

Místo stavby: MÚ Luby, nám. 5 května, p.č. 164, 351 37 Luby, st.p.č. 197 v k.ú. Luby I
Druh stavby: Občanská vybavenost
Investor: Město Luby, nám. 5 května 164, 351 37 Luby
IČ: 002 54 053
Stavební úřad: Městský úřad Luby
Stupeň PD: pro stavební povolení a provedení stavby

Specifikace rizik a možných příčin navýšení rozsahu prací při realizaci stavby

MÚ Luby boční vstup a vestavba výtahu
nám. 5 května, p.č. 164, 351 37 Luby, st.p.č. 197 v k.ú. Luby I

Datum: květen 2024

Možné předpokládané vícenáklady během realizace stavby

Bourání:

Při bouracích pracích ve stěnách a v podlahách je možné, že dojde k objevení stávajících či minulých rozvodů, které nejsou rušeny a nahrazeny novými, přičemž bude nutné tyto stávající rozvody zachovat. Z těchto důvodů doporučuji uvažovat finanční rezervu na případné nutné přeložky vyplývající z bouracích prací.

Bourání pro nové instalace je uvažováno ve stěnách z keramických, nebo pórobetonových materiálů. Je možné, že po zahájení stavebních prací bude zjištěno, že stěny jsou ze železobetonu či betonu nebo kamenů. V tomto případě by byla provedena předstěna ze SDK, což je možný vícenáklad.

Bourání pro novou šachtu je uvažováno obvyklou podlahovou skladbou a dále i základovou zeminou běžně rozpojitelnou. Je možné, že po zahájení výkopových prací bude zjištěno, že základová zemina je původní fylitová břidlice v různém narušeném či nenarušeném stavu. V tomto případě by bylo provedeno vytěžení břidlice do potřebné hloubky pro výtahovou šachtu, což je možný vícenáklad. Dále je běžným úkazem při kopání v narušeném fylitovém prostředí je přítomnost prosakující vody. Řešení ovšem musí být až po odhalení skutečné geologické skladby. Toto riziko je možné i při výkopech pro venkovní schodiště či vertikální plošinu.

V rozpočtu to je možný vícenáklad.

Budova byla z původního stavu stavebně adaptována a dnes není zřejmé, které konstrukce jsou původní, a které jsou doplněné. Je možné, že některé překlady mohou být dřevěné a při jeho opětovném využití nebudou vhodné.

Přilehlé nosné vnitřní stěny k výtahové šachtě jsou vždy stavěny tak, že dole jsou nejširší a směrem nahoru se po šířce cihly zužují. Schodišťová a vnitřní chodbová stěna jsou cca 30cm a do 3.NP a měly by v patrech na sebe svisle navazovat, ovšem jejich založení bude pravděpodobně širší o 10cm. To bude v místě šachty ubouráno. Jakékoliv jiné řešení bude vícenáklad.

Nové stěny budou nově založeny na ŽB desce a budou po patrech podepírat stávající zkrácené dřevěné trámy, ocelové překlady zároveň vynesou stavební otvory. V úrovni stropu budou zhlaví trámů v podbetovaných kapsách. Příčně orientovaná stěna bude vždy svoji šířkou ubírat ze šířky přilehlé nově vytvořené chodbové části místnosti. Předpokladem je využití pevnosti vápenopískových cihel a jejich vyhovující stavební šířky. V případě jiných možných okolností, je toto řešení možná nerealizovatelné a je nutné s předstihem od založení mít ověřené tyto předpoklady. V případě jiných okolností bude nastávající řešení vícenáklad.

Vzhledem k tomu, že stavební činnost bude probíhat v prostoru stávajícího objektu MÚ, je potřeba uvažovat s finančními prostředky, které budou použity na zvýšený úklid, provedení dočasných oddělovacích stěn, osazení plachet, ochrany stávajícího povrchu podlahy na přístupových cestách, vlhčení pro minimalizaci prašnosti při bourání, atd.

Omítky a obklady stěn:

V rámci zpracování PD byla provedena namátková kontrola svislosti stěn se závěrem, že tyto svislosti neodpovídají třídě rovinnosti dle ČSN EN 13914-2. Z tohoto důvodu bylo v PD uvažováno s částečným broušením omítek či lokálním vyrovnáním.

Je možné, že drobná nerovnost nebude mít vliv na další použití a její tolerance je na místě. Ovšem při další návaznosti může být rovinnost vyžadovaná a v tomto případě může být potřeba broušení povrchu či jeho odstranění. Bude posouzeno lokálně při konkrétním řešení. Obecně platí, že je vyžadováno 2mm/2m lati.

Dále je pak v PD uvažováno, že 10% omítek je nesoudržných s podkladem, tudíž bude tato omítky otlučena a provedena nová. Tento rozsah je odhadnut a nejspíše bude ve výsledku jako rezerva.

Doporučuji dodavateli stavby při zpracování nabídkové ceny provést vlastní měření rovinnosti stěn a z tohoto výsledku určit i rozsah, provedení a množství omítek.

Podlahy:

Po odstranění zátěžového koberce, lina či dlažby je v PD uvažování se zbroušením zbytků lepidla či malty v tl. 5 mm. Dále pak je uvažováno s provedením samonivelační stěrky v tl. 20 mm. Je to otázka, do jaké míry bude potřeba provádět tuto stěrku, proto doporučuji podle přesného zaměření na stavbě ji ponechat anebo odečíst jako rezervu.

Nátěry:

Veškeré zabudované ocelové překladu, které se budou moci použít, budou natřeny min. 1x základním antikorozním nátěrem. Nelze říci, o jaký počet se bude jednat. A vlastně, vědět, že budou ocelové. V případě výskytu dřevěných trámů, tak ty budou zaměněny za ocelové překlady.

Dilatace:

Dilatace bude provedena mezi novým schodištěm a kamennou stěnou pomocí oddělením. Aby se tyto dvě rozdílné konstrukce navzájem neovlivňovaly.

Odpady:

Vzhledem k tomu, že stavba byla provedena v době, kdy byly používány výrobky s obsahem azbestu (kanalizační potrubí, podhledové desky stěny atd.) Při prohlídce a zaměřování tyto materiály nebyly objeveny a v PD s ním není uvažováno. Nelze vyloučit riziko. A je možné, že i v této stavbě budou objeveny skryté konstrukce z azbestu. V případě zjištění těchto prvků bude přijato následné opatření bezpečné demontáže, ukládání a odvoz na skládku nebezpečného odpadu.

Prostupy požárními úseky:

ELEKTRO v rámci zpracování zaměření stávajícího stavu a PD nebyly zjištěny prostupy elektro mezi požárními úseky, které by vyžadovaly požární utěsnění max. E45. Nelze však vyloučit, že po zahájení stavby a odkrytí stávajících rozvodů, nebude objevena elektroinstalace, která bude vyžadovat požární těsnění.

ZTI v rámci zdravotnických instalací je možné, že po vybourání stávajících rozvodů bude objeven ZTI rozvod, který bude muset být přeložen či zabezpečen tak, aby nebyla narušena požární bezpečnost.

Dále pak může být zjištěno po zahájení prací na rozvodech ZTI, že nelze uzavřít dílčí větev tak, aby mohlo dojít k výměně či napojení na tyto rozvody. V souvislosti s tímto zjištěním je možné, že dojde ke zvýšení rozsahu provedení potřebných prací (výměna armatur, uzávěrů atd) Stejně tak se mohou vyskytnout práce, které nebyly uvažovány. Vzhledem k těmto možnostem, doporučuji počítat s finanční rezervou na nepředvídané práce.

TOPENÍ Po zahájení prací na rozvodech topení může být zjištěno, že nelze uzavřít dílčí větev tak, aby mohlo dojít k výměně či napojení na tyto rozvody. U stávajících termoregulačních hlavice se předpokládá jejich zpětná demontáž. Nebudou - li očekávaném technickém stavu, budou zaměněny za komplet nové tj. dvouregulační uzavírací ventil DN15 včetně termostatické hlavice. V souvislosti s tímto zjištěním je možné, že dojde ke zvýšení rozsahu provedení potřebných prací (výměna armatur, uzávěrů atd)

Celkově lze konstatovat, že se jedná o objekt, který je v této podobě min 100 let starý, a který prošel různými opravami a rekonstrukcemi. Při zásahu do stávajících instalací může objem prací spojených se zřízením nových instalací přesahovat běžně rozpočtované řešení. Jedná se především o různé opravy, výměny stávajících tras, které jsou na hranici životnosti, prostupy drážky atd.

Dále pak je možné, vzhledem k tomu, že se jedná o stavební práce ve využívaném objektu, že zásobovací práce nebudou probíhat nejkratší cestou, ale cestou, která je z hlediska provozu či čistoty nejvýhodnější pro uživatele, takže může být delší.

Ostatní:

Zadání PD řeší jako jeden na sebe navazující celek, ovšem rozpočet byl sestaven na dvě etapy na etapu 1. Nového bočního vstupu vertikální plošinou a úpravu elektroinstalace a etapu 2. Vestavbu výtahu s vestavbou bezbariérové toalety se zbytkem výměny či úpravy elektroinstalace. Je možné, že se nepodařilo v rozpočtu podchytit všechny na sebe navazující výměny. Bude řešeno v předstihu na kontrolním dnu při realizaci stavby.

květen 2024, Cheb
Ing. Jiří Benda