

REKONSTRUJEME BYT V PANELÁKU

Podle statistik jedna třetina Čechů žije v panelovém domě. Velké zastavěné plochy sídlišť stojí za nevalnou pověstí tohoto typu bytové výstavby, zaměříte-li se ale na samotný dům a dispozici bytu, není důvod zoufat. Povedená rekonstrukce promění byt v moderní bydlení.

TEXT: HELENA MARKOVÁ A EVA BRADÁČOVÁ



ARCHITEKT Ing. arch. Eva Bradáčová

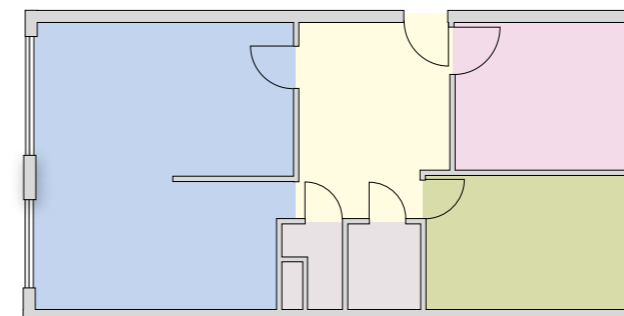
Své zkušenosti s rekonstrukcemi panelových bytů a fotografie interiérů nám zprostředkovala architektka Eva Bradáčová, její celé realizace naleznete na www.ebarch.cz.



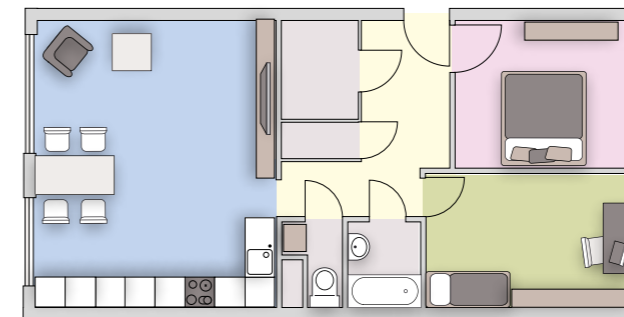
ZMĚNA DISPOZICE

Panelové domy charakterizují příčné nosné stěny kolmé na podélné fasády. Tloušťka vnitřních nosných panelů se pohybuje v rozmezí 14 až 19 cm. Plánujete-li změnu dispozice vyžadující zásahy do nosných stěn – vyříznutí otvorů nebo odstranění celých stěn je za určitých podmínek možné. Konkrétní úpravy musí být podloženy písemným statickým posouzením od statika a stavebním povolením. Statik také navrhne rozmístění a dimenzování ztužujících sloupků a překladů nad otvorem. V případě potřeby lze stěnou vyvrtat otvory pro prostupy instalací (voda, elektro, topení).

PŮVODNÍ STAV



VARIANTA



ODPOVÍDAJÍCÍ FINANCE

Zjistíte-li, že nemáte odpovídající rozpočet na rekonstrukci, zvažte, zda není lepší ještě nějaký čas počkat. Rozhodně není dobré, abyste vydali své finance za výsledek, který bude plný kompromisů. Panelákový byt si rekonstruuje hlavně pro sebe a víceméně jednou za život. Tak proč nepočkat a nedopřát si komfort, který od rekonstrukce požadujete. S rozpočtem může pomoci architekt, který si vyslechne požadavky, podle nich vypracuje návrh dispozice a následně sestaví předpokládaný rozpočet.

První domy z panelů se objevily v Nizozemsku po 1. světové válce, první blok panelových domů byl pak postaven v roce 1939 v Paříži

Z HISTORIE

Potřeba nových bytů a snaha nahradit pracné a časově zdoluhavé vyzdívání stěn vedla k prvním pokusům panelové výstavby. V Československu byl odstartován vývoj panelu ve čtyřicátých letech ve Zlíně, následoval první celopanelový deskový systém G 40. Postupně se vývoj přesunul na pracoviště Ústavu montovaných staveb v Praze, kde byly navrhovány a uznávány stavební soustavy pro celostátní výstavbu (např. T 08 B pro Prahu, střední a severní Čechy byla schválena v roce 1964, celkem 62 000 bytů). Při plánování rekonstrukce a zásadní změny dispozice je znalost typu soustavy výhodou, u určitých typů soustav lze příčné dělicí stěny odstranit a dispozici částečně nebo zcela otevřít.

NEPODCEŇUJTE DETAILS

Pokud se chystáte na stavební úpravy a budete na řemeslníky sami, nenechte se jimi uchláchnit. Pokud řemeslník sleduje pouze své zájmy a nejde mu o vaši spokojenost, která se promění v dobrou referenci a následně i v další zakázku, chce mít svou práci co nejrychleji a nejjednodušejí odvedenou. Nenechte se odbýt slovy „vždyť takhle je to hezčí“ nebo „to nejde“. Řemeslníci po rekonstrukci z bytu odejdou, ale vy v něm budete bydlet a všechny detaily budete mít dennodenně před očima. A právě dobré detaily tvoří dobrý celek. Nemáte-li čas a chuť komunikovat s řemeslníky, svěřte tuto práci odborníkovi. Pomůže vám stavební dozor nebo architekt.



REKONSTRUUJE SE I TO, CO NEVIDÍTE

Z pohledu laika se může rekonstrukce zdát jako velké množství drobných úprav – „jen tohle vyměnit, tamto přesunout, tady zbourat a tady postavit“. Je dobré pochopit, že pokud má být rekonstrukce kvalitní, je potřeba do rekonstrukce zahrnout i věci, které jsou schované. Například kvalitní nivelace podlahy nebo výměna stoupaček či elektrorozvodů.

REÁLNÉ PŘEDSTAVY

Nevzdávejte se svých snů a představ, ale na druhou stranu uvažujte reálně. Panelákové byty mají omezené možnosti a ne ke všem úpravám jsou vhodné. Pokud sníte o bezbariérovém sprchovém koutu, panelákový byt není pro toto řešení vhodný. Samotné vyspárování a následné vsazení odtokového kanálku je úprava, která vyžaduje nežádoucí zásah do podlahové nosné konstrukce a tím se narušuje statika domu. Řešením je umístit celý sprchový kout na vyvýšené pódium, což už postrádá funkci bezbariérového přístupu. Ale nenarušovat statiku domu je velmi důležité a zásadní pravidlo.



Při realizaci jádra se nabízejí dva základní způsoby řešení. Zdění z lehkých pórobetonových tvárnic nebo montáž ze sádkartonových desek kotvených na kovové profily

BYTOVÉ JÁDRO

Fyzicky a morálně dožilé umakartové jádro zpravidla bývá prvním impulzem k celkové rekonstrukci. Než se do ní s vervou pustíte, promyslete, zda budete pouze „měnit“ příčky koupelny nebo i dispozici. Odpověď na otázku – je potřeba stavební povolení, ohlášení, nebo se lze vyhnout obojímu – se od toho bude odvíjet. Rekonstrukce bytového jádra panelových bytů svou podstatou nevyžaduje stavební povolení. Nezasahujete do nosných konstrukcí stavby ani neměníte vzhled stavby. Otázka nastává při ohlašování. Ohlášení přestavby vyžaduje stavební úřad v případě stavebních úprav, kterými dochází ke změně v užívání části stavby bez zásahu do nosných konstruk-

cí. Rozšíření koupelny na úkor jiné místnosti tak může být chápáno jako změna v užívání části stavby vyžadující ohlášení. Chcete-li realizovat přestavbu bytového jádra i bez ohlášení, musíte splnit dvě základní podmínky. Musí se jednat o výměnu stěn bytového jádra za materiál o stejné nebo velice podobné hmotnosti a musí být zachována původní dispozice bytu. V praxi není na škodu se předem informovat u příslušného stavebního úřadu, protože postup jednotlivých úřadů může být rozdílný. Také si prostudujte vnitřní pravidla Společenství vlastníků jednotek nebo družstva, které v podobných případech vyžadují oznámení.

STAVEBNÍ MOZAIKA



KŘIVÁ PODLAHA

Při výměně podlahové krytiny je nutné počítat s nivelací. Některé stavební firmy nivelaci šidí, proto ji raději zadejte firmě, která bude podlahu pokládat. Zajistíte si tak záruku jak na nivelaci, tak i na pokládku. Navíc máte jistotu avizované životnosti podlahy danou výrobcem, protože podlahy netrpí při kročejovém zatížení na nerovném povrchu. Pamatujte i na vyrovnaní stěn a stropů.

CÍTÍTE KOUŘ OD SOUSEDŮ?

Častým jevem panelákových bytů je šíření pachů od sousedů. Máte za souseda kuřáka, který si na toaletě rád zapálí a následně se toto „aroma“ line i vaším bytem? Pak máte špatně utěsněnou šachtu mezi jednotlivými patry. Někdy dokonce cítíte, co budou mít sousedé k obědu. Je dobré na tyto nežádoucí jevy při rekonstrukci bytu myslet a odstranit je. Proberte možná řešení se stavební firmou.



FOTO: ARCHIV, JIŘÍ ERNEST A JIKA

V panelových bytech bývá často všechno slyšet. Zkuste si problematickou stěnu akusticky odizolovat knihovnou nebo šatní skříní

ZMĚNY V ELEKTRICE

Nevyplácí se dělat rekonstrukci po částech. Je to časově náročnější, dražší a váš cíl nového bydlení je stále v nedohlednu. Pokud se rozhodnete pro rekonstrukci, řešte ji komplexně. To se týká také rozvodů elektřiny. Ve starých bytech je ještě vedení v hliníku. To už dnešní normy nedovolují. Používaným materiálem je měď. V rekonstruovaných bytech můžete narazit na částečnou výměnu elektrorozvodů. Vždy je dobré měnit kabely v celé délce, tedy od rozvaděče až do koncového místa. Na nové rozvody požadujte vždy revizi. Kabely se dají vést v drážkách ve stěně nebo v lištách. Řešení ve viditelných lištách není finančně náročné. Jen si dobře rozmyslete, zda to tak opravdu chcete.

PRO TICHU V BYTĚ

Hluk trápí mnoho majitelů panelových bytů. Rozléhá se v nich obyčejná chůze, v jedné místnosti je slyšet, co se děje ve druhé. Trendem jsou tzv. plovoucí podlahy, které jsou po celém svém obvodu akusticky odděleny pružným okrajovým páskem od ostatních konstrukcí a celoplošně podloženy izolačními deskami. Podlaha tak doslova „plave“ v jakési „vaně“ z tohoto materiálu. Druhým krokem je řešení příček. Pokud toužíte po tichu, vyplatí se investovat do příčky akustické, která dokáže účinně eliminovat šíření hluku mezi dvěma místnostmi. V případě panelových bytů může posloužit k omezení šíření hluku mezi pokoji akustická předstěna, která se zbuduje na stávajících příčkách.