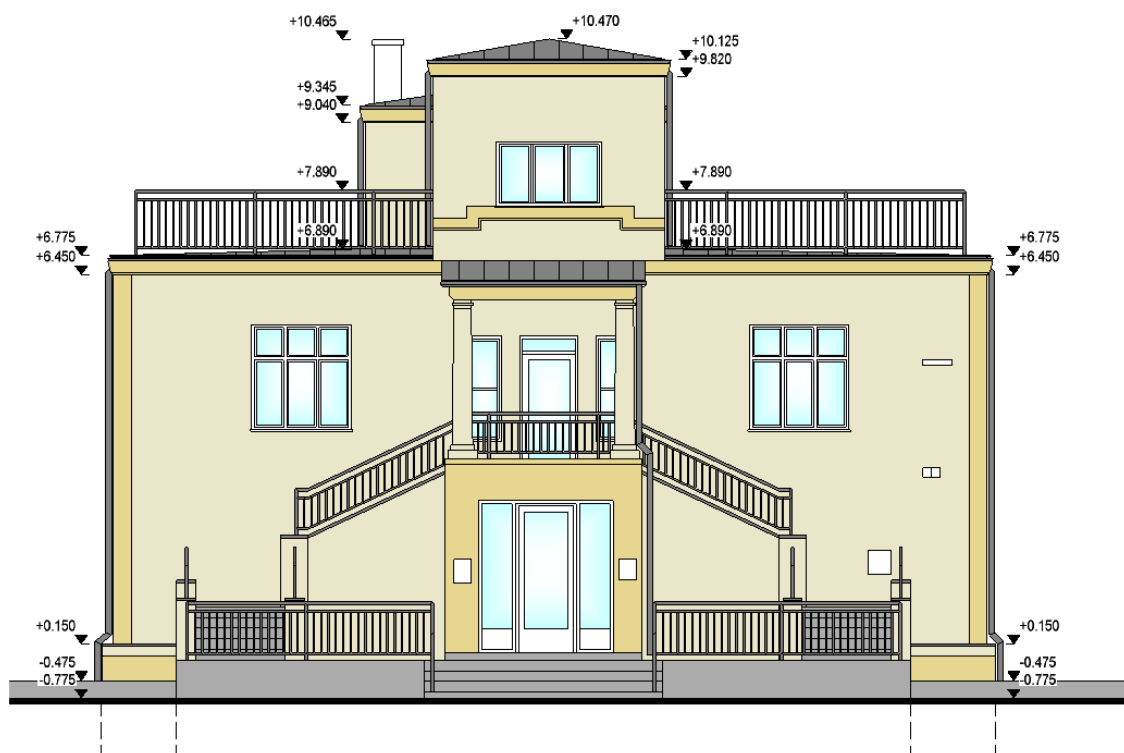


STUDIE STAVBY



Rekonstrukce objektu Dalovice, Hlavní 174/22

VYPRACOVAL: Ing. Monika Volencová
Ing. Tomáš Kuba
MĚŘÍTKO: 1:100

KS PROJEKT s.r.o.

Projektová činnost ve výstavbě

Provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

tel. 778 096 036

e.mail.: info@ksprojekt.cz

Stránka 1 z 6

Obsah

Charakteristika stavebního pozemku:	3
Údaje o souladu s ÚPI:	4
Pozemky dotčené záměrem:	4
Architektonické řešení:	4
Dispoziční řešení:	5
Provozní řešení:	5
Podklady:	5
Seznam stavebních úprav, které bude nutné v dalším stupni projektové dokumentace řešit:	5
Seznam technických úprav, které bude nutné v dalším stupni projektové dokumentace řešit:	6

Charakteristika stavebního pozemku:

Současné Dalovice jsou vyhledávanou obcí vhodnou pro příměstské bydlení vzhledem k přímé návaznosti na Karlovy Vary a dobrému dopravnímu spojení. Z okrajové části Dalovic je to vzdušnou čarou ke karlovarskému Vřídлу cca 3 km. Převážná část obce leží v nadmořské výšce okolo 400 m.

Z hlediska občasných vybaveností je v obci Základní a mateřská škola, oční, praktický a zubní lékař, pošta, obecní úřad, domy s pečovatelskou službou, knihovna, prodejna potravin, prodejna drogerie, dvě střední školy, fotbalové hřiště, tenisové a volejbalové kurty, víceúčelové sportoviště, nové školní hřiště. Koncem roku 2015 se dostavěl Společenský objekt se sálem. Objekt je zároveň sídlem Obecního úřadu. Následně proběhla revitalizace parku v okolí objektu a výstavba amfiteátru s malým lanovým centrem. Chloubou Dalovic je zámecký park s památným stromem - Körnerovým dubem a Kostel panny Marie Utěšitelky.

V obci existuje více než 70 podnikatelských subjektů a drobných podnikatelů; například autoškola, kominictví, kadeřnictví, fotografické studio, tiskárna, autoopravny, několik restaurací a menších penzionů. V ulici Botanická se nachází menší průmyslová zóna, kde najdeme např. velkoobchod s drogerií Petr Fiala, s.r.o.; developerskou společnost Moyo Holding, a.s.; reklamní a vydavatelskou agenturu Media, výrobu a montáž plastových a dřevěných oken Bohemia Lignum atd.

Firmy sídlí také v areálech bývalého školního statku. Například v Dalovicích Pneuservis, v horních Všeborovicích Karlovarská stavební společnost Krystyn. Z hlediska průmyslového vývoje zde měla svou historii výroba porcelánu, dalovická porcelánka byla součástí koncernu Epiag. Po jejím zprivatizování se výroba porcelánu v Dalovicích po sedmi letech zastavila. Roku 2001 byla opět obnovena, nadšení však nevydrželo dlouho a nyní je továrna zavřená a její majetek v dražbě. V areálu sídlí další výrobní závod a to společnost Velta Tea – výrobce čajů.

V roce 2017 byl uveden do provozu Parkhotel Carlsbad Inn. Jedná se o zcela nově zrekonstruovaný bývalý hotel Ohře.

Část okolních polí obhospodařuje statek Zeos Bor. Přiléhající obecní lesy spravují Lázeňské lesy Karlovy Vary.

Budova čp. 174 se nachází na křižovatce ulic Hlavní a Botanické. Budova je obklopena velkým parkem, který zřejmě dříve býval botanickou zahradou, o rozloze více než 8 tis.m². V sousedství je víceúčelové sportoviště a přes ulici Botanická je pak výše zmíněná menší průmyslová zóna.

Budova i park se nachází v zastavěném území obce Dalovice. Budova byla dosud využívána k bydlení, účel užívání se nemění. Zastavěnost území se stavebními úpravami budovy nemění.

Údaje o souladu s ÚPl:

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění první aktualizace z roku 2018, nekladou na území s pozemkem žádné požadavky.

Obec Dalovice má platný Územní plán Dalovice, který nabyl účinnosti dne 30.12.2016 a dosud nemá žádné změny. Území výstavby není zatíženo územní studií, regulačním plánem nebo jiným dokumentem vyplývajícím z ÚP Dalovice.

Budova i zmíněný park se podle uvedeného ÚP nachází v zastavěném území obce, ve stabilizované ploše občanského vybavení – se specifickým využitím OX.

Budova, sloužící pro bydlení, bude pomocí stavebních úprav upravena opět na bydlení, na sociální byty pro děti bez rodičů a matky s dětmi v tísnivé životní situaci s docházkovou péčí sociálního pracovníka.

Navrhované stavební úpravy bez změny v užívání jsou v souladu s územně plánovacími dokumentacemi.

Pozemky dotčené záměrem:

Stavební pozemek p.č.521/2 v k.ú. Dalovice, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 336m², jehož součástí je předmětná budova čp.174, v ulici Hlavní, Dalovice.

Architektonické řešení:

Jedná se o změnu dokončené stavby, která slouží pro bydlení, a to stavební úpravy bez změny v užívání budovy jako celku. Budova i nadále bude sloužit k bydlení, nově k bydlení sociálního typu, dětí bez rodičů a matek s dětmi v tísnivé životní situaci.

Stav stavebních konstrukcí je vyhovující. Závěry stavebně technického průzkumu stávajících konstrukcí byly promítnuty do statického posouzení stavby, které bylo podkladem návrhu stavebních úprav.

Budova má celkem 3 nadzemních podlaží a jedno podzemní podlaží. Podlaží spojuje stávající dvouramenné schodiště. V budově jsou veškeré technické rozvody, el. proud, vodovod, kanalizace, ústřední vytápění, které budou vyměněny.

Tvarové řešení stávající budovy se nemění. Dojde pouze k zateplení budovy. Z hlediska použití materiálů budou stavební úpravy řešeny za pomoci běžně používaných materiálů a výrobků, v souladu s § 156 stavebního zákona. Barevné řešení bude ponecháno na přání investora.

Prostorové řešení budovy se nemění, vzhled stavby je nezměněn. Dojde pouze k zateplení objektu z důvodu úspory tepelné energie.

KS PROJEKT s.r.o.

Projektová činnost ve výstavbě

Provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

tel. 778 096 036

e.mail.: info@ksprojekt.cz

Stránka 4 z 6

Dispoziční řešení:

1.PP – změna v dispozici hygienického zázemí v prostoru hlavní chodby

1.NP – změna v dispozici hygienického zázemí v prostoru hlavní chodby, změna vstupu do obývacího pokoje a propojení obývacího pokoje s kuchyní. Za kuchyní nově vznikne kancelář pro vychovatele.

2.PP – identické jako 1.NP

3.NP – bez dispozičních změn

Provozní řešení:

V 1PP budou startovací 4 pokoje pro dospělé děti starší 18 let, prádelna, kuchyně, technická místnost, stávající garáže, hyg. zázemí, včetně úklidové komory, zázemí údržby.

V 1NP a 2NP budou také samostatné bytové jednotky se samostatným vstupem z venkovního prostoru, tvořené 4 pokoji (v každém pokoji budou ubytované max. 2 děti), chodbou, kuchyní s jídelnou, kanceláří, společenská obývací místnost a hyg. zázemí, tvořené 2x koupelna a 2x WC, oddělné pro děvčata a chlapce. Obě podlaží jsou dispozičně shodné.

V podkroví (3 NP) pak bude byt 2+1 pro matku s dítětem.

Všechna podlaží jsou propojena stávajícím schodištěm.

Stavba nebude obsahovat žádnou provozovnu ani technologická zařízení pro výrobu.

Podklady:

1. Geodetické zaměření stavby a okolního pozemku, provedený za účelem stanovení okolního terénu stavby a výškových rozdílů podlah jednotlivých podzemních a nadzemních podlaží.
2. Stavebně technický průzkum provedený za účelem ověření hlavních stavebních konstrukcí stavby jako stropy, a vnitřní nosné stěny.
3. Odtrhové zkoušky, provedené za účelem zjištění podkladu pod navrhovaný KZS
4. Fotodokumentace skutečného stavu
5. Dokumentace skutečného provedení stavby
6. Ověření existence inženýrských sítí

Seznam stavebních úprav, které bude nutné v dalším stupni projektové dokumentace řešit:

- Bourací práce
- Sanace stropu garáží
- Oprava povrchu terasy a schodiště do 2.NP

KS PROJEKT s.r.o.

Projektová činnost ve výstavbě

Provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

tel. 778 096 036

e.mail.: info@ksprojekt.cz

Stránka 5 z 6

- Stavební úpravy a nové dispoziční řešení 1.PP
- Stavební úpravy a nové dispoziční řešení 1.NP
- Stavební úpravy a nové dispoziční řešení 2.NP
- Stavební úpravy a nové dispoziční řešení 3.NP
- Úpravy v rámci požárně bezpečnostního řešení
- Výměna střešní krytiny
- Zateplení fasády objektu spojená s výměnou okenních výplní se stejným členěním
- Oprava původního oplocení

Seznam technických úprav, které bude nutné v dalším stupni projektové dokumentace řešit:

- Odstranění veškerých původních rozvodů vody a kanalizace včetně zdroje ohřevu TV
- Provedení nových rozvodů studené vody, teplé vody a cirkulace
- Zřízení nového zdroje TV – velkoobjemový el. Bojler
- Rozvody studené vody budou napojeny na původní přípojku vody, vodoměrná sestava bude vložena na vhodnější místo s lepším přístupem
- Do rozvodů plynu se nebude a nemusí zasahovat
- Rozvody kanalizace budou provedeny nové až po severní obvodovou zeď, kde se ležaté potrubí kanalizace napojí na stávající venkovní přípojku kanalizace
- Odstranění veškerých původních rozvodů vytápění
- Odstranění vybavení kotelny
- Provedení nových rozvodů pro vytápění, osazení nových otopných těles
- Provedení nové plynové kotelny
- Odstranění veškerých stávajících prvků vzduchotechniky
- Provedení nového odvětrání hygienických prostor (koupelny a WC) odvětrání místnosti bez ok, provedení odvětrání digestoří
- Odstranění veškerých původních rozvodů elektro a slaboproudu, odstranění původních rozvaděčů
- Provedení a vybavení nových rozvaděčů
- Provedení nových rozvodů elektro a slaboproudu včetně koncových prvků
- Provedení nové hromosvodné soustavy