

Sprievodná a súhrnná technická správa

Stavba: **Richtársky dom- Rekonštrukcia objektu
-Prestavba rodinného domu**

Miesto stavby: **Ulica Jána Raka č.18, Bratislava- Záhorská Bystrica**

Investor: **Mestská časť Bratislava Záhorská Bystrica**

Zodp. projektant: **Ing.arch Ladislav Slabey,
Ateliér Slabey s.r.o. , Pútnická 18 , 841 06 Bratislava**

Stupeň: **Realizačný projekt**

Dátum: **Október 2025**

Zoznam príloh :

Architektúra

Statika

Elektroinštalácie

Zdravotechnika ,Vykurovanie

Protipožiarna bezpečnosť stavby

Architektúra :

Technická správa

Výkaz výmer

0-Situácia

1A-Pôdorys prízemí-stav

2A-Pôdorys suterénu-stav

3A-Pôdorys podkrovia-stav

4A-Rezy-stav

5A-Pohľad južný-stav

6A-Pohľad východný-stav

7A-Pohľad severný-stav

8A-Pohľad západný-stav

1B-Pôdorys prízemí-návrh

2B-Pôdorys suterénu-návrh

3B-Pôdorys podkrovia-návrh

4B-Pôdorys strechy-návrh

5B-Pôdorys základov-návrh

6B-rezy-návrh

7B-Pohľad južný-návrh

8B-Pohľad východný—návrh

9B-Pohľad severný-návrh

10B-Pohľad západný-návrh

Výkaz vonkajších otvorov

Výkaz vnútorných otvorov

Klampiarske výrobky

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

1. Identifikačné údaje stavby

Názov stavby: **Richtársky dom-Rekonštrukcia objektu
-Prestavba rodinného domu**
Miesto stavby: Ulica Jána Raka č.18 , Bratislava Záhorská Bystrica
Investor: Mestská časť Bratislava Záhorská Bystrica
Zodp. projektant: Ing.arch Ladislav Slabey,
Ateliér Slabey s.r.o., Pútnická 18. 841 06 Bratislava

2. Základné údaje charakterizujúce stavbu

Predmetom rekonštrukcie je objekt pôvodného Richtárskeho domu, ktorý bude po prestavbe slúžiť ako objekt občianskej vybavenosti pre komunitné účely obce.

Nakoľko je objekt pamiatkovým úradom vyčlenený ako pamätihodnosť mesta, prestavba je navrhnutá s maximálnym rešpektom pre zachovanie historickej hmotovo-priestorovej skladby domu. V súčasnosti sa stavba nachádza v havarijnom stave pri ktorom hrozí poškodenie a deštrukcia objektu.

Objekt je v súčasnosti jednopodlažný s neobytným podkrovím. V navrhovanom riešení uvažujeme s kompletnou sanáciou a zároveň zväčšením výmery úžitkovej plochy aj do priestorov podkrovia.

3. Prehľad súhrnných údajov

Celková plocha pozemku vrátane okolia :	218,0 m²
Zastavaná plocha stavby:	
pôvodná:	158,0 m²
nová:	158,0 m²
Úžitková plocha stavby:	
pôvodná:	118,2 m²
nová:	198,4 m²

Podlahová plocha stavby nová (s podkrovím) v zmysle Vyh.č.259/2008 par.9/2c : **186,05 m²**

4. Prehľad východiskových podkladov

Projekt je spracovaný na základe:

- obhliadky miesta staveniska a tvaru existujúcej stavby
- požiadaviek investora a následných jednaní upresňujúcich požiadavky na stavbu
- polohopisného a výškopisného zamerania pozemku a stavby
- rozhodnutia Krajského pamiatkového úradu v Bratislave o pamätihodnosti mesta
- statického posudku vypracovaného Ing.Stanislavom Gunišom -12 / 2008
- statického posudku o havarijnom stave vypracovaného Ing. Katarínou Kyselovou - 04 / 2017
- vyjadrenia KPÚ Bratislava z 5.3.2010 k pôvodnému projektu rekonštrukcie objektu 04/ 2009

5. Vecné a časové väzby na okolitú výstavbu

Stavba nemá vecné ani časové návaznosti na okolitú výstavbu, nakoľko ide o prestavbu existujúcej budovy bez rozšírenia jej pôvodného pôdorysu.

6. Celkové náklady na stavbu a doby výstavby

Na prestavbu objektu je uvažovaná suma 400.000,-€ bez DPH.
Doba rekonštrukcie sa odhaduje v dĺžke 12 mesiacov.

SÚHRNNÁ TECHNICKÁ SPRÁVA

1. Charakteristika územia a súčasného stavu stavby

Stavba sa nachádza v katastrálnom území mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica, na parcelách číslo 12 a 13. Budova sa nachádza v historickom centre obce v území zastavanom pôvodnými budovami vidieckeho typu. Osadená je v takmer rovinnom teréne v nadväznosti na menšie námestie so sochou Sv. Floriána. Prístup k objektu je bezbariérový z južnej strany od námestia bez oplotenia, čo dáva dobrý predpoklad využitia na verejné účely komunity obce.

Predmetný objekt bol postavený okolo roku 1860 v pôdorysnom tvare „L“. Zastrešený je sedlovou strechou s hambáľkovým krovom v havarijnom stave.

V suteréne sa nachádza pôvodná pivnica, ktorej stav bol vyhodnotený statikom ako uspokojivý a vhodný na ďalšie využitie.

Vzhľadom na umiestnenie stavby v centre obce slúžila ako dom Richtára počas obdobia vyše sto rokov. Približne v 60-tych rokoch 20.storočia bol objekt necitlivo prestavaný ale ďalej slúžil ako rodinný dom. Dispozične, konštrukčne aj esteticky však všetky tieto zásahy výrazne znehodnotili budovu. Nami navrhovaná rekonštrukcia by mala navrátiť objektu jeho pôvodný význam aj kultúrno-historickú hodnotu a zároveň priniesť aj novú funkciu zodpovedajúcu potrebám obce v 21. storočí.

2.1 Architektonické a dispozičné riešenie stavby

Pri našom riešení sme sa maximálne snažili zachovať pôvodné prvky charakterizujúce architektonické tvaroslovie Richtárskeho domu a naopak prvky, ktoré vznikli necitlivou prestavbou za socializmu, navrhujeme zrušiť.

V dispozičnom riešení sme zohľadnili požiadavku prestavby rodinného domu na verejné účely. Dôležitou požiadavkou bolo užívanie objektu osobami so zníženou schopnosťou pohybu. Z týchto dôvodov sú všetky hlavné priestory určené pre kultúrno-spoločenské využitie, aj celé zázemie objektu prístupné bezbariérovo priamo z ulice.

V dispozícii sme použili systém rámp a minimalizovali využitie schodiskových stupňov. V priestore hlavného schodiska medzi prízemím a navrhovaným podkrovím bude osadená schodisková plošina pre imobilných. Hygienické zariadenia na prízemí aj v podkroví vyhovujú požiadavkám pre využívanie osobami so zníženou schopnosťou pohybu.

Priestory na prízemí budú využívané primárne na spoločensko-kultúrne účely vzhľadom na dobrú dostupnosť a orientáciu priamo do ulice na južnú stranu. V zadnej strane prízemia je situované príslušenstvo s kuchyňkou, ktorá môže byť tiež využívaná aj na spoločenské účely.

V podkroví objektu sú navrhnuté priestory vhodné skôr pre vzdelávanie, rôzne záujmové činnosti, prípadne prednášky. Tu bol daný tiež dôraz na bezbariérovosť v nadväznosti na rôzne úrovne stropov nad pôvodnými klenbami objektu.

Pôvodná pivnica je vhodná taktiež na spoločenské využitie v kontexte starých tradícií. Tu budú nutné iba nevyhnutné úpravy s oddelením dverami od ostatných priestorov, nakoľko priestor bude mať pôvodné vlastnosti vinárskej pivnice bez priameho vykurovania.

Nakoľko pôvodný drevený krov, ako aj drevený trámový strop nad prízemím sú staticky nevyhovujúce, navrhujeme ich kompletnú demontáž. Tvar nového krovu aj napriek tomu, že ho zvýšime pre účely funkčného využitia podkrovia, chceme dodržať tak, aby stavba po rekonštrukcii čo najviac pripomínala pôvodný objekt.

2.2 Stavebno-technické riešenie stavby

Existujúce konštrukcie:

Základové konštrukcie

Založenie objektu je na kamenných základových pásoch. Na základe sond bolo zistené, že základy majú nedostačujúcu hĺbku. Z týchto dôvodov bude nutné ich spevnenie v zmysle projektu statiky.

Zvislé nosné konštrukcie

Zvisle nosné konštrukcie sú vymurované zo zmiešaného muriva (kameň+tehla). Nosné steny tvoria obojsmerný nosný systém so svetlými rozponmi od 2m do 6 m. Hrúbka stien sa pohybuje od 600 do 1000 mm.

Vodorovné nosné konštrukcie

Vodorovné nosné konštrukcie stropov sú murované klenby z kameňa a tehál. Časť stropov na prízemí a poschodí je drevených, povalových.

Vnútorne schodisko do pivnice je kamenné na teréne. Schody do podkrovia sú rebríkové drevené. Všetky drevené prvky vodorovných nosných konštrukcií sú napadnuté plesňou a staticky nevyhovujúce. Z týchto dôvodov je ich nutné komplet asanovať.

Strešné konštrukcie

Strecha objektu tvorí drevený sedlový hambáľkový krov s azbestovou krytinou.

Búracie práce:

Nakoľko pôvodný drevený kov je staticky nevyhovujúci, nie je možné ho zachovať.

Taktiež bude treba zbúrať drevené trámové stropy nad zadným traktom prízemlia.

Z dôvodu plnohodnotného využitia pivnice navrhujeme prehĺbenie, t.j. vykopanie súčasnej udupanej hliny o 35 až 45cm.

Všetky deliace priečky, obklady z obdobia 60-tych rokov sa vybúrajú aj spolu s dverami v nich. Pôvodné vonkajšie otvory, ktoré sú v nevyhovujúcom stave, sa vybúrajú. Nášľapné vrstvy podláh sa odstraňujú. Tiež bude treba odstrániť aj násypy povalových stropov v podkroví. Elektroinštalácie, rozvody vody a kanalizácie vedúce v stenách a podlahách budú kompletne odstránené.

Navrhované konštrukcie:

Základové konštrukcie

Základové pásy múrov je potrebné rozšíriť a prehĺbiť v zmysle projektu statiky. Minimálna hĺbka základovej škáry od upraveného terénu musí byť 0,9 m.

Zvislé nosné konštrukcie

Poškodené murivo stien, ako aj doplnenia pri vonkajších otvoroch bude treba nahradiť novým. Nové nadmúrovky podkrovia budú vytvorené z monolitických železobetónových vencov, ktoré budú prepojené s monolitickou železobetónovou doskou.

Zvislé nenosné konštrukcie

Deliace nenosné priečky budú z keramických tehál P+D hrúbky 115mm pevnosti P10 MPa.

Vodorovné nosné konštrukcie

Pôvodné povalové stropy bude potrebné demontovať. Nahradené budú novou monolitickou železobetónovou doskou hrúbky 200mm v zmysle projektu statiky.

Schodiská

Nové schodisko do podkrovia bude tvoriť monolitická železobetónová doska hrúbky 120mm s nabetónovanými stupňami.

Strešné konštrukcie

Nosnú konštrukciu strechy bude tvoriť drevený sedlový hambáľkový krov. Statická schéma nového krovu bude rovnaká ako pri pôvodnom krove. Priečny profil nových krokiev bude 100x160 mm. Úložné profily nového krovu budú mať rozmer 150x150 mm. Kotvenie úložných profilov krovu bude riešené oceľovým kotvením, ktoré bude vložené do železobetónových obvodových vencov. Drevené prvky krovu treba natrieť 1x náterom proti biologickým škodcom. Tvar krovu vid'. výkresovú časť PD statika.

Skladba strešného plášťa:

- keramická krytina
- laťovanie 50mm
- strešná difúzna fólia Jutafol D (resp. porovnateľná) + vzduchová medzera 40mm
- tepelná izolácia z minerálnej vlny vložená medzi krokvy hr.160mm
- tepelná izolácia vložená medzi nosný rošt z pozinkovaných profilov hr. 120mm
- parozábrana Jutafol N (resp. porovnateľná)
- sadrokartón hr.15mm na pozinkovaných nosných profiloch

Dôležitým prvkom dobrého fungovania strešného plášťa je jeho dobré odvetranie, ktoré bude riešené v sedlovej streche odvetranou vzduchovou medzerou. Nasávanie vzduchu bude zabezpečené v mieste odkvapu štrbinou, opatrenou mriežkou zamedzujúcou vniknutiu vtáctva a hmyzu do vetracej medzery. Odvod vzduchu bude riešený odvetrávacou štrbinou, ktorá bude umiestnená v hrebeni strechy.

Okenné a dverné konštrukcie

Pôvodné výplne okenných otvorov budú nahradené novými z drevených europrofilov, ktoré budú zasklené izolačným trojsklom 4/16/4/16/4 mm. Nové dvere budú drevené, typové do drevenej skladanej zárubne v zmysle replík kazetových dverí pôvodného objektu. Atypické vstupné dvere na prízemí budú z dreveného masívu. Tvar a členenie okien a dverí vid'. výkresovú časť – pohľady a výkazy.

Podlahové konštrukcie

Podlahy v objekte sú navrhnuté tak, aby spĺňali všetky kritériá vyplývajúce z účelu miestnosti a prevádzky v nej. Schodisko, chodby, sklady, sociálne zariadenia a kuchynské kúty budú mať podlahu z keramickej dlažby. Ostatné miestnosti spoločenského charakteru budú mať podlahu z laminátových parkiet.

Konštrukcia podlahy bude v zmysle rezov a výkazov PD.

Tepelné izolácie

Nová sedlová strecha bude zateplená izoláciou z minerálnej vlny hrúbky 160mm vloženou medzi krokvy a izoláciou hrúbky 120mm vloženou medzi nosný rošt z pozinkovaných profilov. Nakoľko je objekt pamiatkovo chránený fasáda nebude zateplená.

Hydroizolácie

Hydroizolácia podláh prízemia bude vytvorená z PVC fólie odolnej proti zemnej vlhkosti a radónu. Obvodové múry budú odkopane do maximálnej možnej hĺbky a ošetrené hydroizolačným náterom, ktorý sa ochráni nopovou fóliou. Po obvode celej stavby bude vytvorená drenáž, ktorá sa zaústi do vsakovacej šachty umiestnenej na pozemku prislúchajúcom k stavbe.

Klampiarske výrobky

Všetky klampiarske prvky budú z pozinkovaného plechu opatreného náterom. Oplechovanie parapetov okien bude z parapetného plechu opatreného náterom rovnakej farby.

Úpravy povrchov

Vnútorne steny a stropy - klenby objektu budú omietnuté vápennocementovou omietkou opatrenou interiérovým náterom. V sociálnych zariadeniach budú steny chránené proti vode a vlhkosti keramickým obkladom do výšky dvoch metrov. V podkrovných priestoroch sa vyhotoví podhl'ad zo sadrokartónových dosiek hrubých 12,5mm. fasádne omietky budú jemné opatrené silikátovým sanačným náterom zabezpečujúcim odvetranie stien.

Komín

Pôvodný komín v danej polohe zachováme a domurujeme na výšku 80cm nad hrebeň strechy.

Komín nebude funkčný a bude slúžiť iba ako replika pôvodného komína.

Vetranie

Všetky hlavné priestory budú vetrané prirodzene cez okná. Sociálne zariadenia budú vetrané núteným vetraním cez ventilátory napojené na vetraciu rúru vyústenú nad strechu. Ventilátory s dobehom musia zabezpečiť výmenu vzduchu 50m³ za hodinu, budú spínané vypínačom spolu s osvetlením. Priestor nad sporákom v kuchyniach v ubytovacích priestoroch bude vybavený digestorom s akrylátovým filtrom pre recirkuláciu vzduchu.

2.3. Dopravné riešenie stavby

Richtársky dom je v už v súčasnosti dobre dopravne prístupný z ulice Jána Raka a Pútnickej ulice. 3 parkovacie státa sú existujúce priamo na námestí pri Floriánkovi.

Výpočet statickej dopravy v zmysle STN 73 6110 / Z2

V objekte budú pracovať 2 zamestnanci.

k_{mp} regulačný koeficient mestskej polohy = 1

k_d súč. vplyvu dĺžby prepravnej práce IAD = 40 : 60 = 1

O_o počet odstavných (dlhodobých) stání v zmysle tabuľky č.20 na služby na 1 zamestnanca = 1 : 4 ... **0,25 = 0,25 x 2 zam. = 0,5**

P_o počet parkovacích (krátkodobých) stání v zmysle tabuľky č.20 na každých 70m² čistej úžitkovej plochy (galéria, knižnica) =
110,7 m² : 70m² = **1,58**

$N = 1,1 \times O_o + 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d$

$N = 1,1 \times 0,5 + 1,1 \times 1,58 \times 1 \times 1 = 0,55 + 1,74 = \text{potrebné } 2,3 \text{ stojiska}$

3 existujúce parkovacie miesta na námestí pred objektom sú dostačujúce.

2.4. Úprava vonkajších plôch

Urbanistické a architektonické riešenie stavby zahŕňa aj zámer skultúrneho okolia stavby dokumentovaného na úrovni celkovej situácie stavby. Vonkajšie úpravy zo strany ulice budú bezbariérové bez oplotenia a nerušivé voči okoliu.

2.5. Starostlivosť o životné prostredie

Stavba pri dodržaní projektových parametrov nebude mať negatívny vplyv na životné prostredie danej lokality. Účel objektu zapadá do účelového využitia tejto lokality.

Hospodárenie s odpadom:

Komunálny odpad bude ukladaný do existujúcich odpadových nádob a pravidelne odvážaný v rámci celooobecného systému likvidácie odpadov.

Nakladanie s odpadmi počas výstavby bude riešené v zmysle zákona č. 223/2001 Z.z. a vyhlášky č. 284/2001. Likvidácia odpadov bude zabezpečená zhromažďovaním odpadov v zberných nádobách s následným odvozom na zhodnotenie-recykláciu. S nebezpečným odpadom bude nakladané v zmysle platných predpisov.

Odpad vznikajúci na stavenisku môžeme podľa STN rozdeliť nasledovne :

Číslo odpadu	Názov odpadu	Kategória	Množstvo
150106	zmiešané obaly	O	3 m3
170107	stavebná suť (zmesi betónu, tehál)	O	45 m3
170201	odpadové drevo	O	15 m3
170405	železo, oceľ	O	1 t
170411	káble	O	0,5 m3
170506	výkopová zemina	O	65 m3
170605	stav.mat. obsahujúce azbest (krytina)	N	0,5 m3

Pri rekonštrukcii nedôjde ku žiadnemu poškodeniu ani výrubom existujúcej vzrastlej zelene.

2.6. Starostlivosť o bezpečnosť práce

Počas stavebnej činnosti musí dodávateľ rešpektovať nasledujúce zákony a vyhlášky:

- a) Stavebný zákon a s ním súvisiace právne predpisy
- b) Vyhláška č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu
- c) Zákon č. 223/2001 Z. z. o odpadoch
- d) Zákon č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia
- e) Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách
- f) Zákon č. 17/1992 Zb. o ochrane životného prostredia
- g) Zákon č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí
- h) Zákon č. 367/2001 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci
- i) Vyhláška č. 374/1990 Zb. o bezpečnosti práce a techn. zariadení pri stavebných prácach
- j) Nariadenie vlády SR č. 510/2001 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko

3. Napojenie na siete

Objekt je napojený na existujúce prípojky sietí. Všetky detaily riešenia sú zrejmé z jednotlivých častí profesií.