

Názov stavby:	Dom sociálnych služieb – Komunitné centrum Leopoldov
Investor a stavebník:	Mesto Leopoldov Hlohovská cesta 104/2 920 41 Leopoldov
Miesto stavby a parc. č.:	Štúrova ulica č. 454/2, Ulica 1. mája Leopoldov Kraj: Trnavský Okres: Hlohovec Obec: Leopoldov Katastrálne územie: Leopoldov parc. č.: 1165
Majetkoprávne vzťahy:	parcely vo vlastníctve investora – Mesta Leopoldov parc. č.: 1165 List vlastníctva č.: 1200
Druhy pozemkov:	zastavané plochy a nádvoría parc. č.: 1165
Susedné pozemky:	Katastrálne územie: Leopoldov 1147, 1148/1, 1148/2, 1163, 1632, 1637
Charakter stavby:	rekonštrukcia existujúceho objektu trvalého charakteru
Lehota výstavby:	12 mesiacov
Autori návrhu:	Ing. arch. Štefan Lichvár, Ing. arch. Mária Lichvárová Ing. arch. Michal Petráš, Ing. arch. Alexander Schleicher, PhD.
Spoluautor:	doc. Ing. arch. Lea Rollová, PhD.
Spolupráca:	Ing. arch. Lenka Petrová, Ing. arch. Martina Valentová
Hl. architekt projektu:	Ing. arch. Alexander Schleicher, PhD. tel.: 0905 982 776 e-mail: alexander.schleicher@spde.sk
Generálny projektant:	SPDe s.r.o. Obchodná 41 811 06 Bratislava

VŠEOBECNE

Dom sociálnych služieb (Komunitné centrum) pre mesto Leopoldov vznikne rekonštrukciou existujúceho objektu bývalého OO VB + 2 bytových jednotiek situovaného na Štúrovej ulici v Leopoldove. Jedná sa o objekt prefabrikovanej panelovej výstavby zo začiatku 70. rokov 20. storočia. Objekt má jedno podzemné a dve nadzemné podlažia, pôdorysná veľkosť objektu je cca 10,14 x 17,23 m. V súčasnosti je objekt čiastočne využívaný – ako Mestská knižnica (situovaná na zvýšenom 1.NP a nevyhnutné technické zázemie zabezpečujúce fungovanie Mestskej knižnice, resp. celého objektu situované na 1.PP) a čiastočne je nevyužívaný a v zlom technickom stave (2.NP a časť 1.PP).

Objekt má solitérny charakter. Je situovaný na rovinatej parcele s rozlohou 992 m², ktorá napriek klasifikácii druhu pozemku ako zastavané plochy a nádvoria je z veľkej časti zatravnená a so vzrastlou zeleňou. Objekt je situovaný v časti mesta s prevažujúcou IBV – zástavbou rodinných domov, v bezprostrednom okolí sa však nachádzajú aj ďalšie objekty občianskej vybavenosti – napr. materská škola, záchranná služba, lekáreň a pod.

Východiskové podklady:

- Časti projektovej dokumentácie OO VB + 2 bytové jednotky, Štúrova ulica, Leopoldov (spracovateľ: Ministerstvo vnútra – projektový ústav, Praha; 12/1969)
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu objektu na Štúrovej ul. č. 454/2 – Leopoldov (spracovateľ: BYTOP s.r.o., Trenčín; 12/2016)
- Obhliadka objektu 03/2017, 06/2017
- Fotodokumentácia objektu 03/2017, 06/2017
- Katasterportal – informácie z digitálnej katastrálnej mapy a list vlastníctva č. 1200; 08/2017

URBANISTICKÉ RIEŠENIE

Existujúci objekt slúžiaci v minulosti pre oddelenie VB a ako dve samostatné bytové jednotky sa pôdorysne, ani výškovo zásadne nemení – nenavrhuje sa prístavba ani nadstavba objektu, objekt sa v duchu návrhu Architektonickej štúdie len nepatrne zväčší z titulu návrhu parametrov stavebných konštrukcií spĺňajúcich aktuálne platnú legislatívu a technické normy a prejavujúci sa nárastom hrúbok stavebných konštrukcií (napr. splnenie aktuálnych tepelnotechnických požiadaviek a pod.). Môžeme teda konštatovať, že pôvodné urbanistické riešenie ostáva nezmenené – aj v budúcnosti objekt ostane solitér s aktuálnymi pôdorysnými a výškovými parametrami situovaný v zeleni záhrady v rámci štruktúry IBV s drobnou mierkou.

Realizáciou návrhu dôjde k čiastočnej zmene v logike vstupov do objektu. Okrem existujúceho hlavného vstupu zo Štúrovej ulice, ktorý je kvôli použitiu schodov na zvýšenú úroveň 1.NP bariérový (nevhodné pre navrhovanú funkciu), bude posilnený význam vstupu do schodiska z dvorovej časti parcely na úrovni terénu. K tomuto vstupu bude prístup cez navrhovaný peší vstup na parcelu z Ul. 1. mája a tento vstup bude bezbariérový – s výťahom zabezpečujúcim bezproblémovú bezbariérovú obsluhu všetkých podlaží objektu a bezbariérové prepojenie objektu s okolím. Pre lepšiu bezbariérovú dostupnosť objektu budú vo dvore situované 2 parkovacie miesta pre ZŤP, prístupné cez posuvnú vjazdovú bránu na pozemok z Ulice 1. mája. Ďalších 8 voľne prístupných parkovacích miest pre návštevníkov a zamestnancov bude situovaných pred objektom na Štúrovej ul. v bezprostrednom kontakte na hlavný vstup z ulice. V rámci týchto parkovacích miest je možné v prípade potreby situovať 1 parkovacie miesto pre ZŤP. V dvorovej časti parcely pri objekte by mala byť posilnená rekreačná funkcia zeleného dvora, zelenej záhrady. Je navrhované užšie prepojenie suterénnej časti objektu – priestorov na odpočinok naviazaných na terasy navrhovaných na danom podlaží. Prepojenie bude prostredníctvom príjemnej viacfunkčnej terasy s možnosťou uplatnenia slnečného tienenia. Na terase okrem odpočinku môžu prebiehať ďalšie aktivity ako napr. posedenie, počas dobrého počasia skupinové cvičenie v exteriéri alebo kultúrne podujatia – čítanie, malé predstavenie, koncert a podobne. Takéto využitie terasy umožňuje aj konfigurácia vyrovnávacích rámp, schodov a stupňov na sedenie situovaných v dotyku na terasu.

ARCHITEKTÚRA

Napriek de facto nezmenenému urbanistickému a hmotovo-priestorovému riešeniu objektu (viď predchádzajúca stat'), architektonický výraz objektu bude čiastočne zmenený. Zmenu objekt zaznamenáva vo výraznejšom posune k asymetrii fasády, a to aj napriek centrálne situovaným vstupom do objektu a vyššiemu symetrickému princípu vlastnému pre objekt ako celok (centrálne pozícia komunikačného jadra). Asymetria je podporená priznaním perforácii okien a presklených stien v závislosti od funkcií jednotlivých priestorov, v ktorých sú situované a ktorým slúžia. Výraznejšie asymetrické pôsobenie sa prejavuje najmä v dvorovej časti objektu, tu je podporené asymetrickou polohou okna do schodiska, pridaním balkóna v priestore výdaja stravy, ale aj veľkým presklenením suterénnych priestorov orientovaných do novonavrhovanej terasy. Materiálovo je objekt založený na kombinácii dvoch základných materiálov – hlavnej hmoty obloženej zvislými drevenými lamelami na odvetranom systéme zateplenia (v ďalšom stupni projektových prác bude materiálové riešenie harmonizované s projektovými požiadavkami PO v danom stupni PD) a sekundárnych hmôt vstupov do objektu navrhovaných v kombinácii pohľadového betónu a skla. Rámy presklení sú navrhované z hlinikového systému s farebnosťou RAL 7021 Schwarzgrau. Pred oknami je navrhované z exteriérovej strany tienenie pred nežiaducou insoláciou, resp. regulácia toku svetla exteriérovými roletami (v bledosivom farebnom odtieni), alt. exteriérovými žalúziami (v rovnakom fareb. odtieni ako rámy okenných otvorov). V interiéri je navrhovaná jednoduchá, funkčná biela farebnosť stien s povrchovou úpravou odpovedajúcou požiadavkám v závislosti od funkcie jednotlivých priestorov – napr. omietky s maľbami bez zvýšených požiadaviek na odolnosť, s maľbami so zvýšenou odolnosťou – oteruzvzdornými, resp. umývateľnými, keramické obklady stien a pod. Navrhované sú hladké biele stropy s prisadenými svietidlami. Biele, väčšinou hladké steny a stropy budú kombinované s podlahami a farebným riešením podláh závislým od funkcie jednotlivých priestorov – napr. kaučukové podlahy, keramické gresové podlahy, koberec, terazzo atď.

DISPOZÍCIA

Oproti pôvodnému dispozičnému riešeniu objektu (OO VB + 2 bytové jednotky) a aj súčasnej funkčnej náplni objektu (Mestská knižnica, resp. čiastočne nevyužitý objekt) sa nový návrh líši, nakoľko ide vo viacerých prípadoch o situovanie úplne nových funkcií do objektu. S pôvodným funkčným využitím porovnateľnou novonavrhovanou funkciou je situovanie bytu pre odľahčovaciu službu do časti objektu na 2.NP. Priestory apartmánu pre krízové bývanie sú rovnako čiastočne obdobou bývalej obytnej funkcie danej časti objektu. Priestory administratívy (v bývalej obytnej časti objektu), priestory pre seniorov, výdaj stravy a rehabilitácie situované do objektu sú úplne nové alebo v danom mieste objektu nové. Objekt by mal v budúcnosti fungovať ako jednej celok – dom sociálnych služieb, komunitné centrum, ale rovnako by mal fungovať ako jeden celok aj objekt spolu s vonkajšími oddychovými plochami areálu, ktoré sú dôležitou súčasťou riešenia areálu. Objekt, jeho orientácia na svetové strany, perforácie obvodového plášťa okennými otvormi a presklenenými stenami a solitérna podoba objektu je vyhovujúca pre optimálne splnenie svetlotechnických požiadaviek kladených navrhovanými funkciami.

Dom sociálnych služieb – Komunitné centrum má nasledujúcu skladbu funkcií:

- **1PP** – schodisko s výtahom, priestory suchej a mokrej rehabilitácie, šatne a hygienické zázemie pre mužov a ženy, vrátane šatní a hygieny pre ZŤP, oddychové miestnosti, exteriérová terasa, technický priestor (kotolňa alebo priestor pre tepelné čerpadlo a chladenie a pod.), sklad
- **1NP** – hlavné vstupy do objektu – vstup na zvýšenom 1.NP a bezbariérový vstup na úrovni terénu, schodisko s výtahom, výdaj stravy – odbytová časť a zázemie, vrátane skladu, šatní a hygieny pre zamestnancov gastru, spoločenská miestnosť, oddychová miestnosť, hygiena pre mužov a ženy, vrátane WC pre ZŤP
– priestory na 1.NP = denný stacionár pre seniorov

- **2NP** – schodisko s výtahom, byt odľahčovacej služby, apartmán pre krízové bývanie, administratíva vrátane zázemia – hygieny, kuchynky a šatňovej časti pre zamestnancov administratívy, šatňa a hygiena ostatného personálu komunitného centra

ZÁKLADNÉ PLOŠNÉ UKAZOVATELE STAVBY

CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU:

- 992 m²

Z toho:

- Objekt 198 m²
 - Terasa 30 m²
 - Spevnené plochy 204 m²
 - Zeleň 560 m²

PODLAŽNÉ PLOCHY

- 1.PP 178 m²
 - 1.NP 198 m²
 - 2.NP 178 m²

KUBATÚRA OBJEKTU

- 1.PP 571 m³
 - 1.NP 553 m³
 - 2.NP 570 m³

ČISTÉ ÚŽITKOVÉ PLOCHY

- 1.PP 142 m²
 - 1.NP 159 m²
 - 2.NP 153 m²
 - Spolu 454 m²

Čisté úžitkové plochy po miestnostiach

	ČÍSLO MIESTN.	NÁZOV MIESTNOSTI	ČÚP m ²
1.PP			
REHABILITÁCIE	0.01	CHODBA	17,15
	0.02	VÝŤAH	2,76
	0.03	SKLAD	4,44
	0.04	ODDYCHOVÁ MIESTNOSŤ	30,52
	0.05	MOKRÁ REHABILITÁCIA	32,15
	0.06	ŠATŇA ŽENY	3,15
	0.07	HYGIENA ŽENY	3,94
	0.08	ŠATŇA ZŤP	5,34
	0.09	HYGIENA ZŤP	5,55
	0.10	KOTOLŇA -TECH. MIESTNOSŤ	15,41
	0.11	SUCHÁ REHABILITÁCIA	15,41
	0.12	ŠATŇA MUŽI	2,80
	0.13	HYGIENA MUŽI	3,13
	0.14	TERASA	29,93
1.PP SPOLU (okrem terasy)			141,75

1.NP			
DENNÝ STACIONÁR	1.01	ZÁDVERIE	7,67
	1.02	SCHODISKO	8,51
	1.03	CHODBA	23,62
	1.04	ODDYCHOVÁ MIESTNOSŤ	12,36
	1.05	SPOLOČENSKÁ MIESTNOSŤ	32,88
	1.06	HYGIENA ŽENY	9,41
	1.07	HYGIENA ZŤP	3,23
	1.08	ZÁDVERIE	6,87
	1.09	CHODBA	3,11
	1.10	ŠATNE ZAMESTNANCI	3,23
	1.11	HYGIENA ZAMESTNANCI	3,00
	1.12	SKLAD	2,89
	1.13	KUCHYŇA	10,09
	1.14	JEDÁLEŇ	22,68
	1.15	BALKÓN	3,42
	1.16	HYGIENA MUŽI	6,38
1.NP SPOLU			159,35

2.NP			
3i BYT	2.01	SCHODISKO	7,96
	2.02	CHODBA	8,00
	2.03	CHODBA	10,56
	2.04	IZBA	11,09
	2.05	OBÝVACIA IZBA S KUCH. KÚTOM	17,57
	2.06	IZBA	15,20
	2.07	KÚPELŇA	7,37
	2.08	WC	2,16
	2.09	BALKÓN	3,42
	2.10	ŠATŇA ZAMESTNANCI	4,91
	2.11	HYGIENA ZAMESTNANCI	5,11
ADMINISTRATÍVA	2.12	CHODBA	6,80
	2.13	HYGIENA	3,63
	2.14	KUCHYNKA	3,68
	2.15	ADMINISTRATÍVA	14,91
KRÍZOVÉ BYVANIE	2.16	CHODBA	4,63
	2.17	IZBA	17,57
	2.18	KÚPELŇA	4,69
	2.19	BALKÓN	3,42
2.NP SPOLU			152,68
OBJEKT SPOLU			453,78

STAVEBNO-TECHNICKÉ RIEŠENIE

Existujúci objekt je na základe dostupných informácií z pôvodnej projektovej dokumentácie postavený z prefabrikovaného panelového stenového systému, dodávateľom systému a stavebných prác bola organizácia CSP Trnava. Objekt bol po skončení svojho pôvodného funkčného využitia (OO VB + 2 bytové jednotky) čiastočne zrekonštruovaný a adaptovaný na funkciu Mestskej knižnice. Úprava v niektorých prípadoch zlepšila parametre a kvalitu objektu, ale v niektorých ohľadoch je dopad úprav negatívny, neskoordinovaný s celkovým riešením objektu (napr. navýšenie podláh v časti objektu na 1.NP má dopad na rôzne výškové úrovne v jednotlivých priestoroch a nedostatočnú výšku dverných otvorov) a zrejme v dôsledku limitovaných finančných možností boli zásahy do objektu len čiastkové, bez komplexnosti riešenia. Nový návrh okrem dosiahnutia aktuálnych legislatívnych a normových požiadaviek zabezpečí aj koordináciu jednotlivých súčastí riešenia a komplexnosť riešenia objektu ako jedného celku.

S ohľadom na možnosti pôvodného objektu bude potrebné očistenie objektu od minulých rekonštrukčných zásahov a pôvodných poškodených stavebných častí (napr. podláh) až po nosnú konštrukciu a následne bude potrebné realizovať búracie práce v navrhovanom rozsahu – odstránenie pôvodných nenosných konštrukcií a v nevyhnutnej miere zásahy do nosných konštrukcií (potrebné statické zabezpečenie zásahov do pôvodnej montovanej prefabrikovanej panelovej konštrukcie). Návrh nových konštrukcií zohľadňuje stavebný princíp pôvodnej stavby a sleduje pôvodný návrh stavby, podľa možnosti v pôvodne definovaných rozmeroch (napr. výškové riešenie v reze), aby boli potrebné čo najmenšie zásahy do základnej nosnej konštrukcie. Zásahom do nosných konštrukcií sa však nie je možné úplne vyhnúť s ohľadom na požiadavky funkčno-prevádzkových prepojení v objekte – v rámci jednotlivých podlaží (chodby, dvere), ale aj medzi jednotlivými podlažiami navzájom (potreba riešenia výťahu). Rovnako sú potrebné zásahy do obvodových nosných konštrukcií s ohľadom na nové vstupy do objektu (vstup do výťahu) alebo novonavrhovanú polohu perforácií obvodového plášťa pre okenné otvory a presklené steny. Nové nosné konštrukcie (napr. výťahová šachta) sú navrhované zo železobetónových monolitických konštrukcií. Nové výplňové konštrukcie budú realizované z keramického murovacieho systému Porotherm, alt. podľa požiadaviek profesie statika v ďalšom stupni PD.

Obvodový plášť bude riešený systémom odvetranej fasády – pôvodnej steny z panelov zateplenej doskami z minerálnej vlny s paropriepustnou fóliou a zaveseným obkladom. Pohľadovou vrstvou budú drevené lamely, alt. systém v zmysle projektu PO definovanom v ďalšom stupni projektových prác. Výplne okenných otvorov a presklené steny budú z hliníkových profilov s prerušeným tepelným mostom s povrchovou úpravou v odtieni RAL, zasklenie izolačným trojsklom. Exteriérové tienenie a regulácia osvetlenia vonkajšími roletami, alt. exteriérovými hliníkovými žalúziami vo farebnom odtieni ako rámy okien. V prípade použitia parapetov nižších ako je technickou normou stanovená hodnota, bude na otváracích segmentoch okien a presklených stien nainštalované sklenené zábradlie do normovou požadovanej výšky do systémových hliníkových U profilov vo farebnom odtieni identickom s rámami okien. Zdrojom tepla pre objekt môže byť plynová kotolňa alebo tepelné čerpadlo. V prípade plynovej kotolne bude potrebné chladenie objektu v letných mesiacoch zabezpečiť samostatným systémom vonkajších a vnútorných chladiacich jednotiek. Projektantom odporúčaný je, síce z hľadiska obstarávacích nákladov náročnejší, ale zároveň prevádzkovo výhodnejší, ekologickejší a z hľadiska mikroklimy vnútorného prostredia a užívateľského komfortu vhodnejší systém tepelného čerpadla. Zvolený typ tepelného čerpadla zabezpečuje ako vykurovanie, tak chladenie objektu. Navrhovaný typ tepelného čerpadla je potrebné vyhodnotiť v ďalšom stupni projektových prác na základe ďalšieho odborného posúdenia projektantom dielu ústredné vykurovanie a chladenie. Z dostupných informácií sa s ohľadom na efektívnosť a vstupné podmienky projektu ako vhodný predbežne javí systém tepelného čerpadla a hĺbkových vrtov, ktorý je z možných druhov tepelných čerpadiel najmenej závislý od podmienok vonkajšieho prostredia a hydrogeologických pomerov a je tiež málo ovplyvnený veľkosťou pozemku. Na vykurovanie z dôvodu malých možných hrúbok podláh (malé svetlé výšky pôvodného objektu, limity dané existujúcim schodiskom) je navrhovaný systém radiátorov. Chladienia je v súvislosti s navrhovaným systémom tepelného čerpadla navrhované ako stropný rúrkový systém s mokrou montážou do omietky.

V celom objekte budú pri rekonštrukcii a inštalácii technického vybavenia budovy použité materiály odpovedajúce súčasným legislatívnym a normovým požiadavkám.

APROXIMATÍVNY PREPOČET INVESTIČNÝCH NÁKLADOV:

OBJEKT			
	m ²	€/m ²	spolu
1.PP	142	1 550	220 100
1.NP	159	1 550	246 450
2.NP	153	1 550	237 150
Objekt - spolu*			703 700
VONKAJŠIE ÚPRAVY			
	m ² , m, súbor	€/m ² , m, súb.	spolu
Terasa	30	250	7 500
Drobná architektúra	súbor	48 000	48 000
Oplotenie a vstupné brány	súbor	55 000	55 000
Spevnené plochy	204	150	30 600
Parkové úpravy a zavlažovanie	560	90	50 400
Terénne úpravy a oporné múry	794	45	35 730
Vrty pre tepelné čerpadlo**	500	75	37 500
Vonkajšie úpravy - spolu			264 730
PRÍPOJKY			
	súbor	€/súb.	súbor
Elektro - NN	súbor	7 500	7 500
Voda	súbor	6 000	6 000
Kanal	súbor	6 000	6 000
Retencie a vsaky	súbor	6 000	6 000
Plyn***	súbor	4 500	4 500
Prípojky - spolu			30 000
SPOLU			998 430

* Objekt - stavebné náklady

** V prípade realizovania systému tepelného čerpadla s hĺbkovými vrtmi

*** V prípade realizovania plynovej kotolne

STANOVENIE ĎALŠIEHO POSTUPU INVESTIČNEJ AKCIE:

Pre úspešné zrealizovanie investičného zámeru „Dom sociálnych služieb – Komunitné centrum, Leopoldov“ v rozsahu definovanom touto Architektonickou štúdiou bude potrebné absolvovať nasledujúci postup, resp. rad nasledujúcich činností:

- Geodetické polohopisné a výškopisné zameranie parcely, povrchových znakov prostredia a inžinierskych sietí
- Radónový prieskum
- Inžiniersko-geologický prieskum, resp. hydrogeologický prieskum a čerpaciu skúšku
- Posúdenie stavebno-technického stavu objektu a sondáž predovšetkým s ohľadom na statiku objektu (komplexné zhodnotenie – napr. stav izolácii, základových konštrukcií, prípojok a pod.)
- Doteranie objektu a overenie rozmerov pre potreby ďalšieho projektového procesu
- Dokumentácia pre stavebné konanie
- Svetlotechnická štúdia
- Akustická štúdia
- Rozptylová štúdia (v prípade potreby)
- Vyhodnotenie energetickej náročnosti budovy a teplotníka

- Legislatívny proces zlúčeného územného a stavebného konania (s ohľadom na rozsah a povahu návrhu definovaného touto Architektonickou štúdiou)
- Realizačný projekt
- Projekt interiéru
- Výber dodávateľa stavby
- Odovzdanie staveniska vybranému dodávateľovi stavby
- Realizácia stavby
- Kontrola a technický dozor investora
- Autorský dozor
- Prebratie diela od dodávateľa stavby
- Energetická certifikácia
- Kolaudácia

Postup je rámcovým definovaním činností s ohľadom na súčasný stav poznania. V priebehu ďalšieho postupu nie je vylúčená potreba ďalších prieskumov a odborných štúdií. Na túto skutočnosť je potrebné upozorniť predovšetkým s ohľadom na fakt, že ide o rekonštrukciu objektu. Pre úspešné zrealizovanie investičného zámeru bude potrebná plná súčinnosť investora v priebehu celej realizácie investičného zámeru.

v Bratislave, august 2017

Ing. arch. Alexander Schleicher, PhD.