



biuro obsługi budownictwa

Biuro Obsługi Budownictwa
Mariusz Fabjanowski
50-323 Wrocław ul. Kluczborska 13/1
tel. 0506177881, fax. 071 345 92 64,
e-mail: pracownia.bob@gmail.com

Nr projektu	Bob/15/33
Obiekt	Kamienica wraz z oficyną ul. Wyspa Słodowa 7,7a, 50-266 Wrocław
Adres geodezyjny	dz. nr 12, AM-26, Obręb Plac Grónwaldzki
Stadium	INWENTARYZACJA BUDOWLANA
Inwestor	Gmina Wrocław Zarząd Inwestycji Miejskich ul. Januszowicka 15 A, 53-135 Wrocław

Temat:

Inwentaryzacja budynku kamienicy z oficyną na Wyspie Słodowej 7,7a we Wrocławiu

BRANŻA	Stanowisko	Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Data	Podpis
Architektura	Projektował	dr inż. arch. Przemysław Nowakowski	294/94/UW	10.2015	
Konstrukcja	Projektował	mgr inż. Mariusz Fabjanowski	145/DOŚ/05	10.2015	
Instalacje sanitarne	Projektował	mgr inż. Ewa Starczewska	115/02/DUW	10.2015	
Instalacje elektryczne i teletechniczne	Projektował	mgr inż. Przemysław Słowikowski	MAZ/0157/POOE/ 11	10.2015	

Oświadczam, że niniejsze opracowanie zostało wykonane zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej i może służyć celowi dla którego zostało wykonane.

Wrocław, październik 2015 r.

Spis zawartości:

I INWENTARYZACJA – CZĘŚĆ OPISOWA

- Część architektoniczno- konstrukcyjna str. 4 - 11
- Część instalacji sanitarnych str. 12 - 13
- Część instalacji elektrycznych str. 14 - 15

II CZĘŚĆ RYSUNKOWA:

PZT-01 – Plan sytuacyjny

ARCHITEKTURA :

- A-01 – Rzut przyziemie
- A-02 – Rzut parteru
- A-03 – Rzut 1 piętra
- A-04 – Rzut 2 piętra
- A-05 - Rzut 3 piętra
- A-06 - Rzut 4 piętra
- A-08 - Rzut więźby dachowej
- A-09 - Rzut dachu
- A-10 - Przekrój A-A, B-B
- A-11 - Elewacja Północna
- A-12 - Elewacja Wschodnia
- A-13 - Elewacja Południowa
- A-14 - Elewacja Zachodnia

**INWENTARYZACJA
– CZĘŚĆ OPISOWA**

**CZĘŚĆ ARCHITEKTONICZNO
KONSTRUKCYJNA**

SPIS TREŚCI	
INWENTARYZACJA.....	3
– CZĘŚĆ OPISOWA.....	3
CZĘŚĆ ARCHITEKTONICZNO KONSTRUKCYJNA.....	3
1. DANE EWIDENCYJNE.....	6
1.1 INWESTYCJA.....	6
1.2 LOKALIZACJA OBIEKTU.....	6
1.3 INWESTOR.....	6
1.4 JEDNOSTKA PROJEKTOWA.....	6
2. PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA.....	6
2.1 PODSTAWA OPRACOWANIA.....	6
2.2 ZAKRES I CEL OPRACOWANIA.....	6
3. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN.....	6
4. OCHRONA KONSERWATORSKA.....	7
II. ZAGOSPODAROWANIE TERENU.....	7
1. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	7
1.1 WIELKOŚĆ, UKSZTAŁTOWANIE I PRZEZNACZENIE TERENU.....	7
1.2 SĄSIEDZTWO.....	7
1.3 BUDYNKI NA TERENIE OBJĘTYM OPRACOWANIEM.....	8
1.4 KOMUNIKACJA.....	8
1.5 ZIELEŃ I UTWARDZENIA.....	8
1.6 MAŁA ARCHITEKTURA.....	8
1.7 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	8
1.7.1. SIEĆ WODOCIĄGOWA.....	8
1.7.2. SIEĆ KANALIZACYJNA.....	9
1.7.3. SIEĆ GAZOWA.....	9
1.7.4. SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA.....	9
III. INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY.....	9
– BRANŻA ARCHITEKTURA.....	9
1. STAN ISTNIEJĄCY OBIEKTU.....	9
1.1 LOKALIZACJA OBIEKTU.....	9
1.2 FORMA ARCHITEKTONICZNA I FUNKCJA OBIEKTU.....	9
1.3 DANE CHARAKTERYSTYCZNE.....	9
1.4 UKŁAD KONSTRUKCYJNY.....	10
INWENTARYZACJA.....	12
– CZĘŚĆ OPISOWA.....	12

CZĘŚĆ INSTALACJI SANITARNYCH.....	12
INWENTARYZACJA.....	14
– CZĘŚĆ OPISOWA.....	14
INWENTARYZACJA.....	16
CZĘŚĆ III.....	16
RYSUNKOWA	16

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. DANE EWIDENCYJNE

1.1 INWESTYCJA

Inwentaryzacja budynku mieszkalnego na Wyspie Słodowej 7,7a we Wrocławiu dla potrzeb dokumentacji projektowej pt. Remont i przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania kamienicy z oficyną na Wyspie Słodowej 7, 7a we Wrocławiu.

1.2 LOKALIZACJA OBIEKTU

Województwo	Dolnośląskie
Miejscowość	Wrocław
Nr działki	działka nr 12, AM 26, Obręb Plac Grónwaldzki
Adres	Wyspa Słodowa 7, 7a, 50-266 Wrocław

1.3 INWESTOR

Zarząd Inwestycji Miejskich, ul. Januszowicka 15 A, 53-135 Wrocław.

1.4 JEDNOSTKA PROJEKTOWA

Biuro Obsługi Budownictwa
Mariusz Fabjanowski
50-323 Wrocław, ul. Kluczborska 13/1
tel 0506177881, fax. 071 345 92 64
e-mail: pracownia.bob@gmail.com

2. PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA

2.1 PODSTAWA OPRACOWANIA

- umowa z Inwestorem,
- specyfikacja istotnych warunków zamówienia,
- opracowania, ekspertyzy z lat poprzednich,
- wizja lokalna, pomiary inwentaryzacyjne, zdjęcia i analiza.

2.2 ZAKRES I CEL OPRACOWANIA

Zakresem inwentaryzacji jest budynek kamienicy wraz oficyną zlokalizowany na dz. nr 12, AM-26 , obręb Plac Grunwaldzki.

Celem niniejszego opracowania jest inwentaryzacja budynku mieszkalnego na Wyspie Słodowej 7,7a we Wrocławiu dla potrzeb dokumentacji projektowej.

3. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN

Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się na terenie wpływu eksploatacji górniczej.

4. OCHRONA KONSERWATORSKA

Budynek wraz z terenem Wyspy Słodowej jest objęty ochroną konserwatorską oraz strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Zlokalizowany jest w Zespole Urbanistycznym Ostrowa Tumskiego i wysp: Piaskowej, Bielarskiej, Słodowej i Tamki, wpisanym do rejestru zabytków pod nr 678/213 z dnia 12.05.1967r.

II. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

1. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.1 WIELKOŚĆ, UKSZTAŁTOWANIE I PRZEZNACZENIE TERENU

Działka nr 12, AM-26 Obręb Plac Grunwaldzki o powierzchni całkowitej 1469m², jest własnością Gminy Miejskiej Wrocław w gospodarowaniu mieniem przez Prezydenta Wrocławia. Znajduje się na Wyspie Słodowej, na którą dojazd zapewniony jest przez most od strony wschodniej, a dojście od strony południowej, północnej i zachodniej poprzez kładki piesze.

Istniejący sposób zagospodarowania:

Budynek posadowiony jest w centralnej części działki dzieląc ją na strefę wschodnią i zachodnią. Północna ściana budynku przylega do granicy działki, południowa ściana oddalona jest od granicy działki pasem zieleni, który ograniczony jest krawężnikiem drogi w odległości od 1 do 4 m.

Teren na którym zlokalizowany jest budynek lekko opada w kierunku zachodnim, z rzędnej ok 118,20 do 117,36m n.p.m. Przed wejściem głównym od strony zachodniej wykonane jest zagłębienie terenu tworząc strefę wejściową o rzędnej ok 117,60 zabezpieczoną murem oporowym wzdłuż granicy działki.

Teren działki po zachodniej stronie budynku jest płaski składający się z dwóch części: Ogrodzonej płotem panelowym wydzielając podwórze przy budynku oraz części otwartej, dostępnej dla użytku publicznego, na którym postawiona jest tymczasowa scena plenerowa.

Przeznaczenie terenu:

Obecnie jest to budynek mieszkalny jako pustostan, zamieszkiwane jest tylko jedno mieszkanie na parterze.

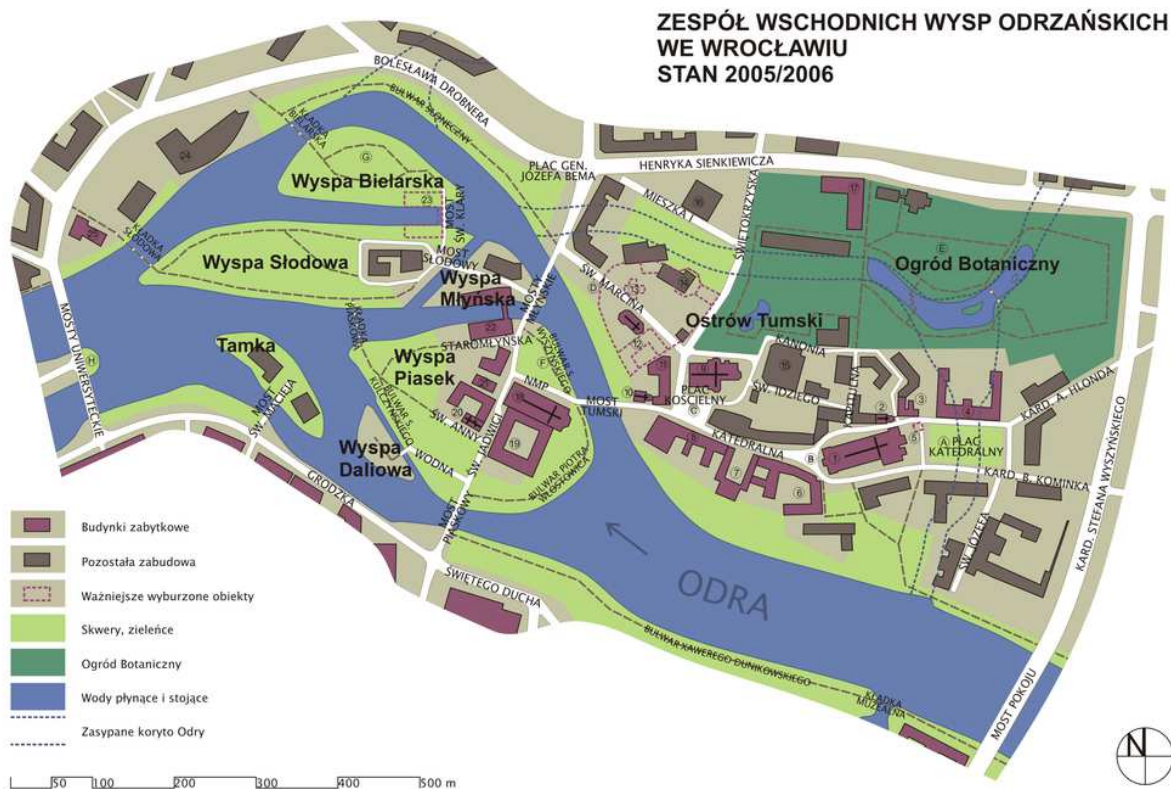
Teren inwestycji znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z Uchwałą nr XLVII/1419/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bolesława Drobniera oraz Wyspy Słodowej i Wyspy Bielarskiej.

Zgodnie z ustaleniami MPZP na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6U, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi I, obiekty kongresowe i konferencyjne, rozrywka.

1.2 SĄSIEDZTWO

Wyspa Słodowa należy do Zespołu Wschodnich Wysp Odrzańskich. Lokalizację wyspy przedstawia mapa nr 1.

Mapa nr 1 – źródło: www.wikipedia.pl



1.3 BUDYNKI NA TERENIE OBJĘTYM OPRACOWANIEM

Przedmiotowy budynek jest jedynym wolnostojącym obiektem, jaki pozostał z gęstej zabudowy istniejącej na Wyspie Słodowej przed II Wojną Światową.

1.4 KOMUNIKACJA

Utwardzony wjazd na teren opracowania możliwy jest od strony wschodniej przez most od ul. Świętej Jadwigi przez Wyspę Młyńską.

1.5 ZIELEŃ I UTWARDZENIA

Na przedmiotowej działce znajdują się tereny utwardzone w postaci drogi z kostki granitowej wokół działki budowlanej oraz chodników z kostki granitowej i o nawierzchni żwirowo-gliniastej. Większość powierzchni wyspy stanowi teren zielony w postaci uporządkowanej zieleni parkowej.

1.6 MAŁA ARCHITEKTURA

Na terenie działki nie ma elementów małej architektury.

1.7 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1.7.1. SIĘĆ WODOCIĄGOWA

Sieć wodociągowa opisana w PB.

1.7.2. SIEĆ KANALIZACYJNA
Sieć kanalizacyjna opisana w PB.

1.7.3. SIEĆ GAZOWA
Sieć gazowa opisana w PB.

1.7.4. SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA
Sieć elektroenergetyczna opisana w PB.

III. INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

– BRANŻA ARCHITEKTURA

1. STAN ISTNIEJĄCY OBIEKTU

1.1 LOKALIZACJA OBIEKTU

Budynki stanowiące przedmiot opracowania znajdują się na Wyspie Słodowej 7, 7a we Wrocławiu, dz. nr 12, AM-26, obręb Plac Grunwaldzki.

1.2 FORMA ARCHITEKTONICZNA I FUNKCJA OBIEKTU

Przedmiotowy obiekt składa się z budynku głównego oraz przyległej do niego od strony zachodniej oficyny.

Budynek wybudowany w 1845r w oparciu o dokumentację znajdującą się w Archiwum Miejskim we Wrocławiu, można przypuszczać, że budynek stateczną formę i kształt pod względem konstrukcyjnym otrzymał w 1895r.

Budynek główny: wolnostojący, pięciokondygnacyjny:

- piwnica jako suterena na poziomie terenu – funkcja piwnic lokatorskich
- parter – funkcja mieszkalna
- piętro I-IV – funkcja mieszkalna
- poddasze nieużytkowe

1.3 DANE CHARAKTERYSTYCZNE

Budynek główny :

- | | |
|--|--------------------------------------|
| • Szerokość budynku od strony północnej: | ok. 17,94 m |
| • Szerokość budynku od strony wschodniej: | ok. 19,04 m |
| • Szerokość budynku od strony południowej: | ok. 18,17 m |
| • Szerokość budynku od strony zachodniej: | ok. 20,40 m |
| • Ilość kondygnacji nadziemnych | 4 + suterena i poddasze nieużytkowe, |
| • Wysokość | ok. 24 m |
| • Ilość wejść do budynku | 2 |

Budynek oficyny :

- | | |
|--|-------------------------------------|
| • Szerokość budynku od strony północnej: | ok. 20,52 m |
| • Szerokość budynku od strony południowej: | ok. 18,62 m |
| • Szerokość budynku od strony zachodniej: | ok. 7,82 m |
| • Ilość kondygnacji nadziemnych | 2 + piwnica i poddasze nieużytkowe, |
| • Wysokość | ok. 13,5 m |
| • Ilość wejść do budynku | 2 |

Budynek wraz z oficyną

- Powierzchnia zabudowy 517,90 m²
- Powierzchnia całkowita 2772,0 m²
- Powierzchnia użytkowa 2059,0 m²

1.4 UKŁAD KONSTRUKCYJNY

Fundamenty – konstrukcję nośną budynku stanowią fundamenty z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej.

Ściany zewnętrzne o zmiennych grubościach (od 24 do 80cm) wykonano z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej.

Ściany wewnętrzne o zmiennych grubościach (od 8 do 80cm) wykonano z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. – obustronnie tynkowane

Stropy - nad piwnicami i suteroną w postaci sklepień odcinkowych na dźwigarach stalowych dwuteowych. Stropy międzykondygnacyjne to stropy drewniane belkowe ze ślepym pułapem.

Więźba dachowa budynku głównego: krokwiowo-płatwiowa z bocznymi fragmentami płatwiowo-kleszczowymi. Deskowanie połaciowe w części centralnej grubości 2,5cm przybito do krokwi 13,5 x 17 cm rozstawionych co 87 cm, opierających się na płatwiach 16,5 x 18 cm, miecze 11 x 14 cm, słupy 17 x 20 cm o wysokości 195 cm opartych na podwalinach 21 x 12 cm, które rozkładają obciążenie na trzy belki stropowe.

Więźba dachowa budynku oficyny: płatwiowo-krokwiowa z jednym centralnym słupem 18 x 18 cm, wysokości 2,15 m przekazującym obciążenie na jedną belkę stropową 23 x 28 cm. Deskowanie połaciowe grubości 2,5 cm, krokwie 14,5 x 17,5 cm rozstawione co 88 cm, murlaty 16 x 18 cm, płatwie 13 x 18,5 cm.

Dach: w części płaskiej papa termozgrzewalna, w części spadzistej dachówka ceramiczna, karpiówka.

Klatki schodowe: stalowe z drewnianymi stopniami. Spoczniki są sklepione, ceramiczne na dźwigarach stalowych. Schody prowadzące do piwnic są ceramiczne.

Tynki: Zewnętrzne i wewnętrzne – cementowo-wapienne gładkie. W piwnicy brak tynków.

Posadzki: piwnice – ceglane, betonowe, mieszkania i korytarze – drewniane, wykładzina pcv, strefa wejściowa – płytki ceramiczne, sanitariaty – cementowe, ceramiczne i pcv.

Stolarka okienna: drewniana, typowa, okna skrzynkowe, podwójne.

Stolarka drzwiowa: drzwi drewniane, płycinowe, drzwi głównego wejścia z naświetlem dolne skrzydła stalowe.

Błacharka: obróbka blacharska, rynny dachowe i rury spustowe z blachy ocynkowanej.

Izolacje: brak izolacji poziomych i pionowych.

1.4 OCENA TECHNICZNA

Ocenę techniczną stanu obecnego przedstawiono w ekspertyzie technicznej dołączonej do niniejszego opracowania.

Nie ma przeciwwskazań do realizacji prac budowlanych przewidzianych w projekcie pt: Remont i przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania kamienicy z oficyną na Wyspie Słodowej 7, 7a we Wrocławiu

OPRACOWANIE:

projektant architektura:

dr inż. arch. Przemysław Nowakowski

nr upr. 294/94/UW

projektant konstrukcja:

mgr inż. Mariusz Fabjanowski

nr upr. 145/DOŚ/05

**INWENTARYZACJA
– CZĘŚĆ OPISOWA**

CZĘŚĆ INSTALACJI SANITARNYCH

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie inwestora;
- specyfikacja istotnych warunków zamówienia,
- opracowania, ekspertyzy z lat poprzednich,
- wizja lokalna, pomiary inwentaryzacyjne, zdjęcia i analiza.

2. ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest inwentaryzacja budynku mieszkalnego pod kontem instalacji sanitarnych na Wyspie Słodowej 7,7a we Wrocławiu dla potrzeb dokumentacji projektowej.

II. ISTNIEJĄCY STAN INSTALACJI

Budynek 7,7a zasilany jest w wodę przyłączem o średnicy wA80 z ulicy Św. Jadwigi, który doprowadzony do budynku jest od strony północnej. Opomiarowanie zlokalizowane jest wewnątrz budynku w piwnicy sutereny przy klatce schodowej. Przewody rozdzielcze instalacji wodnej prowadzone są pod stropem piwnicy. Budynek nie posiada instalacji hydrantowej wewnętrznej.

Budynek posiada sprawne przyłącze kanalizacji sanitarnej (od strony północnej budynku) oraz kanalizacji deszczowej (od strony południowej).

Budynek posiada istniejące przyłącze gazowe gA63, skrzynka przyłączeniowa znajduje się na południowej elewacji budynku.

Obecnie w budynku zamieszkały jest tylko jeden lokal mieszkalny na parterze z działającymi instalacjami sanitarnymi, pozostała część budynku jest odcięta od mediów. W mieszkaniach niezamieszkałych są zdemontowane urządzenia sanitarne, grzejniki itp.

Opracowanie:
mgr inż. Ewa Starczewska

**INWENTARYZACJA
– CZĘŚĆ OPISOWA**

CZĘŚĆ INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie inwestora;
- specyfikacja istotnych warunków zamówienia,
- opracowania, ekspertyzy z lat poprzednich,
- wizja lokalna, pomiary inwentaryzacyjne, zdjęcia i analiza.

2. ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest inwentaryzacja budynku mieszkalnego pod kontem instalacji elektrycznych na Wyspie Słodowej 7,7a we Wrocławiu dla potrzeb dokumentacji projektowej.

II. ISTNIEJĄCY STAN INSTALACJI

Budynki na Wyspie Słodowej wyposażone są w podstawowe instalacje elektryczne takie jak: min. inst. głównego rozdziału energii wraz z wyłącznikiem głównym, oświetlenia podstawowego, gniazd wtykowych 1-faz.

Budynki nie posiadają instalacji oświetlenia awaryjnego.

Instalację elektryczną przewiduje się zdemontować lub/i unieczynnić w przypadku okablowania prowadzonego pod tynkiem.

Budynek posiada instalację alarmową.

Obecnie w budynku zamieszkały jest tylko jeden lokal mieszkalny na parterze z działającymi instalacjami elektrycznymi, pozostała część budynku jest odcięta od prądu. W mieszkaniach niezamieszkałych są zdemontowane urządzenia elektryczne i oświetlenie.

Zapewnienie energii elektrycznej:

Zmiany w instalacji elektrycznej wg niniejszego opracowania najprawdopodobniej wpłyną na wzrost mocy umownej obiektu, w związku z tym przewiduje się konieczności występowania do Dostawcy Energii o jej zwiększenie.

OPRACOWAŁ :
mgr inż. Przemysław Słowikowski

INWENTARYZACJA

CZĘŚĆ III RYSUNKOWA