

ORI Tomasz Jaroszewicz
Kopczany 6, 16-315 Lipsk NIP: 846 158 97 91

INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANA
wraz z INSTALACJAMI
budynku przy ul. Leszczyńskich 32, LESZNO



ZAMAWIAJĄCY:

MIASTO LESZNO
UL. KAZIMIERZA KARASIA 15
64-100 LESZNO

ODBIORCA:

MIEJSKI ZAKŁAD BUDYNKÓW
KOMUNALNYCH W LESZNIE
UL. J. DEKANA 10 64-100 LESZNO

WYKONAWCA:

ORI TOMASZ JAROSZEWICZ
KOCZANY 6, 16-315 LIPSK

AUTORZY OPRACOWANIA:

1. INŻ. TOMASZ JAROSZEWICZ
2. MGR INŻ. ARCH. DOMINIK WIĘCEK

NUMER UPRAWNIEŃ: MA/091/11

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

- 1. Uprawnienia i wpis do izby sprawdzającego**
- 2. Oświadczenie o kompletności dokumentacji**
- 3. Podstawa opracowania**
- 4. Zakres opracowania**
- 5. Opis techniczny**
 - 5.1. Rys historyczny**
 - 5.2. Ogólny opis budynku**
 - 5.3. Opis stanu technicznego konstrukcji i elementów budynku**
 - 5.4. Opis materiałów budowlanych**
 - 5.5. Instalacje wewnętrzne w budynku**
 - 5.6. Zasady obliczania powierzchni**
 - 5.7. Dane charakterystyczne budynku**
- 6. Zestawienie powierzchni**
- 7. Detale architektoniczne**
- 8. Część rysunkowa**

BR. BUDOWLANA

Rys. 1 – Plan Sytuacyjny	skala 1: 500
Rys. 2 – Rzut Parteru	skala 1: 100
Rys. 3 – Rzut Półpiętra nad parterem	skala 1: 100
Rys. 4 – Rzut I Piętra	skala 1: 100
Rys. 5 – Rzut Poddasza z wieżbą dachową	skala 1: 100
Rys. 6 – Rzut Dachy	skala 1: 100
Rys. 7 – Przekrój A-A oraz Elewacja Wschodnia Oficyny	skala 1: 100
Rys. 8 – Elewacja Północna - Frontowa	skala 1: 100
Rys. 9 – Elewacja Wschodnia - Frontowa	skala 1: 100
Rys. 10 – Elewacja Południowa	skala 1: 100
Rys. 11 – Elewacja Zachodnia	skala 1: 100
Rys. 12 – Detal architektoniczny	skala 1: 20

BR. INSTALACYJNA

Rys. I-1 – Plan Sytuacyjny - Instalacje	skala 1: 500
Rys. I-2 – Rzut Parteru – Instalacje	skala 1: 100
Rys. I-3 – Rzut I Piętra – Instalacje	skala 1: 100
Rys. I-4 – Rzut Poddasza – Instalacje	skala 1: 100

1. UPRAWNIENIA I WPIS DO IZBY SPRAWDZAJĄCEGO



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ (wypis z listy architektów)

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Dominik Radosław WIĘCEK

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MA/091/11**, jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MA-2374**.

Członek czynny od: 07-02-2012 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 04-01-2018 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-03-2019 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Anatol Kuczyński, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MA-2374-6B92-9B6D-A6FA-AE92

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Warszawa, dnia 19 grudnia 2011r.

Znak sprawy: KK/292/2011

Nr upr. MA/091/11

DECYZJA nr 138/MaOKK/2011

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 3, art. 13 ust. pkt 1 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity z 2010r. Dz.U. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz.U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 z późn. zm.), § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 z późn. zm.) oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.))

stwierdza się, że

Pan

magister inżynier architekt
(tytuł zawodowy)

Dominik Radosław Więcek
(imię lub imiona i nazwisko)

urodzony w dniu 08.08.1983r. w Warszawie

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przewodniczący OKK MaOIA RP arch. Janusz Pachowski

Zastępca Przewodniczącego OKK MaOIA RP arch. Andrzej Sowa

Sekretarz OKK MaOIA RP arch. Elżbieta Dziubak

Członek OKK MaOIA RP arch. Radosław Kowalewski

Członek OKK MaOIA RP arch. Andrzej Nasfeter

Członek OKK MaOIA RP arch. Stanisław Stefanowicz

Członek OKK MaOIA RP arch. Jolanta Ukleja

Członek OKK MaOIA RP arch. Anna Wojterska – Talarczyk



Otrzymują:

1) Strona (wnioskodawca): Więcek Dominik Radosław

Adres: ul. Wyspiańskiego 4 m. 63 05-120 Legionowo

2. Gdy decyzja stanie się ostateczna: 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane, 2) Okręgowa Rada Izby Architektów.

3. a.a.

2. OŚWIADCZENIE O KOMPLETNOŚCI DOKUMENTACJI

Oświadczam, że:

1) dokumentacja inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wraz z instalacjami dla budynku przy ul. Leszczyńskich 32 w Lesznie została opracowana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi, normami, zasadami wiedzy technicznej

2) zostaje wydana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć

**mgr inż. arch. Dominik Więcek
upr. Nr MA/091/11**

3. PODSTAWA OPRACOWANIA

Podstawą opracowania są:

- Umowa nr TR/UM/03/2018 z dnia 30.05.2018 r. pomiędzy: Miastem Leszno, z siedzibą przy ul. Kazimierza Karasia 15, 64-100 Leszno NIP: 697-22-59-898 reprezentowanym przez Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Lesznie ul. J. Dekana 10 64-100 Leszno a ORI Tomasz Jaroszewicz Kopczany 6; 16 315 Lipsk; NIP: 8461589791
- obowiązujące w Polsce regulacje prawne, standardy, normy, normatywy.

Dokumentację wykonano na podstawie wizji lokalnej i pomiarów z natury ścian w lokalach, których dotyczyło zlecenie.

4. ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest dokumentacja w zakresie pełnej inwentaryzacji budowlanej budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Lesznie przy ul. Leszczyńskich 32.

Opracowanie obejmuje:

- część opisową
- część rysunkową

5. OPIS TECHNICZNY

5.1. RYS HISTORYCZNY

Historia miasta zaczęła się w 1547 roku, kiedy to król Zygmunt Stary wydał zgodę na założenia i zbudowanie miasta Leszna na terenach wsi o tej samej nazwie. Przywilej ten wydany na rzecz Rafała IV Leszczyńskiego ustalał, że miasto będące jego prywatną własnością ma się rządzić prawem magdeburskim. Właściciel natychmiast rozpoczął wznoszenie domów dla przyszłych osadników i wydzielił plac rynkowy o wymiarach 81×91×65×90 metrów. Miasto rozwijało się szybko i było jednym z bardziej udanych działań urbanistycznych tych czasów w Polsce. Miasto w tych trudnych czasach nigdy nie poddawało się nękającym je kataklizmom. Pożary z lat 1656, 1707, 1767, 1790 oraz zarazy i wojenne zniszczenia nigdy nie zniechęciły mieszkańców do kolejnej odbudowy i dalszego rozwoju urbanistycznego.

Liczba ludności rosła w szybkim tempie. Szacuje się, że do 1656 roku liczba mieszkańców wzrosła do około 14–15 tysięcy. Ta eksplozja demograficzna budowana na migracji zmusiła właścicieli w 1641 roku do powiększenia obszaru miasta. Stworzone w tym czasie przepisy miejskie zakazywały krycia dachów budynków miejskich strzechami, sugerując stosowanie materiałów niepalnych, a także podzieliły miasto na cztery okręgi wojskowe, przygotowując miasto do obrony przez wojskiem, ale także do walki z pożarami.

W latach 1636–1639 zbudowano fortyfikacje miejskie z czterema bramami. W tym samym czasie wzniesiono ratusz miejski. Władze miasta wraz z właścicielem dbały o ład urbanistyczny poprzez brukowanie ulic, a następnie utrzymywanie ich w dobrym stanie.

Rozwój miasta w XIX wieku nie był zbyt duży, dopiero na początku XX wieku nastąpił szybszy rozwój budownictwa. Powoli następowało też rozszerzanie granic; by w 1904 roku obszar miasta powiększył się do 1456 hektarów. Systematycznie zwiększała się także liczba mieszkańców osiągając w 2010 roku prawie 65 tysięcy osób.

Miasto Leszno swoją pierwszą strategię rozwoju przyjęło w roku 1997 jako jedno z pierwszych miast tej wielkości w Polsce. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Leszna, dla miasta przyjęto następującą wizję: Leszno miastem średniej

wielkości oferującym mieszkańcom doskonałe warunki do życia i dobre miejsca pracy, szczególnie w gospodarce opartej na wiedzy, a jednocześnie dla regionu będące centrum usługowym, mające szeroką ofertę w dziedzinie handlu, finansów, nauki i szkolnictwa wyższego, oświaty, kultury, medycyny, informacji, rekreacji i sportu.

W aktualnej strategii rozwoju Leszna, przyjętej uchwałą XXV/291/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 23 października 2008 r., opis misji brzmi następująco: „Leszno jest miastem, którego władze, podmioty gospodarcze, organizacje społeczne i mieszkańcy, kontynuują tradycje wielkopolskie w warunkach rosnącej konkurencji, współpracują ze sobą oraz zewnętrznymi jednostkami, dążąc do lepszego wykorzystania lokalnych zasobów, możliwości wynikających z wielkości i położenia miasta w celu podniesienia jego atrakcyjności, poziomu życia mieszkańców i rozwoju gospodarczego”.

5.2. OGÓLNY OPIS BUDYNKU

Inwentaryzowany budynek zlokalizowany jest w Lesznie przy ulicy Leszczyńskich 32 na działce nr 239 obręb 2 Leszno na skrzyżowaniu z ul. Szkolną. Budynek pełni funkcję mieszkalną oraz usługową. Wejście do budynku zlokalizowane jest od ulicy Leszczyńskich poprzez podwórze. Komunikację wewnątrz budynku zapewnia jedna klatka schodowa. Budynek frontowy składa się z 3 kondygnacji naziemnych, natomiast oficyna jest dwukondygnacyjna częściowo podpiwniczona.

Podwórze całkowicie pokryte wylewką betonową – stan średni. Podwórko pełni tylko funkcję komunikacyjną, oraz dodatkowo po wschodniej przy bramie wjazdowej wydzielone zostało miejsce na odpady komunalne. Oświetlenie podwórza wyłącznie z kinkietów umieszczonych na budynku. Od strony frontowej znajdują się wejścia do lokali użytkowych bezpośrednio z ciągu pieszego biegnącego wzdłuż ul. Leszczyńskich i Szkolnej. Tam też umiejscowione są zabytkowe lampy ścienne, typowe dla centrum Leszna.

5.3. OPIS STANU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI I ELEMENTÓW BUDYNKU

FUNDAMENTY	Brak odkrywek, ławy fundamentowe betonowe oraz ceglane
ŚCIANY ZEWNĘTRZNE	Murowane z cegły ceramicznej palonej, brak ocieplenia – stan techniczny dobry
ŚCIANY WEWNĘTRZNE	Murowane z cegły ceramicznej, tynkowane – stan techniczny dobry
DACH	Jednospadowy z odprowadzeniem wody na zewnątrz, kryty papą, w oficynie jednospadowy również kryty papą– stan techniczny dobry
SCHODY	Drewniane zabiegowe – stan techniczny średni

5.4. OPIS MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH

TYNKI WEWNĘTRZNE	Tynki cementowo – wapienne, stan techniczny średni
POKRYCIE DACHU, OBRÓBKİ	Dach budynku frontowego oraz oficyny kryty papą, obróbki blacharskie ze stali ocynkowanej i PCW.
OKNA	Okna drewniane oraz PCW do sukcesywnej wymiany
DRZWI	Drzwi wejściowe do budynku drewniane, drzwi w pomieszczeniach – płycinowe lub drewniane

5.5. INSTALACJE WEWNĘTRZNE W BUDYNKU

INSTALACJA ELEKTRYCZNA	TAK
INSTALACJA TELETECHNICZNA	TV kablowej
INSTALACJA WODOCIĄGOWA	Podłączona do sieci miejskiej, przewody stalowe, ocynkowane skręcane
INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ	Podłączona do sieci miejskiej. Instalacja wykonana z rur PCW lub żeliwnych

INSTALACJA WENTYLACYJNA	Instalacja grawitacyjna
INSTALACJA CIEPŁEJ WODY	Ciepła woda użytkowa z podgrzewaczy gazowych oraz elektrycznych
INSTALACJA GAZOWA	Spawana, stalowa, skręcana od gazomierzy

5.6. ZASADY OBLICZANIA POWIERZCHNI

Powierzchnie lokali mieszkalnych podano zgodnie z art. 2 ust.2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz 266 z późn. zm.)

Pozostałe zasady obliczania przyjęto zgodnie z Normą PN-70/B-02365.

Powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Podstawowe informacje o sposobie wykonania pomiaru:

- pomiar metr nad podłogą;
- wymiary pomieszczeń rzeczywiste (bez powiększania ich o grubość tynku, glazury lub okładzin innego typu);
- wnęki w ścianach o powierzchni powyżej 0,10 m² doliczone do powierzchni mieszkania;
- wnęki w ścianach o powierzchni do 0,10 m² nie doliczone do powierzchni pomieszczenia;
- przejścia w ścianach, drzwiach i oknach (balkonowych) nie doliczone do powierzchni pomieszczenia;
- pilastry i inne występy ściennie o powierzchni do 0,10 m² nie potrącone z powierzchni pomieszczenia;
- pilastry i inne występy ściennie o powierzchni powyżej 0,10 m² potrącone z powierzchni pomieszczenia;
- powierzchnie zewnętrzne, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) nie wliczone do powierzchni pomieszczenia ani mieszkania lub lokalu użytkowego;
- dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m²;
- powierzchnie pomieszczenia ze skośnym sufitem:
 - o wysokości powyżej 2,20 m wliczone w 100 proc.
 - o wysokości od 1,40 m do 2,20 m wliczone w 50 proc.

5.7. DANE CHARAKTERYSTYCZNE BUDYNKU

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU	638,03 m ²
KUBATURA BUDYNKU	2920,78 m ³
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	316 m ²

6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

PARTER		
NR	NAZWA	POW.[M ²]
Część wspólna		
0.01	kl.schodowa	6,92
0.02	pom.gosp.	0,79
0.03	pom.gosp.	6,82
0.04	pom.gosp.	9,27
suma lokalu na parterze		23,80
0.05	pom.gosp.	2,25
0.06	pom.gosp.	0,6
0.07	pom.gosp.	3,45
0.08	pom.gosp.	2,84
0.09	pom.gosp.	4,68
0.10	pom.gosp.	3,83
0.11	pom.gosp.	7,99
suma lokalu na półpiętrze		25,64
suma:		49,44
Lokal mieszkalny nr 8		
8.1	pokój	7,83
8.2	kuchnia	12,9
8.3	łazienka	4,15
8.4	wiatrołap	1,35
suma:		26,23
Lokal użytkowy nr U1		
U1.01	pomieszczenie 1	31,89
U1.02	pom.socjalne	2,69
U1.03	WC	3,42
suma:		38,00
Lokal użytkowy nr U2		
U2.01	pomieszczenie 1	31,35
U2.02	pomieszczenie 2	8,76
U2.03	pom.socjalne	3,64
U2.04	WC	4,25
suma:		48,00
Lokal użytkowy nr U3		
U3.01	pomieszczenie 1	31,38
U3.02	pomieszczenie 2	24,26
U3.03	pomieszczenie 3	3,77
U3.04	pomieszczenie 4	4,99
U3.05	pomieszczenie 5	10,18
U3.06	pomieszczenie 6	7,64
U3.07	WC	2,75
suma:		84,97

Część wspólna lokali użytkowych nr U3 i U4		
U2/3.01	kotytarz	1,85
U2/3.02	kotytarz	9,43
U2/3.03	kotytarz	2,8
suma:		14,08
POWIERZCHNIA WSPÓLNA		49,44
POW.LOKALI MIESZKALNYCH		26,23
POW.LOKALI UŻYTKOWYCH		185,05
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA		260,72

PIĘTRO I		
NR	NAZWA	POW.[M2] z wyprawami
Lokal mieszkalny nr 1		
1.1	pokój	21,91
1.2	pokój	19,52
1.3	kuchnia	13,46
1.4	łazienka	3,43
1.5	p.pokój	3,85
suma:		62,17
Lokal mieszkalny nr 3		
2.1	pokój	18,36
2.2	kuchnia	10,96
2.3	łazienka	4,54
suma:		33,86
Lokal mieszkalny nr 7		
3.1	pokój	19,27
3.2	pokój	10,99
3.3	pokój	15,99
3.4	kuchnia	6,19
3.5	łazienka	1,9
3.6	p.pokój	3,4
suma:		57,74
Lokal użytkowy nr U4		
4.1	pokój	11,85
4.2	pokój	10,11
4.3	pokój	12,69
4.4	pokój	25,1
4.5	kuchnia	6,96
4.6	łazienka	2,35
4.7	p.pokój	3,69
suma:		72,75
Część wspólna		
1.01	kl.schodowa	21,12
1.02	WC	0,94
1.03	WC	0,88
suma:		22,94
POWIERZCHNIA WSPÓLNA		22,94
POW.LOKALI MIESZKALNYCH		226,52

POW.LOKALI UŻYTKOWYCH	0,00
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA	249,46

PIĘTRO II		
NR	NAZWA	POW.[M2] z wyprawami
Lokal mieszkalny nr 5		
5.1	pokój	12,55
5.2	kuchnia	8,26
5.3	łazienka	1,52
5.4	p.pokój	3,06
suma		25,39
Lokal mieszkalny nr 6		
6.1	pokój	8,59
6.2	pokój	10,74
6.3	pokój	14
6.5	kuchnia	5,44
6.6	łazienka	2,37
6.7	p.pokój	8,2
suma		49,34
Lokal mieszkalny nr 7		
7.1	pokój	8,59
7.2	pokój	6,35
7.3	kuchnia	4,14
7.4	łazienka	4,16
suma		23,24
Część wspólna		
2.01	kl.schodowa	5,04
2.02	korytarz	4,59
2.03	korytarz	1,89
2.04	strych	18,36
suma		29,88
POWIERZCHNIA WSPÓLNA		29,88
POW.LOKALI MIESZKALNYCH		97,97
POW.LOKALI UŻYTKOWYCH		0,00
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA		127,85

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA WSPÓLNA	102,26
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA LOKALI MIESZKALNYCH	350,72
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA LOKALI UŻYTKOWYCH	185,05
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU	638,03

7. DETALE ARCHITEKTONICZNE

Fot. 1. Ozdobne gzymsy na elewacji frontowej



Fot. 2. Zabytkowa drewniana tralka w balustradzie

