

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

Egz. nr:

OPINIA TECHNICZNA :

Temat : „ Remont dachu budynku nr 62 kuchnia stołówka wczasowa w części magazynowo- biurowej”

Lokalizacja : Oddział REWITA Rogowo , 72-330 Mrzeżyno
Rogowo 76 ,

Inwestor : AMW REWITA sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie
ul. Św. Jacka Odrowąża 15, 03-310 Warszawa

opracował :

Branża : Konstrukcyjno-budowlana	mgr inż. Marek Paśnik upr. bud. nr UAN-VII/83861/88	Podpis:
-------------------------------------	--	---------

Kołobrzeg czerwiec 2019r.

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

Spis zawartości opracowania:

- Oświadczenie o przeniesieniu na Zamawiającego praw autorskich, majątkowych za wykonany przedmiot umowy	str. 3
- Opinia techniczna	str. 4- 14
- Część rysunkowa:	
- orientacja kierunkowa	str. 15
- szkic lokalizacyjny i zagospodarowania działki	str. 16
- rzut parteru	str. 17
- przekroje pionowe przez charakterystyczne części budynku	str. 18- 19
- rzut połaci dachu	str. 20
- elewacje budynku	str. 21
- STWiOR , SST, wycena robót , kosztorys nakładczy	str. 22

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

Marek PAŚNIK

Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

78-100 Kołobrzeg

Kołobrzeg 10.07.2019r.

OŚWIADCZENIE:

Przenoszę prawa autorskie i majątkowe z tytułu wykonania przedmiotu umowy nr 26/ORGW/2019 z dnia 11.06.2019r na Zamawiającego:
AMW REWITA sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jacka Odrowąża 15.

Przedmiot umowy:

„ Remont dachu budynku nr 62 Kuchnia stołówka wczasowa w części biurowo- magazynowej oraz wycena prac remontowo- budowlanych z STWiORB i SSTi kosztorysem nakładczym”

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

1.PODSTAWA OPRACOWANIA :

- zlecenie inwestora na opracowanie projektu budowlanego, umowa nr 26/ORGW/2019 z dnia 11.06.2019r.
- program użytkowy inwestora w zakresie planowania: remontów, konserwacji i napraw
- obowiązujące przepisy Prawa Budowlanego ,Polskie Normy , Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i budowlę , dyrektywy unijne.
- projekt technologiczny wykonany przez TECH- WOJ. Sp. zo.o. Bydgoszcz ,opracowanie z 1993r.
- inwentaryzacja budowlana opracowanie z roku 2017/2018

2.ZAKRES OPRACOWANIA:

- inwentaryzacja połaci dachu i elementów instalacji na dachu budynku do celów projektowych, planowania remontów, konserwacji i napraw
- opinia o stanie technicznym elementów dachu budynku
- określenie technologii remontu dachu budynku
- określenie elementów budynku wymagających wymiany i przystosowania istniejących do planowanego remontu dachu
- propozycja w zakresie kolejności i etapowania prac remontowych

3.LOKALIZACJA I CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU :

3/1.Stan formalno-prawny :

Budynek kuchni , zaplecza magazynowego, socjalno- sanitarnego, sezonowej stołówki

w zasobach AMW REWITA sp.zo.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Św. Jacka Odrowążą 15 administrowany przez oddział REWITA Rogowo .

3/2. Lokalizacja i położenie :

Rogowo 76 , 72- 330 Mrzeżyno , nadmorski pas wybrzeża Morza Bałtyckiego przy drodze lokalnej Kołobrzeg- Mrzeżyno- Trzebiatów. Zabudowa pensjonatowa , tereny rekreacji i wypoczynku sezonowego.

3/3.Zagospodarowanie działki i zabudowa terenu:

Działka wydzielona, ogrodzona z dostępem do drogi publicznej, teren uzbrojony, podziemne sieci kanalizacji sanitarnej , deszczowej , przyłącza wodociągowe, energetyczne, c-o i c-w z lokalnej kotłowni.

Sieć wewnętrznych utwardzonych dróg i chodników umożliwiających dojazd do budynków, komunikację ruchu pieszego.

Działka zabudowana : budynek kuchni, stołówki nr 62, budynki wczasowe, sezonowe nr 22, 23, 60, zaplecza magazynowego oraz stacja TRAF0 nr 45.

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

3/4 Układ architektoniczny i funkcjonalny budynku nr 62:

Zabudowa niska jednokondygnacyjna, wielosegmentowa, szeregowa o zróżnicowanej wysokości. Budynek niepodpiwniczony połączony przejściem na poziomie piwnic budynku wczasowego nr 22 z dostępem do części techniczno-magazynowej.

W północnej części budynku zlokalizowano magazyny produktów spożywczych i komory chłodni.

Centralny segment budynku obejmuje zaplecze socjalno-sanitarne personelu, przygotowalnię, myjnie, rozdzielnię kelnerską.

W południowej części budynku znajduje się stołówka, szatnia gości, sanitariaty, szatnia kelnerska.

Zróżnicowane funkcje wymuszają odmienne układy konstrukcyjne, architektoniczne poszczególnych segmentów.

Budynek budowany w latach 93-95 XX wieku. Architektura i wykończenie typowe dla przemysłowych obiektów zakwaterowania i żywienia zbiorowego.

3/5. Konstrukcja budynku:

Fundamenty i stopy z belkami podwalinowymi- posadowienie tradycyjne.

Część magazynowa: zabudowa niska, pomieszczenia chłodni, techniczne, zaplecza socjalno- sanitarnego technologia tradycyjna : mury z cegły wapienno-piaskowej ,warstwowe z pustką

powietrzną , izolacją cieplną o zróżnicowanych parametrach fizycznych.Stropy prefabrykowane wielootworowe, kanałowe z wylewkami i wieńcami żelbetowymi , stropodach wentylowany , zamknięty płytami korytkowymi dach pokryty papą asfaltową , zakończony ogniomurem, obróbkami blacharskimi i kominami wentylacji grawitacyjnej tradycyjnie murowanymi z cegły pełnej.

Część centralna kuchnia z zapleczem technologicznym wykonana w konstrukcji stalowej przemysłowej: słupy, więzary dachowe- kratownice.

Wypełnienie między słupami- ściany osłonowe warstwowe licowane cegłą klinkierową, zamontowane systemy okien wielko powierzchniowych.

Dach dwuspadowy wsparty na kratownicach więzarów , wykonany z płyty warstwowej ocieplanej typ: Oborniki Wielkopolskie.

Część południowa budynku: mury w technologii tradycyjnej , warstwowe, licowane cegłą klinkierową.

Dach: część południowo-zachodnia konstrukcja szedowa drewniana wypełniona od spodu płytą warstwową ocieplaną z otwartymi wewnętrznymi korytami ściekowymi, z wierzchu pełne deskowanie połaci dachu z pokryciem z blachy cynkowej. Część południowo-wschodnia wykonana z płyty stropowej wielokanałowej, ścianki ażurowe, płyty korytkowe , pokrycie połaci papą asfaltową na lepiku , zakończenie połaci

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

ogniomurem obróbkami blacharskimi tradycyjnie murowanymi cegłą kominami wentylacji grawitacyjnej.

Wszystkie rynny połączeń dachowej osłonięte obwodowo ekranem ochronnym z blachy fałowej lakierowanej na wspornikach stalowych mocowanych do konstrukcji słupów stalowych i wieńca obwodowego żelbetowego.

3./6. Elementy wykończeniowe budynku:

-Posadzki ocieplane: podkładem z materiałów sypkich, powierzchniowo z płyt pilśniowych, supremy. W pomieszczeniach mokrych, technologicznych płytki terrakota, w biurach: parkiet, wykładzina dywanowa.

-Okładziny ścian: płytki glazurowane na zaprawie cementowej w północnej części budynku, w południowej na zaprawie klejowej cienkowarstwowej, pomieszczenia techniczne tynki cementowe malowane lamperią olejną.

- Okładziny sufitów :

Część północna i południowa: magazynowa i zaplecza socjalno-sanitarne tradycyjne tynki cementowe i cementowo-wapienne malowane farbą emulsyjną.

Część centralna kuchnia i stołówka : do konstrukcji stalowej kratownic wiązara dachowego podwieszono sufity modułowe, ocieplane, systemu Termaflex, Armstrong.

W pomieszczeniach technicznych pozostawiono niezabudowane odsłonięte płatwie stalowe połączeń dachu i płytę warstwową ocieplaną.

- Stolarka okienna :

Wewnętrzna, naświetla i okna podawcze drewniane wykonane w przestarzałej technologii i bardzo dużym stopniu zużycia eksploatacyjnego.

Zewnętrzna wymieniona na okna z profili PCV z szybami zespolonymi termoizolacyjnymi.

-Stolarka drzwiowa:

Zewnętrzna i ciągów komunikacyjno- transportowych wymieniona na nowoczesną z profili aluminiowych z szybami zespolonymi termoizolacyjnymi, dwuskrzydłowa lub jednoskrzydłowa o szerokości zgodnej z aktualnie obowiązującymi przepisami, zapewniającymi swobodną bezkolizyjną komunikację wewnętrzną i ewakuację.

Wewnętrzna : wejścia do pomieszczeń, biur, magazynów, sanitariatów, komór chłodni- drzwi starego typu o zbyt małej szerokości i przewężonym prześwicie wejścia w ościeżnicy. Niezgodna z aktualnie obowiązującymi przepisami. Ościeżnice stalowe pomimo konserwacji i malowania posiadają wżery, dziury na powłoce co utrudnia utrzymanie ich w należytej czystości.

- Rozwiązania technologiczne, systemowe- przestarzałe wymagające przystosowania do aktualnie obowiązujących przepisów.

Kabiny sanitarne, natryski posiadają zbyt małą powierzchnię użytkowo-eksploatacyjną.

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

Za małe szerokości w świetle otworów drzwiowych :pomieszczenia biurowe, magazynowe, kabiny WC, natryski
Brak jest okapów wentylacyjnych nad kotłami warzelnymi, patelniami

Warunki ochrony cieplnej :

Obecnie komora chłodni Nr 2 wykazuje ślady okresowego zawilgocenia i zagrzybienia na suficie, które jest kasowane malowaniem przed rozpoczęciem uruchomienia obiektu .

W stałych cyklicznie powtarzających się okresach odparzeniu ulega powłoka z płytek glazurowanych na skutek niewystarczającego docieplenia ścian komory chłodni.

Fuga na płytkach posadzki terrakoty skutek cyklicznego wyłączenia komory została wypłukana przez zmiany wilgotności i temperatur.

Warunki ochrony przed opadami atmosferycznymi:

W północnej części budynku dachy z pokryciem papowym oraz obróbki blacharskie ogniomurów wykazują ślady licznych przecieków korozji zużycia eksploatacyjnego. Utrudniony dostęp do czyszczenia rynien powoduje zacieki , uszkodzenia tynku zewnętrznego okapu krawędzi dachu, pasa nadrynnowego, łuszczenie i degradację oblicowań murów z cegły klinkierowej.

Nierównomierne osiadanie budynku :

spowodowane napływem wód opadowych ich przemarzaniem pod budynkiem powoduje ukośne pęknięcie ścian.

3.7. Elewacje budynku:

Elementy oblicowań z cegły klinkierowej:

pas podokienny obwodowo wokół budynku, filarki międzyokienne, fragmenty całych ścian od południa w części niskiej

Tynki zewnętrzne gładkie malowane: ściany szczytowe , pas nadokienny

4. OPINIA O STANIE TECHNICZNYM DACHU BUDYNKU

Stan techniczny poszczególnych elementów dachu jest zróżnicowany.

W najlepszym stanie technicznym są :

- obróbki blacharskie ogniomurów, czapki zwieńczenia wierzchniej części ogniomurów
- obróbki krawędziowe pasa nadrynnowego
- rynny i rury spustowe

Szczelności pokrycia dachowego nie zapewniają:

- obróbki blacharskie kominów

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

- obróbki blacharskie styków podłużnych z ogniomurem pozbawione są listwy okapowej, styki poprzeczne pionowe nieuszczelnione i zdeformowane,

Pokrycie dachu:

- wierzchnia warstwa papy utraciła powłokę z posypki mineralno-bitumicznej
- deformacja pokrycia dachu papą występuje miejscowo na obszarze około 15m² nad częścią zaplecza biurowo-socjalnego wschodniej strony budynku
- pojedyncze łaty z nowej papy występują nad częścią magazynową od północnej strony budynku
- większa ilość łat z nowej papy występuje w części socjalno-biurowej w centralnej połaci dachu

W ramach konserwacji bieżącej rozpoczęto montaż listew okapowych z wywiniciem papy termozgrzewalnej po listwę okapową osłaniając nieuszczelne obróbki styku z ogniomurem.

Pozostałe elementy wyposażenia dachu:

- wentylatory wyciągowe na podstawach dachowych (stan techniczny zły, utrata fabrycznej powłoki ochronnej, ogniska korozji)
- poziome zwody i pionowe odgromniki instalacji odgromowej na sztycach tulejowych wsparte na czapkach kominów i ogniomurów (stan techniczny dobry, bez uwag i zaleceń, utrudniają ewentualną wymianę czapek ogniomurów z blachy ocynkowanej, przy konieczności demontażu instalacji odgromowej)

5. ZALECENIA DO WYKONANIA:

- dokończenie montażu listew okapowych ogniomurów i kominów
- uszczelnienie styku obróbek istniejących przez wywinicie nowej papy pod listwę okapową
- zerwanie łat na pokryciu dachowym i zaszpachlowanie ewentualnych dziur pokrycia szpachlą bitumiczną
- zerwanie i demontaż zdeformowanego pokrycia z papy miejscowo do podłoża i szpachlowanie szpachlą bitumiczną
- wykonanie pokrycia z dwóch warstw papy termozgrzewalnej na całości rozpatrywanego dachu zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót dekarских

6. ROZWIĄZANIA TECHNICZNO- TECHNOLOGICZNE:

- montaż listew okapowych z blachy cynkowej, tytan-cynk montowane na kołki rozporowe z podkładką ochronną w rozstawie do 60cm
- wywinicie papy nawierzchniowej pod listwę okapową na istniejącej obróbce blacharskiej,
- warstwa podkładowa na styk z istniejącą obróbką blacharską
- szpachlowanie podłoża betonowego do likwidacji nierówności szpachlą bitumiczną

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

typu Weber Teranova

– gruntowanie istniejącego pokrycia konserwantami typu: Abizol, Dysperbit, lepiki na zimno

- nowa powłoka z papy termozgrzewalnej: podkładowa i nawierzchniowa z posypką mineralną gruboziarnistą z uwagi na korozję biologiczną w strefie nadmorskiej

– malowanie ochronne wentylatorów z podstawami dachowymi farbami typu:

NOBIKRONAL W, chlorokauczukowa z 2- warstw: podkładowe i nawierzchniowe

7.WYTYCZNE MONTAŻU I PROWADZENIA ROBÓT REMONTOWO-BUDOWLANYCH:

Roboty budowlano-montażowe wykonywać zgodnie z warunkami technicznymi oraz przepisami prawa budowlanego oraz pod nadzorem osób posiadających uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie zgodnie z przepisami bezpieczeństwa i ochrony zdrowia .

Stosować materiały budowlane posiadające atesty : higieniczne , pożarowe , o odpowiedniej klasie wytrzymałości konstrukcyjnej z certyfikatem lub deklaracją zgodności dopuszczone do obrotu powszechnego w budownictwie .

8.BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE BUDYNKU :

- kategoria zagrożenia : ZL- I , PM

budynek żywienia zbiorowego, strefy magazynowe ,zabudowa niska
zachowane są przepisy w zakresie stref pożarowych , drogi ewakuacji , dojść do wyjścia , dojazdu do budynku , odporności ogniowej konstrukcji

- materiały izolacyjne : nie kapiące , nierozprzestrzeniające ognia (styropian samo gasnący-ukryty w murach warstwowych ,wełna mineralna prasowana sufitów podwieszanych)

- istniejące ściany zewnętrzne spełniają przepisy bezpieczeństwa pożarowego .
droga ewakuacji z budynku –skrzydła drzwi otwierane na zewnątrz o szerokości powyżej 100cm .

Zabezpieczenie na wypadek pożaru stanowi :

- wewnętrzny hydrant w szafce ściiennej na korytarzu między komorami komór chłodni, biurami , magazynami spożywczymi wejściem do kuchni

- zewnętrzny hydrant między budynkami nr 22 , 23, 45 w odległości do 50m od budynku.

Przyjęte rozwiązania dla remontu dachu są zgodne z przepisami ochrony pożarowej i nie pogarszają bezpieczeństwa pożarowego budynku.

Pokrycie papą na podłożu betonowym z ogniomurami ochronnymi jest niepalne.

opracował:

mgr inż. M. Paśnik

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA :

„ Inwentaryzacja stanu technicznego dachu przeznaczzonego do remontu”



Istniejące listwy okapowe z wywinięciem papy, łaty w pokryciu z papy

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221



Stan techniczny dachu i pokrycia z papy

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221



Stan techniczny dachu i pokrycia z papy

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221



Stan techniczny dachu i pokrycia z papy

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221



Stan techniczny dachu i pokrycia z papy