

Místo stavby:

Domy č.p.104,105,106 Václavské náměstí, 26101 Příbram

Objednavatel:

RAVAK a.s., Obecnická 285, 26101 Příbram

# Statické posouzení technického stavu

## Domů č.p. 104,105,106

### Václavské náměstí, Příbram



V Příbrami, dne 20.4.2016

Vypracoval:

Ing. Radek Hrma

Autorizovaný statik (ČKAIT 0012532)

Tel. [REDACTED]

[www.statikapb.cz](http://www.statikapb.cz)



2

## Obsah

<b>OBSAH.....</b>	2
<b>ZADÁNÍ A PŘEDMĚT POSOUZENÍ .....</b>	3
<b>SEZNAM PODKLADŮ, LITERATURA, NORMY .....</b>	3
<u>PODKLADY .....</u>	3
<u>LITERATURA .....</u>	3
<u>NORMY .....</u>	3
<b>POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU A POŠKOZENÍ.....</b>	4
BUDOVA PAR.Č.118 (Č.P.104) .....	4
<u>ZJIŠTĚNÉ ZÁVADY .....</u>	5
BUDOVA PAR.Č.120 (Č.P.105) .....	5
<u>ZJIŠTĚNÉ ZÁVADY .....</u>	5
BUDOVA PAR.Č.122 (Č.P.106) .....	5
<u>ZJIŠTĚNÉ ZÁVADY .....</u>	5
<b>ZÁVĚR.....</b>	6
<b>FOTODOKUMENTACE .....</b>	7
OBR 1. KATASTRÁLNÍ MAPA S VYZNAČENÍM HODNOCENÝCH OBJEKTŮ.....	7
OBR 2. ULIČNÍ PRŮČELÍ BUDOVY NA PAR.Č.118 (Č.P.104).....	7
OBR 3. ULIČNÍ PRŮČELÍ BUDOVY NA PAR.Č.120 (Č.P.105).....	8
OBR 4. ULIČNÍ PRŮČELÍ BUDOVY NA PAR.Č.122 (Č.P.106).....	8
OBR 5. PAVLAČE DO DVORA BUDOVY NA PAR.Č.118 (Č.P.104).....	9
OBR 6. PRŮČELÍ DO DVORA BUDOVY NA PAR.Č.120 (Č.P.105).....	9
OBR 7. PŘÍZEMNÍ ZDĚNÉ PŘÍSTŘEŠKY NA PAR.Č.118 .....	10
OBR 8. PŘÍZEMNÍ BUDOVA NA PAR.Č.120 .....	10

## Zadání a předmět posouzení

Na základě objednávky Ing. Karla Masmého odbor investic firmy RAVAK a.s., Obecnická 285, Příbram, byla provedena prohlídka a úvodní statické posouzení technického stavu domů v řadové zástavbě č.p. 104, 105, 106 na Václavském náměstí v Příbrami.

Prohlídka a posouzení bylo objednáno zejména z důvodu možnosti využití stávajících objektů k novým účelům majitele f. RAVAK a.s.. Využití prostor v objektech je plánováno kombinované, k účelům prodejním, administrativním a obytným s možností komunikačního propojení budov.

Budovy jsou v současnosti nevyužívané, zpráva se zabývá stavem a hodnocením stávajících nosných konstrukcí objektů s ohledem na budoucí využití.

## Seznam podkladů, literatura, normy

### Podklady

- Průzkum in-situ včetně pořízené fotodokumentace stávajícího stavu ze dne 30.3.2016

### Literatura

- Konstrukce pozemních staveb – poruhy a rekonstrukce staveb (prof. Ing. Jiří Witzany)
- Rekonstrukce staveb (prof. Ing. Tomáš Vaněk)

### Normy

- ČSN EN 1990 (EC)	Zásady navrhování konstrukcí
- ČSN EN 1991 (EC 1)	Zatížení konstrukcí
- ČSN EN 1995 (EC 5)	Navrhování dřevěných konstrukcí
- ČSN EN 1996 (EC 6)	Navrhování zděných konstrukcí
- ČSN EN 1997 (EC 7)	Navrhování geotechnických konstrukcí
- ČSN ISO 13822	Zásady navrhování konstrukcí – Hodnocení existujících konstrukcí

## Popis stávajícího stavu a poškození

Jedná se o tři stávající budovy těsně na sebe navazující v řadové zástavbě, které tvoří uliční (fasádní) část v délce Václavského náměstí na konci Dříbské ulice. Objekty se nachází na pozemcích par.č. 118 (č.p. 104), par.č. 120 (č.p. 105) a par.č. 122 (č.p. 106).

Stav konstrukcí odpovídá stáří a absenci údržby za posledních několik let.

Je patrné že v průběhu let probíhaly v budovách některé nekoordinované opravy a zásahy, často nevhodné a bez stanovení příčin a důvihodobějšího plánu.

### Budova par.č. 118 (č.p. 104)

Jedná se o budovu na parcele o výměře 267m<sup>2</sup>. Vlastní blízkou budovu má zastavěnou půdorysnou plochu 125m<sup>2</sup> tvaru pětibokého obdélníku. Konstrukčně se jedná o zděný stěnový systém, který má 3 nadzemní podlaží a podzemní patro. Budova je částečně podsklepěna, střecha je sedlová a tvoří ji dřevěná konstrukce krovu, krytina je z poloviny plechová a z poloviny z azbestocementových žáblon. Závěr je z palených pískových cihel na vápenkovou a vápenocementovou maltu. Stropy jsou dřevěné trámové, sklepni část má stropy z cihelné valené klenby. Fasáda ve dvorní části je tvorená dřevěnými pavlačemi.

Dále se na pozemku ve dvorech nacházejí dva samostatně stojící přízemní zděné přístřešky s pultovou střechou, půdorysné tvaru obdélníka o zastavěné ploše 18 a 21m<sup>2</sup>.

### Zjištěné závady

- úplná absence hydroizolace spodní stavby, v podsklepenej části se nachází na podlaze cca 10cm vody, vznikání vody a zatékání z úroveň povrchu pětibokého terénu a chodníku, způsobuje degradaci zdiva, zejména pak spojovacího materiálu (malty).
- trámy stropních konstrukcí jsou dimenzovány nevyhovující s odhadem na budoucí využití a zatížení z něho vyplivající. Zhlášť trámu byla zvadlá a lokálně je patrná hanloba.
- u dřevěných pavlačí ze dvora nedýky odrenovované včetně náhrady dřeva a je zdejší celková degradace dřevěných konstrukcí.
- jsou patrné poruchy a poškození ve střešní krytině včetně nedostatečné údržby, které vedly k zatékání a poškozování konstrukce krovu - hrnčíků.
- samostatně stojící přízemní zděné přístřešky jsou v havarijním stavu a je nutné do nich zabránit přístupu a poté provést celkové odstranění.

### **Budova par.č.120 (č.p.105)**

Jedná se o budovu na parcele o výměře 409m<sup>2</sup>. Vlastní hlavní budova má zastavěnou půdorysnou plochu 169m<sup>2</sup> tvaru přibližně obdélníku. Konstrukčně se jedná o zděný stěnový systém, který má 2 nadzemní podlaží a půdní prostor, budova je částečně podsklepená, střecha je sedlová a tvoří ji dřevěná konstrukce krovu, krytina je pálená tašková. Zdivo je z pálených plných cihel na vápennou a vápenocementovou maltu. Stropy jsou dřevěné trámové, sklepni část má stropy z cihelné valené klenby.

Dále se na pozemku ve dvoře nachází samostatně stojící přízemní budova s pultovou střechou, půdorysně tvaru obdélníka o zastavěné ploše 82m<sup>2</sup>.

#### Zjištěné závady

- úplná absence hydroizolace spodní stavby, vzlinání vody a zatékání z úrovně povrchu přilehlého terénu a chodníku způsobuje degradaci zdiva, zejména pak spojovacího materiálu (malty).
- trámy stropních konstrukcí jsou dimenzemi nevyhovující s ohledem na budoucí využití a zatižení z něho vyplivající. Zhlaví trámu byla zazděná a lokálně je patrná hniliba.
- u fasády ve dvoře jsou lokálně patrné ve zdivu, vypadané kusy cihel, jsou zřetelně staticky významné trhliny prostupující zdivem.
- jsou patrné poruchy a poškození ve střešní krytině vlivem nedostatečné údržby, které vedly k zatékání a poškozování konstrukce krovu - hnilibou.
- samostatně stojící přízemní budova nemá hydroizolaci a pravděpodobně byla plánovaná jako dočasná stavba, z důvodu vzlinání vody ze základů je patrné odpadávání a odfukování omítka.

### **Budova par.č.122 (č.p.106)**

Jedná se o budovu na parcele o výměře 124m<sup>2</sup>. Vlastní hlavní budova má zastavěnou půdorysnou plochu 124m<sup>2</sup> (v podstatě celá parcela) tvaru přibližně obdélníku s malým dvorkem v severní části. Konstrukčně se jedná o zděný stěnový systém, který má 2 nadzemní podlaží a půdní prostor, budova je částečně podsklepená, střecha je sedlová a tvoří ji dřevěná konstrukce krovu, krytina je z azbestocementových šablon. Zdivo je z pálených plných cihel a smíšené na vápennou a vápenocementovou maltu. Stropy jsou dřevěné trámové, sklepni část má stropy z cihelné valené klenby.

#### Zjištěné závady

- úplná absence hydroizolace spodní stavby, vzlinání vody a zatékání z úrovně povrchu přilehlého terénu a chodníku způsobuje degradaci zdiva, zejména pak spojovacího materiálu (malty).

- trámy stropních konstrukcí jsou dimenzemi nevyhovující s ohledem na budoucí využití a zatížení z něho vyplivající. Zhlavi trámu byla zazděná a lokálně je patrná hnilec.
- u fasády byla v nedávné době provedena nová omítka a je tedy obtížné stanovit stav zdí, vzhledem k charakteru stavby a tloušťkám stěn, je zřejmé, že budova je starší než ostatní dvě budovy a zejména ve spodní stavbě se dá očekávat zdivo smíšené s neurčitou kvalitou, které nevyhovuje současným standardům, zejména s ohledem na tepelněizolační funkci.
- budova je nižší než sousední objekt č.p.105 a využívá štitovou stěnu sousední budovy jako společnou, na kontaktu se šitem je patrná netěsnost a koroze oplechování, čímž dochází k zatékání a poškozování nosné konstrukce krovu objektu č.p.106.

## Závěr

Jedná se o zhodnocení definující nejzávažnější a typické problémy vyskytující se ve stávajících objektech vyplivající z úvodní stavebně konstrukční prohlídky.

Je patné že v průběhu let probíhaly v objektech úpravy a zásahy, často nevhodně a bez koncepce, údržba byla nedostatečná.

Opravy a rekonstrukce stávajících konstrukcí, provedení hydroizolací, sanace stávajícího zdí, zesílení stropních konstrukcí, odstranění a nahrazení poškozených částí krovu a komunikační propojení jednotlivých objektů s různými výškami podlaží, se jeví ekonomicky a konstrukčně jako velmi nákladná.

Vzhledem k záměru investora, polyfunkčnímu využití stávajících objektů a jejich propojení, se jako nejvhodnější jeví odstranění staveb a provedení návrhu nových s ohledem na význam dané lokality a druh okolní zástavby.

Navrhují demolici objektů provedení návrhu a poté výstavbu nových budov vyhovující vhodněji budoucímu využití, při splnění současných standardů na výstavbu, v souladu s ČSN a platnými předpisy v ČR.

Projekt na demolici není součástí tohoto posouzení a bude dopracován v dalších fázích projektové dokumentace.

## Fotodokumentace

Vybrané fotografie definují základní umístění a současný vzhled posuzovaných objektů.

Obr 1. Katastrální mapa s vyznačením hodnocených objektů



Obr 2. Uliční průčelí budovy na par.č. 118 (č.p. 104)



Obr 3. Uliční průčelí budovy na par.č.120 (č.p.105)



Obr 4. Uliční průčelí budovy na par.č.122 (č.p.106)



Obr 5. Pavlače do dvora budovy na par.č.118 (č.p.104)



Obr 6. Průčelí do dvora budovy na par.č.120 (č.p.105)



*Obr 7. Přízemní zděné přistřešky na par.č.118*



*Obr 8. Přízemní budova na par.č.120*

