

## A P R Ů V O D N Í Z P R Á V A

### A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

#### A.1.1 ÚDAJE O STAVBĚ

a) název stavby

**Raudnitzův dům – bydlení pro seniory, Hlubočepy**

b) místo stavby

Řešený objekt, budova č.p. 2 se nachází na pozemku parc. č. 146, k. ú. Hlubočepy při západním okraji intravilánu obce Hlubočepy, v městské části Praha 5.

c) předmět dokumentace

Jedná se o opravu, renovaci a stavební úpravu nemovité kulturní památky. Stavební úpravy budou realizovány za účelem nového využití, bydlení pro seniory - dům s pečovatelskou službou. Součástí úprav interiéru je vytvoření malometrážních bytů ve dvou nadzemních podlažích, umístění centra osobní hygieny, umístění společenských prostorů a lékařské ordinace. V rámci dokumentace je navrhována demolice drobných dodatečných vestaveb do dvorů a celková renovace těchto dvorů.

#### A.1.2 ÚDAJE O ŽADATELI

a) jméno, příjmení a místo trvalého pobytu

**Městská část Praha 5**

**Náměstí 14. října 4**

kontaktní osoba: Bc. Pavel Vokoun, Pavel.Vokoun@praha5.cz

odbor majetku a investic - oddělení přípravy a realizace investic

#### A.1.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

a) jméno, příjmení, obchodní firma, IČ, bylo-li přiděleno, místo podnikání

**Architekti HEADHAND s.r.o.,**

U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1 - IČ: 2891807

b) jméno a příjmení hlavního projektanta

Ing. arch. Miroslav Šajtar, ČKA 4362

tel: 702 005 297, architekti@headhand.cz

c) jména a příjmení projektantů jednotlivých částí dokumentace

**Architekti HEADHAND s.r.o.,**

U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1

Zastoupen Ing. arch. Miroslavem Šajtarem

**architektonicko-stavební řešení**

Ing. Ondřej Korčák, ČKAIT 0000170

Ing. arch. Petra Soukalová

stavebně konstrukční řešení  
požárně bezpečnostní řešení  
zdravotně technické instalace  
vytápění  
vzduchotechnika  
silnoproudé rozvody  
slaboproudé rozvody

Ing. Pavel Beran, Spektra s.r.o.  
Miroslav Šneider  
Ing. Jan Řičica, ECOTEN s.r.o.  
Ing. Jan Řičica, ECOTEN s.r.o.  
Ing. Jan Řičica, ECOTEN s.r.o.  
Ing. Zdeněk Böhm  
Ing. Ladislav Kovalčík

## **A.2 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ**

### **zaměření objektu**

SINRECO spol. s.r.o., Kollárova 410/4, Praha 8  
Červenec 2013

### **zaměření situace a okolí**

CheckTerra s.r.o., Tyršovo nám. 162, 267 24 Hostomice  
28.7. 2017

### **dendrologický průzkum**

Ing. Petr Hofman, Ph.D., Bobkova 787/6, 198 00 Praha 9 Černý Most  
srpen 2017

### **stavebně-historický průzkum**

PhDr. Michal Patrný, Ing. Markéta Musilová  
červenec / srpen 2017

### **dendrochronologický průzkum**

DendroLab Brno, Ing. Josef Kyncl, Eliášova 37, Brno 616 00  
srpen 2017

### **stavebně technický průzkum**

Diagnostika staveb Dostál a Potužák, s.r.o, Beranových 65, 199 21 Praha 9 Letňany  
září 2017

### **studie oslunění**

ECOTEN s.r.o., Lublaňská 1002/9, 120 00 Praha 2  
4.11. 2017

### **energetická studie**

ECOTEN s.r.o., Lublaňská 1002/9, 120 00 Praha 2  
14.12. 2017

### **revize spalinových cest**

Caminus spol. s.r.o, Modřanská 54, 143 00 Praha 4

3.10.2017

**posouzení akustické situace**

Farm Projekt, Ing. Martin Vraný, Jindřišská 1748, 530 02 Pardubice 2  
18.04. 2018

## A.3 ÚDAJE O ÚZEMÍ

a) rozsah řešeného území; zastavěné / nezastavěné území

Řešené území se nachází v zastavěném území hlavního města Prahy. Záměr představuje opravu, renovaci a stavební úpravu stávající budovy, nemovité kulturní památky. Zastavěná plocha se záměrem nenavýšuje.

b) dosavadní využití a zastavěnost území

Dům, nazývaný „Raudnitzův“, v průběhu své existence měnil svou podobu, rozsah i využití; jeho starší, severní část sloužila od sklonku 18. století jako panský hostinec, po přestavbě ve 40. letech 19. století jako soukromá venkovská rezidence. Od poloviny 20. století jsou v objektu byty, většina bytů je dnes vystěhována a nejsou využity. V části objektu je provozována lékařská ordinace, část objektu je využívána pro skladovací prostor.

Využití pozemku dle katastru nemovitostí - zastavěná plocha a nádvoří, výměry 1779 m<sup>2</sup>

c) údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů

Stavba na pozemku k.č. 146 je evidována jako nemovitá kulturní památka ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči. Památkově chráněn je i přilehlý park. Řešená stavba se nachází ve vymezeném území historického jádra obcí se stanovenou výškovou regulací. Pro tato území platí ustanovení vyhlášky OOP hl. m. Prahy č. 6/2009. Návrh zachovává stávající hmotové řešení, nemění se výška ani tvar střechy.

d) údaje o odtokových poměrech

Dešťové vody ze střech objektu jsou v současném stavu svedeny volně na terén a přilehlý chodník. Dešťové vody ze zpevněných ploch dvorů jsou svedeny do jednotné kanalizace v ulici Hlubočepská.

Návrh nově řeší využití dešťových vod dle požadavků PSP (nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy). Na dvorech budou umístěny nádrže pro akumulaci a retenci dešťových vod ze střech objektu. Ty budou využity pro splachování toalet v bytech budovy, doplňující využití bude pro zalévání zeleně na dvoře a přilehlého parku. Odtokové poměry dešťových vod z území se realizací tohoto opatření zlepší.

Odpadní vody budou svedeny stávající kanalizační přípojkou jako doposud.

e) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování

Navrhovaný záměr se nachází na pozemku, který je dle ÚPnSÚ hlavního města Prahy součástí území určeného k funkcím **OV - všeobecně obytné**.

*Pro toto území platí:*

*Území sloužící převážně pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.*

*Funkční využití:*

*Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.*

*Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba, veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení, sběrný surovin, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, nerušící služby*

*Doplňkové funkční využití:*

*Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).*

Objekt bude nově sloužit pro seniorské bydlení. Vedle bytů zde budou umístěny jednotky dlouhodobého ubytování. Funkce bydlení bude doplněna funkcí zdravotnickou (středisko osobní hygieny, lékařská ordinace), což je v souladu s funkcí určenou ÚPnSÚ.

Doplňkovou funkcí je zde parkování pro uspokojení hlavní funkce - domu s pečovatelskou službou. Koeficient využití území je stanoven C, odpovídající hodnotě 0,5. Navrhovaná stavební úprava objektu nenavýšujeme stávající hodnotu HPP.

f) údaje o dodržení obecných požadavků na využití území

Projekt byl vypracován v souladu se zněním zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), vyhlášky č. 501 Sb., O obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy) a závazných ustanovení norem.

Vztah záměru k požadavkům Pražských stavebních předpisů:

### **§31 Napojení na komunikace**

Stavba je napojena na pozemní komunikaci stávajícím způsobem přes vjezd do dvoru.

### **§32 Kapacity parkování**

Vzhledem k situaci složité rekonstrukce nemovité kulturní památky je navrženo 6 parkovacích stání v prostoru dvoru a manipulační prostor pro zásobování.

### **§33 Forma a charakter parkování**

Parkovací stání pro bydlení a lékařskou ordinaci jsou venkovní, umístěny ve dvoře objektu. Všechna stání jsou jednotlivě přístupná.

### **§35 Připojení staveb na technickou infrastrukturu**

Objekt je napojen na technickou infrastrukturu. Stávající přípojky jsou dostatečné kapacity pro provoz objektu po stavební úpravě. Všechny přípojky jsou samostatně uzavíratelné,

trvale přístupné a označené.

#### **§36 Zásobování pitnou vodou a studny**

Stavba je napojena na vodovodní řad pro veřejnou potřebu. Studny ani jiné odběry podzemních vod nejsou navrhovány.

#### **§37 Likvidace odpadních vod**

Stavba je napojena na veřejnou stoku jednotné kanalizace. Kanalizační přípojka bude rekonstruována ve své stávající trase.

#### **§38 Hospodaření se srážkovými vodami**

Dešťové vody ze střech objektu a zpevněných prostranstvích dvorů budou zadržovány v retenční nádrži s možností akumulace a následně budou regulovaně odváděny do jednotné kanalizace. Akumulovaná dešťová voda bude využívána na zavlažování zeleně na pozemku objektu a na splachování WC v objektu.

#### **§42 Požární bezpečnost**

Projektová dokumentace je řešena v souladu s vyhláškou č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb. a vyhláškou č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění vyhlášky č. 221/2014 Sb. Požárně bezpečnost je řešena v samostatné části dokumentace.

#### **§44 Výšky a plochy místností**

Vzhledem k rekonstrukci objektu vychází světlé výšky obytných a pobytových místností z výšek stávajících podlaží. Předepsané minimální světlé výšky jsou splněny. U malometrážních bytů a jednotek s uspořádáním 1kk má obytná místnost vždy plochu větší než 16 m<sup>2</sup>.

#### **§45 Proslunění, denní a umělé osvětlení**

Navržené byty byly posouzeny dle požadavků na proslunění dle ČSN 73 0581: 2009 Oslunění budov a venkovních prostor. V navrhovaných obytných místnostech a v jednotkách dlouhodobého ubytování bude splněna úroveň denní osvětlení dle normy ČSN 73 0580 Denní osvětlení obytných budov.

#### **§46 Větrání a vytápění**

Obytné a pobytové místnosti budou mít zajištěny dostatečné větrání. Jednotlivé byty budou větrány podtlakově. Odvod vzduchu bude nad střechu a přívod z fasády objektu. Přívodní prvky pro větrání bytů budou umístěny v parapetním zdivu a zakryté pod venkovním oplechováním.

Pro prostory bez možnosti přirozeného větrání (centrum osobní hygieny) je navržena vzduchotechnická jednotka s rekuperací s přívodem i s odvodem vzduchu nad střechou.

Objekt bude vytápěn z centrální nízkotlakové kotelny umístěné v objektu v 1.NP. Zdrojem tepla bude kaskáda dvou plynových kondenzačních kotlů.

#### **§47 Komíny a kouřovody**

Pro objekt je navržen jeden nový komín. Odkouření je řešeno excentrickým systémem, samostatným potrubím pro odvod spalín a samostatným pro přívod spalovacího vzduchu

Celková délka trasy komínového tělesa je 13,3 m, vodorovná část 3 m, svislá část 10,3 m. Potrubí bude nad střechu vyvedeno minimálně do výšky 500 mm. Potrubí bude vedeno v komínovém systému s průduchem D 180.

#### **§48 Vodovodní přípojky a vnitřní vodovody**

Stávající přípojka pitné vody o dimenzi DN 75 z potrubí PE HD vedená od napojení na veřejnou vodovodní síť, dále pokračuje do suterénu objektu. Vnitřní vodovod bude napojen na stávající objektový vodovod v místě za vodoměrnou sestavou. Páteřní rozvod bude veden pod podlahou 1.NP v úrovni vzduchové mezery, která je vytvořena z plastových prefabrikátů. Do jednotlivých bytů budou na potrubí odbočky a následně povede potrubí v úrovni tepelné izolace podlahy. Pro rozvod dešťové vody k odběrným místům bude sloužit domácí vodárna umístěná v prostoru kotelny. Vnitřní vodovod bude oddělen od rozvodu užitkové vody, pro rozvod dešťové užitkové vody za účelem splachování a zalévání zahrady je použité samostatné rozvodné potrubí.

#### **§49 Kanalizační přípojky, žumpy a vnitřní kanalizace**

Pro daný celkový průtok návrhu vyhoví jednotná kanalizační přípojka dimenze DN 200. Přípojka bude rekonstruována, trasa stávajícího potrubního vedení přípojky se nebude měnit, taky i dimenze zůstává stejná dle stávajícího stavu.

#### **§50 Hygienické zařízení**

Všechny byty a jednotky dlouhodobého ubytování jsou vybaveny požadovaným hygienickým zařízením. Pro úklid společných částí domu je zřízena úklidová komora s výlevkou.

#### **§51 Odpady**

S veškerými odpady bude nakládáno v souladu se zákonem č. 184/2001 o odpadech a o změně některých dalších zákonů ve znění pozdějších předpisů.

#### **§52 Ochrana proti hluku a vibracím**

Stavební úprava je navržena v souladu s požadavky na ochranu proti hluku a vibracím. Všechny byty a jednotky dlouhodobého ubytování byly akusticky posouzeny a splňují požadované hodnoty na chráněné prostory dle § 30 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb.

#### **§55 Výtahy**

Do objektu budou doplněny dva osobní výtahy splňující nařízení vlády č. 27/2003 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na výtahy, ve znění pozdějších předpisů.

#### **§56 Schodiště a rampy**

2.NP objektu je přístupné dvěma stávajícími a jedním novým schodištěm. Nové schodiště je navrženo dle požadavků uvedených v bodě 6 přílohy č.1 a dle vyhlášky 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární bezpečnosti staveb.

#### **§57 Stání v garážích**

Garážová stání projekt neřeší.

#### **§58 Zábradlí**

Zábradlí je navrženo v souladu s požadovanými hodnotami uvedenými v bodě 7 příl. č. 1.

### **§59 Protiskluznost**

Navržené podlahy všech obytných a pobytových místností budou splňovat požadavky na protiskluznost dle normy ČSN 74 4505 Podlahy - Společná ustanovení a normy ČSN 73 4130 – Schodiště a šikmé rampy – Základní požadavky.

### **§61 Prostupy**

Prostupy vedení sítí technické infrastruktury budou řešeny tak, aby byl znemožněn průnik plynu.

### **§62 Plynovodní přípojky a odběrná plynová zařízení**

Objekt je napojen na veřejný plynovod STL stávající přípojkou PE 32. Nový vnitřní plynovod povede pod terénem a částečně pod objektem do nové kotelny. Nově navrhovaná kotelná bude obsahovat kaskádu dvou plynových kondenzačních kotlů o výkonu 80 kW. Celkový maximální výkon kotelny bude 160 kW.

### **§63 Připojení staveb k distribučním sítím, vnitřní silnoproudé rozvody a vnitřní rozvody elektronických komunikací**

Objekt bude nově napojen ze stávající přípojkové skříně na rohu objektu. Přívod (hlavní domovní vedení – HDV) se provede vedením WLO1 – kabel CYKY 3x95+50 mm<sup>2</sup>. HDV se zavede do elektroměrových rozváděčů. HDV bude uloženo ve zdi pod omítkou a bude po celé trase uloženo v PVC chrániče.

Navržené slaboproudé instalace zajistí bezpečnost objektu při požáru (hlásiče požáru v EZS), rozvod telefonu, internetu, elektrická zabezpečovací signalizace, elektronická kontrola vstupu, domovní telefon, společná rozhlasová a televizní anténa. Napojení na SEK - komunikační služby (vnější) bude realizováno ze stávajícího rozvaděče (fa CETIN) v průjezdu objektu SR9 UR6.

### **§64 Ochrana před bleskem**

Ochrana před bleskem je na objektu zřízena.

### **§66 Úspora energie a tepelná ochrana**

Jedná se o nemovitou kulturní památku, kde se v souladu s energetickým zákonem (§7 zákona 406/2006 Sb. v platném znění) neuplatňuje povinnost prokazování energetické náročnosti budovy. Snižování energetické náročnosti formou zateplení pláště je zde vzhledem k charakteru budovy nepřipustné. Při rekonstrukci podlah nad terénem bude provedeno zateplení podlahových konstrukcí. Tepelná izolace je navržena také nad stropem 2.NP v prostoru krovu. Navržená opatření snižování energetické náročnosti jsou v souladu se zájmy státní památkové péče.

#### **g) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů**

Podmínky stanovené pro další projekční stupně a realizaci stavby dotčenými správními orgány jsou splněny následujícím způsobem:

#### **Odbor památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy**

#### **závazné stanovisko ze dne 3.5. 2018 č.j. MHMP 696683/2018**

- barevné řešení bude určeno na základě sondážního průzkumu

- barevné řešení všech výplňových truhlářských prvků bude určeno na základě sondážního průzkumu
- bude vypracována podrobná dokumentace nových oken, dveří a výplně vstupního portálu
- bude vypracován podrobný návrh na restaurování hodnotných umělecko-řemeslných prvků dle jejich soupisu
- bude vypracován podrobný návrh na přemístění 1 ks žlabu ze sliveneckého mramoru
- bude předložen detailní návrh sanačních opatření proti vlhkosti zdiva
- bude vypracovaná dokumentace komplexního řešení sadových úprav a úprav exteriérových povrchů

**Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy**

**závazná stanoviska a vyjádření ze dne 23.3. 2018 č.j. MHMP 476377/2018**

- v případě výskytu azbestových materiálů v demolovaných částech objektu bude manipulace s těmito prvky provedena pouze k tomu oprávněnou osobou
- při výskytu zvláště chráněných živočichů v domě, budou dodrženy základní podmínky ochrany zvláště chráněných živočichů dle ustanovení § 50 zákona č. 114/1992 Sb.

**Městská část Praha 5, Odbor ochrany životního prostředí**

**závazná stanoviska a vyjádření ze dne 21. 3. 2018 č.j.MC05 10266/2018/OŽP/iva**

- s veškerým odpadem bude nakládáno dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- stávající zeleň v blízkosti stavby bude ochráněna dle normy ČSN 83 90 61 ochrana dřevin při stavební činnosti

**Městská část Praha 5, odbor dopravy**

**závazné stanovisko ze dne 5. 3. 2018 č.j. MC05 13514/2018/ODP/Kov**

- úprava stavebně – technického stavu příjezdové komunikace k objektu od ul. Hlubočepská bude řešena samostatným projektem v návaznosti na rekonstrukci objektu
- v případě instalace dopravního značení bude požádáno o stanovení místní nebo přechodné úpravy provozu na pozemních komunikacích ve smyslu § 77, zákona č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích, v platném znění, a to před termínem dokončení stavebních prací a zahájením užívání a dále ve smyslu § 77a téhož zákona na účelových komunikacích, které nejsou veřejně přístupné
- o zábor veřejného prostranství pro provádění stavebních prací na přilehlých místních komunikacích (chodník, vozovka) bude požádáno příslušný silniční správní úřad o vydání rozhodnutí o zvláštním užívání komunikací

**Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy**

**závazné stanovisko ze dne 5. 3. 2018 č.j. HSAA – 1746-3/2018**

- bez podmínek

**Ministerstvo obrany**

**vyjádření ze dne 13. 3. 2018**

- Bez připomínek



**Ministerstvo vnitra**

**vyjádření ze dne 19. 2. 2018**

- Bez připomínek

**NIPI Bezbariérové prostředí, o.p.s.**

**stanovisko ze dne 19.3. 2018 č.j. 108180039**

- tento dům je památkově chráněná budova a z tohoto důvodu se na ní vyhl. č. 398/2009 Sb. nevztahuje

Vyjádření správců technické infrastruktury:

**Pražská plynárenská distribuce, a.s.**

**vyjádření ze dne 5. 4. 2018 č.j. 1174643**

- stanoveny technické podmínky připojení k distribuční soustavě
- smlouva o připojení

**PREdistribuce, a.s.**

**vyjádření ze dne 19.2. 2018 č.j. 300051106**

- požadovaný příkon elektřiny pro objekt ve výši celkem  $P_i = 621 \text{ kW}$  /  $P_s = 53 \text{ kW}$  bude dodán ze stávající distribuční sítě 1kV. Pro odběry se osadí před elektroměry hlavní jistič: bytové jednotky 1x 3x25 A, 25x 3x20 A, ordinace 1x 3x25 A, režie 1x 3x16 A, společenský prostor 1x 3x25 A, centrum hygieny 1x 3x20 A, kotelna 1x 3x20 A, výtahy 1x 3x16 A, 1x 3x20 A.
- objekt bude z přípojkové skříně připojen pouze jedním kabelem v majetku odběratele. Měření odběru se umístí v elektroměrovém rozvaděči na veřejně přístupném místě.

**Pražská vodohospodářská společnost a.s.**

**vyjádření ze dne 7. 3. 2018 č. j. 684/18/2/02**

- navrhované dešťové retenční nádrže zůstanou ve správě provozovatele objektu

**České radiokomunikace, a.s.**

**vyjádření ze dne 15. 2. 2018 č.j. UPTS/OS/ 187939/2018**

- bez připomínek

**UNI Promotion s.r.o.**

**vyjádření ze dne 28.2. 2018 č.j. 133401716**

- bez připomínek

**Telco Pro Services, a.s.**

**vyjádření ze dne 15.2. 2018 č.j. 0200711943**

- bez připomínek

**T-mobile Czech republic, a.s.**

**vyjádření ze dne 12.2.2018 č.j. E05989/18**

- bez připomínek

**ČD – Telematika a.s.**

**vyjádření ze dne 16.2. 2018 č.j. 1201802996**

- bez připomínek

**Trade Centre Praha a.s.**

**vyjádření ze dne 13.2. 2018 č.j. VO0567/18**

- stanoveny podmínky pro výstavbu a ochranu zařízení ve správě společnosti

**UPC Česká republika, s.r.o.**

**vyjádření ze dne 12. 2. 2018 č.j. E002704/18**

- bez připomínek

**Veolia Energie ČR, a.s.**

**vyjádření ze dne 16. 2. 2018 č.j. VE-091-02-0-V-2018**

- bez připomínek

**Vodafone Czech Republic a.s.**

**vyjádření ze dne 12.2. 2018 č.j. MW000007779170428**

- bez připomínek

**Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (CETIN)**

**vyjádření ze dne 8. 1. 2018 č.j. 505225/18**

- bez připomínek

**iLine s.r.o.**

**vyjádření ze dne 13. 2. 2018 č.j. 4552**

- bez připomínek

**Dial Telecom, a.s.**

**vyjádření ze dne 15. 2. 2018 č.j. PH563962**

- bez připomínek

**Alfa Telecom, s.r.o.**

**vyjádření ze dne 21. 2. 2018**

- bez připomínek

**Fast Communication s.r.o.**

**vyjádření ze dne 12. 2. 2018 č.j. 0000235588**

- bez připomínek

**Planet A s.r.o.**

**vyjádření ze dne 9. 3. 2018 č.j. 0000235588**

- bez připomínek

**CZnet**

**vyjádření ze dne 22. 2. 2018 č.j. 180800499**

- bez připomínek

CoProSys a.s.

vyjádření ze dne 21. 2. 2018

- bez připomínek

Prah4.net – Pavel Nechvátal

vyjádření ze dne 21. 2. 2018 č.j. 3753

- bez připomínek

Fine Technology Outsource, s.r.o.

vyjádření ze dne 21. 2. 2018 č.j. 3752

- bez připomínek

ICT support, s.r.o.

vyjádření ze dne 21. 2. 2018 č.j. 000235588rsti

- bez připomínek

h) seznam výjimek a úlevových řešení  
Nevyskytují se.

i) seznam souvisejících a podmiňujících investic  
Nevyskytují se.

j) seznam pozemků a staveb dotčených umístěním stavby  
**předmět stavby:**

**parc. č. 146** – zastavěná plocha a nádvoří, památkově chráněné území, **1779 m<sup>2</sup>**

budova s číslem popisným 2

vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

svěřená správa nemovitosti - Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov,

150 00 Praha 5

**pozemky dotčené umístěním nebo rekonstrukcí technické infrastruktury:**

**parc. č. 148/1** – ostatní plocha, nemovitá kulturní památka, **415 m<sup>2</sup>**

vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

svěřená správa nemovitosti - Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov,

150 00 Praha 5

**parc. č. 148/2** – ostatní plocha, **210 m<sup>2</sup>**

vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

svěřená správa nemovitosti - Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov,

150 00 Praha 5

**parc. č. 148/3** – ostatní plocha, **1062 m<sup>2</sup>**

vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

svěřená správa nemovitosti - Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov,

150 00 Praha 5

**parc. č. 149/1** – ostatní plocha, nemovitá kulturní památka, **5388 m<sup>2</sup>**

vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1  
svěřená správa nemovitosti - Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov,  
150 00 Praha 5

**parc. č. 1621/1** – ostatní plocha, **6591 m<sup>2</sup>**

vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

**parc. č. 1621/9** – ostatní plocha, **64 m<sup>2</sup>**

vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

**parc. č. 1698** – ostatní plocha, **1150 m<sup>2</sup>**

vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

**sousední pozemky:**

**parc. č. 148/1** – ostatní plocha, nemovitá kulturní památka, **415 m<sup>2</sup>**

vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1  
svěřená správa nemovitosti - Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov,  
150 00 Praha 5

**parc. č. 148/2** – ostatní plocha, **210 m<sup>2</sup>**

vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1  
svěřená správa nemovitosti - Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov,  
150 00 Praha 5

**parc. č. 148/3** – ostatní plocha, **1062 m<sup>2</sup>**

vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1  
svěřená správa nemovitosti - Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov,  
150 00 Praha 5

**parc. č. 149/1** – ostatní plocha, nemovitá kulturní památka, **5388 m<sup>2</sup>**

vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1  
svěřená správa nemovitosti - Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov,  
150 00 Praha 5

**parc. č. 1621/1** – ostatní plocha, **6591 m<sup>2</sup>**

vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

**parc. č. 1621/9** – ostatní plocha, **64 m<sup>2</sup>**

vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

**parc. č. 1698** – ostatní plocha, **1150 m<sup>2</sup>**

vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

## A.4 ÚDAJE O STAVBĚ

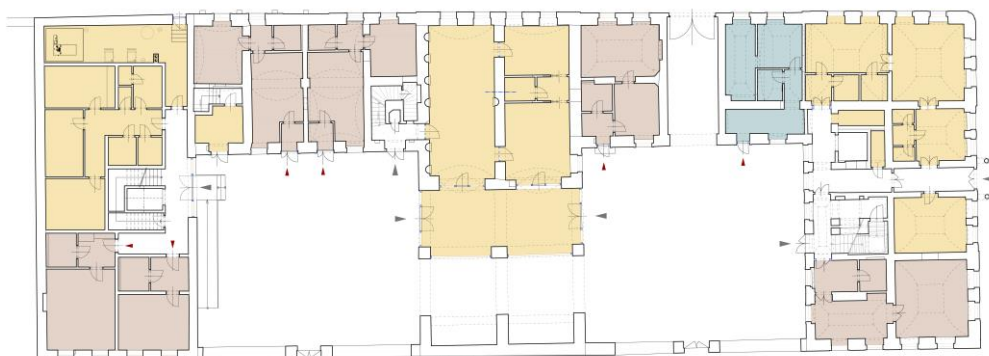
### a) nová stavba nebo změna dokončené stavby

Jedná se o změnu dokončené stavby. Předmětem záměru je oprava, renovace a stavební úprava nemovité kulturní památky. Stavební úprava bude realizována pro nové využití, bydlení pro seniory, dům s pečovatelskou službou, které doplní funkce zdravotnická.

### b) účel užívání stavby

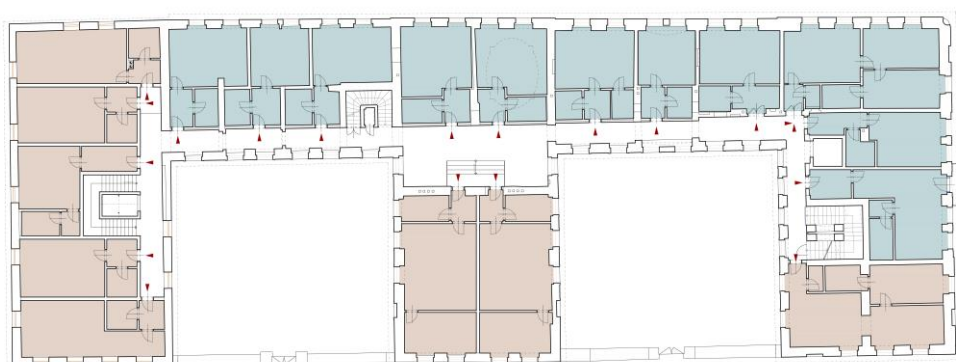
Objekt bude sloužit pro seniorské bydlení. Ve dvou nadzemních podlažích zde budou umístěny malometrážní byty a jednotky dlouhodobého ubytování. 2 byty budou řešeny jako bezbariérové dle vyhl. MMR č. 368/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ostatní budou standardně vybaveny s ohledem na jejich určení pro seniory. Celkem zde bude vytvořeno 14 samostatných bytů a 12 jednotek dlouhodobého ubytování od velikosti 1KK - 26 m<sup>2</sup> až po velikost 2+1 - 68 m<sup>2</sup>. Celkové plochy pro bydlení činí 2143 m<sup>2</sup> HPP.

1.NP



BYTY  
JEDNOTKY DLOUHODOBÉHO UBYTOVÁNÍ  
NEBYTOVÉ PROSTORY

2.NP



BYTY  
JEDNOTKY DLOUHODOBÉHO UBYTOVÁNÍ

V části parteru domu přiléhající k ulici Hlubočepská bude umístěna ordinace praktického

lékaře (která již nyní v objektu funguje v jiné části). Ordinace bude určena pro potřeby obyvatel domu i pro veřejnost. Přízemní část středního příčného traktu bude sloužit jako společenský prostor pro obyvatele domu s možností pořádání akcí i pro širší veřejnost. Je zde navržen společenský sál, salonek, čajová kuchyňka se sociálním zázemím. Společenský prostor bude rozšířen do dvora o jedno pole loubí vytvořením zimní zahrady, využívající přímý kontakt s venkovním prostředím nádvoří, s možností jeho otevření v letních měsících. V přízemí jižního příčného křídla bude umístěno centrum osobní hygieny s prostory pro masáže, pedikúru, kadeřnické místo apod. pro potřeby rezidentů.

Původní vnitřní členění domu bude z podstatné části zachováno. Ke dvou stávajícím schodištím bude doplněno třetí v jižním příčném traktu. Doplněny budou také dva výtahy. Chodba lemující nádvoří v 2.NP (coby charakteristický prostorový prvek) propojí všechny části objektu, u středního příčného traktu se pak rozšíří v pobytový prostor. Části a prvky objektu, vyhodnocené stavebně-historickým průzkumem jako hodnotné, budou ve velké míře zachovány. Nové konstrukce vestaveb bytových jednotek budou řešeny lehkými snadno rozebíratelnými konstrukčními systémy.

V rámci celkové úpravy objektu budou rekonstruovány polootevřené nádvoří. Zděné kolničky, vestavěné do části obvodu jižního nádvoří, budou odstraněny, dvůr se uvolní a získá pobytový charakter pro setkávání či posezení venku. Nádvoří doplní strom a vyvýšené záhonky s možností pěstování okrasných i užitkových rostlin. Severní nádvoří zůstane volné, budou zde pouze vymezena parkovací stání pro potřeby obyvatel. Přístavek venkovního vstupu do sklepa bude odstraněn.

Celková vnější podoba domu z klasicistní doby bude při rekonstrukci zachována a plně respektována. Pouze fasáda jižního příčného traktu, bývalé sýpky, bude nově doplněna okenními otvory pro potřeby osvětlení zde umístěných bytů. Upraven bude také vstup do této části domu. Nově se do vnější podoby domu projeví zasklená část loubí mezi dvory.

Po jednání se samosprávou byla stanovena potřeba úpravy přilehlé komunikace (ze západní strany objektu) na obytnou ulici, která bude řešena jako samostatná akce. Ve dvoře objektu je umístěno celkem 6 parkovacích stání.

- c) trvalá nebo dočasná stavba  
Jedná se o trvalou stavbu.

- d) údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů  
Stavba je nemovitou kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

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

Při návrhu renovace a stavebních úprav stávajícího domu byly respektovány a dodrženy obecné požadavky na výstavbu uvedené v:

- Zákonu o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) č. 183/2006 Sb.
- Vyhlášce o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb.

- Pražských stavebních předpisů - nařízení č.10/2016 Sb. Hl. m. Prahy (dále PSP)
- Zákon o státní památkové péči č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších změn

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o nemovitou kulturní památku, posuzuje se bezbariérové užívání staveb podle staveb podle § 2 odst. (3) vyhlášky MMR č. 368/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Cit. „*U staveb, které jsou kulturními památkami se ustanovení této vyhlášky použijí s ohledem na zájmy státní památkové péče.*“ Vybrané části budovy – 2 byty a přístupové cesty k nim, společenské prostory a prostory péče o zdraví v 1.NP budou řešeny jako bezbariérové.

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

Do projektové dokumentace byly zaneseny všechny dosud známé požadavky dotčených orgánů a požadavky vyplývající z jiných právních předpisů.

g) seznam výjimek a úlevových řešení  
Nevyskytují se.

h) navrhované kapacity stavby  
Kapacity stávající opravované a renovované budovy zůstávají nezměněny. Zastavěná plocha domu se sníží odstraněním kolniček a přístavku nad vstupem do sklepa, uvolní se prostor dvorů.

zastavěná plocha	1275 m <sup>2</sup>
navrhovaná hrubá podlažní plocha (HPP)	2 352 m <sup>2</sup>
plochy pro bydlení (HPP)	2 143 m <sup>2</sup>
středisko osobní hygieny (HPP)	108 m <sup>2</sup>
ordinace lékaře (HPP)	117 m <sup>2</sup>
počet byt. jednotek	26

**Výpočet parkovacích stání dle PSP**

Výpočet porovnává požadavky na parkování pro stávající využití objektu a navrhovaný stav.

**Stávající stav**

Požadavky dle účelu užívání:

**Bydlení**

zóna 6, přepočtená vázaná stání bydlení = 100 %

1678: 85 (HPP m <sup>2</sup> / 1 stání)	= 19,74	<b>20 stání celkem</b>
90 % stání vázaná	= 18 stání	
10 % stání návštěvníká	= 2 stání	

Pro funkci bydlení je pro současný stav využití objektu dle PSP požadováno celkem 20 stání, z toho 18 vázaných a 2 návštěvnická.

#### **Zdravotní ordinace**

zóna 6, přepočítaný počet vázaných a návštěvnických stání = 80 -110 % (počítáno s hodnotou 100%)

75: 50 (HPP m <sup>2</sup> / 1 stání)	= 1,50	<b>2 stání celkem</b>
30 % stání vázaná	= 1 stání	
70 % stání návštěvnická	= 1 stání	

Pro funkci zdravotní ordinace jsou pro současný stav využití objektu dle PSP požadovány celkem 2 stání, z toho 1 vázané a 1 návštěvnické.

Celkový požadovaný počet stání dle původního stavu činí 22, z toho 19 stání vázaných a 3 návštěvnická.

#### **Navrhovaný stav**

Požadavky dle účelu užívání:

##### **Bydlení**

zóna 6, přepočítaný počet vázaných stání bydlení = 100 %

2143: 85 (HPP m <sup>2</sup> / 1 stání)	= 25,21	<b>25 stání celkem</b>
90 % stání vázaná	= 23 stání	
10 % stání návštěvnická	= 2 stání	

Pro funkci bydlení je pro navrhovaný stav dle PSP požadováno celkem 25 stání, z toho 23 vázaných a 2 návštěvnická.

#### **Zdravotní ordinace**

zóna 6, přepočítaný počet vázaných a návštěvnických stání = 80 -110 % (počítáno s hodnotou 100%)

117: 50 (HPP m <sup>2</sup> / 1 stání)	= 2,34	<b>2 stání celkem</b>
30 % stání vázaná	= 1 stání	
70 % stání návštěvnická	= 1 stání	

Pro funkci zdravotní ordinace jsou pro navrhovaný stav dle PSP požadovány celkem 2 stání, z toho 1 vázané a 1 návštěvnické.

Celkem je požadováno 27 stání, z toho 24 stání vázaných a 3 návštěvnická.

Z navržených parkovacích stání bude 5 stání vázaných a 1 návštěvnické. V počtu vázaných stání je zahrnuto také 1 stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace (stání o rozměrech 3,5 x 5 m).

celkový počet navržených stání 6



i) základní bilance stavby

Stavební úpravou a novým využitím objektu se mění bilance stavby. Přípojky vody, plynu, kanalizační přípojka a připojení na elektrickou rozvodnou síť jsou stávající.

*1. Elektrická energie:*

- |                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| - Instalovaný příkon | $P_S = 620,5 \text{ kW}$ |
| Soudobý příkon       | $P_S = 90,9 \text{ kW}$  |
| - Výpočtový proud    | $I_p = 146 \text{ A}$    |

- Doporučené jištění před elektroměrem

*Stávající odběry :*

1x byt - stupeň elektrizace B - 3x 25 A  
13x byt - stupeň elektrizace A - 3x 20 A  
1x ordinace lékaře - 3x 25 A  
1x domovní režie - 3x 16 A\*

*Nové odběry :*

12x byt stupně elektrizace A - 3x 20 A  
1x výtah V1 - 3x 16 A  
1x výtah V2 - 3x 20 A  
1x společenské centrum - 3x 25 A  
1x hygienické centrum - 3x 20 A  
1x kotelna – 3x 20 A

\* Sloučení dvou stávajících odběrů po 1x 25 A do jednoho 3x 16 A

*2. Voda:*

- |                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| - Denní spotřeba | 3966 l/den                 |
| - Roční spotřeba | 910,83 m <sup>3</sup> /rok |

*3. Vytápění:*

- |                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| - Tepelné ztráty pro návrh vytápění:  | 148 kW        |
| - Roční spotřeba energie na vytápění: | 292 575,8 kWh |

*4. Plyn:*

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| - Maximální hodinová spotřeba             | 16,7 m <sup>3</sup> /hod         |
| Celková potřeba zemního plynu na vytápění | B = 28 844,1 m <sup>3</sup> /rok |

j) základní předpoklady výstavby

Přesné časové údaje o realizaci stavby nejsou v současné době známy, budou určeny výběrovým řízením na dodavatele stavby. Předpokládá se, že stavba bude zahájena v roce 2019. Orientační doba trvání stavby je 18 měsíců.

k) orientační náklady stavby

75 mil. Kč bez DPH

V Praze, duben 2018

Ing. arch. Miroslav Šajtar