

Technická zpráva

Pasport stavby

Bytový dům Sadová 62, Liberec

Místo stavby:	ul. Sadová, č.p. 62/1, Liberec V – Kristiánov, parcelní č.: 997, katastrální území Liberec
Investor:	Statutární město Liberec, Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec, IČ 00262978
Vypracoval:	Jiří Schneider, Prosečská 234, 468 04 Jablonec nad Nisou – Proseč nad Nisou, IČ 65626141
Datum zpracování:	11/2023

Seznam dokumentace

Textová část:

Technická zpráva

Výkresová část:

C1	Situace širších vztahů	M 1:5000
C2	Zákres v katastrální mapě	M 1:200
D1.1-1	Půdorys 1.pp	M 1:100
D1.1-2	Půdorys 1.np	M 1:100
D1.1-3	Půdorys 2.np	M 1:100
D1.1-4	Půdorys 3.np	M 1:100
D1.1-5	Půdorys 4.np	M 1:100
D1.1-6	Půdorys 5.np - krov	M 1:100
D1.1-7	Půdorys střechy	M 1:100
D1.1-8	Řez A-A', B-B'	M 1:100
D1.1-9	Řez C-C', D-D'	M 1:100
D1.1-10	Pohled východní a severní	M 1:100
D1.1-11	Pohled jižní a západní	M 1:100

1. Bytový dům , Sadová 62, Liberec

* Stavební objekt bytového domu je primárně určen pro potřeby bydlení. Jedná se o budovu obdélníkového tvaru s částečně vystupujícím schodištěm. Základem je původní čtyřpodlažní budova, s podkrovím a jedním podzemním podlažím postavená r.1902-1903. Přístup k budově je z ulice Na Bídě, vstup do objektu s malým převýšením z přilehlého terénu do 1.np. Do domu je ještě vstup ze zahrady do mezipatra nad suterénem, kde je vstup v rovině s terénem, následuje však hlavní schodiště v budově. Objekt je bariérový bez výtahu.

* Současná kapacita bytového domu je 9 bytových jednotek a dva nebytové prostory.

Zastavěná plocha: 241,7 m²

Obestavěný prostor: 4 495,6 m²

Užitná plocha: 1.pp – 167,6 m²

1.np – 173,6 m²

2.np – 188,3 m²

3.np – 186,0 m²

4.np – 185,7 m²

5.np – 188,6 m²

celkem – 1 089,8 m²

2. Technický popis stávající budovy :

* Stavební a statická část – budova je obdélníkového tvaru se sklepem, čtyřmi nadzemními podlažními a nevyužitým podkrovím. Budova, jako taková, staticky nevykazuje žádné závady. Svislé konstrukce jsou zděné cihelné na vápenocementovou maltu. Nosné vnitřní a obvodové zdivo je šíře 300-750mm. Příčky jsou vystavěny taktéž z pálených cihel šíře 100-150 mm. U sklepních prostor je vykazován částečný prostup vlhkosti. Je to způsobeno zřejmě nepřítomností hydroizolace.

Vodorovné konstrukce – stropy jsou pravděpodobně železobetonové monolitické desky uložené do ocelových nosníků. Podlahy v pokojích jsou položeny na dřevěných polštářích s se škvárovou výplní. V místech s keramickou dlažbou je vrstva mezi nosnou železobetonovou deskou a podlahou pravděpodobně vyplněna škvárobetonem a betonovou mazaninou jako roznášecí vrstvou.

Konstrukci střechy tvoří volně přístupný dřevěný krov v dobrém přijatelném stavu, vyjma lokálních poruch vlivem zatékání. Poruchy krovu včetně prkenného záklopu jsou v oblasti komínů a světlíků. Střecha je pultová s valbami na tři strany. Valby jsou součástí interiéru obytných místností ve 4.np. Stav nosných konstrukcí valem nebylo možné zjistit, je tak pravděpodobné, že zakryté konstrukce budou vlivem kondenzace vlhkosti dožilé. Na střechu není možný přístup, ale předpokládáme, že střešní plášť pultové střechy prošel v minulosti rekonstrukcí kdy byla byla natavena další vrstva živičných pásů. Valby jsou pokryté hliníkovými šablonami, které jsou místy uvolněné. Oplechování a přechody střechy jsou taktéž z hliníkových plechů, které jsou místy uvolněné. Běžným pohledem nebylo zjištěno výrazné zatékání do objektu.

Fasády a okenní otvory - venkovní fasády jsou dožilém stavu. Na mnoha místech je fasáda poničena až na cihelné zdivo zatékáním vody ze střešních žlabů. Římky a šambrány jsou uvolněné a hrozí odpadávaní.

Okenní otvory jsou vyplněny převážně špaletovými okny, jejich stav je již dožilý a některá okna jsou nefunkční. Přirozené osvětlení a větrání v budově je díky velikosti a počtu oken dostačující.

Interiéry jsou z 50% relativně v pořádku a z 50% jsou nadmíru opotřebované nevhodným používáním nájemníků. Podlahovou krytinu tvoří převážně teraco na chodbách, PVC a parkety v obytných místnostech a keramická dlažba v koupelnách a kuchyních. Schodiště je kamenné v dobrém stavu, vyhovující. Dveře jsou uloženy do dřevěného deštění, případně do ocelových zárubní. Výpně dřevních otvorů jsou až na výjimky funkční.

Sociální zařízení (záchody a koupelny) jsou částečně po rekonstrukci a jsou dostačujícím stavu.

Splašková kanalizace nebyla ověřována. Ohledáním stavby a místními zvyklostmi je napojena na městskou síť a nevykazuje žádné závady. Dešťové svody budou pravděpodobně také zaústěny do kanalizační sítě.

Elektroinstalace a osvětlení - je dostačující kapacity a bez závad. Obyvatelé budovy si nestěžovali na závady. Hlavní domovní rozvaděč je na fasádě domu na severozápadním rohu domu.

Vytápění budovy je provedeno pomocí plynových kotlů nebo plynových lokálních topidel (gamaty). Každá bytová jednotka má samostatnou plynovodní přípojku s měřením. Nebytový prostor v 1.pp je vytápěn elektrickými přímotopy.

Plynovod je přiveden na jihovýchodní roh domu, kde je HUP. Každá bytová jednotka má samostatnou plynovodní přípojku s měřením. Ohledáním nebylo zjištěno porušení plynovodního potrubí a nebyl cítit únik plynu.

Vzduchotechnika : žádná

Vodovodní přípojka – budova je napojena na vodovodní řad, hlavní uzávěr je umístěn v suterénu sklepa. Každá bytová jednotka má samostatné měření spotřeby vody.

3. Popis venkovních ploch

* Okolí domu je neudržované, zpevněné plochy jsou v podobě ušlapané perkové hlíny. Zahrada je zatrávněná, plná náletů a neudržovaných zákoutí s odpadem.

4. Hodnocení funkčností bytového domu :

* Budova jako celek je v dožilém stavu vyžadující rekonstrukci. Svislé a vodorovné konstrukce jsou v pořádku, krov vyžaduje lokální opravy a ověření stavu zakrytých částí. Instalace elektro, plynu, vody a kanalizace jsou převážně původní, vyžadují v budoucnu kompletní výměnu. část oken v celém domě je již v nevyhovujícím a dožilém stavu. Okna je třeba vyměnit (zatéká, jsou zkříženy, nedovírají), z toho plynou velké tepelné ztráty. Střešní konstrukce v místech komínů je poškozena vlivem ztékání – nutná oprava. Omítky jsou silně poškozeny, v důsledku dožilého nebo nedostatečného oplechování.

* Celková plocha pozemků je přiměřeně velká, aby mohla být efektivně využita pro rekreaci na zahradě.

5. Navrhovaná řešení :

5a. Nutné opravy havarijního charakteru :

- lokální opravy omítek – hlavně kolem říms
- oprava krovu v oblasti komínů, výměna a doplnění částí krovu

5b. Nutné úpravy, pokud bude budova dlouhodobě provozována pro bydlení:

- Vyměnit popř. rekonstruovat všechna značně poškozená a zkřížená okna
- Kompletní zateplení obvodového pláště (fasáda, střecha, okna)
- Kompletní výměna hlavních rozvodů inženýrských sítí a stoupaček

Zpracoval: J. Schneider