*art***ing** sdružení – Zainer & Šobora
projekční a inženýrská kancelář

Podklady pro vypracování projektové dokumentace:
„Přestavba na byty domu Masarykovo nám. 26/15 v Novém Jičíně“

Dokumentace stávajícího stavu objektu

PRŮVODNÍ, TECHNICKÁ ZPRÁVA

Investor:
Město Nový Jičín, Masarykovo náměstí 1/1,
741 01 Nový Jičín

Hlavní projektant:
Ing. Radovan Zainer - *art***ing** sdružení Zainer & Šobora,
Vsetínská 475, 757 01 Valašské Meziříčí
Odborný projektant:
Ing. Radovan Zainer

Valašské Meziříčí, 07 / 2018
Číslo zakázky: 0318

O B S A H:

1. Předmět a účel dokumentace

2. Identifikační údaje stavby a investora

3. Seznam zpracovatelů

4. Přehled výchozích podkladů

5. Stavebně technický popis a zhodnocení objektu, THU

1. Předmět a účel dokumentace

Město Nový Jičín plánuje zřízení bytových jednotek ve 2. a 3. NP domu č.p. 26/15 na náměstí v Novém Jičíně. Prostory dlouhodobě sloužily provozu bytového podniku, v současné době jsou bez využití.
Předmětem zpracování je zaměření stávajícího stavu objektu č.p. 26/15, na parc. č. 107 a provedení průzkumů jeho hlavních nosných konstrukčních částí, za účelem podkladu pro další následnou projektovou dokumentaci stavebních úprav objektu.

Celková dokumentace bude zpracována v členění:

- ▷ Dokumentace stávajícího stavu objektu
- ▷ Fotogrametrické zaměření fasád
- ▷ Stavebně-technický průzkum nosných k-cí stropů a podlah
- ▷ Stavebně-technický průzkum krovu

Stávající prostory 2. a 3. NP objektu č.p.26 jsou dispozičně a provozně propojeny se sousedním objektem č.p. 27 na parc. č. 106/1. Nedílnou součástí dokumentace bude také zaměření částí stavby vč. průzkumu stropní k-ce dotčených prostor obj. č.p. 27.

2. Identifikační údaje stavby a investora

Název stavby:	Podklady pro vypracování projektové dokumentace: „Přestavba na byty domu Masarykovo nám. 26/15 v Novém Jičíně“
Místo stavby, k.ú.:	Nový Jičín
Parcel. č.:	st. 107, částečně st. 106/1
Stavba na parcele:	č.p. 26 na parc. st. 107 a částečně č.p. 27 na parc. st. 106/1
Kraj:	Moravskoslezský
Investor:	Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1 741 01 Nový Jičín
Hlavní zpracovatel:	Ing. Radovan Zainer, *art***ing** sdružení – Zainer **&** Šobora, Vsetínská 475, 757 01 Valašské Meziříčí

3. Seznam zpracovatelů

▷ Hlavní zpracovatel a dokumentace stávajícího stavu objektu:
Ing. Radovan Zainer, *art***ing** sdružení – Zainer & Šobora, Vsetínská 475, 757 01 Valašské Meziříčí

▷ Fotogrametrické zaměření fasád:
ValMez geo s.r.o., Hranická 93, 757 01 Valašské Meziříčí

▷ Stavebně-technický průzkum nosných k-cí stropů a podlah a stavebně-technický průzkum krovu:
DEREK – Kaluža s.r.o., Radniční 363/72, 715 00 Ostrava – Michálkovice

4. Přehled výchozích podkladů

- Zadání a požadavky investora
- Projektová dokumentace „Studie využití objektu Masarykovo náměstí 26/15, Nový Jičín“, ze dne 10. 09. 2017, zpracovatel: Ing. Marek Milata
- Dostupné výkresové části původních dokumentací objektu
- Kopie katastrální mapy a výpisy z katastru nemovitostí

5. Stavebně technický popis a zhodnocení objektu, THU

Dům č.p. 26/15 na parc. č. st. 107 představuje historický objekt nacházející se v centru města Nový Jičín, v severní rohové části Masarykova náměstí, ve styku ulic 5. května a Jungmannova, v městské památkové rezervaci. Dům pochází cca z poloviny 18 století. Objekt je třípodlažní, podsklepený s pultovou střechou se dvěma světlíky, ukončenou štítem směrem k náměstí. Podsklepení objektu je částečné, v 1.NP se nacházejí provozy prodejny kol a jídelny/bufetu, 2. a 3. NP je v současné době bez využití. Dispozice objektu jsou členité, ve 2. a 3.NP provozně zasahují do sousedního objektu č.p.27, na parc. č. st. 106/1. Vstup do objektu (ke zpřístupnění 2. a 3. podlaží) je orientován z ulice Jungmanovy.
Objekt č.p. 27 je třípodlažní, částečně podsklepený, v 1. NP pod zájmovými prostorami se nachází prodejna potravin. Výškově jsou jednotlivá podlaží (2. a 3.

NP) obj. č.p. 27 oproti obj. č.p. 26 uskočeny.
Předmětem dokumentace stávajícího stavu je podrobné zaměření všech přístupných částí objektu v rozsahu 1.PP, 1. až 3.NP a střechy a za pomocí výsledku fotogrammetrického zaměření fasád také vygenerování charakteristických řezů objektu.

Objekt, který doposud neprošel zásadní rekonstrukcí, je proveden z tradičních materiálů poplatných své době, případně době provedených dílčích stavebních úprav:

▷ Sklepní stěny jsou kamenné. Nadzemní zdivo vyšších podlaží je vyzděno z keramických cihel, příp. ze zdiva smíšeného. Stěny se jeví stabilní bez prasklin (prasklina byla zjištěna v jednom případě) a známek sedání a bez vizuálních map známek vzlínání vlhkosti.
Obvodové stěny nesplňují podmínky ČSN 730540-2 Tepelná ochrana budov.
Omítky stěn jsou vápenné, místy se odlupují, nebo jsou destruovány v důsledku lokálního zatečení ze střechy.

▷ Vnitřní dělící příčky jsou cihelné s povrchovou vápennou omítkou.

▷ Stropní k-ce jsou v 1. PP a 1.NP klenbové, obloukové, v jídelní-stolovací místnosti jídelny/bufetu je strop žebrovaný. V prodejně 1.NP jsou stropy částečně doplněné podhledy. Stropy ve 2. a 3. jsou dřevěné trámové, doplněné dvěma světlíky. Staticky působí stropní k-ce jako stabilní, nevykazující průhyb. Problematickým se jeví stávající provedení finálních pochůzích vrstev podlah v podobě cementových stěrek nebo PVC, které vytvořily difúzně nepropustnou vrstvu s možným negativním dopadem na zavlhání a uhnívání nosných dřevěných k-cí stropu (nad 2. NP), zejména nosných trámů – sondy a posouzení viz samostatná část.
Souběžně se zaměřením stávajícího stavu byly provedeny fy derek-Kaluža s.r.o. sondy v podlahách ke zjištění stavu (a provedení návrhu opatření) dřevěných k-čních části stropů: v podlaze 2.NP 2 sondy a v podlaze 3.NP 6 sond, z toho 2 sondy v prostoru půdy. Sondy v podlažích odhalily typově obdobné skladby (zhora dolů):

<u>Skladby 1.NP (v podlahách 2.NP):</u>
- PVC
- parkety nebo dřevotřískové desky cca tl. 150 mm
- fošny tl. 40 mm
- dřevěné polštáře cca průř. 140/160 mm
- násyp nad klenbami

Skladby 2.NP (v podlahách 3.NP):
- PVC
- dřevotříska tl. 20 mm
- dřevěné desky cca tl. 30 mm na dřevěných polštářích (nebo desky bez polštářů)
- násyp rozdílných tlouštěk cca tl. 60 – 200 mm
- záklop – desky tl. 30 mm
- nosné stropní dřevěné trámy průř. cca 220 / 260 mm
- dřevěné podbití

Skladby 2.NP (v podlahách 3.NP):
- keramické půdovky tl. 60 mm
- násyp rozdílných tlouštěk cca tl. 60 – 200 mm
- záklop – desky tl. 30 mm
- nosné stropní dřevěné trámy průř. cca 220 / 260 mm
- dřevěné podbití zavěšené na rakosnících

V sondách byly zjištěny destrukce zhlaví dřevěných nosných trámů v důsledku výskytu dřevokazných hub a hmyzu a vlivem dobového zatečení. V důsledku toho je doporučeno pro následné projekční a stavební práce opatření v rozsahu provedení obnažení zhlaví všech nosných trámů v místech uložení po obvodu objektu (v půdním prostoru v celé ploše podlah) ve 3.NP, s cílem posouzení jejich stavu pro návrh konkrétních úprav s ohledem na rozsah zjištěného poškození.
U dvou sond se v podlahách objevily ocelové nosníky, doplňující dřevěné stropní nosníky.

▷ Střecha nad objektem č.26 je z větší části pultová a z části pultová (s větším sklonem) v kombinaci s plochou střechou. Pultové střechy jsou s nosnou k-cí dřevěných tesařských krovů soustavy vaznicové. Krytina je plechová falcovaná na dřevěném bednění nebo na laťování, vizuálně se jeví za hranicí životnosti. Plocha střecha je s krytinou živičnou. V prostoru střechy se nacházejí stávající objekty komínů, světlíků a střešních výlezů. Komínové omítky jsou z části oprýskané a odpadávající. Zaměření a odběry sond k posouzení stavu dřeva byly provedeny v části střechy v půdním prostoru 3.NP. K-ce střechy nad zbývající plochou 3.NP je nepřístupná. Dřevěné nosné konstrukce krovu jsou místy v degradovaném stavu a ztrácí svoji statickou funkci, dřevěná hmota je ztrouchnivělá, dřevo vykazuje zjevné napadení dřevokazným hmyzem a houbami (posouzení s návrhem opatření viz. samostatná část). V současné době střechou do objektu nezatéká.

▷ Schodiště 1. PP – 1. NP a zejména 1. NP – 2.NP jsou betonové přímé, svými rozměrovými parametry i staticky jsou vyhovující. Schodiště 2.NP až 3.NP je ocelové š. 1 m, vynášené ocelovými schodnicemi. Ocelová konstrukce je vizuálně a staticky v pořádku.

▷ Podlahy – jsou dřevěné na dřevěných polštářích. Většina ploch původních dřevěných podlah byla nevhodně zakryta a uzavřena neprodyšnými vrstvami krytin PVC, nebo cementovými stěrkami, čímž byla uzavřena případná vlhkost uvnitř stávajících stropních k-cí.

▷ Výplně otvorů - původní dřevěná dvojitě zasklená (kastlová) nebo zdvojená okna jsou ve špatném stavu. Střešní světlíky jsou jednoduše zasklené s ocelovými rámy. Dveře jsou převážně dřevěné, plné osazené do dřevěné a ocelové zárubně a dveře kovové prosklené, dvoukřídlové (ve 2.NP).

▷ Izolace:
- Tepelné – obálka budovy je v původním stavu bez dodatečně provedených tepelně-technických opatření a zateplení stávajících k-cí stěn, podlah a stropů. Stav neodpovídá ČSN 73 0540-2 Tepelná ochrana budov.
- Proti vodě atmosférické – ze střechy do objektu nezatéká
- Proti zemní vlhkosti – stěny sklepních prostor a 1.NP nevykazují známky vzlínající vlhkosti.

▷ Veškeré vnitřní instalace zdravotechniky, vytápění a elektroinstalace jsou původní v nevyhovujícím stavu.

▷ Přípojky inženýrských sítí (voda, kanalizace a elektro) jsou stávající.

Celkový stav objektu odpovídá svému stáří a způsobu využití. Pro změnu účelu stavby na bytové jednotky ve 2. a 3. NP bude potřeba provést jeho zásadní rekonstrukci.
Problematickou částí se jeví střecha a její dřevěné krovové k-ce. Dřevo k-cí v dostupné části podkroví je vizuálně místy ve špatném stavu, což dokládají i výsledky odborného stavebně-technického průzkumu. Předpokládá se, že obdobná situace bude i v nepřístupné části krovu.
Také stavebně-technický průzkum podlah a stropních k-cí vykázal v některých místech narušené zhlaví dřevěných nosných trámů.

Doplňkový popis stavby podle jednotlivých podlaží - (objekt č. 26 propojený s částí objektu č. 27)

Provozně jsou v současné době používány pouze přízemní prostory, kde se nachází prodejny a bufet/jídelna.

Ve 2. a 3. NP jsou prostory bez využití. Původně sloužily k účelu provozování kanceláří.

▷ 1. PP

Podsklepení objektu je částečné. Sklepní stěny jsou převážně kamenné, některé vnitřní dělící stěny a přepážky jsou cihelné, podlahy betonové s keramickou dlažbou nebo hliněné, jako zemitý násyp – (obj. č. 27).

Sklepy jsou převážně klenbové, obloukové s hrubou povrchovou úpravou stěn – vápennou omítkou a s bílou malbou. Místnosti nejsou odděleny dveřmi, ale jsou volně průchodné. Okna do ulice jsou jednoduchá kovová, plnící pouze účel prosvětlení prostoru z náměstí a Jungmannovy ulice.

Sklepy v současnosti plní funkci skladových a technických prostor. Využívají je pouze přízemní prodejny a provozovny služeb (prodejna jízdních kol, jídelna, prodejna potravin a holičství).

Starý původní sklep nejeví známky vzlínající vlhkosti, na stěnách se nenacházejí stopy vykazující tvorbu plísní. Zdivo je relativně suché.

▷ 1. NP

Obvodové a vnitřní dělící konstrukce, příčky jsou zděné (z plných cihel), podlahy jsou převážně dřevěné, palubkové, dřevotřískové a fošnové na dřevěných polštářích s podsypem a částečně betonové. V místech schodišť a místnostech se zvýšenou podlahou (pro sociální zařízení). Schodiště z 1. PP do 1. NP a 1. NP do 2. NP je betonové jednoramenné. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké, štukové, malba převážně bílá.

Stropy jsou klenbové, se ztužujícími obloukovými pásy, z části žebrované s násypem (jídelní - stolovací místnost bufetu/jídelny) a částečně dřevěné, trámové s podbitím (vnitřní místnosti zázemí jídelny a prodejny) a se záklopem.

Okna jsou dřevěná převážně dvojitá a zdvojená s otevíratelnými křídly, venkovní dveře jsou prosklené s pevnými výlohami, vnitřní dveře jsou dřevěné s plnými křídly. V místnosti jídelny nad kastlovým podhledem jsou dva původní stropní světlíky.

Podlahy v prodejnách jsou betonové, opatřeny travertinovou a keramickou velkoplošnou dlažbou, v sociálním zařízení prodejny kol a za pracovními linkami jídelny jsou keramické obklady.

Podlaží je bez provedených tepelně technických opatření, bez zateplení stávajících konstrukcí stěn, podlah a stropů.

▷ 2**. NP**

Obvodové a vnitřní dělící stěny, komíny a příčky, jsou zděné z plných cihel. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké, štukové, malba převážně bílá. Podlahy jsou dřevěné, palubkové a dřevotřískové na dřevěných polštářích s podsypem a případně betonové - konstrukce schodišťových stupňů a vyvýšených podlah místností zejména v sociálním zařízení a v místnosti bývalé kuchyňky.
Stropy jsou rovné, dřevěné, trámové s dřevěným podbitím, záklopem a násypem. Nacházejí se v nich dva světlíky (vstupní hala a bývalá kuchyňka) a také částečně podhledové konstrukce. Schodiště z 2. do 3. NP je ocelové, točité.

Okna jsou převážně dřevěná dvojitá (kastlová) s otevíratelnými křídly a zdvojená (v sociálním zařízení a v bývalé technické místnosti s kotlem). Okna orientovaná do dvorní části nad plochou střechou jsou opatřena bezpečnostní ocelovou mříží. Dveře jsou dřevěné, plné, osazené do dřevěných a ocelových zárubní. Dveře ze schodiště do haly jsou kovové, dvoukřídlové, prosklené. Podlahy jsou převážně s povrchovou úpravou z PVC, laminátové a keramické (v sociálním zařízení).

Obklady jsou provedeny převážně keramické v hygienickém zázemí, za původní kuchyňskou linkou a za umývadly.

Podlaží je bez provedených tepelně technických opatření, bez zateplení stávajících konstrukcí stěn, podlah a stropů.

▷ 3**. NP / částečné podkroví**

Obvodové a vnitřní dělící stěny, komíny a příčky, jsou zděné z plných cihel. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké, štukové, malba převážně bílá. Podlahy jsou převážně dřevěné, palubkové na dřevěných polštářích s podsypem, částečně betonové, keramické (v sociálním zařízení) a také cihlové (v podkrovním, půdním prostoru).

Stropy jsou rovné, dřevěné, trámové s podbitím a záklopem, šikmé, pultové - v půdním prostoru. V některých místnostech jsou stropy opatřené lehkým sníženým podhledem z velkoplošných desek.

Okna jsou převážně dřevěná dvojitá (kastlová) a zdvojená, otevíravá. Dveře dřevěné, plné, osazené do dřevěných a ocelových zárubní.

Ze schodiště z 1. NP do chodby 2. NP se nacházejí dveře dvoukřídlové, částečně prosklené. Podlahy jsou převážně s povrchovou úpravou z PVC a z keramické dlažby (v sociálním zařízení). Keramické obklady se nacházejí v hygienickém zázemí a za jednotlivými umývadly předmětných místností.

V pultové střešní konstrukci půdního prostoru se nacházejí tři střešní okna a jeden světlík.

Podlaží je bez provedených tepelně technických opatření, bez zateplení stávajících konstrukcí stěn, podlah a stropů.

Půdní prostor, který nebyl využíván, bude vyžadovat kompletní obnovu povrchu a konstrukcí.

Jelikož v žádné místnosti a také ani v půdním prostoru 3. NP se nenachází žádný výlezový nebo výstupní otvor do mezistřešního prostoru, nebylo možné provést prohlídku a posouzení stavu střešní konstrukce objektu nad 3.NP.

▷ **Střešní konstrukce**

V rámci projektu dokumentace skutečného stavu objektu bylo provedeno zaměření a zakreslení stávající střešní konstrukce, včetně všech komínů, střešních oken, světlíku a atik.

Střecha nad hlavní částí objektu č.p.26 je pultová, se spádem k ul. Jungmanova, s plechovou, hladkou, falcovanou krytinou. Střecha je v JZ části směrem k náměstí ohraničená zděným štítem. V SV části objektu na pultovou střechu navazuje další pultová střecha s plechovou krytinou a s větším sklonem, rovněž se spádem k ul. Jungmanova, v hřebenu přecházející v plochou střechu s živičnou krytinou.

Střecha nad objektem č.p. 27 je sedlová s hřebenem vedeným rovnoběžně s JZ fasádou – směrem k náměstí

THU (v zaměřované části objektu) :
Zastavěná plocha ……..……490 m2
Obestavěný prostor……6.150 m3