

## Spis treści

### I. Dane informacyjne

1. Podstawa opracowania
2. Inwestor i użytkownik
3. Projektant
4. Obiekt

### II. Dane ogólne :

1. Materiały wyjściowe.
2. Przedmiot i cel opracowania

### III. Ogólna charakterystyka terenu

1. Opis stanu istniejącego

### IV. Opis projektu rozbiórek

- IV.1. Budynek gospodarczy nr „A”
- IV.2. Budynek gospodarczy nr „B”
- IV.3. Budynek gospodarczy nr „C”
- IV.4. Budynki gospodarcze nr 1÷5

### V. Opracowanie graficzne:

P/1	Plan sytuacyjny	1:500
A/1	Budynek gospodarczy nr A - inwentaryzacja – rzuty, przekroje, widoki	1:100
A/2	Budynek gospodarczy nr B – inwentaryzacja – rzuty, przekroje, widoki	1:100
A/3	Budynek gospodarczy nr C – inwentaryzacja – rzuty, przekroje, widoki	1:100
A/4	Budynki gospodarcze nr1 – inwentaryzacja – rzuty, przekroje, widoki	1:200
A/5	Budynki gospodarcze nr 2 i 3 – inwentaryzacja – rzuty, przekroje, widoki	1:200
A/6	Budynki gospodarcze nr 4 i 5 – inwentaryzacja – rzuty, przekroje, widoki	1:200

### I. DANE INFORMACYJNE

**1. Podstawa opracowania:** Umowa zawarta w dniu 30.11.2011 w Kudowie- Zdroju pomiędzy Gminą Kudowa -Zdrój , w imieniu której realizatorem jest Urząd Miasta w Kudowie - Zdroju z siedzibą w Kudowie - Zdroju przy ul. Zdrojowej 24, zwanym dalej „Zamawiającym”, reprezentowanym przez:

Czesława Kręcichwosta - Burmistrza Miasta  
przy kontrasygnaturze Iwony Biernacik – skarbnika Gminy  
a pracownią projektową “Zielony Ogród” Tetyana Novosad ,  
ul. Przyjaźni 65/2 , 53-030 Wrocław,

**3. Jednostka projektowa:** – „Zielony Ogród” Tetyana Novosad,

**2. Inwestor i użytkownik:** Urząd Miasta w Kudowie- Zdroju ,  
Kudowa Zdrój , ul. Zdrojowa 24  
53-030 Wrocław, ul. Przyjaźni 65/2

**4. Projektant:** mgr inż. arch. Wioletta Trytko – upr. budowlane Nr 65/90/Op

**5. Stadium:** Projekt Wykonawczy rozbiórek

**6. Obiekt:** Budynki gospodarcze na terenie publicznym Osiedla mieszkalnego w rejonie ulicy Fabrycznej w Kudowie Zdroju

**7. Powierzchnia opracowania** – 0,2 ha

## **II. DANE OGÓLNE**

### **1. Materiały wyjściowe:**

Mapa zasadnicza do celów projektowych w skali 1:500

### **2. Przedmiot i cel opracowania:**

Przedmiotem opracowania jest Projekt Wykonawczy rozbiórek budynków gospodarczych zlokalizowanych na terenach publicznych Osiedla mieszkalnego przy ul. Fabrycznej w Kudowie Zdroju, Dz. nr 433/6.

W związku z zamiarem modernizacji przestrzeni publicznej przy budynkach mieszkalnych nr 5, 7, 9 zaistniała konieczność rozbiórek budynków gospodarczych.

Projekt obejmuje swoim zakresem wytyczne prac rozbiórkowych.

## **III. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA TERENU**

### **1. Opis stanu istniejącego**

Teren objęty niniejszym opracowaniem to fragment terenu robotniczego Osiedla Fabryczne - Zakrze w Kudowie-Zdroju przy ul. Fabrycznej 5-9, dz. 433/6. Inwentaryzacja terenu opracowania przeprowadzona w listopadzie - grudniu 2011 r. wykazała, że na terenie Osiedla przy ul. Fabrycznej, między budynkami mieszkalnymi Nr 5, 7, 9 istnieją liniowe zabudowania komórek gospodarczych o bardzo złym stanie technicznym, użytkowym i estetycznym.

Na terenie osiedla jest zbyt mało zieleni. Szczególnie brakuje ozdobnych drzew i krzewów, oddzielających budynki mieszkalne od jezdni, ulic i placów gospodarczych.

Program rewitalizacji Osiedla w rejonie ulicy Fabrycznej przewiduje wyburzenie starych i zniszczonych, mało użytecznych komórek gospodarczych (oznaczonych na planie sytuacyjnym jako „1” ÷ „5”), a w ich miejsce zorganizowanie zielonej przestrzeni przystosowanej do wypoczynku mieszkańców, która pozytywnie wpłynie na estetyczny i ekologiczny stan środowiska.

W miejsce trzech przedwojennych budynków gospodarczych (oznaczonych na planie sytuacyjnym jako „A”, „B” i „C”), które ze względu na swój bardzo zły stan techniczny, zagrażający bezpieczeństwu użytkowania – przewidzianych również do wyburzenia, planuje się ustawienie trzech altan terenowych, które swoim układem rzutu poziomego, spadkami dachu i użytymi materiałami nawiązują do budynków istniejących.

## **IV. OPIS PROJEKTU ROZBIÓREK**

### **IV.1. Budynek gospodarczy „A”**

Przedmiotowy budynek gospodarczy jest obiektem parterowym, podzielonym na trzy odrębne pomieszczenia, o konstrukcji szkieletowej, z dachem dwuspadowym o nachyleniu około 20° nad dwoma centralnymi pomieszczeniami i płaskim nad dwoma bocznymi.

Budynek wybudowany jako szalek i pomieszczenia gospodarcze dla mieszkańców przyległych budynków mieszkalnych, obecnie służy jako komórki gospodarcze.

Ze względu na bardzo zły stan techniczny budynek przewidziany do wyburzenia w celu wprowadzenia nowej funkcji – altany rekreacyjne.

#### 1.1. Parametry obiektu

Powierzchnia zabudowy - około 78,8 m<sup>2</sup>  
Kubatura - około 280,0 m<sup>3</sup>  
Wysokość - 3,10 m ÷ 4,65 m

#### 1.2. Konstrukcja

Budynek o konstrukcji szkieletowej /ryglowej/ z wypełnieniem murem z cegły ceramicznej grubości 25,0 cm. Konstrukcja drewniana widoczna na elewacji frontowej, w górnej części elewacyjnej wykonana z desek mocowanych do konstrukcji.

Konstrukcja dachu drewniana z pokryciem z papy na deskowaniu.

Ściany i słupy konstrukcyjne posadowione na betonowych podwalinach lub ścianach fundamentowych.

#### 1.3. Wyposażenie budynku

Posadzka betonowa tylko na małych fragmentach pomieszczeń.

Na ścianie zachodniej troje drzwi piwnicznych deskowych oraz dwa drewniane okna o wymiarach 1,0 x 1,4 m. Nad oknami i drzwiami łukowe nadproża ceglane.

Na ścianie wschodniej brama garażowa drewniana o wymiarach 1,8 x 2,1 m, drzwi drewniane płytowe o wymiarach 0,80 x 2,0 m oraz okno drewniane 1,0 x 1,3.

Nad centralnym pomieszczeniem, oparte na konstrukcji dachu, drewniane naświetle podłużne.

Od strony wschodniej i zachodniej budynku, bezpośrednio przy wejściach betonowe studnie kanalizacyjne o wymiarach 1,0 x 1,5 m /pozostałość po byłej funkcji szaletu dla mieszkańców/. Budynek posiada szcztątkową instalację elektryczną zasilaną z linii napowietrznej.

#### 1.4. Ocena stanu konstrukcji budynku

Pod względem konstrukcyjnym budynek w bardzo złym stanie technicznym, nie nadający się do użytkowania.

Ściany murowane zawilgocone i spękane. Konstrukcja ryglowa ścian z dużymi ubytkami, zawilgocona i zagrzybiona. Drewniana konstrukcja dachu również z dużymi ubytkami, zawilgocona i zagrzybiona, w wielu miejscach prowizorycznie zabezpieczona palami drewnianymi.

Stan techniczny budynku zagraża bezpieczeństwu użytkowania.

Budynek przewidziany do wyburzenia w celu wprowadzenia nowej funkcji.

#### 1.5. Zakres i kolejność prac rozbiórkowych.

Wydzielenie terenu wokół obiektu rozbieranego.

- odłączenie i demontaż instalacji elektrycznej,
- demontaż rynien i rur spustowych,
- demontaż bram, drzwi i okien,
- sukcesywny demontaż konstrukcji drewnianej dachu wraz z deskowaniem i pokryciem z papy,
- sukcesywny demontaż konstrukcji szkieletowej ścian wraz z rozbiórką wypełnienia z cegły,
- skucie resztek posadzek betonowych i demontaż podwalin,
- rozbiórka betonowych ścian fundamentowych,
- skucie i zasypanie studni kanalizacyjnych,
- wyrównanie terenu.
- wywóz materiałów rozbiórkowych.

Odzyskane elementy drewniane do wykorzystania.

### **IV.2. Budynek gospodarczy „B”**

Przedmiotowy budynek gospodarczy jest obiektem parterowym, na planie prostokąta o wymiarach 7,45 x 6,6 m, z wydzielonymi pomieszczeniami pomieszczeniami.

Dach czterospadowy o nachyleniu połaci około 17° i pokryciu z papy asfaltowej.  
Budynek wybudowany i użytkowany jako pralnia z pomieszczeniami gospodarczymi dla mieszkańców przyległych budynków mieszkalnych, obecnie służy jako garaż i pomieszczenie gospodarcze.

Ze względu na zły stan techniczny przewidziany do wyburzenia w celu wprowadzenia nowej funkcji – altany rekreacyjne.

#### 2.1. Parametry obiektu

Powierzchnia zabudowy - około 48,0 m<sup>2</sup>

Kubatura - około 200,0 m<sup>3</sup>

Wysokość - 3,70 m ÷ 4,80 m

#### 2.2. Konstrukcja

Budynek murowany z cegły pełnej licowej, ściany zewnętrzne grubości 25,0 cm posadowione na betonowych ścianach fundamentowych. Ściana wewnętrzna murowana gr. 25,0cm.

Dach czterospadowy o konstrukcji drewnianej, kryty papą asfaltową na deskowaniu.

Przy ścianie wydzielającej pomieszczenia murowany komin.

#### 2.3. Wyposażenie budynku

Posadzka betonowa wylewana. Na elewacji północnej drewniana brama rozwierana, dwuskrzydłowa o wymiarach 2,6 x 1,8 m. Na elewacji wschodniej drzwi drewniane z naświetlem o wymiarach 1,1 x 2,4 m oraz dwa okna drewniane o wym. 1,1 x 1,5 m zabezpieczone od zewnątrz siatką w ramkach stalowych.

Na elewacji zachodniej dwoje drzwi drewnianych deskowych o wymiarach 0,82,1 m oraz drewniane okno o wym. 0,9 x 1,5 m. Nad drzwiami i oknami łukowe nadproża ceglane.

Przed bramą garażową prowizoryczny podjazd betonowy ze spadkiem o wymiarach 2,7 x 2,0 m.

Budynek wyposażony w instalacje elektryczną zasilaną z linii napowietrznej oraz kanalizację sanitarną.

#### 2.4. Ocena stanu konstrukcji budynku

Pod względem konstrukcyjnym budynek w złym stanie technicznym.

Murowane ściany zewnętrzne z wieloma spękaniem i ubytkami.

Drewniana więźba dachowa zawilgocona i zagrzybiona.

Posadzki z dużymi ubytkami i spękaniem. Duże zawilgocenie, brak jakichkolwiek izolacji.

Budynek przewidziany do wyburzenia w celu wprowadzenia nowej funkcji.

#### 2.5. Zakres i kolejność prac rozbiórkowych.

Wydzielenie terenu wokół obiektu rozbieranego.

- odłączenie i demontaż instalacji elektrycznej,
- odłączenie i demontaż instalacji kanalizacyjnej,
- demontaż opierzeń, rynien i rur spustowych,
- demontaż bramy, drzwi i okien wraz z metalowymi osłonami,
- sukcesywny demontaż konstrukcji drewnianej dachu wraz z deskowaniem i pokryciem z papy,
- sukcesywna rozbiórka wewnętrznych ścian działowych i murowanego komina,
- sukcesywna rozbiórka murowanych ścian zewnętrznych,
- skucie posadzek betonowych,
- skucie betonowego podjazdu do bramy garażowej,
- rozbiórka betonowych ścian fundamentowych,
- wyrównanie terenu.
- wywóz materiałów rozbiórkowych.

Odzyskane elementy do wykorzystania.

### **IV.3. Budynek gospodarczy „C”**

Przedmiotowy budynek gospodarczy jest obiektem parterowym, z poddaszem użytkowym, na planie prostokąta o wymiarach 4,8 x 5,7 m, z dachem dwuspadowym o nachyleniu 40°, krytym dachówką ceramiczną.

Budynek wybudowany jako szale i pomieszczenia gospodarcze dla mieszkańców przyległych budynków mieszkalnych, obecnie służy jako garaż i komórki gospodarcze.

Ze względu na bardzo zły stan techniczny budynek przewidziany do wyburzenia w celu wprowadzenia nowej funkcji – altany rekreacyjne.

### 3.1. Parametry obiektu

Powierzchnia zabudowy - około 27,0 m<sup>2</sup>

Kubatura - około 130,0 m<sup>3</sup>

Wysokość - 3,70 m ÷ 6,0 m

### 3.2. Konstrukcja

Budynek murowany z cegły pełnej grubości 25,0 cm posadowionych na betonowych ścianach fundamentowych.

Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej i pokryciu dachówką ceramiczną. Od frontu z naczółkiem. Drewniany strop pośredni w całości zniszczony. Przy ścianie zewnętrznej szczytowej murowany komin.

### 3.3. Wyposażenie budynku

Posadzka betonowa w całości zniszczona. Na elewacji południowej zamontowana drewniana brama rozwierana, dwuskrzydłowa o wymiarach 2,3 x 1,9 m, drewniane drzwi deskowe o wym. 0,8 x 1,9 m oraz okno o wymiarach 0,3 x 1,3 m.

Na poziomie poddasza zamontowane drzwi drewniane o wym. 0,9 x 2,0 m.

Elewacja szczytowa północna z cegły pełnej gr. 25,0 cm bez otworów.

Budynek wyposażony w instalacje elektryczną zasilaną z linii napowietrznej.

### 3.4. Ocena stanu konstrukcji budynku

Pod względem konstrukcyjnym budynek w bardzo złym stanie technicznym, nie nadający się do użytkowania.

Na ścianach konstrukcyjnych liczne spękania i ubytki. Brak izolacji, ściany zawilgocone i zagrzybione.

Betonowa posadzka zniszczona w całości.

Drewniana konstrukcja dachu i szczytkowego stropu w bardzo złym stanie technicznym, zabezpieczona w sposób prowizoryczny. Elementy drewniane zawilgocone i zagrzybione nie spełniają swojej funkcji.

Budynek przewidziany do wyburzenia w celu wprowadzenia nowej funkcji.

### 3.5. Zakres i kolejność prac rozbiórkowych

Wydzielenie terenu wokół obiektu rozbieranego.

- odłączenie i demontaż szczytkowej instalacji elektrycznej,
- demontaż bramy, drzwi i okna,
- demontaż pokrycia dachu z dachówki ceramicznej,
- sukcesywny demontaż konstrukcji drewnianej dachu i szczytkowego stropu,
- sukcesywna rozbiórka ścian murowanych i komina,
- skucie resztek posadzek betonowych,
- rozbiórka betonowych ścian fundamentowych,
- wyrównanie terenu,
- wywóz materiałów rozbiórkowych.

Odzyskane elementy drewniane i ceglane do wykorzystania.

## **IV.4. Budynki gospodarcze nr 1 ÷ 5**

Przedmiotowe budynki gospodarcze powstały w latach 60-tych i 70-tych ubiegłego stulecia. Urbanistycznie zostały dokomponowane do trzech wolno stojących budynków gospodarczych pochodzących z lat 1905-1906r. służących mieszkańcom okolicznych budynków jako szalety i pralnie.

Powstały trzy szeregi budynków gospodarczych w układzie podwójnym – stykających się ścianami, oznaczone na planie jako 1, 2 i 3, oraz dwa szeregi pojedyncze, oznaczone jako 4 i 5. Każdy szereg posiada wydzielone ścianami z cegły lub pustaków, komórki gospodarcze o szerokości od 1,4 do 1,6 m oraz kilka większych o szerokości od 2,9 do 3,2 m.

Ze względu na różnice poziomów terenu wynoszące około 0,5 m, wspólne ściany szeregów 1, 2 i 3 posadowione są na ścianach fundamentowych pełniących funkcję ścian oporowych.

Wszystkie szeregi wybudowane zostały w sposób bardzo oszczędny materiałowo i estetycznie. Pełnią funkcję pomieszczeń /komórek/ gospodarczych dla mieszkańców osiedla przy ul. Fabrycznej.

Są to budynki parterowe, murowane z pustaków ceramicznych lub cegły, z dachem płaskim o kącie nachylenia około 8°.

Przekrycie, w przeważającej części stanowią płyty azbestowe faliste ułożone na drewnianych belkach, opartych bezpośrednio na murach.

#### 4.1. Parametry obiektów

Oznaczenie budynków	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Wysokość [m]	Kubatura [m <sup>3</sup> ]
1	145,0	2,35 ÷ 3,0	400,0
2	130,0	2,35 ÷ 3,0	370,0
3	160,0	2,35 ÷ 3,2	440,0
4	115,0	2,35 ÷ 3,0	320,0
5	60,0	2,35 ÷ 3,4	170,0

#### 4.2. Konstrukcja

Budynki murowane z bloczków ceramicznych lub cegły pełnej, posadowionych na betonowych ścianach fundamentowych.

Dachy płaskie o konstrukcji drewnianej i pokryciu z płyt azbestowych falistych ułożonych na belkach drewnianych opartych bezpośrednio na murach /brak murałów/, lub pokrycie z papy ułożonej na deskowaniu.

#### 4.3. Wyposażenie budynków

Oznaczenie budynków	Ilość komórek	Wyposażenie
1	26	Posadzki betonowe wylewane, drzwi piwniczne deskowe, pełne szt. 26, rynny długości 20,0 m
2	22	Posadzki betonowe wylewane, drzwi piwniczne deskowe, pełne szt. 22, rynny długości 15,0 m
3	24	Posadzki betonowe wylewane, drzwi piwniczne deskowe, pełne szt. 22, bramy garażowe drewniane o wym. 2,5 x 2,2, szt. 2, rynny długości 17,0 m
4	6	Posadzki betonowe wylewane, bramy garażowe stalowe o wym. 2,4 x 2,2, szt. 5, rynny długości 19,0 m, rura spustowa szt. 1
5	10	Posadzki betonowe wylewane, drzwi piwniczne deskowe, pełne szt. 10, rynny długości 16,0 m, rura spustowa szt. 1

#### 4.4 Ocena stanu konstrukcji budynków

Pod względem konstrukcyjnym budynki w złym stanie technicznym, nie nadające się do dalszego użytkowania.

Na ścianach konstrukcyjnych liczne spękania i ubytki. Brak izolacji, ściany zawilgocone i zagrzybione.

Betonowa posadzka zniszczona.

Drewniana konstrukcja dachu w złym stanie technicznym. Azbestowe płyty faliste zdeformowane z ubytkami. Elementy drewniane zawilgocone i zagrzybione nie spełniają swojej funkcji.

Budynki przewidziane do wyburzenia.

#### 4.5. Zakres i kolejność prac rozbiórkowych

Wydzielenie terenu wokół obiektów rozbieranych.

- odłączenie i demontaż instalacji elektrycznej /w przypadku istn. podłączenia/ ,
- demontaż drzwi drewnianych,
- demontaż pokrycia dachów z azbestowych płyt falistych,
- demontaż pokrycia dachów z papy,
- sukcesywny demontaż konstrukcji drewnianej zadaszenia,
- sukcesywna rozbiórka ścian murowanych,
- skucie posadzek betonowych,
- rozbiórka betonowych ścian fundamentowych,
- wyrównanie terenu,
- wywóz materiałów rozbiórkowych.

Odzyskane elementy drewniane i ceglane do wykorzystania.

Opracowała  
mgr inż. arch. Wioletta Trytko