

Vypracování projektové dokumentace: „Rekonstrukce bytového domu Na Pláni č.p. 1343 v Ústí nad Orlicí“

Budova s byty Na Pláni č.p. 1343 – stavební program rekonstrukce

1. Město Ústí nad Orlicí je vlastníkem devítipodlažního panelového domu v Ústí nad Orlicí, Na Pláni 1343, který byl pořízen v roce 1979 až 1980 v rámci tehdy uplatňované „Komplexní bytové výstavby“, a to jako bytový dům s nájemními malobyty, určenými přednostně pro seniory - nejednalo se však stavebně o vysloveně účelový objekt pro poskytování sociálních služeb. Nyní je výškový objekt s malobyty využíván jako pečovatelský dům pro seniory, pro které však platí mnohem přísnější požární předpisy. Zásadní problém je v tom, že objekt je v převážné míře (ne-li zcela) užíván osobami s omezenou schopností pohybu a orientace (staří občané, věkový průměr cca 80 roků). Dosud neproběhla žádná rekolaudace ani potřebné stavební úpravy, s výjimkou pořízení dvou evakuačních výtahů a s tím související zřízení chráněné únikové cesty s vazbou na náhradní zdroj elektřiny (dieselagregát). Dále v rámci úspor energie byly zatepleny fasády s tepelnou izolací z nehořlavé minerální vaty, byla vyměněna okna a byly opraveny lodžie včetně výměny zábradlí. Ovšem stav vnitřních instalací, bytových jader garsonek, vzduchotechniky, požárně bezpečnostních opatření atd., již nevyhovuje současným potřebám.
2. Později byl k panelovému domu přistavěn další dvoupodlažní objekt, určený pro administrativu, stravování, personální zázemí a kulturní vyžití obyvatel panelového domu i sousedních novějších pečovatelských domů v sídlišti (zmiňovaný dvoupodlažní objekt není předmětem zadání projektových prací).
3. V současné době jsou oba objekty po technické stránce spravovány společností TEPVOS, spol. s r.o. Centrum sociální péče města Ústí nad Orlicí (CSP) využívá dvoupodlažní objekt a celé přízemí devítipodlažní budovy jako zázemí pro poskytování sociálních služeb ve městě. V dalších osmi podlažích výškové budovy může být ubytováno celkem 126 starých občanů (seniorů) v celkem 95 malobytech (jedno a dvoupokojové garsonky ve 2. až 9. NP). Využitím bývalého bytu domovníka lze zvýšit počet bytů na 96 a počet ubytovaných osob na 128
4. Z důvodu technického opotřebení, morálního zastarání a zejména z hlediska požárních předpisů je rekonstrukce a změna stavby zcela nezbytná. Na základě dosavadních průzkumů a předprojektové přípravy, zejména pak na základě Požárně bezpečnostního řešení stavby (PBŘ, Ing. Milan Loskot, leden 2015, pracovně nazvaný „Projekt pro územní řízení“) je zřejmé, že stavba má řadu vážných závad a nedostatků, vycházejících především ze změny účelu užívání (z běžného bytového domu na dům s pečovatelskou službou bez trvalé obsluhy), změny požárních předpisů a dále vlivem stáří objektu.
5. **Nejzávažnější závady, které musí projektová dokumentace řešit:**
 - a) Není dokončena úprava druhé únikové cesty z devítipodlažní obytné budovy (druhé schodiště), která nesplňuje požadavky jako chráněná z hlediska požární ochrany (zejména není řádně požárně oddělená, jsou na ni požárně nezajištěné rozváděče elektro, nemá potřebné větrání, nemá nouzové osvětlení atd)

- b) Požární úseky včetně bytových jednotek nejsou vybaveny systémem EPS (elektrická požární signalizace). Výjimkou je jedna stávající CHÚC u evakuačních výtahů
- c) V bytových jednotkách byly vyměněny pouze stoupačky kanalizace a vody. Bytová jádra, elektroinstalace v bytech i na chodbách, vzduchotechnika a kuchyňské linky jsou stářím a opotřebením dožité, nevyhovují již ani dispozičním uspořádáním a vybavením spotřebiči
- d) Vzduchotechnika v bytových jednotkách je zastaralá, dožitá, nefunkční a není opatřena požárními klapkami mezi jednotlivými požárními úseky (ve stropích mezi byty). Současná vzduchotechnika odvětrává jedním společným potrubím jak WC tak kuchyně, nemá rekuperaci
- e) Rozvody elektro jsou staré a na dnešní potřebu kapacitně nedostatečné, a to včetně páteřních tras a příkonu
- f) Poznámka: Nižší společensko hospodářská budova není součástí tohoto zadání, avšak v řadě případů je s bytovou výškovou budovou provázána (vstupy, schodiště, elektroinstalace, datové rozvody) a zpracovatel PD tak musí brát tyto záležitosti v potaz

6. Požadavky na bytové jednotky:

- a) Bytová jádra, elektroinstalace v bytech, vzduchotechnika a kuchyňské linky jsou původní a proto jsou zcela pochopitelně stářím a opotřebením dožité. Původní vybavení bytů spotřebiči (dvouplotýnkový vařič, remoska) neodpovídá dnešním požadavkům (sporák, mikrovlnka, pračka). Také uspořádání bytových hygienických jader nevyhovuje pro staré osoby s omezenou schopností pohybu.
- b) Zadavatel má zpracovaný akceptovaný návrh na nové dispoziční uspořádání obou typů garsonek (příloha - studie Ing. T. Friše), Návrh předpokládá zachování základního uspořádání bytů v objektu a v patrech, což vyloučí potřebu zasahovat významněji do nosných panelů. Všechny jednopokojové garsonky jsou stejné a také všechny dvoupokojové garsonky se opakují. Po modernizaci budou bytové jednotky vyhovovat pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace.
- c) Zadavatel předpokládá, že odvětrání bytů bude navrženo podle současných platných předpisů, s rekuperací. Předpokládají se nová stoupačí potrubí a rekuperační nadstřešní jednotky - vždy dvě potrubí a jednu VZD jednotku pro sestavu bytů na celou výšku budovy (nejde však o závazný návrh systému).

7. Požadované úpravy v přízemí (technické podlaží):

- d) Modernizace prádelenského provozu se samostatnou sušárnou (kapacita pro průměrně 80 kg prádla za den, z toho 60 % je ložní prádlo)
- e) Samostatná sušárna osobního prádla pro ubytované seniory
- f) Úpravy střediska osobní hygieny (velká koupelna se zázemím)
- g) Zachování údržbářské dílny, skladu jízdních kol, prodejny
- h) Ve zbylých prostorách budou sklady inventáře
- i) Nové stropní podhledy v přízemí, revize a rekonstrukce páteřních instalací v 1.NP

8. Další požadavky:

- a) V budově jsou nyní dva evakuační výtahy v jedné výtahové šachtě v prostoru vedle jednoho schodiště. Zadavatel požaduje, aby projektant v rámci vypracování a odsouhlasení nového požárně bezpečnostního řešení (PBR) provedl výpočet

nezbytné kapacity evakuačních výtahů a v případě potřeby další výtah(y) do budovy doplnil

9. Zadavatelem nyní zvažovaná etapizace (při zpracování PD může být upřesněno nebo změněno):

- a) Investor s velkou pravděpodobností nebude schopen všechny problémy a celou stavební akci řešit realizačně jako jednu investiční akci v jednom čase. Záměrem je zpracovat PD na celou rekonstrukci obytné výškové budovy a realizaci provádět po etapách.
- b) Jako první etapa je zvažováno
 - Zajištění potřebných páteřních rozvodů elektro včetně bytových elektroměrových rozváděčů
 - Doplnění evakuačních výtahů, bude-li to dle PBŘ nezbytné
 - Dokončení druhé chráněné únikové cesty
- c) Pokud bude vzduchotechnika řešena svislými stoupačkami s požárními předěly mezi byty a s jednotkou vždy pro jednu (nebo dvě) stoupačku na střeše, potom by byl prakticky jediný možný model, jak postupovat při vlastní modernizaci bytů – vždy všech 8 bytů na jedné stoupačce najednou, včetně vzduchotechniky (vystěhování všech bytů vertikálně na jedné nebo na dvou stoupačkách (8 až 16 bytů), jejich celková rekonstrukce a po dokončení etapy vystěhování dalších bytů na další stoupačce)

V Ústí nad Orlicí 6.5.2024

Vypracoval: Jiří Hudeček