

# Technická zpráva

Pasport stavby

**Bytový dům**

**Valdštejnská 259/19, Liberec**

**Místo stavby:** Valdštejnská 259/19, 460 01 Liberec II-Nové Město, parcelní č.: 1797/1, katastrální území Liberec [682039]

**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:** 9/2024

## Seznam dokumentace

Textová část:	Technická zpráva	
Výkresová část:	C1 Situace širších vztahů	M 1:2000
	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 Půda / krov	M 1:100
	D1.1-7 Střecha	M 1:100
	D1.1-8 Řez A-A', B-B'	M 1:100
	D1.1- 9 Řez C-C'	M 1:100
	D1.1- 10 Pohled východní a severní	M 1:100
	D1.1- 11 Pohled západní a jižní	M 1:100

### 1. Bytový dům , Valdštejnská 259/19, Liberec

\* Stavební objekt bytového domu je primárně určen pro potřeby bydlení. Jedná se o budovu na rohu dvou ulic obdélníkového tvaru se sedlovou a pultovou střechou. Budova má čtyři obytná podlaží, půdu a je částečně podsklepená. Čelní fasáda přímo kopíruje ulici Valdštejnská. Z této ulice je vstup do nebytových prostor denního centra. Hlavní vstup do budovy se pak nachází z ulice Perlová. Objekt není bezbariérový a je bez výtahu.

\* Současná kapacita bytového domu je 9 bytových jednotek.

Zastavěná plocha: 262,37 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: ~ 3 709 m<sup>3</sup>

Užitná plocha: 1.pp – 43,08 m<sup>2</sup>

1.np – 209,944 m<sup>2</sup>

2.np – 176,13 m<sup>2</sup>

3.np – 174,7 m<sup>2</sup>

4.np – 188,93 m<sup>2</sup>

půda – 140,75 m<sup>2</sup>

celkem – 963,53 m<sup>2</sup>

Výměry jednotlivých bytů:

Byt č. 1: 59,79 m<sup>2</sup>

Byt č. 2: 29,44 m<sup>2</sup>

Byt č. 3: 85,36 m<sup>2</sup>

Byt č. 4: 59,95 m<sup>2</sup>

Byt č. 5: 28,79 m<sup>2</sup>

Byt č. 6: 84,42 m<sup>2</sup>

Byt č. 7: 83,11 m<sup>2</sup>

Byt č. 8: 28,2 m<sup>2</sup>

Byt č. 9: 48,11 m<sup>2</sup>

### 2. Technický popis stávající budovy :

Stavební a statická část – budova je zhruba obdélníkového tvaru se sklepem, čtyřmi nadzemními podlažími a nevyužitým podkrovím. Budova, jako taková, staticky nevykazuje žádné viditelné závady. Svislé konstrukce jsou zděné cihelné na vápenocementovou maltu. Nosné vnitřní a obvodové zdivo je šíře 300 - 630mm. Příčky jsou vystavěny taktéž z pálených cihel šíře 100-150 mm. U sklepních prostor je vykazován částečný prostup vlhkosti.

Vodorovné konstrukce – ve sklepních prostorách jsou primárně cihlové klenby, v některých místech uložené do ocelových nosníků. Nadzemní stropní konstrukce (1.np – 4.np) jsou pravděpodobně provedena jako trámový strop s dvojími trámy se škvárovým zásypem, strop je ze shora opatřen

nášlapnou vrstvou z podlahových prken.

Konstrukci střechy tvoří relativně dobře přístupný dřevěný krov v přijatelném stavu. Případné poruchy jsou pouze lokálního charakteru vlivem např. zatékání v místech prostupů. Poruchy krovu včetně prkenného záklopu jsou zejména v oblasti komínů. Střecha je složena ze dvou typů – sedlová a pultová, přičemž část sedlové střechy je doplněna o průběžné pultové vikýře. Na střechu je teoreticky možný přístup střešním okénkem vedle komínu. Střešní krytina na objektu je z asfaltových šindelů a asfaltových pásů s posypem. Oplechování a přechody střechy jsou z hliníkových plechů. Běžným pohledem nebylo zjištěno výrazné zatékání do objektu.

Fasády a okenní otvory - venkovní fasády jsou místy v dožilém stavu. Na mnoha místech je fasáda poničena až na cihelné zdivo. Nová fasáda je pouze na části 1.NP v místech, kde se nachází denní centrum. 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 v obydlených částech jsou většinou v pořádku, pouze některé jsou částečně opotřebované používáním nájemníků. Podlahovou krytinu tvoří převážně teraco na chodbách, PVC (linoleum) a parkety v obytných místnostech a keramická dlažba v koupelnách a některých kuchyních. Schodiště je kamenné v dobrém stavu, vyhovující. Dveře jsou uloženy do dřevěného ostění nebo ocelových zárubní. Výplně dveřních otvorů jsou až na výjimky funkční.

Sociální zařízení (záchody a koupelny) v obydlených bytových jednotkách jsou funkční v dostačujícím stavu.

Splašková kanalizace nebyla ověřována. Ohledáním stavby a místními zvyklostmi je napojena na městskou síť a nevykazuje 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 umístěn v 1.NP ve schodišťovém prostoru.

Vytápění budovy je provedeno pomocí plynových kotlů nebo plynových lokálních topidel (vafky). Každá bytová jednotka má samostatnou plynovodní přípojku s měřením.

Plynovod je přiveden z ulice Valdštejská do sklepa (HUP na chodníku z ulice Valdštejská). 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 z ulice je udržované. Za domem se nachází malá zahrádka jejímž povrchem je ušlapaná hlína. Zpevněná plocha se nachází před hlavním vstupem do objektu a je vydlážděna betonovou zámkovou dlažbou. Na pozemku zahrady se také nachází garáž.

### **4. Hodnocení funkčnosti bytového domu :**

Budova je ve stavu vyžadující částečnou rekonstrukci.

\* Svislé a vodorovné konstrukce jsou v pořádku, krov vyžaduje lokální opravy a ověření stavu zakrytých částí. Instalace elektro, vody a kanalizace jsou převážně původní, v budoucnu je možné, že bude třeba výměna. Okna v objektu jsou samy o sobě v přijatelném stavu, některá ale nedovírají a z toho plynou značné tepelné ztráty. Střešní konstrukce v místech komínů je poškozena vlivem zatékání – nutná oprava. Omítky jsou lokálně silně poškozeny.

\* Celková plocha pozemků je poměrně malá a tak se pravděpodobně nehodí pro využití rekreace na zahrádce.

**5. Navrhovaná řešení :**

**5a. Nutné opravy havarijního charakteru :**

- oprava krovu v oblasti komínů, výměna a doplnění částí krovu

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

1. Vyměnit popř. rekonstruovat okna
2. Kompletní zateplení obvodového pláště (fasáda, střecha, okna)
3. Výměna hlavních rozvodů inženýrských sítí a stoupaček

Zpracoval: Lucie Staňková, Jiří Schneider 09/2024