

# Průvodní zpráva

## A.1. - identifikační údaje stavby:

**Akce** : „Stavební úpravy Penzionu Mártý, Stříbrná 75,  
p.p.č 699, k.ú. Stříbrná

**Místo** : Stříbrná

**Okres** : Sokolov

**Charakter stavby** : stavební úpravy části objektu Penzionu Mártý

**MÚ** : Kraslice

**Katastrální území** : Obec Stříbrná, Katastrální území Stříbrná  
p.č.č. 699

**Investor** : Obec Stříbrná, Stříbrná 670 , IČ : 002 59 616

## A.2. - identifikační údaje o zpracovateli projektové dokumentace

**Zodp. projektant** : autorizovaný architekt Akad. Arch. Jiří Deýl  
Verdunská 533/6, Praha 6 Bubeneč, 160 00  
ČKA 00 844

**Hlavní inženýr projektu** : Ing. Ivo Horych, Pod lesem 224, Královské Poříčí, 356 01

**Dílčí části projektové dokumentace vypracovali:**

**Stavební část** : Ing. Ivo Horych, Pod lesem 224, Královské Poříčí, 356 01  
**ÚT, ZTI, VZT** : Pavel Stejskal, Odboje 1045/3, Sokolov  
Čkait 0300714

**Elektroinstalace** : Miroslava Klimešová, Úvalská 604/2, Karlovy Vary, 360 09  
Čkait 0301345

**PBŘ** : Jakub Tulis, Pila 209, Karlovy Vary, 360 01  
Čkait 0301453

**Statika** : Ing. Marek Jírovský, Nejedlého 532, Ostrov, 363 01  
Čkait 0301028

**Stupeň dokumentace** : DSP

**Zakázkové číslo** : 282/01/2022

**Datum** : únor 2022

### **A.3. - základní údaje charakterizující stavbu a její provoz**

Záměrem investora je změnit mírně dispozice v části objektu Penzionu tak, aby se sociální zařízení společné pro jednotlivá patra dostala do jednotlivých pokojů. Dále se v 1. podzemním podlaží vestaví do neužívané části suterénu společná WC. V suterénu se pak zřídí salonek s přípravou. V restaurační části, která bude fungovat v nižší přístavbě v prostoru původního společenského klubu se provede nová kuchyně, WC pro návštěvníky se doplní o posuvnou přičku mezi předsíní a pisoáry. Kuchyně se rozšíří do suterénu objektu. Venkovní úpravy – střecha a fasáda se prováděly v minulé stavbě cca před 5-ti lety a neplánují se žádné úpravy. V části objektu penzionu se vymění okna. V jednom z původních pokojů se zřídí služebna pro Poštu partner. Tu bude provozovat nájemce celého objektu, takže šatna a sociální zázemí budou společná pro zbylý personál. Penzion doteď sloužil stejnému účelu a měl ubytovací kapacitu 19 osob. Po dokončení stavebních úprav bude kapacita 16 osob. Restaurací provoz nyní bude samostatně přestavěn a zkolaudován. Pension bude kolaudován samostatně později po dokončení stavebních úprav. Pouze velmi stísněná kuchyně bude mít úsek skladování potravin a přípravy zeleniny v suterénu. Z tohoto důvodu se v kuchyni zrealizuje propojovací schodiště s omyvatelnou protiskluzovou povrchovou úpravou. Další části restaurace budou bez stavebních úprav a využije se původního společenského klubu. V jednom z původních pokojů v 1. nadzemním podlaží bude nově situována šatna s odpočinkovou místností pro personál restaurace a penzionu.

Celkový počet zaměstnanců restaurace a penzionu budou 3 osoby + pošta jeden zaměstnanec. V suterénu objektu je rovněž umístěna samostatná jednotka obchodu se smíšeným zbožím a tato provozovna bude dále fungovat beze změny.

V rámci úpravy dispozic v jednotlivých podlažích objektu se v těchto prostorách provedou rovněž nové rozvody vody, kanalizace, ústředního vytápění a elektroinstalace.

Všechny ostatní rekonstrukční práce byly provedeny již dříve.

Penzion bude nadále sloužit ke svému účelu. Změna užívání objektu se tedy neplánuje.

Vzhledem ke stávajícímu napojení objektu na veškeré sítě a dopravní strukturu města není nutno řešit okolní vazby objektu. Veškeré stavební i demoliční práce se budou odehrávat uvnitř vlastního objektu. Investor vlastní okolo objektu velké pozemky a proto se při stavbě nebude zasahovat do

okolních parcel a práv jejich vlastníků. V souvislosti se stavbou se neuvažuje s navýšením příkonů jednotlivých energií.

Jedná se o objekt restaurace, obchodu a penzionu a v jeho okolí se nacházejí především rodinné domy a objekt bývalé Školy v přírodě, kde se plánuje rekonstrukce na novou radnici obce. Veškeré stavební práce budou bez zásahu do nosných konstrukcí a nenaruší stabilitu domu. Jedinou výjimkou je ubourání vstupní části a vestavba WC žen pod ní. Dále se vybourá část stropu v kuchyni restaurace a realizuje se zde schodiště pro personál kuchyně. Dále se budou bourat pouze nenosné příčky a zpět stavět se budou rovněž pouze oddělovací konstrukce lehkého charakteru (SDK nebo YTONG).

Stavební práce je nutné vlastníkovi objektu předem hlásit s dostatečným předstihem a provádění musí být co nejkratší. Je nutné dát důraz na omezení hluku a prašnosti prací tak, aby se minimalizoval negativní vliv na okolí objektu a také na uvažovaný nepřerušovaný provoz pošty a obchodu.

#### **A.4. - přehled výchozích podkladů**

- záměr investora včetně požadavku technického vybavení objektu
- prohlídka staveniště a zaměření
- snímek z katastrální mapy a výpis z evidence nemovitostí
- zápisy z technických rad s investorem
- původní zaměření objektu - projektová dokumentace z roku 2018
- doměření stávajícího stavu

#### **A.5. - členění stavby**

Navrhovaná stavba není příliš velkého rozsahu a tudíž nebude rozdělena do stavebních objektů. V rámci stavebních úprav se nejprve provedou úpravy v restauraci a ta se následně zprovozní. Pension se bude rekonstruovat déle a proto jeho kolaudace proběhne později.

### **Uvažovaná etapizace dokončení :**

Z provozních a finančních důvodů bude stavba při své realizaci rozdělena do tří etap a tak bude i uváděna do provozu :

1. Restaurace a navazující prostory
2. WC a bar v suterénu včetně demolice a znovupostavení vstupního přístřešku v 1. NP
3. Pokojová část penzionu

Nyní podrobněji :

1. V suterénu místnosti 013 a 014 včetně propojovacího provozního schodiště v kuchyni, v 1. NP pak místnosti 112, 113, 114, 115, 116, 110 a zprovoznění místností 105 a 106 jako dočasná šatna a odpočinková místnost se sociálním zázemím pro personál restaurace
2. V suterénu místnosti 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, v 1. NP pak místnosti 101, 102 107, 108, 109 a 111
3. V 1. NP místnosti 103 a 105 a pak celé 2. a 3. NP

#### **A.6. - věcné a časové vazby na okolní výstavbu a související investice**

Vzhledem ke stávajícímu napojení objektu na veškeré sítě a dopravní strukturu města není nutno řešit okolní vazby objektu. Veškeré stavební i demoliční práce se budou odehrávat uvnitř vlastního objektu. V souvislosti se stavbou se neuvažuje s navýšením příkonů vody ani elektrické energie. Spotřeba plynu se mírně zvýší, ale přípojka je dostatečné kapacity a není ji nutné měnit.

#### **A.7. - přehled uživatelů a provozovatelů**

Jediným uživatelem bude investor.

#### **B.1. - charakteristika území stavby**

Jedná se o ubytovací a restaurační cihelný dům o čtyřech podlažích, z nichž je jedno podzemní a 3 nadzemních. Celý objekt je užíván stejným způsobem jakým bude užíván i po dokončení stavebních úprav.

#### **B.2. - architektonické a stavebně technické řešení**

Součástí navrhovaných prací je přemístění společného sociálního zázemí na podlažích dovnitř do pokojů. V rámci toho je nutné provést drobné bourací práce a mírnou změnu stavebních dispozic. Do fasády a střechy se nebude zasahovat, takže samotný architektonický ráz objektu nebude změněn. Plochy stěn, tvar budovy i její střechy zůstanou zachovány. Barevné řešení také zůstane zachováno a je patrné z pohledů.

Při vnitřních úpravách objektu bude provedeno toto dispoziční řešení :

Hlavní vstup do objektu zůstane zachován. Pouze kvůli vestavbě WC pod hlavní vstup je ekonomičtější a konstrukčně přijatelnější původní vstup zbourat a ve stejných rozměrech a konstrukcích jej pak vystavět zpět. Prostor pošty, chodby a restaurace zůstane bez větších stavebních úprav, pouze v kuchyni se provede otvor v podlaze a vestaví se propojovací schodiště do části suterénu. V původním pokoji v přízemí vlevo od chodby k restauraci se provede vestavba sociálního zařízení a z pokoje vznikne šatna s odpočinkovou místností pro personál restaurace a penzionu. V kuchyni se pouze provede propojovací služební schodiště do suterénu, kde bude příprava zeleniny a skladovací prostory. U schodiště v 1. NP bude úklidová komora, která bude sloužit pro restaurační provoz.

Po hlavním schodišti se vystoupí do 2. NP kde budou situovány 3 samostatné dvoulůžkové pokoje s vlastním sociálním zázemím. V prostoru původního WC na schodišti bude situována úklidová komora, která bude sloužit pro ubytovací část a bude také pro místnost pošty. Dále se vystoupá do 3. NP, kde budou umístěny dva sklady a dále větší pokoj s maximální kapacitou 6-ti lůžek s vlastní koupelnou a WC.

Po stejném schodišti z 1.NP se sestupuje do 1. PP, kde je umístěn stávající salonek s kapacitou max. 16 osob. Pro salonek se do prostoru původní kotelny vestavuje WC mužů a pod hlavní vstup a schodiště pak WC žen. Kapacita WC mužů je jedno WC, dva pisoáry a dvě umyvadla. Kapacita žen jsou dvě WC a dvě umyvadla. U zadního vstupu do objektu bude umístěna další úklidová komora, která bude sloužit pro úklid suterénních prostor. Místnost kotelny se zmenší, ale technologie vytápění a ohřevu TUV pro objekt zde zůstane. Pod kuchyň je vestavěn sklad a příprava zeleniny. Prostor obchodu zůstane beze změny.

### **B.3. - doprava**

Doprava i parkování jsou ke dnešnímu dni stávající a nebude se s touto problematikou nic řešit. Kapacity ubytovaných se snižují a nenavýšuje se počet míst v restauraci. Počet zaměstnanců se nebude zvyšovat. Před objektem je na pozemku investora vyčleněno 5 parkovacích míst pro potřeby penzionu (5 pokojů).

Doprava k objektu bude také probíhat stávajícím způsobem.

#### **B.4. – požární opatření**

V prostoru schodiště ve 2. NP je nutno osadit hydrantovou skříň o vnitřním průměru hadice 19 mm a délce hadice 20 metrů. Pro oddělení prostoru schodiště od jednotlivých pokojů jsou použity dveře o šířce 900 mm a požární odolnosti EW30DP3+C2. V objektu budou instalovány autonomní požární hlásiče se sirénou v pokojích a na schodišti. Dále zde pak budou tlačítka se sirénou rovněž na podestách schodiště. V objektu budou umístěny celkem 3 kusy ručních hasicích přístrojů typu P6 s hasicí schopností 21A.

#### **B.5. – statistické údaje**

Předpokládaná lhůta výstavby : do 2 let od vydání stavebního povolení

Plocha parcely	st. 699	388,00 m <sup>2</sup>
Plocha parcely	st. 1369/1	485,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha objektu		229,00 m <sup>2</sup>

Orientační náklady 3.000.000,- Kč

#### **B.6. Odkazy na platné předpisy a použitou literaturu**

Navrhovaná stavba a stavební práce budou provedeny v souladu se všemi platnými předpisy pro navrhování staveb a jejich realizaci a to v platném znění jednotlivých vyhlášek, norem a dalších nařízení. Předpisy pro realizaci stavby se budou řídit aktuálními vyhláškami a dalšími dokumenty v době vlastní realizace stavby, což nemusí být nutně stejné s pravidly v době vydání stavebního povolení.

**Projektová dokumentace je zpracována v rozsahu pro stavební povolení a provedení stavby.**

**Veškeré práce budou provedeny dle technologického postupu předepsaného výrobcí jednotlivých materiálů.**

V Karlových Varech leden 2023

Vypracoval: Ing. Ivo Horych