



▲ Obr. 1 Bytové domy Mírová v Dobrušce po dokončení, stav květen 2023

Výstavba družstevních bytových domů Mírová v Dobrušce



František Trunec

Působí ve firmě Chládek a Tintěra, Pardubice a.s., ve funkci stavbyvedoucího; aktuálně se podílí na rekonstrukci Státního zámku v Litomyšli. Podílel se také na obnově vlakového nádraží v Liberci, historické tvrze a novostavby hotelu Letohrad, výstavbě nového skiareálu Buková hora, novostavbě haly a administrativní budovy fy Mikroelektronika nebo novostavbě fotbalového areálu Vejsplachy Vrchlabí.

Nová výstavba bytových domů Mírová v Dobrušce je unikátním projektem, jenž je zajímavý nejen technicky a stavebně, ale představuje také návrat k tradičnímu družstevnímu bydlení. Stavba viladomů v Dobrušce získala Cenu Ministerstva průmyslu a obchodu v soutěži Stavba roku 2023 Královéhradeckého kraje.

Úvod

Stavbu družstevních bytových domů v Dobrušce na Rychnovsku realizovala divize pozemních staveb D15 společnosti Chládek a Tintěra, Pardubice a.s. Ve čtyřech domech vzniklo celkem 52 bytových jednotek. Čtyři domy stojí v nově vzniklé ulici Generála Štandery v Dobrušce, pojmenované na počest významného československého letce a generála, jehož život byl úzce spjat s městem. Projektantem byla společnost DABONA s.r.o. a zadavatelem Stavební bytové družstvo v Dobrušce.

Popis stavby

Hlavní prvky projektu tvoří čtyři bytové domy, dále pak i nezbytná infrastruktura,

tedy příjezdová komunikace, parkovací stání, přeložky inženýrských sítí a v neposlední řadě sadové úpravy. Bytové domy jsou umístěny v blízkosti centra Dobrušky a každý z nich disponuje třinácti bytovými jednotkami. Domy mají čtyři nadzemní podlaží, kde první podlaží má prostory se sklepními kóje a dalším společným zázemím. Dohromady je v domech osm bytových jednotek 4+kk s výměrou více než 118 m² a 44 bytových jednotek 3+kk s výměrou 73 m² a 74,4 m². Ve vstupním podlaží se nacházejí tři byty o dispozici 3+kk, sklepní prostor a společná kolárna. Druhé a třetí nadzemní podlaží jsou totožná, obsahují 4 byty 3+kk, ve čtvrtém podlaží jsou situovány dva byty 4+kk s nadstandardními výměrami a prostornými terasami. V rámci projektu byla instalována běžná technická zařízení. Součástí každého objektu je výtah. Jednotlivé bytové domy jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci. Zdrojem tepla je výměňková stanice napojená na městskou teplárnu.

Bytové domy mají tvar kvádrů. Balkony vystupují mimo hlavní hmotu do volného prostoru a propojují obývací prostor s exteriérem. Povrchovou úpravu vstupního podlaží tvoří světlé šedá omítka, která vizuálně odděluje půdorysně předsažené 2. a 3.NP v bílé omítce. Čtvrté nadzemní podlaží je pak zcela atypické, půdorysně ustoupené. K modernímu vzhledu přispívá provětrávaná fasáda obložená profilovaným hliníkovým plechem antracitové a šedé barvy. Obklad na čelní fasádě propojuje 2. až 4.NP. Zajímavými prvky bytů ve 4. podlaží jsou prosklené části v hliníkových rámech. Stejná konstrukce je použito k přirozenému osvětlení společného schodiště. Příznivě působí zábradlí balkonů s výplní z tahokovu a exteriérové žaluzie v oknech.

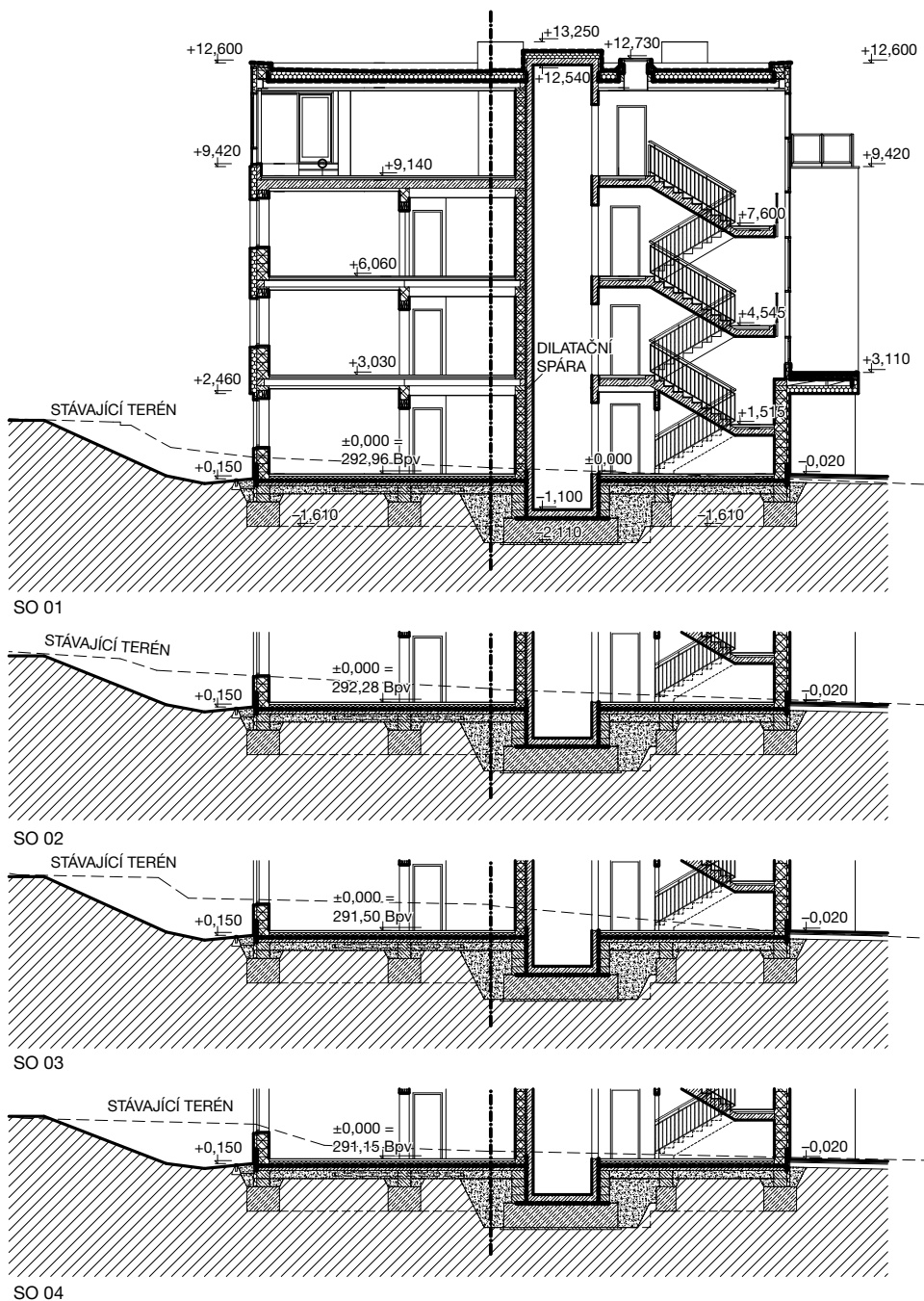
Postup výstavby

Cílem celého projektu bylo vytvořit nadstandardní bydlení za dostupnou cenu. Cesta ke čtyřem moderním bytovým domům trvala od počáteční myšlenky k realizaci cca šest let. Výstavbu družstevních bytů v Dobrušce iniciovalo Stavební a bytové družstvo v Dobrušce v polovině roku 2017. Víze dostupného družstevního bydlení, dříve tradičního způsobu bytové výstavby, se tak do Dobrušky vrátila po více než 25 letech. Zastupitelstvo města záměr schválilo v roce 2019 a zapracovalo do strategického plánu rozvoje.

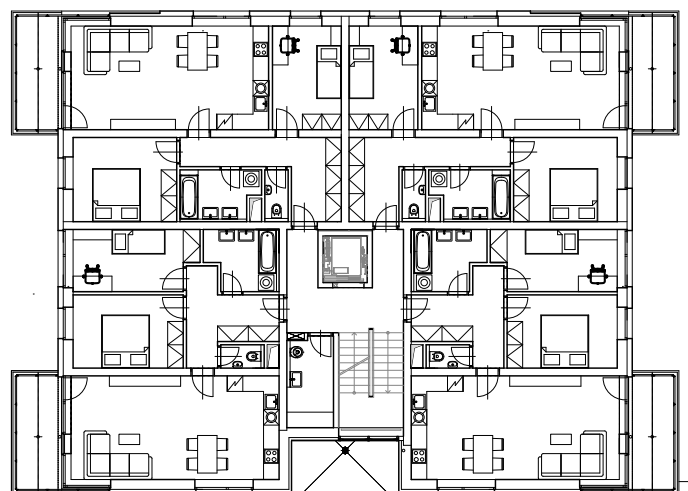
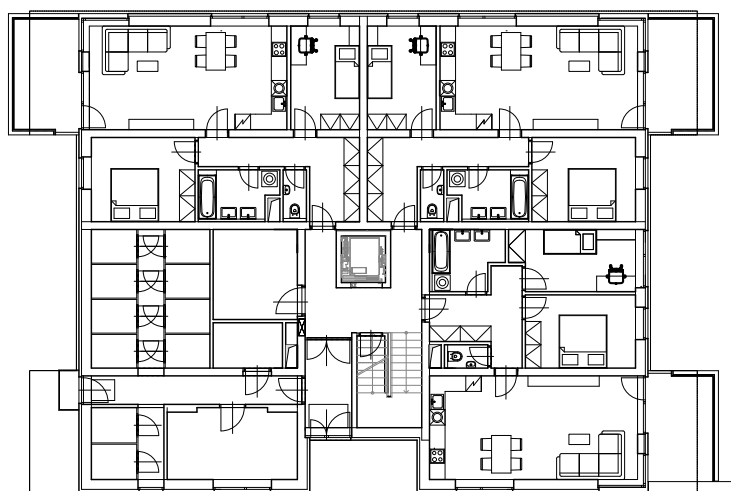
Stavbu čtyř obytných, samostatně stojících objektů zahájila společnost Chládek a Tintěra v dubnu roku 2021. Před zahájením jakýchkoliv prací bylo třeba narychlo zařídit náhradní příjezdovou komunikaci,



▲ Obr. 2 Situace



▲ Obr. 3 Bytové domy Mírová v Dobrušce, řez SO 01–04



▲ Obr. 4 Půdorys 1.NP

▲ Obr. 5 Půdorys 2.NP a 3.NP



▲ Obr. 6 Stavba bytových domů Mírová v Dobrušce, stav po dokončení, květen 2023

protože přes celé staveniště vedl nadzemní teplovod. Jedinou možností bylo vybudování dočasné komunikace přes vedlejší pozemek, kde se nachází vojenský prostor. Poté započalo kácení vzrostlých stromů, náletových dřevin, likvidace záhonů, krbů a náhrobků mazlíčků.

Veškeré zemní práce a přeložení všech inženýrských sítí bylo velmi komplikované vzhledem k malému prostoru a nemožnosti průjezdu stavbou. Nejprve proběhlo přeložení stávající trasy teplovodu 2× DN 250 do země a následně byly realizovány ostatní inženýrské sítě. Na nově přeloženou trasu v zemi byly napojeny odbočky 2× DN 50 pro dva stávající domy, prodloužení odbočky 2× DN 200 pro východní část města, přípojky pro nové čtyři bytové domy a čtyři přípojky jako příprava pro možnou další výstavbu. Veškeré nové rozvody jsou vedeny v zemi bezkanalově, dvoutrubkovým

rozvodem. Napojení přeložky teplovodu je na jedné straně příjezdové komunikace v zeleném pásu, na druhé straně je přeložka napojena do stávajícího potrubí v nové podzemní šachtě.

Musela se tak nejdříve vybudovat celá síť, aby následné přepojení co nejméně omezovalo stávající bytové domy. Největší komplikací pro zhotovitele byly všudypřítomné kabely vedoucí do vojenského prostoru. Již při těchto pracích se zjistilo, že geologický průzkum neodpovídá místním podmínkám, kdy celé podloží bylo ve skutečnosti z opuky a průzkum uváděl pouze její nepatrný výskyt. To se naplno projevilo při hrubých terénních úpravách (HTÚ) a zakládání jednotlivých objektů. Před zahájením betonáže monolitických konstrukcí byly v předstihu instalovány dva věžové jeřáby. Výstavba jednotlivých objektů probíhala s měsíčním časovým odstupem tak, aby na sebe jednotlivé práce

navazovaly. Souběžně se zakládáním objektů probíhaly také práce na retenčních nádržích. Objekty jsou založeny na dvoustupňových základových pasech. Obvodové a vnitřní konstrukce tvoří stěny a příčky z cihelných bloků. Stropy jsou monolitické. Do konce roku 2021 byla dokončena hrubá stavba po parotěsnou fólii na střešní konstrukci včetně a v co největší míře byly osazeny výplně obvodových stěn. Dokončení těchto konstrukcí bylo důležité z hlediska postupu a možnosti provádění prací přes zimní období. Část fasády tvoří lehký obvodový plášť s hliníkovými profily, zasklený izolačním sklem. Součástí fasády jsou systémová okna a dveře. Ostatní výplně otvorů (okna a balkonové dveře) jsou s plastovými rámy, zasklené izolačním dvojsklem. Obvodový fasádní plášť je v systému ETICS s tepelnou izolací EPS 100 F tl. 200 mm s tenkovrstvou omítkou. Nad úroveň terénu je zvýšená odolnost pláště proti mechanickému poškození min. 50 J. V zimním období se prováděly veškeré hrubé rozvody, které bylo třeba realizovat podle aktuálních změn projektové dokumentace vyvolaných klientskými změnami. Součástí projektu bylo také vybudování nové příjezdové komunikace napojené na veřejnou příjezdovou komunikaci z Mírové ulice, dále parkovací místa z vegetační dlažby pro klienty. Stavba byla dokončena před požadovaným termínem a po splnění všech potřebných administrativních úkonů byla připravena ke kolaudaci.

Zkušenosti

Byla to první zkušenost firmy s výstavbou družstevního bydlení. V dnešní době se ukazuje tento způsob jako téměř jediná možnost pořízení bytu za podmínek hypotečních úvěrů. V počátku se uvažovalo, že



▲ Obr. 7 Bytové domy Mírová v Dobrušce po dokončení, stav květen 2023

se byty postaví podle stanovených standardů v možných variantách. Po dohodě se stavebním družstvem měli všichni klienti z 52 bytových jednotek možnost uplatnit klientské změny.

Po vypořádávání se v minulých letech s pandemií uhodila tvrdě válka na Ukrajině. Zatímco nás v minulém roce zdržovala různá vládní omezení a neustálé karantény lidí potřebných na stavbě, teď to byl naprostý nedostatek materiálu a potřebných pracovníků. Cihly objednané půl roku dopředu náhle mizely, zaskočil nás naprostý nedostatek jakéhokoliv izolantu, sádrokartonových konstrukcí atd. I s touto situací se však firma vyrovnala a převážnou část nejnужnějšího stavebního materiálu naskladnila s předstihem. Další problém nastal v zajištění kapacit dělníků u jednotlivých subdodavatelských firem. I přes tyto nemalé překážky se podařilo celý projekt dokončit v požadované kvalitě, termínu a připravit jej ke kolaudačnímu řízení.

výstavbu dostat znovu do povědomí celé společnosti a přivést ji zpět k životu. „Bytová družstva to uměla a nadále umí. Jsme přesvědčeni o tom, že právě bytová družstva ve městech by stagnaci ve výstavbě bytů prolomila a tím by dnes legislativně povinovaným městům fakticky pomohla dosáhnout urychleně potřebných výsledků. Pouze developerská výstavba je pro střední vrstvy žadatelů o bydlení nákladově nedostupná,“ uvádí Karel Joukl, předseda představenstva Stavebního bytového družstva v Dobrušce. Zájem o bydlení v družstevních bytech v Dobrušce byl velký, na téměř dvě desítky žadatelů se nedostalo. ■

Identifikační údaje o stavbě

Název stavby: Novostavba viladomů Mírová Dobruška

Místo stavby: Mírová ulice, Dobruška

Stavebník: Stavební bytové družstvo Dobruška

Generální projektant: DABONA s.r.o.

Generální zhotovitel: Chládek a Tintěra, Pardubice a.s.

Zástupce zhotovitele: František Trunec
Dodavatelé

Zemní práce: MDS solution s.r.o.

Monolitické konstrukce: TAŽENÉ KONSTRUKCE, spol. s r.o.

Hliníkové fasády a okna:

Window Holding a.s.

ZTI, ÚT, kanalizace a teplovod: IBEKR s.r.o.

Elektroinstalace: Petr Moravec

Provětrávaná fasáda: Roman Vaniš

Doba výstavby: 04/2021–01/2023

Základní údaje

Zastavěná plocha: 1 654 m²

Obestavěný prostor: 21 744 m³

Počet bytových objektů: 4

Kapacita (počet bytů): 52

Celková užitná plocha: 5 010 m²

Společné domovní plochy: 733 m²

Celková plocha balkonů a teras: 772 m²

Družstevní bydlení – závěr

Družstevní bydlení v ČR má dlouholetou tradici, přesto je výstavba nových družstevních bytů v současnosti spíše unikátem. Přitom se jedná o finančně výhodnou formu bydlení, zejména oproti developerským projektům. Celková výše úvěru poskytnutého družstvu v Dobrušce na stavbu bytových domů pokryla 75 % nákladů na byt, 25 % představoval vklad nájemníků. Po dobu 25 let pak nájemníci hradí anuitní splátky. Stavební bytové družstvo v Dobrušce se snaží dříve tradiční družstevní bytovou

Construction of Cooperative Apartment Houses Mírová in Dobruška

ENGLISH SYNOPSIS

The new construction of the Mírová apartment buildings in Dobruška is a unique project that represents a return to traditional cooperative housing. The main elements of the project consist of four apartment buildings, infrastructure, i.e. access road, parking spaces, utility networks and landscaping. The apartment buildings are close to the centre of Dobruška and each of them has 13 residential units. The houses of the cuboid shape have four floors above ground. All clients of the 52 residential units had the opportunity to make client changes. Co-operative housing in the Czech Republic has a long tradition, yet the construction of new co-operative flats is currently rather unique, though it represents above-standard housing for an affordable price. The construction won the Ministry of Industry and Trade Award in the Building of the Year 2023 competition of the Hradec Králové Region.

KLÍČOVÁ SLOVA: stavby pozemní, stavby pro bydlení, byty družstevní

KEYWORDS: buildings, housing constructions, cooperative apartments