**OPIS ROZBIÓREK BUDYNKÓW MIESZKALNYCH ZLOKALIZOWANYCH PRZY UL. JANA OLBRACHTA 19, 21 i 23 W TORUNIU**

|  |  |
| --- | --- |
| **Adres inwestycji:** | * ul. Jana Olbrachta 19   działka ewid. nr 256/1, obręb 48   * ul. Jana Olbrachta 21   działka ewid. nr 256/2, obręb 48   * ul. Jana Olbrachta 23   działka ewid. nr 256/2, obręb 48  87-100 Toruń  jedn. ewid. 046301\_1 Toruń |
| **Inwestor:** | Gmina Miasta Toruń  ul. Wały gen. Sikorskiego 8  87-100 Toruń |
| **Kategoria obiektu:** | XIII – pozostałe budynki mieszkalne |

**Toruń, lipiec 2022 r.**

Spis treści

[**1.** **Przedmiot opracowania** 3](#_Toc107826668)

[**1.1.** **Charakterystyka budynków** 3](#_Toc107826669)

[**1.2.** **Stan techniczny istniejących obiektów** 5](#_Toc107826670)

[**1.3.** **Informacja o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz ochronie konserwatorskiej** 6](#_Toc107826671)

[**2.** **Projekt rozbiórki** 6](#_Toc107826672)

[**2.1.** **Sposób i warunki prowadzenia robót rozbiórkowych** 6](#_Toc107826673)

[**2.2.** **Kolejność wykonywania robót** 6](#_Toc107826674)

[**2.3.** **Zagospodarowanie terenu po rozbiórce** 7](#_Toc107826675)

[**2.4.** **Sposób zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia** 7](#_Toc107826676)

[**3.** **Załączniki** 8](#_Toc107826677)

1. **Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania są rozbiórki budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych na działkach ewidencyjnych 256/1 i 256/2 obręb 48

1. Budynek mieszkalny przy ul. Jana Olbrachta 19 (dz. 256/1)
2. Budynek mieszkalny przy ul. Jana Olbrachta 21 (dz. 256/2)
3. Budynek mieszkalny przy ul. Jana Olbrachta 23 (dz. 256/2)

Oznaczenia budynków przedstawiono w załączniku nr 1.

Budynki sąsiadują z działką drogową o nr ewid. 257 z obrębu 48, która jest własnością Gminy Miasta Toruń. Wypis z rejestru gruntów dla terenów mieszkaniowych oraz drogi przedstawiono w załączniku nr 2.

Budynki przeznaczone są do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny. Są to obiekty niezamieszkałe, zrujnowane i nie nadające się do dalszego użytkowania.

* 1. **Charakterystyka budynków**

1. Budynek mieszkalny przy ul. Jana Olbrachta 19

Budynek mieszkalny wielorodzinny jest wolnostojący, niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny, gdzie piętro budynku stanowi poddasze z wydzieloną lukarną z dwoma oknami.

Budynek ma dach dwuspadowy a lukarna ma daszek też dwuspadowy, lecz skierowany o przeciwnych kierunkach do dachu poprzedniego. Dach pokryty jest papą i opierzony rynnami po obu stronach dachu budynku.

Kubatura budynku: 654,70 m3

Powierzchnia zabudowy: 115,90 m2

Powierzchnia użytkowa: 158,20 m2

Długość budynku: 13,60 m

Szerokość budynku: 8,52 m

Wysokość budynku: 4,80 m

Wysokość budynku do kalenicy: 6,50 m

Wysokość pomieszczeń – parter: 2,40 m

Wysokość pomieszczeń – poddasza: 1,27 m - 2,15 m

2. Budynek mieszkalny przy ul. Jana Olbrachta 21

Budynek mieszkalny wolnostojący, niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny z dachem dwuspadowym.

Budynek stoi na podwalinie drewnianej, wzmocnionej cegłą, która tworzy cokół. W szczytach

budynku w części poddasza znajduje się okno. W narożnikach szczytów budynku jest usztywnienie przez zastosowanie zastrzałów. Jedna ściana szczytowa ma dobudowaną ścianę z cegły na grubość 50 cm i wysokości 1,60 m i w całości otynkowana. Ściana ta mogła spełniać funkcję usztywnienia ściany szczytowej.

Dach dwuspadowy budynku jest z konstrukcji drewnianej i kryty papą o 2 kominach. Po obu stronach dachu osadzona jest rynna z rurą spustową. Strop między kondygnacyjny jest belkowy drewniany o grubości 30 cm.

Kubatura budynku: 1009,0 m3

Powierzchnia zabudowy: 154,0 m2

Powierzchnia użytkowa: 266,2 m2

Długość budynku: 16,60 m

Szerokość budynku: 9,28 m

Wysokość budynku do kalenicy: 7,80 m

Wysokość pomieszczeń: parter 2,54 m

Wysokość pomieszczeń: poddasza 2,20 m - 2,46 m

3. Budynek mieszkalny przy ul. Jana Olbrachta 23

Budynek mieszkalny wielorodzinny jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony na ławie fundamentowej ceglanej. Konstrukcja dachu drewniana dwuspadowa, krokwiowa z kominami z cegły i otynkowane. W szczytach dachu budynku są murki ogniowe opierzone blachą ocynkowaną. Rynny i rury spustowe osadzone po obu stronach spadku dachu.

Kubatura budynku: 3830,0 m3

Powierzchnia zabudowy: 228,0 m2

Powierzchnia użytkowa: 642,62 m2

Długość budynku: 11,89 m

Szerokość budynku: 7,80 m

Wysokość budynku: 4,50 m

Wysokość budynku do kalenicy: 5,50 m

Wysokość pomieszczeń: parter 2,48 m

Wysokość pomieszczeń: poddasze 1,54m - 2,19 m

Minimalne odległości budynków do granicy działki nr 257 pokazano w załączniku nr 1.

* 1. **Stan techniczny istniejących obiektów**

1. Budynek mieszkalny przy ul. Jana Olbrachta 19

1. Budynek mieszkalny w stanie, w którym jest nie może być użytkowany, gdyż grozi zawaleniem.

2. W celu doprowadzenia budynku do jego używalności należałoby dokonać nakładów, które

przekroczyłyby jego aktualną wartość.

3. Zawalony strop w budynku i jego naprawienie cząstkowe nie spowodowałoby poprawy na całej długości budynku, stąd należałoby rozebrać całe poddasze i zbudować ponownie.

4. Niezależnie od naprawy stropu , budynek nie posiada ław fundamentowych ceglanych lub

betonowych, stąd realizacja odbudowy stropu nie osiągnęłaby efektów.

5. Przystępując do napraw w/w należałoby dokonać badań gruntu pod kątem geologicznym.

6. Aktualnie rozpatrując stan awaryjny budynku, na dzień wizji lokalnej w dniu 15 listopada 2021 r. w budynku nr 19 przy ul. Jana Olbrachta w Toruniu a szczególnie w części stropu zerwanego i podtrzymanego stemplami drewnianymi, należy rozpatrzyć alternatywę całkowitej rozbiórki budynku.

2. Budynek mieszkalny przy ul. Jana Olbrachta 21

1. Budynek mieszkalny nr 21 przy ul. Jana Olbrachta w Toruniu jest w stanie złym lecz aktualnie nie grozi jeszcze zawaleniem.

Proces zniszczeń jest znaczny a standard bardzo niski pod względem użytkowania.

2. W celu dokonania wszystkich napraw, wzmocnień i podwyższenia komfortu w pomieszczeniach mieszkalnych, należałoby rozpocząć od dokonania badań gruntu przez geologów, gdyż elementy podwalin budynku są podstawą dla jego istnienia a słabe podwaliny potwierdzają brak stateczności budowli.

3. Elementy drewniane, z których wzniesiony jest szkielet konstrukcyjny budynku również wymaga napraw lub wymiany. Są to koszty, które mogą przekroczyć wartość budynku.

4. Rekonstrukcja budynku lub rozbiórka budynku należy do decyzji służb konserwatorskich oraz przewidzianych nakładów na to przedsięwzięcie.

3. Budynek mieszkalny przy ul. Jana Olbrachta 23

1. Budynek mieszkalny Nr 23 przy ul. Jana Olbrachta w Toruniu jest w złym stanie technicznym na skutek braku przeprowadzania remontów kapitalnych i stosownej konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej.

2. Niski standard pomieszczeń mieszkalnych w budynku, kwalifikuje go albo do kapitalnego remontu łącznie z dokonaniem termomodernizacji przegród budowlanych lub rozbiórki.

3. W budynku brak jakichkolwiek walorów świadczących o jego zabytkowym charakterze pod względem architektonicznym jak i braku elementów ozdobnych we wnętrzu pomieszczeń

mieszkalnych.

4. Zaleca się odłączenia w budynku instalacji elektrycznej od zasilania oraz przy czynnym kominie, gdzie przebywają osoby zamieszkujące dokonania przeglądu przewodów kominowych, które są w złym stanie.

* 1. **Informacja o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz ochronie konserwatorskiej**

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obiekty przeznaczone do rozbiórki podlegają ochronie konserwatorskiej.

1. **Projekt rozbiórki**
   1. **Sposób i warunki prowadzenia robót rozbiórkowych**

Z uwagi na niewielkie rozmiary obiektów nie przewiduje się konieczności prowadzenia robót przy użyciu ciężkiego sprzętu budowlanego. Rozbiórka prowadzona będzie ręcznie przy użyciu elektronarzędzi.

Prace rozbiórkowe należy prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej. Pracownicy wykonujący prace rozbiórkowe muszą być przeszkoleni pod względem zagrożeń występujących podczas prowadzenia robót.

* 1. **Kolejność wykonywania robót**

Prace rozbiórkowe należy poprzedzić robotami związanymi z urządzeniem zaplecza i placu rozbiórki. Do prac przygotowawczych należy m.in. wygrodzenie i oznakowanie placu, rozmieszczenie sprzętu ratunkowego i pierwszej pomocy, urządzenie miejsca składowania rozebranych elementów gruzu budowlanego wraz z oznaczeniem stref ochronnych wynikających z przepisów odrębnych.

Prace budowlane rozbiórkowe należy wykonywać w następującej kolejności:

* demontaż istniejących urządzeń, osprzętu, instalacji, wyposażenia ruchomego w budynku (jeżeli występują),
* rozbiórka rynien, rur spustowych oraz obróbek blacharskich (jeżeli występują),
* rozbiórka pokrycia dachowego z papy,
* demontaż konstrukcji drewnianej stropodachu,
* rozbiórka ścian działowych,
* rozbiórka w części nadziemnej konstrukcji ścian zewnętrznych oraz kominów,
* rozbiórka fundamentów,
* rozbiórka przyległych do budynku utwardzeń terenu,
* zasypanie dołu powstałego po rozbiórce części podziemnej,
* segregacja odpadów i utylizacja gruzu budowlanego.
  1. **Zagospodarowanie terenu po rozbiórce**

Teren działek zostanie oczyszczony i uprzątnięty w niezbędnym zakresie po zakończeniu robót budowlanych rozbiórkowych.

* 1. **Sposób zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia**

Prace rozbiórkowe należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie kwalifikacje zawodowe.

* Prace rozbiórkowe wykonywać należy zgodnie z obowiązującymi zasadami BHP na placu budowy.
* Przed przystąpieniem do rozbiórki należy wyznaczyć i oznakować strefę bezpieczeństwa wokół rozbieranego obiektu, tj. 3,5 m od ścian zewnętrznych budynku.
* Dzienne zakresy robót określić w sposób niestwarzający zagrożenia dla osób trzecich po zakończeniu robót rozbiórkowych.
* Wprowadzić zakaz przebywania pracowników na kondygnacjach poniżej prowadzonych prac rozbiórkowych.
* Zachować szczególną ostrożności przy rozbiórce pokrycia dachowego oraz demontażu elementów drewnianych tworzących dach.
* Robót rozbiórkowych na zewnątrz budynku nie należy prowadzić w czasie opadów atmosferycznych i silnego wiatru.
* Wszystkie przejścia i przejazdy znajdujące się w zasięgu robót rozbiórkowych muszą być w odpowiedni sposób zabezpieczone i oznakowane.
* Pracownicy pracujący na wysokości 4m i powyżej powinni być zabezpieczeni pasami ochronnymi lub liniami umocowanymi do trwałych elementów budynku.
* Gruz i inne materiały odpadowe na bieżąco usuwać.
* Po zakończeniu każdego dnia pracy, teren należy zabezpieczyć.

1. **Załączniki**

* Załącznik nr 1: Szkic usytuowania obiektów przeznaczonych do rozbiórki
* Załącznik nr 2: Wypisy z rejestru gruntów