

STAVEBNĚ TECHNICKÝ POSUDEK BD SOKOLOVSKÁ 421/422, MĚLNÍK

STAVEBNĚ TECHNICKÉ POSOUZENÍ TECHNICKÁ ZPRÁVA



MÍSTO STAVBY: SOKOLOVSKÁ 421/13, MĚLNÍK

OBJEDNATEL: BD SOKOLOVSKÁ 421/422

VYPRACOVAL: ING. PETR KUBÍK

DATUM: 01/2024

2

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Název akce: Stavebně technický posudek BD

Umístění : Sokolovská 421/13, Mělník

Objednatel: BD Sokolovská 421/422, Mělník
Sokolovská 421/13
276 01 Mělník
IČ: 26207788

Vypracoval: Ing. Petr Kubík
Přátelství 246
435 42 Litvínov
IČ: 61373737

Účel: Stavebně technický posudek

Datum: leden, 2024

Úvod

Na základě požadavku objednatele byl vypracován stavebně technický posudek na provedení posouzení stávajícího stavu střechy a konstrukce krovu, dále posouzení možnosti provedení půdních vestaveb a možnosti kompletního zateplení BD.

Předmětem stavebně technického posouzení je posouzení stávajícího stavu stavebních konstrukcí, a to posouzení stavu střechy a konstrukce krovu, posouzení možnosti využití půdních prostor a návrh kompletního zateplení celého objektu.

Podkladem pro zpracování tohoto stavebně technického posudku byly :

- Prohlídka na místě stavby
- Vlastní fotodokumentace
- Ústní informace vlastníka objektu
- Dostupná projektová dokumentace BD

Popis stávajícího stavu:

Na pozemku vlastníka objektu se nachází stavba BD, který je ve vlastnictví Bytového družstva Sokolovská 421/422 Mělník, jehož sídlo se nachází na adrese Sokolovská 421/13, 276 01 Mělník. Na základě požadavku vlastníka objektu BD byla provedena kontrolní prohlídka objektu za účelem zjištění stavu střechy a konstrukce krovu. Dále byla provedena prohlídka celého půdního prostoru a stavebních konstrukcí, které se v půdním prostoru nacházejí.

Objekt bytového domu má obdélníkový půdorysný tvar, je podsklepený a má 3 nadzemní podlaží a 2 vchody. Stavba BD má valbovou střechu s vestavěným obytným vikýřem na obě strany střechy. Střešní krytina jsou pálené keramické tašky. Konstrukce dřevěného krovu je tvořena pozednicemi, krokviemi, sloupky, nárožní krokve, kleštinami, vzpěrami a výztuhami.

V půdním prostoru se rovněž nachází komínová tělesa s vybíracími otvory, která v současnosti již nejsou používána. Přístup do půdního prostoru je vnitřním schodištěm samostatně v každém vchodu.

1. Střecha a konstrukce krovu.

Při provedené kontrolní prohlídce BD bylo zjištěno, že stávající střešní krytina z pálených tašek je celkem v dobrém stavu bez viditelného poškození. Střešní tašky jsou osazeny na vodorovné laťování, které v určitých místech vykazují viditelný průhyb, který vznikl v důsledku Dlouhodobého zatížení vlastní vahou a vlivem působení klimatických podmínek. V ploše střechy se nacházejí průchodky pro odvětrání kanalizace, vzduchotechniky a anténního stožáru. Tyto průchodky nejsou dostatečně utěsněny a může zde docházet k zatékání do půdního prostoru vlivem, netěsnosti. Základním problémem celé střechy je absence pojistné folie, která by měla být umístěna na krokvech a uchycena podélným laťováním, které v tomto případě není provedeno. Je zde pouze vodorovné laťování, přichycené ke stávajícím krokvím.

Vlastní konstrukce dřevěného krovu je celkem v dobrém stavu bez viditelného povrchového narušení jednotlivých dřevěných prvků konstrukce krovu. Vzhledem k celkové konstrukci a koncepci dřevěného krovu nedoporučuji dělat jakýkoliv zásah nebo úpravy, a to z důvodu statického zajištění funkce dřevěného krovu jako celku.

Z tohoto důvodu je proto omezena i možnost využití půdního prostoru k dalšímu rozvoji. Hlavním problémem je existence a umístění hlavních nosných dřevěných prvků krovu, které neumožňují celoplošné využití neobydlených půdních prostorů, zejména pro vytvoření dalších bytových jednotek určených pro bydlení.

2. Posouzení vhodnosti půdních vestaveb

Z ekonomického hlediska se ukazuje jako nejvhodnější varianta využití půdních prostorů ke zřízení ateliérů nebo kancelářských prostorů, které by do budoucna zajistilo bytovému družstvu dodatečné příjmy na provoz celého bytového domu a do fondu oprav. Pro tento účel platí jiné obecně technické předpisy než u bytových jednotek. V případě požadavku na zřízení bytové jednotky by nebylo možné dodržet OTP, zejména světlá výška, osvětlení a oslunění. Dále se jedná i o sklon střechy, který limituje samotné využití půdního prostoru včetně potřeby zateplení celého prostoru.

Bytový dům je napojen na systém dálkového vytápění a dodávky TUV, Dále je napojen na vodovod, kanalizaci a rozvodů elektro.

Vzhledem k těmto podmínkám napojení bytového domu na inženýrské sítě, bude napojení stávajícího půdního prostoru na tyto IS bez výraznějšího stavebního zásahu do stávajících konstrukcí.

Stávající bytový dům je proveden z cihelné zdiva – plná cihla obvodové stěny a vnitřní příčky, vnější fasáda – omítka vápenocementová, štítové stěny jsou zatepleny polystyrénem EPS cca 8 cm a tenkovrstvou omítkou s perlínkou.

V bytovém domě byla provedena výměna oken za plastová s izolačním dvojsklem. Z důvodu zateplení objektu pouze v místě štítových stěn, dochází zejména ve 3.np v krajních bytech na styku štítové zateplené stěny s podélnou nezateplenou stěnou ke vzniku plísní a tepelných mostů, které vyvolávají zvýšené energetické nároky na udržení vnitřní teploty a tím i zvýšené náklady na provoz BD.

3. Posouzení možnosti kompletního zateplení BD

Návrh řešení:

Doporučuji na základě prohlídky objektu provést demontáž stávající střešní krytiny a provést uskladnění střešní krytiny k opětovné montáži, dále provést demontáž laťování a celkový ochranný protihnilobný nátěr dřevěné konstrukce krovu.

Provést demontáž všech nadstřešních částí komínových těles pod úroveň střešní konstrukce. Současně s tím odstranit všechny stávající klempířské konstrukce – lemování, žlaby a svody.

Navrhnout novou skladbu střešního pláště tak, aby byl maximálně využit stávající půdní prostor a nedošlo k jeho významnému zmenšení, předpokladem je provedení zateplení v celé ploše střechy.

Na to navazuje požadavek kompletního zateplení fasády BD včetně již zateplených štítových stěn, které je již k dnešním požadavkům na tepelné ztráty BD nedostačující.

Ke stanovení dalších požadavků investora jako je návrh technologických postupů, stanovení konkrétní skladby střešního pláště a skladby pro zateplení fasády BD, stanovení nákladů stavby, výběr dodavatele stavby je nutno vypracovat projektovou dokumentaci zateplení BD, ve které bude stanoven výchozí stav a následně provedeno vyhodnocení po celkovém provedení zateplení BD.

Na základě vypracované projektové dokumentace mohou být stanoveny náklady na zateplení objektu. Vypracování projektové dokumentace zateplení BD je podmínkou pro možnost čerpání dotací na opravu z dotačních titulů.

PŘÍLOHA

FOTODOKUMENTACE



Obr.1



Obr.3



Obr.4



Obr.5



Obr.6



Obr.7



Obr.8



Obr.9



Obr.10



Obr.2