

**OBSŁUGA  
INWESTYCJI BUDOWLANYCH  
ARKADIUSZ NOWACZYK**

Kąkolewo, ul. Jablonkowa 24, 64-113 Osieczna tel. 605 261 819 nowaczyk@poczta.fm

Załącznik do decyzji o pozwoleniu  
na rozbiórkę nr 112/2019  
z dnia 05.03.19 roku

Z up. STAROSTY  
mgr inż. Jakub Rzepniczak  
Naczelnik  
Wydziału Architektury i Budownictwa

**PROJEKT ROZBIÓRKI**

TEMAT:	ROZBIÓRKA BUDYNKU MIESZKALNEGO WRAZ Z BUDYNKIEM GOSPODARZCYM
INWESTOR:	Centrum Rehabilitacji im. Prof. Mieczysława Walczaka w Osiecznej
ADRES INWESTORA:	ul. Zamkowa 2, 64-113 Osieczna
ADRES BUDOWY:	OSIECZNA UL. KOŚCIUSZKI 14

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY**

	Imię i nazwisko	Podpis
--	-----------------	--------

Projektant	Joanna Włodarz- Jakubowska	mgr inż. Joanna Włodarz-Jakubowska ARCHITEKT specjalista budowlany w specjalności projektowania i nadzoru technicznego bez ograniczeń WP/OIA/O/K/UpB/59/2008
Projektant	Artur Maliszewski	mgr inż. ARTUR ROMAN MALISZEWSKI STRUWAŁA BUDOWLANYCH W WIDENICYNY L/S/O/52/PW/17 (1) EKOLOGICZNA KROWANIA SPECJALISTA BUDOWLANY W SPECJALNOŚCI PROJEKTOWANIA I NADZORU TECHNICZNEGO
DATA WYKONANIA	STYCZEŃ 2019	

## Spis treści

1. Opis do inwentaryzacji.....	3
1.1. Przedmiot opracowania .....	3
1.2. Podstawa opracowania.....	3
1.3. Charakterystyka obiektu .....	3
1.3.1. Ochrona konserwatorska.....	3
1.3.2. Stan formalno prawny .....	3
1.4. Wpływ eksploatacji górniczej.....	3
1.5. Ochrona środowiska i warunki ogólne .....	3
1.6. Charakterystyka Budynku .....	4
1.6.1. Układ funkcjonalny budynku.....	4
1.6.1. Parametry techniczne.....	4
1.6.2. Konstrukcja i materiał.....	4
1.7. Opis szczegółowy poszczególnych elementów .....	5
1.7.1. Izolacja pozioma i pionowa budynku .....	5
1.7.2. Ściany zewnętrzne.....	5
1.7.3. Ściany wewnętrzne .....	5
1.7.4. Stropy.....	5
1.7.5. Dach .....	5
1.7.6. Dylatacje.....	5
1.7.7. Schody wewnętrzne .....	5
1.7.9. Stolarka okienna i drzwiowa .....	6
1.7.10. Roboty blacharskie.....	6
1.7.11. Tynki i okładziny elewacji .....	6
1.7.12. Tynki i okładziny wewnętrzne.....	6
1.7.13. Wyprawy malarskie .....	6
1.7.14. Wyposażenie dodatkowe budynku.....	6
2. Ocena stanu technicznego - ekspertyza .....	6
3. Wnioski.....	8
4. Projekt rozbiórki .....	9
5. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.....	10
6. Część rysunkowa .....	11
7. Dokumentacja fotograficzna .....	13

Mapa sytuacyjna  
Dokumentacja fotograficzna

## **1. Opis do inwentaryzacji**

### **1.1. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania **projekt rozbiórki budynku mieszkalnego z wykonaniem ekspertyzy** budynku przy ul. Kościuszki w Osiecznej

### **1.2. Podstawa opracowania**

- szczegółowe oględziny podczas wizji lokalnej;
- dokumentacja fotograficzna;
- wykonane pomiary;
- mapa sytuacyjna w skali 1:500.

### **1.3. Charakterystyka obiektu**

Budynek pełnił funkcję mieszkalną– obecnie nieużytkowany.

#### **1.3.1. Ochrona konserwatorska**

Obiekt znajduje się na terenie staromiejskiego zespołu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków

#### **1.3.2. Stan formalno prawny**

Obiekt wraz z działką nr 386 ma uregulowany stan formalno – prawny. Prawowitym właścicielem jest Województwo wielkopolskie na podstawie aktu notarialnego Repetorium A numer 5539/2018.

### **1.4. Wpływ eksploatacji górniczej**

Teren, na którym znajdują się obiekty nie jest terenem szkód górniczych.

### **1.5. Ochrona środowiska i warunki ogólne**

Budynek nie stanowi zagrożenia dla środowiska, a jego funkcja jest zgodna z przeznaczeniem.

## **1.6. Charakterystyka Budynku**

### **1.6.1. Układ funkcjonalny budynku**

Budynek pełnił funkcję mieszkalną - obecnie nieużytkowany. Budynek nie podpiwniczony, dwukondygnacyjny (parter, poddasze ze strychem).

### **1.6.1. Parametry techniczne**

- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego - 125,34 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego - 56,2 m<sup>2</sup>
- kubatura budynku mieszkalnego – 584,78 m<sup>3</sup>
- kubatura budynku mieszkalnego – 251,328 m<sup>3</sup>

### **1.6.2. Konstrukcja i materiał**

- konstrukcja:
  - ściany zewnętrzne – murowane z cegły;
  - ściany wewnętrzne - murowane z cegły;
  - stropy drewniane;
  - schody – drewniane;
  - więźba drewniana krokwiowo – jętkowa;
- pokrycie dachu - kryty dachówką i częściowo papą na deskowaniu;
- izolacje – brak;
- wykończenie wewnątrz – tynki cementowo – wapienne pomalowane i pokryte tapetą;
- wykończenie elewacji – tynki cementowo - wapienne;
- stolarka okienna – okna drewniane;
- stolarka drzwiowa – drewniana;
- odprowadzenie wody deszczowej – rynny spustowe stalowe ocynkowane, doprowadzone do istniejącej kanalizacji deszczowej;
- instalacje elektryczne;
- instalacje wodno – kanalizacyjna;

## **1.7. Opis szczegółowy poszczególnych elementów**

### **1.7.1. Izolacja pozioma i pionowa budynku**

Budynek nie posiada poziomych i pionowych izolacji przeciwwilgociowych.

### **1.7.2. Ściany zewnętrzne**

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej i wapiennej. Wszystkie ściany otynkowane zaprawą cementowo – wapienną. Ściany w wielu miejscach zawilgocone a tynki odparzone, widoczne spękania i odchylenia od pionu.

### **1.7.3. Ściany wewnętrzne**

Ściany wewnętrzne wykonane z cegły pełnej. Grubość ścian zróżnicowana. Ściany obustronnie otynkowane tynkiem cementowo – wapiennym różnej grubości. Widoczne na ścianach zawilgocenia i odparzenia tynków i tapet.

### **1.7.4. Stropy**

Stropy w budynku z belek drewnianych z wypełnieniem z polepy, od spodu otynkowane. Widoczne ugięcia.

### **1.7.5. Dach**

Więźba dachowa drewniana, krokwiowo – jętkowa. Dach dwuspadowy kryty dachówką i częściowo papą na deskowaniu.

### **1.7.6. Dylatacje**

Nie stwierdzono występowania dylatacji.

### **1.7.7. Schody wewnętrzne**

Budynek posiada schody drewniane proste z balustradami drewnianymi.

### **1.7.8. Podłogi i posadzki**

Posadzki występujące na parterze z płytek ceramicznych i wykładzin z tworzyw sztucznych. Na poddaszu posadzki drewniane z desek.

### **1.7.9. Stolarka okienna i drzwiowa**

Stolarka okienna jest drewniana z podziałem. W połaci dachowej od strony frontowej zamontowano okienko doświetlające. Drzwi wewnętrzne drewniane, drzwi zewnętrzne drewniane pełne.

### **1.7.10. Roboty blacharskie**

Brak obróbek blacharskich. Od strony frontowej zamontowana rynna z widoczną korozją. Rura spustowa częściowo z elementami z PCV.

### **1.7.11. Tynki i okładziny elewacji**

Tynki zewnętrzne wykonane jako cementowo – wapienne gr. od 1,5 do 3 cm. Na elewacjach widoczne wyprawki wykonane podczas napraw. Widoczne są spore ubytki i zawilgocenia tynków.

### **1.7.12. Tynki i okładziny wewnętrzne**

Tynki wewnętrzne wykonano jako cementowo – wapienne o gr. od 1,5 do 3 cm. Tynki pomalowane lub pokryte tapetami. Widoczne silne zawilgocenia i zagrzybienie tynków.

### **1.7.13. Wyprawy malarskie**

Na parterze wyprawy olejne i emulsyjne na wyższych kondygnacjach emulsyjne.

### **1.7.14. Wyposażenie dodatkowe budynku**

- Ogrzewanie za pomocą pieców kaflowych
- Instalacje elektryczne

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną.

## **2. Ocena stanu technicznego - ekspertyza**

### **2.1. Fundamenty**

Fundament wykonany z cegieł na zaprawie. W wyniku ciągłego zawilgocenia zaprawa wraz z cegłami straciły swoje właściwości. Fundament nie spełnia swojej roli co widać po licznych odkształceniach i spękaniach ścian.



## **2.2. Ściany**

Dokonane oględziny wykazują, że ściany są odkształcone od pionu. Ściany w wielu miejscach spękane. Brak izolacji pionowej i poziomej powoduje stałe podciąganie wody gruntowej i opadowej, co wpływa negatywnie na cechy wytrzymałościowe elementów konstrukcyjnych ścian. W wielu miejscach brak tynków powoduje wystawienie cegieł i zaprawy na bezpośrednie działanie negatywnych czynników atmosferycznych. Brak obróbek blacharskich powoduje ciągłe zaciekanie wód opadowych z dachu bezpośrednio na mury budynku. Liczne grzyby w narożach ścian od wewnątrz lokali.

## **2.3. Stropy**

Wszystkie stropy budynku są drewniane, od spodu otynkowane zaprawą cementowo – wapienną. Stropy zniszczone, od spodu widoczne znaczne ugięcia. Deski podłogowe miejscowo zaatakowane korozją biologiczną. Stropy nie spełniają swoich wymagań wytrzymałościowych.

## **2.4. Schody**

Schody w budynku są drewniane. Stan ich jest niezadawalający, elementy są wypatrzone i rozeschnięte. Schody strome i zniszczone.

## **2.5. Dach**

Dach o konstrukcji krokwiowo – jętkowej, kryty częściowo dachówką ceramiczną a częściowo cementową oraz częściowo papą na deskowaniu. Pokrycie dachowe nieuszczelne z ubytkami co powoduje przeciekanie wody opadowej do wnętrza budynku. Elementy konstrukcji bardzo zniszczone, zawilgocone, zaatakowane przez grzyby i owady.

## **2.6. Posadzki i podłogi.**

Podłogi z desek z oznakami korozji biologicznej. Posadzki parteru nierówne z widocznymi zawilgoceniami.

## **2.7. Wykończenie wewnętrzne**

Tynki wewnętrzne sufitów wykonane na matach trzcinowych. Powłoki malarskie złuszczone i odparzone. Tapety w pomieszczeniach odpadają. Stolarka drzwiowa i okienna

zniszczona. Okna zawilgocone i wypatrzone – nieszczelne. Drzwi wejściowe tylne zgnite i wypatrzone.

## **2.8. Elewacje**

Elewacje dawno nie odnawiane, liczne zawilgocenia spowodowały odparzenie tynków. Przy dotyku tynki odpadają i kruszą się. W miejscach braków widać rozwarstwienie cegieł i ubytki zaprawy (wyplukiwanie).

## **2.9. Instalacje**

Elektryczna – instalacja świetlna i gniazd wtykowych wielokrotnie sztukowana, kwalifikuje się do wymiany

Grzewcza – piece kaflowe dawno nieużytkowane

## **2.10. Budynek gospodarczy**

Budynek gospodarczy nie był remontowany. Pokrycie dachowe nieszczelne co spowodowało zniszczenie elementów konstrukcji dachu. Widoczne silne zawilgocenia ścian zewnętrznych co spowodowało odparzenia tynków i pojawienie się mchów i grzybów. Stolarka zniszczona nieszczelna z ubytkami. Posadzki zawilgocone i zabrudzone.

## **3. Wnioski**

Budynek poddany inwentaryzacji i ocenie jest w złym stanie technicznym. Biorąc pod uwagę czas użytkowania budynek należy uznać za całkowicie zużyty. Trwałość budynków mieszkalnych o zbliżonej konstrukcji przyjmuje się nie dłuższą niż 120 lat. Ogólny stan techniczny budynku jest zły. Brak okresowych napraw konstrukcji, jej zabezpieczeń i wzmocnień. Liczne zawilgocenia i zaciekania powodują wytwarzanie podatnych warunków do rozwoju pleśni i grzybów różnego rodzaju. Zawilgocone i odparzone tynki przestają chronić ściany i elementy konstrukcyjne przed bezpośrednimi wpływami atmosferycznymi. Cegły i zaprawy podatne są na reakcje fizyczne i chemiczne, w wyniku czego pogarszają się cechy wytrzymałościowe murów. Posadowienie na fundamencie, który praktycznie stracił



właściwości nośne, powoduje liczne spękania, odkształcenie elementów konstrukcyjnych. Konstrukcja dachu również jest w złym stanie technicznym. Większa część nadaje się do wymiany.

Odspojony i odparzony tynk z elewacji stanowi zagrożenie dla ludzi przebywających w pobliżu.

Od strony rozwiązań funkcjonalnych budynek jest przestarzały, zarówno. Wyposażenie w instalację i urządzenia przestarzałe i niewystarczające. Brak wentylacji pomieszczeń, co sprzyja rozwojowi grzybów i pleśni. Grzyby i pleśnie, które obecnie się rozwinęły w pomieszczeniach. Wszystkie wnioski dotyczą budynku mieszkalnego jak i gospodarczego. Budynek wraz z pozostałymi budynkami wywołuje nieestetyczne wrażenia, Biorąc pod uwagę powyższe wnioski należy stwierdzić, że budynki zlokalizowane na działce są zużyte technicznie, funkcjonalnie i pod względem ochrony środowiska. Poważne uszkodzenia konstrukcji, nieopłacalność remontu i brak odpowiednich standardów przemawia za rozbiórką obiektów zlokalizowanych na przedmiotowej działce.

#### **4. Projekt rozbiórki**

Przed rozpoczęciem prac rozbiórkowych należy zabezpieczyć cały obiekt i teren wokół. W szczególności zabezpieczyć przestrzeń chodnika od strony ul. Kościuszki, aby żadne z elementów rozbieranych nie stworzyły zagrożenia dla pracowników i przechodniów.

Prace rozbiórkowe rozpocząć od najwyższych elementów budynku – dachu. Następnie sukcesywnie rozbierać kolejne elementy poszczególnych kondygnacji. Przy rozbiórce zachować kolejność rozbieranych elementów od samonośnych do konstrukcyjnych. Przewiduje się pozostawienie ściany szczytowej budynku połączonej z budynkami na działce sąsiedniej w cel zabezpieczenia tych budynków przed uszkodzeniem. Dodatkowo należy wykonać niezbędnych napraw ścian budynków sąsiednich w celu zabezpieczenia przed czynnikami atmosferycznymi - wykonać nowe tynków, obróbki blacharskie na połączeniu dachu budynku sąsiedniego. Należy w razie potrzeby zbudować dodatkowe przypory zabezpieczające ściany budynków sąsiednich przed odchyleniem od pionu i przed działaniem wiatru.

## **5. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia**

### **5.1. Podstawa opracowania**

- inwentaryzacja – ekspertyza istniejących obiektów;
- Art. 21a ust.4 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. Z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. nr 120, poz. 1126)

### **5.2. Zakres robót dla całego zamierzenia**

- rozbiórka istniejących obiektów;
- przed rozpoczęciem prac zabezpieczyć objekty i teren w najbliższym sąsiedztwie;
- nad chodnikiem od ul. Kościuszki wykonać daszek zabezpieczający, aby żadne elementy rozbieranego obiektu nie stworzyły zagrożenia dla przechodniów;
- w razie potrzeby należy zamknąć chodnik dla przechodniów i oznakować przejście drugą stroną ulicy
- wykonać oznakowanie o wykonywanych pracach;

### **5.3. Wykaz istniejących obiektów.**

Na terenie działki zlokalizowane są 2 objekty do rozbiórki.

### **5.4. Elementy zagospodarowania terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.**

Nie występują.

### **5.5. Przewidywane zagrożenia mogące wystąpić podczas realizacji robót budowlanych.**

- a) roboty, przy wykonywaniu których występuje ryzyko upadku z wysokości ponad 5,0m;
- b) roboty rozbiórkowe budynków
- c) roboty przy wykopach fundamentowych;

### 5.6. Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych:

Przed przystąpieniem do wykonywania robót budowlanych każdy pracownik winien być przeszkolony w zakresie bhp prac ogólnobudowlanych. Przed rozpoczęciem robót należy zapoznać się szczegółowo z dokumentacją budowlaną zwracając uwagę na warunki wydane w uzgodnieniach, zachowując wytyczne wykonawstwa i odbioru robót. Całość prac należy wykonać zgodnie z „warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych”, przepisami bhp i ppoż. oraz warunkami zawartymi w rozporządzeniach.

Środki techniczne i organizacyjne, zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniające bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.

Zabezpieczenie ludzi przed zagrożeniami należy określić w „Planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia”, który powinien być sporządzony przez kierownika budowy, zgodnie z ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane /Dz.U. nr 106/2000 poz. 1126 z późniejszymi zmianami/ Zakres i formę „Planu BiOZ” określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27. 06. 2003 r./Dz.U. nr 120/2003 poz 1126/

W „Planie BiOZ’ należy uwzględnić zarówno zagrożenia podane wyżej, jak i zagrożenia wymienione w innych projektach realizowanych w ramach wspólnego pozwolenia na budowę, lub wspólnego zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych.

Projektant

Joanna Włodarz-Jakubowska

Artur Maliszewski

mgr inż. Joanna Włodarz-Jakubowska

specjalność:  
projektowania  
bez ograniczeń  
WP-OIA/PKK/UpB/59/2008

mgr inż. ARTUR ROMAN MALISZEWSKI  
UPRAWNIENIA BUDOWLANE NEZADWYNIENY  
LBS/0052/PWB/1/08 (1)  
DO PROJEKTOWANIA  
ROBOTAMI BUDOWLANymi W SPECJALNOŚCI  
KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANEJ BEZ OGRANICZEŃ

## 6. Część rysunkowa

Mapa sytuacyjna

