

BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

ONE | architects

TEXTOVÁ ČÁST

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

Název stavby:	Bytový dům Ďáblická
Místo stavby:	Praha 8 Ďáblice, Ďáblická č.p.271/10
Katastrální území:	Ďáblice [730629]
Parcelní číslo pozemku:	552/1 – 215 m ² , 552/22 - 42 m ² , 553 – 266 m ²
Předmět stavby:	Novostavba bytového domu

A.1.2 Údaje o stavebníkovi

Vlastník:	EL –TI & CO, s.r.o.
Investor:	Černá 1705/13 110 00 Praha 1- Nové Město
IČO:	26473569

A.1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

zpracovatel dokumentace:	Ing. arch. Vadim Shaptala (ČKA 4698)
IČ:	02607671
sídlo:	Brdičkova 1908/27, 15500, Praha 5 - Stodůlky

A.2 Seznam vstupních podkladů

Snímek z pozemkové mapy. Podklady od správců sítí.

BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

TEXTOVÁ ČÁST

A.3 Údaje o území

a) rozsah řešeného území

Stavební pozemek – plocha pozemku parc. č. 552/1, zastavěná plocha a nádvoří, zastavěno stávajícím rodinným domem vč. zpevněných ploch, je 288 m². Plocha pozemku parc. č. 552/2, zastavěná plocha a nádvoří, zastavěno stávající garáží, je 42 m² a plocha pozemku parc. č. 553, zahrada, je 266 m². Přípojky inženýrských sítí jsou stávající. Voda, kanalizace dešťová a splašková z ulice Ďáblická. Hlavní uzávěr plynu je v ulici Hořínecká. Přípojka NN a přípojka elektronických komunikací je v ulici Ďáblická. Příjezd na pozemek je z ulice Hořínecká.

Po dobu výstavby je nutné provést dočasný zábor kolem budovy, který bude ohraničen staveništním oplocením.

b) údaje o ochraně území

Území určené ke stavbě je součástí stávající uliční fronty. Jedná se o zastavitelné území, kde v současnosti stojí rodinný dům vč. doplňkové stavby garáže. Po dostavbě budou provedeny sadovnické úpravy v místech dočasného záboru, kolem nového bytového domu.

c) údaje o odtokových poměrech

Stávající budova je napojena na dešťovou kanalizaci. Dešťové vody ze zatravněné plochy na dvoře budou vsakovány, nebo odvedeny dešťovou kanalizační stokou. Dešťové vody ze stavební jámy bude možné přečerpávat do přistavené cisterny.

d) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn (změny Z 2832/00, vydané Usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy Č. 39/85 dne 06.09.2018 formou Opatření obecné povahy č. 55/2018), se uvedený záměr nachází v ploše s funkčním využitím OV – všeobecně obytné.

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné 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 sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Stavba je ve stabilizovaném území OV (Všeobecně obytné), v kterém není stanovena míra využití a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Navržený objekt navazuje v půdorysné i výškové stopě na okolní budovy, není v dotčeném území rozsáhlou stavební činností, zachovává stávající urbanistickou strukturu a dotváří tak uliční frontu v ulici Ďáblická.

Charakterem využití – bytový dům – odpovídá územnímu plánu. Objekt svou hmotou respektuje okolní zástavbu a nárožní polohu. Objekt dodržuje uliční/ stavební čáru, má shodnou výšku hřebene a uliční korunní římsy se sousedním severním bytovým domem, od kterého přejímá sklon střešní roviny.

Záměrem spočívajícím v novostavbě stavby pro bydlení s komerční jednotkou v 1.NP, která navazuje na uliční prostranství se nemění stávající hlavní funkční využití a je v souladu s výše uvedenou ÚPD.

f) údaje o dodržení obecných požadavků na využití území

Stavba je v souladu s Nařízením 10/ 2016 Sb. V aktuálním znění (PSP) a s vyhláškou č.398/2009 Sb o obecných požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání budov. Přístup do 1.nadzemního podlaží je v úrovni přilehlé ulice a následně výtahem do všech podlaží, variantně lze použít přístup z garáže, který je také v úrovni terénu, resp. ulice.

h) seznam výjimek a úlevových řešení

Stavba nemá žádné výjimky, ani úlevová řešení.

i) seznam souvisejících a podmiňujících investic

Stavba může být zahájena po demolici stávajících objektů. Před demolicí budou odpojeny a zaslepeny veškeré přípojky.

j) seznam pozemků dotčených stavbou

- Pozemek parc. č. 552/1 – Zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc. č. 552/2 – Zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc. č. 553 – Zahrada

BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

TEXTOVÁ ČÁST

A.4 Údaje o stavbě

a) nová stavba nebo změna dokončené stavby

Bytový dům je novostavba

b) účel užívání stavby

Stavba je určena pro bydlení. V parteru je jedna nebytová jednotka.

Počet bytů	12
Počet nebytových jednotek	1
Počet nadzemních podlaží:	4 + 1 (podkroví)
Počet podzemních podlaží:	1
Velikost pozemku	523 m²
Zastavěná plocha	340,72 m²

c) trvalá, nebo dočasná stavba

Stavba je trvalého charakteru zděná s monolitickými železobetonovými stropy, v podzemní části železobetonová v celém rozsahu. Schodiště a výtahová šachta železobetonové.

d) údaje o ochraně stavby – kulturní památka

Stávající budovy nejsou kulturní památkou. Okolní budovy nejsou kulturními památkami.

e) údaje o dodržení technických požadavků na stavby, bezbariérový přístup

Umístění budovy

Budova je navržena v zastavěném území na pozemcích stávajícího rodinného domu a zahrady.

Stavební pozemek nezasahuje do ochranného, bezpečnostního ani chráněného území.

Stavba má dostatečný odstup od oken sousedních stávajících budov a splňuje odstupový úhel 45° od okolních budov. Odstup od sousedního objektu na pozemku parc. č. 550 je 1,1 – 1,15 m.

Stavba navazuje na stávající urbanistickou strukturu a je umístěna v souladu se stávající otevřenou stavební čarou a navazuje výškově na sousední objekty.

V území nejsou stanoveny výšky územním ani regulačním plánem. Objekty v nejbližším okolí mají různé výšky, podlažnosti a využití (rodinné domy, bytové domy). Navržená novostavba dotváří mezeru v urbanistické struktuře mezi dvěma bytovými domy. Severní bytový dům má 4. NP a je zastřešen soustavou šikmých střech. Jižní bytový dům má 4.NP z toho poslední je uskočené.

Hmota dotvářejícího objektu je tvořena dvěma objemy, které umístěním a výškou reagují na své okolí. Severní hmota má uskočené poslední podlaží a šikmou střechu, aby výškově a tvarově navazovala na stávající objekt sousedního severního bytového domu. Výšková úroveň římsy je stejná a nepřevyšuje výšku římsy severního bytového domu, od kterého přebírá také výšku hřebene.

Jižní hmota se nachází v nárožní poloze a navazuje na sousední bytový dům (jižně přes ul. Hořínecká). Je zastřešená plochou střechou.

Výstavba budovy

Po dobu výstavby bude staveniště oploceno do výšky 2m neprůhledným plotem.

Hlukové poměry stavby, nakládání s odpadem bude řešeno v rámci hlukové studie a POV. Pohyb osob podél staveniště bude neomezený po stávajících chodnících.

Přístup, příjezd vozidel na staveniště z ulice Hořínecká.

Technické řešení budovy

Stavba je navržena tak, aby nedošlo k jejímu přetvoření, nebyla narušena stabilita, mechanická odolnost a nebyla ohrožena její provozuschopnost.

Na stavbě budou použity materiály, jejichž vlastnosti zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby včetně bezbariérového užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.

Veškerá technologická zařízení budou umístěna v místnostech s hlukovou izolací.

Rozvody instalačního potrubí budou navrženy tak, aby nepřenášeli hluk do okolních konstrukcí. Hlavní stoupací vedení budou vedena v zazděných instalačních šachtách. Instalace budou upevněny na závěsy s pružnou izolací. Tepelně technické vlastnosti budovy budou dokladovány průkazem energetické náročnosti.

Schodiště a společné chodby umožňují přepravu předmětů 1950x1950x800mm.

Požárně bezpečnostní řešení

Budova je navržena tak, aby odpovídala požárně bezpečnostním předpisům.

Provoz v budově je rozdělen do jednotlivých požárních úseků. Konstrukce mezi požárními úseky odpovídají požadavkům na jejich odolnost. V budově budou osazeny prostředky požární ochrany dle projektu PO/ hydrant, hasící přístroje/.

Na únikových v cestách jsou dveře minimální šíře 800mm, šířka únikové cesty je dostatečná.

Přístup k budově pro požární zásah je možný z přilehlé komunikace. Zdroj vody pro hasební účely v dostatečném množství a tlaku je možný z veřejného vodovodu. Vzdálenost hydrantu odpovídá požadavkům normy.

ZTP

Budova není určena pro trvalý pobyt osob s omezenou schopností pohybu. Přístup do budovy je bezbariérový v úrovni chodníku. Pohyb po budově je umožněn výtahem s odpovídajícím rozměrem kabiny.

Požadavky pro pohyb osob s omezenou schopností jsou dodrženy. Přístup do budovy je umožněn dveřmi š. 900 mm, je zajištěn přístup pomocí výtahu do všech nadzemních podlaží.

Řešení bytových jednotek

Podlahy obytných místností jsou více než 150mm, nad okolním terénem.

Světlá výška obytných místností splňuje požadavky 2600mm.

BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

TEXTOVÁ ČÁST

Každý byt má záchod a koupelnu. Záchody nejsou přístupné z pobytové místnosti.

Obytné místnosti budou dostatečně vytápěny, s možností přímého větrání. Vnitřní prostory jsou větrány nuceně podtlakově s odtahem nad střechu budovy.

V obytných místnostech je zajištěno denní osvětlení. Všechny byty splňují normové požadavky na osvětlení. Místnosti uvnitř dispozice jako WC, koupelny a chodby jsou osvětleny umělým osvětlením.

Bourací práce

Při bouracích pracích stávající budovy bude bouraný materiál ze stavby odvážen průběžně. Při bouracích pracích bude bouraný materiál zkrápěn, aby nedošlo k nadměrné prašnosti. Budou použity nástroje odpovídající hlukovým parametrům uvedeným v hlukové studii. Na stavbě se nevyskytuje nebezpečný odpad.

Stavební řešení

Objekt bude založen na plošných základových konstrukcích, hloubka bude zohledňovat základovou spáru stávajícího sousedního objektu. Konstrukce podzemní části budovy bude železobetonová z vodostavebního betonu.

Příčky a stěny

Jsou zděné splňují požadavky na požárně dělící konstrukce a akusticky dělící konstrukce. Obvodové konstrukce je tvořena keramickými tvárnice / vyztuženým beton doplněná vrstvou tepelné izolace zajišťující doporučené tepelně technické vlastnosti obálky budovy. Rovněž vyhovují z hlediska akustiky.

Stropní konstrukce

Jsou ve všech podlažích tvořeny železobetonovou deskou, která společně se souvrstvím podlahy splňuje požadavky z hlediska stavební akustiky.

Podlahy

Jsou navrženy ze skládaných krytin se součinitelem tření nejméně 0,3. Pro sprchové kouty budou použity protiskluzné dlažby.

Na únikových cestách budou použity materiály dle požadavku HZS.

Schodiště

Všechny stupně ve schodišťovém rameni mají shodnou výšku a šířku. Vztah mezi výškou a šířkou odpovídá 630mm. Sklon schodišťových ramen není větší než 33°. U schodů do podzemního podlaží není větší než možných 41°.

Povrch podest je vodorovný. Součinitele smykového tření stupňů je 0,3, u podest a kraje stupňů 0,6. Prostor schodiště je osvětlen a větrán ve všech podlažích.

Střecha

Novostavba je zastřešena v části navazující na stávající sousední objekt šikmou střechou a v části nároží plochou střechou. Uskočená podlaží vytváří prostor pro střešní trasy. Voda z těchto ploch bude za účelem zpomalení odtoku odváděna do retenční nádrže, odtud bude přes vírový ventil vypouštěna do stávající stoky dešťové kanalizace. Střecha je přístupná ze společných prostor žebříkem.

Střecha splňuje požadavky z hlediska požárního, tepelně technického a akustického.

Dispoziční řešení

Prostory bytu – byty jsou napojeny na chodbu předsíní. Z předsíně jsou vstupy do jednotlivých místností a do koupelny a WC. V předsíni je prostor pro možné osazení vestavěné skříně.

Obytné místnosti jsou s topením přímým osvětlením a větráním. Plochy obytných místností jsou větší než 8m².

Obytné místnosti s kuchyňským koutem jsou plošně nad požadovanou hodnotou 18m². Druhá obytná místnost v bytě má plochu min. 12m².

Šířka obytných místností je větší než požadovaných 3,3m, šířka ložnic je větší, než požadovaných 2,4m. Ložnice nejsou průchozí. Objem vzduchu je větší než 30m³.

f) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů

Požadavky dotčených orgánů budou zapracovány do projektové dokumentace.

g) seznam výjimek a úlevových řešení

Stavba nemá žádné výjimky, ani úlevová řešení.

h) navrhovaná kapacita stavby, zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikost

Počet nadzemních podlaží:	4 + 1 (podkroví)
Počet podzemních podlaží:	1
Velikost pozemku:	523 m²
Zastavěná plocha:	340,72 m²
Obestavěný prostor:	4300 m3
Počet účelových jednotek:	12 bytů
Velikost účelových jednotek	3x1+KK,8x3+KK, 1x4+KK
Byt č.201 (1+KK)	31,14 m²
Byt č.202 (3+KK)	62,83 m²
Byt č.203 (3+KK)	77,74 m²
Byt č.204 (3+KK)	77,81 m²
Byt č.301 (1+KK)	31,14 m²
Byt č.302 (3+KK)	62,83 m²
Byt č.303 (3+KK)	77,74 m²
Byt č.304 (3+KK)	77,81 m²
Byt č.401 (1+KK)	31,14 m²
Byt č.402 (3+KK)	62,83 m²
Byt č.403 (4+KK)	120,72 m²
Byt č.404 (3+KK)	77,81 m²

BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

TEXTOVÁ ČÁST

i) Kácení zeleně - na přilehlém pozemku jsou keře. Z důvodu zařízené staveniště budou keře v době vegetačního klidu vykáceny.

Sadovnické úpravy – na pozemku bude proveden travní koberec a zasázeny okrasné dřeviny, keře a traviny mimo ochranná pásma technické infrastruktury.

j) Odpad – po ukončení stavby bude směsný odpad produkovat 12 bytových jednotek. Odpad bude uskladněn v nádobách na odpad a hromadně odvážen. Odpadní nádoby budou v úrovni terénu. Tříděný odpad bude ukládán ve společných nádobách na pozemku stavby nebo ve veřejně přístupných kontejnerech.

Odpad vzniklý v průběhu stavby bude tříděn a odvážen na veřejnou skládku. Doklady o odstranění odpadu budou k dispozici při kolaudaci.

A.5 Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení

Stavba zahrnuje bytový dům s jedním podzemním podlažím čtyřmi nadzemními podlažími a podkrovím. Objekt bude napojen na stávající přípojky vody, plynu, kanalizace dešťové a splaškové, NN a sítě elektronických komunikací.

V objektu bude plynová kotelna, která bude zajišťovat vytápění a přípravu teplé vody pro všechny byty.

V garážích jsou osazeny parkovací plošiny pro 8 vozidel. Jedna plošina je určena pro ZTP. Osobní výtah propojuje všechna podlaží domu.

A.6 Dopravní řešení

Návrh dopravního řešení navazuje na stávající komunikační síť v lokalitě. Novostavba je napojena na ulici Hořínecká probíhající podél jižní hranice pozemku. Jedná se o obousměrnou komunikaci, která je po obou stranách lemována chodníkem. Vjezd do garáží je ze dvora, který je napojen na ulici Hořínecká.

Vstup do objektu pro pěší navržený z jihu je napojen na stávající chodník podél ulice Hořínecká. Zastávka MHD se nachází v docházkové vzdálenosti cca 60 m v ulici Ďáblická.

Doprava v klidu je zajištěna celkem 19 parkovacími stáními.

V hromadných garážích umístěných v 1.NP se nachází celkem 18 stání z toho je 17 vázaných parkovacích stání a jedno návštěvnické. V 1.NP je 1 parkovací stání určeno pro vozidla osob se sníženou schopností pohybu a orientace. Dále je ve dvoře navrženo 1 kolmé stání, které slouží jako návštěvnické pro nebytovou funkci.

Výpočet dopravy v klidu dle PSP:

Zóna parkování (dle přílohy 3)	ZÓNA	Vázaná stání BYDLENÍ	Návštěvnická stání BYDLENÍ a ostatní vázaná i návštěvnická stání MIN / MAX
	8	140 %	100%

FUNKCE	HPP [m2]	<i>Ukazatel základního počtu stání</i>	<i>Základní počet stání</i>	<i>Vázaná MIN / MAX [% / počet]</i>		<i>Návštěvnická MIN / MAX [% / počet]</i>			POČET STÁNÍ MIN / MAX	
1 Bydlení	1126	85	13,2	90%	16,7	10%	1,3	0,0	18	
2a Obchody jednotlivé v parteru	40,94	70	0,6	10%	0,1	90%	0,5	0,0	1	
Celkový požadovaný počet stání	1166,94	m2 HPP			16,7		1,9		18,6	

Termíny stavby

Datum předpokládaného zahájení stavby: 2021

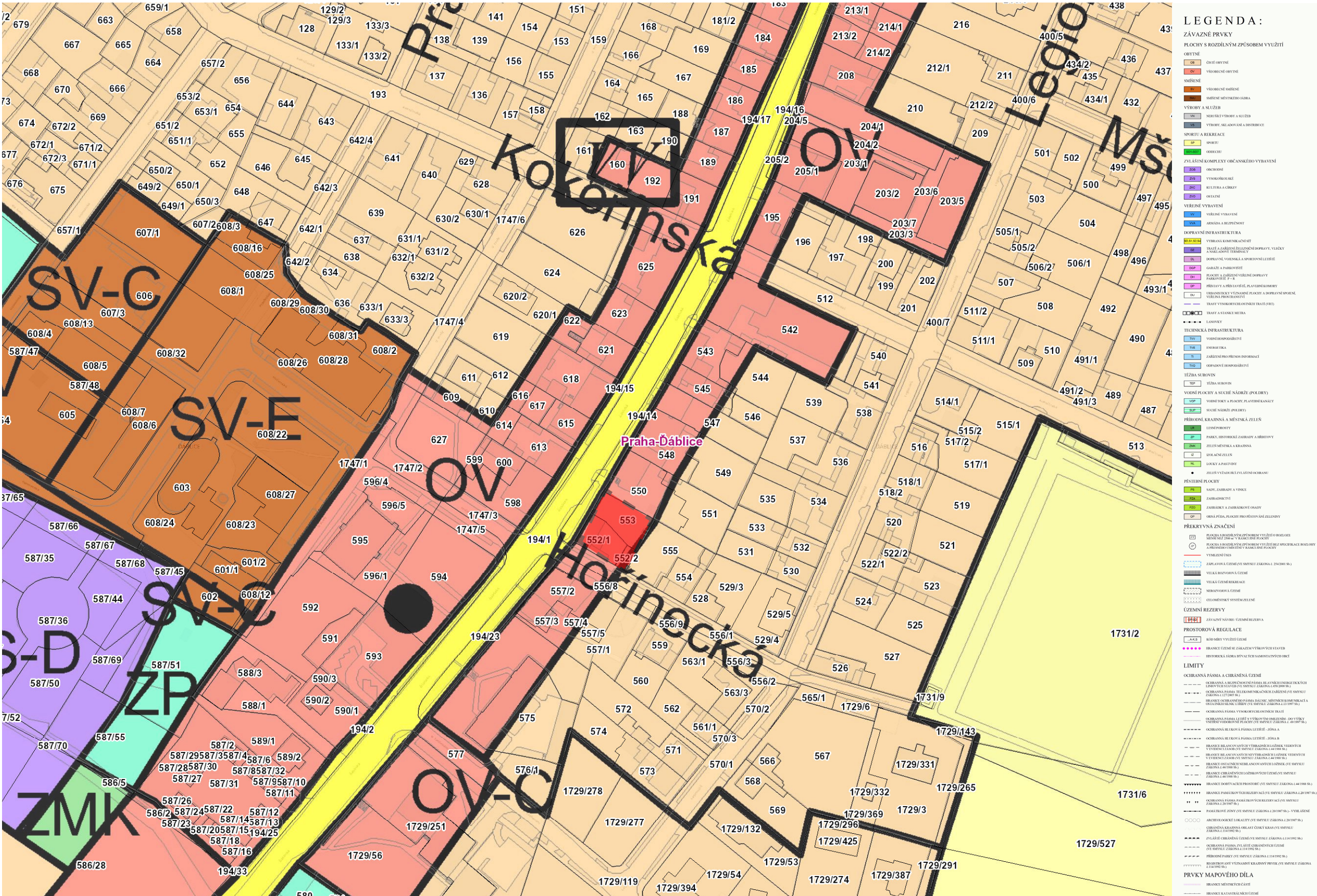
Ukončení stavby: 2023

V Praze 05/2021

Ing. arch. Vadim Shaptala

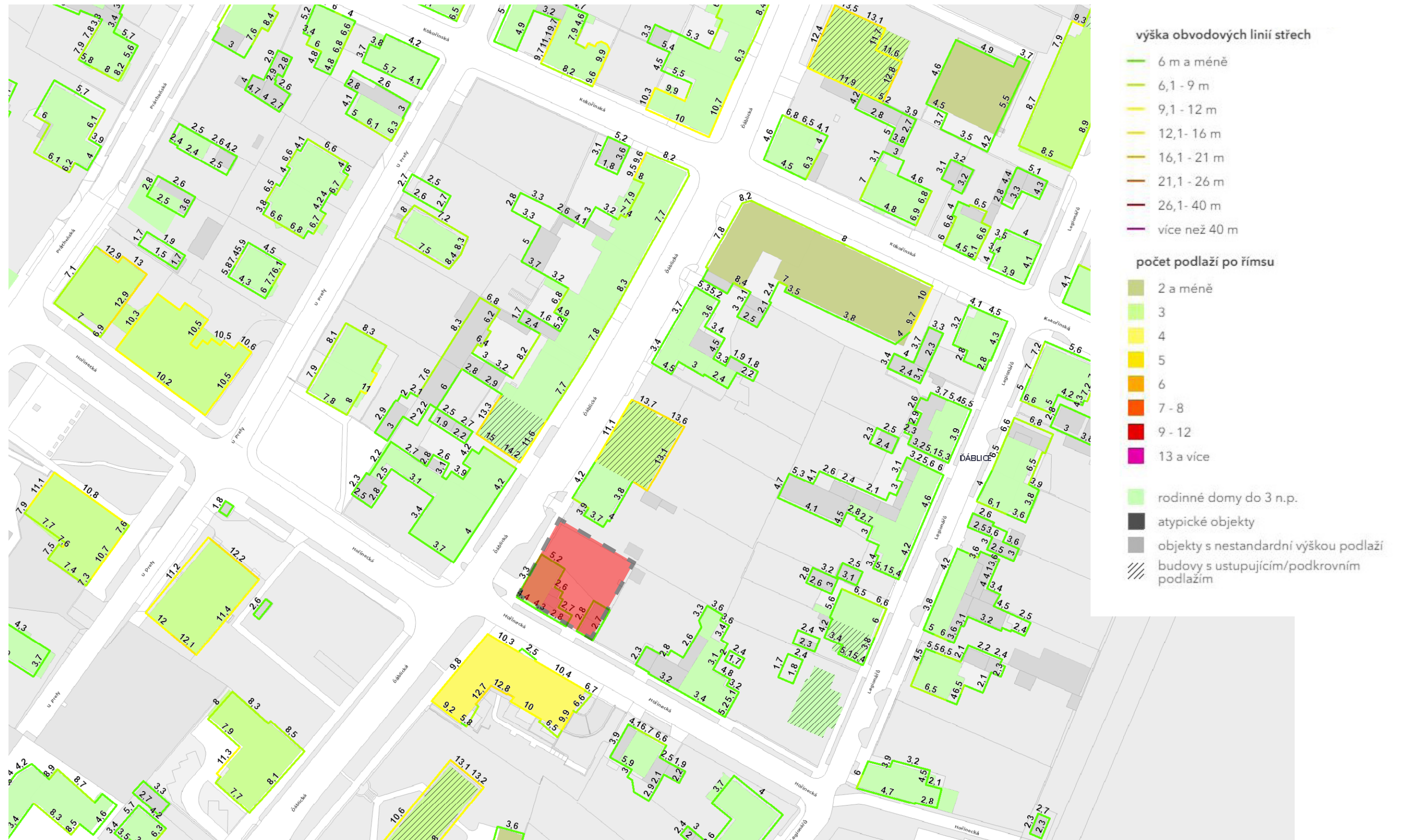
ANALYTICKÁ ČÁST

BYTOVÝ DŮM ŽABLICKÁ ÚZEMNÍ PLAN PRAHY



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

UAP - VÝŠKY



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ
UAP - STŘECHY



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

SOUČASNÝ STAV V ÚZEMÍ



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

SOUČASNÝ STAV V ÚZEMÍ



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

SOUČASNÝ STAV V ÚZEMÍ



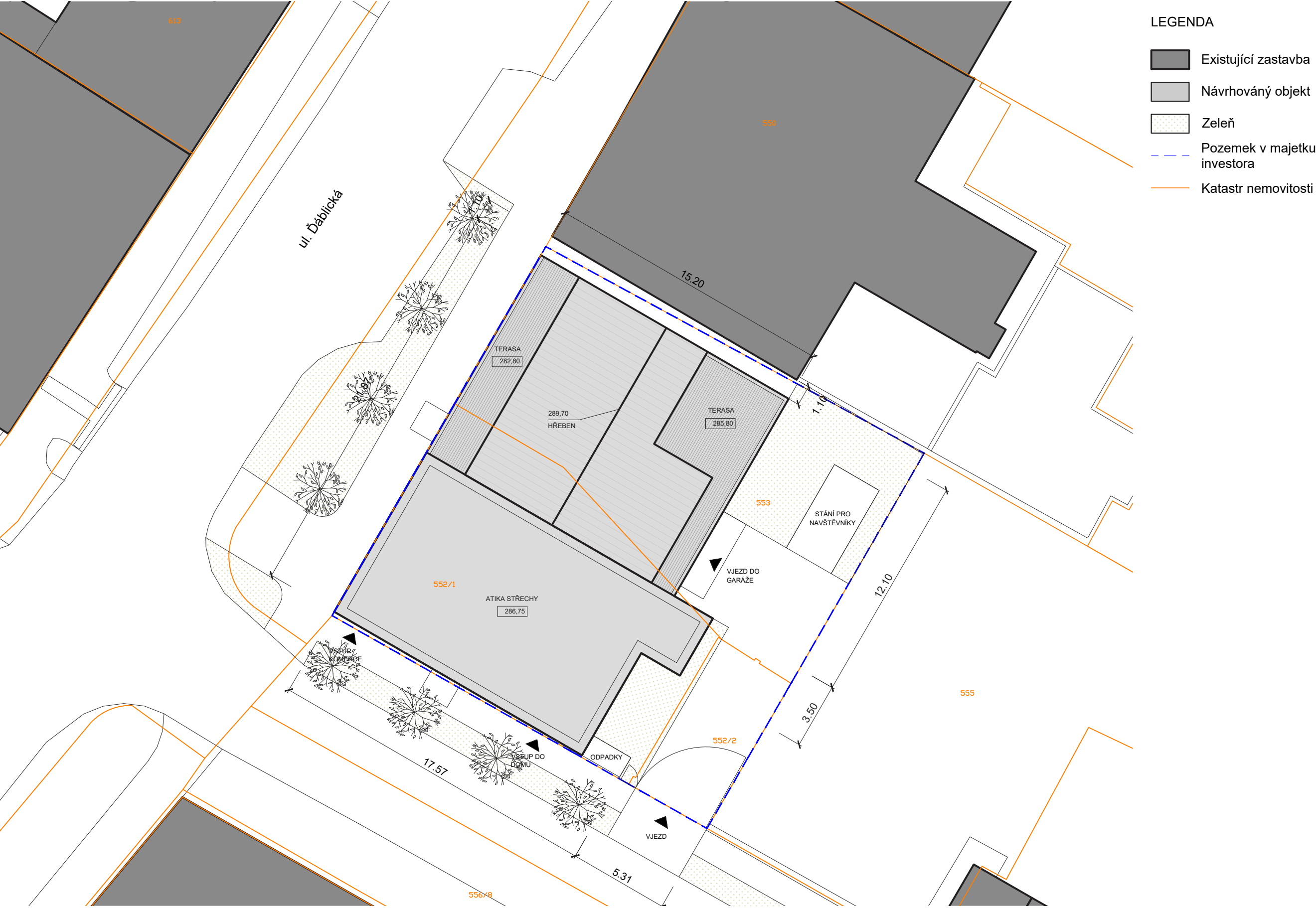
NÁVRH

BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

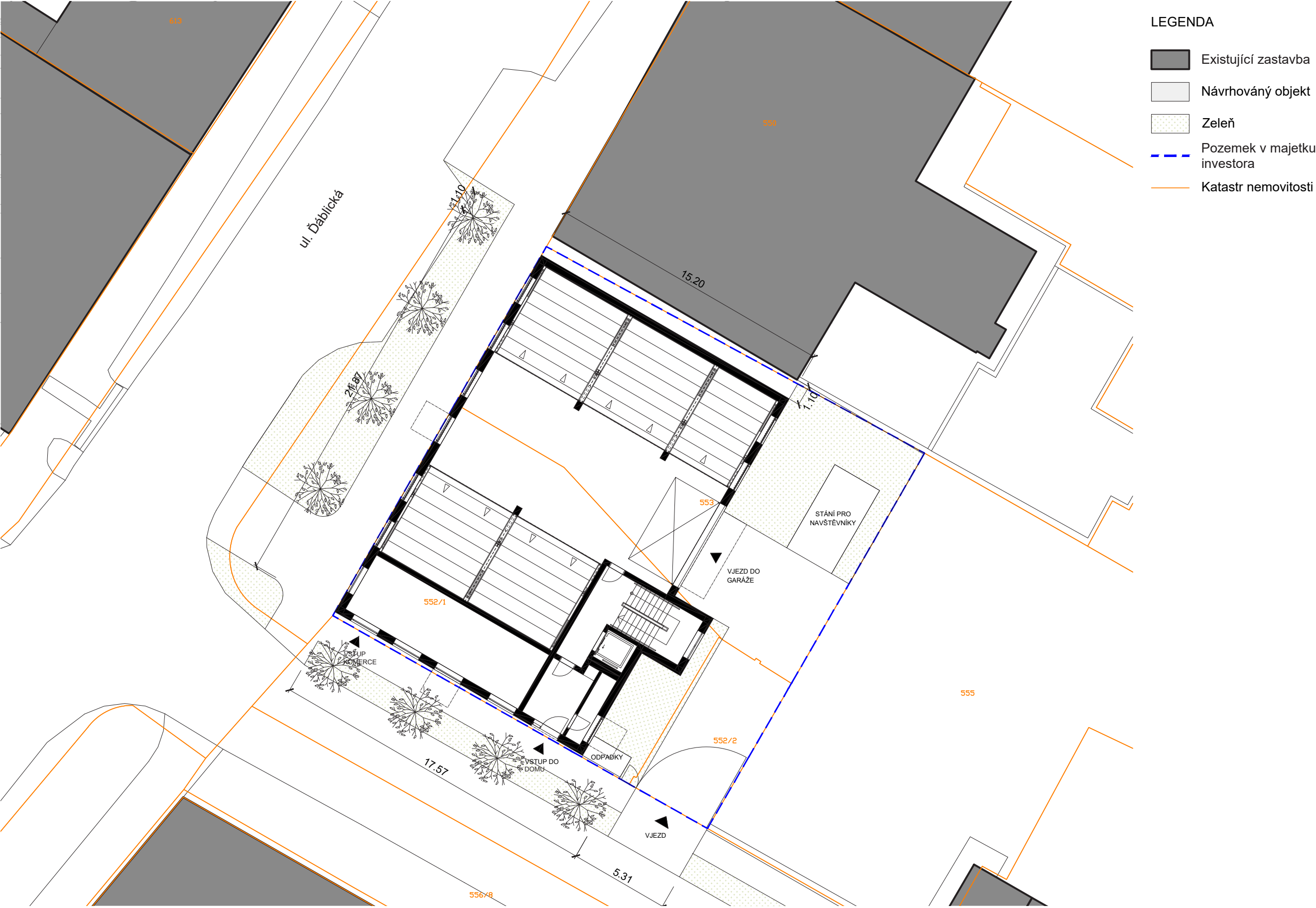
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



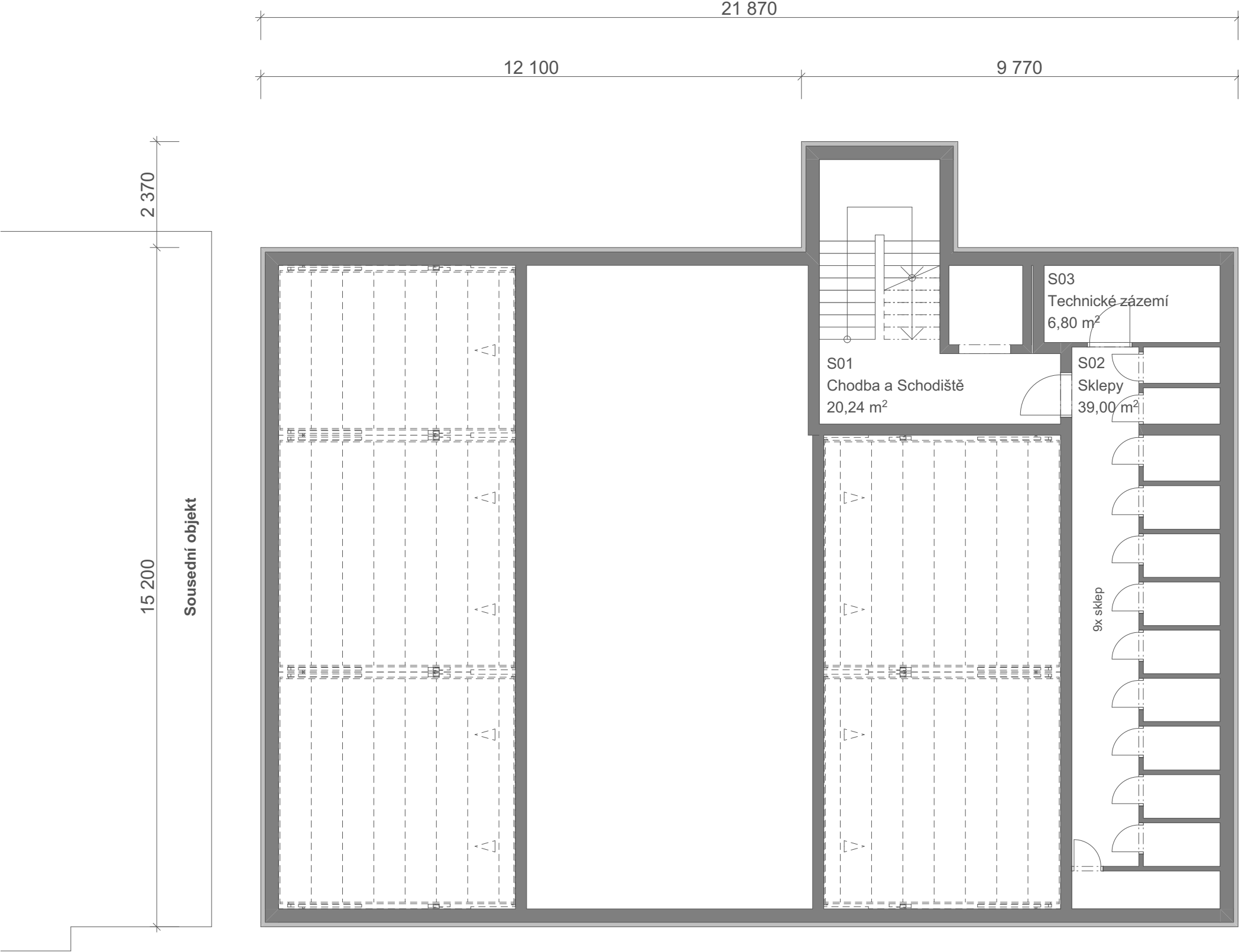
BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ
SITUACE



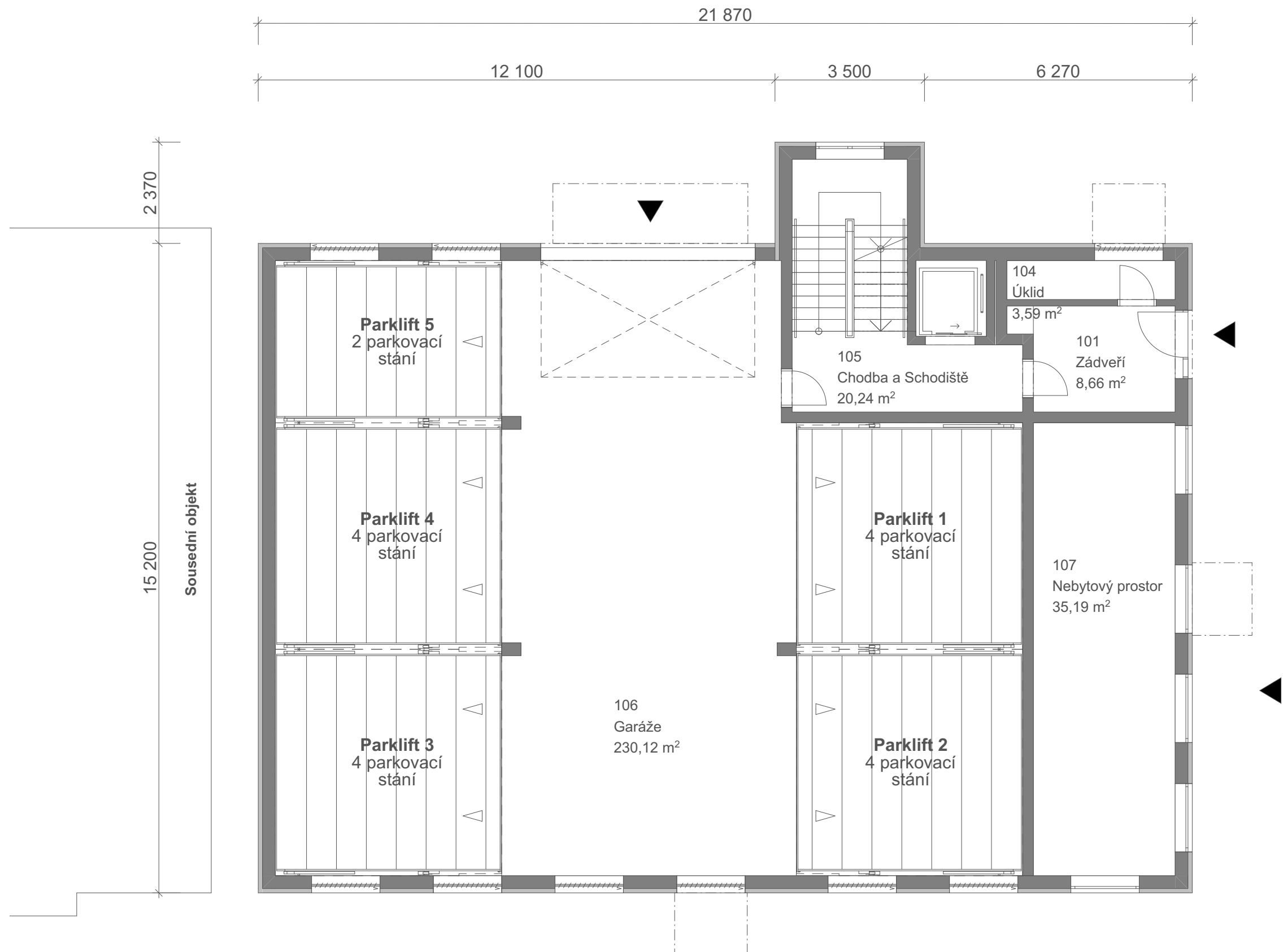
BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ
SITUACE - PARTER, 1.NP



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ
1PP



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ
1NP - VSTUP



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ
2NP



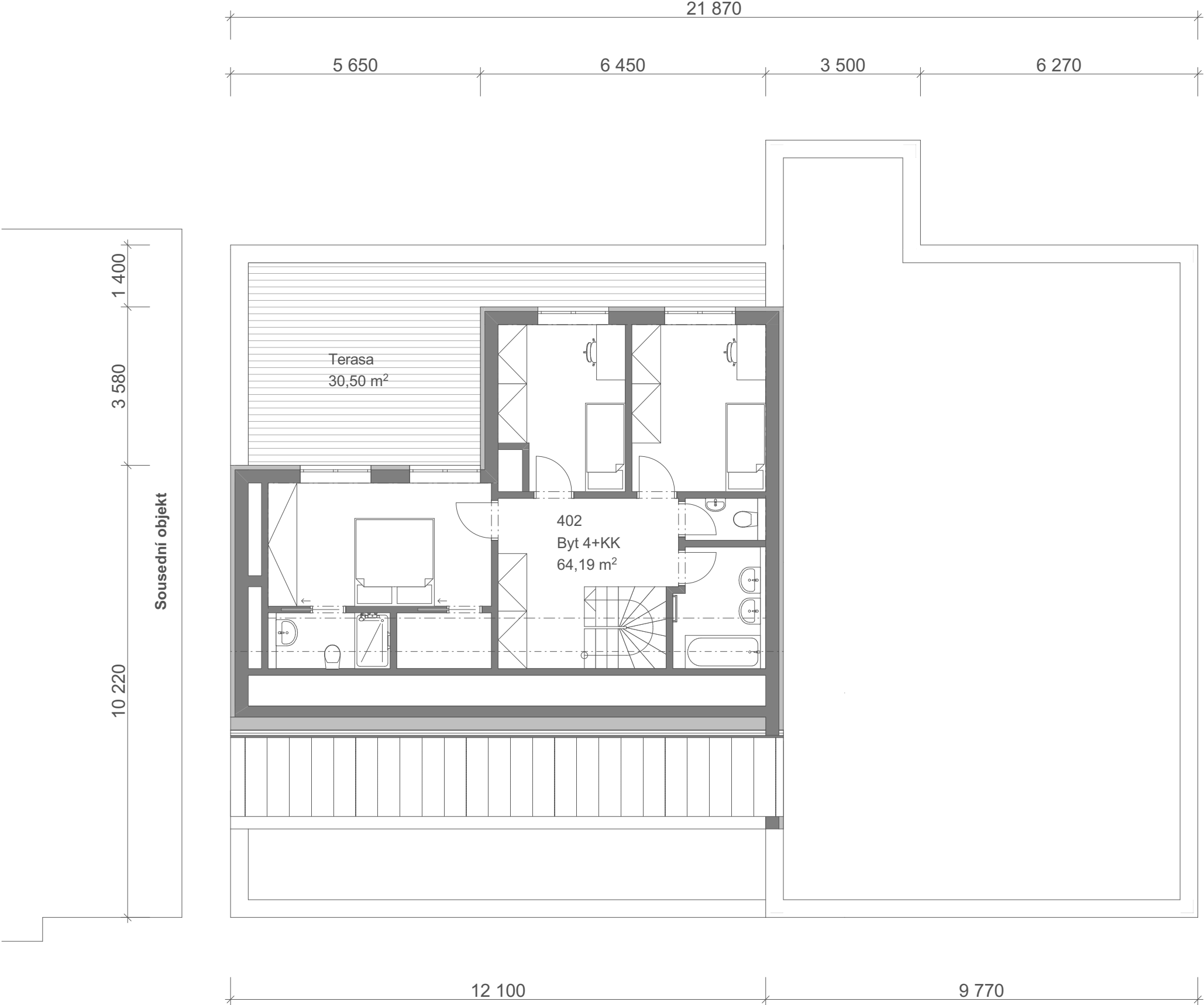
BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ
3NP



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ
4NP



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ
5NP - PODKROVÍ



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ
POHLED ZÁPADNÍ



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ
POHLED SEVERNÍ



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ
POHLED VÝCHODNÍ



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

PERSPEKTIVA



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

PERSPEKTIVA



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

PERSPEKTIVA



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

PERSPEKTIVA



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

PERSPEKTIVA



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

PERSPEKTIVA



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ

PERSPEKTIVA



ONE | ARCHITECTS

+420 776800555
info@one-architects.com
www.one-architects.com

Praha

Brdičkova 1908/27
15500
Česká republika, EU

Authors

Ing. arch. Vadim Shaptala
Ing. arch. Adam Latal

Co-author

Ing. Dagmar Černická
STUDIO pro projektování spol. s r.o.