



ARCHITEKTONICKÁ STUDIE - DŮM S PEČOVATELSKÝMI BYTY STRÁŽNÉ

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

akce: ***DŮM S PEČOVATELSKÝMI BYTY
STRÁŽNÉ***

datum
zhotovitel dokumentace
údaje o stavebníkovi

březen 2018
atelier dwg s.r.o., Pekařská 384/13, Brno 602 00
Obec Strážné, Strážné č.p. 129, 543 52 Strážné

Část A – Průvodní zpráva

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

a) název stavby

DŮM S PEČOVATELSKÝMI BYTY STRÁŽNÉ

b) místo stavby (adresa, č.p., k.ú., parc.č.)

Strážné č.p. 114, parcela č. 3026/1, 3026/2, 313, 2104/3, 478 k.ú. Strážné

c) předmět dokumentace

Předmětem dokumentace je rekonstrukce stávajícího objektu č.p. 114 na parcele č. 313 v obci Strážné.

A.1.2 Údaje o stavebníkovi

obchodní firma nebo název, IČ, bylo-li přiděleno, adresa sídla (právnícká osoba)

Obec Strážné, Strážné č.p. 129, 543 52 Strážné

A.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

a) jméno, příjmení, obchodní firma, IČ, bylo-li přiděleno, místo podnikání (fyzická osoba podnikající) nebo obchodní firma nebo název, IČ, bylo-li přiděleno, adresa sídla (právnícká osoba),

atelier dwg s.r.o., IČ 28289099
Pekařská 384/13, 602 00 Brno

b) jméno a příjmení hlavního projektanta včetně čísla, pod kterým je zapsán v evidenci autorizovaných osob vedené Českou komorou architektů nebo Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, s vyznačeným oborem, popřípadě specializací jeho autorizace,

Ing. arch. Petr Keith
Číslo autorizace ČKA 4331, architektura A1

A.2 Seznam vstupních podkladů

Vstupním podkladem pro tuto dokumentaci byla původní projektová dokumentace objektu a zadání investora-budoucího uživatele objektu.

A.3 Údaje o území

a) rozsah řešeného území; zastavěné / nezastavěné území,

Řešené pozemky a objekty se nacházejí v zastavěném území obce.

b) dosavadní využití a zastavěnost území,

Objekt je v současnosti bez využití.

c) údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů (památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné území, záplavové území apod.),

Řešené pozemky a objekty se nacházejí v III. zóně Krkonošského národního parku.

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

Dotčené území se dle platné územně plánovací dokumentace nachází v ploše **SR-plochy smíšené obytné rekreační**.

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

- převažující účel využití (hlavní využití)
- přípustné využití, popř. podmíněně přípustné využití a jeho podmínky
- nepřípustné využití
- podmínky prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

SR – plochy smíšené obytné – rekreační

1) Převažující účel využití (hlavní využití):

bydlení v izolovaných rodinných domech, s možností ubytování nebo s možností integrovaného občanského vybavení a nevýrobních služeb lokálního významu.

2) Přípustné využití, popř. podmíněně přípustné využití:

bydlení v izolovaných rodinných domech, event. s ubytovacími kapacitami;
bydlení ve stávajících chalupách a zemědělských usedlostech, s odpovídajícím zařízením pro údržbu krajiny stávající objekty ubytovacích zařízení;
kulturní památky;
rekreační využití stávajících objektů a ploch;

3) Nepřípustné využití:

řadové domy;

dvojdomy;

bytové domy;

všechny druhy výrobních a ostatních obchodních činností;

budování jakéhokoliv oplocení;

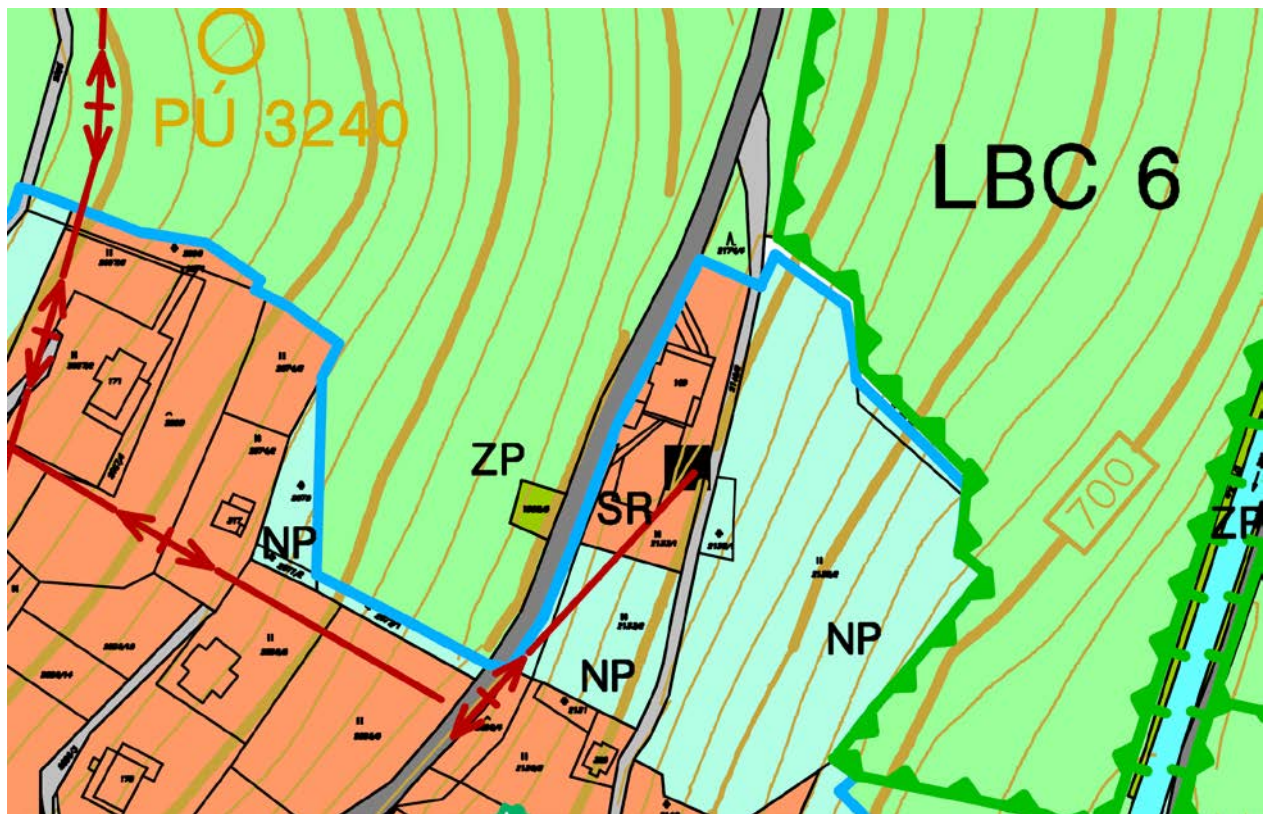
chov hospodářských zvířat v nepřípustném rozsahu;

zahrádkářské kolonie

4) Podmínky prostorového uspořádání:

Pro změny dokončených staveb v zastavěném území platí, že nárůst zastavěné plochy nesmí překročit 30 % zastavěné plochy dle údajů katastru nemovitostí před provedením změny, umístování nových staveb (objektů) lze pouze na vymezených zastavitelných plochách

výškové omezení: dvě nadzemní podlaží (tj. přízemí a obytné podkroví), max. výška hřebene 9 m (od nejnižší části rostlého terénu přiléhajícího k objektu).



Soulad s podmínkami pro využití ploch:

Dům s pečovatelskými byty je bytový dům a dle výše uvedeného není tedy záměr nyní v souladu se současně platnou UPD a je tedy nutné provést změnu podmínek pro využití této plochy.

Soulad s podmínkami pro prostorové uspořádání:

Nárůst zastavěné plochy řešeného objektu nepřekročí 30 % zastavěné plochy dle údajů katastru nemovitostí před provedením změny. Navrhovaný objekt má dvě

nadzemní podlaží a max. výška hřebene nepřekročí 9 m. Prostorové uspořádání je tedy v souladu s platnou UPD.

A.4 Údaje o stavbě

Řešený objekt je zděná stavba s jedním nadzemním a jedním podzemním podlažím. Dům je zastřešen sedlovou asymetrickou střechou. Stavba je nyní bez využití a nachází se ve stavu, který vyžaduje její kompletní rekonstrukci.

Tato studie řeší rekonstrukci objektu a využití rekonstruované stavby pro účely domu s pečovatelskými byty. Součástí rekonstrukce krom samotné stavby je i úprava zpevněných a nezpevněných ploch kolem objektu a vybudování nových parkovacích míst, přípojek pitné vody a kanalizace.

Stávající přístavky na jižní a východní straně domu jakožto objekt na pozemku p.č. 478 k.ú. Strážné budou odstraněny.

Studie je zpracována ve dvou variantách:

Varianta A

Tato varianta uvažuje s umístěním čtyř pečovatelských bytů do přízemí objektu.

Podzemní podlaží je využito pro zázemí domu, které zahrnuje sklepní kóje jednotlivých bytů, technickou místnost, úklidovou místnost, sklad a dílnu pro příležitostné opravy.

Stávající střecha domu je ve staticky a technicky nevyhovujícím stavu a je třeba zbudovat novou. Podkrovní prostor je v této variantě z důvodu snížení investičních nákladů ponechán prázdný, objem střechy je však navržen tak, aby do něj bylo případně možné v budoucnosti umístit další bytové jednotky.

Propočet orientačních investičních nákladů Varianta A:

<i>první nadzemní podlaží</i>	3.979.926,-
<i>podzemní podlaží</i>	2.316.288,-
<i>střešní konstrukce</i>	1.981.175
<i>demolice</i>	329.659,-
<i>zpevněné plochy</i>	705.234,-
<i>přípojka vody</i>	40.920,-
<i>přípojka kanalizace</i>	113.467,-
<i>úpravy nezpevněných ploch</i>	540.960,-
<i>náklady celkem</i>	10.007.629,-Kč bez DPH

V ceně není projektová dokumentace, průzkumy, inženýrská činnost, správní poplatky apod.

Varianta B

Tato varianta uvažuje s umístěním celkem osmi pečovatelských bytů. Čtyři pečovatelské byty jsou navrženy do přízemí domu a čtyři do podkroví. Vzhledem k tomu, že pečovatelské byty musí být dle platné legislativy bezbariérově přístupné je v této variantě navržen osobní výtah spojující všechna podlaží domu. Podzemní podlaží je stejně jako ve variantě A využito pro zázemí domu, které

zahrnuje sklepní kóje jednotlivých bytů, technickou místnost, úklidovou místnost, sklad a dílnu pro příležitostné opravy.

Propočet orientačních investičních nákladů Varianta B:

<i>první nadzemní podlaží</i>	3.979.926,-
<i>podzemní podlaží</i>	2.316.288,-
<i>podkroví</i>	4.579.484,-
<i>výtah</i>	895.148,-
<i>demolice</i>	329.659,-
<i>zpevněné plochy</i>	705.234,-
<i>přípojka vody</i>	40.920,-
<i>přípojka kanalizace</i>	113.467,-
<i>úpravy nezpevněných ploch</i>	540.960,-
<i>náklady celkem</i>	13.501.086,-Kč bez DPH

V ceně není projektová dokumentace, průzkumy, inženýrská činnost, správní poplatky apod.

V Brně dne 28.3.2018

Ing. arch. Petr Keith, ČKA 4331



LEGENDA SITUAČNÍHO VÝKRESU

-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
-  ŘEŠENÝ OBJEKT
-  ODSTRAŇOVANÉ OBJEKTY
-  OSTATNÍ OBJEKTY
-  ▲ Hlavní / VEDLEŠÍ VSTUP
-  ZPEVNĚNÉ PLOCHY
-  NEZPEVNĚNÉ PLOCHY
- 313 PARC. Č. DLE KN
-  HRANICE PARC. DLE KN
-  NOVÁ PŘÍPOJKA VODOVODU
-  NOVÁ PŘIP. SPLAŠKOVÉ KANALIZACE

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

POŘIZOVATEL: OBEC STRÁŽNÉ, STRÁŽNÉ Č. P. 129, 543 52 STRÁŽNÉ

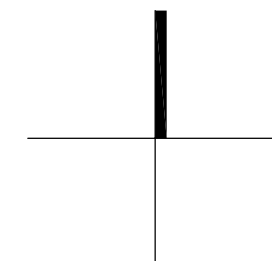
ZPRACOVATEL: ATELIER DWG S.R.O., PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO

DATUM: BŘEZEN 2018

MĚŘÍTKO: 1 : 250

atelier.dwg

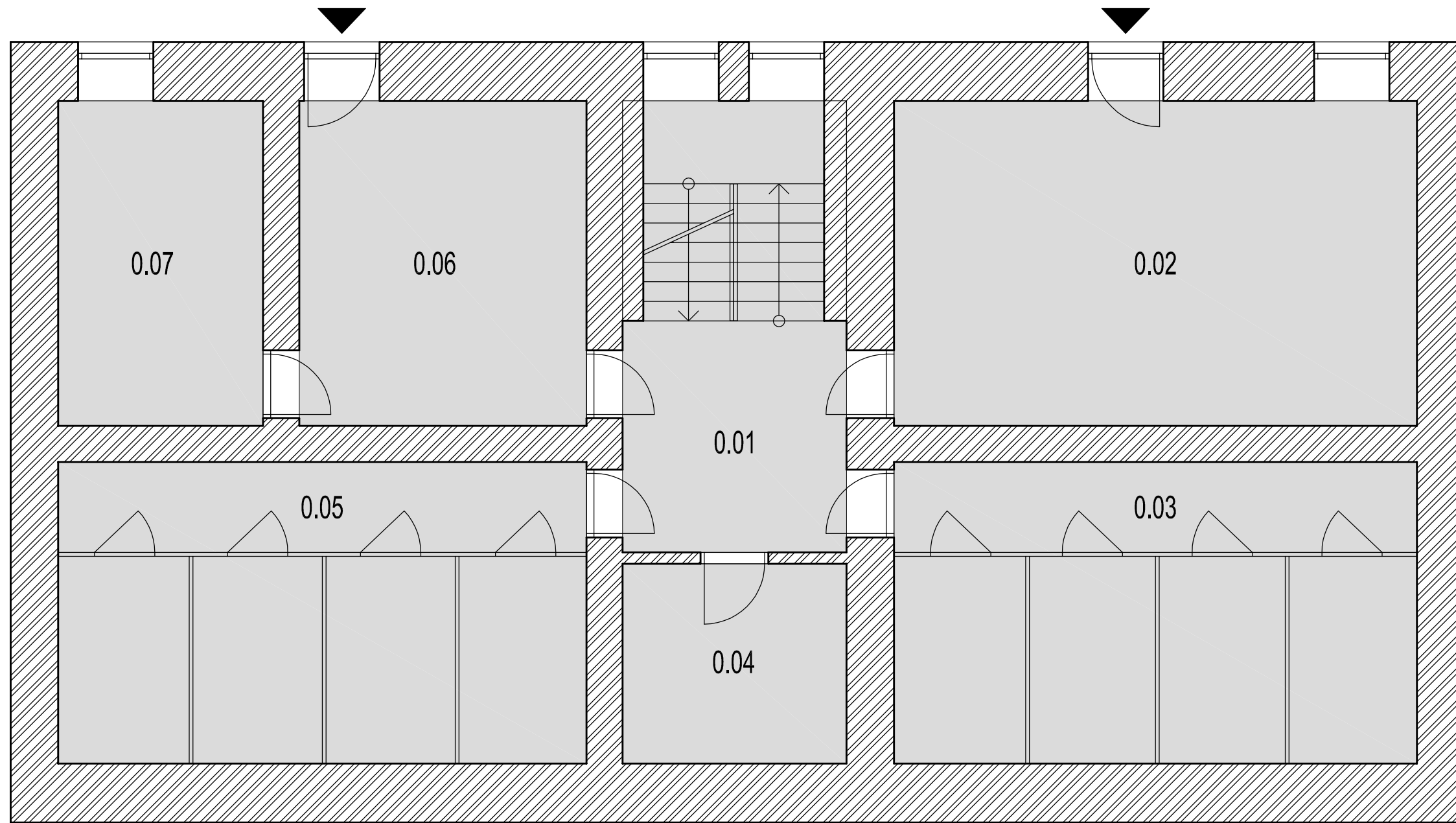
PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO, IČ 28 28 90 99
TEL. +420 604 349 753 WWW.ATELIERDWG.CZ



Ing. arch. Petr Keith
autorizovaný architekt

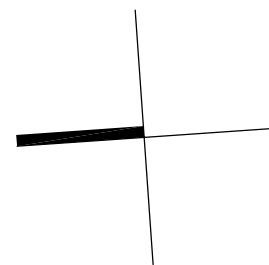
01

M 1:500 0m 10m 25m 50m



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

SPOLEČNÉ PROSTORY		
0.01	CHODBA	16,13 m ²
0.02	DÍLNA	29,91 m ²
0.03	SKLEPNÍ KÓJE	27,76 m ²
0.04	ÚKLIDOVÁ MÍST.	7,87 m ²
0.05	SKLEPNÍ KÓJE	28,04 m ²
0.06	SKLAD	17,34 m ²
0.07	TECHNICKÁ MÍST.	10,80 m ²



M 1:65

0m

1m

5m

10m

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

DŮM S PEČOVATELSKÝMI BYTY STRAŽNÉ

VARIANTA A - PŮDORYS 1.PP

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

POŘIZOVATEL: OBEC STRAŽNÉ, STRAŽNÉ Č. P. 129, 543 52 STRAŽNÉ

ZPRACOVATEL: ATELIER DWG S.R.O, PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO

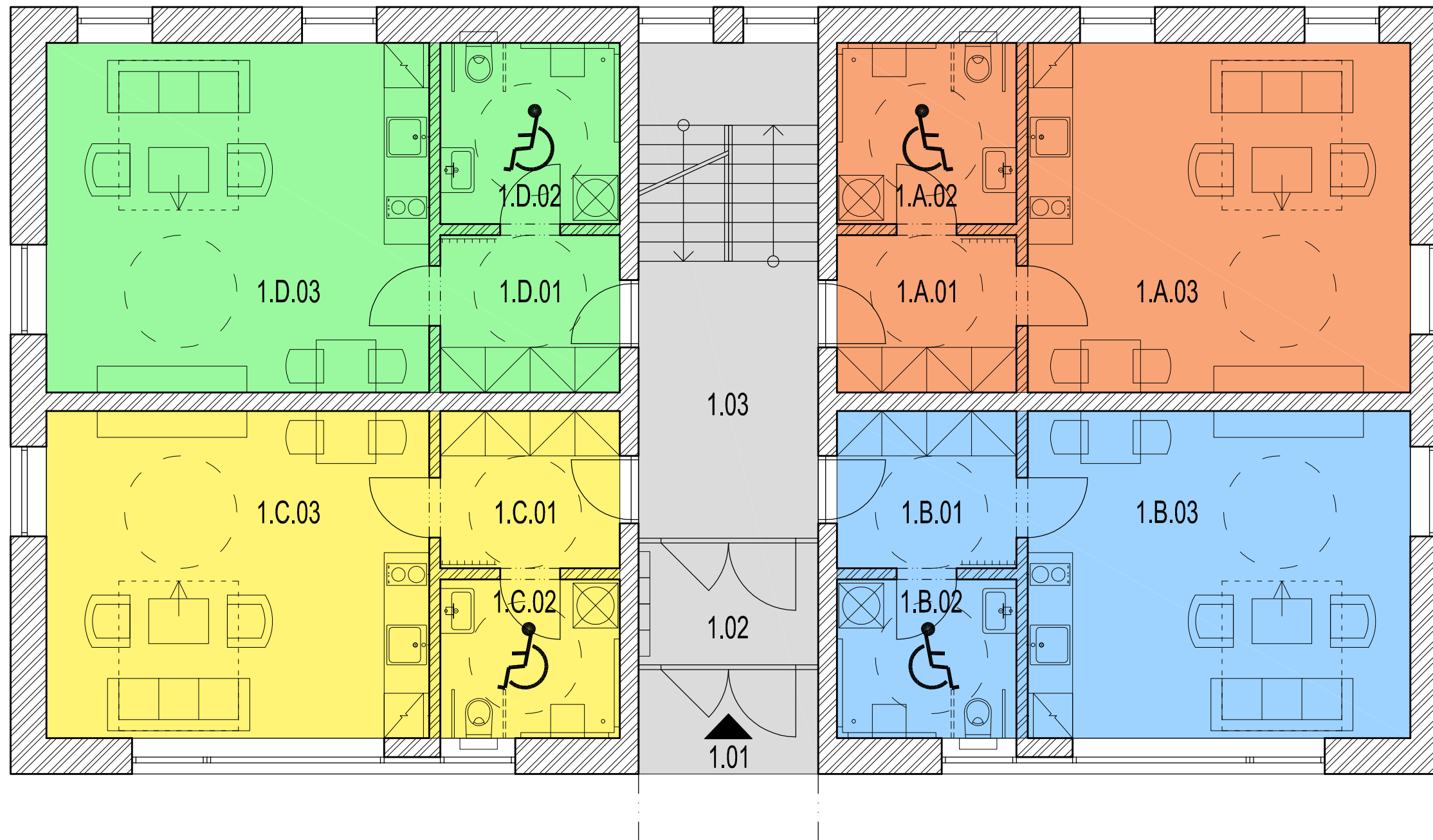
DATUM: BŘEZEN 2018

MĚŘÍTKO: 1 : 65

atelier.dwg

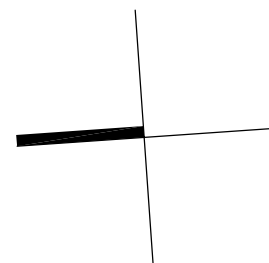
PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO, IČ 28 28 90 99
TEL. +420 604 349 753 WWW.ATELIERDWG.CZ

02



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

SPOLEČNÉ PROSTORY		
1.01	ZÁVĚTRÍ	5,04 m ²
1.02	ZÁDVEŘÍ	5,80 m ²
1.03	CHODBA	23,89 m ²
PEČOVATELSKÝ BYT - A		
1.A.01	PŘEDSÍŇ	5,04 m ²
1.A.02	KOUPELNA	5,80 m ²
1.A.03	POKOJ S KK	23,89 m ²
PEČOVATELSKÝ BYT - B		
1.B.01	PŘEDSÍŇ	5,04 m ²
1.B.02	KOUPELNA	5,09 m ²
1.B.03	POKOJ S KK	22,35 m ²
PEČOVATELSKÝ BYT - C		
1.C.01	PŘEDSÍŇ	5,04 m ²
1.C.02	KOUPELNA	5,09 m ²
1.C.03	POKOJ S KK	22,35 m ²
PEČOVATELSKÝ BYT - D		
1.D.01	PŘEDSÍŇ	5,04 m ²
1.D.02	KOUPELNA	5,80 m ²
1.D.03	POKOJ S KK	23,89 m ²



M 1:65 0m 1m 5m 10m

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

POŘIZOVATEL: OBEC STRAŽNÉ, STRAŽNÉ Č. P. 129, 543 52 STRAŽNÉ

ZPRACOVATEL: ATELIER DWG S.R.O, PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO

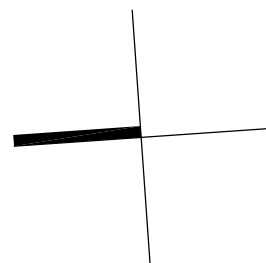
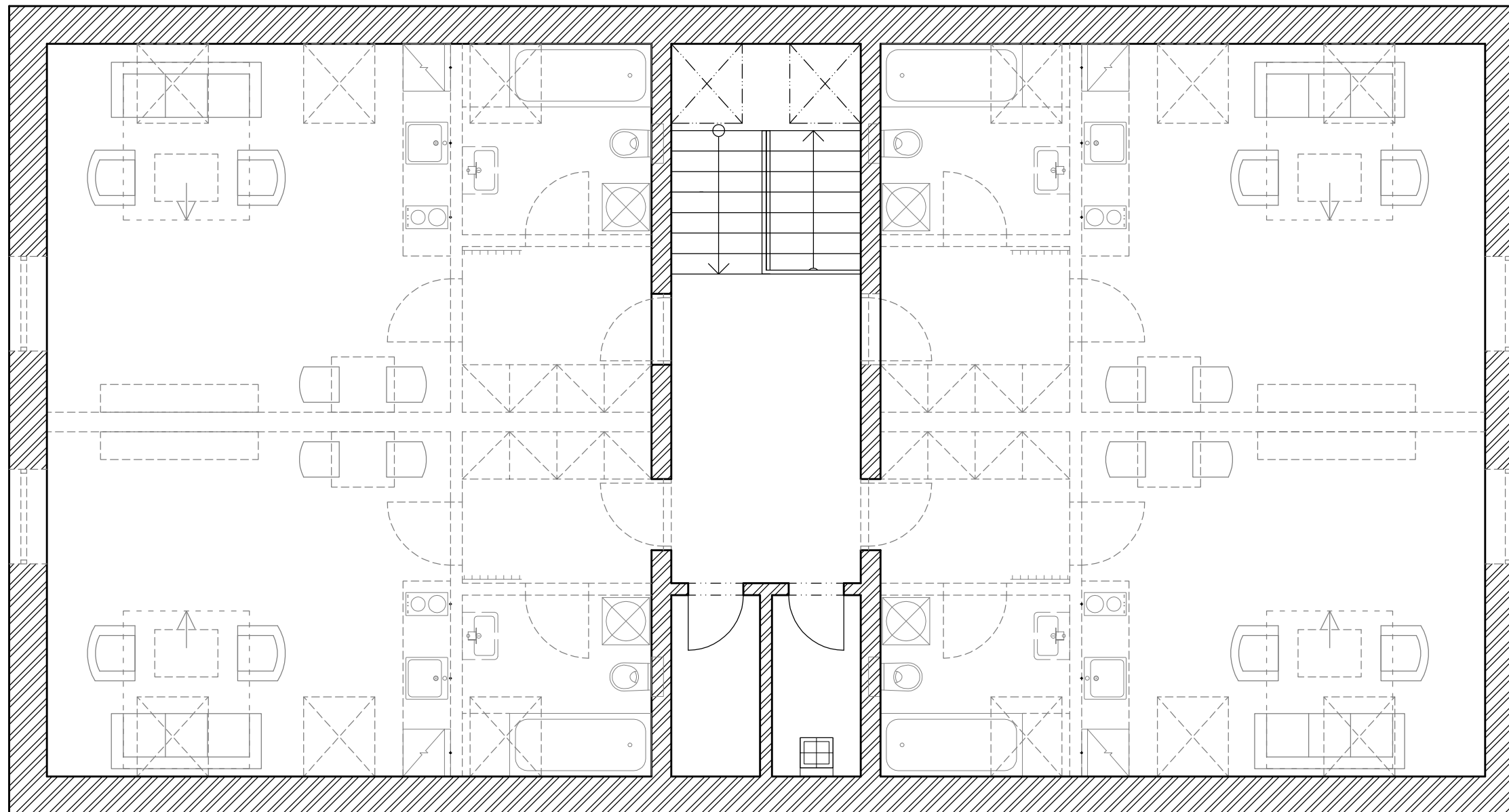
DATUM: BŘEZEN 2018

MĚŘÍTKO: 1 : 65

atelier.dwg

PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO, IČ 28 28 90 99
TEL. +420 604 349 753 WWW.ATELIERDWG.CZ

03



M 1:65

0m

1m

5m

10m

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

DŮM S PEČOVATELSKÝMI BYTY STRÁŽNÉ

VARIANTA A - PŮDORYS 2.NP

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

POŘIZOVATEL: OBEC STRÁŽNÉ, STRÁŽNÉ Č. P. 129, 543 52 STRÁŽNÉ

ZPRACOVATEL: ATELIER DWG S.R.O, PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO

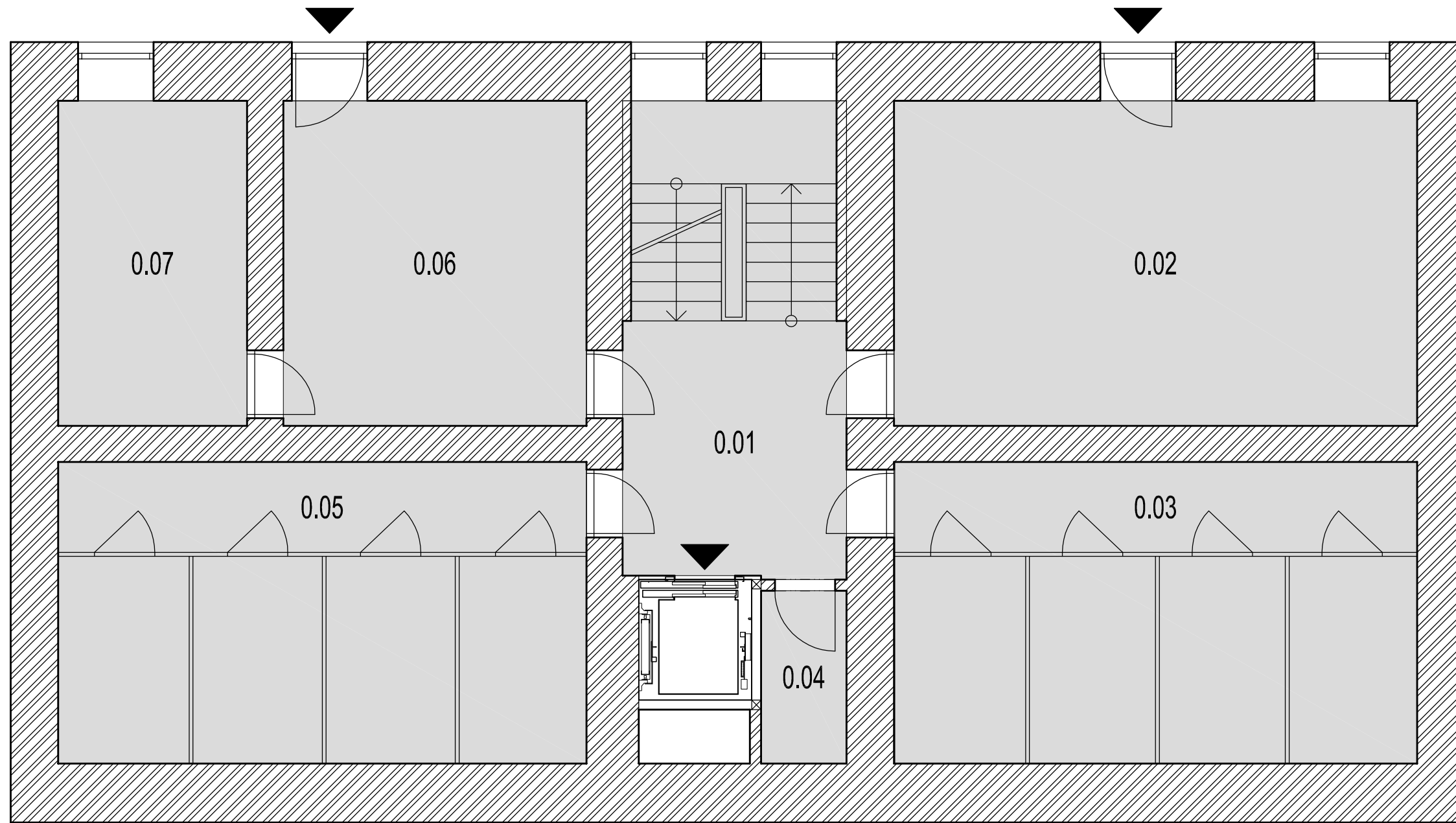
DATUM: BŘEZEN 2018

MĚŘÍTKO: 1 : 65

atelier.dwg

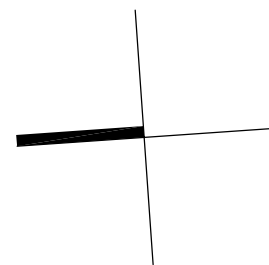
PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO, IČ 28 28 90 99
TEL. +420 604 349 753 WWW.ATELIERDWG.CZ

04



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

SPOLEČNÉ PROSTORY		
0.01	CHODBA	17,07 m ²
0.02	DÍLNA	29,91 m ²
0.03	SKLEPNÍ KÓJE	27,76 m ²
0.04	ÚKLIDOVÁ MÍST.	2,61 m ²
0.05	SKLEPNÍ KÓJE	28,04 m ²
0.06	SKLAD	17,34 m ²
0.07	TECHNICKÁ MÍST.	10,80 m ²



M 1:65

0m

1m

5m

10m

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

DŮM S PEČOVATELSKÝMI BYTY STRAŽNÉ

VARIANTA B - PŮDORYS 1.PP

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

POŘIZOVATEL: OBEC STRAŽNÉ, STRAŽNÉ Č. P. 129, 543 52 STRAŽNÉ

ZPRACOVATEL: ATELIER DWG S.R.O, PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO

DATUM: BŘEZEN 2018

MĚŘÍTKO: 1 : 65

atelier.dwg

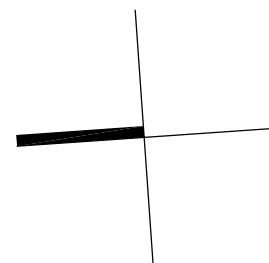
PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO, IČ 28 28 90 99
TEL. +420 604 349 753 WWW.ATELIERDWG.CZ

05



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

SPOLEČNÉ PROSTORY		
1.01	ZÁVĚTRÍ	3,81 m ²
1.02	ZÁDVEŘÍ	1,62 m ²
1.03	CHODBA	17,98 m ²
PEČOVATELSKÝ BYT - A		
1.A.01	PŘEDSÍŇ	5,04 m ²
1.A.02	KOUPELNA	5,80 m ²
1.A.03	POKOJ S KK	23,13 m ²
PEČOVATELSKÝ BYT - B		
1.B.01	PŘEDSÍŇ	5,04 m ²
1.B.02	KOUPELNA	5,09 m ²
1.B.03	POKOJ S KK	21,64 m ²
PEČOVATELSKÝ BYT - C		
1.C.01	PŘEDSÍŇ	5,04 m ²
1.C.02	KOUPELNA	5,09 m ²
1.C.03	POKOJ S KK	21,64 m ²
PEČOVATELSKÝ BYT - D		
1.D.01	PŘEDSÍŇ	5,04 m ²
1.D.02	KOUPELNA	5,80 m ²
1.D.03	POKOJ S KK	23,13 m ²



M 1:65 0m 1m 5m 10m

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

POŘIZOVATEL: OBEC STRÁŽNÉ, STRÁŽNÉ Č. P. 129, 543 52 STRÁŽNÉ

ZPRACOVATEL: ATELIER DWG S.R.O, PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO

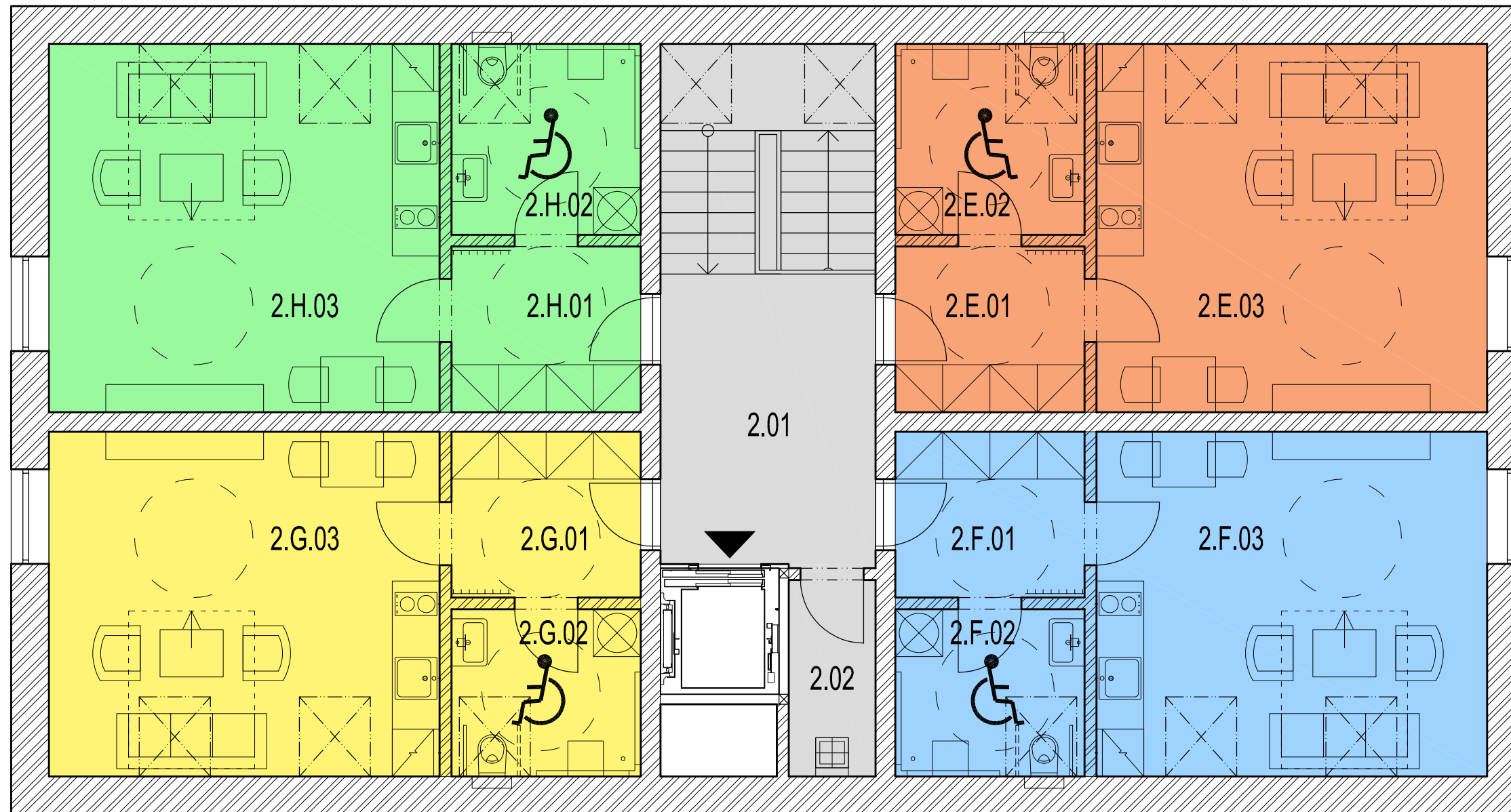
DATUM: BŘEZEN 2018

MĚŘÍTKO: 1 : 65

atelier.dwg

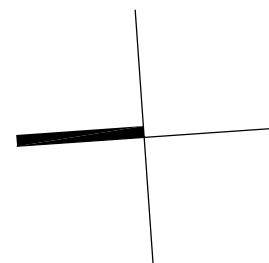
PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO, IČ 28 28 90 99
TEL. +420 604 349 753 WWW.ATELIERDWG.CZ

06



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

SPOLEČNÉ PROSTORY		
2.01	CHODBA	1,62 m ²
2.02	ÚKLIDOVÁ MÍST.	17,98 m ²
PEČOVATELSKÝ BYT - E		
1.A.01	PŘEDSÍŇ	5,04 m ²
1.A.02	KOUPELNA	5,80 m ²
1.A.03	POKOJ S KK	23,13 m ²
PEČOVATELSKÝ BYT - F		
1.B.01	PŘEDSÍŇ	5,04 m ²
1.B.02	KOUPELNA	5,09 m ²
1.B.03	POKOJ S KK	21,64 m ²
PEČOVATELSKÝ BYT - G		
1.C.01	PŘEDSÍŇ	5,04 m ²
1.C.02	KOUPELNA	5,09 m ²
1.C.03	POKOJ S KK	21,64 m ²
PEČOVATELSKÝ BYT - H		
1.D.01	PŘEDSÍŇ	5,04 m ²
1.D.02	KOUPELNA	5,80 m ²
1.D.03	POKOJ S KK	23,13 m ²



M 1:65

0m

1m

5m

10m

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

POŘIZOVATEL: OBEC STRAŽNÉ, STRAŽNÉ Č. P. 129, 543 52 STRAŽNÉ

ZPRACOVATEL: ATELIER DWG S.R.O, PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO

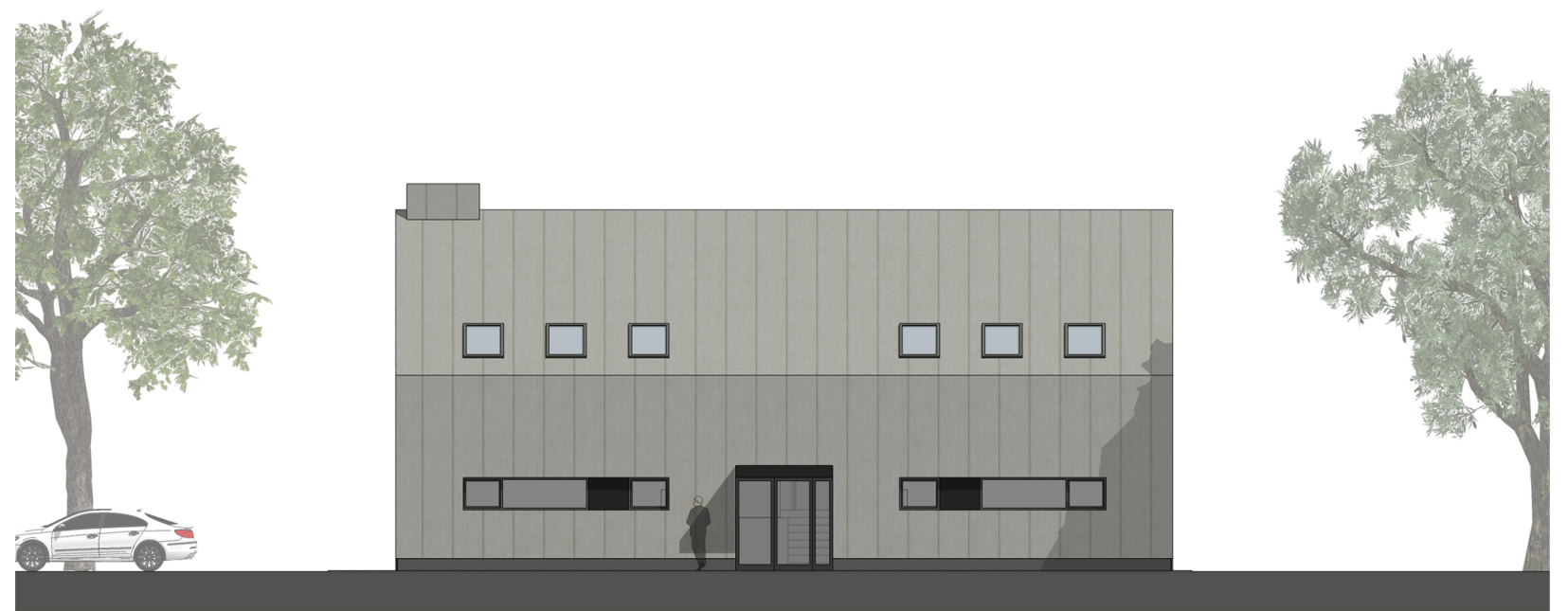
DATUM: BŘEZEN 2018

MĚŘÍTKO: 1 : 65

atelier.dwg

PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO, IČ 28 28 90 99
TEL. +420 604 349 753 WWW.ATELIERDWG.CZ

07



ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

POŘIZOVATEL: OBEC STRÁŽNÉ, STRÁŽNÉ Č. P. 129, 543 52 STRÁŽNÉ

ZPRACOVATEL: ATELIER DWG S.R.O., PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO

DATUM: BŘEZEN 2018

MĚŘÍTKO: -

atelier.dwg

PEKAŘSKÁ 384/13, 602 00 BRNO, IČ 28 28 90 99
TEL. +420 604 349 753 WWW.ATELIERDWG.CZ

08

M-



ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

DŮM S PEČOVATELSKÝMI BYTY STRAŽNÉ

PERSPEKTIVY