

RYSIK Design s.r.o.

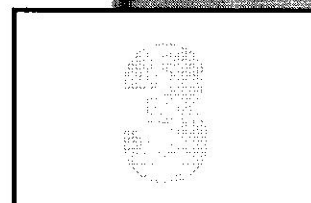
Ing. Vítězslav Vondra

Petra Obrovce 2259, Louny, 440 01

IČ: 28744632, DIČ: CZ28744632

Tel.: +420 604232754

Mail: vondra.vitezslav@seznam.cz



Název stavby:

POSOUZENÍ STAVU OBJEKTU č. p. 8

Černčice 8, Petrohrad - Černčice, 439 85

Stupeň: Technická zpráva

Vlastník: Obec Petrohrad
Petrohrad 146, Petrohrad, 439 85
IČ: 00480975

Vedoucí projektu: Ing. Rostislav Mareš

Zodpovědný projektant:
Stavebně technické řešení
Ing. Vítězslav Vondra
Autorizovaná osoba č. 0402140,
obor pozemní stavby
Energetický specialista č. o. 1496

Stavebně konstrukční řešení
Ing. Hana Šulková
Autorizovaná osoba č. 0401937,
obor statika a dynamika staveb

Vypracoval: Ing. Vítězslav Vondra

OBSAH

TECHNICKÁ ZPRÁVA	2
Identifikační údaje	2
Výchozí podklady	2
Popis objektu	3
Geneze, architektonické řešení	3
Stavebně technické a konstrukční řešení, TZB	4
Poruchy a vady	4
Doporučení, závěr	7

TECHNICKÁ ZPRÁVA

Identifikační údaje

Název akce: **Posouzení stavu objektu č. p. 8**

Místo stavby: Černčice 8, Petrohrad - Černčice, 439 85
Kraj: CZ042 Ústecký
Okres: CZ0424 Louny
Obec: 566560 Domoušice
Kat.úz: Černčice u Petrohradu [719684
Parc. č.: st. 10/1

Vlastník: Obec Petrohrad
Petrohrad 146, Petrohrad, 439 85
IČ: 00480975

Stupeň PD: Technická zpráva

Účel PD: **Podklad pro rozhodnutí mezi sanací resp. opravou objektu a demolicí**

Zpracovatel projektové dokumentace: RYSIK Design s.r.o.
Petra Obrovce 2259, Louny, 440 01
IČ: 28744632, DIČ: CZ28744632
tel. : 604 232 754
e-mail : vondra.vitezslav@seznam.cz

Zodpovědný projektant:

Stavebně technické řešení
Ing. Vítězslav Vondra
Autorizovaná osoba č. 0402140,
obor pozemní stavby
Energetický specialista č. o. 1496

Stavebně konstrukční řešení
Ing. Hana Šulková
Autorizovaná osoba č. 0401937,
obor statika a dynamika staveb

Vypracoval : Ing. Vítězslav Vondra

Výchozí podklady

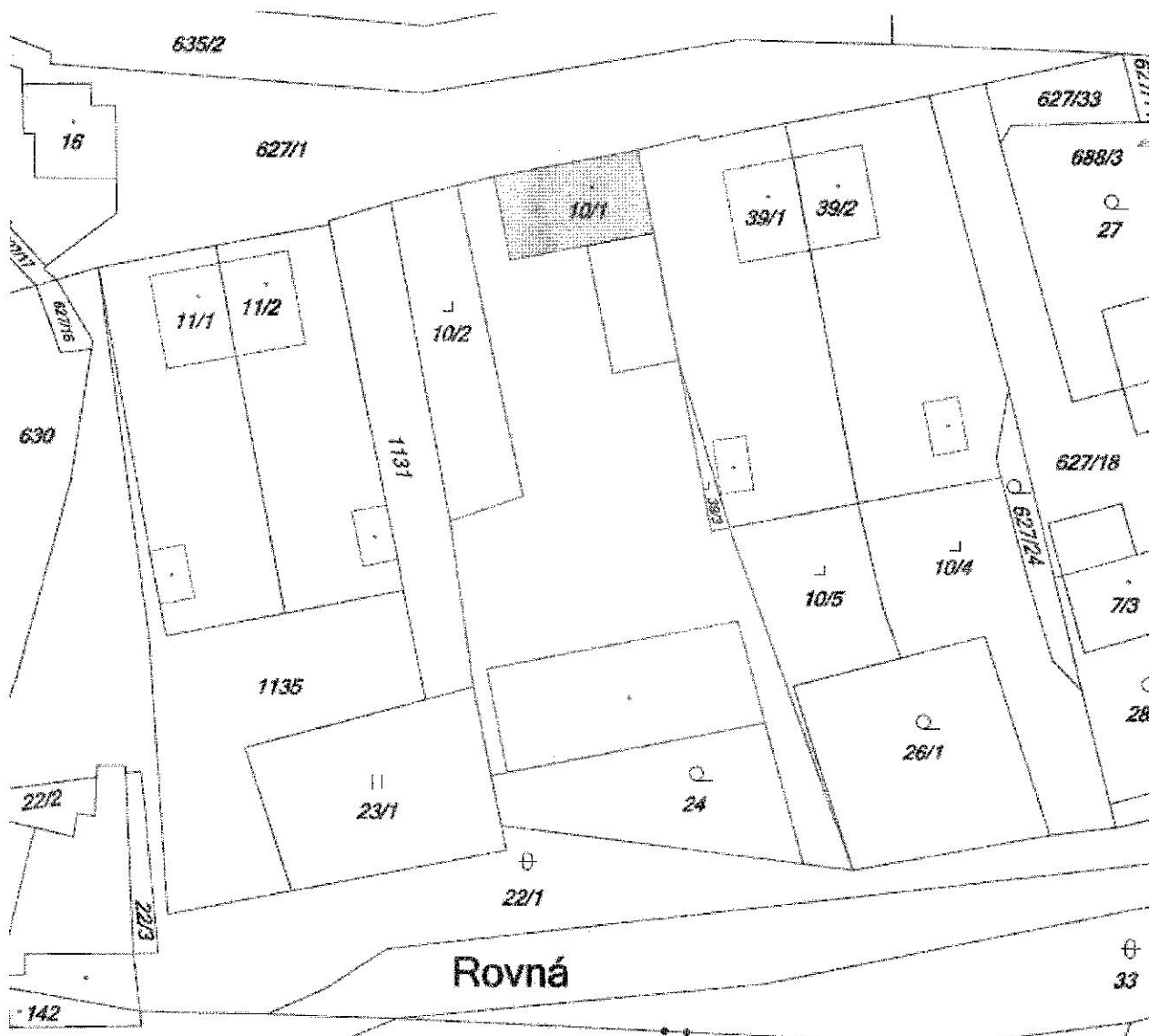
Podklady pro zpracování zprávy:

- Základní stavebně technický průzkum provedený osobně 22.3.2017.

Jiné relevantní podklady nejsou k dispozici.

Popis objektu

Zpráva se týká "obytné" části objektu č. p. 8. Jižní křídlo s hospodářským zázemím v desolátním stavu není předmětem předkládaného textu.



Obr. č. 1 - Vyznačení objektu v KN

Geneze, architektonické řešení

Stavba pochází odhadem ze začátku 20. století. ~1970 byly provedeny stavební úpravy spočívající hlavně ve výměně podlah, výměně výplní otvorů vč. úprav špalet, nové krytině, ... Od té doby je objekt bez provedení zásadních úprav.

Obytná část domu má obdélníkový půdorys 16,2 x 9,5 m. Severní delší strana je orientována do ulice, zbytek ke dvorům. Objekt leží ve svahu se sklonem přibližně od severu k jihu.

Budova má dvě nadzemní obytná podlaží. Cca 1/4 je podsklepená - severozápadní roh. Střecha je symetrická sedlová s rovnými štíty. Půdní prostor je bez využití.

V každém podlaží je jedna bytová jednotka. Byt ve 2. NP je přístupný vchodem z ulice a dále po jednoramenném schodišti. Byt v 1. NP má vchod ze dvora.

Objekt není aktuálně užíván.

Stavebně technické a konstrukční řešení, TZB

Založení objektu je na pasech z kamenné rovnaniny - v okolí převažuje pískovec.

Strop nad sklepem vynáší valená klenba z cihelného zdiva.

Stěny jsou zděné masivní tl. 90 cm v 1. NP resp. 70 cm ve 2. NP. Zdivo je smíšené, nad cihlou převažuje pískovec. Malta vápenná.

Pohlavy 1. NP jsou na mazanině na mladších ? škvárových podsypech. Stropy nad 1. NP jsou spalné. Podhledy v obou podlažích zřejmě nezávislé.

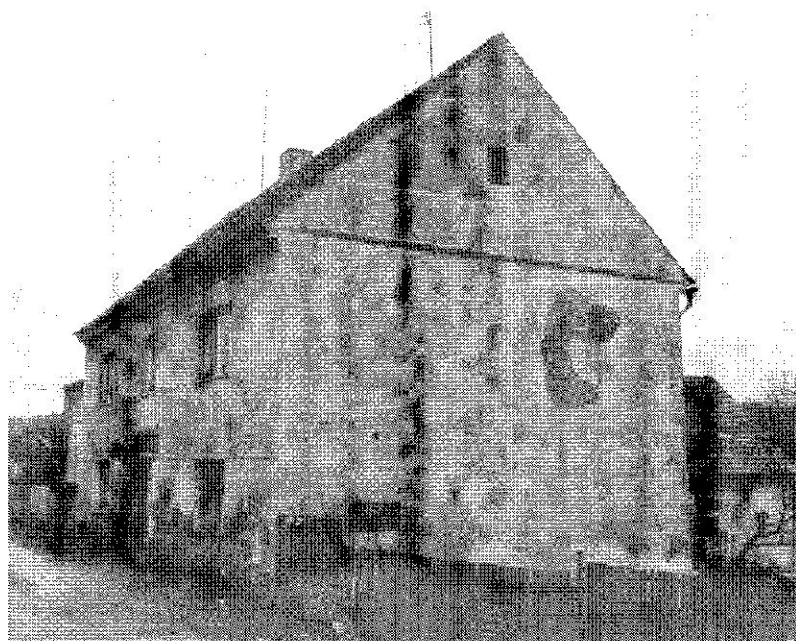
Krytinu /pálená taška/ vynáší dřevěný krov - soustava se středními vaznicemi s ležatou stolicí.

Okna jsou dřevěná zdvojená z rekonstrukce v 70-tých letech, dveře obdobné dřevěné jednoduché částečně prosklené.

Objekt je napojen na rozvody elektřiny a vodovod. Vytápění teoreticky kombinací teplovodní soustavy s radiátory pod okny a kamny v jednotlivých místnostech. Teplá voda není připravována. Splaškové vody svedeny do nevyvážené jímky ve dvoře. Hromosvodová soustava je osazena.

Poruchy a vady

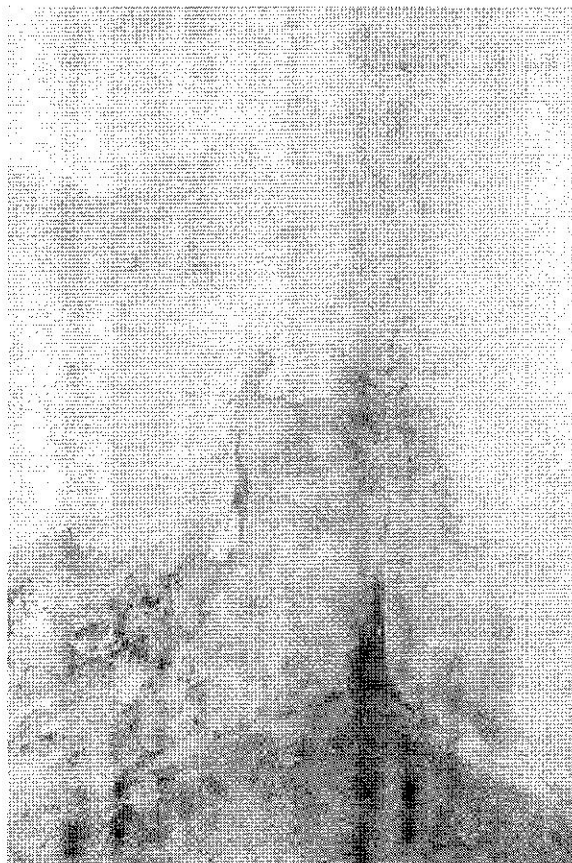
Neudržovaný objekt byl v nedávné minulosti pouze částečně využívaný /a vytápěný a větraný/. Poslední opravy byly provedeny v 70-tých letech. Celkový stav je viditelně zanedbaný, dům chátrá.



Obr. č. 2 - Celkový pohled

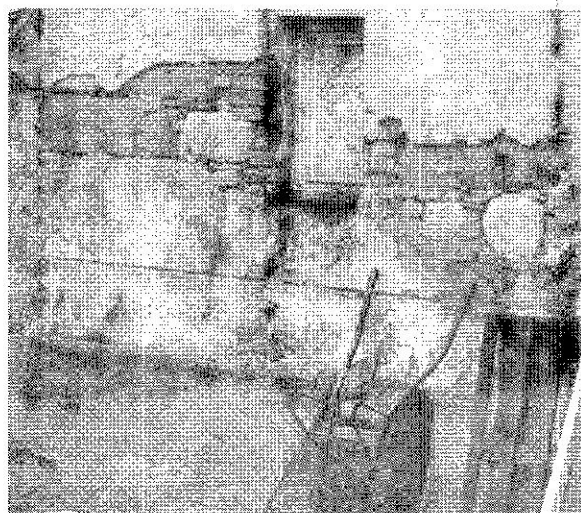
Svislé ani vodorovné konstrukce nejsou vůbec izolovány proti vlhkosti. Chybí i základní opatření pro snížení hydrofyzikální expozice spodní stavby - okapové chodníčky. Dešťová voda ze severní šikminy střechy teče volně k patě objektu, neboť není okap /a nikdy nebyl/. Z jižní šikminy je okapem dešťová voda svedena k jihozápadnímu rohu, kde opět volně teče k základu. Dotaci vody ke spodní stavbě dále zvyšuje svažítost okolního terénu. Na podlaze sklepa občas stojí voda.

Díky kombinaci absence hydroizolace a vysoké dotaci vlhkosti jsou výkvěty solí a následnou ztrátou přidrženosti degradovány vnější i vnitřní omítky stěn až nad 2 m od okolního terénu.

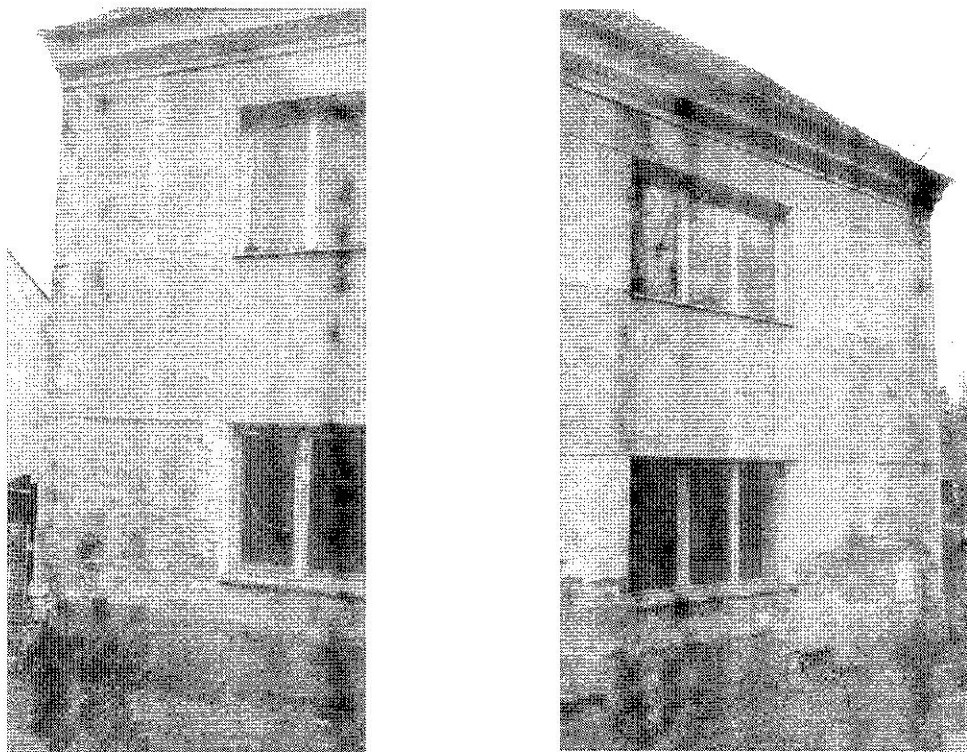


Obr. č. 3 - Degradované omítky v interiéru; chodby u obou vchodů

Základy jsou podmáčené. Objekt není ztužen věnci nebo kleštinami. Pevnost masivního těžkého zdiva je pochybná, vazba chybí. Výsledkem je narušení stěn četnými trhlinami.



Obr. č. 4,5 - Degradované omítky v exteriéru, zdivo bez vazby; Z štít, V štít

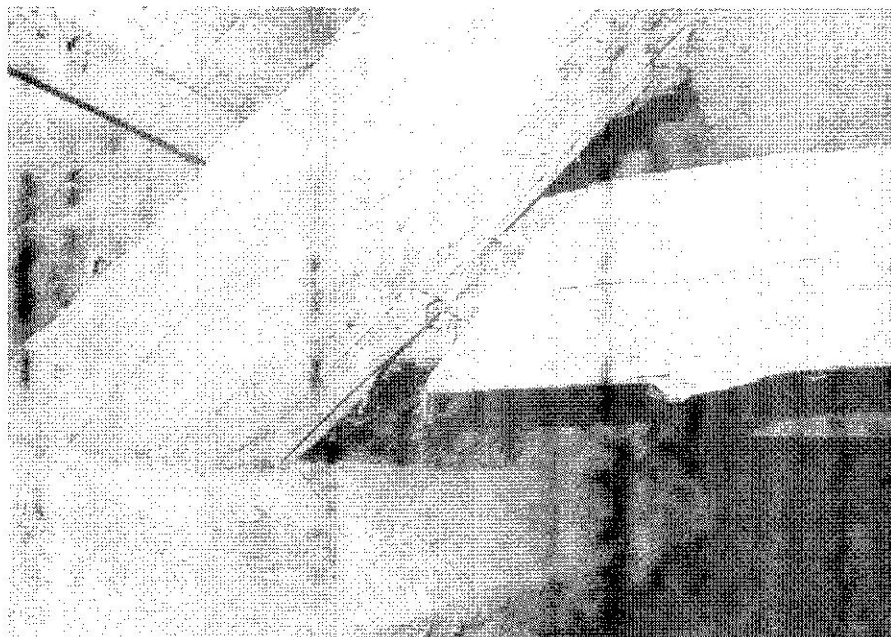


Obr. č. 6,7 - Trhliny ve stěnách; severní průčelí

Na zhlavích štítů jsou tašky kladeny do malty, do stěn zatéká, omítky padají. Obdobně na obou průčelích dožilou klempířinou markýz nad vchody.

Záklopy podlah jsou dožilé, strop nad 1. NP se při pocházení houpe.

Střešní krytina a laťování je rovněž na konci životnosti - zatéká. Roviny střechy jsou propadlé, některé spoje krovu uvolněné. Stav pozednic a paty krokví nelze ověřit, ze zkušeností předpokládám, že jsou shnilé. Obdobně horní hrany krokví.



Obr. č. 8 - Uvolněná rozpěra, prohnutá vaznice

Všechny obálkové konstrukce objektu výrazně nesplňují požadavky současných tepelně technických norem. Zatřídění budovy v rámci průkazu

energetické náročnosti musí nutně vycházet na nejhorší třídu G "mimořádně ne hospodárná".

Veškeré rozvody TZB jsou nevyhovující. Zdroje tepla chybí.

Doporučení, závěr

Dům je opravitelný, ale opravu resp. sanaci stavby nedoporučuji.

Mimo stěny a krov jsou všechny zbylé konstrukce k odstranění a následné výměně. Stěny a krov je nutné sanovat. Kvalitní a trvalé odvlhčení stěn je utopie, 90 cm silné stěny z "hrachoviny" těžko podříznu nebo odcloním. Zateplení fasád nemůže navázat. Jenom spotřeba lepidla pro hypotetické kontaktní zateplení nadzemní části stěn by byla enormní. Při osazení nových těsných výplní do stěn, které nejdou zateplít, budou šambrány plesnivět. Etc.

Případné možnosti financování oprav nebo adaptace budovy z dotačních programů vylučuji, neboť za přijatelné náklady nelze splnit kritéria energetické náročnosti společná všem poskytovaným podporám.

Náklady komplexní opravy objektu odhaduji na srovnatelné s alternativou demolice a následné novostavbě s obdobnou hmotou a účelem. Nový objekt bude jednoznačně ve všech attributech kvalitnější.