

# PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI I BUDOWNICTWA

## *INWEST -BUD*

62-510 Konin, ul. Begoniowa 14 tel. 63 245 05 45 tel. kom. 605 070 119  
e- mail ibsparazynski@wp.pl

## INWENTARYZACJA BUDOWLANA

---

Obiekt: Kamienica dr Jana Zemełki/Dom Zemełki

Temat: **Inwentaryzacja budynku Domu Zemełki wraz z przyległym placem - zapleczem**

Adres obiektu: 62-500 Konin, Plac Wolności 16  
Miasto Konin, obręb Starówka, działka nr 216

Inwestor: Miasto Konin  
62-500 Konin, Plac Wolności 1

Autorzy:

<b>Branża</b>	<b>Tytuł zawodowy imię i nazwisko</b>	<b>Specjalność i nr uprawnień</b>	<b>Podpis</b>
Budowlana	mgr inż. Zdzisław Sparażyński	Konstrukcyjno - budowlana UAN.344/ 8346/II/77/86	10.12.2015
Sanitarna	mgr inż. Marcin Straszewski	Instalacyjna LOD/0618/POOS/06	10.12.2015
Elektryczna	inż. Bogdan Wróblewski	Instalacyjna - inżynierska GT.8346/II/34/76	10.12.2015

**Egz. nr I**

## **ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA :**

### **1. Rys historyczny**

#### **2. Branża budowlana**

- |   |              |
|---|--------------|
| 2.1. Opis techniczny  |              |
| 2.2. Plan sytuacyjny  | rys. nr A 01 |
| 2.3. Rzut piwnic  | rys. nr A 02 |
| 2.4. Rzut parteru   | rys. nr A 03 |
| 2.5. Rzut piętra  | rys. nr A 04 |
| 2.6. Rzut poddasza  | rys. nr A 05 |
| 2.7. Rzut dachu   | rys. nr A 06 |
| 2.8. Przekrój pionowy I – I   | rys. nr A 07 |
| 2.9. Elewacja północna od Placu Wolności                            | rys. nr A 08 |
| 2.10. Elewacja wschodnia od ul. Wiosny Ludów                        | rys. nr A 09 |
| 2.11. Elewacja południowa od podwórza                               | rys. nr A 10 |
| 2.12. Elewacja zachodnia od podwórza                                | rys. nr A 11 |
| 2.13. Rzut przyziemia zespołu budynków garażowych                   | rys. nr A 12 |
| 2.14. Rzut dachu zespołu budynków garażowych                        | rys. nr A 13 |
| 2.15. przekroje pionowe I – I i II – II zespołu budynków garażowych | rys. nr A 14 |
| 2.16. Elewacje zespołu budynków garażowych                          | rys. nr A 15 |

#### **3. Instalacje sanitarne**

- |   |              |
|---|--------------|
| 3.1. Opis techniczny  |              |
| 3.2. Plan sytuacyjny  | rys. nr S-01 |
| 3.3. Rzut piwnic – instalacja c.o.  | rys. nr S-02 |
| 3.4. Rzut parteru – instalacja c.o. i klimatyzacji                              | rys. nr S-03 |
| 3.5. Rzut piętra – instalacja c.o.  | rys. nr S-04 |
| 3.6. Rzut poddasza – instalacja c.o.  | rys. nr S-05 |
| 3.7. Schemat węzła cieplnego  | rys. nr S-06 |
| 3.8. Rzut piwnic – instalacja wod.-kan.   | rys. nr S-07 |
| 3.9. Rzut parteru – instalacja wod.-kan.  | rys. nr S-08 |
| 3.10. Rzut piętra – instalacja wod.-kan.  | rys. nr S-09 |
| 3.11. Rzut poddasza – instalacja wod.-kan.                                      | rys. nr S-10 |
| 3.12. Rzut przyziemia zespołu budynków garażowych - instalacja c.o. i wod.-kan. | rys. nr S 11 |

#### **4. Instalacje elektryczne**

- |  |              |
|--|--------------|
| 4.1. Opis techniczny                             |              |
| 4.2. Rzut piwnic                                 | rys. nr E/01 |
| 4.3. Rzut parteru                                | rys. nr E/02 |
| 4.4. Rzut piętra                                 | rys. nr E/03 |
| 4.5. Rzut poddasza                               | rys. nr E/04 |
| 4.6. Rzut przyziemia zespołu budynków garażowych | rys. nr E/05 |

#### **5. Dokumentacja fotograficzna**

- 4.1 Spis rysunków
- 4.2 Fotografie nr 1 - 56

## ***1. Rys historyczny budynku***

*Najstarsza zachowana świecka budowla w mieście. Położona przy dawnym rynku kamienica została w pierwotnym kształcie wzniesiona w 2 połowie XVI w. i należała do rodziny Zemełków. Podarowana w 1600 r. przez Jana Zemełkę (1539-1607) konińskim misjonarzom pozostawała w ich rękach do 1773 r. W latach 1773-1779 stanowiła własność miasta, które prawdopodobnie, co najmniej od 1762 r., korzystało już z części pomieszczeń, gdyż w Koninie nie było w tym czasie budynku ratusza. W 1779 r. została sprzedana kupcowi Józefowi Sierawskiemu, utrzymującego w Koninie skład win węgierskich, a kilkadziesiąt lat później stała się własnością zamożnego kupca, Walentego Modrzejewskiego. Tenże w 1866 r. podarował kamienicę na własność ogółowi mieszkańców katolików z przeznaczeniem na pomieszczenie szkoły męskiej gimnazjum lub progimnazjum. Odtąd do 1938 r. budynek służył celom szkolnym, początkowo było w nim progimnazjum, w latach 1905-19114 szkoła handlowa, a następnie od 1915 r. gimnazjum humanistyczne. Później pełnił rolę budynku administracyjnego, mieszcząc różne urzędy państwowe.*

*Zręby tej budowli sięgają renesansu, kiedy Jan Zemełka wznosił tutaj dom ofiarowany konińskim misjonarzom. Przez wiele lat był to jedyny w mieście - obok kościoła i zamku - budynek murowany. Wielokrotnie niszczone i odbudowywany. Cechy renesansowe kamienica utraciła w kilku przebudowach, Dwukondygnacyjna budowla była w przeciągu dwóch ostatnich stuleci wielokrotnie remontowana i przebudowywana, niemniej jednak zachowały się pierwotne elementy budowli.*

## ***2. Branża budowlana***

## OPIS TECHNICZNY

---

### 1. Dane ogólne

Właściciel	Miasto Konin
Adres obiektu	62-500 Konin, Plac Wolności 1 62-500 Konin, Plac Wolności 16 Jednostka ewidencyjna Miasto Konin, obręb 0018 Starówka, działka nr 216

W obrębie posesji Plac Wolności 16 można wydzielić :

- podpiwniczony, piętrowy budynek kamienicy;
- parterowy zespół budynków garażowych;
- przyległy do ww. budynków teren podwórza.

Przy wjeździe zachowane są fragmenty dawnego ogrodzenia.

### 2. Budynek kamienicy

#### 2.1. Opis ogólny budynku

Inwentaryzowany budynek zlokalizowany jest w południowym ciągu zabudowy zwartej przy Placu Wolności i północno-wschodnim ciągu zabudowy zwartej przy ulicy Wiosny Ludów.

Bryła budynku ma formę opartą na kształcie litery „L”, przykrytą dwuspadowym dachem. Budynek w całości podpiwniczony. Piwnice podzielone na trzy oddzielne zespoły pomieszczeń z oddzielnymi wejściami z zewnątrz od podwórza, obecnie nie mają połączenia z kondygnacjami naziemnymi. Zamurowane otwory w ścianach wewnętrznych piwnic świadczą, że pierwotnie piwnice stanowiły jedną całość. Brak ceglanego stropu kolebkowego stropu nad pomieszczeniem piwnic nr 0-02, sugeruje, że mogły tu być pierwotnie schody wewnętrzne stanowiące komunikację między piwnicami a parterem budynku. Budynek posiada jedną klatkę schodową zapewniającą komunikację naziemną, która powstała w okresie późniejszym podczas przebudowy budynku, o czym świadczy zastosowanie sklepień odcinkowych na jej spocznikach .

Dane o budynku:

Powierzchnia zabudowy	407,90 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	888,06 m <sup>2</sup>
Kubatura	4437,0 m <sup>3</sup>

Budynek wyposażony jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- instalacja elektryczna 230/400 V;
- instalacja wodociągowa z przyłączem do sieci miejskiej;
- instalacja kanalizacyjna z przyłączem do sieci miejskiej;
- instalacja centralnego ogrzewania z węzłem cieplnym i przyłączem do miejskiej sieci ciepłowniczej.

## **2.2. Rozwiązania budowlane konstrukcyjno materiałowe**

### 2.2.1. Ściany zewnętrzne.

#### Piwnice.

Ściany piwnic to jednoczesna kombinacja kamienia polnego i cegły ceramicznej gotyckiej na zaprawie wapiennej, posadowione na kamiennym cokole z kamienia polnego na zaprawie wapienno-piaskowej. Po obrysie ścian zewnętrznych wykonana jest fosa odsłaniająca częściowo mury w celu łatwiejszego odprowadzania z nich nadmiaru wilgoci. Wszystkie nadproża okienne oraz drzwiowe murowane z cegły łukowe

#### Kondygnacje naziemne.

Ściany zewnętrzne parteru, piętra i poddasza murowane z cegły ceramicznej gotyckiej na zaprawie wapiennej. Narożnik i ściany parteru kamienicy wsparte szkarpami. Wszystkie nadproża okienne oraz drzwiowe murowane z cegły łukowe

### 2.2.2. Ściany wewnętrzne konstrukcyjne.

#### Piwnice.

Ściany masywne wykonano jako warstwowe, z zewnątrz mają części wykonane z cegły ceramicznej gotyckiej, zaś wnętrza wypełniono cegłą i kamieniami naturalnymi, otoczkami. Pozostałe ściany murowane z cegły ceramicznej gotyckiej na zaprawie wapiennej. Ściany posadowione na kamiennym cokole z kamienia polnego na zaprawie wapienno-piaskowej. Wszystkie nadproża okienne oraz drzwiowe murowane z cegły łukowe.

#### Kondygnacje naziemne.

Ściany konstrukcyjne z cegły ceramicznej gotyckiej na zaprawie wapiennej. Wszystkie nadproża okienne oraz drzwiowe murowane z cegły łukowe

### 2.2.3. Podciągi.

Między pomieszczeniami parteru nr 1-03 i 1-04 wykonano podciąg żelbetowy podczas przebudowy obiektu w celu zlikwidowania wewnętrznej ściany konstrukcyjnej.

#### 2.2.4. Stropy

Nad piwnicami za wyjątkiem pomieszczenia 0-02 są ceglane sklepienia kolebkowe. Zasyпка nadsklepieniowa wykonana była z piasku i gruzu. Konstrukcja stropu pomieszczenia 0-02 drewniana, belkowa, nowa odtwarzająca poprzedni strop.

Konstrukcja stropów części parteru po wschodniej stronie budynku w postaci ceglanych sklepień kolebkowych, a w pomieszczeniu nr 1-02 ceglany strop kolebkowy krzyżowy - klasztorny. Zasyпка nadsklepieniowa stropów kolebkowych z piasku i gruzu.

Stopy zachodniej części parteru oraz stropy piętra płaskie, drewniane, belkowe, o budowie klasycznej zamkniętej, ze ślepym pułapem, podsufitką i zasypką (polepą) z piasku zmieszanego z gliną.

#### 2.2.5. Kominy

Kominy zespolone z wewnętrznymi ścianami konstrukcyjnymi murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Kanały dymowe prowadzone często ukośnie w ścianach, wyprowadzone są do zbiorczych kanałów kominowych wyprowadzonych ponad dach. Dwa z pięciu kominów zostały rozebrane ponad połaciami dachowymi i zaślepię obróbką z blachy stalowej. Ustalenie przebiegu i ilości kanałów dymowych będzie możliwe po usunięciu tynków wewnętrznych ze ścian.

#### 2.2.6. Schody wewnętrzne.

Schody w piwnicach budynku betonowe o zmiennych wymiarach stopni. Biegi klatki schodowej drewniane policzkowe o zmiennych wymiarach stopni, spoczniki wykonane w postaci sklepienia odcinkowego jednoprzęsłowego. Pod biegami parteru sklepienie ceglane łukowe. Balustrada drewniana, na kondygnacji parteru nowsza bardziej ozdobna i prosta na kondygnacji piętra.

#### 2.2.7. Dach

Dach o konstrukcji drewnianej krokwiowo-jętkowy, z jętką podpartą dwoma ściankami stolcowymi, wykonstruowany symetrycznie w stosunku do linii zabudowy, dwuspadowy, z lukarnami. Pokrycie dachu z dachówki ceramicznej karpiówki układanej podwójnie w koronkę. Pokrycie lukarn, obróbki blacharskie i rynny z blachy ocynkowanej. Rury spustowe z PCV. Na krawędzi połaci dachowych od strony wschodniej i południowej płotek zabezpieczający przed osuwaniem rozpadających się dachówek.

#### 2.2.8. Przegrody wewnętrzne.

Ściany działowe pierwotne murowane z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej i ryglowe pokryte tynkiem na trzcinie na kondygnacji poddasza.

Ścianki działowe wtórne z okresu ostatnich przebudów, drewniane, z boazerii PCV na ruszcie drewnianym i z płyt gipsowo-kartonowych na stelażu systemowym stalowym.

## 2.3. Wykończenie budynku

### 2.3.1. Elewacje

Elewacje budynku proste i skromne, w całości tynkowane, tynk gładki malowany. Na elewacji frontowej - północnej poziome podziały zaznaczono gzymsami wieńczącymi każdą z kondygnacji. Nad oknami piętra klince. Pozostałe elewacje posiadają tylko gzyms wieńczący. We frontową ścianę Domu Zemełki wmurowane są tablice upamiętniające.

Parapety okienne w formie obróbek blacharskich z blachy ocynkowanej. Obróbka blacharska gzymsu pośredniego z blachy ocynkowanej.

Schody zewnętrzne parteru betonowe, o zmiennych wymiarach stopni, obłożone masą lastrykową. Schody zewnętrzne do piwnic betonowe, o zmiennych wymiarach stopni.

### 2.3.2. Stolarka

Okna piwniczne pozbawione stolarki, zamurowane. Stolarka okienna kondygnacji naziemnych całkowicie wymieniona, nawiązująca do okien historycznych, za wyjątkiem południowej lukarny poddasza gdzie występują okna Z PCV. Drewniane okna jednoramowe z drewna klejonego o konstrukcji bezsłupkowej z okuciami obwiedniowymi, szklone wkładami zespolonymi, lakierowane. Parapety okien drewniane. Okna przyziemia okratowane kratami stalowymi. Część otworów okiennych zamurowana, zaznaczona na elewacjach postaci blendy.

Stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana płycinowa z okresu ostatnich przebudów, nawiązująca do drzwi historycznych.

Drzwi wewnętrzne z różnych okresów, historyczne płycinowe z drewnianymi ościeżnicami przykrytymi listwami osłonowymi i współczesne płaskie, płycinowe, pełne i przeszklone, z ościeżnicami drewnianymi lub stalowymi.

### 2.3.3. Tynki i okładziny wewnętrzne.

Tynki wewnętrzne zachodniego zespołu piwnic wapienne. Tynki środkowego zespołu piwnic wapienne renowacyjne. Ściany i stropy wschodniego zespołu piwnic nie tynkowane. Tynki wewnętrzne kondygnacji naziemnych wapienne i cementowo-wapienne pokryte gładzią gipsową.

Część ścian w pomieszczeniach nr 1-03 i 1-04 do wysokości oparcia sklepienia kolebkowego wyłożona jest drewnianą boazerią płycinową. Ściany w sanitariatach wyłożone płytkami glazurowanymi.



#### 2.3.4. Posadzki.

Posadzki piwnic betonowe. Posadzki w sieni przelotowej (1-01), pomieszczeniu nr 1-10 i sanitariatach z płytek ceramicznych na zaprawie klejowej. W pozostałych pomieszczeniach użytkowych kondygnacji naziemnych z wykładziny rulonowej PCV lub tekstylnej ułożonej na klepce parkietowej. Pod klepką biała podłoga na legarach drewnianych.

#### 2.3.5. Malowanie

Ściany i stropy piwnic częściowo malowane farbą wapienną. Ściany i sufity kondygnacji naziemnych malowane farbami emulsyjnymi w kolorach jasnych.

#### 2.3.5. Wentylacja

W budynku brak wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej.

### **3. Zespół budynków garażowych.**

#### **3.1. Opis ogólny budynku**

Inwentaryzowany zespół budynków zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części posesji. Budynki parterowe nie podpiwniczone, z dachem płaskim.

Dane o budynku:

Powierzchnia zabudowy	175,66 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	223,95 m <sup>2</sup>
Kubatura	769,00 m <sup>3</sup>

Budynek wyposażony jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- instalacja elektryczna 24/230/400 V;
- instalacja wodociągowa z przyłączem do budynku kamienicy;
- instalacja kanalizacyjna z przyłączem do budynku kamienicy;

#### **3.2. Rozwiązania budowlane konstrukcyjno materiałowe**

##### 3.2.1. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne.

Część ścian historycznych pozostałych po pierwotnych budynkach murowana z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Pozostałe ściany murowane z elementów ściennych na zaprawie cementowo-wapiennej

##### 3.2.2. Stropodach

Stropodach typu pełnego pokryty papą. Konstrukcja stropodachu skrzydła południowego budynków z płyt żelbetowych opartych na ścianach poprzecznych i stalowym podciągu w środku rozpiętości garaży. Konstrukcja stropodachu skrzydła

zachodniego budynków drewniana belkowa z deskowaniem. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej.

### 3.2.3. Elewacje

Elewacje budynku w całości tynkowane, tynk gładki malowany.

### 2.3.2. Stolarka

Okna drewniane zespolone. Drzwi drewniane płytowe z ościeżnicami stalowymi  
Bramy garażowe skrzydła południowego drewniane. Bramy garażowe skrzydła zachodniego drewniane obite blachą stalową.

### 2.3.3. Tynki .

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne

### 2.3.4. Posadzki.

Posadzki cementowe.

### 2.3.5. Malowanie

Ściany i sufity malowane farbami emulsyjnymi. W części pomieszczeń garażowych na ścianach lamperia olejna.