

# Studie Rekonstrukce Vilík

## A – Průvodní zpráva

### Identifikace stavby, základní údaje

Stávající objekt, ve kterém je provozována sociální služba Domov pro osoby se zdravotním postižením „Vilík“, umístěný v ulici Dragounská 931/38, situovaný na pozemkové parcele číslo 2064. Jedná se o samostatně stojící objekt s jedním pozemním podlažím částečně umístěným pod úrovní terénu (1. PP), dvěma nadzemními podlažními (1. NP, 2. NP) a obytným podkrovím (3. NP). Zastavěná plocha domu je 153 m<sup>2</sup>. Dům byl postaven v roce 1934 a částečně upravován v roce 1952 a v 90 letech minulého století. Dům není navržen pro bezbariérové užívání. Pohyb v objektu je přes málo prostorné a strmé schodiště. Části domu umístěné pod úrovní terénu v 1. PP jsou vlhké.

### Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území

Na pozemku se nachází objekt určený pro sociální službu. Stávající hygienické prostory jsou zastaralé a nevyhovující. Dále tak i stávající stavební výplně (dveře, okna) jsou nevyhovující z hlediska tepelných ztrát a hlukové izolace. Konstrukce střechy je dřevěná. V projektové fázi bude nutné posoudit její stav z hlediska statiky a požární bezpečnosti. Technická zařízení stavby (veškeré vnitřní instalace, rozvody vody, topení, kanalizace, elektroinstalace) jsou původní, zastaralé a dnes již nevyhovující. Místnost prádelny je z hlediska větrání, odhlučnění a špatného stavu odpadního potrubí také nevyhovující. Objekt není zateplen, vytápění objektu je pomocí dosluhujících plynových kotlů napojených na vytápění pomocí radiátorů.

### Údaje o provedených průzkumných pracích

V rámci pozemku a v objektu bylo provedeno místní šetření, formou pochůzky po pozemku a objektem a kolem něj. V rámci tohoto pochůzkového řízení byla vytvořena fotodokumentace, z které se vycházelo při návrhu studie.

Na základě předané dokumentace byl vytvořen model stávajícího stavu, který byl v objektu doměřen a upraven, dle stávajícího stavu.

V rámci návrhu probíhaly výrobní výbory, kde bylo postupně upřesňováno zadání studie.

V rámci objektu neproběhli, žádné invazivní sondy vycházelo pouze z toho, co bylo patrné a dostupné.

### Urbanistické a architektonické řešení

Rekonstrukce objektu „Vilík“ vyházel z požadavků na ekonomičnost následného provozu při optimalizaci investičních nákladů. Z tohoto vyplývají i prostorové a dispoziční změny v objektu. Vzhledem k tomu, že se jedná o objekt poměrně kvalitní architektury, který je svým charakterem kompaktní a dobře reprezentuje dobu vzniku, bylo domluveno, že se nebude měnit vzhled a působení objektu navenek. Z tohoto důvodu studie nepočítá se zateplením objektu a ani z jeho výraznou vizuální proměnou. Výjimku tvoří dostavba arkýře ve 2.NP z důvodu bezpečí klientů, která je navržena v duchu architektury stávajícího domu. Druhou výjimkou je přístavba výtahu ze severní strany, která je svým charakterem prosklené konstrukce s dřevěným laťovým obložením výrazným moderním prvkem v kontrastu se stávající architekturou objektu z důvodu, aby bylo snadno rozpoznatelné původní a nové

řešení. Okna v objektu budou opatřena žaluziovým venkovním systémem z důvodu většího soukromí klientů. Dalšími marginálními změnami na obálce budovy je doplnění střešních oken pro potřeby půdní vestavby a otočení původních vstupních dveří pro potřeby lepšího využití původního vstupního koridoru nově na kancelář pro pracovníky objektu Vilík.

Vnitřní dispozice byly upraveny, dle konzultací v rámci výrobních výborů následovně:

V 1.PP vstupní podlaží do objektu:

- Změna vstupu do objektu. Nově se vstupuje ze severní strany z boku, a ne východní strany od ulice. V důsledku této změny dojde i úpravě venkovního schodiště, respektive nové rampy, mezi vstupním podlažím a mezipodestou schodiště, odkud je nyní přístup na zahradu.
- Posun příčky a úprava dispozice u sociálního zázemí pro zaměstnance.
- Úprava kotelny, výměnou kotle za nový dojde k úspoře prostoru, a proto může v uspořené části vzniknout nová dílna pro údržbáře.
- Změna účelu užívání stávající místnosti skladu na místnost šatny pro zaměstnance, která bude přístupna nově z prostoru denní místnosti.
- Změna účelu užívání místnosti vstupu na místnost kancelář.

V 1.NP obytné podlaží pro 2 klienty

- Podlaží bude nově bezbariérově přístupné přistaveným výtahem
- V rámci bezbariérové provozu dojde k úpravě koupelny, aby byla rovněž bezbariérově přístupná.
- Dojde ke zmenšení prostoru stávajícího WC, které bude nově sloužit pro klienty, nikoliv pro personál, jak je tomu doposud.
- Dojde k vypuštění příček v centrálním prostoru díky čemuž vznikne přehledný centrální prostor pro pobyt klientů.
- Dojde k posunu příčky mezi místnostmi v jižní části objektu, tak aby měli oba klienti přibližně stejný privátní pokoj.

V 2.NP obytné podlaží pro 2 klienty

- Podlaží bude nově bezbariérově přístupné přistaveným výtahem.
- V rámci bezbariérové provozu dojde k úpravě koupelny, aby byla rovněž bezbariérově přístupná.
- Dojde ke zmenšení prostoru stávajícího WC, které bude nově sloužit pro klienty, nikoliv pro personál, jak je tomu doposud.
- Dojde k vypuštění příček v centrálním prostoru díky čemuž vznikne přehledný centrální prostor pro pobyt klientů.
- Dojde k posunu příčky mezi místnostmi v jižní části objektu, tak aby měli oba klienti přibližně stejný privátní pokoj.
- Zeď mezi pokojem a stávající terasou se odstraní, místo toho se obezdí půdorys ze spodního podlaží.

V 3.NP obytné podlaží pro 1 klienta

- Vstupní chodba se přepaží tak, aby byla samostatně přístupná půda a byt klienta.
- Byt klienta se rozšíří do části půdy, tak aby vznikla dispozice 2KK pro potřeby klienta, v důsledku toho dojde k úpravě stávající kuchyňky a toalety.
- Střešní plášť se v místě nového bytu zateplí a v jižní části se doplní o střešní okno.

## Napojení stavby na technickou a dopravní infrastrukturu

Napojení stavby na technickou infrastrukturu zůstává stávající.

## Vliv stavby na životní prostředí – zhodnocení

Stavba bude mít stejný vliv na prostředí jako má. Při výměně oken v objektu za okna z lepší tepelnou propustnosti, selepší její energetický průkaz, díky čemuž bude potřeba méně energie na vytápění.

## Řešení bezbariérového užívání

Stavba bude nově bezbariérově přístupná v 1.PP, 1.NP a 2.NP.

## Členění stavby na objekty a provozní soubory

Stavba je členěna na 1.PP, kde se nachází provozní zázemí včetně kanceláří, dále na 1.NP, kde je situován byt pro 2 klienty, 2.NP, kde je situován byt pro 2 klienty, 3.NP, kde je situován byt pro 1 klienta a navazující půda.

## Základy požární bezpečnosti stavby

Bude řešeno v navazující dokumentaci. Dá se předpokládat, že se z požárního hlediska nic nezmění. Změnami nedochází ke změně účelu užívání jednotlivých podlaží.

## Ochrana proti hluku

Stavba je proti okolnímu hluku chráněna stávajícími konstrukcemi, při výměně oken a dozdění arkýře se tato ochrana ještělepší. Uvnitř stavby dojde k vytvoření nových konstrukcí zejména mezi pokoji klientů, které budou nově ze zvukově izolačních materiálů.

## Hygiena a ochrana zdraví

Zůstává stávající, bude se řešit v rámci navazující projektové dokumentaci, dle aktuální platné legislativy, a dle konzultací s pracovníky hygieny.

## B – Výkresová část

Studie Rekonstrukce obsahuje výkresy:

- Půdorys 1.PP – stávající stav v měřítku 1:75
- Půdorys 1.NP – stávající stav v měřítku 1:75
- Půdorys 2.NP – stávající stav v měřítku 1:75
- Půdorys 3.NP – stávající stav v měřítku 1:75
- Půdorys střechy – stávající stav v měřítku 1:75
- Řez A01 – stávající stav v měřítku 1:75
- Řez A02 – stávající stav v měřítku 1:75
- Pohled P01 – stávající stav v měřítku 1:75
- Pohled P02 – stávající stav v měřítku 1:75
- Pohled P03 – stávající stav v měřítku 1:75
- Pohled P04 – stávající stav v měřítku 1:75
- Vizualizace – stávající stav
- Půdorys 1.PP – nový stav v měřítku 1:75
- Půdorys 1.NP – nový stav v měřítku 1:75
- Půdorys 2.NP – nový stav v měřítku 1:75
- Půdorys 3.NP – nový stav v měřítku 1:75
- Půdorys střechy – nový stav v měřítku 1:75
- Řez A01 – nový stav v měřítku 1:75
- Řez A02 – nový stav v měřítku 1:75
- Pohled P01 – nový stav v měřítku 1:75
- Pohled P02 – nový stav v měřítku 1:75
- Pohled P03 – nový stav v měřítku 1:75
- Pohled P04 – nový stav v měřítku 1:75
- Vizualizace – nadhledové – nový stav
- Vizualizace – z perspektivy chodce – nový stav
- Vizualizace – interiérové – nový stav

## C – Propočet finančních nákladů

Rekonstrukce					
stavební objekty	m.j.	počet	cena za m.j.	cena celkem	poznámka
úprava okolí, rampa a schody	m2	68	3 000,00 Kč	204 000,00 Kč	
rekonstrukce 1PP	m3	445	12 000,00 Kč	5 340 000,00 Kč	
rekonstrukce 1NP	m3	494	12 000,00 Kč	5 928 000,00 Kč	
rekonstrukce 2NP	m3	494	12 000,00 Kč	5 928 000,00 Kč	včetně obezdění terasy
Rekonstrukce podkroví	m3	168	15 000,00 Kč	2 520 000,00 Kč	včetně zateplení střechy a střešního okna
Nový výtah	m3	89	20 000,00 Kč	1 780 000,00 Kč	
výměna oken	ks	26	16 000,00 Kč	416 000,00 Kč	včetně venkovního žaluziového systému
celkem rekonstrukce				22 116 000,00 Kč	bez dph

## D – Harmonogram

V rámci VŘ bude vybrán zpracovatel navazující projektové dokumentace.

Zpracování dokumentace cca 8 měsíců

Tendr na dodavatele stavby

Odhad doby potřebné pro realizaci díla cca 10 měsíců