

Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Projektowe **"AC - SYSTEM"**

16-400 Suwałki ul. Ks. J.J. Zawadzkiego 2 lok. 1.4a tel. 501 560 937, e-mail: ac_system@op.pl

Zamawiający: **Augustowskie Towarzystwo Budownictwa
Społecznego „KODREM” Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2, 16-300 Augustów**

Tytuł opracowania: **Projekt rozbiórki**

Obiekt: **Budynek mieszkalny wielorodzinny ozn. 8A
Kategoria obiektu: XIII**

Adres: **Augustów - ul. Tytoniowa
dz. o nr geod. 1146/5
jedm. ewid. 200101_1, obręb 4**

Projektant: **mgr inż. arch. Andrzej Chwalibóg
upr. nr Bł - 166 / 76**


mgr inż. arch. Andrzej Chwalibóg
upr. bud. z § 4 ust. 1 i 2 z § 7 i 13
ust. 1 p. 1 nr 166/76

Data opracowania: **14 grudzień 2021 r.**

Opis techniczny
do projektu rozbiórki
budynku mieszkalnego wielorodzinnego ozn. 8A
położonego na dz. o nr geod. 1146/5 przy ul. Tytoniowej w Augustowie.

1. Podstawa opracowania:

- umowa z dnia 15.11.2021 r. na prace projektowe z Zamawiającym – Augustowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego „KODREM” Sp. z o.o. ul. Komunalna 2 16-300 Augustów;
- ustalenia z Zamawiającym;
- Uchwała Nr XXIII/136/08 Rady Miejskiej w Augustowie z dn. 29 maja 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów terenów obejmujących część dzielnicy Lipowiec i osiedle Bema;
- wizja lokalna połączona z inwentaryzacją fotograficzną;
- protokół z okresowej kontroli stanu technicznego sprawności obiektu budowlanego z dn. 17.05.2021 r. wykonany przez p. mgr inż. Henryka Rakusa;
- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Kanał Augustowski”.
- mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych;

2. Cel opracowania.

Zamawiający planuje wyburzenie istn. parterowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego ozn. 8A położonego na działce o nr geod. 1146/5 zawierającego 16 lokali mieszkalnych i wybudowanie w jego miejscu budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 4 kondygnacjach naziemnych składającego się z 56 lokali mieszkalnych.

Planowana inwestycja w sposób zdecydowany poprawi zasoby mieszkań komunalnych miasta Augustów i przyczyni się do polepszenia warunków mieszkalnych osobom o najniższych dochodach.

3. Lokalizacja i uwarunkowania formalno-prawne.

Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany jest na działce o nr geod. 1146/5 przy ul. Tytoniowej w Augustowie.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w/w działka stanowi część terenu oznaczonego symbolem 50U/MW, dla którego ustala się funkcję zabudowy usługowej i zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

Istniejący budynek - wg ustaleń dotyczących zachowania dziedzictwa kulturowego oraz ochrony krajobrazu kulturowego zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - nie jest wpisany do rejestru zabytków podlegających ochronie konserwatorskiej.

Istniejący budynek zlokalizowany jest w odległości ok. 470,0 m od Jeziora Białego i w odległości ok. 1500,00 m od Kanału Bystry i znajduje się w otaczającym krajobrazie kulturowym Kanału Augustowskiego.

Przedmiotowy budynek jest otoczony zabudową przemysłowo-handlową o gabarytach powierzchniowych i wysokościowych zdecydowanie większych od omawianego budynku. Lokalizacja budynku w głębi kwartału i charakter sąsiedniej zabudowy powoduje, że w/w budynek jest praktycznie niewidoczny z ul. Tytoniowej i sąsiednich ciągów komunikacyjnych. Układ urbanistyczny nie wyznacza żadnych relacji pomiędzy budynkiem a Jeziorem Białym.

4. Opis stanu istniejącego i charakterystyczne dane liczbowo-materiałowe budynku.

Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny ozn. 8A jest położony na dz. o nr geodezyjnym 1146/5 przy ul. Tytoniowej w Augustowie. Nie są znane lata realizacji budynku, w dokumentach określa się czas jego wybudowania jako okres międzywojenny.

Budynek jest ustrojem jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym z poddaszem nieużytkowym ukrytym pod kombinacją dachów dwuspadowych. Budynek rozplanowano na planie litery „U”.

Budynek obecnie - ze względu na bardzo stan techniczny - jest częściowo wyłączony z eksploatacji.

- szerokość - 31,10 m
- długość - 51,30 m
- wysokość - 6,90 m
- powierzchnia zabudowy - 862,0 m²;
- powierzchnia użytkowa - 717,15 m²;
- kubatura - 3142,0 m³;
- fundamenty - murowane z kamienia z dodatkiem cegły ceramicznej;
- ściany zewnętrzne - drewniane;
- ściany wewnętrzne - drewniane;
- strop nad parterem - w konstrukcji drewnianej;
- konstrukcja dachu - drewniana;
- pokrycie dachu - płyty azbestowo-cementowe tzw. eternit;
- kąt nachylenia połaci dachowych - ok. 30°;
- stolarka okienna - drewniana i PCV;
- stolarka drzwiowa - drewniana i stalowa;
- ogrzewanie budynku - trzony i piece na węgiel i drewno.

5. Ocena stanu technicznego budynku.

Ze względu na długi okres eksploatacji budynku, brak robót remontowych i konserwujących, jak również niewłaściwe użytkowanie budynku przez mieszkańców, obiekt jest w złym stanie technicznym.

Braki izolacji przeciwwilgociowej spowodowały liczne zawilgocenia elementów budynku. Istniejące przegrody, okna i drzwi nie spełniają aktualnie obowiązujących przepisów odnośnie izolacji cieplnej.

Ponadto standard funkcjonalny jest niezgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami. Dach pokryty jest eternitem, co stwarza potencjalne zagrożenie zdrowotne dla ludzi.

Na podstawie wniosków zawartych w protokole z okresowej kontroli stanu technicznego elementy budynku wykazują możliwość przekroczenia stanów granicznych nośności konstrukcji, przydatności do użytkowania i estetyki. Istniejące uszkodzenia budynku mogą stanowić bezpośrednie zagrożenie dla bezpieczeństwa konstrukcji.

Szczegółowa charakterystyka podstawowych elementów budynku:

- dach i pokrycie dachowe: więźba dachowa drewniana, pokrycie eternitem falistym azbestowo-cementowym ze spękaniem, ubytkami, korozją, zużycie eksploatacyjne w stanie technicznym niezadowalającym do złego;
- obróbki blacharskie: blacha stalowa, ocynkowana z nieszczelnościami - stan techniczny niezadowalający do złego;
- orynnowanie z blachy ocynkowanej z roszczeniami - stan techniczny niezadowalający do złego;
- stolarka okienna drewniana - wypaczenia, nieszczelności, zużycie eksploatacyjne - stan techniczny niezadowalający do złego;
- stolarka drzwiowa drewniana zewnętrzna - stan techniczny niezadowalający do złego;
- stolarka blaszana zewnętrzna - stan techniczny niezadowalający do złego;
- stolarka okienna z PCV - stan techniczny dobry;
- elewacja: tynk gładki, wapienny z miejscowymi ubytkami (odkryte elementy ściany), zarysowania do spękań - stan techniczny niezadowalający do złego, zużycie eksploatacyjne;
- inne elementy: ławy kominiarskie drewniane (po wymianie) - stan techniczny dobry;
- główki kominowe, murowane z cegły ceramicznej na oczystkę, pokryte czapkami betonowymi, zużycie eksploatacyjne;
- schody zewnętrzne betonowe, wylewane - stan techniczny dobry;
- cokół otynkowany na gładko z miejscowymi ubytkami - stan techniczny dobry;
- zadaszenie wejścia z blachy ocynkowanej - stan techniczny średni;
- opaska odwadniająca budynku - nie występuje.

6. Opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych.

Zakresem rozbiórki jest wyburzenie istniejącej części nadziemnej wraz z fundamentami. Ponadto należy odciąć i zabezpieczyć przyłącza infrastruktury technicznej.

Prace rozbiórkowe należy prowadzić ręcznie przy wykorzystaniu tradycyjnego sprzętu mechanicznego.

Przed rozpoczęciem prac rozbiórkowych teren wokół budynku przewidzianego do rozbiórki należy wygrodzić i oznakować tablicami ostrzegawczymi. Przed rozpoczęciem robót należy upewnić się, czy na zabezpieczonym terenie nie ma osób postronnych.

Miejsce do zrzucania i gromadzenia odpadów powinno być zabezpieczone.

Roboty rozbiórkowe przewiduje się prowadzić z użyciem sprzętu mechanicznego. Kolejność robót rozbiórkowych:

- rozbiórka dachu;
- rozbiórka ścian zewnętrznych i działowych do poziomu terenu;
- rozbiórka fundamentów;
- zasypanie miejsca po budynku.

Powierzchnia terenu po wykonaniu rozbiórki zostanie uporządkowana i wyrównana.

Zagospodarowanie odpadów porozbiórkowych nastąpi w sposób przewidziany przepisami szczegółowymi i wytycznymi Inwestora.

7. Opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Sposób zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia podczas robót rozbiórkowych ma być zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47, poz. 401) oraz Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650).

Kierownik budowy jest obowiązany sporządzić lub zapewnić sporządzenie przed rozpoczęciem rozbiórki obiektów budowlanych, planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia pracowników zatrudnionych przy realizacji, jak i osób pośrednich, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót rozbiórkowych zgodnie z odpowiednimi przepisami i normami.

8. Załączniki:

- aktualne mapa w skali 1:500 z oznaczonym budynkiem planowanym do rozbiórki;
- inwentaryzacja fotograficzna.

Opracował:
mgr inż. arch. Andrzej Chwalibóg

mgr inż. arch. Andrzej Chwalibóg
upr. bud. z § 4 ust. 1 i 2 z § 7 i 13
ust. 1 p. 1 nr. 13375









