

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	7
6.3.	Układ funkcjonalny	8
6.4.	Podstawowe dane liczbowe dotyczące budynku	8
6.5.	Układ konstrukcyjny	9
6.6.	Ocena stanu technicznego.....	9
7.	Opisy techniczne podstawowych elementów budynku i ich wykończenia	9
7.1.	Elewacje	9
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. Kartuskiej 38 w Legnicy. W zakres opracowania wchodzi inwentaryzacja budowlana wszystkich kondygnacji budynku wraz z poddaszem.

2. Lokalizacja

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w Legnicy przy ulicy Kartuskiej 38, na działce o numerze ewidencyjnym 899 obręb Kartuzy.

Budynek objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwała nr XL/292/97 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 kwietnia 1997 r. Budynek znajduje się na terenie oznaczonym MW. Obiekt znajduje się w strefie „B” ochrony 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 NR XL/292/97 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 kwietnia 1997 r. w *sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Kartuzy w Legnicy*, znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz stanowi obiekt zabytkowy do zachowania ze szczególną ochroną fasady.

Zgodnie z zapisami ww. mpzp (§12.2):

2. Na terenach objętych ochroną konserwatorską, w myśl art. 40 ust. 4 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. nr 89/94 poz. 415, ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu **wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.**

Zgodnie z zapisami ww. mpzp (§12.4):

Na terenach objętych **strefą "B" ochrony konserwatorskiej** obowiązuje:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego tj. dróg, placów, linii zabudowy
- 2) w przekształconych poprzez wyburzenia oficyn i budynków gospodarczych wnętrzach kwartałów wprowadzenie form urządzenia terenu (mała architektura, zieleń) będących odzwierciedleniem pierwotnych podziałów własności, w granicach terenów przynależnych.

3) zachowanie i kontynuowanie sposobu urządzania nawierzchni chodników zachowanych przy ul. Dmowskiego, Kazimierza Wielkiego, Kościelnej, Kwiatowej, Wrocławskiej

4) zachowanie ogródków przed ciągami kamienic przy ulicach Dmowskiego, Kazimierza Wielkiego, Kościelnej, Kwiatowej

5) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły.

5. Istniejące zagospodarowanie terenu

Wejście główne do budynku bezpośrednio z ulicy Kartuskiej od strony elewacji południowej. W bezpośrednim sąsiedztwie od strony wschodniej znajduje się budynek mieszkalny stanowiący kontynuację zabudowy pierzejowej, o podobnej wysokości, niepołączone ze sobą funkcjonalnie. W północnej części działki znajdują się garaże oraz zorganizowane małe tereny zielone.

6. Charakterystyka budynku

6.1. Forma architektoniczna

Budynek w zabudowie kwartalnej będący częścią pierzei wzdłuż ulicy Kartuskiej. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły. Ściany nośne murowane z cegły o zróżnicowanej grubości. Budynek jednosegmentowy, w całości podpiwniczony, pięciokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym. Stropy wykonane jako drewniane z wykończeniem z desek oraz w postaci sklepień ceglanych. Konstrukcja dachu drewniana, wielospadowa, wykończonym dachówką ceramiczną. Klatka schodowa w układzie dwubiegowym o konstrukcji ceglanych sklepień łukowych wykończona elementami drewnianymi.

Budynek na planie prostokąta, z jedną boczną ścianą wspólną z obiektem sąsiadującym.

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 w postaci półkolistej oraz trójkątnej, zlokalizowaną nad oknami w postaci . W poziomie parteru wykończenie w postaci tynku, powyżej natomiast elewacja ceglana.



Elewacja południowa – frontowa



Elewacja północna – tylna

6.2. Przeznaczenie i funkcja obiektu

Budynek pełni funkcję mieszkalną oraz usługową. Na kondygnacji parteru znajdują się dwa lokale usługowe, jeden z nich czynny pełni funkcję salonu fryzjerskiego. W zachodniej części kondygnacji, przy ścianie szczytowej, znajdują się dwa garaże z dwuskrzydłowymi bramami od strony elewacji północnej i południowej. Na poszczególnych, wyższych kondygnacjach znajdują się po 1, 2 lub 3 lokale mieszkalne dostępne z klatki schodowej. Do każdego mieszkania przewidziana jest komórka lokatorka zlokalizowana w piwnicy dostępnej z komunikacji ogólnej parteru. Dwa poziomy poddasza w całości są przeznaczone na użytek mieszkańców.

INWENTARYZACJA

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną i telefoniczną. W niektórych mieszkaniach zainstalowano gazowe piece i poprowadzono odpowiednie przewody wentylacyjne wzdłuż elewacji tyłnej.

6.3. Układ funkcjonalny

PIWNICA

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

PARTER

Na kondygnacji parteru znajdują się dwa lokale usługowe. Lokal w części środkowej kondygnacji, obecnie czynny, pełni funkcję salonu fryzjerskiego z głównym pomieszczeniem od strony ulicy Kartuskiej i częścią zaplecza w północnej części. Drugi lokal, obecnie nieużytkowany, swoim zakresem obejmuje wschodnią część kondygnacji, a także parterową dobudówkę od strony północnej oraz pomieszczenia zaplecza, które zlokalizowane są w obrębie budynku sąsiedniego w kamienicy przy ulicy Kartuskiej 40. W zachodniej części kondygnacji, przy ścianie szczytowej, znajdują się dwa garaże z dwuskrzydłowymi bramami od strony elewacji północnej i południowej. Środkowa część parteru, dzieląca kondygnację na pół, stanowi komunikacja do klatki schodowej znajdującej się w tylnej części.

PIĘTRA

Cztery 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.....12,14 m

Szerokość18,70 m

Ilość kondygnacji5 + poddasze

Wysokość kalenica~20,37m

Wysokość~16,50m

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 najniżej położonym wejściu do

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

Powierzchnie:

Powierzchnia zabudowy..... $P_z = \sim 271,5 \text{ m}^2$

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. Północna połać dachu o dwóch różnych nachyleniach ze względu na zlokalizowane na poziomie niższego poddasza mieszkanie.

6.6. Ocena stanu technicznego

Budynek jest w ciągłej eksploatacji jako budynek mieszkalno-użytkowy. 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

Elewacja frontowa, zlokalizowana wzdłuż ulicy Kartuskiej, charakteryzująca się rytmicznym podziałem oraz licznymi zdobieniami architektonicznymi. Elewacja siedmioosiowa, z układem okien symetrycznym. Wejście główne do obiektu zlokalizowane symetrycznie w czwartej osi elewacji i prowadzi do klatki schodowej w trakcie tylnym. Stolarka okienna i drzwiowa w lokalach usługowych parteru całkowicie zmieniona, bez uwzględnienia pierwotnego układu osiowego. Okna lokali mieszkalnych z różnymi podziałami i profilowaniem. Poziome podziały zaznaczono gzymsami wieńczącymi każdą z kondygnacji. Na poziomie parteru elewacja wykończona tynkiem, natomiast powyżej wykończenie ceglane. Okna prostokątne, wokół których liczne zdobienia w postaci prostych, tynkowanych obramowań. Pod otworami okiennymi ceramiczne gzymsy parapetowe, nad tynkowane naczółka półkoliste i trójkątne. Całość elewacji wieńczy prosty gzyms koronujący poprzedzony otworami okiennymi poddasza.

Ściana zachodnia, szczytowa, pozbawiona otworów, stanowiąca pierwotnie wspólną ścianę z nieistniejącą kontynuacją pierzei.

INWENTARYZACJA

Elewacja północna, tylna pięcioosiowa, prosta, pozbawiona ornamentów oraz elementów dekoracyjnych. Układ otworów rytmiczny, również z niezachowaną pierwotną stolarką okienną. Na elewacji liczne przewody wentylacyjne oraz przebiecia pod kominki wentylacji grawitacyjnej.

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. Toalety w niektórych lokalach wydzielone za pomocą cienkich ścianek z płyt gipsowo-kartonowych lub płyt drewnianych.

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.

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. Na elewacji tylnej zlokalizowane indywidualne przewody wentylacji grawitacyjnej i spalinowej do indywidualnych pieców gazowych.

Opracował zespół:

mgr inż. Bartosz Karamon

mgr inż. arch. Weronika Polak

III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

PS.01	PLAN SYTUACYJNY	str.13
I.01	RZUT PIWNIC	str.14
I.02	RZUT PARTERU	str.15
I.03	RZUT 1 PIĘTRA	str.16
I.04	RZUT 2 PIĘTRA	str.17
I.05	RZUT 3 PIĘTRA	str.18
I.06	RZUT 4 PIĘTRA	str.19
I.07	RZUT PODDASZA	str.20
I.08	RZUT DACHU	str.21
I.09	PRZEKRÓJ A-A	str.22
I.10	ELEWACJA PÓŁNOCNA	str.23

