

MĚSTYS OLBRAMOVICE – DŮM SLUŽEB

Investor: Městys Olbramovice
Olbramovice 23, 671 76 Olbramovice

STUDIE PROVEDITELNOSTI**a/ Účel objektu:**

Identifikační údaje stavby:

Název stavby: Městys Olbramovice – Dům služeb
Místo: Městys Olbramovice
Kraj: Jihomoravský
Katastrální území: Olbramovice u Moravského Krumlova
Dotčené parcely: 631; 3780/1; 3780/5; 3451/4; 3778; 8663; 9351; 8654
Zpracovatel studie: FAKO Kroměříž spol. s r.o., Kotojedská 2588,767 01 Kroměříž
Ing. Jiří Krasnovský – projektant
Ing. Martin Janoušek – odpovědný projektant

b/ Seznam příloh:

D01	1.NP – Stávající stav
D02	2.NP – Stávající stav
D03	Pohledy – Stávající stav

D04	1.NP – Nový stav
D05	2.NP – Nový stav
D06	Pohledy – Nový stav

D07	1.NP – Drogerie
D08	1.NP – Lékárna
D09	1.NP – Pizzerie
D10	1.NP – Ordinace lékaře
D11	1.NP – Sociální prostory
D12	1.NP – Obchodní plocha

D13	2.NP – Byt A
D14	2.NP – Byt B
D15	2.NP – Byt C
D16	2.NP – Byt D
D17	2.NP – Byt E
D18	2.NP – Byt F
D19	2.NP – Byt G
D20	2.NP – Byt H
D21	2.NP – Byt I

D22	Vizualizace – Stávající stav
D23	Vizualizace – Nový stav

E01	Geodetické zaměření objektu a okolí
E02	Stavebně technického průzkumu objektu
E03	Statický průzkum proveditelnosti

1.1. Přehled provedených průzkumů:

- Kompletní zaměření objektu (FAKO spol. s r.o.)
- Provedení stavebně technického průzkumu objektu domu služeb v obci Olbramovice (Průzkumy staveb s.r.o.)
- Statické posouzení stávajícího objektu s návazností na provedení stavebních úprav dle studie (Ing. Eva Hübnerová)
- Geodetické zaměření stavby (Lumír Nahodil)

1.2. Podklady pro zpracování:

- Požadavky a připomínky objednatele (městys Olbramovice)
- Existence sítí
- Fotodokumentace (FAKO spol. s r.o.)
- Stávající dokumentace z r. 1983 + průběžné stavební úpravy objektu
- Platné stavebně technické normy a právní předpisy:
 - o Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu Vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
 - o Vyhláška 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb
 - o ČSN 73 0802 – Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty
 - o ČSN 73 0831 – Požární bezpečnost staveb – Shromažďovací prostory ČSN 73 0834 – Požární bezpečnost staveb – Změny staveb
 - o ČSN 73 0835 – Požární bezpečnost staveb – Budovy zdravotnického zařízení
 - o ČSN 73 4130 – Schodiště a šikmé rampy – Základní požadavky (+změna Z1 02.18)
 - o ČSN 73 3305 – Ochranná zábradlí
 - o ČSN 73 0580 – Denní osvětlení budov – Část 2: Denní osvětlení obytných budov

Zastavěná plocha stavby: 573,9 m²

Zastavěná plocha kotelny: 58,1 m²

Užitná plocha: 1. NP – 532,1 m²
2. NP – 492,2 m²
Celkem – 1024,3 m²

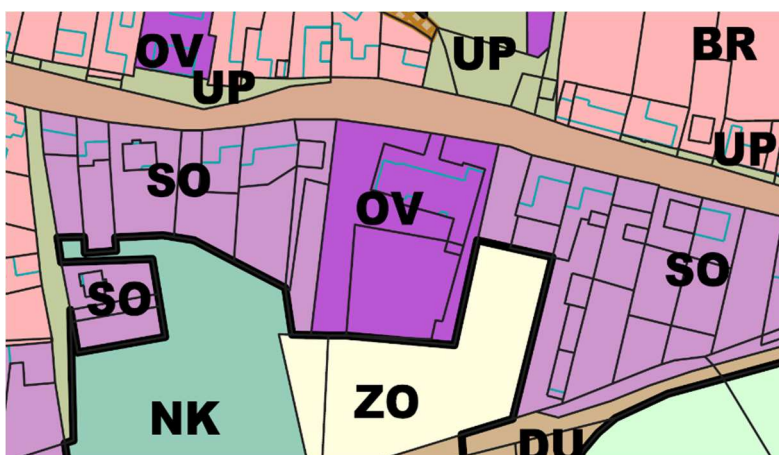
Obestavěný prostor: 3890 m³

1.3. Zadání

Předmětem zadání je zpracování návrhu stavebních úprav stávajícího objektu v rozsahu architektonické studie. Nové využití objektu je úprava stávajícího domu služeb na polyfunkční dům. 1.NP objektu je určeno pro služby obyvatel (lékař, drogerie apod) a 2.NP objektu bude kompletně přestavěno na bytové jednotky.

1.4. Posouzení z hlediska územního plánu

Z hlediska Územního plánu městyse Olbramovice se objekt nachází v ploše občanského vybavení - OV, ve stabilizované ploše. Pro další stupeň projektové dokumentace bude třeba vyžádat stanovisko Odboru územního plánování města moravský Krumlov s provedením výpočtu skutečného IPP dané funkční plochy. Výška stavby po rekonstrukci je o cca 1,0m nižší než původní stavba. Celkovým prostorovým uspořádání, tvarem střechy a provedením odpovídá sousedním objektům.



Výřez z hlavního výkresu územního plánu – městyse Olbramovice

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV (městyse Olbramovice)

Hlavní využití:

pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby (včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením), péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva).

Přípustné využití:

veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily.

Nepřípustné využití:

stavby pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Podmíněně přípustné využití:

pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že:

- Daná plocha bezprostředně nesousedí s plochami BR, OE a SO

- Že záměr svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území
- Že budou vyřešeny nároky na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství. Byty majitelů a správců objektů uvedených v „hlavním využití“, objekty ubytování, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby – vše za podmínky, že u objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb a chráněný vnitřní prostor staveb v blízkosti dálnice a silnic a stávajících ploch výroby a skladování a ploch smíšených výrobních bude prokázáno dodržení limitů znečištění prostředí v navazujícím řízení.

Podmínky prostorového uspořádání:

v plochách OV se připouští objekty o výšce do 10 m (od upraveného terénu po římsu střechy), pokud není v kap. I.C. uvedeno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

1.5. Specifikace souvisejících průzkumů

Po prověřovací studii, v případě potvrzení představ zadavatele o smysluplném využití pro účely polyfunkčního domu, je možno předpokládat zpracování projektových dokumentací pro územní rozhodnutí (DUR), pro stavební povolení (DSP) a pro realizaci stavby (DRS) a pro ně bude nutno zpracovat žádoucí podklady a průzkumy, například:

- A. inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum
- B. stavebně technický průzkum
- C. radonový průzkum
- D. dendrologický průzkum (v případě kácení dřevin)
- E. zajištění splnění požadavků vyplývajících ze stanovisek dotčených orgánů státní správy v jednotlivých stupních řízení, kdy se může jednat např. o studii akustickou, studii osvětlení, studii hluku se stavební činností atp.

1.6. Urbanistické řešení

Objekt je napojen na dopravní i technickou infrastrukturu. Jedná se o svažitý pozemek s orientací sever – jih. Podél jeho severní hranice je situována místní asfaltová komunikace.

1.7. Architektonické řešení

Jedná se o dvoupodlažní hmotu na půdorysu pravidelného tvaru L s původní přístavbou kotelny a elektrorozvodny. Vstup do jednotlivých provozů 1.NP je orientován do severní fasády. Jednotlivé provozy jsou samostatně přístupné přímo z volného prostoru. Stávající provozy jak kadeřnictví, kosmetika a ordinace zubního lékaře jsou přístupné přes společný vstup v mstě původního schodiště a společnou chodbu. Z této chodby je také proveden vstup na společné sociální prostory a nově navrženou ordinaci lékaře. Vstup do jednotlivých bytových jednotek ve 2.NP je proveden přes venkovní ocelové schodiště. To je umístěno z jižní strany objektu. Následně se dostáváme do hlavní chodby. Zde jsou jednotlivé vstupy do celkově 9 bytových jednotek.

Hmota 1.NP objektu zůstává z velké části původní. Obdobně je tomu také v případě zastavěné plochy. 2.NP objektu je kompletně odstraněno a provedeno nově. Úpravou původního prosklení fasády a použití klasických otvorových výplní je dosaženo podobného vzhledu se sousedními objekty. Nové okenní otvory umožňují lepší komunikaci s exteriérem.

1.8. Dispoziční řešení

Provedení úprav 1.NP

V rámci stavebních úprav stávajícího objektu dojde v 1. NP k rekonstrukci stávající drogerie, pizzerie a sociálních prostor. Původní prodejna květin bude stavebně upravena dle potřeb na lékárnu, původní prostory pro mandl budou upraveny jako prodejní prostory k pronájmu. Původní pobočka pojišťovny bude upravena na kolárnu a kočárkárnu a skladovací kóje pro jednotlivé byty. Dále dojde ke stavebním úpravám v prostoru bývalého bytu na ordinaci lékaře. Kosmetika, kadeřnictví a zubní ordinace zůstanou bez větších stavebních úprav. Zde je nutné ale počítat s jejich napojení na elektro, vodu a vytápění. Dojde k jejich dotčení během rekonstrukce. Po dobu rekonstrukce zde nebude zachován provoz.

Drogerie

Prostor drogerie bude stavebně upraven tak, že dojde k rozšíření prodejní plochy. Místnost pro skladování bude doplněna o sociální zařízení pro zaměstnance. Také zde bude umístěna jednoduchá kuchyňka. Stávající prosklená fasáda bude kompletně odstraněna a provedeny nezbytné dozdivky. Nové vstupní dveře budou dvoukřídlé spolu s oboustranným bočním prosklením ve formě prodejní výlohy.

Lékárna

Lékárna je navržena v prostoru původní prodejny květin. Prodejní plocha lékárny bude bez větších stavebních úprav. Dojde zde k přemístění dveřního otvoru mezi přípravnou léčiv. Stávající prosklená fasáda bude kompletně odstraněna a provedeny nezbytné dozdivky. Nové vstupní dveře budou dvoukřídlé spolu s oboustranným bočním prosklením ve formě prodejní výlohy. Přípravná léčiv bude doplněna o sklad léčiv a sociální prostory pro zaměstnance.

Pizzerie

Prostor pizzerie bude doplněn o sociální prostory pro zaměstnance, ale také pro návštěvníky. Kuchyně pizzerie bude doplněna o nucené větrání. Bude upřesněno v rámci stavební dokumentace.

Ordinace lékaře

Ordinace lékaře vznikne v prostoru původní, již nepoužívané ordinace, která nyní sloužila jako bytová jednotka. Vznikne zde samostatná čekárna pro cca 6 pacientů, případně bude doplněna o prostory na hlavní chodbě. Z ordinace pro lékaře bude vstup na samostatné sociální prostory.

Sociální prostory

Sociální prostory jsou navrženy v místě původních. Zde dojde k přesunutí úklidové místnosti do prostor původního jídelního výtahu a úklidové místnosti. Sociální prostory budou rozšířeny, aby kapacitně odpovídaly prostorům v 1.NP, které jsou přístupné z hlavní chodby.

Obchodní plocha

Obchodní plocha je navržena v prostoru původního mandlu. Prodejní plocha bude bez větších stavebních úprav. Stávající prosklená fasáda bude kompletně odstraněna a provedeny nezbytné dozdivky. Nové vstupní dveře budou dvoukřídlé. Přípravná léčiv bude doplněna o sklad léčiv a sociální prostory pro zaměstnance. Konečná využitelnost prostor bude určena v dokumentaci pro stavební povolení.

Provedení úprav 2.NP

V rámci stavebních úprav stávajícího objektu dojde ke kompletnímu odstranění 2.NP, včetně dotčených púd a vnitřního schodiště. Prostor po schodišti bude zastropen železobetonovou deskou s bedněním z trapézového plechu a vynesenu ocelovými nosníky. Stávající podlahy 2.NP budou odstraněny na úroveň stropních panelů. Pro přístup k bytovým jednotkám ve 2.NP bude nově provedeno lehké ocelové schodiště ve tvaru L. Umístěné z jižní strany objektu. Pro přístup j jednotlivým bytům je navržena obslužná chodba. Celkově je zde navrženo 9 bytových jednotek. 8 jednotek je v provedení 2+KK a 1 jednotka 1+KK. Bytové jednotky jsou v typovém provedení, kdy ze zádveří jsou samostatné přístupné jednotlivé prostory bytu. Převážně jsou zde navržena samostatná WC a sprchové kouty. V bytech 2+KK jsou také doplněny o šatnu, případně o skladovací prostory v zádveří. Denní osvětlení bytů je zajištěno velkými francouzskými okny s ochranným zábradlím.

1.9. Posouzení z hlediska dopravní a technické infrastruktury, ohrožení lokality záplavou

Napojení na dopravní infrastrukturu

Řešený areál je napojen na stávající dopravní infrastrukturu komunikací.

Napojení na technickou infrastrukturu

Jedná se o provozu schopnou budovu napojenou na inženýrské sítě. Předmětem řešení jsou pouze stavební úpravy s dostavbou jednoho traktu budovy.

V rámci zpracování návrhu stavby byli poptáni správci inženýrských sítí. Získané podklady budou zpracovány do situačního výkresu v navazující dokumentaci.

Ohrožení záplavou

Prověřovaná lokalita je situována mimo aktivní záplavovou zónu

1.10. Stavebně technické řešení

SO01 – Nástavba a rekonstrukce

Hlavní hmota (ponechávaná část budovy se stavebními úpravami)

Jedná se o zděný objekt založený na základových pasech. Pro zpracování projektové dokumentace bude třeba ověřit sondami hloubku a šířku založení budovy a navrhnout způsob zabezpečení a úpravy základových konstrukcí případně, že bude zjištěn nevyhovující stav.

Svislé nosné zdivo je cihelné v tl. 375 mm. Nenosné zdivo je rovněž z keramických tvarovek. Nové konstrukce a zadržky 1.NP jsou uvažovány z pórobetonových tvarovek požadovaných rozměrů, akustických a tepelně izolačních parametrů. Obvodové zdivo je opatřeno původní břízolitovou omítkou. Nově bude zatepleno kontaktním zateplovacím systémem požadovaných parametrů z hlediska požární bezpečnostního a tepelně izolačního hlediska. Před zahájením této části stavby bude třeba provést odtrhové zkoušky obvodového zdiva.

Stropy jsou zde monolitické ze železobetonových panelů. V rámci zpracování dalšího stupně projektové dokumentace byl proveden stavebně technický průzkum a objekt posouzen statikem. Viz samostatná část studie.

Střecha nad ponechávanou částí kotelny a elektrorozvodny je plochá s živíchnou krytinou. Nově bude střecha řešena s PVC krytinou.

Podlahy jsou uvažovány jako keramické v barevném provedení dle požadavku investora. Hygienické zázemí bude v keramickém obkladu a keramickou podlahou. Okenní výplně budou plastová zasklené izolačním trojsklem, doplněné venkovními žaluziemi.

Hlavní hmota (nástavba 2.NP)

Svislé nosné zdivo bude z pórobetonových tvarovek tl. 375 mm. Nově bude zatepleno kontaktním zateplovacím systémem požadovaných parametrů z hlediska požární bezpečnostního a tepelně izolačního hlediska. Vnitřní příčky budou pouze v provedení z lehkých SDK konstrukcí. Stávající stropní konstrukce nedovoluje vyšší zatížení. Také hlavní chodbový trakt 2.NP musí být vynášen vnitřním zdivem 1.NP. Mezibytové příčky budou jako akustické SDK stěny, 2x opláštěné s minerální vatou. Doplněny o bezpečnostní vrstvu. Není zde povoleno provádět vedení instalací. Bytové SDK příčky jsou tl. 125 mm. Ve všech prostorech 2.NP jsou navrženy SDK stropy s dvojitou nosnou konstrukcí, zavěšené na požární podhled. Požární podhled je kotven k vazníkové střeše s keramickou krytinou. Střecha bude vodorovně zateplena mezi vazníky dle požadovaných parametrů a z hlediska požární bezpečnostního a tepelně izolačního. Provedení bytů bude dle standartu dohodnutého s investorem.

Celkově se jedná o budovu nehořlavého systému DP1 s požární výškou 3,3m - 3.NP je nevyužívané – půda musí být požárně oddělená. Z požárního hlediska jsou jednotlivé byty samostatné požární úseky. Hlavní chodba je chráněnou únikovou cestou, tak vnější cesta po vnějším schodišti musí být chráněnou únikovou cestou typu B, podle revize normy č.9.4.11, musí být ještě provedena ochrana proti zakouření a to je 4,5m ve vodorovném směru a 9 m ve svislém směru od nejbližších požárně otevřených ploch. Z toho plyne, že zasahující otvory musí být v protipožárním provedení! Jednotlivé otvory tedy musí být ve fixním provedení, případně ale zde použijeme gravitační protipožární rolety.

Za výše uvedených podmínek by byly PÚ v objektu ve II.SPB a potom jde o požární uzávěry v provedení EW15 minut. Nosné konstrukce schodiště by potom byla také R15minut. Podrobněji bude řešeno během dokumentace pro stavební povolení

SO02 - Zpevněné plochy a sadové úpravy

V rámci zpevněných ploch bude třeba provést kompletní stavební a sadové úpravy pozemku stavby. Stávající parkovací kapacity jsou nyní nedostačující. Je zde pouze 5 míst při objektu, dále jsou 4 místa v zálivu před objektem. Zde jsou ale v současné době prováděny projekční

úpravy. Obdobně je zpracováván projekt na výsadbu před objektem. Během zpracování dokumentace pro stavební povolení musí být tyto dokumentace zohledněny. Dle studie je nyní potřebné vytvořit celkově 28 parkovacích míst. Na byty je to 9 míst + 2 pro návštěvy. V 1.NP je to funkčně hodně rozmanité a je třeba 8x pro ordinace, 4x pro obchody, 3x pro pizzerii a 2x pro kadeřnictví a kosmetiku. V rámci pozemku stavby se nově navrhlo 9 míst + rekonstrukce 4 stávajících. Celkem tedy 13 míst. Stávající parkovací místa jsou navržena u příjezdu na fotbalové hřiště. Zde je zpracováván projekt na menší parkoviště pro cca 20 vozidel. Parkoviště bude podmiňující investicí stavby. Je umístěno ve vzdálenosti cca 150 m od objektu.

Parkovací plochy u objektu budou ze zatravněvacích dlaždic, lemovanými obrubami. Hlavní přístupová komunikace bude asfaltová. Obslužné chodníky budou z betonové dlažby, lemované chodníkovými obrubami. Doplnění mobiliáře bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

SO03 - Splašková kanalizace

Splašková kanalizace bude gravitačně napojena na stávající splaškovou obecní kanalizaci. V průběhu stavebního průzkumu založení objektu bude prověřena hloubka základů. Případně dojde k úpravě provedení splaškové kanalizace.

SO04 - Dešťová kanalizace

Dešťová kanalizace bude svedena do blízkého rybníku. Stávající řešení je obdobné. Vzhledem ke stáří dešťové kanalizace je nutné provést tuto kanalizaci kompletně v novém provedení. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou předčištěny v sedimentační jímce a lapači kalů a ropných látek.

SO05 - Přípojka NN

Přípojka NN bude upravena, případně navýšena dle požadavků spojených s návrhem bytových jednotek. Upřesněno v navazující části dokumentace. Jednotlivé bytové elektroměry budou umístěny elektrorozvodně.

SO06 - Přípojka plynovodu

Stávající přípojka bude prověřena, zda výkonově dostačuje pro navrženou stavbu. Předpokládá se její rekonstrukce.

Vypracoval: Ing. Jiří Krasnovský
FAKO spol. s r.o.
Kotojedská 2588, 767 01 Kroměříž
mobil: +420 602 147 300
e-mail: rozpocty@fako.cz