

OPIS TECHNICZNY

do inwentaryzacji budynku handlowo-usługowego w Woli Baranowskiej

Obiekt: **Inwentaryzacja budowlana budynku handlowo-usługowego w m. Wola Baranowska**

Lokalizacja: **Działka nr ewid: 662 położona w m. Wola Baranowska, gm. Baranów Sandomierski**

Obręb: **0010 Wola Baranowska**

Jednostka ewid. **182001_5 Baranów Sandomierski – obszar wiejski**

Inwestor: **Gmina Baranów Sandomierski
ul. Gen. Leopolda Okulickiego 1
39-450 Baranów Sandomierski**

1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja techniczno-budowlana istniejącego budynku handlowo-usługowego usytuowanego na działce nr ewid. 662 położonej w miejscowości Wola Baranowska, gmina Baranów Sandomierski.

1.1. Podstawa opracowania.

Ogłędziny obiektu i elementów konstrukcyjnych, wywiad z Inwestorem.

1.2. Zakres i cel opracowania.

Opracowanie obejmuje inwentaryzację i ocenę stanu technicznego istniejącego obiektu wraz z jego wyposażeniem.

2. Opis istniejącego stanu zagospodarowania działki.

Działka, na której znajduje się przedmiotowy budynek położona jest w miejscowości Wola Baranowska, gmina Baranów Sandomierski. Przedmiotowa działka o nr ewid. 662 ma powierzchnię 1483 m². Na działce znajduje się przedmiotowy budynek handlowo-usługowy oraz budynek Ochotniczej Straży Pożarnej. Budynek handlowo-usługowy w Woli Baranowskiej zlokalizowany jest we wschodniej części działki nr 662. Przedmiotowa działka jest częściowo ogrodzona. Ogrodzenie działki od strony zachodniej oraz północnej.

Działka nr 662 graniczy:

- od strony północnej z działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi (dz. nr 661);
- od strony południowej z działką stanowiącą drogę publiczną gminną (dz. nr 663);
- od strony wschodniej z działką stanowiącą drogę publiczną wojewódzką nr 872 relacji Łoniów - Nisko (dz. nr 1657), następnie dalej na wschód z działką zabudowaną budynkiem usługowym – Zakład Opieki Zdrowotnej (dz. nr 2035/1);
- od strony zachodniej z działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym (dz. nr 657).

Budynek handlowo- usługowy wyposażony jest w następujące instalacje wewnętrzne: wod.-kan., gazową, c.o. zasilane nagrzewnicą gazową, wentylacji grawitacyjnej oraz elektryczną.

Przedmiotowy budynek handlowo-usługowy posiada dwa wejścia – główne, schody od strony południowej wraz z istniejącym podjazdem przeznaczonym dla osób niepełnosprawnych oraz drugie wejście – schody od strony zachodniej do istniejącej stołówki. Dodatkowo sklep spożywczy oraz sklep odzieżowy posiadają osobne wejścia od strony wschodniej, zakład fryzjerski posiada osobne wejście od strony północnej i zachodniej.

Do budynku handlowo-usługowy doprowadzony jest przyłącz gazowy, wodociągowy, kanalizacji sanitarnej oraz napowietrzny kabel energii elektrycznej.

Odprowadzenie wód opadowych z dachu odbywa się poprzez rynny i rury spustowe częściowo na teren zielony, częściowo na teren utwardzony wyłącznie na działkę Inwestora.

3. Ogólny opis istniejącego budynku i sposobu użytkowania.

Inwentaryzowany budynek handlowo-usługowy jest obiektem o zwartej bryle o rzucie poziomym w kształcie litery L. Przedmiotowy budynek jest obiektem dwukondygnacyjnym (parter + piętro), ze strychem nieużytkowym, częściowo podpiwniczonym, z dachem wielospadowym o konstrukcji drewnianej pokryty blachodachówką w kolorze wiśniowym.

Budynek o konstrukcji murowanej posadowiony na żelbetowych ławach fundamentowych z cokołem wykończonym tynkiem mineralnym. Słupy podtrzymujące konstrukcję dachu murowane z cegły o gr. ok. 37 x 37cm posadowione na stopach żelbetowych. Ściany zewnętrzne budynku murowane w kolorze beżowym.

Ściany wewnętrzne nośne oraz działowe murowane, częściowo pokryte tynkiem wapiennym, pomalowane wapnem w różnych kolorach, częściowo pokryte lamperią z farby olejnej. Pomieszczenia higieniczno-sanitarne w tym: WC oraz kuchnie – ściany pokryte do wysokości ok. 2,0m nad podłogą płytkami ściennymi.

Piwnica w przedmiotowym budynku w miejscu istniejącej sceny – wejście do piwnicy z zewnątrz budynku od strony zachodniej oraz piwnica pod korytarzem i kuchnią – wejście do piwnicy przez sklep spożywczy.

Parter budynku stanowią następujące pomieszczenia – sala główna, scena, stołówka, 2x kuchnia, WC damskie i WC męskie oraz korytarz i klatka schodowa, pomieszczenia należące do sklepu spożywczego – tj. przedsionek sklepu, sklep spożywczy, zaplecze, WC – sklep, pomieszczenie sklepu odzieżowego oraz pomieszczenie dla zakładu fryzjerskiego i WC – fryzjer.

Piętro budynku stanowią pomieszczenia biblioteki, 2x magazyn, sala oraz klatka schodowa.

Główna bryła budynku zwieńczona jest dachem wielospadowym o różnym kącie nachylenia połaci wynoszącym od 30° do 40°. Nad wejściem do budynku handlowo-usługowego, sklepu spożywczego, sklepu odzieżowego oraz zakładu fryzjerskiego znajduje się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci wynoszącym ok. 15°. Oba dachy - zarówno dach nad główną bryłą budynku oraz dach niższy nad wejściami w całości kryte są blachodachówką w kolorze wiśniowym. Budynek o wym. w rzucie poziomym w kształcie litery L: 18,49 x 25,95 (12,27) m.

Przedmiotowy budynek handlowo-usługowy posiada dwa wejścia – główne, schody od strony południowej wraz z istniejącym podjazdem przeznaczonym dla osób niepełnosprawnych oraz drugie wejście – schody od strony zachodniej do istniejącej stołówki. Dodatkowo sklep spożywczy oraz sklep odzieżowy posiadają osobne wejścia od strony wschodniej, zakład fryzjerski posiada osobne wejście od strony północnej i zachodniej.

Do ogrzewania pomieszczeń biblioteki na piętrze służyły istniejące piece kaflowe w liczbie 4 szt., które w chwili obecnej są zastąpione przez nagrzewnice gazowe. Piece podłączone były do trzonu kominowego wyprowadzających spaliny ponad dach.

Ogólny stan budynku można uznać za dobry. Jedynie ściany i podłoga w piwnicach w wyniku zalewania jej przez wody opadowe uległy uszkodzeniu. Płytki na istniejących schodach zewnętrznych częściowo uszkodzone, częściowo brak.

Podstawowe wielkości inwentaryzowanego budynku:

- Długość budynku:	- 26,01 m
- Szerokość budynku:	- 18,49 m
- Powierzchnia zabudowy budynku:	- 432,28 m ²
- Kubatura	- 3 812,50 m ³

Wykaz pomieszczeń – zestawienie pomieszczeń:

PIWNICA

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Posadzka	Powierzchnia [m2]
0.01	Piwnica	posadzka betonowa	28,18
0.02	Piwnica	posadzka betonowa	38,63
		Razem	38,63

PARTER

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Posadzka	Powierzchnia [m2]
1.01	Przedśionek sklep	plytki podłogowe	5,61
1.02	Sklep spożywczy	PCV	26,19
1.03	Zaplecze	PCV	13,41
1.04	WC - sklep	PCV	2,65
1.05	Kuchnia	plytki podłogowe	17,08
1.06	Kuchnia	plytki podłogowe	15,91
1.07	Sklep	plytki podłogowe	19,37
1.08	Fryzjer	PCV	17,52
1.09	WC - fryzjer	plytki podłogowe	2,62
1.10	Korytarz + klatka schodowa	plytki podłogowe	23,55
1.11	WC damskie	plytki podłogowe	1,53
1.12	Wc męskie	plytki podłogowe	1,53
1.13	Sala	deski podłogowe	83,59
1.14	Scena	deski podłogowe	28,18
1.15	Stółwka	plytki podłogowe	77,12
		Razem	335,86

PIĘTRO

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Posadzka	Powierzchnia [m2]
2.01	Klatka schodowa	plytki podłogowe	12,00
2.02	Biblioteka	PCV	23,10
2.03	Biblioteka	panele podłogowe	14,30
2.04	Biblioteka	wykładzina	19,96
2.05	Biblioteka	panele podłogowe	17,77
2.06	Magazyn	panele podłogowe	14,31
2.07	Sala	panele podłogowe	40,12
2.08	Magazyn	panele podłogowe	19,13
		Razem	160,69

4. Dane konstrukcyjno – materiałowe.

4.1. Opis konstrukcji budynku.

Budynek handlowo-usługowy objęty opracowaniem wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Ławy i stopy fundamentowe żelbetowe. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne nośne murowane. Ściany działowe murowane z cegły pełnej. Stropy nad piwnicą, parterem oraz piętrem żelbetowe oparte na ścianach nośnych. Główna bryła budynku zwieńczona jest dachem wielospadowym o różnym kącie nachylenia połaci wynoszącym od 30° do 40°. Istniejący dach nad częścią wschodnią budynku o konstrukcji tradycyjnej, drewnianej, krokwiowo-płatwiowej oparty na dwóch rzędach słupów. Natomiast nad częścią południowo-zachodnią dach dwuspadowy o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej oparty na jednym rzędzie słupów. Dach nad pom. stołwki jednospadowy.

Nad wejściem do budynku handlowo-usługowego, sklepu spożywczego, sklepu odzieżowego oraz zakładu fryzjerskiego znajduje się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci wynoszącym ~ 15°. Oba dachy – zarówno dach nad główną bryłą budynku oraz dach niższy nad wejściami w całości kryte są blachodachówką w kolorze wiśniowym.

Wejście na strych nieużytkowy za pomocą wylazu usytuowanego w klatce schodowej. Wejście do piwnicy z zewnątrz budynku od strony zachodniej, natomiast wejście do drugiej piwnicy przez sklep spożywczy.

Ogólny stan budynku oraz elementów konstrukcyjnych można uznać za dobry. Jedynie ściany i podłoga w piwnicach w wyniku zalewania ich przez wody opadowe uległy uszkodzeniu.

4.2. Fundamenty.

Pod ścianami nośnymi zewnętrznymi i wewnętrznymi istniejące fundamenty żelbetowe w postaci ław fundamentowych. Istniejące stopy fundamentowe pod słupami żelbetowe. Ściany fundamentowe betonowe wylewane.

Ogólny stan fundamentów można uznać za dobry.

4.3. Ściany.

Ściany zewnętrzne budynku murowane o gr. 44,0 - 52,0 cm w kolorze beżowym.

Ściany wewnętrzne nośne o gr. 24,0 - 51,0 cm oraz działowe o gr. 10,0 - 17,0 cm murowane. Ściany wewnętrzne nośne oraz działowe częściowo pokryte tynkiem wapiennym, pomalowane wapnem w różnych kolorach, częściowo pokryte lamperią z farby olejnej. Pomieszczenia higieniczno-sanitarne w tym: WC oraz kuchnie – ściany pokryte do wysokości ok. 2,0 m nad podłogą płytkami ściennymi.

Ściany zewnętrzne oraz wewnętrzne nośne nie wykazują żadnych pęknięć oraz uszkodzeń.

4.4. Stropy.

W budynku nad piwnicami, parterem oraz piętem znajdują się stropy żelbetowe. Stropy oparte na ścianach nośnych murowanych. Stropy wykończone płytkami lub panelami podłogowymi oraz PCV.

4.5. Dach.

Główna bryła budynku zwieńczona jest dachem wielospadowym o różnym kącie nachylenia połaci wynoszącym od 30° do 40°. Istniejący dach nad częścią wschodnią budynku o konstrukcji tradycyjnej, drewnianej, krokwiowo-płatwiowej oparty na dwóch rzędach słupów. Natomiast nad częścią południowo-zachodnią dach dwuspadowy o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej oparty na jednym rzędzie słupów. Dach nad pom. stołówki jednospadowy.

Dachy – zarówno dach na budynku jak i dach niższy nad wejściami w całości kryte blachodachówką w kolorze wiśniowym. W dachu nie zauważono żadnych ubytków. Elementy konstrukcyjne nie są uszkodzone.

4.6. Trzony kominowe i piece kaflowe.

Budynek posiada cztery trzony kominowe które murowane są od dołu z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Do kominów podłączone były piece kaflowe do ogrzewania pomieszczeń biblioteki. Piece kaflowe w chwili obecnej zastąpione są przez nagrzewnice gazowe. Piece podłączone były do trzonu kominowego wyprowadzających spaliny ponad dach. Istniejące kominy w dobrym stanie technicznym.

5.1. Posadzki.

W budynku w większości pomieszczeń płytki podłogowe, panele podłogowe oraz PCV.

W obu piwnicach na podłodze posadzka betonowa.

5.2. Stolarka okienna i drzwiowa.

Stolarka okienna PCV w kolorze białym. Stolarka drzwiowa zewnętrzna PCV w kolorze brązowym. W oknach i drzwiach zewnętrznych do pomieszczeń: sklep spożywczy, zaplecze, sklep odzieżowy, zakład fryzjerski, stołówka i biblioteka - (od strony zachodniej) istniejące kraty. W oknach kraty stałe a w drzwiach otwierane. Drzwi wewnętrzne częściowo PCV, częściowo drewniane w kolorze brązowym i beżowym. Drzwi i okna w dobrym stanie technicznym i wizualnym.

5.3. Tynki.

Tynki wewnętrzne na ścianach i sufitach cementowo-wapienne oraz w pomieszczeniach WC i w kuchniach na ścianach płytki do wysokości 2,0m. W pom. sklep spożywczy na ścianach panele ściennie PCV. Na tynkach widoczne niewielkie ubytki i uszkodzenia powstałe w wyniku działania osób trzecich.

5.4. Malowanie.

Ściany wewnętrzne i sufity częściowo pokryte tynkiem wapiennym, pomalowane wapnem w różnych kolorach, częściowo pokryte lamperią z farby olejnej. Pomieszczenia higieniczno-sanitarne w tym: WC oraz kuchnie – ściany pokryte do wysokości ok. 2,0m nad podłogą płytkami ściennymi. Warstwy malarskie w dobrym stanie, częściowo jedynie zniszczone.

Elewacja budynku otynkowana w kolorze beżowym w chwili obecnej mocno zabrudzona, częściowo uszkodzona przy cokole.

5.5. Schody i podjazd dla osób niepełnosprawnych.

Przedmiotowy budynek handlowo-usługowy posiada dwa wejścia – główne, schody od strony południowej wraz z istniejącym podjazdem przeznaczonym dla osób niepełnosprawnych oraz drugie wejście – schody od strony zachodniej do istniejącej stołówki. Dodatkowo sklep spożywczy oraz sklep odzieżowy posiadają osobne wejścia od strony wschodniej, zakład fryzjerski posiada osobne wejście od strony północnej i zachodniej.

Schody główne do wchodzenia do budynku od frontu (strona południowa) betonowe trzystopniowe, połączone z podjazdem dla osób niepełnosprawnych, schody od strony południowo-wschodniej trzy- i dwustopniowe służące do wejścia do istniejącego sklepu spożywczego, schody od strony wschodniej dwustopniowe służące do wejścia do istniejącego sklepu odzieżowego, schody od strony północnej i wschodniej trzy i dwustopniowe służące do wejścia do istniejącego pom. dla fryzjera oraz schody od strony zachodniej dwustopniowe służące do wejścia do pom. stołówka.

Do piwnicy prowadzą schody betonowe zewnętrzne od strony zachodniej częściowo uszkodzone, natomiast do piwnicy pod korytarzem i kuchnią prowadzą schody betonowe w stanie dobrym. Obie piwnice zalane wodą do wysokości ~ 30,0cm.

Na strych nieużytkowy prowadzi wyłaz strychowy zlokalizowany w klatce schodowej na piętrze.

5.6. Rynny i obróbki blacharskie.

Budynek posiada rynny i rury spustowe do odprowadzania wody deszczowej metalowe w kolorze brązowym. W chwili obecnej orynnowanie w stanie dobry. Odprowadzenie wód opadowych z dachu odbywa się bezpośrednio na teren zielony, na działkę Inwestora.

6. Instalacje.

Budynek handlowo-usługowy wyposażony jest w następujące instalacje wewnętrzne: wod.-kan., gazową, c.o. zasilane nagrzewnicą gazową, wentylacji grawitacyjnej oraz elektryczną. Do budynku doprowadzony jest przyłącz gazowy, wodociągowy, kanalizacji sanitarnej oraz napowietrzny kabel energii elektrycznej.

Budynek wyposażony jest w istniejącą instalację odgromową, która jest w dobrym stanie technicznym.

Wnioski:

Ogólny stan techniczny budynku można uznać za dobry. Jedynie ściany i podłoga w piwnicach w wyniku zalewania jej przez wody opadowe uległy uszkodzeniu. Stan budynku pozwala na przeprowadzenie jego rozbudowy i remontu oraz termomodernizacji.

Opracował: