

Odborný posudek k vybraným částem  
výrobního areálu  
Tovární 417 Cvikov

Místo: Tovární 417 , Cvikov ,471 54

Investor: SANS SOUCI, s.r.o  
Řeznická 656/14,  
Nové Město, 11000 Praha 1

Vypracoval: Kříž Pavel

Datum: 06/2018

**Pavel Kříž**  
projektová činnost  
ve výstavbě  
Rochov 54, Úštěk 411 45  
IČO 615 20 900



<b>Zpracovatel</b>	:	Kříž Pavel Projektová činnost ve výstavbě Rochov 67 , 411 45 Úštěk IČO 615 20 900
<b>Zadavatel</b>	:	SANS SOUCI, s.r.o Řeznická 656/14, Nové Město, 11000 Praha 1
<b>Název stavby</b>	:	<b>Areál bývalé firmy Grafostroj Cvikov</b>
<b>Účel posouzení</b>	:	Odstranění vybraných částí před celkovou revitalizací areálu
<b>Místo stavby</b>	:	Tovární 417 , Cvikov ,471 54
<b>Parcelní čísla pozemků</b>	:	kú Cvikov II st.p.794/1 - zastav.plocha a nádvoří st.p.794/2 - zastav.plocha a nádvoří

**Účel posudku :** posudek má za účel posoudit současný stav a využitelnost vybraných částí , určených k odstranění ještě před započítím celkové revitalizace areálu výrobního závodu .

K orientaci a značení vybraných částí objektu je využíván schematický nákres dodaný objednavatelem posouzení . Zněj je také převzatý způsob číslování objektů .

## 1. Objekt D1.2

Jedná se o menší jednopodlažní objekt ,který se nachází na vnitřním uzavřeném nádvoří továrny. V minulosti byl vybudován patrně k umístění menší části technologického zařízení ,jako třeba místnost pro kompresor nebo čerpadlo .

V dnešní době je to na první pohled přílepek k hlavní budově ,nikterak na ní dispozičně nenavazující a proto i pro moderní chod závodu nevyhovující .Proto se ho nový majitel rozhodl odstranit a zvětšit si tak prostor na vnitřním nádvoří .

Z materiálových charakteristik objektu se dá uvést ,že objekt byl zbudován z cihel pálených plných tloušťky 300 a 150 mm .Střecha je pultová s pobitím prkny a je kryta plechovou falcovanou krytinou .Výplně otvorů jsou luxferová okna a plechové dveře .

**Závěr :** Po provedeném detailním stavebně-technickém průzkumu vyšlo najevo, že budova je ve špatném technickém stavu a její rekonstrukce je nákladná a technicky náročná na provedení. Hodnota revitalizace budovy výrazně převyšuje její hodnotu vč. hodnoty pro budoucí využití. Demolice objektu není nikterak problematická. Odstraněním objektu se uvolní místo na vnitřním nádvoří .

## 2. Objekt E2

Jedná se o menší jednopodlažní objekt, který se nachází na vnitřním uzavřeném nádvoří továrny. Dle dostupných informací sloužil jako kotelna pro kotel na pevná paliva. Veškerá technologie kotelny byla odsud demontována a odvezena.

Objekt má obdélníkový půdorys a poměrně vysoké stěny. Zdivo přístavku je dosti nesourodé patrně vlivem častých úprav v minulosti .Pultová střecha má nevhodný spád směrem k hlavní budově a vytváří zde u její stěny úžlabí ,kde vzniká možnost zatékání ,v zimě hromadění sněhu a během roku se zde usazují nečistoty . Vzhledem k nestandardnímu tvaru je i objekt obtížně využitelný. Nutnost investic do oprav a nevyužitelnost k původnímu účelu (areál již nebude vytápěn kotlem na pevná paliva) je lepší objekt zbourat a tímto umožnit přístup z vnitřního nádvoří až k objektu F1.

Z materiálových charakteristik objektu se dá uvést, že objekt byl zbudován z cihel pálených plných tloušťky 300 a 150 mm. Střecha v současné době chybí a do objektu zatéká. Výplně otvorů jsou luxferová okna a plechové dveře.

**Závěr :** Po provedení detailním stavebně-technickém průzkumu vyšlo najevo, že budova je ve špatném technickém stavu vlivem povětrnostních podmínek a



špatné údržbě . Rekonstrukce je nákladná a technicky náročná na provedení. Hodnota revitalizace budovy výrazně převyšuje její hodnotu vč. hodnoty pro budoucí využití. A její zachování by v budoucnosti způsobovalo vysoké náklady na údržbu objektu.

### 3. Objekt F1

Jedná se o středně velký objekt, který se nachází v jihovýchodním rohu areálu. Skládá se ze dvou lodí z nichž jedna ke zastřešení dřevěnou vazbou a sedlovou střechou a druhá má střechu pultovou nesenou dřevěnými trámy. V části, kde byl objekt přestřešen sedlovou střechou zatékalo a vlivem povětrnosti došlo k znehodnocení trámů hnilobou. Vzhledem k atypičnosti nosné konstrukce střechy, je ekonomičtější odstranění celé sedlové části zastřešení a vzniklý prostor využít jako atrium. To po odstranění objektu E2 bude plynule navazovat na stávající vnitřní nádvoří.

Zbylá část objektu F1 s pultovou střechou bude zachována a bude sloužit novému účelu. Vzniklé atrium se vydláždí zámkovou dlažbou a bude sem zavedena dešťová kanalizace.

Z materiálových charakteristik objektu se dá uvést, že objekt byl zbudován z cihel pálených plných tloušťky 300 a 150 mm. Částečně zřícená střecha je tvořena ocelovými vazníky s pobitím a krytinou z falcovaného plechu.

**Závěr :** provedením detailní stavebně-technického průzkumu jsme zjistili, že krov střechy je ve špatném technickém stavu a jeho rekonstrukce je nákladná a technicky náročná na provedení. Náklady na revitalizaci střechy převyšují hodnotu celého prostoru vč. hodnoty pro budoucí využití.

Svislé konstrukce přiléhající k nebouraným částem areálu zůstanou zachovány. Nemění se ráz objektu a tím bude vytvořena další venkovní plocha. Zároveň se tím zlepší pohyb mezi jednotlivými částmi areálu, přiléhajících k vnitřnímu nádvoří .

### 4. Vrátnice

Objekt vrátnice byl zbudován v poměrně nedávné době vzhledem ke celkovému stáří areálu. Jeho účelem bylo umožnit přístup zaměstnanců do areálu továrny z přilehlého parkoviště. Tento objekt je ve špatném technickém stavu. Po průzkumu kanalizačního systému bylo zjištěna výduť pod podlahou tohoto objektu. Tímto hrozí propadnutí podlah v celém objektu.

Objekt navíc stojí na trasách dešťových kanalizací vedoucích podél severozápadní stěny výrobní haly. Tyto budou muset projít celkovou

rekonstrukcí z důvodu nefunkčnosti. V souvislosti s těmito pracemi by objekt vrátnice musel být z velké části podkopán, čím by se narušila jeho statika. Do objektu také zatéká střechou a tato závada se již podepsala na jeho stabilitě. Venku a vevnitř jsou vidět praskliny značící poruchy zdiva. Ve venkovním pohledu střechy je vidět obnažená výztuž.

Z materiálových charakteristik objektu se dá uvést, že objekt byl zbudován z cihel pálených plných, tloušťky 300 a 150 mm. Konstrukce střechy je betonová monolitická a krytina je z trapézového plechu.

**Závěr :** Po detailním provedení průzkumu kanalizace a stavebně-technickém průzkumu vyšlo najevo, že budova je ve špatném technickém stavu a její rekonstrukce je nákladná a technicky náročná na provedení. Z důvodu nefunkčního kanalizačního systému došlo k vymletí dutin pod objektem. Náklady na revitalizaci budovy výrazně převyšuje její hodnotu vč. hodnoty pro budoucí využití. Demolice objektu není nikterak problematická. A umožní jednodušší opravu dešťové kanalizace podél celého objektu a nenatahování vlhkosti do zdiva administrativní budovy a zlevní investice do budoucí injecktáže objektu.

V Rochově 12.6.2018

Pavel Kříž

Expedice, 2 osoby