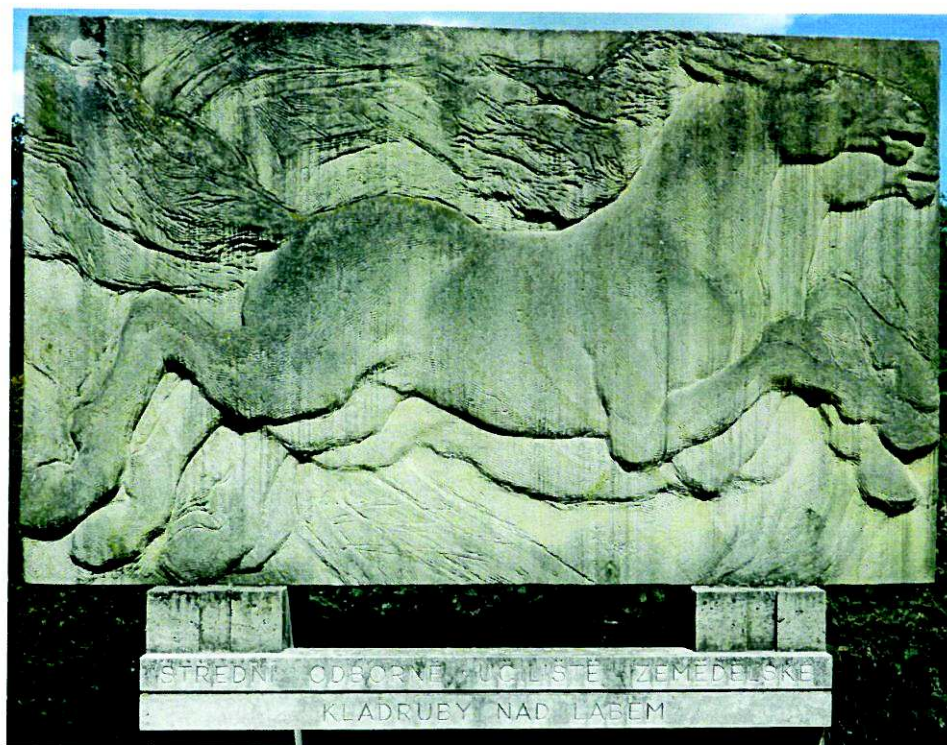


**Střední škola chovu koní a jezdeckví
Kladruby nad Labem**

**UBYTOVACÍ ČÁST
TECHNICKÉ ÚPRAVY A MODERNIZACE OBJEKTU**

NÁVRH ŘEŠENÍ PRŮVODNÍ ZPRÁVA



Kladruby nad Labem jsou historicky spjaty s chovem koní a s jedním z nejstarších známých hřebčínů ve střední Evropě

Chovatelská a sportovní tradice dala vzniku Střednímu odbornému učilišti zemědělskému již v roce 1952. Postupem času se z tohoto učiliště stalo republikové centrum pro výuku chovu koní a jezdeckví. Škola původně sídlila v areálu kladrubského hřebčína, od roku 1978 se přestěhovala do vlastních prostor nově vybudovaného areálu. Chov koní a jezdeckví zůstávají hlavní náplní osnov v nepřetržité řadě až do dnešních dnů.

Areál školy se nachází v severní části obce a vytváří studentům komplexní vzdělávací zařízení s moderně vybavenými učebnami, internátním domovem mládeže, školní jídelnou, tělocvičnou, multifunkčním hřištěm a jezdeckou halou.

Projekt areálu byl zpracován v letech 1972 – 73

K realizaci a výstavbě areálu došlo v letech 1974 – 77. V roce 1978 byl areál otevřen pro studenty.

Tato ověřovací analýza zpracovává pouze objekt ubytovací části.

Ubytovací část – výchozí stav

Materiály, design, technika i celkový provoz prostor překonaly svoji dobu a proto se přistupuje k celkové modernizaci prostředí a technického standardu, se kterým souvisí i drobné stavební úpravy. Tyto hlavní důvody vedly k rozhodnutí o modernizaci technického vybavení a s tím odpovídající celkové změně interiéru a souvisejících stavebních úprav.

Dizpoziční členění

Internátní ubytovací část areálu tvoří samostatné křídlo jednak samostatně přístupné a jednak propojené s částí výukovou. Budovu tvoří jednoduchý pětipodlažní kvádr . orientace ubytovacích buněk je západ – východ. Na severní straně navazuje na internát kotelna a z jihu potom spojovací část mezi ubytovnou a učebním blokem.

Vlastní objekt je pětipodlažní, podsklepený. Dispozičně se jedná o trojtrakt, konstrukčně jako příčný systém panelového typu.

Nástup do budovy je z východní strany, přes zádveří do haly. Odtud je schodištěm přístup do ubytovacích podlaží objektu.

1.NP slouží částečně pro ubytování a částečně tvoří technické a provozní zázemí. Jsou zde umístěny, sklady, archiv, kanceláře provozu, byt správce apod.

2. – 4. NP jsou ubytovací buňky pro studenty. Ubytování je tvořeno jednotlivými moduly, v nichž jsou umístěny 2 pokoje, každý po dvou lůžkách. Ubytovací modul obsahuje společnou předsíň a umývárnu se sprchovým koutem a umývadlem. Pokoje v modulu jsou předěleny zalamovanou skříňovou vestavěnou stěnou. Každý modul má společnou lodžii.

Každé obytné podlaží obsahuje společné WC.

Suterén je přístupný z 1.NP schodištěm z chodby. Venkovní přístup do suterénu je umožněn vedlejším schodištěm vedle hlavního vstupu. Suterén obsahuje umývárnu holinek a šatny žáků. Samostatnou část tvoří technické zázemí – prádelna, sušárna, sklad prádla, sklep, dílnu správce apod.

Kurzíva u jednotlivých oddílů zprávy vyjadřuje stav materiálů a prostředí a hodnotí současný stav a navrhuje základní teze řešení

Statika a stavební stav

Nosný konstrukční systém je tvořen panely. Řemeslné prvky a detaily konstrukce a panelů jsou poplatné době svého vzniku.

Příčky jsou z cihelných příčekovek o síle 50 mm , případně 125 mm.

Obvodový plášť panelů je realizován s konečnou povrchovou úpravou – vsypanou kamínkovou drtí do cementového potěru. Lodžiové prvky a meziokenní výplně mají finální povrch z cementové omítky opatřen barevným nátěrem. Zábradlí balkonů je z nedávno vyměněno a je realizováno z polyxkarbonátových desek zasazených v žárově pozinkovaných rámech.

Vnější plášť je částečně obložen keramickými pásky, včetně vstupu do suterénu.

Venkovní schodiště obloženo teracovými deskami

Objekt nevykazuje statické změny nebo poruchy. Obvodové panely jsou pohledově dostačující. Finální barevný nátěr meziokenních ploch lodží pozbývá kvalitní řemeslný výkon.

Venkovní vstupní schodiště zašlé časem, bočnice nerovné, místy popraskané teracové desky. Keramické pásky u vstupu a do suterénu odprýskané, popraskané, odmrzlé
Potřebná oprava vstupního schodiště a přístupového schodiště do suterénu včetně obkladových ploch.

Řešení venkovních úprav není předmětem této studie modernizace objektu.

Výplně otvorů – Vstupní a dělicí stěny

Vstupní a dělicí stěny jsou z prosklených stěn v plastových rámech s imitací dřeva a okenní plochy v pokojích a chodbách jsou také plastové, s dvojskly, bílé rámy. Okenní stěny v pokojích i vstupní stěny do objektu byly v nedávné době vyměněny (2008) a jsou tedy zánovní

V objektu v pokojích jsou zánovně osazena plastová okna s dvojskly.

Vstupní a dělicí stěny mezi objekty jsou částečně vyměněny.

Není nutná výměna oken vnějšího pláště objektu ubytování

Vnitřní schodiště

Provozní schodiště z haly v 1.NP do 4.NP je jednoramenné, železobetonové. Povrchová úprava – nášlapy – teracové desky, podstupnice-betonový potěr.

Vnitřní schodiště provozem opotřebované, oprýskané, oděrky

Vyspravení a obroušení nášlapných ploch, omyvatelný a snadno údržbový nátěr podstupnic a ostatních odkrytých konstrukcí schodiště

Výtah – objekt je vybaven výtahem ze suterénu do 4. NP. Strojovna výtahu je umístěna na střeše ubytovny.

Výtah neodpovídá současným provozním a bezpečnostním normám.

Nutná rekonstrukce výtahu včetně pohonu a uvedení výtahu do současných bezpečnostních a normových parametrů.

Vzduchotechnika

umývárny v pokojích jsou odvětrány pomocí ventilátorů napojených na zpětné klapky a svislé potrubí vyvedené nad střechu.

Dále jsou větrány prostory hygienických zařízení pomocí větrací jednotky umístěné na střeše.

Nucené větrání je zajištěno u dalších místností v suterénu (šatny, sušárna) a strojovně výtahu (dle PBŘ)

Systém vzduchotechniky zachovat.

Koncové prvky vzduchotechnických zařízení – ventilátory v pokojích i ostatních nuceně větraných místnostech nahradit za nové po předešlé úpravě rozvodů elektro.

Ústřední vytápění

Zdrojem tepla je kotelna, přistavěná u severního štítu ubytovny. Mediem je plyn. Systém teplovodní. Ležaté rozvody jsou vedeny pod stropem v suterénu. Stoupací potrubí je vedeno podél obvodových stěn, prochází otvory ve stropních panelech a vodorovně se větví v jednotlivých podlažích k otopným tělesům. Jako otopná tělesa byly původně navrženy článkové ocelové radiátory. V průběhu opotřebování jsou postupně nahrazovány plošnými radiátory.

Kotelna v současnosti pracuje za hranicí možného provozu, nutná nepřetržitá kontrola a obsluha při řešení častých havarijních stavů. Řešení kotelny není předmětem této studie modernizace objektu.

Systém topení zachovat. Vlastní rozvody ÚT na patrech ubytovny lze ponechat.

Rozvody hlavních ležatých rozvodů v suterénu vykazují časové dožití a některé spoje trubek netěsní

Prověřit stav ležatých rozvodů topení v suterénu, problémové části vyměnit. Dokončit výměnu otopných těles.

Zdravotechnika

Rozvody zdravotnické se týkají především vybavení jednotlivých ubytovacích buněk. Ubytovací buňky jsou vybaveny sprchovým koutem a umyvadlem. Stoupací rozvody kanalizace a vodovodu včetně vzduchotechniky jsou svedeny do technického jádra v umývárně obytné buňky. Sprchový kout tvoří plechová vanička s plastovým závěsem. Umyvadlo je keramické. Zařizovací předměty jsou vybaveny pákovými bateriemi.

Ležaté rozvody vody a kanalizace jsou rozvedeny v suterénu objektu.

V objektu částečná výměna stoupacích rozvodů vody a kanalizace. ležaté rozvody vsuterénu jsou na některých místech dožité a netěsní. Zařizovací předměty (sprchový kout se zástěnou, umyvadlo, baterie) v ubytovacích buňkách zastaralé, dožité.

Prověřit stav ležatých rozvodů vody a kanalizace v suterénu, problémové části vyměnit. Dokončit výměnu stoupacích rozvodů vody a kanalizace. Vyměnit zařizovací předměty v ubytovacích buňkách včetně připojení ke stoupacím rozvodům..

Elektrorozvody – silnoproud

Rozvody elektro byly realizovány v materiálech a normativech v době vzniku objektu. Rozvody včetně rozvaděčů jsou v dvoužilovém provedení, materiálem je hliník. Koncové prvky jsou původní, případně se částečně obměňují dle jejich technického, funkčního nebo bezpečnostního stavu.

Silnoproudé rozvody elektro neodpovídají současným normám. Současné rozvody jsou dvoužilové, materiálem je hliník.

Potřebná výměna rozvodů silnoproudé elektřiny včetně hlavních i podružných rozvaděčů a všech koncových prvků.

Elektrorozvody - slaboproud

Slaboproudé rozvody byly navrhovány pro oblast společné televizní antény, vnitřního rozhlasu, zvonku, jednotného času a telefonu.

Připojení STA bylo uvažováno do místností studoven (kluboven) na jednotlivých patrech a do místností vychovatelů a vedení školy.

Vnitřní rozhlas je rozveden do pokojů ubytovny

Tlf (pevná linka) je rozveden do místností vedení školy, do místnosti vychovatelů

Zvonek je rozveden ke všem ubytovacím modulům , včetně bytu správce a hlavního vchodu.

Jednotný čas – je nastaven ve společných prostorech (hala, schodiště, chodby)

Slaboproudé rozvody elektro neodpovídají současným normám.

Potřebná výměna rozvodů slaboproudých rozvodů včetně soudobých technických systémů s výhledem do budoucnosti. Připravit prostředí pro nové elektronické systémy včetně koncových prvků.

Podlahy

V 1.podzemním podlaží jsou podlahy tvořeny převážně betonovou mazaninou, chodby, schodiště a šatny jsou opatřeny keramickou dlažbou. V 1. NP jsou aplikovány ve společných prostorech keramické dlažby , stejně tak v hygienických zařízeních. Ve 2. – 4. NP jsou keramické dlažby (malý formát 10x10 cm) aplikovány v chodbách v hygienických zařízeních, v ostatních místnostech (pokoje, studovny, čajovny apod.) je položeno PVC.

Téměř všechny nášlapní podlahové vrstvy jsou původní (dlažby, PVC). Vykazují prošlapání, otluky, odstávání od podkladu apod.

Nutná výměna všech povrchových nášlapných ploch

Obklady

V 1.podzemním podlaží jsou v místnosti umývání holínek keramické obklady po obvodu místnosti do výše 150 cm. Dále jsou obklady uplatněny v umývárkách u jednotlivých ubytovacích modulů (v.180 cm). Obklady jsou opatřeny plochy stěn na WC (výška 180 cm) a kolem čajových kuchyněk.

Většina obkladů na stěnách jsou původní. Obklady jsou neestetické, mnohé odstávání od podkladu apod.

Nutná výměna všech keramických obkladů.

Omítky - výmalby - nátěry

Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé a to jak na panelech tak také na příčkách.

Vnitřní obklady v buňkách v umývárkách jsou z keramických obkladů, stejně tak jsou obloženy stěny kolem umývadel ve společných hygienických zařízeních.

Výmalby v místnostech ubytování i společných prostorech jsou vápenné, jednobarevné (bílé).

Nátěry konstrukcí (zárubně, zábradlí schodiště apod.) jsou původní

Většina dveří je opatřena nástřikem Variopaint.

Původní omítky lze ponechat. Zapravit po souvisejících stavebních úpravách v rámci modernizace. Povrchové úpravy (nátěry, výmalby, nástřiky) jsou poškozené, neestetické.

Potřebná celková obnova výmaleb, nátěrů.

Keramické obklady

V ubytovacích buňkách jsou umývárňách aplikovány keramické obklady (v.180 cm). Dále jsou obklady uplatněny v čajových kuchyňkách a v sociálních zařízeních.

Obklady jsou časem zašlé, částečně demontované, detaily poškozené.

Obklady odstranit v rámci celkové modernizace a nahradit novými obklady včetně hran a celkového designu místností.

Obklady stěn - dřevěné

Ve 2. – 4. NP jsou chodby k ubytovacím buňkám obloženy dřevěnými deskovými obklady do výše cca 150 cm.

Obklady jsou časem zašlé, částečně demontované, detaily poškozené.

Obklady odstranit a nahradit v návrhu novou úpravou stěn.

Vnitřní dveře

Vnitřní dveře do všech místností ubytovny (dveře do obytných modulů, buněk, společných prostor i vedení ubytovny) jsou původní. Vesměs se jedná o vnitřní dveře hladké, plné (některé prosklené z 1/3) do ocelových zárubní v panelech, jednokřídlové, okované zámkem a vložkou FAB. Dveře jsou s prahem.

Vnitřní dveře jsou ve špatném stavu jak funkčním tak estetickém

Nutná výměna všech vnitřních dveří včetně kování a systému zámků (generální klíč).

Vybavení ubytovacích buněk

Vybavení ubytovacích buněk je povětšinou původní. Pokoje obsahují dvě lůžka, skříňky na lůžkoviny (peřináky), pracovní stůl, židle, police, obklady stěn, lampičky. Součástí interiérů pokojů jsou vestavěné skříně s nástavci určené především pro oblečení a osobní věci.

Veškeré vnitřní vybavení pokojů je ve špatném stavu jak funkčním tak estetickém, mnohé pokoje nejsou vybaveny plnohodnotně

Nutná výměna všeho interiérového vybavení ubytovacích pokojů.

Řešení vybavení interiérů není předmětem této studie modernizace objektu.

Vybavení personálních buněk- vychovatelé

Vybavení personálních buněk je povětšinou původní. Buňky jsou vybaveny lůžkem, pracovním stolem, židlí policiemi, skříněmi apod.

Veškeré vnitřní vybavení personálních buněk je ve špatném stavu jak funkčním tak estetickém, mnohé místnosti nejsou vybaveny plnohodnotně

Nutná výměna všeho interiérového vybavení personálních buněk.

Řešení vybavení interiérů není předmětem této studie modernizace objektu.

Sociální zařízení

Samostatnou úvahu tvoří stávající stav sociálního zařízení ubytovny. Jednotlivá podlaží jsou vybavena jedním modulem se sociálním hygienickým zařízením (WC). Každý modul je vybaven tak říkajíc oboupohlavně - tedy jak s kabinami WC, tak také s pisoáry. Modul je prostorově pohodlně nadimenzovaný. Součástí modulu je také úklidová komora.

Původní projekt patrně předpokládal, že tato disciplína je převážně chlapeckou. Toto se zpočátku existence školy naplňovalo. V průběhu let se však ukázalo, že zájem o tuto školu je především u děvčat a nyní jsou chlapci zcela minoritní. Proto byl vybudováno náhradní sociální zázemí pro chlapce ve 2.NP, které neodpovídá hygienickým standardům (není oddělená předsíňka, umývadlo, otevřený prostor do čajové kuchyňky apod.).

V průběhu vývoje počtu mezi chlapci a děvčaty bylo možné reagovat vyčleněním jednotlivých pater pro to které pohlaví.

Možná úvaha spočívá v úpravě sociálního modulu tak, aby modul na každém podlaží obsahoval sociální zařízení pro chlapce i pro děvčata.

Byl by to zásah v ubytovně po stránce stavební, rozvodů, zařizovacích předmětů atd., ale vytvořily by se podmínky pro pružnější reagování na měnící se počet žáků, tak také při případném užívání objektu pro ubytování hostů.

Při obecné úvaze, že každé patro může obývat stejný počet chlapců i dívek, tak ze základních ukazatelů vyplývá potřebný počet hygienického zařízení.

Tímto zásahem je z původní dispozice vytěsněna úklidová komora. Její umístění je možné v rámci čajové kuchyňky do samostatné místnosti a nikoliv jako je dnes výlevka vedle kuchyňské linky. Tyto zásahy je nutné projednat s KHS.

*Stavební a technická úprava jednotlivých sociálních modulů pro oddělená pohlaví.
Změna dispozic, nové zařizovací předměty, podlahy, obklady, výmalby, nátěry*

***Výše uváděná modernizace nezahrnovala jakékoliv úpravy sociálních modulů
Proto v uvedené ekonomické rozvaze je tato úprava vyčíslena samostatně.***

Ostatní

Tato studie pojmenovala základní a viditelný současný stav vnitřních prostor ubytovací části. Paralelně vedle tohoto průzkumu stavu jsou v přípravě další potřebné části celého komplexu školy, které úzce souvisejí s celkovým nutným provozem školy. Konkrétně se řeší krizový stav kuchyně (technické vybavení, hygienické požadavky apod.) a jídelny. Dalším místem je havarijný stav kotelny. Budova prošla tepelným auditem s požadavky před 10 lety a má tepelný štítek, ale objekt není plně zateplen a požadavky se na úroveň energetických úspor zpřísňují.

Ekonomická rozvaha – postup prací

Ekonomická rozvaha nepracuje s předem určenými standardy materiálů a vybavení.

Propočet pracuje s průměrnými cenami a lze u některých komodit požadovat vyšší standard.

Ceny jsou odhadovány v určité etapě cenového vývoje. V čase se ceny průběžně mění a reagují na stav trhu, poptávce, ceně prací apod. a proto bude cena vyjádřena prováděcím projektem s položkovým výkazem přesněji.

Vlastní realizace bude možné rozdělit do několika nezávislých etap, které umožní zachovat provoz školy a jejího ubytování. Razantní stavební zásahy do objektu, které by se dotýkaly všech podlaží, by se časově situovaly do období prázdnin. Práce by se tak mohly etapizovat, případně některé činnosti vyčlenit do samostatných celků (sociální zázemí, výtah apod.). Jiné činnosti by mohly probíhat kontinuálně i v době výuky s potřebným přeorganizováním personálního obsazení na jednotlivých patrech.

Vlastní projektové činnosti je zapotřebí, aby předcházelo skutečné zaměření objektu.

EKONOMICKÁ ROZVAHA

Ekonomická rozvaha modernizace je věnována vnitřnímu prostředí objektu ubytovny a netýká se venkovních úprav, pláště objektu ani přístupových komunikací, zeleně apod.

Je proto zaměřena na modernizaci technického stavu a vybavení, z důrazem na bezpečnost a současné normativy. Je zapotřebí vytvořit technické prostředí takové, aby bylo možné následně důstojně a soudobě vybavit interiéry objektu.

Ekonomická rozvaha v ukazatelích pracuje s průměrnými standardy

Následné projektové dokumentace, ať již dílčí nebo komplexní, budou schopny prověřit důkladně stávající stav a doporučit standardy a konkrétní vhodné výrobky. S projektovou přípravou jednotlivých stavebních úprav a profesí bude souviset také návrh celkového řešení vnitřního vybavení a společných prostor interiérů, který určí u některých komodit úroveň standardů.

• Stavební činnost – schodiště	150 000,-
• Výtah	750 000,-
• Ústřední vytápění	658 000,-
• Vtduchotechnika	45 000,-
• Zdravotechnika	1 580 000,-
• Elektro – silnoproud	3 724 000,-
• Elektro – slaboproud	915 200,-
• Podlahy (dlažby, PVC)	1 059 950,-
• Omítky	450 000,-
• Výmalby	417 600,-
• Nátěry	200 000,-
• Obklady (keramické)	265 950,-
• Vnitřní dveře	439 000,-
CELKEM	10 654 700,-
• <u>Úprava sociálních modulů, rozvody, napojení</u>	<u>1 160 000,-</u>
CELKEM (včetně sociálních modulů)	11 814 700,-

Vlastní řešení jednotlivých profesí a nacenění dle prováděcího projektu s výkazem výměr bude skutečným podkladem pro stanovení ceny celkové nebo jednotlivých částí.

Pro realizaci by bylo vhodné stanovit takový harmonogram a postup prací, který by umožnil práce provádět jako celky po jednotlivých patrech.

Grafické přílohy: Schématické přehledné půdorysy jednotlivých podlaží
Návrh úpravy sociálních modulů
Fotodokumentace

Vypracoval: ak. arch. Miloslav Chaloupka
ADAM PRVNÍ spol s. r. o.
architektonický ateliér
Jindřišská 746, Pardubice



STÁVAJÍCÍ STAV - VYBAVENÍ INTERIÉRŮ UBYTOVACÍCH BUNĚK



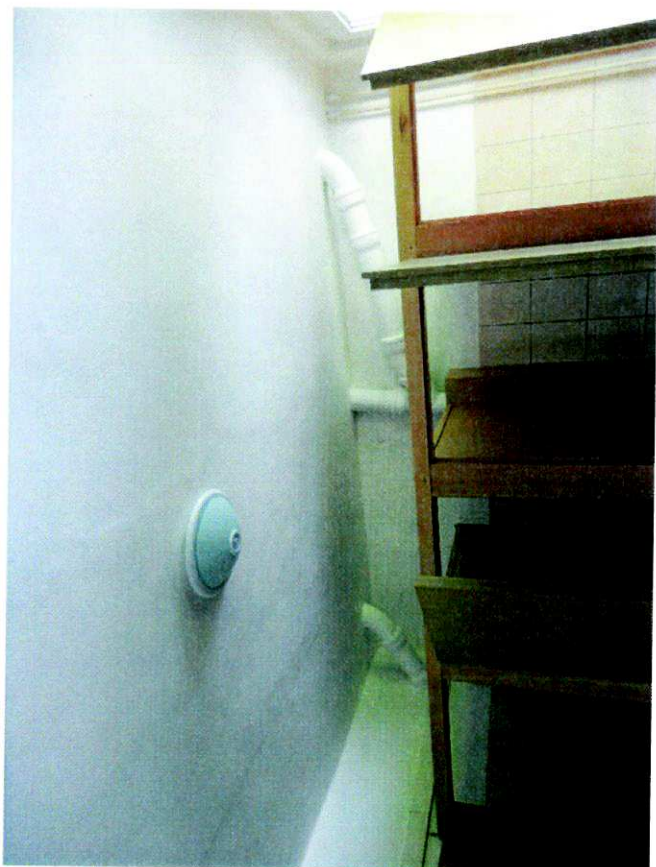
STÁVAJÍCÍ STAV - PŘEDSÍŇKA A UMÝVÁRNA UBYTOVACÍ BUŇKY



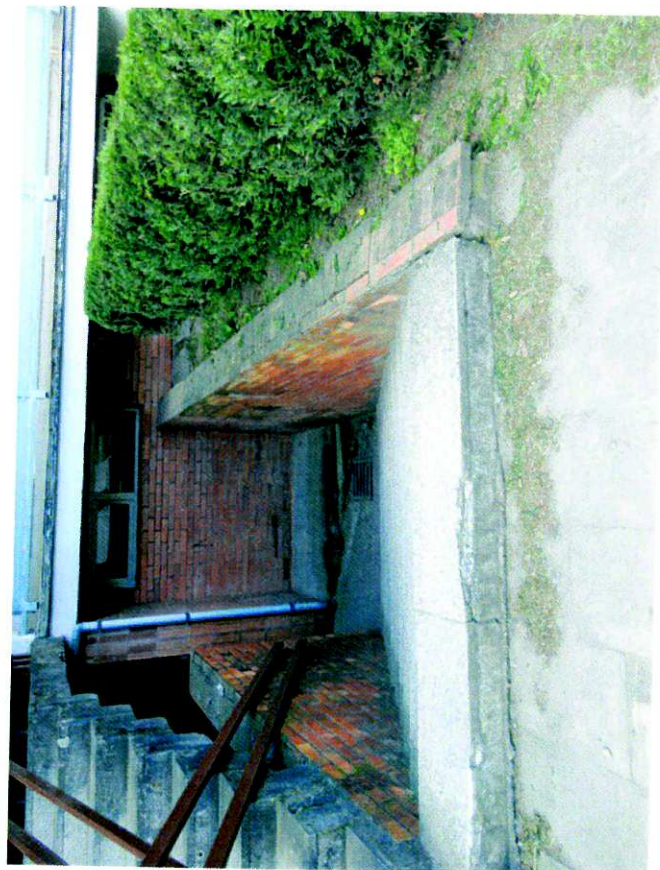
STÁVAJÍCÍ STAV - CHODBY, VÝTAH, ELEKTROINSTALACE



STÁVAJÍCÍ STAV SUTEREN - ŠATNA, ROZVODY, UMÝVÁRNA HOLÍNEK



STÁVAJÍCÍ STAV - SOCIÁLNÍ MODUL



STÁVAJÍCÍ STAV - EXTERIÉR

