



biuro obsługi budownictwa

Biuro Obsługi Budownictwa
Mariusz Fabjanowski
50-323 Wrocław ul. Kluczborska 13/1
tel. 506 177 881, fax. 071 345 92 64,
e-mail: pracownia.bob@gmail.com

Nr projektu	Bob/18/45
Obiekt	Zabudowa mieszkaniowa z oficynami
Kategoria	Kategoria XIII
Lokalizacja	ul. Generała Karola Kniaziewicza 17A, 50-455 Wrocław
Adres geodezyjny	dz. nr 58/11, AM-8; Obręb Południe
Stadium	INWENTARYZACJA BUDOWLANA
Inwestor	Gmina Wrocław, w której imieniu działa Wrocławska Rewitalizacja sp. z o.o. pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław

Temat:

**Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana kompleksu
zabudowań oficynowych przy ul. Kniaziewicza 17a we Wrocławiu**

BRANŻA	Stanowisko	Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Data	Podpis
Projektant					
Architektura	Projektował	dr inż. arch. Przemysław Nowakowski	294/94/UW specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń oraz konstrukcyjno-budowlana w ograniczonym zakresie	10.2018	PRZEMYSŁAW NOWAKOWSKI dr inż. architekt Doradca i wykonawca do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr ewidencyjny: 294/94/UW
Konstrukcja	Projektował	Mgr.inż.arch. Mariusz Fabjanowski	145/DOŚ/05 specjalność konstrukcyjnobudowlana do projektowania bez ograniczeń	10.2018	mgr inż. MARIUSZ FABJANOWSKI projektant w specjalności konstrukcyjno-budowlanej b.o. nr uprawnień 145/DOŚ/05

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 2018

SPIS ZAWARTOŚCI DOKUMENTACJI

1.	Opis techniczny	1 - 15
2.	Część rysunkowa:	16 - 31
	S - 01 sytuacja	
	I - 01 Rzut piwnicy oficyna nr 3	
	I - 02 Rzut przyziemia oficyny nr 1, 2 i 3	
	I - 03 Rzut 1. piętra oficyny nr 1, 2 i 3	
	I - 04 Rzut 2. piętra oficyny nr 1, 2 i 3	
	I - 05 Rzut 3. piętra oficyny nr 1, 2 i 3	
	I - 06 Rzut 4. piętra oficyny nr 1, 2 i 3	
	I - 07 Rzut 5. piętra oficyny nr 1, 2 i 3	
	I - 08 Rzut dachu oficyny nr 1, 2 i 3	
	I - 09 Elewacja południowa i przekrój A-A oficyny nr 1 i 2	
	I - 10 Elewacja północna i przekrój B-B oficyny nr 1 i 2	
	I - 11 Elewacja zachodnia i przekrój D-D oficyny nr 1 i 2	
	I - 12 Elewacja wschodnia – oficyny 1,2 i 3 i przekrój C-C	
	I - 13 Przekrój E-E i F-F, oficyna nr 3	
	I - 14 Detal, oficyna nr 2	
3.	Załączniki:	32 – 38
	Zał. 2 Uprawnienia bud. – Przemysław Nowakowski	
	Zał. 3 Przynależność do D.O.I.A. Przemysław Nowakowski	
	Zał. 6 Uprawnienia bud. – Mariusz Fabjanowski	
	Zał. 7 Przynależność do D.O.I.I.B. Mariusz Fabjanowski	

OPIS TECHNICZNY

Spis treści

I. Informacje ogólne	5
1. Dane ewidencyjne	5
1.1 Inwestycja	5
1.2 Lokalizacja obiektu	5
1.3 Inwestor	5
1.4 Jednostka projektowa	5
2. Podstawa i zakres opracowania	5
2.1 Podstawa opracowania	5
2.2 Zakres i cel opracowania	5
3. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na teren	5
4. Dane odnośnie ochrony konserwatorskiej	5
II Zagospodarowanie terenu	6
1. Dane ogólne	6
1.1 . Zestawienie danych powierzchniowych	6
2. Opis zagospodarowania terenu	6
II Rozwiązania architektoniczno – budowlane	7
1. Przeznaczenie obiektów	7
2. Charakterystyczne parametry	7
3. Zestawienie powierzchni	7
4. Opis formy budynków	10
5. Dostępność dla osób niepełnosprawnych	12
7. Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe	12
7.1 Fundamenty, ściany fundamentowe	12
7.2 Ściany nośne	12
7.3 Ściany działowe	12
7.4 Kominy	12
7.5 Stropy	12
7.6 Nadproża	13
7.7 Klatki/ biegi schodowe	13
7.8. Wieżba dachowa	14
7.9. Zadaszenie nad wejściem	14
7.10. Izolacje i elementy wykończenia budynku	14
7.11. Podłogi, posadzki	14
7.12. Tynki	15
7.13. Teren przy budynku	15
7.14. Stolarstwo okienne i drzwiowe	15
7.15. Instalacje wewnętrzne budynku i przyłącza	15
7.16. Elewacje	15

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. DANE EWIDENCYJNE

1.1 INWESTYCJA

Inwentaryzacja architektoniczno – budowlana kompleksu zabudowań oficynowych przy ul. Kniaziewiczza 17a we Wrocławiu

1.2 LOKALIZACJA OBIEKTU

Adres: ul. Gen. Karola Kniaziewiczza 17a, 50-455 Wrocław
Adres geodezyjny: dz. nr 58/11, AM-8; Obręb Południe;

1.3 INWESTOR

Gmina Wrocław,
w której imieniu działa Wrocławska Rewitalizacja sp. z o.o.
pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław

1.4 JEDNOSTKA PROJEKTOWA

Biuro Obsługi Budownictwa
Mariusz Fabjanowski
ul. Kluczborska 13/1, 50-323 Wrocław
tel./fax (71) 345 92 64, e-mail: fabjanowski@o2.pl

2. PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA

2.1 PODSTAWA OPRACOWANIA

- umowa z Inwestorem,
- pomiary z natury, oględziny, konsultacje,
- obowiązujące normy i przepisy.

2.2 ZAKRES I CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie stanu istniejących oficyn w zakresie architektoniczno-konstrukcyjnym.

3. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN

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

4. DANE ODNOŚNIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Oficina nr 1 znajduje się w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia.
Natomiast cała działka należy do historycznego obszaru Przedmieścia Oławskiego ujętego w rejestrze zabytków pod numerem 538/A/05.

II ZAGOSPODAROWANIE TERENU

1. DANE OGÓLNE

Przedmiotem inwentaryzacji są budynki trzech oficyn zlokalizowane przy ulicy Kniaziewicza 17a (działka nr 58/11, AM-8, obręb Południe).

1.1 ZESTAWIENIE DANYCH POWIERZCHNIOWYCH

- Powierzchnia działki: 1 775 m²
- Powierzchnia zabudowy: 516,14 m²

2. OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Działka nr 58/11 jest podłużną działką, od zachodu graniczącą z ul. gen. Jana Henryka Dąbrowskiego, od północy z działką budowlaną przylegającą do ul. Kniaziewicza.

Na działce znajdują się trzy budynki - 6- kondygnacyjna oficyna, pełniąca niegdyś funkcję mieszkálną, przylegająca do kamienicy położonej od strony ul. Kniaziewicza oraz dwie niższe - dwu i trój kondygnacyjne oficyny będące budynkami gospodarczymi. Wszystkie trzy budynki przylegają do siebie i są położone wzdłuż wschodniej granicy działki.

Pozostałą część działki - od strony zachodniej i południowej - stanowi podwórko, fragmentarycznie pokryte nieuporządkowanymi elementami zieleni.

Wjazd na działkę możliwy jest od ul. gen. Jana Henryka Dąbrowskiego.

W istniejących obiektach brak instalacji wewnętrznych oraz czynnych przyłączy instalacyjnych.

II ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANE

1. PRZEZNACZENIE OBIEKTÓW

Budynki objęte inwentaryzacją to obiekty o przeznaczeniu mieszkalnym oraz gospodarczym.

2. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY

1	Powierzchnia zabudowy	436 m ²
2	Powierzchnia całkowita	1 775 m ²
3	Powierzchnia użytkowa	1 103,47 m ²
4	Kubatura	4 898 m ³

3. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

OFICyna NR 1. I 2.:

PARTER	
Oznaczenie	Powierzchnia pom. [m ²]
0.1	13,65
0.2	21,27
0.3	9,60
0.4	18,41
0.5	5,96
0.6	5,50
0.7	15,88
0.8	10,20
0.9	8,62
0.10	3,69
0.11	5,05
0.12	4,18
0.13	4,28
0.14	23,43
0.15	17,03
0.16	9,50
0.17	16,88
ŁĄCZNA POW.	191,83

1. PIĘTRO	
Oznaczenie	Powierzchnia pom. [m ²]
1.1	23,45
1.2	8,00
1.3	13,01
1.4	9,63
1.5	19,41
1.6	7,03
1.7	5,70

1.8	16,23
1.9	10,72
1.10	19,37
1.11	52,12
1.12	16,88
ŁĄCZNA POW.	201,55

2. PIĘTRO	
Oznaczenie	Powierzchnia pom. [m²]
2.1	23,73
2.2	22,02
2.3	9,63
2.4	19,41
2.5	7,01
2.6	5,70
2.7	16,33
2.8	10,72
2.9	19,69
ŁĄCZNA POW.	134,24

3. PIĘTRO	
Oznaczenie	Powierzchnia pom. [m²]
3.1	24,45
3.2	22,79
3.3	9,63
3.4	20,02
3.5	7,01
3.6	5,70
3.7	16,33
3.8	10,72
3.9	20,42
ŁĄCZNA POW.	137,07

4. PIĘTRO	
Oznaczenie	Powierzchnia pom. [m²]
4.1	22,79
4.2	9,63
4.3	20,02
4.4	7,01
4.5	5,70
4.6	16,33

4.7	10,59
ŁĄCZNA POW.	92,07

5. PIĘTRO	
Oznaczenie	Powierzchnia pom. [m²]
5.1	9,63
5.2	20,02
5.3	7,01
5.4	5,70
5.5	16,33
5.6	10,59
ŁĄCZNA POW.	69,28

OFICYNA NR 1 i 2 - ŁĄCZNA POW.	826,04 m²
---------------------------------------	-----------------------------

OFICYNA NR 3.:

PIWNICA	
Oznaczenie	Powierzchnia pom. [m²]
-1.1	20,85
-1.2	18,53
-1.3	16,54
-1.4	5,05
-1.5	13,85
-1.6	8,72
-1.7	6,92
ŁĄCZNA POW.	90,46

PARTER	
Oznaczenie	Powierzchnia pom. [m²]
0.1	41,73
0.2	3,58
0.3	0,92
0.4	1,12
0.5	2,51
0.6	30,23
0.7	13,08
0.8	1,30
0.9	9,64
ŁĄCZNA POW.	104,11

1. PIĘTRO	
Oznaczenie	Powierzchnia pom. [m²]

1.1	2,51
1.2	3,43
1.3	13,93
1.4	13,63
1.5	9,57
ŁĄCZNA POW.	43,07

2. PIĘTRO	
Oznaczenie	Powierzchnia pom. [m²]
2.1	39,79
ŁĄCZNA POW.	39,79

OFICyna NR 3 - ŁĄCZNA POW.	277,43 m²
-----------------------------------	-----------------------------

4. OPIS FORMY BUDYNKÓW

Oficyna nr I

Budynek 6-kondygnacyjny, podpiwniczony, na rzucie podkowy. Został wzniesiony ok. 1905 r. Obecnie nie jest zamieszkały ze względu na swój zły stan techniczny.

Oficyna przylega do kamienicy znajdującej się przy ul. Kniaziewiczza 17 tworząc z nią wspólne patio. Budynek posiada dwa wejścia: od ul. Dąbrowskiego – wejście od podwórka oraz od ul. Kniaziewiczza - wejście przez kamienicę nr 17 a następnie przez patio.

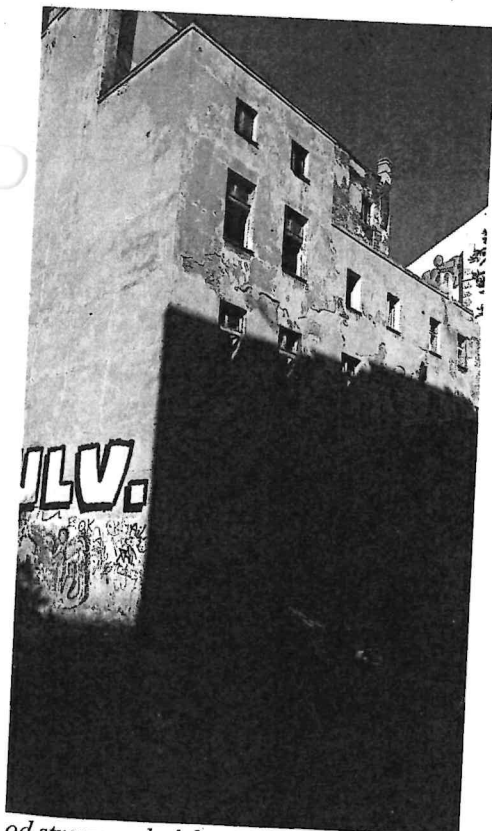
Wymiary:

Wysokość w najwyższym punkcie wynosi: 20,19 m.

Szerokość x długość: 16,5 x 16,00 m.

W obiekcie znajdują się dwie klatki schodowe, jedna od wschodniej, druga zachodniej strony. Elewacja obiektu jest gładka, jedyny element ozdobny stanowi gzyms wieńczący.

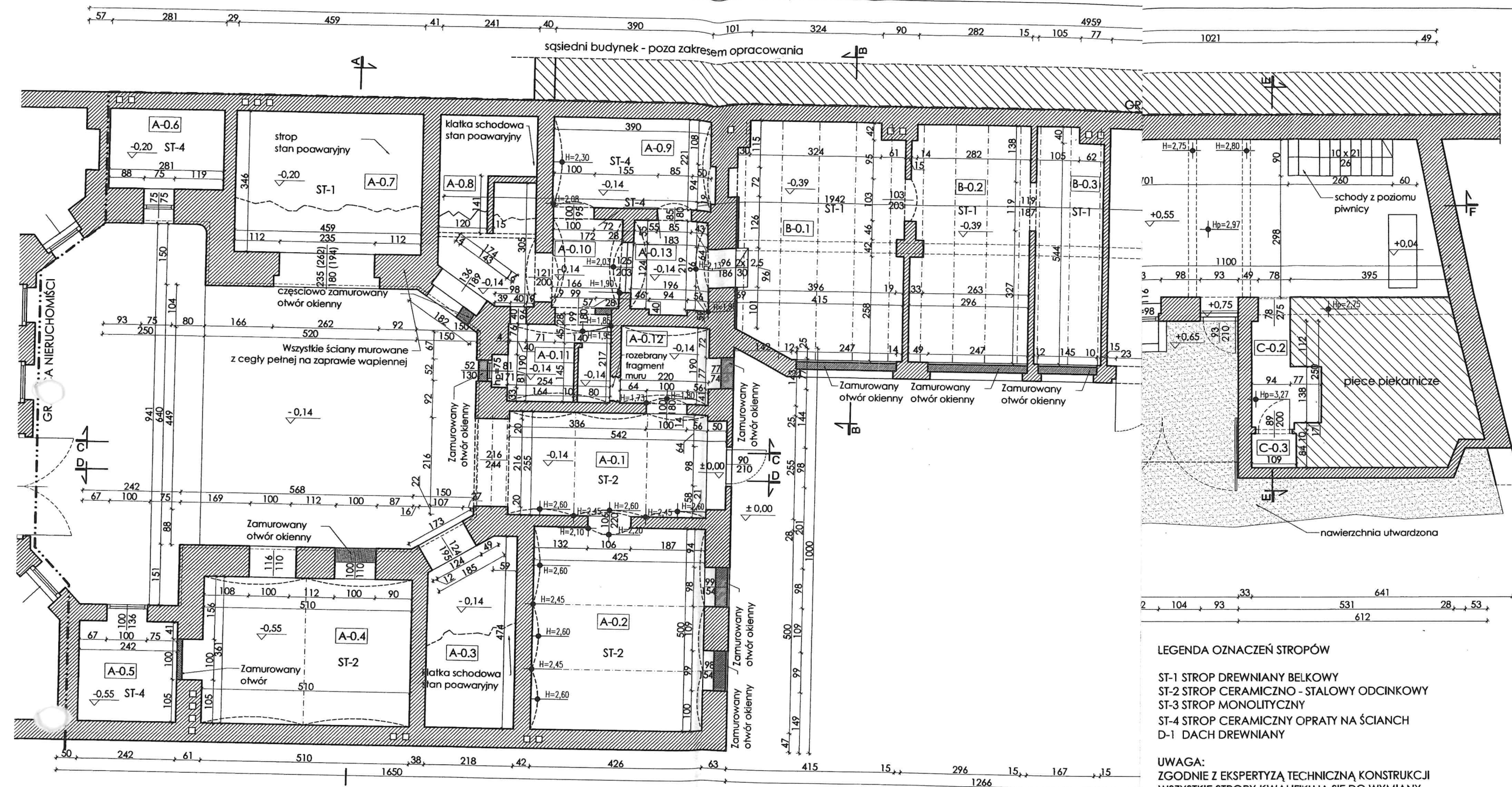
Zarówno na elewacji od podwórka jak i od patio znajduje się fragmentarycznie zachowana stolarka okienna i drzwiowa.



od strony podwórka (źródło: pracownia BOB)



oficyna nr I - od strony patio (źródło: pracownia BOB)



ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ oficyna nr 1

nr pom.	pow.
A-0.1	13,65 m²
A-0.2	21,27 m²
A-0.3	9,60 m²
A-0.4	18,41 m²
A-0.5	5,96 m²
A-0.6	5,50 m²
A-0.7	15,88 m²
A-0.8	10,20 m²
A-0.9	8,62 m²
A-0.10	3,69 m²
A-0.11	5,05 m²
A-0.12	4,18 m²
A-0.13	4,28 m²
suma:	191,83 m²

oficyna nr 2

nr pom.	pow.
B-0.1	23,43 m²
B-0.2	17,03 m²
B-0.3	9,50 m²
B-0.4	16,88 m²
suma:	66,84 m²

oficyna nr 3

nr pom.	pow.
C-0.1	41,73 m²
C-0.2	3,58 m²
C-0.3	0,92 m²
C-0.4	1,12 m²
C-0.5	2,51 m²
C-0.6	30,23 m²
C-0.10	13,08 m²
C-0.11	1,30 m²
C-0.12	9,64 m²
suma:	104,11 m²

LEGENDA OZNACZEŃ STROPÓW

ST-1 STROP DREWNIANY BELKOWY
ST-2 STROP CERAMICZNO - STALOWY ODCINKOWY
ST-3 STROP MONOLITYCZNY
ST-4 STROP CERAMICZNY OPARTY NA ŚCIANACH
D-1 DACH DREWNIANY

UWAGA:
ZGODNIE Z EKSPERTYZĄ TECHNICZNĄ KONSTRUKCJI
WSZYSTKIE STROPY KWALIFIKUJĄ SIĘ DO WYMIANY



biuro obsługi budownictwa

BIURO OBSŁUGI BUDOWNICTWA

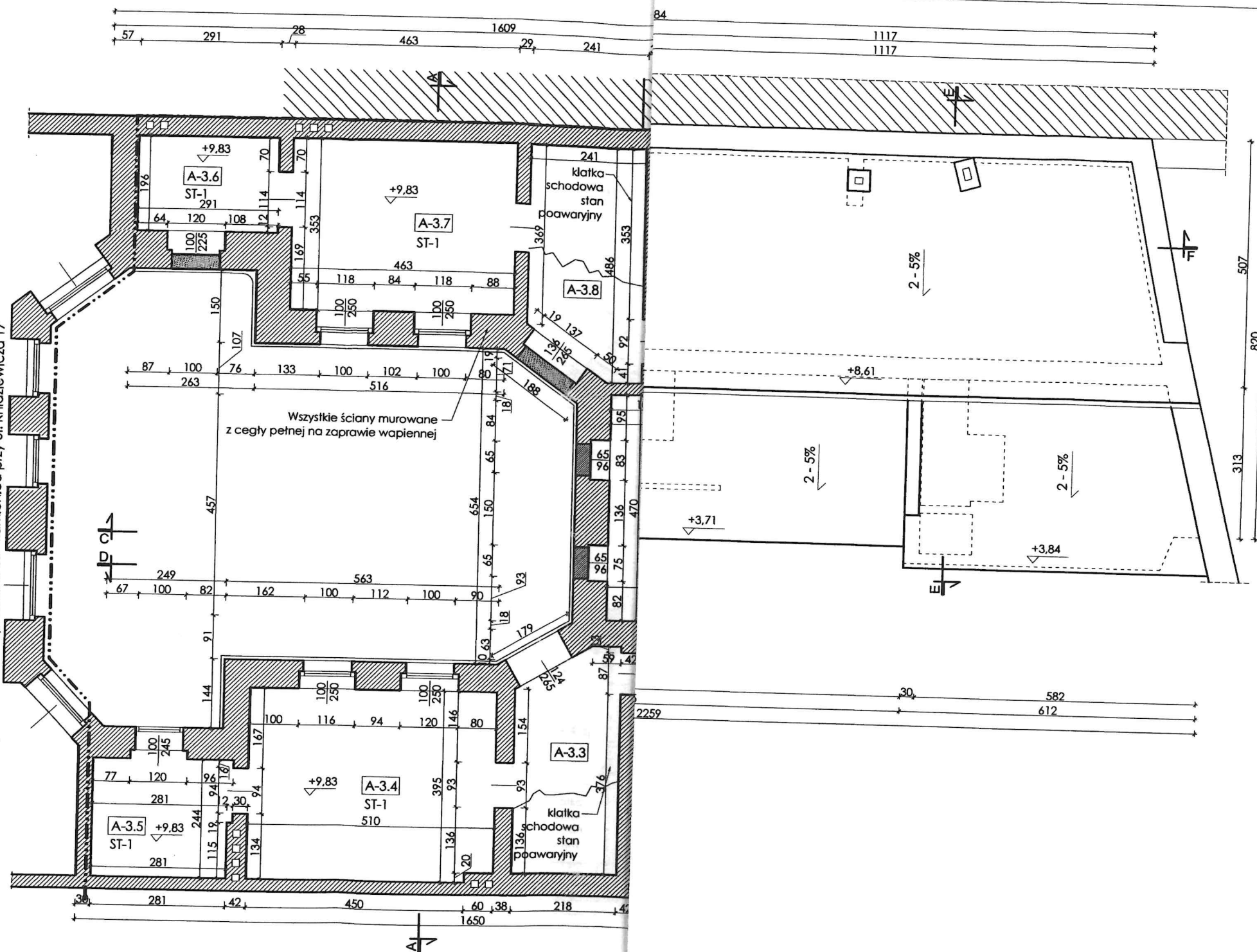
Mariusz Fabjanowski
50-323 Wrocław, ul. Kluczborska 13/1
tel. 050 61 77 88 1, fax 071 345 92 64
e-mail: pracownia.bob@gmail.com

UWAGA

- Ze względu na różne warunki gruntowe, projektant nie odpowiada za projekt.
- Uwagi i uwagi z projektu.
- Ze względu na zmiany w projekcie, projektant nie odpowiada za projekt.

Inwestor:	Gmina Wrocław - Wrocławska Rewitalizacja sp. z o. o.			
Adres:	ul. gen. Karola Książewicza 17a, 50-455 Wrocław			
Obiekt:	Zabudowa mieszkaniowa z oficynami			
Adres geodez.:	Inwestycja: Dz. nr 58/11, AM-8, obręb Południe			
Temat projektu:	Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana kompleksu zabudowań oficynowych przy ul. Książewicza 17a we Wrocławiu			
Temat rysunku:	Rzut przyziemia - oficyny nr 1,2 i 3			
Imię i nazwisko		Data	Nr uprawnień	Podpis
Architektura:	dr inż. arch. Przemysław Nowakowski	09.2018	294/94/UW	
Współpraca:	mgr inż. arch. Helena Wojtyła	09.2018	—	
Konstrukcja:	mgr inż. Mariusz Fabjanowski	09.2018	145/DOŚ/05	
BOR/18/45	1:100	INW	ARCH.	1-02

ścianki budynku - poza zakresem opracowania - kamienica przy ul. Książkiewicza 17



ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ oficyna nr 1

nr pom.	pow.
A-3.1	24,45 m ²
A-3.2	22,79 m ²
A-3.3	9,63 m ²
A-3.4	20,02 m ²
A-3.5	7,01 m ²
A-3.6	5,70 m ²
A-3.7	16,33 m ²
A-3.8	10,72 m ²
A-3.9	20,42 m ²
suma:	137,07 m ²

--- granica działki
nr 58/11, AM-8



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

Inwestor:	Gmina Wrocław - Wrocławska Rewitalizacja sp. z o. o.
Adres:	ul. gen. Karola Książkiewicza 17a, 50-455 Wrocław
Obiekt:	Zabudowa mieszkaniowa z oficynami
Adres geodez.:	Inwestycja: Dz. nr 58/11, AM-8, obręb Południe
Temat projektu:	Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana kompleksu zabudowań oficynowych przy ul. Książkiewicza 17a we Wrocławiu
Temat rysunku:	Rzut 3. piętra - oficyny nr 1, 2 i 3

	Imię i nazwisko	Data	Nr uprawnień	Podpis
Architektura:	dr inż. arch. Przemysław Nowakowski	09.2018	294/94/UW	
Współpraca:	mgr inż. arch. Helena Wojtyła	09.2018	-	
Konstrukcja:	mgr inż. Mariusz Fabjanowski	09.2018	145/DOŚ/05	

BOB/18/45

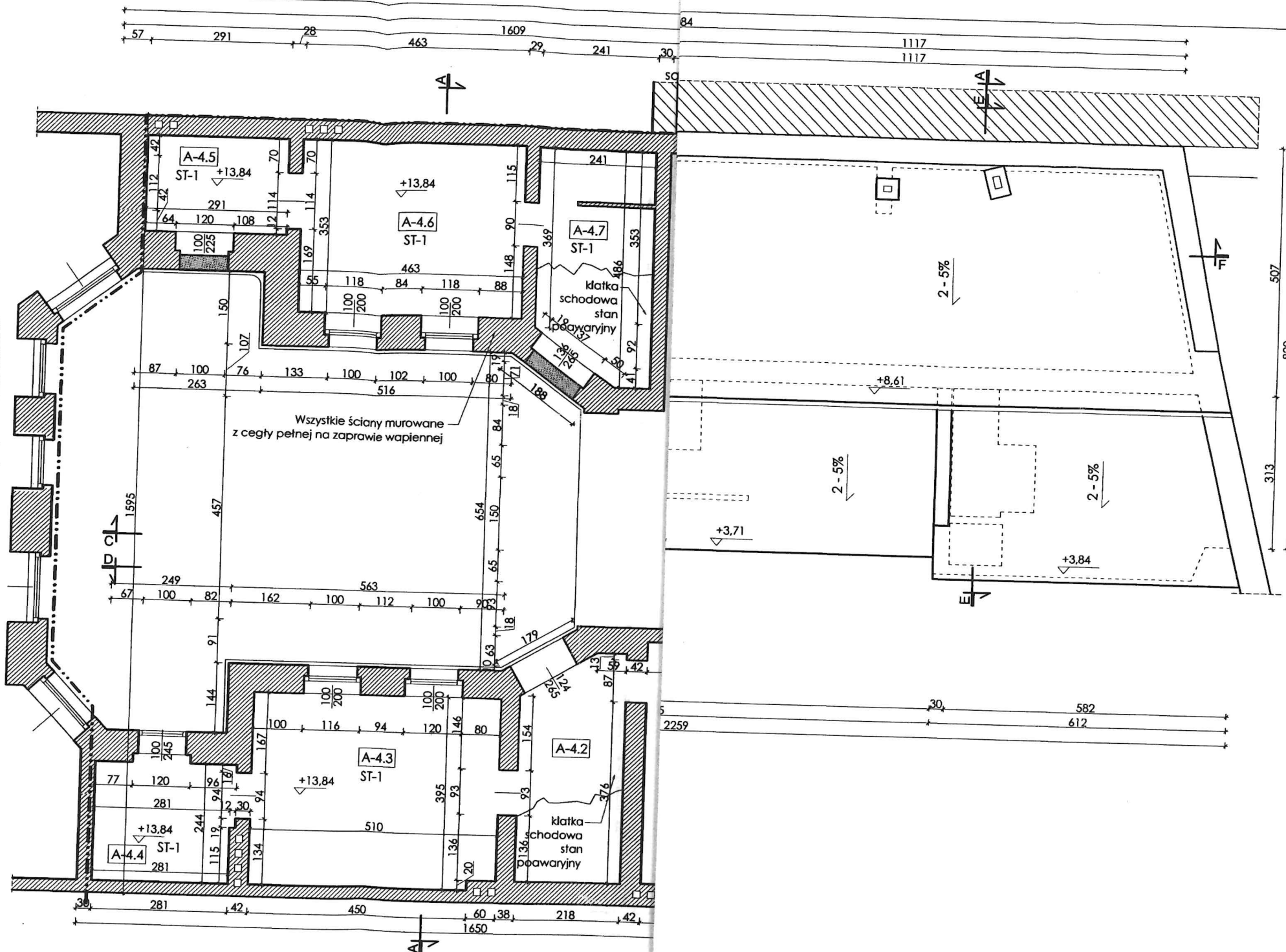
1:100

y i rzędnę należy
tem.

ego

zacja opiera się na
04.

szaleńki budynek - poza zakresem opracowania - kamienica przy ul. Książkiewiczza 17



ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ oficyna nr 1

nr pom.	pow.
A-4.1	22,79 m²
A-4.2	9,63 m²
A-4.3	20,02 m²
A-4.4	7,01 m²
A-4.5	5,70 m²
A-4.6	16,33 m²
A-4.7	10,59 m²
suma:	92,07 m²

--- granica działki
nr 58/11, AM-8

y i rzedne należy
tem.

ego

acja opiera się na
04.



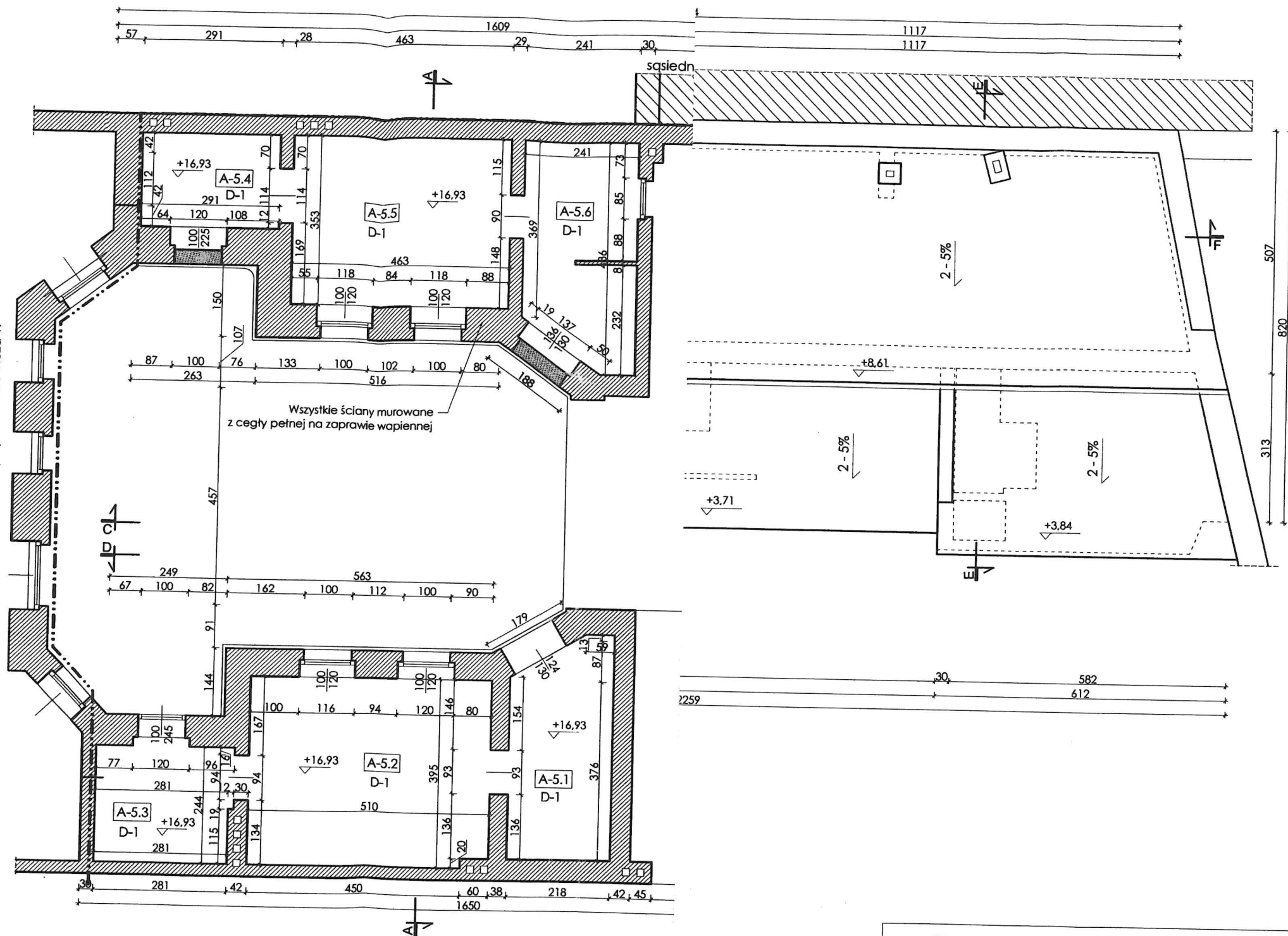
biuro obsługi budownictwa

BIURO OBSŁUGI BUDOWNICTWA

Mariusz Fabjanowski
50-323 Wrocław, ul. Kluczborska 13/1
tel. 050 617 7881, fax 071 345 92 64
e-mail: pracownia.bob@gmail.com

Inwestor:	Gmina Wrocław - Wrocławska Rewitalizacja sp. z o. o.						
Adres:	ul. gen. Karola Książkiewicza 17a, 50-455 Wrocław						
Obiekt:	Zabudowa mieszkaniowa z oficynami						
Adres geodez.:	Inwestycja: Dz. nr 58/11, AM-8, obręb Potudnie						
Temat projektu:	Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana kompleksu zabudowań oficynowych przy ul. Książkiewicza 17a we Wrocławiu						
Temat rysunku:	Rzut 4. piętra - oficyny nr 1,2 i 3						
Imię i nazwisko							
Architektura:	dr inż. arch. Przemysław Nowakowski	Data	09.2018	Nr uprawnień	294/94/UW	Podpis	96
Współpraca:	mgr inż. arch. Helena Wojtyła	Data	09.2018		—		
Konstrukcja:	mgr inż. Mariusz Fabjanowski	Data	09.2018		145/DOŚ/05		11

śsiedni budynek - poza zakresem opracowania - kamienica przy ul. Książkiewiczza 17



ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ
oficyna nr 1

nr pom.	pow.
A-5.1	9,63 m ²
A-5.2	20,02 m ²
A-5.3	7,01 m ²
A-5.4	5,70 m ²
A-5.5	16,33 m ²
A-5.6	10,59 m ²
suma:	69,28 m ²

--- granica działki
nr 58/11, AM-8

ri rzędne należy
em.

ego

acja opiera się na
04.



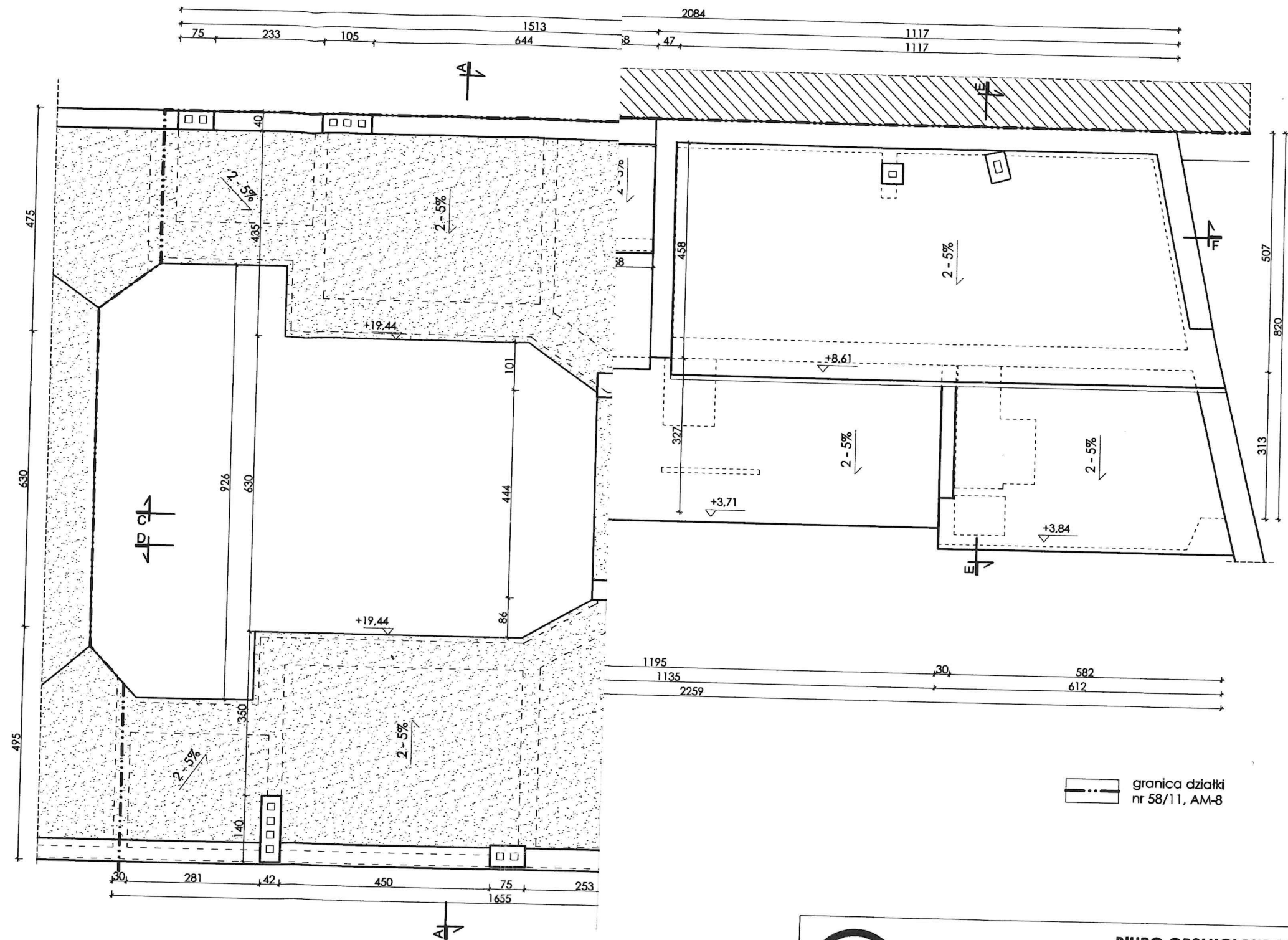
biuro obsługi budownictwa

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

Inwestor:	Gmina Wrocław - Wrocławska Rewitalizacja sp. z o. o.
Adres:	ul. gen. Karola Książkiewicza 17a, 50-455 Wrocław
Obiekt:	Zabudowa mieszkaniowa z biurami
Adres geodez.:	Inwestycja: Dz. nr 58/11, AM-8, obręb Południe
Temat projektu:	Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana kompleksu zabudowań biurowych przy ul. Książkiewicza 17a we Wrocławiu
Temat rysunku:	Rzut 5. piętra - biura nr 1,2 i 3

	Imię i nazwisko	Data	Nr uprawnień	Podpis
Architektura:	dr inż. arch. Przemysław Nowakowski	09.2018	294/94/UW	
Współpraca:	mgr inż. arch. Helena Wojtyła	09.2018	-	
Konstrukcja:	mgr inż. Mariusz Fabjanowski	09.2018	145/DOŚ/05	
BOB/18/45	1:100	INW	ARCH	L-07




--- granica działki
nr 58/11, AM-8



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

Inwestor:	Gmina Wrocław - Wrocławska Rewitalizacja sp. z o. o.			
Adres:	ul. gen. Karola Książewicza 17a, 50-455 Wrocław			
Obiekt:	Zabudowa mieszkaniowa z oficynami			
Adres geodez.:	Inwestycja: Dz. nr 58/11, AM-8, obręb Południe			
Temat projektu:	Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana kompleksu zabudowań oficynowych przy ul. Książewicza 17a we Wrocławiu			
Temat rysunku:	Rzut dachu - oficyny nr 1,2i3			
Imię i nazwisko		Data	Nr uprawnień	Podpis
Architektura:	dr inż. arch. Przemysław Nowakowski	09.2018	294/94/UW	
Współpraca:	mgr inż. arch. Helena Wojtyła	09.2018	-	
Konstrukcja:	mgr inż. Mariusz Fabjanowski	09.2018	145/DOŚ/05	
BOB/18/45	1:100	INW	ARCH.	I-08