



# OBJEKT Č.2 - CHÁNĚNÉ BYDLENÍ

---

STUDIE REKONSTRUKCE OBJEKTU Č.2

ZMĚNA UŽÍVÁNÍ, NÁSTAVBA, PŘÍSTAVBA 11/2022

# 1) ÚVOD, OBSAH

---

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**zpracovatel / autor studie:**

SAAGE PRO, s.r.o., IČ: 05938252  
Praha Staré Město, Rybná 716/24

**datum studie:**

30.11.2022

**zadavatel:**

Domov Laguna Psáry  
Poskytovatel sociálních služeb  
ič:44685165  
Zastoupený:  
Mgr. Jakub Adámek, ředitel  
241 940 609  
lagunapsary@volny.cz

**stupeň/účel:**

Studie stavby/podklad pro zadání projektových prací a průzkumů.  
\*veškeré konstrukce, dimenze a materiály je v navazujících stupních  
potřeba ověřit, dimenzovat.

## OBSAH:

- 1) ÚVOD, OBSAH
- 2) STÁVAJÍCÍ STAV - FOTODOKUMENTACE, SUMARIZACE
- 3) STÁVAJÍCÍ STAV OBJEKTU - SUMARIZACE STAVU KONSTRUKCÍ
- 4) STÁVAJÍCÍ STAV - VNĚJŠÍ ZÁVADY
- 5) REKAPITULACE ŘEŠENÍ
- 6) ROZSAH REKONSTRUKCE VE FÁZI STUDIE DLE KAPITOL
- 7) VÝKRESOVÁ ČÁST
- 8) ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ VE FÁZI STUDIE

## 2) STÁVAJÍCÍ STAV - FOTODOKUMENTACE, SUMARIZACE

### Dostupné podklady a průzkumy:

Nebyly k dispozici žádné průzkumy nebo dokumentace stávajícího či předchozího stavu.

Objekt byl zaměřen pro účely studie. Na místní prohlídkedce byly zpřístupněny veškeré části objektu zadavatelem.

### Doporučení:

Pro další postup zadavatele, bude nutné provést nutné průzkumy a sondy. A to zejména geotechnický, (radon, vsak, pozemní voda)



# 3) STÁVAJÍCÍ STAV OBJEKTU - SUMARIZACE STAVU KONSTRUKCÍ

## Stávající stav - VÝCHOZÍ SKUTEČNOSTI PRO NÁVRH REKONSTRUKCE:

### Stávající stav objektu č. 2:

Jedná se o jednopodlažní zděný rodinný dům o zastavěné ploše 210m<sup>2</sup> s částečně využitým podkrovním prostorem.

Objekt je nepodsklepený. V přízemí objektu se nachází zázemí přípravy jídla, společenské místnosti, prádelna a koupelna. Stávající stav domu je směsí několika etap stavebních úprav od 50.let min. století až po současnost. Objekt je umístěn v blízkosti lesa a je tím více exponován povrchové vodě ze svahu lesa, vyššímu množství spadáných listů a vyšší vlhkosti dané blízkou vodní nádrží/rybníkem.

### Dostupné podklady Objektu č.2:

- Katastrální mapa
- Fotodokumentace objektu
- Osobní prohlídka objektu
- Základní zaměření konstrukcí objektu

### SVISLÉ KONSTRUKCE

- nosné zdivo je rovinné, bez prasklin. Jeví se jako celistvé, po sanaci zatékání, zamezení vztlínání vlhkosti a doplnění degradovaných cihel bude využitelné v celkovém rozsahu. Zdivo je viditelně vlhké jak z exteriéru, tak i z interiéru. Jedná se vadu vztlínání vlhkosti, v průměru do výšky 0,5m. Z exteriéru je obvodové zdivo v jižní části objektu poškozené dlouhodobým zatékáním dešťové vody s poškozenými degradovanými cihlami.

Na celém obvodu objektu je zřejmá vlhkost zdiva, projevy jsou oddělené vnější povrchy (obklady, omítky).

- odvětrání paty zdiva je zamezeno stávajícími nevhodnými povrchovými úpravami okolí domu.

- vodorovná izolace obvodového zdiva nebyla nikdy provedena

- svislá izolace a odvodnění paty obvodových konstrukcí nebyla provedena

- zdivo je částečně obloženo keramickým glazovaným obkladem, který plošně odpadá, není možné zachovat, stejně tak i vnější omítky

- základy nebyly sondovány

- příčkové zdivo nevyhovuje navrhované dispozici

### VODOROVNÉ KONSTRUKCE

- konstrukce stropu nad 1NP je dřevěná a vzhledem k nerovnostem podlah a zatékání ze střechy, je vystavena vlivům, které vyžadují její kompletní revizi a její opravu nebo její výměnu

- konstrukce hrubých podlah v 1NP jsou trvale mokré, bez hydroizolace a tepelné izolace, je třeba konstrukce obnovit a doplnit o požadované vrstvy.

### KROV

- Krov je díky poruchám plechové krytiny dlouhodobě vystaven zatékání. Jeho stav a stáří nevyhovuje návrhovému stavu. Je třeba provést nový krov, vhodný pro navrhovanou vestavbu.

- Krytina jeví poruchy propustnosti. Je třeba provést novou krytinu.

### POVRCHY

- Povrchy odpovídají stáří objektu (první polovina 20.století) a je nutná jejich obnova, v místě poruch zdiva je nutná odpovídající sanace zdiva a jádra omítek.

- Podlahy jsou nevyhovující jak stávajícímu, tak navrhovanému provozu. Nášlapné vrstvy je nutno provést s ohledem na navrhovaný provoz. A to zejména, aby vlastnosti vyhovovaly provozu s možností pravidelné sanitace a dlouhé životnosti

- Podlahy ve 2NP jsou propadlé a prošlapané, jejich oprava není možná a je třeba jejich kompletní obnova

### VÝPLNĚ OTVORŮ

- špaletová okna v 2NP jsou tepelně izolačně nevyhovující

- zdvojená okna v 1NP jsou tepelně izolačně nevyhovující

- dveře a vrata nevyhovují požadovanému provozu objektu

### TECHNOLOGIE

- stávající technologie zařízení budov - vytápění, rozvody vody, odpady vykazují značné opotřebení a je třeba je obnovit a rozšířit.

- silnoproudá vedení nevyhovují požadavkům ani stávající legislativě, vč. hromosvodu objektu.

- dešťovou vodu je třeba svést do systému odvodnění objektu, které odvede i povrchovou dešťovou vodu z přilehlých svahů a zpevněných ploch a přilehlé zeminy.

- jímání dešťové povrchové vody je třeba realizovat tak, aby byla likvidována bez vsaku – tedy odvedení od objektu

- konstrukce komínu budou opraveny tak, aby splňovaly požadavky na odkouření a odvětrání objektu

### ZÁKLADOVÉ A ZEMNÍ PRÁCE

- Chybějící základové konstrukce je nutné provést pro případné nové podlahy, obvodové a vnitřní nosné zdivo

- Pro odvodnění paty objektu jsou nutné sanace a zemní práce výkopů a drenáží

- zpevněné plochy okolo domu zamezují vysychání vnějšího soklu domu a přivádí vodu k soklu domu

### OSTATNÍ:

- Vzhledem k systémovým závadám objektu je nutné odstranit všechny konstrukce, které zakrývají vlhké a poškozené části objektu – omítky, obklady, podlahové vrstvy, zpevněné plochy parteru domu a sanovat

- Konstrukce schodiště neodpovídá požadavkům na budoucí provoz objektu. Je třeba realizovat nové schodiště.

- Vynesení části střechy pomocí kamenného pilíře není vhodné pro navrhovaný stav - nástavbu

- Vstupy do objektu nevyhovují pozicemi navrhovanému stavu

## 4) STÁVAJÍCÍ STAV - VNĚJŠÍ ZÁVADY

---



STŘECHA, OMÍTKY



SOKL DOMU



SOKLY, PATA ZDIVA ZATÉKÁNÍ



ZATÉKÁNÍ

## 5) REKAPITULACE ŘEŠENÍ

**Funkční využití:** Dle návrhu nového územního plánu dochází možnosti změny užívání stávajícího objektu v souladu se záměry stavebníka. Jedná se o rekonstrukci objektu č.2, při níž dojde k vzniku objektu pro chráněné bydlení s kapacitou max.12 klientů v šesti dvojlůžkových pokojích se společným zázemím. Zařízení spadá do kategorie Ostatní budovy pro sociální zabezpečení. Objekt

**Stavební část:** Rekonstrukce objektu č.2 je tvořena odstraněním/sanací závad objektu, změnou dispozice a nástavbou a přístavbou domu. Dojde ke změně otvorů, nosných konstrukcí a krovu. Stavební úpravy mají za úkol odstranit veškeré závady objektu, upravit napojení na okolní terén, změnu vnitřní dispozice, obnova a doplnění nosných konstrukcí objektu (oprava stropu 1NP, krov, ztužující věnce, rozšíření obv. zdí). Vzhledem k závadám objektu a požadavkům zadavatele je nutné rekonstrukci provést v logických celcích, které umožní navazující práce a průběžný dohled nad prováděním prací ve vztahu k zachovávaným stavebním konstrukcím.

### Rekapitulace požadavků:

Viz. zadání zadavatele. Požadavek na zajištění lůžkové kapacity v 2NP je splněn nástavbou a změnou dispozice objektu. V návrhu je uvedena dispozice s největší variabilitou a to dvojlůžkovými pokoj. V přízemí objektu je požadavkem zajištění společných částí domu a to jak pro trávení volného času, stravování formou výdeje. Tak i pro práci s klienty ve společenské části objektu.



## 6) ROZSAH REKONSTRUKCE VE FAZI STUDIE DLE KAPITOL

---

### SVISLÉ KONSTRUKCE:

- Sanace zdiva (vady, vlhkost, zatékání, hydroizolace)
- Sonda základového zdiva pro ověření únosnosti základové spáry. Provedena případná sanace a drenáž s úpravou ochrany základového zdiva /pasu.
- doplnění nosného zdiva a nadezdívka 2NP (v=2,4m) cihlovým zdivem (např. Porotherm 30PD)

### VODOROVNÉ KONSTRUKCE

- nové konstrukce stropu, pokud budou provedeny, tak jako keramobetonové, případně monolitické
- ztužující železobetonový věnec bude proveden v místech ztužení 1NP a 2NP
- případné průvlaky a výměny bude řešit projektová dokumentace STA podrobně
- podlahy v 1NP a 2NP budou provedeny včetně požadovaných parametrů tepelněizolačních a hydroizolačních

### KROV

- nový krov bude dimenzován v navazujících stupních jako dřevěný vaznicový

### POVRCHY

- povrchy budou obnoveny v 1NP a nově kompletně provedeny v celém 2NP,

a to omítky, podlahy a stropy

### VÝPLNĚ OTVORŮ

- okna budou provedena nová plastová
- budou provedeny nové dveře, vč. vstupních
- francouzské dveře pro stacionář na sever a jih a menší na východ

### TECHNOLOGIE

- vytápění, vodovod bude řešit zdravotníka dle projektové dokumentaci rekonstrukce. Je třeba její kompletní obnova.
- Silnoproudé instalace budou provedeny nově na nový provoz RD.

### ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY

- bude vybaveno kompletně novými zařizovacími předměty včetně přípravy na kuch. linku a prádelnu

### OSTATNÍ

- součástí rekonstrukce / sanací budou potřebné průzkumy (radon, podpovrchová voda, únosnost zákl. spáry)
- konstrukce schodiště bude provedeno jako nové, mat provedeno stropní deskou
- zateplení objektu, včetně podlah, krovu a soklu objektu

### Statistické údaje:

<b>Zastavěná plocha RD</b>	<b>180m<sup>2</sup></b>
<b>Stávající obestavěný prostor</b>	<b>930m<sup>3</sup></b>
<b>Stávající užitná plocha</b>	<b>105m<sup>2</sup></b>
<b>Nový obestavěný prostor</b>	<b>1800m<sup>3</sup></b>
<b>Nová zastavěná plocha</b>	<b>245m<sup>2</sup></b>

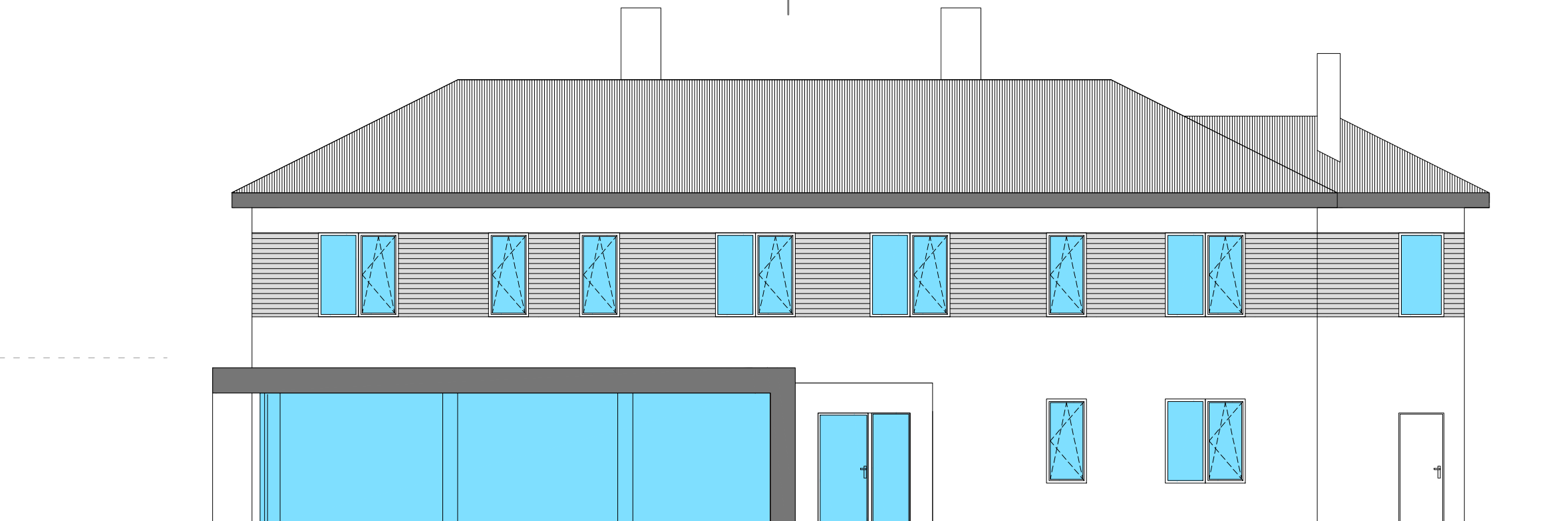
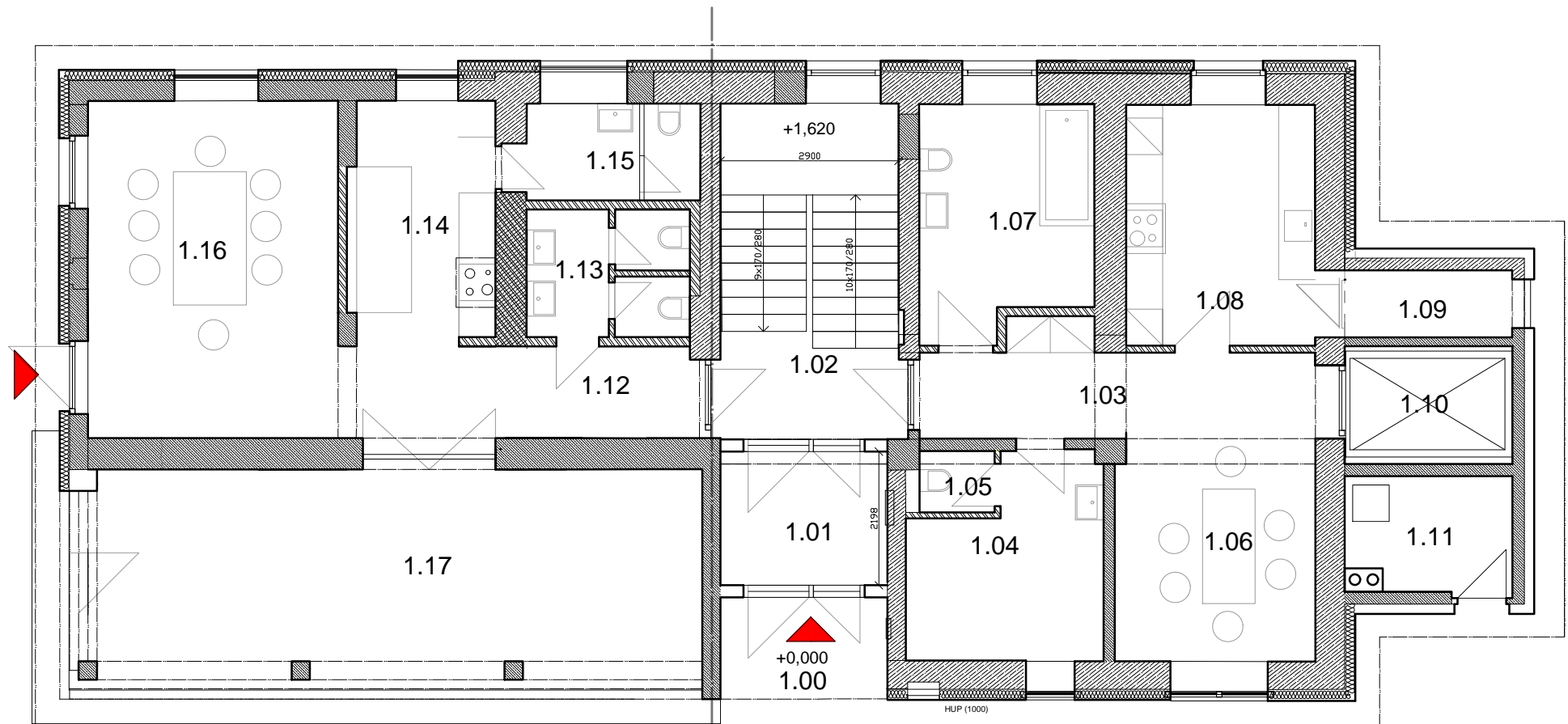
## 7) VÝKRESOVÁ ČÁST

---



# PŮDORYS 1NP

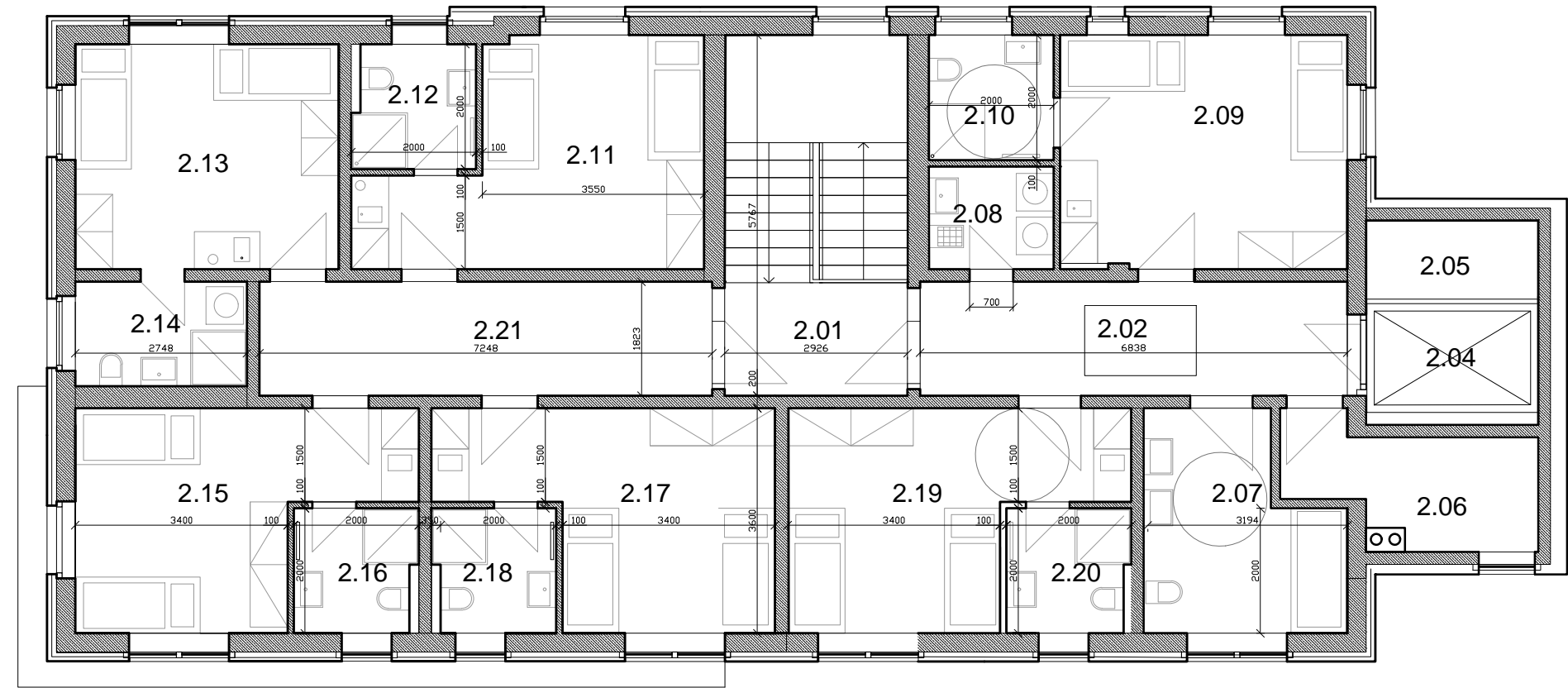
- 1.00 ZÁVĚTRÍ
- 1.01 ZÁDVEŘÍ
- 1.02 SCHODIŠTĚ CHÚC TYPU A
- 1.03 CHODBA KLIENTSKÁ ČÁST
- 1.04 DENNÍ MÍSTNOST/SLUŽBA
- 1.05 WC SLUŽBA
- 1.06 JÍDELNA KLIENTI
- 1.07 KOUPELNA
- 1.08 KUCHYNĚ KLIENTI
- 1.09 SPÍŽ
- 1.10 VÝTAH
- 1.11 KOTELNA
- 1.12 CHODBA SPOLEČENSKÁ ČÁST
- 1.13 WC
- 1.14 VÝDEJ /KUCHYNĚ
- 1.15 ŠATNA SLUŽBA S WC
- 1.16 SPOLEČENSKÝ SÁL 1
- 1.17 SPOLEČENSKÝ SÁL 2



# PŮDORYS 2NP

6x POKOJ SE ZÁZEMÍM  
1x BEZBARIÉROVÁ KOUPELNA  
1x ÚKLID

- 2.01 SCHODIŠTĚ CHÚC TYPU A
- 2.02 CHODBA ZÁPAD
- 2.03 SCHODIŠTĚ CHÚC TYPU A
- 2.04 VÝTAH
- 2.05 TECHNOLOGIE VÝTAHU
- 2.06 VZDUCHOTECHNIKA
- 2.07 KOUPELNA KLIENTI
- 2.08 UKLID, PRANÍ
- 2.09 DVOJLŮŽKOVÝ POKOJ
- 2.10 KOUPELNA S WC
- 2.11 DVOJLŮŽKOVÝ POKOJ
- 2.12 KOUPELNA S WC
- 2.13 DVOJLŮŽKOVÝ POKOJ
- 2.14 KOUPELNA S WC
- 2.15 DVOJLŮŽKOVÝ POKOJ
- 2.16 KOUPELNA S WC
- 2.17 DVOJLŮŽKOVÝ POKOJ
- 2.18 KOUPELNA S WC
- 2.19 DVOJLŮŽKOVÝ POKOJ
- 2.20 KOUPELNA S WC
- 2.21 CHODBA VÝCHOD



## 8) ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ VE FÁZI STUDIE

---

Předpokládané investiční náklady - odhad pro předinvestiční fázi bez výkazu výměr :

- přípravné práce, demolice, likvidace suti	1.000.000,- Kč
- stavební úpravy	12.000.000,- Kč (bez DPH)