

Bytový dům v Přibyslavi, Tržiště č.p. 241

Popis současného stavu objektu a návrh na rekonstrukci celého objektu

Informace o pozemku

Parcela číslo: stavební parcela, p.č. st. 398

Obec: Přibyslav

Katastrální území: Přibyslav

Číslo LV: 10001

Výměra: 393 m²

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Budova s číslem popisným: č.p. 241, rodinný dům

Ulice: Tržiště

Vlastníci: Město Přibyslav,
Bechyňovo náměstí 1, 582 22
Přibyslav

Umístění stavby: křižovatka
ulic Tyršova, Tržiště



Popis stávajícího objektu

Historie objektu

Původní dům je z roku cca 1920, kdy měl obytná pouze dvě podlaží. Na každém patře byly dva byty zrcadlově shodné dispozice. Také byty nad sebou byly dispozičně shodné.

V roce 2003 došlo ke zvýšení půdního prostoru do kterého byly vestavěny dva nové byty. Tyto byty mají opět zrcadlově shodnou dispozici. Kvůli této nástavbě bylo přistavěno nové schodiště místo původního. Toto schodiště je přistavěno z východní strany a částečně vystupuje z půdorysu původního objektu, konkrétně půdorysnou stopou o velikosti 4,8 x 1,6 m. Výška hřebene domu se zvýšila na 11,53 m od úrovně podlah v 1.NP.

Dostupné dokumentace

K původnímu objektu se projektová dokumentace nedochovala. Na stavebním úřadě v Příbyslavi byly dohledány dílčí projekty.

Pro byt č.1 byl proveden projekt plynofikace z roku 2005, který řeší osazení plynového kotle v kuchyni.

Pro byt č.2 byl proveden projekt plynofikace z roku 2000, který řeší osazení plynových topidel typu „Waw“ a plynového sporáku v kuchyni.

Na byt č.2 byl proveden projekt rekonstrukce tohoto bytu z roku 2003, který neřeší dispozici, pouze povrchové úpravy a osazení plynového kotle na vytápění.

Nová původní vestavba byla provedena dle projektu z roku 2003. Tento projekt řeší pouze podkroví a také úpravu původního schodišťového prostoru.

Dispoziční řešení

Objekt je celý podsklepený, okna do sklepa jsou někde umístěna nad venkovním terénem, jinde jsou schována do anglických dvorků. Ze západní strany jsou tři okna částečně řešená pomocí anglických dvorků a dvě jsou těsně nad terénem. Na severní straně je jedno okno celé v anglickém dvorku umístěném v chodníku kolem stavby. Z pohledu vnitřního prostoru sklepa jsou osazena co nejvíce pod stopem. Suterénní zdivo nad terénem je z exteriéru provedeno jako kamenné spárované. Ve sklepě jsou umístěny jednotlivé bytové kóje řešené formou dřevěných stěn z latí.

V prvním nadzemní podlaží jsou umístěny byty č.1 a 2. Nejvíce zachovalá původní dispozice bytu je v bytě č.2. Z předsíně je přístup do koupelny se sprchovým koutem řešeným pomoví zděné příčky a podlahovou vpustí. Na koupelnu navazuje samostatné wc. Naproti vstupu do bytu jsou dveře z předsíně do kuchyně. Z té je přístupná za wc spíž. Z kuchyně je pak ještě vstup do obytné ložnice.

U bytu č.1 došlo k úpravě původní koupelny a wc. Za vstupem do bytu bylo vybudováno samostatné wc a z původního wc byla provedena sprcha.

V druhém nadzemním podlaží byl v bytě č.3 proveden nový sprchový kout a vybourány dveře mezi koupelnou a wc (ponechán volný otvor).

U bytu č.4 byla místo sprchy osazena vana. Kuchyň byla předělena další příčkou a tím byla vytvořena další místnost.

V podkroví byly oproti původnímu projektu osazeny v koupelnách vany místo sprchových koutů (kvůli nedostatečné světlé výšce).

Vytápění objektu a ohřev teplé vody (bytů)

Byt č.1 (1.NP) je vytápěn plynovým kotlem, který zároveň řeší i ohřev teplé vody. Plynový kotel je umístěn v kuchyni nad linkou. Spalovací vzduch si bere z místnosti, odvod spalin je řešen do stávajícího komínu. V bytě jsou osazeny radiátory a proveden teplovodní rozvod.

Byt č.2 (1.NP) je vytápěn lokálními plynovými topidly „Waw“. Jedno je umístěno v obytné ložnici, další pak v kuchyni a poslední v koupelně. Ohřev teplé vody je řešen elektrickým zásobníkovým ohřívačem umístěným v koupelně nad umyvadlem.

Byt č.3 (2.NP) je vytápěn plynovými topidly „Waw“ v kuchyni a obytné ložnici. Na wc je instalován elektrický topný žebřík. Ohřev teplé vody je řešen elektrickým zásobníkovým ohřívačem umístěným v koupelně vedle sprchového koutu.

Byt č.4 (2.NP) je vytápěn kamny na tuhá paliva umístěnými v kuchyni. Odvod spalin je řešen do stávajícího komínu. V ložnici je původní, dnes již nefunkční plynové topidlo „Waw“. Ohřev teplé vody je řešen elektrickým zásobníkovým ohřívačem umístěným v koupelně nad vanou.

Byty č.5 a 6 (podkroví) jsou vytápěny plynovými kotly umístěnými na wc. Kotle jsou v provedení turbo (odtah a přívod spalin komínem přes střešní plášť). Kotle vytápí byt a zároveň ohřívají vodu. V bytech jsou osazeny radiátory a proveden teplovodní rozvod.

Odvětrání jednotlivých bytů

Ani v jednom bytě nejsou provedeny odtahové digestoře, ale pouze cirkulační, tj. řeší pouze pachy, ale neřeší odvod par z vaření do venkovního prostoru. Vodní páry vzniklé vařením tak zůstávají v interiéru, jedinou možností je odvětrání pomocí oken v místnosti.

Větrání koupelen a wc je v bytech v 1.NP a 2.NP řešeno pouze přirozeně okny. V těchto bytech chybí jakékoliv odvětrání formou odtahových ventilátorů řešících odvod vzdušné vlhkosti do venkovního prostoru za nepříznivých klimatických podmínek, kdy nelze okno otevřít.

U bytů ve 3.NP (podkroví) jsou pomocí odtahových ventilátorů řešena samostatná wc bez oken. Koupelny jsou pak opět řešeny pouze okny, v tomto případě okny střešními.

Provedené investice

V průběhu užívání provedlo Město Přibyslav tyto opravy:

04-06/2022 – výmalba společných prostor, instalace domácích telefonů

09/2020 – výměna plynového kotle v bytě č.1

03/24 a 04/11 – výměna bojleru a topidel waw v bytě č.2

07/2019 – rekonstrukce koupelny a wc v bytě č.3

07/2020 – výměna wc a bojleru v bytě č.4

03/2024 – výměna kotle v bytě č.5

09/19 – výměna kotle v bytě č.6

Zjevné poruchy a problémy

Problémy s vlhkostí

Celý sklep je v současné době značně vlhký. Omítky na zdech jsou degradovány. Vlhkost stoupá až do bytů v 1.NP, kde je patrná lokálně na vnitřních částech zdiva.

Problémy s plísněmi

Nejvíce jsou patrné u podkrovních bytů, a to v místech koutů šikmých stropů v návaznosti na obvodové zdivo.

Statické problémy

V bytě č.3 (ve 2.NP) jsou patrné trhliny v omítkce v rohu vnitřní nosné zdi navazující na obvodovou.

Příčiny těchto poruch a problémů

Vlhkostní problémy

Jsou způsobeny buď dožilou nebo neexistující hydroizolací celého sklepa, jednak v podlaze, ale zejména u zdiva pod úrovní terénu. Současně neexistující účinný systém odvětrání sklepních prostor způsobuje vztlínání vlhkosti až nad úroveň terénu.

Problémy s plísněmi

Jsou pravděpodobně způsobeny buď nedokonale provedenou nebo vůbec nerealizovanou parozábranou v sádkartonových konstrukcích podkroví. Minerální izolace je tím pádem za tu dobu navlhla a ztrácí své tepelné technické vlastnosti a spíše napomáhá zhoršení celé situace. Rovněž půdní prostor mezi pohledy a vlastní střechou domu je pravděpodobně nedostatečně odvětrán. Tento prostor je pak spíše shromaždištěm vlhkosti a zejména v zimním období způsobuje kondenzaci vodních par a jejich zpětnému navracení do interiéru. Rovněž absence odtahových digestoří a odtahových ventilátorů napomáhá hromadění vodních par uvnitř bytů.

Problémy se statikou

Dle velikosti a charakteru trhlin se jedná spíše o problémy kosmetického charakteru, které jsou pravděpodobně způsobeny dotvarováním půdní nástavby a jejich nadměrnějších pohybů, které ovšem nemají vliv na vlastní stabilitu a bezpečnost objektu jako celku.

Popis nových možných opatření

Základní myšlenkou je sjednotit systém vytápění a ohřev teplé vody ve všech bytech. Dále pak sjednotit i dispozice bytů v 1.NP a 2.NP. Dispozice a řešení vytápění s ohřevem teplé vody ve 3.NP (podkroví) byly provedeny před cca 20 lety, koncepčně jsou v pořádku, nebude do nich výrazně zasahováno, bude se jednat pouze o úpravy a doplnění.

Varianta č.1 – úprava jednotlivých bytů – menší zásah

Tyto úpravy počítají pouze s nezbytně nutným zásahem do jednotlivých bytů. V bytech by došlo dispozičně k úpravě wc a koupelny dle dispozice bytu č.3 (ve 2.NP). Tato úprava spočívá zejména v odstranění dveří mezi koupelnou a wc. Dveře do koupelny z chodby by se provedly jako shrnovací, v koupelně by byl proveden sprchový kout u schodišťové zdi.

V předsíni by se osadil nový plynový kondenzační kotel zaústěný do stávajícího komínu. V bytě by se osadily nové radiátory, provedl teplovodní rozvod.

Došlo by k výměně stávajících stoupaček, rozvodů vody, kanalizace, provedení nové elektroinstalace v bytech.

Varianta č.2 – úprava jednotlivých bytů – větší zásah

Tyto úpravy počítají s větším zásahem do dispozice bytu. Koupelna a wc by byla řešena stejně jako ve variantě č.1. Nový plynový kondenzační kotel by byl ovšem umístěn v bývalé místnosti spíže. Příčky vymezující spíž by byly vybourány, kotel by byl odkouřen nerezovým komínem vedoucím po fasádě. Vnitřní komín by byl využit pro napojení kuchyňské digestoře, a navíc by zůstal jeden průduch volný pro odvětrání sklepa.

Také v této variantě by došlo k výměně stávajících stoupaček, rozvodů vody, kanalizace a elektroinstalace v bytech.

Úprava bytů v podkroví

Kvůli zjevným plísním bude nutné rozebrat sádkartonové obklady, vyměnit tepelnou izolaci. Bude nutné provést novou tepelnou izolaci, nové parozábrany a nové vnitřní sádkartony.

V rámci těchto zásahů by se doplnilo odvětrání koupelen formou potrubí nad střechu a také pro digestoře. Případně by bylo vhodné zlepšit odvětrání půdního prostoru např. větracími taškami nebo hlavicemi.

Vyřešení problému s vlhkostí sklepa

Z hlediska správného technického řešení je nutné provést novou hydroizolaci svislých stěn pod terénem, novou hydroizolaci podlah a jejich vzájemného propojení v místě stávajících zdí.

Úpravy sklepa mají také variantní řešení, a to bez ohledu na zvolenou variantu úpravy bytů.

Varianta č.1 – úprava sklepa – největší zásah

Odizolování venkovního zdiva by se provedlo systémem venkovní odkopávky terénu na úroveň základové spáry. Povrch zdiva by se vyrovnal a připravil pro aplikaci nové svislé hydroizolace. Kolem objektu by se provedl zásyp ideálně s drenáží napojenou na kanalizaci. V případě, že by nebylo možné obvodové zdi odkopat, bylo by nutné provést z vnitřní strany plošnou chemickou injektáž zdiva. S touto variantou se ale nepočítá, odkování je možné a je účinnější.

Vnitřní podlahy by se vybouraly, provedly nové spolu s vodorovnou hydroizolací. Propojení mezi izolacemi by se řešilo vodorovnou injektáží v úrovni podlah. Injektáž je navržena s ohledem na pravděpodobné smíšené nebo dokonce kamenné zdivo. Podřezání u takového typu zdiva je prakticky nerealné.

Uvnitř by se provedly nové omítky, rozvody kanalizace, vody a také nová elektroinstalace sklepa.

Varianta č.2 – úpravy sklepa – minimální zásah s ohledem na vyřešení vlhkosti

Odizolování vnějších stěn by se provedlo stejně jako u varianty č.1, tedy vnějším odkopáním. V této variantě by se neprováděly nové podlahy ve sklepech. Vodorovná hydroizolace by se provedla v úrovni podlahy 1.NP z důvodu zamezení vztlínání vlhkosti zejména obvodových zdí, na kterých se uvažuje s provedením kontaktního zateplovacího systému.

Protože by se nedělaly vodorovné hydroizolace v podlaze, bylo by nutné doplnit prostory sklepa o účinný systém odvětrání. Nabízí se buď systém větracích potrubí s vyvedením do venkovního prostoru přes obvodové zdivo, nebo využití stávajících vnitřních komínů. Pokud by se k odvětrání sklepa využívaly vnitřní komíny, nelze provést u bytů variantu č.1, protože ty by potřebovala vnitřní komíny pro napojení nových kotlů.

Shrnutí

Úprava bytů

Varianta č.1

Výhody:

- Minimální zásahy do dispozice
- Využití vnitřních komínů pro kotle

Nevýhody:

- Neřeší se odvod vodních par z kuchyní
- Větrání sklepa se musí vyřešit v jeho úrovni

Varianta č.2

Výhody:

- Řeší se odtah od digestoří mimo byt
- Zvětší se plocha obytné místnosti
- Plocha předsíně se nezmenší umístěním plynového kotle
- Vnitřní komíny lze využít pro odvětrání sklepa

Nevýhody:

- Větší zásah do dispozic
- Provedení a s tím související cena venkovního nerezového komínu

Úprava sklepa

Varianta č.1

Výhody:

- Sklep je řešen komplexně a s výhledem minimálních budoucích problémů

Nevýhody:

- Velké finanční náklady a čas pro realizaci těchto opatření

Varianta č.2

Výhody:

- Menší finanční náročnost

Nevýhody:

- Vnitřní vlhkost závisí na účinnosti odvětrání vnitřního prostoru s ohledem na její intenzitu, v budoucnu se může projevit opět např. opadáváním vnitřních omítek

Závěrečné doporučení

S ohledem na zamýšlené stavební úpravy, zejména zateplení a výměnu oken je **z hlediska bytů lepší jít do varianty č.2**, která eliminuje zátěž vnitřních prostor vodními parami. **Pro sklep** se jeví výhodněji také **varianta č.2** zejména s ohledem na poměr ceny její investice a následnému využívání.

Přílohy

Fotodokumentace

Půdorysy stávajícího stavu (1.PP, 1.NP, 2.NP a 3.NP (podkroví))

Varianta 1 – nový návrh – úprava bytů

Varianta 2 – nový návrh – úprava bytů

Fotodokumentace



Celkový pohled na objekt, suterénní zdivo provedeno z exteriéru jako kamenné



Patrné poruchy vlhkosti na zdivu z exteriéru, anglický dvorek v úrovni chodníku – možný problém se zatékáním dešťových vod do sklepa

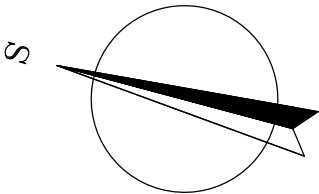
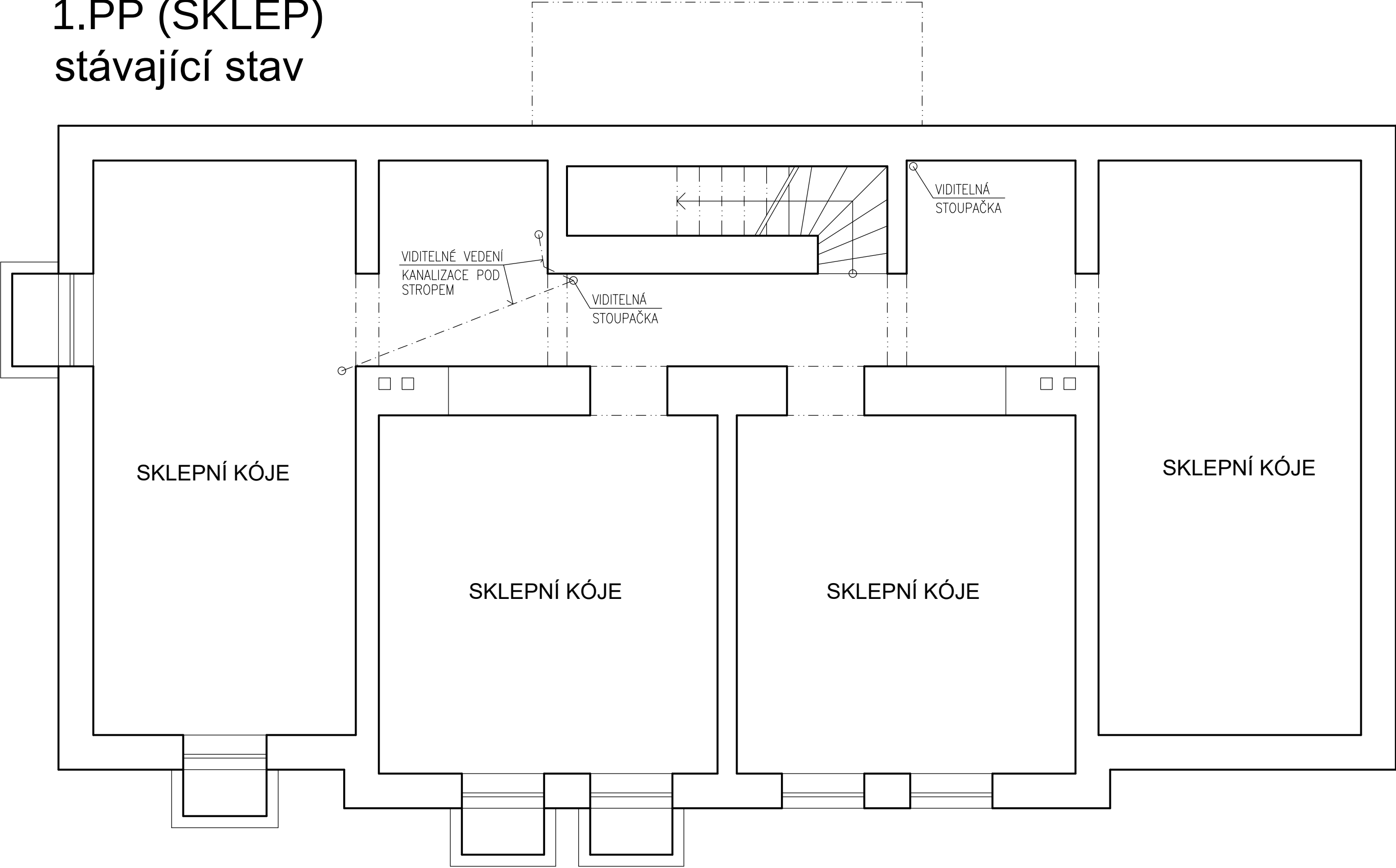


Sklepní prostor jeví známky poškození vlhkostí, lokálně vyměněné viditelné rozvody



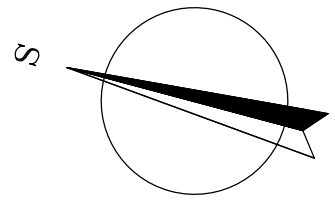
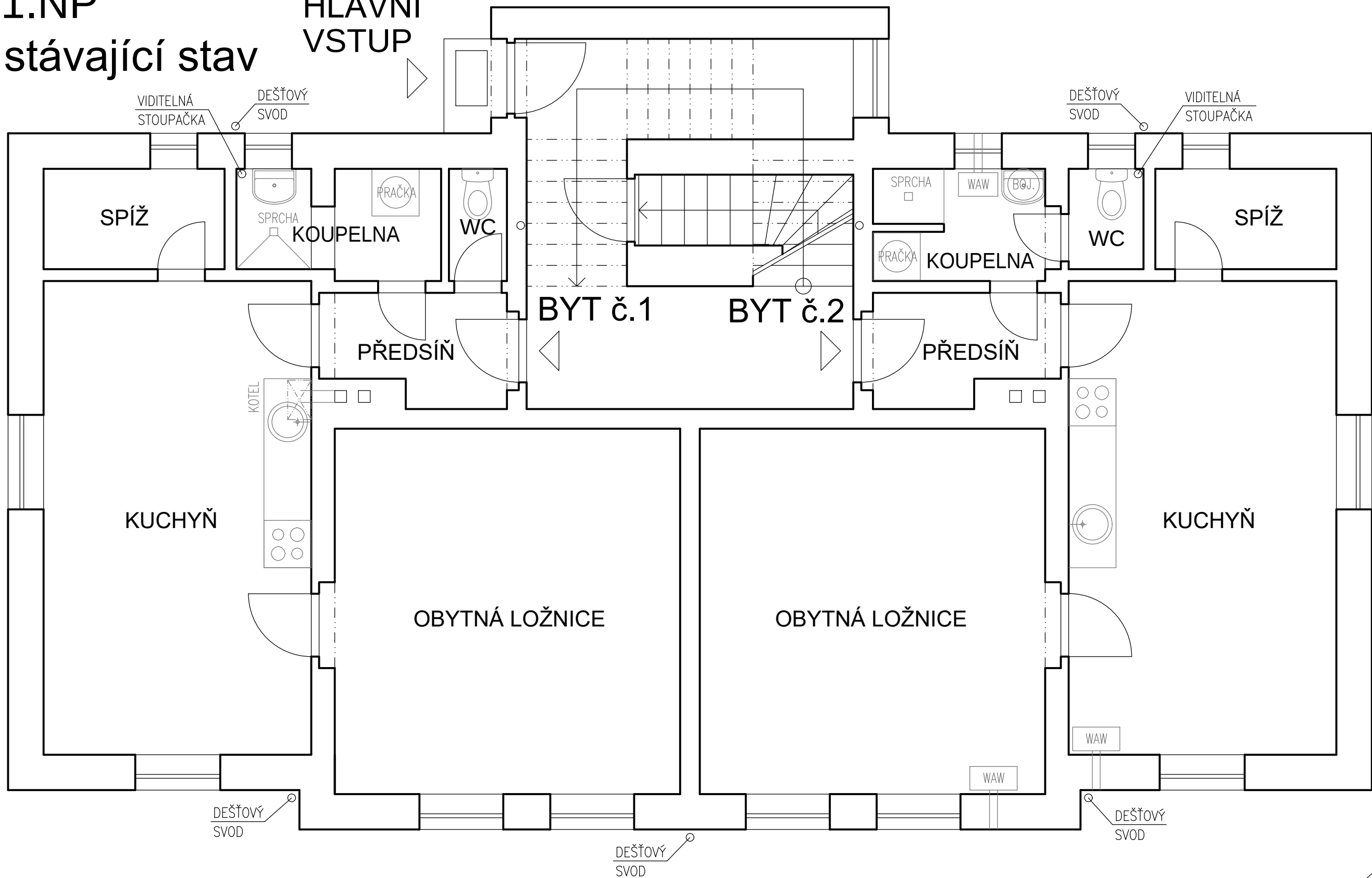
Statické trhliny ve vnitřním koutě v místě kde, navazuje vnitřní nosná zeď na obvodovou

1.PP (SKLEP)
stávající stav

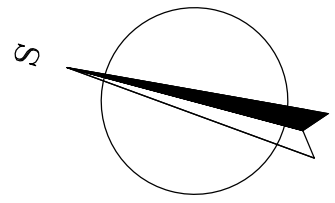
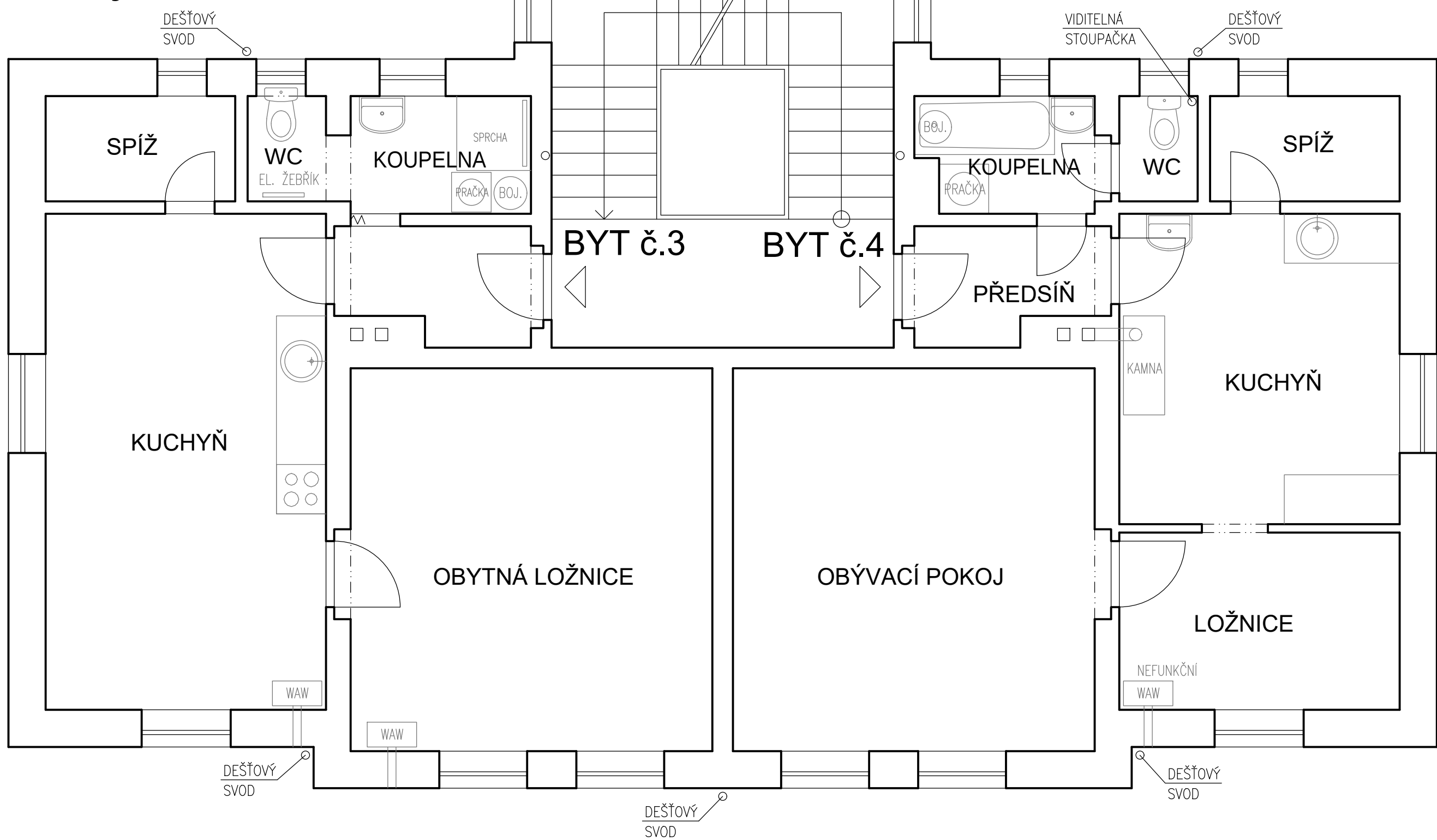


1.NP
stávající stav

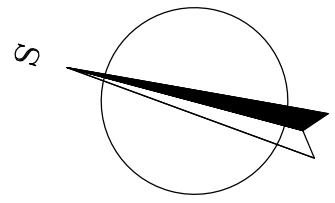
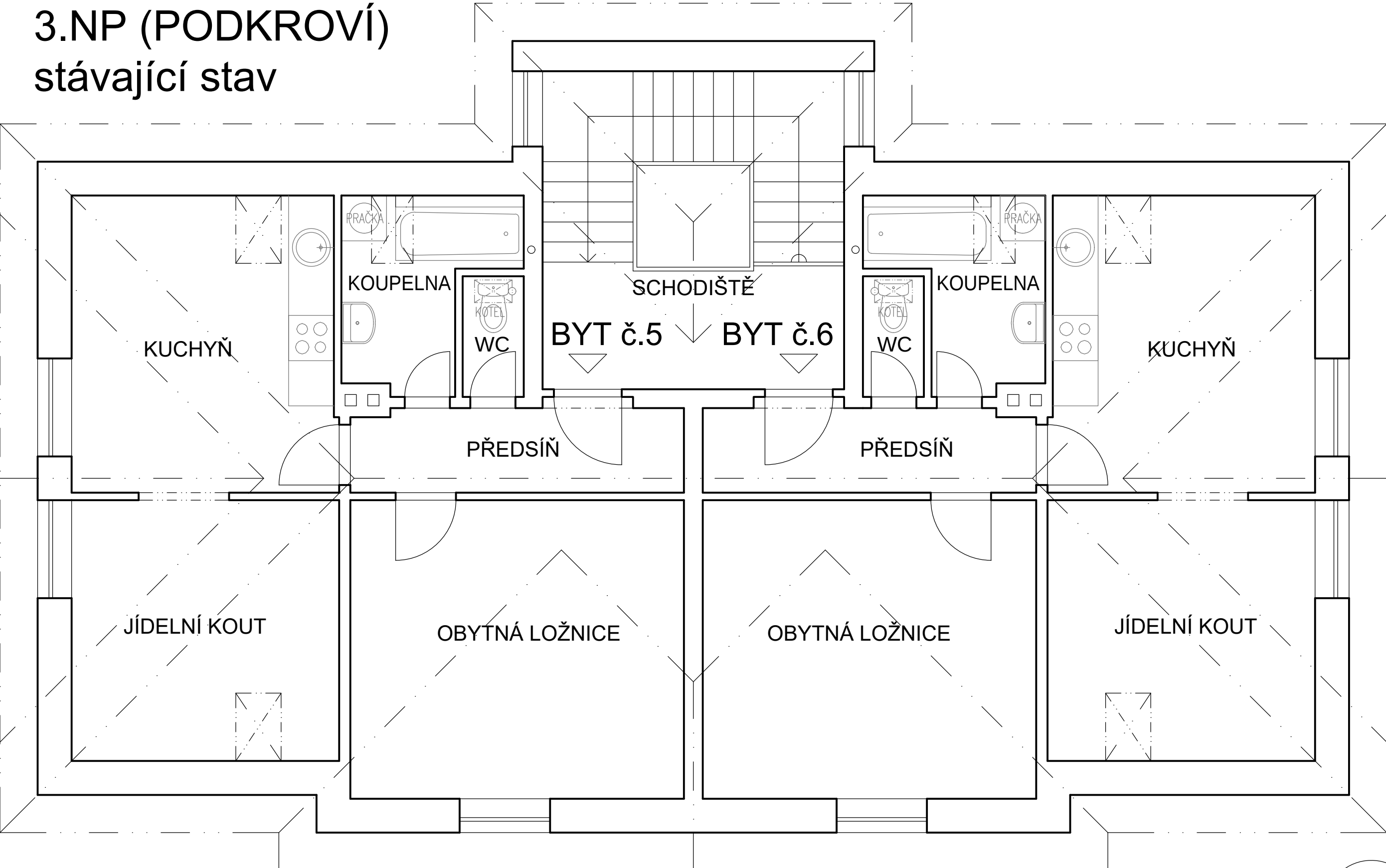
HLAVNÍ
VSTUP



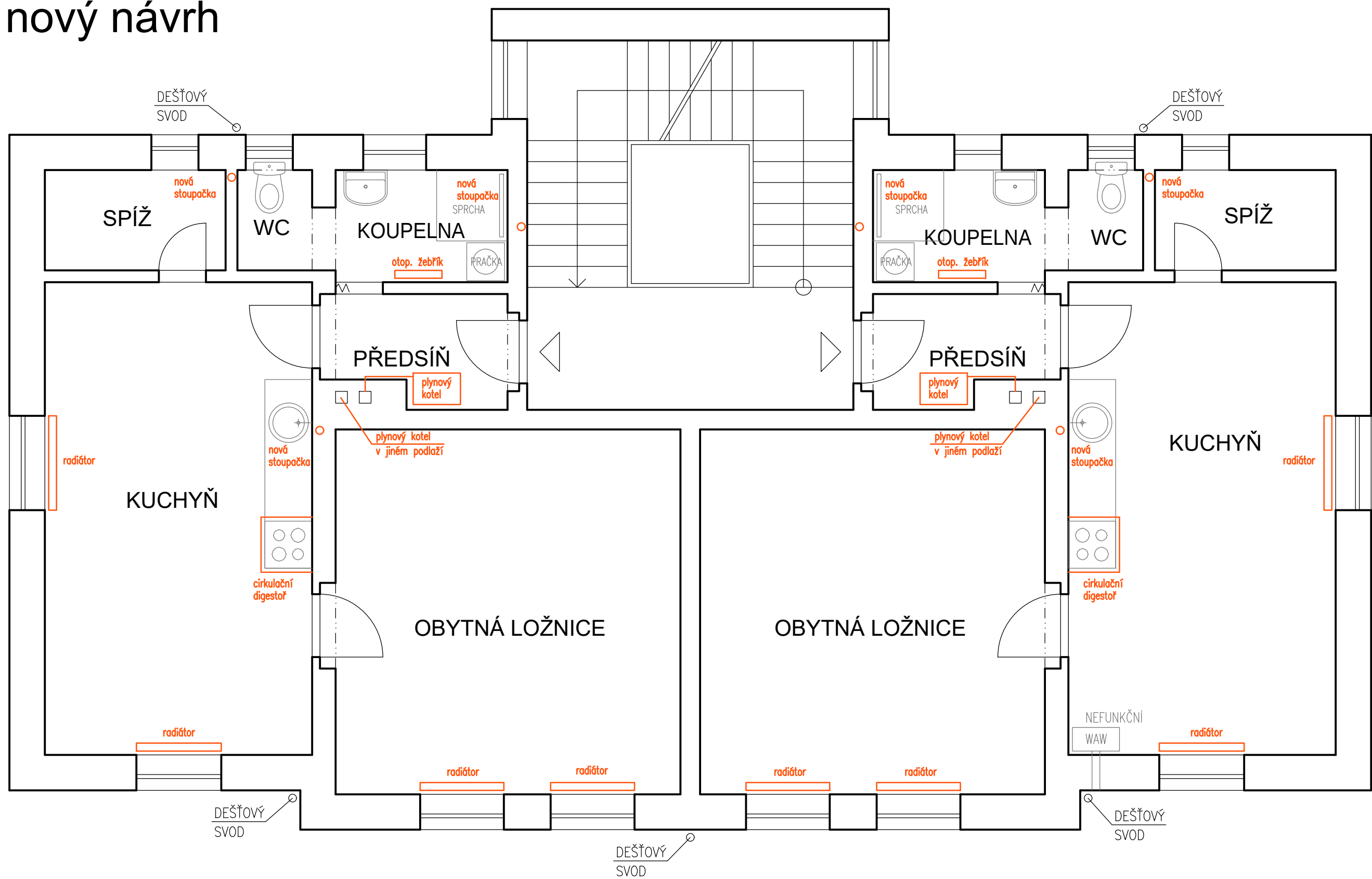
2.NP
stávající stav



3.NP (PODKROVÍ)
stávající stav



Varianta 1 nový návrh



Varianta 2

nový návrh

