

**EKSPERTYZA TECHNICZNA  
Z OCENĄ MOŻLIWOŚCI WYKONANIA NADBUDOWY  
DWÓCH KONDYGNACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO  
PRZY UL. GAGARINA 116 W JASTRZĘBIU ZDRÓJ**



**ZLECENIODAWCA:**

Gmina Jastrzębie Zdrój – Miejski Zarząd Nieruchomości  
w Jastrzębie - Zdrój, ul. 1 Maja 55; 44-330 Jastrzębie – Zdrój

**DOTYCZY:**

Budynek mieszkalny wielorodzinny  
przy ul. Gagarina 116 w Jastrzębie - Zdrój

**AUTOR OPRACOWANIA :**

Biuro Realizacji Inwestycji  
AWANGARDA  
mgr inż. Wojciech Włodarczyk

Warszawa grudzień 2015r.



BIURO REALIZACJI  
INWESTYCJI

**ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:**

1. Podstawa opracowania ekspertyzy
2. Przedmiot ekspertyzy
3. Cel ekspertyzy
4. Zakres ekspertyzy
5. Materiały wykorzystane w ekspertyzie i metodyka prowadzenia badań
6. Charakterystyka budynku
7. Stan techniczny budynku
8. Warunki bezpieczeństwa p.poż.
9. Warunki geotechniczne posadowienia budynku oraz wpływ eksploatacji górniczej
10. Sprawdzenie nośności fundamentów i innych elementów konstrukcyjnych budynku z uwzględnieniem planowanej nadbudowy dwóch kondygnacji.
11. Określenie przybliżonych kosztów realizacji nadbudowy dwóch kondygnacji
12. Wnioski i zalecenia

**Załączniki:**

1. Załącznik nr 1 - Dokumenty zawodowe
2. Załącznik nr 2 – Opinia geotechniczna (aktualizacja opinii z czerwca 2015r.) określająca warunki gruntowo-wodne wraz z określeniem wpływu eksploatacji górniczej w na potrzeby nadbudowy o dwie kondygnacje budynku mieszkalnego w Jastrzębiu – Zdrój przy ul. Gagarina 116 - z listopada 2015r.
3. Załącznik nr 3 - Odliczenia statyczne – Sprawdzenie nośności elementów konstrukcyjnych budynku mieszkalnego w Jastrzębiu – Zdrój przy ul. Gagarina 116 na potrzeby nadbudowy dwóch kondygnacji.

## 1. PODSTAWA OPRACOWANIA EKSPERTYZY

Zlecenie Nr 0002/16/ZL z dnia 13-11-2015r. wystawione przez Gminę Jastrzębie – Zdrój – Miejski Zarząd Nieruchomości w Jastrzębiu Zdrój, 44-330, Jastrzębie – Zdrój ul. 1 Maja 55.

## 2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA EKSPERTYZY

Przedmiotem niniejszego opracowania jest budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Gagarina 116 w Jastrzębiu – Zdrój.

## 3. CEL EKSPERTYZY

Celem ekspertyzy jest ocena możliwości wykonania nadbudowy dwóch kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Gagarina 116 w Jastrzębiu - Zdrój.

## 4. ZAKRES OPRACOWANIA EKSPERTYZY

Zakresem opracowania objęte są zagadnienia techniczne związane bezpośrednio z wymienionym wyżej celem.

## 5. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO EKSPERTYZY I METODYKA PROWADZENIA BADAŃ

- 5.1. Ekspertyza techniczna z oceną możliwości wykonania nadbudowy jednej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Gagarina 116 w Jastrzębiu Zdrój opracowanej przez Biuro Realizacji Inwestycji AWANGARDA Wojciech Włodarczyk z czerwca 2015r.
- 5.2. Inwentaryzacja architektoniczno - budowlana budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Gagarina 116 w Jastrzębiu – Zdrój z czerwca 2015r.
- 5.3. Inwentaryzacja architektoniczno - budowlana lokali mieszkalnych nr 7 i 11 przekształconych na 7 pomieszczeń tymczasowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Gagarina 116 w Jastrzębiu – Zdrój z grudnia 2015r
- 5.4. Oględziny budynku - wizje lokalne w dniu 6, 20 listopada 2015r.
- 5.5. Opinia geotechniczna (aktualizacja opinii z czerwca 2015r.) określająca warunki gruntowo-wodne wraz z określeniem wpływu eksploatacji górniczej na potrzeby nadbudowy o dwie kondygnacje budynku mieszkalnego w Jastrzębiu – Zdrój przy ul. Gagarina 116 - z listopada 2015r.
- 5.6. Podstawa prawna opracowania:
  1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 - Prawo budowlane (dz.U.nr.89.poz.414)
  2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
  3. Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych.
  4. Polskie normy oraz literatura fachowa i własne doświadczenie zawodowe autorów niniejszego opracowania.



## 6. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU.

Budynek o dwóch kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony, murowany o konstrukcji tradycyjnej o wym. 39,54m x 12,16m i wys. 6,84m. Budynek ma poprzeczny układ ścian konstrukcyjnych i układ korytarzowy. Budynek składa się z trzech oddylatowanych od siebie części. Część środkową budynku stanowi oddylatowana klatka schodowa.

Opis elementów konstrukcyjnych:

- Ławy fundamentowe – betonowe wylewane pod ścianami zewnętrznymi szer. 52 cm gr. 25 cm
- Ławy fundamentowe – betonowe wylewane pod ścianami poprzecznymi szer. 82 cm gr. 26 cm
- Ściany fundamentowe zewnętrzne - murowane gr. 42 cm
- Ściany kominowe - nośne 82cm
- Ściany nośne w piwnicach i na parterze z cegły pełnej gr. 42cm
- Ściany zewnętrzne na parterze z cegły pełnej gr. 42 cm
- Ściany nośne i zewnętrzne na piętrze z gazobetonu gr. 30 cm
- Stropy nad piwnicą typ „Kleina” na belkach dwuteowych I 200 o rozstawie ok. 95cm
- Stropy nad korytarzem w piwnicy typ „Kleina” na belkach dwuteowych I 200 o rozstawie ok. 95cm
- Stropy nad parterem typ „Kleina” na belkach dwuteowych I 200 o rozstawie ok. 95cm
- Stropy nad korytarzem na parterze typ „Kleina” na belkach dwuteowych I 200 o rozstawie ok. 95cm
- Stropy nad piętrem typ „Kleina” na belkach dwuteowych I 180 o rozstawie ok. 95cm
- Stropy nad korytarzem na piętrze typ „Kleina” na belkach dwuteowych I 180 o rozstawie ok. 95cm wspartych na belkach dwuteowych I160
- Stropodach niewentylowany betonowy.
- Dach dwuspadowy ( nachylenie. ok. 7%) kryty papą termozgrzewalną.
- Klatki schodowe - biegi i spoczniki żelbetowe wylewane
- Stolarka okienna PCV
- Tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne malowane farbami emulsyjnymi.
- Pomieszczenia sanitarne – wyłożone glazurą
- Na korytarzach i klatkach schodowych lamperia olejna.

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- Wod-kan
- C.O.
- Elektryczną oświetleniową
- Odgromową
- Wentylacja grawitacyjna (w świetlicy mechaniczna)

Dane powierzchniowe:

Powierzchnia zabudowy	- 480 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	- 1114 m <sup>2</sup>
Kubatura	- 4230 m <sup>3</sup>



BIURO REALIZACJI  
INWESTYCJI

7. STAN TECHNICZNY BUDYNKU – zgodnie z ekspertyzą techniczną budynku z czerwca 2015r.

#### 8. WARUNKI OCHRONY P.POŻ. BUDYNKU

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Gagarina 116 w Jastrzębiu – Zdrój jest obecnie budynkiem 2 kondygnacyjnym o wysokości max 6,84m ponad poziomem terenu i zalicza się do budynków niskich o kategorii zagrożenia ludzi – ZL III + ZL IV – ze względu na znajdującą się w budynku świetlicę środowiskową dla dzieci w wieku szkolnym – przy założeniu że przeznaczona jest dla mniej niż 50 osób.

Dla dzieci w wieku przedszkolnym będzie to ZL II + ZL IV.

W przypadku gdy w pomieszczeniu dla dzieci w wieku szkolnym ilość osób będzie przekraczała 50 osób będzie to ZL I + ZL IV.

**Budynek nie spełnia następujących przepisów bezpieczeństwa p.poż.:**

- drzwi wejściowe do budynku od strony wschodniej (od podwórka) mają szerokość mniejszą od wymaganej wynoszącej 1,2 m,

Po projektowanej nadbudowie budynku o dwie kondygnacje mieszkalne budynek nadal będzie się zaliczał do budynków niskich o kategorii zagrożenia ludzi –ZL IV + ZL III – ze względu na znajdującą się w budynku świetlicę środowiskową – przy założeniu że przeznaczona jest dla mniej niż 50 osób.

Dla dzieci w wieku przedszkolnym będzie to ZL II + ZL IV.

W przypadku gdy w pomieszczeniu dla dzieci w wieku szkolnym ilość osób będzie przekraczała 50 osób będzie to ZL I + ZL IV.

**Wymagana klasa odporności pożarowej:**

- dla ZL I - klasa B
- dla ZL II - klasa B
- dla ZL III - klasa C
- dla ZL IV – klasa D
- droga pożarowa dla ZL I +ZL IV i dla ZL II + ZL IV jest wymagana przepisami
- droga pożarowa dla ZL III +ZL IV nie jest wymagana przepisami

Przy projektowanej nadbudowie budynku o dwie kondygnacje nie będzie zachodziła konieczność zwiększenia szerokości dróg ewakuacyjnych, która musi wynosić minimum 0,9m, gdyż w budynku korytarze posiadają szer. ok. 1,75m. Klatka schodowa również spełnia wymogi przepisów bezpieczeństwa pożarowego.

#### 9. WARUNKI GEOTECHNICZNE POSADOWIENIA BUDYNKU ORAZ WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Warunki geotechniczne posadowienia budynku oraz wpływ eksploatacji górniczej określa Opinia geotechniczna opracowana w czerwcu 2015 przez Firmę GEOEKOBUD Andrzej

Łyczba z siedzibą ul. Reymonta 4/7, 41-103 Siemianowice Śląskie stanowiąca **Załącznik nr 2** do Ekspertyzy technicznej budynku z czerwca 2015r oraz aktualizacja opinii geotechnicznej z czerwca 2015r. uwzględniająca planowaną nadbudowę budynku o dwie kondygnacje - z listopada 2015r stanowiąca **Załącznik nr 2** do niniejszej ekspertyzy.

#### 10. SPRAWDZENIE NOŚNOŚCI ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH BUDYNKU Z UWZGLĘDNIENIEM PLANOWANEJ NADBUDOWY DWÓCH KONDYGNACJI.

Przy wykonywaniu obliczeń sprawdzających przyjęto następujące rozwiązania konstrukcyjno - materiałowe nadbudowywanej kondygnacji:

- rozbiórka konstrukcji dachu niewentylowanego,
- wykorzystanie istniejącej konstrukcji stropu Kleina nad I piętrem z wymianą warstw posadzkowych dla nadbudowanego II piętra,
- wykonanie ścian zewnętrznych wys. 2,7m nadbudowywanego II piętra z bloczków gazobetonowych gr. 24cm z uwzględnieniem wykonania zabudowy loggii, ocieplonych styropianem gr. 15cm metodą lekko mokrą,
- wykonanie ścian poprzecznych nadbudowywanego II piętra z bloczków gazobetonowych gr. 24cm,
- wykonanie ścian działowych nadbudowywanego II piętra z bloczków gazobetonowych gr. 12 cm lub w systemie ścian z płyt GK,
- wykonanie nad nadbudowywanym II piętrem stropu „Teriva Nowa” wraz z warstwami posadzkowymi,
- wykonanie ścian zewnętrzne wys. 2.7m nadbudowywanego III piętra z bloczków gazobetonowych gr. 24cm ocieplonych styropianem gr. 15cm metodą lekko mokrą,
- wykonanie ścian działowych nadbudowywanego III piętra z bloczków gazobetonowych gr. 12 cm lub w systemie ścian z płyt GK,
- wykonanie podwyższenia kanałów wentylacyjnych poprzez ich przedłużenie ocieplonymi, dwupłaszczowymi rurami ze stali nierdzewnej lub rurami wentylacyjnymi z ociepleniem z wełny mineralnej w zabudowie z płyt GK a ponad dachem z płyt cementowo- kartonowych,
- wykonanie nad III piętrem dachu drewnianego, dwuspadowego o nachyleniu ok. 30° krytego papo-dachówką na deskowaniu ocieplonego wełną mineralną z podbitką z płyt GK na podkonstrukcji z profili stalowych.

Obliczenia przeprowadzono na podstawie wykonanych badań geotechnicznych gruntu w rejonie budynku i odkrywek fundamentów.

W celu sprawdzenia możliwości przeniesienia przez podłoże gruntowe i przez elementy konstrukcyjne budynku zwiększonych obciążeń wynikających z planowanej nadbudowy dodatkowych dwóch kondygnacji przeprowadzono następujące obliczenia:

- sprawdzenie dopuszczalnych naprężeń i osiadań podłoża gruntowego przy obciążeniu od planowanej nadbudowy dwóch kondygnacji pod ścianami zewnętrznymi i poprzecznymi budynku,

- Sprawdzenie nośności ścian z gazobetonu i cegły od obciążeń planowanej nadbudowy.

Obliczenia sprawdzające wykazały że nadbudowa budynku o dwie kondygnacje, przy zastosowaniu rozwiązań konstrukcyjno materiałowych wyszczególnionych powyżej - zbliżonych do rozwiązań zastosowanych w budynkach wcześniej zmodernizowanych, zlokalizowanych przy ul. Gagarina 108, 110 i 112 nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych naprężeń na grunt pod istniejącymi ławami fundamentowymi.

Szczegółowe wyniki obliczeń sprawdzających zamieszczono w **Załączniku nr 3**.

#### 11. OKREŚLENIE PRZYBLIŻONYCH KOSZTÓW REALIZACJI NADBUDOWY DWÓCH KONDYGNACJI

KOSZTY NADBUDOWY BUDYNKU O DWIE KONDYGNACJE					
L.p.	Rodzaj robót	j.m.	ilość	cena jedn. netto	wartość netto
<b>I</b>	<b>Roboty rozbiórkowe</b>				
1	Rozebranie pokrycia dachowego z papy na betonie	m2	480,00	12,95	6 216,00
2	Rozebranie rynien i rur spustowych z blachy i instalacji odgromowej	m	108,00	4,80	518,40
3	Rozebranie obróbek blacharskich dachu	m2	52,00	35,00	1 820,00
4	Rozebranie płyty żelbetowej dachu wraz z warstwą podłoża betonowego	m3	57,60	250,80	14 446,08
5	Rozebranie kominów	m3	5,97	78,20	466,82
6	Wywiezienie gruzu z terenu rozbiórki	m3	73,97	94,00	6 953,14
	<b>Razem rozbiórki</b>				<b>30 420,45</b>
<b>III</b>	<b>Roboty nowe</b>				
9	Wykonanie ścian zewnętrznych, poprzecznych i kominowych III piętra	m3	190,68	994,05	189 545,45



9	Wykonanie ścian zewnętrznych, poprzecznych i kominowych II piętra	m3	190,68	994,05	189 545,45
10	Wykonanie schodów na III piętro	m2	16,80	288,00	4 838,40
10	Wykonanie schodów na II piętro	m2	16,80	288,00	4 838,40
11	Wykonanie ścian działowych IIIp	m2	448,00	120,00	53 760,00
11	Wykonanie ścian działowych IIp	m2	448,00	120,00	53 760,00
12	Wykonanie konstrukcji dachu	m2	552,00	151,00	83 352,00
13	Wykonanie pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi.	m2	552,00	169,00	93 288,00
14	Montaż stolarki okiennej IIIp	m2	62,10	450,00	27 945,00
14	Montaż stolarki okiennej IIp	m2	62,10	450,00	27 945,00
15	Wykonanie ocieplenia i wyprawy elewacyjnej ścian II piętra	m2	1 050,00	190,00	199 500,00
16	Wykonanie tynków wewnętrznych.	m2	3 292,00	43,00	141 556,00
17	Wykonanie stropu teriva nad IIp	m2	552,00	130,00	80 040,00
18	Wykonanie stropu podwieszonego nad III piętrzem wraz z ociepleniem wełną mineralną	m2	552,00	153,00	84 040,00
19	Wykonanie podkładów pod posadzki wraz z izolacjami na stropie	m2	1 269,60	34,00	43 166,40
20	Wykonanie posadzek	m2	1 269,60	99,00	125 690,40
21	Wykonanie nowych balustrad wewnętrznych	kg	140,00	16,50	2 310,00
22	Montaż drzwi wewnętrznych	m2	54,00	298,00	16 092,00
23	Wykonanie wewnętrznych robót malarskich.		3 926,80	9,60	37 697,28

	<b>Razem nowe</b>				<b>1 471 994,19</b>
<b>IV</b>	<b>Instalacje sanitarne</b>				
23	Wykonanie nowego węzła cieplnego zasilanego z sieci miejskiej	m2 p.u.	1 269,60	289,00	366 914,40
24	Wykonanie instalacji hydroforni.				
25	Wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania				
26	Wykonanie wewnętrznej instalacji wod-kan. i p.poż				
27	Kanały wentylacji grawitacyjnej	m2 p.u.	1 269,60	54,00	68 558,40
	<b>Razem instalacje sanitarne</b>				<b>435 472,80</b>
<b>V</b>	<b>Instalacje elektryczne</b>				
28	Wykonanie instalacji głównej rozdzielni elektrycznej.	m2 p.u.	1 269,60	125,00	158 700,00
29	Wykonanie wewnętrznej instalacji elektrycznej.				
30	Wykonanie wewnętrznych instalacji niskoprądowych.				
31	Wykonanie instalacji sygnalizacji przeciwpożarowej i oddymiającej.				
32	Wykonanie instalacji odgromowej.				
	<b>Razem instalacje elektryczne</b>				<b>158 700,00</b>
	<b>Ogółem nadbudowa</b>	<b>m2 p.u.</b>	<b>1 269,60</b>	<b>1 651,38</b>	<b>1 983 598,55</b>

Przedstawione powyżej koszty nie uwzględniają robót związanych z remontem i modernizacją istniejącej części budynku (wraz z instalacjami), nie obejmują wykonania izolacji pionowej ścian fundamentowych i robót zewnętrznych związanych z otoczeniem. Ostateczne koszty wykonania nadbudowy dwóch kondygnacji będą możliwe do ustalenia po wykonaniu dokumentacji projektowej, która szczegółowo określi zakres i przyjęte



rozwiązania architektoniczno - konstrukcyjne, oraz standard wykonania budynku.

## 12. WNIOSKI I ZALECENIA

**W wyniku przeprowadzonej ekspertyzy stanu technicznego budynku w tym badań geotechnicznych gruntu z określeniem wpływu eksploatacji górniczej, odkrywek fundamentów i innych elementów konstrukcyjnych budynku, oraz obliczeń sprawdzających można stwierdzić że stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Gagarina 116 w Jastrzębiu-Zdrój i jego konstrukcja są w dobrym stanie i planowana nadbudowa dwóch kondygnacji nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych naprężeń i osiadań w podłożu gruntowym pod istniejącymi ławami fundamentowymi.**

**Nadbudowa budynku przy ul. Gagarina 116 w Jastrzębiu – Zdrój o dwie kondygnacje jest możliwa przy spełnieniu przyjętych do obliczeń sprawdzających *rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych zbliżonych do rozwiązań zastosowanych w budynkach wcześniej zmodernizowanych, (przy ul. Gagarina 108, 110 i 112) a które wyszczególniono poniżej:***

- rozbiórka konstrukcji dachu niewentylowanego,
- wykorzystanie istniejącej konstrukcji stropu Kleina nad I piętrzem z wymianą warstw posadzkowych dla nadbudowanego II piętra,
- wykonanie ścian zewnętrznych wys. 2,7m nadbudowywanego II piętra z bloczków gazobetonowych gr. 24cm z uwzględnieniem wykonania zabudowy loggii, ocieplonych styropianem gr. 15cm metodą lekko mokrą,
- wykonanie ścian poprzecznych nadbudowywanego II piętra z bloczków gazobetonowych gr. 24cm,
- wykonanie ścian działowych nadbudowywanego II piętra z bloczków gazobetonowych gr. 12 cm lub w systemie ścian z płyt GK,
- wykonanie nad nadbudowywanym II piętrzem stropu „Teriva Nowa” wraz z warstwami posadzkowymi,
- wykonanie ścian zewnętrzne wys. 2.7m nadbudowywanego III piętra z bloczków gazobetonowych gr. 24cm ocieplonych styropianem gr. 15cm metodą lekko mokrą,
- wykonanie ścian działowych nadbudowywanego III piętra z bloczków gazobetonowych gr. 12 cm lub w systemie ścian z płyt GK,
- wykonanie podwyższenia kanałów wentylacyjnych poprzez ich przedłużenie ocieplonymi, dwupłaszczowymi rurami ze stali nierdzewnej lub rurami wentylacyjnymi z ociepleniem z wełny mineralnej w zabudowie z płyt GK a ponad dachem z płyt cementowo- kartonowych,
- wykonanie nad III piętrzem dachu drewnianego, dwuspadowego o nachyleniu ok. 30° krytego papo-dachówką na deskowaniu ocieplonego wełną mineralną z podbitką z płyt GK na podkonstrukcji z profili stalowych.

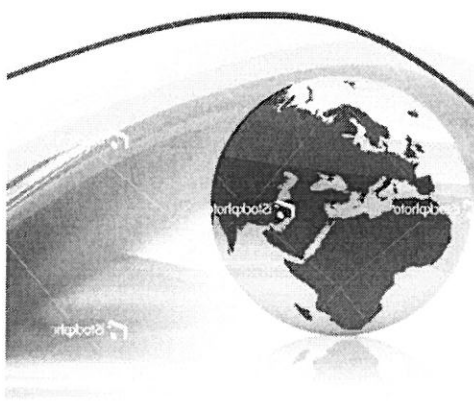
Ponadto przy planowaniu nadbudowy dwóch kondygnacji budynku zaleca się wykonanie następujących robót:



- wykonanie audytu energetycznego na potrzeby termomodernizacji całego budynku,
- rozbudowa, remont i modernizacja instalacji centralnego ogrzewania wraz z węzłem cieplnym w celu dostosowania do obowiązujących przepisów i standardów techniczno-użytkowych,
- rozbudowa, remont i modernizacja instalacji wod-kan w celu dostosowania do obowiązujących przepisów i standardów techniczno-użytkowych,
- rozbudowa, remont i modernizacja instalacji elektrycznej i niskoprądowej w celu dostosowania do obowiązujących przepisów i standardów techniczno-użytkowych,
- remont budowlany istniejącej części budynku w tym wymiana drzwi wejściowych do budynku od strony wschodniej na drzwi o szerokości min 1,4m w świetle ościeżnic,
- wykonanie pionowej izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych,
- roboty zewnętrzne związane z otoczeniem budynku, drogami i dojazdami.

Przed przystąpieniem do robót budowlanych związanych z nadbudową dwóch kondygnacji budynku przy ul. Gagarina 116 w Jastrzębiu – Zdrój należy sporządzić kompletną dokumentację projektową i uzyskać wszelkie wymagane prawem uzgodnienia i decyzje.

**Opracował**



BIURO REALIZACJI  
INWESTYCJI



**PROJEKT BUDOWLANY PRZEBUDOWY BUDYNKU SOCJALNEGO  
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU PRZY UL. GAGARINA 116  
W JASTRZĘBIU - ZDROJU**

Część: IV. OPINIA TECHNICZNA Z INWENTARYZACJĄ STANU ISTNIEJĄCEGO

Adres:

ul. Gagarina 116  
44-268 Jastrzębie - Zdrój  
Kategoria obiektu: IV – zjazdy; V – obiekty sportu i rekreacji  
XIII – pozostałe budynki mieszkalne, XXIII parking  
Jednostka ewidencyjna: Jastrzębie - Zdrój  
Obręb: Szeroka  
Działki: nr 1054/21, 1056/21, 1057/21, 1216/21, 1053/21, 901/21,  
1215/21, 947/21, 530/111

Inwestor:

Miejski Zarząd Nieruchomości w Jastrzębiu - Zdroju  
ul. 1 Maja 55  
44-330 Jastrzębie - Zdrój

Opracował:

„ARCHITEKT” studio projektowe  
Paweł Kuczyński  
Rybnik, ul. Rymera 4  
Tel. (fax) 32 7398-108, tel. kom. 0 606-803-381

Wykonał – branża architektoniczna:

mgr inż. arch. Paweł KUCZYŃSKI	uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr ewid. BŁ 111/01	
--------------------------------	---	--

Sprawdził – branża architektoniczna:

mgr inż. arch. Piotr KUCZYŃSKI	uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr ewid. BŁ 27/01	
--------------------------------	--	--

Wykonał - branża konstrukcyjno-budowlana:

mgr inż. Grzegorz MASON	uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr ewid. SLK/0604/PWOK/04	
-------------------------	---	--

Sprawdził – branża konstrukcyjno-budowlana:

mgr inż. Michał HETMAN	uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr ewid. SLK/2555/PWOK/09	
------------------------	---	--

Rybnik, lipiec 2016 r.

ARCHITEKT S.P. – PROJEKTOWANIE I OBSŁUGA GEODEZYJNA INWESTYCJI  
PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE – KOPIOWANIE I REPRODUKCJA BEZ ZGODY AUTORA – NIEDOZWOLONA

## **ZAWARTOŚĆ TECZKI**

- Strona tytułowa	str. 1
- Spis zawartości teczki	str. 2
- Opis techniczny	str. 3 – 5
- Inwentaryzacja fotograficzna	str. 6 – 8

## **INWENTARYZACJA**

	<b>skala</b>	<b>nr rys.</b>	<b>nr str.</b>
- Mapa do celów projektowych			str. 9
- Elewacje – stan istniejący	1:100	I/1	str. 10
- Rzut piwnicy – stan istniejący	1:100	I/2	str. 11
- Rzut parteru – stan istniejący	1:100	I/3	str. 12
- Rzut piętra – stan istniejący	1:100	I/4	str. 13
- Rzut dachu – stan istniejący	1:100	I/5	str. 14
- Przekroje – stan istniejący	1:100	I/6	str. 15

## **ZAŁĄCZNIKI FORMALNO-PRAWNE**

- Uprawnienia projektantów	str. 16 - 21
----------------------------	--------------

## OPIS TECHNICZNY

*Inwestor:* Miejski Zarząd Nieruchomości w Jastrzębiu - Zdroju  
Ul. 1 Maja 55  
44-330 Jastrzębie - Zdrój

*Adres inwestycji:* ul. Gagarina 116  
Jednostka ewidencyjna : Jastrzębie – Zdrój  
Działka: nr 1054/21, 1056/21, 1057/21, 1216/21, 1053/21,

### 1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest opinia techniczna wraz z inwentaryzacją stanu istniejącego dla projektu przebudowy wolnostojącego budynku socjalnego wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Gagarina 116 w Jastrzębiu – Zdroju.

### 2. Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania jest określenie możliwości nadbudowy dwóch kondygnacji budynku socjalnego.

Opracowanie obejmuje swym zakresem ocenę stanu konstrukcji i elementów istniejących przedmiotowego budynku z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego oraz inwentaryzację budowlaną budynku.

### 3. Podstawa opracowania

- [1] Umowa zawarta z Inwestorem,
- [2] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 290),
- [3] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1422),
- [4] Ekspertyza techniczna z oceną możliwości wykonania nadbudowy dwóch kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Gagarina 116 w Jastrzębiu – Zdroju. Awangarda Biuro Realizacji Inwestycji, 2015 r.,
- [5] Koncepcja rozbudowy budynku socjalnego,
- [6] Dokumentacja badań podłoża gruntowego,
- [7] Pomiary inwentaryzacyjne i oględziny budynku.

### 4. Charakterystyka budynku

Budynek o trzech kondygnacjach (dwie kondygnacje nadziemne, jedna podziemna). Budynek w konstrukcji tradycyjnej o wymiarach 39,54x12,16 m i wysokości 6,84 m. Budynek składa się z trzech oddzielnych od siebie części. W części środkowej zlokalizowana jest klatka schodowa, natomiast w częściach skrajnych zlokalizowana jest część mieszkalna i usługowa. Ławy fundamentowe betonowe, ściany murowane, stropy na belkach stalowych, stropodach niewentylowany, biegi schodowe żelbetowe. Wykończenie ścian i stropów tynkiem.

Budynek wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, elektryczną, odgromową oraz instalację wentylacji.

## 5. Stan techniczny budynku

Ocenę stanu technicznego przeprowadzono pod kątem założeń koncepcji rozbudowy budynku socjalnego.

- Elewacje – na elewacji widoczne zawilgocenia, odpadające tynki, widoczne rysy i pęknięcia, miejscami odsłonięta warstwa cegieł,
- Ściany – ściany wewnętrzne brudne, zniszczone z łuszczącą się farbą, widoczne liczne zacieki, miejscami widoczne ubytki tynku oraz zarysowania ścian, część pomieszczeń wyremontowane w dobrym stanie,
- Stropy – widoczne liczne zarysowania i ubytki, część pomieszczeń wyremontowane w dobrym stanie,
- Instalacje – instalacje wewnętrzne częściowo skorodowane, przewody wentylacji grawitacyjnej ponad dachem otwarte od góry, bez otworów bocznych.

Nie stwierdzono znaczących uszkodzeń wynikających z nieprawidłowej pracy konstrukcji obiektu. Projektowane zmiany polegające na nadbudowie budynku nie mają negatywnego wpływu na elementy konstrukcyjne przedmiotowego budynku. Projektowane obciążenia nie zwiększają się w sposób znaczący w stosunku do obciążeń istniejących.

Ogólny stan techniczny budynku oceniono jako zadowalający.

## 6. Stan podłoża gruntowego

Na przedmiotowym terenie zalegają grunty, które można podzielić na trzy warstwy:

### • Warstwa I

Obejmuje luźne nasypy niekontrolowane o miąższości 1,7 – 2,0 m składające się z mieszaniny glin pylastych, gruzu ceglanego, pisku drobnego i lokalnie okruszków węgla kamiennego. Nasyp ten powstał w wyniku przeprowadzonej makroniwelacji terenu. Podczas intensywnych opadów deszczu w obrębie tych utworów mogą występować sączenia wód na stropie utworów spoistych.

Dla warstwy parametrów geotechnicznych nie określono.

### • Warstwa II

Obejmuje zalegające pod budynkiem gliny pylaste i pyły. Grunty te są twardoplastyczne i stanowią nośne podłoże budowlane.

Parametry geotechniczne warstwy:

Symbol konsolidacji gruntu - C

$I_L^{(n)}=0,11$

$\rho^{(n)}=21,0 \text{ kN/m}^3$

$C_u^{(n)}=21,5 \text{ kPa}$

$\varphi_u^{(n)}=16,2^\circ$

$M_o=36200 \text{ kPa}$

$M=60500 \text{ kPa}$

$E_o=25400 \text{ kPa}$

$E=42300 \text{ kPa}$

$W_n=21,9 \%$

### • Warstwa III

Obejmuje wilgotne piaski pylaste występujące jako ciągła warstwa w obrębie gruntów spoistych. Warstwa ta występuje na głębokości 3,6 – 3,9 m i ma miąższość 0,3 – 0,8 m.

Parametry geotechniczne warstwy:

$$I_D^{(n)}=0,50$$

$$\rho^{(n)}=17,5 \text{ kN/m}^3$$

$$\varphi_u^{(n)}=30,4^\circ$$

$$M_o=61900 \text{ kPa}$$

$$M=77400 \text{ kPa}$$

$$E_o=46200 \text{ kPa}$$

$$E=57800 \text{ kPa}$$

$$W_n=16,0 \%$$

Zgodnie z pismem w sprawie informacji o wpływach eksploatacji górniczej:

- eksploatację górnictwą prowadzono w latach 1973-2015 r.,
- projektowana eksploatacja górnictwa do roku 2022 wywoła wpływy czwartej kategorii deformacji terenu,
- projektowana eksploatacja górnictwa w latach 2023 – 2042 wywoła wpływy trzeciej kategorii deformacji terenu,
- nie przewiduje się wystąpienia deformacji nieciągłych,
- nie przewiduje się powstania zalewisk,
- wstrząsy pochodzenia górnictwa mogą powodować drgania gruntu o przyspieszeniu do  $160 \text{ mm/s}^2$ .

Projektowana budowa nie zwiększa w sposób znaczący obciążeń, grunt w miejscu posadowienia jest gruntem nośnym, dlatego też nośność gruntu jest wystarczająca.

## **7. Ocena stanu bezpieczeństwa obiektu oraz jego przydatność do użytkowania**

Na podstawie przeprowadzonej oceny stanu technicznego stwierdzono, że planowane roboty nie będą miały negatywnego wpływu na istniejący budynek. Możliwe jest przeprowadzenie planowanych prac polegających na nadbudowie budynku o dwie kondygnacje.

## **8. Wytyczne do projektu budowlanego przebudowy**

W projekcie budowlanym należy uwzględnić:

- rozbiórkę warstw dachu z wykorzystaniem konstrukcji stropu „kleina” na belkach stalowych,
- ściany wykonać z bloczków z betonu komórkowego,
- stropy wykonać jako gęstożebrowe lub żelbetowe,
- wykonanie podwyższenia kanałów wentylacyjnych,
- wykonanie nad ostatnią kondygnacją dachu drewnianego,
- wykonanie termomodernizacji budynku,
- wykonanie remontu instalacji w budynku,
- projekt wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

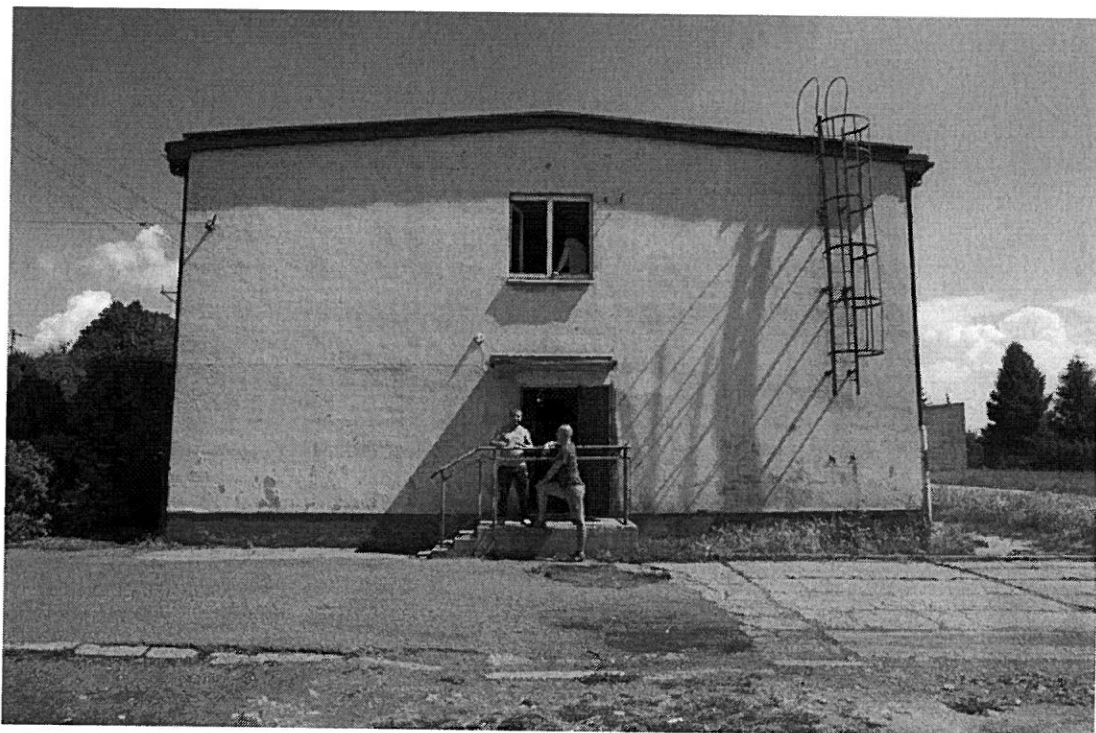
## INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA



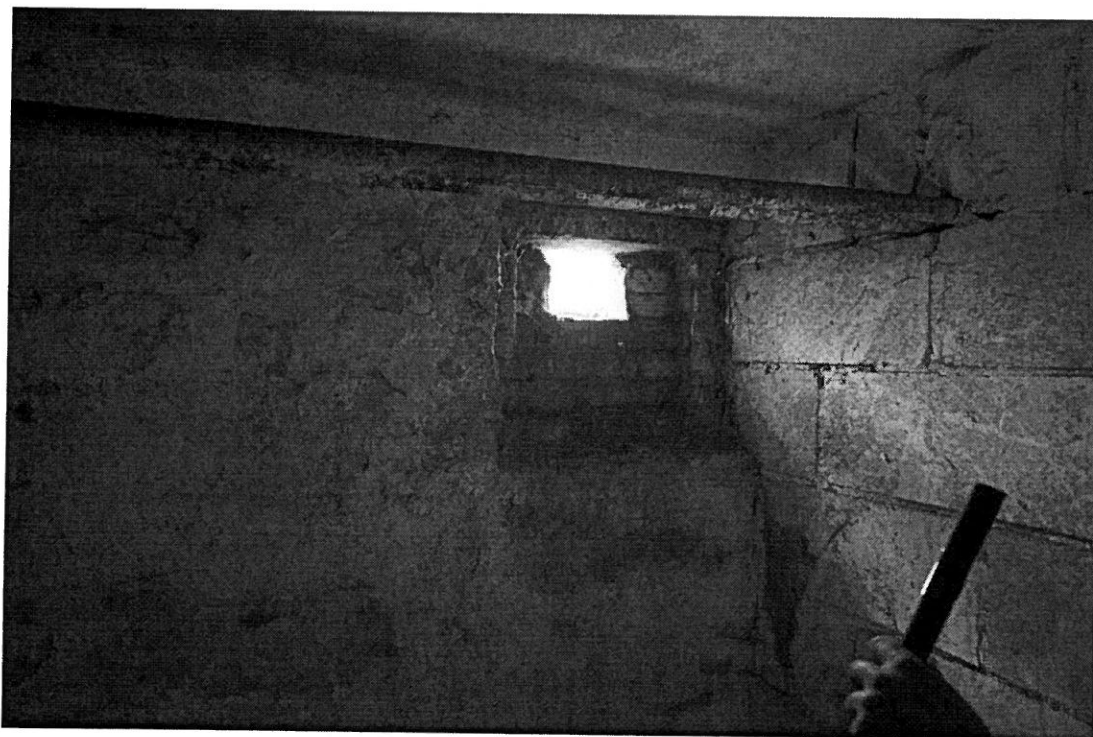
Fot. 1 – Elewacja północna i wschodnia



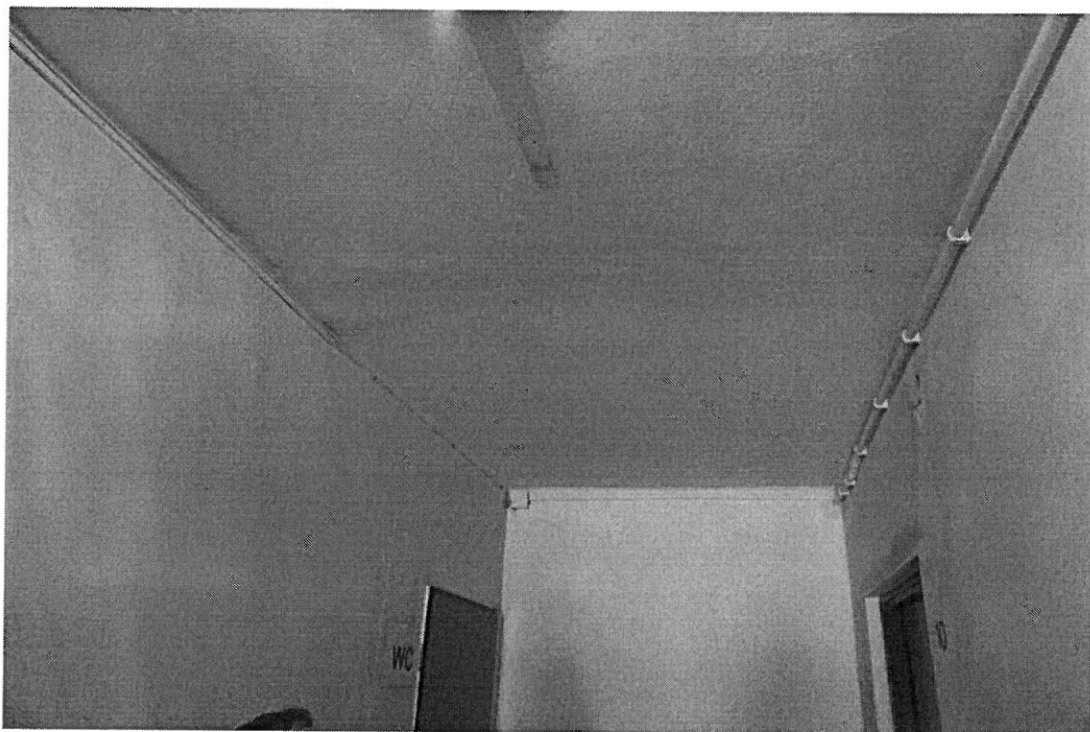
Fot. 2 – Elewacja wschodnia



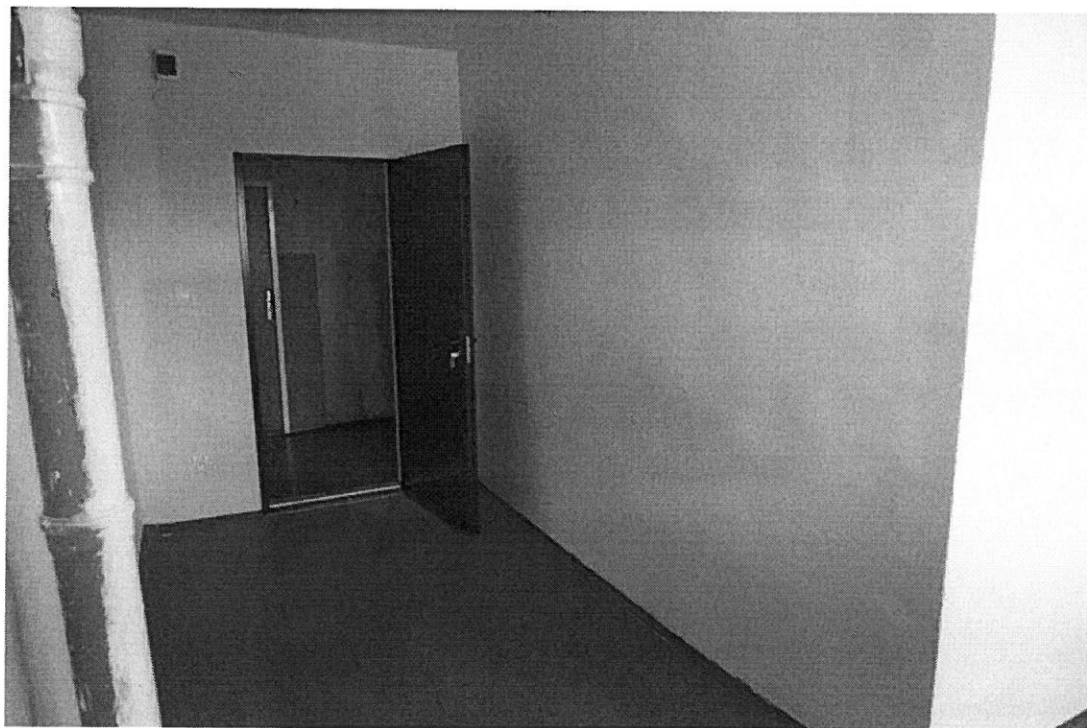
Fot. 3 – Elewacja południowa



Fot. 4 – Piwnica

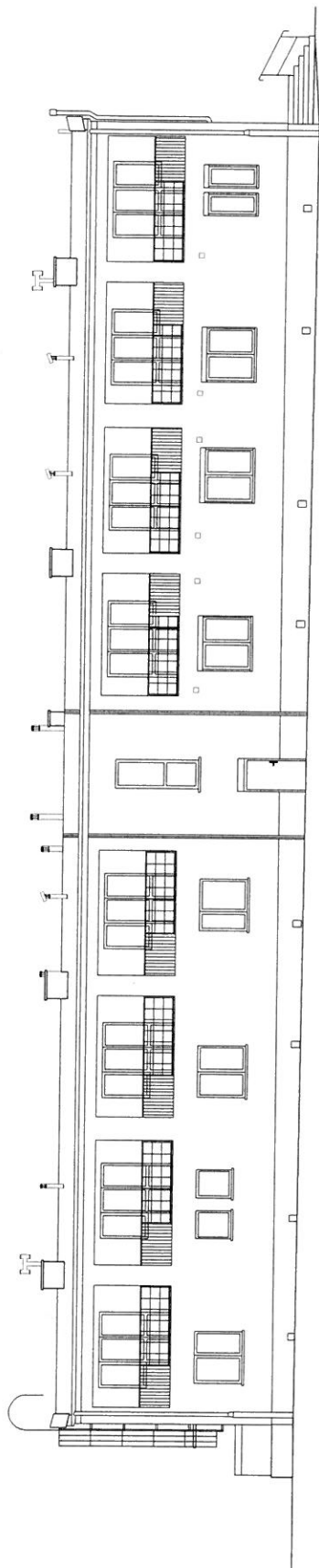


Fot. 5 – Korytarz parteru

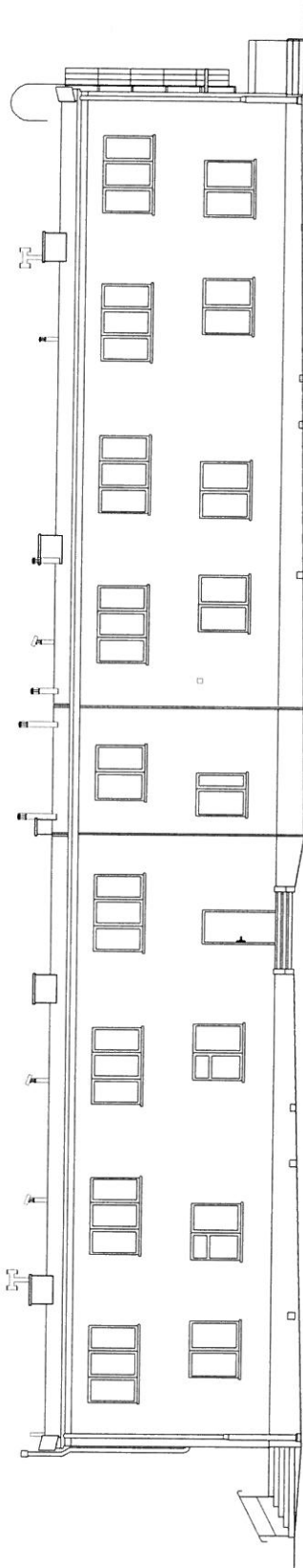


Fot. 6 – Pomieszczenie mieszkalne

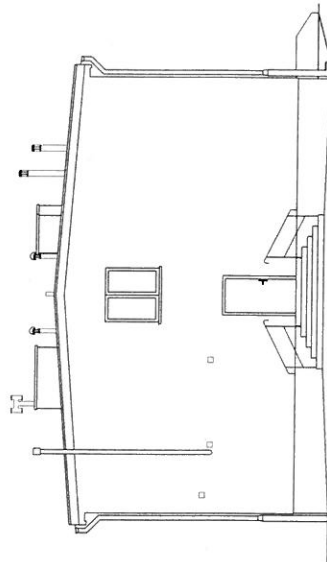
ELEWACJA WSCHODNIA



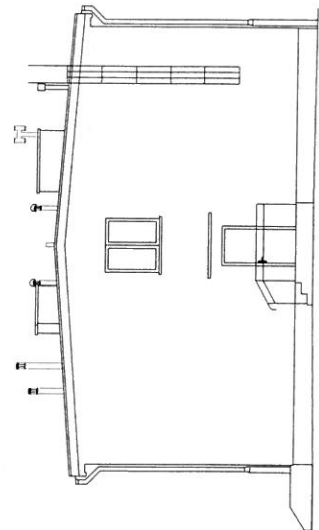
ELEWACJA ZACHODNIA



ELEWACJA PÓŁNOCNA



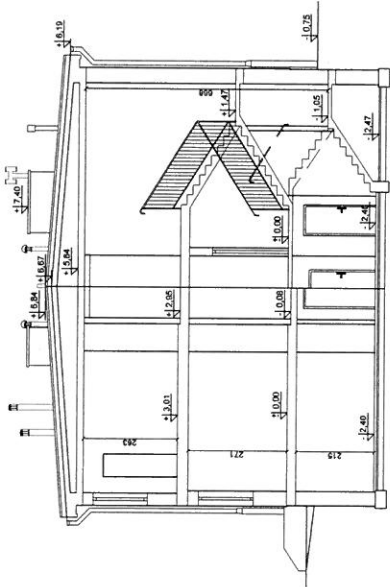
ELEWACJA PÓŁDNIOWA



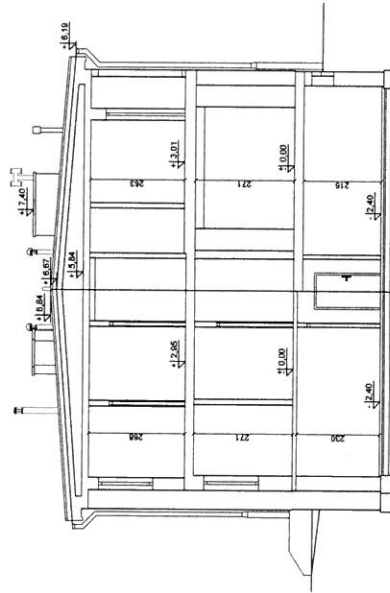
NR RYS.	1/1	TEMAT:	PROJEKT BUDOWLANY PRZEBUDOWY BUDYNKU SPOŁECZNEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU PRZY UL. GAGARINA 116 W JASTRZĘBIE - ZDRÓJU		
DATA:	lipiec 2016r.	ADRES:	ul. Gagarina 116, Jastrzębie - Zdrój		
		INWESTOR:	Miejski Zarząd Nieruchomości Ul. 1 Maja 55, Jastrzębie - Zdrój		
SKALA:	1:100	NAZWA RYSUNKU:	ELEWACJE - STAN ISTNIEJĄCY		
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Paweł Kuczyński				
SPRAWDZIŁ:	mgr inż. arch. Piotr Kuczyński				
	mgr inż. Michał Herman				
				BL. 11/01	SLK0604/PWOK04
				BL. 27/01	SLK255/PWOK09



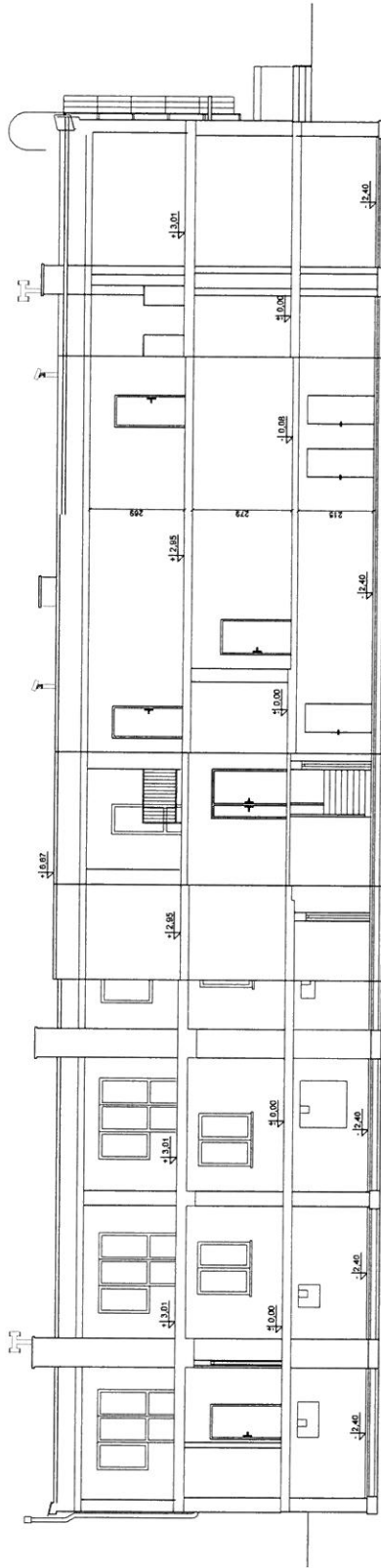
A-A



B-B



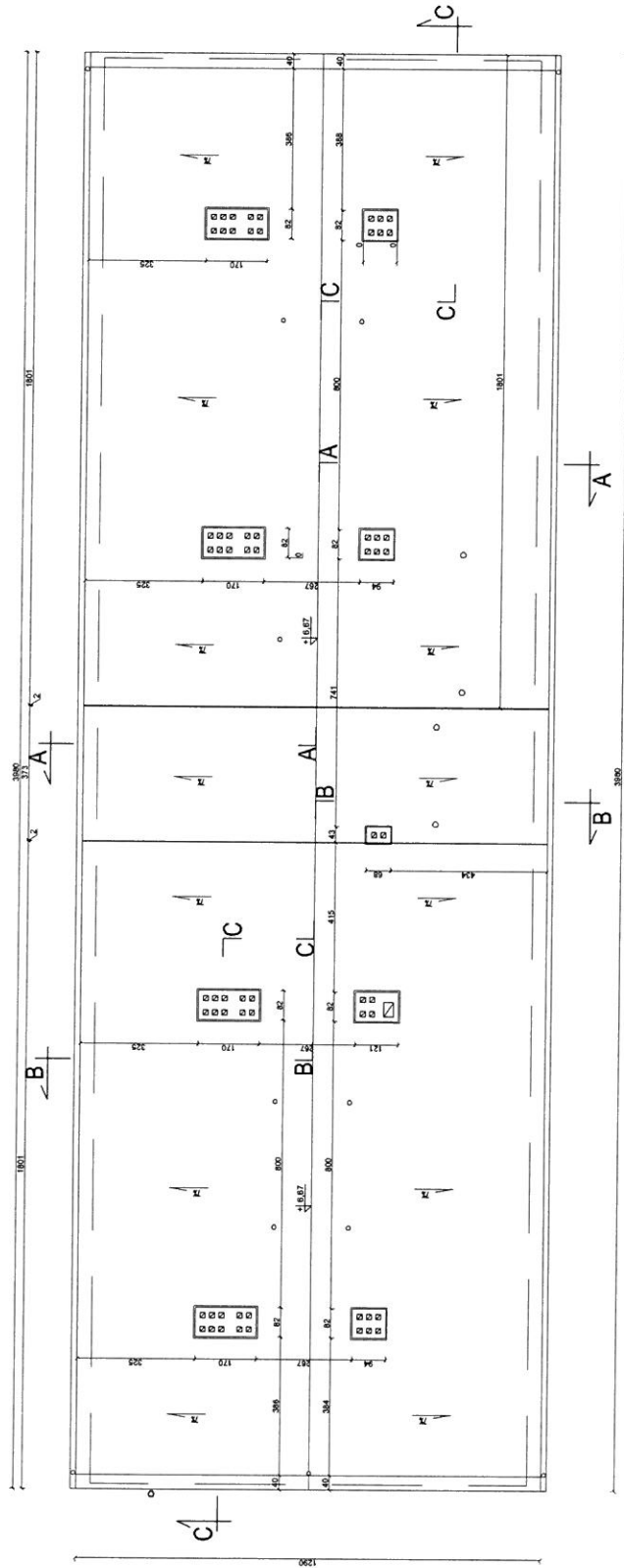
C-C



NR RYS.	1/6	TEMAT:	PROJEKT BUDOWLANY PRZEBUDOWY BUDYNKU SPOŁECZNEGO WRÓZ Z ZAGOSPODAROWANIEM W OŚRODKU UL. GAGARINA 116 W JASTRZĘBIE - ZIRÓJ
DATA:	15.05.2016r.	ADRES:	ul. Gagarina 116, Jastrzębie - Zdrój
INWESTOR:	Miejski Zarząd Nieruchomości	INWESTOR:	Miejski Zarząd Nieruchomości
INWESTOR:	Ul. 1 Maja 55, Jastrzębie - Zdrój	INWESTOR:	Ul. 1 Maja 55, Jastrzębie - Zdrój
NAZWA RYSUNKU:	PRZEKROJE - STAN ISTNIEJĄCY	NAZWA RYSUNKU:	PRZEKROJE - STAN ISTNIEJĄCY
SKALA:	1:100	SKALA:	1:100
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Paweł Kuczyński	OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Paweł Kuczyński
SPRAWDZIŁ:	mgr inż. arch. Grzegorz Małach	SPRAWDZIŁ:	mgr inż. arch. Grzegorz Małach
	mgr inż. arch. Piotr Kuczyński		mgr inż. arch. Piotr Kuczyński
	mgr inż. Michał Herman		mgr inż. Michał Herman

BL. 11/03  
SLK0604PWOK/04  
BL. 27/01  
SLK2555PWOK/08



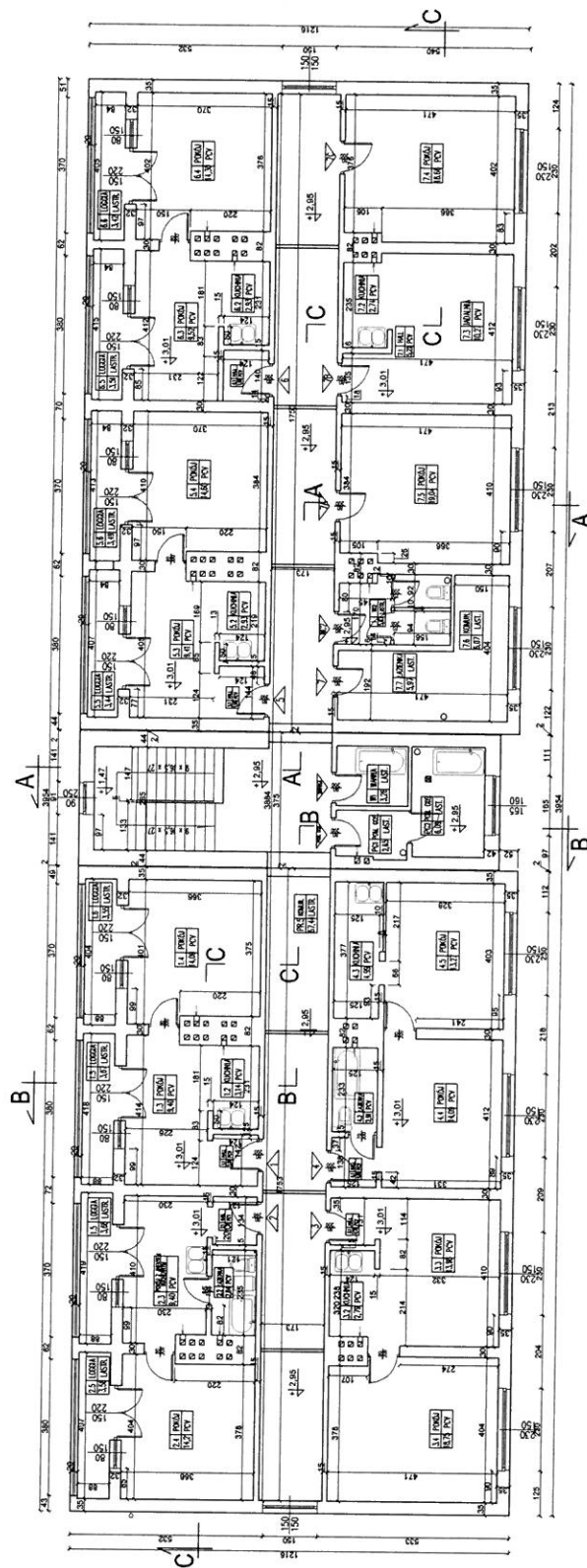


NR RYS.	TEMAT:	PROJEKT BUDOWLANY PRZEBUDOWY BUDYNKU SOCJALNEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU PRZY UL. GAGARINA 116 W JASTRZĘBIU - ZDRÓJU	
I/5			
DATA:	ADRES:	ul. Gagarina 116, Jastrzębie - Zdrój	
lipiec	INWESTOR:	Miejski Zarząd Nieruchomości	
2016r.		Ul. 1 Maja 55, Jastrzębie - Zdrój	
	SKALA:	NAZWA RYSUNKU:	
	1:100	RZUT DACHU - STAN ISTNIEJĄCY	
OPRACOWAŁ:		mgr inż. arch. Paweł Kuczyński	
		mgr inż. Grzegorz Mason	
SPRAWDZIŁ:		mgr inż. arch. Piotr Kuczyński	
		mgr inż. Michał Helman	
		BL. 111/01	
		SLK/004/PWK/04	
		BL. 27/01	
		SLK/255/PWK/09	





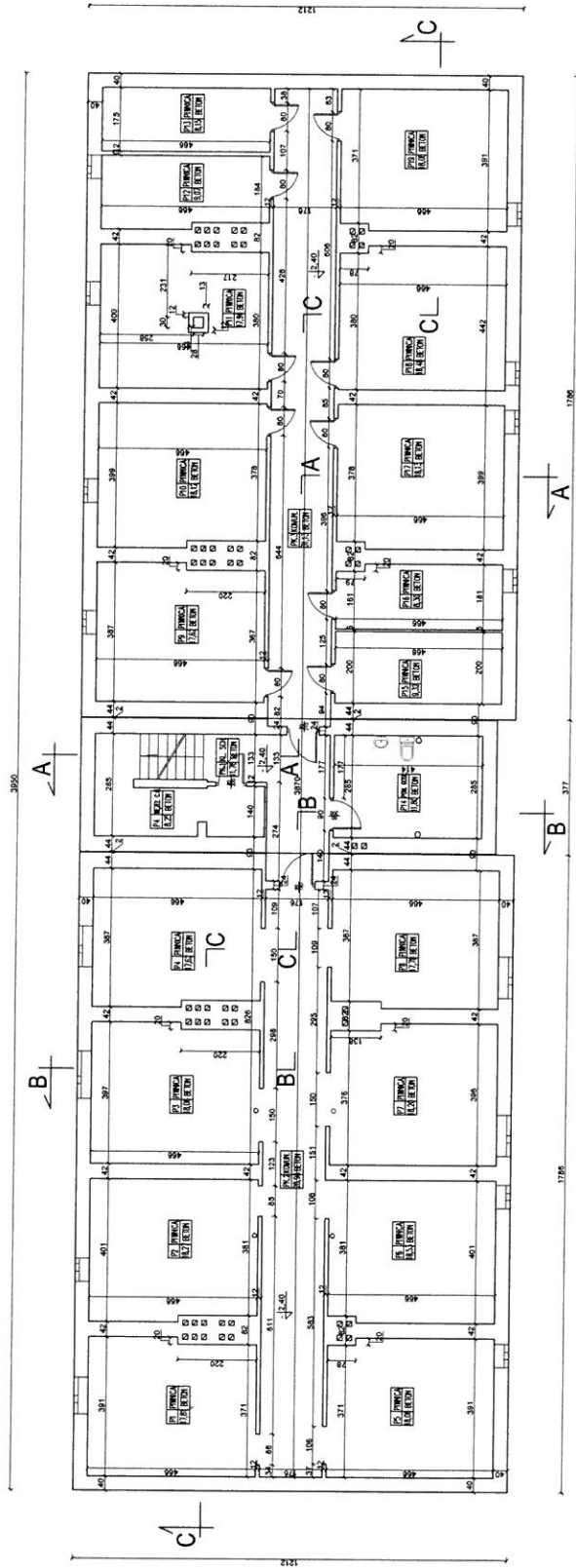




NR RYS.	1/4	TEMAT:	PROJEKT BUDOWLANY PRZEBUDOWY BUDYNKU SOCJALNEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU PRZY UL. GAGARINA 116 W JASTRZĘBLU - ZDROJU
DATA:	lipiec 2016r.	ADRES:	ul. Gagarina 116, Jastrzębie - Zdrój
		INWESTOR:	Miejski Zarząd Nieruchomości Ul. 1 Maja 65, Jastrzębie - Zdrój
SKALA:	1:100	INOWA RYSUNKU:	RZUT PIĘTRA - STAN ISTNIEJĄCY
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Paweł Kuczyński		
SPRAWDZIŁ:	mgr inż. arch. Grzegorz Maszon		
	mgr inż. arch. Piotr Kuczyński		
	mgr inż. Michael Heiman		



# RZUT PIWNICY



NR RYS.	1/2	TEMAT:	PROJEKT BUDOWLANY PRZEBUDOWY BUDYNKU SPOŁECZNEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU PRZY UL. GAGARINA 116 W JASTRZĘBIU - ŹDRÓJU		
DATA:	lipiec 2016r.	ADRES:	ul. Gagarina 116, Jastrzębie - Zdrój		
		INWESTOR:	Mejski Zarząd Nieruchomości Ul. 1 Maja 55, Jastrzębie - Zdrój		
SKALA:	1:100	MAJOWA RYSUNKU:			
OPRACOWAŁ:		RZUT PIWNICY - STAN ISTNIEJĄCY			
		mgr inż. arch. Paweł Kuczyński			
SPRAWDZIŁ:		mgr inż. Grzegorz Masoń			
		mgr inż. arch. Piotr Kuczyński			
		mgr inż. Michał Hejman			
				BL. 111/01	
				SLK00604PWOK04	
				BL. 27/01	
				SLK2555PWOK09	

