

Identifikační údaje:

Název stavby: Stavební úpravy objektu čp.105 v Úvalech na objekt sociálního bydlení
Místo stavby: Úvaly čp.105, parc.č. 293 a 298/17, k.ú. Úvaly
Stavebník: Město Úvaly, Pražská 276, 250 82 Úvaly
Projektant: RVA architects s.r.o., Sochorova 1134, 252 30 Řevnice

Popis současného stavu:

Stávající objekt čp.105 se nachází v jižní části města Úvaly, v území vymezeném na západní straně rybníkem Fabrák, na severní straně železničním koridorem a na východní a jižní straně průmyslovým areálem (bývalý cukrovar). Kolem západní fasády objektu je vedena ul. Kladská a kolem severní fasády objektu je vedena ul. Škvorecká. Stáří objektu lze odhadnout na cca 100-110 let. V objektu jsou zachovány původní nosné konstrukce – klenuté stropy nad 1.NP, krov a obvodové zdvo, dále pak zřejmě původní a nepoškozená keramická dlažba na chodbě ve 2.NP. Ostatní prvky jsou dotčeny pozdějšími zásahy. Hlavní vstup do objektu je z východní strany na schodiště do 2.NP. Do místností v 1.NP je vchod také z východní strany přímo z úrovně terénu navazujícího pozemku parc.č. 298/17, který tvoří s objektem jeden provozní celek. Ve 2.NP je umístěno celkem 5 malometrážních bytů se společným hygienickým zázemím na chodbě. V 1.NP jsou umístěny sklady a (zřejmě) bývalé uhelny. Objekt je napojen na inženýrské sítě – splašková a dešťová kanalizace, vodovod a elektro 400V. Celkový stav objektu je poměrně tristní – vzhledem ke způsobu užívání je značná část vnitřních prostor zdevastována a to vč. inženýrských sítí (zejména elektroinstalace). Současně okolí objektu působí poměrně neutěšeně. Objekt není památkově chráněn, zasahuje však do ochranného pásma dráhy.

Popis navržených úprav:

Zadáním stavebníka bylo prověřeno kapacitních možností objektu při jeho dalším využívání pro sociální bydlení. Požadavkem bylo navrhnout malometrážní byty (1+KK, 2+KK) s vlastním hygienickým zázemím pro každý byt. Z důvodu dohledu nad uživateli objektu byl požadován centrální vstup do objektu pro obě podlaží s výtahem. Předložená studie byla zpracována ve 3 variantách:

Varianta 1 předpokládá v 1.NP vytvoření celkem 4 bytů s uspořádáním 2+KK. Vstup do bytů je uvažován ze společné chodby podél západní obvodové stěny. Byty jsou orientovány okny převážně na východní fasádu do prostoru dvora (pozemek parc.č. 298/17), byt č. 1D má okno i na západní fasádu. Uspořádání bytů je jednotné – na vstup z chodby navazuje bytová předsíň, ze které je vstup do koupelny s WC a do navazující obytné kuchyně, resp. do ložnice. U bytu č. 1B je vstup do ložnice z obytné kuchyně. Dále je v 1.NP uvažováno s prostorem výtahové, umístěné uvnitř dispozice a skladu/technické místnosti. Vstup do objektu je jednotný pro obě podlaží, a to z východní strany objektu. Na vstup navazuje chodba s výtahem a schodištěm do 2.NP. Schodiště, resp. jeho spodní část bude příslušně upravena – nyní je vedeno schodiště přímo do venkovního prostoru. Ve 2.NP předpokládá tato varianta dispoziční úpravy stávajícího řešení, kterými budou zřízeny celkem 4 byty v uspořádání 2+KK. Vstup do bytů je uvažován ze stávající společné chodby podél západní obvodové stěny. Byty jsou orientovány okny převážně na východní fasádu do prostoru dvora (pozemek parc.č. 298/17), byt č. 2D má okna i na jižní a západní fasádu. Uspořádání bytů je jednotné – na vstup z chodby navazuje bytová předsíň, ze které je vstup do koupelny s WC a do navazující obytné kuchyně, resp. do ložnice. U bytu č. 2B je vstup do ložnice z obytné kuchyně. Dále je ve 2.NP uvažováno se 2 sklady, umístěnými u východní, resp. severní fasády. Dále bude v prostoru stávajícího schodiště ponechán stávající sklad na úrovni 2.NP.

Varianta 2 předpokládá v 1.NP obdobné uspořádání jako Varianta 1.

Ve 2.NP předpokládá tato varianta dispoziční úpravy stávajícího řešení, kterými bude zřízeno celkem 5 bytů, z toho 2 byty v uspořádání 1+KK a 3 byty v uspořádání 2+KK. Vstup do bytů je uvažován ze stávající společné chodby podél západní obvodové stěny. Byty jsou orientovány okny převážně na východní fasádu do prostoru dvora (pozemek parc.č. 298/17), byt č. 2D má okna i na jižní a západní fasádu. Uspořádání bytů je jednotné – na vstup z chodby navazuje bytová předsíň, ze které je vstup do koupelny s WC a do navazující obytné kuchyně, resp. do ložnice (pouze u bytů s uspořádáním 2+KK). Dále je ve 2.NP uvažováno se skladem, umístěným u severní fasády. Dále bude v prostoru stávajícího schodiště ponechán stávající sklad na úrovni 2.NP.

Varianta 3 předpokládá v 1.NP vytvoření celkem 6 bytů, z toho 5 bytů s uspořádáním 1+KK a 1 byt s uspořádáním 2+KK. Vstup do bytů je uvažován ze společné chodby podél západní obvodové stěny. Byty jsou orientovány okny na východní fasádu do prostoru dvora (pozemek parc.č. 298/17). U jižní fasády jsou v této verzi uvažovány sklepní kóje – celkem 6 kójí pro byty v 1.NP. Uspořádání bytů je jednotné – na vstup z chodby navazuje bytová předsíň, ze které je vstup do koupelny s WC a do navazující obytné kuchyně, resp. do ložnice. U bytu č. 1C je vstup do ložnice z obytné kuchyně. Dále je v 1.NP uvažováno s prostorem výtahové (alt. skladu), umístěné uvnitř dispozice a skladu/úklidové místnosti. Vstup do objektu je jednotný pro obě podlaží, a to z východní strany objektu. Na vstup navazuje chodba

s výtahem a schodištěm do 2.NP. Schodiště, resp. jeho spodní část bude příslušně upravena - nyní je vedeno schodiště přímo do venkovního prostoru.

Ve 2.NP předpokládá tato varianta stejné dispoziční uspořádání jako Varianta 1.

Napojení na inženýrské sítě:

Stávající přípojky dešťové a splaškové kanalizace budou v rámci stavebních úprav zkontrolovány kamerou, předpokládá se ale jejich využití. Splašková kanalizace je do veřejného řadu v ul. Kladská / Škvorecká. Dešťová kanalizace je zaústěna do Příšimaského potoka, nepředpokládá se změna způsobu likvidace dešťových vod.

Stávající přípojka vodovodu bude kapacitně posouzena, předpokládá se ale, že pro uvažovaný počet max.10 bytů vyhoví.

Dle předaných podkladů je na objektu umístěna přípojková skříň NN, která je napojena na rozvody NN v dané lokalitě. Vzhledem k průmyslovému areálu v sousedství lze předpokládat, že kapacita sítě zde bude dostatečná. Přípojka do objektu bude posouzena dle stupně elektrifikace objektu.

Vytápění objektu a ohřev teplé vody je uvažováno ve dvou variantách:

Varianta A předpokládá jako zdroj tepla výhradně elektřinu. V tomto případě se uvažuje s vlastním elektroměrem pro každý byt a hrazením nákladů na vytápění a ohřev teplé vody přímo uživatelem bytu. Vlastní otopné plochy lze opět řešit variantně (elektrické kotle a teplovodní rozvod, přímotopy, akumulární tělesa apod. – nutno řešit podrobněji v dalším stupni projektu s ohledem na uživatelskou bezpečnost).

Varianta B předpokládá jako zdroj tepla plynový kotel společný pro celý objekt, vč. přípravy teplé vody pro jednotlivé byty. Náklady na vytápění a ohřev teplé vody pak budou v tomto případě rozúčtovány uživateli podle podlahové plochy a vodoměrů teplé vody. Vzhledem k absenci přípojky plynu i plynovodního řadu vyvolá toto řešení dodatečné náklady na realizaci.

Lze uvažovat i s kombinací obou variant (např. vytápění plynem a ohřev teplé vody v elektrických bojlerech).

Kapacitní ukazatele:

Počet bytů:	
• 1.NP	4-6
• 2.NP	4-5
• Celkem	8-10

Užitná plocha bytů:	
• 1.NP	142,5 - 172,0 m ²
• 2.NP	158,4 - 167,9 m ²
• Celkem	300,9 - 339,9 m ²

Počet osob:	
• 1.NP	14-16
• 2.NP	11-16
• Celkem	25-32

Orientační náklady:

• 1.NP	3.650.000,-	až	4.850.000,-
• 2.NP vč. střechy	2.950.000,-	až	3.900.000,-
• Schodiště	240.000,-	až	370.000,-
• Venkovní úpravy	200.000,-	až	265.000,-
• Celkem bez DPH	7.040.000,-	až	9.385.000,-
• Jednotková cena	15.560Kč/m ²	až	20.745 Kč/m ²

V uvedeném přehledu nejsou zahrnuty náklady na průzkumy přípojek, zřízení plynovodní přípojky a plynovodního řadu (v případě vytápění dle Varianty B), žumpy, resp. domovní čistírny odpadních vod. Tyto náklady lze určit až na základě konkrétního návrhu dle zvolené varianty.

Možná rizika:

- Odstavná stání u objektu - navazující pozemek neumožňuje umístit příslušný počet stání - požadavek na celkově 9 stání pro účely objektu.