

DOMAŽELICE, č. p. 123

BYTY PRO SENIORY

rekonstrukce a stavební úpravy stávajícího objektu

1. Charakter stavby a poloha v území

Stávající objekt č.p. 123 určený pro rekonstrukci a přestavbu sloužil koncem minulého století jako ubytovna sezónních pracovníků.

Byl postaven v technologii montovaného systému „Okál“ - dvě nadzemní podlaží nad zděným suterénem.

Objekt je situován na severozápadním okraji obce - stavební parcela objektu p. č. 406 (zastavěná plocha a nádvoří) a okolní přilehlý pozemek p.č. 403/3 (trvalý travní porost) . Obslužnost objektu je zajištěna ze stávající místní komunikace před severním průčelím.

Objekt je ve svahu třípodlažní podsklepený o dvou nadzemních podlažích. Je podsklepený (zapuštěný pod terén) směrem k severu a má otevřený suterén směrem k jihu. Nejnižší podlaží tvoří suterén s technickým zázemím a prostorem jídelny s orientací k jihu.

Horní dvě montovaná podlaží jsou řešena pro ubytování v malometrážních bytech.

Pozemek je poměrně svažité k jihu. Řešený objekt má svou podélnou osu orientovanou směrem východ-západ. Nelze proto zachovat jeho dosavadní vnitřní členění středovou chodbou. K severu orientované byty by nebyly vůbec prosluněny.

2. Koncepce ÚPO (územního plánu) v daném území

Podle stávajícího ÚPO leží dotyčný objekt (č.p. 123), parc.č.406 ve stabilizovaných plochách BH – plochy hromadného bydlení, což nevylučuje existenci přestavitelných bytů pro seniory.

3. Cíl a koncepce nového návrhu stavby .

Při řešení návrhu byly zřejmé dva cíle – kapacitně a účelně „zaplnit“ objekt vyhovujícími byty a zároveň zlepšit vizuální a objemový charakter stávajícího objektu.

Bylo třeba přemístit hlavní chodbu jako vnitřní komunikační trasu k severnímu průčelí objektu a nové kapacitní byty umístit ke slunné straně podélného jižního průčelí.

V objektu takto vznikne 8 prostorných jednopokojových bytů s novým balkonem a dva dvoupokojové byty bez balkonu vždy do 50 m² podlahové plochy včetně zmiňovaných balkonů a přilehlých komor.

Ergonomie interiérových prostorů i stavebních parametry splňují požadavek přestavitelných bytů a tedy i předpisy pro bydlení osob s omezenou schopností pohybu a orientace.

4. Dispoziční řešení.

Objekt, postavený pravděpodobně v 70. letech minulého století, je stavebně řešen jako dvoupodlažní montovaný se zděným suterénním patrem. Suterén krom technického zázemí je tvořen větším prostorem jídelny a výdejny..

Dvě nadzemní podlaží byly využívány pro ubytování v malometrážních bytech.

V návrhu je využito stávajícího vstupního prostoru 1.NP. Stávající schodiště bude přebudováno z důvodu vytvoření proporcí podle stávajících norem pro obytné budovy ,ale bude ponecháno ve stejném místě. Venkovní vstupní podesta bude přestřešena novou stříškou a vybudována tak,aby svými rozměry vyhovovala pohybu tělesně postižených osob od venkovní vertikální plošiny ke vstupu do budovy. Požadavek výtahu pro OTP (osoby tělesně postižené) je splněn přístavěním výtahové šachty k severnímu průčelí v návaznosti na vstupní vestibul. Výtah pak v každém patře navazuje na společnou halu a je sveden až do suterénu.

Suterén není důsledně přeřešen,ale při využití prostoru stávající jídelny jako společenské místnosti s jídelnou, klubovnou případně minitělocvičnou , je ve studii navržen sjezd výtahu až sem.

Z této úrovně 1.PP pak lze projít k obnaženému jižnímu průčelí , kde jsou využity stávající ocelové sloupky samonosných balkonů jako kryté přístřešky pro možné letní posezení ve stínu . Na ně pak navazuje nová dřevěná pergola, která prostor nejen zpříjemní ,ale i esteticky pozvedne. Vzniká zde jakási společenská plocha venkovních setkání, kde samozřejmostí a její součástí by měla být zahradní zeleň.

Ve stávajících nadzemních podlažích je navrženo zmiňovaných 10 bytů. V 1.NP jsou 4 jednopokojové a 1 dvoupokojový byt. Podlaží 2.NP je řešeno shodně.

Každý jednopokojový byt má prostorný balkon vyhovující pobytu bydlících občanů se sníženou schopností pohybu, tedy na vozíku . Z důvodu dodržení plochy bytu do 50 m² tak, aby výměra velikosti pokoje i koupelny byla dostatečná a splňovala požadavky pro užívání OTP , nemohly být u dvoupokojových bytů řešeny balkony.

Součástí vstupních prostor je větší hala s možností umístění posezení nebo stálé recepce popřípadě malé kanceláře. Ve 2.NP může prostorný interiér haly sloužit jako společenský prostor setkávání seniorů vybavený sedacím nábytkem i se stolem.

Objekt je zastřešen nízkou sedlovou střechou s nárožní valbou na kratších průčelích.

Z důvodu montované technologie objektu a náročnosti změny dispozice je nutné veškeré odstranění stávajících konstrukcí a jejich nahrazení (vyplývající z platných norem) konzultovat se statikem specialistou, který určí místa pro sondy pod opláštěním přímo na místě.

Důležitým zásahem pro úspěšnost návrhu kromě řešení dispozičních parametrů je snížení parapetu okenních otvorů v obytných místnostech na výšku 60cm od podlahy, což odpovídá požadavkům pro bydlení OTP stanovených ve vyhl. 398/2009 Sb.

5. Architektonický výraz fasád.

Stávající fasády objektu mají poměrně fádni klasický bytovkový výraz.

Jižní podélnou fasádu v návrhu oživují nové konstrukce osmi balkonů. Jedná se o ocelovou lehkou konstrukci tvořenou převážně žárově zinkovanou samonosnou konstrukcí – sloupky a nosníky balkonových podest . Tyto jsou doplněny dřevěnými nenosnými prvky (madlo a pergola na balkoně v 1.NP) a pletivem tvořícím výplně zábradlí balkonů. Podlaha balkonů je navržena z dřevoplastových podlahových palubek. V přízemí jsou na ocelové sloupky konstrukce balkonů osazeny dřevěné vodorovné prvky pergoly kotvené z jedné strany do ocelových sloupků a z druhé do dřevěných okrasných sloupků . Je tak vytvořeno předsazené loubí pro venkovní pobyt bydlících seniorů, ale i k jihu obnažený poměrně vysoký suterén dostává zajímavější polidštěný výraz.

Ze strany severní je veden hlavní vstup od komunikace do objektu – hlavní průčelí . To je „oživeno“ pouze předsazenou „věží“ výtahové šachty a novým schodištěm s přestřešením. Fasáda získává přívětivější výraz barevnými lemy kolem okenních otvorů . Na bílé fasádě se střídá kombinace červené, šedé, béžové a žluté. I když je barev více, bílý podklad fasády zaručuje serióznost a eleganci. Suterénní část ze severu i jihu je navržena v neutrálním šedém odstínu.

6. Doprava v klidu a plochy pro pěší.

Místa k odstavení automobilů pro ubytované jsou navržena přímo před severním vstupním průčelím na stávající dostatečně velké zpevněné ploše .

Nezpevněnou a jinak nevyužívanou plochu před vstupním průčelím i pozemek k jihu je důležité ozelenit travnatými záhony i keřovitou zelení a vytvořit tak parkově upravený prostor s mobiliářem pro bydlící i návštěvníky a tím příležitost volnočasových aktivit poblíž objektu.

Před objektem je na stávající zpevněné ploše navrženo celkem 5 parkovacích stání (z toho 1 pro OTP).

6. Základní kapacity objektu

Počet obytných buněk	:	10
Počet parkovacích stání	:	5
z toho pro OTP	:	1

Užitná plocha bytů (vč. Komor a balkonů)

byt B/1	:	49,9 m ²
byt B/2	:	44,2 m ²
byt B/3	:	43,7 m ²
byt B/4	:	45,3 m ²
byt B/5	:	45,2 m ²
byt B/6	:	49,9 m ²
byt B/7	:	44,2 m ²
byt B/8	:	43,7 m ²
byt B/9	:	45,3 m ²
byt B/10	:	45,2 m ²

Užitná plocha ostatních prostor

1NP	:	96,60 m ²
2NP	:	96,90 m ²

7. Závěr

Studie dispozičně vyřešila umístění 10 bytů pro seniory do stávajícího ubytovacího objektu.

S ohledem na poměrně složité a rozsáhlé stavební zásahy do objektu (zrušení a náhrada stávajících konstrukcí pro zajištění normových požadavků) vycházejí propočtové náklady na jeden byt relativně vysoké (pokud nepočítáme úpravy na suterén) - cca 1 200 000,- Kč (přitom vlastní úprava jednotlivých podlaží na byty je cca 880 000,- Kč/1 byt).

Náklady jsou tak podle našich skutečností prakticky srovnatelné s náklady na novostavbu s obdobnými byty.

Je tedy na zvážení investora, zda neprovést odstranění nadzemní části stavby (OKAL) a na zděném suterénu nepostavit v tradiční zděné technologii dvě ubytovací podlaží domu pro seniory (se zachováním navržené dispozice). Samozřejmě by v tomto případě bylo nutné započítat náklady na bourání objektu, ale ty by zřejmě vyrovnaly náklady na výměnu stávajících konstrukcí.

Při rozhodování nelze opomenout ani stav stávajících konstrukcí a instalací, který nebylo možno v rámci studie podrobně postihnout a který může vyvolat další náklady. S tím je spojena i nutná údržba, kterou bude potřeba provádět v kratším časovém horizontu než v případě novostavby.

PROPOČET NÁKLADŮ
BYTY PRO SENIORY DOMAŽELICE (bez vybavení nábytkem)

1/ SUTERÉN (1PP)	367 m ² x 3,7m = 1 358 m ³	4 000 000,- Kč
2/ PERGOLA (1PP) + BALKONY		900 000,- Kč
3/ 1.NP		
BUDOVA	367 m ² x 2,80 m = 1 028 m ³	4 500 000,- Kč
ZÍDKY, VSTUP. SCHODY, PLOŠINA		300 000,- Kč
4/ 2.NP		
BUDOVA	367 m ² x 2,6 m = 954 m ³	4 300 000,- Kč
5/ OPRAVA STŘECHY	1 200 m ³	800 000,- Kč
6/ VÝTAH S VÍŽKOU		1 000 000,- Kč
7./ PARKOVACÍ STÁNÍ		100 000,- Kč
Rezerva 10%		1 600 000,- Kč
CELKEM bez DPH (15%)		17 500 000,- Kč

Vypracoval:

Ing. arch. M. Širná
Ing. J. Bránský
Abrás – projektový ateliér s.r.o.

Blansko, 15.1.2018