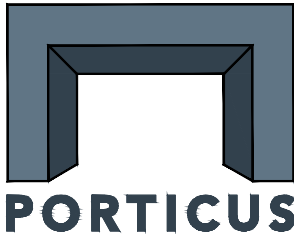


PORTICUS s.r.o., Loketská 344/12, 360 06 K. Vary, tel. 353116277					
Ved.projektant	ING.ODVODY				
Hlav.inž.projektu	ING.DÖRRER				
Zodp.projektant	ING.DÖRRER				
Vypracoval	ING.DÖRRER				
Objednatel	SM Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 361 20 K. Vary				
Investor	SM Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 361 20 K. Vary				
MÚ	KARLOVY VARY	SÚ	KARLOVY VARY		
Stavba	KARLOVY VARY, KOLLÁROVA 539, OBJEKT DRAHOMÍRA			Datum	09/2022
Akce	PŘÍSTAVBY, ZMĚNA ÚČELU UŽÍVÁNÍ A STAVEBNÍ ÚPRAVY OBJEKTU NA BYTOVÝ DŮM			Stupeň	PPR
				Č. zakázky	2202 006.0
Objekt				Měřítko	
Dílečí část	DOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU				Č. přílohy C.1
Obsah	TECHNICKÁ ZPRÁVA				

C.1 TECHNICKÁ ZPRÁVA

K DOKUMENTACI STÁVAJÍCÍHO STAVU

DOMĚŘENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1.1 ÚDAJE O STAVBĚ

- a) název zaměřovaného objektu:
Karlovy Vary, Kollárova 539: Ubytovna Drahomíra
- b) název budoucí stavby:
Karlovy Vary, Kollárova 539, objekt Drahomíra, přístavby, změna účelu užívání a stavební úpravy objektu na bytový dům.
- c) místo stavby:
Kollárova 539
360 01 Karlovy Vary
k. ú. Drahovice [663701]
p.p.č. 295, 360/2, 361, 360/1, 98, 94/1, 262/1
- d) předmět projektové dokumentace:
Doměření stávajícího stavu dle podkladů od Projektční kanceláře spolupracovníků – Ing. Jiří Blažek, Ivonne Havlinová, Martin Haak

1.2 ÚDAJE O ŽADATELI – STAVEBNÍKOVI

Statutární město Karlovy Vary

Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary

IČ: 002 54 657

zastoupení:

- ve věcech smluvních: Ing. Rostislavem Matyášem, vedoucím odboru majetku města na základě plné moci ze dne 01. 03. 2021
- ve věcech technických: Jakubem Žikešem, jednatelem společnosti RECOM REALITY s.r.o. – pověřeným správcem

1.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE

- a) zpracovatel projektové dokumentace:

PORTICUS s.r.o.

sídlo: Loketská 344/12, 360 06 Karlovy Vary

IČ: 263 21 190

datum zápisu: 22. ledna 2001, spisová značka: C 13243 vedená u Krajského soudu v Plzni
zastoupení: Ing. Miroslav Harzer - jednatel
Ing. Michal Odvody - jednatel
tel.: +420 353 116 277
e-mail: atelier@porticus.cz

b) vedoucí projektant:

Ing. Jakub Dörrer, číslo autorizace ČKAIT: 030 14 98, obor: IP00 - pozemní stavby

2. SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

- 1) Geodetické (polohopis, výškopis) zaměření staveniště
zpracovatel: Ing. Tomáš Vilím – geodetická kancelář, Háje 52, 360 01 Karlovy Vary – Kolová
datum: 05.2022 + 09.2022
- 2) Zaměření stávajícího stavu objektu ubytovny
zpracovatel: Projektční kancelář spolupracovníků, Sokolovská 167, 360 05 K. Vary
datum: 11/2003
- 3) Archivní dokumentace z archivu vlastníka objektu: archiv města KV a archiv realitní kanceláři Recom Reality s.r.o.
zpracovatel: PORTICUS s.r.o.
datum: 03-06/2022
- 4) Inženýrsko - geologická rešerše geologických poměrů
zpracovatel: AGUAS CF s.r.o.
datum: 07/2022
- 5) Základní stavebně – technický průzkum:
zpracovatel: Ing. Martin Šafařík
datum: 09/2022

3. ÚČEL OBJKETU A DISPOZOIČNÍ ŘEŠENÍ

Stávající objekt v minulosti sloužil celý, jako ubytovna je aktuálně užíván pouze částečně. Vlastní budova ubytovny je dispozičně rozdělena do tří navazujících částí:

- část C – vertikální komunikace (schodiště a zdviže) v provozu v celém rozsahu

Objekt A – jižní 8-mi podlažní křídlo (přízemí 1.NP - 7.NP):

- objekt A je v současné době v provozu pouze 1.NP (hospoda a administrativa) zbytek objektu je vyprázdněný, neprovozovaný.
- V přízemí 1.NP jsou umístěny společenské prostory, kanceláře pro vedení ubytovny a technické zázemí ubytovny (např. elektrorozvodna, šatny a místnost pro pracovníky vrátnice/ostrahy)
- V 2-7.NP se nacházelo celkem 72 ubytovacích jednotek. V každém patře je 12x ubytovacích jednotek: 8x garsoniér, 4x dvoupokojové (2+kk) ubytovací jednotky
- V 8.NP byli bývalé strojovny vzduchotechniky, sklady a terasy střechy
- V objektu A nebyli prováděny od doby výstavby v letech 1969-1970 žádné významnější stavební úpravy

Objekt B – severní 11-ti podlažní křídlo (suterén 1.PP a 1-10.NP):

- objekt B je v současné době provozován - v provozu v celém rozsahu jako ubytovna
- ve sníženém přízemí a suterénu je umístěno technické zázemí, prádelna, sušárna, sklady, archiv, sklepy, předávací stanice (strojovna ÚT) apod
- ve 2-10.NP se nachází celkem 93 ubytovacích jednotek. Ve 2-7.NP byly vždy umístěno 11x garsoniér. V 9.NP bylo 10x garsoniér a technická místnost mobilního operátora. V 10.NP bylo umístěno 6x pokojů se společným soc. zařízením

- V letech 2001-2003 byly v objektu B provedeny po etapách stavební úpravy (rekonstrukce). Předmětem úprav byli nové skladby střešních plášťů střech nad 8 a 9.NP a kompletní revitalizace jednotlivých ubytovacích buněk a chodeb. Součástí byla i kompletní výměna vnitřních instalací a odvětrání.

Spojovací krčec C – spojnice mezi jednotlivými křídly – střední část vstupů, vrátnice, schodišťového prostoru a výtahů:

- v provozu v celém rozsahu

4. TECHNICKÝ POPIS

Stávající objekt „Ubytovny Drahomíra“ vybudovaný v 70. letech 20. století v městské části Drahovice, v Horních Drahovicích, v Karlových Varech. Od realizace až do současné doby je objekt užíván jako obytný dům hotelového charakteru. Ubytovna poskytovala ubytování dočasného a dlouhodobého charakteru rodinám a jednotlivcům, převážně pro domácnosti s nižšími příjmy v cca 165 ubytovacích jednotkách.

Budova byla v převážné míře postavena z prefabrikovaných dílů typu T 06B. Ze železobetonových stěnových dílců jsou provedeny i stěny bytových jader ubytovacích buněk.

Otvorové prvky jsou většinou typové dřevěné z doby výstavby. Povrch stropů a stěn tvoří na panelech štuk, na cihelném zdivu dvouvrstvá štuková omítka. V sociálních zařízeních jsou obklady do výše cca 1,35 m. Povrch podlah je tvořen povlakovými krytinami z PVC a koberci na cementovém potěru.

Střecha je jednoplášťová, plochá s krytinou z asfaltových pásů. Dle dochovaných podkladů z původní projektové dokumentace je ve střešním plášti proveden systém provětrávacích kanálků, který je již částečně nefunkční, neboť chybí původní odvětrávací komínky, navržené v rastru ~ 4 x 4 m. Skladba střechy uvedená v ZSS byla převzata z původního projektu a bude prověřena na stavbě.

Konstrukční výška podlaží je 2,80 m, světlá výška je 2,62 m.

Schodišťový prostor je proveden z monolitického betonu.

Stavební konstrukce:

Založení:

Základový rošt pod celým objektem je z železobetonu B 250. V základech jsou použity betonové bloky (pod přízemí částí objektu a u krčku). Základový rošt pod celým objektem je z železobetonu B 250

Vodorovné a svislé nosné konstrukce:

Stávající stavba z větší části je prefabrikovaná z prvků objektu T06B. Patra obou částí jsou vodorovné i svislé konstrukce prefabrikované. V některých místech (u jader, logií, stropů nad chodbou) jsou atypické prefabrikáty. Všechny panely stěnové jsou z betonu B 250. Štítové a logiové panely z keramzitbetonu KB 105.

Stěny dvou podlaží spojovacího krčku a objekt "B" jsou betonové 37,5 mm silné. Kolem otvorů ve stěnách a jeho věnec je proveden železobeton. V objektu "A" jsou stěny, průvlaky a konzoly přízemí železobetonové. Štítové obvodové zdivo bude cihelné do železobetonových pilířů. Část stropu nad přízemím je železobetonové (přízemní část + markýza). Železobetonová je rovněž stěna v 1. patře objektu A nad vstupní chodbou (vytvoření průvlaku). Ve spojovacím krčku jsou veškeré vodorovné kontrakce železobetonové.

Celá atika a pochozí střechy včetně části stropu a překlad nad pásovými okny jsou železobetonové. Rovněž hospodářská rampa a markýza nad je bude železobetonová. Z prostého betonu jsou stěny osvětlovacích šachet.

V objektu jsou některé příčky cihelné. Z příčkovek P40 a obvodové zdivo jednak spojovacího krčku od 3. podlaží nahoru z cihel CDM a dvěma druhy malt (nastavovaná a cementová).

Rovněž poslední ustupující patro je vystavěné z cihel CDM (kombinace cihly s žebet. věncem). Dále jsou cihly použity, jako přízdívky v základech.

Střešní plášť:

Střecha je jednoplášťová, plochá s krytinou z asfaltových pásů. Dle dochovaných podkladů z původní projektové dokumentace je ve střešním plášti proveden systém provětrávacích kanálků, který je již částečně nefunkční, neboť chybí původní odvětrávací komínky, navržené v rastru ~ 4 x 4 m. Střešní vpusti jsou zanesené, ucpané a v neodpovídající dimenzi.

Hydroizolace:

Stávající hydroizolace spodní stavby je z asfaltových pásů. Stávající střešní krytina je z asfaltových pásů (s možností dehtů).

Fasáda a vnější výplně otvorů:

Fasáda je provedena z prefabrikovaných železobetonových panelů s omítkou. Průčelní fasády jsou provedeny z parapetních panelů a doplněny okny se skleněnými meziokenními vložkami.

Otvorové prvky jsou většinou typové dřevěné z doby výstavby. Na chodbách a vstupní dveře jsou kovové dobové. Skleněná fasáda okolo restaurace je kovová.

Stav stavebních konstrukcí, s výjimkou střešního pláště, je vyhovující. Stav povrchů bytových jader a stav instalačních rozvodů včetně zařizovacích předmětů je dožilý.

Vizuální statické posouzení nosné konstrukce objektu nezjistilo žádné závažné statické poruchy. Stav nosné konstrukce vykazuje vady z titulu vad panelových objektů. Technický stav nosné konstrukce odpovídá stáří objektu cca 50 let. Vzhledem ke stáří objektu musí být provedena kompletní rekonstrukce nosné konstrukce spojená s podrobnou kontrolou spojů, koroze betonů, ocelových prvků nosné konstrukce a kontrolou stavu založení objektu co do jeho technického stavu.

5. TECHNICKÝ STAV OBJEKTU

Objekt je napojen na technické rozvody.

Vnitřní splašková kanalizace

Splašková kanalizace je v objektu ubytovny vedena pod stropem v 1.PP a 1.NP kde je zaústěna ke stoupacím potrubím, které jsou vedeny v instalačních šachtách.

Kanalizační stoupačky probíhají v instalačních šachtách a jsou odvětrány nad úroveň střechy ventilačními hlavicemi.

Vnitřní dešťová kanalizace

Ploché střechy objektu jsou odvodněny střešními vtoky v nedostatečné hltnosti a odvedenými vnitřními dešťovými svody. Společnou ležatou dešťovou kanalizací jsou dešťové vody ze střech objektu vedeny ke kanalizační přípoje.

Vnitřní vodovod

V objektu je rozvod studené pitné vody a teplé vody (TV). Páteřní rozvod vody jsou veden pod stropem 1.PP a 1.NP k jednotlivým stoupacím větvím v instalačních šachtách. Stávající objekt je napojen na dodávku teplé vody s cirkulací - Karlovarská Teplárenská a.s.. Dimenze stávajícího potrubí teplé vody DN50 a dimenze stávající cirkulace DN50.

Domovní plynovod:

Na fasádě objektu se nachází stávající zděný pilíř HUP s umístěním plynoměrem. Po objektu je rozveden ocelovým potrubím.

Ústřední vytápění:

V současné době je do 1.PP objektu přivedena z přilehlého výměníku regulovaná topná voda a ve strojovně UT je umístěn rozdělovač a sběrač ÚT, ze kterého je provedeno členění na jednotlivé topné větve. V objektu je provedena otopná soustava z ocelových trubek, hlavní horizontální větve jsou vedeny pod stropem 1. PP a 1.NP s odbočkami k jednotlivým stoupačkám u obvodových konstrukcí, na patách stoupaček jsou umístěny uzavírací a vypouštěcí armatury. Otopná tělesa jsou v objektu převážně litinová článková, popř. ocelová článková a jsou umístěna zejména pod okny. Měření spotřeby tepla je umístěno ve strojovně UT na úrovni 1.PP na vstupu vratného potrubí topné vody do objektu .

Vzduchotechnika:

Vzduchotechnické zařízení pro odsávání ze sociálního zařízení jednotlivých bytů a pro jednotlivé digestoře v kuchyních.

Silnoproudá a slaboproudá elektrotechnika:

Celý objekt je zásobován ze stávajícího distribučního rozvodu kabelovým NN napáječem z distribuční trafostanice ČEZ. Jde o smyčkovou přípojku dvěma kabely do přípojkové skříně SP. Elektrické zařízení začíná napojením v přípojkové skříně. Z přípojkové skříně u vchodu se vyvede kabel, který se končí v hlavním rozvaděči, který obsahuje hl. vypínač. Do jednotlivých pater pokračují již měřené bytové kabely, které jsou zakončeny v příslušných bytových rozvaděčích. Vedení je provedeno

v lištách.

Slaboproudé rozvody jsou STA kabely vedených v lištách.

Vzhledem k tomu, že bude provedena kompletní rekonstrukce objektu, budou v celém rozsahu provedeny demontáže stávajících jednotlivých rozvodů (rozvody potrubí, rour, otopná tělesa, izolace, konzoly rozdělovač a sběrač, armatury, zařizovací předměty, kabely, rozvaděče, jističe, atd.).

Stav instalačních rozvodů včetně zařizovacích předmětů je dožilý.

POZNÁMKA:

Fotodokumentace stávajícího stavu je doložena pouze v elektronické podobě na CD.

Karlovy Vary, 09/2022

vypracoval: Ing. Jakub Dörrer