

# Objemová studie rekonstrukce budovy Zuzana

Studie



## Identifikační údaje

### Studie

Archivní číslo: 22-034  
Zhotovitel: CHVÁLEK ATELIÉR s.r.o.  
Kafkova 1064/12  
702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

Vedoucí projektu: Ing. arch. Martin Chválek, MBA  
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Chválek, MBA  
Vypracovala: XXXXXXXXXX

Objednatel: 3E PROJEKT  
Mjr. Nováka 1490/14  
700 30 Ostrava-Hrabůvka

Datum: Březen 2023

## Obsah

Jméno výkresu	ozn
TITULNÍ LIST	01
OBSAH, IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	02
PRŮVODNÍ ZPRÁVA	03
PRŮVODNÍ ZPRÁVA	04
PRŮVODNÍ ZPRÁVA	05
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	06
SITUACE STAVBY	07
PARKOVACÍ PLOCHY	08
DISPOZICE 1.PP - NÁVRH	09
DISPOZICE 1.NP - NÁVRH	10
DISPOZICE 2.NP - NÁVRH	11
DISPOZICE 3.NP - NÁVRH	12
VIZUALIZACE	13
ŘEZ - NOVÝ NÁVRH	14
ŘEZ - STÁVAJÍCÍ STAV	15
DISPOZICE 1.PP - STÁVAJÍCÍ STAV	16
DISPOZICE 1.NP - STÁVAJÍCÍ STAV	17
DISPOZICE 2.NP - STÁVAJÍCÍ STAV	18

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

### Údaje o stavbě:

Název stavby: Objemová studie rekonstrukce budovy Zuzana  
Místo stavby: parc. č. 3556 a 3558/3, k. ú. Poruba - sever

### Údaje o stavebníkovi:

Název: 3E PROJEKT, a.s.  
Adresa: Mjr. Nováka 1490/14, Hrabůvka, 70030 Ostrava

### Údaje o zpracovateli projektové dokumentace:

Název: CHVÁLEK ATELIER s.r.o.; zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 69052, dne 1. února 2017  
Sídlo: Kafkova 1064/12, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
IČ: 057 25 674  
DIČ: CZ 057 25 674  
Statutární zástupce: Ing. arch. Martin Chválek MBA  
Spojení: tel: 595 693 250; fax: 596 618 557; e-mail: chvalek@chvalekatelier.cz

## CÍLE A ÚČEL ŘEŠENÍ STUDIE

Předmětem objemové studie objektu Zuzana je návrh budovy s maximální využitelností bytových ploch s ohledem na možný počet odstavňných stání.

## ZADÁNÍ A PODKLADY

Zadáním je návrh polyfunkční 3 až 4 patrové budovy s maximální využitelností bytových ploch. Záměr počítá s ponecháním svislých a vodorovných nosných konstrukcí stávajícího objektu. Podkladem pro studii bylo zadání objednatele, původní projektová dokumentace budovy, pasport a osobní prohlídka místa. Studie byla zpracována bez technického řešení inženýrských sítí. Vzhledem k umístění stávající budovy je předpoklad, že potřebná infrastruktura je v území k dispozici a návrh není v kolizi s žádnými inženýrskými sítěmi. Studie byla zpracována bez geodetického zaměření a odborných profesí, empiricky na základě zkušeností z předchozích projektů a veřejně dostupných podkladů.

## VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v západní části statutárního města Ostravy, v městském obvodu Poruba, v katastrálním území Poruba - Sever. Jedná se o stávající objekt restaurace a přilehlé plochy doposud využitě jako venkovní část restaurace.

## SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Dle územního plánu města Ostravy spadá řešené území do ploch s rozdílným způsobem využití - bydlení v bytových domech. Hlavním využitím jsou bytové domy o 3 a více podlaží. Záměr je v souladu s územním plánem.

## DOPRAVNÍ NAPOJENÍ A PARKOVÁNÍ

Stávající budova je dopravně napojena z přilehlé komunikace ulice Heyrovského. Stávající napojení je zajištěno služebností na pozemku parc. č. 3563/5.

Pro možnost příjezdu na nově navržené parkoviště je nezbytná demolice současného spojovacího krčku.

Celkově je navrženo 27 parkovacích stání pro řešený objekt a 3 stání pro veřejnost. Nově vzniklé parkoviště na parc. č. 3563/5 a části parc. č. 3558/1 řeší 17+3 stání. V rámci budovy, na severní straně, je navrženo v 1.NP 10 garážových stání.

Dle ČSN 73 6110 Z1 je nutné navržené využití objektu zajistit minimálně 25 parkovacích stání, včetně 2 vyhrazených stání pro osoby ZTP.

Objekt je v docházkové vzdálenosti 50 m od autobusové zastávky „Heyrovského“ a 450 m od tramvajové zastávky „Bedřicha Nikodéma“.

### V průběhu studie bylo řešeno více variant parkování:

- o možnost využití vnější parkovací plochy v plné kapacitě; toto řešení nabízelo maximální počet 16 odstavňných stání bez možnosti vjezdu do 1.NP
- o garážová stání v 1.PP s příjezdem přes stávající travnatou plochu na východní straně budovy; ve stávajících prostorech suterénu by vznikla možnost návrhu 6 stání s tím, že by stála vždy dvě auta za sebou, toto řešení by bylo v praxi pro daný účel budovy nepoužitelné
- o využití parc. č. 3563/5 částečně pro parkovací plochy a současně jako příjezd k jednotlivým garážím v 1.NP a 1.PP; tento návrh zajistil celkově 24 odstavňných stání

## OSLUNĚNÍ

V rámci studie bylo předběžně posouzeno oslunění bytů. Z posouzení vyplývá, že prosluněna budou okna místností umístěných na jižní, západní i východní fasádě. Byty na těchto stranách jsou navrženy tak, aby byly všechny prosluněny.

Byty na severní straně jsou mezonetové. Severní okna prosvětlí obývací pokoj a komunikační prostory, jižní okna v 3.NP zajistí proslunění pokojů.

## ZASTÍNĚNÍ OKOLNÍCH BUDOV

Navržena úprava stavby dle varianty 1, tedy vznik 3.NP s mezonetovými byty, by mohla zhoršit zastínění okolních budov. Na severní straně se nachází budova obchodního družstva, která však nemá na jižní straně umístěna okna. Na severovýchodní straně od řešené budovy se nachází Obvodní oddělení PČR. Okna této budovy budou dle posouzení stále dostatečně prosluněna.

## POPIS NÁVRHU

Jedná se o dvoupodlažní budovu tvaru kvádrů. Navržena varianta počítá se třetím nadzemním podlažím, které by vzniklo díky šesti mezonetovým bytům.

Přízemí objektu v severní části budovy bude využito pro garážová stání, která budou samostatně přístupná jednotlivými garážovými vraty.

V jižní části 1.NP a 2.NP jsou navrženy byty, v severní části ve 2.NP jsou uvažovány mezonetové byty z důvodu proslunění prostor. Komunikační plochy uvnitř budovy jsou určeny jen pro přístup k jednotlivým bytům.

V 1.PP jsou navrženy prostory pro klubovnu, případně prádelnu se sušárnou, díky stávajícímu přirozenému prosvětlení sklepních prostor. Dále jsou zde navrženy sklepní kóje a je počítáno se zachováním stávajícího prostoru kotelny,

V samostatné západní části v 1.NP budou částečně zachovány prodejní prostory. Nyní je zde prodejna trafiky, která bude zachována a bývalá nájemní jednotka, která bude po rekonstrukci využita jako skladovací prostory pro byty.

## HLUK

Pro další stupně projektování je nutné zajistit hlukovou studii. Studii je vhodné doplnit měřením hluku (měření se provádí mimo období prázdnin a mimo období se sněhem), aby navržena technická opatření (především parametry oken) odpovídala reálnému stavu.

## PLOCHY A KUBATURY

Zastavěná plocha stávající (vč. rampy a spoj. krčku):	1 022,5 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha budovy:	942 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor celkem - stávající (bez rampy a spoj. krčku):	10 830 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor celkem - nový návrh:	12 230 m <sup>3</sup>
Plocha parkoviště:	856 m <sup>2</sup>

## KAPACITNÍ ÚDAJE

<b>Varianta</b> .....	Počet bytů:	20+2+6 = <b>28</b>
	Stávající prodejní prostory:	47 m <sup>2</sup> (trafika a skladovací prostory pro byty)
	Skladovací prostory	72 m <sup>2</sup>
	<b>Požadovaný počet parkovacích míst:</b>	<b>25</b>

## ODHAD NÁKLADŮ STAVBY (bez DPH)

Cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru - rozmezí:	8 000 - 10 000 Kč
Stavební část:	97,84 mil. - 122,30 mil. Kč
Zpevněné plochy	1,3 mil. Kč
Celkem	99,14 mil. - 123,60 mil. Kč

Náklady na odstranění spojovacího krčku nejsou zohledněny.

## VÝPOČET POČTU PARKOVACÍCH MÍST

**Parkovacích stání (dále jen PS)**  
**(dle ČSN 73 6110, kap. 14 a její změna Z1 z února 2010)**

Oblast: Ostrava  
Katastrální území: Poruba - Sever

Stupeň automobilizace: 1:2 → Součinitel vlivu stupně automobilizace **ka=1,25**

Součinitel redukce počtu stání:

-Jedná se o město nad 50 000 obyvatel  
dle Tab. 30 (31) spadá do skupiny B (uvnitř zastavěného území obce, mimo historické jádro, dobrá kvalita obsluhy území veřejnou dopravou)

Součinitel redukce počtu stání: **kp = 0,6**

Doporučené základní ukazatele výhledového počtu parkovacích a odstavných stání:

Odstavná stání:

Bydlení:

Obytný dům - činžovní - byt o 1 místnosti .....1 stání / 2 jednotky

Obytný dům - činžovní - byt do 100 m<sup>2</sup> .....1 stání / 1 jednotky

Vstupní data:

20 bytů o 1 místnosti → 10 PS

8 bytů do 100 m<sup>2</sup> → 8 PS

Parkovací stání:

obytné okrsky - 20 obyvatel / 1 PS

**20 obyv. / 1 PS = 40 / 20 = 2 → 2 PS**

Obchod (jednotlivá prodejna) - 50 m<sup>2</sup> / 1 PS

**47 m<sup>2</sup> → 1 PS**

Výpočet:

$N = 0 \times ka + P0 \times ka \times kp = 18 \times 1,25 + [(2+1) \times 1,25 \times 0,6] = 22,5 + 2,25 = 25 \text{ PS}$

N= 25 parkovacích míst

Po - základní počet parkovacích stání

ka - součinitel vlivu stupně automobilizace


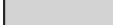

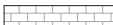


kp - součinitel redukce počtu stání

Závěr:

Dle ČSN 73 6110 Z1 je nutné pro rekonstruovanou část objektu zajistit minimálně 25 parkovacích stání, včetně 2 vyhrazených stání pro osoby ZTP.

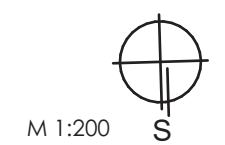
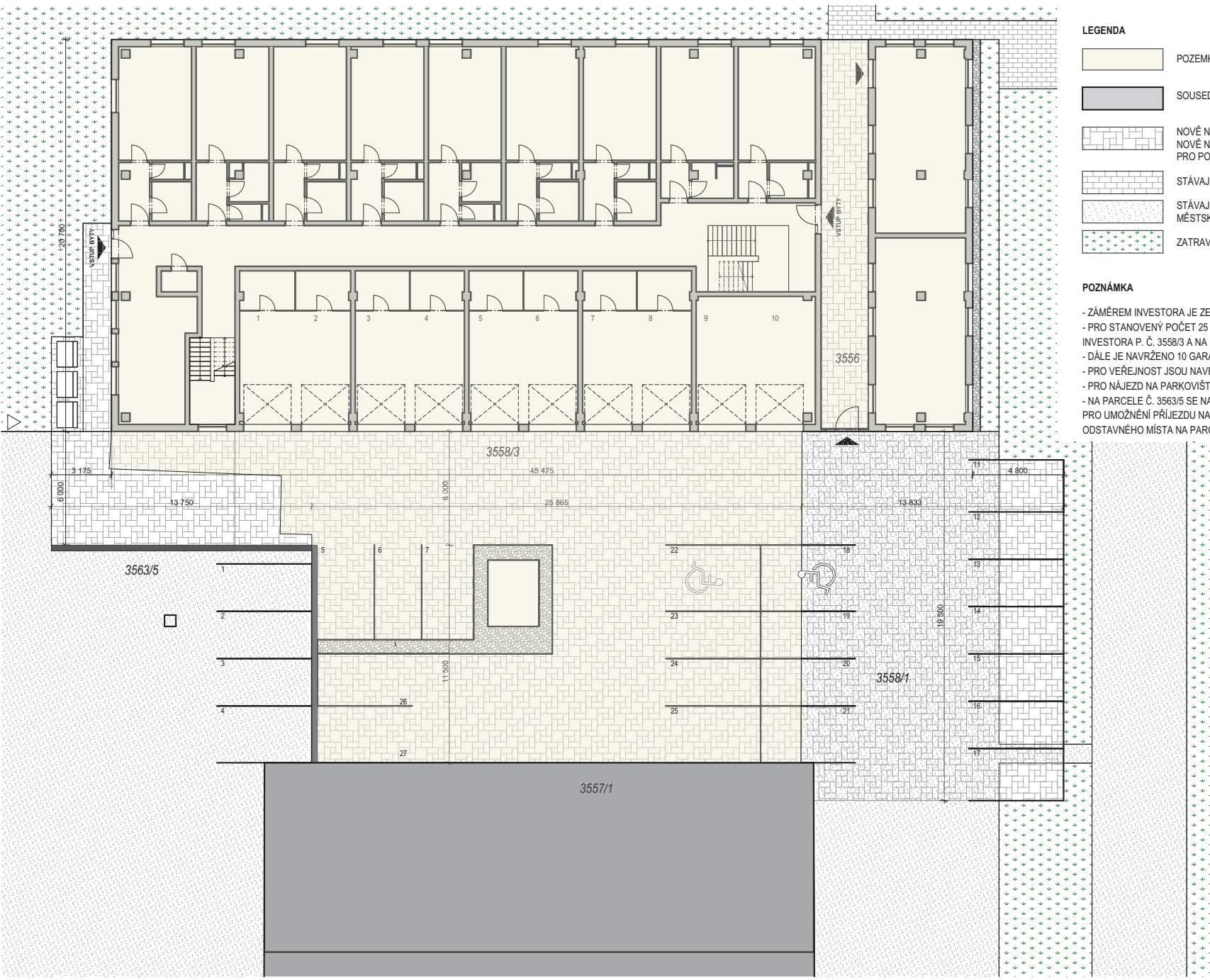


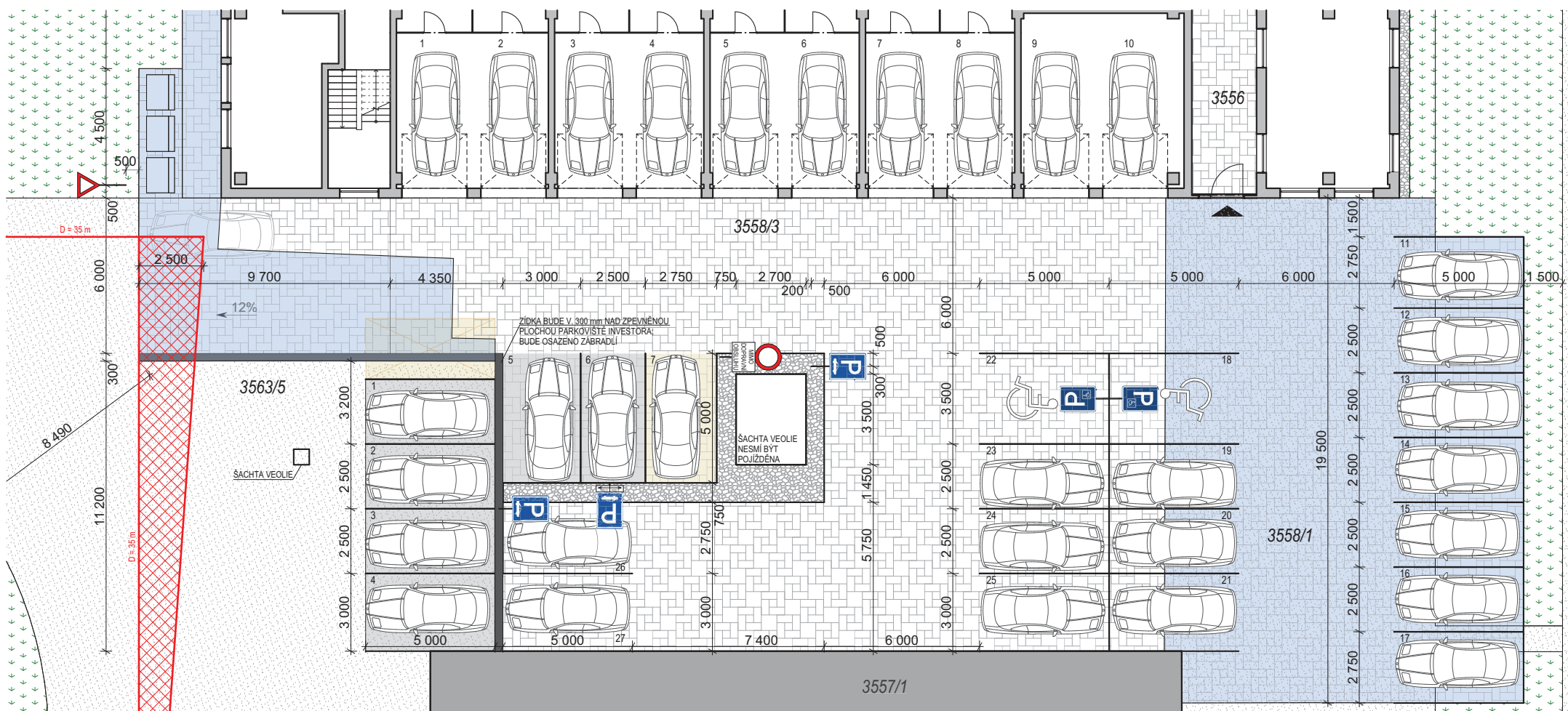
LEGENDA

-  POZEMKY INVESTORA; STÁVAJÍCÍ OBJEKT ZUZANA
-  SOUSEDNÍ BUDOVI
-  NOVÉ NAVRŽENÁ ZPEVNĚNÁ PLOCHA, ZÁMKOVÁ DLAŽBA POJÍŽDĚNÁ  
NOVÉ NAVRŽENÉ PARKOVIŠTĚ S UMÍSTĚNÍM 17 Odstavných stání  
PRO POTŘEBY INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU A 3 STÁNÍ PRO VEŘEJNOST
-  STÁVAJÍCÍ ZPEVNĚNÁ PLOCHA, ZÁMKOVÁ DLAŽBA POCHŮZÍ
-  STÁVAJÍCÍ ASFALTOVÁ KOMUNIKACE VE SPRÁVĚ  
MĚSTSKÉHO OBVODU PORUBA A STÁVAJÍCÍ ASFALTOVÁ POCHŮZÍ PLOCHA
-  ZATRAVENÁ PLOCHA

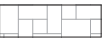
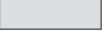

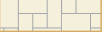

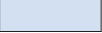
POZNÁMKA

- ZÁMĚREM INVESTORA JE ZE STÁVAJÍCÍ BUDOVI RESTAURACE VYTVOŘIT BYTOVÝ DŮM
- PRO STANOVENÝ POČET 25 Odstavných stání JE NAVRŽENO 17 Odstavných stání NA POZEMKU INVESTORA P. Č. 3558/3 A NA PARCELE 3558/1 VE SPRÁVĚ MÚ PORUBA
- DÁLE JE NAVRŽENO 10 GARÁŽOVÝCH STÁNÍ V RÁMCÍ BUDOVI V 1.NP
- PRO VEŘEJNOST JSOU NAVRŽENA 3 STÁNÍ NA P. Č. 3558/3
- PRO NÁJEZD NA PARKOVIŠTĚ JE NAVRŽENO VYUŽITÍ ČÁSTI PARCELE Č. 3563/5 VE SPRÁVĚ MÚ PORUBA
- NA PARCELE Č. 3563/5 SE NACHÁZÍ PARKOVIŠTĚ PRO STÁNÍ 5 OSOBNÍCH AUTOMOBILŮ;
- PRO UMOŽNĚNÍ PŘÍJEZDU NA PARKOVIŠTĚ INVESTORA JE NAVRŽENO PŘESUNUTÍ JEDNOHO VEŘEJNÉHO Odstavného místa NA PARCELE Č. 3558/3









**LEGENDA**

-  POJEZDOVÉ A POCHŮZÍ PLOCHY K PŘEDMĚTNÉMU OBJEKTU
-  STÁVAJÍCÍ STÁNÍ
-  STÁNÍ VEŘEJNOST
-  PŘEMÍSTĚNÉ STÁNÍ
-  STÁVAJÍCÍ ASFALTOVÁ PLOCHA
-  PŘEDMĚTNÉ POZEMKY VE SPRÁVĚ MĚSTSKÉHO OBLASTI PORUBA
  - Z PARCELY Č. 3558/1 ZVÝRAZNĚNÁ PLOCHA 264,23 m<sup>2</sup>
  - Z PARCELY Č. 3563/5 ZVÝRAZNĚNÁ PLOCHA 82,52 m<sup>2</sup>

**LEGENDA DOPRAVNÍHO ZNAČENÍ**

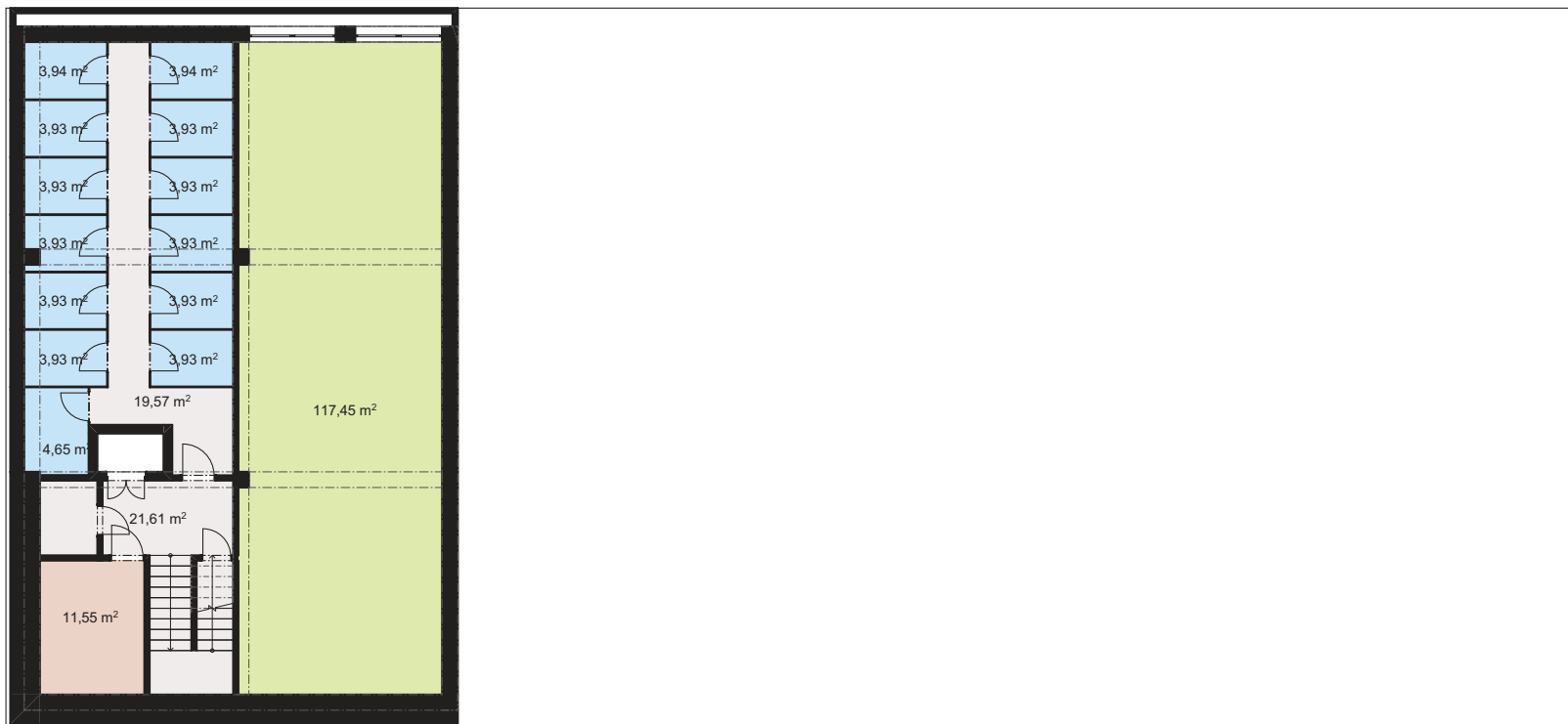
-  DOPRAVNÍ ZNAČKA SVISLÁ B1  
DOPRAVNÍ ZNAČKA E13 UPRAVUJÍCÍ ZÁKLADNÍ ZNAČKU
-  DOPRAVNÍ ZNAČKA SVISLÁ IP 11b
-  DOPRAVNÍ ZNAČKA SVISLÁ IP 12 + SYMBOL 225
-  DOPRAVNÍ ZNAČKA SVISLÁ P 4

**POZNÁMKA**





- JE NAVRŽENO 27 STÁNÍ (DLE VÝPOČTU POŽADAVEK 25 STÁNÍ)
- 4 STÁVAJÍCÍ VEŘEJNÁ MÍSTA BUDOU ZACHOVÁNA, 1 MÍSTO PŘESUNUTO NA PARKOVIŠTĚ INVESTORA
- PŘIDÁNÍ 2 MÍST PRO VEŘEJNOST NA POZEMKU INVESTORA (MÍSTA Č. 1-7 PARKOVÁNÍ PRO VEŘEJNOST)



M 1:150



**TABULKA PLOCH 1.PP**

Kategorie zóny	Plocha [m²]	Množství
 Klubovna, posilovna, sušárna	117,45	1
 Komunikační plochy	41,18	2
 Kotelna	11,55	1
 Sklepní kóje	51,81	13
	221,99 m²	



M 1:150

S



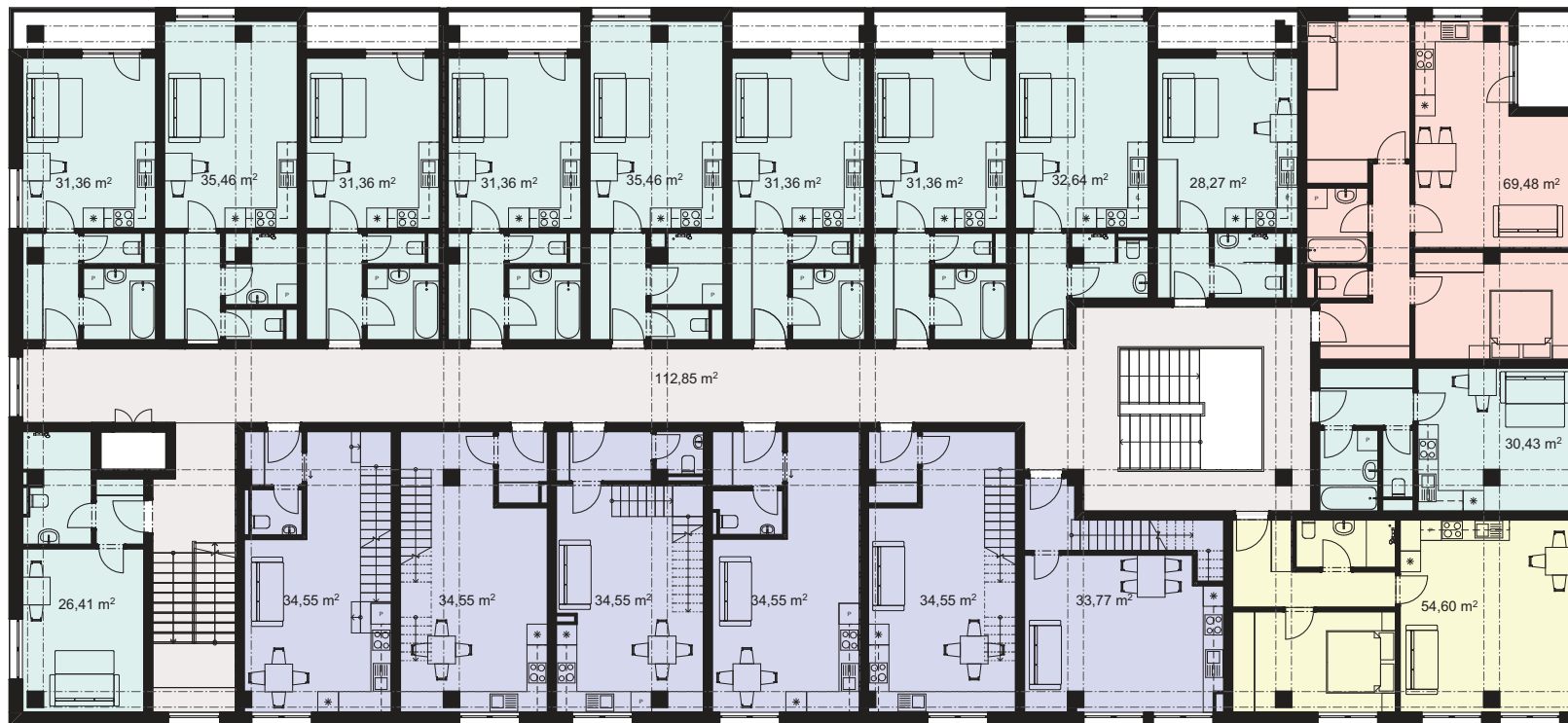
TABULKA PLOCH 1.NP

Kategorie zóny	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Množství
Bydlení 1+KK	311,65	9
Komunikační plochy	119,59	1
Prodejní prostory - současné využití	46,91	1
Prostor pro technické zázemí	70,60	2
Sklepni kóje	48,27	8
	597,02 m <sup>2</sup>	



M 1:150

S



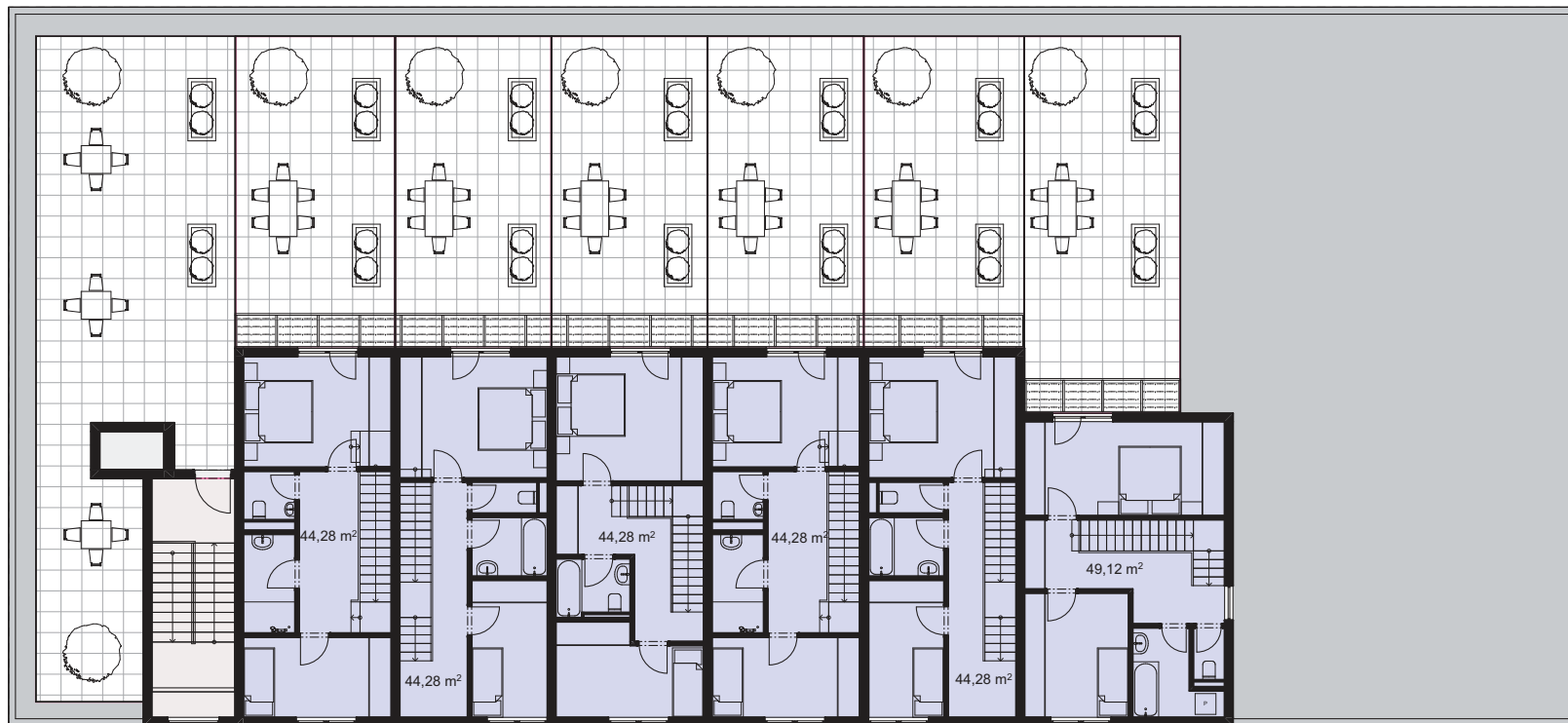
TABULKA PLOCH 2.NP

Kategorie zóny	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Množství
Bydlení - mezonetové byty	206,52	6
Bydlení 1+KK	345,34	11
Bydlení 2+KK	54,60	1
Bydlení 3+KK	69,48	1
Komunikační plochy	111,74	1



M 1:150

S



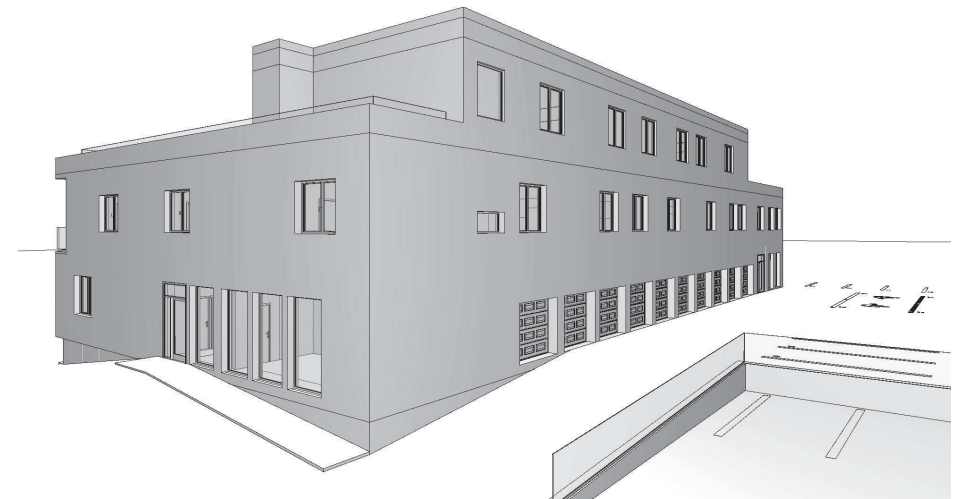
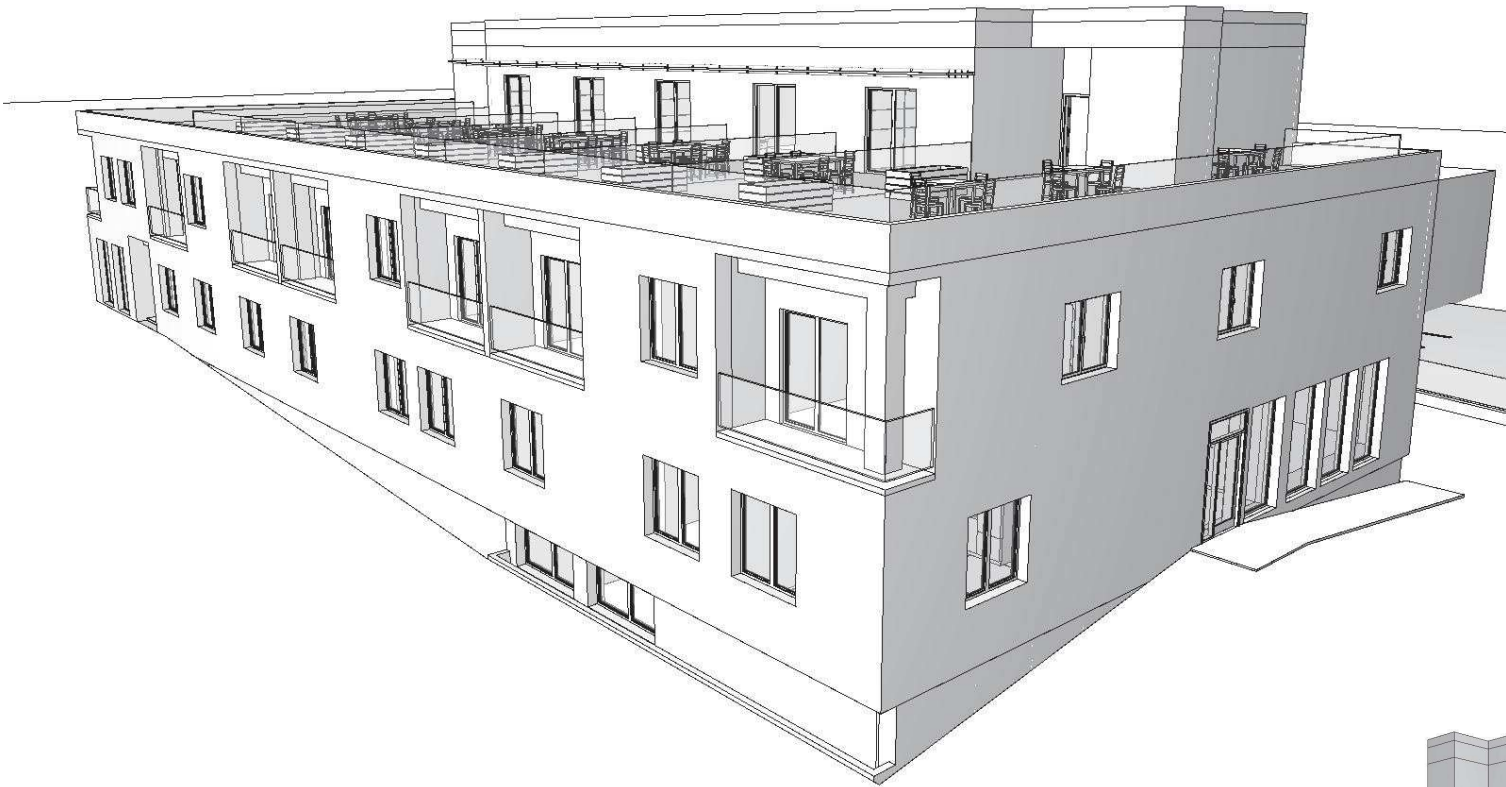
TABULKA PLOCH 3.NP

Kategorie zóny	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Množství
Bydlení - mezonetové byty	270,53	6
Komunikační plochy	16,52	1
	287,06 m <sup>2</sup>	

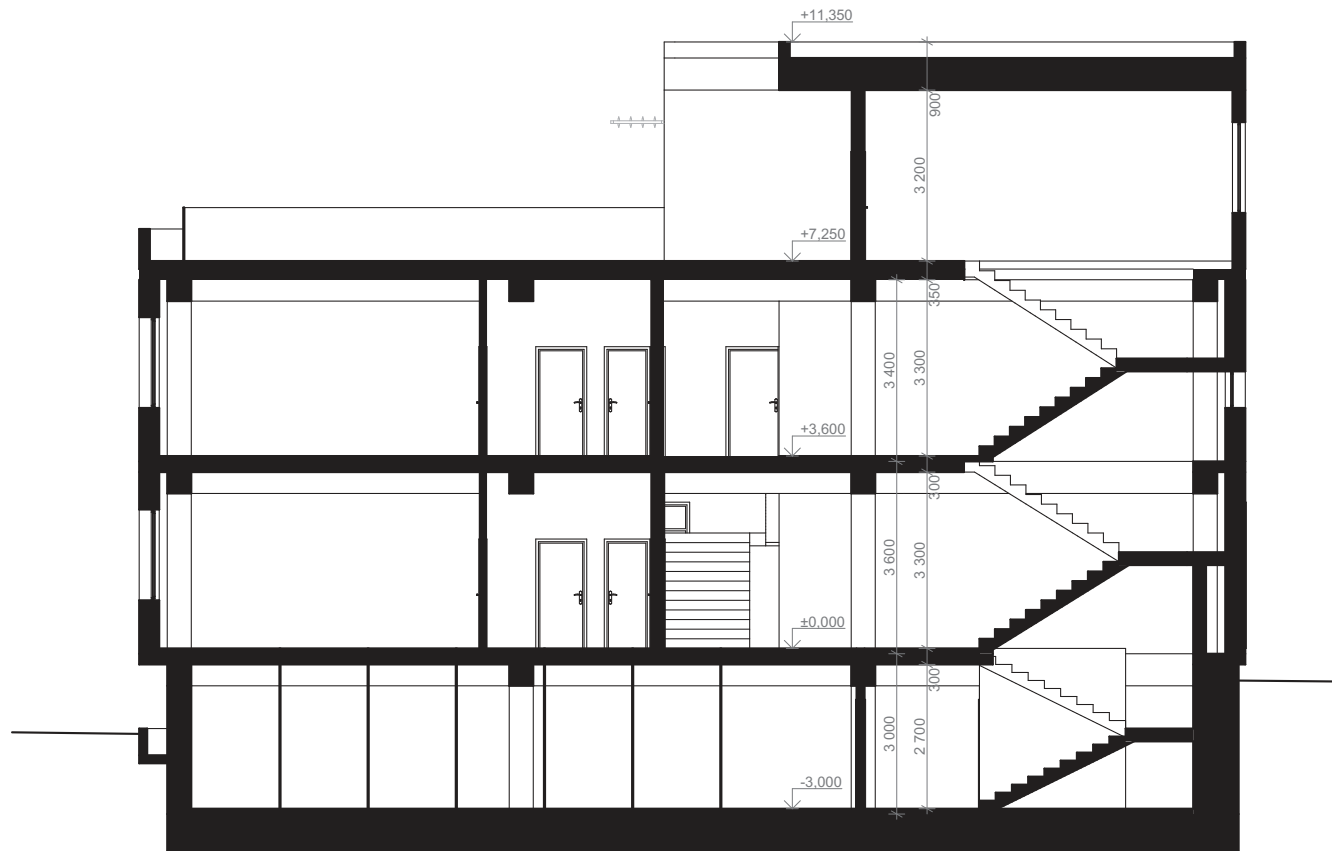


M 1:150

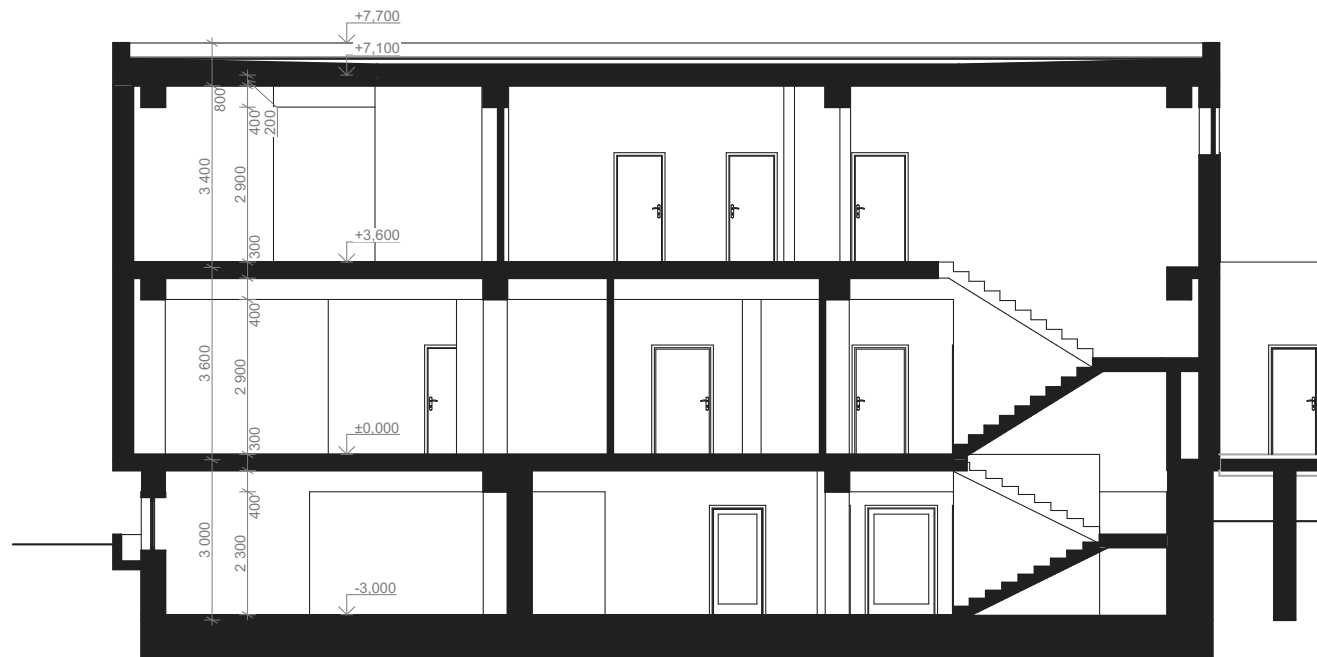
S



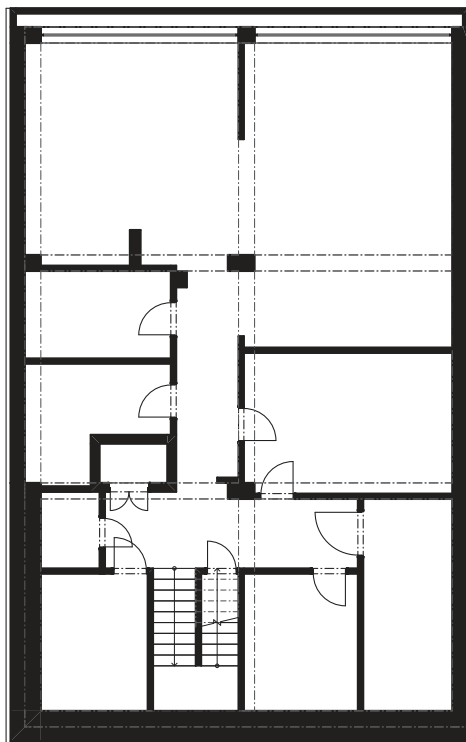
M 1:200, 1:400



M 1:100

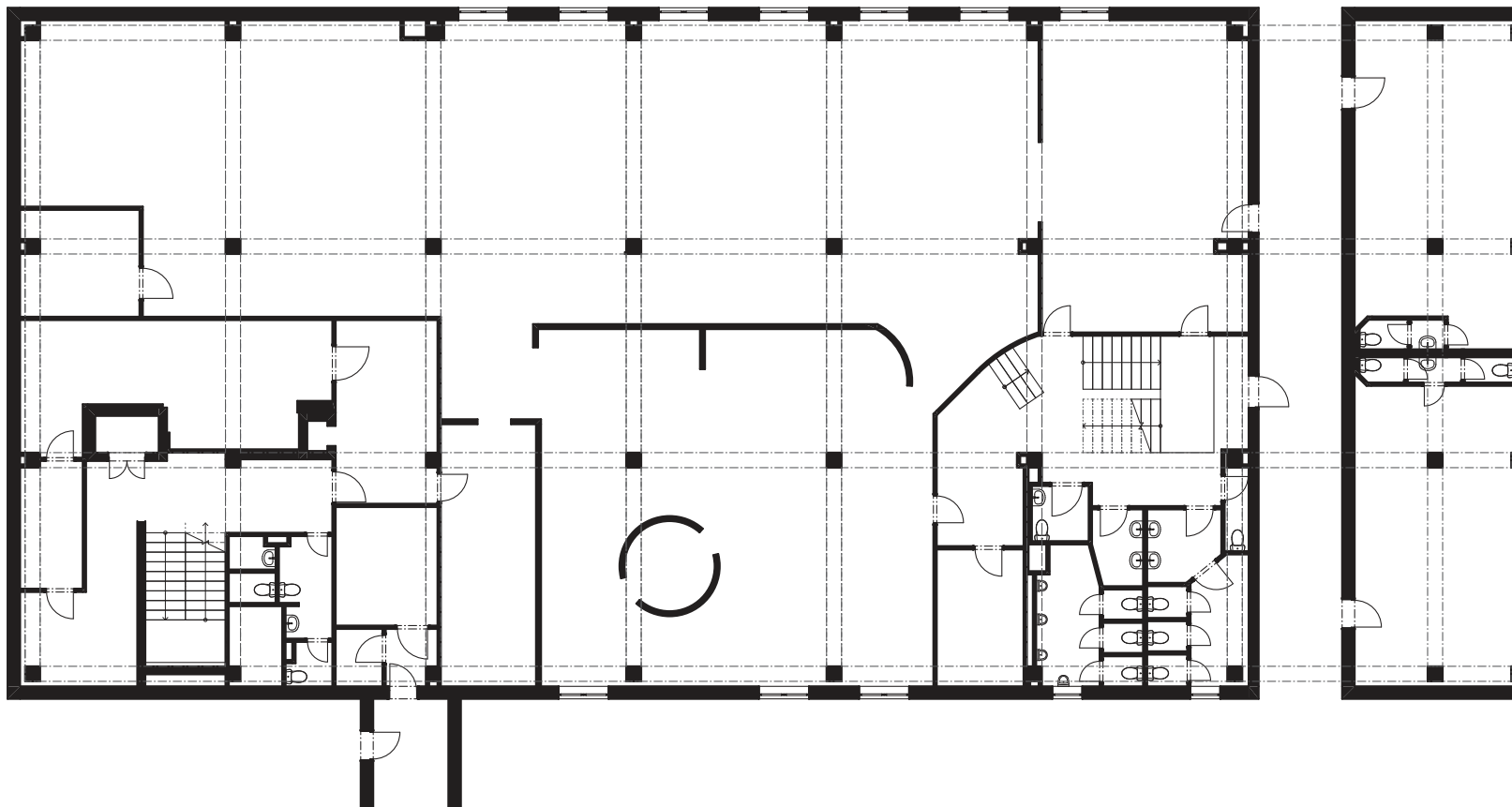


M 1:100



M 1:150

S



M 1:150

S

CHVÁLEK  
ATELIÉR

CHVÁLEK ATELIER s.r.o.  
Kaňkova 1064/12  
702 00 OSTRAVA

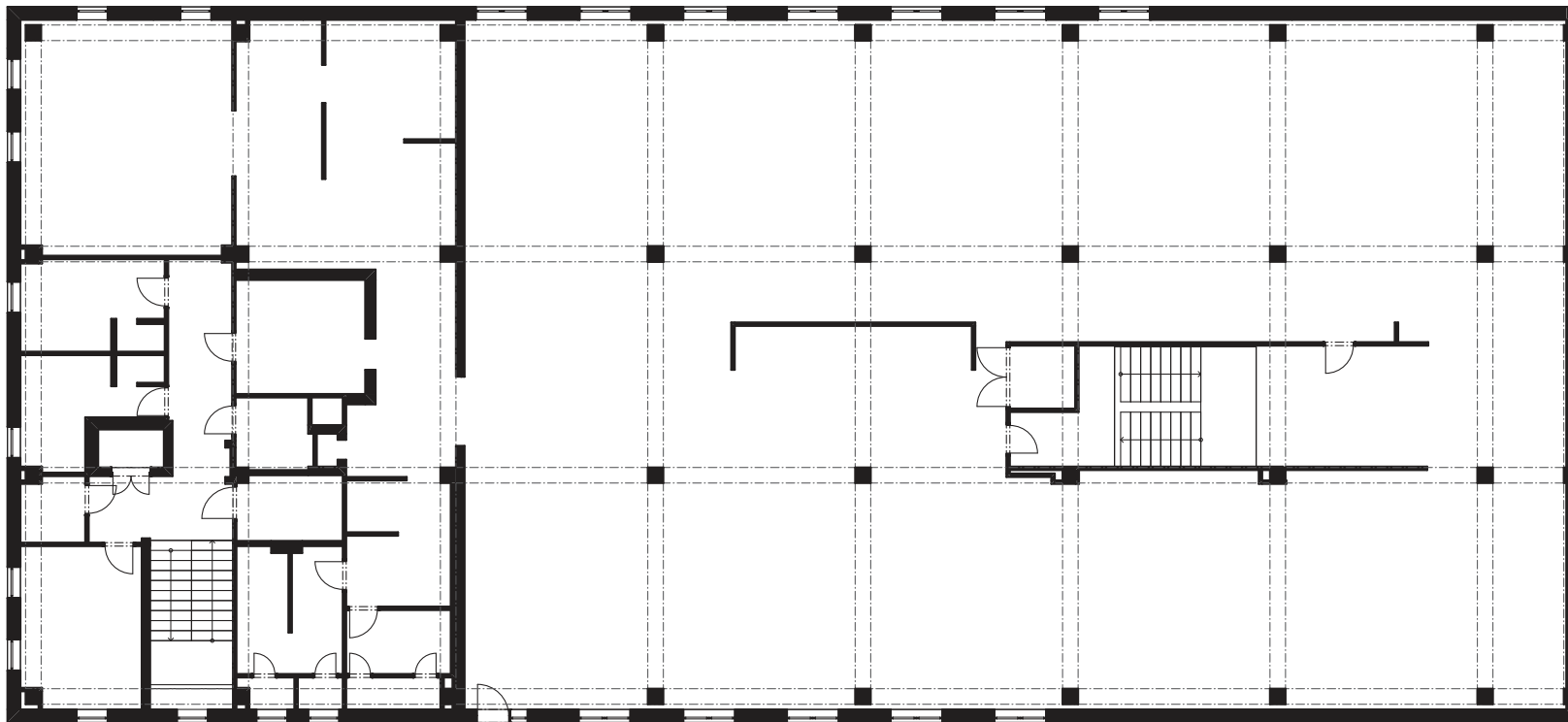
IČO: 05725674  
tel.: 595 693 250  
email: info@chvialekatelier.cz

22-034  
Červen 2023

Objemová studie rekonstrukce budovy Zuzana  
Studie

DISPOZICE 1.NP - STÁVAJÍCÍ STAV

17



M 1:150

18

CHVÁLEK  
ATELIÉR

CHVÁLEK ATELIER s.r.o.  
Kaňkova 1064/12  
702 00 OSTRAVA  
IČO: 05725674  
tel.: 595 693 250  
email: info@chvialekatelier.cz

22-034  
Červen 2023

Objemová studie rekonstrukce budovy Zuzana  
Studie

DISPOZICE 2.NP - STÁVAJÍCÍ STAV