

**PROJEKT STAVBY
NA STAVEBNÉ POVOLENIE
A REALIZÁCIU STAVBY**

ARCHITEKTÚRA

Stavba :

**REKONŠTRUKCIA
PRIESTOROV NEBYTOVEJ BUDOVY
NA NÁJOMNÉ BYTY**

Investor : MESTO PODOLÍNEC

Lokalita : **Podolíneč,**

ul.Lesná 334/1, parc.č.914/3

Zodpovedný projektant : Ing. Pavol Kuchár, autor. stavebný inžinier

Autor : Ing. Pavol Kuchár, autor. stavebný inžinier

Spríevodná správa

Kežmarok 11.2016

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY A OBJEDNÁVATEĽA

Stavba	REKONŠTRUKCIA PRIESTOROV NEBYTOVEJ BUDOVY NA NÁJOMNÉ BYTY
Druh stavby	rekonštrukcia
Lokalita	Podolinec, ul. Lesná, súp.č.334
Investor	MESTO PODOLINEC
Projektant	Projekčná kancelária ARCHA, s.r.o., Kežmarok
Dodávateľ	určí sa výberovým konaním

Projekčná kancelária ARCHA, s.r.o., Starý trh č.24, 060 01 Kežmarok
č. tel./fax : 052 /452 2950, mobil: 0905 208661
e-mail: kuchar.projekt@gmail.com

Autor a stavebná časť	Ing. Pavol Kuchár, autorizovaný stavebný inžinier
Statika	Ing. Otto Jendreják, autorizovaný stavebný inžinier
ÚK, plyn	p. Jozef Janščák
Zdravotná technika	p. Jozef Janščák a Božena Oráľková
Elektro-časť	Ing. Peter Mihók, autorizovaný stavebný inžinier
VZT	Ing. Pavol Kuchár
PO	Ing. Peter Janščák

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STAVBE

2.1. Popis stavby z hľadiska účelovej funkcie, architektonické a výtvarné riešenie, navrhované kapacity

Stavba sa nachádza v okrajovej časti mesta na ulici Lesná, na rohu križovatky so štátnou cestou 1/77 (Stará Ľubovňa - Spišská Belá). Jedná sa o samostatne stojaci objekt, nachádzajúci sa na rohovej parcele nepravidelného tvaru, ohraničenej z dvoch strán parcelami so samostatne stojacimi bytovými domami a objektom polície, z jednej strany komunikáciou (ul. Lesná) a z ďalšej strany zeleným pásom popri štátnej ceste. Terén parcely je rovinný. Stavenisko bude zaberáť časť parcely so spevneným povrchom tak, aby bol zachovaný vjazd i výjazd do existujúcich garáží v severnom cípe parcely. Dtto sa využije i plocha pred objektom.

Parcela nie je oplotená a nachádza sa na nej len predmetný objekt a spevnená plocha slúžiaca ako parkovisko pre osobné vozidlá a manipulačná plocha pred garážami a objekt garáží. Objekt je bývalá administratívna budova Štátnych lesov. V súčasnej dobe je budova vyprataná, nevyužívaná na horných poschodiach narušená zatečenou dažďovou vodou cez porušenú strechu.

2.1.1. Jestvujúci stav

- stavebno technické riešenie

Predmetný objekt je päťpodlažný, čiastočne podpivničený, s plochou strechou (vyspádanou do podokapových žľabov). Zvislé konštrukcie sú murované z tehly metrickeho formátu, z plných pálených tehál a priečkoviek. Stropy sú prefabrikované panelové. Plochá strecha je jednoplášťová s hydroizolačnými asfaltovými pásmi. Podlahy sú PVC v kombinácii s keramikou s dlažbou. Okná sú drevené zdvojené. Vnútorne dvere sú drevené v oceľových zárubniach s prahom. V hygienických zariadeniach sú keramické obklady. Objekt má ústredné vykurovanie napojené diaľkovým teplovodom na centrálnu kotolňu. V 1.PP (suteréne/pivnici) sa nachádza výmenníková stanica.

Objekt je napojený na elektrickú sieť v meste, na verejný vodovod a splaškovú kanalizáciu. V súčasnej dobe je odpojený od inžinierskych sietí.

- dispozično-prevádzkové riešenie

V objekte sa nachádzajú priestory pôvodne určené na administratívu. V 1.NP bol i služobný byt. V 1.PP boli sklady, strojovňa ÚK, výmenníková stanica a hlavný uzáver vody. Hlavný vstup je situovaný v juhozápadnom priečelí orientovanom do ulice Lesná. Zozadu (severovýchodné priečelie) bol vstup do služobného bytu.

- zastavaná plocha objektu	- 324,55 m ²
- celková podlahová plocha objektu	- 1261,89 m ²

2.1.2. Navrhované riešenie – SO-01

- dispozično-prevádzkové riešenie – rekonštrukcia budovy

Na základe požiadaviek investora (Mesto Podolinec), projektová dokumentácia rieši prestavbu pôvodne administratívneho objektu na obytný dom s nájomnými bytmi.

Prestavba a rekonštrukcia je navrhovaná v maximálnom nutnom rozsahu (vybúrajú sa všetky podlahy, priečky, výplne otvorov a pôvodné inštalácie, terasa pri vstupe aj s predloženými schodami a markízou a zadný vstup do služobného bytu so schodami a markízou).

Na 1.NP navrhujem 1x 3-izbový bezbariérový (s vlastným kotlom ÚK) + ku nemu pivnica/sklad, 1x garsónku, 1x 3-izbový byt a ku týmto dvom bytom prináležiacie samostatné kotolničky, vstup so závetrím a zádverím, osobný výťah (konštrukčná výška a podlažnosť na základe STN 73 4301 – je potrebný), komunikačné (schodište, chodby) a spoločné priestory (kočíkareň). Vybudujú sa nové predložené schody s podestou pred vstupom a rampa pre bezbariérový prístup pre matky s kočíkmi a imobilné osoby..

Na 2. až 4.NP bude na každom podlaží 3x 3-izbový byt, chodba, výťah a schodište. Na 5.NP bude 2x garsónka a 2x 3-izbový byt aj spoločné priestory s výlezom na strechu..

V suteréne je nutné upraviť priestory z dôvodu vybudovanie pivničných kójí a previesť stavebné úpravy tak, aby v prípade potreby sa mohol zriadiť jednoduchý CO úkryt. Je tu navrhnutých 15 pivničných kójí (bezbariérový byt má pivnicu na svojom podlaží - 1.NP), plynomerňa, sklad, chodba a schodište.

- Technické riešenie

Nové murované konštrukcie v obvodovom plášti a vnútorné domurovky, výmurovky previesť z pálených dierovaných tehál (napr.z tehál CDm resp. z tehloblokov CD). Nové obvodové murivo a deliace nenosné priečky navrhujem v systéme PORFIX. Na obvodové murivo sa prevedie kontaktný zatepl'ovací systém ETICS hr.200mm. Pôvodne plochá strecha sa zachová, ale s novými konštrukčnými vrstvami zateplenia a hydroizolácie. Vonkajšie výplne otvorov previesť v plaste s izolačným 3-sklom. Navrhujem, oproti pôvodnému stavu, pre každý byt, okrem dvoch garsóniek na 5.NP, zapustené loggie.

Vetranie bude zabezpečené ventilátormi do odvetrávacích potrubí vyústených nad strešný plášť. Vykurovanie a príprava TÚV je navrhovaná pre každý byt samostatne. Spoločné priestory sa nevykurujú.

Prevedú sa nové prípojky na inžinierske siete: plyn voda, splašková kanalizácia (dažďové bude zachovaná s napojením zvislých dažďových odpadov zo strechy) a NN.

2.1.3. Kapacity stavby

- celková podlahová plocha objektu - 1228,77 m²

1.PP (pivnica)

- pivnice 15x pivničné kóje - 45,03 m²

1.NP (vstupné)

- 3 byty
1x bezbariérový (BB) 3-izbový byt **č.11** - 68,35m²
1x garsónka/apartmán (APP) byt **č.12** - 35,59m²
1x 3-izbový byt **č.13** - 59,86m²

Byty 12 a 13 majú samostatné kotolničky, kde sú situované plynové kotle ÚK a príprava TV

2. až 4.NP

- 9 bytov spolu

- na každom podlaží (3 podlažia) je :

1x 3-izbový byt **č.21** (až **č.41**) - 67,90m²
1x 3-izbový byt **č.22** (až **č.42**) - 63,34m²
1x 3-izbový byt **č.23** (až **č.43**) - 65,62m²

5.NP

- 4 byty

1x garsónka/apartmán (APP) byt **č.51** - 33,99m²
1x garsónka/apartmán (APP) byt **č.52** - 33,76m²
1x 3-izbový byt **č.53** - 63,34m²
1x 3-izbový byt **č.54** - 65,72m²

Celkovo 16 bytov

Priemerná podlahová plocha bytu = 59,45m²

- spoločné priestory a komunikačné priestory, výťah - 230,24 m²

- pivničné kóje 45,03 +2,30(pivnica pre bezbar.byt na 1.NP) - 47,33 m²

Bytový dom je navrhovaný na bývanie pre cca 42 nájomníkov.

2.1.4. Navrhované riešenie – SO-02 – komunikácie, parkovisko a spevnené plochy

Pred budovou, medzi navrhovaným bytovým domom a ulicou Lesná (chodníkom) a medzi bytovým domom a štátnou cestou 1/77 (Stará Ľubovňa - Spišská Belá) sa prevedú komunikácie pre peších, spevnené plochy a parkovisko s 24 státiami a z toho jedno státie pre vodičára. Pri chodníku na ulici Lesná sa osadí prístrešok pre kontajnery na tuhý komunálny odpad a separáciu odpadu. Vjazd na parkovisko bude z ulice Lesná cez existujúci chodník, ktorého obrubník sa upraví formou šikmého nájazdu.

Vzadu, za budovou na severovýchodnej strane, sa prevedie dláždená plocha s prášiakmi, ku ktorej od parkoviska bude viesť dláždený chodník. Ostatné plochy okolo budovy zasiahnuté výstavbou sa uvedú do pôvodného stavu s drobnými sadovými úpravami, položením napr. predpestovaného trávnik a výsadbou ozdobných kerov a nízkej zelene.

3. Prehľad podkladov

- obhliadka existujúceho stavu, Ing. Pavol Kuchár a ARCHA, 2016
- neúplná PD „PREVÁDZKOVÁ BUDOVA LZ – PODOLINEC, november 1974“, ŠTÁTNE LESY, podnikové riaditeľstvo, technická kancelária, Košice
- investičný zámer investora
- snímok z katastrálnej mapy
- Akustická štúdia (Obytný dom – Lesná, zmena dokončenej stavby“ – Zák.č.:175/2009 – Ing.Milan Drahoš a kolektív – fa D2R engineering, s.r.o., Na letisko 42, Poprad) .

4. Členenie stavby

objekt SO - 01	Prestavba objektu
objekt SO - 02	Komunikácie, parkovisko, spevnené plochy
objekt SO - 03	Prípojka NN

5. Väzby stavby na okolitú výstavbu

V predmetnej lokalite neprebíha žiadna výstavba, ktorú by navrhovaná stavba mohla ovplyvňovať. Dtto nie sú nutné iné súvisiace investície.

6. Užívateľ a prevádzkovateľ

Prevádzkovateľom budú Mesto Podolíneec a užívateľmi nájomníci bytov, ktorí budú známi po podpise nájomných zmlúv.

7. Termín začatia a ukončenia

Termíny budú objednávateľom oznámené po vydaní stavebného povolenia a výbere dodávateľa stavby.

8. Skúšobná prevádzka

Skúšobná prevádzka nie je nutná.

V Kežmarku
11.2016

Vypracoval:
Ing. Pavol Kuchár, autorizovaný stavebný inžinier