

KONVERZE BÝVALÉ ŠKOLY V ČÍMICÍCH NA BYTOVÝ DŮM

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE | ING. ARCH. JAN HOLUB | 06-2022

ARCHITEKTONICKÁ ZPRÁVA

ORTOFOTOMAPA – STÁVAJÍCÍ STAV

CELKOVÁ SITUACE – NÁVRH

PŮDORYSY – STÁVAJÍCÍ STAV

ŘEZY – STÁVAJÍCÍ STAV

POHLEDY – STÁVAJÍCÍ STAV

PŮDORYSY – NÁVRH

ŘEZY – NÁVRH

POHLEDY – NÁVRH

PERSPEKTIVY

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE KONVERZE BÝVALÉ ŠKOLY V ČÍMICÍCH NA BYTOVÝ DŮM

Stavba: bývalá obecní škola v Čímicích, č.p. 108
Stupeň: architektonická studie
Datum vydání: 06/2022
Charakter: návrh konverze
Místo: obec Čímice, č.p. 108, okres Klatovy, Plzeňský kraj
Nadmořská výška: 480 m n. m.

Investor: Obec Čímice
Čímice 63
342 01 Sušice

Kontaktní osoba: Mgr. Josef Jeřábek
starosta@cimice.eu
tel. 605 772 752

Architekt: Ing. arch. Jan Holub
holubja@gmail.com
Plzeňská 77/31
266 01 Beroun
tel. 604 570 212

Stavební řešení: Ing. Jan Prášek
prasek@hps
5. května 670
342 01 Sušice
tel. 602 151 742

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Pozemky v řešeném území: p. č. st. 111, p. č. st. 133, p.č. 343, p.č. 346
Katastrální území: Čímice u Sušice
Plocha řešeného území: 4182 m²

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O STÁVAJÍCÍM STAVU STAVBY

Stávající funkční využití: objekt v KN vedený jako objekt k bydlení, dle ÚPn ve funkční ploše pro občanské vybavení, aktuálně nevyužívaný
Počet nadzemních podlaží objektu: 2NP + půda, v části 1NP + půda
Počet podzemních podlaží objektu: 1PP
Stávající zastavěná plocha objektu: 418 m²
Stávající zpevněné plochy: 304 m²

POUŽITÉ PODKLADY:

- zaměření stávajícího stavu objektu z data 11/2021 vypracované Ing. Janem Práškem a Františkem Kadaněm
- polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území z data 12/2021 vypracované Geodetickou kanceláří Ing. Jan Rambousek
- situace z projektu se zakreslením kanalizační přípojky (6/1978) a vodovodní přípojky (bez datace)
- katastrální mapa a ortofotomapa aktuální k datu 06/2022
- fotodokumentace objektu
- Kronika obecné školy v Čímicích z let 1919–1935
- platný Územní plán obce Čímice z data 02/2021

Architektonická studie byla zpracována s využitím výše uvedených podkladů.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O NÁVRHU:

Navržené funkční využití:	bytový dům
Počet nadzemních podlaží objektu:	2NP + obytné podkroví, v části 1NP + obytné podkroví
Počet podzemních podlaží objektu:	1PP
Zastavěná plocha:	444 m ²
Zpevněné plochy:	748 m ²
Počet navržených bytů:	8 bytů
Užitná plocha bytů:	555,6 m ²
Podlahová plocha bytů:	591,4 m ²
Užitná plocha víceúčelové jednotky:	26,2 m ²

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ZÁMĚRU

Studie se zabývá prověřením možné konverze bývalé obecné školy v Čímicích na bytový dům se zázemím a doplňkovým prostorem pro obecní knihovnu. Budova se nachází v severní části obce na pozemcích, které se mírně svažují směrem k východu až jihovýchodu. V okolí objektu se nachází rozvolněná venkovská zástavba tvořená rodinnými domy a dobovými venkovskými obytnými staveními. Pozemky v řešeném území i budova samotná nabízí výhledy do malebné pošumavské krajiny. Je odsud také dostupná řada šumavských turistických cílů. Areál bývalé obecné školy zahrnuje zahradu na pozemcích p. č. 343, p. č. 346 a zčásti na pozemku bývalé školní budovy p. č. st. 111. Na pozemku p. č. st. 133 se nachází později zbudovaná betonová vodní nádrž. Bývalá škola i nádrž jsou v současné době nevyužívané.

Návrh konverze zahrnuje úpravy vnějšího výrazu řešené budovy včetně prostorově omezené úpravy jejího objemu, úpravy areálu kolem budovy, zejména související úpravy zpevněných ploch a zeleně kolem budovy a také komplexní změnu vnitřního uspořádání objektu a jeho účelné dispoziční

řešení. Návrh řeší změnu funkce stávající budovy na bytový dům s přidruženým menším prostorem, který investor primárně zamýšlí využívat pro potřeby obecní knihovny, popřípadě pro jiné potřeby obce, anebo jako potenciální prostor pro pronajímatelnou komerční jednotku. Návrh se zabývá i barevným a materiálovým řešením budovy i areálu jako celku.

ÚZEMNÍ PLÁN

Platný Územní plán obce Čímice po vydání změny č.2 je z data 02/2021. Řešené území je v něm součástí plochy definované jako “OV – občanské vybavení – veřejná správa a zařízení”. Dotčená plocha skrze funkční využití území v současné době výstavbu bytového domu neumožňuje:

Plochy občanského vybavení

OV - Občanské vybavení - veřejná správa a zařízení

Hlavní využití:

- maloobchod a stravování
- ubytování
- administrativa
- veřejná prostranství a parkoviště
- sport

Přípustné využití:

- školská zařízení
- zdravotnické a sociální služby
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby pro ochranu obyvatelstva
- veřejná zeleň
- sportovní plochy (tělocvičny, hřiště)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněné přípustné využití:

- úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží

Nepřípustná využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška objektů max. 15 m po hřeben střechy

Dotčená plocha skrze funkční využití území výstavbu bytového domu neumožňuje. Nezbytnou podmínkou pro realizaci záměru je ze strany stavebníka zajištění úpravy Územního plánu v dotčené funkční ploše tak, aby umožňoval povolení navrženého funkčního využití, tj. objektu s převažujícím

využitím pro bydlení formou bytového domu s doplňkovou funkcí typu zařízení veřejného vybavení, popřípadě zařízení veřejné správy nebo komerčního provozu s poskytováním nerušících služeb apod. Platná změna je nezbytnou podmínkou pro zahájení případného povolovacího procesu. Zpracovaná architektonická studie je vhodným podkladem pro změnu Územního plánu, neboť komplexně prověřuje realizovatelnost a možnou podobu zamýšlené změny využití budovy i areálu.

Návrh splňuje podmínky prostorového uspořádání definované platným Územním plánem. Výška hlavního hřebene zůstává téměř beze změny (pouze lokální změna vlivem opravy a související změny skladby stávající střechy). Výška vedlejšího hřebene je zvýšená max. o 1,1 m. Stávající střechy jsou doplněné o vikýře, které tvarově a kompozičně odpovídají stávajícím hmotám.

Návrh respektuje místní krajinný ráz. Objemové a tvarové změny a úpravy povrchů jsou pouze lokální a citlivě zvolené tak, aby zachovaly a vhodným způsobem rozvinuly pohledové kvality místa. To se projevuje zejména z pohledu od východu, kde je hlavní průčelí budovy významné v kontextu zástavby obce.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Dle dostupných údajů probíhá okrajovou částí na severozápadě pozemku p. č. st. 111 vodovodní řad s příslušným ochranným pásmem. Navržené úpravy v části zasahující do ochranného pásma řadu nejsou v rozporu s příslušnými požadavky legislativy. V rámci přípravy projektu se doporučuje projednat případné další podmínky provozovatele sítě v těchto místech, a to i ve vazbě na jiné umístěvané prvky sítě technické infrastruktury.

Společným regulativem definovaným v Územním plánu pro veškerou novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území obce má charakter území s archeologickými nálezy. Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému výzkumu, bude nutné získat před realizací jakékoliv výstavby souhlas Archeologického ústavu Akademie věd ČR.

Objekt bývalé obecní školy není předmětem památkové ochrany.

Pozemky nebo stávající stavby v řešeném území nejsou zatíženy jinými limity nebo tyto limity nejsou známy.

HISTORIE OBJEKTU

V Čímicích se před zbudováním nové školy, tj. řešeného objektu č. p. 108, vyučovalo v budovách č. p. 63 a č.p. 61, které pravděpodobně byly původně obytnými staveními. Místní léta žádali o povolení stavby nové školní budovy, neboť tehdejší budovy byly svým stavebně technickým stavem i kapacitou nevyhovující. To se podařilo 2. června 1928, kdy Okresní výbor školní v Sušici schválil projekt novostavby školy v Čímicích. Příprava projektu a stavby probíhala až do ledna r. 1932, kdy byla stavba zahájena. Nová škola v Čímicích byla slavnostně otevřena 28. října 1932. Prováděl ji mistr zednický Josef Šašek z Volenic.

Stavba později také sloužila jako rekreační objekt Vývojové a provozní základny výzkumných ústavů. Dnes je v Katastru nemovitostí vedena jako stavba pro bydlení. Aktuálně je nevyužívaná a její stav vyžaduje celkovou rekonstrukci.

NAPOJENÍ OBJEKTU NA VEŘEJNÉ KOMUNIKACE A SÍŤE TI, PARKOVÁNÍ, AREÁLOVÉ KOMUNIKACE, TECH. INFRASTRUKTURA A ZÁZEMÍ

Objekt bývalé obecné školy je v současné době dopravně napojený ze stávající veřejné asfaltové komunikace vjezdem na severovýchodním okraji pozemku p.č. st. 111, na který navazuje stávající nepůvodní asfaltová areálová komunikace podél východní fasády objektu. Ta zároveň zajišťuje přímý přístup do objektu. Pěší přístup z ulice je přes stávající branku vedle vjezdu. Dále je objekt dopravně napojený druhým severněji položeným vedlejším vjezdem navazujícím na nezpevněnou cestu uvnitř areálu směrem k zadnímu vedlejšímu vstupu do objektu a také ke stávající vodní nádrži. Na pozemku bývalé školy je také menší zpevněná plocha u zadního vstupu do objektu a sousedící dřevěná palubová plocha. Na ostatních pozemcích se vyjma p. č. st. 133 (vodní nádrž) další zpevněné plochy nenachází.

Návrh vzhledem k budoucímu funkčnímu využití a kapacitě funkčních částí objektu předpokládá úpravu venkovních zpevněných ploch na pozemcích investora. Níže je uvedena bilance potřebného počtu vázaných a návštěvnických stání pro návrh dle platné legislativy. Tato bilance bude součástí navazujícího stupně projektu a bude případně zpodrobněna.

Výpočet dopravy v klidu dle ČSN 736110 (VE ZNĚNÍ PLATNÝCH OPRAV A DODATKŮ):

obec Čímice, počet obyvatel 187 ob., $k_p=1$

$K_a = 1,25$

$N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p$

Odstavná stání:

Byty:

BYT 1.1 56,6 m² (2+kk) byt do 100m² obytné plochy 1 st/1 j

BYT 1.2 87,5 m² (3+kk) byt do 100m² obytné plochy 1 st/1 jed

BYT 1.3 109,4 m² (4+kk) byt nad 100m² obytné plochy 2 st/1 jed

BYT 2.1 92,3 m² (3+1) byt do 100m² obytné plochy 1 st/1 jed

BYT 2.2 43,4 m² (2+kk) byt do 100m² obytné plochy 1 st/1 jed

BYT 2.3 76,0 m² (3+kk) byt do 100m² obytné plochy 1 st/1 jed

BYT 3.1 40,2 m² (1+kk) byt do 100m² obytné plochy 1 st/1 jed

BYT 3.2 50,2 m² (2+kk) byt do 100m² obytné plochy 1 st/1 jed

7 bytů do 100m² ob. plochy, 1 byt nad 100m² ob. plochy

$N = O_o \times k_a = (7 \times 1 + 1 \times 2) \times 1,25 = 11,25$ stání

Parkovací stání:

$N = P_o \times k_a \times k_p$

21 obyvatel – 1 stání na 20 obyvatel (100% krátkodobé)

KNIHOVNA 26,2 m² 1 stání na 20 m² plochy pro veřejnost

(50% krátkodobé, 50% dlouhodobé)

$N = P_o \times k_a \times k_p = 21/20 \times 1 \times 1,25 + 26,5/20 \times 1 \times 1,25 = 1,31 + 1,66 = 2,91$ stání

Celkem 11,25 + 2,91 = 14,16 = 14 stání

V areálu je celkem navrženo 14 stání (z toho 1 stání pro osobu se sníženou pohyblivostí). To odpovídá legislativním požadavkům. Je navrženo 11 odstavných stání pro rezidenty bytového domu, 1 stání pro návštěvy a 2 stání pro knihovnu (popř. víceúčelovou jednotku). 1 stání je vyhrazené pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené. Je umístěné u horního vjezdu. Navržená forma a kapacita stání je pro nové využití objektu dostatečná.

Pozice hlavního vstupu do areálu brankou i vjezdu jsou zachované, oboje bude celkově zrekonstruované. Pozice vedlejšího severního vjezdu je zachovaná a bude doplněná o nový pěší vstup brankou. Je také navržena rekonstrukce a rozšíření stávajících zpevněných ploch v areálu, které budou sloužit jak pro splnění požadavků na parkovací kapacity objektu, tak také pro zajištění pěších přístupů k budově včetně bezbariérového pěšího napojení zpevněnou cestou na bezbariérový vstup do domu od západu. Bezbariérově jsou přístupné v přízemí společné prostory domu, byty, knihovna, místnost pro úklid a kočárkárna. Hlavní vstup do domu je nicméně zachovaný z východu. Navržené pěší a poježděné areálové zpevněné plochy jsou řešené v jedné rovině bez výškových přechodů jako sdílený prostor. Hlavní trasa pohybu chodců je opticky odlišená změnou povrchu, a to formou pruhu maloformátové žulové dlažby, která je navržena v omezeném rozsahu. Pruh zároveň vymezuje bezpečnostní odstup v prostoru před hlavním vstupem do domu. Dále za oběma vstupy do objektu směrem na jih je navržené neformální pěší propojení formou sečené travnaté cesty. Na severní straně areálové komunikace u hlavního vjezdu je ponechaná zeleň, v rámci níž se předpokládá umístění retenční nádrže a případné doplnění zasilování.

Návrh zahrnuje vybudování stanoviště pro odpad na zpevněné asfaltové ploše po levé straně za hlavním vjezdem do areálu. Venkovní stanoviště je navrženo z důvodu, že stávající objekt pro stanoviště neposkytuje vhodné vnitřní prostory. V dalším stupni bude stanovena potřebná kapacita a také prověřena případná související potřeba zřízení stanoviště tříděného odpadu na veřejném pozemku.

Asfaltové plochy budou zčásti rekonstruované a zčásti nově provedené. Dlažba bude provedena ze štípané šedé žulové kostky 8/10 s kroužkovou pokládkou do šterkového lože a od asfaltových ploch bude oddělená plně zapuštěným žulovým obrubníkem. Žulové povrchy představují z celkové navržené zpevněné plochy areálu zhruba 105 m², a to včetně zadního přístupu do domu.

Byt B1.3 využívá samostatný příjezd a venkovní přístup ze severovýchodu. Vstup do bytu je samostatný, umístěný v sousedství vedlejšího vstupu do objektu.

Součástí venkovních zpevněných ploch je terasa před prostorem knihovny a dále terasy bytů B1.3 a B1.1. Tyto terasy jsou navrženy jako paluby provedené z dřevěných prken z odolnější dřeviny anebo z kvalitních dřevoplastových prken.

Objekt je připojený na veřejný vodovod vlastní vodovodní přípojkou připojenou ze severozápadní strany na hlavní vodovodní řad. Řad v omezeném rozsahu prochází přes severozápadní okraj pozemku p.č. st. 111. Předpokládá se zachování stávající vodovodní přípojky včetně pozice vodoměru.

Objekt je dále připojený na veřejnou kanalizaci KT 300 mm pomocí přípojky DN 200 ze

severovýchodu. Předpokládá se zachování stávající kanalizační přípojky objektu a její využití pro odvedení přečištěných splaškových vod od nově navrhované domovní ČOV. Likvidace dešťových vod uvažována na pozemku stavebníka, při současném návrhu nové nádrže pro jímání dešťových vod s přepadem do trativodů.

Návrh předpokládá mírnou změnu hranic pozemku p. č. st. 111 přiřčením části pozemku p. č. 346 z důvodu rozšíření zpevněné plochy pro terasu bytu v přízemí a také úpravu společné hranice s pozemkem p. č. 346, kde jsou navržena 2 parkovací stání a související zpevněné plochy. Jiné změny v dělení pozemků v řešeném území návrh nepředpokládá.

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ BUDOVY

Součástí návrhu konverze budovy je její celková oprava a koncepční změny ve vnitřním a vnějším uspořádání umožňující nové funkční využití. Návrh směřuje k celkovému zvýšení kvalit objektu i celého areálu. Dispoziční řešení je v souladu se zadáním navržené za účelem optimálního využití stávající užitné plochy objektu. Návrh zohledňuje stávající stavební konstrukce s cílem jejich účelného využití v nových dispozicích při současném omezení demolice. Zároveň zachovává a zdůrazňuje stávající architektonické kvality budovy.

Hlavní vstup do domu od východu i vedlejší vstup od západu jsou zachované. Zadní vstup slouží jako bezbariérový přístup do domu. Komunikační osa mezi východním a západním vstupem je zachovaná. V prostoru za hlavním vstupem, ve vstupní předsíni, je umístěná schránková sestava. Je řešená koncepčně jako pohledový panel. Nad tímto panelem jsou symetricky po obou stranách prostory na stěnách pro umístění velkoplošných dobových fotografií odkazujících k historii budovy, popřípadě grafik apod. Oproti stávajícímu stavu se výrazně snížila plocha společných chodeb ve prospěch plochy bytů. Společné prostory budovy zahrnují vnitřní komunikace, sklepy a provozní a technické zázemí bytového domu. V 1.NP je kromě bytů situovaná malá knihovna prosvětlená z jihu, odkud k ní přiléhá veřejná terasa. Nabízí venkovní prostor pro návštěvníky knihovny a také například pro společenské akce místních obyvatel, neboť dům podle záměru stavebníka zůstane v obecním majetku. Terasa je umístěná tak, aby z ní nebylo narušené soukromí a akustická pohoda okolních bytů. Součástí terasy je pergola s možností instalace systémového stínění. V přízemí je ze společného vybavení domu dále bezbariérově přístupná kočárkárna a úklidová komora. V 1.PP jsou umístěny sklepy pro byty, kolárna, místnost s vodoměrem a kotelna. Hlavní schodiště domu v nadzemních podlažích ve stávající podobě nesplňuje požadavky na stěhování normového břemene do bytů. Návrh počítá s úpravou tvarového řešení stávajícího zábradlí, která umožní vyhnout se demolicí ramen nebo podest. Zábradlí bude v částech, kde je kotvené shora, demontované, upravené na kotvení z boku do stávajících ramen schodiště a celkově řešené tak, aby byly výše uvedené požadavky splněny. Výrazové řešení zábradlí bude zachované. Podrobněji bude úprava řešená v navazující projektové fázi.

Dispozice bytů jsou navrženy s ohledem na přednosti místa, kdy většina obytných místností nabízí krásné výhledy do krajiny, zejména směrem na jihovýchod, východ, ale také severovýchod až sever. V přízemí budovy byly situované učebny, takže toto podlaží disponuje nadstandardní světlou výškou, což zvyšuje celkovou kvalitu zde umístěných bytů a také menší knihovny. Světlé výšce přízemí odpovídají vyšší nadpraží stávajících oken zajišťujících dostatečné prosvětlení zvýšených prostorů až po stropy obytných místností. Naproti tomu velikost okenních otvorů v ustoupeném patře je menší, protože disponuje podstatně menší světlou výškou. Původně pravděpodobně nesloužilo k vyučování, ale jako zázemí školy, zejména byt řídicího. Velikost a rytmus okenních otvorů v jednotlivých podlažích společně

s hmotovým řešením budovy vytváří základní hierarchii fasád. Tento princip je zásadní architektonickou hodnotou budovy a zůstává zachovaný. Dva ze tří navržených bytů v přízemí využívají možnosti přímého přístupu na okolní terén a jsou k nim navržené terasy, opět doplněné konstrukcí pergoly s možností instalace systémového stínění. K těmto bytům mohou být podle potřeby ve vazbě na terasy přiřčené vlastní zahrádky. Byt B1.3 navržený mimo jiné v prostoru bývalé tělocvičny má vlastní vstup směrem ze západu a rozprostírá se kolem původně venkovního prostoru, krytého ze tří stran obvodovými stěnami domu. Tento prostor je upravený, kdy je částečně využitý pro vstupní část bytu, ze které jsou přístupné jednotlivé místnosti, a zčásti je ponechaný jako venkovní prostor využitý jako terasa bytu. Světlá výška 2.NP je pro potřeby bytů standardní. Byty zde umístěné nabízí velmi pěkné výhledy do krajiny. To se týká i nově navržených teras těchto bytů, které využívají stávajícího hmotového řešení ustoupeného podlaží pomocí náhrady stávajícího doplňkového krovu za pochozí plochou skladbu střechy s keramickou dlažbou. Stávající západní terasy jsou naopak pro potřeby nových bytů situované nevhodně a jsou zrušené. V tomto prostoru je navržené lokální doplnění 2.NP a podkroví, které zásadním způsobem zvyšuje využitelnost těchto podlaží. Za účelem umístění podkrovního bytu je navržená výměna stávajícího krovu nad tělocvičnou. Krov nad tělocvičnou byl dle dostupných archivních materiálů dostavěný později. Původně byla zrealizovaná pouze plochá střecha. Lze dovodit, že byl doplněný v důsledku technických závad v rozlehlé odvodňované ploše původního zastřešení. Tomu odpovídá i vysoká skladba stropu nad tělocvičnou a čistě funkční řešení krovu bez nároku na kvalitní přístup a využití půdního prostoru. Nově je úroveň krovu zvýšená pomocí nízké podezdívky. Krov je jinak zvnějšku tvarově stejný, ale namísto stávajícího konstrukčního řešení je použitý vaznicový systém pro lepší využitelnost podkroví. Stávající světlá výška krovu nad 2.NP, kde je dnes půda, je menší, avšak při navržených lokálních stavebních úpravách krovu lze splnit legislativní požadavky na světlou výšku navržených podkrovních bytů a stávající krov lze z větší části zachovat. Jsou zde navržené plošně menší byty, jejich světlá výška je dostatečná. V prostoru nad schodištěm je krov nově zvýšený, díky čemuž je realizovatelné protažení stávajícího schodiště do podkroví. V podkrovních prostorech bytů jsou doplněny vikýře, které zajišťují denní osvětlení a proslunění obytných místností, umožňují výhledy do krajiny a zvětšují užitnou plochu bytů. Jsou řešené tvarově jednoduše s ohledem na hmotové řešení budovy a hierarchii fasády. Materiálově jsou řešené titanizinkovým oplechováním ve světle šedém odstínu. Odstín bude upřesněn v navazující fázi projektu. Z důvodu zajištění dostatečné úrovně denního osvětlení, případně proslunění, jsou na základě empirických znalostí v těchto bytech v jednotkách případů navržena doplňková střešní okna.

Stávající fasády domu jsou omítané s nátěrem a zachovanou původní modelací. Stávající modelace fasád, tj. šambrány, římsy a parapety budou zachované, pouze lokálně upravené a doplněné. Z technického hlediska bude fasáda řešena v rámci kontaktního zateplovacího systému (modelace zachovaná díky odpovídající tl. tepelné izolace, obvykle kopíruje stávající modelaci). V přízemí jsou stávající fasády horizontálně členěné soklem a jednoduchou podokapní římsou pod zastřešením, vertikálně pak mělkými pilastry, které fasádu rytmicky člení do jednotlivých polí ve vazbě na okenní otvory. V patře jsou fasády členěné profilovanou kordónovou římsou a dále jsou členěné tvarově jednoduchou štukovou profilací do polí, to se týká zejména východního průčelí. Princip členění fasád je zachovaný a je významně podpořený úpravou fasád v 1.NP. Stávající zastřešení ustoupených částí v úrovni 2.NP doplňkovou šikmou střechou je nahrazené systémem ploché střechy s terasovou skladbou a fasáda přízemí je pohledově doplněna atikou plnicí mj. funkci zábradlí. Atika se zásadním způsobem uplatňuje v hlavním průčelí budovy, zvýraňuje její členění a celkově ji odlehčuje. Díky navrženému řešení jsou skryté stávající železobetonové nosníky přesahující úroveň šikmého zastřešení a společně s navrženým zateplením jsou tím koncepčně vyřešené stavebně technické nedostatky budovy v podobě

významných tepelných mostů. Doplněná atika dále vytváří prostor pro skryté umístění truhlíků pro květiny, bylinky apod. před okny obytných místností 2.NP.

Stávající barevné řešení fasád je nepůvodní. Původně byly jednotlivé plány fasády vzniklé profilací barevně odlišené. Vedle bílé barvy byla pole mezi pilastry a kolem oken pravděpodobně vyvedená v tmavším pastelovém okru (viz. odlupující se části). Byly zřejmě použity dva odstíny okru. V návrhu je vedle stávající bílé základní barvy, navržené nové barevné řešení s doplňkovou barvou ve dvou úrovních odstínu, a to hnědošedou (šedá s lehkým kávovým nádechem) a světlejší hnědošedou. Toto řešení kromě podpory barevného kontrastu utváří jednotlivý barevný koncept společně s šedou nástavbou vikýřů podkrovních bytů. Na některých místech fasády je oproti původnímu stavu barevné řešení doplněné, aby fungovalo jako celek. To platí zejména pro tvarovou úpravu v západní části objektu. Pergoly teras jsou ze svařovaných lakovaných ocelových jeleků v barvě světlejší hnědošedá. Parapety, okapy, svody, oplechování a oddělovací soklová hrana jsou vyvedené v tmavě šedé barvě. Vikýře jsou oplechované, světle šedé. Okna jsou nová dřevěná, předpokládá se zasklení izolačním dvojsklem, popřípadě trojsklem. Rámy oken jsou v odstínu bělený smrk nebo v jemu podobném běleném dřevě. Díky tomu je znatelná kresba dřeva, zároveň je zachován původní koncept se světlými okenními rámy v kontrastu s tmavšími šambránami kolem oken. Většina oken je nově dělená na spodní část s otevíravými křídly a na horní část pouze s pevným zasklením. V patře na východní fasádě je upravené původní trojdělení oken na dvojdělená okna se dvěma otevíravými křídly. Přístup na terasy bytů zajišťují nově umístěné dvoukřídlé balkonové dveře, jejichž provedení odpovídá ostatním oknům a je materiálově a barevně totožné. Předpokládá se buďto úprava a renovace anebo výměna obou vstupních dveří do domu za nové, materiálově a barevně odpovídající ostatním nově osazovaným oknům a dveřím na fasádách. Počítá se s výměnou střešní krytiny, pro kterou bude použita tradiční pálená taška. Stávající provedení komínů nad úrovní střešní roviny bude zachované, jejich povrch z lícových cihel bude důkladně očištěný. Lokálně zachovaná plochá střecha bude opravená, oplechování a odvodnění střechy bude tvarově, barevně a materiálově sladěné s navazujícím oplechováním. Úpravy fasád zahrnují tvarovou úpravu hlavního vstupního portálu, která bude provedená v rámci navrženého zateplení objektu. Uvnitř portálu zboku bude umístěné zvonkové tablo zapuštěné do líce nově navržených ostění.

Kapacitní údaje objektu:

– celkem bytů:	8 bytů
– počet 1+kk:	1 byt
– počet 2+kk:	3 byty
– počet 3+kk:	2 byty
– počet 3+1:	1 byt
– počet 4+kk:	1 byt
– počet sklepů:	8 sklepů
– celková užitná plocha bytů:	555,6 m ²
– celková podlahová plocha bytů:	591,4 m ²
– plocha knihovny:	26,2 m ²
– celková plocha sklepů:	23,4 m ²
– plocha ostatních společných prostorů:	103,2 m ²
– plocha technického zázemí objektu:	22,7 m ²

POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU BUDOVY, NÁVRH STAVEBNÍCH ÚPRAV

Stávající budova má jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a půdní prostor nad ustoupeným 2.NP a dále půdní prostor nad částí 1.NP. Konstrukční výška 1.NP je 4,17 m, konstrukční výška 2.NP je 3,25m. Úroveň upraveného terénu odpovídá na západní straně úrovni podlahy přízemí, směrem k východní straně terén klesá a dostává se necelý metr pod úroveň 1.NP. Svislé nosné konstrukce objektu jsou původní, pravděpodobně z větší části z plných cihel, popřípadě smíšeného zdiva. Pro vynesení ustoupeného 2.NP jsou použité velké železobetonové nosníky, které zasahují 550–560 mm nad úroveň podlahy 2.NP, což bylo ověřené na stavbě provedením sond. Obecně studie nepředpokládá nutnost oprav jakýchkoliv svislých nosných konstrukcí. Stěny jsou v interiéru omítané s nátěrem. Strop nad 1.PP je pravděpodobně vyneseny železobetonovou deskou. Stropy nad 1.NP jsou pravděpodobně zčásti trámové a zčásti provedené z železobetonové desky. Strop nad 2.NP je pravděpodobně provedený z železobetonové desky. Některé stropy jsou opatřené podhledy anebo podbitím. V navazující fázi projektu je nezbytné provedení sond za účelem zjištění skladeb stropů a podlah a navazující statické posouzení navržených úprav vodorovných nosných konstrukcí. Konstrukce krovů je tradiční vaznicová se stojatou stolicí. V projektu je nutné prověřit navržené stavební úpravy krovu ve vazbě na statiku a stav krovu. Budova je převážně zastřešená šikmými střechami s námětky. Střecha nad 2.NP a nad bývalou tělocvičnou je valbová s námětky. Všechny stávající půdní prostory jsou nezateplené. Střešní krytina je z pálených tašek, již poměrně opotřebovaných. Byly také provedeny sondy a posouzení vlhkostních poměrů základových konstrukcí a navazujících obvodových stěn. Významný vliv na neutěšený stav vlhkosti v některých obvodových konstrukcích má jednak nevhodné řešení odvodu srážek ze střech objektu a jak plyne z posouzení, také sousedství dodatečně zbudované vodní nádrže. Doporučuje se zvážit potřebu zachování nádrže a případné náklady na její opravu.

Budova je celkově ve stabilizovaném stavu bez známek zásadního narušení obvodového pláště a statického narušení nosných konstrukcí, avšak k dalšímu užívání vyžaduje celkovou rekonstrukci včetně podstatných stavebně technických úprav.

Je navržené komplexní řešení rekonstrukce, které je nepochybně žádoucí vzhledem ke stavu budovy, vzhledem ke změně užívání stavby na bytový dům i vzhledem k tomu, že budova je z velké části v původním stavu bez významných pozdějších nežádoucích stavebních zásahů a má proto potenciál na zhodnocení všech zachovaných architektonických kvalit. Vzhledem k poměrně rozložitému půdorysu a celkově velkému povrchu budovy v poměru k jejímu objemu je navržené kompletní zateplení objektu. V opačném případě by byl provoz bytového domu značně neekonomický, tím spíše, že se na některých místech vyskytují zásadní tepelné mosty tvořené průniky stávajícího střešního pláště a železobetonových nosníků a volné přechody železobetonových desek mimo obvodové konstrukce ustoupených podlaží. Vyjma podstatných tepelných ztrát by za provozu při nedostatečné povrchové teplotě konstrukcí v těchto místech hrozil vznik plísní. Zateplení objektu bude vzhledem k vlhkostním poměrům stavby provedené z minerální vaty v celém rozsahu anebo přinejmenším v potřebné míře na základě podrobnějšího prověření v navazující projektové fázi. Pro obvodové stěny bude použitý systém KZS s tenkovrstvou omítkou s nátěrem při dodržení navržené modelace fasád, podrobněji viz. navazující fáze. Ploché střechy s terasami budou s pochozí plochou z exteriérové mrazuvzdorné dlažby na terčích. Podkroví budou zateplená minerální vatou a opatřena SDK podhledem s bílým nátěrem. Místnosti č. 2.1.07 a 2.1.08 budou místo SDK podhledů opatřené lakovaným běleným dřevěným smrkovým podbitím na perodrážku s minimální spárou.

Vzhledem k vlhkostním poměrům konstrukcí v kontaktu s terénem je v suterénu i v části přízemí navržena sanace podlah formou systému iglú a použití sanačních omítek.

Stávající terasy na západní straně 2.NP jsou zrušené, tento prostor je dozděný obvodovými stěnami ze systémových keramických tvárnic a s vnějším zateplením materiálově shodným a pohledově sjednoceným s navazující fasádou. Nově vzniklý prostor bude zastropený. Hlavní schodiště bude protažené ze 2.NP do 3.NP v obdobném materiálovém a tvarovém řešení jako stávající. Bude vyměněný krov nad schodištěm, který bude výškově sjednocený s hlavním krovem nad 2.NP. Dále je navržená výměna stávajícího krovu nad tělocvičnou za účelem umístění podkrovního bytu. Krov nad tělocvičnou bude vyměněný za nový vaznicový krov zvýšený nízkou podezdívkou. Stávající hlavní část krovu nad 2.NP zůstává zachovaná, bude lokálně upravená, zejména dojde k redukci vazných trámů a související úpravě statiky krovu. Úpravy krovu budou podrobněji navrženy včetně statického výpočtu v navazující fázi projektu. Součástí nových i upravených konstrukcí krovů budou nové vikýře. Pohledové plochy v interiéru budou řešené shodně s navazujícími povrchy. V exteriéru budou vikýře oplechované titanzinkovým plechem.

Terasa před prostorem knihovny a dále terasy bytů B1.3 a B1.1. jsou provedené jako paluby z dřevěných prken z odolnější dřeviny anebo z kvalitních dřevoplastových prken. Terasy jsou vybavené pergolami ze svařovaných lakovaných ocelových jechlů v provedení s možností instalace systémového stínění. Případně lze zvolit i kompletní systémové řešení pergol s integrovaným stíněním, podle potřeby vybavené autonomním ovládáním. Podrobnější návrh bude předmětem navazující fáze projektu.

Stávající okna na fasádách jsou původní dřevěná špaletová. Návrh společně se zateplením objektu počítá s jejich výměnou za kvalitní dřevěná okna s izolačním dvojsklem, popřípadě trojsklem.

Stávající sociální zařízení objektu je nevyhovující. Sociální zařízení objektu včetně potřebných instalací budou nově vybudovaná včetně podlah a obkladů a v případě potřeby nových SDK podhledů a včetně kompletní instalace sanitární techniky a souvisejícího technického vybavení.

V interiéru se zachovala část původních prvků a povrchů. Zachovaná je konstrukce schodiště s podestami a kovovým zábradlím s tvarovaným dřevěným madlem. Návrh zachovává tvarosloví zábradlí včetně navazujícího protažení schodiště do podkroví. V 1.NP je zachovaná, avšak značně opotřebovaná původní keramická dlažba s plastickým motivem. V ostatních místnostech jsou ve většině případů nepůvodní podlahy provedené během pozdějších úprav, a to keramické dlažby, linoleum, koberce, laminátové podlahy apod. Podlahy ve společných prostorech domu budou opatřené novou keramickou dlažbou, stejně tak provozní zázemí domu. Nová keramická dlažba se předpokládá také pro prostory knihovny, sociální zázemí bytů, prostory kuchyňských koutů, samostatných kuchyní bytů, komor, chodeb a hal. Stěny všech sociálních zázemí bytů budou opatřené keramickým obkladem v celé výšce. Podle potřeby a podrobnějšího návrhu v další fázi projektu budou světlé výšky koupelnách a WC sníženy SDK podhledem s bílým nátěrem. Podlahy obytných místností budou podrobněji řešené v navazující fázi projektu, přičemž jsou doporučeny dřevěné podlahy od masivních po kvalitní systémové výrobky. Pokud bude sondami zjištěno, že pod částí nášlapných vrstev podlah zůstaly dostatečně zachované a opravitelné dřevěné podlahy, budou opraveny a zachovány.

Nově navržené vnitřní příčky a stěny a povrchy stěn a přiček dotčené odstraněním původních konstrukcí nebo povrchů budou v obytných místnostech omítané s nátěry. Stávající povrchy konstrukcí nezasažené demolicími a úpravami rozvodů budou opravené, popřípadě nově vytvořené podle podrobnějšího návrhu v navazující fázi projektu. Předpokládá se kompletní výměna koncových elementů v interiéru. V navazujícím stupni bude podrobněji prověřené barevné a materiálové řešení interiéru.

Navržené kuchyňské kouty jsou doporučeným řešením. V navazujících stupních projektu bude navržená a posléze zrealizovaná příprava pro kuchyňskou linku v každém bytě, a to včetně přípravy pro připojení digestoře. Případný podrobný návrh a realizace kuchyňských linek bude provedena jako součást projektu a stavby anebo jako samostatná zakázka v závislosti na přání investora.

SADOVÉ ÚPRAVY

V rámci sadových úprav je navržené zachování hodnotných stávajících dřevin v řešeném území. V navazující fázi projektu se doporučuje provést dendrologický průzkum za účelem odborného stanovení hodnoty a zdravotního stavu dřevin. Návrh počítá s odstraněním stávajícího vzrostlého smrku nevhodně umístěného v těsné blízkosti severní fasády objektu, a to mimo jiné z důvodu vyloučení narušení konstrukcí objektu kořenovým systémem a celkové bezpečnosti. Před západní fasádou domu u zadního vstupu je navržený nový strom s menším vzrůstem, ideálně okrasný kultivar ovocného stromu s jedlými plody, například jablonoň nebo třešň, může se však jednat i o větší keř nebo skupinu (rakytník, amelanchier). Konkrétní výběr dřeviny bude součástí budoucího projektu. V další fázi projektu se doporučuje zvážit umístění dřevin s menším vzrůstem v zeleni před nově umístěnými parkovacími stáními, které by kromě okrasné funkce stínily a ochlazovaly alespoň část asfaltové plochy před domem a také zde odstavená vozidla. Při volbě dřevin by měly být zohledněny požadavky na zachování kvality výhledů z bytů a vyloučení poškození odstavených vozidel (nedoporučují se odrůdy jehličnatých dřevin, lípy apod.).

V okolí domu jsou navržené sečené travnaté cesty, které umožňují venkovní propojení hlavního a vedlejšího přístupu do areálu v rámci řešených pozemků. Díky neformálnímu řešení je zachována těsná vazba zahrady a domu. K bytům mohou být podle potřeby ve vazbě na terasy přičleněny vlastní zahrádky. Také pro ostatní byty lze na přilehlých pozemcích navrhnout prostory pro zahrádky, popřípadě lze zahradu využít pro společný ovocný sad apod.

Doporučuje se zvážit umístění společného dětského hřiště, neboť větší část navržených bytů je vhodná pro rodiny s dětmi. V případě potřeby nemusí být hřiště řešeno v rámci DSP bytového domu, jistě by však mělo být řešeno koncepčně v rámci sadových úprav areálu. Lze navrhnout například v prostoru nad horními parkovacími stáními. Tímto směrem téměř nejsou orientovaná okna bytů. Tuto plochu lze případně zpřístupnit z ulice a umožnit využití hřiště ostatním obyvatelům obce, aniž by tím bylo omezené soukromí obyvatel domu. V návrhu jsou připravené schůdky ve vazbě na potřebné vyrovnání terénního rozdílu.

V další projektové fázi se doporučuje řešit sadové úpravy podrobněji, ideálně ve spolupráci se zahradním architektem.

DENNÍ OSVĚTLENÍ A PROSLUNĚNÍ

Orientace obytných místností a jejich osvětlovací ovory jsou navržené s ohledem na požadavky na proslunění a úroveň denního osvětlení. Všechny svislé okenní otvory, které zajišťují proslunění obytných místností, budou mít šířku min. 0,9 m. Podle předběžného prověření proslunění obytných místností jsou všechny navržené byty prosluněny v souladu s platnými požadavky legislativy. Za účelem dosažení vyhovující úrovně denního osvětlení ve všech obytných místnostech byla na základě empirických znalostí v některých místnostech v podkroví navržena doplňková střešní okna.

V navazující projektové fázi bude v souladu s požadavky platné legislativy provedený odborný výpočet denního osvětlení všech obytných místností. V případě, že budou na základě světloteknických výpočtů některé místnosti v návrhu nevyhovující, bude navržené řešení doplněno nebo upraveno. Stejně tak bude provedený podrobný výpočet proslunění všech obytných místností.

VNĚJŠÍ A VNITŘNÍ AKUSTIKA OBJEKTU

Provozem bytového domu nedojde k navýšení hlukové zátěže okolních pozemků. V případě potřeby bude vnější akustika podrobněji prověřena v navazujícím stupni projektu.

Tloušťky nově navržených konstrukcí jsou uvažované na základě empirických znalostí. Návrh bude podrobněji prověřený v navazujícím stupni projektu. Budou provedeny sondy za účelem zjištění skladeb podlah, stropů a materiálů stěn a příček. Podle toho budou navrženy a posouzeny konkrétní skladby a případně upraveny tloušťky, skladby a materiálové řešení nových i stávajících konstrukcí tak, aby vyhověly závazným požadavkům a případně dalším požadavkům na akustickou pohodu.

Posouzení vnější a vnitřní akustiky objektu není součástí studie, bude řešené v rámci navazujícího stupně projektu.

POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ STAVBY

Pro bytový dům s požární výškou $h < 9,0$ m a do 12 bytových jednotek je možné použít NÚC, jejíž délka může mít při splnění příslušných podmínek max. 35 m. Podle předběžného výpočtu je v objektu navržena NÚC s délkou 24,9 m. Šířka NÚC je v celém průběhu dostatečná. V NÚC v místě dveří bude vždy dodržena šířka min. 0,9m. Objekt bude vybavený požárním hydrantem, místa napojení budou určena v navazující fázi projektu. Požárně bezpečnostní požadavky na vstupní dveře bytů, dveře na společných chodbách a dveře knihovny budou specifikované v navazující fázi projektu. Objekt byl postavený před rokem 1974, v případě potřeby lze řešit dle ČSN 73 0834. Každá bytová jednotka bude vybavena zařízením autonomní detekce a signalizace. Uvedené požárně požárně bezpečnostní řešení je předběžný předpoklad. Řešení bude podrobněji prověřené v navazujícím stupni.

VNITŘNÍ ROZVODY VODY A KANALIZACE

Vnitřní rozvody vody a kanalizace budou nově vybudované. Provozní a sociální zázemí objektu je nově řešené. Podrobné řešení vnitřních rozvodů vody a kanalizace není součástí studie, bude řešené v rámci navazujícího stupně projektu.

VYTÁPĚNÍ A VZDUCHOTECHNIKA, OHŘEV TUV

Objekt bude vybavený centrální jednotkou tepelného čerpadla země–voda umístěného v kotelně a napojeného na zemní vrty. Předpokládají se 4 vrty o hloubce cca 180–200 m. Ve vytápěných místnostech budou instalována ocelová desková otopná tělesa, případně lze zvolit kombinaci s podlahovým vytápěním zejména pro sociální zázemí bytů anebo jiné podle podrobnějšího návrhu v projektu. Ohřev teplé vody se předpokládá nezávisle v elektrických bojlerech, popřípadě centrálně ve vazbě na jednotku TČ.

Ve dvou podkrovních bytech ve 3.NP a v jednom podkroví bytu ve 2.NP se předpokládá instalace nástěnných fancoilů pro vyrovnání teplotních výkyvů v letních měsících s využitím naakumulovaného chladu ve vrtech. Budou připojeny do systému tepelného čerpadla, které bude vybaveno funkcí vytápění a chlazení. Fancoily budou primárně využívány jen pro chlazení. V létě budou otopná tělesa odpojena od

soustavy vytápění/chlazení. Od fancoilů bude proveden odvod kondenzátu.

Sociální zázemí bytů bude vybaveno odvodními radiálními ventilátory s těsnou zpětnou klapkou, které budou napojeny do společného odvodního vzduchotechnického potrubí vyvedeného nad střechu objektu. Ventilátory budou spouštěny ručním spínačem a udržovány v chodu nastavitelným doběhovým spínačem.

Pro kuchyně všech bytů bude proveden odtah pro digestoře na střechu včetně přípravy pro připojení.

Podrobné řešení vytápění a vzduchotechniky není součástí studie, bude řešené v rámci navazujícího stupně projektu. Je uvedené předpokládané rámcové řešení.

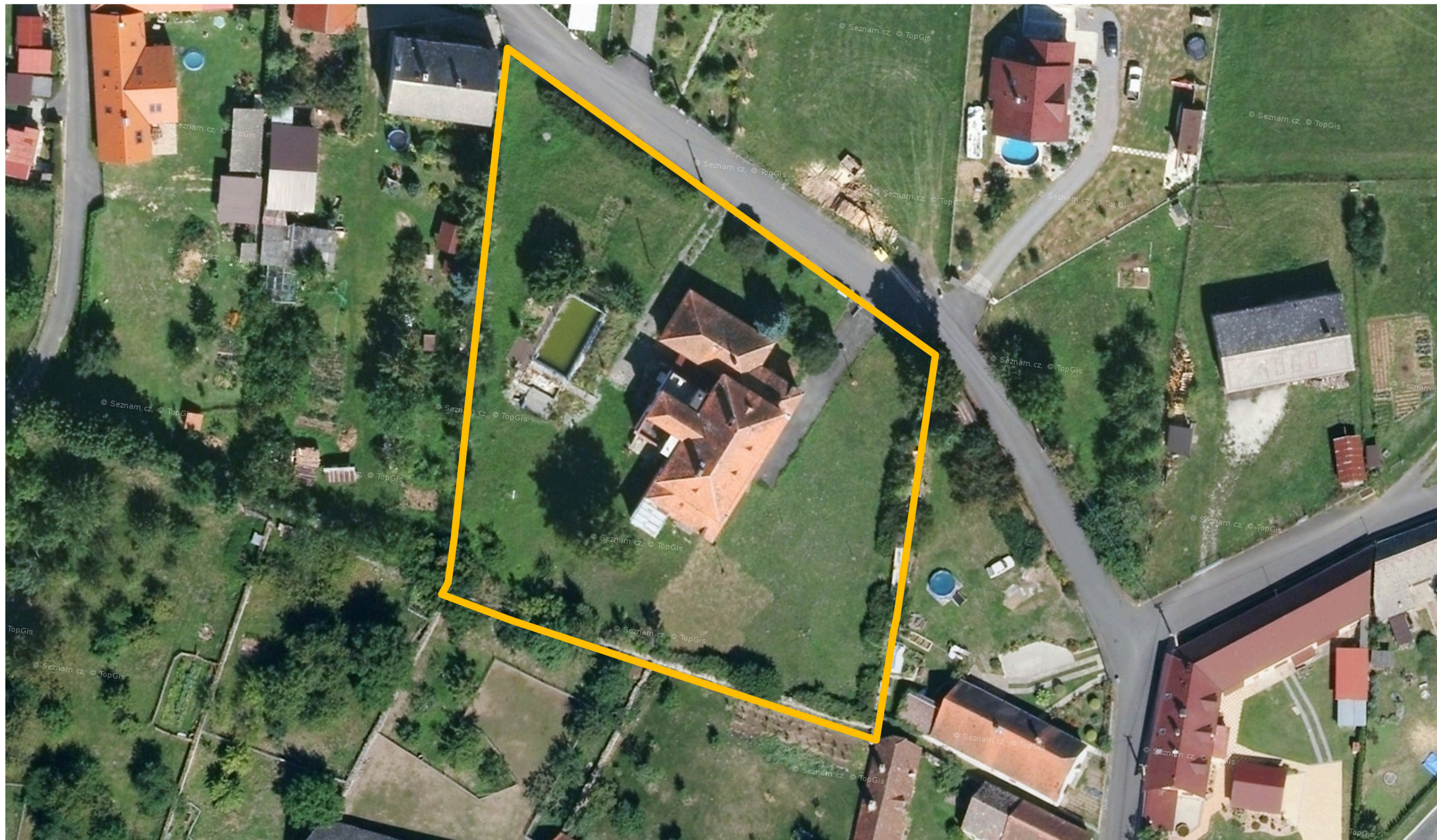
ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ A VNITŘNÍ ELEKTROINSTALACE, OCHRANA PŘED BLESKEM

Předpokládá se navýšení stávajícího nedostatečného jištění objektu. Předpokládá se nové řešení hromosvodu. Ve vazbě na požadavky legislativy budou provedené kabelovody pro pozdější instalaci nabíjecích stanic a související infrastruktury pro všechna navržená parkovací stání.

Vnitřní rozvody elektro budou nově vybudované včetně koncových elementů. V navazujícím stupni projektu bude ve spolupráci s architektem koordinované kompletní řešení koncových elementů ve společných prostorech, v prostoru knihovny i v jednotlivých bytech a také prvky elektro v exteriéru a též ve spolupráci s architektem budou navržena konkrétní svítidla v interiéru i areálové osvětlení exteriéru. Vybrané výrobky budou v rámci projektu světleně technicky posouzené.

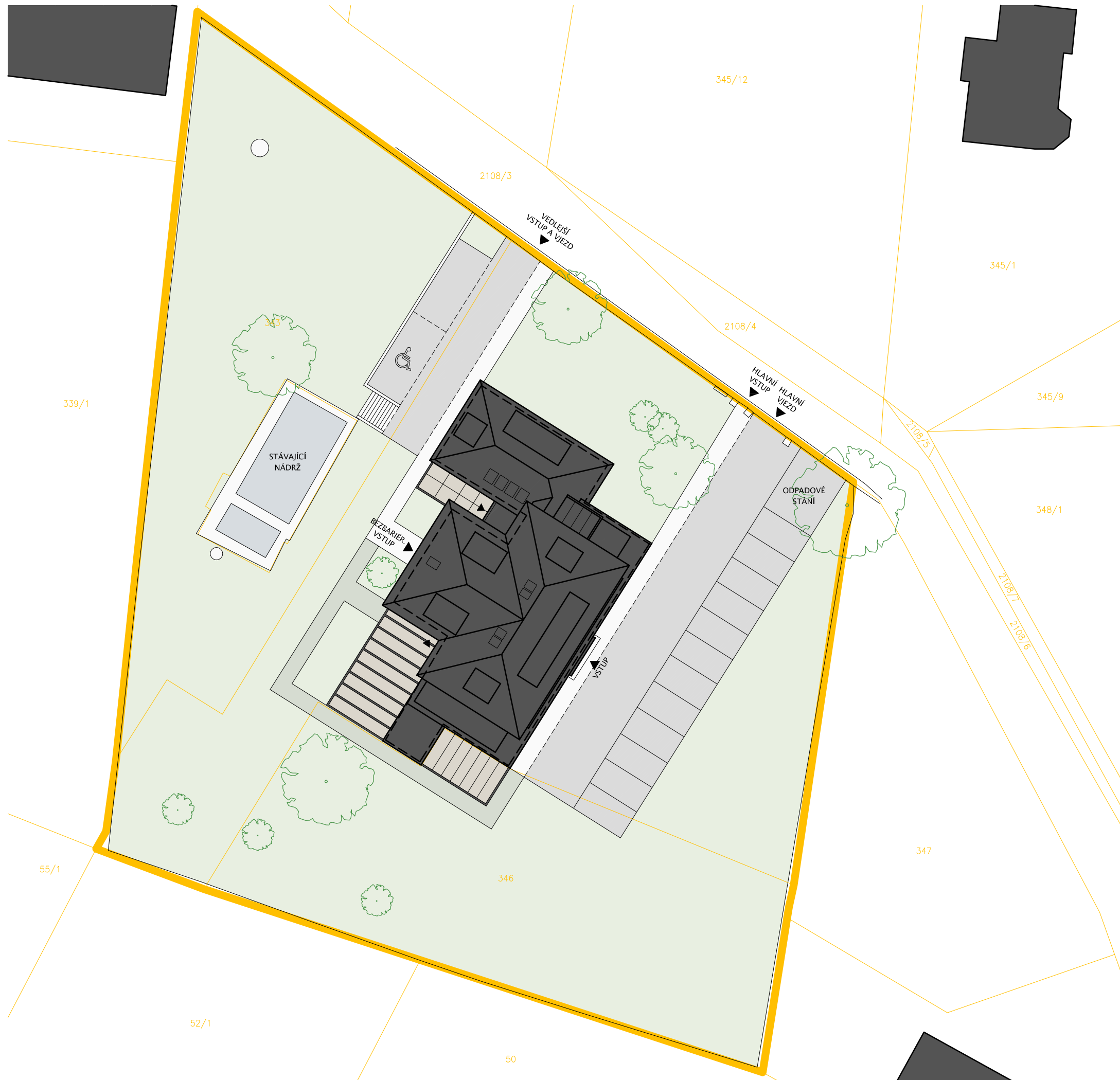
Areálové osvětlení se předpokládá úspornou formou parkových sloupků, popřípadě menších parkových lamp. Předpokládají se elektricky ovládaná dvoukřídlá vrata na dálkové ovládání, a to minimálně pro hlavní příjezd k objektu.

Podrobné řešení elektro není součástí studie, bude řešené v rámci navazujícího stupně projektu.

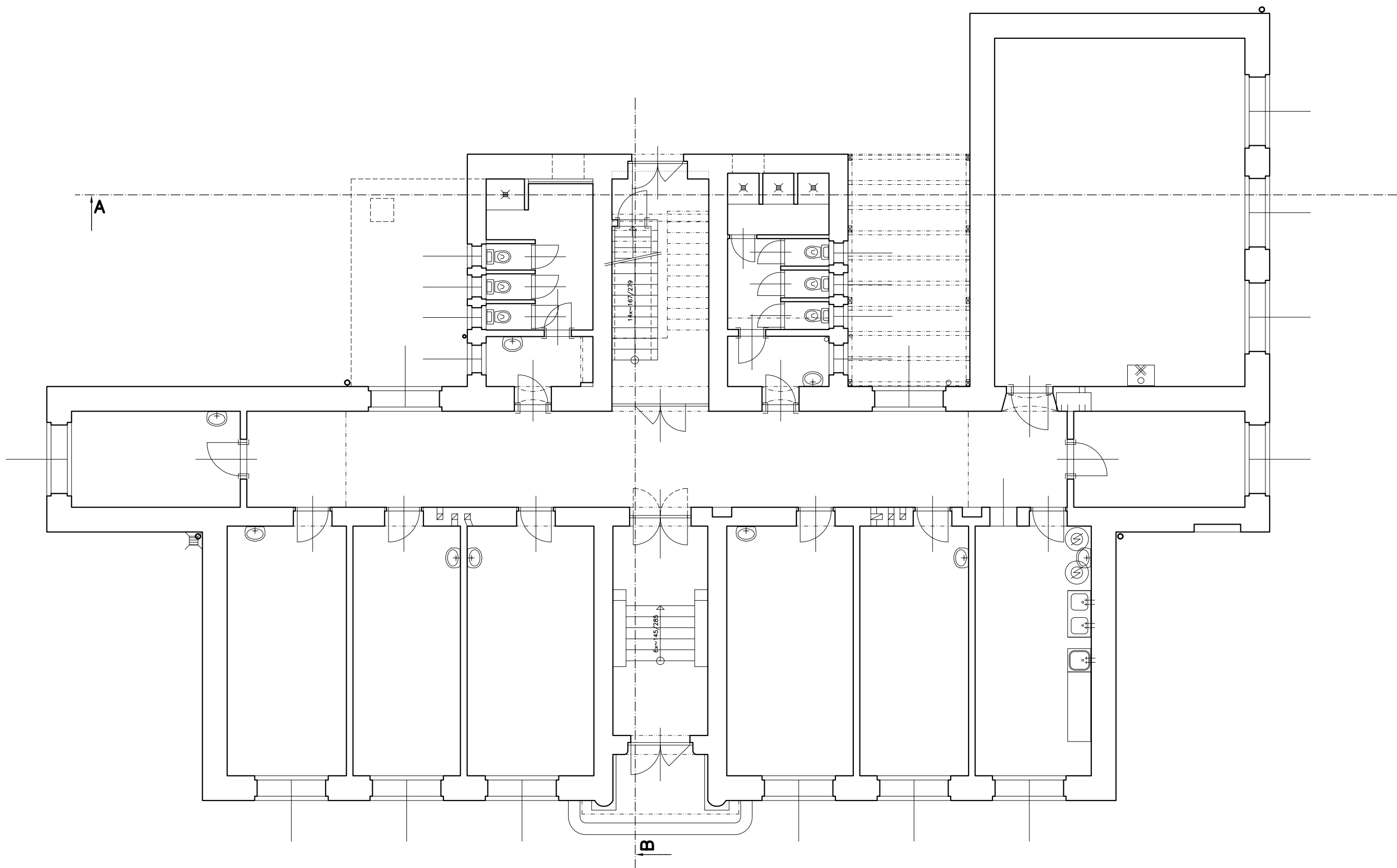


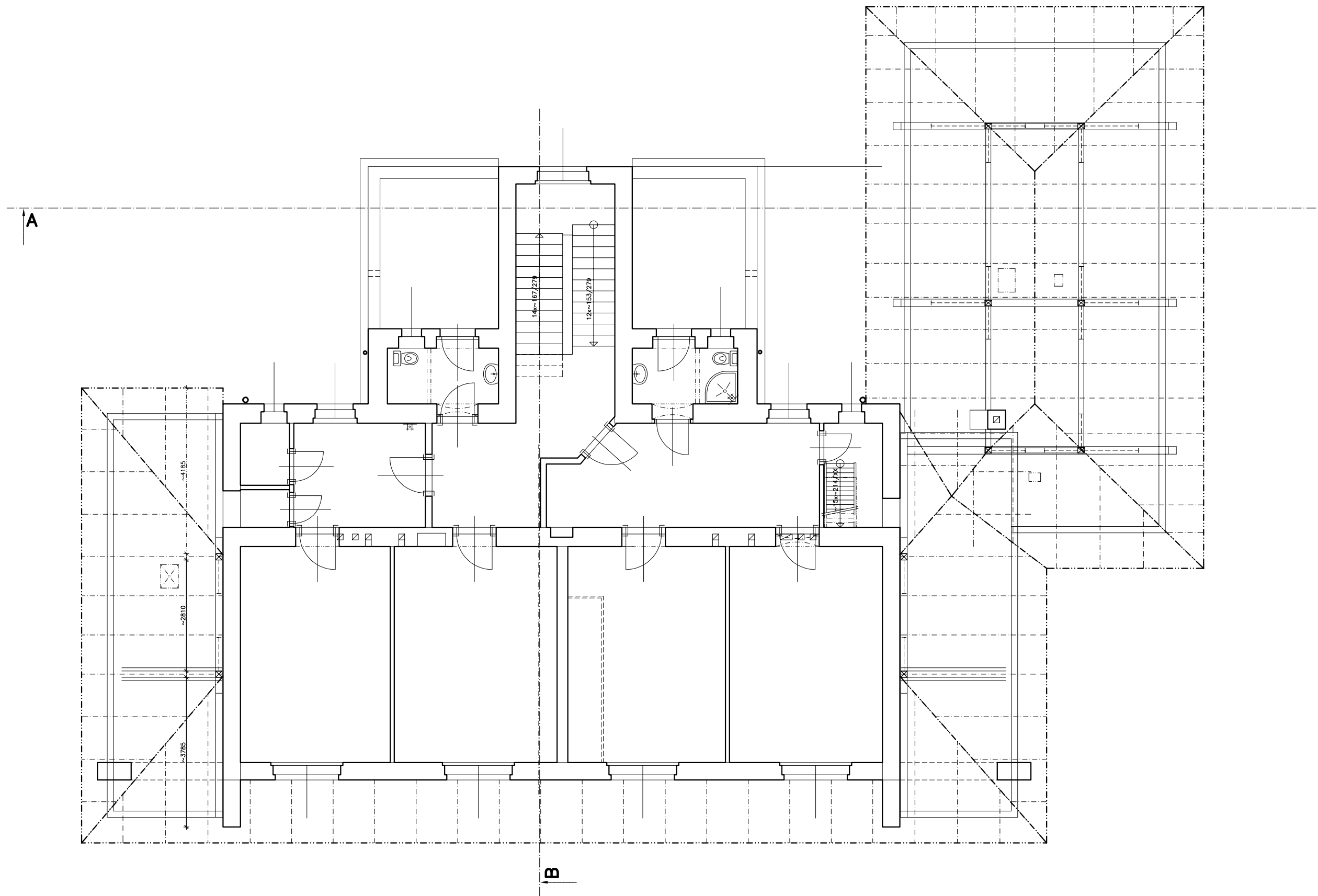
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

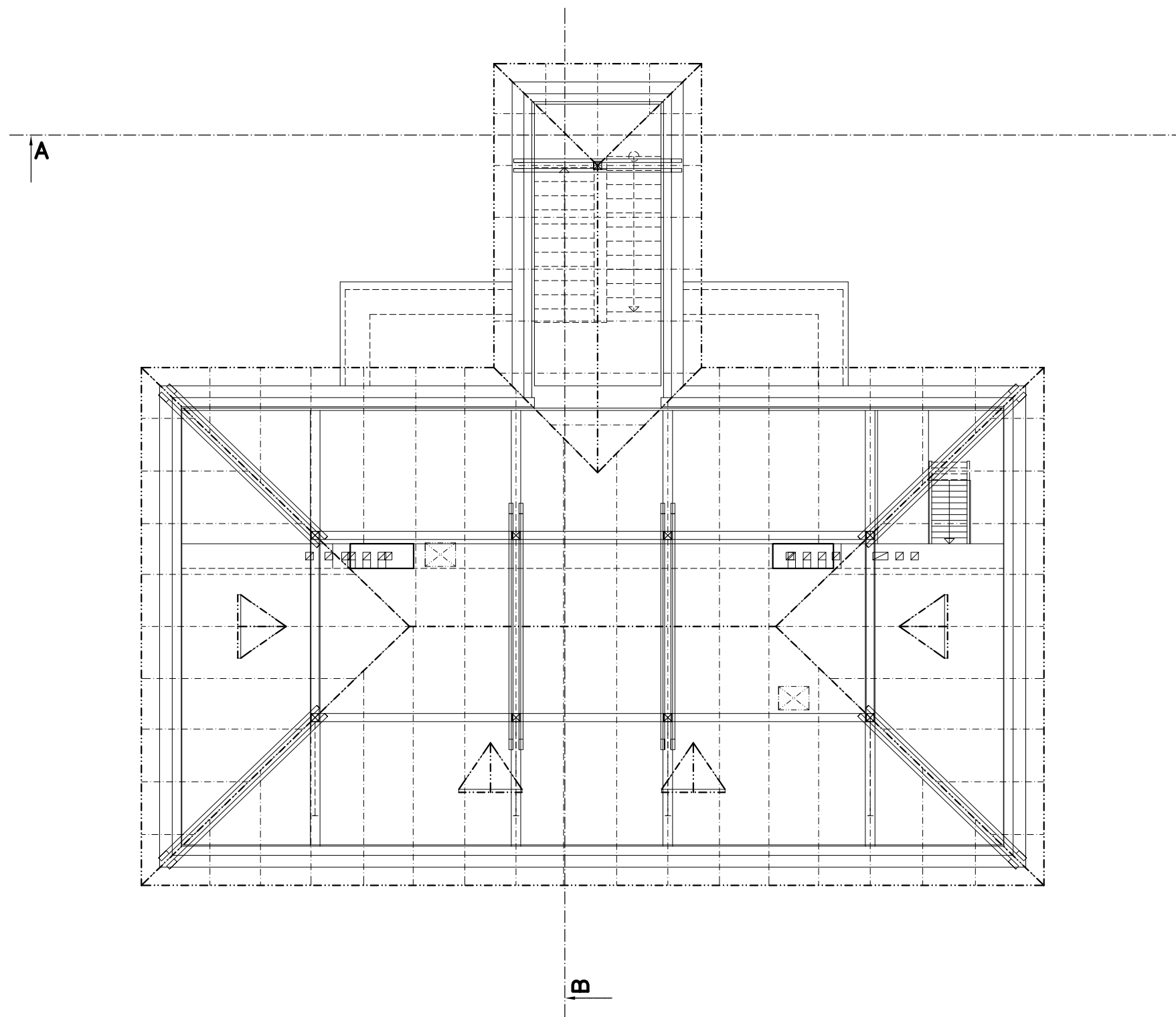


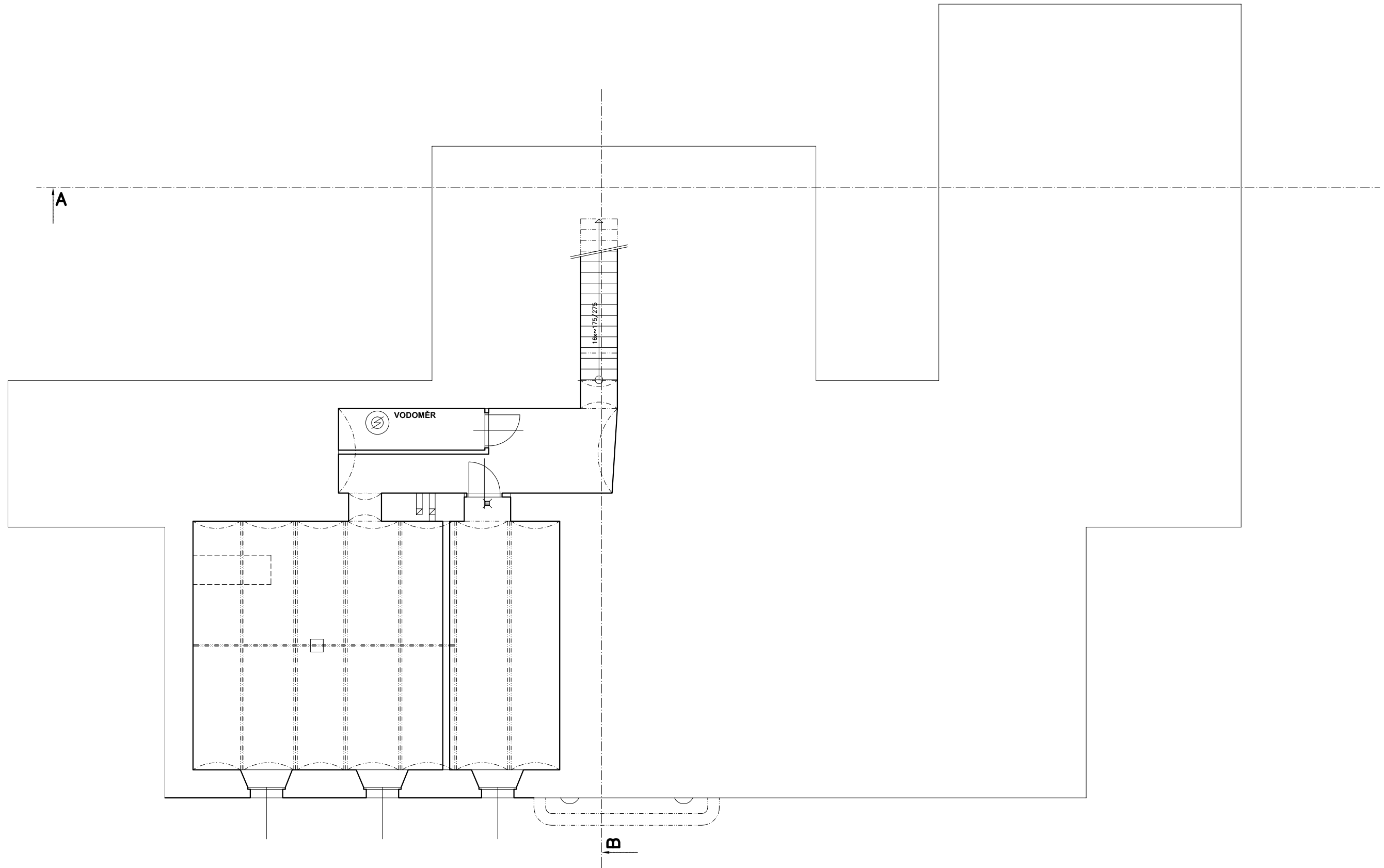


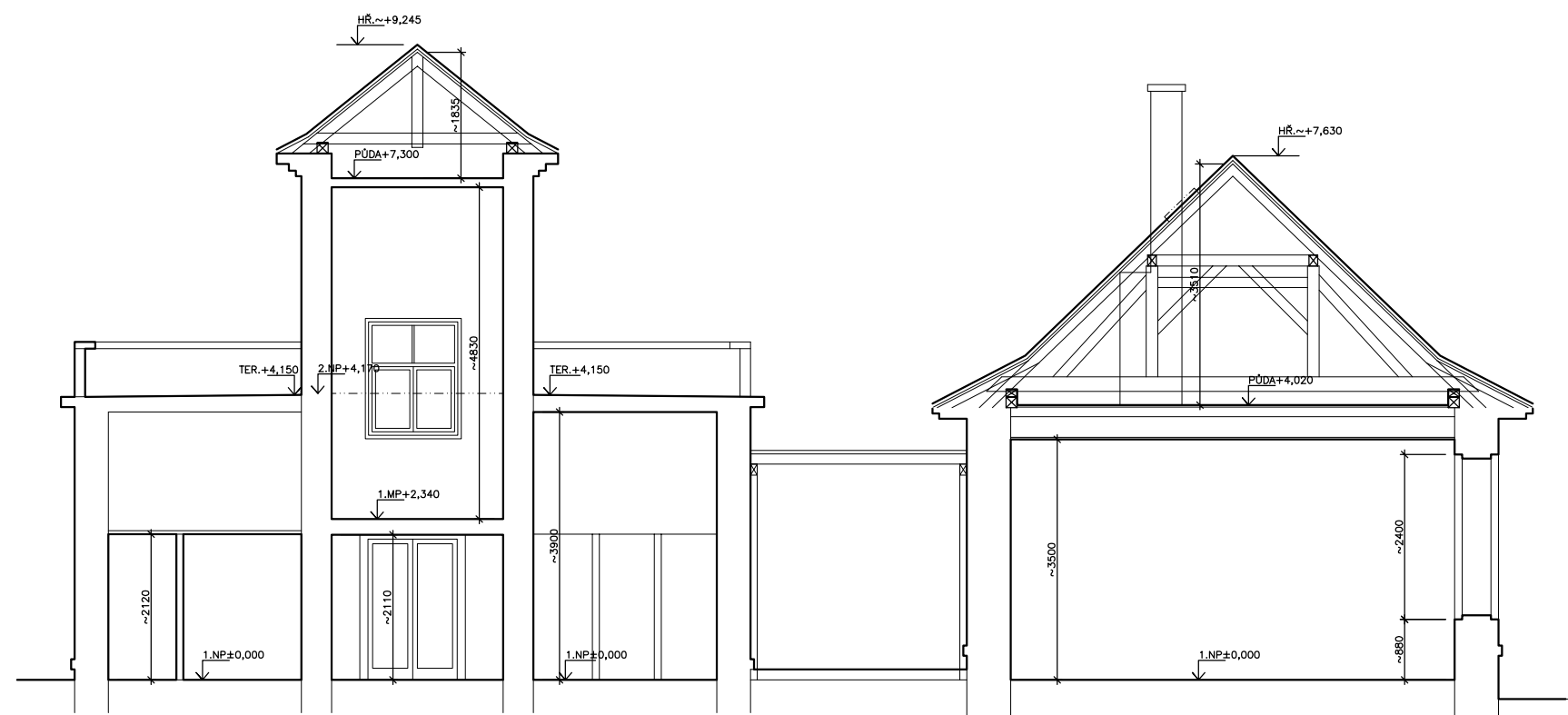
- LEGENDA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - HRANICE PARCEL KN
 - POLOHOPIS
 - BUDOVY
 - ZAMĚŘENÝ STYK DOMU S TERÉNEM
 - ASFALTOVÉ ZPEVNĚNÉ PLOCHY
 - ŽULOVÁ DLAŽBA / LITÝ BETON
 - PRKENNÉ TERASY
 - SEČENÁ TRAVNATÁ CESTA
 - ZELEŇ
 - VODNÍ PLOCHA
 - STROMY

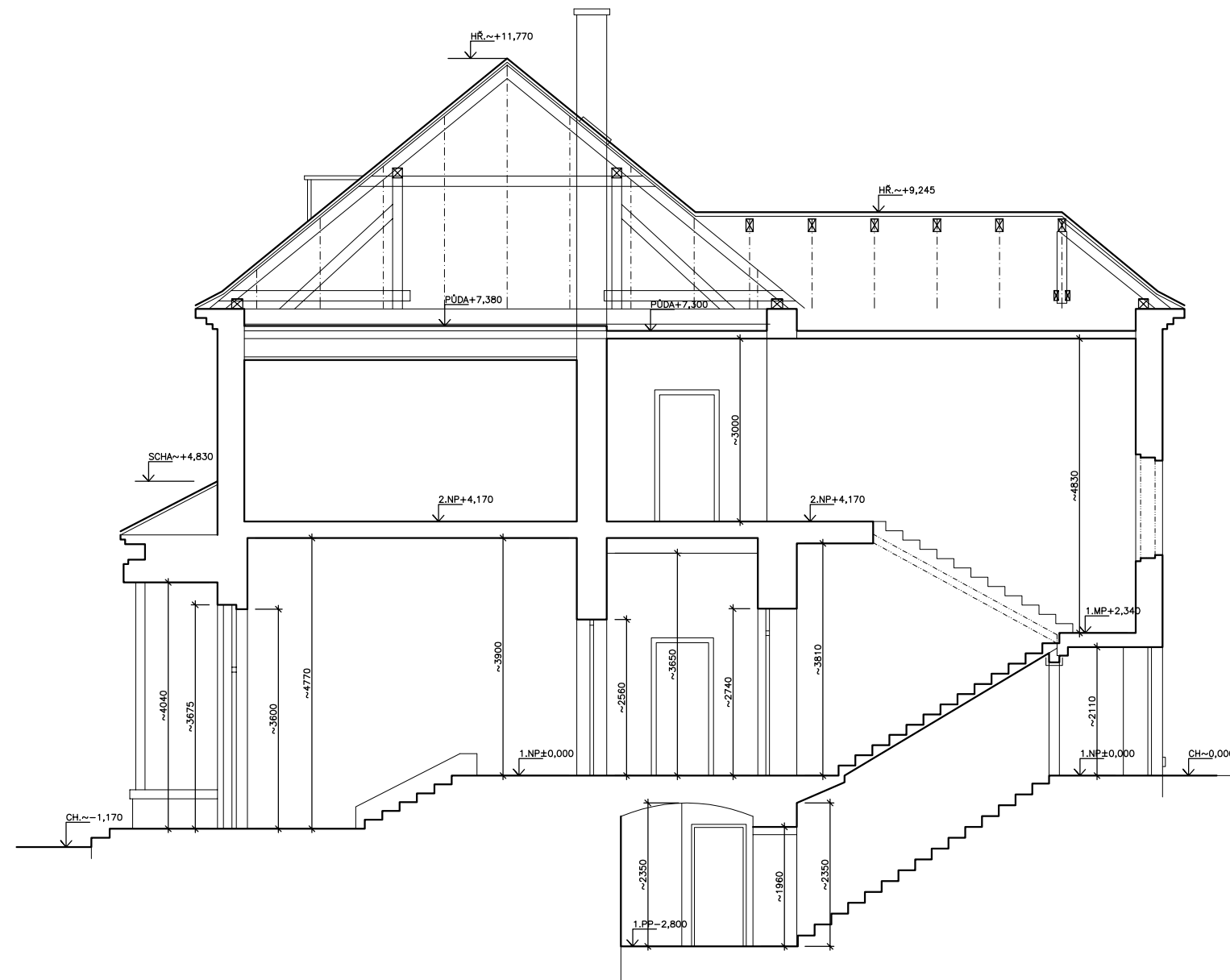










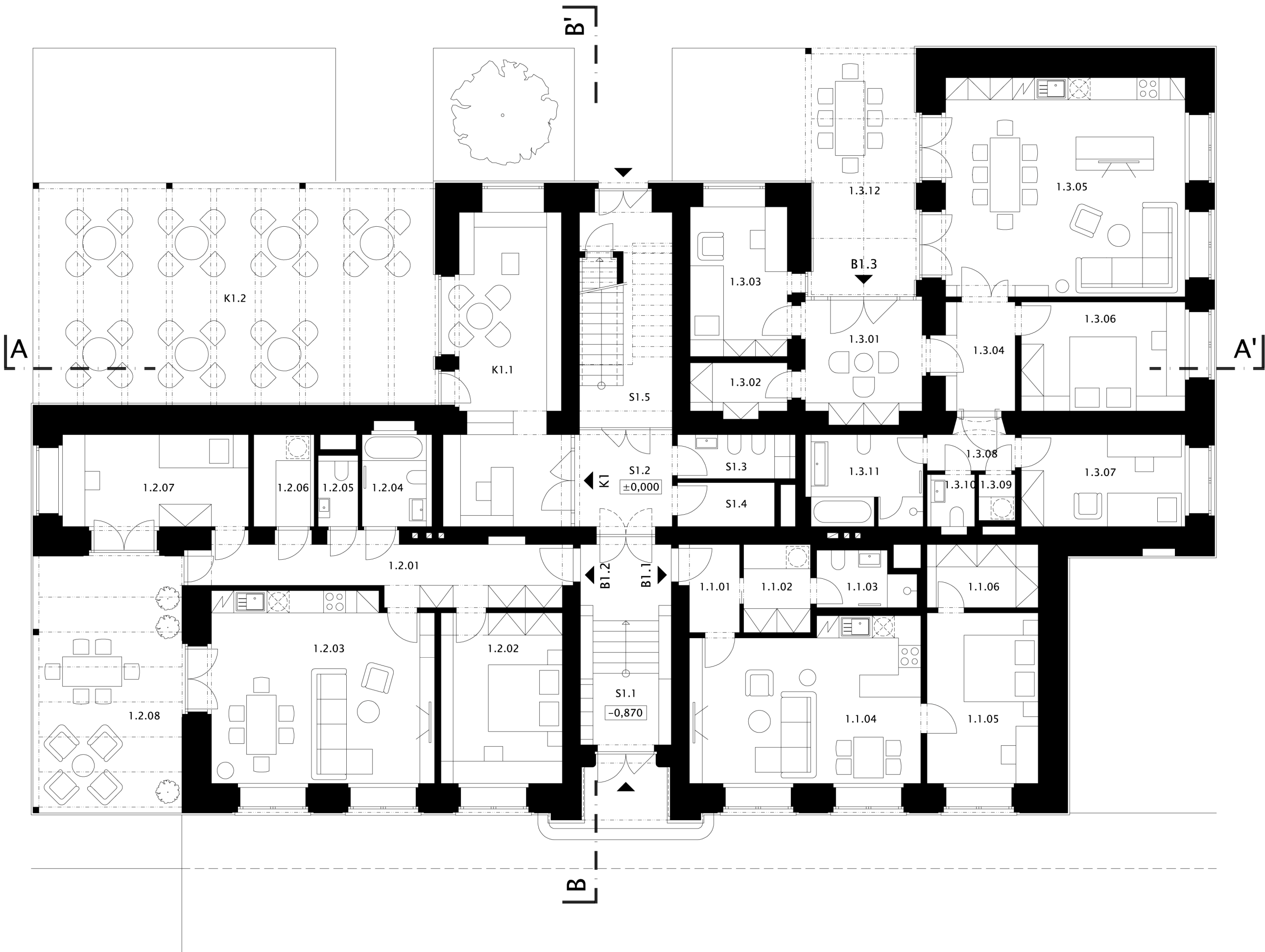












LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1.NP

SPOLEČNÉ PROSTORY

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
S1.1	VSTUPNÍ HALA	13,9
S1.2	PŘEDSÍŇ	7,2
S1.3	ÚKLID A WC	3,8
S1.4	KOČÁRKÁRNA	3,1
S1.5	SCHODIŠTĚ	15,1

KNIHOVNA

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
K1.01	KNIHOVNA	26,2
K1.02	TERASA	65,6

BYT 1.1 2+KK

UŽITNÁ PLOCHA 56,6 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 59,9 m²

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
1.1.01	HALA	3,5
1.1.02	KOMORA	4,3
1.1.03	KOUPELNA	3,7
1.1.04	OBÝVACÍ POKOJ+KK	26,2
1.1.05	LOŽNICE	13,8
1.1.06	ŠATNA	5,1

BYT 1.2 3+KK

UŽITNÁ PLOCHA 87,5 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 92,0 m²

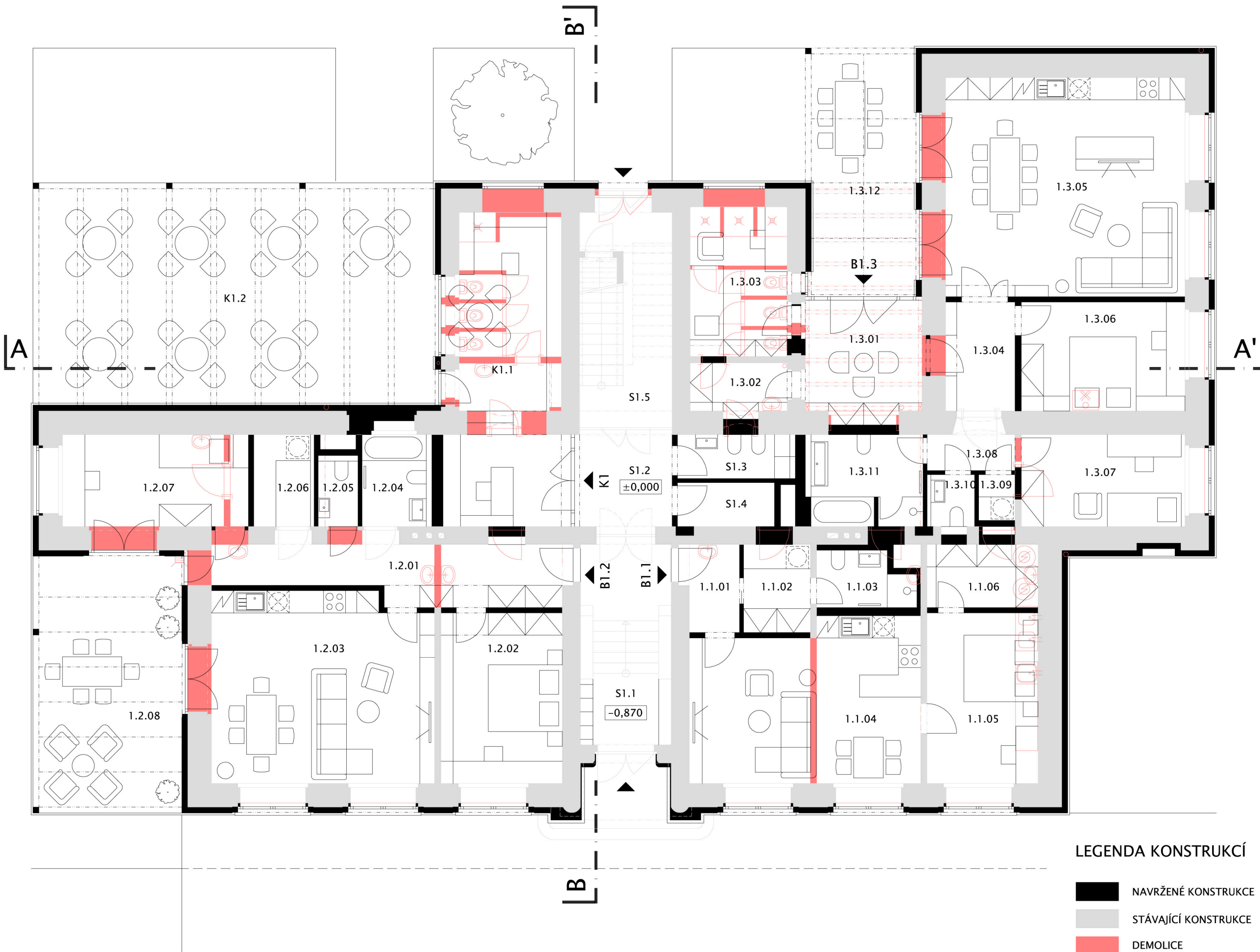
OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
1.2.01	HALA	16,0
1.2.02	LOŽNICE	15,1
1.2.03	OBÝVACÍ POKOJ+KK	32,1
1.2.04	KOUPELNA	4,7
1.2.05	WC	2,0
1.2.06	KOMORA	4,0
1.2.07	POKOJ	13,6
1.2.08	TERASA	28,5

BYT 1.3 4+KK

UŽITNÁ PLOCHA 109,4 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 119,6 m²

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
1.3.01	HALA	10,5
1.3.02	KOMORA	3,7
1.3.03	POKOJ	11,0
1.3.04	CHODBA	6,0
1.3.05	OBÝVACÍ POKOJ+KK	40,5
1.3.06	LOŽNICE	13,0
1.3.07	POKOJ	11,0
1.3.08	CHODBA	2,9
1.3.09	PRÁDELNA	1,2
1.3.10	WC	1,9
1.3.11	KOUPELNA	7,7
1.3.12	TERASA	20,0





LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1.NP

SPOLEČNÉ PROSTORY

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m ²]
S1.1	VSTUPNÍ HALA	13,9
S1.2	PŘEDSÍŇ	7,2
S1.3	ÚKLID A WC	3,8
S1.4	KOČÁRKÁRNA	3,1
S1.5	SCHODIŠTĚ	15,1

KNIHOVNA

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m ²]
K1.01	KNIHOVNA	26,2
K1.02	TERASA	65,6

BYT 1.1 2+KK

UŽITNÁ PLOCHA 56,6 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 59,9 m²

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m ²]
1.1.01	HALA	3,5
1.1.02	KOMORA	4,3
1.1.03	KOUPELNA	3,7
1.1.04	OBÝVACÍ POKOJ+KK	26,2
1.1.05	LOŽNICE	13,8
1.1.06	ŠATNA	5,1

BYT 1.2 3+KK

UŽITNÁ PLOCHA 87,5 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 92,0 m²

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m ²]
1.2.01	HALA	16,0
1.2.02	LOŽNICE	15,1
1.2.03	OBÝVACÍ POKOJ+KK	32,1
1.2.04	KOUPELNA	4,7
1.2.05	WC	2,0
1.2.06	KOMORA	4,0
1.2.07	POKOJ	13,6
1.2.08	TERASA	28,5

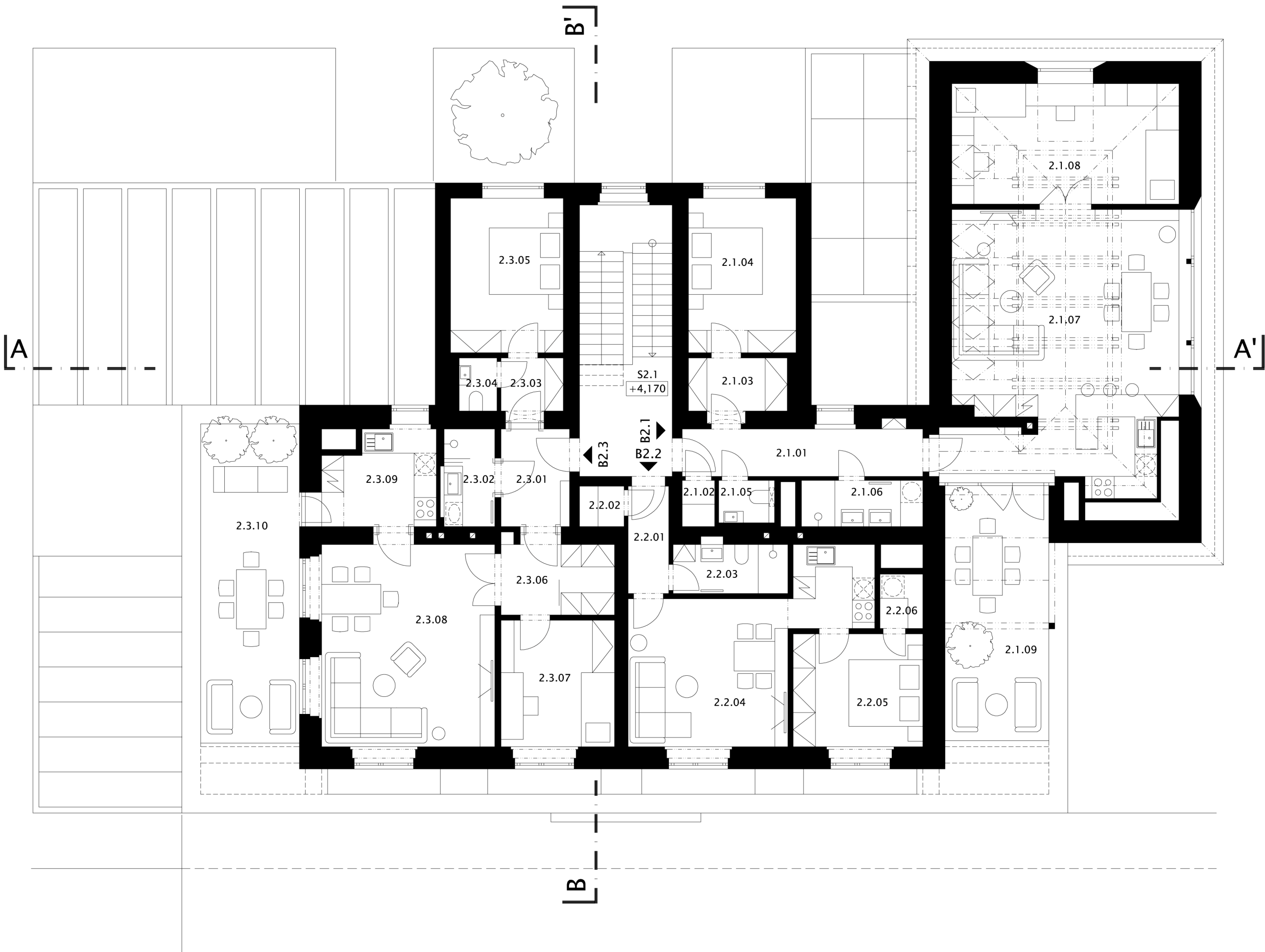
BYT 1.3 4+KK

UŽITNÁ PLOCHA 109,4 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 119,6 m²

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m ²]
1.3.01	HALA	10,5
1.3.02	KOMORA	3,7
1.3.03	POKOJ	11,0
1.3.04	CHODBA	6,0
1.3.05	OBÝVACÍ POKOJ+KK	40,5
1.3.06	LOŽNICE	13,0
1.3.07	POKOJ	11,0
1.3.08	CHODBA	2,9
1.3.09	PRÁDELNA	1,2
1.3.10	WC	1,9
1.3.11	KOUPELNA	7,7
1.3.12	TERASA	20,0

LEGENDA KONSTRUKCÍ

- NAVRŽENÉ KONSTRUKCE
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- DEMOLICE



LEGENDA MÍSTNOSTÍ 2.NP

SPOLEČNÉ PROSTORY

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
S2.1	SCHODIŠTĚ	18,3

BYT 2.1 3+KK
UŽITNÁ PLOCHA 92,3 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 99,5 m²

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
2.1.01	HALA	8,5
2.1.02	KOMORA	1,1
2.1.03	ŠATNA	4,2
2.1.04	LOŽNICE	12,1
2.1.05	WC	1,7
2.1.06	KOUPELNA	4,1
2.1.07	OBÝVACÍ POKOJ+KK	43,4
2.1.08	POKOJ	17,2
2.1.09	TERASA	19,0

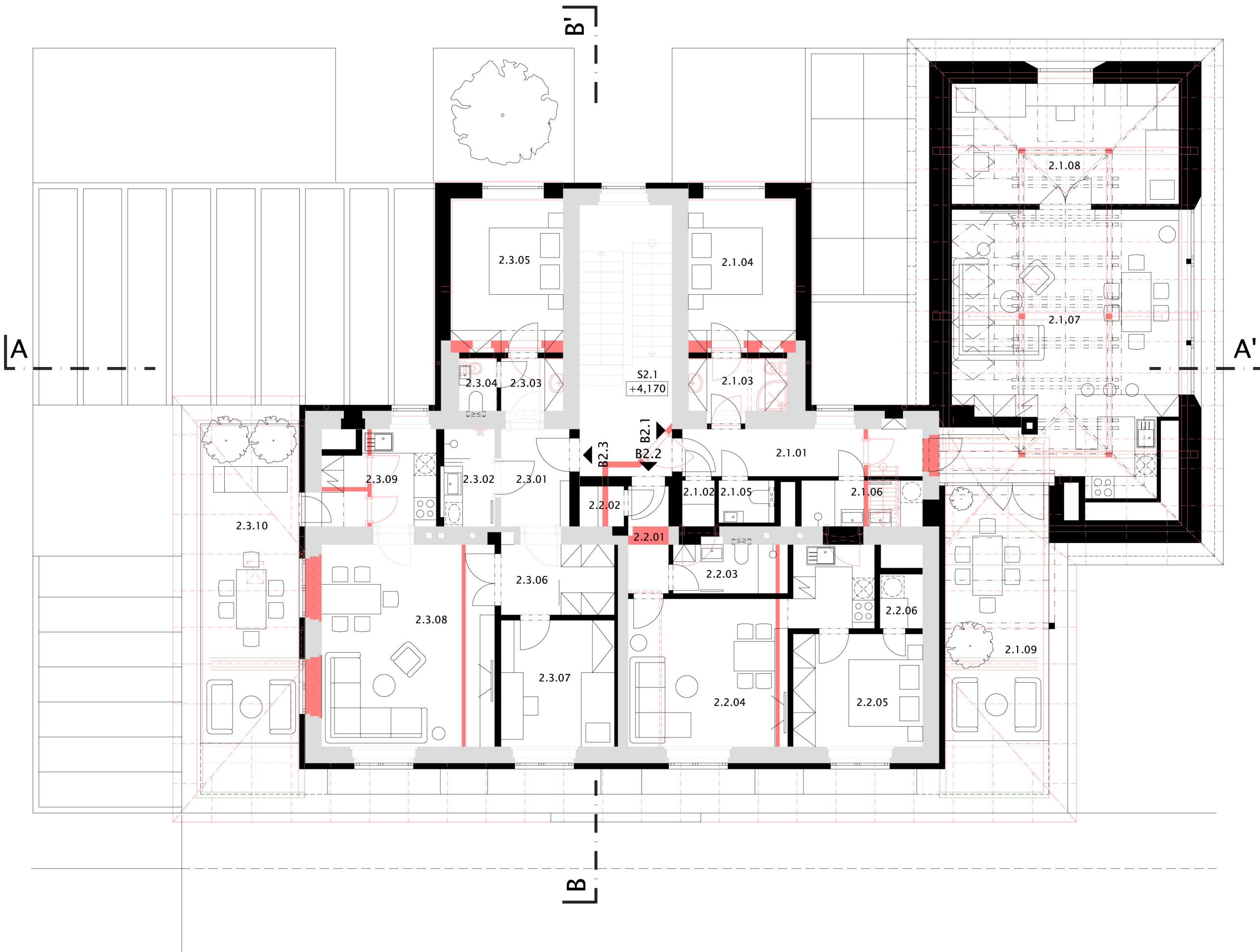
BYT 2.2 2+KK
UŽITNÁ PLOCHA 43,4 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 45,7 m²

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
2.2.01	HALA	3,2
2.2.02	KOMORA	1,3
2.2.03	KOUPELNA	4,2
2.2.04	OBÝVACÍ POKOJ+KK	22,3
2.2.05	LOŽNICE	10,7
2.2.06	PRÁDELNA	1,7

BYT 2.3 3+1
UŽITNÁ PLOCHA 76,0 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 82,2 m²

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
2.3.01	HALA	4,9
2.3.02	KOUPELNA	3,7
2.3.03	ŠATNA	2,7
2.3.04	WC	1,5
2.3.05	LOŽNICE	12,7
2.3.06	CHODBA	6,3
2.3.07	POKOJ	10,5
2.3.08	OBÝVACÍ POKOJ	25,9
2.3.09	KUCHYNĚ	7,8
2.3.10	TERASA	22,8





LEGENDA MÍSTNOSTÍ 2.NP

SPOLEČNÉ PROSTORY

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
S2.1	SCHODIŠTĚ	18,3

BYT 2.1 3+KK
UŽITNÁ PLOCHA 92,3 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 99,5 m²

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
2.1.01	HALA	8,5
2.1.02	KOMORA	1,1
2.1.03	ŠATNA	4,2
2.1.04	LOŽNICE	12,1
2.1.05	WC	1,7
2.1.06	KOUPELNA	4,1
2.1.07	OBÝVACÍ POKOJ+KK	43,4
2.1.08	POKOJ	17,2
2.1.09	TERASA	19,0

BYT 2.2 2+KK
UŽITNÁ PLOCHA 43,4 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 45,7 m²

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
2.2.01	HALA	3,2
2.2.02	KOMORA	1,3
2.2.03	KOUPELNA	4,2
2.2.04	OBÝVACÍ POKOJ+KK	22,3
2.2.05	LOŽNICE	10,7
2.2.06	PRÁDELNA	1,7

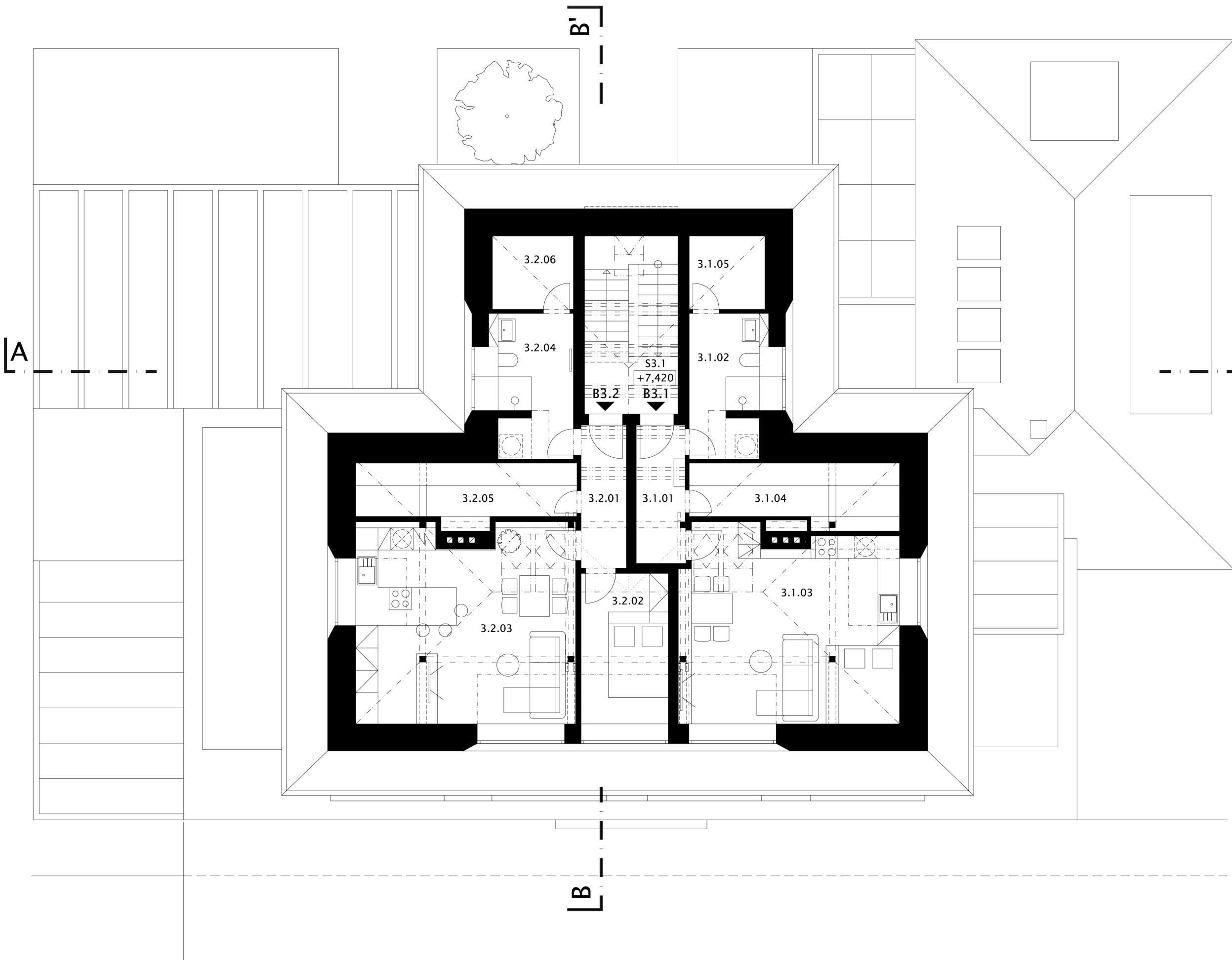
BYT 2.3 3+1
UŽITNÁ PLOCHA 76,0 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 82,2 m²

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
2.3.01	HALA	4,9
2.3.02	KOUPELNA	3,7
2.3.03	ŠATNA	2,7
2.3.04	WC	1,5
2.3.05	LOŽNICE	12,7
2.3.06	CHODBA	6,3
2.3.07	POKOJ	10,5
2.3.08	OBÝVACÍ POKOJ	25,9
2.3.09	KUCHYNĚ	7,8
2.3.10	TERASA	22,8

LEGENDA KONSTRUKCÍ

- NAVRŽENÉ KONSTRUKCE
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- DEMOLICE





LEGENDA MÍSTNOSTÍ 3.NP

SPOLEČNÉ PROSTORY

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
S2.1	SCHODIŠTĚ	11,9

BYT 3.1 1+KK

UŽITNÁ PLOCHA 40,2 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 40,9 m²

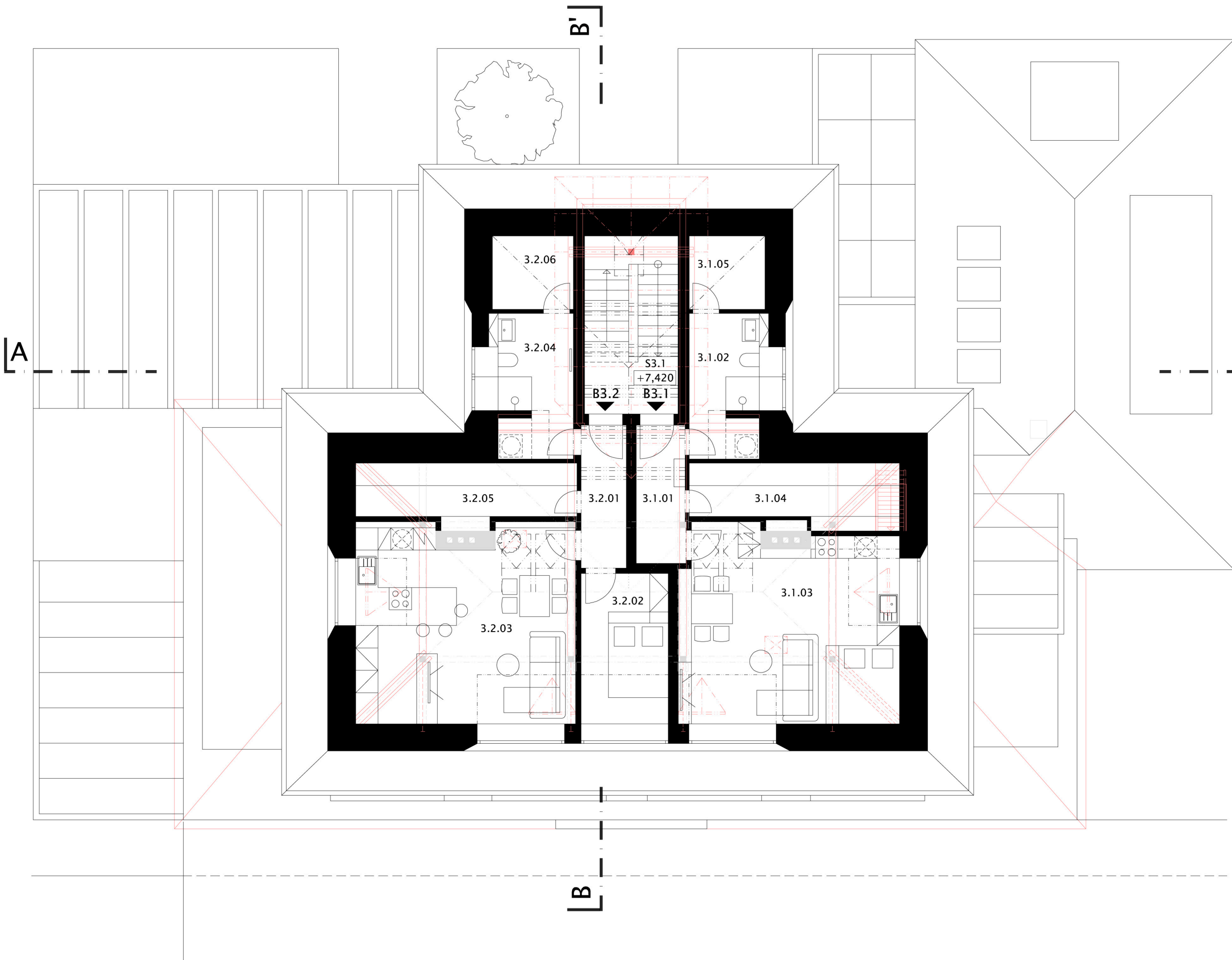
OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
3.1.01	HALA	4,8
3.1.02	KOUPELNA	7,1
3.1.03	OBÝVACÍ POKOJ+KK	28,3
3.1.04	PŮDA	8,6
3.1.05	PŮDA	4,0

BYT 3.2 2+KK

UŽITNÁ PLOCHA 50,2 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 51,6 m²

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
3.2.01	HALA	4,6
3.2.02	LOŽNICE	9,1
3.2.03	OBÝVACÍ POKOJ+KK	28,8
3.2.04	KOUPELNA	7,7
3.2.05	PŮDA	8,6
3.2.06	PŮDA	4,3





LEGENDA MÍSTNOSTÍ 3.NP

SPOLEČNÉ PROSTORY

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
S2.1	SCHODIŠTĚ	11,9

BYT 3.1 1+KK

UŽITNÁ PLOCHA 40,2 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 40,9 m²

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
3.1.01	HALA	4,8
3.1.02	KOUPELNA	7,1
3.1.03	OBÝVACÍ POKOJ+KK	28,3
3.1.04	PŮDA	8,6
3.1.05	PŮDA	4,0

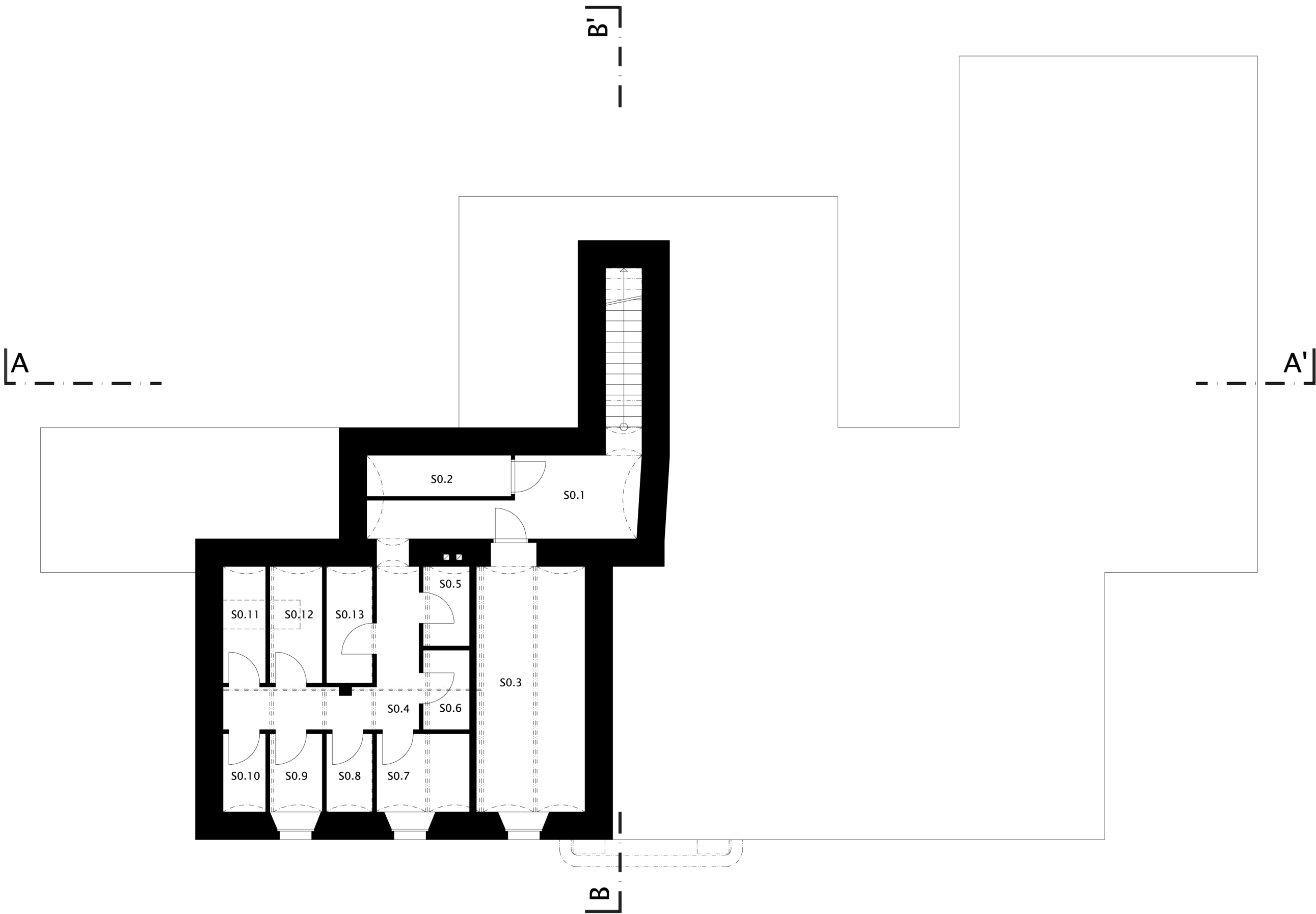
BYT 3.2 2+KK

UŽITNÁ PLOCHA 50,2 m²
PODLAHOVÁ PLOCHA 51,6 m²

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
3.2.01	HALA	4,6
3.2.02	LOŽNICE	9,1
3.2.03	OBÝVACÍ POKOJ+KK	28,8
3.2.04	KOUPELNA	7,7
3.2.05	PŮDA	8,6
3.2.06	PŮDA	4,3

LEGENDA KONSTRUKCÍ

- NAVRŽENÉ KONSTRUKCE
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- DEMOLICE

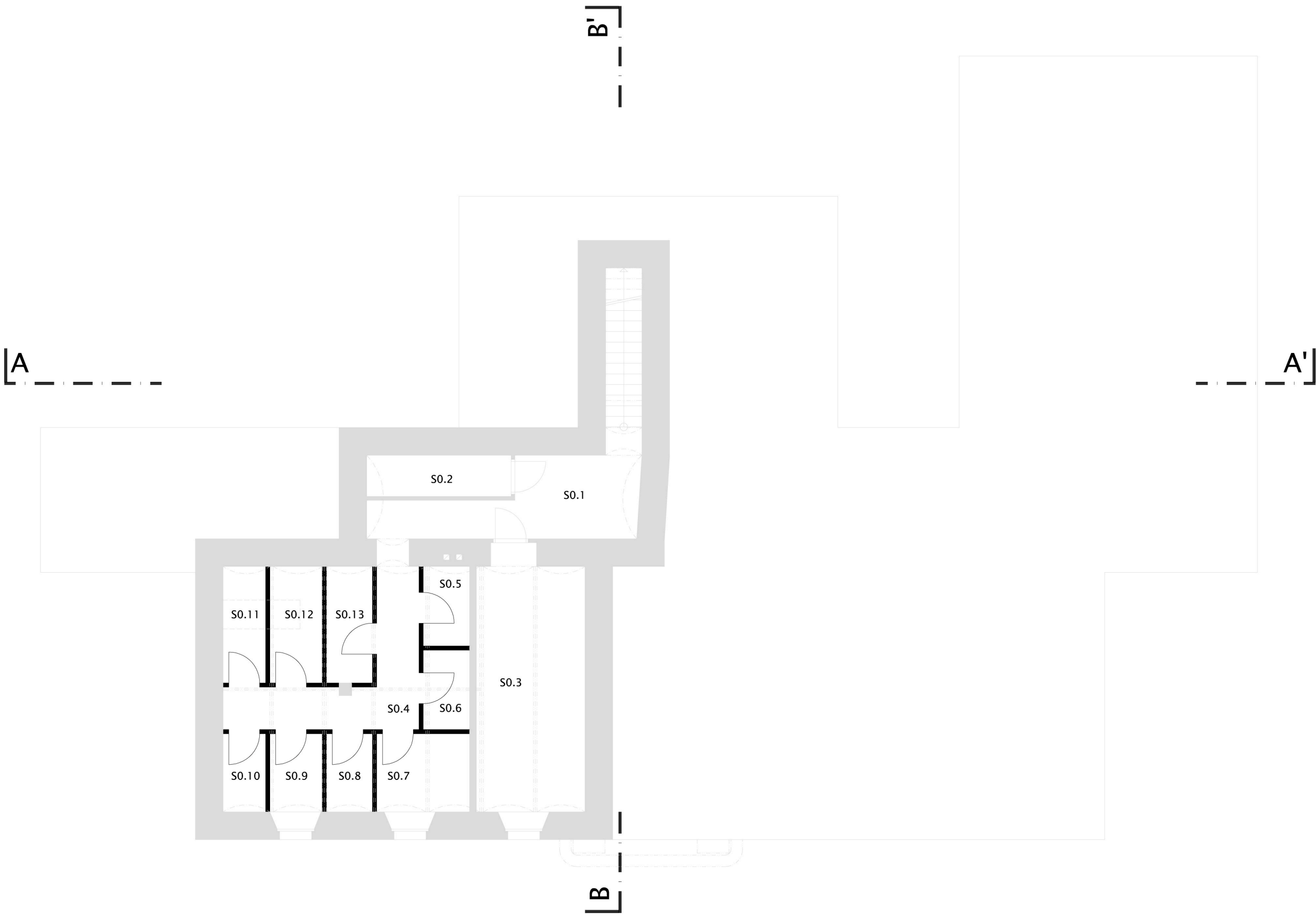


LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1.PP

SPOLEČNÉ PROSTORY

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
S0.1	SCHODIŠTĚ	15,7
S0.2	VODOMĚR	4,0
S0.3	KOTELNA	18,7
S0.4	CHODBA	9,3
S0.5	SKLEP	2,5
S0.6	SKLEP	2,5
S0.7	KOLÁRNA	4,9
S0.8	SKLEP	2,4
S0.9	SKLEP	2,8
S0.10	SKLEP	2,2
S0.11	SKLEP	3,3
S0.12	SKLEP	4,1
S0.13	SKLEP	3,6





LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1.PP

SPOLEČNÉ PROSTORY

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. [m²]
S0.1	SCHODIŠTĚ	15,7
S0.2	VODOMĚR	4,0
S0.3	KOTELNA	18,7
S0.4	CHODBA	9,3
S0.5	SKLEP	2,5
S0.6	SKLEP	2,5
S0.7	KOLÁRNA	4,9
S0.8	SKLEP	2,4
S0.9	SKLEP	2,8
S0.10	SKLEP	2,2
S0.11	SKLEP	3,3
S0.12	SKLEP	4,1
S0.13	SKLEP	3,6

LEGENDA KONSTRUKCÍ

- NAVRŽENÉ KONSTRUKCE
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- DEMOLICE



