

## OPIS TECHNICZNY

do projektu budowlanego rozbiórki budynku  
usytuowanego przy ul. Traugutta 89 w Gdańsku – Wrzeszczu

### 1.0. Podstawa opracowania.

1. Umowa nr ZI3/OTI/12 z dnia 18.07.2012 r.
2. Wizja obiektu przez autorów opracowania, poczynienie niezbędnych uwag i obserwacji, odkrywek elementów konstrukcji, badań makroskopowych, także dokumentacji foto.
3. Inwentaryzacja budowlana budynku opracowana równolegle.
4. Obowiązujące normy, przepisy i literatura techniczna.
5. Licencjonowane programy komputerowe.

### 2.0. Opis i opinia techniczna stanu istniejącego.

#### 2.1. Dane ogólne.

Budynek mieszkalny, usytuowany wzdłuż ulicy Traugutta, wolnostojący, posiada 2 kondygnacje nadziemne, poddasze niemieszkalne, bez podpiwniczenia.

Zrealizowany, jak się ocenia, w początkowych latach ubiegłego wieku.

Budynek figuruje w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Jego usytuowanie w terenie przedstawia plan sytuacyjny.



Na działce występują również 3 inne, małe zabudowy gospodarcze, opisane w dalszej części opracowania.

*Foto 1. Widok budynku od strony skrzyżowania ulic Traugutta i Sobieskiego.*

Zabudowa w rzucie prostokątna o wymiarach 7,65 x 9,14 m.

Realizacja budynku w technologii tradycyjnej o ścianach murowanych z cegły ceramicznej w układzie podłużnym, ściana zewnętrzna od strony południowej jako szachulcowa, tzw. mur pruski.

#### Dane liczbowe:

Powierzchnia zabudowy –	69,90 m <sup>2</sup>
Kubatura –	529,50 m <sup>3</sup>

Budynek jest nie użytkowany, lokatorzy zostali wykwaterowani.  
Instalacje w budynku jak prąd, woda, zostały odłączone.  
Ogrzewanie w budynku funkcjonowało jako lokalne, piece kaflowe.

Budynek został zabezpieczony przed dostępem osób trzecich poprzez ogrodzenie od strony ulicy oraz zamurowanie wszystkich otworów okiennych i drzwiowych na parterze.  
Budynek posiada na ścianie frontowej od ulicy tablicę ostrzegającą przed możliwością zawalenia i zabraniającą wstępu.

## 2.2. Dane szczegółowe budynku.

### 2.2.1. Dach.

Dach stromy o pochyleniu połaci 78%, dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, o pokryciu dachówką ceramiczną esówką. Dachówka na łatach, połacie od spodu nie osłonięte. Na połaci wschodniej, przy okapie, występuje 5 warstw dachówki zakładkowej cementowej.

Wzdłuż okapów rynny, rury spustowe zdjęte, obróbki blacharskie na ścianach szczytowych.

Więźba drewniana typu krokwiowo – jętkowa.

Oparcie krokwi na ścianach za pośrednictwem murlat.

Rozstaw układów krokwiowych co 1,15 m.

Wymiary poszczególnych elementów w przekroju:

krokwie 15/15

jętki 15/15

murbelki 14/14



Dach posiada liczne ubytki w pokryciu ceramicznym, powodujące przenikanie wody opadowej.

*Foto 2. Dach widziany od spodu. Widoczne nieszczelności pokrycia. Dalej fragment drewnianej ściany szczytowej południowej.*

Stan techniczny dachu budynku ocenia się jako zły.

Ceramiczne pokrycie oraz drewniane elementy konstrukcyjne dachu wykazują stan technicznego zużycia.

### 2.2.2. Stropy.

Stropy w budynku, nad parterem oraz nad piętrem, występują jako konstrukcji drewnianej. Konstrukcyjnie jako belkowe ze ślepym pułapem o warstwie izolacyjnej z polepy ok. 10 cm.

Belki nośne o wymiarach w przekroju 5/28 cm, w rytmie co ok. 0,90 m.

Podłogi białe z desek, na których lokalnie stwierdzono resztki wykładzin różnego rodzaju.

Również podłoga z licznymi ubytkami, deski miejscowo zerwane.

Od spodu tynk na trzcinie na poszyciu z desek, na znacznych połaciach odspojony.

Stan techniczny stropów ocenia się jako niezadowalający. Stwierdzono lokalnie ich zawilgocenie

### 2.2.3. Schody.

Schody w budynku mieszczą się w wyodrębnionej klatce schodowej, wiodą z poziomu terenu na poziom I piętra.

Typu jednobiegowe, konstrukcji drewnianej, stopnie z desek na belkach policzkowych.

Stopnie schodów zużyte.

### 2.2.4. Ściany.

Ściany jako konstrukcja nośna w układzie podłużnym.

Ściany zewnętrzne, grubości na parterze 40 cm, murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapienno cementowej, pokryte tynkiem. Za wyjątkiem ściany szczytowej południowej która jest konstrukcji ryglowej. Na piętrze ściany grubości 25 cm. Część ścian, od wewnątrz, posiada wykonaną izolację termiczną z warstwy supremy 8 cm pokrytej tynkiem.

Wewnętrzna ściana nośna na parterze grubości 32 cm jest murowana z cegły ceramicznej pełnej, pokryta tynkiem. W ścianie tej wbudowany poprzecznie jest komin również murowany z cegły ceramicznej pełnej, spalinowy dla ogrzewania piecowego.

Ściany fundamentowe budynku również jako murowane z cegły.

Ścianki działowe na kondygnacji parteru występują jako murowane 15 cm z cegły ceramicznej z tynkiem.

Na poziomie piętra występują ścianki działowe konstrukcji lekkiej, ryglówka drewniana z poszyciem z desek i tynk na trzcinie

Nośne ściany murowane budynku znajdują się w złym stanie technicznym.



Posiadają spękania pionowe, wykazują odchylenia z pionu spowodowane brakiem należytego zwieńczenia w poziomie stropów.

*Foto 3. Fragment szachulcowej ściany szczytowej południowej. Widoczne ubytki ryglówki drewnianej i wypełnienia.*

#### 2.2.5. Posadowienie.

Budynek posadowiony jest sposobem płaskim, bezpośrednim na ławach fundamentowych betonowych.

#### 2.2.6. Roboty wykończeniowe i instalacje.

Tynki, podłogi, wyprawy sufitowe, opanowane przez wilgoć, porażone korozją biologiczną, posiadają spore ubytki, praktycznie nie przedstawiają żadnej wartości.

Stolarka okienna osiągnęła stan technicznego zużycia, częściowo zdemontowana, w większości z rozbitym oszkleniem.

Stolarka drzwiowa podobnie.

Instalacje w budynku praktycznie nie pozostały.

Co przydatne jako surowiec wtórny zostało zdemontowane, również przewody elektryczne w ścianach.

W pomieszczeniach mieszkalnych stwierdzono fragmenty zdemolowanych pieców kaflowych służących kiedyś do celów grzewczych.

#### 2.3. Wniosek i zalecenia.

Obecnie budynek nie jest użytkowany.

Wewnątrz znajdują się zdemolowane resztki wyposażenia i sprzętów.

Dach na budynku w znacznej części posiada nieszczelne pokrycie.

Szyby w oknach są porozbijane.

Do wnętrza cyklicznie przedostaje się woda opadowa.

W powietrzu panuje duża wilgotność, wyczuwa się obecność zarodników grzyba domowego.

Całość przechodzi proces przyśpieszonej degradacji.



Budynek jako całość, a także nieomal wszystkie elementy konstrukcyjne i roboty wykończeniowe osiągnęły stan technicznego zużycia w 100%.

Budynek swym złym stanem technicznym stwarza zagrożenie.

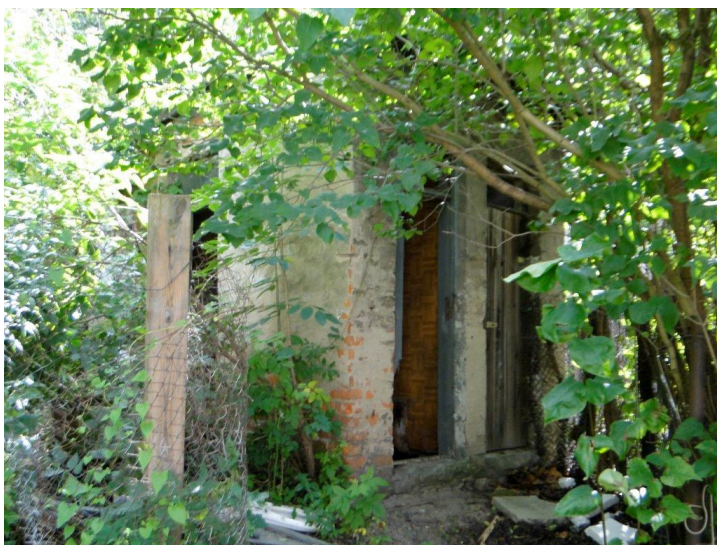
Zatem kwalifikuje się do rozbiórki.

## 2.2. Pozostała zabudowa na działce.

Na działce występują 3 małe zabudowy gospodarcze, również podlegające rozbiórce. Usytuowanie ich na załączonym planie.

### 2.2.1. Ubikacja.

Budynek wolnostojący, zawiera 3 pomieszczenia ustępowe i na zapleczu komórkę.



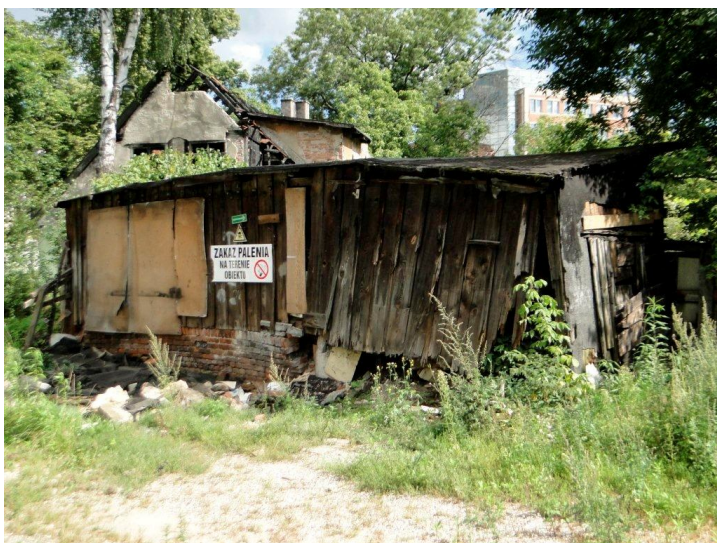
Wymiary w rzucie 2,55 x 2,52 m, wysokość do okapu 2,95 m. Dach płaski, drewniany belkowy, kryty papą na deskowaniu. Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej 12 cm z filarkami 25/25 cm.

Zabudowa nie przedstawia żadnej wartości, do rozbiórki

*Foto 4. Ustęp w części działki porośniętej krzewami*

### 2.2.2. Szopa.

Budynek wolnostojący o wymiarach w rzucie 9,55 x 2,62 m, wysokość 2,35 i 2,93 m, . Dach płaski o niewielkim jednokierunkowym spadku, konstrukcji drewnianej belkowy, kryty papą na deskowaniu.



Ściany drewniane, szalunek z desek na konstrukcji słupowej z kantówek.

Dołem, do wysokości 0,78 m od terenu, podmurówka z cegły pełnej.

Posadzka gruntowa

Zabudowa stanowi ruinę, do rozbiórki.

*Foto 5. Szopa, widok na elewację zachodnią, od strony budynku.*

### 2.2.3. Śmietnik.

Wymiary zabudowy w rzucie 3,33 x 3,55 m, wysokość 2,24 m. Zabudowany ścianą murowaną z cegły, 28 cm z tynkiem, na wysokość 1,57 m.



Wyżej stalowa konstrukcja wsporcza daszku z profili walcowanych.  
Pokrycie blachą trapezową T55.

*Foto 6. Śmietnik, widok od strony budynku.*

## 3.0. Wytyczne robót rozbiórkowych.

### 3.1. Dane ogólne.

Teren, na którym prowadzone będą 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, 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.

Nie dopuszczalne jest dokonywanie rozbiórki przez podkopywanie lub podcinanie konstrukcji od dołu.

W czasie rozbiórki niedozwolona jest praca na różnych kondygnacjach obiektu.

Gruz i materiały drobnicowe należy usunąć przez specjalne kryte zsypy zabezpieczające przed pyleniem.

W żadnym wypadku nie wolno gruzu wyrzucać przez okna na zewnątrz.

Niedopuszczalne jest okresowe gromadzenie większych ilości materiałów i gruzu na stropach.

Roboty rozbiórkowe należy wykonywać z zachowaniem maksimum ostrożności, należy przestrzegać przepisów 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.

### 3.2. Dane szczegółowe.

Prace rozbiórkowe wykonywać w kolejności:

#### 1. Demontaż urządzeń i przewodów instalacyjnych.

Urządzenia i instalacje przewidziane do demontażu podlegają rozbiórce w pierwszej kolejności, w tym również piece kaflowe.

Rury stalowe pociąć na odcinki do transportu do punktu złomu.

W ramach robót wstępnych usunąć z podłóg należy zdemolowany sprzęt i fragmenty wyposażenia mieszkań.

#### 2. Rozbiórka stolarki drzwiowej i okiennej.

Skrzydła drzwiowe i okienne zdjąć z zawiasów, zdemontować opaski, ościeżnice wykuć z muru.

Po wyjęciu okien otwory zaleca się zabić deskami lub blatami dla zapewnienia bezpieczeństwa pracy przy następnych robotach.

#### 3. Rozbiórka ścian działowych

Rozbiórkę ścian działowych należy rozpocząć od odbicia tynków względnie terakoty. Po usunięciu z miejsca roboczego gruzu przystąpić do rozbierania ścian murowanych od góry, warstwami, przy zastosowaniu lekkich rusztowań. Ścianki działowe lekkie rozbierać poprzez zdjęcie poszycia i odcięcie drewnianego szkieletu.

#### 4. Rozbiórka pokrycia dachowego dachówki i obróbek blacharskich.

Rozbiórkę pokrycia prowadzić od góry kalenicy w kierunku okapu.

Dokonać również rozbiórki łąt na połaciach, obróbek blacharskich i rynien.

#### 5. Rozbiórka komina murowanego na wysokości strychu.

Rozbiórkę prowadzić od góry odspajając pojedyncze cegły.

Korzystać z lekkich rusztowań.

Rozbiórka poprzez przewrócenie jest niedopuszczalna.

#### 6. Rozbiórka drewnianej więźby dachowej.

Kolejno, poczynając od ściany szczytowej, odcinać jętki, następnie krokwie od murląt i opuszczać na teren.

#### 7. Rozbiórka ścian szczytowych.

Rozbiórkę ścian szczytowych wykonywać równolegle z rozbiórką więźby. Rozbiórkę ściany murowanej, strona północna, rozpocząć od odbicia tynków. Po usunięciu z miejsca roboczego gruzu przystąpić do rozbierania ścian od góry, warstwami, z elementów murowych drobnowymiarowych, przy zastosowaniu lekkich rusztowań.

Ściana szczytowa południowa na poddaszu, konstrukcji drewnianej, podlega rozbiórce poprzez odcięcie poszczególnych elementów, i odbiciu deskowania.

#### 8. Rozbiórka stropu nad I piętrem.

Roboty poprzedzić rozbiórką warstw posadzkowych i wypełniających stropu. Usunąć podłogę białą, polepę oraz podsufitkę. Następnie, poczynając od ściany szczytowej rozpocząć demontaż belek stropowych, odcinając je od drewnianych oczepów ścian. Ponieważ spowoduje to utratę stateczności ścian należy przystąpić równolegle również do ich demontażu.

#### 9. Rozbiórka ścian zewnętrznych I piętra.

Sukcesywnie z rozbiórką belek stropowych nad I<sub>p</sub>, dokonywać rozbiórki ścian I<sub>p</sub>, które wykonane są jako murowane z cegły pełnej. Kolejno odpajając od góry poszczególne warstwy cegły.

#### 10. Rozbiórka ściany wewnętrznej I piętra.

Prowadzić rozbiórkę równolegle ze ścianami zewnętrznymi. Skuć tynki, rozbiórkę prowadzić od góry odpajając kolejne warstwy cegieł. Równocześnie dokonać rozbiórki murowanych w ścianach kominów spalinowych.

#### 11. W dalszej kolejności.

Dokonać rozbiórki wszystkich elementów konstrukcyjnych parteru, kolejno, jak opisano dla I piętra.

#### 12. W końcowej fazie.

Dokonać rozbiórki betonowego podłoża posadzki parteru, murowanych ścian fundamentowych budynku oraz betonowych ław fundamentowych.

Powstały w wyniku rozbiórki dół po zabudowie zniwelować poprzez wypełnienie pozyskanym z zewnątrz gruntem z ukopów, z zagęszczeniem warstwami.

Warstwa górna z ziemi urodzajnej 20 cm.

Równocześnie dokonać rozbiórki ustępu, szopy i śmietnika znajdujących się na działce.



#### 4.0. Segregacja odpadów, transport, utylizacja.

W budynku nie są wbudowane ani nie były eksploatowane materiały szkodliwe wymagające spełnienia szczególnych wymogów podczas rozbiórki i utylizacji.

W czasie prowadzenia prac rozbiórkowych materiały należy segregować i oddzielać te, które mogą być wykorzystane jako surowce wtórne, jak elementy metalowe i szkło.

Pozostałe elementy wbudowane jak ceramika i drewno, porażone są w różnym stopniu przez korozję biologiczną i z tego powodu, praktycznie, nie nadają się do ponownego wbudowania.

Ich użyteczność można by odzyskać dopiero po przeprowadzeniu zabiegów odfekających.

Zatem praktycznie, prawie całość urobku z rozbiórki budynku przeznaczyć należy do utylizacji na zorganizowanym wysypisku śmieci.

Transport gruzu prowadzić na bieżąco w miarę postępu robót rozbiórkowych. Przewidzieć go samochodami ciężarowymi samowyladowczymi, zabezpieczonymi plankami przed pyleniem w czasie jazdy, czy też siatką przed odrywaniem się drobnych części lotnych.

#### 5.0. Uwagi końcowe.

Projektowane prace rozbiórkowe nie wpływają na pogorszenie stosunków wodnych, warunków sanitarnych oraz stanu środowiska.

Prace rozbiórkowe budynku można rozpocząć po uzyskaniu decyzji administracyjnej z Urzędu Miasta Gdańska.

Roboty prowadzić pod kierownictwem osoby posiadającej właściwe uprawnienia budowlane.

W czasie prowadzenia prac zachować szczególną ostrożność.

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

Projektant:

*inż. budownictwa lądowego*  
**Marian Stanisław Adamek**

upr. bud. projektowe i wykonawcze  
specj. konstrukcyjno-budowlana b.o.  
nr GT-III-630/24/75

*Gdańsk, sierpień 2012 r*