

ZD SPECIFIKACE PŘEDMĚTU**„Českomoravská – stavební úpravy – projektová dokumentace“**

Stavba je na území ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze. Dotčený objekt je stávající administrativní budova. Nejstarší části budovy byly postaveny patrně kolem roku 1900, přestavba a přístavba objektu proběhla pak asi ve 30. letech 20. století. Poté objekt prošel několika dílčími rekonstrukcemi, které probíhali v letech 1970 a 2000.

Předmětem investiční akce jsou stavební úpravy v 1. podzemním podlaží budovy č.p. 220/29 Českomoravská spočívající v sanaci vlhkého zdiva, úpravě dispozice, rekonstrukci stávajících rozvodů elektroinstalace, výměně sklepních oken, dále v demolicí nefunkčního podzemního objektu v prostoru dvora a provedení terénních úprav.

Celkově lze konstatovat, že prostory v 1. podzemní podlaží (dále jen „PP“) jsou ve velmi špatném stavebně technickém stavu. Stav lze hodnotit jako havarijní. Sklepní místnosti jsou dlouhodobě zanedbané, je zde patrná vysoká koncentrace vlhkosti ve zdivu i stropěch projevující se zejména zvýšenou salinitou konstrukcí. Nejvíce jsou zasaženy prostory přiléhající k okolnímu terénu a pod okolním terénem. Vlhkost se již projevuje i částečně v 1. nadzemním podlaží (dále jen „1.NP“). V současné době jsou tyto prostory absolutně nevhodné pro skladování jakýchkoliv materiálů. Uvedený stav objektu vyžaduje nezbytně nutné zásahy pro eliminaci příčin zvýšené vlhkosti a salinity a k zamezení vzniklého poškození, degradaci omítkových vrstev a zděných konstrukcí. Bez odstranění vysoké vlhkosti konstrukcí na úrovni 1. PP – 1. NP nelze objekt plnohodnotně dlouhodobě užívat.

Před zpracováním investičního záměru byl proveden stavebnětechnický průzkum, zaměřený na vlhkost a salinitu, který pomohl odhalit příčinu zvýšené vlhkosti a stanovil nakolik je velká odchylka vlhkosti a salinity od normálního stavu. Na základě průzkumu je následně možné navrhnout kvalifikované řešení sanace vlhkosti a s ní spojených projevů a komplikací. Požadovaný průzkum a základní sanační návrh představil pro GFŘ vstupní informaci k vyhodnocení situace a následnému zadání projektových prací pro rekonstrukci objektu - před zahájením stavebních prací vedoucích k nápravě stavu. Investor předpokládá důslednou přípravu podkladů, tj. průzkumná činnost, zpracování PD, vyřízení potřebných povolení u DOSS a provedení výběrového řízení na zhotovitele.

Prostory v 1.PP nejsou dispozičně vhodně řešené. Nachází se zde velké množství příček, jednotlivé místnosti jsou malé, obtížně přístupné a využitelnost je minimální. Nevhodné dispoziční řešení neumožňuje dostatečnou výměnu vzduchu uvnitř sklepního prostoru, což přispívá ke zvýšení vlhkosti a tvorbě plísní. 1.PP jako celek není v současné době vůbec odvětráváno. Úprava dispozice, odstranění nevhodně vybudovaných příček jednak přispěje ke zlepšení stavu vnitřního prostředí, prostory bude možné efektivněji využívat, ale zejména nebude nutné provádět technicky složité detaily sanačních prací v místech napojení příček na obvodové zdivo.

V důsledku zvýšené vlhkosti jsou nefunkční vnitřní rozvody elektroinstalace a hrozí zde vysoké riziko úrazu elektrickým proudem. Z důvodu nefunkčnosti elektroinstalace, provádění sanačních prací a úpravy dispozice je nutná celková rekonstrukce rozvodů elektroinstalace v celém rozsahu 1.PP.

V prostoru dvora na pozemku par. č. 517 se nachází podzemní objekt. K tomuto objektu se nedochovaly žádné doklady. Pravděpodobně se jedná o podzemní část v minulosti již zbourané budovy nebo krytu. Tato část není nijak využitelná, a to ani v budoucnu, jelikož průchod je místy jen cca 120 cm vysoký. Vyvýšený terén okolo tohoto objektu způsobuje vlhnutí obvodového zdiva hlavní budovy. Z tohoto důvodu je navržena demolice podzemního objektu a úprava okolního terénu tak, aby došlo ke snížení hliněného náspu přiléhajícího k budově ze strany nádvoří. Pozemky a stavby se dle katastru nemovitostí nacházejí v památkově chráněném území, což částečně může ovlivnit návrh demolice podzemního objektu a terénní úpravy. Navrhované řešení bude projednáno v rámci projektové přípravy s dotčenými orgány státní správy a samosprávy.

Realizací stavebních úprav objektu Českomoravská dojde především k záchraně objektu, protože vlivem zvýšené vlhkosti v 1.PP, se tyto prostory staly v relativně krátkém čase nevyužívané. Vlhkost a tvorba plísní se již začíná projevovat na úrovni 1.NP a pokud se nepřístupí k sanačním pracím, stane se i 1.NP, kde se nacházejí kanceláře, postupně nevyužitelné. V roce 2020 byla do objektu dislokována část Finančního úřadu pro hl. m. Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 3 s předpokladem dočasného užívání objektu po dobu rekonstrukce objektu Drahobejlova, která se nakonec, na základě rozhodnutí vedení GFŘ, realizovat nebude. S objektem Českomoravská se nadále počítá pro využití Finanční správou jako záložní administrativní pracovištěm, jako skladovací prostory a spisovny.

Popis současného stavu

Areál „Českomoravská“ se nachází na pozemcích p.č. st. 515/2, p.č. 517 a p.č. 518/3 v katastrálním území Vysočany, s kterými je příslušné hospodařit Generální finanční ředitelství (dále jen „GFŘ“). Součástí areálu je administrativně skladovací objekt čp. 220, objekt řadových garáží a dvůr. Administrativně skladovací objekt, v jehož 1.PP jsou navrhovány stavební úpravy, má tři nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. Vzhledem k technickému řešení objektu lze usuzovat, že byl postaven postupně. Budova má celkem 4 podlaží – vstupní podlaží je částečně suterénní a slouží jako technické zázemí budovy. Je zde umístěna kotelna, sklepy a sklady. Další tři podlaží jsou nadzemní a slouží jako administrativní prostory a částečně sklady. Jsou zde situovány kanceláře, sociální a hygienické zázemí, sklady a komunikační prostory. K objektu je přistavěna jednopodlažní stavba vrátnice na úrovni 1. PP.

Budova je složena ze 2 konstrukčně odlišných objektů. Suterén jižního objektu (do ulice Českomoravská) je z větší části zapuštěný pod terénem, zděný z plných cihel a tvořen klenbovým systémem. Stropní konstrukce jsou rovněž tvořeny valenými klenbami. Vlivem stavebně technických zásahů do přilehlých konstrukcí (v rámci pokládky inženýrských sítí, asfaltování a dláždění chodníků v blízkosti objektu apod.) zřejmě došlo k porušení izolací, používaných v době výstavby. Anglické dvorky, resp. průduchy do ulice Klečákova, které umožňovaly větrání suterénních prostor, byly v rámci dřívějších rekonstrukcí zazděny, resp. zrušeny a neplní již svoji funkci. Zachovány zůstaly pouze železné okenice na fasádě v místě původních sklepních oken. Severní objekt je také zděný skelet, částečně zapuštěný pod úroveň terénu, ale již s betonovými trámy, překlady a prefabrikovanými stropy.

Budova má 3 schodiště (jedno středové, dvě krajní) a je bez výtahu. Střecha je plochá se živičným povrchem a v roce 2020 byla provedena její rekonstrukce a zateplení. Původní dřevěná okna byla vyměněna za plastová. Ve všech podlažích se u centrálního schodiště nachází sociální zařízení, která jsou ve vyhovujícím stavu a možno je v tomto stavu využít pro budoucí provoz budovy. Rozvody ústředního vytápění vč. plynové kotelny, zdravotní

instalace (s výjimkou ležaté kanalizace) a elektroinstalace byly v rámci rekonstrukce v roce 2000 provedeny nové.

V podzemním podlaží se nachází sklepní místnosti, které jsou ve značně zanedbaném stavu, je zde vysoká koncentrace vlhkosti ve zdivu i stropěch. Povrchy omítek nosných zdí jsou, v závislosti na úrovni terénu, mokré, zasolené a zcela degradované. V současné době je celé 1.PP nevyužitelné.

Zdivo severního nároží ulice Klečákova a zdivo ze strany dvorní části je uzavřeno kabřincovým nebo keramickým obkladem, což zapříčinilo zvýšení úrovně vlhkosti až do 1.NP. K budově ze strany nádvoří u ul. Českomoravská přiléhá okolní terén, ze kterého se dostává zemní vlhkost do obvodového zdiva.

1. Návrh řešení

Sanační opatření v exteriéru

Z exteriéru v ulici Českomoravská bude provedeno odkopání terénu na úroveň vedení inženýrských sítí a odhalení případných prostupů kabelů. Účelem je dosažení úrovně min. 30 cm pod úroveň stropu 1.PP, aby spodní hrana vnější stěrkové hydroizolace byla cca 10-30 cm pod úrovní horizontální injektáže. Tato úroveň je nutná pro uložení drenážního potrubí, resp. pro eliminaci tlakové vody v oblasti injektáže. V ulici Klečákova, kde terén postupně klesá, bude provedeno stejné opatření jako v ul. Českomoravská s tím, že odkopáním terénu by bylo optimální dospět až k úrovni podlahy 1.PP. Ze strany nádvoří u ul. Českomoravská bude provedeno odstranění nebo částečné snížení hliněného náspu přiléhajícího k budově. Podél objektu v ul. Českomoravská, návazně pak v náspu ve dvorním traktu a v ul. Klečákova, bude provedena betonáž souvislé, podélně i příčně spádované betonové desky šíře cca 50 cm, na kterou bude provedena dodatečná stěrková hydroizolace od drenážní roury, s vytažením přes fabion, až na sokl objektu do výše min. 30 cm nad úroveň chodníku. Injektáž obvodového zdiva bude provedena z vnitřní strany, pouze na nárožích a zhlaví vetknutých středových zdí, budou nedoinjektované plochy doplněny z exteriéru.

Směrem do nádvoří budou odstraněny soklové omítky a obklady, odhaleno nosné zdivo rozsahu od min. -20cm pod úroveň terénu (chodníku) až do úrovně 15 cm nad úroveň podlahy 1.PP. Následně bude provedena celoplošná svislá hydroizolace obvodového zdiva. Injektáž obvodové zdi do nádvoří bude prováděna z exteriéru.

Sanační opatření v interiéru 1.PP

Ze strany interiéru bude provedeno odstranění přizdívek a odhalení nosného zdiva. Odhalené zdivo bude očištěno, spáry proškrábnuty do hloubky 2 cm a v případě potřeby bude zdivo dozděno na hydraulickou vápennou maltu. Z úrovně podlahy, celoplošně s přesahem až 10 cm nad úroveň horizontální izolace, budou provedeny dodatečné vnitřní svislé hydroizolace obvodového zdiva. Budou provedeny sanační omítky a výmalba.

Následně budou provedeny horizontální hydroizolační infuzní clony obvodového zdiva. Linie injektáže bude vedena 15 cm nad úrovní dna drenážní roury a v místě, kde terén klesá pod úroveň podlahy 1.PP, bude pokračovat v její úrovni. V 1.PP bude provedena v úrovni podlahy horizontální injektážní hydroizolace všech středových a zbývajících obvodových zdí. Rozdílné úrovně vrtů budou propojeny svislými clonami.

Stávající podlahy budou vybourány až na úroveň vodorovné hydroizolace. Provede se nová hydroizolace podlah s napojením na horizontální izolaci obvodového zdiva. Provede se betonová mazanina, která se opatří finálním nátěrem.

Z důvodu kompatibility a možnosti uplatnění jednotné záruky je navrženo použít pro sanaci objektu materiálové skladby a technologické postupy od jednoho výrobce se specializací na sanaci, ochranu a obnovu budov.

Dispoziční úpravy

Dle návrhu nové dispozice budou nepotřebné příčky vybourány případně vybudovány nové. Nové příčky se předpokládají zděné.

Výměna oken

V prostoru 1.PP bude provedena kompletní výměna stávajících kovových oken. Materiálové řešení nových oken vyplyne z požadavků odboru památkové péče.

Vnitřní dveře

V prostoru 1.PP bude provedena kompletní výměna stávajících dveří včetně zárubní.

Elektroinstalace

Stávající elektroinstalace je vlivem dlouhodobého působení vlhkosti nefunkční, zastaralá a nevyhovuje současným ČSN EN. Silnoproudé rozvody pro zásuvky a osvětlení z podružných rozvaděčů jsou provedeny převážně dvou vodičově s vodičem PEN bez rozdělení na střední a ochranný vodič PE + N, což není v souladu se současnými ČSN EN. Stávající elektrická síť je převážně provedena v tzv. v soustavě TN-C s vodiči PEN (vodič PEN je zároveň středním i ochranným vodičem), což podstatně snižuje bezpečnost osob před úrazem elektrickým proudem. Lokální opravy stávajících silnoproudých rozvodů a uvedení do souladu s platnou legislativou je neefektivní a neekonomické. Ve většině případů by nebylo, s ohledem na rozsah a stávající stav elektrické sítě, ani možné. Stávající elektrické přístroje jako zásuvky, spínače, jističe apod. jsou též morálně opotřebené, poruchové a zastaralé. Jejich lokální výměna je neefektivní a neekonomická. Stávající osvětlovací tělesa jsou morálně opotřebená, poruchová a zastaralá. Lokální oprava svítidel je neefektivní a neekonomická.. Bude provedena celková rekonstrukce silnoproudé instalace, jejíž součástí bude mj. výměna stávajících rozvaděčů, obvodů, elektrických přístrojů a osvětlovacích těles. Nová osvětlovací tělesa budou úsporná LED. Bude nově instalováno nouzového osvětlení.

Slaboproudá instalace

V rámci slaboproudých rozvodů se provede demontáž stávajících systémů technické ochrany (dále jen „STO“) v 1.PP a to prvků poplachového zabezpečovacího a tísňového systému (dále jen „PZTS“), elektrické požární signalizace (dále jen „EPS“) a mechanických zábranných systémů a prostředků (dále jen „MZS“), které jsou již svým stářím morálně opotřebené a bude provedena montáž nových prvků PZTS, EPS, MZS.

Demolice podzemního objektu

Stávající podzemní objekt bude zbourán až na úroveň základové spáry. Prostor bude doplněn vhodným materiálem a provedením zpevněné plochy.

Ostatní stavební práce

Zachované omítky budou dle potřeby přeštukovány a natřeny sanačním nátěrem. Nové omítky budou provedeny z kapilárně otevřeného systému sanačních omítek. Prostory budou po sanaci kompletně vymalovány. Součástí sanačního zásahu bude i zajištění dostatečné výměny vzduchu v místnostech. Předpokládá se obnova přívodu vzduchu z větracích otvorů z prostoru skrytých anglických dvorků nebo využití nepoužívaných komínů. V prostoru dvorní části budou provedeny na části terénní úpravy za účelem snížení úrovně zemního valu.

FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU





















