



AOS Sp. z o.o. Spółka Komandytowa
ul. Wojska Polskiego 24-26
75-712 Koszalin
tel. 94 342 41 66
fax. 94 342 66 53
e-mail: aos@aos.pl
www.aos.pl

Biuro Zarządu
tel. 94 342 41 66 w. 11

Departament Kadr i Finansów
tel. 94 342 41 66 w. 15

**Departament Planowania
Przestrzennego i Środowiska**
tel. 94 342 41 66 w. 38

**Departament Energetyki
Przemysłowej i Nieruchomości**
94 342 41 66 w. 48

Departament Projektowania
tel. 94 342 41 66 w. 30

Oddział w Gdańsku:
ul. Jabłoniowa 29A
80-175 Gdańsk
tel. 660 573 558
e-mail: gdansk@aos.pl

PROJEKT ROZBIÓRKI

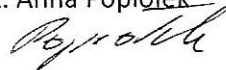
Obiekt: Rozbiórka budynków, mieszkalnego i
gospodarczych wraz z infrastrukturą
techniczną

Adres: Ciechocinek, ul. Józefa Bema 40
działka nr 698/2 i 698/3

Inwestor:

Branża: Budowlana

Projektował: mgr inż. Anna Popiołek



NIP: 6692461802
REGON: 320513588
KRS nr 0000306212

Sąd Rejestrowy:
Sąd Rejonowy w Koszalinie
IX Wydział Krajowego
Rejestru Sądowego

Koszalin, październik 2017

www.aos.pl

I. Część opisowa

1. Dane ogólne.

- **inwestor:** DEVELOPER PRO Sp. z o.o. Spółka Komandytowa, ul. Jana Pawła II 79, 72-510 Konin
- **zadanie:** „Rozbiórka kompleksu budynków mieszkalno-gospodarczych na działkach nr 698/2 i 698/3 przy ul. Józefa Bema 40 w Ciechocinku”

2. Podstawa opracowania.

- zlecenie projektowe,
- oględziny obiektu w terenie,
- dokumentacja fotograficzna,
- mapa zasadnicza terenu,
- przepisy Prawa Budowlanego, obowiązujące normy i literatura fachowa.

3. Przedmiot i cel opracowania.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt rozbiórki budynków kompleksu mieszkalno-gospodarczego na działkach nr 698/2 i 698/3 przy ul. Józefa Bema 40 w Ciechocinku.

Opracowanie to jest wymagane dla uzyskania zgody na prowadzenie prac rozbiórkowych. W opracowaniu zostaną określone również dane dotyczące zakresu i sposobu prowadzenia tych prac oraz sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

4. Opis stanu istniejącego.

Budynki kompleksu mieszkalno-gospodarczego są zlokalizowane na działce nr 698/2 i 698/3 przy ul. Józefa Bema 40 w Ciechocinku. Na przedmiotowym terenie prowadzona jest działalność usługowo-handlowa.

W skład kompleksu wchodzi następujące zabudowania:

- parterowy budynek mieszkalny, z poddaszem nie użytkowanym
- parterowy budynek gospodarczy,
- parterowy budynek gospodarczy (częściowo rozebrany).

Działki nr 698/2 i 698/3 są zlokalizowane w Ciechocinku przy ul. Józefa Bema 40, z którą sąsiadują od strony północnej. Od strony zachodniej teren graniczy z terenami nie zabudowanymi (pole uprawne) oraz ulicą Południową, od strony wschodniej sąsiaduje z działką częściowo zabudowaną, natomiast od południa sąsiedztwo stanowią działki niezabudowane. Nieruchomość posiada Księgę Wieczystą nr KW WL1A/00001985/0 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim.

Teren działki nr 698/2 i 698/3 jest uzbrojony w media: sieć wody, kanalizacji sanitarnej, gazu i instalacji elektrycznej nn. Obiekt mieszkalny wyposażony jest w kotłownię.

4.1. Budynek mieszkalny:

Rok budowy – druga połowa XIX w,

Powierzchnia zabudowy 139,2 m²

Powierzchnia użytkowa - 115,4 m²,

Kubatura – 845,8 m³,

Wysokość - 7,33 m.

CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA :

Budynek spełnia funkcję mieszkalną. Budynek jest zamieszkały w części parteru. Budynek jest wykonany w technologii drewnianej, z poddaszem (nieużytkowym), bez podpiwniczenia.

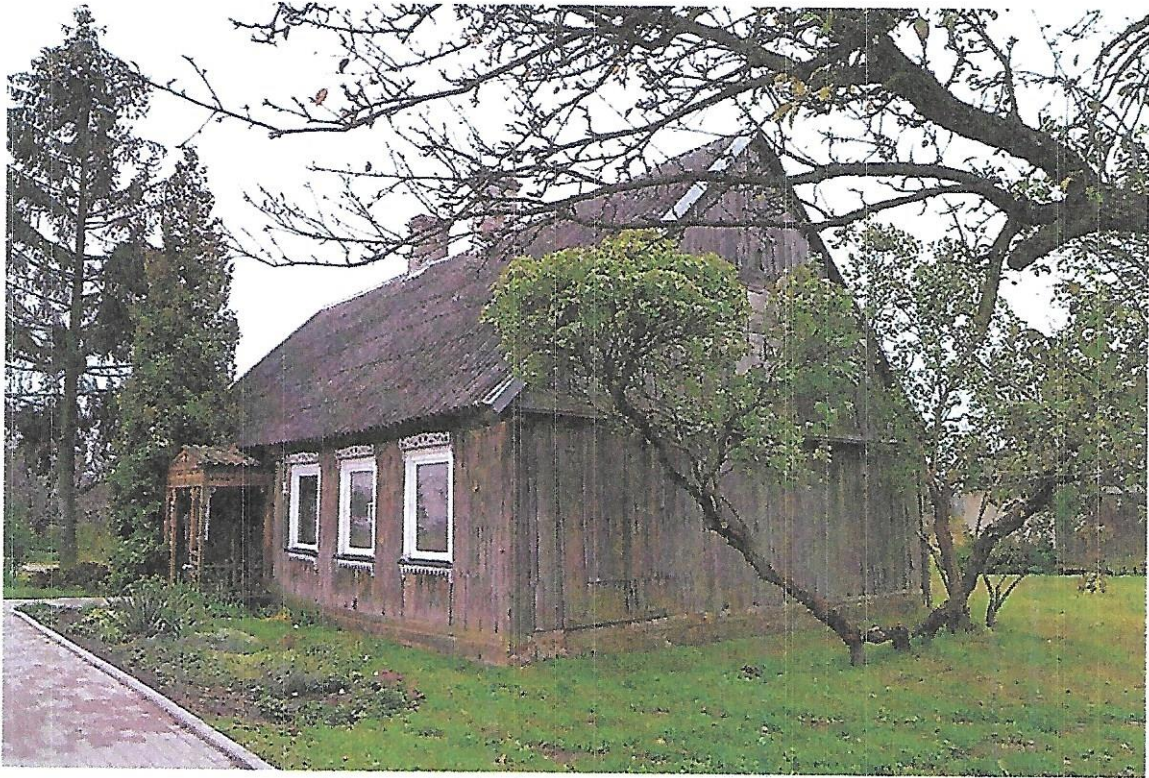
KONSTRUKCJA BUDYNKU :

Budynek posadowiony w sposób bezpośredni na ławach fundamentowych ceglanych/kamiennych. Część nadziemna budynku wykonana w znacznej części jako konstrukcja drewniana, usztywniona murowanymi ścianami wewnętrznymi z cegły pełnej ceramicznej. Kominy murowane z cegły pełnej ceramicznej. Tynki wewnętrzne z zaprawy cementowo – wapiennej. Dach pokryty płytą azbestowo – cementową falistą. Stolarka okienna z pcv. Drzwi zewnętrzne oraz wewnętrzne drewniane. Obróbki blacharskie wykonano w blachy stalowej. Instalacje: elektryczna, wodna do celów socjalnych, sanitarna, centralnego ogrzewania z kotłownią gazową.

Obiekt – budynek mieszkalny pochodzący z XIX w. uchwałą nr XXXV/197/17 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie przejęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2017-2020 został wprowadzony do wykazu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miejskiej Ciechocinek pod pozycją nr 45. „dom, ul. Bema 40, czas powstania XIX w, 3 ćw.



Zdj. 1 Widok budynku od tyłu.



Zdj. 2 Widok budynku od frontu i strona zachodnia.

Stan techniczny:

Obiekt jest aktualnie użytkowany w części parterowej. Stan techniczny konstrukcji drewnianej jest zły. Część belek krokwiowych nosi ślady biologicznej korozji i żerowania owadów, część konstrukcji narażona jest na działanie wilgoci, z powodu nieszczelności dachu, szczególnie w miejscach przejścia kominów. Część stropu drewnianego ze znacznymi ubytkami, przegniłe belki stropowe. Niszczycielskie działanie wody jest również widoczne na parterze, zacieki na ścianach, odpadający tynk. Elewacja drewniana z licznymi zaciekami, ubytkami i wypaczeniami drewna.



Zdj. 3 Krokiew ze śladami korozji biologicznej



Zdj. 4 Odprysk tynku od ściany

4.2. Budynek gospodarczy nr 1:

Rok budowy - nieznany
Powierzchnia zabudowy – 74,97 m²,
Powierzchnia użytkowa - 62,20 m²,
Kubatura – 196,50 m³,
Wysokość – 3,15 m.

CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA:

Budynek spełnia funkcję gospodarczą. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, jednokondygnacyjny, podpiwniczony w części.

KONSTRUKCJA BUDYNKU :

Budynek posadowiony w sposób bezpośredni za pomocą ław i stóp fundamentowych, wykonanych z kamienia. Ściany fundamentowe wykonane z kamienia oraz cegły pełnej, ceramicznej. Strop nad piwnicą oraz konstrukcja dachu wykonane są z drewna. Dach kryty papą. Ściany budynku murowane częściowo z cegły pełnej ceramicznej, częściowo z bloczków betonowych, tynk wapienny. Drzwi zewnętrzne i brama wjazdowa drewniane.



Zdj.5 Budynek gospodarczy nr 1, widok od frontu.

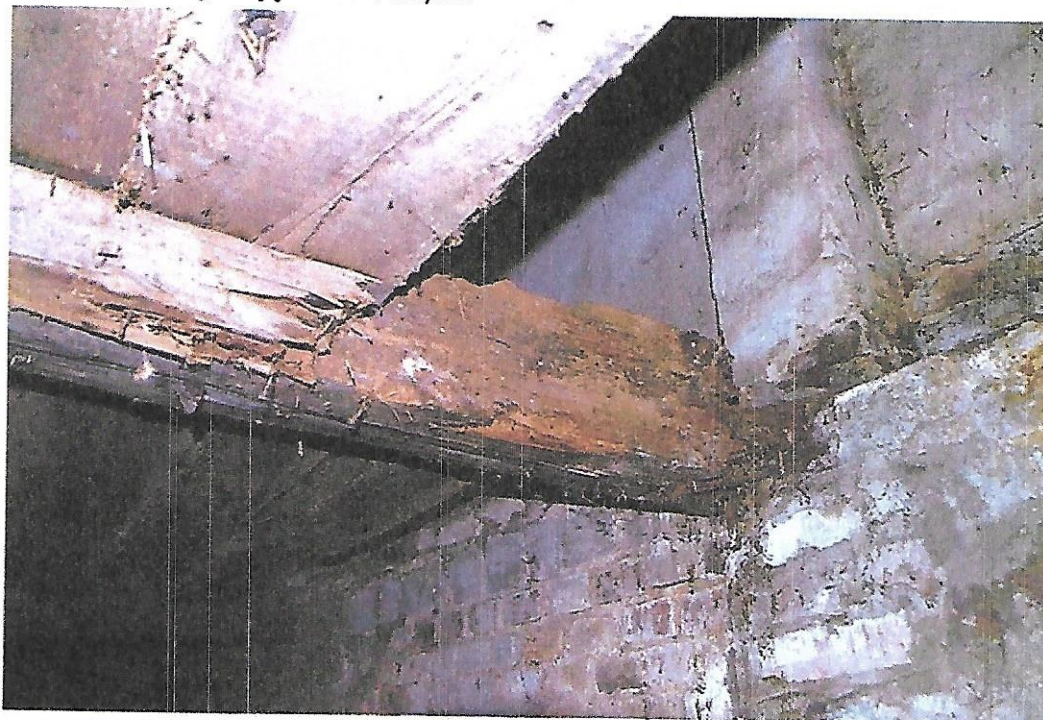


Zdj.6 Budynek gospodarczy nr 1, widok z boku.

Stan techniczny:

Obiekt jest aktualnie użytkowany w części jako magazyn. Stan techniczny części konstrukcji drewnianej jest bardzo zły. Z powodu nieszczelności dachu w części budynku, belki stropowe noszą

ślady korozji biologicznej, mają znaczne ubytki.



Zdj.7 Belka stropowa budynku gospodarczego nr 1, korozja biologiczna.

4.3. Budynek gospodarczy nr 2:

Rok budowy - nieznan
Powierzchnia zabudowy - 56,9 m²,
Powierzchnia użytkowa - 46,07 m²,
Kubatura – 97,2 m³,
Wysokość – ok. 4,3 m.

CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA :

Budynek spełniał funkcję budynku gospodarczego, wykonany w technologii tradycyjnej, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia. Budynek jest zniszczony, aktualnie stoją ściany i fundamenty.

KONSTRUKCJA BUDYNKU :

Ławy fundamentowe wykonano z kamieni i cegieł. Ściany budynku murowane z cegły pełnej, ceramicznej, otynkowane. Brak dachu i stolarki drzwiowej oraz okiennej.



Zdj.8 Ruiny budynku gospodarczego nr 2, widok od frontu



Zdj.9 Ruiny budynku gospodarczego nr 2, widok od tyłu.

Stan techniczny:

Obiekt jest aktualnie nie użytkowany. Stan techniczny bardzo zły.