

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

a) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

NÁZEV STAVBY: REKONSTRUKCE TAORMINA

MÍSTO STAVBY: Zeyrova č.p. 300, Mariánské Lázně
p.č. st. 398, k.ú. Úšovice (majetek investora)
p.č. 697/39, k.ú. Úšovice (majetek Miramonte M.L.s.r.o.)

INVESTOR: Město Mariánské Lázně, Ruská 155
(objednatel) 353 01 Mariánské Lázně

VLASTNÍK: viz. investor

ZPRACOVATEL: Ing.arch. Zdeněk Franta
Kollárova 272/32
353 01 Mariánské Lázně
ČKA evidenční číslo : 00687

ÚČEL STAVBY: Rekonstrukce – bytový dům

STUPEŇ PD: STUDIE

DATUM: Listopad 2017

CHARAKTERISTIKA STAVBY:

Jedná se o rekonstrukci stávajícího objektu, který byl postaven r. 1928 jako lázeňský dům a po rekonstrukci a přístavbě v 70. letech minulého století do vyklizení, počátkem tohoto století, sloužil jako nemocnice. Navržena je dispozice bytového domu s byty velikosti 2+k.k. o ploše cca 50m², stavební úpravy mění především dispozici, vzhled objektu je v podstatě zachován. Objekt má 5 nadzemních podlaží a jedno podzemní do kterého je navržen hlavní vstup. V podzemním podlaží je vstupní hala, sklepy, výměňníková stanice s ohřevem TUV, a variantně 4 garáže, nebo dva nebytové prostory – ateliry, mimo půdorys je 1 samostatná garáž, v pěti nadzemních podlaží je po 5 bytech, každý byt má komoru a balkon. Podlaží jsou spojena stávajícím schodištěm, prodlouženým do 1. podzemního podlaží a výtahem.

Příjezd, přístup k objektu zůstává stávající. Na pozemku je navržena oprava stávajících garáží, které jsou na úrovni Zeyerovy ulice – 8 stání a na plošině v úrovni vstupu do objektu dalších 10 stání – celkem je navrženo 23 respektive 19 stání. Nutné je oplocení pozemku východní strany z důvodu terenu rozdílu.

b) ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

- Úpravami nedochází ke změně využití území, zastavěnost území se nemění
- Investor je majitelem objektu čp. 300 a části pozemku pod ním p. č. 398, menší část objektu a přístupová komunikace je na parcelním č. 697/39, který za pomoci právníků Jirásek a Šup odkoupila v roce 2008 od Léčebné Lázně Mariánské Lázně a.s. společnost Miramonte M.L. s.r.o., bez jakýchkoliv závazků. Je nezbytně nutné jednání MÚ s majitelem pozemku s cílem minimálně uvalení břemena příjezdu a odkoupení části pozemku pod stavbou. Pozemek bez drastických terenních úprav nemůže sloužit jinému účelu než příjezdu k objektu Taorminy a prodej jinému subjektu, než je majitel objektu byla kravina.
- Stavba je součástí městské památkové zóny, Chrán. kraj. oblasti Slavkovský les a Ochr. pásma přír. léč. zdrojů II. stupně.

c) PODKLADY STAVBY, DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ, SÍŤ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

- katastrální mapa 1: 1000
- výpis z katastru nemovitostí
- studie „Přestavba objektu TAORMINA v Mariánských Lázních na domov důchodců“ z data 08 2005, projektant „d plus“, Praha v tištěné podobě z níž byl digitalizován současný stav (při prohlídce objektu a porovnání s deklarovaným st. stavem byly

zjištěny fatální nedostatky, které byly zčásti eliminovány, pro další projektovou přípravu je zaměření st. stavu nezbytné)

- rozvaha Mgr. Romana Nováčka - „TAORMINA možné směry využití objektu z pohledu poskytování sociálních služeb“ asi z roku 2015 v níž je jako vhodné označeno využití objektu pro startovací bydlení.

Příchody, přístupy a příjezdy k objektu zůstávají stávající. Dopravní řešení zůstane stávající, je dáno stávajícími poměry, které nejsou měněny. Na pozemku je navržena oprava stávajících garáží, které jsou na úrovni Zeyerovy ulice – 8 stání a na plošině v úrovni vstupu do objektu dalších 10 stání – celkem je navrženo 23 respektive 19 stání.

Stavba se nedotýká sítí technického vybavení, pro zdroj tepla ohřevu TUV bude využito stávající vedení, výměňková stanice v garáži na úrovni Zeyerovy ulice bude přemístěna do podzemního podlaží v objektu, ostatní přípojky zůstávají stávající.

d) PODMÍNKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY

Při zpracování studie nebyly známy žádné požadavky na stavbu.

e) POŽADAVKY OTP

Navržené úpravy jsou v souladu s Vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č.137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

f) ÚDAJE O PODMÍNKÁCH REGULAČNÍHO PLÁNU

Navrhovaná oprava se nedotýká územního plánu. Objekt čp. 300 a jeho využití je v souladu s územním plánem.

g) VĚCNÉ A ČASOVÉ VAZBY NA OKOLNÍ VÝSTAVBU

Navrhované opravy nevyvolávají jakékoliv vazby na související či podmiňující stavby a opatření v území.

h) KAPACITA STAVBY, PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY STAVBY

Jedná se o bytový dům s kapacitou 25 bytů v pěti nadzemních podlaží a podlahovou plochou cca 50m² (přesné výměry jednotlivých bytů jsou uvedeny na výkresech jednotlivých podlaží).

Předpokládané rozpočtové náklady z roku 2005 byly odhadnuty – cca 50 mil. Kč pro domov důchodců. Navržená rekonstrukce představuje stejný stavební objem. Hrubým výpočtem - obestavěný prostor 8.230m³ x 6.000,- Kč náklady na obestavěný prostor = 49,4 mil Kč.