

Příběh jedné podařené realizace

Obecně se traduje a současný vývoj v oblasti revitalizace panelových domů to dokazuje, že kvalita stavebních prací nemá v mnoha případech požadovanou úroveň. Technická úroveň provedení je průměrná, nebo v lepším případě nadprůměrná, nikoliv však špičková. I v tuzemských podmínkách lze dosáhnout špičkové kvality v oblasti revitalizace panelového domu. Konkrétně se jedná o panelový bytový dům konstrukční soustavy PS-69 v ulici Kralovická 5,7 v Plzni Lochotíně.

Státní fond rozvoje bydlení a profesní sdružení by rádi v této oblasti omezily působení zhotovitelů, kteří provádějí dílo neodpovídajícím způsobem, a to lepší selekcí zhotovitelů a kontrolou prováděných prací (osvědčení o odborné způsobilosti pro provádění ETICS), popřípadě delší zárukou (až 10 let).

Příběh o takřka unikátní rekonstrukci panelového domu vždy začíná u osvětleného investora. Míra zapálení a invence investora v tomto případě neměla obdoby. Samozřejmě, že setkání osoby zastupující investora pana Jaroslava Schwarze, stavební společnosti KASTEN, spol. s r.o., auditora Roberta Šafránka ze společnosti STOPTHERM, spol. s r.o. a projektanta Ing. Arch. Pavla Skaličky nebylo zcela náhodné, ale určitě bylo pro další vývoj událostí určující. Stavební společnost, auditor a projektant měli tou dobou za sebou již několik zdařilých rekonstrukcí a projektů. Vzájemnou součinnost si ověřili na mnohých projektech po celé ČR v předchozích letech. Zástupci společnosti KASTEN, spol. s r.o., jako budoucího zhotovitele, byli zároveň koordinátory a průvodci investora veškerými úskalími a to zejména v přípravné fázi.

NEPODCEŇUJTE PŘÍPRAVY

Důležitým předstupněm celé realizace byla přípravná fáze. Bylo nezbytné připravit a nastartovat zpracování projektové dokumentace a energetického auditu. Dále bylo nutné zmapovat současně dostupné dotační tituly (Panel a Dotace na odstranění vad domů postavených panelovou technologií) a porovnat dané možnosti, které by „Společenství“ mohlo využít.

Důležitým faktorem bylo též financování. Souběžně byly prověřovány možnosti dostupnosti úvěrů pro finanční pokrytí celé akce. Investor byl odhodlán do rekonstrukce vložit nemalé vlastní prostředky. Cílem bylo pokusit se opravit co největší množství poškozených a vysloužilých konstrukčních prvků nebo částí. Předpokládané investiční náklady se odhadovaly na cca 12 milionů korun bez DPH. Realizaci předcházela důkladná analýza současného stavu objektu.

Konstrukce, které byly určeny pro výměnu nebo opravu:

- statické a konstrukční vady
- obvodový plášť včetně lehkých obvodových panelů
- střešní plášť včetně strojoven výtahů
- výplně otvorů, lodžie včetně podlah a zábradlí
- sokl
- okapní chodník včetně svislé hydroizolace a sanace podzemního zdiva
- vstupní partery
- vzduchotechnika, odvětrání, rekuperace tepla
- regulace topení

Při zpracování projektové dokumentace již bylo patrné, že se nebude jednat o tradiční rekonstrukci. Již v projektové dokumentaci byly řešeny otázky týkající se technologické a kvalitativní úrovně návrhu. Projekt byl zpracován v úrovni prováděcí dokumentace včetně rozkreslení veškerých detailů.

Než byla zahájena stavba, byly již dokončeny tyto části z přípravné fáze:

- projektová dokumentace
- energetický audit
- stavební povolení
- nařízení nezbytných zabezpečovacích prací
- bankovní úvěr



- podány žádosti o příslušné dotace
- uzavřena smlouva o dílo se zhotovitelem

OKNA

Stalo se již tradicí, že rekonstrukce je zahájena výměnou výplní otvorů, ne jinak tomu bylo i zde. Avšak neosazovaly se výplně s dvojitým těsněním (naléhávkové těsnění), tak jak je zvykem. Osazovaly se okna z profilů TROCAL INONNOVA 70 mm M5 s trojitým těsněním (včetně těsnění středového). Nové výplně otvorů byly opatřeny systémem parotěsných zábran.

STŘECHA

Po té následovala kompletní rekonstrukce střešního pláště. I zde byly realizovány nestandardní prvky a technologie, které nejsou běžně používány. Okraj střešní tabule byl nově opatřen nadbetonovanou ŽB atikou o výšce 500 mm. Toto nadbetonování mělo dva účely: ztužení objektu a vytvoření vany pro umístění dostatečné tepelné izolace pro zateplení střešního pláště.

Pro zateplení střešního pláště byl použit teplý izolant EPS 100 S Stabil tloušťky 200 mm. Pod vzduchotechnické rekuperační jednotky byl použit izolant XPS.

V rámci opravy střešního pláště byly kompletně opraveny nástavby strojoven výtahů a vyústění instalačních šachet včetně opravy hydroizolace a tepelné izolace v těchto šachtách. Prostupy jednotlivých potrubních rozvodů byly důkladně izolovány.

Hlavní hydroizolační vrstva byla provedena z modifikovaného SBS asfaltového pásu PLUVITEC s combi vložkou s vrchním ochranným břidličným posypem. Veškeré klempířské prvky byly provedeny z anticorového plechu.

FASÁDA

Před vlastním zahájením zateplení obvodového pláště, tak jak ho většinou známe, byla provedena sanace lehkých obvodových panelů, statické zajištění jednotlivých dílců a reprofilace žb konstrukce panelů modifikovanými maltami. Na snímcích ze sanace lehkých obvodových a lodžiových panelů si všimněte takřka kosmické technologie při použití reflexních parozábran a parotěsných připojovacích pásek. Veškeré části pro zateplení fasády byly systémové z komponentů

dodavatele zateplovacích systémů ALSECCO. Zajímavostí je opět použití tepelného izolantu EPS 100 F tl.150mm. V soklových partiích byl použit izolant XPS s finální mozaikovou omítkou. Pro zateplení podkladu parapetních lůžek byly použity polyuretanové kompaktní desky ALU tl. 30mm, lepené polyuretanovým lepidlem. Klempířské prvky byly opět v provedení anticoro.

LODŽIE

Stávající podlahy lodžii byly po sanaci opatřeny z horní (nášlapné strany) hydroizolační stěrkou a novou slinutou dlažbou. Dlažba byla zakončena keramickou okapnicovou tvarovkou. Spodní část lodžiového panelu v podhledu byla zateplena pro zamezení vzniku tepelných mostů. Na lodžie byla osazena nová ocelová zábradlí s pozinkovaným povrchem a výplní z kroužového ornamentálního drátoskla.

PARTER A SOKL

V rámci rekonstrukce byl kompletně opraven sokl objektu a dodatečně zateplen izolantem XPS s finální mozaikovou omítkou. Celý obvod domu byl odkopán pro zřízení drenáže odvádějící dešťové povrchové vody atakující svislou hydroizolaci. Taktéž kompletní svislá hydroizolace byla obnovena včetně svislé drenážní fólie. Vstupy byly vybaveny novými hliníkovými portály. Na podlahy byly nově instalovány dlažby s rotiskluzovou úpravou. Taktéž na schodiště byly nově osazeny prefabrikované stupně s protiskluzovou úpravou.

ÚPRAVA VZDUCHOTECHNIKY A REKUPERACE

Jako další zajímavý prvek rekonstrukce je realizace nového odvětrání s umístěním větracích zařízení na střeše objektu. Celý tento systém je připraven na napojení na odvětrání ke kanalizačnímu stoupacímu vedení. Účelem bude využití odpadního tepla z tohoto vedení a jeho další využití například pro ohřev teplé užitkové vody.

Nezbývá než věřit, že osvědčených a zapálených investorů bude v budoucnu přibývat. A tím pádem se bude zvyšovat kvalita provedených prací, ale i kvalita projektů a auditů. Více takových staveb nejenom pro Plzeň, ale pro celou Českou republiku. ■

(UH)

ILUSTRACNÍ FOTO: KASTEN

KASTEN

Za skvělou stavbou pečlivá firma

REVITALIZACE PANELOVÝCH DOMŮ

- zateplování fasád budov
- rekonstrukce a zateplení plochých střech
- sanace lodžii, oprava hydroizolací a dlažeb
- konstrukční, statické a sanační úpravy
- výměna oken, dveří a vstupních portálů
- zasklení lodžii
- opravy zábradlí a jiné zámečnické práce



- Držitel certifikátu systému řízení kvality **ISO 9001:2001**
- Držitel certifikátu systému environmentálního managementu **ISO 14001**
- Člen **Cechu pro zateplování budov**
- 10-ti letá **tradice**
- Rekonstrukce a modernizace panelových domů **po celé ČR**
- Reference a další informace na **www.kasten.cz**

- poradenství, inženýrská činnost
- financování, úvěry, splátky
- příprava podkladů k žádostem o dotace



www.kasten.cz

