



BYTOVÉ DOMY RADČICE - ul. VÝLETNÍ 198, LIBEREC
STUDIE

pátý rozměr s.r.o.
Československé armády 785/22
160 00 Praha 6 - Bubeneč
5.rozmer.cz



PRŮVODNÍ ZPRÁVA

BYTOVÝ DŮM RADČICE

STAVEBNÍ ÚPRAVY SOUBORU OBJEKTŮ

ul. Výletní č.p.198, 460 01 Liberec 32-Radčice
st.p.č.66, parc.č. 305/2, 305/4, 307/2, 197/11
k.ú. Radčice u Krásné Studánky

pátý rozměr s.r.o.
Československé armády 785/22,
160 00 Praha 6 - Bubeneč
5.rozmer.cz

listopad 2022

1. Identifikační údaje

Akce:	Bytový dům Radčice - Stavební úpravy souboru objektů
Lokalita:	Výletní 198, 460 01 Liberec 32- Radčice
Pozemek:	st.p.č.66, parc.č. 305/2, 305/4, 307/2, 197/11, k.ú. Radčice u Krásné Studánky
Stavebník (investor):	NIKÉ Radčice, s.r.o. Gorkého 658, Liberec 460 01 www.ning.cz
Projektant:	pátý rozměr s.r.o. Československé armády 785/22 160 00 Praha 6 - Bubeneč www.rozmer.cz Ing. Radek Začal Ing. Karolína Začalová Ing. arch. Tomáš Lorenc
Datum:	listopad 2022
Stupeň projektu:	Studie

2. Podklady

- prohlídka lokality, fotodokumentace
- zadání a konzultace s investorem, projektantem, zpracovatelem inženýringu, dodavatelem stavby
- kopie katastrální mapy
- vybrané části projektové dokumentace původního objektu RD
- geodetické zaměření objektu a pozemku
- předběžné projednání záměru s dotčenými orgány státní správy

3. Kapacitní údaje

Plocha pozemku parc.č.st. 66 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří) (způsob ochrany: nejsou evidovány žádné způsoby ochrany)	1786 m2
Plocha pozemku č. 305/2 (druh pozemku: trvalý travní porost) (způsob ochrany: zemědělský půdní fond)	125 m2
Plocha pozemku č. 305/4 (druh pozemku: orná půda) (způsob ochrany: zemědělský půdní fond)	391 m2
Plocha pozemku č. 307/2 (druh pozemku: trvalý travní porost) (způsob ochrany: zemědělský půdní fond)	218m2
Plocha pozemku č. 197/11 (druh pozemku: zahrada) vlastnické právo: STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC (v jednání o prodeji) (způsob ochrany: zemědělský půdní fond)	1547m2
Celkem plocha pozemků	4067m2

Stav:	
Zastavěná plocha	972,15m2 (23,9 %)
Zpevněné plochy (parking, chodníčky, ext. schodiště)	398,5 m2 (9,8 %)
Plocha zeleně	2696,35 m2 (66,3%)

Návrh:	
Zastavěná plocha BD	1031,8 m2
Zastavěnost nadzemními stavbami	25,4 %
Zpevněné plochy (parking, chodníčky, terasy na terénu)	1097,5 m2
Podíl zpevněných ploch	26,9 %
Plocha zeleně	1937,7 m2
Koeficient (podíl) zeleně	47,6 %
Funkce bydlení:	
Užitná plocha - byty_ objekty A, B, C (bez balkonů a teras)	810,2 m2
Užitná plocha – spol. prostor, objekty A,B,C	258,3m2
Užitná plocha – bydlení celkem	1068,5 m2
Funkce komerční (služby-provozovna s kancelářským zázemím):	
Užitná plocha - služby_ objekt A	359,1m2
Obestavěný prostor souboru	7454 m3
Navrhovaný počet trvale žijících osob v domě:	30-34
Počet podlaží:	3 (1.PP + 1.NP + 2.NP)
Celkový počet bytových jednotek:	10

4. Lokalita - charakteristika území stavby

Stávající soubor objektů bývalé mateřské školky se nachází v Liberci, na pozemku p.č.st.66, p.č. 305/2, 305/4 307/2, v katastrální území Radčice u Krásné Studánky. Vedlejší pozemek 197/11 sloužil původně jako zahrada školky. Objekty jsou stabilní, v přiměřeném technickém stavu, který již svými vlastnostmi neodpovídá dnešním standardům a to zejména tepelně technickým. V současné době, vzhledem k dožilým a nefunkčním vnitřním instalacím, je soubor objektů provozně nefunkční.

Radčice, čtvrť statutárního města Liberec, leží asi 5 km severně od centra Liberce, na úpatí Dračí hory. Rozvíjející se zástavba zde navazuje na volnou přírodu, louky a lesy. Nejbližší okolí řešeného objektu tvoří převážně rodinné domy, občanská vybavenost v okolí víceméně chybí. Z obchodů s potravinami jsou nejbližší Kaufland, Lidl a Penny market, vzdálené cca 7minut jízdy autem, pěšky cca 30 minut.

Zastávka autobusu je vzdálená cca 9 minut chůze (zastávka Krásná Studánka kovárna), železniční stanice Krásná Studánka je chůzí dosažitelná cca za 14minut. V pěším dosahu je rybník Kačák a fotbalové hřiště v Krásné Studánce. Nejbližší restaurace v okolí jsou vzdálené zhruba 30 minut pěší chůzí.

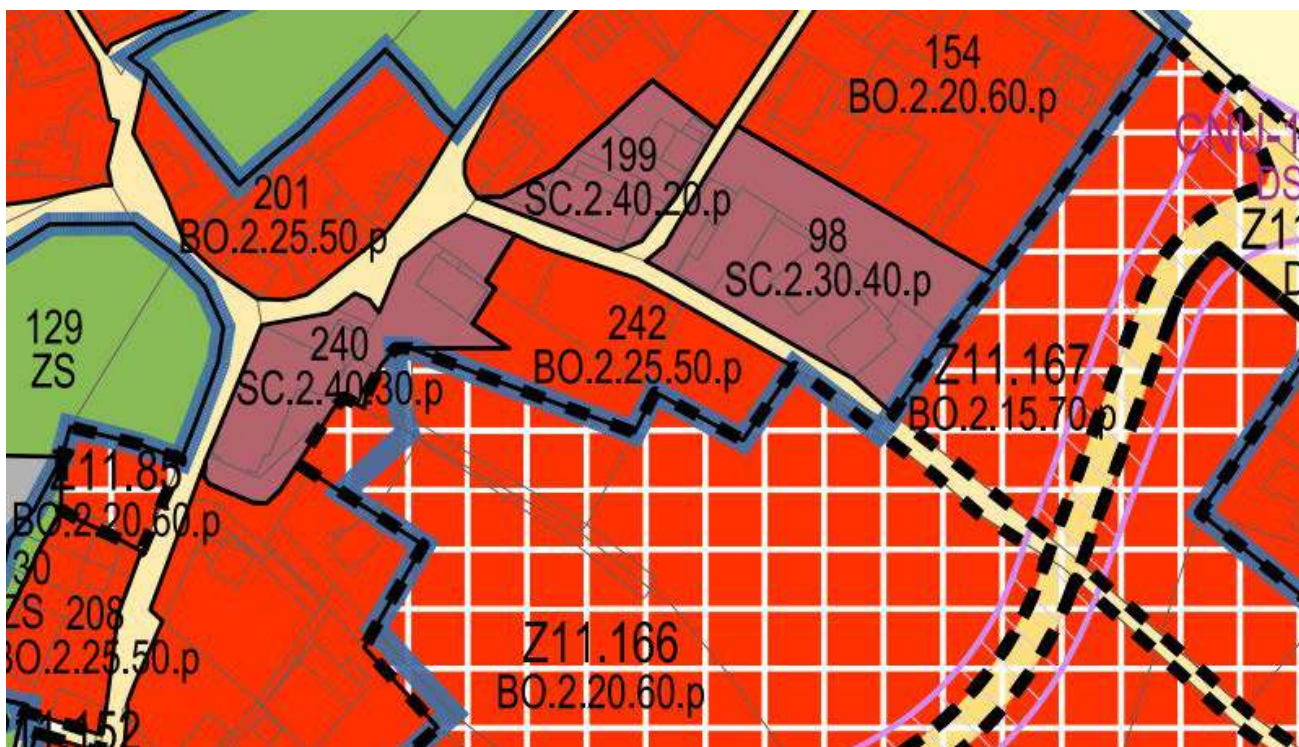




Řešené pozemky se nacházejí na jižním svahu s výhledem na Ještěd a na louky sousedící z jihu a východu, prozatím nezastavěné.

Na zmíněné nezastavěné pozemky, v sousedství řešených objektů, byla v červnu 2020 zpracovaná Územní studie Radčice-U lípy (objednatel Statutární město Liberec, pořizovatel Magistrát města Liberec – Odbor územního plánování). Pozemky jsou zde definovány pro bydlení čisté (BČ), pro výstavbu rodinných domů, případně viladomů s max. výškou objektů 3 NP včetně podkrovní, s přípustným občanským vybavením místního významu a podmíněně přípustným využitím pro drobnou a řemeslnou výrobu nerušící převažující funkci bydlení. Podmínkou je ochrana veškeré existující rozptýlené a doprovodné zeleně, hřišť a rekreačních zařízení na veřejných prostranstvích pro krátkodobou rekreaci.

Dle nového ÚP jsou přilehlé louky zařazené v lokalitě BO.2.20.60.p. a BO.2.15.70.p.



Námi řešené stávající objekty a pozemky, dle nového ÚP, spadají do plochy SC, s funkčním využitím „Smíšené obytné centrální“, konkrétně pro dané pozemky – SC.2.30.40.p. Tzn. výšková hladina 2 (podlažnost x 3 + 6m = 12m), koeficient zastavění nadzemními stavbami 30%, koeficient zeleně 40% (tj. zpevněné plochy 30%), p-zástavba předměstská.

Hlavní funkční využití není definováno, jako přípustné využití je specifikováno: trvalé bydlení - domy smíšené funkce, obslužné funkce - (zejména) vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, bezpečnost a ochrana obyvatelstva, komerční služby (s výjimkou myček aut), stravování, výstavnictví, sport, zábavní aktivity, ekonomické aktivity - (zejména) komerční administrativa, věda, výzkum, rekreační a volnočasové aktivity - (zejména) hřiště, bazény, skleníky, komunitní zahrady, dopravní infrastruktura - (zejména) odstavování OA – nekrytá, krytá stání, individuální i hromadné garáže, parkovací domy, odstavování autobusů – nekrytá, krytá stání, garáže terminály čerpací stanice pohonných hmot.

S doplněním specifické podmínky: podlaží navazující bezprostředně na veřejné prostranství bude zaujímat v ekonomicky opodstatněném rozsahu veřejně přístupné občanské vybavení.

Stávající zastavěnost nadzemními podlažími na vymezeném území činí 23,9%, plochy zeleně v současnosti tvoří 66,3% pozemků a zpevněné plochy zaujímají 9,8%.

5. Stávající stav

Na předmětných pozemcích (st.p.č.66, parc.č. 305/2, 305/4, 307/2) se v současnosti nachází soubor objektů, který sloužil pro vzdělání předškolní a školní mládeže s vestavěným bytem správce. Výstavba byla provedena v roce 1975 a jednalo se o přestavbu staršího objektu, s novostavbami přidružených objektů souboru staveb. Objekty jsou momentálně nevyužívané a jejich technický stav tomu odpovídá - chátrající a dožívající stavební prvky objektu.

Dopravně je soubor napojen na veřejnou komunikaci v ul. Výletní (p.č.623/1), taktéž je možná obsluha pozemku z místní obslužné komunikace (p.č.620). Pozemek 197/11 navazující při severní hranici souboru objektů, který původně sloužil jako zahrada školky, není v současnosti v majetku investora (nebyl součástí prodávaných objektů), nicméně probíhá jednání o odkupu od vlastníka - Statutární město Liberec. V rámci výpočtu ploch zastavěnosti a zeleně je pozemek 197/11 zahrnut a kalkulován jako součást řešených pozemků. Vzhledem ke stávající zastavěné ploše a potřebným plochám pro parking (pro nové funkce objektu) je nezbytně nutný. Stávající odstavné parkovací plochy nejsou v současnosti dostatečné.

Stávající soubor objektů sestává ze tří budov, vzájemně propojených spojovací chodbou v úrovni 1.NP.

Objekt A (v návaznosti na ulici Výletní) sloužil původně jako hospodářský pavilon školky. Objekt sestává ze dvou budov obdélníkového půdorysu, vzájemně propojených vstupním krčkem. Vnější rozměry větší z budov jsou 12,65x22,6m, menší z budov pak 11,9x6,5m, propojovací část je širší 1,9m. Budova je částečně podsklepena – pod menším z objektů v plné ploše a částečně pod větším objektem.

V 1.PP byla umístěna garáž a technické zázemí objektů (elektro místnost, kotelna, sklad LTO, sklepy). V 1.NP se nacházely zejména kabinety, učebna, toalety, úklidová a technická místnost, taktéž zde byl umístěn byt správce. Konstrukce objektu je postavena v systému Velox (heraklitové desky s železobetonovou stěnou) s podsklepením z cihel plných a založena na betonových pasech. Zastřešení je plochou střechou o sklonu 2%, s asfaltovými pásy. Zastropení 1.NP je tvořeno železobetonovým trámovým stropem. Zastropení 1.PP je z PZD železobetonových desek. Podlahy v objektu jsou betonové. Okna jsou dřevěná, se zdvojeným zasklením.

Objekt B má dvě nadzemní podlaží, je nepodsklepen. Půdorysně je obdélníkového tvaru o vnějších rozměrech 17,2x12,9m, s výškou atiky 7,75m. Původně sloužil jako pavilon pro 60 dětí.

Konstrukce objektu je postavena v systému Velox (heraklitové desky s železobetonovou stěnou). Zastřešení plochou střechou o sklonu 2%, s asfaltovými pásy. Zastropení 2.NP je tvořeno železobetonovým trámovým stropem. Okna jsou dřevěná, se zdvojeným zasklením.

Objekt C má jedno nadzemní podlaží, je nepodsklepen. Půdorysně je opět obdélníkového tvaru o vnějších rozměrech 17,15x12,65m, s výškou atiky 4,3m. Původně sloužil jako pavilon pro 30 dětí.

Stavba objektu je postavena v systému Velox (heraklitové desky s železobetonovou stěnou). Zastřešení plochou střechou o sklonu 2%, s asfaltovými pásy. Zastropení 1.NP je tvořeno železobetonovým trámovým stropem. Okna jsou dřevěná, se zdvojeným zasklením.

Spojovací chodba mezi objekty A, B, C je jednopodlažní, s výškou atiky 3m. Je umístěna při severní straně objektů, a spolu s opěrnou stěnou je částečně zapuštěna do svahu severně za objekty (návaznost na pozemek 197/11). Předpoklad taktéž v systému Velox, dle staveb hlavních. Zastřešení plochou střechou s asfaltovými pásy a s konstrukcí železobetonovým trámovým stropem. Okna jsou ze skleněných tvárnic.

Obecně k souboru objektů- dle pasportu objektu:

V dožitém stavu jsou jak vnitřní instalace – rozvody vody, elektro, kanalizace splaškové, vytápění (elektro akumulární kamna), tak celkově objekty PSV (přidružené stavební dodávky) – okna, dveře, povrchy, vnitřní instalace, zařizovací předměty.

V HSV (hlavní stavební výroba) se jedná o dostatečně stavební kostry pro další rozvoj – základy, svislé zdivo, stropy, schody, zastřešení. Objekty jsou stabilní, v přiměřeném technickém stavu, který již svými vlastnostmi neodpovídá dnešním standardům a to zejména tepelně technickým. V současné době, vzhledem k dožilým a nefunkčním vnitřním instalacím, je soubor objektů provozně nefunkční.

Pozemek a stavba je napojena na inženýrské sítě – elektro a vodovod (obojí napojeno na veřejnou síť). Připojková a elektroměrová skříň je umístěna u vjezdu do stávající garáže, na obvodové stěně. Napojení z podzemního vedení NN (do 1kV) společností ČEZd, umístěného jižně od řešených pozemků v obslužené komunikaci. V ulici Výletní je pak umístěno nadzemní vedení NN (do 1kV). V blízkosti JV rohu řešených pozemků se nachází stávající stožárová trafostanice (do 52kV), jejíž ochranné pásmo zasahuje na řešený pozemek, nicméně nezasahuje na stávající objekty.

Na vodovodní řad je objekt napojen z ulice Výletní, vodoměr umístěn ve vodoměrné šachtě v 1.PP, v objektu A.

Plynovod se v místě nenachází a není, tudíž není do objektu zaveden.

V dané lokalitě se nenachází splašková ani dešťová kanalizace. Stávající splaškové vody z objektu jsou svedeny do jímky (septiku) s přepadem, umístěném na poz.č. 312/7 (ve vlastnictví investora). Dešťové vody jsou vyvedeny do trativodu. V ulici Výletní je veden optický kabel společnosti Cetin.

6. Návrh

Architektonické řešení

Návrh stavebních úprav stávajícího souboru objektů vychází z požadavků investora na rozsah stavby a současně z prostorových a plošných limitů pozemku.

Návrh pracuje s využitím všech stávajících objektů a s možným výškovým limitem dvou nadzemních podlaží dle nového ÚP (max.v.12m). Tedy stávající objekt A a C, které jsou v současnosti jednopodlažní, jsou v návrhu doplněny o druhé nadzemní podlaží (v případě objektu A se jedná o ustupující podlaží, využívající jen část půdorysu).

Objekt A - navazující na ulici Výletní je funkčně využit částečně pro komerční služby (zejména 1.NP – provozovna s kancelářským zázemím, prodej, apod), které v lokalitě celkově chybí a částečně pro bydlení (zejména 2.NP). Objekty B a C slouží pak výhradně pro bydlení, kdy každý objekt bude poskytovat 4 byty (vždy 2 na podlaží). V objektu A, ve 2.NP- ustupujícím- jsou navrženy 2 byty se střešními terasami. Celkově by soubor měl nabídnout 10 bytů (velikost 2-3kk). Stávající spojovací chodba bude nově využita jako úložná a technické prostory pro byty, jako průchozí již nebude fungovat.

Hmoty objektů jsou i nadále uvažovány s plochou střechou, avšak nově řešeny se zásypem kačírkem a ve vybraných částech jako extenzivní zelené. Plochy a skladby střech tak budou funkčně kvalitnější a pohledově estetičtější. Vzhledem k výškovým poměrům na pozemcích by střecha stávající spojovací chodby v budoucnu měla sloužit rezidentům jako nástupní plocha/chodíček od parkingu do 2.NP objektů B a C.

Parter objektů bude upraven v návaznosti na nové funkční využití, nově řešené vstupy do objektů a s ohledem na potřeby parkingu pro dané funkce. Hlavní parkovací plochy jsou navrženy na pozemku 197/11, který bude nově dopravně napojen na ulici Výletní.

Pro byty v 1.NP je počítáno s možností přímého výstupu na terasy na terénu a s plochami předzahrádek oddělených vzrostlou zelení od společných ploch v parteru.

Cílem je vytvořit pohodlné bydlení v bytovém komplexu s možností využití společných ploch zeleně (zahrady), s intimním charakterem „dvorů“, poskytujících herní plochy pro děti i odpočinková zákoutí pro rodiče a pro možný „komunitní“ život (společné grilovací místo / ohniště a pod).

Vnější vzhled domů bude řešen převážně v povrchu ze stěrkové fasády. Stěny bývalé spojovací chodby budou místně doplněny lankovou nebo roštovou konstrukcí pro uchycení popínavé zeleně a v části mezi dveřmi do sklepů, včetně dveří samotných, bude proveden obklad z exteriérových desek (např. Cembrit) umožňující kreativní tvorbu dětí (např. kresba křídou, případně osazení lezeckých úchyťů). Rozdílná fasáda je navržena u jednopodlažní části objektu A, předpoklad barevné, materiálové, strukturové odlišnosti od ostatních objektů – např. kreativní stěrková omítka, případně obkladové desky, dle výběru investora.

Finální barevnost fasád je navržena v celkově světlých teplých tónech (např. lomená bílá, béžová, taupé apod.).

Výplně otvorů, oplechování, vnější parapety jsou předpokládány v šedých až tmavě šedých odstínech, případně dle možností výrobce a požadavků investora.

Návrh nepředpokládá využití vnějších předokenních žaluzií.

Akcent na fasádě budou tvořit nově doplněné markýzy a balkonové konstrukce, kdy boční díly balkonového zábradlí budou plné a přední díl průhledný, skleněný. Bude tak zachována jistá dávka soukromí vůči sousednímu bytu a současně nebude omezen výhled do krajiny. Markýzy i balkonové konstrukce jsou předpokládány jako zámečnické prvky, v antracitové barvě.

Plochy teras jsou předpokládány z kompozitního materiálu WPC ve vzhledu dřeva.

Barevné řešení fasády, zámečnických konstrukcí, oken, dveří a dalších exteriérových prvků bude před vlastní realizací vzorkováno a odsouhlaseno investorem na základě vzorků předložených stavbou.

Parking osobních automobilů uživatelů a rezidentů je řešen formou venkovních parkovacích stání na pozemku (197/11) s napojením na komunikaci. Tři parkovací místa jsou umístěna podélně k ulici Výletní, před vstupem do objektu A.

Zahradnické úpravy budou řešeny samostatným návrhem dle požadavků investora. Plochy poloatrií (dvorů) mezi domy budou zatravněny, doplněny nízkou i vzrostlou zelení, hodnotné stávající porosty budou pokud možno zachovány. Fasáda stávajícího spojovacího krčku bude doplněna popínavou zelení. Exteriérové plochy v bezprostřední návaznosti na byty v 1.NP budou odděleny od společných venkovních ploch bariérovou zelení. Stejně tak bude fyzicky i pohledově oddělena také obslužná komunikace podél jižní hranice pozemku. Zde předpokládáme nízké oplocení se zelení, které bude mít, v návaznostech na přístupové chodníčky ke vstupům do objektů, umístění branky pro pěší.

Odstupové vzdálenosti od hranic pozemku, resp. mezi objekty, vycházejí ze stávajícího stavu a pozemků náležejícím k objektům. Odstupy od hranic pozemku tak, vzhledem k daným okolnostem, nelze dodržet a to zejména v jižní části, kde roh objektu leží na hranici pozemku investora. Vzdálenost ke stávajícím objektům na sousedních pozemcích je minimálně 16m.

Dispoziční řešení

Řešený soubor objektů má několik „hlavních“ vstupů, resp. vstupů do jednotlivých objektů. Je to dáno jak různými funkčními využitím, tak výškovým rozdílem navazujícího parteru (parking vs.objekty).

Objekt A má dva vstupy do 1.PP, kdy jeden je v návaznosti na ulici Výletní a zajišťuje vstup do samostatného prostoru určeného ke komerčním účelům, druhý pak v návaznosti na jižní obslužnou komunikaci, který je zásobovací pro provozovnu a obslužný pro technické zázemí objektu a sklepy rezidentů. V rámci 1.NP se nacházejí opět dva vstupy, a to jeden pro rezidenty bytů ve 2.NP a druhý pro návštěvníky provozovny (prodejny). Objekty B a C mají každý 2 samostatné vstupy, vždy do 1.NP z vnitroblokových atrií a pak do 2.NP po přístupovém chodníčku ze severní strany, od parkingu. Přístupový chodník do 2.NP je navržen nad stávající konstrukcí spojovací chodby.

Objekt A sestává ze dvou konstrukčních bloků, vzájemně propojených. Hlavní funkční náplň objektu je komerční provozovna s kancelářským zázemím (prodejna apod.) a bydlení.

Objekt A je částečně podsklepený. V 1. PP se nachází samostatně přístupný komerční prostor, dále zázemí provozovny umístěné v 1.NP (sklady, šatna, hygienické zázemí) a technická místnost a sklepy pro objekt A.

V 1.NP, v návaznosti na ulici Výletní, je umístěna provozovna s kancelářským zázemím, dále pak vstupní hala rezidentů s úložnou místností (kočárky, kola) a vertikální komunikací do druhého podlaží.

Ve 2.NP, v nové nástavbě ustupujícího podlaží, se nacházejí 2 byty (A1, A2), ke kterým náleží střešní terasa.

Objekt B je ve stávajícím stavu dvoupodlažní. Dvě podlaží jsou zachována i v návrhu. Na vstup v 1.NP navazuje zádveř a hala, z které jsou přístupné jak byty v 1.NP, tak schodiště. Stávající schodiště, vzhledem k nevyhovujícím výškovým poměrům a podchozím výškám, bude nahrazeno schodištěm novým. V prvním nadzemním podlaží se nachází byt o velikosti 2+kk (B1) a 3+kk (B2), kdy k jihozápadní fasádě s výhledem do krajiny jsou vždy umístěny obývací pokoje s kuchyňským koutem a ložnice tak mají pohled do vnitrobloku (na JV resp.SZ). Z obývacích pokojů je pak možný výstup na soukromou venkovní terasu. Menší byt má koupelnu společnou s WC, větší byt má samostatné WC s umyvátkem a v koupelně pak umístěnou druhou toaletu. Vstupní předsiň poskytuje dostatek úložného prostoru. Ve 2.NP se nacházejí taktéž 2 byty (B3, B4), oba o dispozici 3+kk. Z obývacích pokojů je přístupný balkon.

Objekt C je dispozičně téměř totožný s objektem B s tím rozdílem, že druhé nadzemní podlaží je zde řešeno jako nová nástavba v celém půdorysném rozsahu, výška nového podlaží je řešena s ohledem na potřeby bydlení a tedy celková výška objektu je zde nižší.

Každý objekt má svoji technickou místnost a každý byt svůj sklep, resp.komoru. Byty z objektu A mají sklepy v 1.PP objektu A, byty B mají sklepy v bývalé spojovací chodbě (v části mezi obj.A a B)– přístupné z exteriéru, stejně tak jako byty z objektu C mají komory v bývalé spojovací chodbě (mezi obj. B a C).

Bilance ploch jednotlivých objektů

_ Objekt A

č.	název místnosti	plocha (m2)		
A_Kanceláře (zázemí provozovny)				
A.104	Hala	6,83	107,82	m²
A.105	WC	4,68		
A.106	Kuchyňka	19,08		
A.107	Koupelna	3,31		
A.108	Kancelář 1	35,9		
A.109	Kancelář 2	38,02		
A.110	Terasa	11,63		
A_Komerční prostory (provozovna)				
A.111	Prostor 1	50,28	275,47	m²
A.112	Prostor 2	31,86		
A.113	Prostor 3	23,31		
A.114	Chodba	11,43		
A.115	Prostor 4	56,74		
A.116	WC	5,8		
A.117	WC	3,11		
A.118	Vstupní terasa	24,17		
A.S01	Schodiště	9,64		
A.S02	Prostor 5 (šatna)	6,82		
A.S03	Prostor 6 (hygiena)	9,1		
A.S04	Prostor 7	11,7		
A.S05	Prostor 8	5,82		
A.S06	Prostor 9	9,87		
A.S07	Prostor 10	15,82		
A_Společné_prostory (byty)				
A.101	Chodba	7,6	110,34	m²
A.102	Kočárky, kola	9,3		
A.103	Schodiště	13,72		
A.201	Chodba	3,68		
A.S08	Chodba	9,54		
A.S09	Úklidová místnost	5,73		
A.S10	Sklep	12,15		
A.S11	Sklep	11,1		
A.S12	Technická místnost	37,52		

_ Objekt B

č.	název místnosti	plocha (m2)		
B_Společné_prostory (byty)				
B.101	Zádveří	6,88		
B.102	Chodba	6,75		
B.103	Schodiště	14,69		
B.104	Technická a úklidová místnost	19,93		
B.118	Chodba	2,14		
B.119	Sklep	5,66		
B.120	Sklep	4,3		
B.121	Chodba	1,99		
B.122	Sklep	4,31		
B.123	Sklep	5,05		
B.201	Chodba	4,66		
B.202	Chodba	3,33	79,69	m
Byt - B1				
B.105	Hala	9,34		
B.106	Ložnice	11,89		
B.107	Koupelna	7,21		
B.108	Obývací pokoj	35,45	63,89	m
B.109	Terasa	10		

č.	název místnosti	plocha (m2)		
Byt - A1				
A.202	Hala	13,97	78,41	m²
A.203	Ložnice	12,25		
A.204	WC	1,71		
A.205	Koupelna	4,56		
A.206	Pokoj	9,36		
A.207	Obývací pokoj	36,56		
A.208	Terasa	29,73		
Byt - A2				
A.209	Hala	9,87	82,28	m²
A.210	WC	1,2		
A.211	Koupelna	4,97		
A.212	Ložnice	19,65		
A.213	Pokoj	9,5		
A.214	Obývací pokoj	37,09		
A.215	Terasa	37		

č.	název místnosti	plocha (m2)		
Byt - B3				
B.203	Hala	9,99	74,27	m²
B.204	Ložnice	12,29		
B.205	Pokoj	8,78		
B.206	Koupelna	5,92		
B.207	WC	1,08		
B.208	Obývací pokoj	36,21		
B.209	Balkón	5,51		
B.117	Terasa	10		

_ Objekt C

č.	název místnosti	plocha (m2)		
C_Společné prostory (byty)				
C.101	Zádveří	6,68		
C.102	Chodba	7,27		
C.103	Schodiště	14,52		
C.104	Technická a úklidová místnost	11,44		
C.118	Chodba	2,06		
C.119	Sklep	3,95		
C.120	Sklep	4,29		
C.121	Chodba	2,06		
C.122	Sklep	4,29		
C.123	Sklep	4,08		
C.201	Chodba	4,48		
C.202	Chodba	3,33	68,45	m²
Byt - C1				
C.105	Hala	9,34		
C.106	Ložnice	11,67		
C.107	Koupelna	7,08		
C.108	Obývací pokoj	35,66	63,75	m²
C.109	Terasa	11,8		
Byt - C2				
C.110	Hala	14,46		
C.111	WC	1,31		
C.112	Pokoj	18,28		
C.113	Šatna	4,44		
C.114	Ložnice	13,2		
C.115	Koupelna	8,73		
C.116	Obývací pokoj	35,29	95,71	m²
C.117	Terasa	10,46		

č.	název místnosti	plocha (m2)		
Byt - C3				
C.203	Hala	9,99		
C.204	Ložnice	12,05		
C.205	Pokoj	8,61		
C.206	Koupelna	5,78		
C.207	WC	1,08		
C.208	Obývací pokoj	36,13	73,64	m²
C.209	Balkón	5,51		
Byt - C4				
C.210	Hala	12,65		
C.211	WC	1,31		
C.212	Pokoj	17,98		
C.213	Šatna	4,44		
C.214	Ložnice	13,2		
C.215	Koupelna	7,08		
C.216	Obývací pokoj	36,13	92,79	m²
C.217	Balkón	5,64		

7. Konstrukční a materiálové řešení

Navržená architektonická studie stavebních úprav stávajícího souboru objektů do velké míry respektuje dispoziční a materiálové řešení stávajícího souboru objektů.

Podle dostupných údajů, pasportu a fotodokumentace je konstrukční řešení stávajícího souboru objektů řešeno následovně: Svislé konstrukce jsou provedeny v systému Velox (heraklitové desky / tvarovky s železobetonovým jádrem / stěnou). Stropní konstrukce (resp. střešní konstrukce) jsou obecně tvořeny trámovým železobetonovým monolitickým stropem celkové výšky 250mm. Pouze strop nad podsklepenou částí objektu A je skládán z betonových PZD desek. Všechny objekty mají plochou střechu s asfaltovými pásy. Stávající okna jsou dřevěná se zdvojeným zasklením.

Stavební úpravy objektu nepředpokládají žádné zásadní demolice současného stavu budov. Zásah se bude týkat zejména venkovních vyrovnávacích schodišť, která se budou rušit, stejně jako nakládací rampa před objektem A. Stávající vnitřní schodiště v objektu B bude muset být, vzhledem k nevyhovujícím stávajícím podchodným výškám, nahrazeno konstrukcí novou.

Kompletně budou odstraněna souvrství plochých střech, ponechána bude jen stropní nosná konstrukce. Objekt „A“ získá nástavbu ustupujícího 2. NP. Objekt „C“ bude v celém půdorysném rozsahu zvýšen o jedno podlaží.

Nově navržené 2.NP bude zděno z keramických cihel tl.300mm, zastropení z ŽB předpjatých panelů tl.250mm. Příčky budou zděné tl.125mm.

Střechy jsou navrženy jako ploché se spádem min. 3%, souvrství parozábrany, tepelné izolace a krytiny v systému PVC a finální zásyp práným říčním kamenivem – kačírkem. Střešní souvrství bude řešeno formou standardní skladby příp. s obráceným pořadím vrstev nebo ve skladebném systému duostřechy. Vybrané plochy střech budou řešeny jako zelené extenzivní.

Tepelná izolace fasády objektu bude řešena systémem vnějšího kontaktního zateplovacího systému dle ETICS s difúzně otevřenou fasádní stěrkou.

Původní spojovací chodba bude řešena jako samostatná tepelně oddělená zóna (mimo vytápěnou zónu objektu BD), tedy bez nutnosti dodatečného zateplování. Povrchová úprava obvodové konstrukce se předpokládá s finální fasádní stěrkou a následným osazením nerezovými lanky nebo rošty pro uchycení pnoucí zeleně. Při patě objektu budou v upraveném parteru vytvořeny záhony (truhlíky) pro vysazení popínavé zeleně. Ve středové části spojovacích chodeb budou použity fasádní obkladové desky, a taktéž jako povrchová úprava dveří do sklepních kójí.

Stávající okenní osy budov A, B, C budou z větší části zachovány, šířky oken nebudou zvětšovány. V návrhu jsou šířky oken v některých pozicích zužovány, nebo je upravena výška parapetu (nově řešená francouzská okna nebo okna s nízkým parapetem).

Výplně okenních a dveřních otvorů fasády budou řešeny s důrazem na tepelné technické parametry formou trojskel v plastových, dřevěných nebo hliníkových rámech. Kování u otvíravých částí bude vícebodové a polohovatelné. Stínění okenních otvorů bude řešeno interiérovými žaluziemi. Použití vnějších předokenních žaluzií se nepředpokládá.

Exteriérové terasy navazující na obývací pokoje v 1.NP (objekt B a C), stejně jako střešní terasy k bytům objektu A, jsou navrženy z hlediska trvanlivosti a snadné údržby z kompozitního materiálu WPC ve vzhledu dřeva, kotveného na podkladní WPC nosníky. Alternativně mohou být terasy na terénu řešeny i v nášlapu z mrazuvzdorné protiskluzové dlažby.

Byty ve 2.NP, budou v návaznosti na obývací pokoje, doplněny o balkony, resp. dodatečně kotvené závěsné systémové balkonové konstrukce.

Zábradlí balkonů bude zpracováno formou zámečnické konstrukce, boky plné se skrytou nosnou konstrukcí dodatečně zavěšeného balkonu, čelní díl s průhlednou výplní (bezpečnostní sklo). Plné části balkonu v barvě RAL dle výběru (předpoklad barevného sjednocení se vstupními markýzami, např. antracitově černá). Zábradlí francouzských oken bude z bezpečnostního skla, kotveného do ostění.

Klempířské prvky jsou předpokládány v materiálu AL plech nebo pozink v barvě RAL dle výběru, a jsou barevně kompletovány s rámy oken – viz výkresová část studie.

V interiéru v obytných místnostech a v kuchyni studie předpokládá použití převážně vinylových podlah (alternativně dřevěných celoplošně lepených podlah - dubové třívrstvé lamely vzor prkno nebo trojlamela). V koupelně, na WC a ve vstupní hale jsou navrženy keramické dlažby, alternativně opět vinyl.

Povrchy stěn budou obecně řešeny ve VPC štukové omítce, koupelny řešeny v keramickém obkladu. Stropy dle potřeby opatřeny SDK podhledem.

Stavebně - konstrukční a materiálové řešení bude detailně rozpracováno v dalším projektovém stupni PD.

8. Energetika a tepelná technika

Návrh tepelných izolací a celkově tepelně technická kvalita obálky budovy bude finálně navržena a upřesněna v další fázi projektové dokumentace.

V rámci této studie stavby byla vypracována Energeticko – ekonomická studie rekonstrukce předmětných objektů, která specifikuje požadavky na jednotlivé části obálky budovy tak, aby byla splněna doporučená hodnota součinitele prostupu tepla dle ČSN 73 0540 pro daný typ konstrukce a objekt splňoval podmínky pro získání průkazu energetické náročnosti objektu (PENB).

Studie dále vyhodnocuje energetickou náročnost řešených objektů, při nastavených parametrech obálky budovy, a to ve dvou variantách systému vytápění a přípravy teplé vody. Jednotlivé návrhy vychází z požadavku na efektivní a úsporný provoz objektů a z požadavků platné legislativy, zejména vyhlášky č. 264/2020 Sb. o energetické náročnosti budov. Cílem studie je mimo jiné analyzovat vybrané varianty systémů ÚT a TV s dopadem na úsporu energie a provozní náklady.

Součástí studie je zhodnocení možnosti čerpání dotace Nová zelená úsporám.

Tepelné ztráty budovy

Objekt SO.A – tepelná ztráta prostupem 18,38 kW,	Tepelná ztráta větráním 8,25 kW
Objekt SO.B – tepelná ztráta prostupem 11,23 kW,	Tepelná ztráta větráním 4,89 kW
Objekt SO.C – tepelná ztráta prostupem 10,96 kW,	Tepelná ztráta větráním 4,53 kW
Celkem 40,58 kW	Celkem 17,67 kW

9. Technické zařízení budov (TZB)

- vzduchotechnika, vytápění, zdravotní technika, příprava TUV, elektroinstalace

Systém TZB je specifikován a doporučen v rámci tepelně technického posouzení a energeticko ekonomické optimalizace objektů (viz výše), která porovná dvě relevantní varianty (A - elektrické přímotopy, B) tepelné čerpadlo vzduch/voda) a ve vyhodnocení doporučuje vhodné řešení.

Vytápění

Var. A)

V této variantě je vytápění objektů řešeno el. přímotopy. Je možné použít varianty instalace podlahových odporových registrů zalitých do betonové vrstvy podlahy, případně lepených přímo pod nášlapnou vrstvu podlahy. Případně je možné použít přímotopná nástěnná tělesa / radiátory a navrhnout je dle přenosu energie jako konvektivní nebo sálavá, resp. kombinovaná. Regulace topné soustavy bude provedena pomocí digitálních termostátů umístěných v jednotl. vytápěných místnostech domu, případně pomocí termostátů instalovaných přímo na konvektorech.

Var. B)

Návrh stavby předpokládá pro každý objekt (A, B, C) instalaci tepelného čerpadla vzduch – voda (s integrovaným bivalentním zdrojem – elektrokotlem) společného pro přípravu topné i teplé užitkové vody. Exteriérová jednotka TČ bude umístěna v akustickém boxu a v zeleni, při severní fasádě bývalé spojovací chodby, poblíž parkovacích stání. Primární okruh TČ je tvořen venkovní jednotkou a přívodem venkovního vzduchu do zařízení, který se pomocí ventilátoru přivádí k výparníku tepelného čerpadla a využívá tak nízkopotenciální teplo z okolního prostředí (vzduchu).

Vlastní tepelné čerpadlo vč. potřebné technologie (akumulační zásobník, expanze, rozvody, ventily, atd.) bude umístěno v technické místnosti daného objektu. Z tech. místnosti budou vedeny páteřní větve zakončené v rozdělovačích umístěných vždy v prostoru každé bytové jednotky, resp. vytápěného nebytového prostoru. Z bytového rozdělovače budou napojeny jednotlivé topné větve pro teplovodní radiátory. Koupelnové žebříky předpokládáme kombinované, vybavené el. patronou.

Ekvitermní regulace topné soustavy bude provedena pomocí digitálních termostátů umístěných v jednotl. místnostech bytu / prostor a nastavením parametrů topné křivky přímo na TČ. Ekvitermní regulace bude řídit nastavení (regulaci) teploty topné vody na základě venkovní teploty. Rozdělovače v bytech budou osazeny standardním vybavením vč. elektrotermicky ovládanými regulačními hlavici s šroubením s integrovanými průtokoměry.

Příprava teplé užitkové vody, studená voda

V objektech bude nově proveden rozvod teplé, studené vody a cirkulace. Rozvod studené vody bude napojen za vodoměrnou sestavou umístěnou v 1. PP objektu „A“ a následně přes podružné vodoměry bude pitná voda distribuována do jednotl. objektů A, B, C.

Ve variantě A) bude teplá voda připravována lokálně v rámci el. zásobníků TUV umístěných v jednotl. bytech / komerčních prostorách.

Ve var. B) bude teplá voda připravována centrálně v rámci TČ v akumulačním zásobníku v každém objektu zvlášť. Do jednotlivých bytů budou provedeny páteří větvě / rozvody osazené na patě kalorimetrickými odpočty pro následnou možnost rozúčtování spotřeby teplé vody.

V objektu bude proveden kompletně nový systém odvodu splaškových vod s napojením jednotlivých výtokových armatur a zařizovacích předmětů. Splaškové vody budou odváděny do DČOV umístěné při jihovýchodní patě objektu „A“. Přечиštěné domovní odpadní vody budou vsakovány do vsakovacího objektu a infiltrovány do propustnějších poloh (písečných eluvií podložních hornin).

Zahradní vodovod, jímání dešťových vod

Návrh předpokládá realizaci systému jímání dešťových vod a následného využití pro letní zálivku zahrady. Dešťové vody ze střechy objektů budou jímány do retenčních nádrží umístěných v prostoru zahrady. Předpokládaný objem retence bude ověřen v následném stupni PD i v souvislosti s možností vsakování na pozemku. V rámci spodní a horní zahrady budou navrženy výtokové armatury pro následný odběr vody k zálivce. Přebytkové dešťové vody budou likvidovány přepadem do vsakovacího objektu na pozemku stavby.

Větrání objektu

Všechny bytové jednotky budou větrány přirozeně. Výměna vzduchu bude zajištěna větráním okny. Stejně tak jako ostatní prostory objektů (technické prostory, var. provozovna apod.). Místnosti bez možnosti přirozeného větrání budou větrány nuceným odtahem – axiálními ventilátory s výfukem na fasádu nebo nad střechu objektu.

Dle hygienických požadavků výměny vzduchu a dle finálního využití nebytových prostor (provozovny) bude v dalším stupni PD navrženo nucené větrání přetlakových systémem VZT.

Elektroinstalace

V obvodové stěně domu (vedle stávající garáže) je pro silové napájení domu instalována přípojková a elektroměrová skříň el. sítě NN. Předložený návrh pozici zachovává. Elektroměrová skříň bude upravena na možnost instalace potřebného počtu elektroměrů (předpoklad 15 - 10x byt, 1x provozovna, 3x objektové okruhy společných prostor a 1x exteriér a příp. rezerva).

Hodnota hlavního jističe před každým elektroměrem bude vypočtena / ověřena v následném stupni PD. V jednotlivých bytech, v prostoru vstupní haly bude osazený bytový rozvaděč s jističi a stykači pro obvody domácích spotřebičů, zásuvek a osvětlení. Ovládání osvětlení bude spínači umístěnými uvnitř osvětlovaných prostorů u dveří a z míst dle požadavků investora. Vypínače a zásuvkové vývody budou umístěny dle požadavků investora. V prostorách koupelen a v okolí umyvadel bude provedeno ochranné pospojování a elektroinstalace bude provedena v souladu s požadavky ČSN. Taktéž se předpokládají venkovní zásuvky pro provoz na terase/ balkonu.

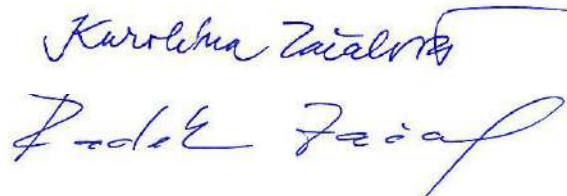
Kapacitně a technicky bude připraven venkovní rozvod elektra například pro zahradní osvětlení, osvětlení v prostoru parkingu atd.

V objektu bude proveden rozvod kabeláže pro slaboproudé rozvody (telefon, PC, TV- SAT, případně audio, EZS, atd.). V interiéru domu, resp. v jednotlivých bytech bude instalována vnitřní stanice domácího telefonu včetně ovládání el. zámku vstupních domovních dveří.

Na střeše domu bude instalován hromosvod tvořený jímacími tyčemi osazenými tak, aby ochranný prostor kryl celý objekt / objekty. Jímače budou uzemněny svody.

Finální návrh systému vytápění, zdravotnický, zahradní vody, vzduchotechniky a elektroinstalace bude předmětem dalšího stupně projektové přípravy stavby.

Za atelier,
Karolína Začalová a Radek Začal

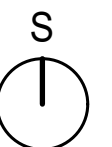




akce BYTOVÉ DOMY RADČICE - ul. VÝLETNÍ 198, LIBEREC	výkres STÁVAJÍCÍ STAV	datum 12/2022	 pátý rozměr
--	--------------------------	------------------	---



- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY - ŘEŠENÉ





objekt A



objekt B



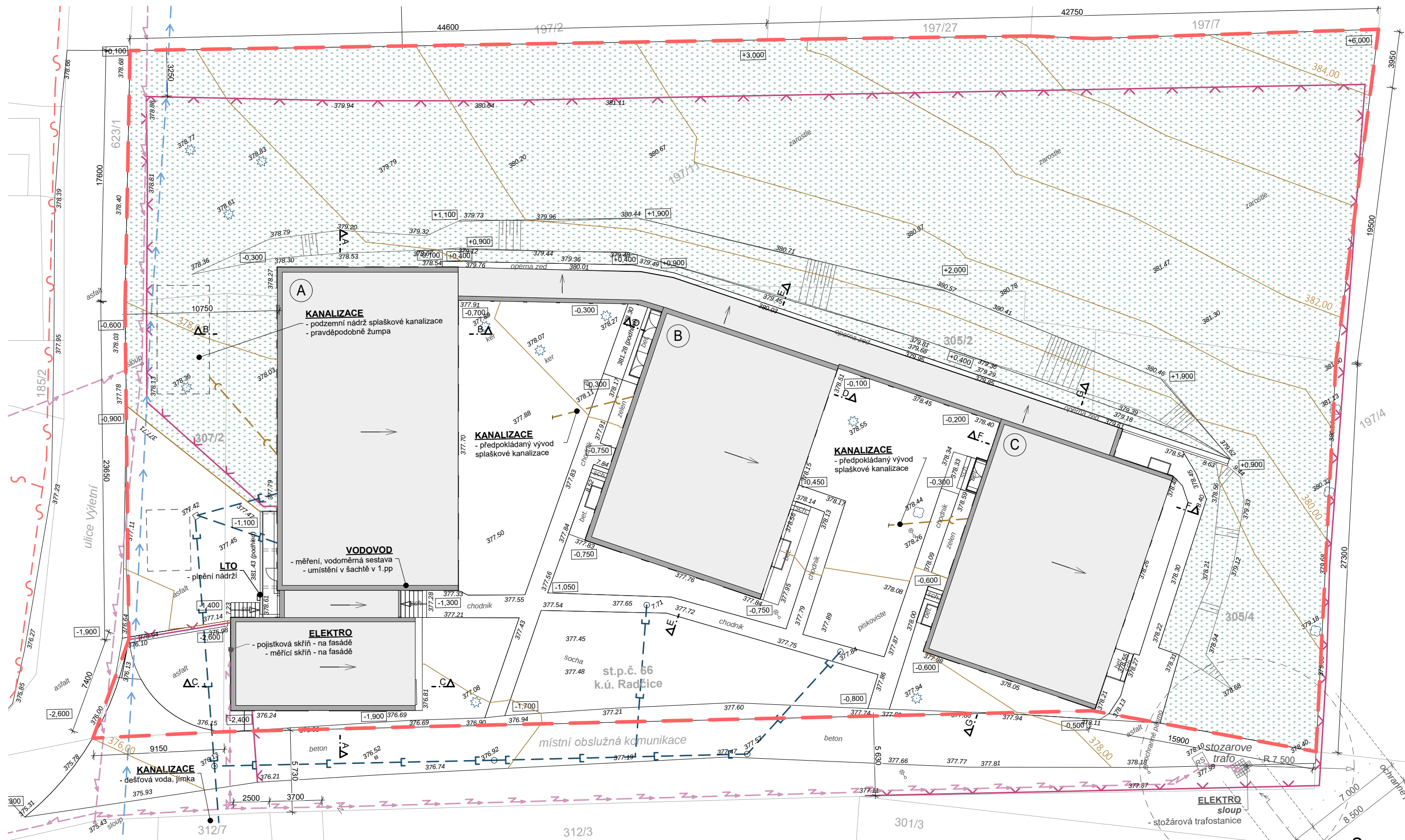


objekt C



interiéry





LEGENDA

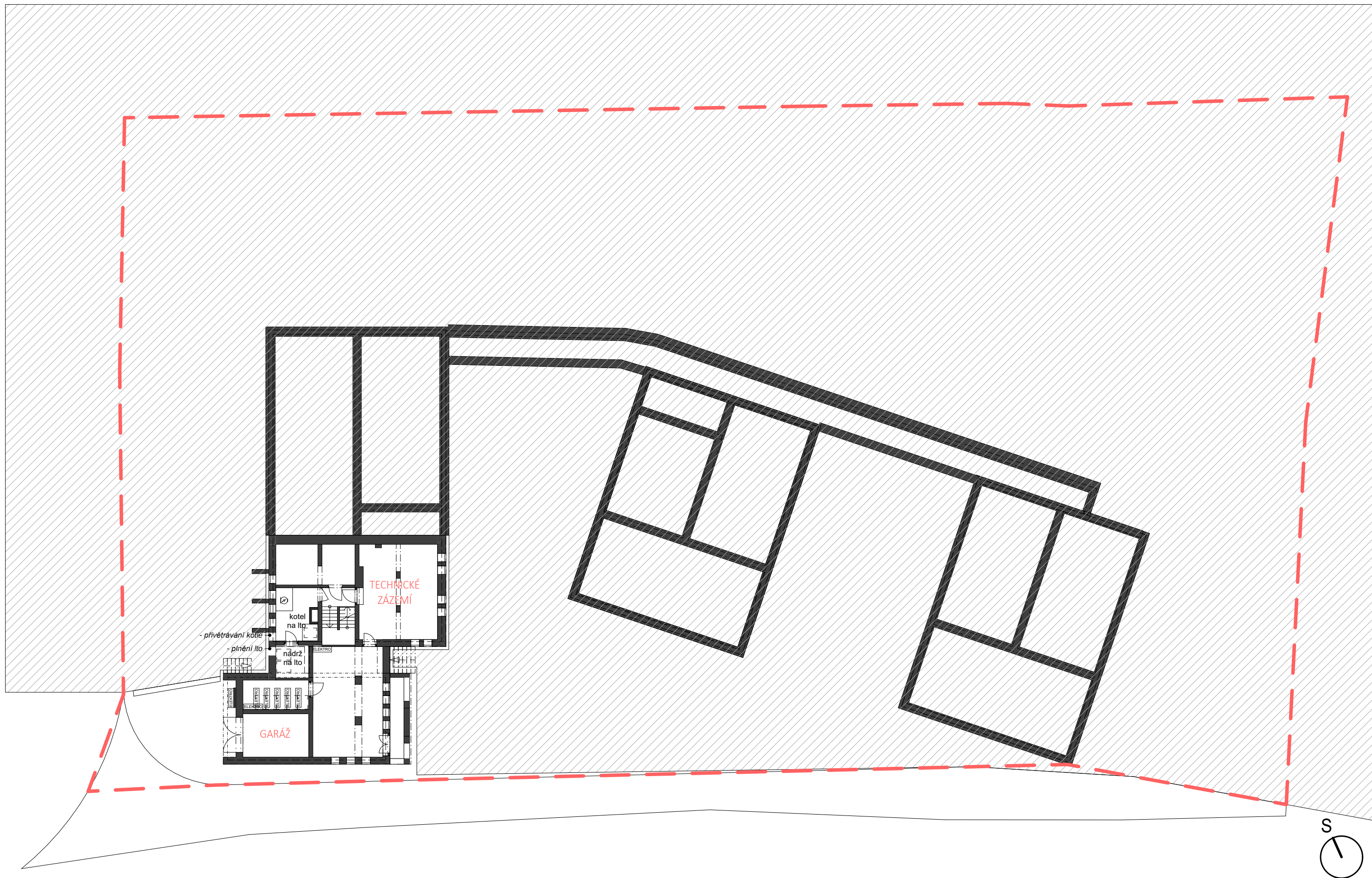
- A** OZNAČENÍ OBJEKTU
- 197/11** PARCELNÍ ČÍSLA
- 380.44** VÝŠKY - GEODETICKÉ ZAMĚŘENÍ
- +1,900** VÝŠKY - PODKLAD ZE ZAMĚŘENÍ
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ**
- STÁV. OPLOCENÍ POZEMKU**

- KATASTR HRANICE**
- STÁV. SPLAŠOVÁ KANALIZACE**
- STÁV. DEŠŤOVÁ KANALIZACE**
- STÁV. ELEKTRO**
- STÁV. VODOVOD**
- STÁV. SLABOPROUD**

- STÁV. LISTNATÝ STROM**
- STÁV. JEHLIČNATÝ STROM**
- STÁV. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

- STÁV. LISTNATÝ STROM**
- STÁV. JEHLIČNATÝ STROM**
- STÁV. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

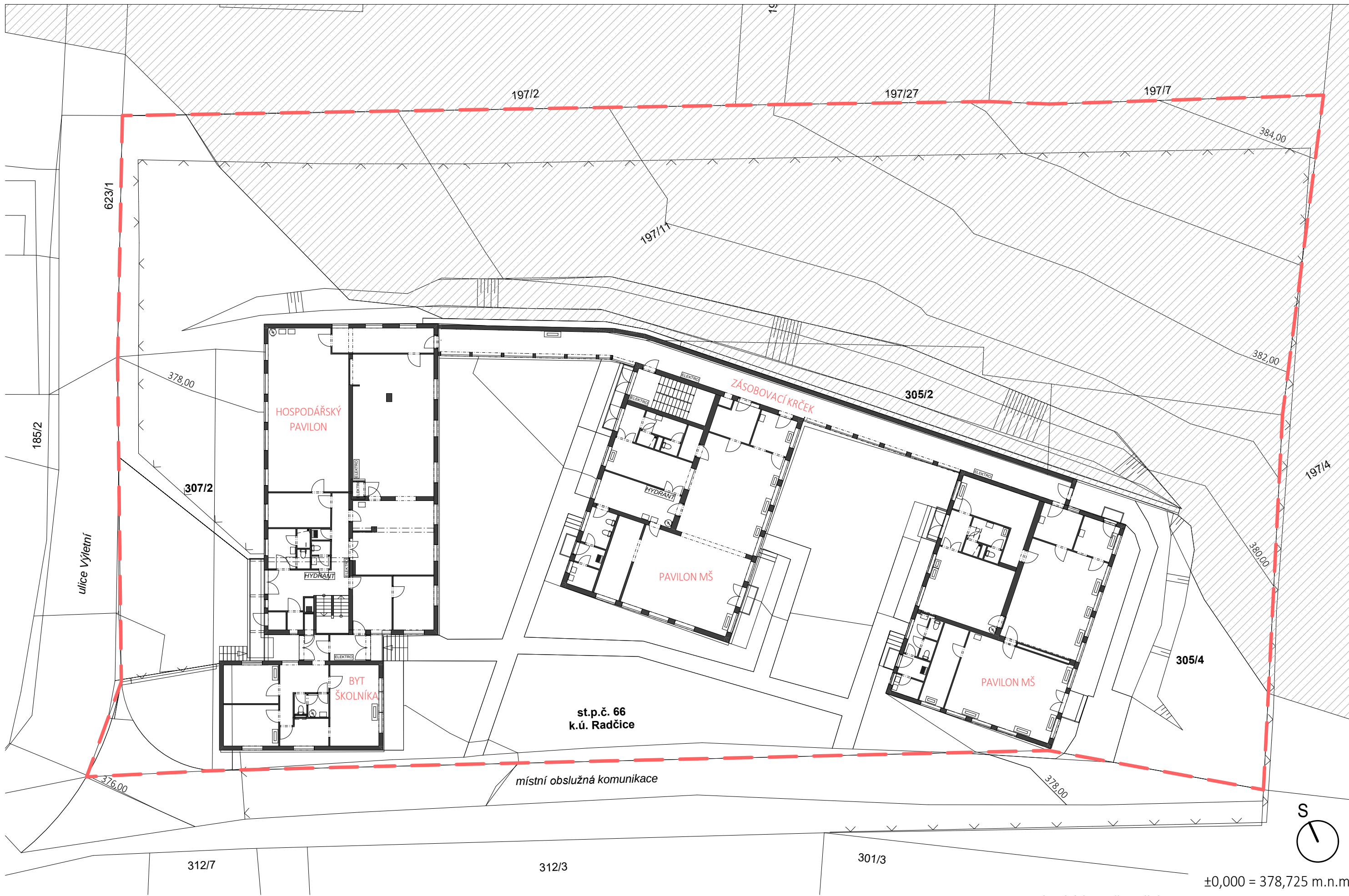
stávající úroveň podlahy 1.NP = -0,125 = 378,60 m.n.m



±0,000 = 378,725 m.n.m

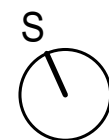
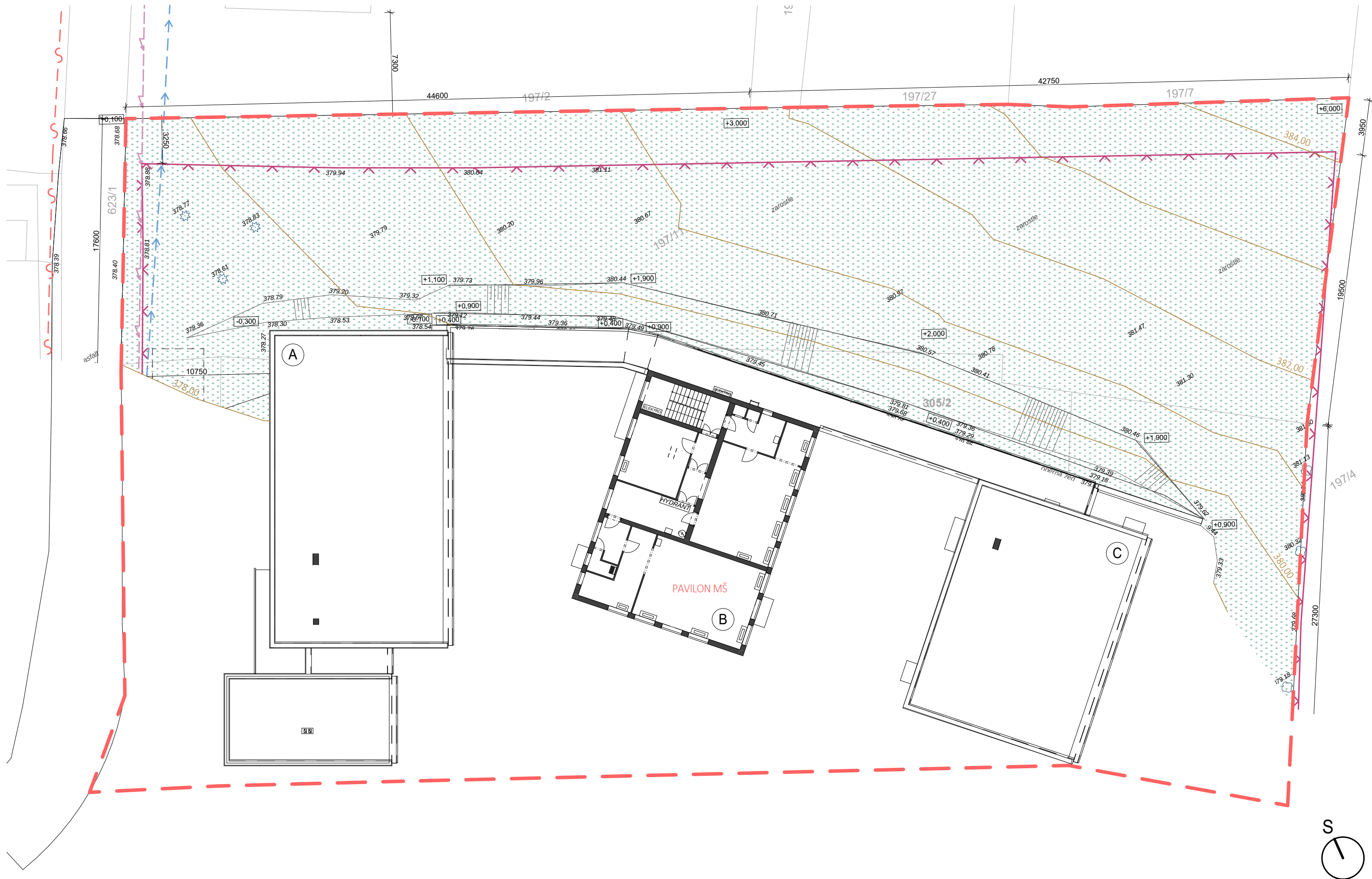
stávající úroveň podlahy 1.NP = -0,125 = 378,60 m.n.m

akce	BYTOVÉ DOMY RADČICE - ul. VÝLETNÍ 198, LIBEREC	výkres	STÁVAJÍCÍ STAV - 1.PP	měřítko	1:250	datum	12/2022	výkres č.	05	 pátý rozměr
------	--	--------	-----------------------	---------	-------	-------	---------	-----------	----	---



±0,000 = 378,725 m.n.m
stávající úroveň podlahy 1.NP = -0,125 = 378,60 m.n.m

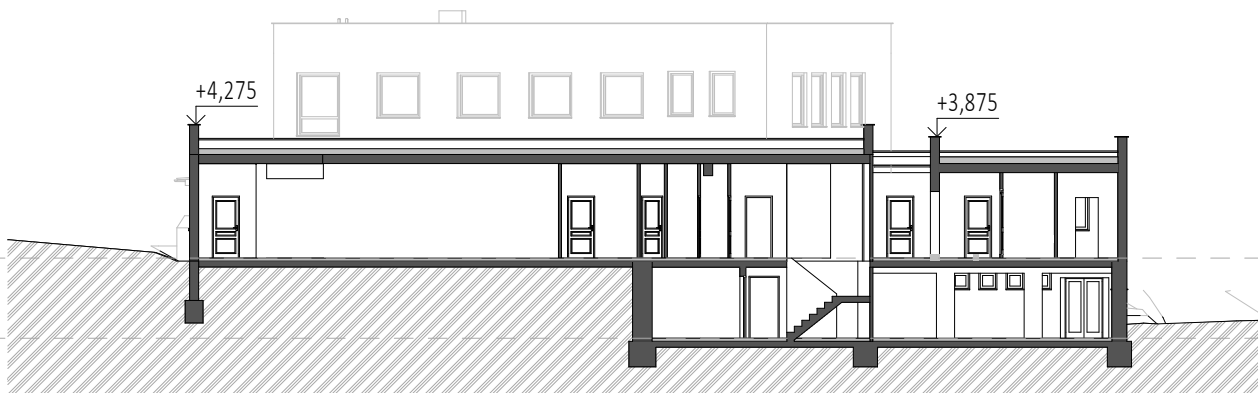
akce BYTOVÉ DOMY RADČICE - ul. VÝLETNÍ 198, LIBEREC	výkres STÁVAJÍCÍ STAV - 1.NP	měřítko 1:250	datum 12/2022	výkres č. 06	 pátý rozměr
--	---------------------------------	------------------	------------------	-----------------	--



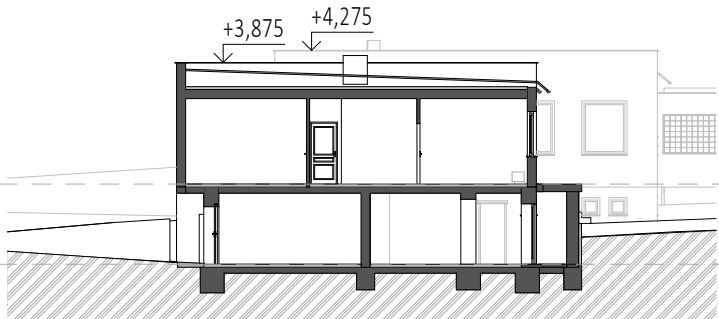
±0,000 = 378,725 m.n.m

stávající úroveň podlahy 1.NP = -0,125 = 378,60 m.n.m

akce	BYTOVÉ DOMY RADČICE - ul. VÝLETNÍ 198, LIBEREC	výkres	STÁVAJÍCÍ STAV - 2.NP	mřítko	1:250	datum	12/2022	výkres č.	07	 pátý rozměr
------	--	--------	-----------------------	--------	-------	-------	---------	-----------	----	---



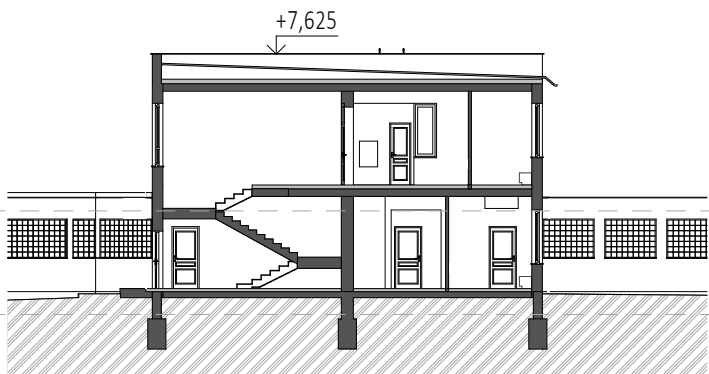
OBJEKT A - ŘEZ A-A



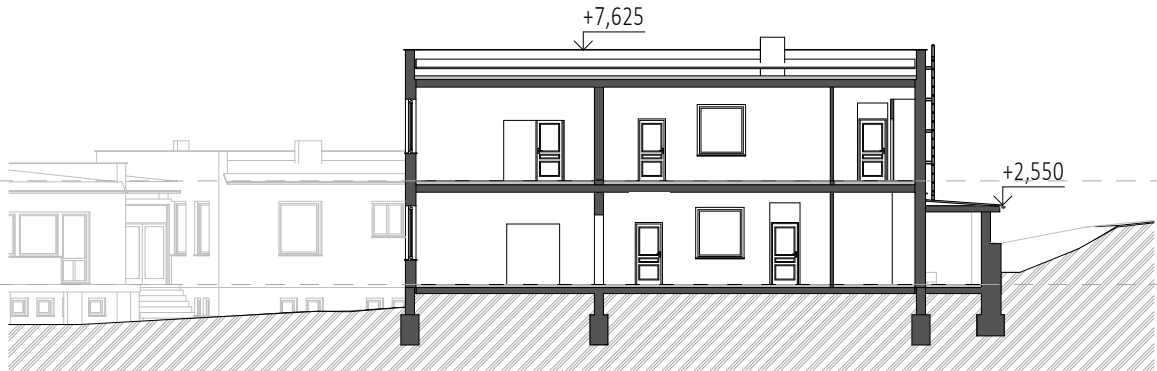
OBJEKT A - ŘEZ C-C

1.NP (původní úroveň podlahy) = -0,125
= 378,60 m.n.m

1.PP = -2,775



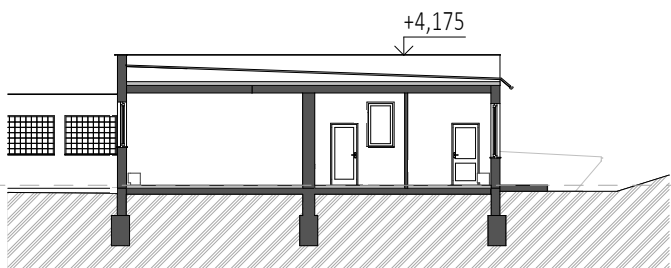
OBJEKT B - D-D



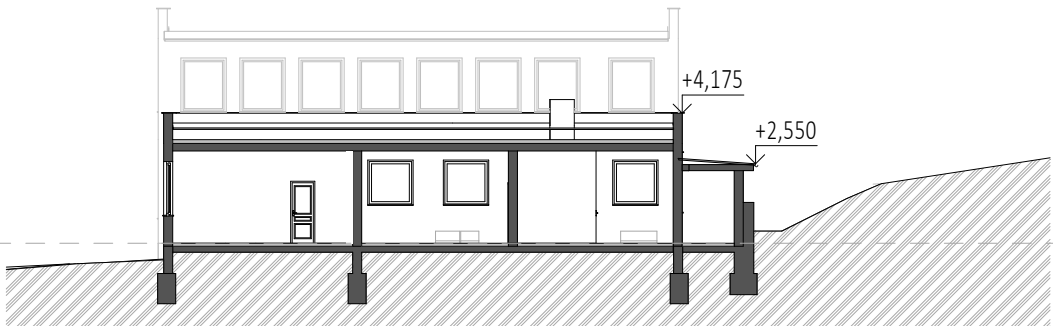
OBJEKT B - ŘEZ E-E

2.NP = +3,300

1.NP (původní úroveň podlahy) = -0,125
= 378,60 m.n.m

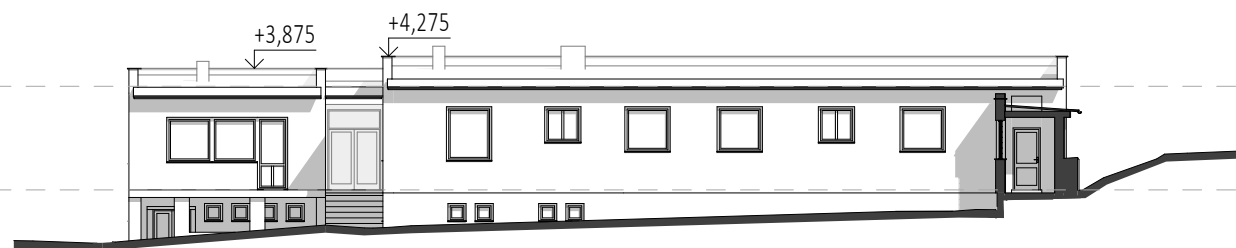


OBJEKT C - ŘEZ F-F

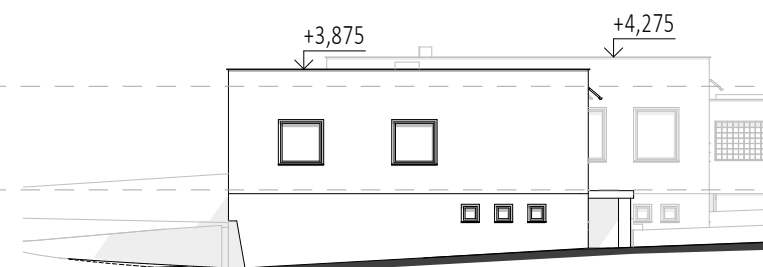


OBJEKT C - ŘEZ G-G

1.NP (původní úroveň podlahy) = -0,125
= 378,60 m.n.m

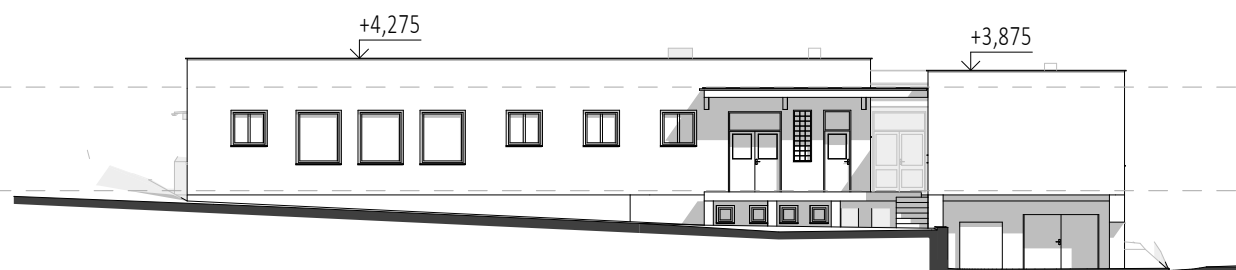


OBJEKT A - POHLED JIHOVÝCHODNÍ

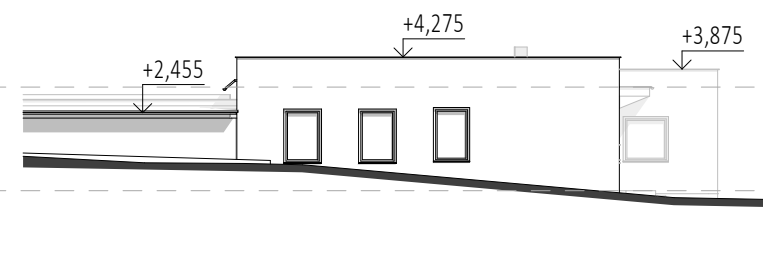


OBJEKT A - POHLED JIHOZÁPADNÍ

2.NP = +3,300
 1.NP (původní úroveň podlahy) = -0,125
 = 378,60 m.n.m
 1.PP = -2,775

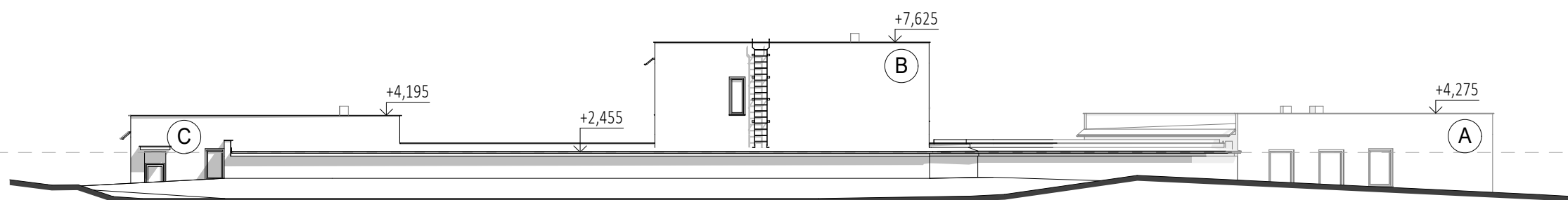


OBJEKT A - POHLED SEVEROZÁPADNÍ



OBJEKT A - POHLED SEVEROVÝCHODNÍ

2.NP = +3,300
 1.NP (původní úroveň podlahy) = -0,125
 = 378,60 m.n.m
 1.PP = -2,775

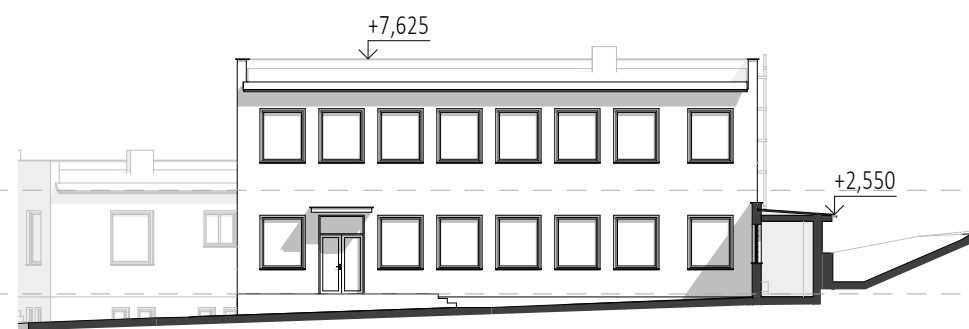


CELKOVÝ POHLED - SEVEROVÝCHODNÍ

2.NP = +3,300
 1.NP (původní úroveň podlahy) = -0,125
 = 378,60 m.n.m

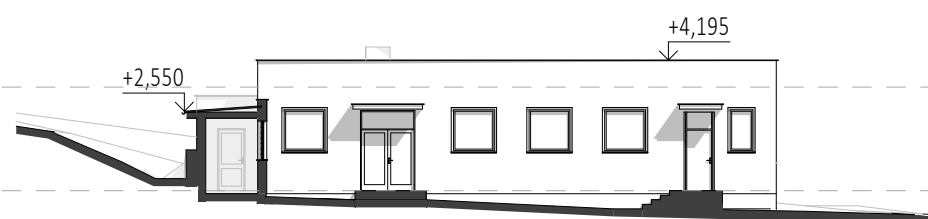


OBJEKT B - POHLED SEVEROZÁPADNÍ

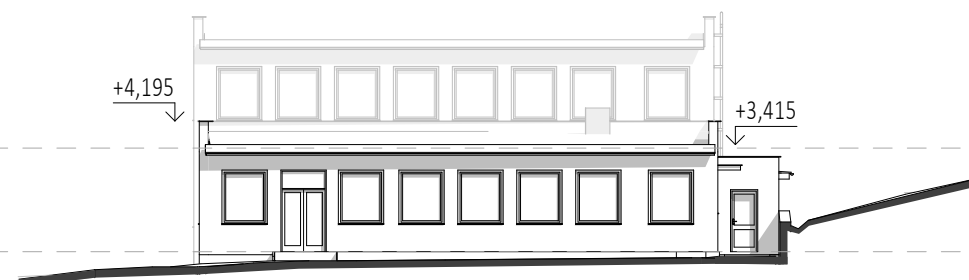


OBJEKT B - POHLED JIHOVÝCHODNÍ

2.NP = +3,300
 1.NP (původní úroveň podlahy) = -0,125
 = 378,60 m.n.m

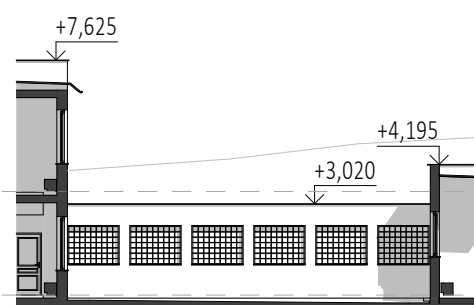


OBJEKT C - POHLED SEVEROZÁPADNÍ

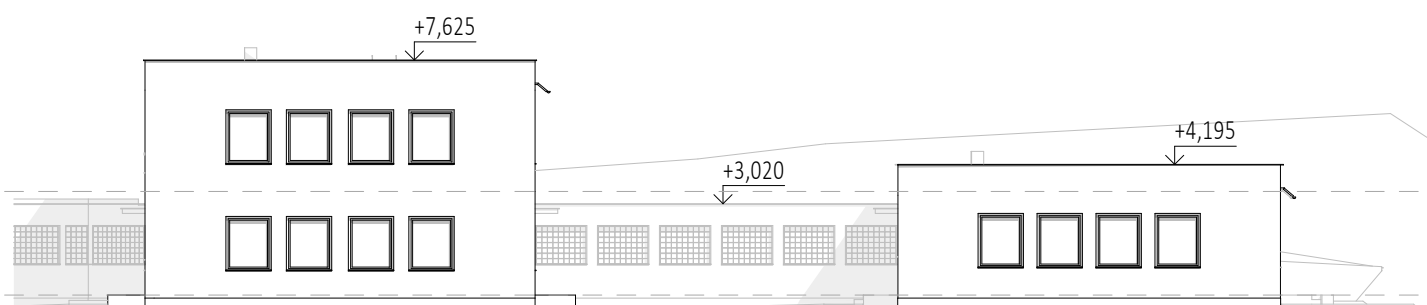


OBJEKT C - POHLED JIHOVÝCHODNÍ

2.NP = +3,300
 1.NP (původní úroveň podlahy) = -0,125
 = 378,60 m.n.m



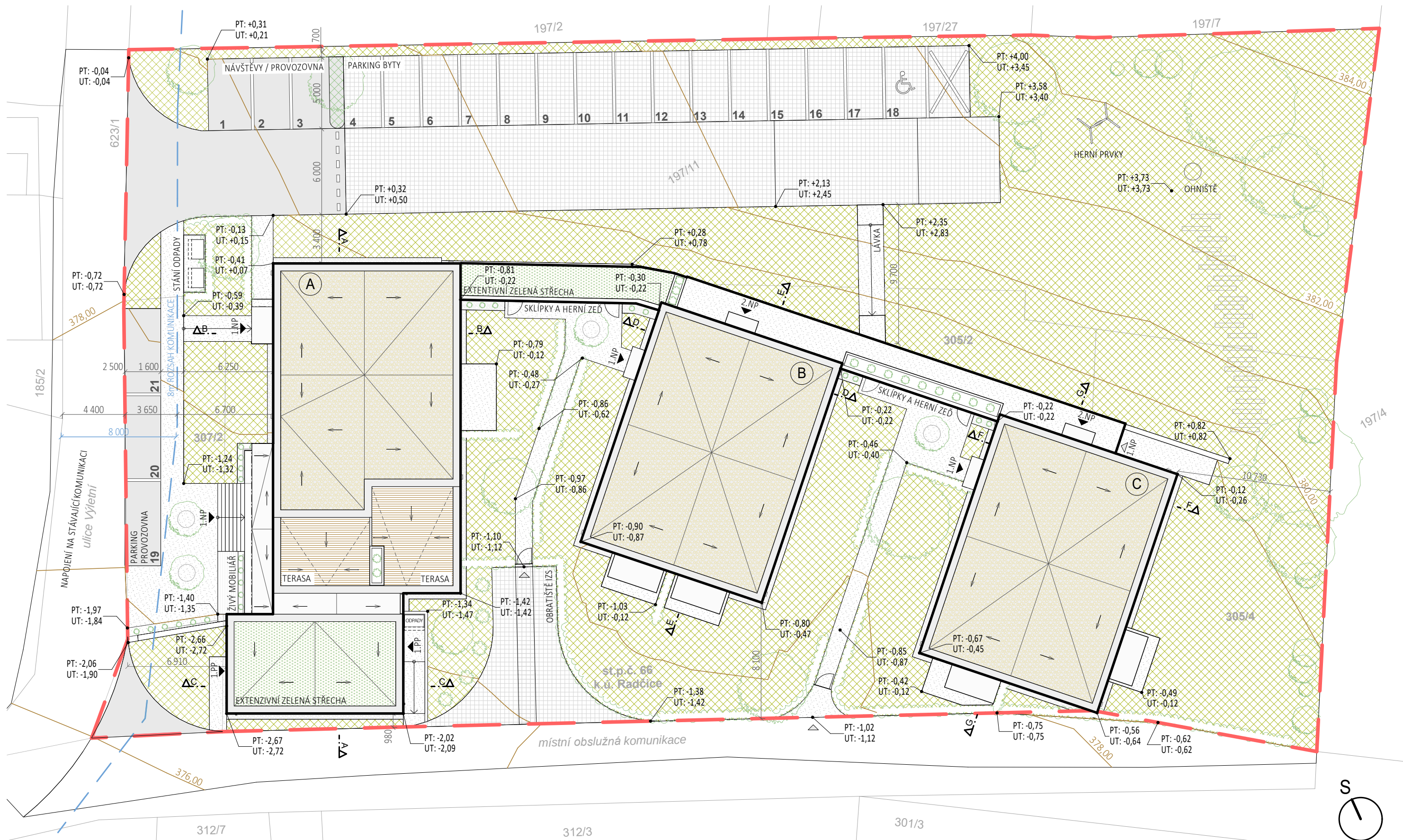
SPOJOVACÍ KRČEK - POHLED JIHOZÁPADNÍ



OBJEKT B,C - POHLED JIHOZÁPADNÍ

2.NP = +3,300
 1.NP (původní úroveň podlahy) = -0,125
 = 378,60 m.n.m





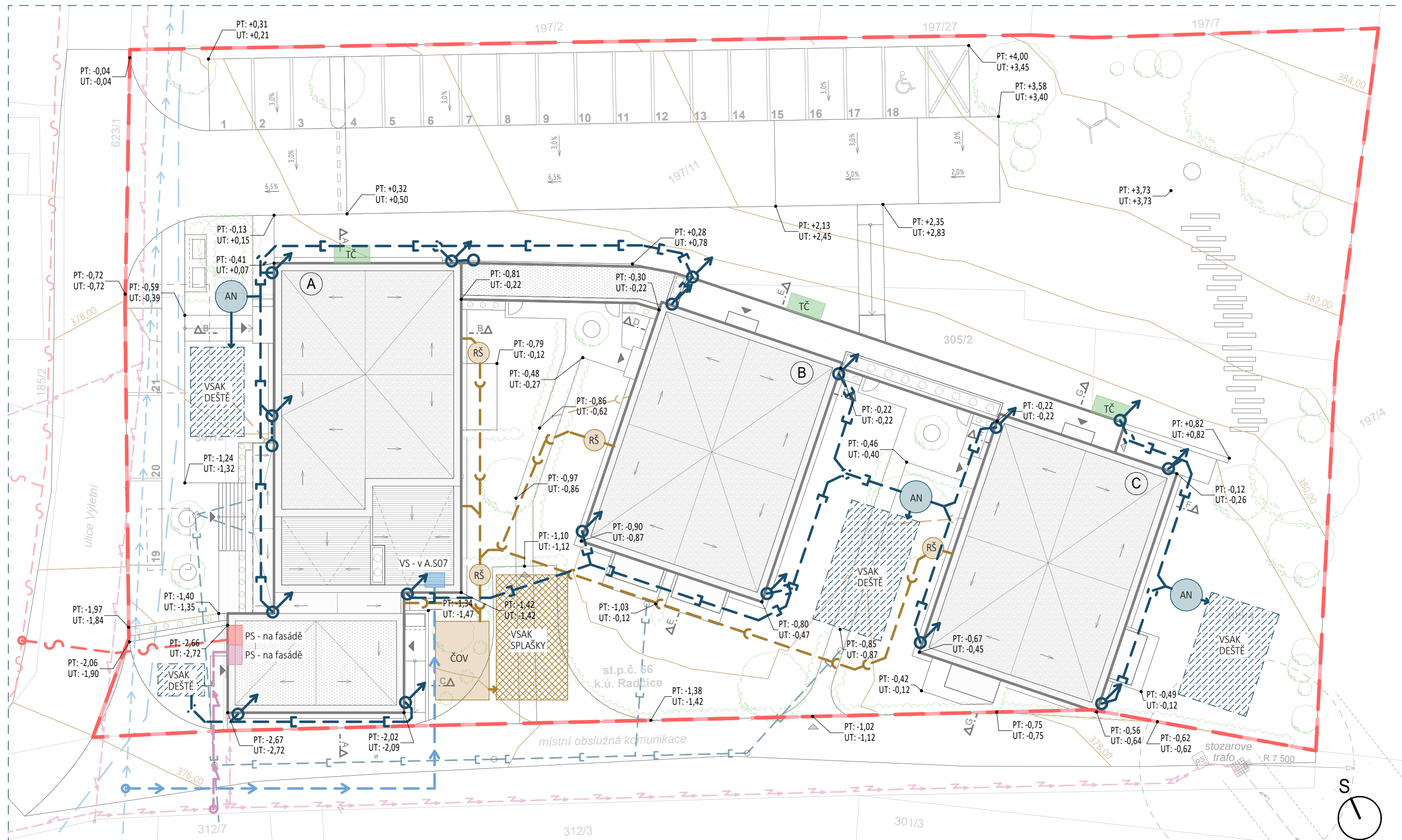
LEGENDA

- (A) OZNAČENÍ OBJEKTU
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- KATASTR HRANICE
- TRÁVNÍK
- EXTENZIVNÍ ZELENÁ STŘECHA
- STŘECHA KAČÍREK
- POCHOZÍ - CHODNÍKY, TERASY
- POJÍZDNÉ - ASFALT
- POJÍZDNÉ - ECORASTER

- VZROSLÁ ZELEN
- ŽIVÉ PLOTY
- POPÍNAVÁ ZELEN / KEŘE

STATISTIKY PLOCH

PLOCHA POZEMKU	4067,0 m ²	ZPEVNĚNÉ PLOCHY CELKEM	1097,5 m ²
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	1031,8 m ²	_ z toho pochozí	237,2 m ²
ZELEN CELKEM	1937,7 m ²	_ z toho silnice	199,7 m ²
+ zeLEN na střechách	117,8 m ²	_ z toho zatravnovací tvárnice	552,5 m ²
		_ z toho terasy v přízemí	53,4 m ²
		_ z toho okapové chodníčky	54,7 m ²

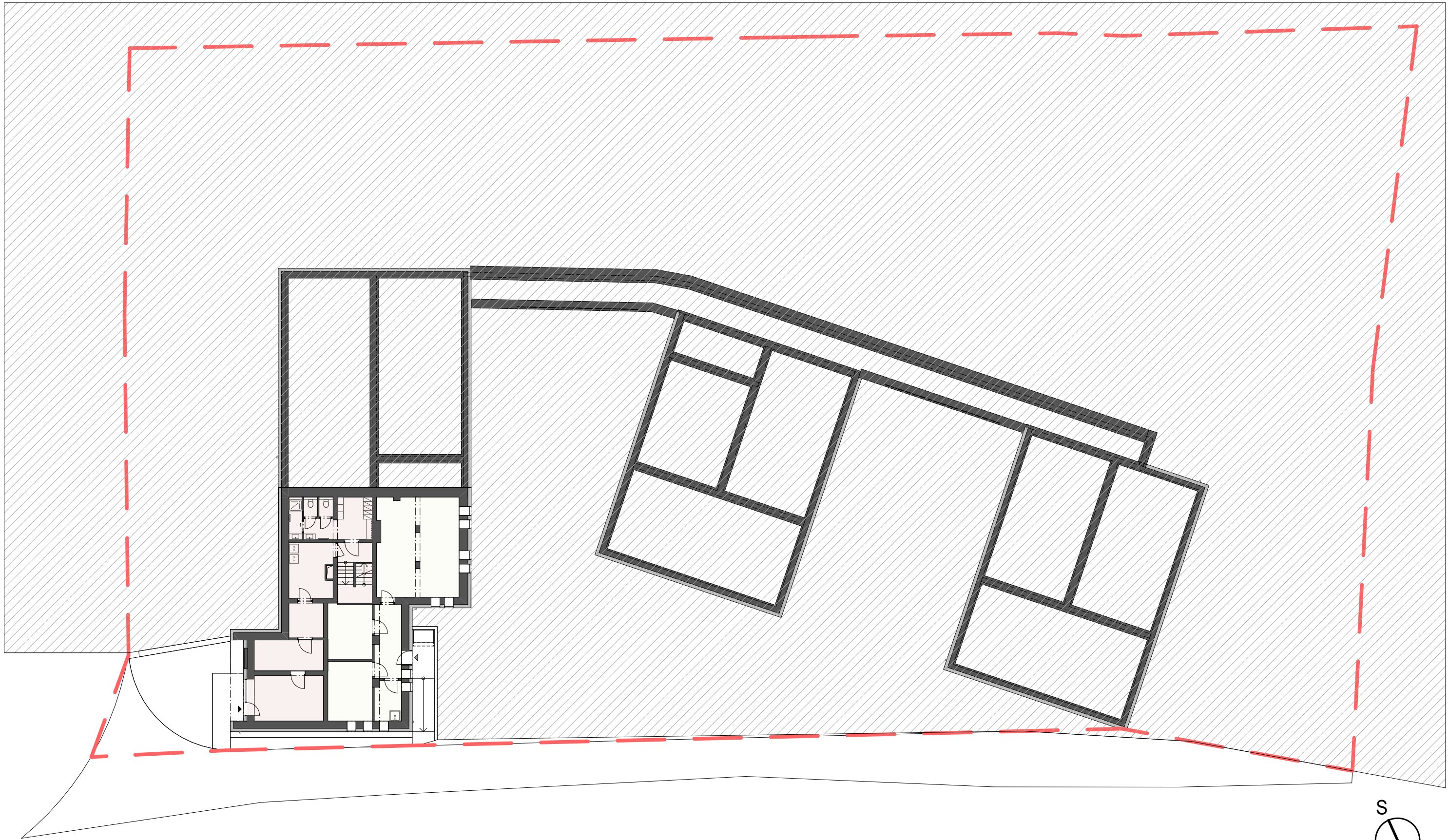


LEGENDA

(A) OZNAČENÍ OBJEKTU	(AN) AKUMULAČNÍ NÁDRŽ DEŠTĚ	STÁV. SPLAŠOVÁ KANALIZACE	NOVÁ SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	(RŠ) REVIZNÍ ŠACHTA	STÁV. DEŠŤOVÁ KANALIZACE	NOVÁ DEŠŤOVÁ KANALIZACE
KATASTR HRANICE	(VS) VODOMĚRNÁ SESTAVA	STÁV. ELEKTRO	NOVÁ PŘÍPOJKA ELEKTRO
PŘEDPOKLÁDANÝ SKLON	(PS) PŘÍPOJKOVÁ SKŘÍŇ	STÁV. VODOVOD	NOVÁ PŘÍPOJKA VODOVOD
	(TČ) TEPELNÉ ČERPADLO	STÁV. SLABOPROUD	NOVÁ PŘÍPOJKA SLABOPROUDU

±0,000 = 378,725 m.n.m

stávající úroveň podlahy 1.NP = -0,125 = 378,60 m.n.m



LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- KOMERČNÍ PROSTORY
- KANCELÁŘE (PROVOZOVNA)

- BYTY
- SPOLEČNÉ PROSTORY (BYTY)
- ŘEZ TERÉNEM

- VZROSTLÁ ZELEŇ
- ŽIVÉ PLOTY
- POPÍNAVÁ ZELEŇ / KEŘE

STATISTIKY PLOCH

ZASTAVĚNÁ PLOCHA	1031,8 m2	PODLAHOVÁ PLOCHA 1.PP	144,8 m2
PODLAHOVÁ PLOCHA CELKEM	1427,8 m2	_z toho komerční prostory	68,8 m2
_z toho kanceláře celkem	107,8 m2	_z toho společné prostory (byty)	76,0 m2
_z toho komerční prostory celkem	251,3 m2		
_z toho společné prostory (byty) celk.	258,3 m2		
_z toho byty celkem	810,2 m2		



LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- KOMERČNÍ PROSTORY
- KANCELÁŘE (PROVOZOVNA)

- BYTY
- SPOLEČNÉ PROSTORY (BYTY)
- ŘEZ TERÉNEM

- VZROSTLÁ ZELEŇ
- ŽIVÉ PLOTY
- POPÍNAVÁ ZELEŇ / KEŘE

STATISTIKY PLOCH

ZASTAVĚNÁ PLOCHA	1031,8 m ²	PODLAHOVÁ PLOCHA 1.NP	768,7 m ²
PODLAHOVÁ PLOCHA CELKEM	1427,8 m ²	_ z toho kanceláře	107,8 m ²
_ z toho kanceláře celkem	107,8 m ²	_ z toho komerční prostory	182,5 m ²
_ z toho komerční prostory celkem	251,3 m ²	_ z toho společné prostory (byty)	162,8 m ²
_ z toho společné prostory (byty) celk.	258,3 m ²	_ z toho byty	315,6 m ²
_ z toho byty celkem	810,2 m ²	+ terasy	53,4 m ²



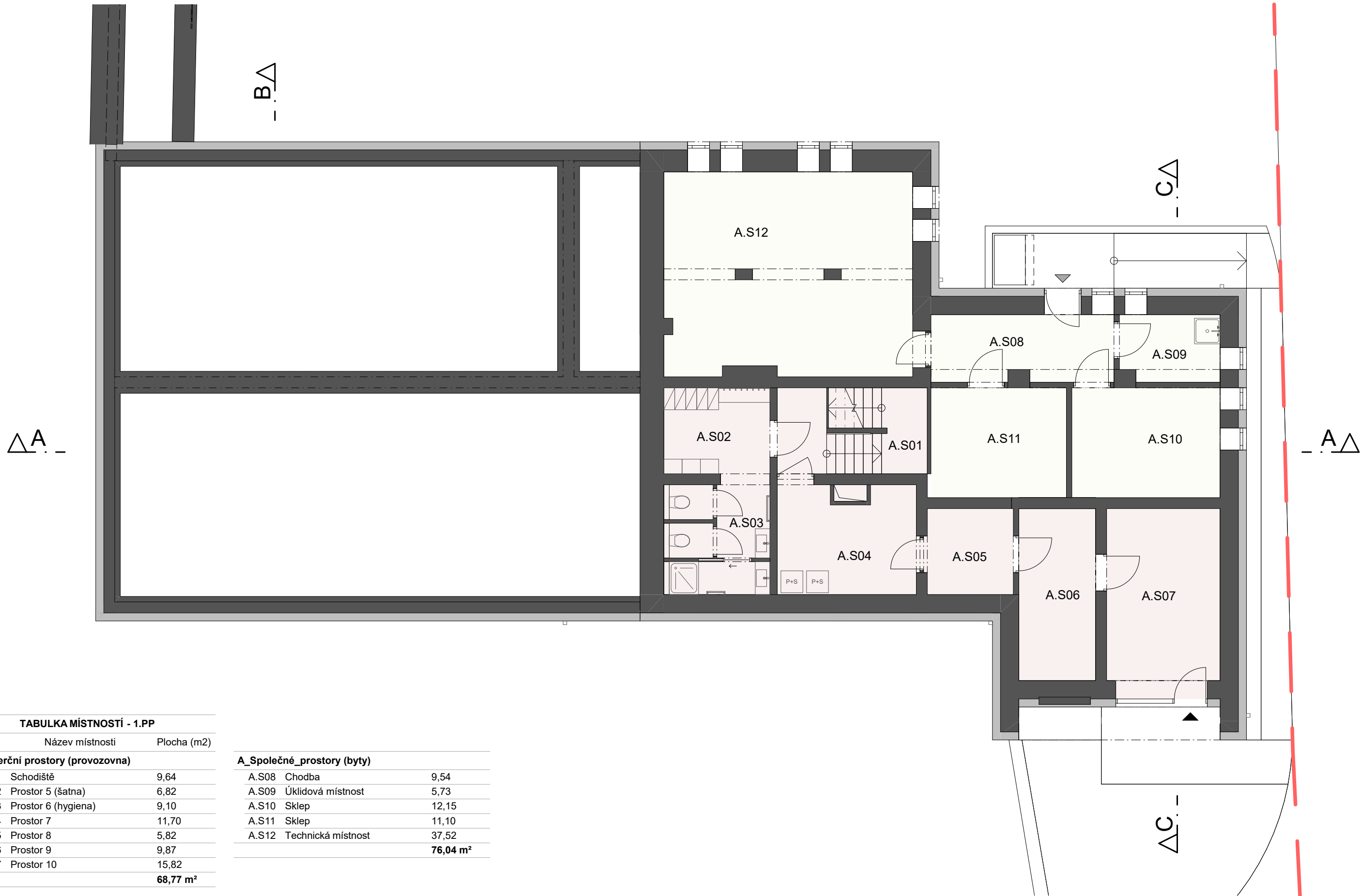
LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- KOMERČNÍ PROSTORY
- KANCELÁŘE (PROVOZOVNA)
- BYTY
- SPOLEČNÉ PROSTORY (BYTY)
- ŘEZ TERÉNEM

- VZROSTLÁ ZELEŇ
- ŽIVÉ PLOTY
- POPÍNAVÁ ZELEŇ / KEŘE

STATISTIKY PLOCH

ZASTAVĚNÁ PLOCHA	1031,8 m2	PODLAHOVÁ PLOCHA 2.NP	514,3 m2
PODLAHOVÁ PLOCHA CELKEM	1427,8 m2	_z toho společné prostory (byty)	19,5 m2
_z toho kanceláře celkem	107,8 m2	_z toho byty	494,8 m2
_z toho komerční prostory celkem	251,3 m2	+ balkóny a terasy	74,6 m2
_z toho společné prostory (byty) celk.	258,3 m2		
_z toho byty celkem	810,2 m2		

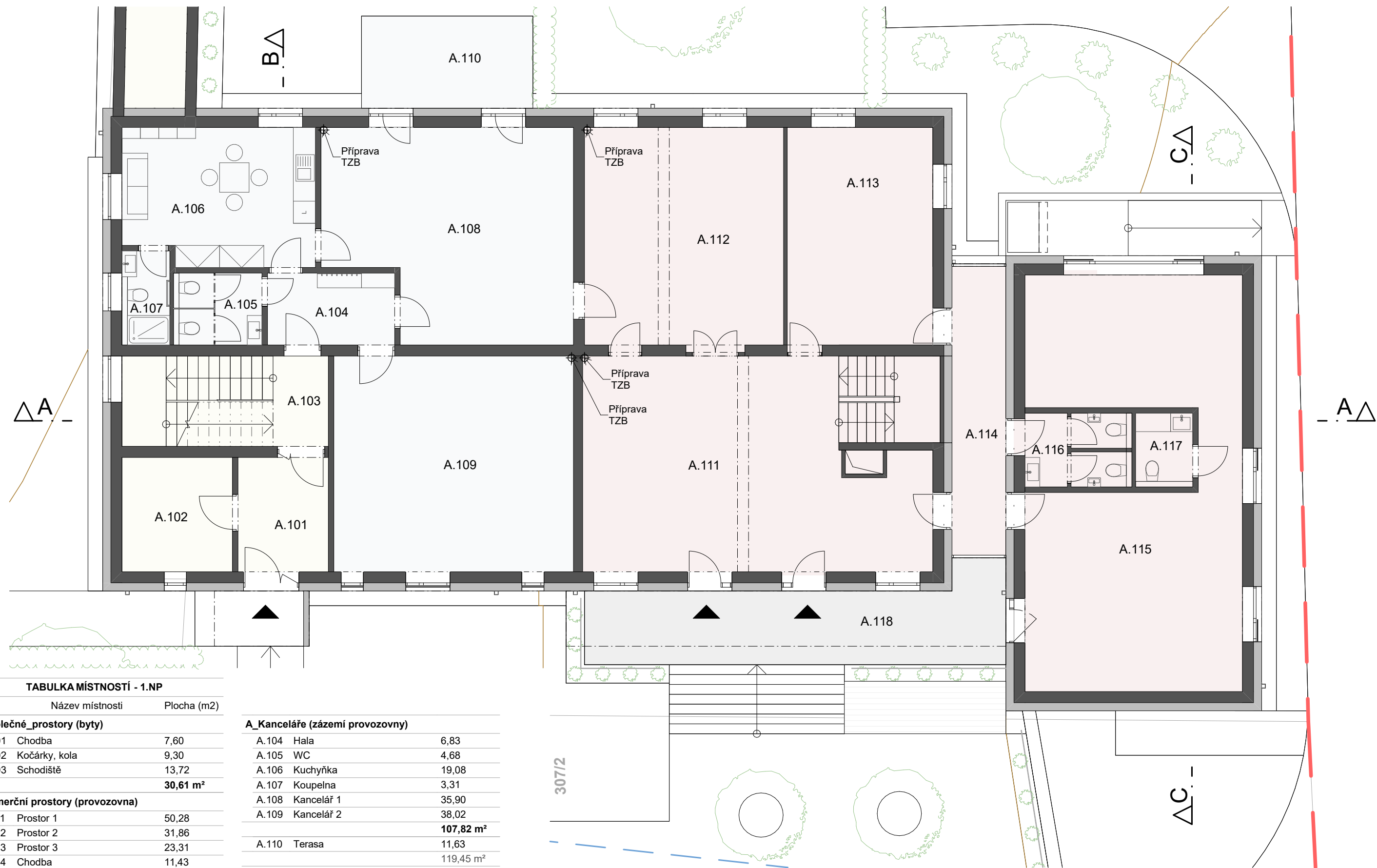


TABULKA MÍSTNOSTÍ - 1.PP		
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
A_Komerční prostory (provozovna)		
A.S01	Schodiště	9,64
A.S02	Prostor 5 (šatna)	6,82
A.S03	Prostor 6 (hygiena)	9,10
A.S04	Prostor 7	11,70
A.S05	Prostor 8	5,82
A.S06	Prostor 9	9,87
A.S07	Prostor 10	15,82
		68,77 m²

A_Společné_prostory (byty)		
A.S08	Chodba	9,54
A.S09	Úklidová místnost	5,73
A.S10	Sklep	12,15
A.S11	Sklep	11,10
A.S12	Technická místnost	37,52
		76,04 m²



±0,000 = 378,725 m.n.m



TABULKA MÍSTNOSTÍ - 1.NP

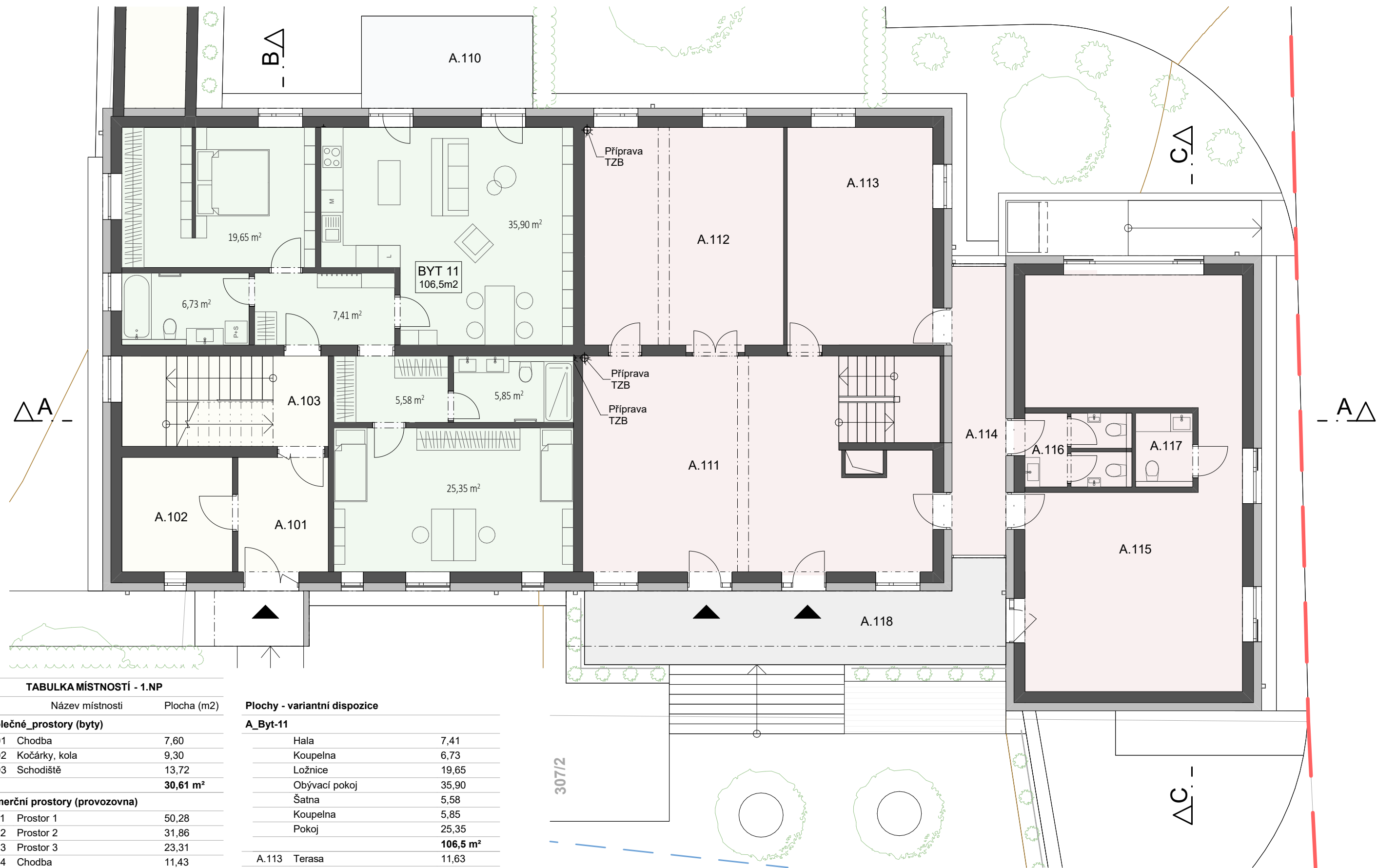
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
A_Společné_prostory (byty)		
A.101	Chodba	7,60
A.102	Kočárky, kola	9,30
A.103	Schodiště	13,72
		30,61 m²
A_Komerční_prostory (provozovna)		
A.111	Prostor 1	50,28
A.112	Prostor 2	31,86
A.113	Prostor 3	23,31
A.114	Chodba	11,43
A.115	Prostor 4	56,74
A.116	WC	5,80
A.117	WC	3,11
		182,53 m²
A.118	Vstupní terasa	24,17

A_Kanceláře (zázemí provozovny)

A.104	Hala	6,83
A.105	WC	4,68
A.106	Kuchyňka	19,08
A.107	Koupelna	3,31
A.108	Kancelář 1	35,90
A.109	Kancelář 2	38,02
		107,82 m²
A.110	Terasa	11,63
		119,45 m²

307/2

±0,000 = 378,725 m.n.m



TABULKA MÍSTNOSTÍ - 1.NP

Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
A_Společné_prostory (byty)		
A.101	Chodba	7,60
A.102	Kočárky, kola	9,30
A.103	Schodiště	13,72
		30,61 m²
A_Komerční_prostory (provozovna)		
A.111	Prostor 1	50,28
A.112	Prostor 2	31,86
A.113	Prostor 3	23,31
A.114	Chodba	11,43
A.115	Prostor 4	56,74
A.116	WC	5,80
A.117	WC	3,11
		182,53 m²
A.118	Vstupní terasa	24,17

Plochy - variantní dispozice

A_Byt-11		
	Hala	7,41
	Koupelna	6,73
	Ložnice	19,65
	Obývací pokoj	35,90
	Šatna	5,58
	Koupelna	5,85
	Pokoj	25,35
		106,5 m²
A.113	Terasa	11,63
		118,1 m²

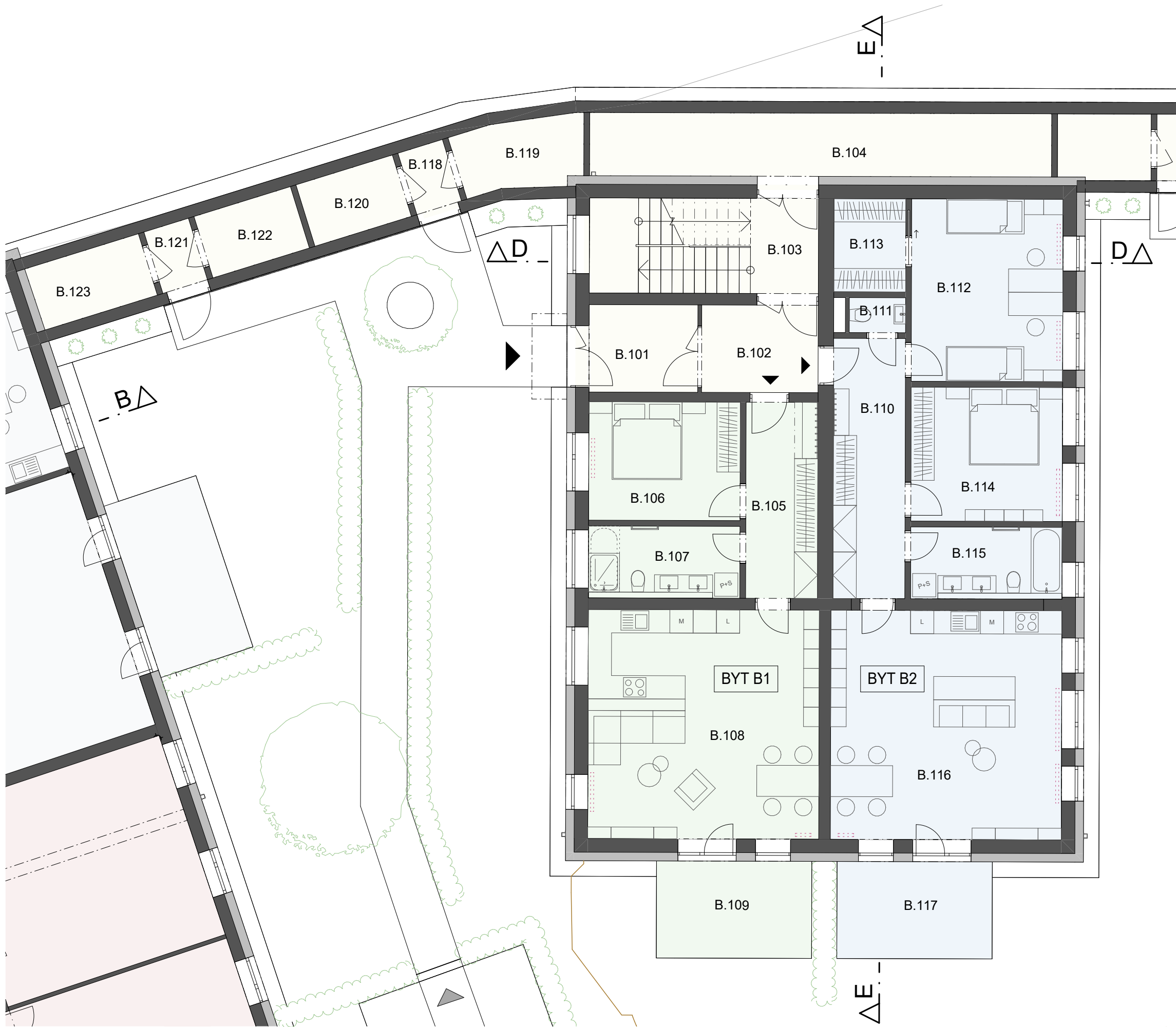


±0,000 = 378,725 m.n.m



TABULKA MÍSTNOSTÍ - 2.NP		
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
A_Společné_prostory (byty)		
A.201	Chodba	3,68
		3,68 m²
Byt-A1		
A.202	Hala	13,97
A.203	Ložnice	12,25
A.204	WC	1,71
A.205	Koupelna	4,56
A.206	Pokoj	9,36
A.207	Obývací pokoj	36,56
		78,41 m²
A.208	Terasa	29,73
		108,14 m²

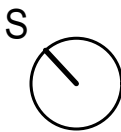
Byt-A2		
A.209	Hala	9,87
A.210	WC	1,20
A.211	Koupelna	4,97
A.212	Ložnice	19,65
A.213	Pokoj	9,50
A.214	Obývací pokoj	37,09
		82,28 m²
A.215	Terasa	37,00
		119,28 m²



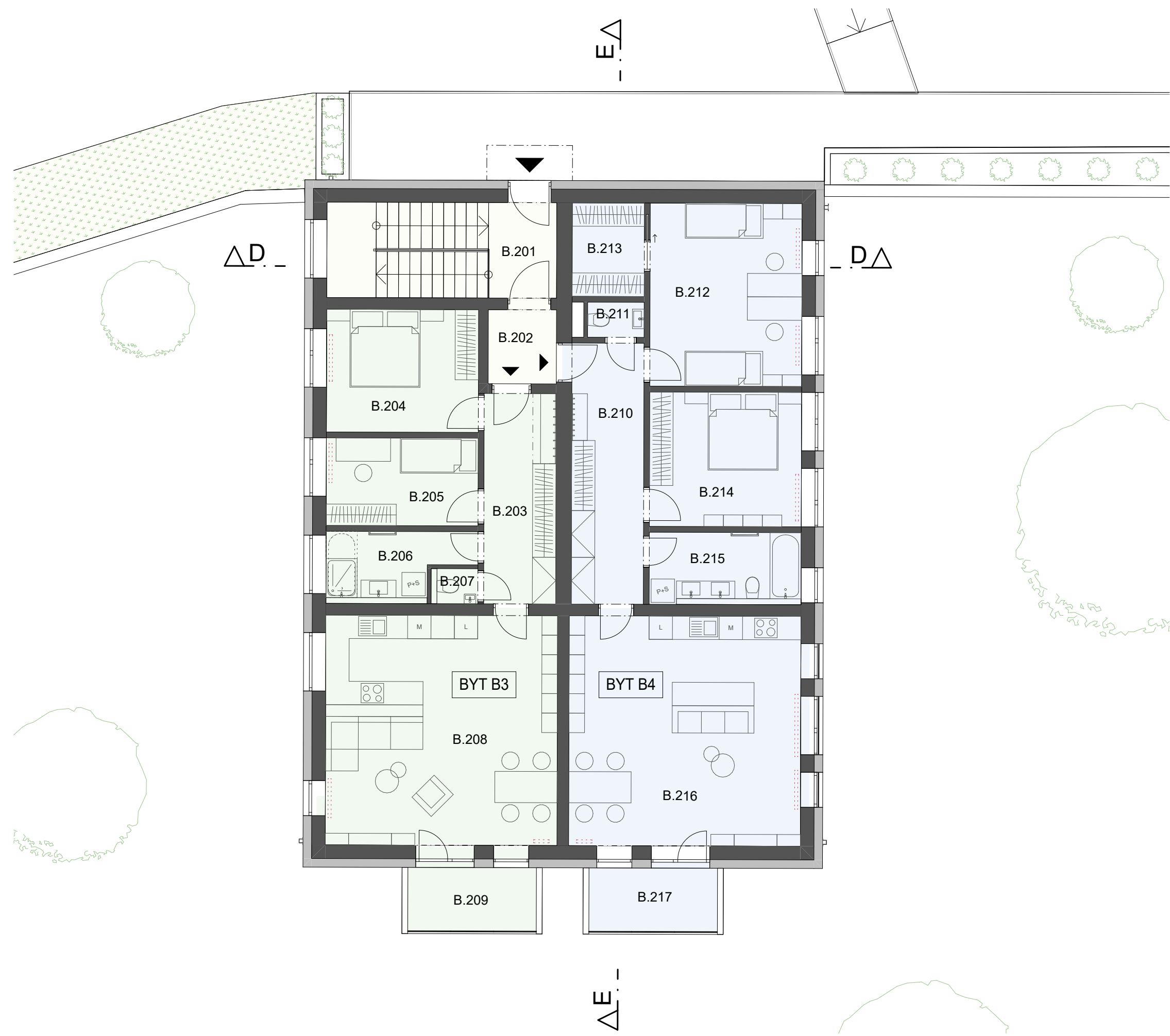
TABULKA MÍSTNOSTÍ - 1.NP		
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
B_Společné_prostory (byty)		
B.101	Zádvěří	6,88
B.102	Chodba	6,75
B.103	Schodiště	14,69
B.104	Technická a úklidová místnost	19,93
B.118	Chodba	2,14
B.119	Sklep	5,66
B.120	Sklep	4,30
B.121	Chodba	1,99
B.122	Sklep	4,31
B.123	Sklep	5,05
		71,69 m²

Byt-B1		
B.105	Hala	9,34
B.106	Ložnice	11,89
B.107	Koupelna	7,21
B.108	Obývací pokoj	35,45
		63,91 m²
B.109	Terasa	10,00
		73,91 m²

Byt-B2		
B.110	Hala	12,40
B.111	WC	1,31
B.112	Pokoj	18,33
B.113	Šatna	4,44
B.114	Ložnice	13,45
B.115	Koupelna	7,21
B.116	Obývací pokoj	35,10
		92,24 m²
B.117	Terasa	10,00
		102,24 m²



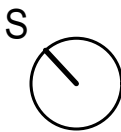
±0,000 = 378,725 m.n.m



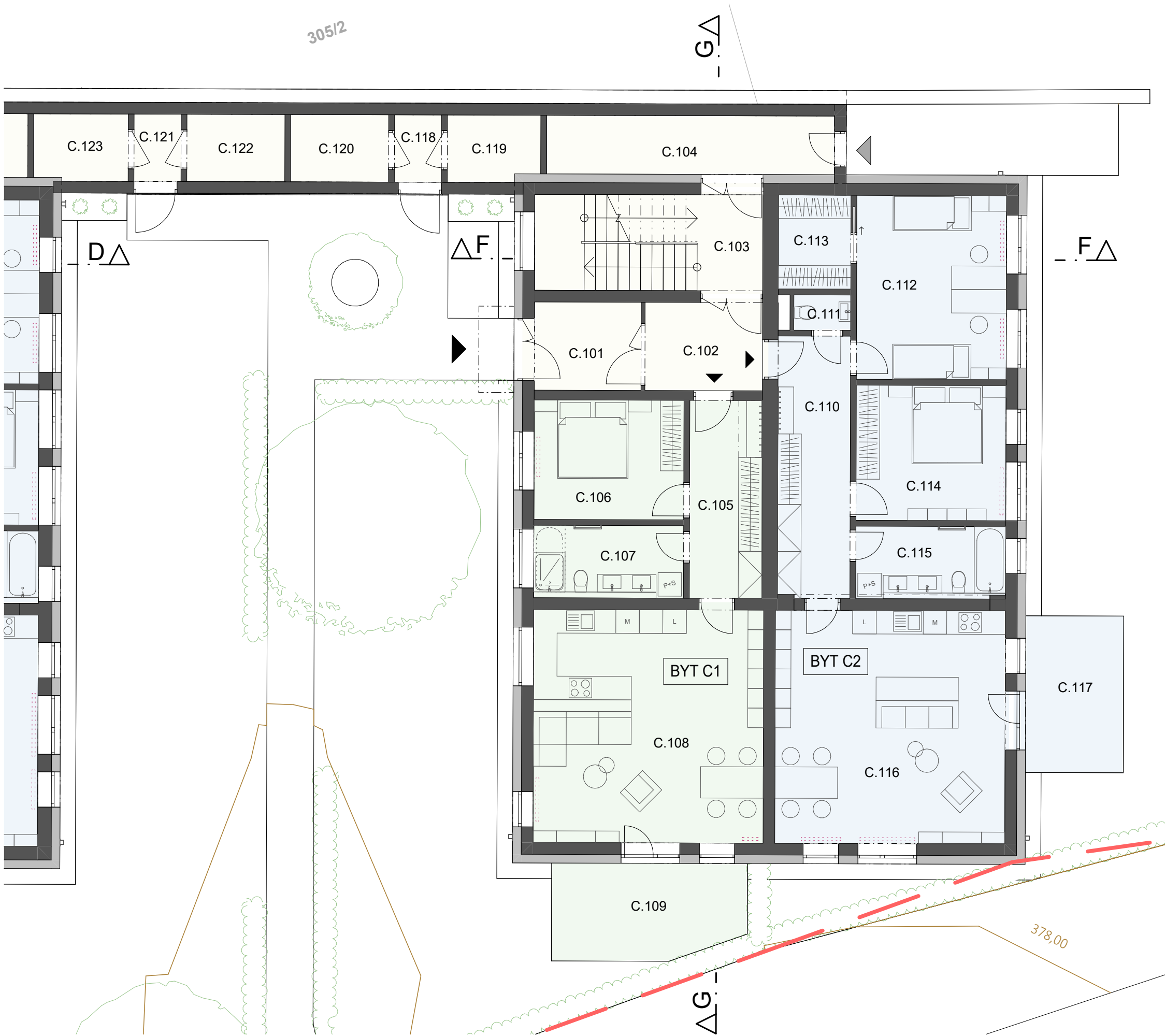
TABULKA MÍSTNOSTÍ - 2.NP		
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
B_Společné_prostory (byty)		
B.201	Chodba	4,66
B.202	Chodba	3,33
		7,99 m²

Byt-B3		
B.203	Hala	9,99
B.204	Ložnice	12,29
B.205	Pokoj	8,78
B.206	Koupelna	5,92
B.207	WC	1,08
B.208	Obývací pokoj	36,21
		74,25 m²
B.209	Balkón	5,60
		79,86 m²

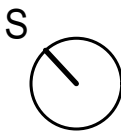
Byt-B4		
B.210	Hala	12,65
B.211	WC	1,31
B.212	Pokoj	18,33
B.213	Šatna	4,44
B.214	Ložnice	13,45
B.215	Koupelna	7,21
B.216	Obývací pokoj	36,03
		93,42 m²
B.217	Balkón	5,60
		99,02 m²



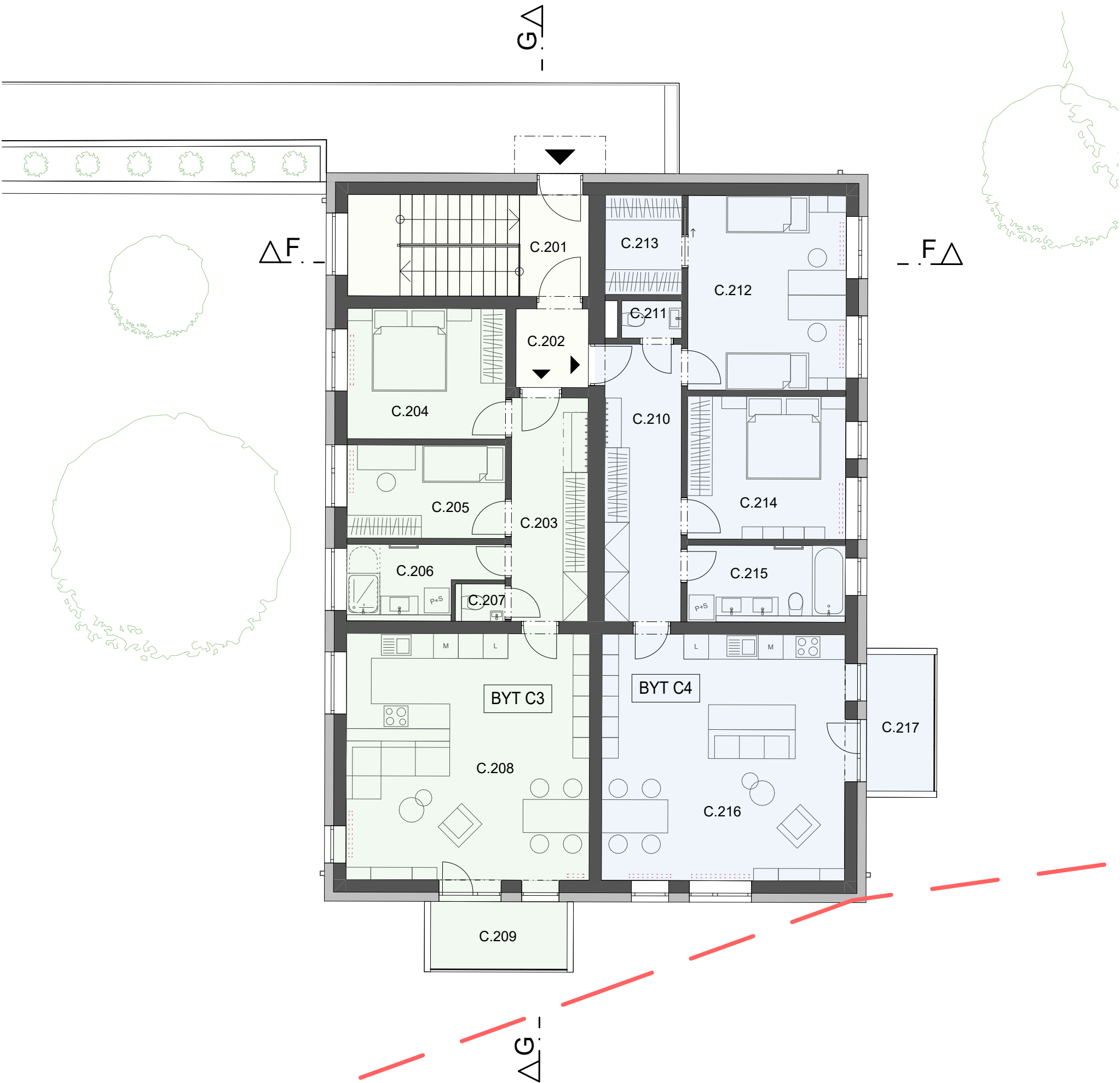
±0,000 = 378,725 m.n.m



TABULKA MÍSTNOSTÍ - 1.NP		
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
C_Společné_prostory (byty)		
C.101	Zádvěří	6,68
C.102	Chodba	7,27
C.103	Schodiště	14,52
C.104	Technická a úklidová místnost	11,44
C.118	Chodba	2,06
C.119	Sklep	3,95
C.120	Sklep	4,29
C.121	Chodba	2,06
C.122	Sklep	4,29
C.123	Sklep	4,08
		60,65 m²
Byt-C1		
C.105	Hala	9,34
C.106	Ložnice	11,67
C.107	Koupelna	7,08
C.108	Obývací pokoj	35,66
		63,74 m²
C.109	Terasa	11,80
		75,54 m²
Byt-C2		
C.110	Hala	14,46
C.111	WC	1,31
C.112	Pokoj	18,28
C.113	Šatna	4,44
C.114	Ložnice	13,20
C.115	Koupelna	8,73
C.116	Obývací pokoj	35,29
		95,70 m²
C.117	Terasa	10,46
		106,16 m²



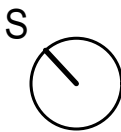
±0,000 = 378,725 m.n.m



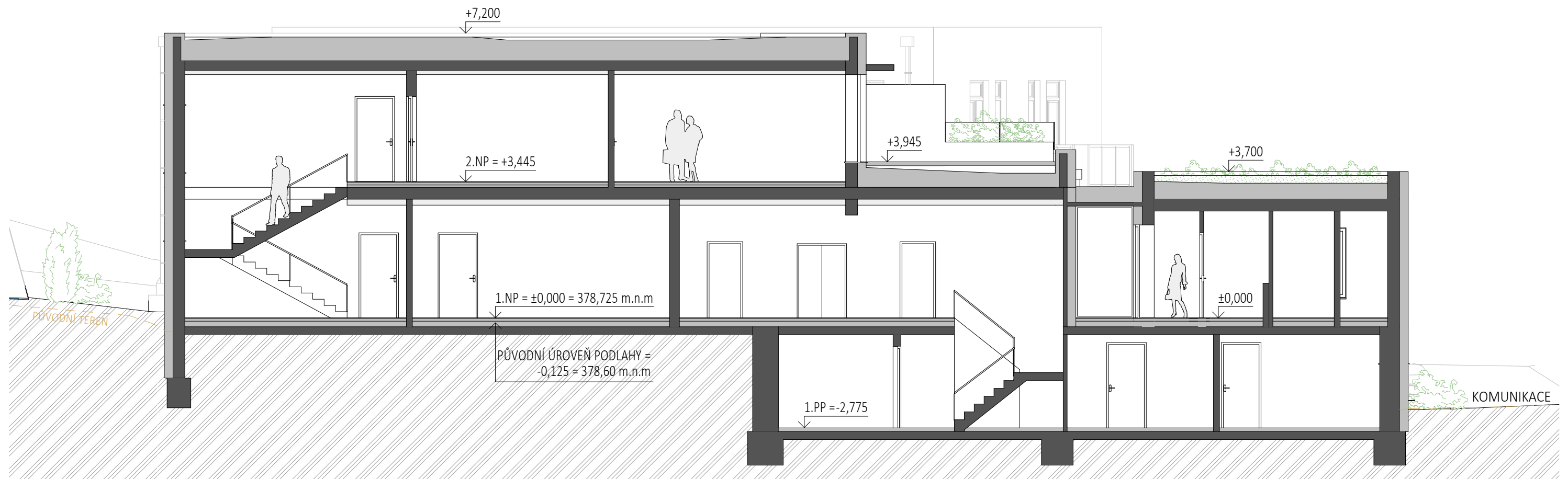
TABULKA MÍSTNOSTÍ - 2.NP		
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
C_Společné_prostory (byty)		
C.201	Chodba	4,48
C.202	Chodba	3,33
		7,80 m²

Byt-C3		
C.203	Hala	9,99
C.204	Ložnice	12,05
C.205	Pokoj	8,61
C.206	Koupelna	5,78
C.207	WC	1,08
C.208	Obývací pokoj	36,13
		73,63 m²
C.209	Balkón	5,60
		79,23 m²

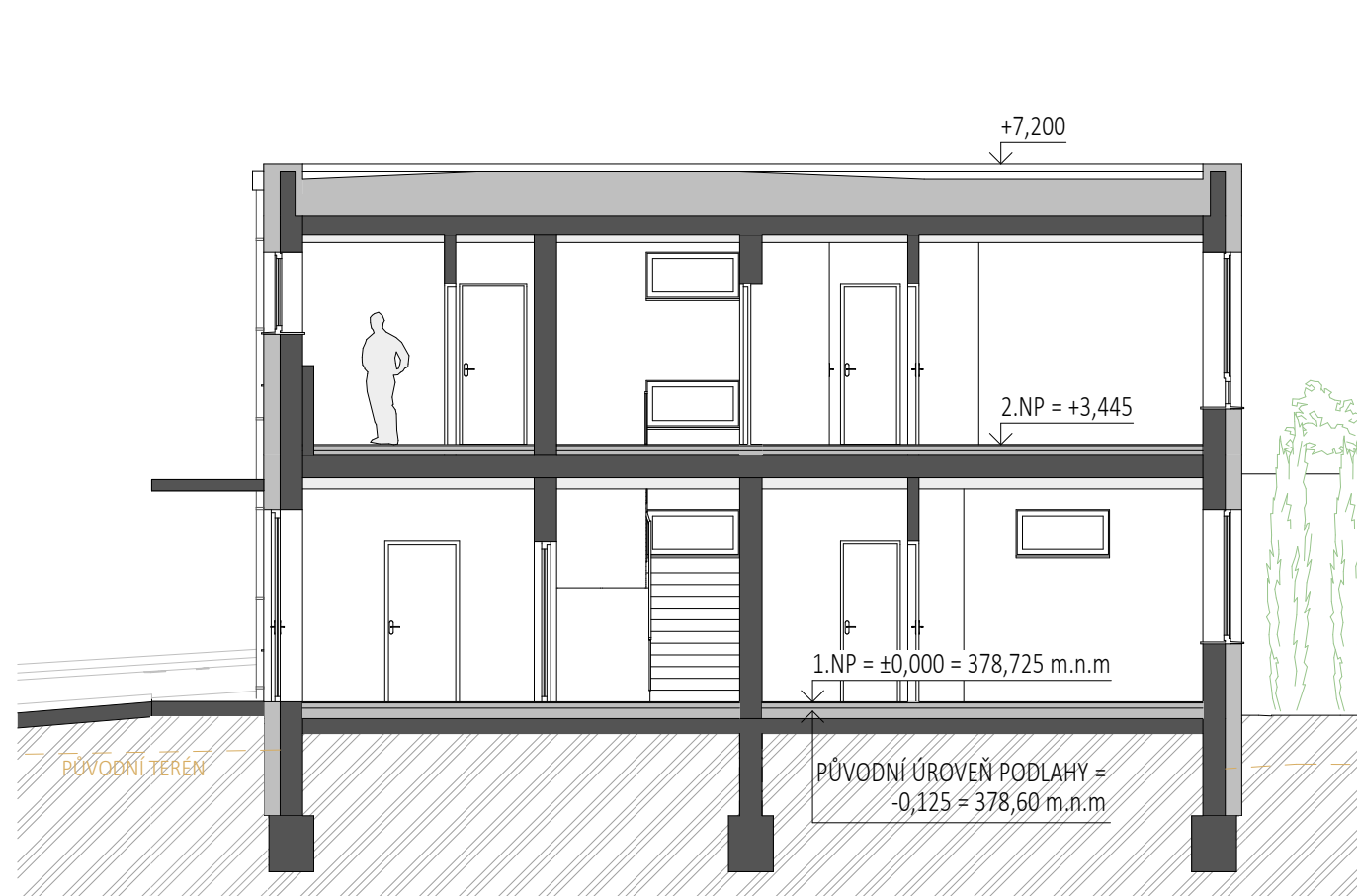
Byt-C4		
C.210	Hala	12,65
C.211	WC	1,31
C.212	Pokoj	17,98
C.213	Šatna	4,44
C.214	Ložnice	13,20
C.215	Koupelna	7,08
C.216	Obývací pokoj	36,13
		92,77 m²
C.217	Balkón	5,60
		98,37 m²



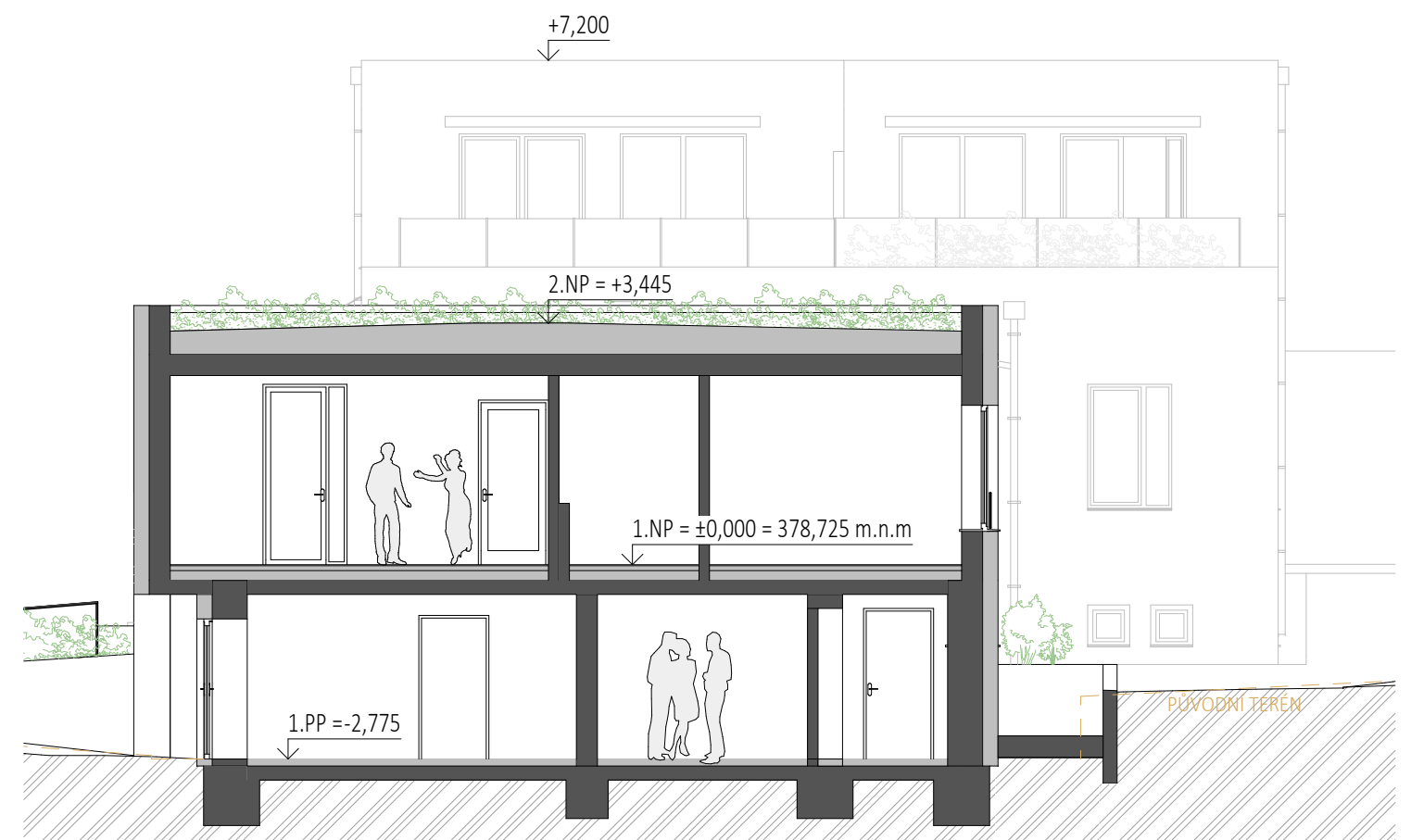
±0,000 = 378,725 m.n.m



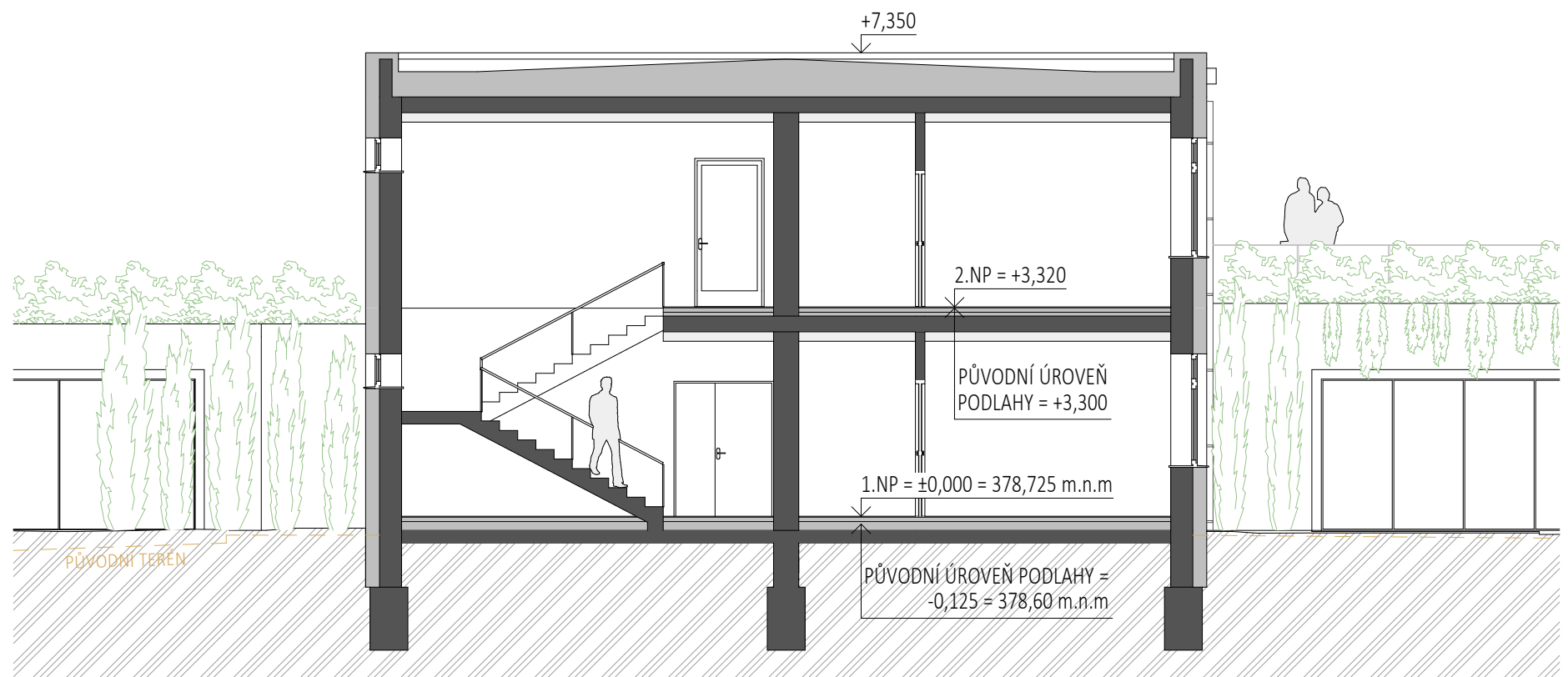
ŘEZ A-A



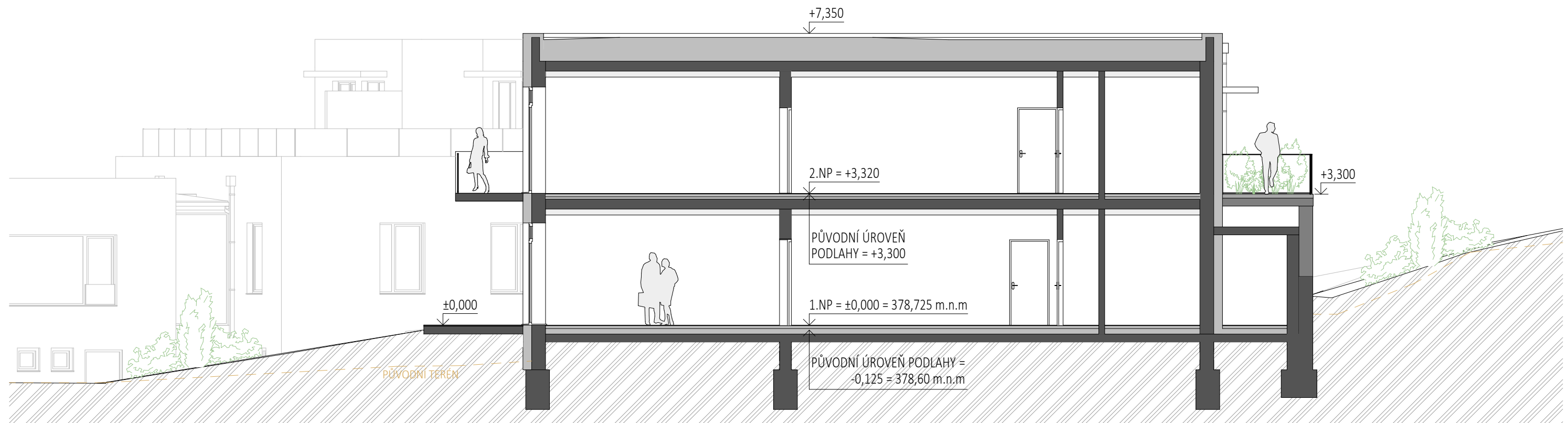
ŘEZ B-B



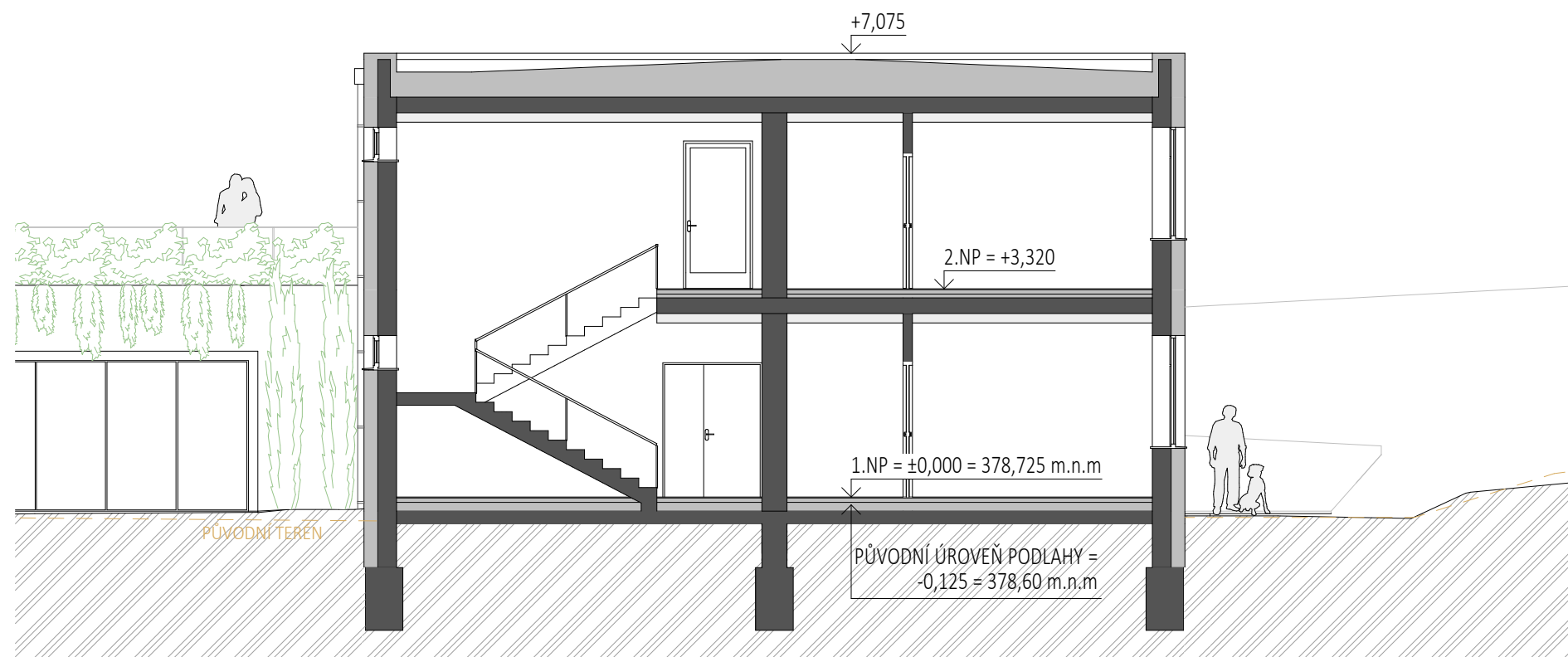
ŘEZ C-C



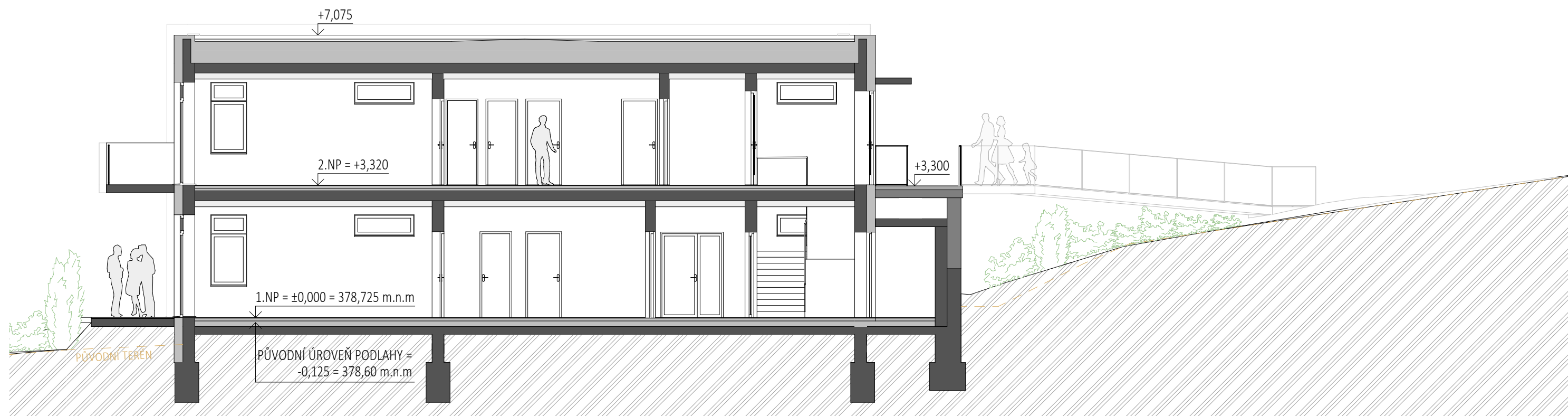
ŘEZ D-D



ŘEZ E-E



ŘEZ D-D



ŘEZ G-G



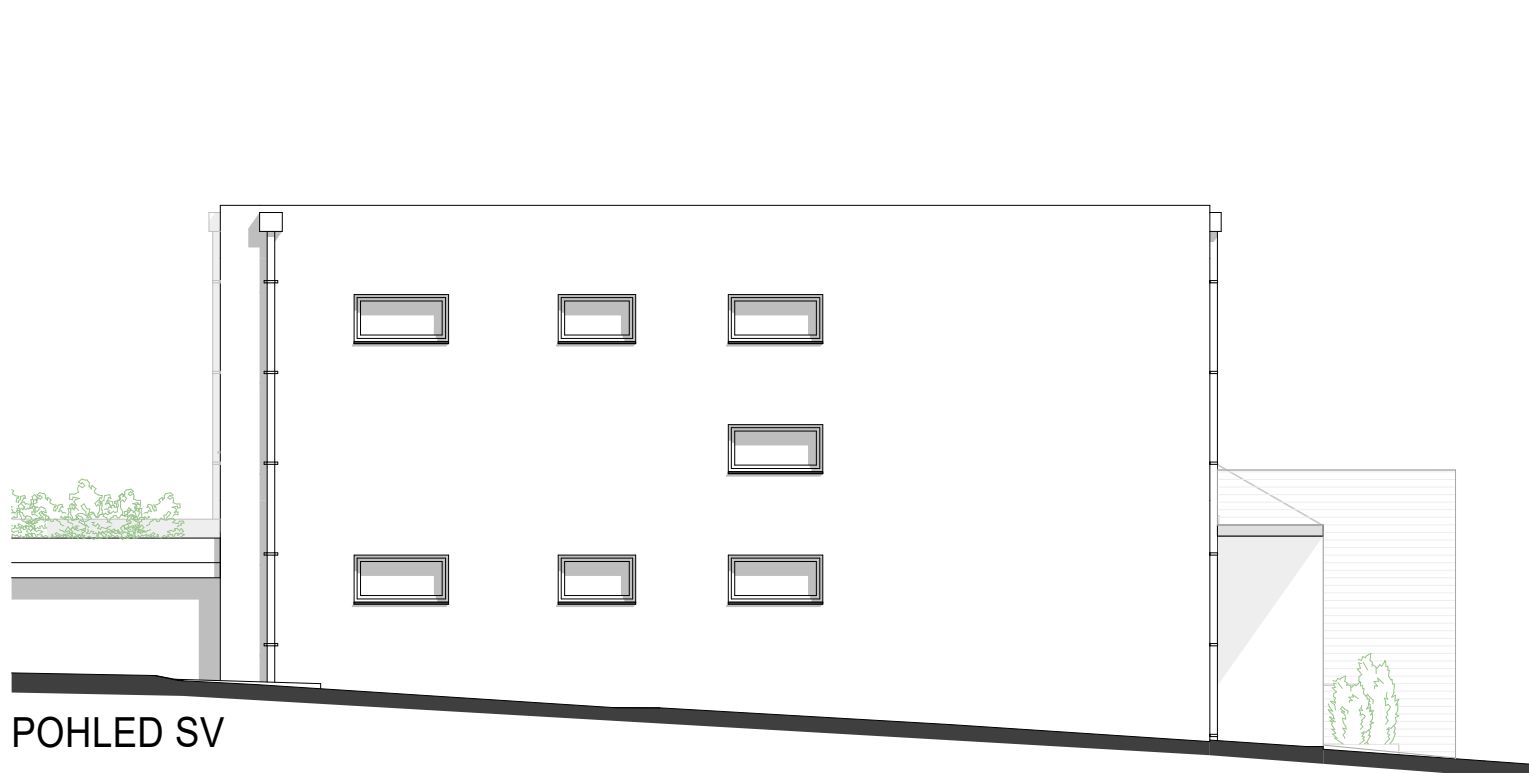
POHLED SZ



POHLED JV



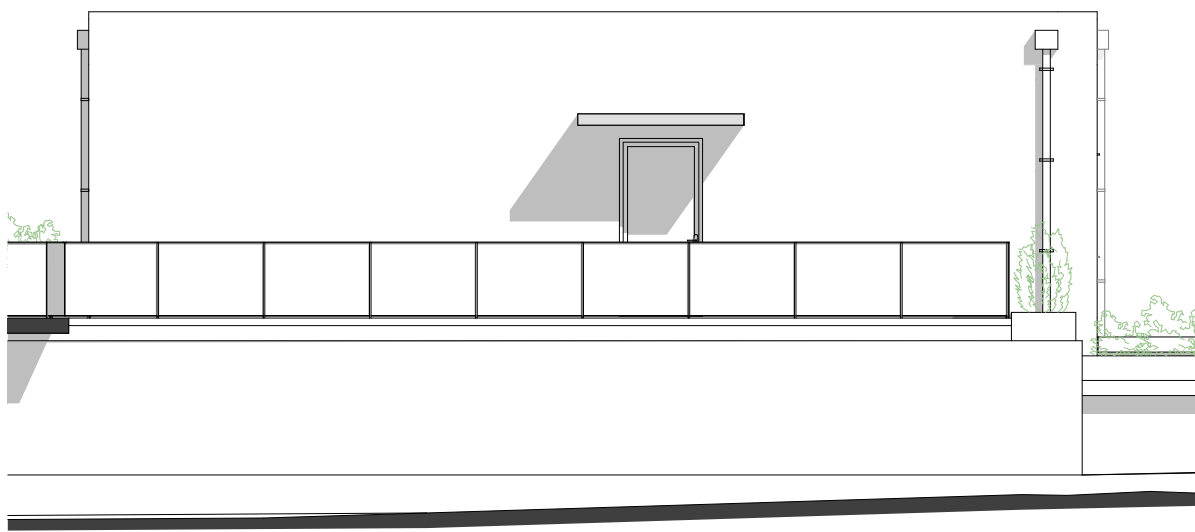
POHLED JZ



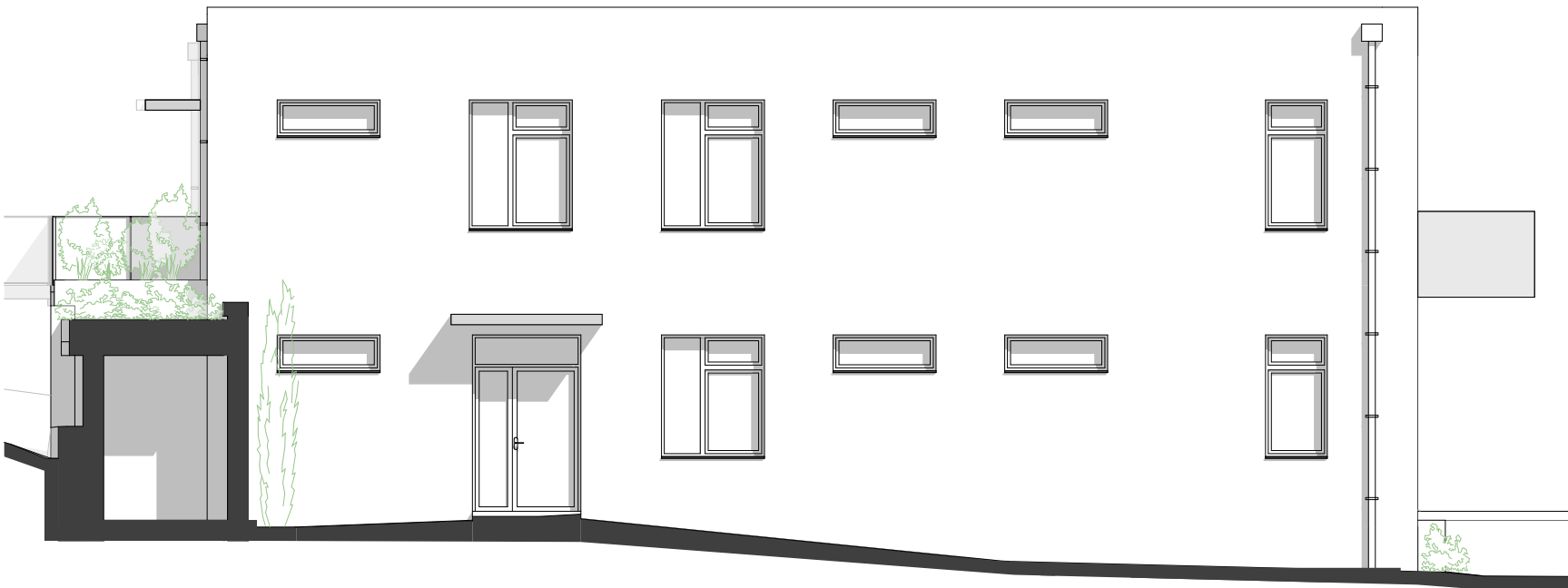
POHLED SV



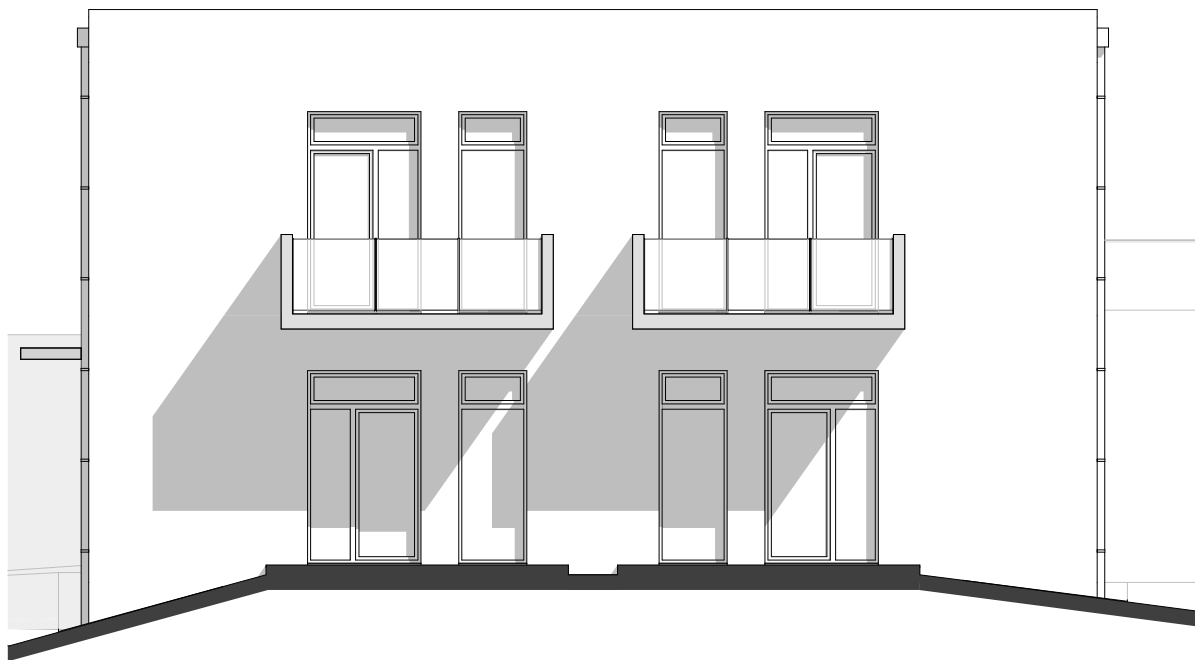
POHLED JZ



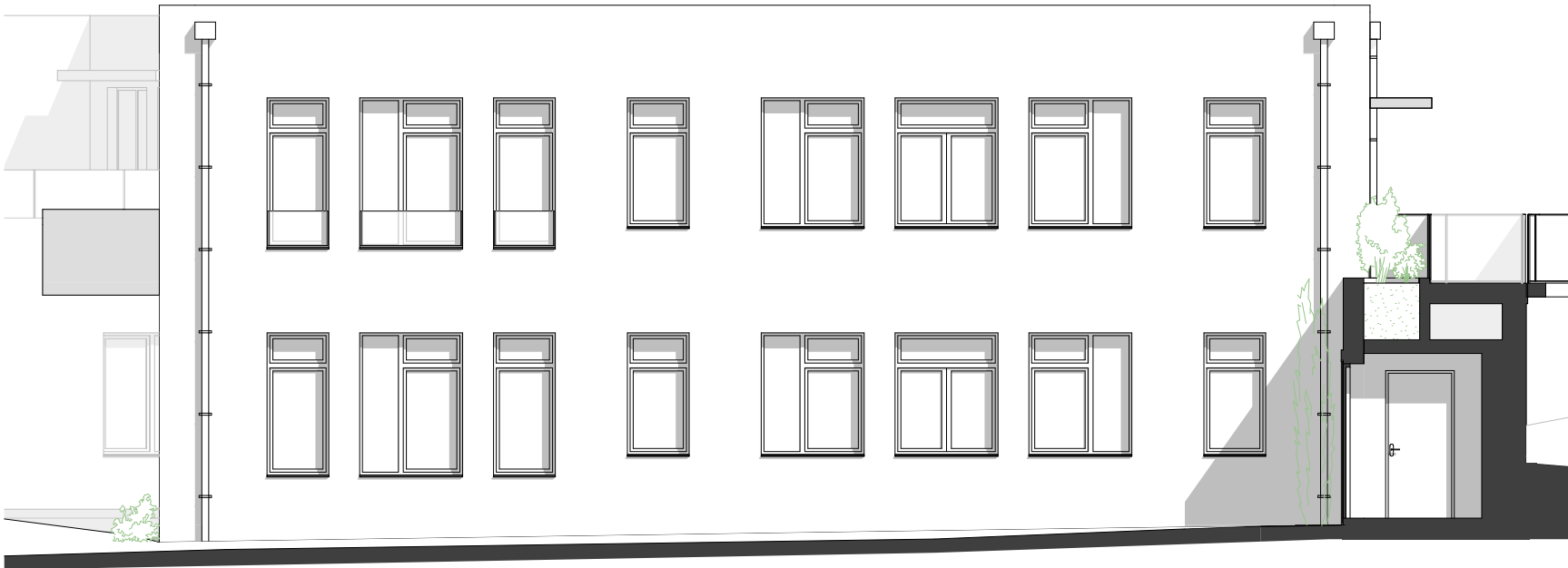
POHLED SV



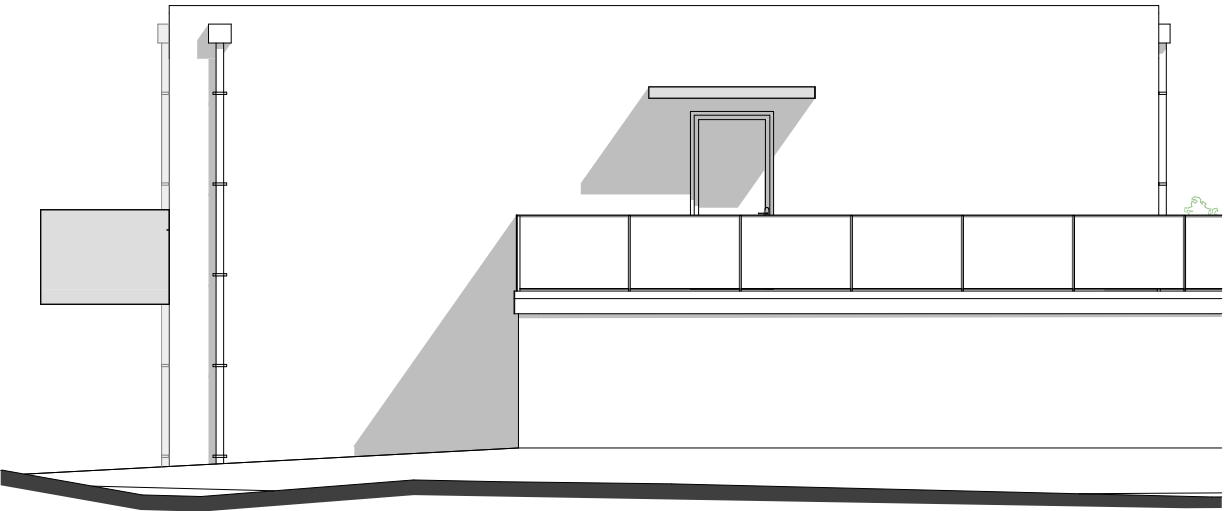
POHLED SZ



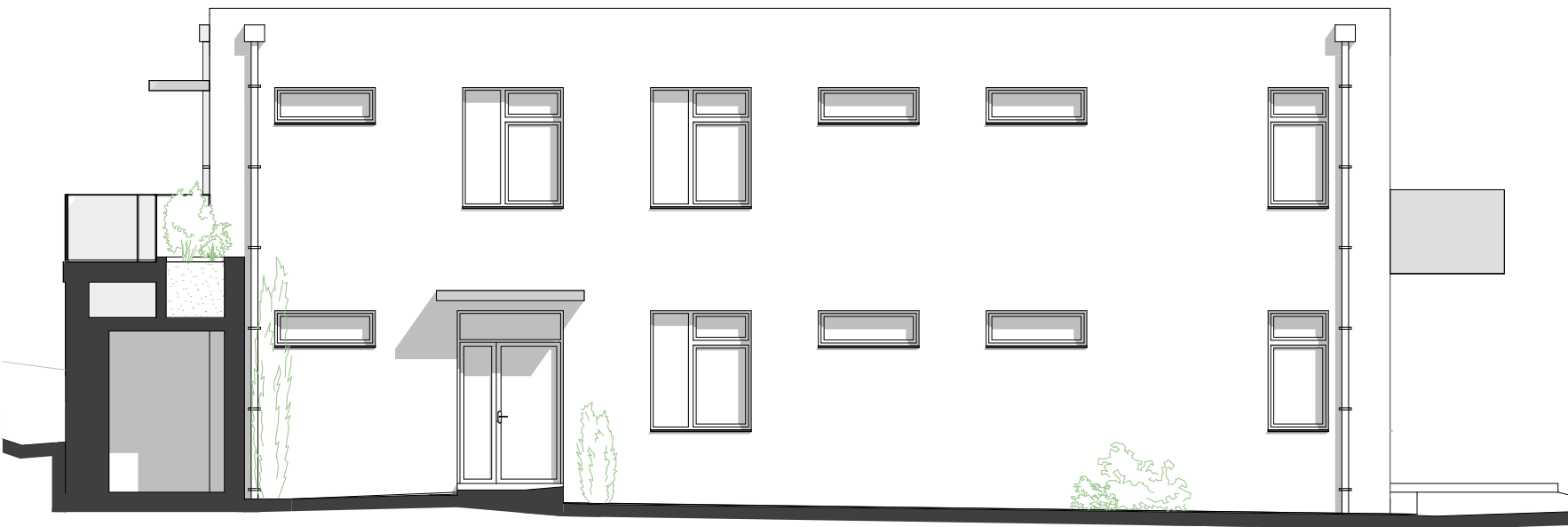
POHLED JZ



POHLED JV



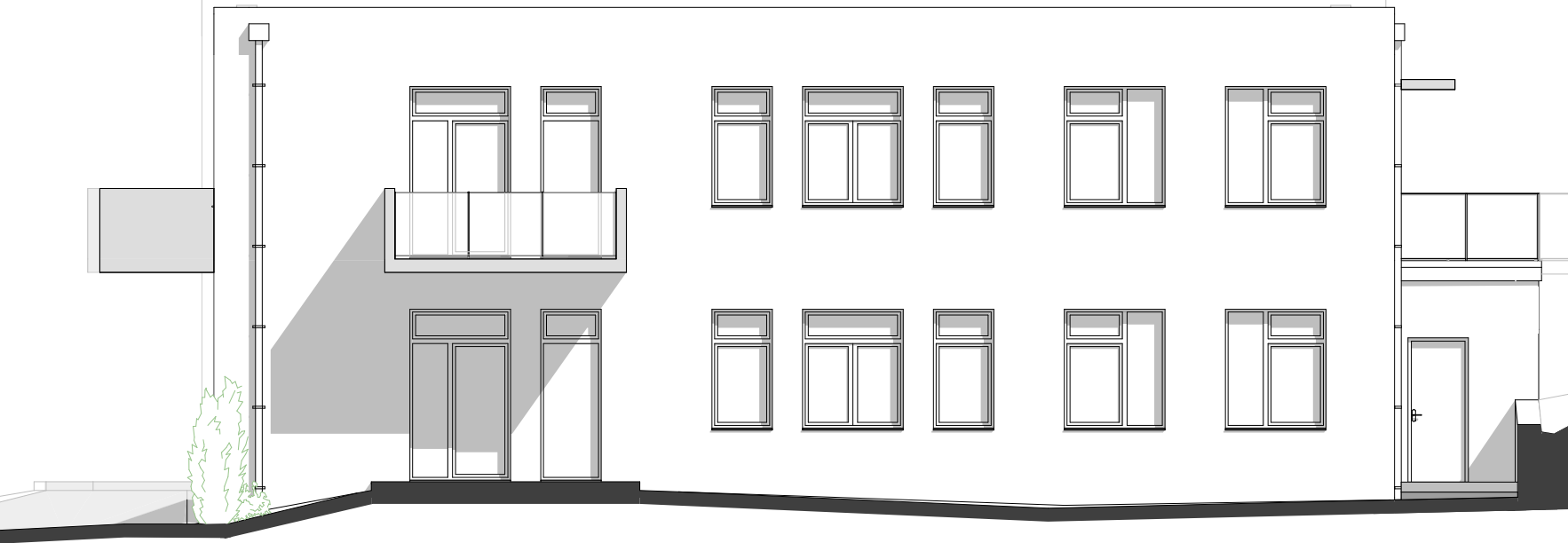
POHLED SV



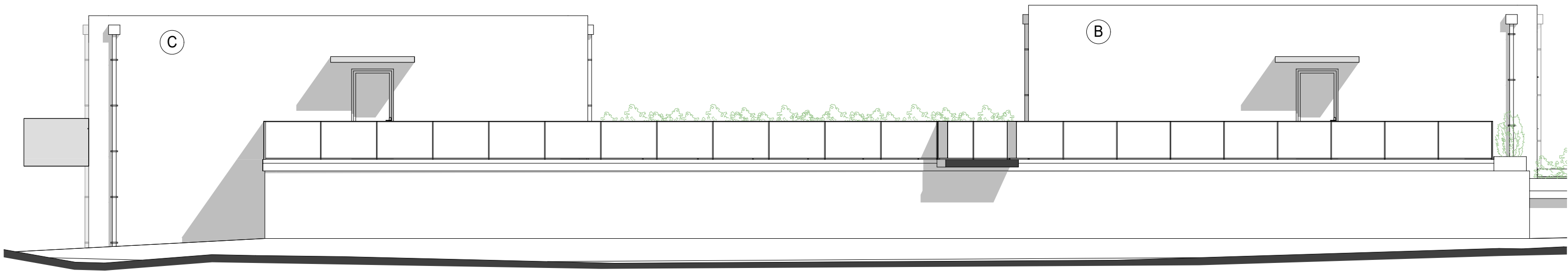
POHLED SZ



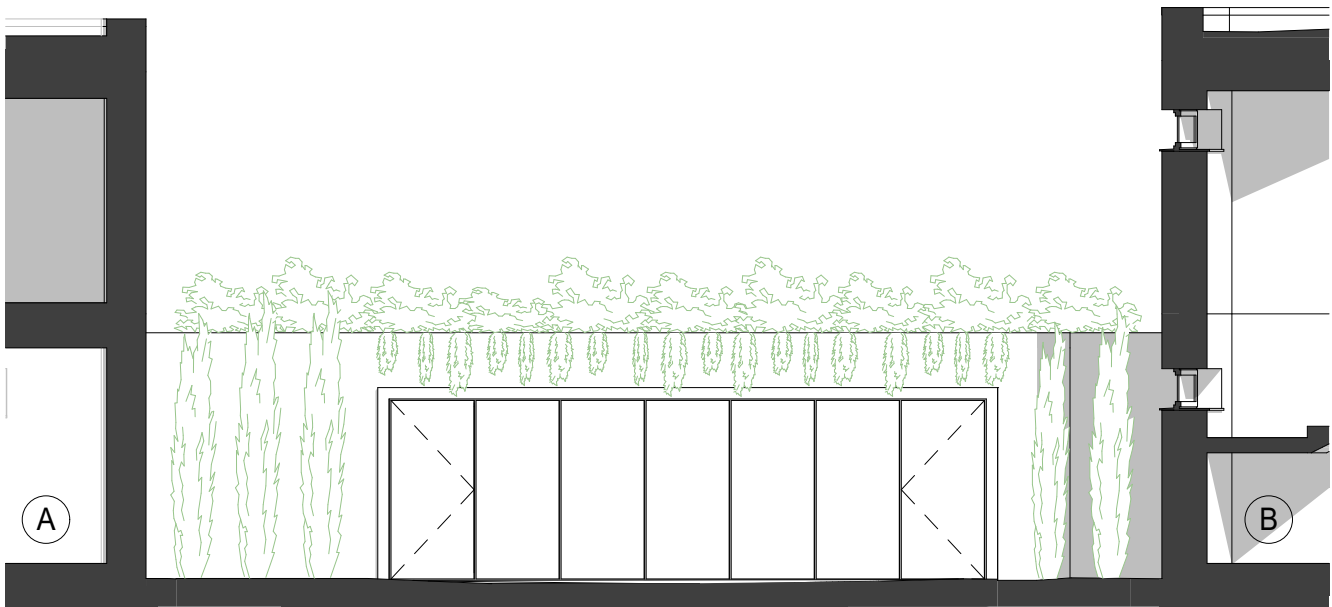
POHLED JZ



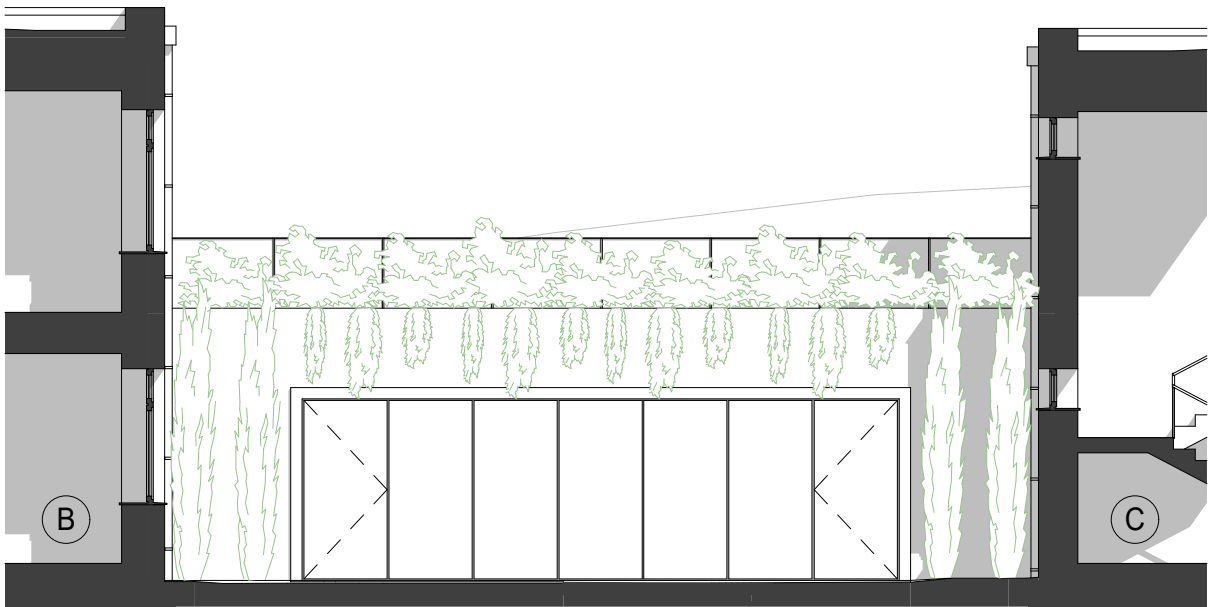
POHLED JV



POHLED SV



POHLED JZ



POHLED JZ







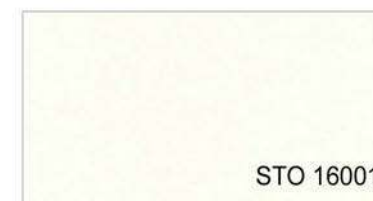








FASÁDY



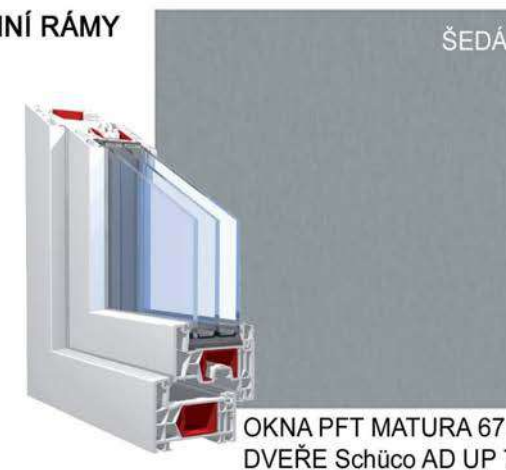
OBKLAD



OPLECHOVÁNÍ,
MARKÝZY, BALKONY



OKENNÍ RÁMY



TERASY



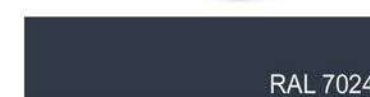
FASÁDY



OBKLAD



OPLECHOVÁNÍ,
MARKÝZY, BALKONY



OKENNÍ RÁMY



TERASY







