

Reportáž ze stavby DŮM, KTERÝ MŮŽE růst

1.

Výběr pozemku

Někdy nás klienti přizvou ke spolupráci už v době, kdy vybírají pozemek. Projíždíme s nimi vybrané lokality, zvažujeme plusy a mínusy a pomáháme s utvářením představ, co by se na kterém pozemku dalo postavit. V tomto případě však už měli klienti pozemek vybraný. Bylo to doslova „pole neorané“ – rozparcelovaný kus pole, ve kterém se

teprve začaly objevovat první stavby. Takové zadání osobně vnímám jako složitější, protože nevíme, co v okolí vyroste a není zde na co navázat. Je dobré včas komunikovat se sousedy a zjišťovat, jaké jsou jejich plány. Místo jsme si společně prošli, pozorovali nesourodou zástavbu v okolí a ukazovali si přímo v reálu, jaké domy se investorům líbí a jaké ne.



Vytváření návrhu se věnujeme asi čtyři měsíce. Nejprve musíme prověřit stavební regulativy a možnosti napojení na sítě v dané oblasti. Zpočátku pracujeme ve variantách a klienta maximálně vtahujeme do děje.



Během vytváření studie přišli klienti s ideou domu, který může růst. Vymýšleli jsme jej tedy tak, aby bylo možné realizovat přístavbu pokoje pro hosta, kryté stání a krytou terasu až v druhé etapě, což byl vzhledem k řešení dotace Nová zelená úsporám poměrně oříšek.

2.

Návštěva doma

„Osobně vnímám jako velmi důležitou fázi návštěvu stávajícího bydlení klienta. Pomáhá mi to poznat jeho životní styl, pochopit jeho konkrétní představy a přizpůsobit plánovaný dům jeho individuálním potřebám. Často se v této fázi dozvím detaily, které se pak můžou odrazit v domě a vytvořit tak pocit sounáležitosti klienta s jeho novým domovem,“ říká Ing. Irena Truhlářová z firmy ARCHCON atelier.

3.

Práce na studii

Asi v polovině cesty si odsouhlasíme dispozici a hmotové řešení, ladíme návrh do detailu (fasády, řešení venkovních úprav, koncept interiéru) a připravujeme podklady pro energetickou optimalizaci a první cenovou nabídku. V tuto chvíli také žádáme o stanovisko odboru územního plánování, jehož získání může trvat i šest měsíců.



Pojďte se s námi projít po pomyslné cestě, po které budou kráčet i mnozí z vás. Na příběhu vzniku jednoho domu vám chceme ukázat, jak se vlastně rodí rodinný dům, co všechno se řeší dříve, než se poprvé bagr zaryje do země, a co všechno vás i nás čeká během realizace. Netvrdíme, že vždy všechno probíhá podle nastíněného scénáře, ale v případě naší firmy tomu tak ve většině případů je.

4. Energetická optimalizace

Zdroj: Porsenna, o.p.s.

5. Porovnání provozních nákladů

	Systém 1 kap. 3.1	Systém 2 kap. 3.2	Systém 3 kap. 3.3	Systém 4 kap. 3.4
Vytápění	8 250 Kč	8 250 Kč	8 250 Kč	8 050 Kč
Ohřev TV	6 650 Kč	5 750 Kč	6 150 Kč	5 350 Kč
Osvětlení	5 700 Kč	3 700 Kč	3 700 Kč	3 600 Kč
Spotřeba	5 300 Kč	5 300 Kč	5 300 Kč	5 200 Kč
Prům. energie	400 Kč	400 Kč	400 Kč	550 Kč
Produkce el.	-4 850 Kč	-5 600 Kč	-6 450 Kč	-2 950 Kč
První příjmy	4 350 Kč	4 850 Kč	4 350 Kč	3 700 Kč
Provozní náklady celkem	19 800 Kč	20 330 Kč	20 700 Kč	25 950 Kč

Pokud máme ve studii definované skladby konstrukcí, základní koncept statiky a specifikace materiálů, můžeme zpracovat energetickou optimalizaci do pasivního standardu. Řešit optimalizaci v tuto fázi má

největší smysl, protože je možné ovlivnit celkový koncept domu, zasáhnout do konstrukcí, měnit rozměry či polohy oken atd. Obvykle se porovnává několik způsobů technického zařízení budovy (vytápění, ohřev teplé užitkové vody, vzduchotechnika, zapojení fotovoltaiky). Porovnávají se pořizovací a provozní náklady. Nicméně investoři většinou volí srdcem.

6. Práce na projektu

Když máme v ruce výstupy z energetické optimalizace, předběžného rozpočtu a kladné stanovisko odboru územního plánování, můžeme se pustit do projektu. Pro rodinné domy ve většině případů zpracováváme tzv. jednostupňový projekt. Použijeme jej pro projednání na úřadech a zároveň se podle něj realizuje, protože je v podrobnějším měřítku (1:50), obsahuje materiálové specializace, knihy skladeb, knihy výrobků a zejména knihy detailů. V rámci projektu se věnujeme i výběru materiálů podle předložených vzorků.



8. Příprava výrobní dokumentace

Na základě prováděcí dokumentace připraví Dřevostavby Biskup závazný detailní položkový rozpočet. Pro stavbu na klíč je limitní, aby dokumentace obsahovala veškeré informace pro jednoznačné

5.

Rozpočet na studii



Podle informací ze studie zpracujeme rozpočet, který ověří předpokládané náklady, aby investor věděl, s čím má počítat. Je to takové první "zrcadlo" reality. Investoři zde vidí finanční dopady vybraných materiálových řešení. Výsledek diskuze nad kalkulací následně zpracováváme v dalším stupni dokumentace.

7.

Projednání na úřadech

Rodinné domy většinou projednáváme ve společném územní souhlasu a ohlášení. Podmínkou jsou však dobré vztahy se sousedy, kteří podepíší souhlas se záměrem. Podle správních lhůt by mělo být možné stavět do tří měsíců, realita je však jiná, úřady jsou v současné době přehlcené a výjimkou není ani šesti měsíční lhůta. Pokud nelze získat všechny souhlasy, podstoupíme společně územní a stavební řízení – lhůty jsou však delší a správní poplatky vyšší. Pokud řešíme s domem zároveň malou domovní čističku, je zapotřebí zahájit její projednání ještě před podáním projektu na úřad.

definování materiálů a koncových prvků. Pečlivost v přípravě se promítne do hladkého průběhu stavby a absenci víceprací. Po odsouhlasení kalkulace zpravidla přistupujeme k podpisu smlouvy o dílo.

9.

Výroba domu

Výroba domu probíhá v obráběcích centrech. Na základě výrobní dokumentace se vytvoří reálný 3D model konstrukce s veškerým opracováním, který se následně převede do NC dat pro opracování. Z těchto dat se rovněž připraví neméně důležitá montážní dokumentace.



Rozvody ležaté kanalizace



Instalace odvětrání radonu

10.

Stavba domu

Pro tuto pasivní dřevostavbu jsme zvolili založení na pěnoskle. Je to ideální varianta mimo jiné proto, že mezi úrovní podlahy v interiéru a terémem nevzniká velký výškový rozdíl, protože tepelná izolace je umístěna až pod deskou. Další výhodou je, že dřevěná konstrukce není "utopená" v tloušťce podlahy a tím se minimalizuje riziko kondenzace v patě konstrukce.



Svislé nosné konstrukce dolní podlaží



Stropní konstrukce



Realizace střešní konstrukce ze sbíjených vazníků

11.

Interiérové práce

Po montáži oken je dům již uzavřený a začínáme pracovat uvnitř objektu. Nejdříve si připravíme rozvody. Po provedení prostupů následuje první Blower door test, který ukáže kvalitu napojení všech konstrukčních prvků, osazení oken a provedení prostupů. Poté pokračujeme v dokončovacích pracích v interiéru až do úplného finále. Posledním krokem před předáním díla je provedení konečného Blower door testu, který potvrdí správné provedení obálky domu a je jednou z podmínek správného a předpokládaného fungování domu.

Osazení ventilátoru do dveří



Realizace ZTI, odvětrání radon, stoupačky VZT



Instalace podlahového vytápění



Ověřování těsnosti oken pomocí kouřové tyčinky





Pěnoskla



Aplikace foliové hydroizolace na vrstvu pěnoskla



Základová železobetonová deska

„Na celém procesu výstavby je důležitá precizní příprava. Na stavbě není prostor pro improvizaci. Vše musí být do detailu připraveno předem. Kontrolní dny pak mají příjemnou atmosféru, kde se jen kontroluje souhlas s dokumentací a kvalita provedených prací. Je to také hlavní předpoklad pro dodržení hladkého průběhu vzhledem k naplánovanému harmonogramu,“ říká Jaroslav Jiruška.



Realizace střešní konstrukce ze sbíjených vazníků



Střecha s pojistnou hydroizolací, zateplení soku



Zateplení fasády, práce na střeše

Jak se tady bydlí?

Celý proces realizace od studie přes projekt až po samotnou výstavbu byl velice příjemný a inspirující. Překvapila nás míra detailu, která byla už při studii řešena, ale ukázalo se to jako výborná cesta, protože navazující položkový rozpočet byl proveden také precizně a nečekala nás žádná překvapení a vícepráce v průběhu stavby. Po dvou letech bydlení jsme velice spokojeni s denním životem v domě, a to zejména proto, že jsme o mnoha věcech pečlivě přemýšleli už při plánování a paní architektka Truhlářová tak mohla zpracovat naše konkrétní požadavky. A teď funguje vše, jak má a neměníli bychom.



info

www.archcon.cz
www.drevostavbybiskup.cz