

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

Akce : **OBJEKT K BYDLENÍ,**
U Jeslí 2189/8, 2190/10, 2191/12 a 2192/14, 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 2189/8, 2190/10, 2191/12 a 2192/14
ÚSTÍ NAD LABEM**
- b) Místo stavby : p.č. 322, 321, 320,319, k.ú. Ústí nad Labem,
ulice U Jeslí 2189/8, 2190/10, 2191/12 a 2192/14
- 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 na sebe navazující soubor objektů se nachází na pozemcích p.č. 322, 321, 320 a 319 v k.ú. Ústí nad Labem, které jsou situovány v zastavěném území města Ústí nad Labem na ploše s funkčním označením BM – stabilizované plochy bydlení v bytových domech. Výše zmiňované pozemky leží na okraji průmyslové zóny města a v jejich okolí se nachází průmyslové stavby a bytové domy.

P.p.č. 322 – zastavěná plocha a nádvoří, má dle katastru nemovitostí plochu 367 m², z toho zastavěná plocha objektu k bydlení je 185 m².

P.p.č. 321 – zastavěná plocha a nádvoří, má dle katastru nemovitostí plochu 312 m², z toho zastavěná plocha objektu k bydlení je 213 m².

P.p.č. 320 – zastavěná plocha a nádvoří, má dle katastru nemovitostí plochu 310 m², z toho zastavěná plocha objektu k bydlení je 213 m².

P.p.č. 319 – zastavěná plocha a nádvoří, má dle katastru nemovitostí plochu 348 m², z toho zastavěná plocha objektu k bydlení je 172 m².

Pozemky, na kterém je řešený soubor umístěn, sousedí s p.p.č.318 – ostatní komunikace (ulice Práce), p.p.č. 323 – ostatní plocha, p.p.č. 4197 – ostatní komunikace (ulice U Jeslí) a p.p.č. 4198 – ostatní komunikace (ulice Průmyslová). Všechny výše uvedené sousední pozemkové parcely jsou v majetku investora.

Objekt (soubor objektů) je tedy ze tří stran obklopen veřejnými komunikacemi a z východní strany na něj navazuje volný zatravněný pozemek v majetku města.

Soubor těchto čtyř objektů tvoří jeden ucelený objekt. Pozemky se mírně svažují od severu k jihu.

Parkování je umožněno podél západní strany objektu přímo před jeho hlavními vstupy - 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 20 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 řešené objekty – objekty k bydlení č.p. 2189/8, 2190/10, 2191/12 a 2192/14 jsou v majetku investora a nachází se v ulici U Jeslí na okraji průmyslové zóny města Ústí nad Labem. Objekty mají čtyři nadzemní podlaží, jsou podsklepeny a v jejich podkroví se nacházejí nevyužívané půdní prostory. Soubor těchto čtyř objektů tvoří jeden ucelený objekt.

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	:	783 m ²
Obestavěný prostor stavby	:	14,877 m ³
Druh stavby	:	trvalá, objekt k bydlení
Počet podlaží objektu	:	1 PP + 4 NP + podkroví
Šířka a délka objektu	:	11,91 x 73,39 m
Výška objektu	:	+16,96 m

f) základní balance stavby

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

Veškeré dešťové svody ze střech jsou napojeny do veřejné sítě.

Soubor řešených objektů je vytápěn pomocí centrálního dálkového vytápění. Kotelna s výměníkem je umístěna v přízemí objektu U Jeslí 2189/8 v místnosti č.005.

Každý objekt má dva nevyužívané komíny (celkem 8 ks). Nadstřešní části jsou ubourány pod střechu objektu. Soubor těchto čtyř objektů má zateplený obvodový plášť.

B.3 Technický popis stavby a jejího technického zařízení

Jedná se o čtyři čtyřpodlažní zděné (plné pálené cihly) objekty, které na sebe navazují, které jsou podsklepené a mají nevyužívané podkrovní prostory.

Celý objekt je zastřešen na sebe navazujícími střechami se sklonem cca 30°. Hřebeny střech jsou v různých výškových úrovních. Krajové objekty mají hřeben střechy níže než objekty středové. Ze severní strany a jižní strany krajových částí objektu je valba.

Nosnou část krovu tvoří stojatá stolice. Na střechách je keramická tašková krytina.

V řešeném souboru objektů se nachází celkem osm nevyužívaných komínových těles. Nadstřešní části jsou ubourané a zakryté střešní konstrukcí.

Půdní prostory mají podlahy tvořeny dřevěnými prkny, na kterých je položena izolace z minerálních vláken.

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

V jednotlivých objektech se nachází vždy jedno dvouramenné schodiště s podestami. Schodiště je železobetonové. V objektech nejsou výtahy.

Okna v objektech 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 byly použity shrnovací dveře.

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

Povrchovou úpravu podlah v objektech tvoří v 1.PP beton a v nadzemních podlažích je použito teraco (schodiště a chodby, zádveří, wc, spíž..), keramická dlažba a na prkenných podlahách PVC či koberec. Povrchová úprava jednotlivých místností je popsána v legendách ve výkresové dokumentaci.

Hlavní vstupy do objektu se nachází ze západní strany objektu, podél veřejné asfaltové komunikace – ulice U Jeslí. Vedlejší vchody jsou na východní straně objektu, kde navazuje zatravněný volný pozemek v majetku investora.

Soubor těchto čtyř objektů 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.

Soubor řešených objektů je vytápěn pomocí centrálního dálkového vytápění. Kotelna s výměníkem je umístěna v přízemí objektu U Jeslí 2189/8 v místnosti č.005.

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 prostorech objektů je znatelná vlhkost. Stěny a strop ve sklepě vykazují viditelné narušení vztlínající vlhkostí. Omítka je z velké části opadaná. Okna v suterénu jsou většinou zazděná, jsou zde provedeny pouze větrací otvory. Prostory jsou špatně větrány. Vstupy do suterénu jsou opatřeny zamčenými ocelovými mřížemi již na schodech z přízemí. Dveře 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 schodiště v objektech jsou bez viditelného poškození.

Prázdné byty jsou v zanedbaném stavu, je zde často poškozená podlaha, chybějí zde dveřní křídla či kuchyňské linky. Skla oken jsou v některých bytech prasklá a někde nejdou okna zavřít.

Nosné prvky krovu jsou v dobrém stavu, úměrnému stáří objektu. Na některých dřevěných prvcích je znatelné zatékání střešní krytinou. Spolu se zateplením obálky budovy byla ale pravděpodobně provedena i výměna střešní krytiny.

Fasády objektu byly v nedávné době (projektová dokumentace zateplení objektu z října 2010) zateplený kontaktním zateplovacím systémem tl. 160mm. Spolu se zateplením byl proveden i hromosvod na objektu, který je v úrovni přízemí částečně poškozen a vytrhán z kotev. Na některých místech přízemí je poškozena i fasáda včetně fasádních polystyrenových desek (díry).

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 vstupy do objektu se nachází ze západní strany objektu, podél veřejné asfaltové komunikace – ulice U Jeslí. Vedlejší vchody jsou na východní straně objektu, kde navazuje zatravněný volný pozemek v majetku investora.

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

Objekt je napojen přípojkami elektro, plynu, vodovodu a kanalizace na veřejné inženýrské sítě. Veškeré dešťové svody ze střech jsou napojeny do veřejné sítě.

Přípojka plynu je ukončena na hranici pozemku v HUP. Vodoměr je umístěn v suterénu objektu. Plynová přípojka je vedena do 1.PP – do místností vedle schodiště.

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 20 m.

V objektu je produkován pouze běžný domovní odpad.

Veškeré dešťové svody ze střech jsou napojeny do veřejné sítě.