

Průvodní zpráva

Název stavby : ***BD Albrechtická 100a, Krnov***
 - výměna výplní

Investor : ***Město Krnov, IČ: 00296139***
 Hlavní náměstí 96/1, Krnov, 794 01

Krnov, 05/2018
Vypracovala: Ing. Fišarová Jana

Identifikace stavby :

Název stavby : **BD Albrechtická 100a, Krnov**
- výměna výplní

Investor : Město Krnov, IČ 00296139
Hlavní náměstí 96/1, Krnov, 794 01

Zpracovatel : Ing. Jana Fišarová, IČO 451 743 77, DIČ CZ6257121398
Albrechtická 194, Krnov, 794 01
tel. 776 600 547

Místo stavby: k.ú. Krnov – Horní Předměstí (LV 2088)
parc.č. 1880 - zastav. plocha a nádvoří o výměře 467 m²
součástí je stavba – objekt k bydlení, Albrechtická 555/100a,
Pod Bezručovým Vrchem, Krnov

Vlastník pozemků, staveb: Město Krnov,
Hlavní náměstí 96/1, Krnov, 794 01

Druh stavby údržbové práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu a vzhled stavby, životní prostředí a bezpečnost při užívání, nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou.

Účel: Jedná se o výměnu vedlejších bočních dveří a všech oken v 1., 2. a 3.NP dotčeného bytového domu za účelem zlepšení funkčnosti a zabezpečení dobrého stavebně technického stavu tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.

Kraj : Moravskoslezský

Způsob provedení : odbornou stavební firmou dle výběru investora

Datum : 05/ 2018

Popis stavby:

- stávající stav

Jedná se o samostatně stojící bytový dům umístěný na pozemku parc.č. 1880 k.ú. Krnov – Horní Předměstí. Jedná se o třípodlažní objekt s obytnou půdní nadstavbou provedenou v minulosti v rámci mansardového zastřešení domu. Objekt je plně podsklepen.

Hlavní vstup do bytového domu je přes vnější vyrovnávací schodiště ze strany ulice Albrechtická (čelní, JZ strana). Ze zadní strany (severovýchodní) jsou umístěny jednokřídlové dveře s malou stříškou, jedná se o přístup do schodišťového prostoru objektu přímo z dvorní části za domem. Tyto vstupy zůstanou zachovány, nejsou předmětem záměru investora.

Na jihovýchodní straně je boční vstup s prosklenými dvoukřídlovými dveřmi s pevným nadsvětlíkem. Přístup k těmto dveřím je přes vnější vyrovnávací schodiště, které je zapuštěné do objektu (cca hl.3,7m, š.1,7m). V místě zapuštění je narušená (oprýskaná) omítka na stropě – nutná oprava.



V bytovém domě byla dříve vyměněna čelní okna za plastové bílé. Do otvoru cca 1500/1800mm byly osazeny jednokřídlové okna na výšku 1500mm - otevíravé a sklápěcí s dělicí příčkou uprostřed. V horní části výšky 300mm je pevné zasklení (fix) rovněž s dělicí příčkou uprostřed. Vzhledem k tomu, že šířka jednokřídlových je poměrně velká, došlo v průběhu užívání bytů k svěšení křídel a vznikly velké netěsnosti. Rovněž kování oken je zdeformováno vlivem zvýšené hmotnosti křídel a způsobuje špatnou funkčnost oken. Stávající zděné parapety oken jsou z větší části z vnitřní strany uskakující. U stávajících plast. oken v čelní straně (P1) jsou osazeny plast. parapetní deskou hloubky cca 200mm. V místě zapuštění parapetních desek jsou časté místa narušení omítky (rozpraskání a vydrolení) až na obvodové zdivo (hl. prasklin cca 30mm).

Boční okna (P6, P6a) jsou dřevěná zdvojená, sklápěcí a mají dřevěný parapet. desku hloubky cca 240mm, tl.35mm. Další okna (P2, P3, P4, P5) jsou rovněž dřevěná zdvojená otevíravá a sklápěcí. Mají osazenou teracovou parapetní desku hloubky cca 230mm a tl.35mm.

Zadní dřevěná okna jeví místní narušení konstrukce z důvodu zcela oprýskaného nátěru. Při zavírání se projevuje značná netěsnost okenních křídel, což vyžaduje novou výměnu výplní.



Boční okna P6 a P6a tvoří dvojice oken. Okna P6a mají z vnější strany ocel. mříž uchycenou k dřevěným rámcům. Ke středové příčce doléhá z vnitřní strany dělící příčka - nutno zachovat.



Vnější parapety jsou všechny oplechované, pravděpodobně pozink. plechem v hloubce cca 250 až 280mm s bočními vodními drážkami a s šedým nátěrem. U oken 1.NP v čelní straně vpravo od vstupu, navazuje parapetní oplechování oken (u 11ks) na souvislé oplechování římsy hl. cca 420mm.

Na základě prohlídky bytového domu bylo zjištěno, že fasáda je ze všech stran zateplena včetně ostění okenních otvorů.

U všech dřevěných oken na SZ, SV a JV straně jsou v ostění osazeny dřevěné lišty š.40mm lemující boční a horní stranu otvoru. Lze předpokládat, že se jedná o zakrytí napojení zateplení v ostění na stávající dřevěnou konstrukci okna. Při demontáži oken včetně lemujících lišt, bude nutné zohlednit možné narušení ostění a jeho nutnou opravu s navázáním na stávající zateplení.



Fasádní nátěr v kombinaci světlých odstínů (bílá a žlutá). Na boční SZ straně je místně narušen KZS. Vyskytuje se několik děr ve fasádě zasahujících do zateplení polystyrenovými deskami a navíc zde omítka vykazuje četné trhliny v celé ploše fasády SZ1 (cca š.8,40m, v.10,30m).



Na fasádním nátěru jsou patrné místa zasažená plísněmi a zašpinění smogem.



- návrh

Záměrem investora je výměna vedlejších bočních vstupních dveří a všech oken v 1., 2. a 3.NP dotčeného bytového domu za účelem zlepšení funkčnosti a zabezpečení dobrého stavebně technického stavu tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Předmětem záměru není výměna střešních oken (osazené v mansardě), sklepních oken a konstrukce hlavního vstupu a zadních dveří se stříškou – zůstane zachováno.

Stávající dotčené výplně (plastové i dřevěné konstrukce) budou demontovány. Při demontáži bude postupováno obezřetně tak, aby nedošlo k většímu narušení vnější fasády, která je zateplena.

Před demontáží plastových oken v čelní stěně JZ bude provedeno proříznutí po obvodě mezi rámem okna a zateplení ostění. Opatrně bude okno uvolněno od vnějšího oplechování, které zůstane zachováno. V nutném rozsahu bude odsekáno vnitřní ostění pro uvolnění oken včetně parapetní desky. Po osazení nových oken do původní pozice a řádném zakotvení, bude provedeno utěsnění napojení rámu a vněj. ostění pružným přetíratelným tmelem vhodným pro použití do exteriéru. V místě zachovaného vnějšího oplechování parapetu bude osazena překrytka z pozink. plechu (předpokládaný RŠ 150mm, upřesněno na stavbě), dle vyskytnutých nerovností bude provedeno zatmelení vhodným pružným přetíratelným tmelem. Vnější oplechování bude očištěno a nově natřeno pro sjednocení vzhledu (šedý odstín dle odsouhlasení s investorem). Z důvodu většího narušení vnitřního ostění se předpokládá provedení nové vnitřní vápenocementové štukové omítky, osazení vnitřních parapetních plast. desek s bočními krytkami v celé šířce ostění. Objednatel požaduje, aby zhotovitel celou výměnu stávajících plastových oken v čelní stěně JZ prováděl obezřetně s přístupem z interiéru – viz upozornění níže.

Při demontáži dřevěných oken (na zadní SV2 a SV3 a dvou bočních stěnách SZ1, SZ2 a JV1) je nutné zajistit odstranění stávajících lemujících lišt (š. cca 40mm) po obvodě ostění, které je rovněž zatepleno. Z vnější strany se předpokládá, že fasádní zateplení na špaletách bude opatrně zaříznuto (např. oscilační bruskou) v šířce cca 60 až 80mm od rámu. Protože bude nutné zohlednit možné narušení ostění a jeho nutnou následnou opravu s navázáním na stávající zateplení, předpokládá se provádění těchto prací z venkovního lešení. Předpokládané demoliční a opravné práce budou upřesněny na stavbě po zjištění rozsahu narušení ostění. Po odstranění lišt a dřev. oken budou práce konzultovány a upřesněny investorem. Okenní výplně budou vybourány i s vnitřními parapetními deskami (stávající teracové desky tl. 35mm, hl. 230mm). Ve výkazu je uvažováno i s odstraněním vnějšího oplechování, které se po vybourání rámu oken mohou značně pokřivit, ale jak je uvedeno výše, za předpokladu zvýšené obezřetnosti při bouracích pracích je možné se na stavbě domluvit na variantním řešení se zachováním oplechování a osazení překrytek na nové okna s podtmelením po osazení nových výplní.

Nové výplně budou řádně kotveny dle podkladů výrobce nebo dle normových hodnot. Pro utěsnění bude použita 3D pěna. V nutném rozsahu bude provedena oprava vnitřního ostění (hl. cca 200mm) - jádrová štuková omítka včetně hloubkové penetrace. Bude provedena výmalba s penetrací (světlý odstín dle odsouhlasení s investorem) kolem výplní z vnitřní strany do vzdálenosti cca 1,0m.

Předpokládaný rozsah opravy vnějšího ostění (hl. cca 220mm) včetně výměny oplechování parapetu na obou bočních (SZ1, SZ2 a JV1) a zadní straně (SV2 a SV3):

- očištěný povrch a vyspravení nerovností,

- osazení nového oplechování parapetu (eloxovaný hliník v šedém odstínu, nutno konzultovat s investorem) celoplošným nalepením na nově vyrovnaném podkladu,
- doplnění zateplení po vyřezání ve stejné tloušťce jako původní na penetrovaný povrch
- přestěrkování tmelem s výztužnou tkaninou v celé hloubce ostění, osazení APU lišt po obvodě okna,
- penetrace podomítková,
- aplikace tenkovrstvé odolné omítky s výztužnými vlákny
+ fasádní nátěr světlým odstínem (bílý, žlutý - přizpůsobit stávajícímu odstínu, odsouhlasit s investorem), na zadní straně SV2 se předpokládá po očištění fasády (viz popis níže) nový nátěr šambrán kolem oken v š. cca 120mm ve žlutém odstínu (rovněž bude upřesněno na stavbě s objednatelem).

S ohledem na provádění výše uvedených prací z lešení na zadní (SV) a obou bočních (SZ a JV) stěnách, bude zároveň provedena oprava a očištění fasád. Výška jednotlivých částí fasád činí cca 10,30m. Předpokládaný rozsah opravy fasád:

- v části fasády SV2 (cca š. 30,70m) – bude provedeno očištění fasády tlakovou vodou za použití fasádního čistícího prostředku.
- v části fasády SV1 (š.3,5m), SZ2 (š.3,6m), JV2 (š.3,6m), SV3 (š.12,2m), JV1(š.8,6m) včetně stěn zapuštěného bočního vstupu 2x š.3,7m, v.2,9m
 - bude provedeno očištění fasády tlakovou vodou za použití fasádního čistícího prostředku
 - aplikace biologického roztoku účinných látek k odstraňování řas, mechů a lišejníků z povrchu fasád
 - penetrace podnátěrová (např. naředěným silikonovým nátěrem)
 - fasádní nátěr se zvýšeným obsahem biocidního prostředku (=s odolností proti mikroorganismům), vodoodpudivý, odolný UV záření, odstín bílý – odsouhlasit s investorem
- v části fasády SZ1 (š.8,4m) z důvodu výskytu několika defektů (narušení omítky i izolace fasády) a četných prasklin ve stávající omítce v celé její ploše bude provedeno:
 - oprava hlubokých děr vyřezáním narušené izolace, penetrace, vlepení nového polystyrenu odpovídající tloušťky (cca 5míst),
 - očištění fasády tlakovou vodou za použití fasádního čistícího prostředku včetně okartáčování a odstranění uvolněných částí fasády a aplikace biologického roztoku účinných látek k odstraňování řas, mechů a lišejníků z povrchu fasád,
 - penetrace podkladu,
 - přestěrkování s výztužnou tkaninou,
 - podomítková penetrace,
 - tenkovrstvá probarvená sikonsilikátová omítka s progresivním samočisticím efektem a odolností vůči mikroorganismům, vodoodpudivá, prodyšná ($\mu=20-30$), odstín bílý a žlutý, odsouhlasit s investorem, zrnitost dle původní struktury,

Rovněž bude opravena omítka stropu před bočním vstupem cca 6,3 m²

- odstranit uvolněnou omítku (odhad 30%), očistit,
- demontáž a zpětná montáž stropního osvětlovacího tělesa
- oškrábat zbývající stávající nátěr
- vyrovnání jádrovou omítkou
- celková hloubková penetrace

- provedení zateplovacího kontaktního systému (s izolantem MW tl.120mm) s povrchovou úpravou tenkovrstvou omítkou v odstínu bílém, odsouhlasit investorem

Dále bude provedeno očištění a nový nátěr stávajících podokapních půlkruhových žlabů (celk. dl.46,9m) a dešťových svodů (DN120 - 4ks, dl. 12,0m), odstín šedý dle odsouhlasení s investorem, pro dostatečnou dostupnost bude provedena jejich demontáž a zpětná montáž. Zároveň bude provedeno očištění a nový nátěr dřevěného podbití podél okapu v šířce cca 600mm.

Při provádění opravy fasády je nutné zajistit návaznost s výměnou výplní a souvisejících oprav ostění a parapetních plechů – nutná průběžná konzultace s investorem v průběhu provádění prací. V soklové části zakrýt stávající fasádní obklad. Je nutno dodržet technologické postupy odpovídající aplikovaným materiálům.

Nové výplně dle přiloženého popisu budou z plastové konstrukce s členěním, které bylo konzultováno a odsouhlaseno s městským architektem. Zasklení bude izolačním sklem - průhledné, čiré 4+16+4 mm s plastovým (teplým) distančním rámečkem. Výsledná hodnota souč.prostupu tepla pro celé okno bude max. $U_w=1,2W/m^2K$.

Dle samostatného výpisu hliníkových výrobků budou vyměněny vedlejší dveře (boční), které budou z Al profilů s přerušeným tep. mostem, s plnou izol. výplní a izolačním zasklením dle nákresu. V prosklených dveřních křídlech bude izolační sklo 6,4+16+4 mm tvořit z vnější strany bezpečnostní sklo CONNEX. Výsledná hodnota souč.prostupu tepla pro celou konstrukci max. $U_D=1,5W/m^2K$. Ve dveřích bude osazen bezpečnostní zámek s dodávkou počtu klíčů pro všechny nájemníky v dotčeném objektu. V nutném rozsahu bude provedena nutná oprava podlahy, popř. montáž přechod. lišty a oprava ostění.

Všechny okenní výplně budou osazeny do stávajících otvorů tak, aby bylo co nejvíce zachována fasáda bez nutnosti oprav. Před výrobou výplní nutno zaměřit stavební otvory na stavbě, zajistit mezní odchylky výrobku a stavebního otvoru s rovným ostěním, jehož povrch bude upraven nově omítkou, osazení a kotvení výplní bude dle výrobce nebo dle normových hodnot (ČSN 74 6077). Zhotovitel zaručí vhodnou kombinaci zvolených technologií a materiálu požadovaný výsledný součinitel prostupu tepla celé konstrukce výplně. Stanovené parametry výplní budou dodrženy, případné změny konzultovat se stavebníkem.

Dle požadavku investora bude zhotovitel provádět výměnu výplní v čelní (JZ) stěně a všechny související práce z interiéru (bez nutnosti stavby vnějšího lešení). Podél zbývajících stran SZ,SV a JV (boční a zadní části) je uvažováno se stavbou venkovního lešení. Pro přístup ke stávajícím otvorům bude nutné mít zajištěn volný průchod v interiéru v š. min 1,5m, lépe 2,0m – jak podél oken pro stavbu pomocného lešení, tak přístup z chodbové části přes byty. Bude nutné zajistit individuální domluvu s nájemci bytů pro zajištění přístupu. Zhotovitel v průběhu stavebních prací zajistí zakrýtí stávajících konstrukcí (podlahy) a vybavení (topné tělesa apod.), předpokládá se použití plachet a všech dostupných prostředků pro omezení prašnosti při provádění. Je nutná koordinace provádění oprav s časovými možnostmi nájemců v jednotlivých bytech. Zhotovitel předloží harmonogram prací k odsouhlasení investorem.

Provedená výměna výplní přispěje k lepší funkčnosti pro zajištění bezpečného přístupu do daných částí budovy a také ke snížení energetické náročnosti budovy.