

**PROJEKT BUDOWLANY ROZBIÓRKI
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
POŁOŻONEGO PRZY UL. POGONOWSKIEGO 67 W ŁODZI (NA DZIAŁCE NR EWID.
110/1, OBRĘB EWID. P-19)**

ZLECENIODAWCA:

**Miasto Łódź reprezentowane przez Zarząd Lokali Miejskich
al. Tadeusza Kościuszki 47, 90-514 Łódź**

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

- I. Podstawa opracowania
- II. Oświadczenie projektanta wraz z uprawnieniami budowlanymi i wpisem do samorządu zawodowego
- III. Szkic sytuacyjny
- IV. Opis techniczny do inwentaryzacji
- V. Ekspertyza techniczna budowlana:
 - 1. Przedmiot, cel i zakres ekspertyzy
 - 2. Opis przedmiotu ekspertyzy technicznej
 - 3. Ocena stanu technicznego i diagnoza budowlana
 - 4. Wnioski i zalecenia
 - 5. Uwagi końcowe
 - 6. Załączniki:
 - rysunki inwentaryzacji budynku od nr I-01 do I-05
- VI. Projekt rozbiórki budynków

ZAWARTOŚĆ PROJEKTU

• strona informacyjna	str. 1
• spis zawartości projektu	str. 2
• opis techniczny inwentaryzacji	str. 3 – 4
• ekspertyza techniczna budowlana	str. 5 – 8
• część rysunkowa inwentaryzacji	str. 9 – 13
• opis techniczny rozbiórki	str. 14 – 15
• Szczegół wykonania zabezpieczenia	str. 16

IV. OPIS TECHNICZNY DO INWENTARYZACJI

BUDYNKU MIESZKALNEGO, WIELORODZINNEGO PRZY
UL. POGONOWSKIEGO 67 W ŁODZI (NA DZ. NR EWID. 110/1, OBRĘB
EWIDENCYJNY P-19).

1. Charakterystyka budynków

Budynek mieszkalny, wielorodzinny oznaczony nr 1 na szkicu sytuacyjnym trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony, dach dwuspadowy kryty papą na lepiku. Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem.-wap.. W budynku znajduje się siedem lokali mieszkalnych (dwa na parterze, trzy na 1 piętrze i dwa na 2 piętrze/poddaszu). Do budynku został doklejony do sąsiedniej nieruchomości tj. budynku mieszkalnego wielorodzinnego – Pogonowskiego 65 i od tej strony nie posiada własnych oddylatowanych ścian nośnych.

W/w budynek jest wyłączony z użytkowania.

2. Usytuowanie budynków

Budynek mieszkalny, wielorodzinny usytuowany jest na działce nr ewid. 110/1, obręb ewid. P-19 w miejscowości Łódź przy ul. Pogonowskiego 67. Od strony sąsiedniej nieruchomości tj. Pogonowskiego 65 budynek objęty opracowaniem nie posiada własnych oddylatowanych ścian nośnych.

3. Dane ogólne budynków

3.1. Budynek mieszkalny, wielorodzinny nr 1

Dane techniczne

Powierzchnia zabudowy	- ok. 121,80 m ²
Powierzchnia użytkowa	- ok. 265,00 m ²
Kubatura	- ok. 1150,00 m ³

4. Wyposażenie w instalacje

Obecnie budynek jest wyposażony w instl. elektryczną w instl. wodociągową i kanalizacyjną.

5. Dane konstrukcyjno-materiałowe i wykończeniowe

fundamenty

Ławy fundamentowe w formie ławo ścian murowane ceglane. Głębokość posadowienia ław wynosi $\geq 1,0$ m od poziomu gruntu istniejącego. Fundamenty j.w. nie posiadają izolacji przeciwwilgociowej (poziomej ani pionowej).

Ściany zewnętrzne

- a) ściany fundamentowe z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem.-wap. bez izolacji przeciwwilgociowej
- b) ściany zewnętrzne nośne przyziemia z cegły pełnej częściowo otynkowane od wewnątrz i zewnątrz tynkiem cem.-wap.

Schody wewnętrzne

Klatka schodowa dostępna jest bezpośrednio z wejścia do budynku (od strony południowej). Schody policzkowe betonowe 2-biegowe z balustradą drewnianą.

Dach

Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej płatwiowo-krokwiowy, pokryty papą na lepiku na deskowaniu pełnym grub. 25 mm.

Kominy

Wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej, otynkowane.

Nadproża.

Nadproża okienne i drzwiowe typu "Kleina", wykonane z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy

strop międzykondygnacyjny – belkowe z pułapem i podsufitką (tynk na trzcinie) z wypełnieniem między belkami polepą glinianą wymieszaną ze słomą.

Stolarka

okienna – Stolarka okienna wykonana jest w formie okien skrzynkowych drewnianych oraz PCV.

drzwiowa – drzwi do lokali drewniane, drzwi na klatkę schodową drewniane

Podłogi i posadzki

Podłogi i posadzki w lokalach mieszkalnych z desek drewnianych.

Elewacje

Tynki zwykłe cem.-wap. kat.II

Gzyms

Gzyms koronujący, wieńczący elewacje ceglany

V. EKSPERTYZA TECHNICZNA BUDOWLANA

V.1. Przedmiot, cel i zakres ekspertyzy technicznej

1. Przedmiotem ekspertyzy technicznej jest budynek mieszkalny, wielorodzinny położony w Łodzi przy ul. Pogonowskiego 67 (na dz. nr ewid. 110/1, obręb ewidencyjny P-19)
2. Celem ekspertyzy technicznej jest zdiagnozowanie stanu technicznego w/w budynku.
3. Zakres ekspertyzy technicznej obejmuje przede wszystkim ocenę istniejącego stanu technicznego w/w budynku z wnioskami i zaleceniami dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania

V.2. Opis przedmiotu ekspertyzy technicznej

Opis techniczny budynku mieszkalnego, wielorodzinnego zawarty jest w punktach 3 ÷ 6 opisu technicznego do inwentaryzacji.

Opis przedmiotu ekspertyzy opiera się na oględzinach własnych a także na inwentaryzacji arch.-bud. opracowanej w VI.2023 r.

V.3. Ocena stanu technicznego i diagnoza budowlana

A. Ocena stanu technicznego:

Ocena stanu technicznego fundamentów

Ławy fundamentowe w formie ławo ścian murowane ceglane. Głębokość posadowienia ław wynosi $\geq 1,0$ m od poziomu gruntu istniejącego. Fundamenty j.w. nie posiadają izolacji przeciwwilgociowej (poziomej ani pionowej).

Stwierdza się stan techniczny fundamentów jako niezadowalający

Ocena stanu technicznego ściany zewnętrznych

a) ściany fundamentowe:

z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem.-wap. bez izolacji przeciwwilgociowej

Stwierdza się stan techniczny ścian fundamentowych jako niezadowalający

b) ściany zewnętrzne nośne:

przyziemia z cegły pełnej ceramicznej otynkowane od wewnątrz i zewnątrz tynkiem cem.-wap.

Elewacja budynku nosi liczne ślady zawilgoceń, które lokalizują się głównie w strefie położonej najbliżej otaczającego terenu. Podciąganie kapilarne wody oraz naprzemienne działanie warunków atmosferycznych w zależności od pory roku powodujące naprzemienne występowanie zjawiska zamrażania jak również rozmrażania jest podstawową przyczyną występowania zjawiska destrukcji wyprawy tynkarskiej. Istotny wpływ na destrukcję ściany na styku z przyległym terenem ma również brak opaski przy budynku.

W budynku można również spotkać miejsca występowania bakterii. Rozwijają się one w miejscu silnego zawilgocenia powodując powierzchniowy rozkład materiałów budowlanych powstający głównie na powłokach malarskich. Wzrost bakterii na powłokach malarskich zależy od temperatury, wilgotności podłoża, wilgotności powietrza a także od obecności brudu i zanieczyszczeń. Mikrobiologiczna degradacja materiałów powoduje m.in.: przebarwienia w wyrobach malarskich, rozwarstwienie i rozkład emulsji.

Ściany zewnętrzne nie są ocieplone, zastosowana została wyprawa tynkarska o średniej grubości od 1,5 do 2,5cm.

Stwierdza się stan techniczny ścian zewnętrznych nośnych jako niezadowalający

Ocena stanu technicznego konstrukcji dachu

- a) Konstrukcja więźby dachowej płatwiowo-krokwiowa wykazuje nadmierne ugięcia, krokwie, płatwie, słupki posiadają uszkodzenia wywołane korozją biologiczną oraz zaciekami. Widoczne liczne miejsca przeciekania dachu (miejsca zaatakowane przez grzyby, wysolenia).

Stwierdza się stan techniczny więźby jako stan niezadowalający

- b) Pokrycie z papy na deskowaniu posiada uszkodzenia i nieszczelności. Stan pokrycia dachowego niezadowalający. Ze względu na nieszczelności pokrycia następuje przenikanie wód deszczowych do środka budynku. W wyniku takiego działania na deskowaniu można zaobserwować występowanie korozji biologicznej, co w konsekwencji prowadzi do zmniejszenia nośności więźby dachowej. Występują też liczne zapadnięcia się deskowania w wyniku nieszczelności pokrycia

Stwierdza się stan techniczny pokrycia jako stan niezadowalający

Ocena stanu technicznego nadproży

Nadproża typu "Kleina", wykonane z cegły ceramicznej pełnej. W większości nadproży występuje zjawisko zarysowania od zewnątrz ale również i od wewnątrz.

Stwierdza się stan techniczny nadproży okiennych jako stan mało zadowalający

Ocena stanu technicznego stolarki okiennej i drzwiowej

okienna – Stolarka okienna PCV i drewniana. Okna drewniane są znacznie zużyte.

Stwierdza się stan techniczny stolarki okiennej jako niezadowalający

drzwiowa – drzwi drewniane. Uszkodzone ramiaki oraz okucia, powyłamywane zamki.

Stwierdza się stan techniczny stolarki drzwiowej jako stan niezadowalający

Ocena stanu technicznego kominów

Kominy na przedmiotowym budynku wykończone są wyprawą tynkarską cementowo-wapienną. Brak czapek kominowych jest przyczyną powstawania destrukcji wyprawy. Obróbki wykonane z papy nie posiadają dodatkowego umocowania za pomocą listwy dociskowej, brak powyższego elementu jest przyczyną odklejania się papy od wyprawy tynkarskiej a następnie tworzeniem się nieszczelności pokrycia dachowego.

Stwierdza się stan techniczny kominów jako stan niezadowalający

Ocena stanu technicznego stropów

Stropy belkowe z pułapem i podsufitką (tynk na trzcinie) z wypełnieniem między belkami polepą glinianą wymieszaną ze słomą.

Na poddaszu strop służy również jako oparcie dla konstrukcji podpierającej więźbę dachową powodując znaczne jego przeciążenie. Dodatkowo stropy posiadają znaczne ugięcia (przekroczony stan graniczny użyteczności i nośności).

Stwierdza się stan techniczny stropów drewnianych jako niezadowalający

Ocena stanu technicznego podłóg i posadzek

Główne podłogi w budynku stanowią deski strugane grub. 32 mm na wpust i pióro pokryte wykładzinami z objawami zużycia i korozji biologicznej.

Stwierdza się stan techniczny podłóg jako niezadowalający.

Ocena stanu technicznego gzymsu

Gzyms ceglany z licznymi zarysowaniami i ubytkami.

Stwierdza się stan techniczny gzymsu jako niezadowalający.

B. Diagnoza budowlana:

Po przeanalizowaniu istniejącego stanu technicznego budynku – autor ekspertyzy technicznej stawia tezę, że istniejące stany opisane w p.IV.A nie spełnia warunków bezpieczeństwa użytkowania budynku ponieważ:

1. Istniejące nadproża i stropy nie spełniają stanów granicznych użyteczności.
2. Stan ogólny budynku można zakwalifikować jako niezadowalający. Budynek stwarzają realne zagrożenie dla osób przebywających w ich sąsiedztwie ale także mienia – należy niezwłocznie wykonać projekt rozbiórki i przystąpić do prac rozbiórkowych

V.4. Wnioski i zalecenia

V.4.1. Wnioski

Opierając się na ocenie stanu istniejącego, dla zapewnienia bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania budynku – w świetle art. 5 u.1, w związku z art. 61 ustawy Prawo Budowlane – stwierdzam co następuję:

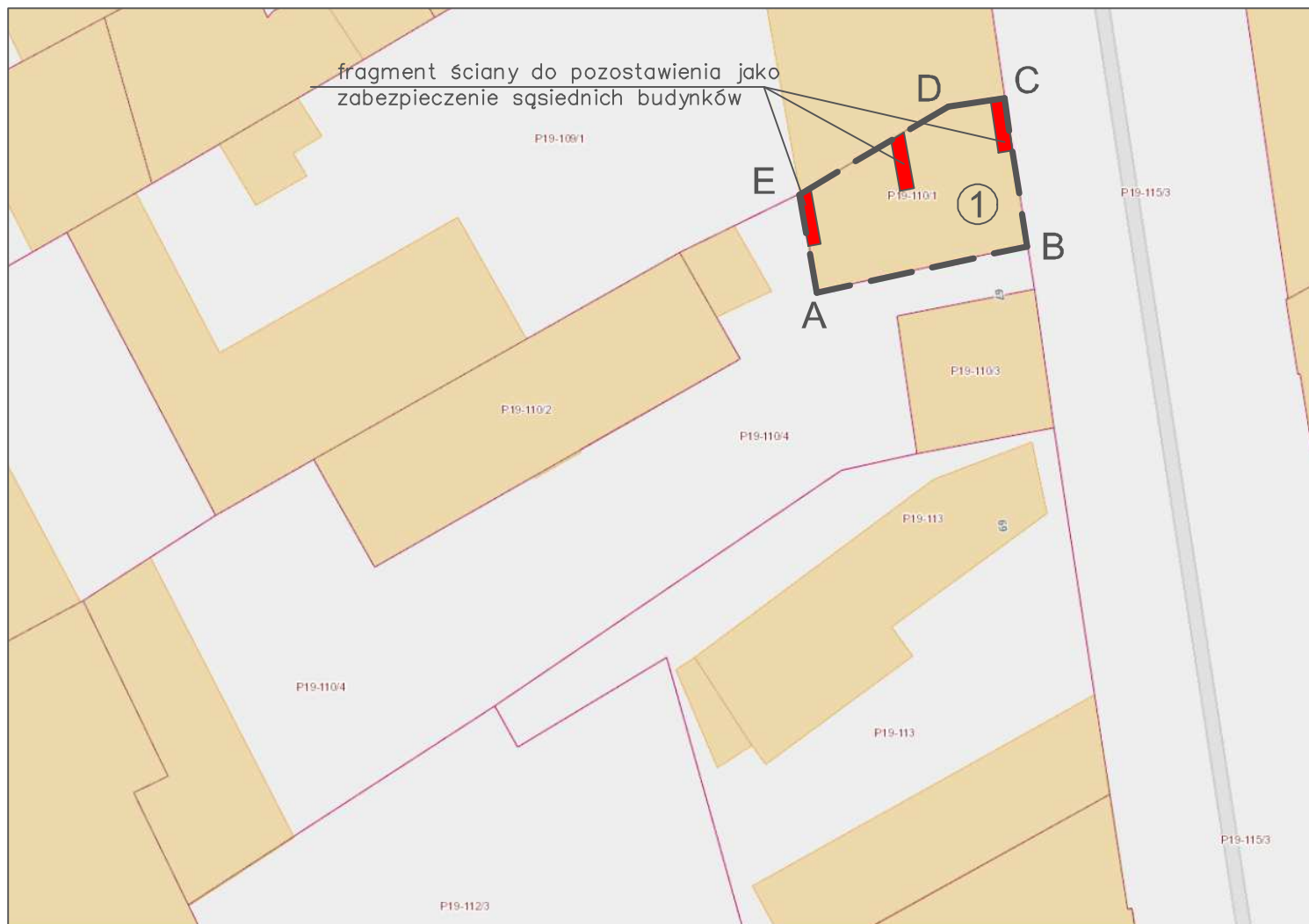
1. Stan techniczny budynku można ogólnie określić jako niezadowalający.
2. Dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania do momentu wykonania rozbiórki :
 - a) Oznakowania budynku tj. zakaz wstępu, teren prywatny, budynek grozi zawaleniem
3. Wyłączony budynek z użytkowania w dalszym ciągu nie użytkować.

V.4.2. Zalecenia i sposób usunięcia powstałych nieprawidłowości

Dla zapewnienia bezpiecznego użytkowania budynków – w świetle art. 5 oraz art. 61 Prawa Budowlanego – do prac pilnych do wykonania można zaliczyć:

- Oznakowania budynku tj. zakaz wstępu, teren prywatny, budynek grozi zawaleniem
- Opracować projekt rozbiórki budynku i uzyskać pozwolenie na roboty rozbiórkowe zgodnie z treścią art. 31 Prawa Budowlanego.

Z uwagi, iż budynek jest nieużytkowany, nie przebywają w nim zalecenia dotyczą jedynie spraw związanych uniknięciem wtargnięcia osób postronnych do w/w budynku. Budynek dalej nie użytkować.



LEGENDA:

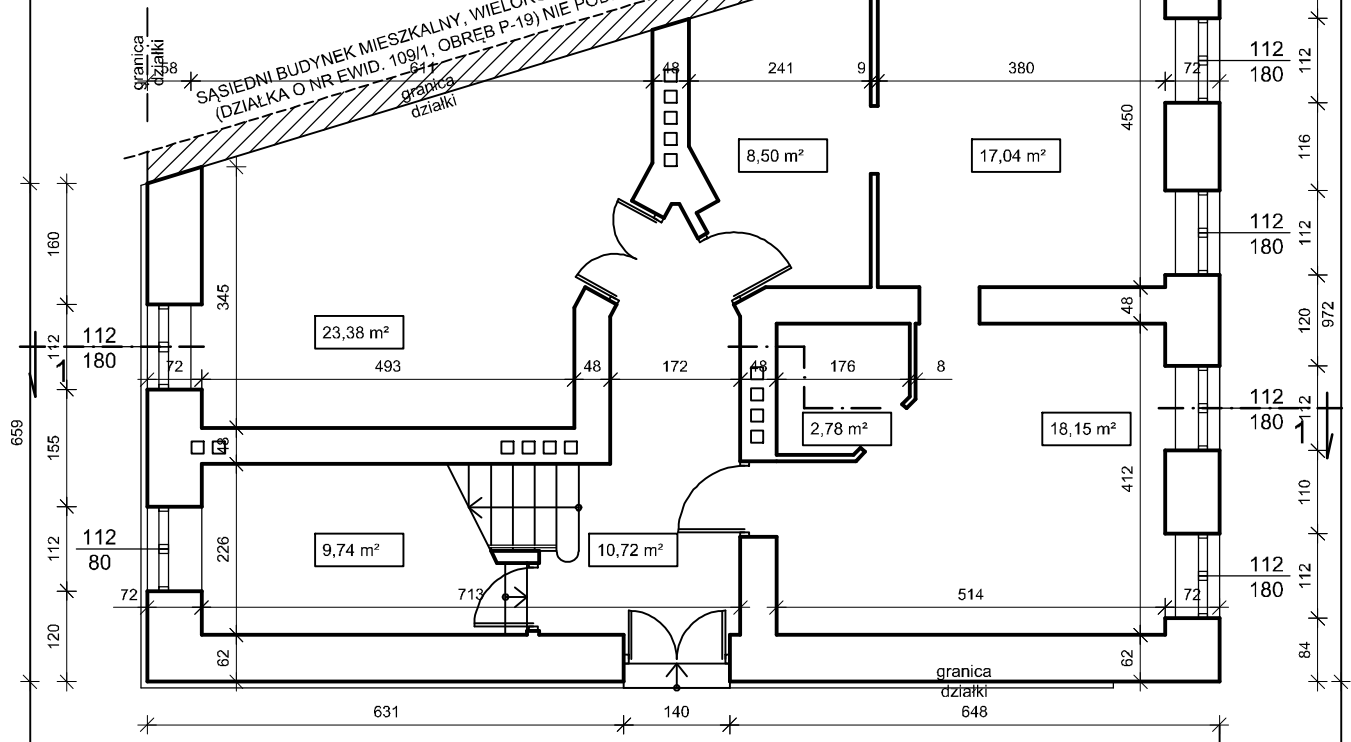
A, B...E – granica opracowania/działki

① – Budynek mieszkalny, wielorodzinny – rozbiórka

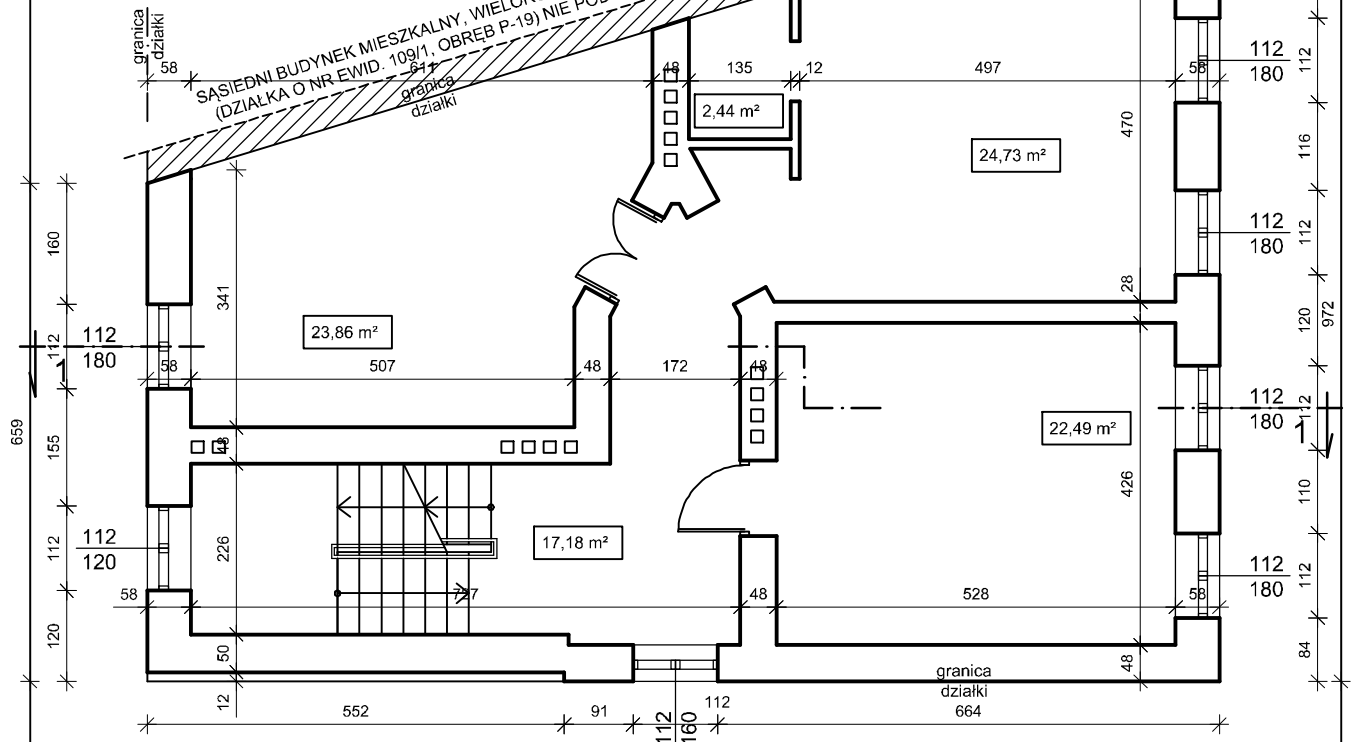
– fragment ściany do pozostawienia jako zabezpieczenie sąsiednich budynków

OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY, WIELORODZINNY			
ADRES	Łódź, ul. Pogonowskiego 67, dz. nr 110/1, obręb P-19			
PRZEDMIOT RYSUNKU	SZKIC SYTUACYJNY			
funkcja	Imię i nazwisko	nr.uprawnień	podpis	
Projektant				
	Czerwiec 2023 r.	Skala - - -	nr str. 9	nr rys. I-01

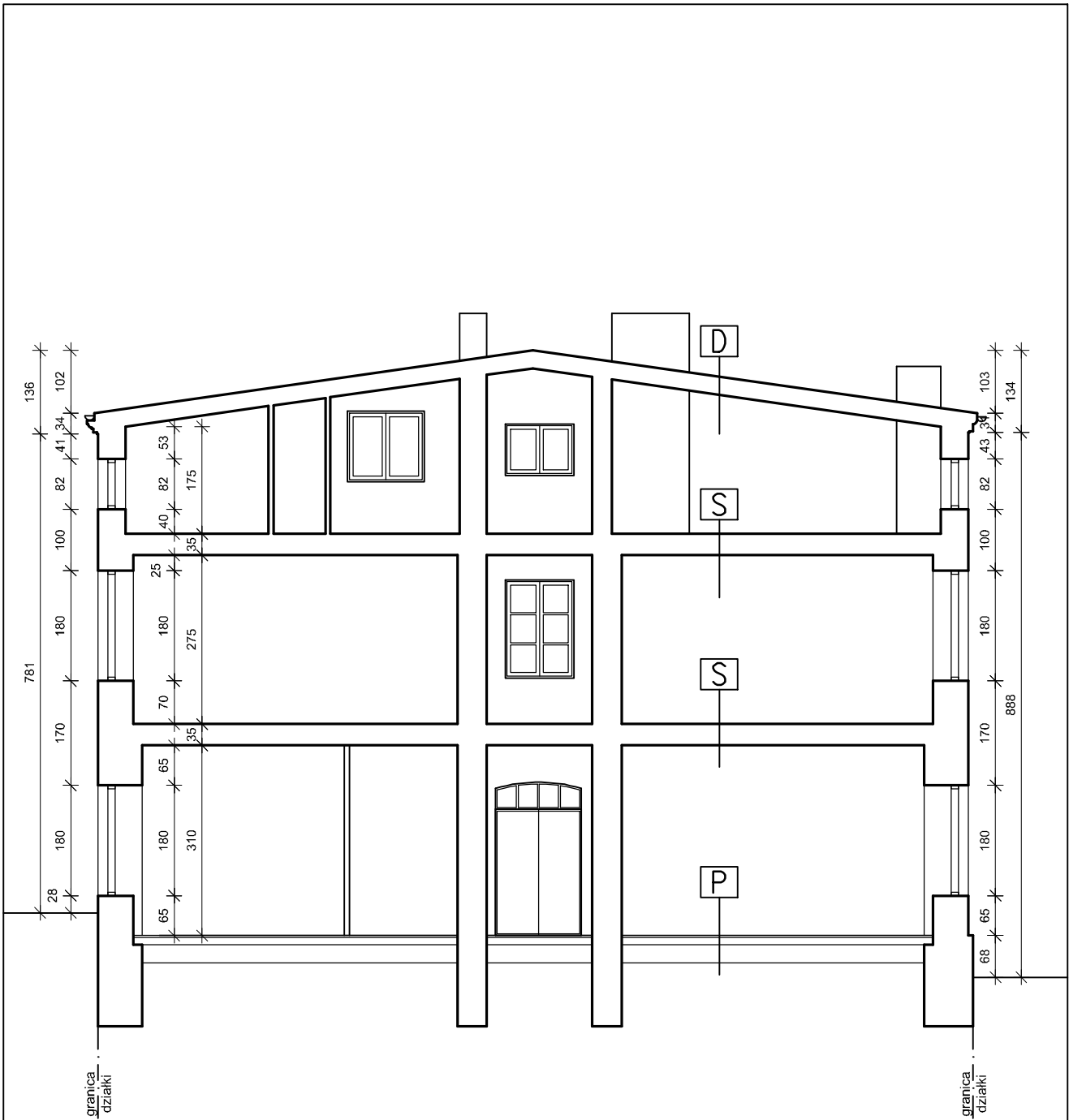
RZUT PARTERU
skala 1:100



RZUT 1-go PIĘTRA
skala 1:100



OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY, WIELORODZINNY			
ADRES	Łódź, ul. Pogonowskiego 67, dz. nr 110/1, obręb P-19			
PRZEDMIOT RYSUNKU	Rzut parteru i 1-go piętra - inwentaryzacja			
funkcja	Imię i nazwisko	nr. uprawnień	podpis	
Projektant				
	Czerwiec 2023 r.	Skala 1:100	nr str. 10	nr rys. I-02

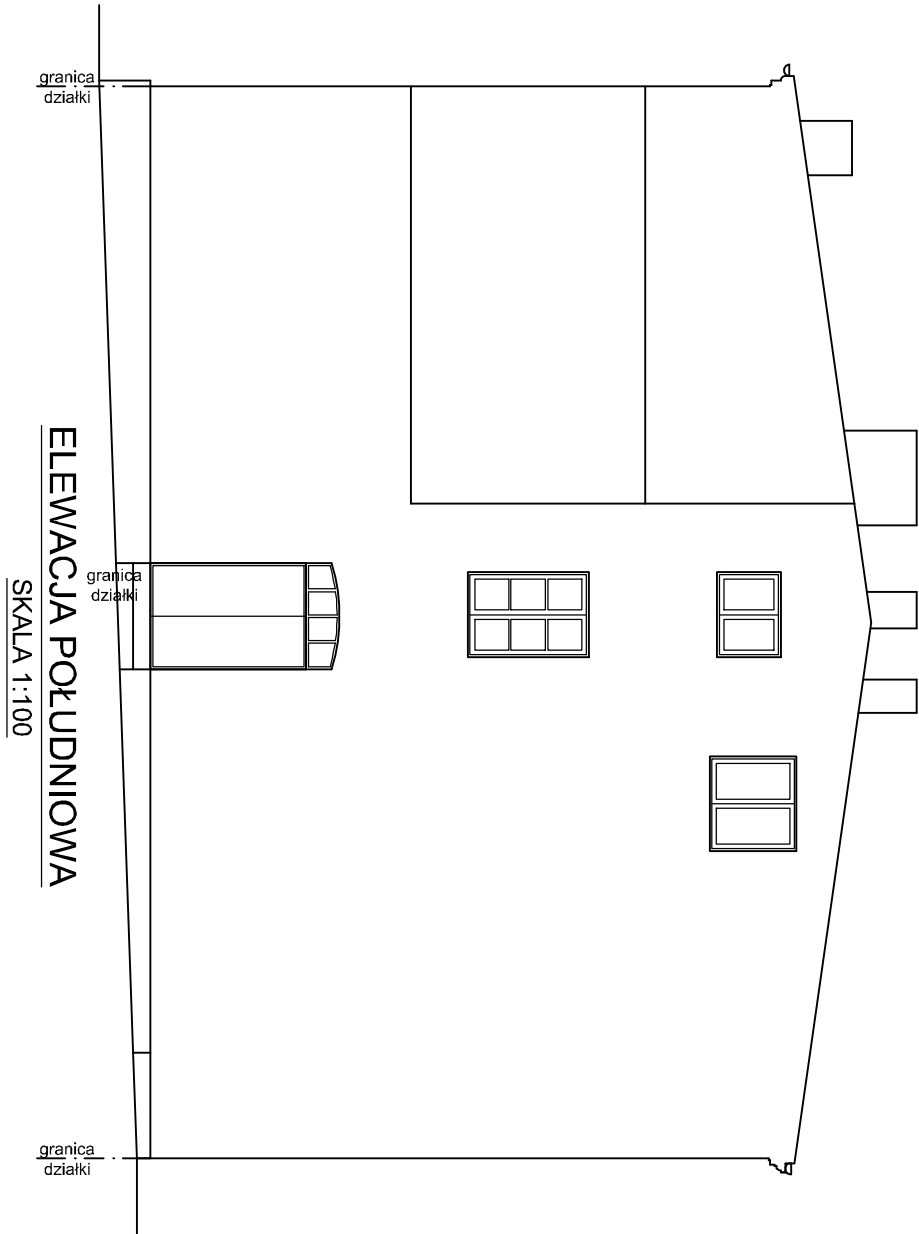
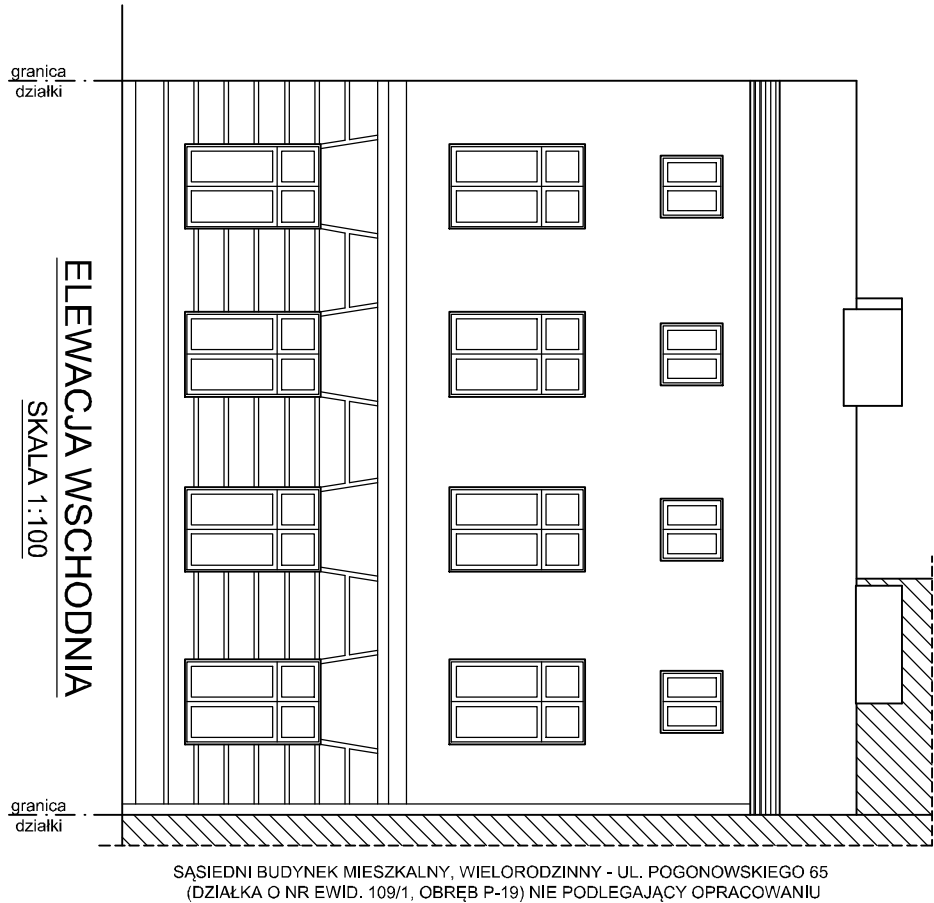
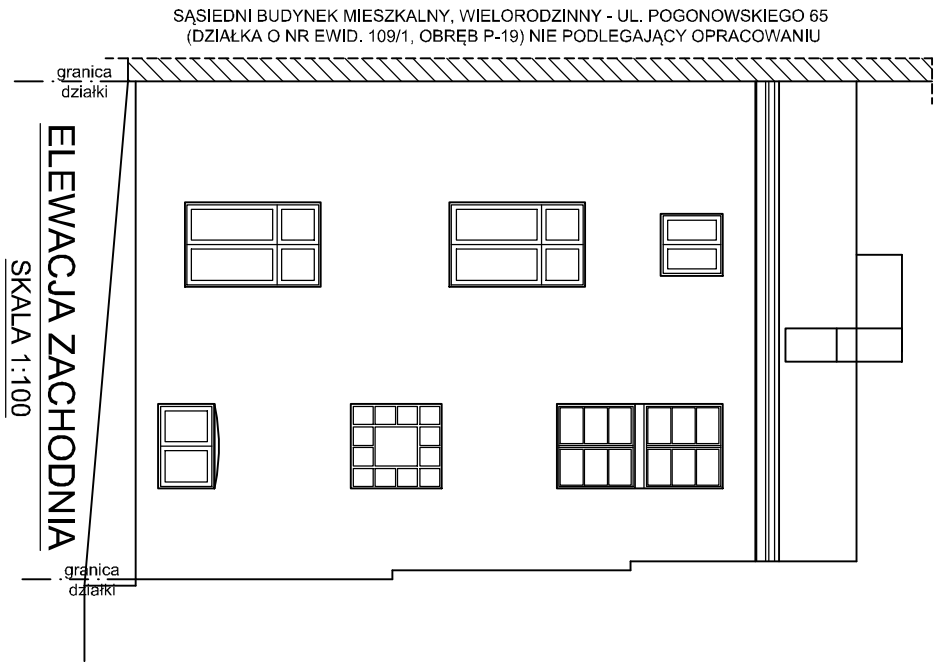


P	PODŁOGA NA GRUNCIE
deski na legarach	
legary drewniane	
chudy beton (gruzobeton)	
ubity piasek/zwir	
grunt rodzimy	

S	STROP DREWNIANY
podłoga z desek	
belki stropu drewniane, wolnopodparte	
polepa	
podsufitka z desek	
tynk wapienny na trzcinie	

D	DACH NIEOCIEPLONY
papa na lepiku	
pełne deskowanie	
krokwie więźby dachowej	

OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY, WIELORODZINNY		
ADRES	Łódź, ul. Pogonowskiego 67, dz. nr 110/1, obręb P-19		
PRZEDMIOT RYSUNKU	Przekrój 1-1 - inwentaryzacja		
funkcja	Imię i nazwisko	nr.uprawnień	podpis
Projektant			
	Czerwiec 2023 r.	Skala 1:100	nr str. 12
			nr rys. I-04



OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY, WIELORODZINNY		
ADRES	Łódź, ul. Pogonowskiego 67, dz. nr 110/1, obręb P-19		
PRZEDMIOT RYSUNKU	Elewacje - inwentaryzacja		
funkcja	Imię i nazwisko	nr uprawnień	podpis
Projektant			
	Czerwiec 2023 r.	Skala 1:100	nr str. 13
			nr rys. I-05

VI. OPIS TECHNICZNY ROZBIÓRKI

VI.1. Charakterystyka obiektu

Budynek mieszkalny, wielorodzinny oznaczony nr 1 na szkicu sytuacyjnym trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony, dach dwuspadowy kryty papą na lepiku. Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem.-wap.. W budynku znajduje się siedem lokali mieszkalnych (dwa na parterze, trzy na 1 piętrze i dwa na 2 piętrze/poddaszu). Do budynku został doklejony do sąsiedniej nieruchomości tj. budynku mieszkalnego wielorodzinnego – Pogonowskiego 65 i od tej strony nie posiada własnych oddylatowanych ścian nośnych.

W/w budynek jest wyłączony z użytkowania.

VI.2. Kolejność rozbiórki dla każdego budynku osobno

- roboty przygotowawcze
- rozbiórka urządzeń i sieci instalacyjnych
- demontaż stolarki drzwiowej
- rozbiórka obróbek blacharskich
- rozbiórka pokrycia dachu
- rozbiórka konstrukcji dachu
- rozbiórka ścian przyziemia
- rozbiórka ścian fundamentowych i fundamentów

VI.3. Technologia rozbiórki

ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE

Zabezpieczenie terenu robót poprzez ogrodzenie terenu i wywieszenie tablic ostrzegawczych.

ROZBIÓRKA URZĄDZEŃ I SIECI INSTALACYJNYCH

Do rozbiórki sieci i instalacji można przystąpić po stwierdzeniu że instalacje te zostały odłączone od sieci miejskiej.

DEMONTAŻ STOLARKI DRZWIOWEJ I OKIENNEJ

Podczas demontażu ościeżnic sprawdzić czy na skutek osiadania ściany ościeżnice nie stanowią częściowej podpory ścian.

ROZBIÓRKA OBRÓBEK BLACHARSKICH

Zdemontować i ostrożnie opuścić na ziemię

ROZBIÓRKA POKRYCIA DACHU

Papę na lepiku demontować i opuszczać na ziemię przy pomocy zsypów (rynien zsypowych). Usunąć i uporządkować teren rozbiórki oraz przygotować miejsce do składowania drewnianej konstrukcji dachu.

ROZBIÓRKA WIEŻBY DACHOWEJ

krokwie kolejno odspajać od podłoża a następnie opuszczać je na ziemię, po czym przystąpić do rozbiórki ścian.

ROZBIÓRKA ŚCIAN MUROWANYCH

Usunąć tynk. Ściany z cegły ceramicznej pełnej rozbierać warstwami z lekkich rusztowań oraz sukcesywnie usuwać z budynku materiały rozbiórkowe.

ROZBIÓRKA STROPU

Strop rozbierać warstwami z lekkich rusztowań, gruz sukcesywnie usuwać z budynku;

ROZBIÓRKA ŚCIAN FUNDAMENTOWYCH I FUNDAMENTÓW

Ściany fundamentowe rozbierać tak jak ściany nadziemne, fundamenty żelbetowe rozebrać mechanicznie (przy użyciu odpowiedniego sprzętu).

Uwaga!!!

Przed przystąpieniem do robót budowlanych kierownik budowy powinien sporządzić plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Materiały rozbiórkowe powinny być wywiezione na wysypisko w miejsca uzgodnione z odpowiednimi służbami Miasta Łodzi.

VI.4. Wpływ projektowanych rozbiórek obiektu na istniejące budynki

Dla przyległego budynku na działce sąsiedniej o nr 109/1 w obrębie P-19 (Pogonowskiego 65 – może wystąpić naruszenie bezpieczeństwa ścian, przy rozbiórce budynku mieszkalnego, wielorodzinnego objętego opracowaniem i w związku z tym prace rozbiórkowe należy wykonywać ręcznie. Przy pracach rozbiórkowych przy sąsiednich budynkach należy zachować szczególną ostrożność i nie podkopywać istniejących fundamentów sąsiednich budynków. Projektuję się pozostawienie fragmentu fundamentu i ścian budynków nr 1 jako ściany oporowe. Po pracach rozbiórkowych ścianę oporową należy otynkować i zabezpieczyć obróbką blacharską od góry z blachy ocynkowanej. Ściany wykonać wg rys. R-01.

VI.5. Sposób zagospodarowania terenu po wykonanej rozbiórce

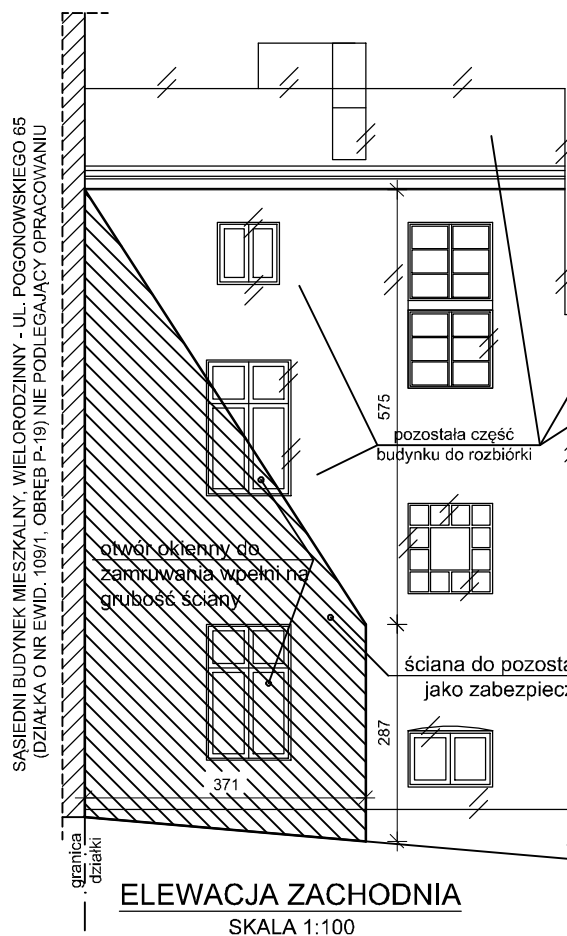
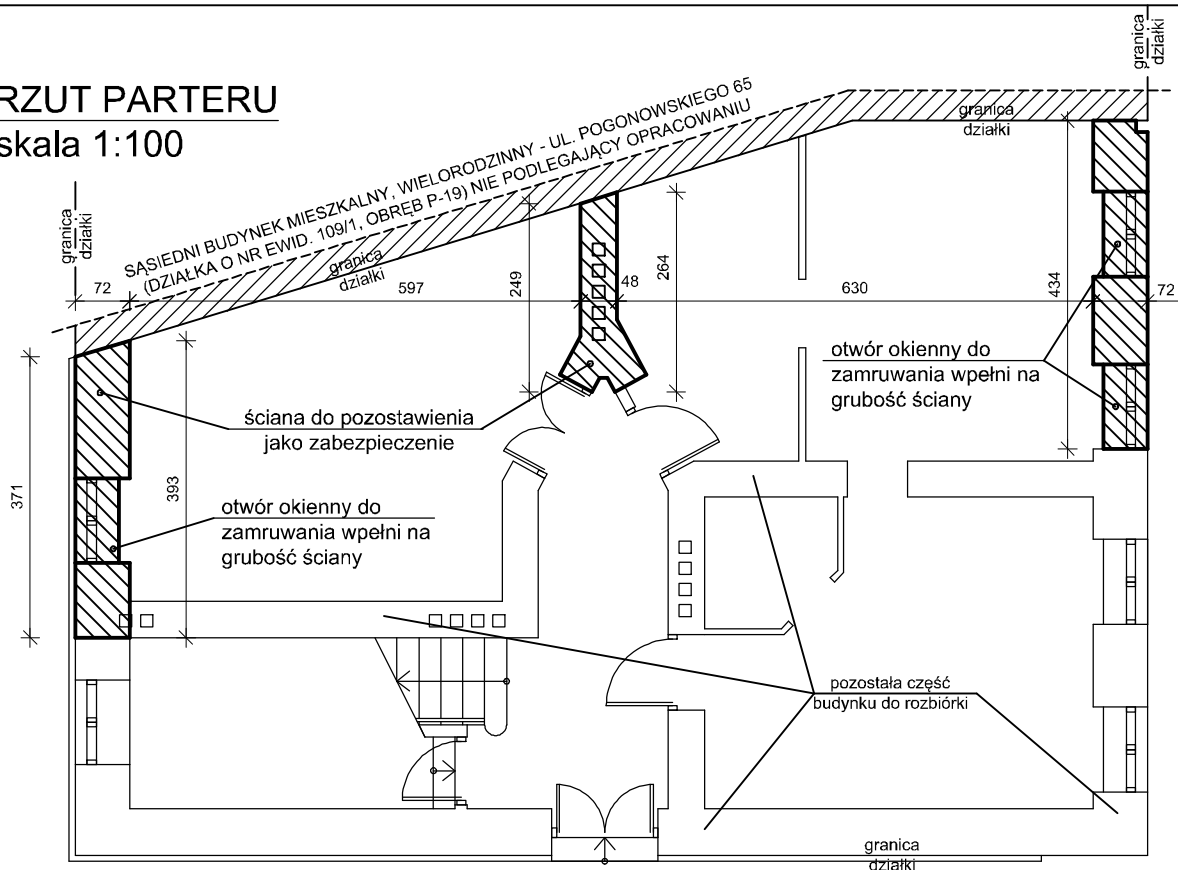
Po wykonanej rozbiórce budynku Inwestor uprządkuje teren.

VI.6. Uwagi końcowe

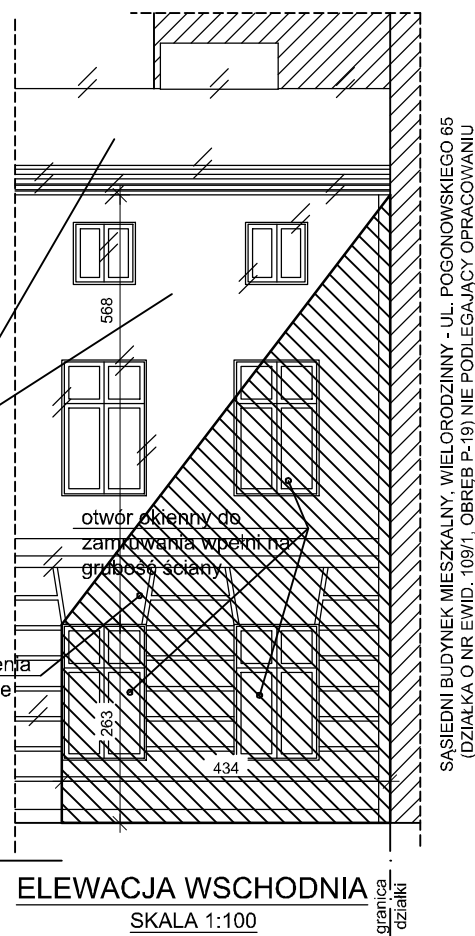
Roboty budowlane rozbiórkowe należy wykonać zgodnie z przepisami BHP w budownictwie określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003r. (Dz.U. Nr 47, poz. 401).

Łódź, Czerwiec 2023 r.

RZUT PARTERU
skala 1:100



ELEWACJA ZACHODNIA
SKALA 1:100



ELEWACJA WSCHODNIA
SKALA 1:100

Uwaga:
Po wykonaniu rozbiórki budynku i pozostawieniu nowych przypór/ogrodzenia należy je wykończyć tynkiem kl. II i od góry zakończyć obróbką blacharską z blachy stalowe ocynkowanej.

OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY, WIELORODZINNY			
ADRES	Łódź, ul. Pogonowskiego 67, dz. nr 110/1, obręb P-19			
PRZEDMIOT RYSUNKU	Rzut parteru - szczegół wykonania zabezpieczenia			
funkcja	Imię i nazwisko	nr. uprawnień	podpis	
Projektant				
	Czerwiec 2023 r.	Skala 1:100	nr str. 16	nr rys. R-01