

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

B. SOUHRNNÁ

TECHNICKÁ ZPRÁVA

REKONSTRUKCE BUDOVY MM
HABARTOV

Projektová dokumentace pro změnu stavby
před dokončením



A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

Název stavby: Rekonstrukce budovy MM Habartov
Místo stavby: katastrální území Habartov 636339
Předmět projektové dokumentace:
Rekonstrukce objektu budovy magistrátu města a
policie ČR v Habartově

A. 1.2 Údaje o stavebníkovi

Město Habartov
Náměstí Přátelství 112
357 09 Habartov

IČO 00259314
DIČ CZ00259314 Obec

A 1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

Architektonické a stavebně technické řešení, hlavní projektant

Ing. Šárka Dubská
ČKAIT 0301319, pozemní stavby
Závodní 391/96c, 360 06 Karlovy Vary – Dvory

Zdravotně technické instalace

Ing. Michaela Pelikánová
ČKAIT 0301153, zdravotní technika
Botanická 256, 362 63 Dalovice u Karlových Varů

Zařízení silnoproudé elektrotechniky včetně bleskosvodů

Miroslava Klimešová
ČKAIT 0301345 - technika prostředí staveb, elektrotechnická zařízení
Úvalská 604/2, 360 09 Karlovy Vary – Dražovice

Požárně bezpečnostní řešení

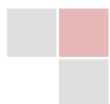
Jakub Tulis
ČKAIT 0301453, požární bezpečnost staveb
Pila 209, 360 01 Karlovy Vary

A.2 Členění stavby na objekty

Stavba není členěna na objekty

A.3 Seznam vstupních podkladů

- Zaměření stávajícího stavu – Jana Heidlerová, červenec 2007
- Geodetické zaměření – GEOprojectKV, s.r.o. – říjen 2020



B. SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

B.1 Popis území stavby

a) charakteristika území a stavebního pozemku - předmětné pozemky a stavba jsou součástí intravilánu města Habartov. Stavba včetně dotčených pozemků se nachází v centru města, na náměstí Přátelství, přístupném po místních komunikacích 1.máje a Okružní.

Dotčený objekt je zástavba z roku cca 1965-70. Celkově je okolí stavby eklektické. Je tvořeno jednak panelovými domy, bytovou zděnou zástavbou se sedlovými střechami a dále i rodinnými domy. Různorodé je i výškové řešení sousedních objektů.

Pozemky jsou svažité směrem k jihu. Tuto skutečnost reflektuje i předmětná stavba. Objekt je z jižní strany přístupný i ze suterénu a je v podstatě zapuštěn do svahu.

Území je stabilizované, bez dalších možností nové další výstavby.

b) údaje o souladu s územním rozhodnutím nebo regulačním plánem, nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem

- jedná se o rekonstrukci a úpravy stavby stávající

c) údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací – jedná se o stavbu stávající, nikoli novostavbu

d) informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území

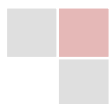
- není předmětem projektu

e) informace o tom zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů – veškeré podmínky a požadavky dotčených orgánů budou během stavby splněny

f) výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů, geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod.

Geologický a hydrogeologický průzkum – průzkumy nebyly zpracovány, jedná se o stávající objekt.

Radonový průzkum – nejsou určeny a měřeny hodnoty objemové aktivity radonu v objektu, který bude rekonstruován a to z důvodů zásahu do kontaktních konstrukcí s podložím, kde se řeší zvýšená vlhkost objektu a intenzita větrání 2.pp a 1.pp. Proto měření OAR ve stavbě před rekonstrukcí, z důvodů zásahů do suterénních konstrukcí a dále i zásahů do vzduchotěsnosti obálky objektu by nemělo vypovídací schopnost viz. Odst. 5.2.10, 5.2.11 a 5.8.2 normy. Není měřena ani OAR půdního vzduchu pro radonový index pozemku viz odst. 5.2.10 normy, z důvodů značného rozsahu zpevněných ploch okolo objektu, kdy je značně omezeno umístění měřících sond. Dále je volena varianta protiradonových opatření s nejvyšší účinností nové podlahové konstrukce s protiradonovou izolací + nucené odvětrání podloží/ nucené odvětrání ventilační vrstvy.



Stavebně historický průzkum - předmětný objekt není historickým objektem, jedná se o budovu z let cca 1965-70, kdy je především v další části zhodnocen její technický stav po téměř 60-ti letech provozu.

Pro vlastníka stavby byla zpracována dokumentace současného technického stavu.

g) ochrana území podle jiných právních předpisů - dané území není pod ochranou památkové péče, nenachází se v městské památkové zóně.

h) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území

- předmětné pozemky a stavba nejsou součástí záplavového území, ani území poddolovaného. Nachází se v těsné blízkosti původní povrchové těžby, dnes je toto území již stabilizováno – vodní plocha Medard.

i) vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území

Realizace navržených stavebních úprav a prací neovlivní okolní stavby ani pozemky, veškeré úpravy jsou navrženy v místě stávajících komunikací a v rámci dotčených pozemků. Okolí stavby je třeba chránit běžnými prostředky - dodržovat noční klid, zamezit nadměrné hlučnosti a prašnosti. Odtokové poměry v řešeném území nebudou zamýšlenou stavbou významně ovlivněny. Řešení odvodnění dešťových vod z daného objektu je řešeno v rámci projektu odkanalizování stavby, kde je řešeno zachytávání dešťových vod v podobě zelené střechy.

Nutno dodržet a respektovat ochranná pásma inženýrských sítí vedených přes pozemek -viz vyjádření správců sítí.

j) požadavky na sanace, demolice, kácení dřevin

Stavba nevyžaduje asanace, ani kácení dřevin. Demolice a bourací práce jsou součástí projektové dokumentace samostatnými výkresy ve složce Architektonicko stavební řešení.

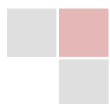
k) požadavky na maximální dočasné a trvalé zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa

Předmětné pozemky a parcely nejsou chráněny zemědělským půdním fondem. A nejsou to ani pozemky určenými pro plnění funkce lesa.

l) územně technické podmínky – napojení na stávající dopravu a technickou infrastrukturu, možnost bezbariérového přístupu k navrhované stavbě

Dopravní obslužnost zůstane zachována, v rámci revitalizace náměstí a zpevněných ploch dojde k místním změnám - zpracováno v samostatném paralelním projektu společnosti GEOprojectKV.

Zdroj pitné vody - objekt je napojen na zdroj pitné vody stávající přípojkou vody z potrubí LT 80. Přípojka bude po konzultaci s provozem vodárny navržena nová. Nová přípojka bude z tlakového potrubí PE 100 – 90 x 8,2 mm a vedena bude ve stávající trase a hloubce. Napojena bude na vodovodní řad LT 100 v ulici Okružní.



Nová přípojka vody z PE 100 – 90 x 8,2 mm bude celkové délky 23,4 m (do vodoměrové šachty) bude napojena na vodovodní řad z LT 100 přes stávající odbočku pokud bude technicky v pořádku.

Odkanalizování splaškových vod - objekt je napojen přípojkou jednotné kanalizace do veřejné jednotné stoky z betonových trub DN 500 přes stávající revizní šachtu v ulici Okružní. Trasa stávající přípojky nebyla zjištěna a ani není k dispozici původní dokumentace. Vzhledem ke špatnému technickému stavu stávající revizní šachty nebylo možné provést kamerovou zkoušku potrubí. Navržena je tedy nová přípojka z potrubí PVC-KG DN200 v délce 42,4 m.

Nově díky odvedení téměř všech dešťových vod bude osazena v místě původního objektu na jižní straně v dvorní části retenční nádrž o velikosti cca 23 m³. Nádrž bude prefabrikovaná železobetonová a bude možné ji pojiždět osobní dopravou. Řešení bude upřesněno v další fázi projektové dokumentace.

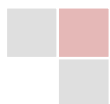
Zdroj elektrické energie – objekt již napojen na zdroj elektrické energie, rekonstrukcí objektu nedochází k navýšení odběru. Na objektu je osazena přípojková skříň (přemístěna na bok objektu), ke které se provede nový přívod do elektroměrového rozvaděče RE1/2 v 1.np, levé části objektu. Přívod bude proveden kabelem AYKY-J 3x120+70. Z elektroměrového rozvaděče bude kabelem AYKY-J 4x70 připojen elektroměrový rozvaděč RE3/4 v pravé části objektu. Kabel bude veden pod omítkou v 1.np. Z elektroměrových rozvaděčů budou připojeny veškeré rozvaděče jednotlivých prostor (nájemní prostory, pošta, policie, lékárna, ordinace...)

Zdroj vytápění – zdrojem tepla zůstává teplo z městského stávajícího horkovodního rozvodu CZT (centrálního zásobování teplem), včetně stávající přípojky do stávající kompaktní předávací stanice, která je v dobrém technickém stavu a s dostatečnou výkonovou kapacitou. Předávací stanice bude přemístěna na vhodnější místo, pročištěna, zrevidována a znovu napojena na nový sekundární rozvod do objektu. Přípojka bude napojena na OPS z primární strany.

Do prostor budovy bude umožněn bezbariérový přístup, ten je zajištěn ze severní strany z náměstí. Vertikální pohyb po budově budou zajišťovat dva výtahy. Zároveň je v součinnosti paralelně řešen projekt revitalizace náměstí a parkovacích ploch, kde je navrženo umístění parkovacích stání pro imobilní.

m) věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice – úprava připojení inženýrských sítí –vody, kanalizace a napojení na zdroj elektrické energie.

Pro vlastní realizaci investičního záměru nejsou vyžadovány žádné související a podmiňující stavby.



n) seznam pozemků katastru nemovitostí, na který se stavba provádí a umísťuje

Rekonstrukce objektu MM Habartov - k.ú. Habartov 636339			
p.č.	druh pozemku	výměra m ²	poznámka
1	zastavěná plocha a nádvoří	1121	
868/10	zastavěná plocha a nádvoří	84	
868/8	ostatní plocha	3	jiná plocha
868/1	ostatní plocha	7444	ostatní komunikace
868/9	ostatní plocha	613	ostatní komunikace
868/11	zastavěná plocha a nádvoří	58	

o) seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých vznikne ochranné nebo bezpečnostní pásmo

Jedná se o pozemky uvedené výše v bodě m) , kde nově vzniknou ochranná pásma upravených inženýrských sítí a pásmo požárně nebezpečného prostoru.

B.2 Celkový popis stavby

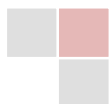
Předmětem projektové dokumentace změny stavby jsou dílčí úpravy dispozic v 1.np a úplná změna využití a tedy i dispozičního řešení ve 3. np. Dále bude provedena dílčí změna u střechy.

1.np

V pravé části půdorysu – při západním štítu budovy – v původně zamýšlené části - plocha pro pronájem – je navržen nově provoz lékárny.

Rohová část je ideální. Vstup klientů je navržen přímo z prostoru náměstí do plochy výdeje - ordinace. Součástí ordinace je malá konzultační místnost pro zajištění soukromí s klienty. Ze štítové strany pak bude probíhat samostatně a nezávisle zásobování přímo do skladového zázemí. Hlavní vstup do objektu budou využívat zaměstnanci, kde je samostatný přístup do jejich šatny a návazně jejich zázemí, které tvoří denní místnost a sociálního zařízení. Součástí lékárny je na základě požadavků SUKL i příprava s umývárnou. Celková dispozice je zároveň státním ústavem odsouhlasena.

Předpokládá se provoz pouze v denních hodinách v počtu dvou zaměstnanců. Před zahájením provozu bude předložen provozní řád.



3.np

Ve třetím nadzemním podlaží došlo ke komplexní změně využití i dispozic v rámci celého podlaží. Původní záměr umístění bytů v posledním podlaží byl nahrazen návrhem tří ordinací. A to ordinací dětského lékaře, přístupné zároveň ze společné chodby a schodiště s ordinací obvodního všeobecného lékaře a ve druhém vchodu pak ordinací stomatologa. Všechny ordinace jsou navrženy tak, aby byly funkční pro maximálně 5 zaměstnanců a klientelu. Všechny ordinace budou mít před zahájením provozu provozní řády, smlouvy o odpadech a řešení o případném skladování zdravotnického odpadu (chladicí zařízení).

Vzhledem k novému účelu využití, tedy na zdravotnické zařízení, byla navýšena i velikost a nosnost obou výtahů na 680 kg a minimální rozměry kabiny 1000 x 1400 mm.

Zároveň jsou ve 3.np umístěny ještě tři kanceláře úřadu města včetně vlastního sociálního zařízení, s maximálním počtem administrativních pracovníků 5 osob a v druhé části pak prostor určený pro pronájem. Záměrem města je modifikovatelná pronajímatelná plocha pro případné doplňkové služby zdravotnictví – masáže, rehabilitace, případně další služby – kadeřnictví, manikúra/pedikúra a jiné. Prostor bude dělen dle zájmu a dílčí nájemci budou projednávat svoje provozovny samostatně s dotčenými orgány včetně svých provozních řádů.

Předpokládá se sádkartonová konstrukce dělicích stěn z demontovatelných prvků pro snadné řešení dispozičních změn a úprav.

Sřecha

Na střechě se ruší střešní nástavba včetně vytažení výtahové šachty a dojezdu výtahu a navazující pergoly a nového schodiště ze 3.np na střechu. Zůstane pouze plochá střecha s mírnou nástavbou nad úrovní střechy pro zajištění dojezdu výtahu. Dále bude atika na jižní části střechy demontována a střecha se svede nově do dešťového žlabu, oproti vnitřním svodům v původním řešení.

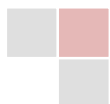
Součástí střechy bude osazení fotovoltaických panelů s osazením baterií v místnosti ve 2.np.

Konstrukční část

Veškeré změny jsou navrženy v technologiích a materiálovém řešení původního řešení.

Vnější vzhled ovlivní nový vstup zásobování a tři nová okna na východní štítové stěně v 1.np pro potřeby lékárny. Částečně byla upravena volba finální střešní krytiny tak, aby byla vhodná pro osazení fotovoltaických panelů.

Vnitřní dispoziční změny jsou navrženy z materiálů a prvků jako zbylá část rekonstruované budovy.



Technická zařízení budovy

Vytápění

- beze změn

VZT

- v přízemí odvětráno hygienické zařízení lékárny ve stejném rozsahu jako původní řešení, ostatní prostory větratelné přirozeně
- ve 3.np tak jako u původního řešení bytů odvětrána hygienická zařízení, tedy předsíňky, toalety a úklidové místnosti. Část odvětrána přímo do exteriéru, část do vzduchotechnického odvodního potrubí.
- upravený návrh nemění celkový energetický příkon, ani požadavky na požárně bezpečnostní řešení, stejné zůstávají požadavky na napojení vybraných vzduchotechnických zařízení na rozvod tepla

Zdravotně technické instalace

Současná PD řeší změnu stavby před dokončením, kdy jsou v objektu ve 3.NP místo bytů situovány ordinace a v pravé části 1.NP místo prostor k pronájmu lékárna. Navrženy jsou ve 3.NP 3 ordinace – stomatologická, obvodní lékař a dětský lékař. Součástí stomatologické soupravy (křesla) bude i odlučovač amalgámu.

Množství splaškových odpadních vod a spotřeba vody je spočítána na uvedenou maximální uvažovanou obsazenost objektu. Stavba nemění zastavěnou plochu, množství odváděných dešťových vod ze střechy objektu se zřízením zatravněné střechy sníží. Úprava zpevněné plochy dvora včetně případného odvodnění je řešena samostatnou částí PD.

Navržené úpravy dispozic neovlivní velikost/dimenzi již navržených přípojek – viz výpočty v samostatné technické zprávě.

Dešťové vody budou nově díky úpravě spádu střechy svedeny všechny do dvorní části, což umožní umístění retenční nádrže. Ta je navržena v místě ubouraného přízemního objektu, v místě bourané přístavby.

Elektrozařízení

- nově jsou v upravovaných prostorách navrženy jak světelné, tak zásuvkové obvody, včetně napojení VZT – viz samostatná technická zpráva
- provedeny výpočty vnějších vlivů

