



Damen Silos 拆除工作常见问题文件 | 2025 年 7 月

一般信息

概况

- Damen Silos 位于 2900 South Damen Avenue，占地 23 英亩，由 MAT Limited Partnership 所有，该公司于 2022 年以 650 万美元从伊利诺伊州购得该房产。
- 场地所有者已提交五 (5) 份针对五处建筑物的拆除许可申请，由芝加哥建筑部 (Chicago Department of Buildings, DOB) 和公共卫生部 (Department of Public Health, CDPH) 负责审核。
- 由于场地规模及其邻近河流的位置，此次拆除被认定为[环境复杂的拆除工程](#)。
- 场地所有者尚未确定该场地的未来用途。

背景

- Damen Silos 已有至少 100 年历史，在开展粮食相关活动时用于粮食储运。该州于 20 世纪 20 年代左右接管了该场地。
- 在招标邀请书中，伊利诺伊州称 Damen Silos “无法挽救”且“无任何正面价值”。数十年来，该州未对粮仓进行任何预防性维护或维修工作。
- 根据历史保护协议备忘录 (Memorandum of Agreement)，物业所有者需与陆军工程兵团 (Army Corps of Engineers) 和州历史保护办公室 (State Historical Preservation Office) 开展合作。
- 这些粮仓自 20 世纪 70 年代起便已停止运营。

拆除工作部门职责概述

芝加哥建筑部 (DOB)

DOB 负责确保拆除承包商遵守《芝加哥建筑规范》(Chicago Construction Code) 第 14B-33-3303 节的规定。这包括但不限于所采用的拆除方法，以及确保承包商在保证结构安全稳定的情况下进行拆除作业。如果未遵循规定的必要程序，DOB 检查员可叫停拆除工作。

芝加哥公共卫生部 (CDPH)

CDPH 负责保护人类健康和环境。当一项拆除工作被认定为环境复杂型拆除时，芝加哥市在许可流程中要求对拆除影响进行更严格的审查并开展公众参与工作。CDPH 的申请审查流程包含两个主要部分：空气监测计划和粉尘控制计划。在拆除期间，CDPH 负责对拆除活动进行与环境相关的监督，若未遵循规定的必要程序，检查员可叫停拆除工作。



美国陆军工程兵团 (USACE)

作为 Chicago River 的主要管辖机构，USACE 规定了拆除期间保护水道所需采取的措施。

有关 USACE 的职责以及协议备忘录的具体问题，请联系 [USACE 加哥分区](#) 监管专家 (Regulatory Specialist) Lyn Nitz-Mercaeant: Linda.C.Nitz-Mercaeant@usace.army.mil 或 312-846-5512

拆除工作——DOB

负责拆除的承包商是谁？

- [Heneghan Wrecking Company](#)

在拆除期间本市会执行哪些监督工作？

- 芝加哥建筑部和公共卫生部的检查员将在整个拆除期间驻守现场。

拆除工作何时开始？

- 2025 年 7 月 14 日（星期一）

拆除工作大约需要多长时间？

- 6 个月，具体取决于天气情况

将进行拆除的五处建筑物分别是什么？

- 两座十层混凝土组合粮仓
- 两层砖石建筑
- 一座一层预制金属结构
- 一座一层预制金属建筑

拆除方法是什么？

- 整个场地的拆除将采用机械拆除方式；**不使用**炸药。
- 一号楼是一座 80 英尺高的混凝土粮仓，带有 110 英尺高的塔楼，二号楼是一座 80 英尺高的混凝土粮仓，将使用起重机和配备破碎锤的高臂挖掘机进行拆除。在建筑物北侧和东侧立面旁放置驳船，以保护水道免受废料污染。
- 三号楼是一座两层砖石建筑，四号楼和五号楼是预制金属建筑，将使用配备抓斗和铲斗的挖掘机进行拆除。
- 所有建筑物均在附录 A 中进行了展示和编号。
- 根据《芝加哥建筑规范》第 3303 节拆除部分规定如下：
 - **3303.1 程序。**任何建筑物或结构的拆除都应从顶部开始，每层楼需完全拆除，且该楼层的材料需完全清除后，才能开始下一楼层的拆除工作，除非建筑官员批准了替代程序。



- **3303.3 疏散通道。**除非已提供替代疏散通道，否则不得拆除水平安全出口。
- **3303.4 填充和场地平整。**当建筑物或结构被拆除或移走后，如有必要，空地应使用干净的土壤、煤渣或其他无机材料进行填充，并修整至不低于且不高于人行道、小巷或相邻物业水平面 12 英寸（305 毫米）的高度，同时适当考虑沉降因素。
- **3303.5 积水处理。**应采取措施防止场地内或相邻物业的地基积水或受损。
- **3303.7 拆除期间的消防安全。**拆除期间的消防安全应符合本章的适用要求。
- **3303.8 清除废料。**建筑物或结构拆除产生的废料应随着拆除工作的进行从现场清除。如回收材料留在现场，应整齐存放。

如果有物品掉入水中该怎么办？

- 现场的建筑部和公共卫生部检查员将立即下达命令，停止所有拆除工作；我们将联系芝加哥市交通部 (Department of Transportation)（该市的港务管理部门 (Harbor Master)），其将就该事件联系 USACE，因为河流归后者管辖。
- 尽管 USACE 对 Chicago River 拥有主要管辖权，但如果材料掉入河中，CDPH 将随时准备停止拆除工作，并在必要时开具罚单。
- 在承包商满足 USACE 的所有要求，并按照 DOB 和/或 CDPH 的要求修改相关计划后，拆除工作方可恢复。

哪些情况会导致 DOB 立即停止拆除工作？

- 如果承包商遇到未知情况，现场的 DOB 检查员将立即停止拆除过程，并对该情况进行评估，重新审核拆除计划。

尽管存在“缝隙”，如何确保驳船能接住废料？

- Heneghan Wrecking 将安装从一号楼和三号楼连接到驳船的钢板，以防止废料进入水道。在开始拆除一号楼和三号楼之前，DOB 检查员将核实钢板是否已正确安装。

拆除产生的废料将被运至何处？

- 承包商需对至少 50% 的未受污染的建筑废料及拆除产生的废料进行回收或再利用。所有废料将被送至经批准的处理设施。



如何防止拆除产生的水流流入河中？

- 底层材料为砂土混合物，这有助于将用于降尘的水吸收到地下，而非积聚在表面并可能形成径流。
- 还将使用木屑围栏收集因降尘洒水或降雨产生的径流。

违规有哪些处罚？

- CDPH 会在必要时对违规行为开具罚单，例如粉尘扩散出场地、废料掉入河中或材料管理不当等情况。罚款金额根据违规性质而定。

DOB 对复杂拆除有哪些特殊要求？

- 与常规拆除许可相比，复杂拆除需要更完善的文件记录和更严格的监督。除常规拆除许可要求外，复杂拆除的许可申请还必须额外提交三项材料：(1) 新勘测报告、(2) 专业结构报告，以及 (3) 《芝加哥建筑规范》**14A-4-407.2.1.2 复杂拆除部分规定的安全与运营计划**，该部分规定：
 - 复杂拆除的许可申请必须包括：
 1. 一份最新勘测报告，标注待拆除建筑物或构筑物之间的水平距离、地块边界线以及场地内不予拆除的建筑物。
 2. 一份记录待拆除建筑物或构筑物结构状况，并说明拆除或解构所采用方法的报告。该报告必须由注册设计专业人员编制、签署并盖章。
 3. 一份由拆除承包商或注册设计专业人员，编制的书面安全与运营计划，说明项目将如何遵守《芝加哥建筑规范》(Chicago Building Code) 第 33 章的适用要求。

空气监测与粉尘控制——CDPH

哪些情况会导致 CDPH 立即停止拆除工作？

- 突然停工通常为暂时性措施，待相关问题妥善解决后即可恢复作业。示例包括：
 - 材料掉入水中
 - 天气状况，如多次出现预期外的强阵风
 - 根据空气监测数据，PM10 浓度超过阈值
 - 可见粉尘扩散至场地外。

CDPH 如何监测空气质量？将使用哪些设备？

- 实时空气监测系统将使用四 (4) 个便携式空气监测 (Portable Air Monitoring, PAM) 站。



- 每个监测站将包括一 (1) 台配备 PM10 冲击器套件的 DustTrak 环境监测仪和一 (1) 个气象传感器等设备。
- 在拆除作业期间，每个 PAM 站将计算 15 分钟的区间平均值。一台中央计算机将把这些测量值与警戒值和行动值进行比较，并在必要时向现场工作人员通报超标数值。
- 空气监测计划包括对现有状况、拆除期间状况以及拆除后状况的空气监测，直至记录到拆除前的 PM10 水平。

负责空气监测计划的第三方咨询公司名称是什么？

- [Axis Response Group](#)

粉尘控制计划的具体内容是什么？

- 粉尘控制措施包括使用洒水车、降尘机（附录 B）以及连接到作业设备的水管。
- 在整个工作日期间，将对堆积的材料/废料进行监测，以最大限度地减少粉尘排放。在工作班次期间，将根据需要对堆积物进行定期喷雾。在大风天气期间，将暂时停止向存储堆添加材料或从存储堆移除材料。
- 当风速达到或超过 20 英里/小时时，将调整作业以减少粉尘排放的可能性；如果粉尘无法控制，将暂时停止作业。
- 所有废物拖车在离开场地前都将妥善覆盖防水布。
- 将在施工现场的围栏表面安装织物网，并在开展项目期间保持其完好。
- 根据天气状况和目视观察，将在必要时对铺设路面和未铺设路面进行洒水。
- 为避免灰尘/废料/泥土被带入公共道路，将在南门安装车轮清洗设备。对于运输废料的卡车经过的路径，如出现上述情况，也将进行洒水。
- 场地将设置限速 15 英里/小时的标志并执行该限速规定。
- 如果泥土、碎石等污染物被带出，拆除公司将清扫街道。

[社区参与和公共信息](#)

在整个拆除过程中，我们如何让社区居民了解情况？

- 拆除开始时，DOB、CDPH 和 OEMC 将通过多种沟通方式通知居民。

是否会向居民提供空气质量的实时报告？

- CDPH 将评估与公众共享空气监测数据的最佳方式和可行的频率。



美国陆军工程兵团 (USACE) 的管辖范围包括哪些？

- 如需了解 USACE 的管辖范围及其在此次拆除中的作用，请联系 USACE 芝加哥分区监管专家 Lyn Nitz-Mercaeant，电子邮箱：Linda.C.Nitz-Mercaeant@usace.army.mil 或电话：312-846-5512。

CDOT 针对拆除工作的交通计划是什么？

- 交通流线为：从 Damen Avenue 向北行驶以及从 29th Street / Marketplace Access Road 进入场地；从场地向南行驶至 29th Street / Marketplace Access Road，再向西行驶至 Damen Avenue 离开。

我们如何在此次拆除中减少浪费并融入可持续发展理念？

- 根据 [《建筑和拆除场地废物回收条例》 \(Construction and Demolition Site Waste Recycling Ordinance\)](#)，承包商必须：
 - 记录项目场地产生的建筑和拆除废料的数量。
 - 对产生的可回收废料进行至少 50% 的回收利用。
 - 在每个项目结束时，向公共卫生部提交一份《回收合规表》(Recycling Compliance Form)，并附上废弃物运输商或回收商的宣誓书。

在此次拆除过程中，如何保护历史遗存材料？

- USACE、MAT Limited Partnership 和 SHPO 之间的协议备忘录概述了对历史遗存材料回收的具体要求。
- 这不属于市部门的管辖范围。

还有其他问题吗？

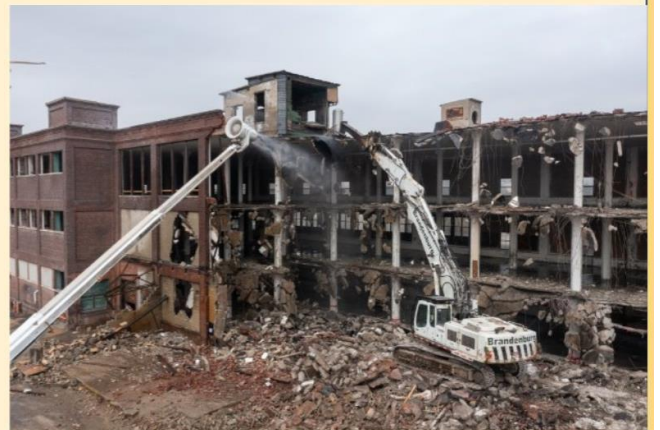
- DOB 和 CDPH 每天都会有检查员在现场。我们鼓励居民就相关问题联系以下人员：
 - Eugene Kuc, DOB 建筑施工监督检查员，电话：312-446-5619
 - Eamon Reilly, CDPH 三级环境工程师，电话：312-745-7235
- 居民应将观察到的社区问题直接向 311 热线报告。

附录 A: Damen Silos 场地内待拆除的建筑物

7



附录 B: 降尘机



防泄漏围栏示例

