

## A. Průvodní zpráva

---

### A.1. Identifikační údaje

#### A.1.1. Údaje o stavbě

Název stavby:	Rekonstrukce bytu č. 17 Ostrovského 1721/12, Praha 5
Místo stavby:	parc. č. 2902, k.ú. Smíchov [729051]
Předmět projektové dokumentace:	Dokumentace pro provedení stavby sloužící pro výběr zhotovitele

#### A.1.2. Údaje o stavebníkovi

Vlastník: Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5  
Správce: CENTRA a.s., Na Zatlance 1350/13, Praha 5, 150 00

#### A.1.3. Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

Generální projektant	Boa projekt s.r.o. Na Hutmance 439/8 158 00 Praha 5 IČO: 06934927 DIČ: CZ06934927 Odpovědná osoba: Ing. Vít Řezáč, ČKAIT 0013132
Projektanti jednotlivých částí dokumentace:	Stavební část: Ing. Vít Řezáč, ČKAIT 0013132 Ing. Tereza Zuzánková Vytápění: Ing. Martina Kreslová Zdravotechnika: Ing. Vít Řezáč, ČKAIT 0013132 Bc. Ondřej Mědílek PBŘS: Ing. Vít Řezáč, ČKAIT 0013132 Elektroinstalace: Ing. David Kopeček

### A.2. Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení

Vzhledem k rozsahu nebude členěno.

### A.3. Seznam vstupních podkladů

Archivní dokumentace ze SÚ a zaměření stávajícího stavu.  
Podklady a upřesnění záměru stavby se správcem objektu  
Návštěva místa  
Fotodokumentace stávajícího stavu

## B. Souhrnná technická zpráva

---

### B.1. POPIS ÚZEMÍ STAVBY

#### a) charakteristika území a stavebního pozemku:

Jedná se o stávající parcelu, jejíž součástí je stavební objekt. Budova se nachází na parcele č. 2902 v k.ú. Smíchov. Pozemek je přilehlý ze jižní strany ke komunikaci ul. Ostrovského.

Stavebními úpravami – rekonstrukce bytu č. 17 nebude dotčena funkce ani výměra pozemku.

#### b) Údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací:

Stavební úpravy nemění účel užívání stavby. Jsou v souladu s platnou legislativou.

#### c) Informace o vydaných rozhodnutích na využívání území:

Pro stavební úpravy není potřeba žádat o výjimku z obecných požadavků na využívání území.

#### d) Podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů:

Stavební úpravy dokončené stavby splňují všechny požadavky stanovisek dotčených orgánů a podmínek povolení stavby.

Závazné stanovisko HLAVNÍ MĚSTO PRAHA - MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY Odbor památkové péče Oddělení státní správy památkové péče, č. j.: MHMP 813214/2024, sp. zn.: S-MHMP 286275/2024:

Provedení navrhovaných prací v rozsahu předložené projektové dokumentace „Rekonstrukce bytových jednotek – byt č. 17“, kterou zpracoval: Boa projekt s.r.o., Ing. Vít Řezáč, ČKAIT 13132, Na Hutmance 8, 158 00 Praha 5, v 1/2024 pro provedení stavby je z hlediska zájmů státní památkové péče p ř í p u s t n é za těchto základních podmínek:

1. Nová okna do dvora nebudou výklopná a budou natřena v odstínu lomené bílé barvy dle stávajících oken.
2. Nové vstupní dveře do bytu budou dřevěné, hladké a budou natřeny v odstínu lomené bílé, dle stávajících dveří v nižších podlažích.

Požadavky jsou zohledněny viz. tabulka oken a dveří.

#### e) Výčet a závěr provedených průzkumů a rozborů:

V rámci přípravy projektu proběhlo dílčí zaměření bytu a prohlídka okolí. Prohlídky proběhly před zahájením a v průběhu prací na projektu. Došlo k zaměření daných prostor bytu a pořízení fotodokumentace. Provoz budovy byl rovněž diskutován se správcem budovy.

#### f) Ochrana území:

Pozemek se nachází v navržené památkové zóně ve smyslu zákona 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

Pozemek se nachází v ochranném pásmu památkové rezervace ve smyslu zákona 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

#### g) Poloha vzhledem k záplavovému a poddolovanému území:

Objekt se nenachází záplavovém území a poddolovaném území.

#### h) Vliv stavby na okolní stavby a pozemky:

Jedná se o stavební úpravy objektu nevýrobního charakteru. Odstupy řešeného objektu od stávajících staveb jsou stávající a stavební úpravy na ně nebudou mít vliv. Stavební úpravy se odehrávají uvnitř objektu a na sousední pozemky nemají vliv.

Stavebními úpravami nedojde ke změně odtokových poměrů v území.

#### i) Požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin:

Vzhledem k rozsahu rekonstrukce není řešeno kácení dřevin. V rámci přípravy staveniště je třeba provést demontáž výplní a demolice konstrukcí označených ve výkrese bouracích prací, odstranění všech původních vnitřních obkladů, demontáž všech původních zařizovacích předmětů vč. plynových kamen, sondy dle

výkresu bouracích prací. Vlhkostí poškození stěny dvorní fasády je třeba sanovat – nesoudržné omítky/ s plísní budou oškrabány, bude aplikován nástřík proti plísní a bude nanesena nová omítka na penetraci a na omítku malba bílá.

**j) Zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa:**

Při provádění stavebních úprav nedojde k žádnému záboru půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa.

**k) Územně technické podmínky:**

Pozemek je napojen na stávající komunikační síť v obci. Pozemek je přístupný z přilehlé ulice Ostrovského. Rekonstrukce neřeší změnu napojení na dopravní ani technickou infrastrukturu.

**l) Věcné a časové vazby stavby:**

Vzhledem k rozsahu rekonstrukce není řešeno.

**m) Seznam pozemků, na kterých se stavba umísťuje:**

ČÍSLO	STAVEBNÍ OBJEKT	Parc. č.
SO 01	Byt č. 17, na adrese Ostrovského 1721/12, 150 00 Praha 5, Smíchov	2902, k. ú. Smíchov

**n) Seznam pozemků, na kterých vznikne ochranné nebo bezpečnostní pásmo:**

Vzhledem k rozsahu rekonstrukce nevznikají nová ochranná ani bezpečnostní pásma.

## **B.2. CELKOVÝ POPIS STAVBY**

### **B.2.1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA STAVBY A JEJÍHO UŽÍVÁNÍ**

**a) Nová stavba nebo změna dokončené stavby**

Jedná se o změnu dokončené stavby.

Jedná se o bytový dům a projekt řeší rekonstrukci jednoho z bytů v 5.NP. Budova je vyžděna z plných pálených cihel spojených vápennou maltou. Stěny jsou omítnuté, v části interiéru jsou provedeny polopřímky ze systému SDK.

**b) Účel užívání stavby**

Stavba slouží pro bydlení.

**c) Trvalá nebo dočasná stavba**

Stavba je řešena jako trvalá.

**d) Informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z technických požadavků na stavby atechnických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby**

Navržené stavební úpravy jsou v souladu s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy – Novými Pražskými stavebními předpisy, kterými se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze.

Projektová dokumentace je provedena v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, především vyhláška 268/2009 Sb. Jsou dodrženy příslušné zákony, vyhlášky a normy.

V technických místnostech se nepředpokládá pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace. Navržené změny nezasahují do stávajícího řešení.

**e) Informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů**

Navržená stavba a její realizace bude splňovat všechny požadavky dotčených orgánů. Viz kap. B.1 d)

**f) Ochrana stavby podle jiných právních předpisů**

Stavební objekt je součástí památkové zóny v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, pam. zóny, rezervace, nem. nár. kulturní památky. Rekonstrukcí se nemění venkovní vzhled objektu. Jedná se o stavební úpravy uvnitř bytu.

**g) Navrhované parametry stavby**

Jedná se o stavební úpravy v rámci půdorysu bytu a nedochází ke změně původních parametrů objektu.

**h) Základní bilance stavby**

Bilance stavby se stavebními úpravami nezmění.

**i) Základní předpoklady výstavby**

Předpokládaná realizace: 2Q/2024 – 3Q/2024

Stavba bude zahájena, realizována a dokončena jako jeden celek, o žádném dílčím členění se neuvažuje. Stavba nebude členěna na etapy.

**j) Orientační náklady stavby**

Cena bude stanovena dodavatelsky.

## **B.2.2 CELKOVÉ URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ**

**a) Urbanismus**

Rekonstrukcí nedojde ke změně.

**b) Architektonické řešení**

Architektonické řešení rekonstrukce bytu vychází jednak z požadavků investora a z nastavených regulativů územního plánu. Dle požadavků byla navržena nová dispozice bytu se 2 obytnými místnostmi (ložnice a obytný prostor s kuchyňským koutem), koupelna, samostatné wc a předsíň.

## **B.2.3 CELKOVÉ PROVOZNÍ ŘEŠENÍ, TECHNOLOGIE VÝROBY**

Byt bude sloužit nadále pro bydlení, předpokládá se 2 osob. Technologie pro ohřev TV a TUV – Nově navržen plynový kondenzační kotel typu C. Nově komplet navrženo teplovodní vytápění viz samostatná část dokumentace.

## **B.2.4 BEZBARIÉROVÉ UŽÍVÁNÍ STAVBY**

Není řešeno.

## **B.2.5 BEZPEČNOST PŘI UŽÍVÁNÍ STAVBY**

Bez charakteristiky.

## **B.2.6 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA OBJEKTŮ**

**a) Stavební řešení:**

V rámci rekonstrukce bytu budou provedeny nové otvory ve stěnách a dojde k vybudování nových příček uvnitř bytu, které nebudou přetěžovat stávající nosné konstrukce víc jak původní bourané příčky.

**b) Konstrukční a materiálové řešení:**

Obvodové nosné zdivo bude ponecháno v plném rozsahu vč. otvorů.

Vyzdívaní stěn se řídí technologickými předpisy výrobce.

Nosná konstrukce stropů nebude rekonstrukcí dotčena.

Nadpraží stavebních otvorů ve zděné budově budou tvořeny systémovými keramickými překlady.

**c) Mechanická odolnost a stabilita:**

Vzhledem k rozsahu stavebních úprav nebude zasahováno do stability objektu.

### **B.2.7 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA TECHNICKÝCH A TECHNOLOGICKÝCH ZAŘÍZENÍ**

Technologie pro ohřev TV a TUV bude plynový kondenzační kotel viz. samostatná část dokumentace.

### **B.2.8 ZÁSADY POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍHO ŘEŠENÍ**

Součástí dokumentace je zpracování požárně bezpečnostního řešení stavby.

### **B.2.9 ÚSPORA ENERGIE A TEPELNÁ OCHRANA**

Bez charakteristiky.

### **B.2.10 HYGIENICKÉ POŽADAVKY NA STAVBY. POŽADAVKY NA PRACOVNÍ A KOMUNÁLNÍ PROSTŘEDÍ**

Rekonstruovaný prostor bude sloužit pro bydlení max 2 osob. Větrání je navrženo přirozené okny v obytných místnostech, nucené v hygienickém zázemí. Vytápění je navrženo teplovodní, otopná tělesa-radiátory jsou umístěna pod okny. Chlazení není navrženo. Osvětlení je navrženo smíšené-umělé i přirozené v obytných místnostech-stávající řešení beze změny. Byt bude napojen na stávající rozvody vodovodu a kanalizace bytového domu. Nově je navrženo vytápění vč. Plynového kondenzačního kotle.

#### Nakládání s odpady

Z provozu bytu bude zůstat pouze komunální odpad, který bude ukládán do uzavíratelných nádob a jejich odvoz bude zajišťován smluvní firmou. Odpady pro další možné využití budou tříděné a nabídnuté k dalšímu zpracování.

Byt není zdrojem vibrací, hluku, prašnosti apod.

### **B.2.11 ZÁSADY OCHRANY STAVBY PŘED NEGATIVNÍMI ÚČINKY VNĚJŠÍHO PROSTŘEDÍ**

#### *a) Ochrana před pronikáním radonu z podloží:*

Bez charakteristiky.

#### *b) Ochrana před bludnými proudy:*

Bez charakteristiky.

#### *c) Ochrana před technickou seizmicitou:*

Bez charakteristiky.

#### *d) Ochrana před hlukem:*

Původní řešení není rekonstrukcí dotčeno.

#### *e) Protipovodňová opatření:*

Původní řešení není rekonstrukcí dotčeno.

#### *f) Ochrana před ostatními účinky*

Původní řešení není rekonstrukcí dotčeno.

### **B.3. PŘIPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

Původní řešení není rekonstrukcí dotčeno.

### **B.4. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ**

Původní řešení není rekonstrukcí dotčeno.

### **B.5. ŘEŠENÍ VEGETACE A SOUVISEJÍCÍCH TERÉNNÍCH ÚPRAV**

Bez charakteristiky.

### **B.6. POPIS VLIVŮ STAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

**a) Vliv na životní prostředí**

Nově rekonstruovaný byt nebude zdrojem znečišťujících emisí, ale bude zdrojem komunálního odpadu. Odpad bude vyvážen odbornou firmou. Stavba bude splňovat požadavky stanovené odborem životního prostředí.

**b) Vliv na přírodu a krajinu**

Není řešeno.

**c) Vliv na soustavu chráněných území Natura 2000**

Není řešeno.

**d) Způsob zohlednění podmínek závazného stanoviska posouzení vlivu záměru na životní prostředíje-lipodkladem**

Pro stavbu není potřeba závazného stanoviska posouzení vlivu záměru na životní prostředí.

**e) V případě záměrů spadajících do režimu zákona o integrované prevenci základní parametry způsobu naplnění závěrů o nejlepších dostupných technikách nebo integrované povolení, bylo-li vydáno**

Není řešeno.

**f) Navrhovaná ochranná a bezpečnostní pásma, rozsah omezení a podmínky ochrany podle jiných právních předpisů**

Stavba nevyžaduje zřízení nových ochranných či bezpečnostních pásem, ani jiných ochran.

**B.7. OCHRANA OBYVATELSTVA**

Není řešeno

**B.8. ZÁSADY ORGANIZACE VÝSTAVBY**

**a) Potřeby a spotřeby rozhodujících médií a hmot, jejich zajištění:**

Zdroj energií pro potřebu výstavby bude ze stávajících napojovacích bodů v bytě.

**b) Odvodnění staveniště**

Bezcharakteristiky.

**c) Napojení staveniště na stávající dopravní a technickou infrastrukturu:**

Staveništěm bude pouze plocha řešené jednotky, která je přístupná z domovního schodiště.

**d) Vliv provádění stavby na okolní stavby a pozemky:**

Bez charakteristiky

**e) Ochrana okolí staveniště a požadavky na související asanace, demolice, kácení dřevin:**

Vzhledem k rozsahu rekonstrukce není řešeno kácení dřevin a asanace. V rámci přípravy staveniště je třeba provést demontáž výplní a demolice konstrukcí označených ve výkrese bouracích prací, odstranění všech původních vnitřních obkladů, demontáž všech původních zařizovacích předmětů vč. plynových kamen, sondy dle výkresu bouracích prací.

**f) Maximální zábory pro staveniště (dočasné/trvalé):**

Bez charakteristiky

**g) Požadavky na bezbariérové obchozí trasy**

Bez charakteristiky

**h) Maximální produkovaná množství a druhy odpadů a emisí při výstavbě, jejich likvidace:**

Odpady vzniklé při výstavbě jednotky budou tříděny dle platné legislativy a jejich odvoz bude zajištěn specializovanou firmou s oprávněním pro nakládání s odpadem.

i) bilance zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin:

Bez charakteristiky.

j) ochrana životního prostředí při výstavbě:

Bez charakteristiky

k) zásady bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi:

Je nutno dbát na dodržování všech platných předpisů v ČR pro BOZ, včetně důrazu na používání ochranných pomůcek. Je nutno dodržovat zejména:

- zákon 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci),
- zákon 338/2005 Sb. o státním odborném dozoru nad bezpečností práce
- zákon 251/2005 Sb. o inspekci práce
- zákon 253/2005 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o inspekci práce
- zákon 226/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 64/1986 Sb., o České obchodní inspekci, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 505/1990 Sb., o metrologii, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška 192/2005 Sb., kterou se mění vyhláška Českého úřadu bezpečnosti práce č.48/1982 Sb., kterou se stanoví základní požadavky k zajištění bezpečnosti práce a technických zařízení, ve znění pozdějších předpisů
- NV 378/2001 Sb., kterým se stanoví bližší požadavky na bezpečný provoz a používání strojů, technických zařízení, přístrojů a nářadí
- NV 11/2002 Sb., kterým se stanoví vzhled a umístění bezpečnostních značek a zavedení signálů
- NV 21/2003 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na osobní ochranné prostředky
- NV 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky
- NV 101/2005, o podrobnějších požadavcích na pracoviště a pracovní prostředí
- NV 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích
- NV 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci.

Režim vstupu na staveniště, délku pracovní doby a oprávněnost osob bude stanovena v kontraktu s prováděcí firmou. Stavba zajistí viditelnou ceduli na hraně oplocení stavby, kde bude stanoven kontakt na zodpovědné pracovníky stavby, včetně telefonického spojení. Vstup na staveniště bude zajištěn, v nočních hodinách nebo ve dnech pracovního klidu a volna bude stavba pod uzamčením.

Realizaci bude provádět odborná firma s příslušným oprávněním, s odpovídajícím předmětem podnikání za stálého dozoru jejího odpovědného pracovníka. Stavební firma bude řádně pojištěna na škody způsobené jejím vlastním zaviněním a současně bude v průběhu stavby tato stavba pojištěna (živelné pohromy, krádež,...)

Budou-li na staveništi vykonávány práce a činnosti vystavující fyzickou osobu zvýšenému ohrožení života nebo poškození zdraví, zadavatel stavby zajistí, aby před zahájením prací na staveništi byl zpracován plán bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi podle druhu a velikosti stavby tak, aby plně vyhovoval potřebám zajištění bezpečné a zdraví neohrožující práce.

Pracovníci na stavbě budou poučeni o BOZ, zahraniční pracovníci budou mít platné pracovní povolení. Kvalifikované práce budou provádět pracovníci s patřičnou atestací nebo proškolením. Na stavbě budou dodržována všechna nařízení a normy IBP a ČSN související s bezpečností práce.

Při přípravě a realizaci staveb, u nichž nevzniká povinnost doručení oznámení o zahájení prací podle odstavce 5), které provádí stavebník sám pro sebe svépomocí podle §160 odst. 3 Stavebního zákona, nebo nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení podle §103 Stavebního zákona se koordinátor neurčuje.

Pro stavební úpravy bytu není vyžadován koordinátor bezpečnosti.

*l) úpravy pro bezbariérové užívání výstavbou dotčených staveb:*

Bez charakteristiky

*m) zásady pro dopravní inženýrská opatření:*

V rámci stavby nebude potřeba provádět žádná dopravně inženýrská opatření.

*n) stanovení speciálních podmínek pro provádění stavby:*

Stavba nevyžaduje speciální podmínky pro její realizaci.

*o) postup výstavby, rozhodující dílčí termíny:*

Předpokládaný termín schválení dokumentace 1/2024

**B.9. CELKOVÉ VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ**

Bez charakteristiky, umístěním stavby nedochází k zásahu do vodohospodářského řešení.