



Biuro Projektowe Mirosław Piórkowski

78-530 Wierzchowo ul. Wojska Polskiego 14

tel./fax. 94 36 18 185 - kom. 662 172 440

www.piorkowski-projekty.com.pl

e-mail: piorkowski_m@poczta.fm

OPINIA TECHNICZNA

Dotycząca dachu pałacu i łącznika Domu Pomocy Społecznej w Nowych
Bielicach

Adres:

Dom Pomocy Społecznej w Nowych Bielicach

Inwestor:

Powiat Koszaliński - Dom Pomocy Społecznej w Nowych
Bielicach

Marzec 2024.r

1.1. Obiekt

Opinia techniczna została opracowana dla dachu budynków pałacu i łącznika zabytkowe budynku pokrytego dachówką karpiówką w Domu Pomocy Społecznej w Nowych Bielicach

1.2. Podstawa opracowania

- Umowa zawarta pomiędzy Starostwem Powiatowym w Koszalinie a Biurem Projektowym Mirosław Piórkowski, 78-530 Wierzchowo, ul. Wojska Polskiego 14,.
- Wizja lokalna w wrzesień 2018.

1.3. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest określenie stanu technicznego dachów wraz z orywnowaniem i kominami dymowymi i wentylacyjnymi. Opracowanie wykonywane jest w kontekście planowanego remontu dachów budynku.

1.4. Zakres opracowania

Opracowanie obejmuje opis stanu technicznego dachów budynku, określenie przyczyn powstania uszkodzeń oraz sposobu usunięcia tych przyczyn.

1.5. Wykorzystane materiały

- Wizja lokalna w marcu 2024r. Przeprowadzono oględziny budynku oraz poddasza nieużytkowego.
- Informacje otrzymane od użytkowników obiektu.

2. Opis dachów

2.1. Dane Techniczne.

Dachy budynku głównego i łącznika pokryty dachówką ceramiczna karpiówka w koronkę. Więźba drewniana w układzie wieszakowo rozporowym. Obróbki blacharskie i orywnowanie z blachy ocynkowanej. Kominy ponad dachem murowane z cegły klinkierowej. Stan techniczny pokrycia dachowego i obróbek blacharskich wraz z orywnowaniem zły. Dachówka popękana miejscowo, skorodowane rynny, rury spustowe i opierzenia. Kosze dachowe i wywiewki wadliwie wykonane i zamontowane. Kominy ponad dachem tynkowane klamrowane – tynk popękany odparzony. Zalecane w trybie pilnym remont pokrycia dachowego wraz z remontem kominów, orywnowania wraz z opierzeniami blacharskimi

Parametry ogólne :

- Dach - więźba drewniana pokrycie z dachówki ceramicznej.
 - Ściany murowane z cegły pełnej - grubość ścian zew. 60 cm.
 - Kominy murowane z cegły pełnej.
 - Strop stalowo ceramiczny typu Klaina.
 - Stolarka , okienna PCV z szkleniem zespolonym , drzwi PCW aluminium
 - Tynki zewnętrzne cem - wap
- Powierzchnia zabudowy : 1539 m²

Kubatura: 14508 m³

Działka nr: 101 obręb 0044 Nowe Bielice

Termin realizacji: 2024 .r

Inwentaryzacja fotograficzna – elementy uszkodzone do remontu.



Widok dachu elewacja frontowa



Widok dachu elewacja tylna



Widok dachu elewacja boczna Pd.



Widok dachu elewacja łącznika Wsch.

Pokrycie dachów dachówka karpiówką w koronkę – dachówka porośnięta glonami popękana miejscami. Wykończenie dachu- kalenicy z gąsiorów ceramicznych. Gąsiorzy popękane – luźne uszczelnione niedbale barwiona zaprawą. Dach należy oczyścić z glonów .Popękaną dachówkę i gąsiorzy wymienić na nowe. Wymianie – uzupełnieniu podlegają dachówki wentylacyjne przy kalenicy i przy rynnach.



Nieszczelna obróbka kosza i opierzenia ogniomuru



Wadliwie docięta dachowka w koszu.



Komin klamrowany



Odpadający tynk- pęknięta korona



Wentylacja z rur żeliwnych do wymiany



Wadliwie zamontowane przewody wentylacyjne

I. Wykaz prac remontowych.

- wymiana popękanej dachówki wraz z wymianą obróbek blacharskich tj. (kosze rynnowe, pasy nadrynnowe, pasy pod rynnowe ,obróbki kominów, facjatek i wywiewek).
- wymiana rynien i rur spustowych
- remont facjatek
- remont tarasów (wymiana orywnowania, wymiana płytek malowanie ścian po zaciekach, malowanie balustrady.)
- naprawa ścian i tynku w miejscach uszkodzonych przy wymianie orywnowania i opierzenia
- wymiana spróchniałych i zagrzybionych łąt
- wymiana uszkodzonych elementów konstrukcyjnych więźby dachowej krokwie .itp.
- wymiana popękanych gąsiorów w tym gąsiorów łącznikowych potrójnych
- skucie luźnych i odparzonych tynków na kominach
- przemurowanie odcinkowych pęknięć na kominach
- montaż kratki wentylacyjnych na kominach
- oczyszczenie czapek betonowych kominów z mchów i porostów
- montaż akcesorii dachowych- dachówki wentylacyjne ceramiczne
- wymiana obróbek blacharskich (obróbki gzymsów podrynnowych) na nowe z blachy tytanowo cynkowej
- wymiana rynien i rur spustowych z blachy tytanowo cynkowej
- uzupełnienie tynków na kominach wraz z malowaniem
- montaż nowych wywiewek ponad dachem
- ocieplenie styropianem wraz z wykonaniem tynku strukturalnego komina na łączniku (komin kłamrowany)
- wymiana rur wywiewnych żeliwnych na poddaszu na blaszane ocynk ocieplane(rury Ø100 mm zakończone kominkami systemowymi.)
- likwidacja nieczynnych kominów ceglanych na poddaszu.
- renowacji pokrycia papowego
- zamontowanie w przewodach wentylacyjnych z cegły rur wywiewnych zgodnie z P.B.
- wymiana deskowania pełnego koszy rynnowych.
- czyszczenie i impregnacja dachówki
- usunięcie – wywiezienie gruzu.

II. Zalecenia robót remontowych

Przewidziano wymianę rynien na nowe z blachy tytanowo cynkowej gr. 0.6mm o średnicy Ø150 mm i nowe rury spustowe o średnicy Ø120 mm z blachy tytanowo cynkowej. Przewidziano do wymiany wadliwie zamontowaną taśmę uszczelniającą pod gąsior 100% wraz z popękanyymi gąsiorami głównymi i narożnymi. Skorodowane blaszane pasy nadrynnowe ,opierzenia kominów, facjatek i kosze rynnowych należy wymienić na nowe z blachy tytanowo cynkowej gr 0.7mm. Kominki wentylacyjne na poddaszu zaprojektowano jako nowe w miejsce istniejących. Kominki przewidziano z blachy ocynk gr 0.6 mm Ø 100 mm ocieplane wewnątrz wełną mineralną (elementy typowe systemu).

Kominki wyprowadzone ponad dach systemowymi wywiewkami. Po zamontowaniu wszystkich obróbek blacharskich należy prawidłowo dociąć dachówkę karpiówkę szczególnie w koszach rynnowych. Wszystkie narożniki rynien wykonać jako sztucery z końcówkami rur spustowych. Wykończyć ścianę szybu windy (od str. dachówki) poprzez zamontowanie blachy trapezowej pionowo. Wymianie podlega także zdeformowana blacha trapezowa na pokryciu szybia windy wraz z opierzeniem ogniomurów. Należy zastosować analogiczne pokrycie dachu windy. Wszystkie elementy drewniane tj podbitkę ,deski czołowe i okapowe - wykończenie facjatek

odnowić – pomalować – zaimpregnować preparatem do drewna. Elementy blaszane lica facjatek oczyścić z starej farby pomalować farbą antykorozyjną. Zlikwidować – przemurować pęknięcia i otwory na kominach - skuć luźne tynki i wykonać nowe wraz z cienkowarstwową wyprawą tynkarską. W ścianach bocznych kominów zamontować kratki wentylacyjne - nierdzewne. Komin klamrowany na dachu łącznika ocieplić styropianem 3 cm i wykończyć systemowo tynkiem strukturalnym. Wymienić popękane dachówki, gąsior, i uszkodzone akcesoria na wszystkich połaciach. Nieczynne przewody wentylacyjne na poddaszu zlikwidować. Wymienić na poddaszu rury wywiewne żeliwne na blaszane ocynk, ocieplane zakończyć kominkiem ponad dachem. Kominek systemowy do dachówki. W miejsce rur PVC wpuszczonych w kanały wentylacyjne zamontować rury wywiewne blaszane Ø 100 ocieplone wełną mineralną, alternatywnie spiro. Rury wyciągnąć ponad dach i zakończyć kominkiem systemowym. Zlikwidować nieczynne przewody z rur PCW.. Dach wyposażono w akcesoria tj. płotki przeciwśnieżne, dachówki wentylacyjne. Na krawędziach dachu zamontować dachówki skrajne wraz z nową obróbką z blachy cynkowo tytanowej. Połączyć dach przy szybie windy pokryta papą termozgrzewalną należy odrestaurować. W celu poprawy wentylacji dachu oraz likwidacji wilgoci należy dodatkowo zamontować dachówki wentylacyjne nad rynnami co 200 m. Czapy betonowe oczyścić z porostów uzupełnić ubytki szpachlą cementową i pomalować farbą do betonu odporną na mchy i glony. Kanały wentylacyjne w ścianach bocznych kominów zakryć kratami stalowymi nierdzewnej. Uszkodzone elementy- odcinki konstrukcyjne więźby dachowej tj. końcówki krokwi, podwaliny, oraz odcinki krokwi koszowych wymienić na nowe. Dopuszcza się wzmocnienie elementów krokwi i słupów poprzez obustronne nabicie desek gr 2.5-3,8 cm. Obmiary dotyczące wymiany uszkodzonych elementów konstrukcyjnych zakrytych należy pobrać z natury na budynku po odkryciu. Całość dachu uszczelnić po przebicjach i oczyścić z zabrudzeń i glonów metodą ciśnieniową z użyciem wody i detergentów Stan faktyczny uszkodzonych elementów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich należy określić z natury podczas wykonywania remontu dachu. Na etapie projektowania w projekcie i kosztorysie przyjęto procentowo ilość elementów uszkodzonych do wymiany. Szczegółowy wykaz elementów uszkodzonych do wymiany przedstawiono w P.B i przedmiarze robót.

Po wykonaniu rozbiórek pokrycia dachowego i odsłonięciu niewidocznych elementów więźby, dokonać dodatkowej oceny konstrukcji dachowej i ustalić ewentualny dodatkowy zakres niezbędnych prac budowlanych związanych z wymianą, zabezpieczeniem porażonych i uszkodzonych elementów więźby i dachu. Sporządzający opinie techniczną nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzone elementy dachu będące w zakryciu podczas wizji lokalnej na obiektach.

Opracował:
Miroslaw Piorkowski