

|   |  |  |                      |
|---|--|--|----------------------|
| Hlavní projektant:  | ing. Pavel Kodýtek   |  |                      |
| Odpovědný projektant:   | ing. Pavel Kodýtek   |  |                      |
| Vypracoval:   | ing. Pavel Kodýtek   |  |                      |
| Investor:   | Karlovarský kraj, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary                  |  |                      |
| Akce:   |  |  |                      |
| <p><b>ZATEPLENÍ OBVODOVÉHO PLÁŠTĚ BUDOVY A STŘECHY, ČÁSTEČNÁ<br/>VÝMĚNA OKEN OBJEKTU DOMOVA PRO SENIORY „SPÁLENÍŠTĚ“ V CHEBU, P. O.</b></p> |  |  | Datum: 11-2019       |
| 190605  | parc. č. st. 6564, st. 6565/1, st. 6565/2, k.ú. Cheb, Karlovarský kraj |  | Stupeň PD: DPS       |
| Příloha:  |  |  | Označení přílohy: A. |
| PRŮVODNÍ ZPRÁVA   |  |  |                      |



*S P I R A L spol. s r.o.*

## A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Průvodní zpráva je nedílnou součástí dokumentace a při provádění stavby je třeba vždy posoudit jak textovou část, výkresovou část, rozpočtovou část. Stavbu musí provádět odborná firma k tomu ze zákona způsobilá dle platných zákonů, ČSN norem a případných dalších závazných předpisů. Na zvlášť náročné konstrukce je třeba, aby zhotovitel stavby zpracoval výrobní dokumentaci a tuto nechal odsouhlasit investora a projektanta. Postup výstavby musí být chronologicky zaznamenán ve stavebním deníku a případné nejasnosti v dokumentaci je třeba projednat s projektantem. Projektovou dokumentaci zpracovanou v této úrovni lze použít výhradně pro účely, k jakým je určena.

### A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

#### A.1.1 ÚDAJE O STAVBĚ

##### a) název stavby

Název: Zateplení obvodového pláště budovy a střechy, částečná výměna oken objektu Domova pro seniory „SPÁLENÍŠTĚ“ v Chebu, příspěvková organizace  
Účel stavby: občanská vybavenost – domov pro seniory

##### b) místo stavby (adresa, čísla popisná, katastrální území, parcelní čísla pozemků)

Místo stavby: Mírová 2273/6, 35002 Cheb  
Parcelní číslo: st. 6564, st. 6565/1, st. 6565/2  
Katastrální území: Cheb  
Kraj: Karlovarský

##### c) předmět projektové dokumentace

Předmětem projektu jsou stavební úpravy a zateplení bytového domu

Obsahem projektu je řešení:

- rekonstrukce okapových chodníků
- výměna původních dřevěných oken za plastová (hospodářská část)
- výměna původních vstupních dveří (hospodářská část, strojovny výtahů)
- zateplení vnějších obvodových stěn domu KZS (založení pod terénem)
- zateplení dvouplášťové střechy, vč. provedení nové krytiny (změna z režimu dvouplášťové větrané na dvouplášťovou nevětranou)
- úpravy a zateplení střech nad hospodářskou částí, včetně nového zábradlí terasy
- úprava lodžii na schodištích – nové skladby podlah
- nové provedení klempířských prvků (parapetů, oplechování atik, atd.)
- oprava vedení hromosvodu po střeše a svislých svodů po fasádě k uzemnění
- vyvločkování dešťových svodů kompozitní vložkou bez nutnosti bourání
- stavební úpravy vstupní recepce domova

#### A.1.2 ÚDAJE O STAVEBNÍKOVĚ

Stavebník: Karlovarský kraj, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary IČ 70891168  
zastoupení: Ing. Stanislava Správková, vedoucí odboru sociálních věcí

#### A.1.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE

Projektant: SPIRAL spol. s r. o., provozovna Revoluční 823, 348 15 Planá  
Ing. Pavel Kodýtek – jednatel 777 041 419 777041419@seznam.cz  
IČ 648 25 663  
osvědčení o autorizaci: Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě,  
Sokolská 15/1498, 120 00 Praha 2  
autorizovaný inženýr obor IP00 pozemní stavby  
pořadové číslo 0201862

Stavební a konstrukční část: ing. Jiří Ťupa, Javorová 830, 348 15 Planá  
Požárně bezpečnostní řešení: ing. Miroslav Peřina, Benešova 152, 34901 Stříbro  
Plán BOZP: Václav Holý, Pionýrů 155, Horšovský Týn  
Stupeň PD: Projekt pro provádění stavby

## **A.2 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ**

Hlavním podkladem byla dokumentace zateplení objektu z 06/2011 a následná prohlídka stavby – střecha, společné prostory, exteriér budovy – červenec a srpen 2019. Při prohlídce nebyly prováděny žádné sondy ani odběry vzorků. V rámci návrhu kotvení izolace budou provedeny výtažné zkoušky. Rozměry byly upraveny na skladebné a při provádění je nutné veškeré rozměry ověřit přímo na stavbě. Další podklady:

**Průkaz energetické náročnosti budovy (návrh rekonstrukce)**, zpracovatel ing. Vlastimil Brada, CSc., 09/2019

**Návrh skladby ploché střechy s tepelnotechnickým posouzením (ubytovací část)**, zpracovatel Atelier DEK, DEKTRADE a.s., Bc. Martin Hittman, 09/2019.

**Návrh fixace střechy proti účinkům zatížení větrem**, zpracovatel Atelier DEK, DEKTRADE a.s., Bc. Martin Hittman, 09/2019, včetně návrhu oblastí a počtu kotev

**Návrh mechanického kotvení zateplovacího systému**, zpracovatel Atelier DEK, DEKTRADE a.s., Bc. Martin Hittman, 09/2019, včetně návrhu oblastí a počtu kotev

**Odborný posudek výskytu zvláště chráněných druhů rorýs obecný a netopýři** – zpracovatel Mgr. Lukáš Viktora 09/2019

**Návrh záchytného systému plochých střech**, zpracovatel Jan Křtěn, EJOT CZ, s.r.o., 09/2019

**Orientační tahové zkoušky na střechách objektu**, zpracovatel Jakub Kokeš, 09/2019

**Plán zajištění BOZP na staveništi ve fázi přípravy stavby**, zpracovatel Jan Šafář, CRDR s.r.o., 10/2019

## **A.3 ÚDAJE O ÚZEMÍ**

### *a) rozsah řešeného území*

Předmětem stavebních úprav je stávající objekt domova pro seniory „Spáleniště“ v Chebu. Objekt je složen ze dvou sekcí, dvou dilatačních celků. Objekt se nachází na stavebních parcelách č. st. 6564, st. 6565/1, st. 6565/2, k.ú. Cheb. Projekt řeší stavební úpravy obvodového pláště objektu (střechy, fasády, lodžie). Záměr bude vyžadovat vstup na pozemek 1818/1 a 1818/2 v k.ú. Cheb. Vlastnická práva k sousedním pozemkům:

parc. č. 1818/1                      Město Cheb, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb

parc. č. 1818/2                      Město Cheb, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb

### *b) údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů (památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné území, záplavové území apod.)*

Objekt se nenachází v žádném ochranném pásmu nebo památkové zóně. Objekt není umístěn v záplavovém nebo poddolovaném území.

### *c) údaje o odtokových poměrech*

Srážkové vody z plochých střech objektu jsou svedeny vnitřními svody do dešťové kanalizace. Ostatní srážkové vody na přilehlých plochách jsou vypárovány od objektu. Přilehlé chodníky sloužící k obsluze objektu jsou vypádovány do zeleně.

### *d) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, nebylo-li vydáno územní rozhodnutí nebo územní opatření, popřípadě nebyl-li vydán územní souhlas*

Jedná se o stavební úpravy stávajícího objektu. Stavebními úpravami nedojde ke změně využití objektu, bude ponechán účel domova pro seniory. Úpravy vnějšího vzhledu nezmění celkové urbanistické řešení. Objekt je v souladu s územně plánovací dokumentací.

### *e) údaje o souladu s územním rozhodnutím nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, popřípadě s regulačním plánem v rozsahu, ve kterém nahrazuje územní rozhodnutí, a v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby údaje o jejím souladu s územně plánovací dokumentací*

Na záměr nebyl zpracováván jakýkoliv předchozí stupeň dokumentace.

### *f) údaje o dodržení obecných požadavků na využití území*

Stavba je navržena tak, aby plnila základní požadavky na bezpečnost a užitné vlastnosti staveb dle Stavebního zákona č. 350/2012 Sb. §156, dle vyhlášky č. 268/2009 Sb., dále se změnami dle vyhlášky č. 20/2012 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

*g) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů*

Stanoviska jednotlivých dotčených orgánů a institucí budou obsaženy v příloze nebo v části E. Dokladová část, této projektové dokumentace. Případné požadavky budou do dokumentace zapracovány.

*h) seznam výjimek a úlevových řešení*

Není nutné udělovat žádné výjimky ani úlevová řešení.

*i) seznam souvisejících a podmiňujících investic*

Nejsou žádné známe.

*j) seznam pozemků a staveb dotčených prováděním stavby (podle katastru nemovitostí)*

Stavba jako taková se nachází na stavebních parcelách č. st. 6564, st. 6565/1, st. 6565/2, k.ú. Cheb (všechny ve vlastnictví stavebníka). Záměr bude vyžadovat vstup na pozemek 1818/1 a 1818/2 v k.ú. Cheb. Vlastnická práva k sousedním pozemkům:

|                 |   |
|-----------------|---|
| parc. č. 1818/1 | Město Cheb, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb |
| parc. č. 1818/2 | Město Cheb, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb |

**A.4 ÚDAJE O STAVBĚ***a) nová stavba nebo změna dokončené stavby*

Jedná se o stavební úpravy objektu domova pro seniory – tedy změnu dokončené stavby. Kapacita domova je 68 osob ubytovaných v 64 pokojích s vlastním sociálním zařízením (56 jednolůžkových, 4 dvoulůžkové, 4 pokoje 1+1 pro manželské páry). Dále se v objektu nachází odpočinkové zóny, televizní klubovna, tělocvična, pracovní místnost, kuchyně, jídelna atd. Ubytovací část je vystavěna v typizované konstrukční soustavě hromadné bytové výstavby T06B, hospodářská část v typizované soustavě MS 71. Dům je členěn na 2 dilatační celky – ubytovací část a budova hospodářská. Do ubytovací části jsou dva vstupy z východní strany ze schodišť na zahradu klientů – přístup po chodníku, na který navazují travnaté plochy. Vstup ze severní strany je po představeném schodišti k ordinacím. Hlavní vstup je do 1.NP budovy hospodářské ze západní strany, přes recepci. Další vstupy do hospodářské části jsou přes rampy pro zásobování a expedici ze skladů a kuchyně. Projekt řeší obě části – ubytovací část i hospodářskou část. Ubytovací část má 7 podlaží (první podzemní je technické ze zázemím, zbylých 6 slouží k ubytování klientů), je vybavena jedním osobním výtahem (v severním schodišti), jedním nákladním výtahem a jedním evakuačním výtahem, které jsou přístupné z hlavní středové chodby. Hospodářská část má 3 nadzemní podlaží (v 1.NP je jídelna a kuchyně se zázemím, dále pak prostory trafostanice a skladů, ve 2.NP jsou kanceláře, knihovna, společenská místnost, tělocvična, atd., ve 3.NP je umístěna plynová kotelna se zázemím).

Zastavěná plocha objektu je následující:

|                     |                  |                      |
|---------------------|------------------|----------------------|
| parc. č. st. 6564   | ubytovací část   | 641 m <sup>2</sup>   |
| parc. č. st. 6565/1 | hospodářská část | 867 m <sup>2</sup>   |
| parc. č. st. 6565/2 | hospodářská část | 60 m <sup>2</sup>    |
| CELKEM              |                  | 1 568 m <sup>2</sup> |

Pro provoz, správu, údržbu, provoz a opravy domu je ustavena právnická osoba – příspěvková organizace. S zástupci stavebníka a s ředitelkou zastupující organizaci bylo projednáno a odsouhlaseno zpracování tohoto projektu pro stavební povolení (v rozsahu je projekt i pro čerpání dotačních titulů z Operačního programu MŽP). Tento projekt je zpracován na základě podmínek a požadavků vyplývajících z předloženého energetického auditu, který byl zpracován 08-09/2019 firmou SEAP s.r.o., Na Pátku 1171, 33701 Rokycany, auditor Ing. Vlastimil Brada, CSc. – jednatel.

Bude provedena rekonstrukce okapových chodníků v rámci zateplování stěn, zateplení obvodových stěn domu (založení pod terénem), zateplení průčelních i bočních lodžiových stěn na schodišťových lodžích, výměna původních dřevěných oken v hospodářské části, zateplení střech (nad hospodářskou i ubytovací částí) a provedení nové střešní krytiny (systém střešní skladby musí splňovat požadovanou požární odolnost  $B_{ROOF}(t3)$ ), sanace schodišťových lodží (nová skladba podlah), stavební úpravy recepcie. V rámci projektové přípravy realizace zateplení domu a ostatních prací bylo vše projednáno a odsouhlaseno.

*b) účel užívání stavby*

Stavba je určena a i nadále bude sloužit převážně jako domov pro seniory.

Hlavní vstup je do 1.NP budovy hospodářské ze západní strany, přes recepci. Další vstupy do hospodářské části jsou přes rampy pro zásobování a expedici ze skladů a kuchyně. Vstupy na zahradu klientů jsou na východní straně ze schodiště z mezipodestý mezi 1.PP a 1.NP. Vstup ze severní strany je po představeném schodišti k ordinacím.

1.PP je technické, jsou zde umístěny garáže, prádelna, sušárny, žehlárna, sklady, spisovna, energomístopost, a místnost údržbářů.

V 1.NP až 6.NP ubytovací části jsou pokoje klientů, sesterny, kuchyně, atd. Patra propojena dvěma betonovými schodišti, jedním osobním, jedním nákladním a jedním evakuačním výtahem.

V 1.NP hospodářské části je jídelna a kuchyně se zázemím, dále pak prostory trafostanice a skladů, ve 2.NP jsou kanceláře, knihovna, společenská místnost, tělocvična, atd., ve 3.NP je umístěna plynová kotelná se zázemím. Patra jsou propojena betonovým schodištěm.

*c) trvalá nebo dočasná stavba*

Objekt je trvalá stavba.

*d) údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů<sup>9)</sup> (kulturní památka apod.)*

Stavba nepodléhá žádné ochraně.

*e) údaje o dodržení technických požadavků na stavby a obecných technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání staveb*

Stavba bude provedena dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. se změnami dle 20/2012 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu.

Bezbariérové řešení zůstává původní, není do něj zasahováno – stávající vstupy budou zachovány, nebude do nich zasahováno, nebudou zúženy.

*f) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů a požadavků vyplývajících z jiných právních předpisů*

Veškeré požadavky dotčených orgánů budou zapracovány do PD nebo budou uvedeny ve stanovisku stavebního úřadu. Stanoviska jednotlivých dotčených orgánů budou obsaženy v příloze nebo v části E. Dokladová část, této projektové dokumentace.

*g) seznam výjimek a úlevových řešení*

Na objektu byl proveden průzkum výskytu hnízdišť rorýsů a netopýrů – Mgr. Lukáš Viktora (+420 777 579 542 [viktora@birdlife.cz](mailto:viktora@birdlife.cz)) – posudek je součástí PD.

*h) navrhované kapacity stavby (zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikosti, počet uživatelů / pracovníků apod.)*

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Zastavěná plocha dle KN            | 641 + 867 + 60 = 1 568 m <sup>2</sup>                         |
| Obestavěný prostor stavby činí cca | 641 x 20,5 + 927 x 9,6 = 22.040 m <sup>3</sup>                |
| Počet bytových jednotek            | 64 jednotek (56 jednolůž., 4 dvoulůž., 4 pokoje 1+1 pro páry) |
| Počet klientů                      | 68 osob   |
| Počet zaměstnanců                  | 52 zaměstnanců (46 na HPP, 6 na dohodu o provedení práce)     |
| Kapacita kuchyně                   | jídlo dováženo z DS Skalka, pouze příprava a výdej stravy     |

*i) základní bilance stavby (potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí, třída energetické náročnosti budov apod.)*

Napojení objektu na rozvody vody, kanalizace, sdělovacích rozvodů, elektro a plynu je pomocí stávajících přípojek – napojení je do 1.PP, odkud je vedena k jednotlivým měřením a dále k jednotlivým stoupacím rozvodům.

Předpokládané hodnoty spotřeby jednotlivých médií nebudou (mimo dodávku média pro výrobu tepla) dotčeny, zůstanou stávající. Vzhledem ke kompletnímu zateplení domu dojde ke snížení energetické náročnosti objektu, a tedy klesne spotřeba zemního plynu, který slouží k vytápění objektu a přípravě TUV.

Tepelné parametry konstrukcí po zateplení (obvodový plášť, střecha) splňují požadované hodnoty dle ČSN 06 02 10. Při návrhu zateplení obvodového pláště budovy byly respektovány klimatické podmínky lokality. Stavba je navržena takovým způsobem, aby nebyly narušeny požadavky na tepelnou pohodu uživatelů, požadované tepelně technické vlastnosti konstrukcí, nízkou energetickou náročnost při pro-

vozu stavby. Stavba ani provoz stavby nejsou v rozporu s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

Tepelné parametry zateplování konstrukcí, včetně venkovního zateplení splňují požadované doporučené hodnoty dle ČSN 060210.

Hospodaření s dešťovou vodou zůstane stávající – napojení vnitřními svody do kanalizace. Bude provedena revize stávajících vnitřních svodů a jejich vyvložkování kompozitní vložkou, která bude zasunuta do stávajících dešťových svodů, bez nutnosti jejich vybourání.

Množství odpadů vzniklých provozem domova pro seniory zůstane také stejné.

Objekt svým provozem (hlukem) neobtěžuje okolí, jedná se o bydlení. Toto bude platné i po navržených úpravách.

Objekt se nenachází na hlukově exponovaném místě, kolem objektu je zeleň, chodníky a místní komunikace, které jsou dopravně minimálně zatíženy. Ve vzdálenosti cca 160 metrů je železnice, která je v zářezu a chráněna zelení, tedy hlukem neruší provoz domova. V okolí se nenachází žádný výrobní či průmyslový areál. Dům se nachází v lokalitě dalších bytových a garáží.

#### *j) základní předpoklady výstavby (časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy)*

Stavba není členěna na jednotlivé objekty ani etapy. Průběh výstavby bude postupný.

Zahájení stavebních úprav se předpokládá v na jaře roku 2020 a předpokládá se s dokončením nejpozději v listopadu 2022. Výstavba bude probíhat běžnými postupy za použití standardních technologií, nepředpokládají se práce, které by významně negativně zatěžovaly okolí. Při provádění prací je nutné zajistit odborné vedení stavby.

Z důvodů výskytu rorýse obecného, nebudou prováděny stavební práce, které představují rušivou činnost ve vzdálenosti menší než 6 m od hnízdišť rorýse obecného, a to v období hnízdění rorýse obecného (20. 4. – 10. 8.). Pokud bude rekonstrukce prováděna v hnízdním období rorýse obecného, je možné předem všechny vhodné otvory ke hnízdění před hnízdním obdobím dočasně zaslepit.

V rámci uvažovaného rozsahu zateplení se nachází vhodné otvory pro možnost hnízdění rorýsů. Proto je navrženo pod střechu budovy ve výšce atiky, min. však 4 m nad nejbližší překážkou (např. široké římsy) do fasády instalovat typizované budky pro rorýse – navrhuje 6 čtyřkomorových budek na severní, jižní a západní fasádu objektu – vždy po dvou. Počty a umístění budou upřesněny (včetně případných hnízdišť pro netopýry) po provedeném průzkumu.

#### *k) orientační náklady stavby*

Předpokládané celkové náklady stavby je 20 mil. Kč.

### **A.5 ČLENĚNÍ STAVBY NA OBJEKTY A TECHNICKÁ A TECHNOLOGICKÁ ZAŘÍZENÍ**

Stavba nebude členěna na jednotlivé stavební objekty.

Nebudou dodávána žádná technická ani technologická zařízení.

Vypracoval: ing. Pavel KODÝTEK