



mgr inż. Piotr Daleszczyk
ul. Kopernika 2,
97-400 Bełchatów
(+48) 609 349 180
piotrdaleszczyk@gmail.com
NIP: 7691956577
REGON: 101009655

PROJEKT BUDOWLANY



ROZBIÓRKA BUDYNKU MIESZKALNEGO
JEDNORODZINNEGO



Miasto Bełchatów



BEŁCHATÓW, ul. Zamoście 111
dz. nr ewid. 94/20, 94/21, obręb 21



EGZEMPLARZ NR 3
Październik 2022 r.

Starostwo Powiatowe w Bełchatowie
Wydział Architektury i Budownictwa
Załącznik do Decyzji/Postanowienia
znak AB.6741.6.2023.MK
z dnia 20.09.2023

PROJEKT ROZBIÓRKI

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO
KATEGORIA OBIEKTU (I)

WŁAŚCICIEL

Miasto Bełchatów

ADRES SIEDZIBY

ul. Kościuszki 1,
97 - 400 Bełchatów

ADRES OBIEKTÓW

BEŁCHATÓW, ul. Zamoście 111,
dz. nr ewid. 94/20, 94/21, obręb 21

AUTORZY

Branża konstrukcyjno - budowlana

mgr inż. Piotr DALESZCZYK

Uprawnienia konstrukcyjno - budowlane Nr:

LOD/3344/PBKb/17

Branża architektoniczna

mgr inż. Elżbieta DALESZCZYK

Uprawnienia architektoniczne Nr:

UAN.V.8388/104/88



mgr inż. Elżbieta Daleszczyk


upr. projektant i kierownik budowy w spec.
konstr. - budowlanej i architektonicznej
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Istniejące Zagospodarowanie Terenu	Rys. Nr 1	1
2. Ekspertyza techniczna		2
3. Opis techniczny rozbiórki		11
4. Oświadczenie		16
5. Uprawnienia projektantów		17



PRACOWNIA PROJEKTOWA
LEKON

ul. Kaczyńskich 8, 97-400 Bełchatów
NIP 7691956577 REGON 101009655
piotrdaleszczyk@gmail.com
www.pracownia-lekon.pl
tel. +48 609 349 180

STAROSTWO POWIATOWE
119 Bełchatów
Wydział Architektury i Budownictwa

NR	OPIS	POWIERZCHNIA [m ²]
1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	85,20

 PRACOWNIA PROJEKTOWA LEKON	TYTUŁ RYSUNKU: ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	NUMER RYSUNKU: 1
	OBIEKT: BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY	
INWESTOR: Miasto Bełchatów siedziba: 97-400 Bełchatów, ul. Kościuszki 1	SKALA RYSUNKU: 1:500	
ADRES BUDOWY: BEŁCHATÓW, ul. Zamoście 111 dz. nr ewid. 94/20, 94/21, obręb 21	DATA: 10.2022 r.	
AUTOR W BRANŻY KONSTR.-BUDOWLANEJ: mgr inż. Piotr DALESZCZYK Upr. w specjalności konstr. - budowlanej: LOD/3344/PBkb/17	PODPIS: MGR INŻ. PIOTR DALESZCZYK <i>Piotr Daleszczyk</i> UPRAWNIENIA DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ W SPECJALNOŚCI KONSTRUKCYJNO - BUDOWLANEJ NR LOD/3344/PBkb/17	
AUTOR W BRANŻY ARCHITEKTONICZNEJ: mgr inż. Elżbieta DALESZCZYK Upr. w specjalności architektonicznej: UAN.V.8388/104/88 Upr. w specjalności konstr. - budowlanej: BP.IV.10220/80/80 Upr. w specjalności rzeczoznawstwa bud.: UAN.V.8388/R/11/88	PODPIS: mgr inż. Elżbieta Daleszczyk <i>Elżbieta Daleszczyk</i> upr. projektant i kierownik budowy w spec. konstr. - budowlanej i architektonicznej RZECZOZNAWCA BUDOWLANY	

EKSPERTYZA TECHNICZNA
O ISTNIEJĄCYM STANIE BUDYNKU MIESZKALNEGO
JEDNORODZINNEGO

1. DANE OGÓLNE

Właściciel: **Miasto Bełchatów**
Adres siedziby: **97 – 400 Bełchatów, ul. Kościuszki 1**
Adres obiektu: **BEŁCHATÓW, ul. Zamoście 111**
dz. nr ewid. 94/21, 94/20, obręb 21

2. AUTORZY OPRACOWANIA

Branża konstrukcyjno – budowlana
mgr inż. Piotr Daleszczyk
Uprawnienia konstrukcyjno – budowlane
Nr LOD/3344/PBKb/17



mgr inż. Elżbieta Daleszczyk
Uprawnienia rzeczoznawcy budowlanego
Nr UAN.V.8388/R/11/88

mgr inż. Elżbieta Daleszczyk


upr. projektant i kierownik budowy w spec.
konstr. - budowlanej i architektonicznej
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY

3. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie Właściciela
- Mapa lokalizacyjna
- Wizja lokalna, oględziny budynku i makroskopowe badania elementów budynku, pomiary i obliczenia a także analiza przyczyn stanu istniejącego
- Informacje uzyskane od Właściciela na temat sposobu i czasu użytkowania oraz wykonywanych prac naprawczych
- Obowiązujące normy i przepisy budowlane

4. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny o konstrukcji murowanej, częściowo podpiwniczony, o jednej kondygnacji nadziemnej i poddasza nieużytkowego w miejscowości Bełchatów, ul. Zamoście. Budynek użytkowany był jako mieszkalny jednorodzinny..

5. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego istniejącego budynku mieszkalnego z uwzględnieniem stanu technicznego elementów konstrukcyjnych, ustalenie zużycia i uszkodzeń, pod kątem wykonania rozbiórki.

6. ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres opracowania dotyczy sprawności technicznej i wartości użytkowej całego budynku.

7. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁKI

Działka jest zabudowana, ogrodzona i uzbrojona. Na działce znajduje się omawiany budynek mieszkalny jednorodzinny (przedmiot opracowania) – oznaczony na mapie jako „3”. Poza tym na działce znajduje się budynek gospodarczy. Do działki doprowadzone są przyłącza: energii elektrycznej, wodociągu z sieci i kanalizacji sanitarnej z sieci. Wjazd na działkę zapewniony jest poprzez istniejący wjazd z ul. Zamoście. Omawiany budynek powstał w latach 60 – tych XX wieku.

8. USTALENIA I STWIERDZENIA DANYCH TECHNICZNYCH ORAZ NIEPRAWIDŁOWOŚCI

8.1 Przeprowadzone badania

W czasie wizji lokalnej przeprowadzono oględziny budynku mieszkalnego, istniejącego, użytkowanego jako mieszkalny jednorodzinny. Budynek jest częściowo podpiwniczony, jednokondygnacyjny. Wykonano przegląd fundamentów, ścian zewnętrznych i wewnętrznych, stropu, dachu, gruntu.

8.2 Warunki geotechniczne

Na działce stwierdzono grunt rodzimy, lity, z warstwami nie nasypowymi. Struktura piaszczysta, lita. Poziom wód gruntowych – poniżej fundamentów.

8.3 Fundamenty

Istniejące fundamenty wykonane są jako fundamentowe betonowe. Zagłębienie fundamentów około 100 cm poniżej terenu. Stan techniczny średni, częściowo bez naruszenia struktury, a częściowo z zarysowaniami.

8.4 Ściany parteru

Ściany parteru wykonane w technologii murowanej z cegły ceramicznej pełnej. Ściany od zewnątrz wykończone są tynkiem i wykazują znaczne zużycie. Ponadto ściany zewnętrzne nie mają odpowiedniej termoizolacji. Wewnątrz budynku ściany są tynkowane i posiadają w większości naruszoną strukturę. Stwierdzono wiele uszkodzeń oraz pęknięć. Sufit jest otynkowany.

8.5 Strop nad parterem

Nad parterem jest strop betonowy. W wielu miejscach widoczne są ślady przeciekania i uszkodzenia. W kilku miejscach są rysy, spękania. Stan techniczny stropu jest średni.

8.6 Podłogi

Na poziomie parteru i piętra są częściowo wykładziny, terakota oraz wylewki. Podłogi budzą wątpliwości z uwagi na starość i stopień zużycia. Elementy te zostały zużyte z uwagi na starość i użytkowanie. Stan techniczny – zły.

8.7 Tynki

Ściany zewnętrzne są otynkowane. Zewnętrzne i wewnętrzne tynki są w stanie lichym. Stwierdzono wiele ubytków, rys, spękań oraz zacieków.

8.8 Okna i drzwi

Okna są stare, drewniane, skrzynkowe. Stan techniczny – zły. Występują znaczne wypaczenia, deformacje i ubytki. Elementy drewniane są rozeschnięte oraz poluzowane. Okucia też są zniszczone i skorodowane. Drzwi są w zróżnicowanym stanie, ale generalnie są w lichym i złym stanie technicznym.

8.9 Dach

Istniejący dach jest dwuspadowy, kryty częściowo blachą i papą, z obróbkami blacharskimi.

Dach cały czas był narażony na zmienne warunki atmosferyczne. Ponadto mogły występować przecieki od opadów atmosferycznych jak również przedostawanie się pary z pomieszczeń parteru i piętra (z pomieszczeń wilgotnych). Takie zjawiska narażone są na skraplanie pary wodnej, która oddziaływała negatywnie na elementy. Stan techniczny dachu jest zróżnicowany, od średniego do słabego. Przy złych warunkach atmosferycznych (opady, śnieg, wiatr) może dojść do pęknięć elementów, co może stanowić zagrożenie dla osób przebywających w budynku i w pobliżu. Elementy opisane wyżej wymagają szczególnego zabezpieczenia (wg dalszego opracowania). Pokrycie z papy też jest w słabym stanie technicznym, jest to skutek starości i czynników atmosferycznych, które działają szkodliwie na wszelkiego rodzaju materiały.

8.10 Wyposażenie budynku

Budynek posiadał przyłącze energii elektrycznej, wody i kanalizacji sanitarnej, które zostały odcięte. Wewnętrzne instalacje elektryczne są w większości podtynkowe, w złym stanie technicznym. Instalacja wodna (z sieci) jest również w złym stanie technicznym. Kanalizacja odprowadzana jest do sieci kanalizacyjnej i również jest w złym stanie technicznym.

9. PODSUMOWANIE: ANALIZA, WNIOSKI I ZALECENIA

9.1 Analiza

Budynki w konstrukcji murowanej określa się na 100 lat trwałości technicznej, przy czym budynki o średnim stopniu trwałości określa się na 50 – 60 lat.

Omawiany budynek w niniejszym opracowaniu istnieje od około 60 lat, a więc jego zużycie (wg Rossa) określa się na około 60%, a to świadczy o jego kwalifikacji do lichego stanu technicznego. Taki rodzaj zużycia oraz nieopłacalność remontu i wzmocnienia konstrukcji budynku powoduje, że budynek kwalifikuje się do rozbiórki.

9.2 Wnioski

W oparciu o przeprowadzoną analizę należy wnioskować, że budynek powinien zostać rozebrany w całości. Obecny stan techniczny zagraża bezpośrednio bezpieczeństwu życia i zdrowia użytkowników. Remont generalny (w tym przypadku) jest niecelowy użytkowo i ekonomicznie, gdyż właściciel planuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

9.3 Zalecenia

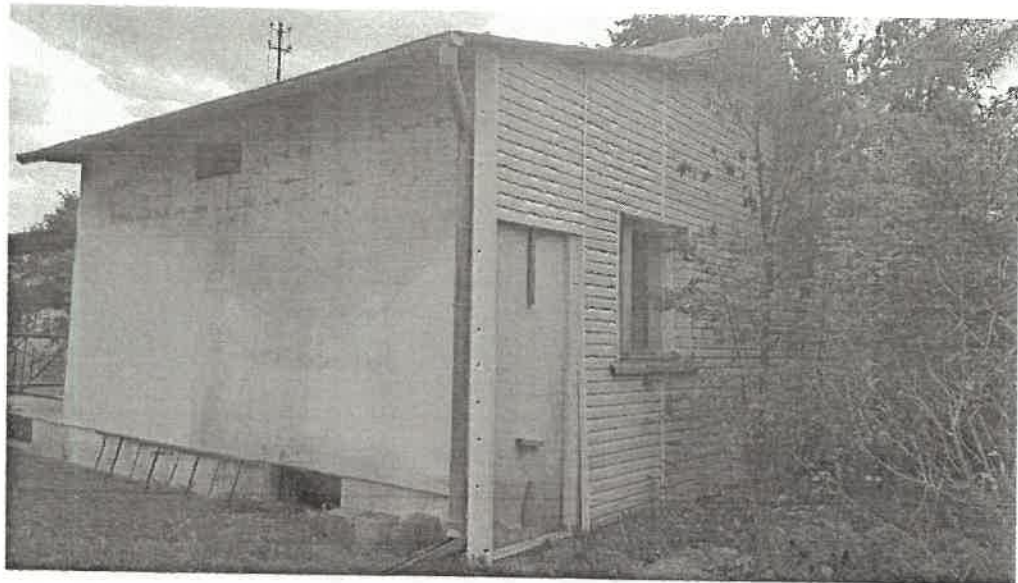
Z uwagi na zły stan techniczny budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zaleca się wykonanie projektu rozbiórki oraz rozebranie wspomnianego budynku.

mgr inż. Elżbieta Daleszczyk

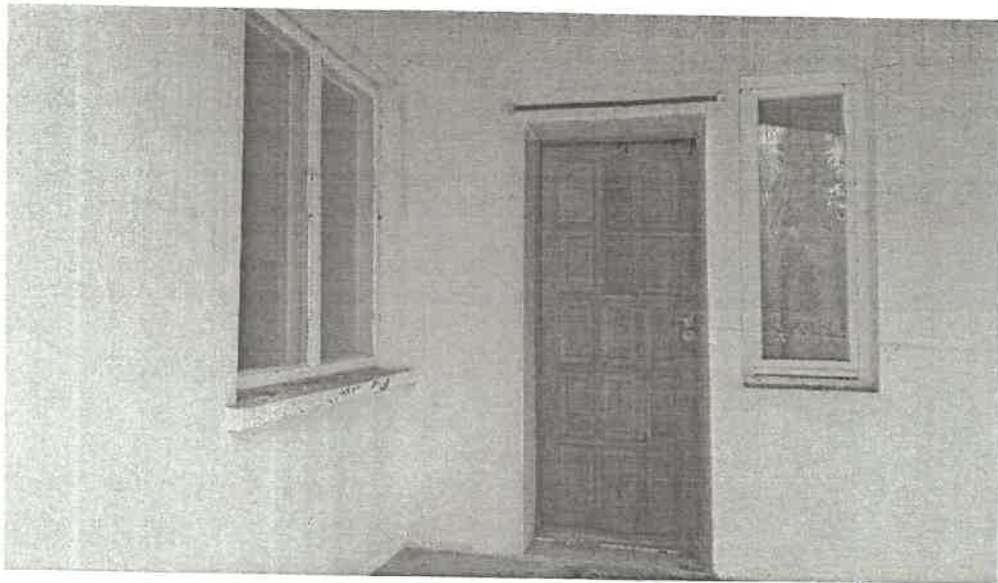

upr. projektant i kierownik budowy w spec.
konstr. - budowlanej i architektonicznej
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY



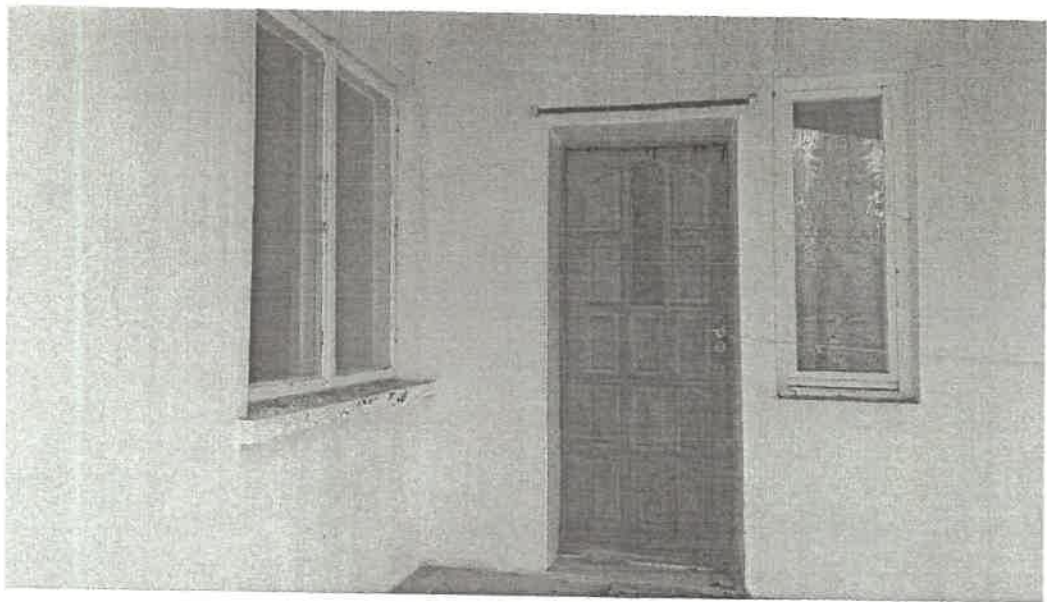
Fot. Nr 1



Fot. Nr 2



Fot. Nr 3



Fot. Nr 4



Fot. Nr 5



Fot. Nr 6

OPIS TECHNICZNY

PROJEKTU ROZBIÓRKI BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO UL. ZAMOŚCIE 111

15. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

- Zgoda Właściciela na rozbiórkę
- Wizja lokalna, oględziny budynku
- Ekspertyza techniczna

16. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny o konstrukcji murowanej, częściowo podpiwniczony, o jednej kondygnacji nadziemnej w miejscowości Bełchatów, który przeznaczony jest do rozbiórki.

17. DANE LOKALIZACYJNO – SYTUACYJNE

Działka jest zabudowana, ogrodzona i uzbrojona. Na działce znajduje się omawiany budynek mieszkalny (przedmiot opracowania) – oznaczony na mapie jako „3”. Poza tym na działce znajduje się budynek gospodarczy. Budynek znajduje się w odległości 3,0 [m] od granicy z dz. nr ewid. 108 (działka drogowa, ul. Zamoście).

Dane gruntowe

Na podstawie ustaleń geotechnicznych stwierdzono grunt mało spoisty z piasków średnich. Poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia fundamentów.

Dane architektoniczno – konstrukcyjne budynku

Budynek jest parterowy z dachem dwuspadowym, o wysokości nad poziomem gruntu wynoszącym 5,44 [m]. Wymiary zewnętrzne 10,25 x 9,95 [m].

Fundamenty liniowe, betonowe. Ściany w konstrukcji murowanej, natomiast strop jest betonowy. Dach dwuspadowy, kryty papą i blachą. Okna i drzwi drewniane. Przyłącza elektryczne i wodociągowe zostały odcięte.

Dane o stanie technicznym istniejącego budynku

Budynek mieszkalny istnieje od lat 60 – tych ubiegłego wieku. Stopień zużycia poszczególnych elementów budynku określa się na 60 %. Budynek nie jest aktualnie użytkowany, elementy budynku mocno zużyte i zniszczone. Stan techniczny należy ocenić jako lichi i z uwagi na to istniejący obiekt należy rozebrać. Stopień zużycia budynku nie przedstawia żadnej wartości użytkowej.

18. OPIS ZAKRESU I SPOSOBU PROWADZENIA ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH BUDYNKU MIESZKALNEGO

Teren rozbiórki

Przed robotami należy zabezpieczyć, ogrodzić, oznakować. Z uwagi na odcięte przyłącza elektryczne i wodne, nie trzeba w tym zakresie prowadzić żadnych prac.

Roboty rozbiórkowe

Prace rozbiórkowe należy prowadzić z maksymalnymi środkami ostrożności i przestrzegać zasad BHP.

Warunki przy robotach rozbiórkowych

- Usunąć elementy zagrażające bezpieczeństwu pracowników (np. wystające części ścian, dachu, stropu pozbawione podpór itp.)
- Pracownicy wykonujący roboty na wysokości powyżej 4,0 [m] powinni być zabezpieczeni pasami, przymocowanymi do trwałych części budowli, które w danym czasie nie są rozbierane
- Gruz i materiały drobne składować i wywozić taczkami na wyznaczone miejsce, z którego następnie będzie odbiór do usunięcia go z terenu na miejsce wskazane przez Inwestora
- Zabrania się wyrzucania gruzu przez okna na zewnątrz

Odciecie zewnętrznych instalacji i urządzeń

W omawianym budynku odcięto już przyłącze elektroenergetyczne, dlatego nie są wymagane związane z tym dodatkowe prace.

Demontaż dachu

Demontaż należy zacząć od pokrycia dachowego – papy i blachy zgodnie z zaleceniami w Ekspertyzie Technicznej. Następnie można wykonać demontaż konstrukcji dachu. Właściwą rozbiórkę dachu prowadzić stopniowo, usuwając elementy najmniej obciążone.

Rozbiórka ścian i stropu

Po demontażu wszystkich elementów w budynku i po usunięciu dachu, można rozpocząć rozbiórkę stropu i ścian nośnych murowanych. Rozbiórkę ścian należy wykonywać ręcznie od najwyższych warstw, spuszczać materiały w pojemnikach lub po pochylni w dół. Do pracy tej należy stosować rusztowania segmentowe, na wypadek gdyby ściana uległa wyboczeniu lub zawaleniu.

Należy zachować szczególną ostrożność przy rozbiórce ścian, aby nie było w pobliżu osób niezatrudnionych przy rozbiórce, którym zagrażałoby przywalenie lub uderzenie elementami ściennymi.

Należy mieć również na uwadze bliską odległość od działek sąsiednich, po których nie powinny poruszać się osoby niezatrudnione.

Wewnętrzne ściany nośne można usuwać dopiero po usunięciu wszystkich elementów, które się na nich opierają.

Rozbiórkę ścian działowych należy rozpocząć od skucia tynku, a następnie rozebrać ręcznie od warstw najwyższych i wywozić na miejsce składowania.

Likwidacja fundamentów

Po uporządkowaniu terenu z elementów rozbiórkowych, należy odkryć fundamenty. Fundamenty należy rozebrać narzędziami pneumatycznymi, a następnie usunąć w całości, wywożąc gruz środkami transportowymi na miejsce wskazane przez Właściciela.

19. NARZĘDZIA I SPRZĘT UŻYWANY DO ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH

Rozbiórka omawianego budynku prowadzona będzie sposobem ręcznym (z uwagi na bliskość sąsiednich działek, za pomocą tradycyjnych narzędzi ręcznych takich jak kilofy, młotki itp. Z uwagi na niewielką wysokość budynku nie przewiduje się wciągarek. Wywóz elementów

rozbiórkowych odbywać się będzie taczkami i środkami transportu w celu wywieżenia z terenu działki.

20. WARUNKI BHP PRZY ROBOTACH ROZBIÓRKOWYCH

Roboty rozbiórkowe prowadzone powinny być pod nadzorem fachowej osoby z wpisami do dziennika rozbiórki. Przy prowadzonych robotach obowiązują ogólne przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy oraz rozporządzenia dotyczące prac rozbiórkowych oraz określające szczegółowe warunki bezpiecznego prowadzenia robót (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. Dz. U. nr 47, poz. 401).

Pracownicy zatrudnieni przy rozbiórce powinni posiadać odzież ochronną, kaski, rękawice, kombinezony, okulary ochronne oraz narzędzia utrzymywane w dobrym stanie.

Przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych kierownik robót jest zobowiązany dokładnie poinformować robotników o sposobie i kolejności robót oraz pouczać o warunkach BHP.

Miejsce ustawienia rusztowań lub drabin również powinien wskazać kierownik robót.

Przy niekorzystnych warunkach atmosferycznych jak np. silny wiatr, nie należy prowadzić robót na ścianach, na dachu itp. Gdyż może zachodzić niebezpieczeństwo przewrócenia lub uchylenia poszczególnych elementów, zagrażając tym samym pracownikom.

21. OPIS ZAPEWNIENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA

Przejścia, przejazdy w zasięgu robót rozbiórkowych należy zabezpieczyć i oznaczyć, w szczególności oznakować tymczasowe drogi okrężne, obejścia. Przed poszczególnymi robotami wykonawcy mają obowiązek sprawdzić czy nie znajdują się osoby postronne w zasięgu robót i miejsc zagrożonych.

Usuwanie elementów z większych wysokości powinno odbywać się po pochylniach lub zspach. Przy prowadzeniu rozbiórki dachu należy zapewnić, aby pod nim nie przebywały żadne osoby.

Wywóz gruzu i innych elementów po rozbiórce odbywać się będzie środkami transportowymi Inwestora.

Roboty rozbiórkowe prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej do prowadzenia tego typu prac budowlanych z wpisem do dziennika rozbiórki.

Bezwzględnie przestrzegać zasad BHP, gdyż nawet drobne odstępstwa mogą prowadzić do nieszczęśliwych wypadków.



mgr inż. Elżbieta Daleszczyk

upr. projektant i kierownik budowy w spec.
konstr. - budowlanej i architektonicznej
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że projekt rozbiórki budynku mieszkalnego jednorodzinnego w miejscowości **BEŁCHATÓW**, ul. Zamoście 111, dz. nr ewid. 94/21, 94/20, obręb 21, sporządzony dla **Miasta Bełchatów**, został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.



mgr inż. Elżbieta Daleszczyk


upr. projektant i kierownik budowy w spec.
konstr. - budowlanej i architektonicznej
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY