykończeniem z desek oraz w postaci sklepień ceglanych. Konstrukcja dachu drewniana, dwuspadowa, wykończonym dachówką ceramiczną oraz wyniesiona attyka ściany klatki schodowej kryta dachem płaskim wykończonym papą termozgrzewalną. Klatka schodowa w układzie dwubiegowym o konstrukcji ceglanych sklepień łukowych wykończona elementami drewnianymi.

Budynek na planie prostokąta, z dwiema bocznymi ścianami wspólnymi z obiektami sąsiadującymi.

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 oraz zdobieniami w postaci opasek okiennych oraz sztukaterią zlokalizowaną nad oknami. W poziomie parteru wykończenie w postaci boniowania. Pierwotnie cała elewacja była wykończona tynkiem.



Elewacja północna – frontowa



Elewacja południowa – tylna

6.2. Przeznaczenie i funkcja obiektu

Budynek w całości pełni funkcję mieszkalną. Na poszczególnych kondygnacjach znajdują się dwa lokale mieszkalne, jedynie na II piętrze lokale zostały połączone w jedno duże mieszkanie. Do każdego mieszkania przewidziana jest komórka lokatorska zlokalizowana w piwnicy dostępnej z komunikacji ogólnej parteru. Dwa poziomy poddasza w całości są przeznaczone na użytek wszystkich mieszkańców.

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, 3 PIĘTRO

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

PODDASZE NIEUŻYTKOWE

Dwa górne poziomy stanowią poddasze pełniące funkcję magazynową oraz suszarnię.

6.4. Podstawowe dane liczbowe dotyczące budynku

Wymiary budynku:

Długość 10,95 m

Szerokość 10,76 m

Ilość kondygnacji 5 + 2 poziomy poddasza

Wysokość kalenica ~16,90m

Wysokość ~11,85m

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 najniższej położonym wejściu do budynku (...) do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu (...) znajdującego się nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi)

Powierzchnie:

Powierzchnia zabudowy $P_z = \sim 117,80 \text{ m}^2$

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 ceglane sklepienia. Konstrukcja dachu drewniana kryta dachówką ceramiczną, natomiast konstrukcja stropodachu nad klatką schodową kryta 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 z licznym detalem architektonicznym głównie wokół otworów okiennych i drzwiowych.

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, ścienne.

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 dwuspadowy, drewniany kryty dachówką ceramiczną. Więźba dachowa w dobrym stanie. Stropodach w postaci sklepienia ceglanego nad klatką schodową, kryty papą termozgrzewalną.

Brak izolacji termicznej w przestrzeni dachowej.

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.15
I.01	RZUT PIWNIC	str.16
I.02	RZUT PARTERU	str.17
I.03	RZUT 1 PIĘTRA	str.18
I.04	RZUT 2 PIĘTRA	str.19
I.05	RZUT 3 PIĘTRA	str.20
I.06	RZUT PODDASZA – poziom 1	str.21
I.07	RZUT PODDASZA – poziom 2	str.22
I.08	RZUT DACHU	str.23
I.09	PRZEKRÓJ A-A	str.24
I.10	ELEWACJA PÓŁNOCNA	str.25

