



STAVBA

**ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU**

ARCHITEKT

MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

DATUM

04/2018



OBSAH

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

TEXTOVÁ ZPRÁVA

KVALIFIKOVANÝ PROPOČET INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ

VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

SITUACE

PŮDORYS BOURACÍCH PRACÍ 1PP

PŮDORYS 1PP

PŮDORYS BOURACÍCH PRACÍ 1NP

PŮDORYS 1NP

PŮDORYS BOURACÍCH PRACÍ 2NP

PŮDORYS 2NP SPODNÍ ČÁST

PŮDORYS 2NP PATRO

PŮDORYS BOURACÍCH PRACÍ 3NP

PŮDORYS 3NP SPODNÍ ČÁST

PŮDORYS 3NP PATRO

ŘEZY

POHLED ZÁPADNÍ ULIČNÍ

POHLED ZÁPADNÍ DVORNÍ

POHLED JIŽNÍ ULIČNÍ

POHLED VÝCHODNÍ ULIČNÍ

POHLED VÝCHODNÍ DVORNÍ

POHLED SEVERNÍ ULIČNÍ

POHLED SEVERNÍ DVORNÍ

VIZUALIZACE

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

NÁZEV:	ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU
MÍSTO:	AREÁL PERLA 01 ÚSTÍ NAD ORLICÍ kat. ú. Ústí nad Orlicí Par.č. 52/1
ÚDAJE O ZADAVATELI:	MĚSTO ÚSTÍ NAD ORLICÍ Sychrova 16, PSČ 562 24 Ústí nad Orlicí
ÚDAJE O ZPRACOVATELI:	MS PLAN spol s r.o. U Nikolajky 1085/15, Praha 5 - Smíchov, 150 00

1. Identifikační údaje

1.1. Údaje o stavbě

- a)

Název

Administrativní budova Perla – konverze objektu na byty a Administrativu
- b)

Místo

Areál Perla 01
Ústí nad Orlicí, kat. ú. Ústí nad Orlicí
Par.č. 52/1
- c)

Cíl

Zpracování studie stavby včetně odborného odhadu investičních nákladů.
- d)

Studie dává představu o rozsahu intervence do stávajícího objektu Janákovy budovy a přilehlých objektů, v regulačním plánu označených jako Blok 01. Studie bude předběžně projednán s klíčovými orgány státní správy.

1.2. Údaje o zadavateli

Město Ústí nad Orlicí

Sychrova 16, PSČ 562 24 Ústí nad Orlicí

1.3. Údaje o zpracovateli studie

MS plan, spol. s r.o.

U Nikolajky 1085/15, Praha 5 – Smíchov, 150 00

2. Seznam vstupních podkladů

- Archivní dokumentace a zaměření (Ústí nad Orlicí, 2018)
- Katastrální mapa (Ústí nad Orlicí, 2018)
- Geodetické zaměření areálu v rozsahu potřebném pro RP (ing. Martin Vaňous, 2014)
- Stavebně technické zhodnocení areálu Perla 01 (MS Plan s.r.o., ing. Martin Studnička, 2014)
- Architektonické a stavebně historické zhodnocení areálu Perla 01 (MS Plan s.r.o., akad. Arch. Pavel Hřebecký, 2013)
- Soutěžní návrh Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí (MS Plan, 2014)
- Regulační plán území Perla 01 v Ústí nad Orlicí (MS Plan, 2014)
- Zadání zadavatele (Město Ústí nad Orlicí, 2018)
- Fotodokumentace pořízená zpracovatelem
- Detailní místní šetření zpracovatele

3. Údaje o území

3.1. rozsah řešeného území; zastavěné / nezastavěné území,

Rozsah řešeného území je patrný z výkresové části dokumentace. Jedná se o stávající objekt v areálu bývalé textilní továrny Perla 01. Rozsah území odpovídá ploše Bloku 01 v a dále plochu potřebnou pro napojení Janákovy budovy na dopravní a technickou infrastrukturu. Vymezení území kromě objektu Janákovy budovy obsahuje i přidružené veřejné prostranství. Rozpracovaný návrh respektuje připravovaný návrh regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“. Záměr je navrhován v zastavěném území.

3.2. dosavadní využití a zastavěnost území,

Na místě řešeného území se nyní nachází soubor budov označovaných jako Blok 01 v areálu Perla 01, které vznikly postupnou expanzí továrny v průběhu 19. a 20. století. Jedná se o Budovy, které

vznikaly postupně přestavováním a dostavbami starších domů a přestavbou administrativně správní budovy dle návrhu architekta Pavla Janáka.

3.3. údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů¹⁾ (památková rezervace, památková zóna,

Území není chráněno podle jiných právních předpisů. Areál se nachází v blízkosti avšak mimo památkovou zónu města.

3.4. zvláště chráněné území, záplavové území apod.),

Nejedná se o zvláště chráněné nebo záplavové území

3.5. údaje o odtokových poměrech,

V současné době je dešťová voda jímána střešními svody z části do požární nádrže a z části je odváděna splaškovou kanalizací. V území se nenachází dešťová kanalizace.

3.6. údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování,

Město Ústí nad Orlicí má zpracovaný územní plán (Územní plán města Ústí nad Orlicí 2006 (Roman Koucký architektonická kancelář s.r.o., 2006). Dle UP se jedná o transformační území obytné. Pro dané území byl též zpracován regulační plán Regulační plán území Perla 01 v Ústí nad Orlicí (MS Plan, 2014). Návrh vychází z regulačního plánu a je s ním plně v souladu.

3.7. údaje o dodržení obecných požadavků na využití území,

Záměr je v souladu s požadavky na využití území.

3.8. údaje o splnění požadavků dotčených orgánů,

Dokumentace v úrovni návrhu stavby doplněná odborným odhadem investičním nákladům slouží jako podklad pro předjednání záměru s klíčovými orgány státní správy.

3.9. seznam výjimek a úlevových řešení,

V této fázi nejsou známe žádné výjimky nebo úlevová opatření.

3.10. seznam souvisejících a podmiňujících investic,

V současné době nejsou známi další podmiňující investic.

3.11. seznam pozemků a staveb dotčených umístěním stavby (podle katastru nemovitostí).

Ústí nad Orlicí, kat. ú. Ústí nad Orlicí, Par.č. 52/1, 52/09, 52/10

4. Údaje o stavbě

4.1. nová stavba nebo změna dokončené stavby,

Jedná se o změnu dokončené stavby

4.2. účel užívání stavby,

ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA – KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU

Investiční záměr v rozsahu návrhu stavby
Předmětem studie je úprava dnes již nevyužívaných administrativních budov areálu Perla, v regulačním plánu označovaných jako Blok 01, na multifunkční objekt s byty a administrativou. V parteru budovy budou umístěny služby.

4.3. trvalá nebo dočasná stavba,

Jedná se o trvalou stavbu.

4.4. údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů1) (kulturní památka apod.),

Stavba není chráněna podle jiných právních předpisů. Areál se nachází mimo památkovou zónu města.

4.5. údaje o dodržení technických požadavků na stavby a obecných technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání staveb,

Studie je navržena v souladu s vyhláškou 398/2009 Sb. o obecně technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb; s vyhláškou 268/2009 o obecných požadavcích na stavby.

4.6. údaje o splnění požadavků dotčených orgánů a požadavků vyplývajících z jiných právních předpisů2),

Studie stavby doplněná odborným odhadem investičním nákladům slouží jako podklad pro předjednání záměru s klíčovými orgány státní správy.

4.7. seznam výjimek a úlevových opatření

V této fázi nejsou známi žádné výjimky nebo úlevová opatření.

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

Zastavěná plocha původní:	2053,8 m²
Zastavěná navrhovaná:	1956,8 m²
Obestavěný prostor původní:	28753,2 m³
Obestavěný prostor navrhovaný:	27395,2 m³
Užitná plocha původní:	5162,9 m²
Užitná plocha nová:	5197,1 m²
Navrhované funkční jednotky:	
Byty	2046,24 m²
Garsonky	7
Byty do 100 m²	17
Byty nad 100m²	1
Obchodní jednotky samostatné	835,7 m²

6

Průvodní zpráva

Banka	480,3 m²
Administrativa	1151,1 m²

4.9. základní bilance stavby (potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí apod.),

S ohledem na rozsah studie a její účel nejsou v tomto stupni bilance stavby stanoveny.

4.10. základní předpoklady výstavby (časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy),

Časové údaje, harmonogram realizace stavby, nejsou v této fázi projektové přípravy stanoveny.

4.11. orientační náklady stavby.

Orientační náklady stavby jsou uvedeny v samostatné příloze.

5. Popis území stavby

5.1. charakteristika stavebního pozemku,

Rozsah řešeného území je patrný z výkresové části dokumentace Jedná se o stávající objekt v areálu bývalé textilní továrny Perla 01. Na místě řešeného území se nachází bývalý administrativně správní objekt areálu. Jedná se o objekty, které vznikaly postupně přestavováním a dostavbami starších domů a přestavbou administrativně správní budovy dle návrhu architekta Pavla Janáka. Rozsah území odpovídá ploše Bloku 01 a dále obsahuje plochu potřebnou pro napojení Janákovy budovy na dopravní a technickou infrastrukturu a přidružená veřejná prostranství. Studie respektuje návrh regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ Záměr je navrhován v zastavěném území.

5.2. výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů (geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod.),

V této fázi byly zpracovány: Stavebně technické zhodnocení areálu Perla 01 (MS Plan s.r.o., ing. Martin Studnička, 2014) a Architektonické a stavebně historické zhodnocení areálu Perla 01 (MS Plan s.r.o., akad. Arch. Pavel Hřebecký, 2014).Dále byl zpracován Regulační plán území Perla 01 v Ústí nad Orlicí (MS Plan, 2014)

Stránka 2 z 6

ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA – KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU

Investiční záměr v rozsahu návrhu stavby

Ostatní průzkumy potřebné pro založení stavby, likvidace dešťových vod (hydrogeologicky, geologický, vsakovací zkoušky) budou zpracovány v další fázi projektové přípravy. Zároveň je předpokládán průzkum ekologického znečištění areálu resp. dopady průmyslové výroby.

5.3. stávající ochranná a bezpečnostní pásma,

Nejsou evidovány ochranná nebo bezpečnostní pásma, která by ovlivňovala návrh.

5.4. poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.,

Nejedná se o zvláště chráněné nebo záplavové území.

5.5. vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území,

Předmětem návrhu je multifunkční objekt. Okolní zástavba – výrobní areál - není v současné době využíván a dochází k jeho přestavbě na novou městskou čtvrť. Budovy v ulicích Lochmanova a 17. listopadu slouží zejména pro bydlení, v parteru se nachází u některých domů služby. Na křižovatce ulic se nachází městské muzeum. Návrh počítá se zpřístupněním bývalého areálu textilní továrny za pomoci průchodů, v severní části budova ustoupí potřebám nově navrhované ulice. Dále dojde v vybudování loubí a nové dominanty na křížení ulic Lochmanova a 17. listopadu ve formě nástavby třetího podlaží. Vše dle zásad stanovených regulačním plánem. Nepředpokládá se negativní vliv stavby na okolní objekty.

Nově vzniklé veřejné plochy budou řešeny jako dlážděné, resp. travnaté s možností vsaku dešťové vody. Lze prohlásit, že odtokové poměry – rozšířením travnatých ploch, s možností vsaku, budou zlepšeny.

5.6. požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin,

Součástí záměru jsou stavební úpravy Bloku 01 v areálu bývalé textilní továrny Perla 01, bok je tvořen bývalými správními a administrativními budovami textilky.

Předmětné pozemky nejsou součástí zemědělského půdního fondu.

5.7. územně technické podmínky (zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu),

Řešené území přiléhá k veřejné komunikaci – ulice 17. listopadu a ulice Lochmanova. Z ulice Lochmanova bude , dle regulačního plánu, vybudována další obslužná komunikace. Parkovací místa budou umístěna v areálu bývalé textilní továrny v souladu s regulačním plánem

Technická infrastruktura, napojení na technickou infrastrukturu, není předmětem studie

5.8. věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice.

V současné době nejsou známi další podmiňující investice vyjma uvedených v této zprávě.

6. Celkový popis stavby

6.1. Účel užívání stavby, základní kapacity funkčních jednotek

Navrhované funkční jednotky:

Byty

2046,24 m²

Garsonky

7

Byty do 100 m²

17

Byty nad 100m²

1

Obchodní jednotky samostatné

835,7 m²

6

Banka

480,3 m²

Administrativa

1151,1 m²

6.2. Celkové urbanistické a architektonické řešení

a) urbanismus - územní regulace, kompozice prostorového řešení,

Kompozice prostorového řešení Administrativní budova Perla vychází ze stávajícího urbanistického řešení objektů Bloku 01 a regulačního plánu. V severní části dojde, v souladu s regulačním plánem, k ubourání části budovy pro potřeby nově navržené komunikace zpřístupňující areál bývalé textilní továrny. Na křížení ulic 17. listopadu a Lochmanova dojde k vybudování nové dominanty ve formě nástavby třetího podlaží rohové části objektu. Dále budou vybouráno nové loubí a průchody do areálu bývalé textilky. Dojde tak k propojení veřejného prostoru s bývalým dvorem, který bude upraven na menší náměstí.

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

Architektonické řešení vychází z tvarového a materiálového řešení stávajících budov. Parter budovy bude sloužit službám, ve vyšších patrech Janákovy budovy se budou nacházet byty, v části bloku přiléhající k ulici 17. listopadu se bude nacházet administrativa. Bytové jednotky v druhém nadzemním podlaží budou vybaveny galerií, v bytových jednotkách ve třetím podlaží bude vložené patro s ložnicemi. Patro bude přisvětlené skrz střechu a vizuálně propojené s obývacím pokojem za pomoci skleněných příček.

Nově vzniklá fasáda Janákovy budovy bude opatřena otvory v nepravidelných pozicích. Dále dojde k otevření atiky a zviditelnění původní střechy v kratších štítech. Na střechu v jižní části budou osazeny jednoduché skleněné světlíky.


6.3. Dispoziční a provozní řešení

a) Provoz

Administrativní budova Perla se skládá z obytné části tvořené dvojicí schodišťových sekcí zpřístupňující byty v jednotlivých podlažích. Na schodišťové sekce navazuje zázemí domu se sklepními kójiemi ve sklepení Janákovy budovy. Obchodní jednotky jsou přístupné z parteru. Administrativní část je obsloužena dvojicí schodišť s recepcí. Janákovým schodištěm přístupným z průchodu z ulice Lochmanova a též nově vybudovaným schodištěm s výtahem v západní části domu. Prostory banky jsou umístěny v parteru a prvním patře na rohu ulice 17.listopadu a Lochmanova . Banka je přístupná vlastním vchodem z parteru.

b) Dispozice

Stránka 3 z 6

ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA – KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU				Průvodní zpráva	
<p>Investiční záměr v rozsahu návrhu stavby</p> <p>Bytové jednotky v druhém nadzemním podlaží jsou řešeny jako menší jednotky s galerií otevřenou do obývacího pokoje. V třetím nadzemním podlaží se nachází bytové jednotky s vloženým patrem s ložnicí. Ložnice je prosvětlena pomocí střešních oken a vizuálně propojena skleněnou stěnou do obývacího pokoje bytu.</p> <p>Obchodní jednotky jsou vybaveny jednoduchým zázemím. Zázemí jednotek se může dále upravit dle potřeb investorů v dalších fázích dokumentace. Dispozice banky vychází z potřeb investora. Administrativní část je řešena pomocí menších openspace,</p> <p>6.4. Bezbariérové užívání stavby</p> <p>Studie byla navržena v souladu s vyhláškou 398/2009 Sb. o obecně technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb</p> <p>Bytové sekce budou vybaveny výtahy, schránky a společná zázemí vstupů budou přístupná bezbariérově z parteru. Banka bude vybavena samostatným bezbariérovým vstupem, v administrativní části bude vybudován výtah, který zabezpečí bezbariérové užívání.</p> <p>6.5. Bezpečnost při užívání stavby</p> <p>Studie vychází z platné legislativy. Bezpečnosti při užívání bude dále prokázána v dalších stupních projektové přípravy.</p> <p>6.6. Základní technický popis staveb</p> <p>Detailní konstrukční řešení bude předmětem navazující projektové přípravy. Předpokladem je využití stávajících nosných konstrukcí budovy. Nově budovaná stěna Janákovy budovy je předpokládána jako železobetonová, nástavba na rohu ulice 17. listopadu a Lochmanova je předpokládána jako zděná. Vnitřní příčky předpokládáme ze sádrovláknitých desek či zděné. Nové schodiště zpřístupňující byty předpokládáme železobetonové, schodiště a vestavby do bytových jednotek předpokládáme z ocelových konstrukcí.</p> <p>6.7. Technická a technologická zařízení</p> <p>V objektu nebudou navržena speciální technologická zařízení. Bude instalovány osobní výtah se strojovnou ve výtahových šachtách. V suterénu bude umístěna strojovna vzduchotechniky a plynová kotelná. V dalších stupních bude prověřena možnost alternativního zdroje tepla.</p> <p>6.8. Požárně bezpečnostní řešení</p> <p>Bude navrženo v dalších fázích dokumentace</p> <p>6.9. Zásady hospodaření s energiemi</p> <p>Jedná se o stavbu, jejíž funkce nepředpokládá velké potřeby energií. Předpokládá se umístění vlastního zdroje tepla na vytápění. Řešené území není napojeno na dálkový rozvod tepla a ani není toto napojení v reálném horizontu pravděpodobné. V současné době je uvažováno s plynovým kotlem, který bude složit pro přípravu teplé užitkové vody a pro přípravu vody otopné.</p> <p>V dalších fázích budou prověřeny alternativní zdroje vytápění a přípravy TUV. Lze uvažovat umístění solárních kolektorů na části střechy nebo tepelných čerpadel. Bude vybráno takové řešení, které se bude jevit z hlediska ekonomického a energetické náročnosti nejefektivnější.</p> <p>6.10. Hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí</p>				<p>Studie počítá s požadavky určených vyhláškou 398/2009 Sb. o obecně technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb, dále vyhláškou 268/2009.</p> <p>V dalších stupních projektové přípravy bude prokázáno, ale nicméně pro potřeby této studie lze prohlásit, že vzhledem ke konstrukčnímu a dispozičnímu řešení budou dodrženy hygienické požadavky na vnitřní prostředí budovy tj. osvětlení a oslunění.</p> <p>6.11. Zásady ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí</p> <p>Zásady ochrany stavby před negativními vlivy vnějšího prostředí budou detailně určeny v další fázi projektové přípravy. Předpokládá se však pouze nutná ochrana před radonovým zářením a případná dekontaminace území, pokud bude třeba (po provedeném průzkumu) pramenící ze stávající, resp. minulé funkce území (výrobní areál).</p> <p>7. Připojení na technickou infrastrukturu</p> <p>Detailní řešení napojení na technickou infrastrukturu bude předmětem řešení další fáze projektové přípravy dle zásad stanovených v regulačním plánu.</p> <p>Jsou předpokládány přípojky na vodovodní řad, plynovodní řad, rozvody NN, rozvod VO, kanalizaci.</p> <p>Kapacity jednotlivých přípojek a celková potřeba budou určeny v další fázi projektové přípravy.</p> <p>8. Dopravní řešení</p> <p>8.1. popis dopravního řešení,</p> <p>Navržené dopravní řešení vychází z regulačního plánu. Budova je dopravně přístupná z nové komunikace napojené na ulici 17. listopadu a Lochmanová. Navržená komunikace bude, dle regulačního plánu, typu D (zklidněná s režimem obytná ulice) . Parkovací stání budou umístěna v území bývalé textilní továrny Perla v místech určených regulačním plánem.</p> <p>8.2. napojení území na stávající dopravní infrastrukturu,</p> <p>Napojení je navrženo na ulici 17. listopadu a ulici Lochmanova dle regulačního plánu.</p> <p>8.3. doprava v klidu.</p> <p>Doprava v klidu je řešena v souladu s regulačním plánem Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí.</p> <p>Pro parkování vozidel návrh regulačního plánu uvažuje 64 parkovacích stání. Pro potřebu této studie byl proveden zpřesňující výpočet potřeby parkovacích stání dle ČSN 736110, kterým bylo prokázáno, že počet předpokládaných parkovacích stání je dostatečný.</p>	
Stránka 4 z 6					
STAVBA ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU				ARCHITEKT MS plan, s.r.o. U Nikolajky 1085/15 150 03, Praha 5	DATUM 04/2018
				NÁZEV PRŮVODNÍ ZPRÁVA	

Investiční záměr v rozsahu návrhu stavby

TABULKA KAPACIT				
		počet jednotek	m2	obyvatelé
obytný dům - činžovní	garsonky	7		
	byty do 100 m2	17		
	byty nad 100 m2	1		
Obytný okrsek				62
Obchod	jednotlivá prodejna		827	
Administrativa	kancelářská plocha		585	
Administrativa	Banka		261,5	

ZÁKLADNÍ POČTY STÁNÍ						
	Jednotek na stání	Základní počet odstavných stání	Základní počet parkovacích stání	ka	kp	Celkový počet stání
Bydlení	0,5;1;2	22,5				16
Obytný okrsek	20		3,10	0,73	0,8	2
Obchod	50		16,54	0,73	0,8	10
Administrativa	35		16,71	0,73	0,8	10
Banka	25		10,46	0,73	0,8	6
Celkový počet stání celkem						44

Koeficienty

ka - Součinitel stupně automobilizace 0,73

kp - součinitel redukce počtu stání 0,8

9.

10. Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav

Řešení vegetace vychází z regulačního plánu a navazující studie veřejných prostranství. Dle těchto dokumentů bude ulice Lochmanova doplněna o oboustranné stromořadí. V nově vybudované ulici na severní straně se budou též nacházet vzrostlé stromy. V současném dvoře na východní straně budou vybudovány travnaté plochy se záhony a vysazen bude nový strom u komína. Studie Administrativní budovy Perla plně respektuje řešení regulace stanovené v regulačním plánu a je v souladu se studií veřejných prostranství.

11. Popis vlivů stavby na životní prostředí a jeho ochrana

11.1. vliv na životní prostředí - ovzduší, hluk, voda, odpady a půda,

Administrativní budova Perla je stavbou, která odpovídá svým měřítkem a funkcí běžné zástavbě centra města. Objekt vzniká přestavbou stávajících administrativních budov a nedochází k zastavení dalších okolních ploch. V této fázi lze uvažovat, že záměr nebude mít negativní vliv na území, naopak se předpokládá zlepšení stávajícího stavu.

Opatření nutná po dobu výstavby budou stanoveny v další fázi projektové přípravy.

Hlukové zatížení z provozu objektů je omezeno samotným konstrukčním, resp. provozním řešením budovy. Úpravy povrchů a organizace provozu ve veřejném prostoru byly navrženy v souladu s regulačním plánem tak, aby se snížil generovaný hluk na minimum. Jedná se především o pojezdové komunikace s protihlukovým povrchem a jednosměrnou organizaci dopravy včetně zklidněných komunikací.

Regulačním plánem byly stanoveny podmínky ochrany proti nadlimitnímu hluku:

1) Části objektů, u kterých je umožněno funkční využití chráněné z hlediska hluku dle zákona č. 258/2000 Sb., v platném znění, (tj. pro bytové domy, stavby pro školní a předškolní výchovu a vzdělávání, stavby pro zdravotní a sociální účely a funkčně obdobné stavby) a akustickou studií byla vypočtena nadlimitní hluková zátěž v denní nebo noční době, budou využity k účelům, které nevyžadují ochranu před hlukem v době, kdy dochází k překročení limitu.

Byty směřující do ulice Lochmanova budou vybaveny nuceným větráním, které zajistí normové hodnoty výměny vzduchu bez nutnosti otevírání oken. Výplně okenních otvorů budou navrženy v ohledem na potřebu ochrany proti pronikání hluku do chráněných vnitřních prostorů. Vnitřní prostory bytů budou splňovat normové hodnoty z hlediska ochrany proti hluku. Z těchto důvodů nebudou okenní otvory významnou částí obvodového pláště z hlediska pronikání hluku do chráněného vnitřního prostoru. Prostor před těmito okny není nutné považovat za chráněný venkovní prostor ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb.

2) K navazujícím stavebním řízením (zejména stavební řízení a řízení o změnách využití staveb) na jednotlivé objekty chráněné dle zákona č. 258/2000 Sb., v platném znění budou předloženy aktualizované hlukové studie, které budou zahrnovat kromě hluku z dopravy i hluk stacionárních zdrojů a hluk souvisejících parkovacích ploch a parkovacích stání podél všech navrhovaných i stávajících komunikací. Výpočty budou provedeny pro všechny chráněné objekty stávající i navrhované,

Bude doplněno v dalších fázích dokumentace.

3) V rámci bloku 06 je umístěna plocha po parkování. V případě jejího realizování je nutné v rámci územního řízení předložit podrobnou akustickou studii s případnými protihlukovými opatřeními k plánovaným chráněným stavbám.

Blok 06 není součástí studie.

11.2. vliv na přírodu a krajinu (ochrana dřevin, ochrana památných stromů, ochrana rostlin a živočichů apod.), zachování ekologických funkcí a vazeb v krajině,

Objekt vzniká přestavbou stávajících administrativních budov a nedochází k zastavení dalších okolních ploch. V území se nenachází cenná vzrostlá zeleň resp. rostliny nebo památné stromy. Objekt nebude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Ekologické funkce a vazby v krajině jsou zachovány.

11.3. vliv na soustavu chráněných území Natura 2000,

Stavba se nedotýká a nemá negativní vliv na chráněná území Natura 2000

11.4. návrh zohlednění podmínek ze závěru zjišťovacího řízení nebo stanoviska EIA,

Bude navrženo v dalších fázích dokumentace

11.5. navrhovaná ochranná a bezpečnostní pásma, rozsah omezení a podmínky ochrany podle jiných právních předpisů.

Bude navrženo v dalších fázích dokumentace

12. Ochrana obyvatelstva

Bude navrženo v dalších fázích dokumentace

13. Zásady organizace výstavby

Bude navrženo v dalších fázích dokumentace

V Praze 4/2018

Ing. arch. Vít Pavelec

KONCEPCE JANÁKOVY BUDOVY

VLOŽENÁ LOŽNICE

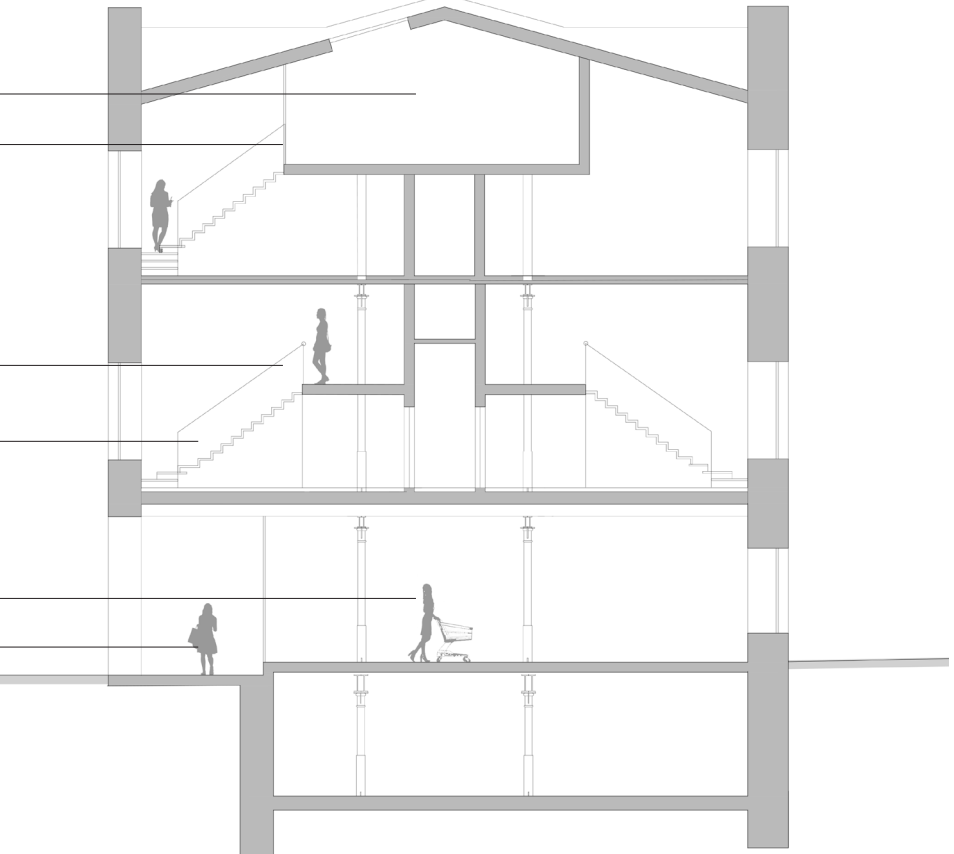
VIZUÁLNÍ PROPOJENÍ
S OBÝVACÍM POKOJEM

GALERIE

PROPOJENÍ S OBÝVACÍM
POKOJEM

VYBAVENOST V PARTERU

LOUBÍ



Kvalifikovaný propočet investičních nákladů						
č.	úkon	jednotka	výměra	j. cena	cena	poznámka
Bourací práce, zajištění stávajících nosných konstrukcí a zemní práce						
1.	Demolice části stávající budovy	m2	433,2	4 820	2 088 024	
2.	Vybourání a statické zajištění loubí a průchodů. Snížení podkladních vrstev	m2	440,5	14 420	6 352 010	
3.	Vybourání stávající nosné zdi v novém čele objektu	m2	258	5 720	1 475 760	
					9 915 794 Kč	
Stavební práce						
6.	1PP (rekonstrukce stávající budovy)	m2	680	14 890	10 125 200	
7.	1NP (rekonstrukce stávající budovy)	m2	1512	16 910	25 567 920	
8.	2NP (rekonstrukce stávající budovy)	m2	2005,3	19 430	38 962 979	
10.	3NP (rekonstrukce stávající budovy)	m2	1590,2	19 430	30 897 586	
11.	3NP (nová budova v nároží)	m2	140,1	20 100	2 816 010	
					108 369 695	
Technická infrastruktura včetně zemních prací						
13.	Vodovodní přípojka	bm	14	8 120	113 680	
14.	Kanalizační přípojka	bm	15	9 640	144 600	
15.	Plynovodní přípojka	bm	21	8 210	172 410	
16.	Přípojka Elektro silno a slaboproud	bm	31	5 190	160 890	
17.	Odvod dešťových vod	bm	78	5 400	421 200	
					1 012 780 Kč	
Technologie						
24.	Vzduchotechnika	kpl	2		672 000	
25.	Výtah	kpl	3		3 132 000	
					3 804 000 Kč	
Celkové investiční náklady bez DPH					122 089 489 Kč	



<div>STAVBA</div> <div>ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA</div> <div>KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU</div>	<div>ARCHITEKT</div> <div>MS plan, s.r.o.</div> <div>U Nikolajky 1085/15</div> <div>150 03, Praha 5</div>	<div>DATUM</div> <div>04/2018</div>	<div>MĚŘITKO</div> <div>1:500</div>	<div>NÁZEV</div> <div>SITUACE</div>	<div>MS</div> <div>PLAN</div>
--	---	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------



STAVBA

**ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU**

ARCHITEKT

MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

DATUM

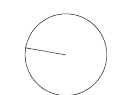
04/2018

MĚŘÍTKO

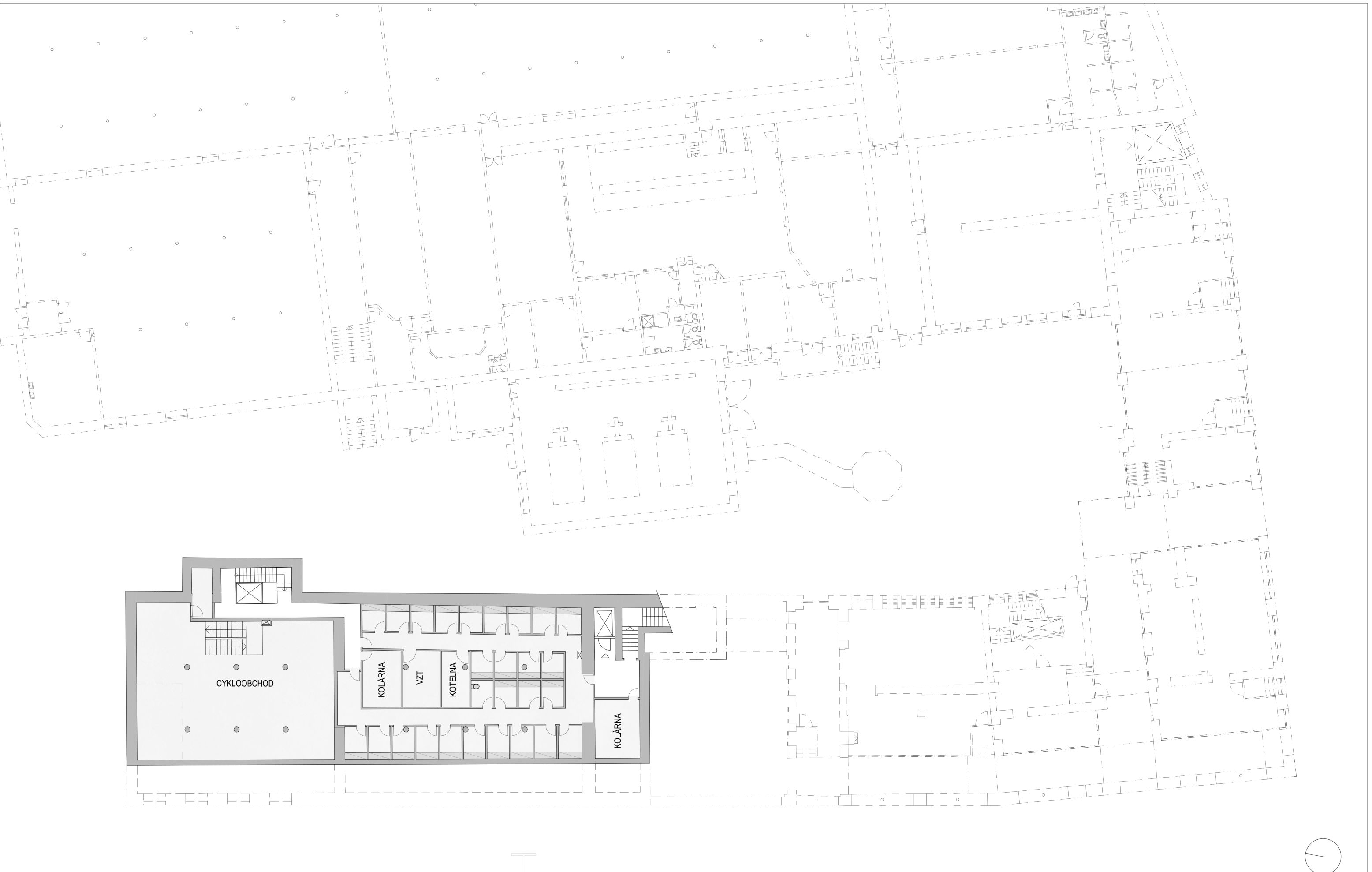
1:250

NÁZEV

**PŮDORYS 1.PP
BOURACÍ PRÁCE**



**MS
PLAN**



STAVBA

ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU

ARCHITEKT

MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

DATUM

04/2018

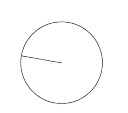
MĚŘÍTKO

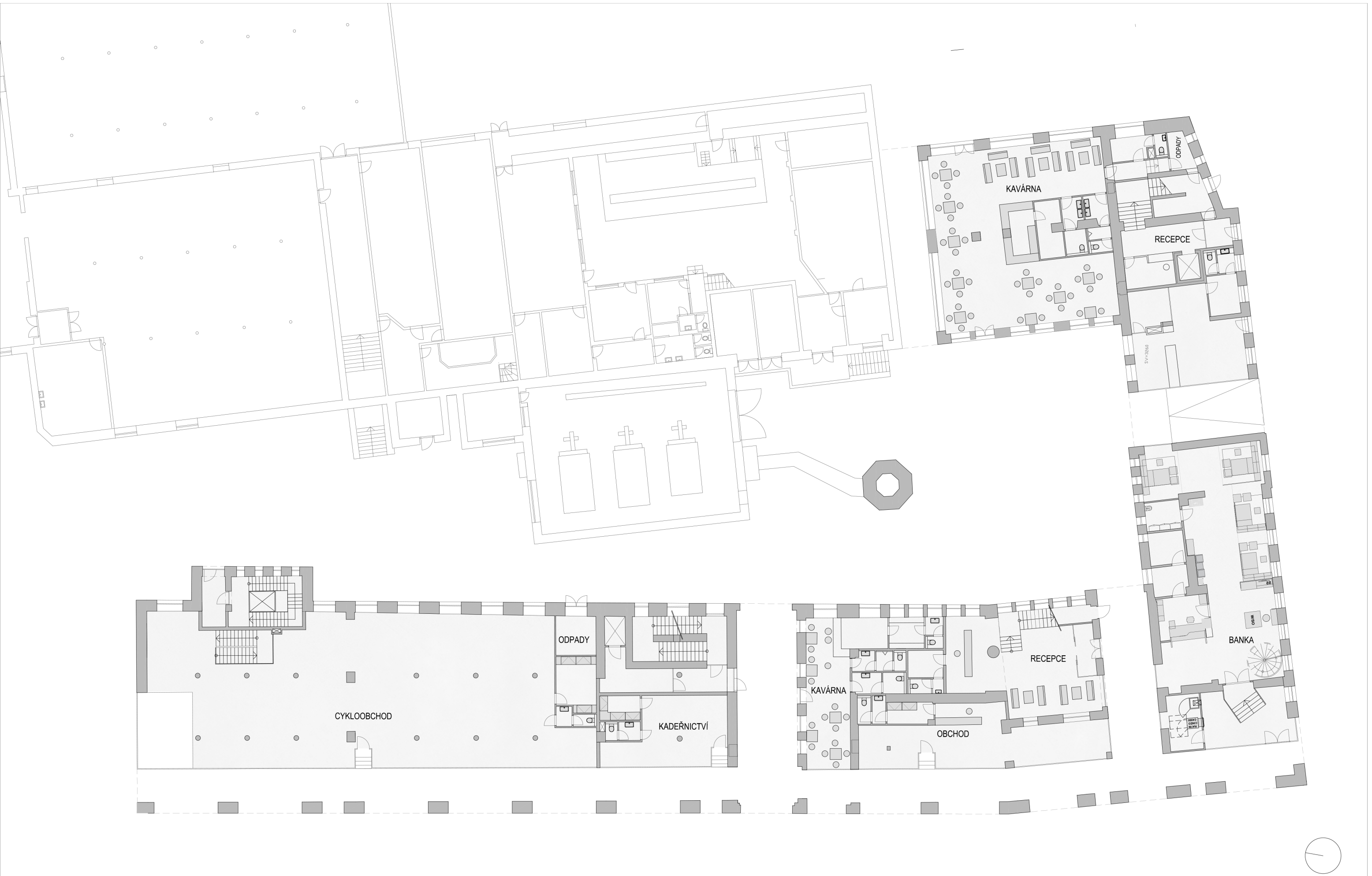
1:250

NÁZEV

PŮDORYS 1.PP
NOVÝ STAV







STAVBA

**ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU**

ARCHITEKT

MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

DATUM

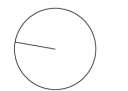
04/2018

MĚŘÍTKO

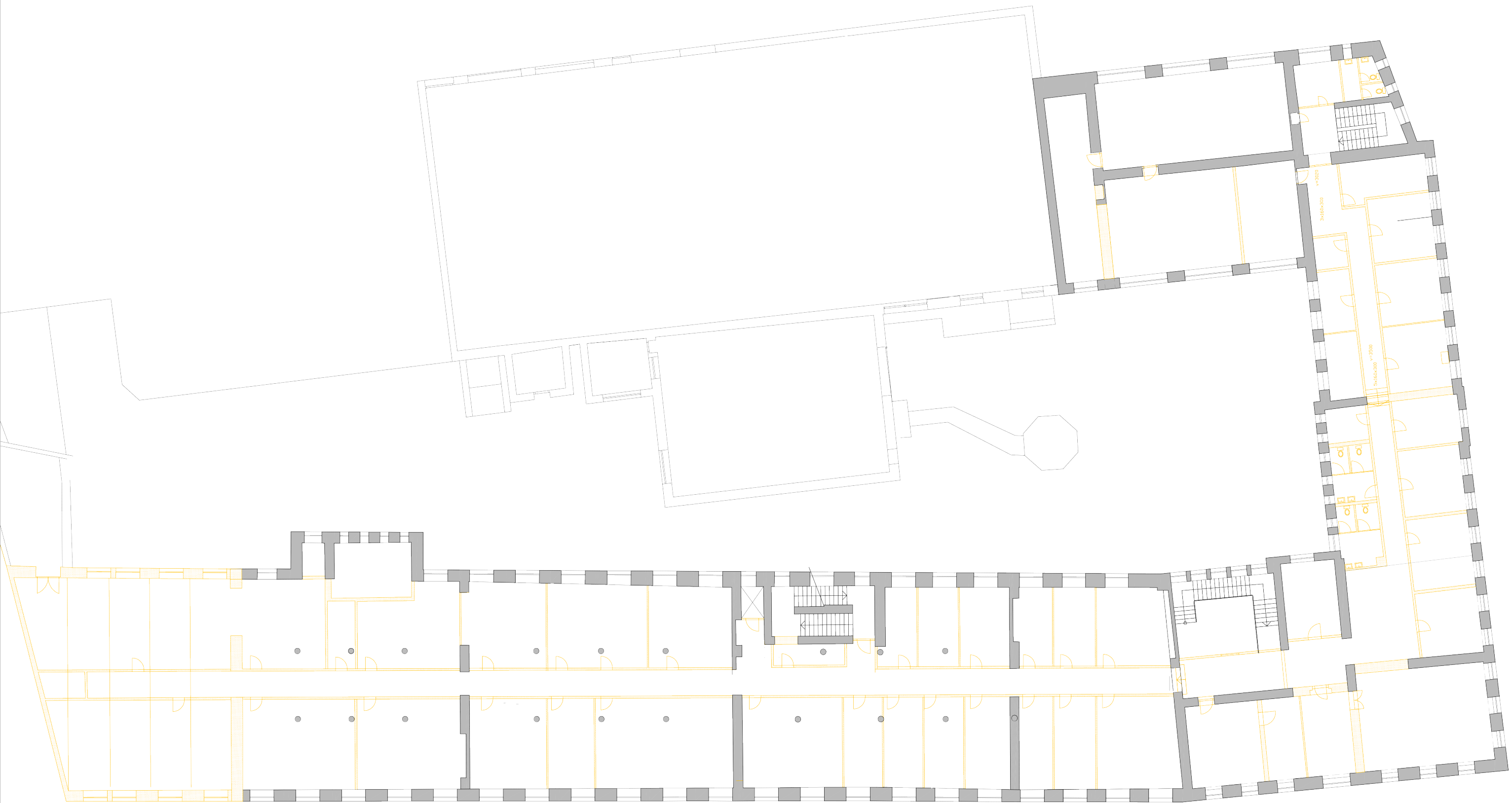
1:250

NÁZEV

**PŮDORYS 1.NP
NOVÝ STAV**



**MS
PLAN**



STAVBA

**ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU**

ARCHITEKT

MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

DATUM

04/2018

MĚŘITKO

1:250

NÁZEV

**PŮDORYS 2.NP
BOURACÍ PRÁCE**





STAVBA

**ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU**

ARCHITEKT

MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

DATUM

04/2018

MĚŘÍTKO

1:250

NÁZEV

**PŮDORYS 2.NP
NOVÝ STAV - SPODNÍ**





STAVBA

**ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU**

ARCHITEKT

MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

DATUM

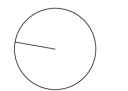
04/2018

MĚŘÍTKO

1:250

NÁZEV

**PŮDORYS 2.NP
NOVÝ STAV - PATRO**



**MS
PLAN**





STAVBA

ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU

ARCHITEKT

MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

DATUM

04/2018

MĚŘITKO

1:250

NÁZEV

PŮDORYS 3.NP
NOVÝ STAV - SPODNÍ





STAVBA

ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU

ARCHITEKT
MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

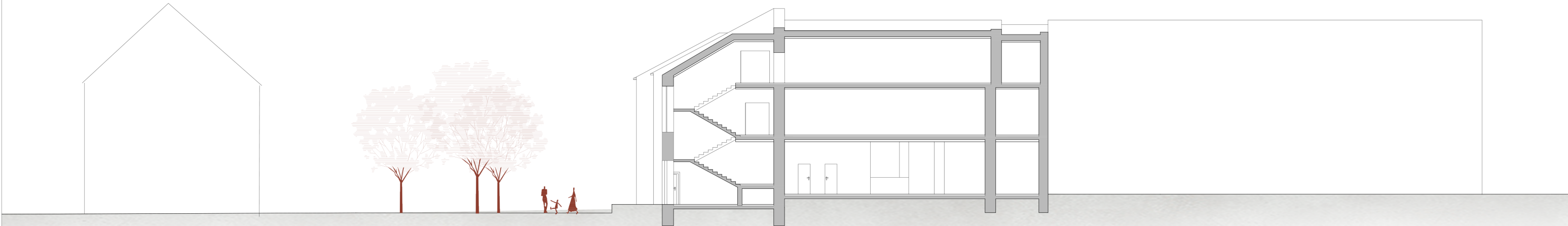
DATUM
04/2018

MĚŘÍTKO
1:250

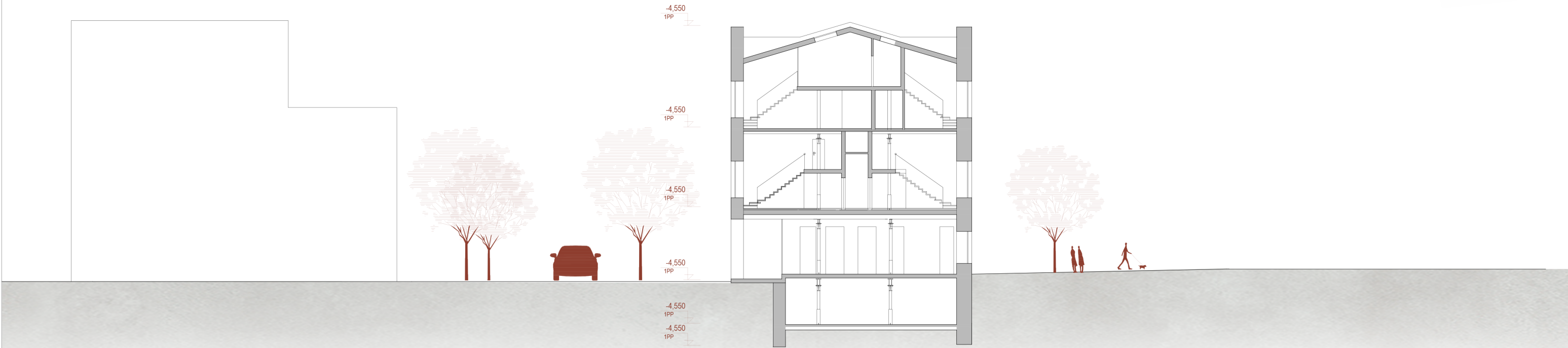
NÁZEV
PŮDORYS 3.NP
NOVÝ STAV - PATRO

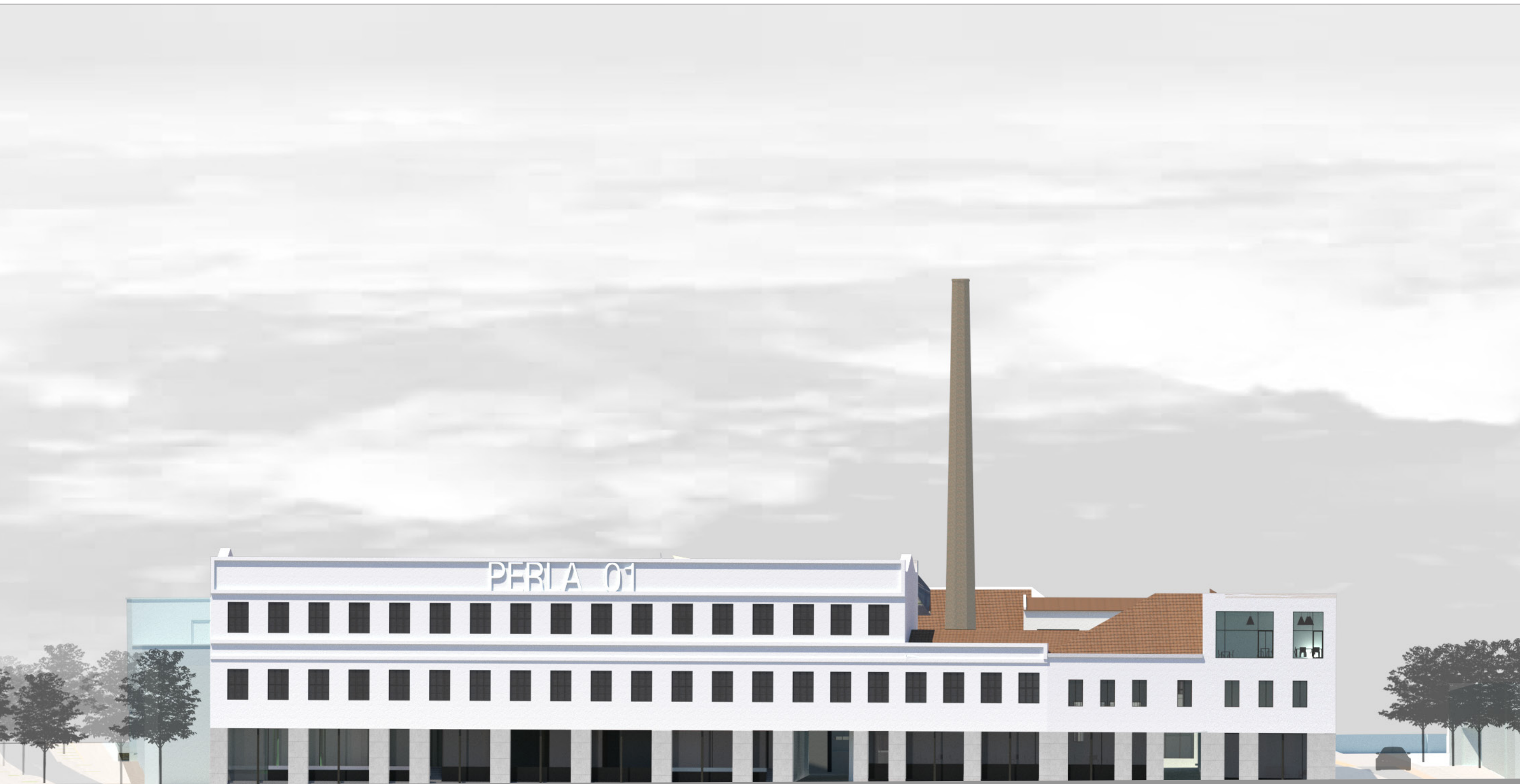


ŘEZ A-A'



ŘEZ B-B'





STAVBA

**ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU**

ARCHITEKT

MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

DATUM

04/2018

NÁZEV

**POHLED ZÁPADNÍ
ULIČNÍ**









STAVBA

**ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU**

ARCHITEKT

MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

DATUM

04/2018

NÁZEV

**POHLED VÝCHODNÍ
ULIČNÍ**





STAVBA

**ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU**

ARCHITEKT

MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

DATUM

04/2018

NÁZEV

**POHLED VÝCHODNÍ
DVORNÍ**

**MS
PLAN**



STAVBA
**ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU**

ARCHITEKT
MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

DATUM
04/2018

NÁZEV
POHLED SEVERNÍ
ULIČNÍ







STAVBA

**ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU**

ARCHITEKT

MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

DATUM

04/2018

NÁZEV

VIZUALIZACE





STAVBA

**ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU**

ARCHITEKT

MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

DATUM

04/2018

NÁZEV

VIZUALIZACE





STAVBA
**ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA PERLA
KONVERZE OBJEKTU NA BYTY A ADMINISTRATIVU**

ARCHITEKT
MS plan, s.r.o.
U Nikolajky 1085/15
150 03, Praha 5

DATUM
04/2018

NÁZEV
VIZUALIZACE

