

STAVEBNĚ TECHNICKÝ POSUDEK průmyslový areál Miltra



Zadavatel:
Město Moravská Třebová

Zpracovatel: ArchSta servis, s.r.o.

3/2020

STAVEBNĚ TECHNICKÝ POSUDEK

Areál MILTRA v Moravské Třebové, Jiráskova čp. 497

Objednatel: Město Moravská Třebová

Vlastník: Agroveles, s.r.o., Milady Horákové 390, Týn 674 01 Třebíč (kupní smlouvou převedeno na Město Moravská Třebová)

Zpracoval: ArchSta servis, s.r.o., Lidická 700/19, Veveří, 602 00 Brno,
Ing. Libor Trunečka, Francouzská 378/38, 60200 Brno

ČKAIT - 1005739

Účel posudku:

Posudek se zpracovává jako příloha žádosti o dotaci z programu MMR a jako vyjádření autorizovaného inženýra pro žádost o zařazení areálu do seznamu brownfields.

Stručný popis areálu:

Průmyslový areál je umístěn v obytné zástavbě na ul. Jiráskova, sousedí s mateřskou školkou, s veřejným městským parkem s budovou Muzea a Gymnáziem v Moravské Třebové.

Původně areál textilní továrny vystavěné v 1. polovině 20. Století, byl následně využíván pro potravinářskou výrobu mléčných výrobků, v současné době nepoužívaný. Vlastník po r. 1949 n.p. Hedva, po r 1991 MILTRA s.r.o. Městečko Trnávka.

Areál je tvořen administrativní budovou propojenou s výrobní halou a doprovodnými provozy. Hlavní vjezd do areálu je z ul. Jiráskova, kde se nachází hlavní vstup do administrativní části s vrátnicí a závorou. V centrální části areálu se nachází budova, sloužící dříve jako sklady, v jižní části areálu jsou umístěné budovy původně sloužící jako technické zázemí se sklady. Hlavní objekt je tvořen propojenými halami v čele s administrativním zázemím. Haly byly rekonstruované pro provoz potravinářské výroby vestavbou PUR panely s obložením, zabezpečující stálé nízkoteplotní prostředí.

V současné době je areál dlouhodobě nevyužívaný, což se projevuje na postupné degradaci staveb, objevující se lokální problémy se zatékáním, vztlínající vlhkostí, odlupování dlažeb a obkladů a postupné statické závady na konstrukčním systému střech.

Technické vybavení - vzduchotechnika, topení, elektroinstalace, vodovodní a hygienické instalace jsou technicky zastaralé, zničené, dožité a výrazně poničené či chybí. Areál nelze bez výrazné rekonstrukce používat.

Pojízdné plochy zázemí areálu, tvořené z větší části asfaltovou stěrkou, jsou velmi degradované prorůstající vegetací.



Areál je vystavěn na pozemcích:

parc. č.	Výměra [m ²]:	Druh pozemku:	využití	Vlastnické právo
497	4 460	zastavěná plocha a nádvoří	průmyslový objekt	Agroveles, s.r.o.,
498	454	zastavěná plocha a nádvoří	průmyslový objekt	Agroveles, s.r.o.,
499	15	ostatní plocha		Agroveles, s.r.o.,
500/2	1905	zastavěná plocha a nádvoří	jiná plocha	Agroveles, s.r.o.,
502	246	zahrada		Agroveles, s.r.o.,
503/1	377	ostatní plocha	jiná plocha	Agroveles, s.r.o.,
503/2	249	ostatní plocha	jiná plocha	Město Moravská Třebová
504	3018	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	Agroveles, s.r.o.,

3983	74	zastavěná plocha a nádvoří	stavba pro výrobu a skladování	Agroveles, s.r.o.,
Celkem na LV	10 798 m ²			

Stavebně technický průzkum

A. Hlavní, výrobní budova

Konstrukční řešení:

- nosné obvodové, cihelné Zdivo tl. 0,60m
- zastřešení „šedova, pilová“ konstrukce zasklení jednoduché, v části polykarbonové komůrkové desky
- nosná konstrukce zastřešení dřevená, na litinových sloupech v rastru 6,0 x 6,0m dřevěné průvlaky a krov „pilové střechy“
- krytina na bednění, plechová krytina falcovaná s nátěrem, v části vlákno betonové "eternitové" šablony
- vnitřní omítka na podbití a rákos

Vestavby administrativní části zděné, viditelné opravy a modernizace při užívání MILTRA.

Stavební úpravy pro změnu užívání MITRA

- vestavby ze sendvičových panelů (obklad stěn, dělící příčky, kompletně podhledy), světlé výšky podle provozů 3,0 až 4,0m
- veškeré provozy s klimatizací, chlazením, provozy s trvalými pracovišti (balírny.) Chlazení pravděpodobně vzhledem ke stavu a době odstávky nefunkční. vytápěné teplovzdušné pouze v části provozech

Technický stav konstrukcí:

Na hranici životnosti konstrukce zastřešení včetně krytiny, potřeba průběžných oprav, vlivem zatékání zřejmě poškození dřevěných prvků.

Veškeré zdivo značně degradováno vzlínající vlhkostí. Omítky a zdivo značně zasolené. U mezistřešních žlabů patrné zatékání do nosných konstrukcí dlouhodobě. Již zdegradované dílčí opravy.

Podlahy zduřené velmi pravděpodobně absence vodorovné hydroizolace. Někde již výtlučky a odpadlé dlaždice.



Degradace obvodového zdiva od vztlínající vlhkosti, ul. Bezručova



Degradace obvodového zdiva od zatékání od dešťových vod - chybějící svod, ul. Bezručova



Degradace obvodového zdiva od vztlínající vlhkosti a zatékání z mezistřešních žlabů ,
ul. Bezručova



Degradace obvodového zdiva od vztlínající vlhkosti a zatékání z mezistřešních žlabů,
patrné i dílčí opravy vyvolaných škod, - zatékání dlouhodobé , ul. Bezručova



Degradovaná podlahová konstrukce



Vestavby z PUR panelů pro chlazené skladové a výrobní prostory. prostory bez přirozeného osvětlení.

Poruchy a defekty skryty za obložením z PUR panelů.

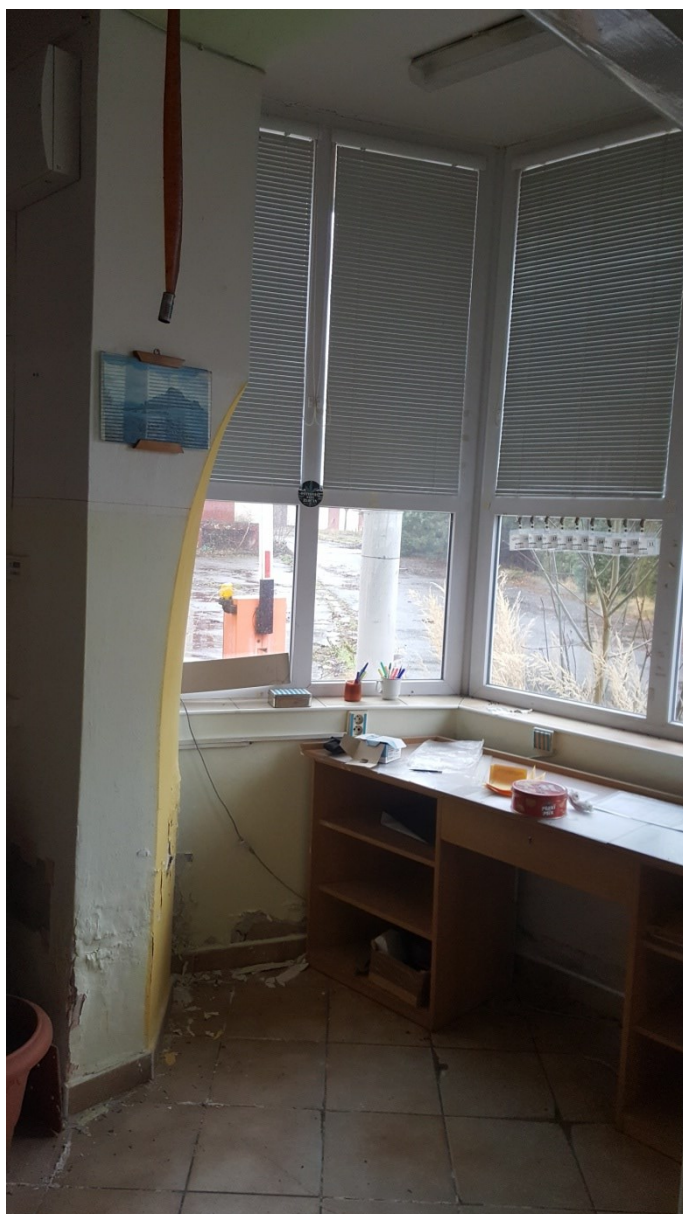


B. Přístavba výrobního monobloku

- sociální zařízení zaměstnanců, provozní kanceláře, expedice
- opravy a modernizace při užívání
 - Vytápění administrativních budov teplovodní. Některé radiátory porušené mrazem - systém nefunkční.
 - sociální zařízení v kapacitách a návaznostech pro určitý typ provozu. Prostory značně zchátrale, vztlínající vlhkost skryta za keramickými obklady. V některých místech se projevuje i nad obkladem ve výšce více jak 2 m nad podlahou a okolním terénem.
 - Přístup pouze z centrálního prostoru výroby
 - Výplně otvorů ve vstupních prostorách funkčně i morálně dožité a většinou obtížně i otevíratelné. Tepelně technické vlastnosti naprosto nevyhovující.



Degradace obvodového zdiva od vztlínající vlhkosti, ul. Bezručova



Degradace obvodového zdiva od vztlínající vlhkosti



Degradace obvodového zdiva od vzlínající vlhkosti

C. Pomocné provozy, vedlejší stavby

- Strojovna, archiv, sklady, Sklářská dílna
- zděná konstrukce, zastřešení vlákno betonovými šablonami na tesařskou konstrukci
- na hranici životnosti
- většina budov degradována vzlínající vlhkostí



Degradace obvodového zdiva od vztlínající vlhkosti, krytina a střešní konstrukce na konci životnosti



Degradace obvodového zdiva od vztlínající vlhkosti, krytina a střešní konstrukce na konci životnosti



Degradace obvodového zdiva od vztlínající vlhkosti

D. Stodola ,sklady, pomocné provozy

- sklady DKP, dílny údržby, trafostanice, prádelna, sklady
- zděné konstrukce, zastřešení tesařské, sedlová střecha s krytinou tvarovaným plechem na bednění, na hranici životnosti
- charakter budovy: Stodola - zastavěná plocha $17,80 \times 25,5 = 454\text{m}^2$

Zde je patrné značné prohnutí krovové konstrukce jak z vnitřní tak venkovní strany. Nyní krytina trapézový plech. v minulosti patrné masivní zatékání.

Stěny degradovány vztlínající vlhkostí.

Avšak ráz budovy a možnost využitelnosti budovy, by byla vhodná k následující rekonstrukci a dostavbě zázemí k této budově.





Na dnešní normové hodnoty zatížení nedostatečně nadimenzované nosné konstrukce



Degradace obvodového zdiva od vztlínající vlhkosti

POŽADAVKY NA BEZPEČNOST A VLASTNOSTI STAVEB

Z hlediska celkového stavu areálu, lze konstatovat, že v současné podobě areál nesplňuje podmínky vyhlášky o technickém stavu budov 268/2009 sb., § 8, jehož základními požadavky na stavby jsou:

- a) mechanická odolnost a stabilita – dle výše uvedeného stavby nesplňují nároky
- b) požární bezpečnost - dle výše uvedeného průzkumu, stavby nesplňují nároky.
- c) ochrana zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí - dle výše uvedeného průzkumu, stavby nesplňují nároky.,
- d) ochrana proti hluku – nelze vyhodnotit,
- e) bezpečnost při užívání - dle výše uvedeného průzkumu, stavby nesplňují nároky.,
- f) úspora energie a tepelná ochrana - dle výše uvedeného průzkumu, stavby nesplňují nároky.

Areál nelze bez výrazné rekonstrukce používat.

Závěr

Po stavebně technickém průzkumu objektů je nutno konstatovat že některé objekty nemohou plnit základní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu. Zejména degradované střešní konstrukce od dlouhodobého zatékání a jejich rekonstrukce je sice možná, avšak pro plánované využití areálu nevhodná.

Požární bezpečnost je obtížně vyhodnotit, ale případná přestavba objektu by se potýkala s obtížným vyřešením únikových cest osob, dělení na požární úseky apod.

Ochrana zdraví a bezpečnost osob je vzhledem ke stavu budov neřešitelná za zachování hospodárnosti nákladů.

Objekt neplní požadavky na úspora energie a tepelná ochrana zejména k době výstavby a případné sanace by byli velmi obtížné, protože by bylo nutné vyřešit stabilitu, konstrukcí a vztlínající vlhkost před provádění energeticky úsporných opatření.

Celkově je vhodnější většinu objektů zbourat, neboť rekonstrukce většiny objektů nemá ekonomický ani technický smysl a na místě vybudovat nové zařízení nebo objekty lépe vyhovující poloze parcel a plánovaném otevření areálu pro veřejnost napojení a napojení vzhledem k historickému jádru města a využití okolních parcel.

Jediný objekt, který doporučujeme rekonstruovat pro budoucí využití je objekt D, který je vhodný po pro rekonstrukci a přístavbě nezbytného zázemí, k zamýšleným kulturním účelům.

V Brně 3/2020



Ing. Libor Trunečka

ArchSta servis, s.r.o.,

ČKAIT - 1005739