

Název stavby:

„bývalá škola v Pomezí“

Místo stavby: st.p.č. 25, k.ú. Pomezí nad Ohří
Vlastník: Obec Pomezí nad Ohří
Sídlo vlastníka: Pomezí nad Ohří č.p. 18



vypracoval 24.10. 2016

Ing. Emil Minář



zpráva z průzkumu

zhodnocení budovy z hlediska možnosti rekonstrukce

obsah

1. Zadání stavby.....	3
1.a) charakteristika objektu	3
1.b) zadání	3
1.c) podklady	3
2. Průzkumy	3
2.a) určení potřebných průzkumů.....	3
2.b) průzkum majetkový a využití.....	3
2.c) stavebnětechnický průzkum	3
2.d) vyhodnocení konstrukcí	7
3. Závěr	8
3.a) Závěr z průzkumů	8
3.b) komentář k rozhodnutí o rekonstrukci, či demolici a nové výstavbě	8

1. Zadání stavby

1.a) charakteristika objektu

Předmětem průzkumu je dvoupodlažní budova bývalé školy s půdou a částečným podsklepením.

Jedná se o obdélníkovou budovu cca 15 x 9 m s valbovou střechou s přístavbou sociálního zázemí ve dvoře s pultovou střechou. Krov valbové střechy je vaznicový. Zdivo je cihelné.

1.b) zadání

Předmětná stavba se nachází v centru obce Pomezí nad Ohří. Vedení obce rozvažuje využití na nový obecní úřad s doplňkovými aktivitami.

Předmětem této zprávy je zdokumentovat stav objektu a zvážit vhodnost rekonstrukce.

1.c) podklady

Vlastní průzkum na stavbě. Informace z internetového přístupu do katastru nemovitostí.

2. Průzkumy

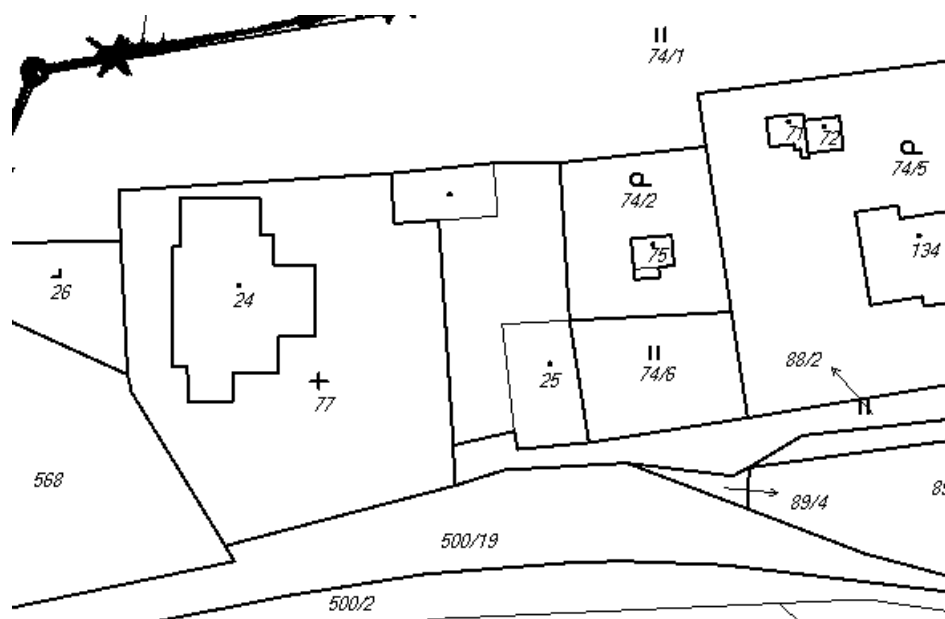
2.a) určení potřebných průzkumů

Pro posouzení vhodnosti rekonstrukce je rozhodující stav jednotlivých konstrukcí budovy.

2.b) průzkum majetkový a využití

V katastru nemovitostí je budova č.p. 25 evidována a vlastnické právo je psáno (spolu s pozemkem st. č.25 o výměře 586 m²) na Obec Pomezí nad Ohří.

Dříve zde byla škola, dnes je využito pouze přízemí na obchod se smíšeným zbožím.



2.c) stavebnětechnický průzkum



Architektonická a historická hodnota budovy utrpěla přestavbami a zadní přístavbou. Změněné okenní výplně zcela mění charakter domu.



Celkový stav budovy je vizuálně dobrý. Budova nejeví známky statických poruch, a kromě části fasády nedochází k degradaci.

Zdivo vykazuje mírně zvýšenou vlhkost pravděpodobně z dřívějších poruch a je pozanmenáno přestavbami.

Střecha: Střešní krytina – hliníkové šablony jsou zatím funkční, ale jejich vzhled neodpovídá charakteru budovy a staré zástavby. V krovu byly nalezeny pozůstatky bobrovek. Okapová římsa na dvorní fasádě je bez profilace.

Střešní plášť nemá tepelnou izolaci, pro využití půdy by bylo nutné ji doplnit.



Krov: Vaznicová soustava s hambálky je zachovalá. Z viditelných trámů byla nalezena pouze jedna krokev s částečným poškozením dřevokaznými houbami a jeden přeplátovaný spodní trám s mechanickým poškozením,

Stav pozednice a stropních trámů nebyl prozkoumán, protože jsou

uloženy pod cihelnou podlahou. Při případné rekonstrukci musí být všechny trámy odhaleny vyčištěny, případně vyspraveny a natřeny pro dosažení odolnosti a delší životnosti.

Skladba stropu nad patrem (pod půdou):



Účel zateplení krajů krovu nad obvodovou zdí není jasný, pravděpodobně šlo o zamezení prochladnutí koutu obvodová stěna – strop, kde mohly vznikat plísně.



Strop nad přízemím. Na podestě schodiště je pod žulovou dlažbou dřevěný krov, u komína je stropní trám ohořelý. Zde by se musel strop kompletně vyměnit za nehořlavý s větší požární odolností.



Další sonda byla provedena v rohu velké místnosti u ulice. I když podlahová prkna pod linem byla v pořádku, bylo zde zastíženo shnilé prkno v horním zásypu, hned nad nosným trámem.



Na spodním bednění je lehký násyp, na záklopu nad trámy je těžký zásyp ze staveništního rumu, do kterého jsou uloženy fošny jako bačkory pro prkennou podlahu.

Třetí sonda ve stropě nad přízemím byla provedena v prostřední místnůstce nedávno oddělené plynosilikátovými příčkovkami na I nosnících.



Zde bylo nalezeno velké množství dřeva narušeného dřevokaznou houbou. Byl zde zasažen i stropní trám.



Sklep nebyl prozkoumán, ale podle sdělení místních je budova jen částečně podsklepena a nachází se zde systém na svádění podzemní vody do jímky s čerpáním. Tato ochrana proti podzemní vodě je i v jiných budovách v lokalitě. Podle tohoto zjištění a podle stavu zdiva nemá budova vodorovnou izolaci na ochranu před zemní vlhkostí.

2.d) vyhodnocení konstrukcí

Stručný přehled stavebních konstrukcí objektu, posudek jejich stavu a možnosti sanace:

konstrukce	stav	sanace:
střešní krytina z Alukrytu,	Stav krytiny, podkladní lepenky a dřevěného laťování je dobrý, ale už má většinu životnosti odbytou. Vzhledem k nutnosti zateplení střešního pláště je nutné kompletně vyměnit střešní krytinu s podkladními vrstvami.	kompletní výměna konstrukci
krov	Kromě dvou trámů jsou viditelné prvky zachovalé. Krov je dokladem historických trámových vazeb a dává půdě charakter a estetickou hodnotu. Krov by měl být zachován i v případě rozhodnutí o zbourání budovy a nové výstavbě.	možnost zachování + drobná oprava
dřevěný strop nad patrem (pod půdou)	Napadení stropních trámů a pozednice uložených trvale v zásypu je pravděpodobné (podle stavu stropu nad přízemím). Pro kontrolu a ošetření stropu je nutné kompletní sejmutí podlahy a vybrání všech násypů i podhledového bednění. Pro využití půdy jako shromažďovacího prostoru bude nutné posílit strop vloženými nosníky.	částečná výměna a doplnění konstrukci
dřevěný strop nad přízemím	Napadení dřevěných prvků a stropních trámů uložených trvale v zásypu je prokázáno ve dvou sondách ze dvou. Pro kontrolu, vyspravení a ošetření stropu je nutné kompletní sejmutí podlahy a vybrání všech násypů i podhledového bednění. Pro využití místností jako shromažďovacího prostoru bude nutné posílit strop.	částečná výměna a doplnění konstrukci
podlaha přízemí	Pro kvalitní rekonstrukci a zajištění současných požadavků je nutné podlahu kompletně vybrat, vložit izolaci proti zemní vlhkosti a tepelnou izolaci.	kompletní výměna konstrukci
zdivo	Absence svislé i vodorovné izolace proti zemní vlhkosti se projevuje zvýšenou vlhkostí, kterou nepůjde bez vložení izolace do zdiva odstranit.	doplnění konstrukci
kamenné základy	Budova nejeví statické poruchy vzniklé pohybem základů.	možnost zachování + drobná oprava
sklep	Sklep bude nutné vyčisti, zajistit jeho trvalé odvodnění a odvětrání. Vzhledem k jeho malé využitelnosti je na zvážení jeho zachování.	oprava a doplnění odvodnění a odvětrání
přístavba	Přístavba má sníženou světlou výšku, která nevyhovuje žádnému účelu využití, přístup z mezipatra je problematický. Při dobrém návrhu využití stávajícího objemu budovy bude přístavba nadbytečná. Prostor je možné rezervovat pro větší záměr.	kompletní zbourání
výplně otvorů	Neodpovídají historickému vzhledu budovy ani současným požadavkům. Je nutná kompletní výměna včetně úpravy velikosti otvorů.	kompletní výměna konstrukci
TZB	Technické zařízení budovy je dožilé a nadále nepoužitelné.	kompletně nové TZB

3. Závěr

3.a) Závěr z průzkumů

Budovu je možné zrekonstruovat. Ale kromě obvodového zdiva a krovu je nutné ostatní konstrukce vyměnit, případně radikálně opravit a doplnit.

Aby budova plnila svoji funkci a byly splněny obecné požadavky na výstavbu a další platné zákony, je nutné doplnit tepelnou izolaci. Vnitřní omítky nejsou v dobrém stavu, je třeba je kompletně otlouci a nahodit nové. To dále snižuje hodnotu stávajícího obvodového zdiva. Taková komplexní přestavba znamená prodražení rekonstrukce až nad cenu novostavby.

Z ekonomického hlediska, kvality budoucího provozu a budoucích nákladů na údržbu je jasné doporučení pro demolici. V zájmu rozumného hospodaření s veřejnými financemi je nutné zvážit, zda je pro obyvatel budova a její zachování natolik důležité, že se vyplatí vyšší náklady na výstavbu a provoz.

Zajímavým kompromisem by mohlo být postavení novostavby stejných rozměrů a tvaru, s tím že by se **zachoval stávající krov**. Ten totiž má zajímavou vazbu a je poměrně dobře zachovalý. Odborná tesařská firma se zkušeností s památkami dokáže jeho označení, rozebrání, ošetření prvků, vyprotézování a znovusestavení na novostavbě. Tím se získá zajímavé shromažďovací místo s nádechem historického prostoru.

3.b) komentář k rozhodnutí o rekonstrukci, či demolici a nové výstavbě

Pro rozhodnutí o zachování stavby, či demolici a zbudování novostavby uvedu dva příklady: Rekonstrukce vily č.p. 180 ve Fr. Lázních a rekonstrukce č.p.9 v Odravě – bývalá obecní knihovna.

V prvním případě šlo o památkově chráněnou budovu s bohatě zdobenou fasádou a zachovanými interiérovými prvky (např. dlažba, schodiště se zdobeným zábradlím dveře). Stropy se posilovaly pouze ve dvou místnostech. Vyšší náklady na rekonstrukci byly vyváženy zachováním původního stavu krásné budovy včetně interiéru, dveří, oken.

Při rekonstrukci bývalé knihovny v Odravě chtěl investor zachovat původní historickou budovu. Musely se měnit stropy, podlaha, stabilizovat základy, pod krov zřídit ztužující věnec. Do zdiva se zatloukali plechy pro zřízení izolace. Fasáda byla zateplena. Výsledkem náročné rekonstrukce je budova, která, i díky přístavbě, nemá vzhledově téměř nic společného s původním domem. Náklady výrazně převýšily rozpočet novostavby. Dispozici budovy bylo nutné řešit s ohledem na zachovalé zdivo a došlo ke kompromisnímu řešení, které není zcela vyhovující. Staré zdivo může přinést do budoucna problémy v podobě praskání, či výkvětů sanytru při jeho vysychání.

V Chebu dne 24. 10. 2016

Ing. Emil Minář