A.Dokumenty dołączone do opracowania 3
1. Oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej 3
2. Kopia decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych oraz kopia zaświadczenia o przynależności projektanta do właściwej izby 4
B.PROJEKT TECHNICZNY – CZĘŚĆ OPISOWA 6
1.Dane wyjściowe do opracowania projektu 6
1.1. Przedmiot opracowania 6
1.2. Podstawa opracowania 6
1.3. Podstawa merytoryczna 6
1.4. Cel i zakres opracowania 6
2. Opis ogólny 6
2.1. Lokalizacja 6
2.2. Opis obiektu przeznaczonego do rozbiórki 7
2.4.Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego 9
2.5. Obszar oddziaływania obiektu 10
2.6. Opinia dotycząca wykonywanych robót 10
2.7. Przepisy BHP 10
2.8. Uwagi ogólne 10
3. Opis sposobu, zakresu i kolejności prowadzenia robót rozbiórkowych 10
3.1. Uwagi ogólne 10
3.2. Zakres i kolejność prowadzenia rozbiórki 10
3.3. Opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa i mienia 11
4. Projekt rozbiórki obiektu 11
4.1. Roboty przygotowawcze 11
4.2. Roboty rozbiórkowe 11
4.3. Roboty porządkowe 11
4.5. Informacje o wpływie rozbiórki na środowisko 12
4.6. Narzędzia i maszyny stosowanie przy rozbiórce 12
5. Opinia techniczna określająca wpływ rozbiórki na otoczenie 12
6. Uwagi końcowe 12
7. Informacja BiOZ 12
C.PROJEKT TECHNICZNY – CZĘŚĆ RYSUNKOWA 13
1. Plan sytuacyjny – skala 1:500 13

Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp z o.o.
ul. Bielawska 15, 58-200 Dzierżoniów
tel. (74) 646-46-00, biuro@dzbm.dzierzoniow.pl

PROJEKT TECHNICZNY

A.Dokumenty dołączone do opracowania

1. Oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej

Na podstawie art. 34 ust. 3d pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2026 poz. 524) oświadczam, że projekt pn.:

Rozbiórka budynków gospodarczych
ul. Sienkiewicza 3
na działce geod. nr 649/15 w obrębie 0004 Centrum
jedn. ewid.: 020202_1 – Dzierżoniów

opracowany został zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej oraz zgodnie z posiadanymi uprawnieniami.

2. Kopia decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych oraz kopia zaświadczenia o przynależności projektanta do właściwej izby

B.PROJEKT TECHNICZNY – CZĘŚĆ OPISOWA

1.Dane wyjściowe do opracowania projektu

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt rozbiórki budynków gospodarczych zlokalizowanych na działce geod. Nr 649/15 w obrębie Centrum w jedn. ewid.: nr 020202_1 – Dzierżoniów przy ul. Sienkiewicza 3A. Budynki oraz działka na której się one znajdują należą do Gminy Miejskiej Dzierżoniów.

1.2. Podstawa opracowania

Podstawa opracowania jest zlecenie o wykonanie prac projektowych zawarte z Gminą Miejską Dzierżoniów będącej właścicielem działki geod. nr 649/15 w obrębie 0004 Centrum.

1.3. Podstawa merytoryczna

- Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana
- Wizja lokalna
- Aktualne Polskie Normy i Prawo Budowlane (Ustawa z dn. 7 lipca 1994r.)
- Ustawa z dn. 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Ustawa z dn. 16 kwietnia 2004r. O wyrobach budowlanych
- Ustawa z dn. 14 grudnia 2012r. O odpadach
- Ustawa z dn. 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
- UCHWAŁA NR LXV/385/10 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA z dnia 25 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Batalionów Chłopskich, Bielawską, Piastowską, Wrocławską, Daszyńskiego, Mickiewicza, Krasickiego, Sienkiewicza i Kopernika w Dzierżoniowie
- Kopia mapy zasadniczej

1.4. Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania (projektu rozbiórki) jest uzyskanie na jego podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę budynków gospodarczych.
Zakres opracowania obejmuje opis sposobu wykonania prac rozbiórkowych, wywozu i utylizacji materiałów rozbiórkowych, a także wykonania prac porządkowych terenu po przeprowadzonej rozbiórce.

2. Opis ogólny

2.1. Lokalizacja

Obiekty objęte opracowaniem zlokalizowane są w miejscowości Dzierżoniów, przy

nieruchomości Sienkiewicza 3A na działce geodezyjnej nr 649/15 w obrębie 0004 Centrum, w jednostce ewidencyjnej nr 020202_1 – Dzierżoniów. Budynki nie są objęte ochroną konserwatorską. Obiekty znajdują się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, tożsamych z granicą "OW" - obserwacji archeologicznej, ustalone decyzją U.W. w Wałbrzychu z dnia 23 maja 1983r. pod nr 943/Wł. Dla terenu na którym zlokalizowane są obiekty uchwalony został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z MPZP wymienione obiekty oznaczone zostały jako istniejąca zabudowa substandardowa, tj. zabudowa o niskich walorach estetycznych, użytkowych lub konstrukcyjnych, także w złym stanie technicznym.
Dojazd do budynków gospodarczych możliwy jest od strony ul. Sienkiewicza. Wejścia do poszczególnych komórek gospodarczych znajdują się od strony północno-wschodniej bezpośrednio z terenu przylegającego do budynku. Dostęp do pomieszczeń przez teren nieutwardzony. Obiekty znajdują się na terenie płaskim.
W najbliższym sąsiedztwie znajdują się budynki o charakterze mieszkalnym, mieszkalno-usługowym oraz inne budynki gospodarcze.

2.2. Opis obiektu przeznaczonego do rozbiórki
2.2.1. Opis ogólny
Obiekty w całości są budynkami gospodarczymi o konstrukcji tradycyjnej, murowanej z elementów drobnowymiarowych – cegły, pustaków. Budynki zostały wzniesione najprawdopodobniej w XX w. Zrealizowane są na nieregularnym rzucie. Obiekty są niepodpiwniczone. Brak informacji o sposobie posadowienia. Przekryte dachem jednospadowym o konstrukcji drewnianej krytym papą asfaltową na deskowaniu pełnym. Stolarka drzwiowa wykonana jest jako drewniana. Do budynków nie są doprowadzone żadne media. Obiekty zalicza się do grupy budynków niskich. Roboty rozbiórkowe będą wykonywane do poziomu terenu wraz z usunięciem ok. 20cm poniżej poziomu posadzki w celu wyrównania terenu po rozbiórce. Budynki są obecnie nieużytkowane. Obiekty objęte opracowaniem znajdują się w złym stanie technicznym uzasadniającym ich rozbiórkę. Pozostawienie pomieszczeń gospodarczych może w przyszłości również stwarzać zagrożenie dla ludzi i mienia.

2.2.2.Dane techniczne charakteryzujące obiekt przeznaczony do rozbiórki

Rodzaj konstrukcji:	murowana, drewniana
Rok budowy:	II poł. XX w. (data szacowana)
Powierzchnia zabudowy:	~ 51,22 m^2
Kubatura:	~ 115,25 m^3
Liczba kondygnacji:	1 nadziemna
Wysokość:	~ 2,50m w najwyższym punkcie

2.2.3.Opis i ocena stanu technicznego obiektów
Fundamenty
Nie dokonywano odkrywek fundamentów. W czasie kontroli stwierdzono liczne pęknięcia ścian zewnętrznych.
Stan techniczny fundamentów określa się jako zły.
Ściany
Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonane są z elementów drobnowymiarowych – cegły, pustaków układanych na zaprawie cementowo-wapiennej. W trakcie kontroli stwierdzono pęknięcia ścian, znaczne ubytki spoinowania. Część cegieł jest luźna. Zaobserwowano oznaki utraty stabilności. Ściany są odchylone od pionu.
Stan techniczny ścian określa się jako zły.
Dach
Dach na budynkach zrealizowany jest jako jednospadowy zrealizowany w oparciu o konstrukcję

drewnianą krokwiową. Pokrycie dachowe stanowi papa asfaltowa na deskowaniu pełnym. W trakcie kontroli stwierdzono znaczne uszkodzenia elementów więźby dachowej. Cześć dachu uległa zawaleniu. Pokrycie dachowe jest nieszczelne.
Stan techniczny dachu określa się jako zły.
Tynki zewnętrzne
Ściany zewnętrzne wykończone tynkiem zwykłym cementowo-wapiennym. Stwierdzono miejscowe uszkodzenia i ubytki tynków. W poziomie przyziemia widoczne są zawilgocenia.
Stan techniczny tynków zewnętrznych określa się jako zły.
Stolarka drzwiowa
Stolarka drzwiowa wejściowa drewniana. Stwierdzono uszkodzenia i korozję okuć. Widoczne prześwity.
Stan techniczny stolarki drzwiowej określa się jako zły
Stolarka okienna
Otwory okienne zabezpieczone kratami stalowymi, bez szklenia.
Stan techniczny stolarki okiennej określa się jako zły.
Obecnie budynki są nieużytkowane.

2.2.4.Dokumentacja fotograficzna budynku







2.4.Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Obiekty objęte opracowaniem to budynki o charakterze gospodarczym. Zgodnie z załącznikiem do

ustawy z dn. 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (Dz.U. z 2026r. poz 524) obiekty zalicza się do kategorii obiektów budowlanych oznaczonych jako – Kategoria III – inne niewielkie budynku, jak: domy letniskowe, budynki gospodarcze, garaże do dwóch stanowisk włącznie.

2.5. Obszar oddziaływania obiektu
Obszar oddziaływania inwestycji mieści się w całości na działce, na której obiekty zostały pierwotnie wzniesione tj. na dz. 649/15 w obrębie Centrum w jednostce ewidencyjnej nr 020202_1 – Dzierżoniów.
Realizacja planowanej rozbiórki nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz mediów. Nie wpływa również negatywnie na dostęp do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i nie zmienia, a także nie zakłóca dojazdu do innych nieruchomości.

2.6. Opinia dotycząca wykonywanych robót
Żadna z projektowanych prac nie wpłynie negatywnie i nie pogorszy istniejącego stanu technicznego budynków sąsiadujących.

2.7. Przepisy BHP
Roboty rozbiórkowe prowadzić zgodnie z projektem rozbiórki, obowiązującymi normami oraz rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 169 poz. 1650) i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. z 2003 nr 47 poz. 401)

2.8. Uwagi ogólne
Po wykonaniu projektowanych robót teren zajęty pod ich wykonanie zostanie uporządkowany i przywrócony do stanu pierwotnego. Projektowane roboty będą przeprowadzone na terenie ograniczonym do minimum. Rozbiórka będzie realizowana na obszarze w granicach strefy ochrony Granice strefy "B" - ochrony konserwatorskiej, tożsame z granicą "OW" - obserwacji archeologicznej, ustalone decyzją U.W. w Wałbrzychu z dnia 23 maja 1983r. pod nr 943/Wł. Same obiekty nie są wpisane do rejestru zabytków oraz nie znajdują się w gminnej ewidencji zabytków.

3. Opis sposobu, zakresu i kolejności prowadzenia robót rozbiórkowych
3.1. Uwagi ogólne
Przed przystąpieniem do robót należy wykonać wszystkie niezbędne zabezpieczenia. Podczas prowadzenia prac rozbiórkowych należy uniemożliwić dostęp do terenu przez osoby trzecie. Przed przystąpieniem do robót rozbiórkowych pracownicy powinni zostać zapoznani z programem rozbiórki i poinformowani o bezpiecznym sposobie ich wykonania. Roboty rozbiórkowe należy prowadzić ręcznie. Rozbierane elementy muszą być od razu usuwane ręcznie z obrębu budynku wprost do zamkniętych kontenerów na gruz i wywożone na wysypisko.

3.2. Zakres i kolejność prowadzenia rozbiórki
- Wyłączenie terenu z użytkowania przez oznakowanie i wygrodzenie
- Wyznaczenie miejsc składowania materiałów z rozbiórki
- Rozbiórka budynków
- Wywóz gruzu i innych materiałów z rozbiórki
- Uporządkowanie terenu w obrębie prac rozbiórkowych
- Przywrócenie terenu do stanu pierwotnego

3.3. Opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa i mienia

Wykonawca przed przystąpieniem do wykonywania prac rozbiórkowych powinien zapoznać pracowników z programem rozbiórki i pouczyć o bezpiecznym sposobie jej wykonania.
Teren prowadzonych robót rozbiórkowych należy wygrodzić taśmami i oznakować tablicami ostrzegawczymi i tablicą informacyjną
Strefę niebezpieczną należy ogrodzić i oznakować w sposób uniemożliwiający przebywanie w strefach ochronnych osób niezwiązanych bezpośrednio z rozbiórką.
Przed dopuszczeniem pracownika do pracy należy zaopatrzyć go w odzież roboczą i ochronną.
Prowadzenie robót rozbiórkowych o zmroku, przy sztucznym świetle lub przy złej widoczności jest zabronione.
Prace rozbiórkowe nie będą wykonywane w złych warunkach atmosferycznych takich jak deszcz, śnieżyce, silne wiatry.
W czasie prowadzenia robót rozbiórkowych przebywanie ludzi na elementach demontowanych jest zabronione.
Pracownicy przebywający na stanowiskach pracy znajdujących się na wysokości najmniej 1m od poziomu ziemi powinni być zabezpieczeni przed upadkiem z wysokości.
Jeżeli zachodzi możliwość przewrócenia części konstrukcji obiektu przez wiatr, prowadzenie prac rozbiórkowych jest zabronione.
Roboty należy wstrzymać w przypadku gdy prędkość wiatru przekracza 10m/s.
Usuwanie jednego elementu nie powinno wywoływać nieprzewidzianego spadania lub zawalenia innego.
Obalanie ścian lub innych części obiektu przez podkopywanie i podcinanie jest zabronione.
Materiały pochodzące z rozbiórki będą bezpośrednio gromadzone w kontenerach na odpady, a następnie wywożone na składowisko,

4. Projekt rozbiórki obiektu

Zgodnie z założeniami rozbiórce podlegają wszystkie elementy budynków. Wykonanie rozbiórki nie naruszy interesów osób trzecich przy zachowaniu środków eliminujących wpływ prowadzonych prac na otoczenie oraz zabezpieczających ludzi i mienie.

4.1. Roboty przygotowawcze

Należy wykonać tymczasowe ogrodzenie terenu rozbiórki, uniemożliwiające dostęp osób nieupoważnionych na teren prowadzenia prac wraz z montażem odpowiedniego oznakowania terenu. Następnie wyznaczyć miejsce składowania materiałów rozbiórki. Miejsca do składowania powinny być podzielone z uwzględnieniem różnorodności odpadów. Wokół terenu wyznaczyć przestrzeń manewrową dla samochodów transportujących elementy rozbiórkowe.

4.2. Roboty rozbiórkowe

Wykonać zabezpieczenia opisane w punkcie poprzedzającym, a następnie przystąpić do prac rozbiórkowych. Roboty prowadzić w następującej kolejności:

- ręczne rozebranie drewnianej konstrukcji dachowej,
- usunięcie skrzydeł drzwiowych,
- ręczna rozbiórka ścian,
- rozebranie posadzki na gruncie.

4.3. Roboty porządkowe

Po usunięciu pozostałości budynku teren należy wyrównać i uporządkować.

4.4. Zagospodarowanie odpadów

Wszelkie odpady powstałe w wyniku rozbiórki muszą zostać przewiezione do odpowiednich miejsc utylizacji.

W tym celu należy:

- spryzmowany gruz zalegający w wyznaczonym miejscu składowania załadować na samochód lub bezpośrednio do kontenerów i wywieźć na składowisko,
- papę z pokrycia dachowego wywieźć do miejsca ich utylizacji,
- materiały nie mające wartości użytkowej wywieźć na wysypisko śmieci,
- pozostałe niewymienione elementy wywieźć zgodnie z ich przeznaczeniem.

4.5. Informacje o wpływie rozbiórki na środowisko

Projektowana rozbiórka budynku gospodarczego nie wpłynie w żaden sposób ujemnie na środowisko.

4.6. Narzędzia i maszyny stosowanie przy rozbiórce

Do prowadzenia prac rozbiórkowych przewiduje się stosowanie następujących maszyn i narzędzi:

- koparka średniej wielkości,
- samochód ciężarowy – wyładowczy,
- młoty elektryczne, elektronarzędzia.

5. Opinia techniczna określająca wpływ rozbiórki na otoczenie

Budynki gospodarcze przeznaczone do rozbiórki zlokalizowane są w obrębie jednej. Rozbierane budynki nie posiadają podpiwniczenia, a ich fundamenty są niezależne od innych nieruchomości.

W związku z powyższym stwierdza się, że rozbiórka przedmiotowych obiektów nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków sąsiadujących.

Prace rozbiórkowe pozytywnie wpłyną na otoczenie i estetykę terenu na którym są zlokalizowane.

6. Uwagi końcowe

Przestrzegać zasad obowiązujących przy wykonywaniu robót rozbiórkowych oraz obowiązujących przepisów BHP.

W trakcie prowadzenia robót rozbiórkowych należy zapewnić ciągły nadzór osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.

W trakcie robót dokonywać bieżącej oceny stanu technicznego poszczególnych elementów i w miarę potrzeb wykonywać niezbędne zabezpieczenia lub wzmocnienia konstrukcji.

Zabrania się podczas prac rozbiórkowych przebywania na i pod demontowanymi elementami.

Przestrzegać technologii i sposobu prowadzenia prac rozbiórkowych.

Po zakończeniu prac rozbiórkowych uporządkować teren.

7. Informacja BiOZ

Dla inwestycji opisanej powyżej nie jest wymagane sporządzenie planu BIOZ.

C.PROJEKT TECHNICZNY – CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1. Plan sytuacyjny – skala 1:500