

Investor : Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8,
400 01 Ústí nad Labem

Akce : **OBJEKT K BYDLENÍ,**
U Jeslí 2194/16, k.ú. ÚSTÍ NAD LABEM



Malá Veleň, srpen 2025

PROJEKČNÍ ATELIÉR
ING. MIROSLAV KUBÍK
Malá Veleň 88
405 02 Děčín II
IČ: 13335758,
TEL. 602410465

A. Průvodní zpráva

A.1) Identifikační údaje

A.1.1) Údaje o stavbě

- a) Název stavby : **OBJEKT K BYDLENÍ,
U Jeslí 2194/16
ÚSTÍ NAD LABEM**
- b) Místo stavby : p.č. 312, k.ú. Ústí nad Labem,
ulice U Jeslí 2194/16
- Město : ÚSTÍ NAD LABEM
- Kraj : Ústecký
- c) předmět dokumentace
- Stupeň dokumentace : STÁVAJÍCÍ STAV

A.1.2) Údaje o vlastníkovi

Vlastník : Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8,
400 01 Ústí nad Labem

A.1.3) Údaje o zpracovateli dokumentace

PROJEKČNÍ ATELIÉR
ING. MIROSLAV KUBÍK
Malá Veleň 88
405 02 Děčín II
IČ: 13335758,
TEL. 602410465

A.2) Seznam vstupních podkladů

- snímek z pozemkové mapy
- výpis z evidence nemovitostí
- vizuální průzkum místa stavby
- vlastní zaměření objektu pomocí běžných měřících pomůcek (laser, metr, pásma...)
- vlastní fotodokumentace
- příslušné normy a předpisy

B. SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

B.1 Popis území stavby

a) charakteristika stavebního pozemku

Řešený objekt se nachází na pozemku p.č. 312 v k.ú. Ústí nad Labem, který je situován v zastavěném území města Ústí nad Labem na ploše s funkčním označením BM – stabilizované plochy bydlení v bytových domech. Výše zmiňovaný objekt leží na okraji průmyslové zóny města a v jeho okolí se nachází průmyslové stavby a bytové domy.

P.p.č. 312 – zastavěná plocha a nádvoří, má dle katastru nemovitostí plochu 798 m², z toho zastavěná plocha objektu k bydlení je 350 m².

Pozemek, na kterém je řešený objekt umístěn, sousedí s :

p.p.č.305 – zastavěná plocha a nádvoří – bytový dům č.p.1918, v majetku fyzické osoby,
p.p.č. 317/1 a p.p.č. 317/2 - ostatní plocha – manipulační plocha, obě parcely v majetku Truckcentrum KROYS s.r.o.,

p.p.č.318 – ostatní komunikace (ulice Práce), v majetku investora,

p.p.č. 4197 – ostatní komunikace (ulice U Jeslí), také v majetku investora.

Objekt je tedy ze dvou stran obklopen veřejnými komunikacemi a ze severní a východní strany sousedí s dalšími bytovými domy.

Pozemky se mírně svažují od severu k jihu.

Parkování je umožněno podél západní strany objektu přímo před jeho hlavním vstupem - na veřejné komunikaci (ulice U Jeslí).

b) výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů

Přehled výchozích podkladů a provedených průzkumů:

- snímek z pozemkové mapy
- výpis z evidence nemovitostí
- vizuální průzkum místa stavby
- vlastní zaměření objektu pomocí běžných měřících pomůcek (laser, metr, pásma...)
- vlastní fotodokumentace
- příslušné normy a předpisy

c) stávající ochranná a bezpečnostní pásma

Pozemek je umístěn mimo území CHKO.

d) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolované území

Pozemek se nenachází v záplavovém území a nejedná se o poddolované území.

e) vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území

Jedná se o stávající stav objektu. Stavba svým provozem neovlivní okolní objekty. Jedná se o objekt k bydlení a v okolí se nachází pouze další bytové domy či průmyslové stavby.

Nejbližší objekt (bytový dům) je od řešeného objektu vzdálen cca 9 m.

f) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin

Neřeší se.

g) požadavky na maximální zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa (dočasné/trvalé)

Neřeší se.

B.2 Celkový popis stavby

a) nová stavba nebo změna dokončené stavby

Jedná se o stávající stav objektu.

b) účel užívání stavby

Stávající řešený objekt – objekt k bydlení č.p. 2194/16 je v majetku investora a nachází se v ulici U Jeslí na okraji průmyslové zóny města Ústí nad Labem. Objekt má čtyři nadzemní podlaží, je podsklepen a v jeho podkroví se nachází nevyužívaný půdní prostor.

c) trvalá nebo dočasná stavba

Stavba trvalá.

d) údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů (kulturní památka apod.)

Objekt není památkově chráněn. Pozemek je umístěn mimo území CHKO.

e) parametry stavby

Zastavěná plocha stavby	:	dle KN 350 m ²
Obestavěný prostor stavby	:	6,540 m ³
Druh stavby	:	trvalá, objekt k bydlení
Počet podlaží objektu	:	1 PP + 4 NP + podkroví
Šířka a délka objektu	:	11,05 x 32,88 m
Výška objektu	:	+16,44 m

f) základní bilance stavby

Objekt je napojen přípojkami elektro, plynu, vodovodu a kanalizace na veřejné inženýrské sítě.

Veškeré dešťové svody ze střech jsou napojeny do veřejné sítě.

Řešený objekt je vytápěn pomocí centrálního dálkového vytápění. V 1.PP objektu se v m.č. 013 nachází technická místnost a v m.č. 014 – rozvodna.

Objekt má celkem tři nevyužívané komíny. Nadstřešní části jsou ubourány pod střechu objektu. Objekt má zateplený obvodový plášť.

B.3 Technický popis stavby a jejího technického zařízení

Jedná se o čtyřpodlažní zděný (plné pálené cihly) objekt, který je podsklepený a má nevyužívaný podkrovní prostor.

Objekt jsou zastřešen valbovou střechou v jedné výškové úrovni se sklonem cca 30°.

Nosnou část krovu tvoří stojatá stolice. Na střeše je keramická tašková krytina. Objekt má celkem tři nevyužívané komíny. Nadstřešní části jsou ubourány pod střechu objektu.

Stropy nad sklepními prostory jsou železobetonové trémové. V nadzemních podlažích jsou stropy železobetonové.

V objektu se nachází jedno trojramenné schodiště s podestami. Schodiště je železobetonové. V objektu není výtah.

Okna v objektu jsou plastová, otevíravá a sklápěcí s dvojsklem. Vstupní dveře v přízemí jsou hliníkové s částečným prosklením. Dveře uvnitř objektu jsou dřevěné v obložkových či ocelových zárubních. V některých bytech došlo k drobným stavebním úpravám.

Prostory kuchyně, koupelny a samostatného WC jsou obloženy keramickým obkladem.

Povrchovou úpravu podlah v objektu tvoří v 1.PP beton a v nadzemních podlažích je nejčastěji použito teraco (schodiště), keramická dlažba a podlahové lamely. Povrchová úprava jednotlivých místností je popsána v legendách ve výkresové dokumentaci.

Hlavní vstup do objektu se nachází ze západní strany objektu, podél veřejné asfaltové komunikace – ulice U Jeslí. Jedná se o jediný vstup do objektu.

Objekt má zateplený obvodový plášť kontaktním zateplovacím systémem.

Objekt je napojen přípojkami elektro, plynu, vodovodu a kanalizace na veřejné inženýrské sítě. Přípojka plynu je ukončena na hranici pozemku v HUP. Ohřev TUV je zajištěn centrálně.

Řešený objekt je vytápěn pomocí centrálního dálkového vytápění – parovod. V 1.PP objektu se v m.č. 013 nachází technická místnost a v m.č. 014 – rozvodna.

Veškeré dešťové svody ze střech jsou napojeny do veřejné sítě.

B.4 Zhodnocení stávajícího stavebně technického stavu

V objektu byl proveden vizuální průzkum projektantem.

Ve sklepních prostorách objektu je znatelná vlhkost. Ve sklepní části na severní straně objektu je na podlaze voda - podlahy, které zde v některých místnostech bývaly na betonové desce jsou zničené a vytrhané. Stěny a strop ve sklepě vykazují viditelné narušení vztlínající vlhkostí. Omítka je z velké části opadaná a objevuje se zde značná plíseň. Okna v suterénu jsou částečně zazděná (tech.místnost, rozvodna), jsou zde provedeny pouze větrací otvory. Prostory jsou špatně větrány. Jsou zde dva oddělené vstupy do suterénu a jsou opatřeny uzamykatelnými ocelovými mřížemi. Dveře v suterénu často chybí nebo jsou poškozené.

Technický stav nadzemních podlaží objektů je úměrný stáří objektu a stěny, ani strop nemají žádné zásadní viditelné narušení. V prvním nadzemním podlaží se místy objevuje opadaná omítka v důsledku vztlínající se vlhkosti.

Vnitřní trojramenné schodiště v objektu je bez viditelného poškození.

Prázdné byty jsou v zanedbaném stavu, je zde často poškozená podlaha, chybějí zde dvevní křídla či kuchyňské linky. V 1.NP chybí v bytě 1+KK i zařizovací předměty koupelny. V bytech ve 4.NP v době měření probíhaly stavební práce.

Nosné prvky krovu jsou ve stavu úměrnému stáří objektu. Spolu se zateplením obálky budovy byla pravděpodobně provedena i realizace nové střechy s taškovou krytinou.

Fasády objektu byly v nedávné době (projektová dokumentace zateplení objektu z října 2010) zatepleny kontaktním zateplovacím systémem tl. 160mm. Spolu se zateplením byl proveden i hromosvod na objektu.

Okapy a svody na objektu jsou v pořádku, nikde není viditelná absence. Některé části – v úrovni 1.NP, byly nahrazeny novými, plastovými.

Stávající stav celého objektu byl proveden projektantem pomocí běžných měřících pomůcek a fotodokumentace.

B.5 Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu

Hlavní vstup do objektu se nachází ze západní strany objektu, podél veřejné asfaltové komunikace – ulice U Jeslí. Jedná se o jediný vstup do objektu.

Parkování je umožněno podél západní strany objektu přímo před jeho hlavním vstupem - na veřejné komunikaci (ulice U Jeslí).

Objekt je napojen přípojkami elektro, plynu, vodovodu a kanalizace na veřejné inženýrské sítě. Přípojka plynu je ukončena na hranici pozemku v HUP.

Veškeré dešťové svody ze střech jsou napojeny do veřejné sítě.

B.6 Ochranná a bezpečnostní pásma

Objekt není památkově chráněn. Pozemek je umístěn mimo území CHKO.

B.7 Vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů

Jedná se o stávající stav objektu. Stavba svým provozem neovlivní okolní objekty. Jedná se o objekt k bydlení a v okolí se nachází pouze další bytové domy či průmyslové stavby.

Nejbližší objekt (bytový dům) je od řešeného objektu vzdálen cca 9 m.

V objektu je produkován pouze běžný domovní odpad.

Veškeré dešťové svody ze střech jsou napojeny do veřejné sítě.