Zápisnica z rokovania Komisie výstavby a životného prostredia zo dňa 19.05.2021

Program rokovania

Posúdenie a pripomienkovanie projektovej dokumentácie na prestavbu administratívnych budov na nájomné byty v areáli po Lesoch SR na ulici J. Bellu

Komisia posúdila dodanú projektovú dokumentáciu, zapracovanie pripomienok a návrhov. Odborné stanovisko za komisiu vypracoval Ing. Radoslav Matejka, člen komisie. Stanovisko tvorí prílohu tejto zápisnice.

Zapísal dňa 19.05.2021

Daniel Krížo, predseda komisie

PRIPOMIENKY KU PROJEKTU

STAVBA:	REKONŠTRUKCIA BYTOVÉHO DOMU
OBJEKT:	dom 1, dom 2
DOKUMENTÁCIA:	Devlev Buildings s.r.o. Bratislava
	Projekt pre stavebné povolenie
	Dátum 02/2021

1. ADMINISTRATÍVNE PRIPOMIENKY KU PROJEKTU

1.1 NÁZOV STAVBY

Prosím overiť správnosť názvu stavby „Rekonštrukcia bytového domu". Neviem, či už bol zmenený účel exstujúcich stavieb na existujúce bytové domy, ale v dome 1 sú kancelárie a v dome 2 takisto kancelárie + garáže, takže nemôže ísť o rekonštrukciu bytového domu. Okrem toho sú domy dva. Aby sa nestalo, že na administratívnej chybe (zle zvolený názov stavby) zhavarujú procesy (stavebné povolenie, financovanie atď.).

1.2 OBJEKTY

Jedná sa o dve budovy, ale v rohových razítkach to uvedené nie je. Prosím zvážiť rozdelenie stavby na stavebné objekty SO 01 – Bytový dom 7 b.j. a SO 02 – Bytový dom 16 b.j. alebo nejako podobne a rozlíšiť to aj v rohových razítkach, aby sa to nemiešalo.

2. PRIPOMIENKY KU DOMU č.1

2.1 VSTUP DO DOMU

Z pohľadu ani z pôdorysu 1.NP nie je zrejmé, kde budú poštové schránky. Je tam 7 bytov a schránky pre 7 bytov zaberú aj nejaké miesto. Dosť často sa táto vec podceňuje.

Teoreticky sa môžu dať vonku, ale nemusí to byť to najsprávnejšie riešenie (poveternostné vplyvy, dážď a pod.).

Ďalšia možnosť je dať schránky do miestnosti 1.02. Pri zvolenej dispozícii s jednými (vstupnými) dverami, kde bude vzhľadom na exponovanosť polohy (železničná stanica, kde sa premelie veľa ľudí) nutné dať samozatvárač a guľu, bude dobré, aby mala poštárka kľúčik. Ľudia doobeda nemusia byť doma a môže sa stať, že jej nebude mať kto otvoriť.

Možnosťou je aj dať schránky do miestnosti 1.02 a medzi miestnosťou 1.02 a 1.03 dať ďalšie dvojkrídlové dvere, ako tomu je v existujúcom stave.

Vzhľadom na malú vzdialenosť medzi vstupnými dverami do domu a do bytov, sa žiada priestor 1.03 od priestoru 1.02 oddeliť, aby vzniklo zádverie. Je to lepšie z hľadiska tepelnej pohody v bytoch na 1.NP a asi aj bezpečnejšie. Takisto to dáva možnosť rozhodnúť sa, akým spôsobom budú dvere zabezpečené proti vniknutiu cudzích osôb a zároveň vytvorenie prístupu poštárky. Napríklad vonkajšie dvere s guľou s „pípačkou" na otvárenie alebo kľúčikom pre poštárku a vnútorné dvojkrídlové dvere s guľou na kľúčik len pre nájomníkov.

2.2 DISPOZÍCIA BYTOV

Bytom na nadzemných podlažiach chýba balkón. Rozumiem, že z hľadiska statiky stropov doplňovanie balkónov by bolo trošku náročnejšie. Takisto na 1.NP by to nemuselo byť vzhľadom na malú výšku nad terénom najbezpečnejšie. Ale v bytoch na 2.NP by stálo za úvahu zvážiť francúzske okná, prípadne s malým nie hlbokým balkónikom (tak do 30 cm resp. koľko dovolí statika), samozrejme opatrené zábradlím, v miestnostiach 2.05c a 2.12d. Z hľadiska statiky by to nemal byť problém, vzhľad bytovky by to nenarušilo a bytom by to pridalo na hodnote.

3. PRIPOMIENKY KU DOMU č.2

3.1 VSTUP DO DOMU

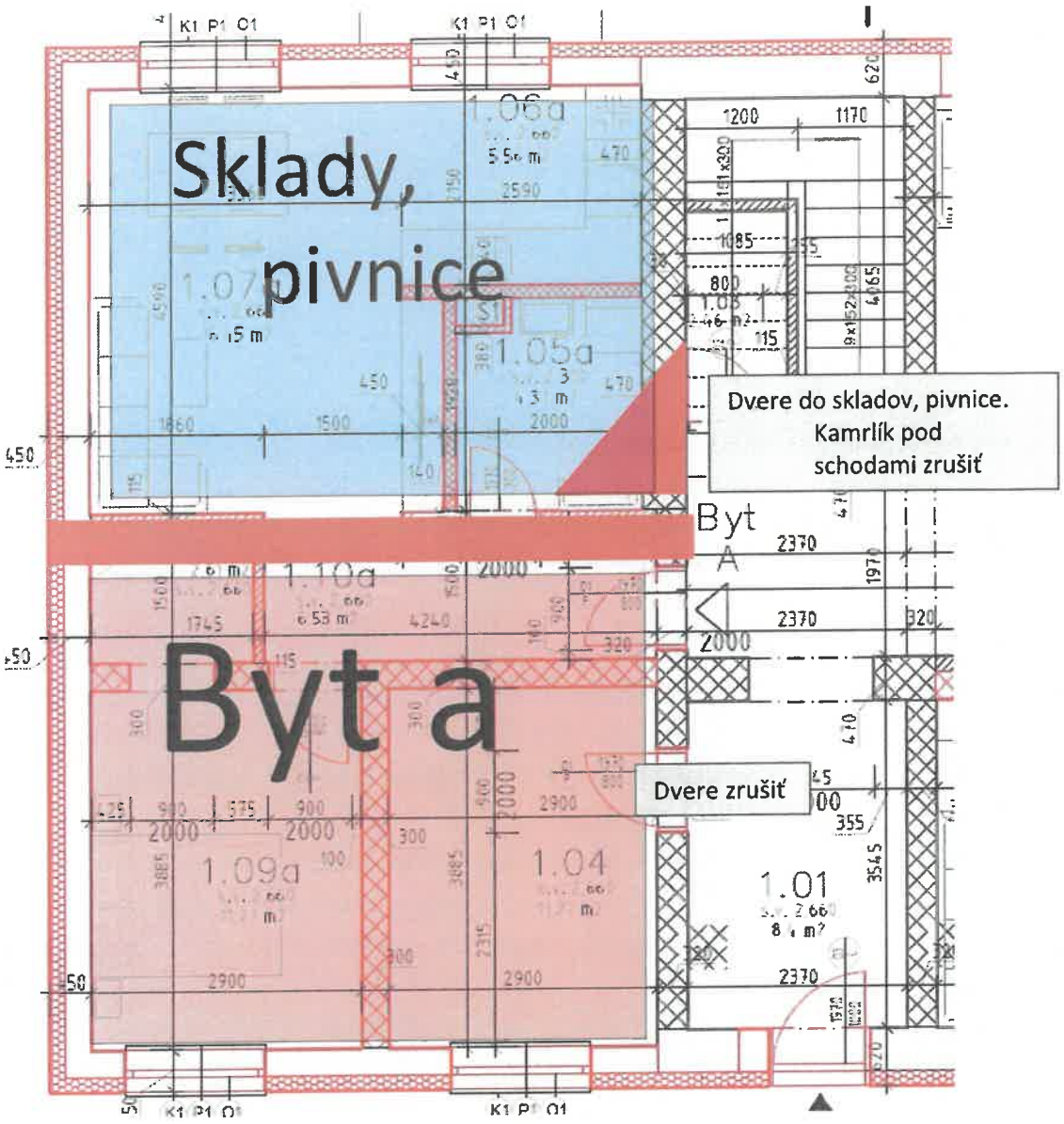
Z pohľadu ani z pôdorysu 1.NP nie je zrejmé, kde budú poštové schránky. Je tam 16 bytov a schránky pre 16 bytov zaberú dosť miesta. To sa už nedá podceňovať. Navrhujem podobne ako u domu č.1 vytvoriť samostatné zádverie 1.01, kde sa umiestnia schránky. Miestnosť 1.02 oddeliť od zádveria 1.01 dvojkrídlovými dverami. Vonkajšie dvere s guľou s „pípačkou" na otvárenie alebo kľúčikom pre poštárku a vnútorné dvojkrídlové dvere s guľou na kľúčik len pre nájomníkov.

3.2 DISPOZÍCIA 1.NP

Na 16 bytov je v bytovke uvažovaná len malá miestnosť 1.04. Nájomníci si nemajú kam odložiť kočík, bicykel a podobne, nakoľko miestnosť 1.04 podľa mňa kapacitne pre 16 bytov nepostačuje.

Navrhujem:

Byt „a" zmenšiť (malý 1 izbák alebo garzónka) a presunúť do južnej polohy. V severnej polohe urobiť sklady resp. pivnice. Kamrlík pod schodami zrušiť. Vstup do pivníc dať pod schody (myslím že svetlosť 2,10 m v tom mieste vyjde. Viď obrázok ďalej.



3.3 DISPOZÍCIA 2.NP

Chápem, že z hľadiska stratiky existujúceho stropu by mohol byť problém urobiť balkóny. Avšak stojí za úvahu v každom byte okno, ktoré je pod balkónom bytu 3.NP, urobiť ako francúzske okno, prípadne s malým nie hlbokým balkónikom (tak do 30 cm resp. koľko dovolí statika), samozrejme opatrené zábradlím. Z hľadiska statiky by to nemal byť problém, vzhľad bytovky by to nenarušilo a bytom by to pridalo na hodnote.

3.4 STAVEBNÉ ÚPRAVY 2.NP

Z rezov je zrejmé, že existujúci strop nad 2.NP sa totálne zbúra, čo mi je z hľadiska statiky jasné (predtým strecha len so zaťažením snehom, v novom stave strop + priečky), že existujúca strecha asi nebude vyhovovať statike. Z uvedených dôvodov nevidím zmysel ponechávať staré nenosné priečky a malé kúsky vnútorných nosných stien a do nich, resp. ku nim primurovávať. Vznikajú tak zbytočne hrubé steny (až 470 mm), pričom o nejakom spojení starej priečky s novou

nosnou stenou možno vážne pochybovať. A spájanie nového nosného a starého muriva hrúbky 470 mm v bytoch g, h a medzi f a g je zbytočne pracné, pričom hrúbka 470 mm nie je nutná. Vzhľadom na to, že nad 2.NP bude nový strop, striktné rešpektovanie starých stien a priečok je zbytočne ťažkopádne. Ja by som navrhoval všetky nenosné priečky a malé kusy vnútorných nosných stien (vrátane starých zvyškov komínov) kompletne zbúrať a vymurovať novými tehlami s pripojením na obvodové murivo. Vzhľadom na rozsah toho, čo zostane po vybúraní obvodových stien, stojí za úvahu zvážiť, či stojí za to domurovávať obvodové steny, alebo či ich nevymurovať celé nanovo, prípadne od úrovne parapetu.

3.5 BALKÓNY NA 4.NP

Vzhľadom na skúsenosti s balkónmi na bytovkách v meste, kde si ľudia nadivoko za socíku dorábali všelijaké striešky, čo vyzeralo dosť mizerne, prosím o doplnenie vhodných striešok nad balkónmi na 4.NP. Balkón bez striešky má podstatne nižšiu úžitkovú hodnotu, ako balkón so strieškou.

3.6 ZAKLADANIE

Z predkladanej dokumentácie je zrejmé, že nie je doriešené zakladanie objektu. Existujúce základy nie sú založené do nezámrznej hĺbky (cca 1,2-1,3 metra v našich klimatických pomeroch) a vzhľadom na ich šírku sa dá predpokladať, že na štvorpodlažnú budovu nebudú vyhovovať. Takže zakladanie objektu môže ovplyvniť jeho podlažnosť.

Z informácií, ktoré mám k dispozícii, boli zhotovené kopané sondy pre zistenie stavu základov. Z týchto sond sa dalo zistiť len rozmery pásov, hĺbka založenia a základová pôdy v základovej škáre. Tieto sondy však nehovoria nič o geologickej skladbe pod základmi, ktorá ovplyvňuje únosnosť základovej pôdy a sadanie základov.

Vzhľadom na umiestnenie objektu dokonca možno predpokladať rozdielne základové pomery na južnej strane (bližšie ku Váhu), ako na severnej strane (pod Paračkou). Pri Váhu môžu byť pod horizontom súčasnej základovej škáry náplavové zeminy (nedajbože antropologické navážky) a pod nimi Vážske štrky na skalnom podloží. Pod Paračkou môžu napríklad byť aj zvetralé ílovce až na íly stredne plastické, ktorých vlastnosti sú iné, ako u štrkov. Nerovnomerné základové pomery môžu skomplikovať projekt.

Z uvedených dôvodov je nutné, aby v tejto fáze projektu zásadne vstúpil do riešenia statik a presne určil ďalšie požiadavky na prieskumy, na základe ktorých by relevantne posúdil existujúce základy a navrhol ich zosilnenie a úpravy.

4. ZÁVER

Vzhľadom ku predchádzajúcim uvedeným skutočnostiam je možné návrh domu č.1 po vyhodnotení pripomienok poslať na profesie. U objektu č.2 zatiaľ, vzhľadom na nedoriešenosť základov, nedoporučujem posielať na profesie.

Ing. Radoslav Matejka