



Dispoziční studie Bratislavská 26 / průvodní zpráva

zadavatel: Statutární město Brno, Městská část Brno-střed

červen 2016

Zadání

Úkolem studie je prověření funkčního využití objektu s důrazem na zachování stávající obytné kapacity. Nedávné investice (fasády a okna) mají být maximálně respektovány. Stavba bude připojena na horkovod výměníkem v 1pp. Součástí úkolu je navržení výtahu a zohlednění parkování.

Současný stav

Objekt tvoří uliční (4 podlaží + půda, sklep) a dvorní křídlo (2 podlaží + půda, sklep) s mezilehlým schodištěm orientovaným příčně k fasádám. Mezilehlé schodiště obsluhuje pouze uliční křídlo, pro vertikální komunikaci ve dvorním křídle se užívá další schodiště s podkovovitým půdorysem.

Stavba má zachovalou uliční (západní) fasádu s architektonickými články a tvaroslovím typickým pro 19. stol. Další hodnotnou fasádou je (opět) západní fasáda dvorního křídla. Ostatní prvky fasády jsou bez členění. V přístupové chodbě v 1np jsou zdi členěny profilací, na dílčích místech v půdorysu jsou zachovány historické profilované dveře.

Stropy jsou dřevěné v různém stavu zachování. Místy jsou vodorovné konstrukce zcela probořeny (dvorní křídlo). Strop sklepů tvoří ploché klenby do ocelových nosníků, nebo masivních oblouků, podpírajících příčky. Obloukové prvky jsou použity také různě v půdorysu celé stavby.

V nedávném období byly opraveny fasády (světle žlutý nátěr na vápenné omítce) a dosti nevhodně vyměněny okna (bílý plast). Tepelné ztráty redukovány dále nebyly (tj. ploché fasády zůstaly nezatepleny).

V 1 np se nachází obchodní plocha, přístupná z ulice a zabírající polovinu plochy uličního křídla. Zbytek objektu je věnován buďto bytům, nebo plochám nezjištěného charakteru.

Stav dispozic odpovídá době vzniku a absolutně nevyhovuje nárokům kladeným na současné bydlení. Technický stav objektu je špatný s výjimkou fasád. V nižších podlažích je problém s osvětlením, byty postrádají výhledy. Deviza dvorků není využita.

Studie je odevzdána variantně.

Navrhovaný stav - Varianta A

Vzhledem k zadání bylo možné řešit především dispozici, zásahy architektonické se tak odehrávají v omezené míře, přesto významně. Návrh směřuje k zajištění důstojného humánního prostředí v jinak dost handicapované výchozí pozici. Hlavním architektonickým vnějším motivem je prvek **střešní zahrady** nad dvorním křídlem a způsob umístění **vnějšího výtahu**. Střešní zahrada nahrazuje obyvatelům nedostatek volných ploch kolem stavby a eliminuje tento významný sociopatogenní faktor. Umístění proskleného výtahu spolu s dílčí úpravou hmoty mezilehlého jasněji definuje hmotovou skladbu objektu, vytváří výraznou figuru a posiluje u obyvatel pocit identity. Jsou navrženy nízkonákladové úpravy dvorů (horizontální i vertikální zeleň) a nové uliční vchody do pronajímatelných prostor, citlivější k historickému vzhledu fasády.

Stávající zónování objektu je upraveno a zpřehledněno. Veškeré byty se nově nachází až od 2 np výše, přízemí je věnováno společnému zázemí bytů a pronajímatelným plochám.

Je zcela změněn koncept vertikální komunikace. Veškeré byty jsou nově zpřístupněny pouze z mezilehlé schodišťové věže, schodiště uvnitř dvorního křídla je zrušeno, přestropeno a využito pro užité plochy. Výtah se umísťuje do východního dvora, přístupný je z podesty schodiště přes venkovní pavlač.

V 1pp je umístěno technické zázemí objektu a sklepní místnosti skladů pro jednotlivé byty. Chodba zpřístupňující sklepní kóje je prosvětlena šachtovým světlíkem a probouráním otvoru ve schodičtové stěně je docíleno zpřehlednění celkově ztísněného prostoru při vstupu do místností v 1pp.

V 1np uličního křídla se nachází vstup ve stávající poloze centrálním průchodem, 2 pronajímatelné prostory po stranách, zázemí bytového domu (kočárkárna, odpad, úklidová místnost). Západní obchodní plocha je navíc přístupná vedle ulice i z jižního dvora. Přes dvůr vede přístup do dvorního křídla, kde se nachází pronajímatelný klub, (nebo kancelářský prostor). Ten je možné díky dvoru a propojení na obchodní plochu pronajímat s touto obchodní plochou jako celek. **Zastřešení dvoru se nedoporučuje** kvůli udržení distance mezi byty ve 2np a prosvětlení dvorku na 1NP. Západní dvůr je nově výrazněji propojen s interiérem klubu a stává se jeho významnou devizou.

Od 2 np výše se nachází již pouze byty. V uličním křídle je zachován stávající rozsah třech bytových jednotek, ovšem s výrazně proměněným dispozičním řešením. Pro typické patro se navrhuje: 3+kk, 2+kk a 1+kk. Toto typické patro může být změněno na 2+kk, 2+kk a 1+kk změnou. Byt ve 2np dvorního traktu se navrhuje 4+kk (další pokoj vznikl začleněním prostoru stávajícího schodiště).

Vzhledem k bilanci automobilových stání je možné využít stávající podkroví pro byty, což se jeví vzhledem k účelu rekonstrukce (poskytnout kapacity pro bydlení) jako rozumné. Navrhuje se proto vybudování podkroví o skladbě 2 x byt 3+kk, event. ve variantní skladbě – viz dále varianta C. Vybudovat ubytovací kapacity (nebo je alespoň zahrnout do stavebního povolení) se nyní jeví výhodné právě z důvodů potřeby parkovacích stání: při pozdější realizaci by se ztratila výhodná výchozí pozice výpočtu, kterou současný stav skýtá.

Konstrukce a technologické řešení:

Stávající objekt má podélný konstrukční systém s dřevěnými stropy v nadzemních podlažích. Počítá se s úpravami v rozsahu nutném pro zajištění současného standardu bydlení. Uliční trakt uličního křídla zůstává konstrukčně v zásadě zachován. Ve dvorním traktu budou odstraněny příčky s výjimkou jediné a nově budou provedeny dle návrhu převážně z SDK (konkrétně bude stanoveno v dalších stupních projektové dokumentace). Veškeré násypy v podlahách budou odstraněny. Pokud nejsou kontaminovány, lze je částečně použít k navýšení nivelity jižního dvora. Tepelná izolace nadsklepních prostor bude provedena v nových podlahách.

Vodorovné konstrukce budou vyhodnoceny a adekvátně posíleny. Zcela nově bude vybudována vodorovná nosná konstrukce pod střešní zahradou (žb deska).

Technologické řešení je zřejmé z půdorysů, počítá s vybudováním svislých instalačních šachet. Pod stropem nad 1NP budou stoupací potrubí (studená voda, teplá voda, cirkulace, otopná voda, kanalizace) mírně polohově usměrněna aby se napojila na vhodné pozice v 1PP.

Stoupací potrubí VZT se uvažuje od 1.NP výše (jen pro větrání soc. zázemí; veškeré užitné prostory a sklepy budou větrány přirozeně). Pro odvod odpadního vzduchu budou využity mj. stávající komínová tělesa (vyfrézování a vyvločkování průduchů). Nejmenší svislá šachta (ve středové pozici) bude bez VZT stoupacího potrubí (to bude pro středový byt vedeno šachtou sousedního bytu). Pro připojení bytu v podkroví nebude tato středová šachta potřeba - stoupačky budou ukončeny v 4.NP; nad střechu bude vyvedeno pouze odvětrání kanalizace, které bude polohově usměrněno v podlaze. Z důvodu dispozičního uspořádání v podkroví bude nutno provést polohové uzpůsobení šachty západního bytu směrovým odskokem pod stropem nad 4.NP (v pohledu koupelny bytu 1+kk).

V. 1.PP je navržena technická místnost, v níž se uvažuje s umístěním výměňkové stanice horká/teplá otopná voda v rozměrech cca 600x600mm, zásobníkem TUV, rozdělovačem ÚT, příp. dalším zařízením ÚT. Menší místnost přístupná z kotelny je uvažována pro hlavní rozvaděč NN. Další menší místnost TZB se uvažuje jen pro servisní přístup k stoupačkám.

Pro využití 1.PP bude nutno snížit úroveň podlahy podlaží v nutné míře. V souvislosti s tím je možné, že bude nutno upravit základovou spáru objektu. Rozsah a způsob stavebních úprav je možné stanovit na základě stavebně technického průzkumu, který musí být proveden před započítáním práce na dalších projektových stupních.

Střešní zahrada:

Navrhuje se střešní zahrada v úrovni 3np. Její napojení na hlavní podestu schodiště zaručuje přístupnost starším a handicapovaným obyvatelům domu. Zahrada se navrhuje jako převážně extenzivní a počítá s umístěním 1 až 2 stromů v terénní modulaci nad nosnými stěnami. Zábradlí se navrhuje ocelové (základní barva 1) s výpletem z nerezové **bílé** sítě (např. Carlstahl).

DPS zahrne: projekt sadových úprav, řešení zábradlí, vše včetně detailů. Stropní/střešní deska se navrhuje s negativní nutou coby náhrada zrušeného prvku římsy, lemování bude v základní barvě 1.

Výtah a úpravy mezilehlého schodiště:

Navrhuje se prosklený výtah (prosklené všechny strany) s prosklenou kabinou s výhledem směrem k chladírenské věži teplárny. Výtah je zavětrován šikmými prvky (táhla), kovové prvky jsou natřeny na Základní barva 2. Zábradlí pavlačí se navrhuje ocelové (z.barva 2) s výpletem z nerezové **bílé** sítě (např. Carlstahl). Nově se navrhují výplně otvorů na pavlač (Základní barva 2).

Nově bude doplněna výška mezilehlého schodiště o cca 2,5m. Ve vrcholu schodiště se směrem k teplárnám navrhuje okno, přecházející do stropu, v bezrámovém provedení a bez členění!. Nově bude celá hmota schodiště natřena na Základní barvu 1 ve všech podlažích.

DPS zahrne: výkresovou dokumentaci výtahu vč. jeho opláštění, výkresovou dokumentaci zámečnických prvků, výkresová dokumentace čelního okna, vše včetně detailů.

Vstupy do obchodů:

Navrhuje se orámování vstupních dveří plechem tloušťky 5mm, lakovaným v z.barvě 1. V nadpraží bude zapuštěno osvětlovací těleso. Reklama obchodu je omezena na max. 2 slova provedena svislým polepem dveří ve fontu jednoduchého moderního vzhledu (značka nebo popis prodejny). Font je pro obě prodejny shodný a má shodnou barvu (z.barva 1). Výplň otvoru tvoří skleněné dveře v jednoduchém rámu v základní barvě 2. DPS zahrne: výkresovou dokumentaci portálu, řešení obnovy historického členění parteru fasády (bosáž).

Pavlač k bytu do dvorního traktu 2np:

Analogicky k předchozím prvkům. Bude dokumentováno v DPS.

Barevné řešení:

Základní barva 1: RAL 7037

Základní barva 2: RAL 7047

Řešení dvorků:

Betonová dlažba ze světlého betonu formátu cca 500x1000mm kladená na vazbu. Doplněno o nezpevněné plochy zahradních úprav (horizontální zeleň, popínavé rostliny přecházející na stěny).

Standard interiéru bytů:**Povrchové úpravy:**

Budou navrhovány:

- skleněné nebo keramické mozaiky (koupelny, WC, obklad za kuch. linkou)
- vnitřní omítky a stěrky
- povrch. úpravy pro SDK - stěrky
- příp. omyvatelné nátěry
- příp. další

ad Obklady:

V koupelnách vždy platí požadavek na návaznost h.h. obkladu na h.h. některé z konstrukcí dle situace (h.h. zárubně, příčky, niky apod.). Na stěnách bude skleněná čirá mozaika s bílým podbarvením o koordinačním rozměru 25x25mm a tloušťkou 4mm.

Nárožní lišty se navrhují nerez s kartáčovaným povrchem (nebo přírodní eloxovaný hliník) s rovnou plochou hranou (tj. ne čtvercový průřez).

Podlahy:

Podlahy budou navrhovány:

- povlakové,
- dřevěné,
- keram. dlažby
- příp. další

Veškeré podlahy v bytu budou výškově srovnány do jedné úrovně. Dveře se navrhují bez prahů (vyjma vstupních), na rozhraní podlah z rozdílných materiálů budou přechodové ploché nerezové (kartáčované) lišty

ad Podlahy povlakové:

Na vyrovnanou roznášecí vrstvu podlah bude přímo nalepeno:

podlahové kaučukové (alternat. PVC) pásy z přírodního nebo syntetického kaučuku Povrchová barva zcela homogenní "uni".

Lišty kolem stěn dřevěné ploché na výšku, výška 40mm, šířka 10mm, bílý nástřik v barvě stěn.

ad Podlahy dřevěné:

Podlaha z dubových vlýsů tl. 25mm ve skladbě do ryby, s vytmelenými sparami, vybroušena a ošetřena nátěrem tvrdého voskového oleje ve dvou vrstvách. Podle barevnosti vybroušeného povrchu rozhodne GP o povrchové úpravě:

ad Podlahy dlažba:

V koupelnách budou podlahy s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby se čtvercovým rozměrem (rozměr hrany max. 50-100mm pro suché plovoucí podlahy, rozměr hrany 600mm pro těžké plovoucí podlahy). Povrch v barvě uni, matný, důraz kladen na vizuální homogenost povrchu. Střep slinutý, nebo obdobně kvalitní technologie, barva bílá matná (pokud GP resp. osoba vykonávající autorský dohled neurčí jinak).

Spárořez svislých spar obkladu stěn bude navazovat na spárořez podlahy.

Podhledy:

V případě SDK podhledů: styk se stěnou bude řešen se stínovou drážkou 6mm po obvodu, v provedení dle technologického předpisu výrobce dodávaného SDK systému.

Nátěry stěn a stropů:

Bělost svrchní vrstvy minimálně 92% BaSO₄.

Dveře:

Veškeré dveře budou nově dodány. Vstupní dveře a vybrané bytové dveře budou mít tradiční obložkové zárubně a dvevní křídla dřevěná s fasetovou profilací dle historického vzoru (v PD jsou tyto dveře vyznačeny grafickou zkratkou v půdorysech). Barva nátěru zárubně i křídla bude bílá RAL 9016 (pokud GP resp. osoba vykonávající autorský dohled neurčí jinak)

Na vstupních dveřích bude nový dubový práh.

Revizní otvory a dvířka:

Dvířka v stěnách s keramickým/skleněným obkladem budou v provedení skryté do obkladu. Osazení bude respektovat spárořez obkladu.

Dvířka do podhledů - hliníkový nebo nerez rámeček, SDK výplň.

Kuchyňská linka:

Kuchyňská linka bude navržena ze standardních modulů šíře 300-600mm.

Spodní skříňky: Dvířka a sokl z desek na bázi dřeva opláštěných HPL vysokotlakým laminátem (hrana ABS, lesklá), vše barvy homogenní blízce žluté RAL 1018.

Horní skříňky: Dvířka z matného laminátu HPL (hrana ABS matná), vše barvy homogenní bílé RAL 9016.

Pracovní deska: deska na bázi dřeva tl. min. 38mm, opláštěná HPL vysokotlakým laminátem, hrana bez plastových krytek, se zaoblením styků ploch max. 3mm; žlutá RAL 1018

Záda jsou opatřena mozaikovým obkladem shodným s obkladem v koupelně, od výšky pracovní desky po výšku skříněk.

Styk pracovní desky a obkladu za k.l. bude zatmelen transparentním sanitárním vysoce odolným a pružným silikonem.

Součástí kuchyně bude dodávka nebo příprava pro varnou desku, troubu, myčku, mikrovlnnou troubu, digestoř

Digestoř: v jednoduchém ostrohranném tvaru, nerez kartáčovaný, odtah + recirkulace

pozn.: barevnost platí, pokud GP resp. osoba vykonávající autorský dohled neurčí jinak.

Varianta B:

Odchýlené řešení varianty B spočívá v jiném uspořádání typického patra, s menším zásahem do uličního traktu. Skladba bytů je shodná s variantou A, tj. 3kk + 2kk + 1kk, s možností změn dispozic napr. na 2kk + 2kk + 2kk.

Varianta C:

Odchýlené řešení varianty C spočívá v jiném uspořádání podkrovního podlaží. Skladba bytů je zde 3+kk, 1+kk, 1+kk. Toto řešení je na podkladu varianty A typického podlaží (dle uspořádání šachet). Pro variantu B typického podlaží nebyl návrh podkroví zpracován.

Předpoklady a požadavky na další postup:

- provedení stavebně technického průzkumu a statické posouzení zejm. vodorovných nosných konstrukcí a krovu, dále zjištění způsobu a hloubky založení objektu zejm. v 1.pp uličního traktu; vč. zjištění případných vad způsobených vlhkostí ve spodní stavbě

- fakultativně: provedení pasportu statiky stavby s ohledem na aktuálně prováděnou sousední novostavbu vícepodlažního Polyfunkčního domu Bratislavská

- fakultativně: zajištění organizační a ideové podpory pro žádanou programovou náplň využití podlaží 1.NP – může mít vliv na dopracování dispozičního a technického řešení pronajímatelných prostor.

- projektová dokumentace pro sloučené územní a stavební řízení, prováděná za průběžného autorského dohledu dle platné legislativy

- projektová dokumentace pro provedení stavby, prováděná za průběžného autorského dohledu dle platné legislativy

Závěrečná ustanovení.

Tato studie podléhá platnosti zákona 121/2000 Sb. Veškerá další navazující projektová dokumentace následně podléhá autorskému dohledu.

PD platí jako celek (textová i grafická část), případné nesrovnalosti je nutné řešit ihned po jejich zjištění se zhotovitelem PD. Nejedná se o prováděcí dokumentaci. Veškeré rozměry nutné ověřit na místě. Za funkčnost a bezpečnost instalovaných výrobků a materiálů zodpovídá dodavatel stavby.

Přílohy:

TABULKA UŽITNÝCH PLOCH

VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

V Brně, červen 2016.

Za konsorcium dle Smlouvy o sdružení č. 16-002-07



Ing.arch. Roman Strnad



Ing. et Ing.arch. Jan Vrbka