

Pasport vad

Na žádost Společenství vlastníků Ondříčkova č. p. 385, 391, Praha 3 byl k 5.4.2024 provedeno posouzení stávajícího stavebně technického stavu bytových domů Ondříčkova č.p. 385 a 391.

1. popis stavby
2. viditelné stavební poruchy
3. závěr - návrh řešení

1. popis stavby

Dům v Ondříčkově ulici má 4 vstupní samostatné sekce, z čehož tři mají 1 podzemní podlaží a 8 nadzemních podlaží a jedna má 2 podzemní podlaží a 7 nadzemních podlaží. U všech 4 sekcí je ještě vybudováno ustupující střešní podlaží. Pasport stavebních poruch byl zaměřen pouze na dvě sekce a to na č.p 385 a 391, zvláště na vadu zatékání vody do objektu.

Od listopadu 2018 do června 2020 proběhla rekonstrukce. Předmětem komplexní rekonstrukce byla revitalizace fasády, lodžii, střechy, ramp a schodišť do bytového domu panelového typu, včetně následných sadových úprav v okolí domu. Rekonstrukci pro MČ Praha 3 provedly společnosti EDIKT a.s. a Geosan Group, dle projektové dokumentace zhotovené společností Bomart s.r.o.

1. viditelné stavební poruchy

- a) Do spodního podlaží objektu Ondříčkova č. p. 385/35 zatéká. Jedná se o prostor bývalé kotelny v 1.podzemním podlaží, do které dlouhodobě zatéká v přední části, směrem do ulice Ondříčkova. (viz příloha- skica situace a výřez z PD pro 1.pp na str.8). Zatékání má značný vliv na železobetonovou konstrukci domu, jelikož dochází ke korozi výztuže. To je nebezpečné, protože koroze oslabuje nosnou schopnost konstrukce. V extrémních případech může dojít až ke kolapsu konstrukce, což je vážný problém. (viz fotografie v příloze)

Zřetelný zdroj zatékání je přes bývalý vstup do kotelny v 1.pp, z vnější strany objektu, od ulice Ondříčkova. Místnost bývalé kotelny v 1. podzemním podlaží částečně přesahuje směrem do ulice Ondříčkova mimo půdorysné rozměry nadzemní části budovy. (viz příloha - výřez z půdorysu 1.pp na str.8). Při prováděné rekonstrukci, ukončené v roce 2020 nebyl tento vnější prostor projekčně řešen, tudíž nebyl v tomto místě pravděpodobně kontrolován stav hydroizolace proti vnikání vody do objektu. Nad tímto prostorem byla v rámci rekonstrukce provedena skladba Zelené střechy, bez jakékoliv návaznosti na takto dříve provedená hydroizolační opatření. K dispozici projektové dokumentace k rekonstrukci je pouze obecný „Vzorový detail provádění hydroizolace z PD“ (viz příloha str.9)

Zdroj zatékání je tedy přes nefunkční hydroizolaci, nejspíše v napojení vodorovné hydroizolace na svislou hydroizolaci spodní části budovy. Pravděpodobně vlivem dlouhodobého dilatování mezi stávajícím objektem a novou konstrukcí desky došlo k poškození hydroizolace.

Další možností je nedodržení a neprovedení řádné skladby tzv. Zelené střechy podle technologických předpisů. To zahrnuje použití vhodného typu materiálu hydroizolace, provedení drenážní vrstvy, separační geotextilie atd. tak, aby se zabránilo agresivnímu kořenovému systému proniknout do skladby střešní konstrukce a poškodit ji. (viz níže Výpis z Technické zprávy pro rekonstrukci objektů)

Výpis z Technické zprávy pro rekonstrukci objektů:

Hydroizolační souvrství podzemních garáží Nad stávající podzemní garáží ve vnitrobloku je navrženo nové hydroizolační souvrství, v obdobné skladbě jako je nyní stávající, upravené na spád 1% směrem do vnitrobloku, tj. všechny vrstvy až ke stávajícím dutinovým panelům tl. 250mm budou odstraněny, na panely bude provedena opravná vyrovnávací stěrka do tl. 15 mm, pojistná hydroizolace (modif. Asf. Pás s nosnou vložkou z polyester.rohože), spádové klíny z XPS tl. 20-200mm, celoplošně kotvené pásy 2x modifikovaný asfaltový pás s nosnou vložkou z polyesterové rohože, obousměrně vyztužené skleněnými vlákny. Na tuto hydroizolační vrstvu bude celoplošně položena asf.pás s aditivou proti prorůstání kořenů a dále separační netkaná geotextilie. Jako ochranná vrstva hydroizolace a zároveň hydroakumulační vrstva je navržena profilovaná novopová folie HDPE T20mm a separační netkaná geotextilie. Napojení hydroizolace na stávající hydroizolace bude provedeno dilatačně – možnost dodatečného sedání. Těsnost spodní stavby proti radonu není požadována, rozšířené vstupy interiéru nejsou spojeny s terénem. Izolační souvrství základových pásů rozšířených vstupů je navrženo z podkladního asfaltového modifikovaného pásu s výztuží ze skelné tkaniny (200g/m²), v kombinaci s vrchním pásem s výztuží ze skelné nebo polyesterové rohože, alternativně lze použít jeden modifikovaný pás. Hydroizolace bude plnoplošně natavena. Ochrana hydroizolace na vodorovné ploše bude provedena ochrannou 7 geotextilií plošné hmotnosti 300g/m² tl. 5mm. Na svislých plochách je hydroizolační vrstva ochráněna deskami XPS nebo EPS tl. 140 (180mm). Řešení hydroizolace musí respektovat

- b) Při rekognoskaci poruch na objektu Ondříčkova č. p. 385/35 bylo dále zjištěno zatékání vody přes železobetonovou konstrukci markýzi do osvětlení umístěného ze spodu markýzi. Do světla zatékalo, proto je osvětlení nyní odpojeno a nefunkční. Příčinou zatékání je průnik vody přes nefunkční hydroizolaci konstrukce markýzi. (viz fotografie v příloze)
 - c) Na objektu Ondříčkova č.p.391/37 nebyly zjištěny žádné závažné vady.
2. Závěr - návrh řešení odstranění vad
- a) K přesnému určení příčiny zatékání a následné opravě hydroizolace vstupu do bývalé kotelny v 1.pp objektu Ondříčkova č. p. 385/35 je nutné provést odstranění horních vegetačních vrstev nad tímto zakrytým vstupem. Odstranění a obnovení sadových úprav před jižním vstupem do Ondříčkova 385/35 v tomto prostoru bývalého vstupu do kotelny a následná oprava hydroizolace bude finančně nákladné. V každém případě se jedná o neodkladné řešení, aby v budoucnu nedošlo ke kolapsu železobetonové konstrukce stavby.
 - b) oprava hydroizolace přístřešku nad vstupem z ulice Ondříčkova č. p. 385/35

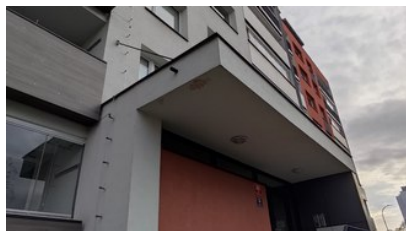
V Praze 9.5.2024

Ing. Radim Jiskra
Autorizovaný technik ČKAIT

Přílohy:

1. orientační fotografie str. 3 – str.7 (v maximálním rozlišení na CD, v digitální podobě)
(Na příslušný obrázek označený v Excel tabulce je možné v digitální podobě kliknout a otevřít ho v maximálním zvětšení. Pozn: pro otevření tzv. „Hypertextového odkazu“ v digitální podobě je nutné mít vždy pohromadě „fotky velké“ a excelovou tabulku „výstup“ na jednom místě uložště)
2. skica a výřez z PP místa zatečení na str. 8
3. vzorový detail provádění hydroizolace z PD str. 9
4. na CD uložené: soubor Excel „výstup“ a soubor fotografií „fotky velké“

SVJ Ondříčkova_jih markýza



1 markýza Ondříčkova 35 -zatékání do osvětlení



2 markýza Ondříčkova 35 -zatékání do osvětlení



3 markýza Ondříčkova 35 -zatékání do osvětlení



4 markýza Ondříčkova 35 -zatékání do osvětlení



5 markýza Ondříčkova 35 -zatékání do osvětlení



6 markýza Ondříčkova 35 -pohled na hydroizolaci



7 markýza Ondříčkova 35 -pohled na hydroizolaci

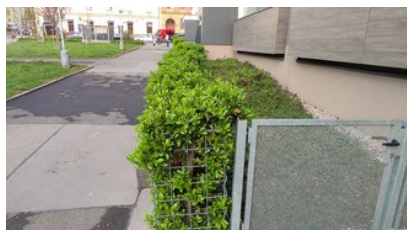
SVJ Ondříčkova_jih ulice



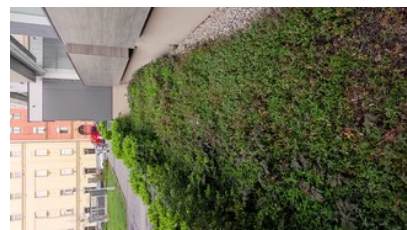
1 ilustrační foto domů SVJ Ondříčkova 35, 37



2 prostor nad původním vstupem do kotelny



3 prostor nad původním vstupem do kotelny



4 prostor nad původním vstupem do kotelny



5 prostor nad původním vstupem do kotelny

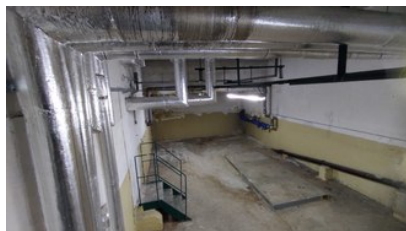


6 prostor nad původním vstupem do kotelny

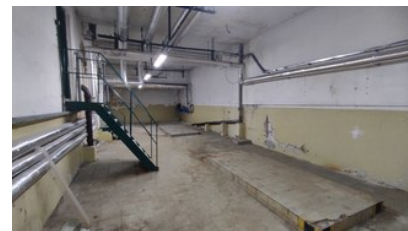


7 prostor nad původním vstupem do kotelny

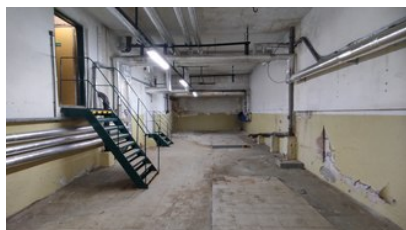
SVJ Ondříčkova_kotelna jih



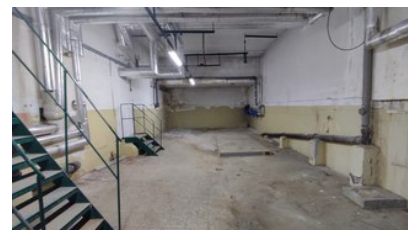
1 ilustrační foto původní kotelny, pohled k ulici Ondříčkova



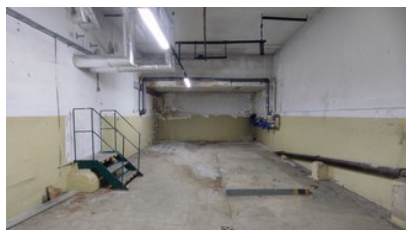
2 ilustrační foto původní kotelny, pohled k ulici Ondříčkova



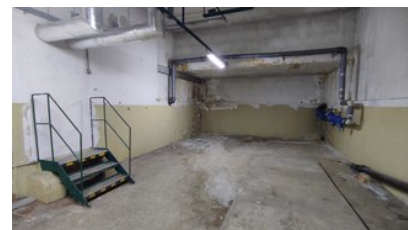
3 ilustrační foto původní kotelny, pohled k ulici Ondříčkova



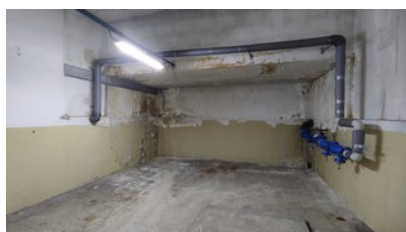
4 ilustrační foto původní kotelny, pohled k ulici Ondříčkova



5 detail zatékání do konstrukce



6 detail zatékání do konstrukce



7 detail zatékání do konstrukce



8 detail zatékání do konstrukce



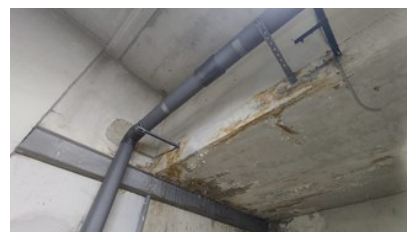
9 detail zatékání do konstrukce



10 detail zatékání do konstrukce



11 detail zatékání do konstrukce



12 detail zatékání do konstrukce



13 detail zatékání do konstrukce



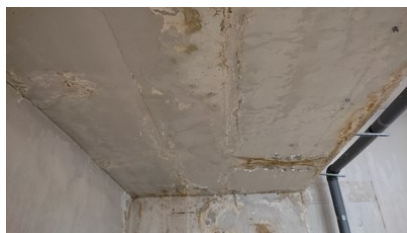
14 detail zatékání do konstrukce



15 detail zatékání do konstrukce



16 detail zatékání do konstrukce



17 detail zatékání do konstrukce



18 detail zatékání do konstrukce



19 detail zatékání do konstrukce

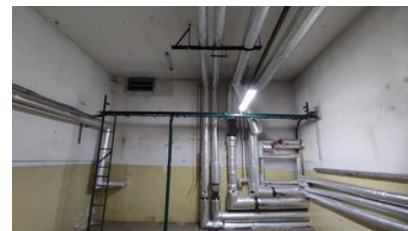


20 detail zatékání do konstrukce

SVJ Ondříčkova_kotelna sever



1 ilustrační foto původní kotelny, pohled směrem do dvorní části



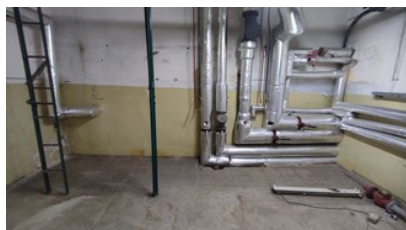
2 ilustrační foto původní kotelny, pohled směrem do dvorní části



3 ilustrační foto původní kotelny, pohled směrem do dvorní části



4 ilustrační foto původní kotelny, pohled směrem do dvorní části



5 ilustrační foto původní kotelny, pohled směrem do dvorní části

Vzorový detail provádění hydroizolace z PD

