

Příloha č. 3
Technická specifikace

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o zakázce

Název stavby:

„Rekonstrukce střechy kancelářského objektu Zelný trh 331/13“, dále jen rekonstrukce střechy.

Ve smyslu stavebního zákona se jedná o změnu stavby – stavební úpravu stávajícího objektu.

Údaje o pozemku:

číslo pozemku:	Pozemek p. č. 395 v k. ú. Město Brno [610003]
druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
vlastnické právo:	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
způsob ochrany nemovitosti:	nemovitá kulturní památka, menší chráněné území
omezení vlastnického práva:	zástavní právo přepsané z pozemkové knihy

Údaje o budově:

budova:	Budova č. p. 331 (Zelný trh 331/13)
typ a způsob využití:	budova s číslem popisným, jiná stavba
vlastnické právo:	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
způsob ochrany nemovitosti:	nemovitá kulturní památka, menší chráněné území

A.1.2 Údaje o stavebníkovi

Kancelář architekta města Brna, p. o.

Zelný trh 331/13

602 00 Brno

IDDS: j9gzbpj

IČ: 05128820

Pověřená osoba ve věcech technických:

Pověřená osoba ve věcech administrativních:

A.1.3 Údaje o zpracovateli částí dokumentace a posudků, které jsou podkladem pro vypracování projektové dokumentace

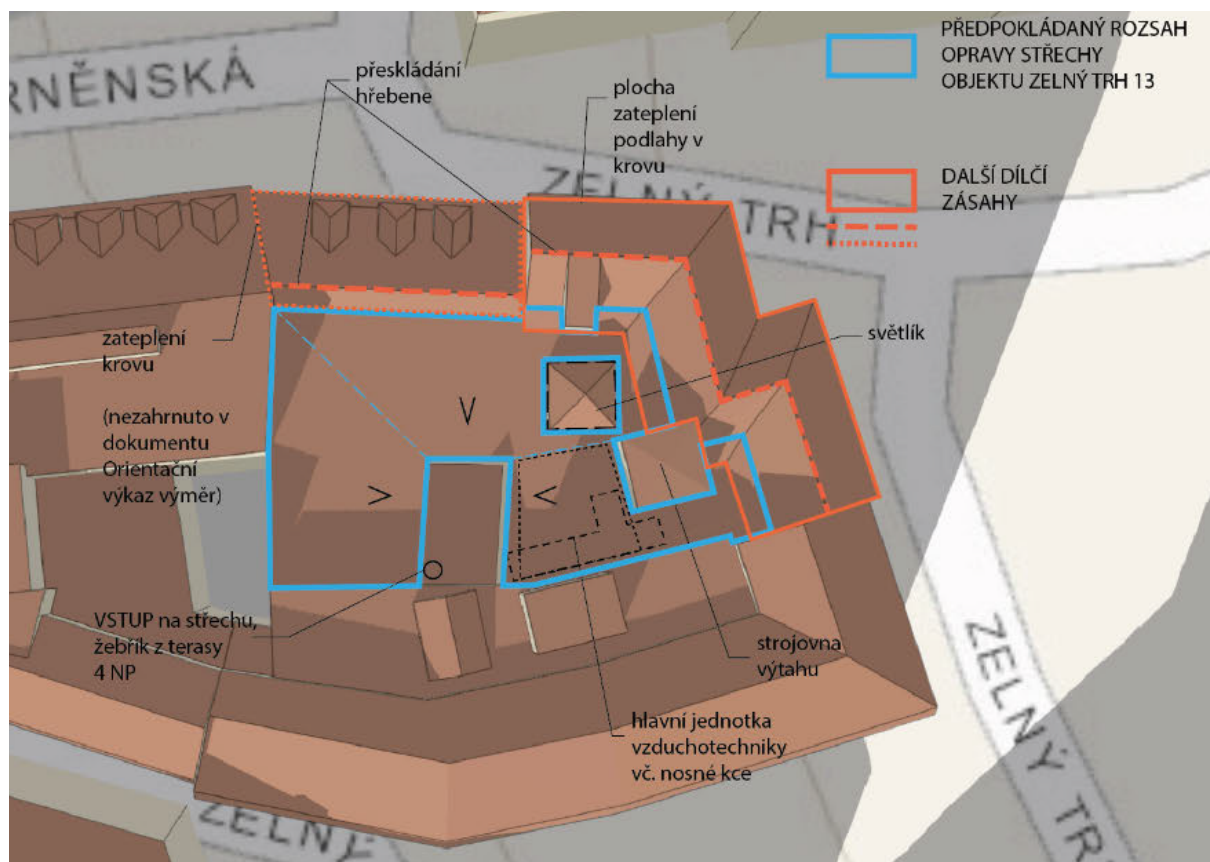
Znalecký posudek střechy - Odborné vyjádření znalce

Vyjádření statika k návrhu z hlediska spolehlivosti nosných konstrukcí

Orientační výkaz výměr

A.2 PŘEDPOKLÁDANÝ ROZSAH STAVEBNÍCH PRACÍ

A.2.1 Schématický rozsah rekonstrukce



A.2.2 Souhrnný popis stávajícího stavu budovy

Jedná se o čtyřpodlažní objekt s kancelářskou náplní s jednosměnným provozem. Po obvodu dispozice objektu se nachází na každém podlaží stavebně oddělené společné kanceláře. Uvnitř dispozice se nachází točité schodiště s šířkou ramene 1,2 m, které propojuje otevřený prostor vnitřního atria napříč podlažími až do 4. NP. Kruhové zrcadlo uvnitř točitého schodiště má volný průměr cca 1,7 m. Hlavní vstup do budovy je z náměstí Zelny trh. V 1.np se nachází restaurace, která má nad střechu vyvedeno odvětrání.

Střecha je přístupná z atria 4. NP přes vnější prostor střešní terasy, kde je umístěn kovový žebřík vedoucí až na úroveň dotčené ploché střechy objektu. Na střeše jsou osazeny technologie vzduchotechniky na kovových podkladních konstrukcích výšky 0,5 m nad rovinou střešního pláště. Jedná se o jednotky ACC1 (výkon 9 kW, hmotnost cca 60 kg), ACC2 (výkon 40 kW, hmotnost cca 200 kg) a jednotku AHU1 (hmotnost cca 600 kg). Skrz konstrukci střechy jsou k jednotkám vedeny prostupy s potrubím a kabeláží. Demontáž jednotek se primárně nepředpokládá.

Objekt je vybaven osobním výtahem s vnitřním rozměrem kabiny 0,79 x 1,0 x 2,05 m (š x h x v) a s nosností 250 kg. Výtah propojuje 1. NP a 4. NP, výškový rozdíl mezi nástupní úrovní výtahu a vstupem do objektu překonává přímé schodiště (6 stupňů, výška schodu 150 mm).

Pro potřeby skladování materiálu stavby je možno v omezené míře využít podkrovních prostor přístupných z úrovně ploché střechy (samotný prostor bude následně předmětem stavebních úprav – Zateplení podlahy v podkrovních prostorech sedlové střechy objektu Zelný trh 331/13. Pro potřeby stavby je v omezené míře možné zpřístupnit soc. – hygienické zázemí ve 4. NP.

A.2.3 Souhrnný technický popis předpokládaného rozsahu prací

Odstranění stávajícího střešního pláště ploché střechy

- demontáž střešního pláště ploché střechy kancelářského objektu na úroveň nosné železobetonové stropní konstrukce;
- ochrana všech prostupujících, navazujících a vystupujících konstrukcí a technologií;
- vyspravení povrchu nosné železobetonové stropní konstrukce včetně ochrany všech konstrukcí po demontáži krytiny;
- případné vyspravení navazujících konstrukcí (atikové zdivo atd.).

Rekonstrukce ploché střechy kancelářského objektu Zelný trh 331/13 včetně klempířských detailů na všech navazujících konstrukcích v předpokládaných souvrstvích:

- celoplošné nanesení asfaltové penetrační emulze;
- celoplošné natavení nové vrstvy SBS modifikovaného asfaltového pásu s hliníkovou vložkou s důkladným vzduchotěsným napojením na prostupující konstrukce;
- pokládka nové tepelně-izolační vrstvy v podobě spádových klínů a desek ze stabilizovaného pěnového polystyrenu EPS 150 v minimální tloušťce 220 mm;
- pokládka nové povlakové hydroizolace z PVC-P tl. min. 1,5 mm s nosnou polyesterovou vložkou určené k mechanickému kotvení;
- pokládka dvouvrstvá zelené střechy s extenzivní zelení s použitím substrátové desky, minimální tloušťka substrátu 40 mm, substrát pro extenzivní střechy (požadavek na vyvzorkování a doložení složení při výstavbě). Vegetační vrstva bude založena z řízků rozchodníků rodu Sedum, je možná kombinace s výsevem druhově bohaté směsi trávníku pro extenzivní zel. střechy (vyvzorkování a odsouhlasení při výstavbě)
- (poznámka: Pozor, výsadba rozchodníků z řízků – změna oproti údaji v Orientačním výkazu výměr);
- na ploché střeše bude umístěn zpevněný povrch (šlapáky, souvislá plocha) umožňující přístup od žebříku k technologiím a prostorům přístupných ze střechy – rozsah bude upřesněn v rámci výrobních výborů.

Zateplení šikmé střechy objektu Zelný trh 331/13

- zateplení podlahy v podkrovních prostorech;
- zateplení v části krovu bez přímého přístupu ze střechy (nižší část střechy);
(poznámka: není vykázáno v příloze: Orientační výkaz výměr)
- přesná skladba a tloušťka izolačního souvrství bude stanovena na základě tepelně - technického výpočtu.

Rekonstrukce šikmé střechy

- přeskládání hřebene sedlové střechy objektu Zelný trh 331/13 s doplněním větracích tašek;
- instalace sněhových zábran

Bezpečnostní záchytný systém

- instalace bezpečnostního záchytného systému proti pádu osob (dle ČSN 73 1901-1, ČSN 73 1901-2, ČSN EN 795, Vyhlášky č. 146/2024 Sb., Vyhlášky č. 362/2005 Sb. a dalších legislativních požadavků);

Hromosvod

- je nutné prověřit soulad stavu hromosvodné soustavy s normou ČSN EN 62305, Vyhláškou č. 146/2024 Sb. a dalšími legislativními požadavky.

A.2.4 Specifické požadavky na výstavbu

Omezený přístup

Jedná se o památkově chráněný objekt umístěný ve stísněných podmínkách historického jádra města. Objekt se nachází v zóně městské památkové rezervace města Brno s omezeným režimem vjezdu techniky a zásobování. Přístup k fasádě z ul. Starobrněnská pro potřeby instalace shozů a manipulační techniky je limitován provozem zahrádky restaurace v přízemí v závislosti na ročním období. Lokální přistavení techniky (autojeřáb atd.) je možné na základě zajištění záboru veřejného prostranství, které si dodavatel stavby samostatně vyřeší.

Rekonstrukce za provozu objektu

Po dobu rekonstrukce bude objekt v provozu (administrativa i restaurace) v plném nebo částečném obsazení (administrativa). Technologie na střeše nezbytné pro chod objektu (např. klimatizační jednotka včetně chlazení) budou v maximální možné míře zachovány. Případné nezbytné zásahy musí být koordinovány se stavebníkem. Stavebník předpokládá realizace stavebních prací za chodu technologií.

Budou dodržovány veškerá dostupná opatření pro zamezení znečištění nebo poškození interiéru vč. technologií stavbou či bouracími pracemi. Bude maximálně zamezeno přenosu hluku a znečištění z činnosti stavby do interiéru budovy a do prostoru výsadeb ve venkovním atriu (4NP) jakož i směrem k sousedícím objektům. Exponované konstrukce a povrchy budou ochráněny (obalení textiliemi, výdřevami, či jinak). V rámci přípravy staveniště bude vyřešena ochrana zeleně v květníku na terase ve 4. NP.

Je doporučeno zřízení samostatného přístupu pro stavbu na střechu z terasy 4. NP nad rámec stávajícího kovového žebříku.

Popis stavebně – technických opatření bude součástí projektové dokumentace pro provádění stavby.

A.3 PRŮZKUMY A VYJÁDŘENÍ

A.3.1 Závěr odborného vyjádření znalce (podrobněji viz přílohy):

Na základě místního šetření bylo zjištěno, že střešní plášť kancelářského objektu vykazuje závažné vady, které vedou k pronikání srážkové vody do interiéru budovy, zejména v oblasti napojení rámců otvorových výplní u venkovních prostor kanceláří k ostatním stavebním konstrukcím, což způsobuje vlhkostní poruchy.

Z tepelně-technického posouzení vyplývá, že skladba střechy nesplňuje požadavky na součinitel prostupu tepla a množství kondenzátu dle ČSN 73 0540-2 (2011), přičemž hmotnostní vlhkost dřevěných prvků překračuje kritickou hranici 18 %, což ohrožuje jejich životnost vlivem napadení plísněmi, dřevokazným hmyzem a houbami.

Střešní krytina z pozinkovaného plechu s dvojitou stojatou drážkou má sklon přibližně 2°, přičemž netěsnosti ve stojatých drážkách a deformace krytiny způsobují opakované pronikání srážkové vody pod krytinu a vytváření kaluží, což dále zvyšuje riziko zatékání.

Dále na několika místech scházejí krycí (dilatační) lišty s účinným zatmelením PU tmelem, což vede k netěsnostem a dalším rizikům zatékání. Navíc praskliny ve střešní krytině z pozinkovaného plechu představují další místa potenciálního průniku srážkové vody.

Střešní plášť postrádá sněhové zábrany, což představuje riziko při tání sněhu, a zároveň zde chybí bezpečnostní záchytný systém, který by umožňoval bezpečné provádění údržby.

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že se střešní plášť kancelářského objektu nenachází ve funkčním stavu.

A.3.2 Vyjádření statika (podrobněji viz přílohy):

Stávající plochá jednoplášťová střecha s falcovanou plechovou krytinou je dle posudku znalce v nefunkčním stavu. Záměrem investora je odstranit stávající střešní skladbu na nosnou konstrukci a provést novou skladbu s extenzivní zelenou střechou.

Nosnou konstrukci střechy tvoří spojitá železobetonová deska působící ve dvou směrech s průvlaky. Nová skladba střechy bude obsahovat asfaltovou parotěsnicí vrstvu, tepelněizolační vrstvu se spádovými klíny z EPS a hydroizolační fólii se separační geotextilií. Nové souvrství včetně zelené extenzivní střechy bude hmotnostně odpovídat stávající skladbě. Na zelenou střechu zbývá cca 150 kg/m². K přetížení nosných konstrukcí objektu tedy nedojde. (poznámka zadavatele: toto je nutno prověřit v rámci projekčních prací)

Ze statického hlediska navrhované rekonstrukce ve smyslu ČSN ISO 13822 nenaruší spolehlivost stávajících nosných konstrukcí objektu. Žádná zvláštní opatření pro zajištění podmínek spolehlivosti nosných konstrukcí, ve smyslu této normy není třeba provádět.

A.3.3 Nezávazné vyjádření Odboru památkové péče (OPP MMB):

Objekt leží v Městské památkové rezervaci Brno a je kulturní památkou.

K záměru rekonstrukce střešního pláště a zateplení půdy je potřeba závazné stanovisko Odboru památkové péče (OPP MMB). Jedná se o stavební úpravu na kulturní památce. Žádosti se koordinují, resp. podávají na OÚPR – Oddělení koordinace, viz. odkaz na Koordinované závazné stanovisko a vyjádření Magistrátu města Brna k řízením a postupům stavebních úřadů podle stavebního zákona – Brno.

Základní pravidla pro vybraný rozsah záměrů jsou v aktuálním znění dokumentu „Zásady pro stavby, změny, opravy a údržbu“ viz. odkaz na Odbor památkové péče (OPP) - Brno. Záměry OPP posuzuje individuálně. Stanovisku OPP MMB bude předcházet vyjádření Národního památkového ústavu.

A.3.4 Nezávazné vyjádření Národního památkového ústavu (NPÚ Brno):

NPÚ Brno bude požadovat pro potřeby vypracování stanoviska předložit projekt v podrobnosti dokumentace pro povolení stavby. NPÚ doporučuje v případě použití povlakových izolací (izolační pásy či folie) světlé odstíny šedé barvy.