



**USŁUGI PROJEKTOWE  
W BUDOWNICTWIE**  
inż. Edward Knapczyk

**ul. Piasta 47b/23, 58-304 Wałbrzych**  
**NIP 886-111-73-28 REGON 890373810**  
**tel./fax : 84-83-609 lub 0602-739-181(tel. kom.)**

e-mail: [e.knapczyk@gmail.com](mailto:e.knapczyk@gmail.com)  
[www.e-knapczyk.pl](http://www.e-knapczyk.pl)

**PROJEKT BUDOWLANY**  
**AKTUALIZACJA**

**ROZBIÓRKA BUDYNKU**

**OBIEKT, ADRES:** NIEUŻYTKOWANY, WIELORODZINNY  
BUDYNEK MIESZKALNY  
Wałbrzych, ul. Szkolna nr 13  
Działka nr 103/3, obręb nr 39 Podgórze  
KATEGORIA OBIEKTU XIII

**ZLECENIODAWCA:** GMINA WAŁBRZYCH, Zarząd Dróg, Komunikacji  
i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu

**AUTOR PROJEKTU:** inż. Edward Knapczyk

WAŁBRZYCH, kwiecień 2019 r.

## SPIS TREŚCI

1. Oświadczenie i zaświadczenia projektanta
2. Mapa ewidencyjna gruntów
3. Opis techniczny do aktualizacji
4. Projekt budowlany – Rozbiórka budynku mieszkalnego, Wałbrzych,  
ul. Szkolna nr 13 – opracowany w kwietniu 2014 r.

---

# OPIS TECHNICZNY DO AKTUALIZACJI

---

## **1. DANE EWIDENCYJNE**

- 1.1. OKREŚLENIE ZAMIERZENIA: Rozbiórka budynku
- 1.2. OBIEKT, ADRES: Nieużytkowany budynek mieszkalny, Wałbrzych, ul. Szkolna nr 13, działka nr 103/3, obręb nr 39 Podgórze
- 1.3. INWESTOR: Gmina Wałbrzych, Zarząd Dróg, Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu
- 1.4. AUTOR : inż. Edward Knapczyk
- 1.5. WIELKOŚĆ OBIEKTU :  
Powierzchnia zabudowy: 226,15 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia użytkowa : 956,40 m<sup>2</sup>  
Kubatura : 3595,0 m<sup>3</sup>.
- 1.6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU:  
Z uwagi na zakres robót obszar oddziaływania obiektu poza działką 103/3 obejmuje także działki nr 89/1 (dr) oraz sąsiednie działki 104/3 i 103/2, obręb nr 39 Podgórze.

## **2. PODSTAWA RZECZOWA OPRACOWANIA**

- 2.1. Projekt budowlany – Rozbiórka – Budynek mieszkalny, Wałbrzych, ul. Szkolna nr 13 - opracowany przez firmę: Usługi Projektowe w Budownictwie inż. Edward Knapczyk w kwietniu 2014 roku.
- 2.2. Opinia techniczna dot. stanu technicznego budynku mieszkalnego położonego przy ul. Szkolnej nr 13 opracowana w miesiącu lutym 2019 roku przez rzeczoznawcę budowlanego mgr inż. Waldemara Bruna Kotońskiego
- 2.3. Oględziny budynku i dokumentacja fotograficzna sporządzona przez autora projektu w kwietniu 2019 roku.

## **3. OPIS ZAMIERZENIA – PLAN ROZBIÓRKI**

Projekt dotyczy rozbiórki 5-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego w zabudowie półzwartej, położonego w Wałbrzychu przy ulicy Szkolnej nr 13. W sierpniu 2013 roku opracowana została „Ocena stanu technicznego budynku”. Jej autor – inż. Paweł Młynek („Inżynieria budowlana – Paweł Młynek”, Zawidów, ul. Dębowa 11) we wnioskach końcowych zapisał, że ogólny stan techniczny budynku ocenia się jako zły i zaleca się wykonanie natychmiastowego remontu obiektu, gdyż opisane wady mogą w najbliższym czasie doprowadzić do awarii i zagrozić bezpieczeństwu lokatorów oraz obiektów sąsiednich”.

Już wówczas właściciel obiektu – Gmina Wałbrzych - zdecydował o przeznaczeniu budynku do rozbiórki.

W kwietniu 2014 roku opracowano szczegółowy projekt rozbiórki budynku [pkt 2.1.] zawierający opis techniczny do projektu rozbiórki, plan rozbiórki, informację o planie BiOZ oraz część graficzną. Jednak wobec braku zgody na rozbiórkę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Delegatury w Wałbrzychu) nie uzyskano wówczas wymaganej przepisami Prawa Budowlanego decyzji – pozwolenia na rozbiórkę. Budynek figuruje w wykazie zabytków nieruchomych miasta Wałbrzycha a także położony jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Podgórze (także znajdującego się w wykazie).

Z budynku wykwaterowano wszystkich lokatorów lecz nie przeprowadzono żadnych prac naprawczych poza zamurowaniem części otworów w celu uniemożliwienia penetracji wnętrza budynku przez osoby postronne.

Budynek pozostawiony bez nadzoru ulegał dalszej dewastacji. Zdemontowane zostały wszystkie elementy metalowe, w całości zdemontowano instalacje wewnętrzne, zawałone są części stropów i ścian wewnętrznych. Szczegółowy opis i ocena aktualnego stanu technicznego wszystkich podstawowych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku zawarta jest w Opinii Technicznej sporządzonej w lutym bieżącego roku [pkt. 2.2].

W punkcie 9 – Wnioski i zalecenia – zapisano tam, co następuje:

„9.1. Ocenia się, że podstawowe elementy konstrukcyjne budynku znajdują się w złym i częściowo dostatecznym stanie technicznym.

9.2. Budynek nie nadaje się do przeprowadzenia ekonomicznie uzasadnionego remontu - techniczne zużycie obiektu ocenia się na ponad 65%.

9.3. budynek nie spełnia szeregu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne wielorodzinne.

9.4. Obecnie występuje bezpośrednie zagrożenie bezpieczeństwa konstrukcji budynku.

9.5. Wykonanie doraźnych zabezpieczeń nie zmienia kwalifikacji budynku przeznaczonego do rozbiórki.

Kończącym wnioskiem autora opracowania jest konieczność podjęcia niezwłocznie decyzji w sprawie wyburzenia opiniowanego budynku mieszkalno-usługowego”.

Zgodnie z powyższymi wnioskami i zaleceniami rzeczoznawcy, w pełni potwierdzonymi dokonanymi obecnie oględzinami – dokonano aktualizacji projektu rozbiórki sporządzonego w kwietniu 2014 roku [pkt.2.1.], w celu zatwierdzenia projektowanych rozwiązań i uzyskania decyzji – pozwolenia na rozbiórkę budynku.

Opracował:  
inż. Edward Knapczyk

Wałbrzych, kwiecień 2019r.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA KWIECIEŃ 2019 r.



ELEWACJA FRONTOWA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA KWIECIEŃ 2019 r.



ELEWACJA TYLNA

