



REVITALIZACE VÝŠKOVÉHO DOMU OSTRČILOVA

OBSAH DOKUMENTACE

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

VÝKRESY – STÁVAJÍCÍ STAV

- 1 SITUACE M 1:500
- 2 FOTODOKUMENTACE EXTERIÉR
- 3 FOTODOKUMENTACE INTERIÉR
- 4 PŮDORYSY 1-7.NP M 1:200
- 5 PŮDORYSY 8-10.NP M 1:200
- 6 POHLEDY M 1:200

VÝKRESY – NÁVRH

- 7 SITUACE M 1:500
- 8 SITUACE II M 1:500
- 9 PŮDORYSNÉ SCHÉMA 1.NP M 1:200
- 10 PŮDORYSNÉ SCHÉMA 2-7.NP M 1:200
- 11 PŮDORYSNÉ SCHÉMA 8.NP M 1:200
- 12 PŮDORYSNÉ SCHÉMA 9-10.NP M 1:200
- 13 PŮDORYSY 1-7.NP M 1:200
- 14 PŮDORYSY 8-10.NP M 1:200
- 15 ŘEZ A-A´ M 1:200
- 16 POHLEDY M 1:200
- 17 POHLEDY M 1:200
- 18 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ 2-7.NP M 1:200
- 19 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ 8.NP M 1:200
- 20 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ 9-10.NP M 1:200
- 21 AXONOMETRIE INTERIÉRU
- 22 VIZUALIZACE
- 23 VIZUALIZACE
- 24 VIZUALIZACE
- 25 VIZUALIZACE

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE O STAVBĚ

Název stavby: **Revitalizace výškového domu Ostrčilova 2691/4**
Objednatel: Statutární město Ostrava, Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
Gen. projektant: ATOS - 6, spol. s r.o., stavebně projektová kancelář
U Jeslí 310/10, 71200 Ostrava
IČO: 47680130
DIČ: CZ 47680130
Společnost zapsaná dne 29. září 1992 v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 4465
Tel./FAX: 596 114 572
e-mail: atos6@atos6.cz
web: www.atos6.cz

Zodpovědný projektant akce: Ing. arch. Radim Václavík, autorizovaný architekt

Asistenti:

Ing. arch. Eva Hudzieczková, Jana Zadubanová, David Floryk, Markéta Chytilová

Stupeň: STUDIE

Zadání

Požadavkem zadavatele je posouzení možnosti změny způsobu využití stávající administrativní budovy na bytový dům (tj. návrat k původně zamýšlenému stavu).

Zpracovatel studie předpokládá snížení celkové výšky objektu (odbouráním vyšších podlaží), velikost bytových jednotek 40 – 60 m², provedení výměny a zateplení obvodového pláště a udržovacích prací v interiérech. Cílem studie je ekonomické zhodnocení přestavby stávajícího objektu ve srovnání s variantou celkového odstranění objektu.

I. STÁVAJÍCÍ STAV

Místo stavby

Předmětem studie je stávající dům č. pop. 2691 (výškový dům Jindřiška) na ul. Ostrčilova 4 na pozemku p.č. 1013/54 v k.ú. Moravská Ostrava.

Okolní pozemky:

1013/54	vlastník: Statutární město Ostrava, svěřeno MOb MOaP
1013/45	vlastník: Statutární město Ostrava, svěřeno MOb MOaP
1013/55	vlastník: Statutární město Ostrava
1013/98	vlastník: Dalkia Česká republika, a.s., 28. října 3337/7, 709 74 Ostrava

Historie a stávající stav

Dům byl kolaudován v roce 1971 jako bytový dům o 22 nadzemních podlažích se 110 bytovými jednotkami. Stojí na nároží ulic Ostrčilova a Gregorova, půdorys cca 17,90 x 19,40 m, výška 65 m, vybaven 2 výtahy.

Nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet montovaný s monolitickým schodišťovým jádrem, obvodový plášť z „bolatických panelů“, zavěšených před nosnou konstrukcí. Přízemí je vylehčeno ustoupením obvodových zdí cca o 3 metry, obsahuje vstupní prostor, kočárkárnu a technické zázemí, dnes nebytové prostory užívané jako drobné provozovny.

V suterénu jsou v 1. PP sklepní boxy odvětrané do anglických dvorků, ve 2. PP byla situována garáž, akumulátorovna a sklady.

Ve 2. – 7. nadzemním podlaží byty velikosti 3+1, 8. NP sloužilo jako technologické mezipatro a v 9. – 22. podlaží bylo umístěno vždy 6 bytů. Celkem bylo v domě 104 bytů.

Dům od počátku vykazoval řadu závad, zejména závady požární a bezpečnostní, dále tepelně-technické a konstrukční závady původní fasády včetně zatékání do interiéru. V prvních letech docházelo také k sedání a deformacím základové desky. Vlivem špatného kotvení příček bez dilatace docházelo k deformacím sklobetonových příček, které byly později nově nahrazeny.

Posléze proběhla v domě řada úprav, a to především zateplení a rekonstrukce vestibulu, vstupu a vstupních schodišť; oprava obou výtahů, změna užívání části prostor 2.PP a 1.NP, umístění stožáru a zařízení CTV na střeše, instalace přetlakového větrání schodiště, průběžné opravy stoupaček a elektroinstalací.

Po řadě úprav a sanací byla v roce 1978 provedena změna užívání stavby na kancelářské prostory. Dnešní stav objektu je staticky stabilizovaný, dle zjištěných informací nepředpokládáme další sedání objektu.

Limity využití

Zápory pro další úvahy o využití objektu:

- ❑ Dům má pro současnou (nesníženou) podobu poddimenzované společné vertikální komunikace, které působí stísněným dojmem.
- ❑ Stávající výška objektu s jedním vertikálním jádrem nesplňuje současné požadavky na požární bezpečnost.
- ❑ Obvodový plášť zcela nevyhovující, tepelné mosty v rovině obvodového pláště. nízká výška parapetů, pocitově nepříjemné. Nutná kompletní rekonstrukce obvodového pláště.
- ❑ Světlá výška v obytných místnostech 2550 mm, v místech stropních průvlaků dokonce jen 2250 mm, což neodpovídá dnešním požadavkům, kdy dle vyhl.č. 268/2009 Sb. musí být světlé výšky místností v obytných a pobytových místnostech alespoň 2600 mm. Stavební úřad může povolit výjimku, je-li prokázána zvláštní odůvodněnost tohoto požadavku.
- ❑ Nízká světlá výška a rušivě situované stropní průvlaky jsou svou povahou neodstranitelnými limity využití, které mohou limitovat způsob využití a také např. komfort bydlení.
- ❑ Akustická nepohoda: Výška podlah na nosné konstrukci pouze 50mm – 100mm, nedostatečná a nevyhovující kročejová neprůzvučnost, příčky v bytech 100, mezi byty 150 mm, špatná zvuková pohoda v bytech. Dosažení současných normových hodnot (příčky, podlahy) finančně velmi nákladné.
- ❑ Možnost využít dům k bydlení je nutno nahlížet i v souvislosti s převisem volných bytů v novostavbách na území města.

Klady pro další úvahy o využití objektu:

- ❑ Atraktivní poloha v samém centru města.
- ❑ Řada výše popsanych nedostatků (rovinatost podlah, akustické poměry) patří k častým závadám panelákové výstavby z té doby, což neznamená nutně nevyužitelnost objektu.
- ❑ Využitelná stávající infrastruktura a využitelná nosná konstrukce objektu umožní ekonomicky výhodnou přestavbu ve srovnání s dnešními novostavbami.
- ❑ Nedostatek cenově dostupného a přiměřeného nájemního bydlení na území města Ostravy.
- ❑ Tvar budovy a úsporné vnitřní prostory garantují do budoucna přiměřené nízké provozní náklady a jednoduchou údržbu za předpokladu vhodného tepelného štítu na fasádě objektu.
- ❑ Dispoziční a konstrukční omezení neumožňují vytvářet velké nadstandardní byty.

II. NÁVRH

Na základě analýzy stávajícího stavu a zvážení technických, funkčních a ekonomických možností stavby předpokládá studie toto cílové řešení: **Ponechání objektu, snížení jeho celkové výšky (odbouráním vyšších podlaží), změnu způsobu užívání na bytový dům s byty o podlahové výměře 40 – 60 m², provedení nezbytných stavební úprav a udržovacích prací (zejména provedení výměny a zateplení obvodového pláště a úprav v interiérech).**

Urbanistické řešení

Nepředpokládáme změnu stávajícího urbanistického začlenění stavby, respektujeme stávající stav. Z důvodu vylepšení stávajícího řešení statické dopravy je navržena výstavba nového parkoviště. Jedná se o navýšení počtu parkovacích stání z 57 míst na 102 míst. V prostoru parkovací plochy se počítá s výsadbou 27 alejových stromů.

Architektonické řešení

Cílem návrhu je důstojná forma, přiměřeně odpovídající novému využití objektu. Nové opláštění zděným obvodovým pláštěm s tradiční omítkou a okny v modulu 90 cm je cenově přijatelné a důstojné. Předpokládáme barevné oživení fasády na světlém pozadí celkové hmoty objektu. Sokl budovy je zvýrazněn tmavším odstínem. Přesné určení materiálů bude stanoveno v další fázi projektování, předpokládáme na fasádě použití tradiční škrábané barevné omítky.

Dispoziční řešení

Dispozice typového patra se čtyřmi byty vychází ze stávajícího řešení 2. až 7. NP. Ve vybraných bytových jednotkách bude přestavěna koupelna tak, aby byla zajištěna možnost bezbariérového provozu. Přesné řešení včetně vstupního podlaží bude předmětem další projektové fáze.

Kapacity:

Zastavěná plocha podlaží:	348,67 m ²
1.NP – pronajímatelná plocha:	171,00 m ²
2-7.NP – 4 bytové jednotky 3+1:	60-65 m ²
8.NP – 4 bytové jednotky 3+1:	60-65 m ²
9-10. NP: 4 bytové jednotky 3+1:	60-64 m ²
Celkem	36 bytů

Na každém podlaží je 251 m ² užitné plochy bytů (bez schodiště, výtahů, instalačních šachet)	
Plocha bytů celkem (v 9 podlažích):	2259 m ²
Nebytová plocha v přízemí	171 m ²

Využitá plocha celkem (bytová + nebytová)	2430 m ²
---	---------------------

Stavebně konstrukční řešení

Předpokládané využití stavby je možné za předpokladu provedení těchto stavebních úprav:

- ❑ Bourání 12 nadzemních podlaží metodou postupného rozebírání
- ❑ Demontáž opláštění zbylých 10 pater, tj. odstranění bolatických panelů i stávajících oken
- ❑ Nové opláštění 10 pater zděným obvodovým pláštěm z vápenopískových cihel s kontaktním zateplovacím systémem, osazení nových plastových oken s izolačním dvojsklem
- ❑ Střecha – nové provést atikové zdivo nad 10. NP, zateplení střešní roviny i nástavby výtahové šachty, položení povlaková krytina z asfaltových pásů, odvodnění střechy
- ❑ Stavební úpravy – nové vyzdívky v 8. – 10. NP, nová sanitární jádra v bezbariérových bytech, oprava omítek po bouracích pracích, nová omítka obvodového zdiva, nová dveřní křídla, nátěry stávajících zárubní, odstranění starých a dodávka nových keramických obkladů (367kč/m^2) a dlažeb (468kč/m^2) v prostoru sanitárních zázemí, nová podlahová krytina z PVC v bytech i společných prostorách (357kč/m^2) vč.schodiště, zednické vysprávký, opravy omítek, výmalba celého objektu.
- ❑ Úprava výtahů – výškové zkrácení výtahové šachty, přemístění strojovny; předpokládá se využití stávajících kabin.
- ❑ Zdravotechnika – nutno instalovat nové zařizovací předměty do každé bytové jednotky vč.příslušenství a napojení (WC, umyvadlo, vana, dřez).
- ❑ Ústřední vytápění – nové rozvody okolo obvodového zdiva s napojením stávajících těles, nové nátěry.
- ❑ Elektroinstalace – nové rozvody v rozsahu cca 60% na nových stavebních konstrukcích. Nepředpokládá se celková výměna všech světelných ovladačů a zásuvek, stávající rozvod v místech nezasažených úpravami je ponecháván.

Nepředpokládá se odhlučnění mezibytových příček a podlah (problematika akustiky, viz výše).

Nepředpokládá se provedení všech nových keramické obklady v kuchyních.

Nepředpokládá se kompletní výměna všech podlahových vrstev (problematika rovinnosti, viz výše).

Nepředpokládá se výměna stávajících stoupaček inženýrských sítí.

Ekonomické vyhodnocení

Bylo provedeno posouzení finanční náročnosti položkovým propočtem (samostatná příloha) Tento propočet je v samostatné příloze. (Pro zjednodušení jsou uváděny částky včetně DPH, zaokrouhlené nahoru):

Zbourání celého objektu vč. základů:	46 mil Kč
Přestavba snížením + nové parkoviště:	73 mil Kč
Přestavba snížením bez nového parkoviště:	67 mil Kč

Pokud od celkových nákladů na přestavbu odečteme náklady na celkové odstranění celého objektu, dostaneme částku:

21 mil Kč

Zastavěná plocha podlaží: 348,67 m²

Na každém podlaží je 251 m² užitné plochy bytů (bez schodiště, výtahů, instalačních šachet)

Plocha bytů celkem (v 9 podlažích):	2259 m ²
Nebytová plocha v přízemí	171 m ²

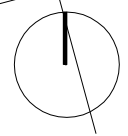
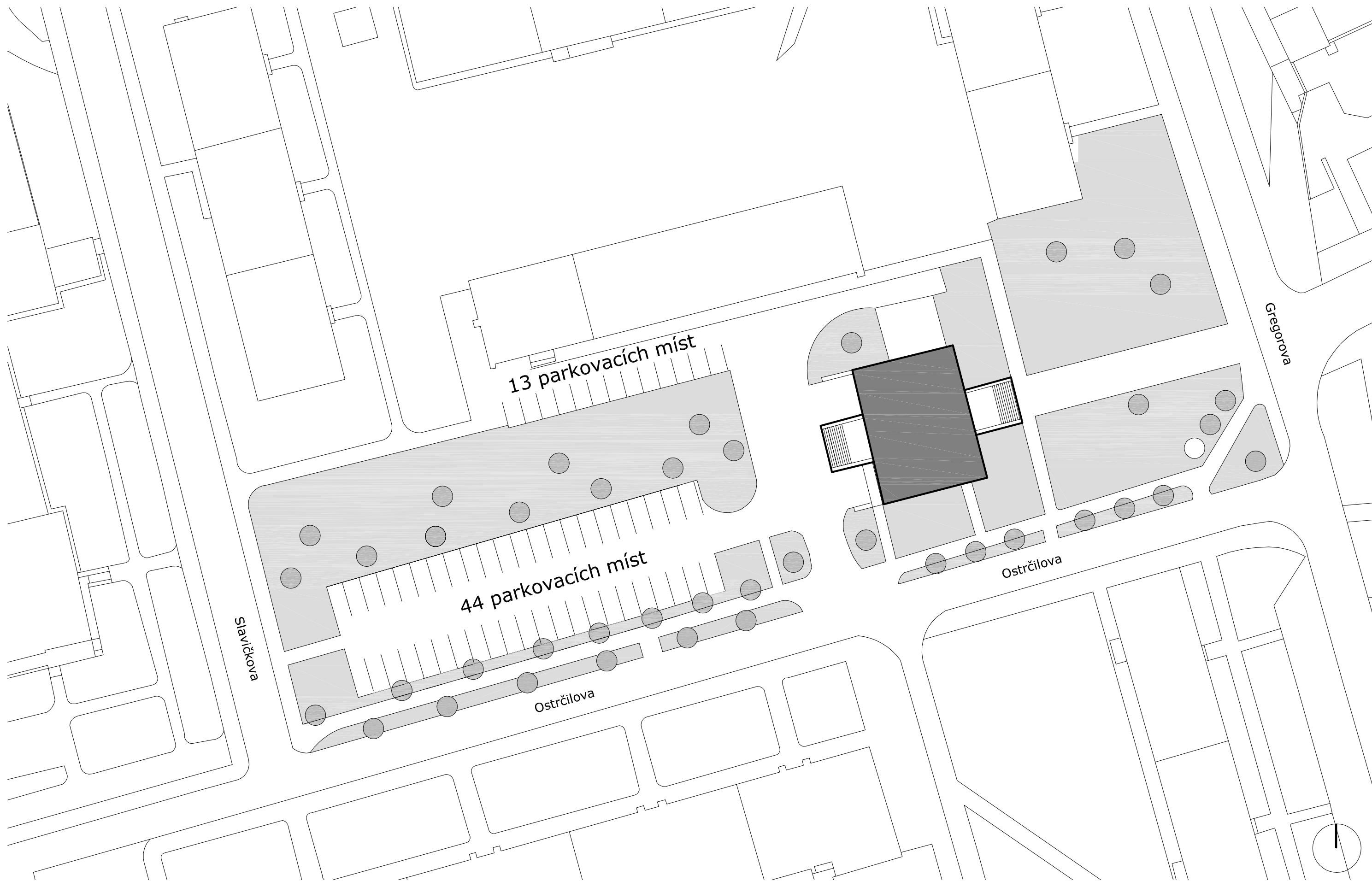
Využitá plocha celkem (bytová + nebytová) 2430 m²

Náklady na 1 m² využitelné plochy: 21 000 000 Kč / 2 430 m² = **8 642 Kč / m²**

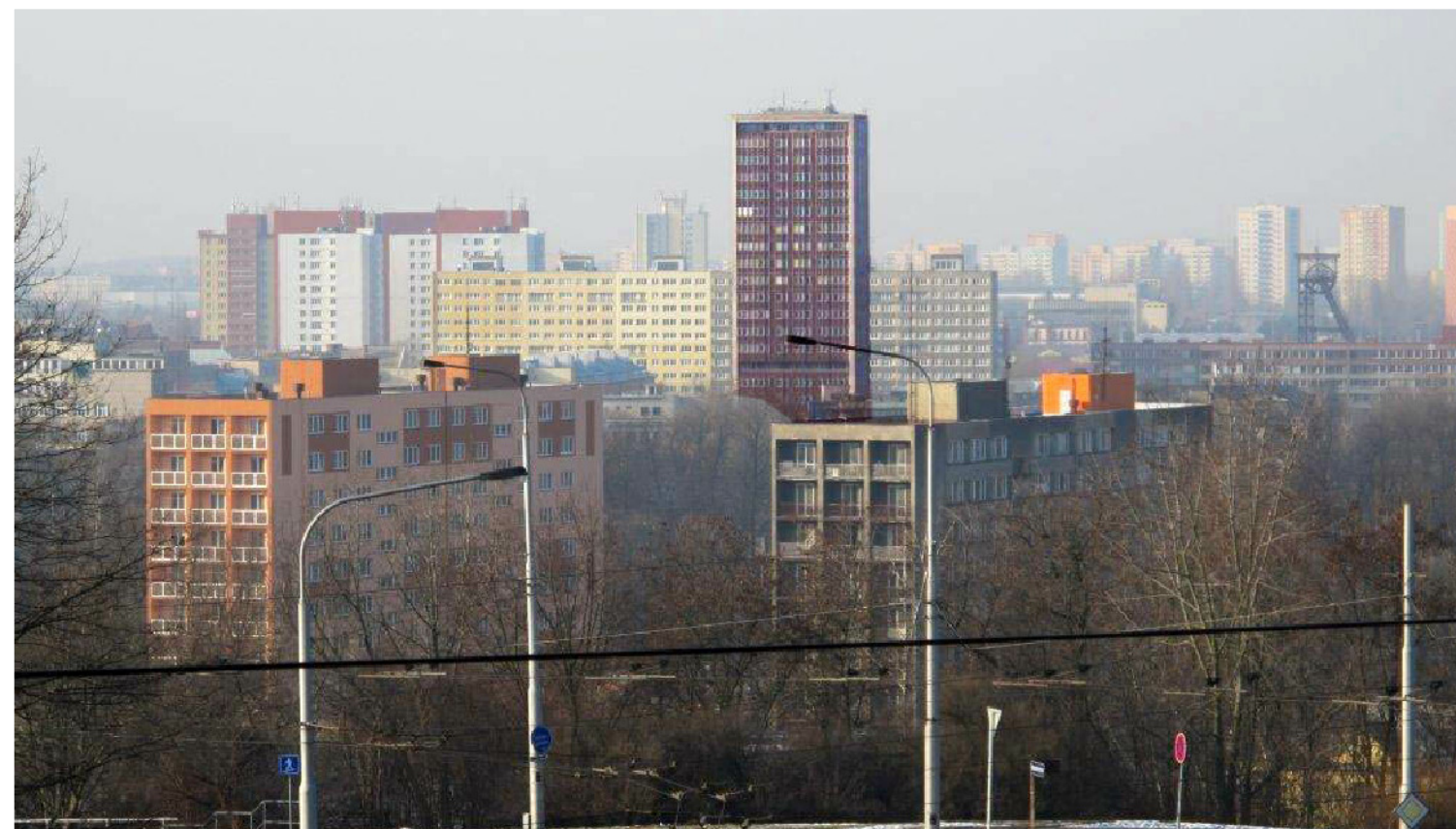
Náklad na 1 byt (při průměr. velikosti 63 m²): **544 000 Kč**

Závěr

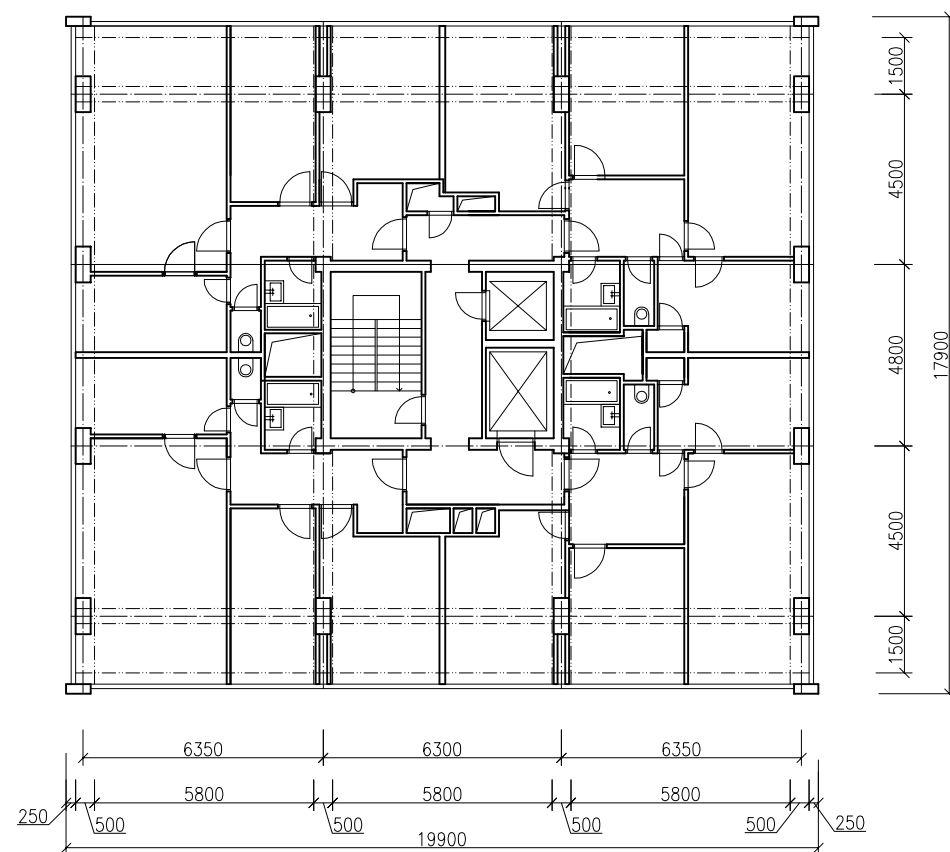
Přestavba na byty – při vědomí výše popsaných omezení – se jeví jako ekonomicky výhodná.



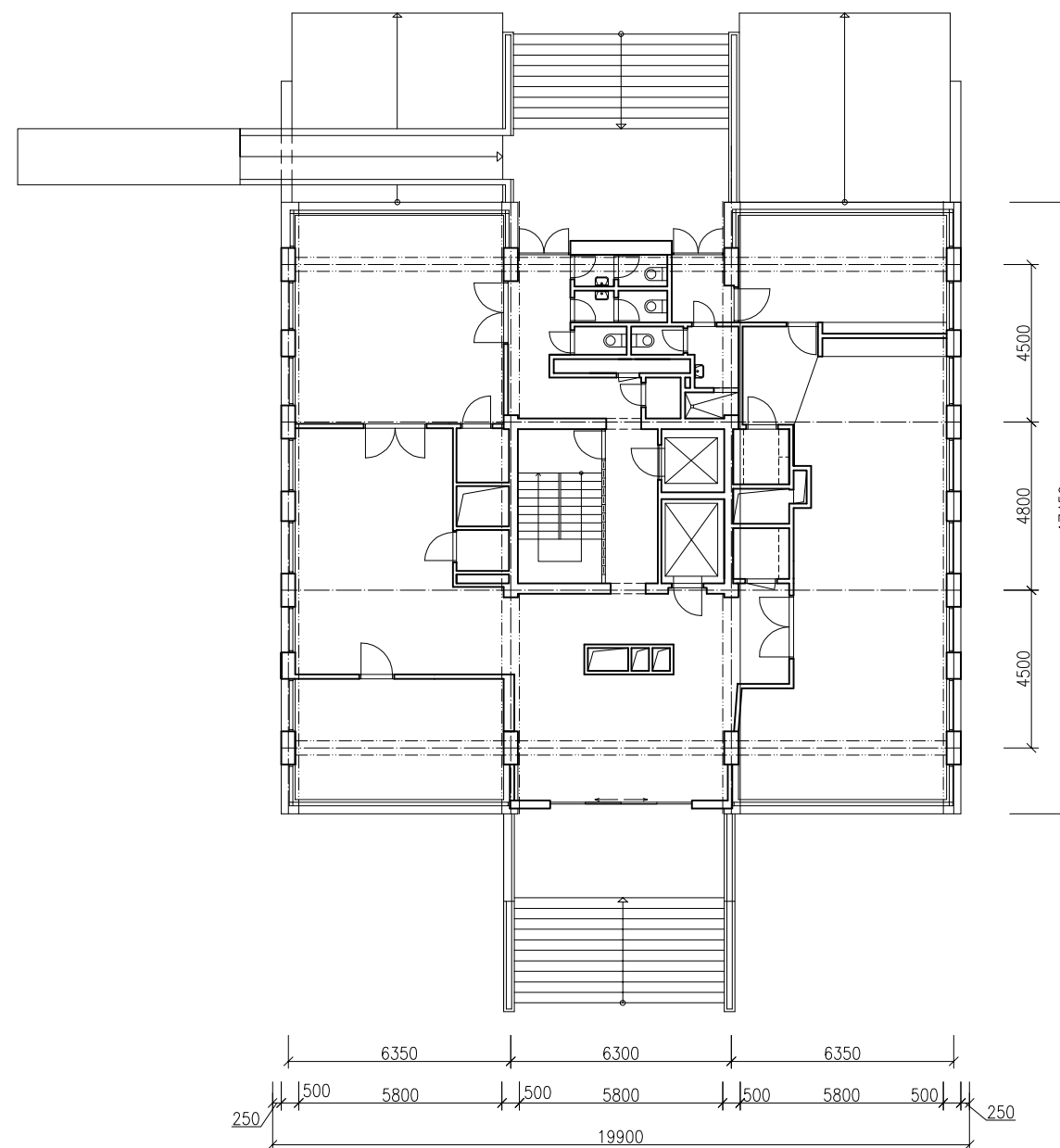
M 1:500



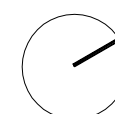




2.-7. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

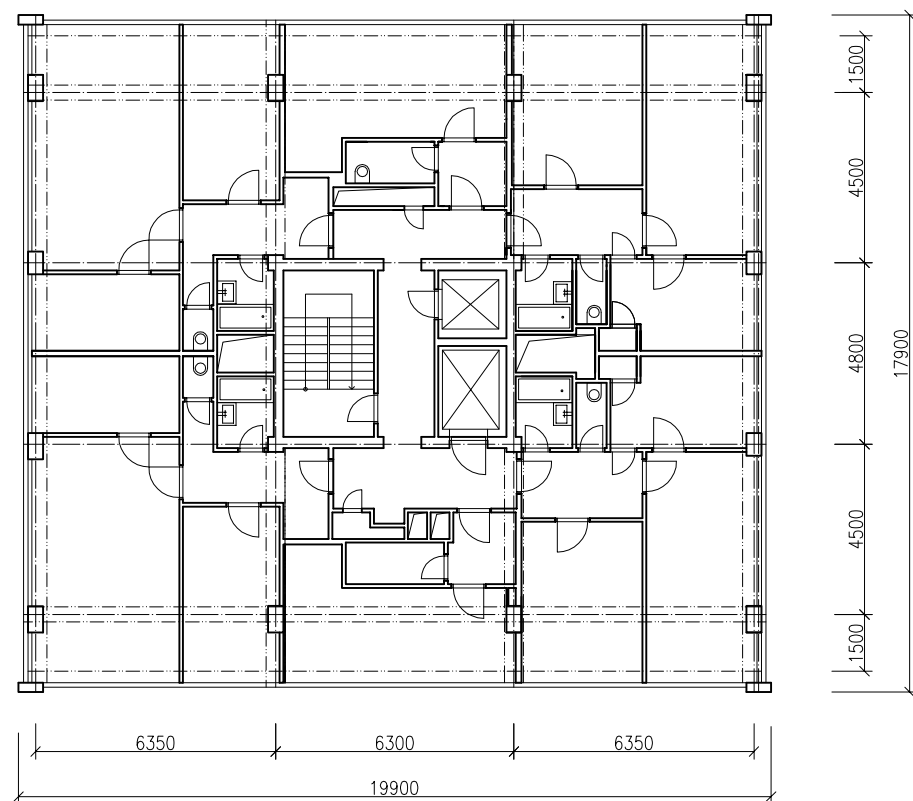


1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

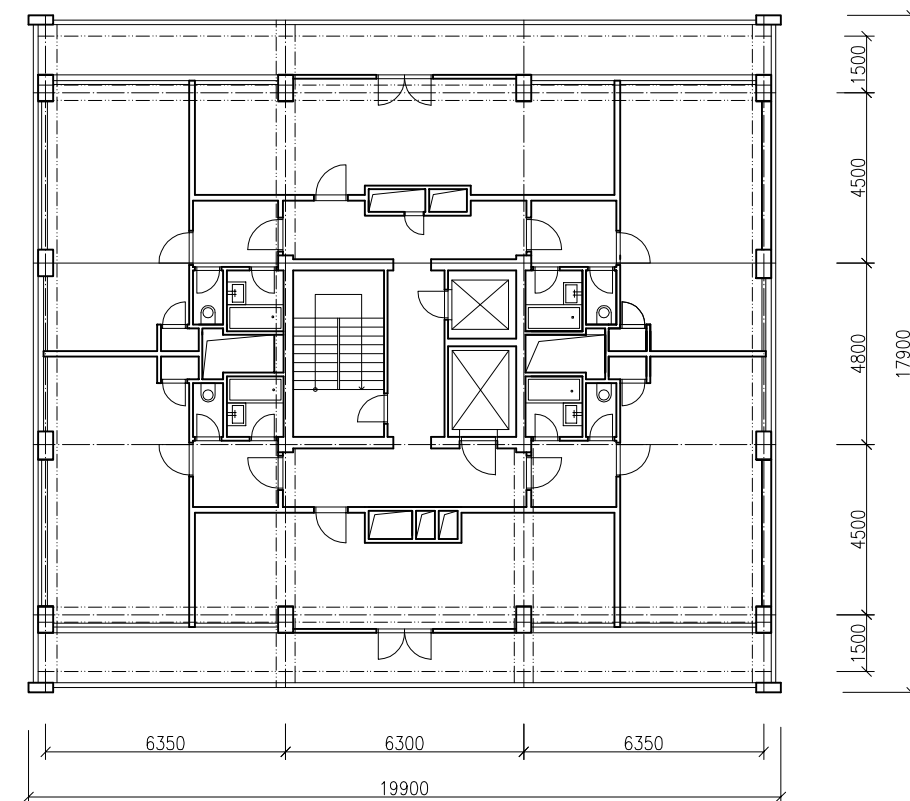


M 1:200

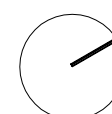
STÁVAJÍCÍ STAV
PŮDORYSY



9.-10. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

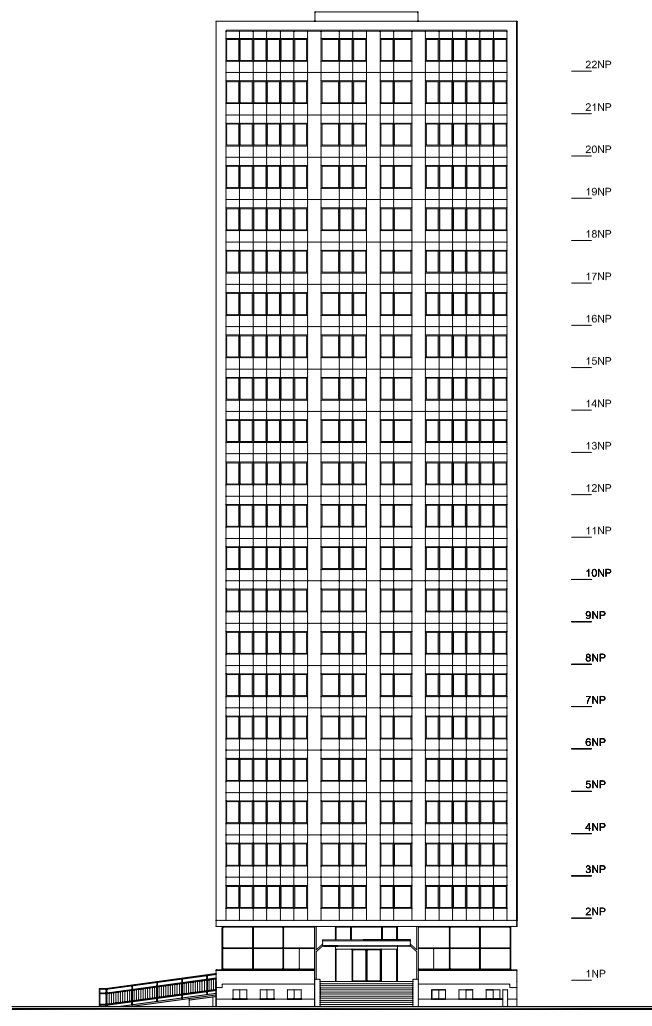


8. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

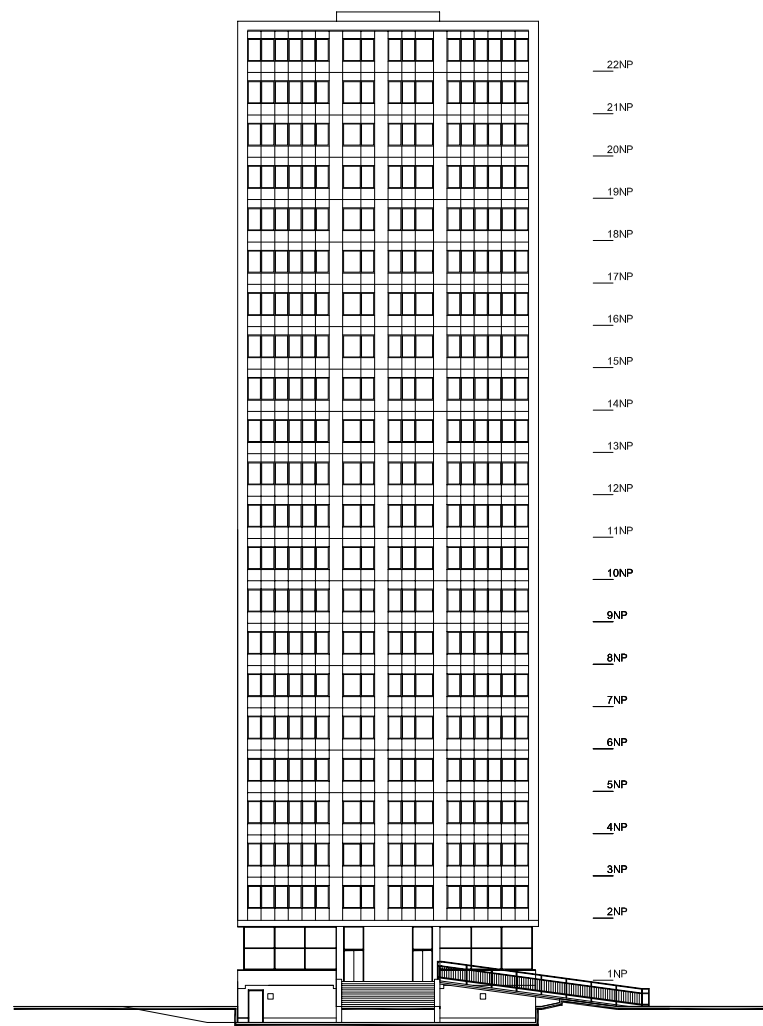


M 1:200

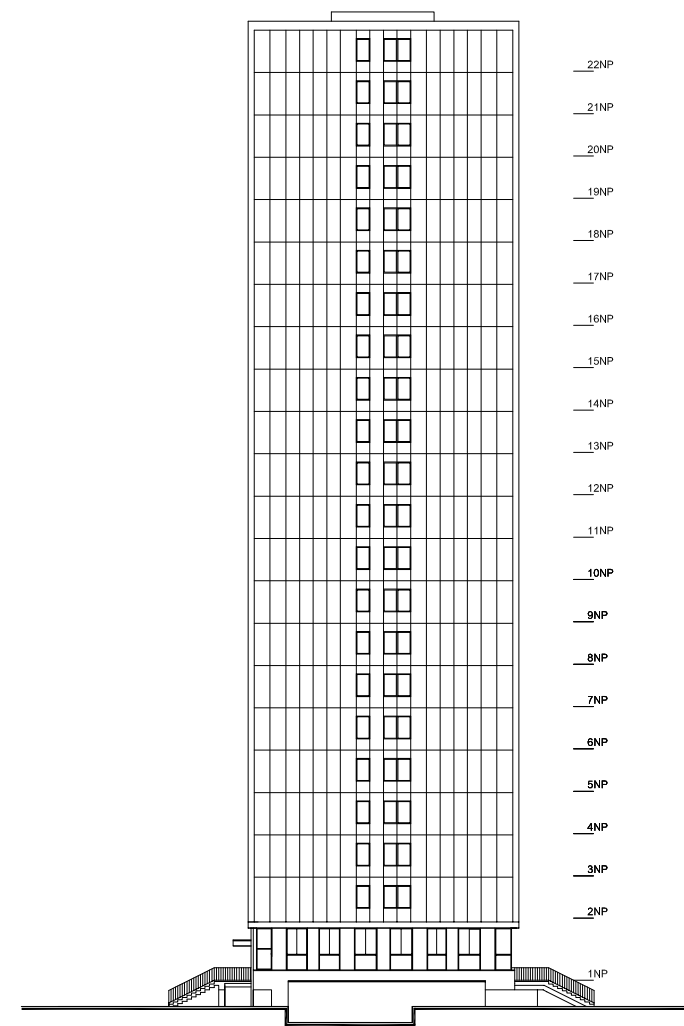
STÁVAJÍCÍ STAV
PŮDORYSY



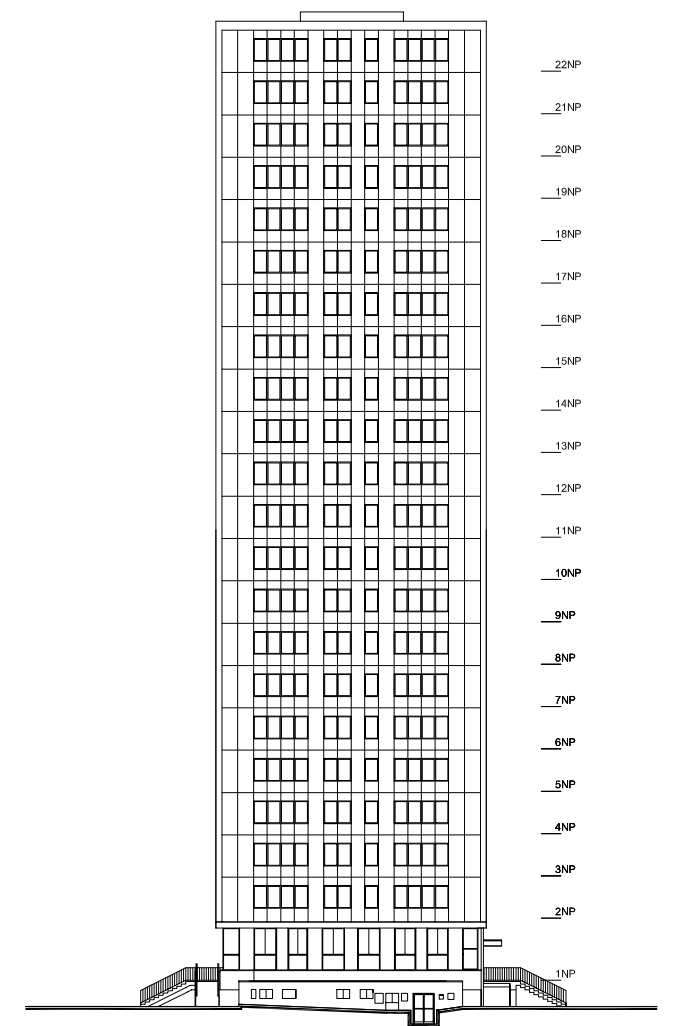
POHLED VÝCHODNÍ



POHLED ZÁPADNÍ



POHLED SEVERNÍ



POHLED JIŽNÍ

M 1:500

STÁVAJÍCÍ STAV

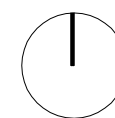
POHLEDY



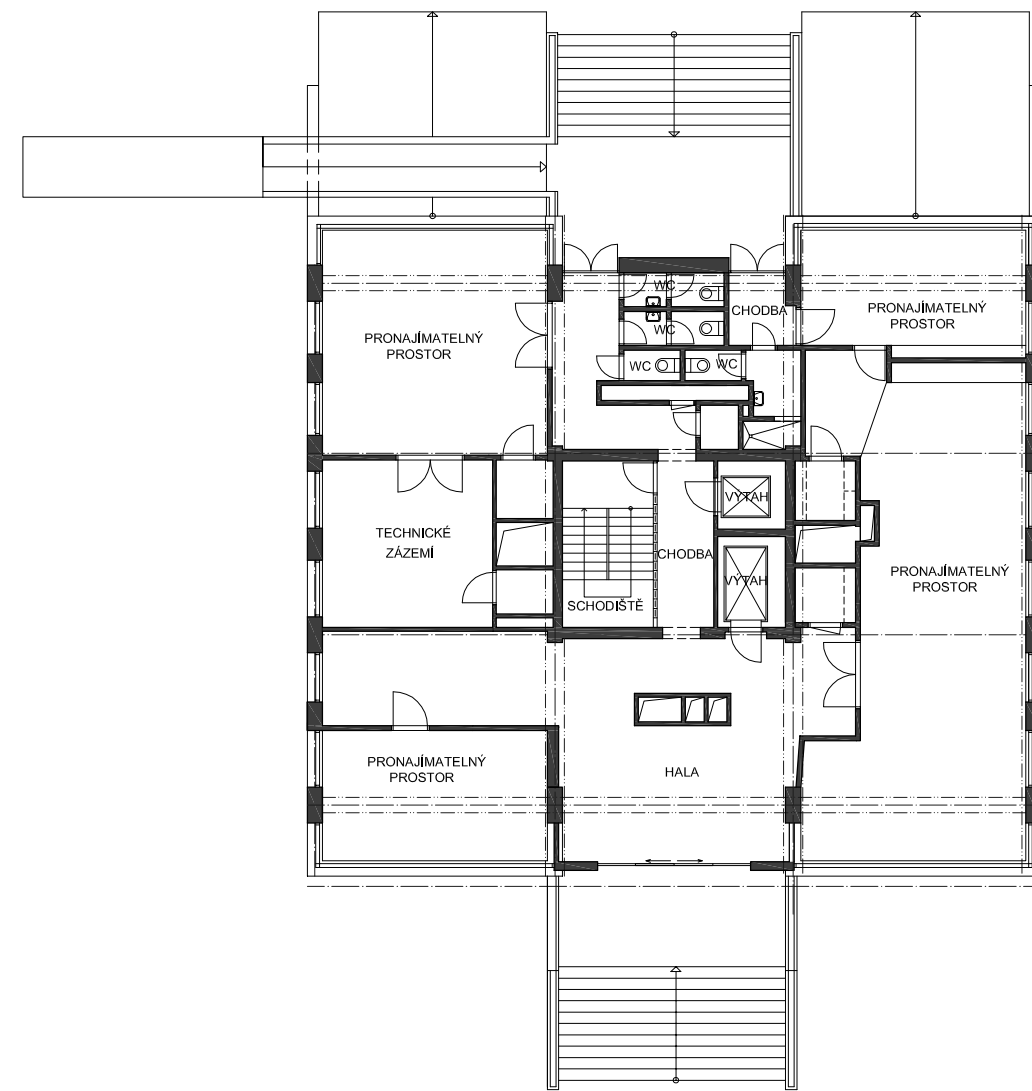
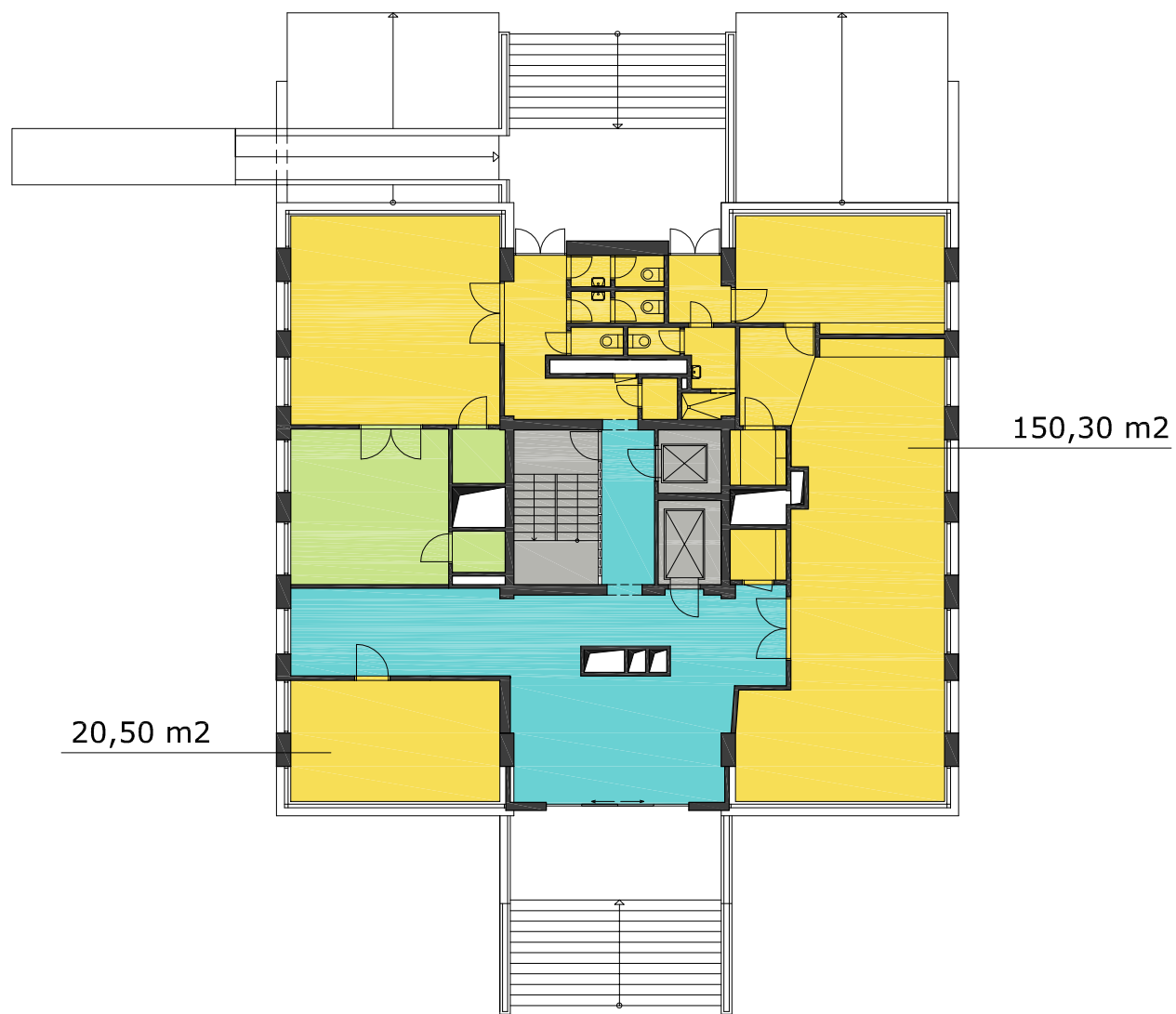
NOVÁ VÝSADBA



NOVÉ KONSTRUKCE

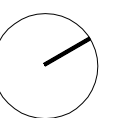


1. NP



LEGENDA

	KOMUNIKACE		TECHNICKÉ ZÁZEMÍ
	VERTIKÁLNÍ KOMUNIKACE		PLOCHY K PRONÁJMU



M 1:200

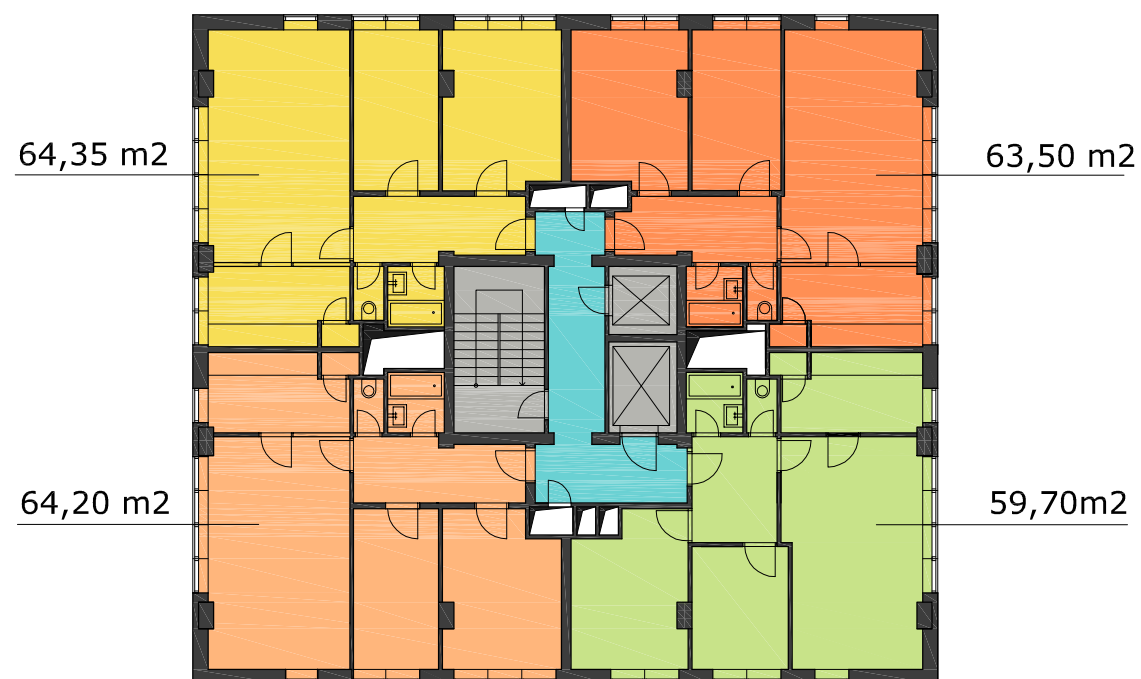
NÁVRH

PŮDORYSNÉ SCHÉMA 1 NP

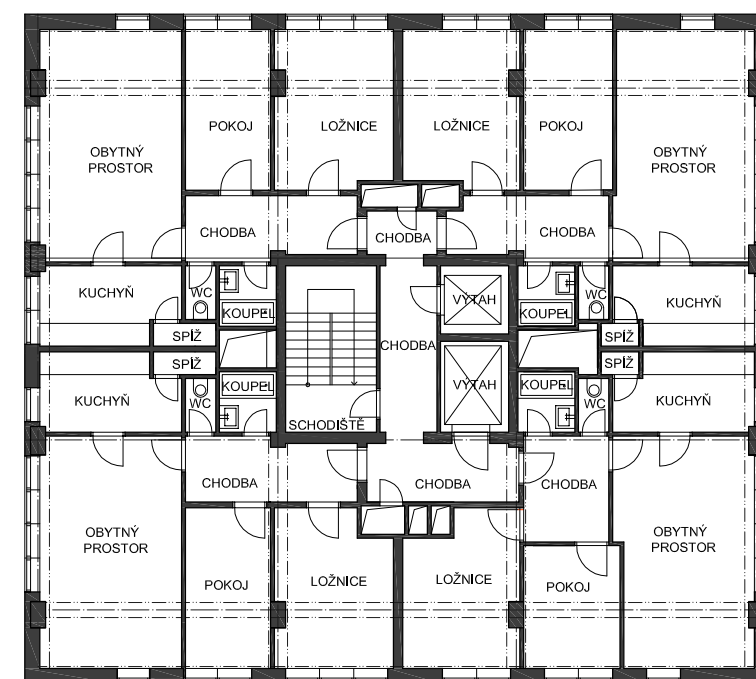


NÁVRH

PŮDORYSNÉ SCHÉMA 2-7 NP

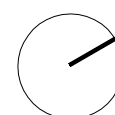


8. NP



LEGENDA

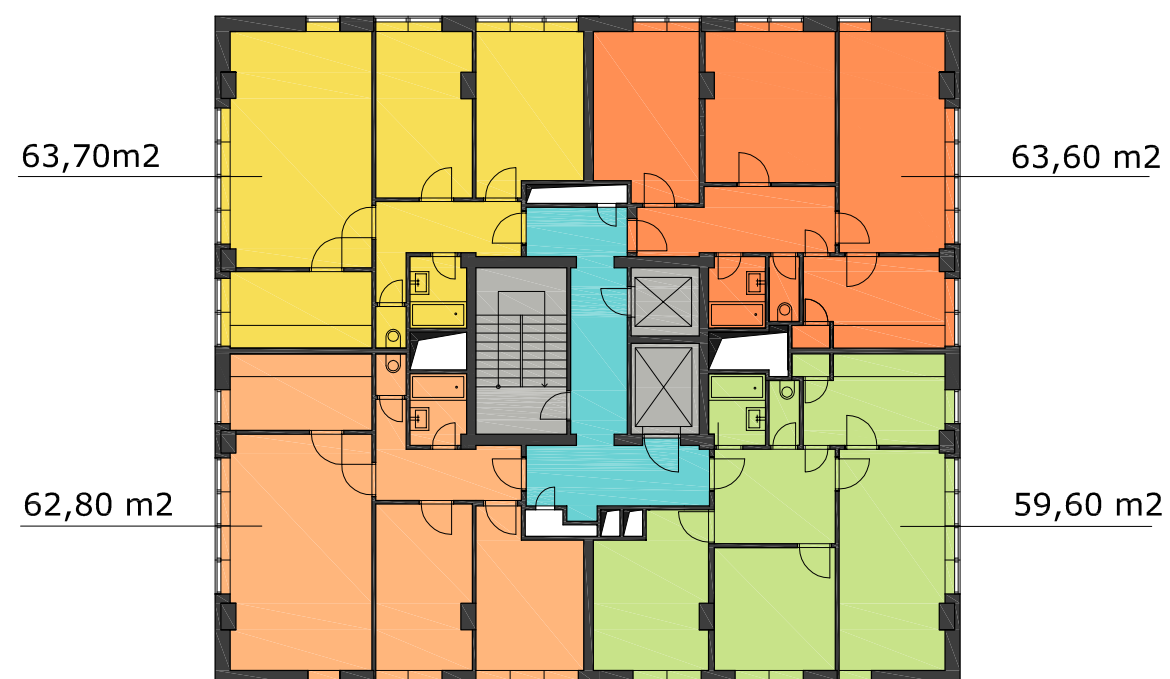
	KOMUNIKACE		BYT 2
	VERTIKÁLNÍ KOMUNIKACE		BYT 3
	BYT 1		BYT 4



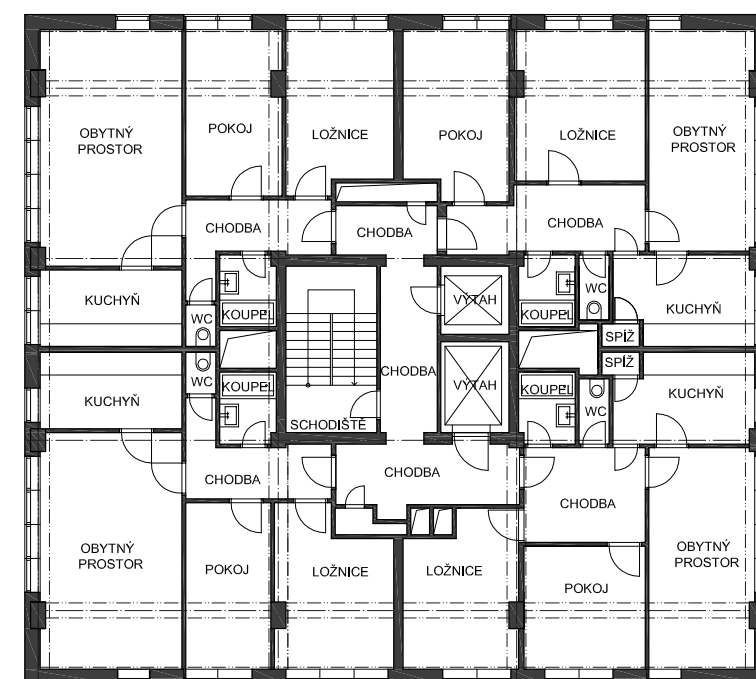
M 1:200

NÁVRH

PŮDORYSNÉ SCHÉMA 8 NP

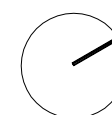


9.-10. NP



LEGENDA

	KOMUNIKACE		BYT 2
	VERTIKÁLNÍ KOMUNIKACE		BYT 3
	BYT 1		BYT 4



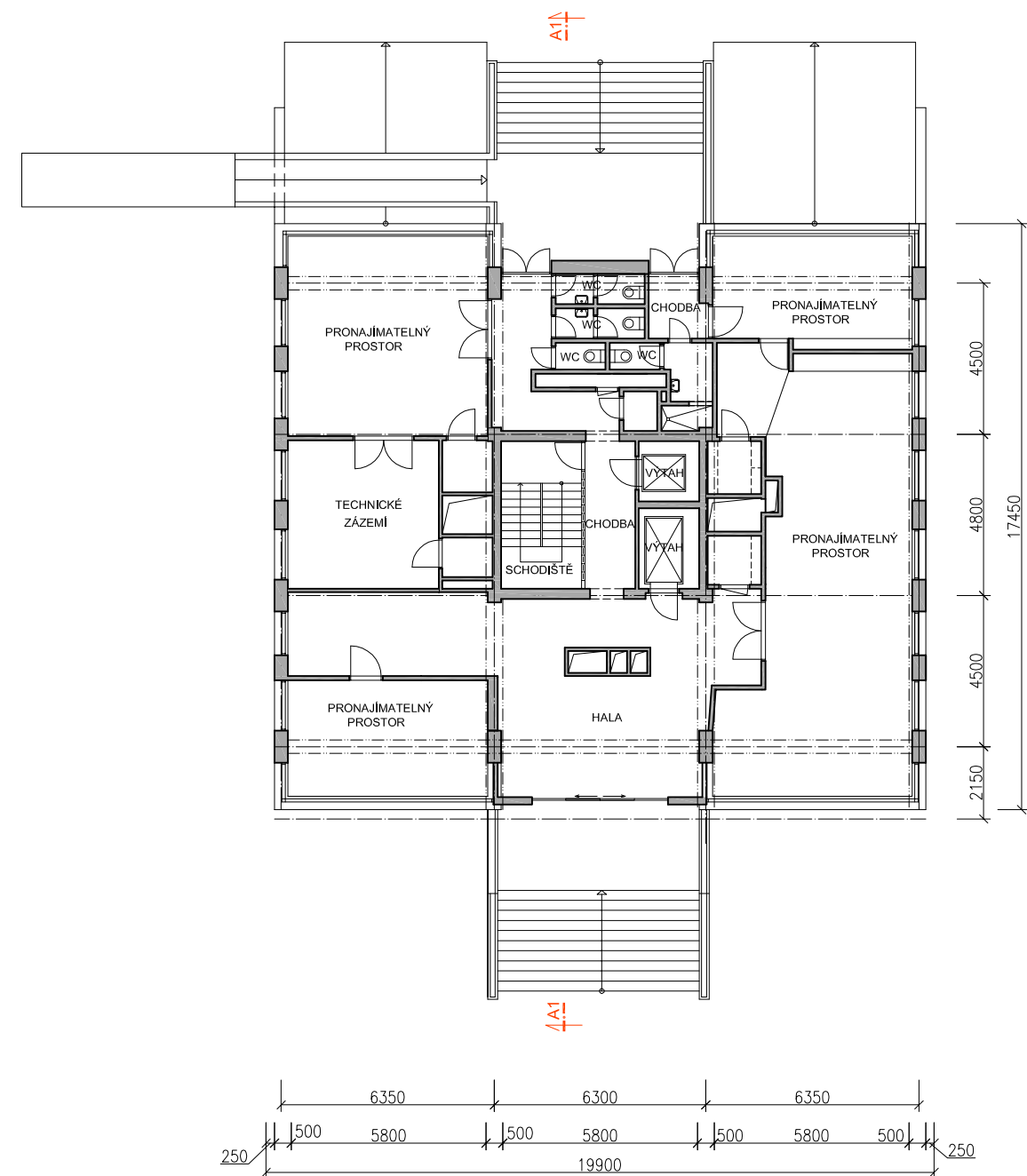
M 1:200

NÁVRH

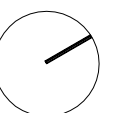
PŮDORYSNÉ SCHÉMA 9-10 NP



2-7 NADZEMNÍ PODLAŽÍ



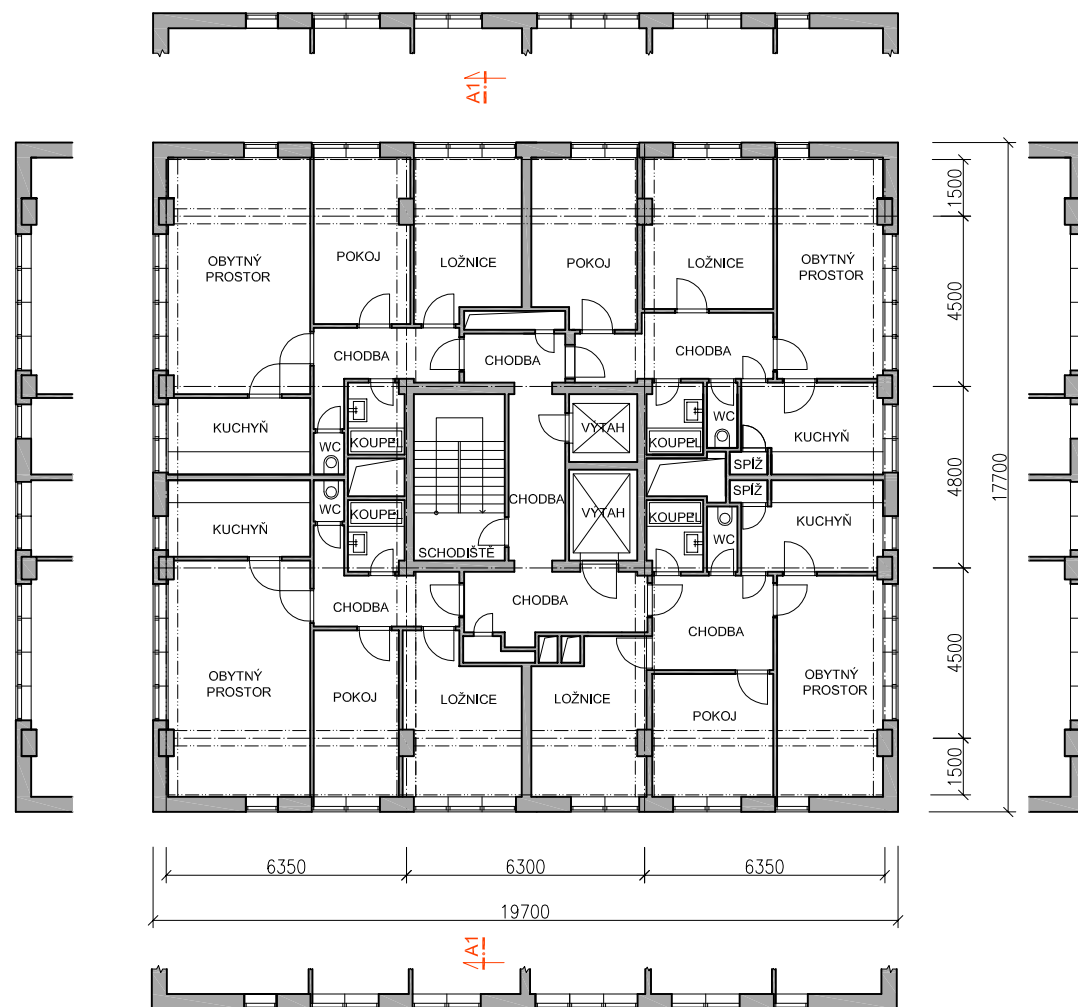
1 NADZEMNÍ PODLAŽÍ



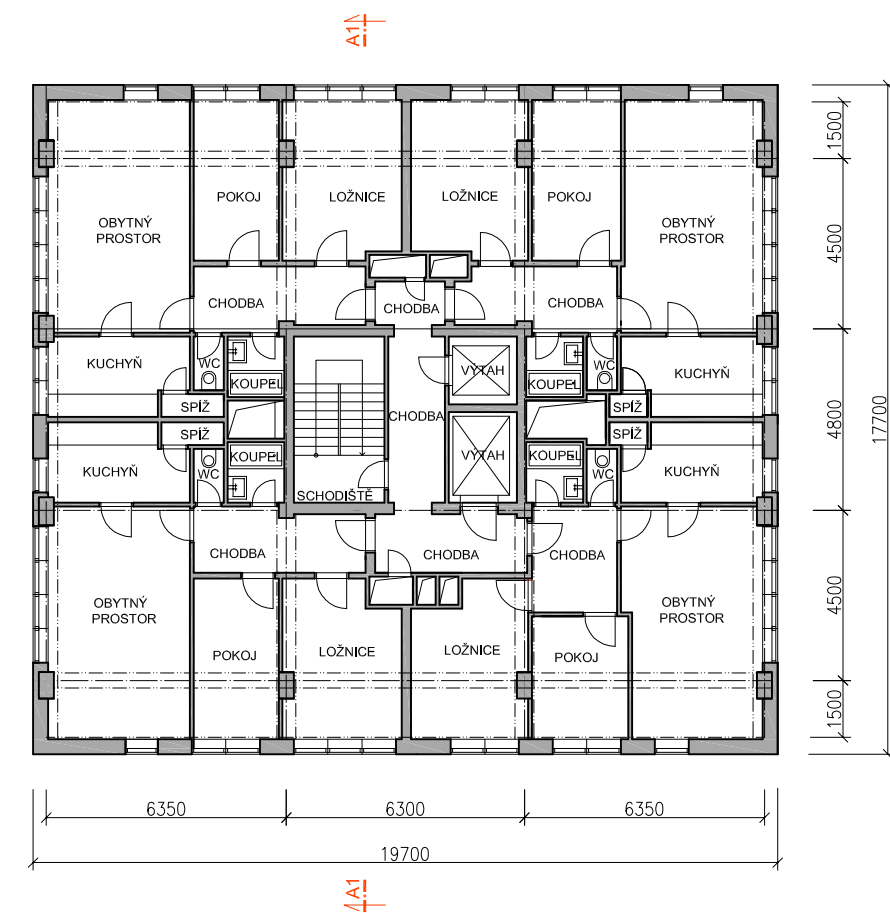
M 1:200

NÁVRH

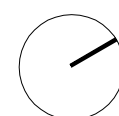
PŮDORYSY



9.-10.NADZEMNÍ PODLAŽÍ



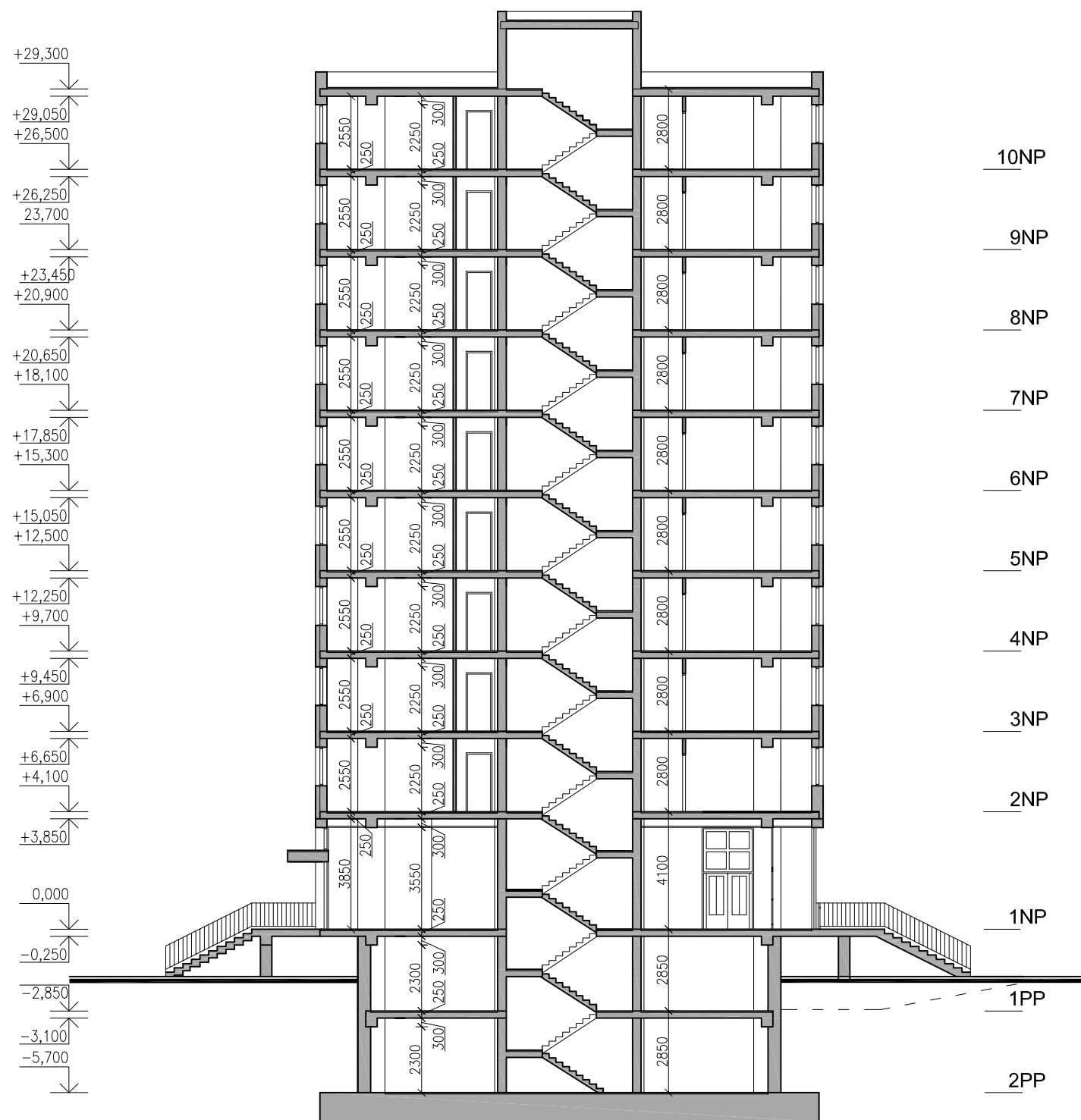
8. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

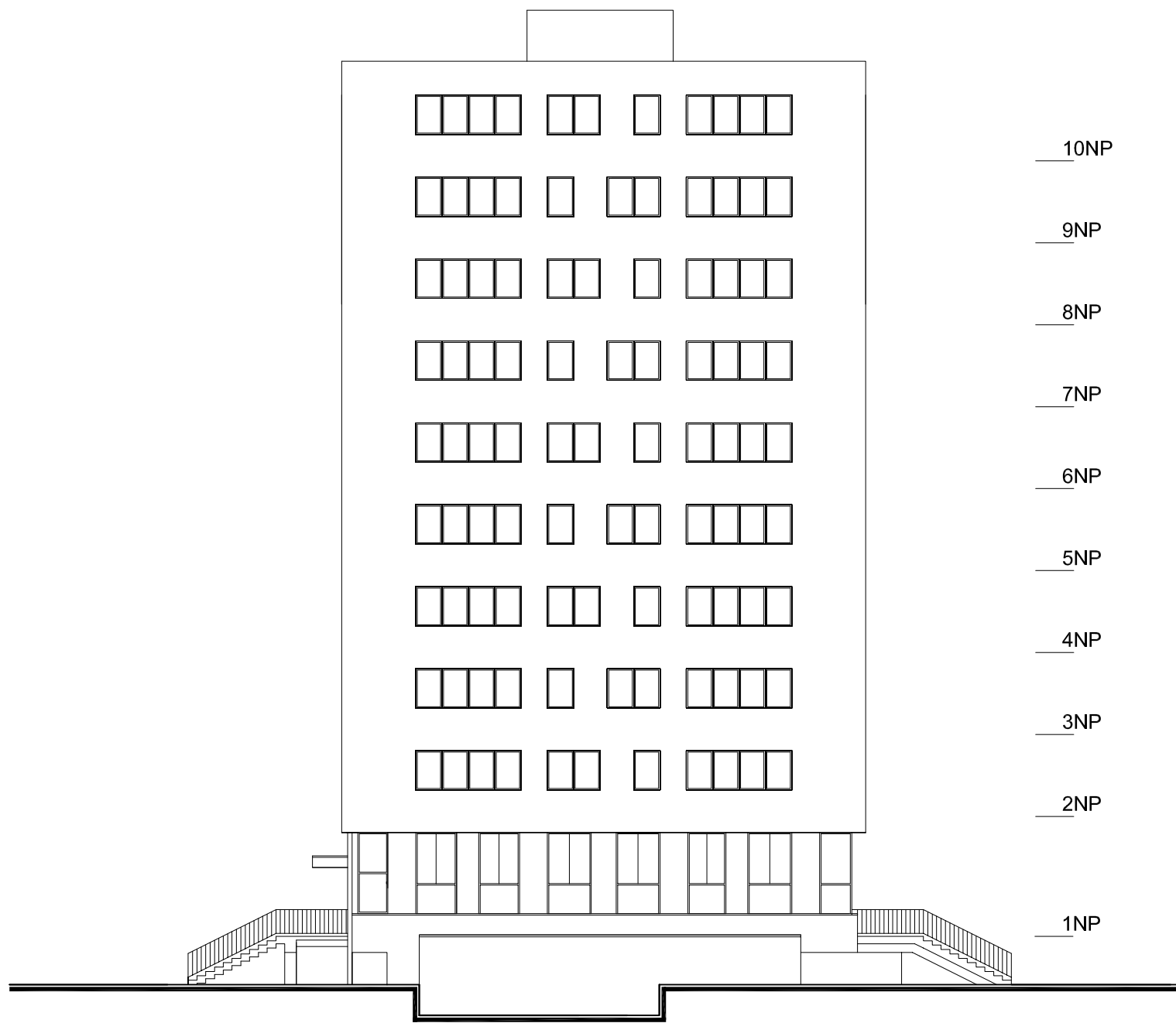


M 1:200

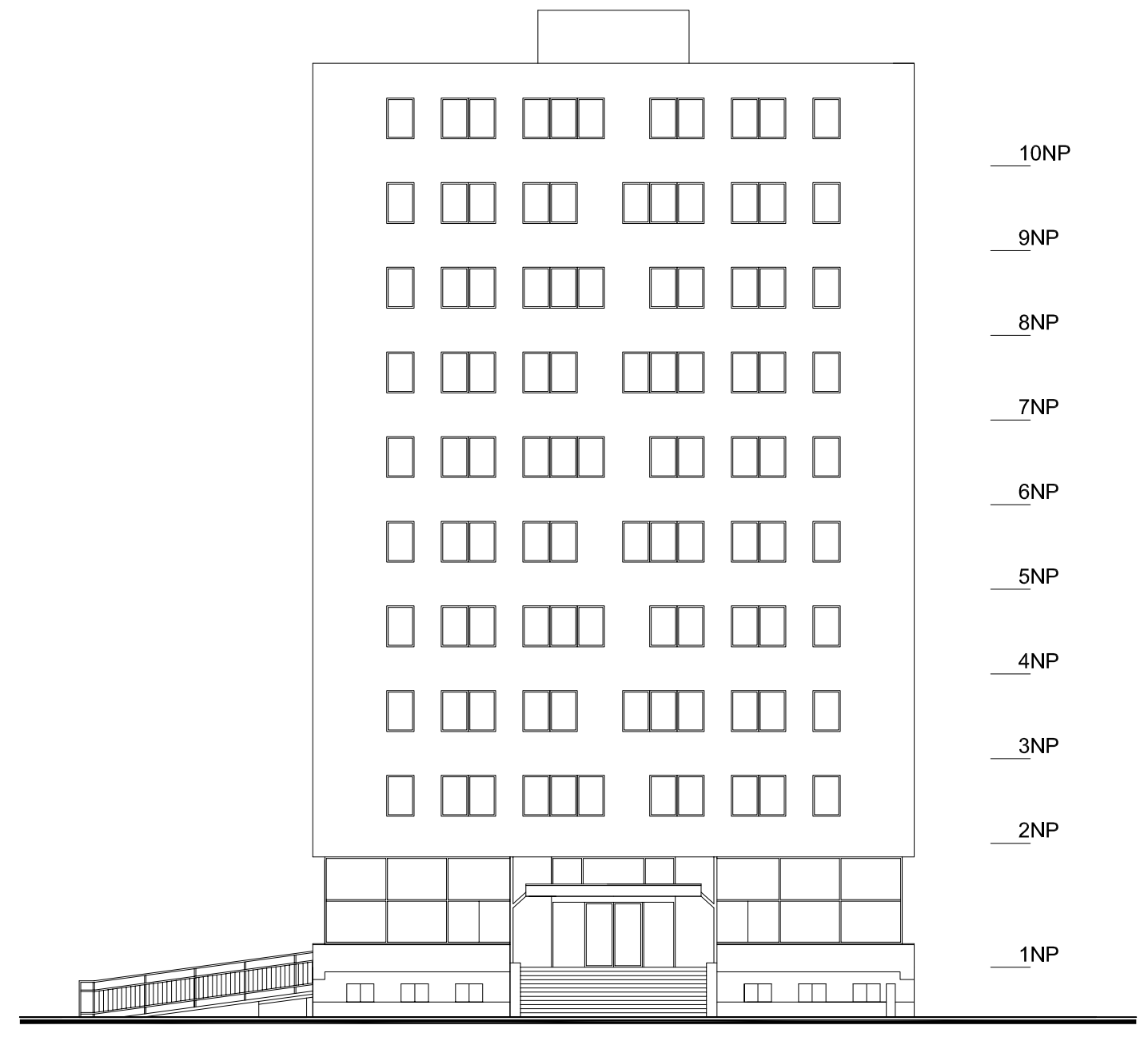
NÁVRH

PŮDORYSY

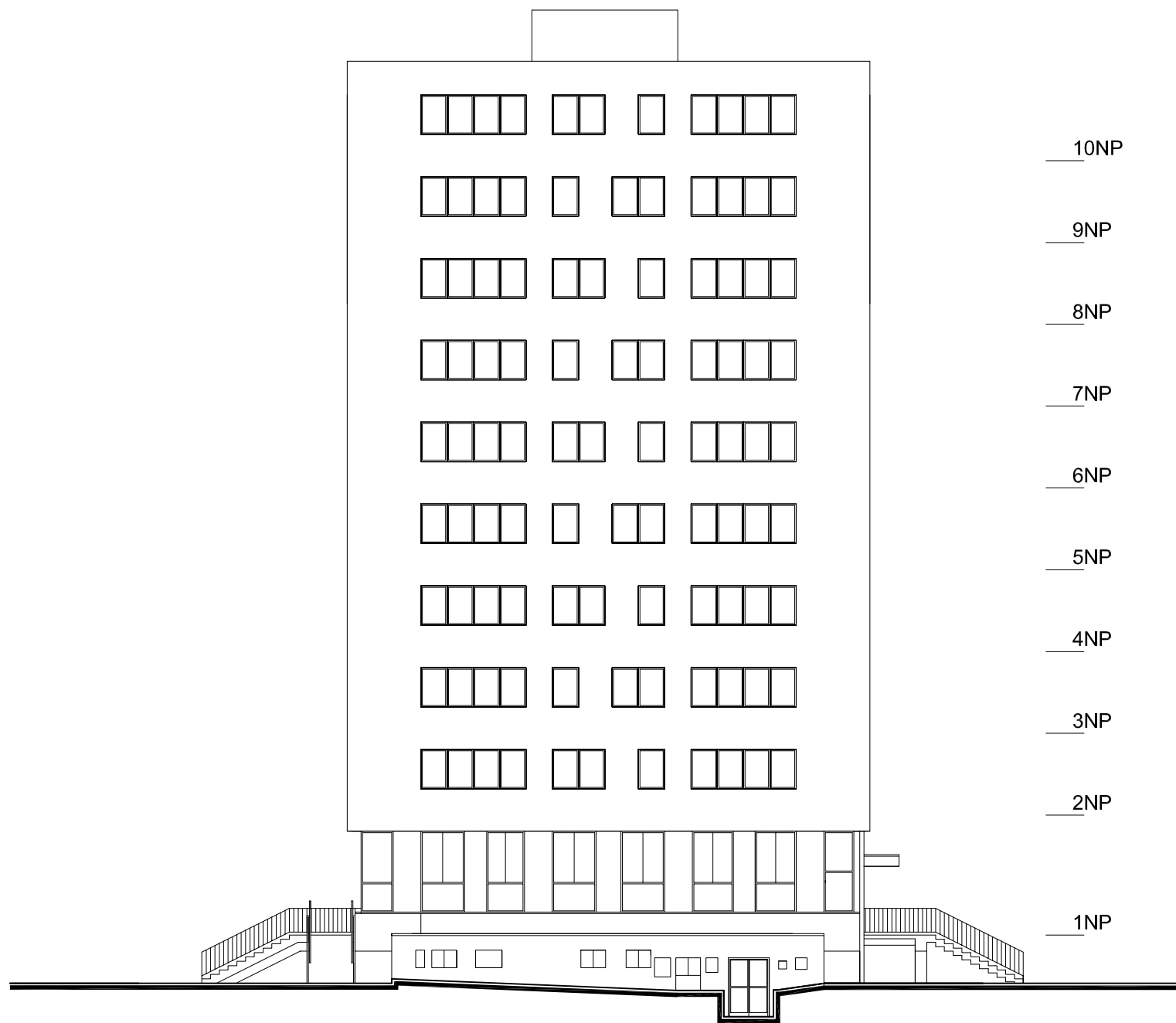




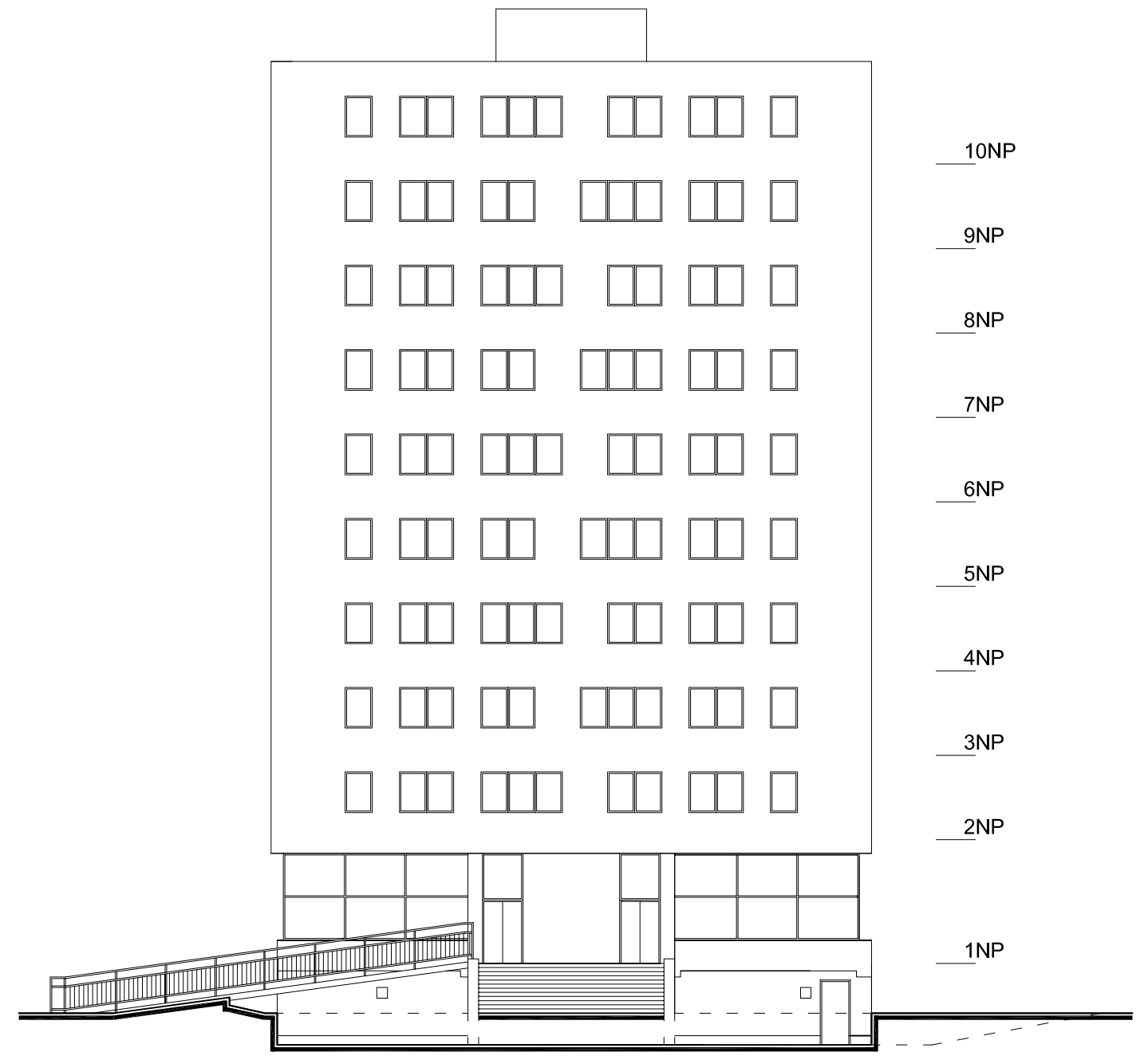
POHLED SEVERNÍ



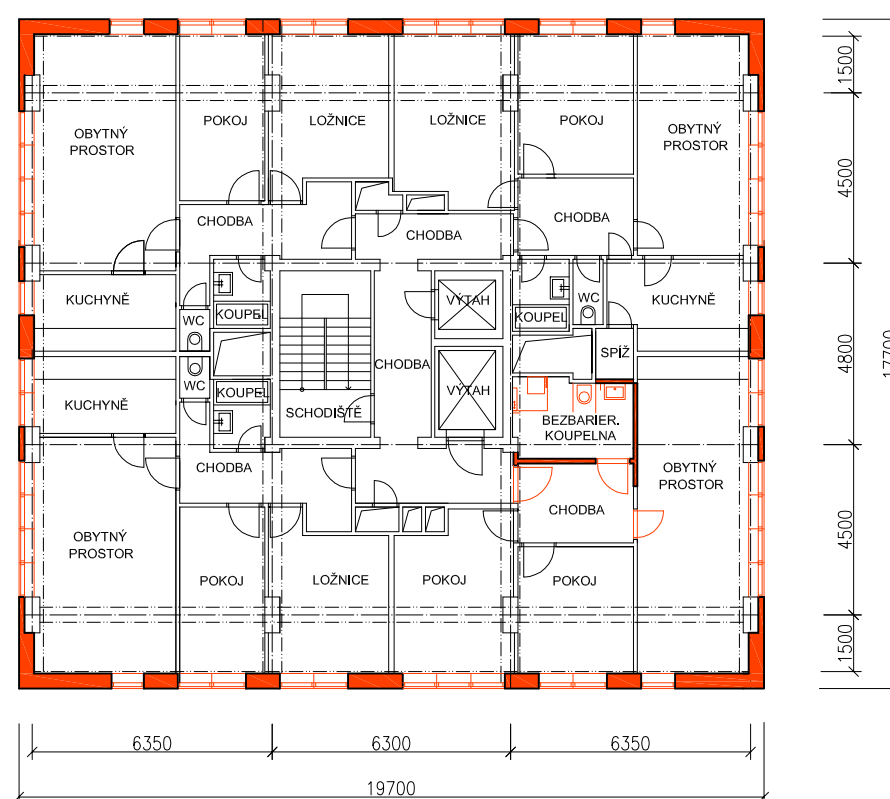
POHLED VÝCHODNÍ



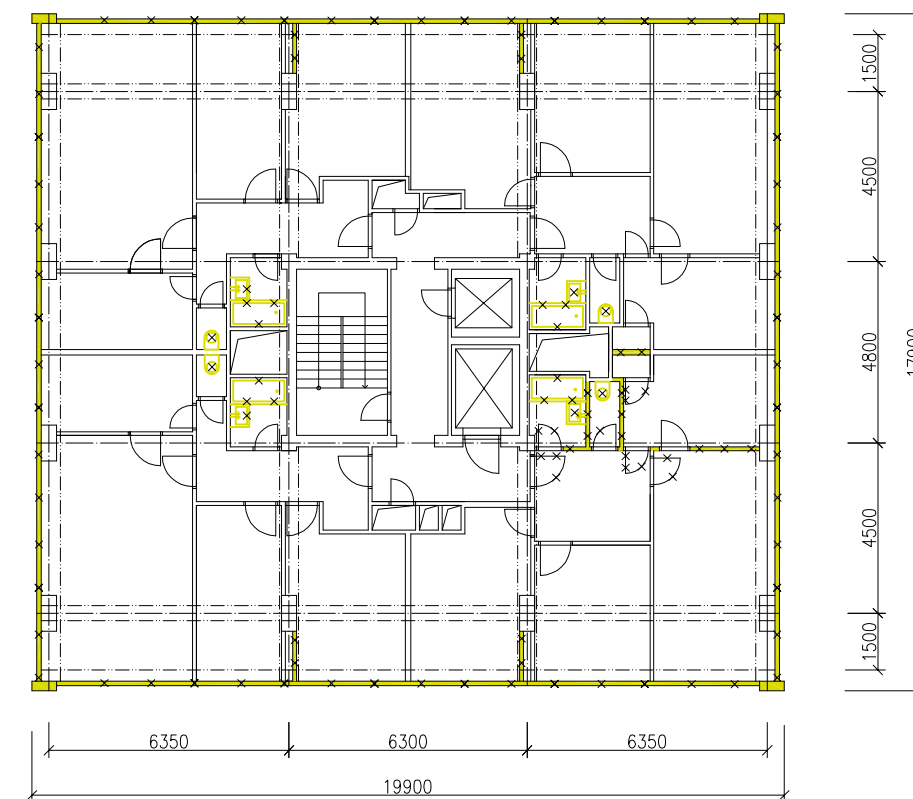
POHLED JIŽNÍ



POHLED ZÁPADNÍ

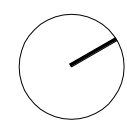


NOVÉ KONSTRUKCE



BOURANÉ KONSTRUKCE

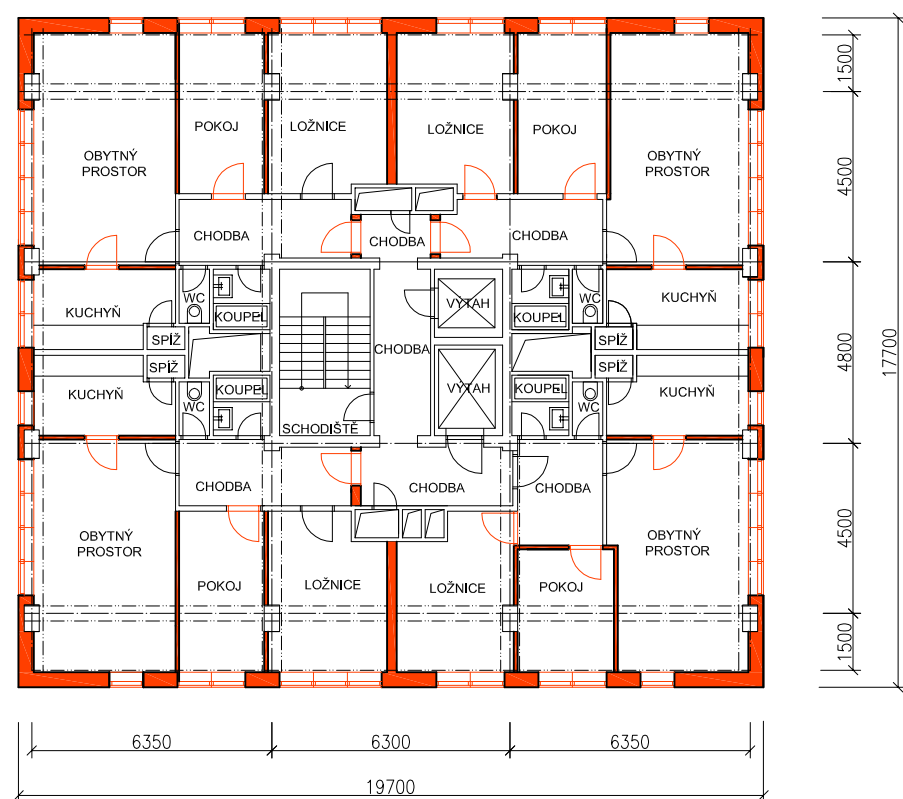
- LEGENDA :
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
 - BOURANÉ KONSTRUKCE
 - NOVÉ KONSTRUKCE



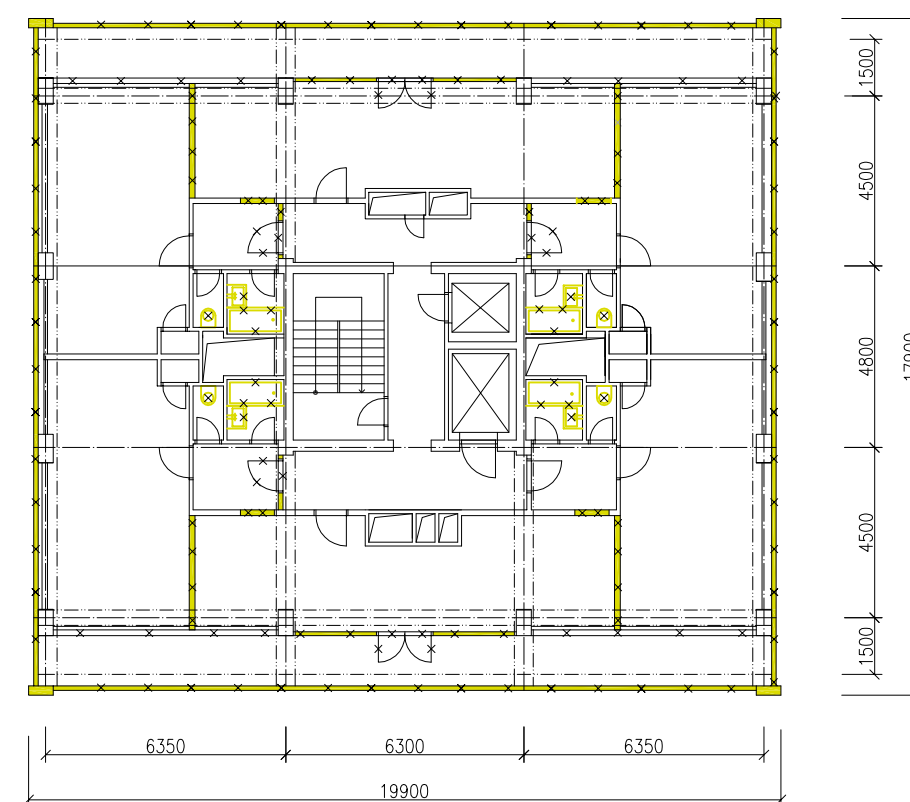
M 1:200

NÁVRH

STAVEBNĚ KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ 2-7 NP



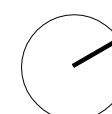
NOVÉ KONSTRUKCE



BOURANÉ KONSTRUKCE

LEGENDA :

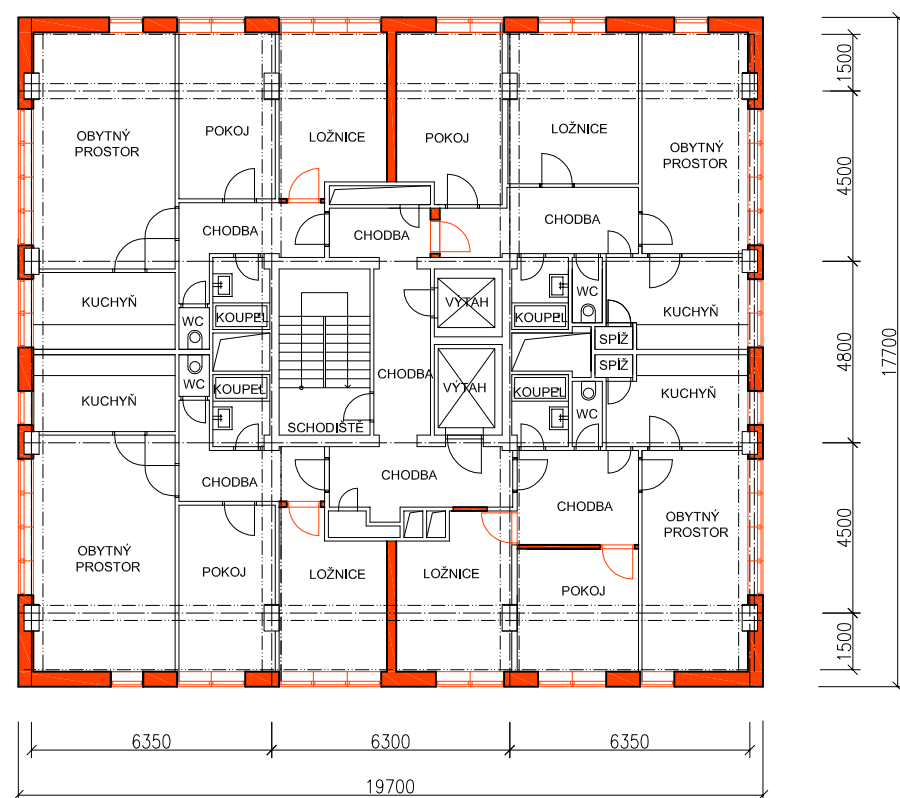
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- x
x
x BOURANÉ KONSTRUKCE
- NOVÉ KONSTRUKCE



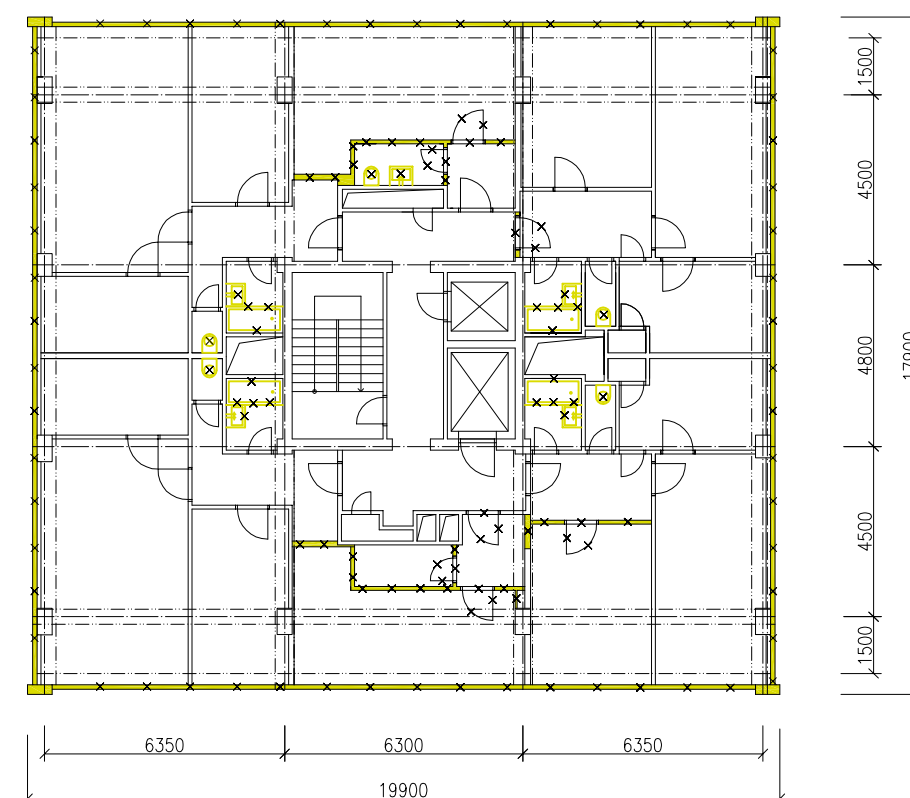
M 1:200

NÁVRH

STAVEBNĚ KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ 8 NP



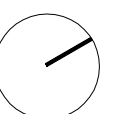
NOVÉ KONSTRUKCE



BOURANÉ KONSTRUKCE

LEGENDA :

- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- x x x
x x x BOURANÉ KONSTRUKCE
- NOVÉ KONSTRUKCE



M 1:200

NÁVRH

STAVEBNĚ KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ 9-10 NP

