

**Místo stavby:** p.p.č. 785, k.ú.: Bílina, Teplické Předměstí  
**Investor:** Lesy Sever, s.r.o., Zámek Bílina 98/7, 41801 Bílina  
**Autor návrhu:** Bleskové projekty s.r.o.,  
Štítného 1336, Kročehlavy, Kladno, 272 01  
**Vypracoval:** Bleskové projekty s.r.o.  
**Zodp. Projektant:** Ing. Jan Slavata, Karla Čapka 24/2526, Teplice, 415 01  
**Účel dokumentace:** DSP  
**Datum:** 04/2019

**UDRŽOVACÍ PRÁCE BUDOVY  
Č.P. 1/34 UL. LITOMĚŘICKÁ V BÍLINĚ  
(výměna střešní krytiny, žlabů a okapů)**

**D. Dokumentace stavby  
1.1. Architektonické a stavebně technické řešení  
1.1.1. Technická zpráva**

## **1. Stavební objekty**

### **1.1. Architektonické a stavebně technické řešení**

#### **1.1.1. Technická zpráva**

##### **a) Účel objektu**

Budova č.p. 1/34 v ul. Litoměřická se nachází na pozemku p.č. 785 k.ú. Bílina.

Objekt č.p.1 je nemovitá kulturní památka s předpokladem zachování architektonického charakteru původních objektů.

Areál bývalého pivovaru je součástí území městské památkové zóny města Bílina a je předmětem památkové ochrany (p.p.č. 785, 784/1, 783 a 782 s omezením: bez provozního objektu bez čp na parc. č. 783). Zapsáno do st. sezn. od 3.5.1958 a část nebo celek prohl. památkou, číslo rejstříku ÚSKP: 42403/5-2546.

Areál má v současné době charakter brownfield a územním plánem byl navržen k přestavbě, s podmínkou zachování jeho architektonických kvalit. Předmětný areál se nachází v zastavěném území, je součástí stabilizované plochy smíšené obytné v centrech měst (SC).

V katastru nemovitostí areál bývalého pivovaru je rozdělen na několik stavebních objektů: č.p.1 je objekt k bydlení, objekty č.p.2 a č.p. 228 jsou průmyslové. Avšak dlouholeté objekty jsou nevyužívané ani k bydlení, ani k podnikání.

Účel objektů se nemění.

##### **b) Zásady architektonického, funkčního, dispozičního a výtvarného řešení a řešení vegetačních úprav okolí objektu, včetně řešení přístupu a užívání objektu osobami s omezenou schopností pohybu a orientace**

Architektonické, funkční a dispoziční řešení památkově chráněných objektů bývalého pivovaru tímto projektem se nemění.

##### **b1) architektonické řešení objektu**

V areálu bývalého pivovaru stojí tři podlouhlé objekty s podélnou osou přibližně ve směru severozápad – jihovýchod.

Severovýchodní objekt č.p. 1, bezprostředně přiléhající k Litoměřické ulici, je dvou až třípodlažní. Na severozápadní straně je přes průjezd v přízemí spojen se středním objektem areálu č.p. 228.

Střední objekt je dvou až čtyřpodlažní a svým jihovýchodním koncem se stáčí k východu, kde dnes již neexistujícím křídlem uzavřel spolu s č. p. 1 původní panský dvůr. Náleží k němu i volně stojící vysoký komín.

Jihozápadní objekt, rovněž dvou až čtyřpodlažní, tvoří dvě propojené části, č.p. 2 a navazující provozní objekty bez čísla popisného.

Objekt č.p. 1 je částečně podsklepený, konstrukčně kombinovaný zděný, podélný, jednotrakt a dvoutrakt.

##### **b2) Funkční řešení**

Objekt dříve sloužil jako hospodářské zázemí pro provoz pivovaru (stáje..).

Později byl objekt odprodán. Místnosti objektu byly využity k různým účelům (kuchyň, jídelny, byty, kanceláře). V současné době je využíváno přízemí objektu, které je pronajato (autodílna, klubovna).

Projekt neřeší změny funkčního řešení objektu.

##### **b4) Výtvarné řešení**

Objekt č.p. 1 je zděná, omítaná, obytná budova s hospodářským traktem.

Projekt počítá se zachováním výtvarného řešení objektu.

##### **b5) řešení vegetačních úprav v okolí objektu**

Projekt neřeší zahradní úpravy v okolí objektu.

##### **b6) řešení přístupu a užívání objektu osobami s omezenou schopností pohybu a orientace**

Projekt neřeší

**c) kapacity, užitkové plochy, obestavěné prostory, zastavěné plochy, orientace a oslunění**  
**Objekt č.p. 1:**

- Stávající zastavěná plocha objektu je 1276 m<sup>2</sup>, se nemění
- Stávající půdorysné rozměry objektu je max. 12,95 x 98,53 m, se nemění
- Stávající výška objektu od terénu do hřebene střechy je max. 12,35 m, se nemění
- Počet bytových jednotek 0, se nemění
- Stávající užitková plocha je 3190,57 m<sup>2</sup> (1.PP je 48,55 m<sup>2</sup>, 1.NP je 886,3 m<sup>2</sup>, MP je 3,52 m<sup>2</sup>, 2.NP je 1035,76 m<sup>2</sup>, 3.NP je 1216,44 m<sup>2</sup>), se nemění
- Stávající obytná plocha je 0 m<sup>2</sup>, se nemění
- Stávající obestavěný prostor je cca. 12800,0 m<sup>3</sup>, se nemění

**c2) orientace objektu**

Vstupy a vjezdy do budovy č.p. 1 jsou z prostoru vnitřního dvora, orientovány na jihozápad. Objekt se skládá z několika vzájemně nepropojených částí, přístup do podkroví je ve střední části objektu. Zde je hlavní schodiště, které je z 1.NP do 2.NP provedeno z kamenných stupňů. Schody do podkroví jsou dřevěné.

Objekt je v západní části podsklepen. Schody do suterénu jsou cihelné.

**c3) osvětlení a oslunění**

Vzhledem ke stáří objektu (zjištěný rok stavby 1695) lze posoudit jako není dostačující.

Areál má v současné době charakter brownfield a územním plánem byl navržen k přestavbě, s podmínkou zachování jeho architektonických kvalit.

Záměr se týká jen výměny střešní krytiny, žlabů a okapů.

Oslunění budoucích bytů musí být řešeno pomocí dostatečné dimenze velikosti výplní otvorů podle ČSN 734301.

Ochrana před osluněním není řešena.

**d) Technické a konstrukční řešení objektu, jeho zdůvodnění ve vazbě na užití objektu a jeho požadovanou životnost.**

Objekt č.p. 1 je částečně podsklepený, konstrukčně kombinovaný zděný, podélný, jednotrakt a dvoutrakt. U dvoutraktu je v 1.NP ve středu místnost zděný sloup (druhý sloup je vynesena pomocí ocelových válcovaných nosníků). Svislé zdivo je převážně smíšené, v některých částech čistě cihelné. Přízemí je zastropeno převážně segmentovými klenbami. Druhé podlaží je zastropeno v jižní části dřevěným trámovým stropem se záklopem a omítaným podbitím. V severní části jsou dřevěné trámové stropy podpírané v třetinách po obou stranách dřevěným průvlakem. Dřevěný průvlak je podpírán šikmými sloupky s pásky. Objekt je ukončen sedlovými střechami. Nosné konstrukce jsou převážně bez vážnějších statických poruch. V jižní štítové stěně jsou svislé trhliny (šířky v cm). Závažnou závadou je však zvýšená vlhkost obvodových i vnitřních konstrukcí v přízemí.

Přípojky IS: do objektu č.p.1 jsou přivedené elektřina, plyn, elektronické komunikace CETIN, voda a kanalizace, a to do dvou místností v přízemí, další rozvody chybí. Majitel objektů v současné době neplánuje instalace nových rozvodů.

Dešťové vody: srážkové vody ze střech budov bývalého pivovaru svedeny nebo na povrch přilehlých komunikací s vpusti do dešťové kanalizace, nebo zasakovány do dvorních ploch přímo.

**e) Tepelné technické vlastnosti stavebních konstrukcí a výplní otvorů**

Objekt pivovaru byl původně postaven v roce 1695 a později byl upravován.

Svislé zdivo je převážně smíšené, v některých částech čistě cihelné.

Součinitel prostupu tepla UN [W/(m<sup>2</sup>.K)] vybraných konstrukcí objektu nelze posoudit a to vzhledem k různě tloušťce a různým materiálům svislého zdiva.

Střešní konstrukce není zateplená.

Podlaha v přízemí není zateplená.

Celý objekt je otevřen silně poškozenými či odstraněnými výplněmi otvorů, což v podkrovních částích podporuje destrukci střešního pláště.

**f) Způsob založení objektu s ohledem na výsledky inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu**

Inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkumy nebyly provedeny, a to z důvodu že záměr se týká jen výměny střešní krytiny, žlabů a okapů.

Objekty areálu jsou založené na jednoduchém podkladu. Zemina je stabilizovaná a nedochází k výronu vody z podloží. Únosnost zeminy je možné určit z tabulek.

**g) Vliv objektu a jeho užívání na životní prostředí a řešení případných negativních účinků.**

Objekty areálu nevytváří žádné extrémní negativní účinky na okolí.

**h) Dopravní řešení**

Areál má dva stávající vstupy a vjezdy a to z ulic Litoměřická a Wolkerova, jedna se o komunikace na p.č. 1056/1 a p.č. 807 ve vlastnictví města Bílina.

Úprava vstupů a vjezdů v tomto projektu se neřeší.

**i) Ochrana objektu před škodlivými vlivy vnějšího prostředí, protiradonová opatření.**

Vzhledem ke stáří objektu (zjištěný rok stavby 1695) lze posoudit jako chybějící.

Tento projekt ochranu proti zemní vlhkosti a proti pronikání půdního radonu se neřeší, a to z důvodu že záměr se týká jen provedení nezbytných oprav stávajících krovů budovy č.p.1 a výměny střešní krytiny, žlabů a okapů.

**j) Dodržení obecných požadavků na výstavbu**

V průběhu stavby musí být dodržovány: vyhláška 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby včetně platných ČSN a technologické postupy v souladu s údaji výrobce stavebních hmot a prvků.

Vyskytnou-li se během výstavby jiné okolnosti a odchylky od projektové dokumentace, je jejich změnu nutno předem konzultovat s projektantem.

Při všech úkonech, které souvisejí s bezpečností a ochranou zdraví při práci, je nutno postupovat v souladu se zákonem č. 309/2006 Sb. a 591/2006 Sb, o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a nařízení vlády o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.

Při provádění musí být dodržovány předepsané technologie.

Při realizaci všech činností na staveništi je nutno: postupovat s maximální šetrností k životnímu prostředí a dodržovat příslušné zákonné předpisy: zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí (obecně); zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší; zákon č. 123/2017 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zejména § 7 a § 8 o ochraně a kácení dřevin; minimalizovat dopady vyplývající z provádění prací na staveništi z hlediska hluku, vibrací, prašnosti; postupovat při likvidaci odpadu v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, zejména vést evidenci o nakládání s odpady podle § 39; tato evidence je součástí dokumentace předkládané ke kolaudačnímu řízení.

## 1.2. Stavebně konstrukční část

### 1.2.1. Technická zpráva

#### a) Popis navrženého konstrukčního systému stavby.

Předpokládá se odstranění stare kritiny, částečné přelatování cca 30-40% (záleží na stavu stávajících latě), očištění a nastříkání krovu proti plísním a škůdcům, výměna střešní krytiny (pálena taška, tvar bobrovka), žlabů a okapů (titanzinek).

#### b) Navržené výrobky, materiály a hlavní konstrukční prvky.

##### ***Zemní práce***

Tímto projektem se nepředpokládají.

##### ***Základy***

Žádný zásah do základů tímto projektem se nepředpokládá.

##### ***Hydroizolace a radonová izolace***

Tento projekt ochranu proti zemní vlhkosti a proti pronikání půdního radonu se neřeší, a to z důvodu že záměr se týká jen výměny střešní krytiny, žlabů a okapů.

##### ***Svislé konstrukce zděné***

Svislé zdivo je převážně smíšené, v některých částech čistě cihelné.

Žádný zásah do zdi objektu tímto projektem se nepředpokládá.

##### ***Vodorovné konstrukce zděné***

Žádný zásah do zdi objektu tímto projektem se nepředpokládá.

Avšak pokud v průběhu oprav dojde k poškození říms budovy, budou opraveny a doplněny architektonické články říms.

##### ***Strop***

Žádný zásah tímto projektem se nepředpokládá.

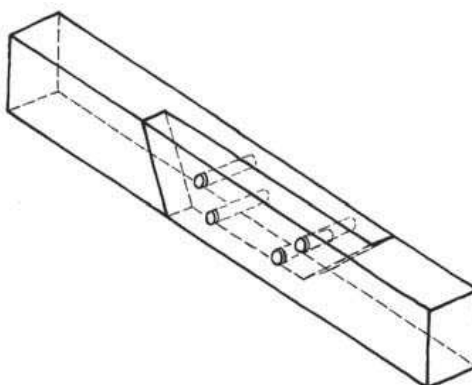
##### ***Krov***

Stávající konstrukce krovu je řešena klasicky vázanou tesařskou střešní konstrukcí, která plní nosnou funkci střešního pláště. Prohlídka objektu prokázala, že stávající nosné konstrukce krovu většinou v dobrém stavu a nevyžadují stavební zásah.

Záměr se jen týká výměny střešní krytiny, okapových žlabů a svodů. Jedná se o udržovací práce ve smyslu § 3 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb bez zásahu do nosných konstrukcí.

V případě, že během stavby, po průzkumu prvků z lešení u nepřístupných míst objektu, budou odhaleny poškozené prvky krovu, které nebylo možno odhalit vizuální prohlídkou, bude přizván statik, který navrhne konkrétní řešení včetně statického výpočtu.

K řešení problému bude použita technika plátování (šikmočelný celodřevěný plát, čtyřkolíkový spoj, viz obrázek), která dovoluje napojit novou část trámu (protézu) na původní část pomocí dřevěných kolíků.



Projektant navrhuje opatřit konstrukci krovu Impregnačním přípravkem proti plísním a škůdcům. Jedná se o koncentrovaný vodou ředitelný fungicidní a insekticidní přípravek na dřevo. Je určený pro sanaci řeziva, krovů a dalšího stavebního dřeva napadeného dřevokazným hmyzem (např. tesařík, červotoč) a následnou impregnaci dřeva proti plísním, dřevokazným houbám a dřevokaznému hmyzu. Lze jej použít ve všech případech, kde je nutná sanace v kombinaci s preventivní ochranou proti všem biotickým škůdcům. Aplikuje se nátěrem, postřikem, máčením, v místech rozsáhlého napadení dřevokazným hmyzem se přípravek aplikuje injektáží (tlakovou nebo beztlakovou).

Není nutné instalovat podstřešní folii při opravě krovu a pokládce krytiny.

#### ***Střecha***

Stávající střecha je sedlová, sklon 31°, střešní plášť je ze skládané keramické krytiny (bobrovky) na latích dřevěných masivních krovů.

- střechy budou kryté bobrovkou v režném, nikoliv mátovém provedení,
- oplechování bude nepohledové,
- všechny prostupy střechou (střešní okna, historické vikýře, výlezové otvory nutné k údržbě střechy) budou zachovány,
- i přes plánované zobytnění části podkrovních prostorů je nutné klást hřebenače do neprobarvené pokrývačské malty,
- budoucí zateplení podkroví bude vedeno pod hřebenem střechy,
- nelze plošně užít podstřešní folii, není ji tedy nutné instalovat při opravě krovu a pokládce krytiny,
- rovněž okraje krytiny (ve styku se štíty) je nutné klást do neprobarvené pokrývačské malty

#### ***Klempířské výrobky***

Ostatní vlhkost konstrukcí v objektu je způsobena postupující destrukcí neudržovaných střešních plášťů a již nefunkčními klempířskými výrobky a dešťovými svody, z nichž srážková voda proniká stropními konstrukcemi i do nižších podlaží.

Dojde k výměně všech stávajících žlabů, okapů a svodu objektu, nové budou titanzinkové.

#### ***Zateplení***

Zateplení půdního prostoru v tomto projektu se neřeší.

#### ***Komín***

stávající komíny budou ponechané

#### ***Úprava povrchů, stropy***

v tomto projektu se neřeší.

#### ***Okna a dveře***

v tomto projektu se neřeší.

#### ***Osvětlení a větrání***

v tomto projektu se neřeší.

### **c) Hodnoty užitých, klimatických a dalších zatížení uvažovaných při návrhu nosné konstrukce**

Je definováno v části D1.2.1. Statické posouzení - samostatná příloha k tomuto projektu.

### **d) Návrh zvláštních, neobvyklých konstrukcí, konstrukčních detailů, technologických postupů.**

Veškeré detaily jsou použity typové jednotlivých výrobců konstrukčních systémů a prvků.

### **e) Technologické podmínky postupu prací, které by mohly ovlivnit stabilitu vlastní konstrukce, případně sousední stavby.**

Při výkopových pracích je nezbytné respektovat hranice souseda a to jak výkopu i případného svahování.

Současně nesmí dojít k podkopání základů a to ani v oblasti roznášecích sil působících podzákladí. Toto platí nejenom u výkopů základů, ale i pro všechny další zemní práce.



**f) Zásady pro provádění bouracích a podchycovacích prací a zpevňovacích konstrukcí či prostupů.**

Při bouracích a demoličních pracích je nezbytné postupovat v obráceném pořadí výstavby a kontrolovat stav i konstrukcí sousedních. Současně je nutné postupovat v kruhu, tj. snižovat konstrukce rovnoměrně a nikoliv na jedné straně bourat na celou výšku konstrukce celé zdi. Nebezpečí zřícení uvolněných konstrukcí.

Pozor na provádění průrazů v nových konstrukcích (zejména stoupačky kanalizace), aby nedošlo k porušení výztuže stropu či přílišné zeslabení konstrukce.

**g) Požadavky na kontrolu zakrývaných konstrukcí**

Veškeré konstrukce musí být na foceně. Konstrukce jenž budou trvale zakryté (například základová spára, výztuž). Musí být řádně zdokumentované fotograficky a zapsané ve stavebním deníku. Současně je nutné přizvání stavebního dozoru či odborného vedení stavby.

**h) Seznam platných podkladů, ČSN, EN, technických předpisů, odborné literatury, apod..**

Pro vypracování projektové dokumentace byly prány v úvahu platné české normy. Projekt je projektován dle souboru v daném okamžiku platných českých norem. Doporučuji zadavateli aby při uzavírání smluv s dodavatelem si vymínil kontrolní režim též dle souboru platných norem ČSN.

Projekt je sestaven dle platné legislativy v oblasti stavebního práva, tj. stavebního zákona a prováděcích vyhlášek.

Pro vypracování projektu byl použit A9cad je obecný 2D Cad program, balík kancelářského softwaru OpenOffice, PDFCreator.

**i) Specifické požadavky na obsah dokumentace pro provádění stavby, případně dokumentace zajišťované jejím zhotovitelem.**

Nevyžaduje se.

**1.2.2. Výkresová část**

Kompletní seznam výkresů stavební části viz. část F. VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE.

**1.2.3. Statické posouzení**

Samostatná příloha k tomuto projektu.

**1.3. Požárně bezpečnostní řešení**

Samostatná příloha k tomuto projektu.

**1.4. Technika prostředí staveb**

Do objektu č.p.1 jsou přivedené elektřina, plyn, elektronické komunikace CETIN, voda a kanalizace, a to do dvou místností v přízemí, další rozvody chybí. Majitel objektů v současné době neplánuje instalace nových rozvodů.

**1.4.1. Zařízení zdravotně technických instalací – KANALIZACE A VODOVOD**

Žádný zásah do stávajících rozvodů a přípojek vodovodu a kanalizace tímto projektem se nepředpokládá.

**1.4.2. Zařízení pro vytápění staveb - VYTÁPĚNÍ**

Majitel objektů v současné době neplánuje instalace nového systému vytápění.

**Zařízení silnoproudé elektrotechniky včetně bleskosvodů - ELEKTOINSTALACE**

Žádný zásah do stávajících rozvodů a přípojek elektro tímto projektem se nepředpokládá.