

OPIS TECHNICZNY

**DO PROJEKTU ROZBIÓRKI BUDYNKU MIESZKALNEGO POŁOŻONEGO W SUWAŁKACH
NA TERENIE HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO
PRZY ULICY KRÓTKA 8 (DZ. NR 11183)
BUDYNEK JEST OFICYNĄ DOBUDOWANĄ DO BUDYNKU WPISANEGO DO EWIDENCJI
ZABYTKÓW DECYZJĄ KL. WKZ 534/202/d/82**

I. PODSTAWA OPRACOWANIA.

Oględziny obiektu wykonane przez autora opracowania i współpracowników, poczynienie niezbędnych uwag i obserwacji, odkrywek elementów konstrukcji a także dokumentacji fotograficznej Inwentaryzacja budowlana budynku opracowana równolegle. Obowiązujące normy, przepisy i literatura techniczna, w szczególności:

1. Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest. Dz.U. Nr 71 poz.649.
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 14 października 2005r w sprawie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy przy zabezpieczaniu i usuwaniu wyrobów zawierających azbest oraz program szkolenia w zakresie bezpiecznego użytkowania takich wyrobów. Dz.U. Nr 216 poz.1824.

II. OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO (OFICYNY)

1. Opis ogólny

Budynek położony jest w części przedwojennej zabudowy jednorodzinnej miasta Suwałki w pobliżu skrzyżowania ulicy Krótkiej z ulicą Marii Konopnickiej . Został zbudowany na początku ub. wieku . Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków ale jest położony w strefie i stanowi oficynę budynku mieszkalnego przy ul. Krótkiej 8 Jest to budynek murowany , 2-kondygnacyjny , podpiwniczony z dachem wysokim , jednospadowym . Od strony elewacji północnej budynek jest dobudowany do budynku mieszkalnego przy ul. Krótkiej 8 . Najmniejsza odległość od granic działki – budynek ustawiony na granicy z działkami nr 11184 i 11185

2. Stan techniczny elementów budynku

2.1.Fundamenty i ściany

Ściany fundamentowe wykonane z kamienia polnego na zaprawie piaskowo -wapiennej - **ubytki i skruszenia zaprawy spowodowane krystalizacją soli budowlanych,**

Ściany zewnętrzne nadziemne - murowane z cegły ceramicznej , pełnej – **liczne ubytki cegieł, spękania muru , zawilgocenia murów z powodu zniszczonych obróbek blacharskich i krystalizację soli budowlanych**

2.2.Stropy , dach i podłogi

Strop nad piwnicą – łukowy , odcinkowy z cegły ceramicznej na belkach stalowych - **belki stalowe – dwuteownik - skorodowane stopki dolne na głębokość 1 cm – grozi katastrofą budowlaną**

Wejście do piwnicy – poprzez przybudówkę zewnętrzną murowaną z cegły ceramicznej

Strop nad parterem - drewniany – belki stropowe drewniane , podsufitka z desek , ślepy pułap z izolacją termiczną z gliny zmieszanej ze słomą – **liczne porażenia biologiczne grzybami pleśniowymi**

Podłogi – drewniane z desek świerkowych ułożonych na legarach drewnianych , przestrzeń pomiędzy legarami wypełniona polepą z gliny - **zniszczone i porażone biologicznie legary i deski podłogowe (liczne ubytki)**

Ściany działowe – drewniane z belek drewnianych , otynkowane tynkiem piaskowo – wapiennym - **fragmentarycznie zniszczone tynki ze złuszczoną farbą**

Pokrycie - blacha stalowa , ocynkowana na łątach drewnianych - **skorodowana powierzchniowo**

Stolarka okienna - drewniana skrzynkowa – **zniszczona , z porażeniami biologicznymi , częściowo brak**

Stolarka drzwiowa - drewniana , pływiniowa- zniszczona - **zniszczona , z porażeniami biologicznymi**

Elewacje - cegła ceramiczna bez tynków zewnętrznych – **liczne ubytki muru , część muru wymieniona (widoczne przemurowania i zamurowania otworów)**

2.3.Wyposażenie w instalacje.

Energia elektryczna – podłączenie kablem podziemnym w kierunku ulicy Krótkiej,

Woda – podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej,

Kanalizacja sanitarna – jest zniszczona , skorodowane rury

Ogrzewanie – piece kaflowe i płyty kaflowe – zniszczone w części zdewastowane

3.Parametry budynku.

Powierzchnia zabudowy	– 48,33 m ²
Szerokość	– 5,40 m
Długość	- 8,95 m
Wysokość budynku do kalenicy	– 9,00 m
Odległość od granicy działki - budynek jest ustawiony na granicy z dz. 11184, 11185	

4. Opinia techniczna

Z przeprowadzonej analizy poartej oględzinami , pomiarami, książką obiektu i dokumentacją archiwalną wynika , że w budynku :

- są spękane ściany zewnętrzne są wynikiem zmian w ścianach fundamentowych z powodu zbyt płytkiego posadowienia
- brak jakiejkolwiek izolacji przeciwwilgociowej poziomej i pionowej co jest niezgodne z warunkami technicznymi wynikającymi z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r i niezgodne ze sztuką budowlaną
- brak izolacji termicznej i żadna z przegród zewnętrznych budynku nie spełnia wymagań wynikających z rozporządzenia Ministra Transportu , Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 5 lipca 2013 r
- funkcjonowało ogrzewanie piecowe , które wymaga przebudowy (łącznie z kominami)
- okna i drzwi wymagają całkowitej wymiany
- ściany wewnętrzne wymagają remontu
- tynki – częściowo wymagają skucia i odtworzenia

5. Wnioski wynikające z oceny stanu technicznego :

- ze względu na zagrożenie katastrofą budowlaną oficynę budynku mieszkalnego przy ul. Krótkiej 8 w Suwałkach należy zabezpieczyć przed wejściem osób niepowołanych

- ponieważ uszkodzenia dotyczą konstrukcji nośnej budynku – ściany fundamentowe , ściany nośne , stropy – remont budynku należałoby rozpocząć od kompletnej rozbiórki dachu i stropów (odciążenie ścian fundamentowych) a następnie wzmocnienia fundamentów (podbicia , iniekcja, przypory)
- liczne przemurowania i pęknięcia na ścianach zewnętrznych nie dają możliwości zachowania murów zewnętrznych wg stanu pierwotnego
- bardzo zły stan techniczny budynku , niedostosowanie do wymagań technologicznych , zmiany dokonywane sukcesywnie w okresie użytkowania i niska wartość historyczna budynku dają asumpt do podjęcia decyzji o rozbiórce budynku
- ze względu na zagrożenie katastrofą budowlaną , rozbiórki budynku należy dokonać w terminie możliwie najszybszym

II. WYTYCZNE ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH

1. Zalecenia ogólne.

Teren, na którym prowadzone są prace rozbiórkowe, powinien być ogrodzony i oznakowany w sposób zabezpieczający osoby nie zatrudnione na budowie przed wejściem na teren obiektu.

Przed rozpoczęciem rozbiórki należy odłączyć wszelkie instalacje i media. Miejsca odłączenia tj; wyłączniki, zawory, winny znajdować się poza obrębem robót rozbiórkowych.

Roboty powinny być prowadzone tak, aby nie została naruszona stateczność rozbieranego obiektu oraz tak, aby usuwanie jednego elementu konstrukcyjnego nie wywołało utraty stateczności i przewrócenia się innego fragmentu konstrukcji.

W razie potrzeby stosować montażowe podparcia.

Rozbiórkę budynku, po usunięciu eternitu stanowiącego pokrycie dachowe, rozpocząć od konstrukcji dachu w miejscu zlokalizowanym wzdłuż jednej ze ścian szczytowych. Posuwając prace w kierunku drugiej ściany szczytowej, kolejno, równolegle, demontować fragmenty ustroju dachowego a następnie ściany działowe i ściany konstrukcyjne .

Niedopuszczalne jest dokonywanie rozbiórki przez podkopywanie lub podcinanie konstrukcji od dołu.

Gruz i materiały drobnicowe należy usuwać na bieżąco poza rejon robót, do kontenerów, w sposób zabezpieczający przed pyleniem.

Roboty rozbiórkowe należy wykonywać z zachowaniem maksimum ostrożności. Należy przestrzegać przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy przy robotach rozbiórkowych, a w szczególności:

- stosować odpowiednie narzędzia i sprzęt,
- stosować urządzenia zabezpieczające i ochronne,
- stosować środki zabezpieczające pracowników,
- zapewnić bezpieczeństwo publiczne na działkach sąsiednich.

2. Zalecenia szczegółowe.

2.1. Demontaż urządzeń i przewodów instalacyjnych.

Urządzenia instalacje przewidziane do demontażu podlegają rozbiórce w pierwszej kolejności. Rury stalowe pociąć na odcinki możliwe do transportu do punktu złomu.

2.2. Rozbiórka ślusarki i stolarki drzwiowej i okiennej.

Skrzydła drzwiowe i okienne zdjąć z zawiasów, zdemontować ościeżnice. Elementy ślusarskie poodcinać piłą tarczową.

2.3. Rozbiórka obróbek blacharskich i sufitu.

Rozbiórkę rozpocząć od fragmentu sufitu zlokalizowanego wzdłuż jednej ze ścian szczytowych. Równolegle demontować obróbki blacharskie.

2.4. Rozbiórka ścian zewnętrznych i wewnętrznych.

Ściany i ścianki rozbierać od góry z lekkich rusztowań przestawnych, kolejno wycinając pojedyncze elementy belek i opuszczając je na teren.

2.5. Faza końcowa.

Dokonać rozbiórki podłoża posadzki, ścian fundamentowych budynku. Powstały w wyniku rozbiórki dół po zabudowie zniwelować poprzez wypełnienie gruboziarnistym piaskiem, z zagęszczeniem warstwami.

Sposób zagospodarowania uzyskanej powierzchni, zieleni, w nawiązaniu do istniejącej substancji, określi Zamawiający.

Jednocześnie dokonać rozbiórki utwardzonych placów na posesji i drózek dojazdowych. Teren wyrównać.

IV. ROBOTY DODATKOWE NA ELEWACJI BUDYNKU GŁÓWNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW WPISANEGO DO EWIDENCJI ZABYTKÓW DECYZJĄ KL. WKZ 534/202/d/82,

Po wykonaniu rozbiórki oficyny należy oczyścić odkryty fragment elewacji budynku głównego. Następnie należy wykonać następujące roboty:

- uzupełnić więźbę dachową o fragmenty krokwi 12 x 16 cm
- uzupełnić łąty drewniane 3x 5 cm
- uzupełnić pokrycie z blachy stalowej powlekanej, dostosowując do istniejącego pokrycia
- zagruntować oczyszczoną powierzchnię w miejscu rozbiórki
- otynkować tynkiem piaskowo – wapiennym z wapna trasowego (bez dodatku cementu) kat. III z wykonaniem gzymsów jak na pozostałej części budynku
- oczyścić pozostałą część elewacji południowej budynku głównego przy ul. Krótkiej 8
- zagruntować całą elewację
- pomalować farbą silikatową 2x w kolorze pastelowym zgodnie z obecną kolorystyką

V. SEGREGACJA ODPADÓW, TRANSPORT, UTYLIZACJA.

5.1. Urobek z robót rozbiórkowych.

W czasie prowadzenia prac rozbiórkowych materiały należy segregować i oddzielać te, które mogą być wykorzystane jako surowce wtórne, jak elementy metalowe i szkło a także drewno do ponownego wykorzystania lub na opał.

Transport gruzu prowadzić na bieżąco w miarę postępu robót rozbiórkowych. Przewieźć go samochodami ciężarowymi samowyładowczymi, zabezpieczonymi plandekami przed pyleniem w czasie jazdy, czy te z siatką przed odrywaniem się drobnych części lotnych.

VI. UWAGI KOŃCOWE.

Prace rozbiórkowe budynku można rozpocząć po uzyskaniu decyzji administracyjnej z Urzędu Miasta Suwałk. Roboty prowadzić pod kierownictwem osoby posiadającej właściwe uprawnienia budowlane. W czasie prowadzenia prac zachować szczególną ostrożność. Sposób wykorzystania materiałów z odzysku uzgodnić z Zamawiającym, podobnie sposób zagospodarowania odzyskanej powierzchni po dokonanej rozbiórce.

Prace prowadzić zgodnie z wytycznymi zawartymi w niniejszej dokumentacji projektowej, w razie potrzeby konsultować się z autorem opracowania w ramach nadzoru autorskiego.

OPRACOWAŁ

mgr inż. arch. Andrzej Horodeński