

APARTMÁNY BĚLOHORSKÁ 50

D.1.1 technická zpráva

Dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení

D.1.1 technická zpráva

Dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení

Index / změna :0

Projekt:

APARTMÁNY BĚLOHORSKÁ 50

Projektant:

MAR.S ARCHITECTS s.r.o., stavitelská 8, praha 6

APARTMÁNY BĚLOHORSKÁ 50

D.1.1 technická zpráva

Dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení

Popis území stavby

charakteristika stavebního pozemku:

Zájmové staveniště se nachází v Praze 6 Břevnově při severním okraji ulice Bělohorská. Současný povrch zájmového území vykazuje mírný sklon k severu směrem k ulici Pod Marjánkou. Podél západní hranice pozemku prochází pěší komunikace spojující ulice Bělohorská a Nad Marjánkou. Hlavní vstup je z ulice Bělohorská a je přibližně 307,15 m.n.m. Ze západní a severní strany k objektu přiléhá zahrada členěná do několika ploch s navzájem různými výškovými úrovněmi. Hranice pozemku je tvořena oplocením či průčelní fasádou od ulice Bělohorská. Na pozemku se nachází vegetační porost – vysoká zeleň v podobě několika vzrostlých stromů a nízká zeleň zastoupená keřovitými porosty a zatravněnými plochami. Na pozemku jsou stavby – hlavní objekt bytového domu vyprojektovaném v r. 1937 a dále pak zděný zahradní objekt.

výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů:

Geodetické zaměření – GEO – geodetické práce s.r.o., Praha 9, říjen 2015

Celkový popis stavby

Účel užívání stavby, základní kapacity funkčních jednotek:

Stavba bude sloužit jako objekt pro ubytování s kapacitou 31 lůžek. V 1.NP bude zachován provoz prostorů pro maloobchod, předpokládá se zřízení 2-3 samostatných nebytových prostorů pro komerční účely, tyto prostory budou využívat stávající vstupy z ulice Bělohorská, v případě prostorů v 1. a 2. pp vstupy z ulice Pod Marjánkou. Na pozemku budou zřízena parkovací stání zajišťující potřebu pro zamýšlenou funkci. Celková kapacita je 9 parkovacích míst (2 krytá stání v garáži v 2.pp a 7 venkovních stání).

Celkové urbanistické a architektonické řešení

urbanismus - územní regulace, kompozice prostorového řešení:

Území je regulováno Územním plánem hl. m. Prahy.

Pozemek je v územním plánu veden jako plocha OV – polyfunkční území s všeobecně obytnou funkcí.

Funkční využití této plochy umožňuje umístit do území malá ubytovací zařízení, stejně tak i obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1500 m² prodejní plochy.

Výstavba je v souladu s platným územním plánem hlmp.

Prostorové řešení zůstává zachováno, část zatravněných ploch zahrady je nahrazena parkovacími plochami.

architektonické řešení - kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení.

Rekonstruovaná podoba objektu zachovává do maximální míry původní vnější vzhled domu. Půdorysné rozměry zůstanou zachovány a činí cca 16,9 m x 16,8 m (v úrovni na terénu) jedná-li se o hlavní objekt. K němu ze severní strany přiléhá původní přístavek s půdorysných rozměrech 6,0 m x 10,0 m. Ten bude v části své půdorysné plochy zvětšen o 1 np. s terasou. Další změnou bude zřízení výtahu přístupného z mezipodest hlavního schodiště. Výtah bude umístěn při severní fasádě a proveden ve variantě bez výtahové šachty, pouze s vodící konstrukcí. V situacích, kdy nebude používán, bude automaticky přemístěn do úrovně mezi 1.pp a 2.pp, kde bude schován do stávajícího objemu přístavku.

APARTMÁNY BĚLOHORSKÁ 50

D.1.1 technická zpráva

Dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení

Betonový trámový strop v podlaží nad garáží bude vybourán a realizován nově tak, aby v tomto prostoru byla splněna vyhláškou předepsaná minimální světlá výška místnosti.

Další změny tvarové a objemové změny budovy nejsou navrženy.

Objekt bude zateplen kontaktním zateplovacím systémem z minerálních vláken tl. cca 100 mm, a to od úrovně 1.np výše, stávající cihelné obklady 1. a 2. pp nebudou dotčeny a bude zachován jejich vzhled. Taktéž nebude zateplena fasáda v úrovni 1.np směrem do ul. bělohorská, zde bude snahou zachovat vzhled původního keram. obkladu.

Zateplena bude fasáda přístavku a jeho plánované nástavby.

Barevné řešení rekonstruovaných fasád nebude měněno oproti původnímu vzhledu z r. 1937 a výběr konkrétního odstínu bude konzultován s npu.

Okna budou v maximální možné míře repasována. V případě špatného technického stavu nahrazena přesnými replikami původních historických oken. Repasováno bude i stávající zábradlí domovního schodiště. Okenní otvory směrem do lodžii mezipodest budou posunuta na líc fasády, tak aby mohl být nově navržený výtah obsluhován z vnitřního prostoru budovy. Členění těchto okenních otvorů bude v maximální míře sledovat původní členění výplňových konstrukcí. Některé okenní otvory ústící na schodiště budou respektovat současné požadavky na požárně bezpečnostní řešení, jedná se především o otevíravou plochu okenního otvoru v každé z mezipodest, která má činit 1.65m². Bude provedena repase stávajících výkladců v parteru budovy.

Okenní otvory nebudou s výjimkou oken v boční fasádě v 1.pp zvětšovány, zde se navrhuje přímý vstup na zahradu z ubytovací jednotky. Dále bude vybudován samostatný vstup do obchodní jednotky v 1.pp, a to změnou velikosti okenního otvoru. Okenní otvory v přístavku budou sladěny svoji výškou parapetu do 1 výškové hladiny. Další změny okenních a dveřních otvorů nejsou navrženy.

Návrhem nedojde k zásadním změnám materiálového řešení, které by výrazně měnilo charakter historického objektu v památkové zóně.

Materiál fasády přistavovaného podlaží na přístavku ve dvoře se předpokládá z bezúdržbového plechu.

Objekt bude očištěn od zásahů vzniklých jeho používáním v minulých desetiletích, jedná se především o topná waw tělesa s prostupy skrz obvodové stěny, které tak získají zpět svoji podobu.

Rovněž dojde k revitalizaci zahrady a ploch na pozemku.

Vnitřní materiálové řešení bude respektovat původní vzhled. Materiály veřejných prostor budou v maximální míře zachovány a vybavení repasováno. Dispoziční změny si vyžádají nové příčky, které budou ve středním traktu na betonových stropěch provedeny z lehčeného zdiva s omítkou a malbou. Nové příčky, případně akustické předstěny v krajních traktech na dřevěných stropěch budou provedeny ze sádrokartonových desek. Toto řešení je citlivým přístupem v otázce potřeby nových dělicích konstrukcí a zároveň nevyžadující statické zásahy do stávajících konstrukcí. V místech, hygienických zázemí bude proveden sádrokartonový podhled. V obytných místnostech se s dodatečnými podhledovými konstrukcemi nepočítá. Stávající podlahy z dřevěných vlysů v pobytových místnostech budou v maximální možné míře zachovány, proběhne však jejich rozebrání, umístění některých instalací do prostoru podlahy a následné srovnání podkladu pro vlysy pomocí 2 vrstev dřevovláknitých desek. Dlažby a obklady v hygienických zázemích budoucím apartmánu bude provedeno nově, neboť stávající stav není buďto původní podobou nebo jsou obklady a dlažby silně poškozeny. Podlahy ve společných prostorech, tj. především na podestách schodišť, budou zachovány. Materiály podlah ve středním traktu nejsou již

APARTMÁNY BĚLOHORSKÁ 50

D.1.1 technická zpráva

Dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení

v žádném z bytů původní, budou proto provedeny nově – pomocí dřevěných vlysů či keram. dlažby.

Vnitřní vstupní dveře budou splňovat protipožární a akustické požadavky na daný provoz a budou provedeny ve stylu původní podoby vzhledu.

Dispoziční a provozní řešení, technologie výroby

Dispoziční řešení objektu bylo upraveno tak, aby vyhovovalo současným nárokům na bydlení a ubytování, taktéž záměru investora a zároveň bylo vyhověno požadavkům na požárně bezpečnostní řešení.

Úprava dispozičního řešení je nejpodstatnější změnou v návrhu rekonstrukce stavby.

V budově je navrženo 15 ubytovacích jednotek. V přízemí se vstupy z ul. Bělohorská budou zachovány prodejní prostory, z nichž jeden bude mít možnost využívat prostory jako zázemí umístěné v 1.pp. Samostatná bytová jednotka v přístavku ve dvoře má vlastní vstup ze dvora. Vjezd do garážových stání je zachován z ul. Pod Marjánkou. Do objektu je zachován vstup i ze dvora, zároveň zůstane možnost přístupu do nebytového prostoru ve 2.pp po schodišti ze dvora. Dispozice nových ubytovacích jednotek ve značné míře kopíruje dispoziční členění původních bytů. Ve 2. np je oproti původnímu počtu jednotek o 2 více, ve 3. a 4.np pak o 1 více. Naproti tomu v ustoupeném 5.np počet jednotek o 1 klesl.

Vertikální komunikace zůstanou zachovány, kromě schodiště vedoucí z pronajímatelného prostoru do zázemí v 1.pp. Stávající ocelové točité schodiště bude nahrazeno schodišťovým ramenem vyhovující plané legislativě. Toto původní schodiště bude přesunutou do přístavby v přístavku a využíváno pro vnitřní vertikální komunikaci v bytové jednotce.

V rámci dispozičních změn bude přistoupeno k úpravě stávajících nosných konstrukcí, které ale neovlivní vnější vzhled budovy.

V rámci konstrukcí v objektu budou vybudovány nové rozvody zdravotně-technických instalací. Vytápění i výroba TUV bude oproti současnému stavu centrální, zdroj bude umístěn v technické místnosti v 1.pp. pro odvod spalin se počítá s využitím stávajících komín. průduchů, které budou patřičně přizpůsobeny novému zdroji tepla. Další ze stávajících průduchů budou případně využity pro odvětrávání hyg. zázemí, či odvod vzduchu z kotelny. Výměna vzduchu v hygienic. zázemích bude řešena v souladu s platnými normami a bude provedena pomocí nuceného větrání.

Stavba je řešena v souladu s vyhláškou č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

APARTMÁNY BĚLOHORSKÁ 50

D.1.1 technická zpráva

Dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení

D.1.1 SEZNAM DOKUMENTACE:

technická zpráva

1. 2 pp - stav/bourání 1:100
2. 1 pp - stav/bourání 1:100
3. 1 np - stav/bourání 1:100
4. 2 np - stav/bourání 1:100
5. 3 np - stav/bourání 1:100
6. 4 np - stav/bourání 1:100
7. 5 np - stav/bourání 1:100
8. řez - stav/bourání 1:100
9. pohled z ulice - stav/bourání 1:100
10. pohled boční - stav/bourání 1:100
11. pohled ze dvora - stav/bourání 1:100
12. 2 pp - návrh 1:100
13. 1 pp - návrh 1:100
14. 1 np - návrh 1:100
15. 2 np - návrh 1:100
16. 3 np - návrh 1:100
17. 4 np - návrh 1:100
18. 5 np - návrh 1:100
19. pohled na střechu - návrh 1:100
20. řez - návrh 1:100
21. pohled z ulice - návrh 1:100
22. pohled boční - návrh 1:100
23. pohled ze dvora - návrh 1:100