



BIURO PROJEKTÓW I OBSŁUGI INWESTYCJI

MAŁGORZATA OKRZEJA - ŁAZOWSKA

02-777 WARSZAWA, UL. KULCZYŃSKIEGO 10/21
NIP: 894-000-31-51 REGON: 011178525

TEL./FAX.: (0-22) 643 28 70 TEL: 0-697 213 186
e-mail: mlazowska@proinvest.biz www.proinvest.biz

EGZEMPLARZ NR 1

Nr umowy – INW/42/RE/2016
Stadium – Inwentaryzacja
Branża – Budowlana
Obiekt – Budynek gospodarczy położony w Piasecznie przy
ul. Jaworowej 4, nr dz. 47, obręb 51, jedn. ew. Piaseczno Miasto
Temat – Inwentaryzacja budowlana
Inwestor – Gmina Piaseczno,
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5



Stanowisko	Imię i Nazwisko	Data	Podpis
Opracowała	mgr inż. arch. Małgorzata Okrzeja-Łazowska upr. nr 163/84/WBPP w specjalności architektonicznej	08.2016	

2. SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA.

1. STRONA TYTUŁOWA	str. 1
2. SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA	str. 2
3. SPIS RYSUNKÓW	str. 3
4. OPIS TECHNICZNY DO INWENTARYZACJI BUDOWLANEJ	str. 4 – 7
5. ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ	str. 8
6. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	str. 9 - 36
6. RYSUNKI	str. 37 - 45

3. SPIS RYSUNKÓW:

1. Plan sytuacyjny	nr 1/INW
2. Rzut piwnic	nr 2/INW
3. Rzut parteru	nr 3/INW
4. Rzut parteru – wyposażenie pomieszczeń	nr 4/INW
5. Rzut poddasza nieużytkowego	nr 5/INW
6. Rzut dachu	nr 6/INW
7. Przekrój A-A, B-B, C-C	nr 7/INW
8. Elewacja południowa (frontowa) i elewacja wschodnia	nr 8/INW
9. Elewacja północno i elewacja zachodnia	nr 9/INW

4. OPIS TECHNICZNY DO INWENTARYZACJI BUDOWLANEJ.

I. DANE EWIDENCYJNE.

Obiekt	– budynek gospodarczy
Adres	– Piaseczno, ul. Jaworowa 4.
Inwestor	– Gmina Piaseczno z siedzibą przy ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno
Stadium	– Inwentaryzacja budowlana

II. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- Umowa nr INW/42/RE/2016 z dnia 06.07.2016 r. zawarta pomiędzy Zamawiającym Gminą Piaseczno z siedzibą przy ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno a Jednostką Projektową PROINWEST - Biurem Projektów i Obsługi Inwestycji Małgorzata Okrzeja-Łazowska mającą swą siedzibę w Warszawie przy ul. Kulczyńskiego 10 lok. 21
- Wizja lokalna i pomiary inwentaryzacyjne na obiekcie, wykonane w lipcu i sierpniu 2016r.
- Przepisy i normy obowiązujące w Polsce związane z opracowywanym tematem.

III. LOKALIZACJA BUDYNKU.

Obiekt będący tematem opracowania zlokalizowany jest w Piasecznie przy ul. Jaworowej 4 na działce nr ew. 47, w obrębie ewidencyjnym 51, w jednostce ewidencyjnej Piaseczno – Miasto, na tej działce zlokalizowany jest także budynek Przedszkola nr 3 znajdujący się z Gminnej Ewidencji Zabytków. Działka położona jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Teren ogrodzony, wjazd na teren działki oraz wejście od ulicy Jaworowej.

Teren działki o regularnym kształcie prostokąta.

Zabudowę kubaturową działki nr ew. 47 stanowi budynek Przedszkola nr 3 połączony otwartym, zadaszonym łącznikiem z budynkiem gospodarczym pełniącym funkcje kuchni.

Działka uzbrojona we wszystkie podstawowe media.

Drogi wewnętrzne i chodniki są utwardzone i połączone z ulicą miasta. Wjazd brukowany z kamienia polnego, chodniki z kostki betonowej brukowej, opaski wokół budynku betonowe oraz zasyp z kamienia grubego, na fragmencie elewacji od strony północnej brak opaski.

Teren zadrzewiony. Na działce znajdują się pomniki przyrody objęte szczególną ochroną prawną poprzez zachowanie 15 m strefy ochronnej wokół każdego obiektu – dąb szypułkowy oraz 2 sosny pospolite.

Na terenie plac zabaw dla dzieci, górka saneczkowa.

Powierzchnia terenu działki – 5.926,00 m².

IV. OPIS BUDYNKU.

DANE ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANE.

Budynek został wybudowany w pierwszym dwudziestolecu XX wieku i pierwotnie pełnił funkcję domu ogrodnika – mieszkania dla służby.

Obecnie w obiekcie mieści się kuchnia z zapleczem Przedszkola Publicznego nr 3. Posiłki i naczynia donoszone są do budynku przedszkola zadaszonym, otwartym łącznikiem.

Budynek gospodarczy nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Budynek parterowy, z poddaszem nieużytkowym dostępnym przez właz z magazynu żywności, podpiwniczony. Brak dostępu do piwnic. Zakres podpiwniczenia został potwierdzony w dokumentacji archiwalnej z 1981 r., otrzymanej od Inwestora, poziom piwnic ustalono na podstawie wykonanej odkrywki.

Dach wielospadowy, a w nim od frontu i ogrodu jednookienna wystawka zwieńczona ozdobnym szczytem. Do bryły budynku przylegają dwie przybudówki, parterowe, podpiwniczona – od strony wschodniej i niepodpiwniczona – od strony północnej.

Obiekt posiada schody zewnętrzne, od frontu, od strony budynku Przedszkola nr 3, prowadzące na parter.

Obiekt nie posiada właściwych parametrów w zakresie: izolacji termicznej i przeciwwilgociowej, wysokości pomieszczeń, szerokości przejść komunikacyjnych, a także właściwej ilości pomieszczeń i układu funkcjonalnego, nie jest przystosowany dla osób niepełnosprawnych.

UKŁAD FUNKCJONALNY.

Główne wejście do budynku od strony południowej, przy wejściu usytuowano korytarz i szatnię dla personelu. Na wprost wejścia magazyn żywności, pełniący także funkcję pokoju intendenta. Bezpośrednio z korytarza, bez drzwi, wejście do zmywalni naczyń stołowych, a następnie w układzie amfiladowym do kuchni, pomieszczenia gospodarczego, obieralni warzyw i magazynu warzyw. Z pomieszczenia gospodarczego jest bezpośrednie wejście do węzła sanitarnego – łazienki i wc. Od strony wschodniej wejście bezpośrednio z terenu do magazynu sprzętu terenowego. Pomieszczenie magazynu stanowi dobudówkę do głównej bryły budynku gospodarczego - od strony północnej.

DANE KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE.

Konstrukcja.

Obiekt zbudowany w technologii tradycyjnej.

Fundamenty – ławy fundamentowe z cegły pełnej na zaprawie cementowej.

Ściany fundamentowe murowane, z cegły pełnej na zaprawie cementowej.

Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej – ich stan techniczny jest niezadawalający, dolne fragmenty oraz na styku z połącją dachu przybudówki wykazują duże zawilgocenie połączone z odpadaniem tynków, wymagają osuszenia oraz wykonania izolacji termicznej i przeciwwilgociowej. Generalnie elewacja kwalifikuje się do remontu.

Ściany wewnętrzne nośne murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej.

Ściany działowe systemowe z płyt gipsowo-kartonowych na stelażu z konstrukcji stalowej.

Stropy ceramiczne typu Klein na belkach stalowych – stan techniczny dobry. Strop nad parterem ocieplony dwiema warstwami wełny mineralnej gr. ~ 10÷12 cm.

Konstrukcja dachu - więźba dachowa drewniana, płatwiowo-krokwiowa, z płatwią w kalenicy opartą na słupach.

Ogólnie stan konstrukcji zadawalający, nie stwierdzono uszkodzeń ścian oraz nadmiernych ugięć i zarysowań stropów.

Dach.

Dach nad budynkiem głównym stromy, wielospadowy. Dach nad przybudówkami – jednospadowy. Pokrycie dachu blachą ocynkowaną płaską na deskowaniu. Konstrukcja dachu bez śladów korozji biologicznej. Stan konstrukcji dachu dobry, stan pokrycia i obróbek blacharskich niezadawalający, wymaga wymiany.

Izolacje przeciwwodne.

W ścianach zewnętrznych pozioma izolacja z papy, ok. 12-13 cm poniżej stropu nad piwnicą, w znacznej części na poziomie terenu, stan niezadawalający.

Brak izolacji pionowych ścian fundamentowych oraz izolacji pionowej i poziomej ław fundamentowych.

W warstwach podłogowych, w stropie nad parterem, izolacja z 2 warstw papy asfaltowej na lepiku.

Izolacje termiczne.

Izolacja z wełny mineralnej, 2 warstwy ułożone luźno na stropie nad parterem, gr.~10÷12cm.

Brak izolacji termicznej ścian zewnętrznych i fundamentowych.

Budynek wymaga dostosowania do aktualnych przepisów ochrony cieplnej.

Wykończenie wewnętrzne.

Tynki cementowo-wapienne, gładzone, malowane farbami emulsyjnymi, lamperie z farby olejno-ftalowej, w części pomieszczeń wykończone płytki ceramicznymi. Rodzaje posadzek pokazano na rysunkach rzutów oraz w tabeli zestawienie pomieszczeń. Instalacje sanitarne w części pomieszczeń obudowane płytami gipsowo-kartonowymi na konstrukcji stalowej, w części prowadzone po wierzchu ścian.

Obróbki blacharskie.

Parapety zewnętrzne oraz obróbka blacharska gzymsów z blachy ocynkowanej, wymagają wymiany (korozja).

Rynny i rury spustowe z PCV w kolorze brązowym, rury spustowe fi 110 mm, odprowadzają deszczówkę na teren. Rynny i rury spustowe w dobrym stanie technicznym.

Okna.

Okna z profili PCV, kolor biały, stan dobry, część wyposażona w moskitiery ramkowe - siatki na owady. W oknie magazynu żywności, od zewnątrz zamontowana na stałe kratka.

Drzwi.

Drzwi wejściowe frontowe z PCV wyposażone w moskitierę ramkową - siatkę na owady, stan dobry. Pozostałe drzwi zewnętrzne drewniane, wymagają gruntownej naprawy lub wymiany.

Drzwi wewnętrzne lokalowe - drewniane, płytowe, drzwi do magazynu żywności obite blachą, stan średni.

Wykończenie zewnętrzne.

Daszek nad wejściem od strony południowej - żelbetowy, oparty na ścianie wspornikowej żelbetowej, wymaga naprawy. Kominy wentylacyjne murowane z cegły pełnej, otynkowane w kolorze jasno szarym, czapy żelbetowe. Kominy w złym stanie technicznym z uwagi na uszkodzenia takie jak - brak tynków, brak krutek zabezpieczających wyloty kominów nad kuchnią, uszkodzony komin nad kuchnią. Część kominów z blachy stalowej ocynkowanej – stan techniczny niezadawalający.

Ściany otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, w kolorze żółtym, ogólnie stan w dolnych partiach niezadawalający (zawilgocone, ubytki tynku, tynki częściowo odparzone, miejscami schodzi farba), wymagają remontu.

Gzymsy tynkowane, w kolorze białym, stan średni (ubytki tynku, miejscami schodzi farba), wymagają remontu.

Schody zewnętrzne frontowe betonowe, w kolorze szarym, stan zadawalający.

Wokół elewacji frontowej (północnej) i zachodniej (bocznej), opaska betonowa w złym stanie technicznym, do wymiany.

Przy elewacji wschodniej chodnik z kostki betonowej brukowej.

Od strony północnej, tylko przy ścianie przybudówki opaska z kamieni, na pozostałej części do ściany dochodzi trawnik – brak opaski.

Instalacje na elewacji południowej (frontowej): przewody teletechniczne w osłonie, system wykrywania gazu - gazex.

Instalacje na elewacji wschodniej: skrzynka gazowa wraz z rurami prowadzonymi po elewacji w stronę wejścia bocznego – do magazynu warzyw.

Instalacje na elewacji północnej (przybudówka): urządzenie schładzające.

Instalacje wewnętrzne.

Budynek wyposażony w:

- instalacje wod.-kan. z sieci miejskiej,
- instalacje gazu,
- centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa z pieca c.o i c.w. gazowego usytuowanego w pomieszczeniu obieralni warzyw/przygotowalni,
- system wykrywania gazu,
- system kontroli dostępu,
- instalację elektryczną, dzwonek, telefoniczną.

VI. DANE LICZBOWE.

Długość budynku (wym. elewacji frontowej)	15,42 m
Szerokość budynku (wym. elewacji bocznej wraz z dobudówką)	11,29 m
Wysokość budynku	5,17 m
Kubatura budynku	413,52 m ³
Powierzchnia zabudowy	121,30m ²
Powierzchnia użytkowa budynku ogółem	84,03 m ²

UWAGA: Zestawienie pomieszczeń znajduje się także na rzutach budynku – w części rysunkowej.

Wszelkie obliczenia dotyczące kubatury i powierzchni użytkowej wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997.

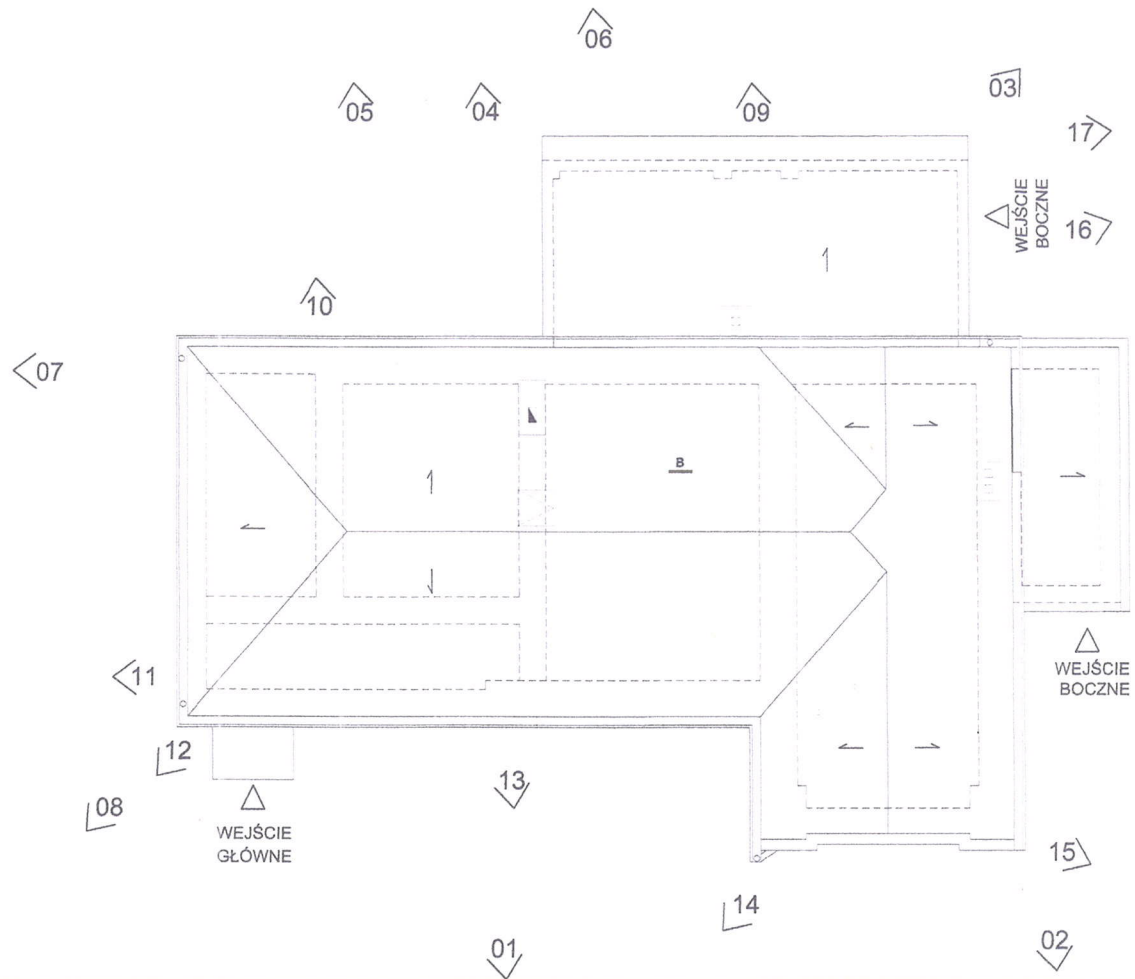
5. ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ.

TABELA ZESTAWIENIA POMIESZCZEŃ.

Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Pow. (m2)	Rodzaj posadzki
KONDYGNACJA - PARTER			
1.1	Korytarz	3,80	gres
1.2	Magazyn żywności	6,73	gres
1.3	Szatnia personelu	2,20	gres
1.4	Zmywalnia	10,27	gres
1.5	Kuchnia	17,40	gres
1.6	Obieralnia warzyw	7,07	gres
1.7	Pomieszczenie gospodarcze	6,88	gres
1.8	Łazienka	4,63	gres
1.9	WC	1,04	gres
1.10	Magazyn warzyw	4,74	gres
1.11	Magazyn sprzętu terenowego	19,27	PCV
RAZEM		84,03	
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU OGÓŁEM		84,03	

6. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Sytuacja:



Zdjęcia elewacji:



zdjęcie 01



zdjęcie 02



zdjęcie 03



zdjęcie 04



zdjęcie 05



zdjęcie 06



zdjęcie 07



zdjęcie 08



zdjęcie 09



zdjęcie 10



zdjęcie 11



zdjęcie 12



zdjęcie 13



zdjęcie 14



zdjęcie 15

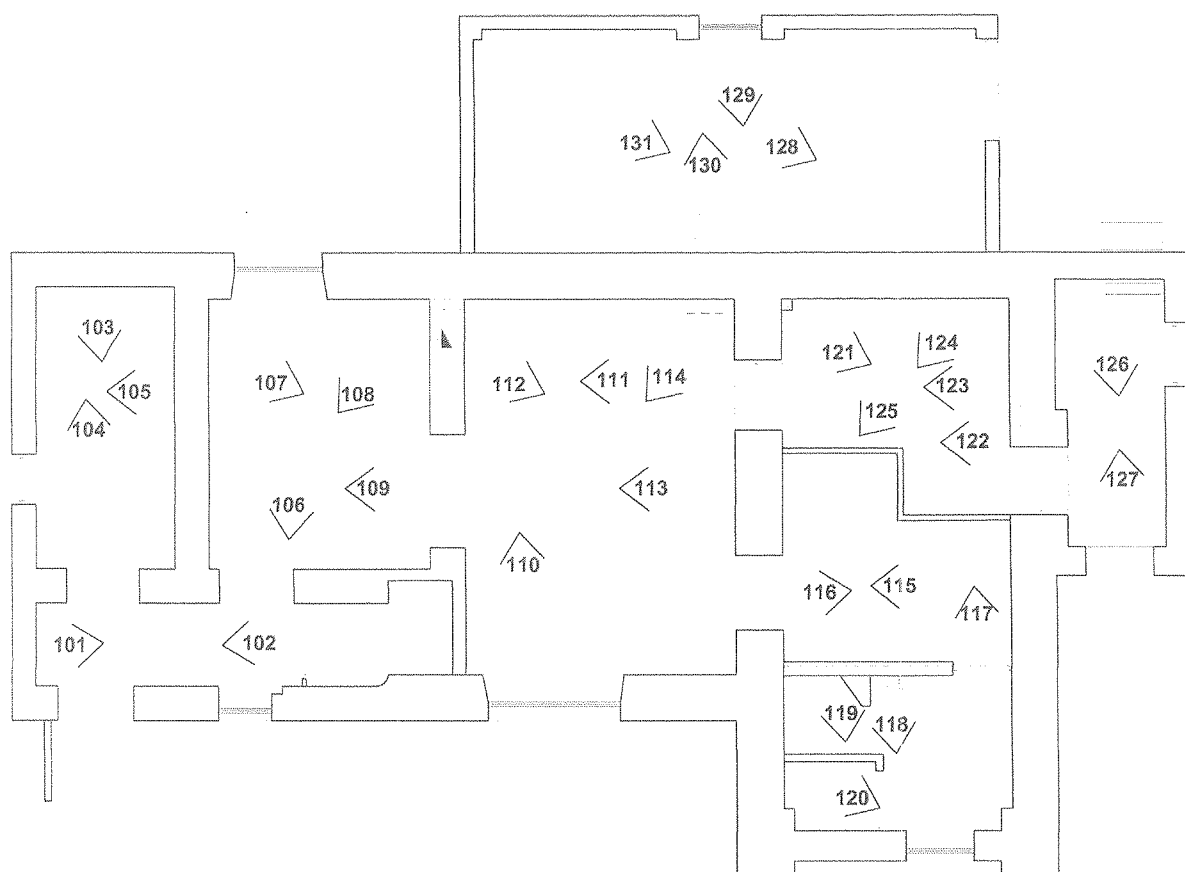


zdjęcie 16



zdjęcie 17

Rzut parteru:



zdjęcia:



zdjęcie 101



zdjęcie 102



zdjęcie 103



zdjęcie 104



zdjęcie 105



zdjęcie 106



zdjęcie 107



zdjęcie 108



zdjęcie 109



zdjęcie 110



zdjęcie 111



Zdjęcie 112



zdjęcie 113



zdjęcie 114



zdjęcie 115



zdjęcie 116



zdjęcie 117



zdjęcie 118



zdjęcie 119



zdjęcie 120



zdjęcie 121



zdjęcie 122



zdjęcie 123



zdjęcie 124



zdjęcie 125



zdjęcie 126



zdjęcie 127



zdjęcie 128



zdjęcie 129

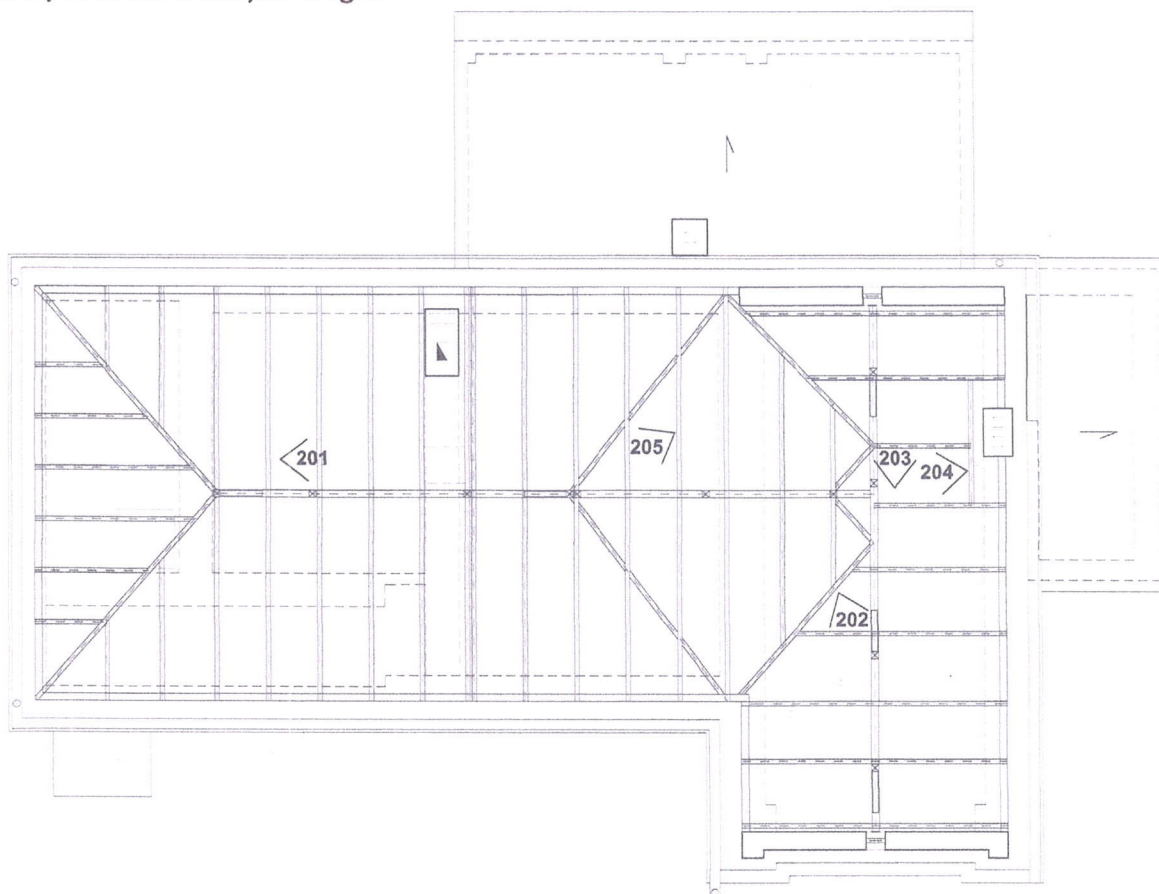


zdjęcie 130



zdjęcie 131

Rzut poddasza nieużytkowego:



zdjęcia:



zdjęcie 201



zdjęcie 202



zdjęcie 203



zdjęcie 204



zdjęcie 205

Opracowała:

mgr inż. arch. Małgorzata Okrzeja-Łazowska

Warszawa, sierpień 2016 r.