

Studie využití objektu

Masarykovo nám. 26/15, Nový Jičín

10.9.2017

Ing. Marek Milata

Bernartice nad Odrou 300

741 01, Nový Jičín



Obsah

| | |
|--|----|
| 1. ÚVOD | 3 |
| 2. POPIS SOUČASNÉHO STAVU | 4 |
| 3. POPIS NAVRŽENÉHO STAVU | 7 |
| a) charakteristika záměru, | 7 |
| b) výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů (geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod.), | 7 |
| c) stávající ochranná a bezpečnostní pásma, | 7 |
| d) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod., | 7 |
| e) vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území, .. | 8 |
| f) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin, | 8 |
| g) požadavky na maximální zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa (dočasné / trvalé), | 8 |
| h) územně technické podmínky (zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu), | 8 |
| i) věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice, | 8 |
| j) stavební úpravy | 9 |
| 4. STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ | 9 |
| a) stavební řešení, | 9 |
| b) konstrukční a materiálové řešení, | 9 |
| c) mechanická odolnost a stabilita | 10 |
| d) technika prostředí staveb | 10 |
| 5. PŘEDBĚŽNÉ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY NA REVITALIZACI | 14 |
| 6. HODNOCENÍ PROJEKTU | 15 |
| 7. PŘÍLOHY | 15 |
| a) Půdorys 2.NP | 15 |
| b) Půdorys 3.NP | 15 |

1. ÚVOD

Cílem této práce je vypracování záměru na rekonstrukci objektu polyfunkční budovy na Masarykově náměstí č. 26/15 v obci Nový Jičín. A závěrečné vyhodnocení využitelnosti zrekonstruovaného objektu. Důvodem k rekonstrukci a přestavbě budovy je nyní nevyhovující využití a chátrání budovy. Budova je nyní využívána pouze v přízemí, kde jsou dvě provozovny přístupné přímo z náměstí. První provozovnou je prodej a servis jízdních kol a druhou zavedený bufet a lahůdky.

První a druhé patro je v současnosti nevyužívané.

Projektová dokumentace řeší využití prvního a druhého patra, přízemí zůstává nezměněno.

Projekt by měl především sloužit městu Nový Jičín (bytovému odboru), aby se rozhodl, zda objekt zrekonstruuje na vlastní náklady a bude pronajímat, nebo odprodá bytové jednotky zájemcům do osobního vlastnictví.

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Parcelní číslo | st. 107 |
| Katastrální území | Nový Jičín – město [707414] |
| Obec | Nový Jičín [599191] |
| Číslo LV | 10001 |
| Výměra | 729 m ² |
| Typ parcely | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list | DKM |
| Určení výměry | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku | Zastavěná plocha a nádvoří |

| | |
|------------------|---|
| Adresa budovy | Masarykovo nám. 26/15, 741 01, Nový Jičín |
| Vlastník | Město Nový Jičín |
| Adresa vlastníka | Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín |



2. POPIS SOUČASNÉHO STAVU

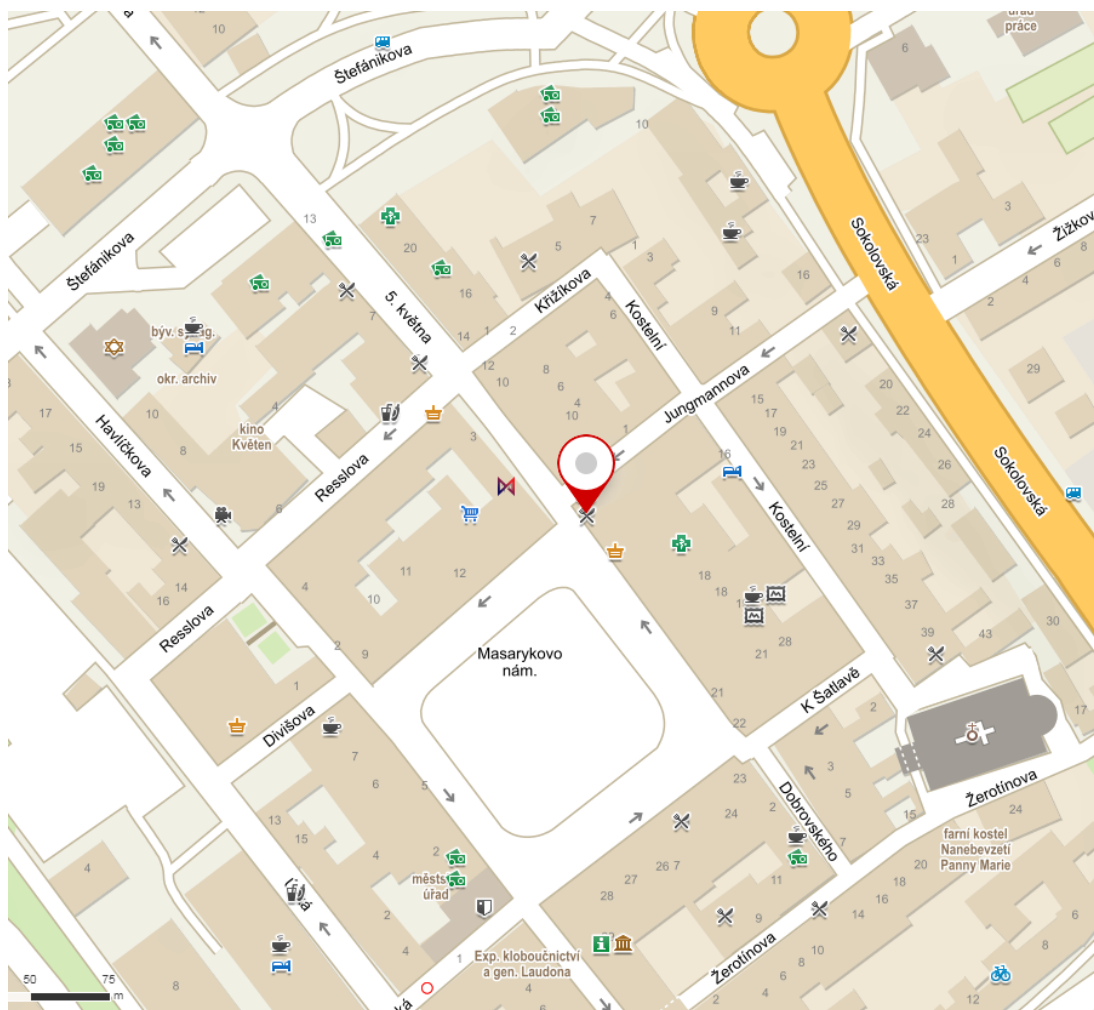
Budova byla postavena začátkem 20. stol. a byla využívána pro provozování živnosti a bytové potřeby majitele. Po roce 1948 byla budova užívána městem, přízemí stále jako provozovny, první a druhé patro jako administrativní prostory města (bytový podnik města).

V průběhu let byly prováděny drobné stavební úpravy v interiérech, přestavba na kanceláře, poplatné době a materiálovým možnostem.

Budova je nyní využívána pouze v přízemí, kde jsou dvě provozovny přístupné přímo z náměstí. První provozovnou je prodej a servis jízdních kol a druhou zavedený bufet a lahůdky.

První a druhé patro je v současnosti nevyužívané.

Vzhledem k tomu, že je objekt delší dobu nevyužíván, přichází město dlouhodobě o příjem z pronájmu těchto prostor, a navíc je zatížen výdaji na nezbytnou údržbu. Pro město je daný objekt historicky významný, a proto je maximální zájem o jeho rekonstrukci. Objekt se nachází v památkově chráněném území MPR Nový Jičín. Město se rozhoduje, zda bude rekonstrukci provádět na svoje náklady a poté bude byty pronajímat či zda je odprodá do osobního vlastnictví. Hlavním přínosem rekonstrukce bude zajištění kvalitního bydlení v centru města, což přispěje k omezení trendu posledních let: Pracovat ve městě a bydlet za městem.





Statické výpočty na stabilitu konstrukce zatím nebyly provedeny, budou součástí dalších stupňů projektové dokumentace, z provedené prohlídky lze usuzovat, že obvodové stěny a střešní konstrukce by mohly staticky vyhovovat. Bude zde navržena oprava odpovídající současnému vzhledu budovy. Objekt je podsklepený (sklepy nebyly zaměřeny), založený na kamenných základech. Na fasádě budovy jsou nově provedeny klempířské konstrukce, jako oplechování oken a říms, které budou moci být použity i po rekonstrukci.

Vodorovné konstrukce:

Schodiště do prvního patra je řešeno jako betonové přímé, je staticky vyhovující. Stropní nosná konstrukce přízemí je provedena jako klenbový strop z pálených cihel. Konstrukce je neporušená a plně nosná. V prvním patře je stropní konstrukce provedena jako dřevěná trámová se záklopem v části půdorysu pak betonová. Únosnost těchto konstrukcí bude ověřena statickým výpočtem. Schodiště mezi prvním a druhým patrem je ocelové, pro účely bytového domu nevhodné, je nutno počítat s jeho výměnou.

Svislé konstrukce:

Provedeno z cihelného zdiva, z cihel plných pálených. Obvodové, v některých místech i vnitřní stěny, jsou silné až 0,8 m s pouze slabou hydroizolací. Statické vážnější poruchy na obvodových a vnitřních nosných stěnách objekt nevykazuje.

Střešní konstrukce:

Konstrukce krovů jsou provedeny jako sedlové a pultové ve střední části jsou osazeny světlíky. Krovky jsou převážně staticky poddimenzované a napadené dřevokazným hmyzem. Ve střešním plášti jsou poškozené tašky, částečně jsou tato místa provizorně opravena. V současné době tak pravděpodobně nedochází k zatékání. Místa poškozená dřívějším zatékáním jsou patrná. Co se týká výškového uspořádání, tak vestavby podkrovních místností, jsou bez větších zásahů možné pouze v části půdorysu. Jako střešní krytina je na všech třech objektech použita pálená střešní taška v barvě červené.



3. POPIS NAVRŽENÉHO STAVU

a) charakteristika záměru,

Navržené využití budovy předpokládá přeměnu prostor v prvním a druhém patře na bytové prostory. Výhodou tohoto bydlení je poloha, přímo v centru města, což znamená snadnou dostupnost služeb a kulturního vyžití.

Úpravy jsou navrženy tak, aby se nedotkly vnějšího vzhledu budovy, neboť je součástí MPR, všechny stavební úpravy jsou prováděny pouze v interiérech.

V budově je navrženo celkem sedm bytů o ploše od 50 do 90 m². Dispozice bytů je 1x (1+kk), 4x (2+kk), 1x (2+1) a 1x (3+kk). Menší byty jsou vhodné zejména pro mladou dvojici jako startovací bydlení, větší z bytů uspokojí také nároky mladé rodiny s jedním či dvěma dětmi.

Dispoziční řešení a plochy bytu jsou dány do značné míry stávajícími stavebními konstrukcemi (zejména stěny nosného systému, světlíky a okna), přesto jsou byty svým prostorovým uspořádáním vzdušné, lehké a přehledné. Byty jsou tak prostorné a jsou vybaveny úložnými prostory. Další úložné prostory „boxy“ jsou na společné chodbě.

b) výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů (geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod.),

V rámci projektové přípravy byla provedena prohlídka objektu a revize investorem předložené dokumentace stávajícího stavu objektu. Bylo provedeno zaměření a doplnění dokumentace stávajícího stavu. Dále byla provedena kontrola nosných konstrukcí.

Projektanti technických zařízení budovy provedli kontrolu vnitřních rozvodů instalací a napojení na technickou infrastrukturu.

c) stávající ochranná a bezpečnostní pásma,

Předpokládá se, že stávající přípojky respektují ochranná pásma při souběhu a křížení sítí technické infrastruktury, jakož i minimální krytí pod terénem.

d) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.,

Na stávajícím objektu nejsou patrné známky poruch v důsledku nestabilního podloží.

e) vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území,

Navrženým řešením se stávající stav a vliv stávající stavby na okolí ve větší míře nemění. Dojde k mírnému navýšení počtu osob užívajících stavbu. V rámci provozu nejsou navrženy žádné nové provozy vedoucí ke zvýšení hlukové zátěže na vnitřní prostředí ani na okolní stavby.

f) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin,

Projekt nepředpokládá kácení dřevin a demolice.

g) požadavky na maximální zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa (dočasné / trvalé),

U záměru se nepředpokládá (dle zákona č. 334/1992Sb.) trvalé odnětí půdy ze ZPF. Stávající budova na p.č. st.107, není podle KN chráněna zemědělským půdním fondem, jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří.

h) územně technické podmínky (zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu),

Stávající objekt č.p. st. 107 v k.ú. Nový Jičín - město je připojen na technickou i dopravní infrastrukturu, stávající stav se nemění, nedojde k výraznému navýšení potřeb energií.

- Dopravní infrastruktura - příjezd po místní komunikaci, ulice Jungmanova, přímo k objektu, bez možnosti trvalého parkování.
- Elektrická energie – stávající přípojka
- Zásobování pitnou vodou – stávající přípojka, vodoměrná sestava uvnitř objektu
- Hospodaření s dešťovou vodou – stávající přípojka
- Splaškové vody – stávající přípojka
- Zásobování zemním plynem – stávající přípojka
- Zásobování teplem – není provedeno

i) věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice,

V době zpracování dokumentace nebyly známy.

j) stavební úpravy

Bourací práce :

Budou vybourány nepotřebné dělící a interiérové příčky, podlahové krytiny a vrstvy podlah až na nosnou stropní konstrukci, stropní podhledy, štukové omítky. Kompletní elektroinstalace, zařízení ústředního vytápění a zdravotnické.

Stavební práce :

Posílení stavební nosné konstrukce (po provedení statického posouzení) vyždění nových příček. Oprava nebo kompletní výměna oken. Nové schodiště do druhého patra. Provedení rozvodu studené pitné vody (ohřev bude řešen v každém bytě zásobníkovým ohřívačem), provedení rozvodu vytápění s otopnými tělesy ze společného zdroje. Provedení kompletní elektroinstalace. Provedení plynoinstalace, pouze do nové kotelny. Provedení podlah, podhledů a štukových omítek. Oprava střechy a oprava zastřešení světlíků (jak konstrukce tak i zasklení).

4. STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

a) stavební řešení,

Stavebně technický stav objektu je dobrý, stavba nevykazuje žádné závažné statické poruchy. Projekt se zabývá změnou funkce některých prostor v stávajícím objektu. Dispoziční řešení navazuje na stávající vertikální i horizontální komunikace. Případné rozšíření objektu mimo zastavěné plochy, přístavby atd. nejsou možné z důvodů vlastnických vztahů.

Dispoziční úpravy:

- 1.NP objektu - úpravami nedotčeno, pouze úpravy vstupní chodby a schodiště, výmalba, opravy štukových omítek, obklady resp. dlažby
- 2.NP objektu - zřízení bytových jednotek (4.b.j.)
- 3.NP objektu - zřízení bytových jednotek (3.b.j.).

b) konstrukční a materiálové řešení,

Stávající stav:

- Založení pravděpodobně na kamenných základových pásech
- 1.NP – zdivo z cihel plných, stropy zděné klenbové,
- 2.NP – zdivo z cihel plných, stropy dřevěné trámové, a železobetonové trámové
- 3.NP – zdivo z cihel plných, stropy dřevěné
- Střecha sedlová, pultová a plochá a dřevěným krovem

Návrh:

- 2.NP – provedení bytových jednotek, nové příčky z příčkovek Ytong tl. 150mm nebo sádrokartonová konstrukce, nové štukové omítky stěn a stropů, nové výplně okeních otvorů – špaletová okna zasklená tepelněizolačním dvojsklem v každém křídle, vnitřní dveře, bytové dveře protipožární, opravy podlah vč. zateplení, povlakové podlahové krytiny, keramické dlažby a obklady, malby
- 3.NP – provedení bytových jednotek, nové příčky z příčkovek Ytong tl. 150mm nebo sádrokartonová konstrukce, nové štukové omítky stěn a stropů, nové výplně okeních otvorů – špaletová okna zasklená tepelněizolačním dvojsklem v každém křídle, vnitřní dveře, bytové dveře protipožární, opravy podlah, povlakové podlahové krytiny, keramické dlažby a obklady, malby
- Zateplení stropu 3. NP případně střechy
- Nové výplně otvorů, dřevěná špaletová okna zasklená tepelněizolačním dvojsklem ve vnějším i vnitřním křídle $U_w = \max 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Vnitřní dveře standardní plně fóliové do obložkových zárubní, převážně rozměrů 700/1970 a 800/1970
- Bytové dveře s požární odolností
- Zateplení objektu ve dvorní části kontaktním zateplovacím systémem
- Zřízení CHÚC, na základě PBR

c) mechanická odolnost a stabilita

Bude předmětem podrobnější projektové dokumentace, stupeň DPS

d) technika prostředí staveb

Vytápění

V revitalizovaném objektu určeném pro bytové účely, bude navrženo teplovodní dvoutrubkové vytápění s otopnými tělesy. Měření spotřeby bude realizováno měřiči tepla na otopných tělesech. Společným zdrojem tepla bude kondenzační kotel na zemní plyn.

Primární médium:

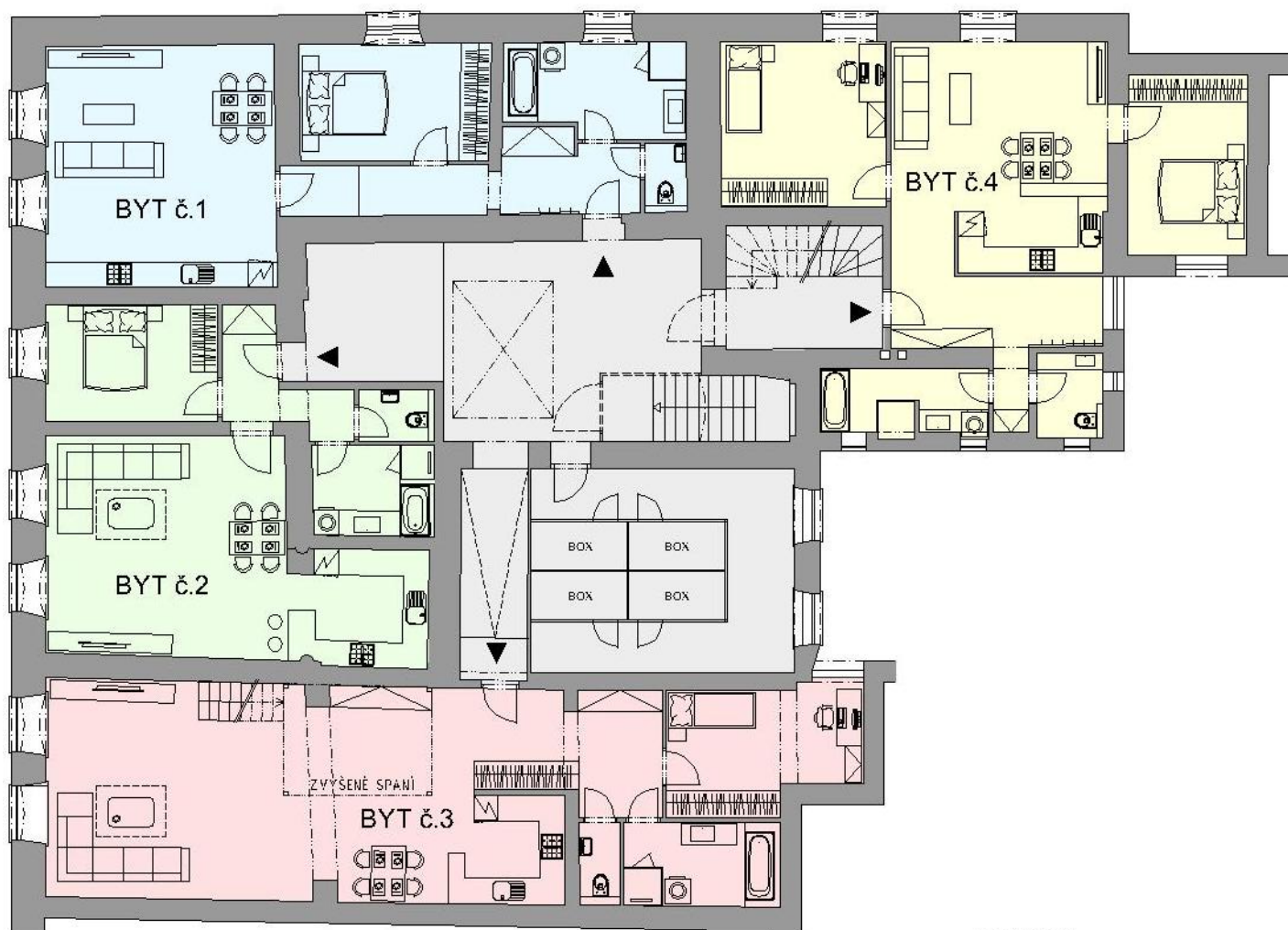
| | |
|--------------|---------------------|
| otopná voda | 65/45°C |
| měření tepla | fakturační plynoměr |

Vytápění v 1.NP zůstane stávající.

Příprava TV

Příprava TV bude realizována decentrálně, v jednotlivých bytech, přímoohřívanými zásobníkovými ohříváči.

PŮDORYS 2.NP



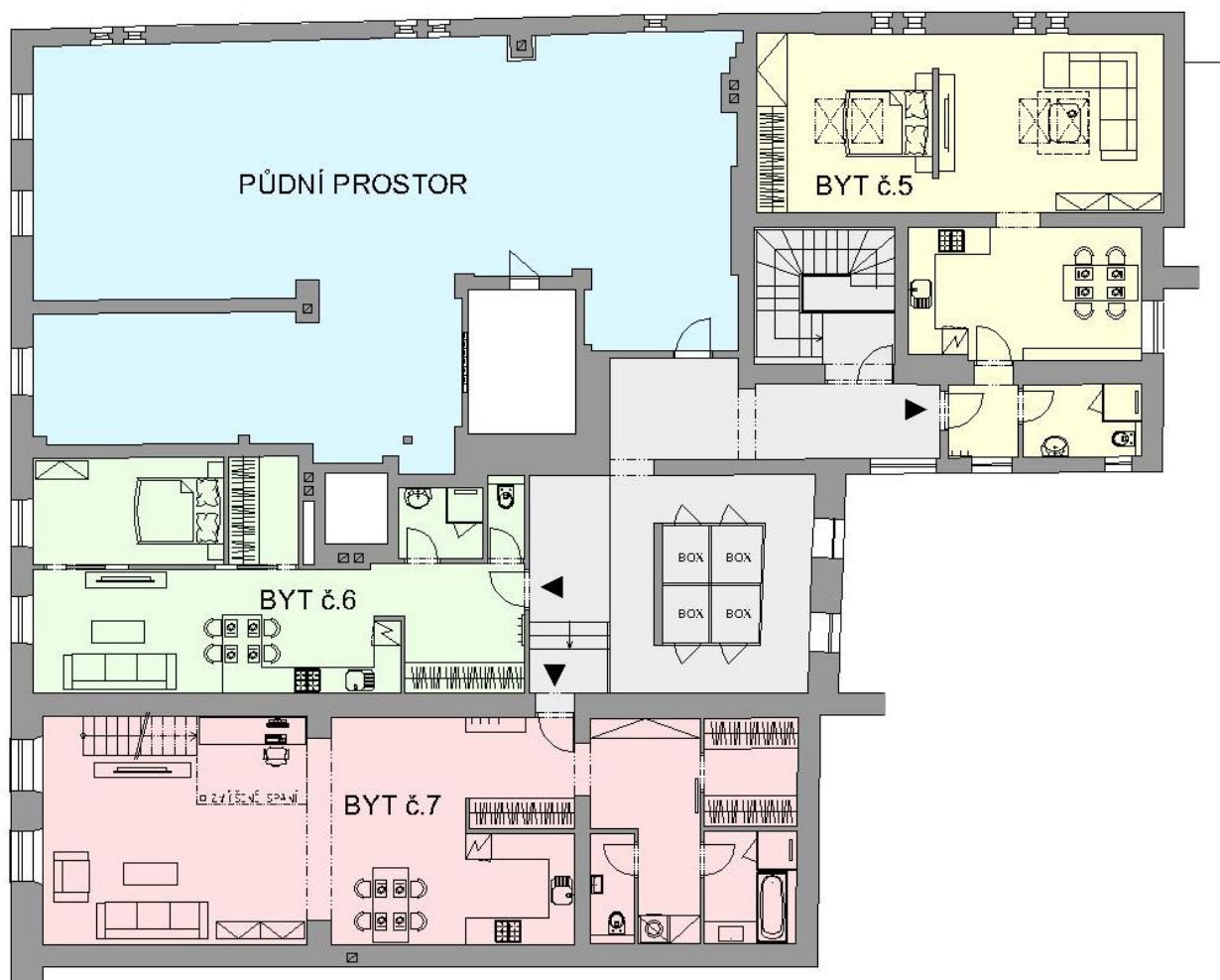
BYT č.1
PLOCHA BYTU: 66,5 m²
VELIKOST: 2+KK

BYT č.2
PLOCHA BYTU: 63,5 m²
VELIKOST: 2+KK

BYT č.3
PLOCHA BYTU: 90,5 m²
VELIKOST: 2+KK

BYT č.4
PLOCHA BYTU: 74,5 m²
VELIKOST: 3+KK

PŮDORYS 3.NP



BYT č.5
PLOCHA BYTU: 61,5 m²
VELIKOST: 2+1

BYT č.6
PLOCHA BYTU: 51,5 m²
VELIKOST: 2+KK

BYT č.7
PLOCHA BYTU: 85,5 m²
VELIKOST: 1+KK

5. PŘEDBĚŽNÉ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY NA REVITALIZACI

U celého objektu jsou nutné okamžité opravy, aby budova ještě více nechátrala. Nyní není zpracován podrobný položkový rozpočet, náklady byly odhadnuty na základě konzultace s kalkulátem stavebních rekonstrukčních prací a znalcem v oboru oceňování staveb.

K přesnému vyčíslení nákladů dojde až v dalším stupni přípravy projektu.

| p.č. | popis | cena |
|------|--|--------------------|
| 1 | Bourací práce | 670.000,- |
| 2 | Svislé a kompletní konstrukce | 520.000,- |
| 3 | Schodiště | 90.000,- |
| 4 | Podlahy a potěry | 140.000,- |
| 5 | Omítky a úpravy povrchů | 1.130.000,- |
| 6 | Výplně stavebních otvorů - okna | 350.000,- |
| 7 | Výplně stavebních otvorů – vnitř. dveře, voština, MDF vč. obl. zárubně | 230.000,- |
| 8 | Výplně stavebních otvorů – bytové dveře, s pož. odolností vč. zárubně | 105.000,- |
| 9 | Konstrukce zámečnické | 60.000,- |
| 10 | Konstrukce tesařské | 120.000,- |
| 11 | Konstrukce truhlářské – 2x mezipatro | 90.000,- |
| 12 | Konstrukce truhlářské – 7x kuch. linky | 280.000,- |
| 13 | Podlahy – povlakové nebo ker. dlažby | 640.000,- |
| 14 | Obklady | 260.000,- |
| 15 | Malby | 300.000,- |
| 16 | Lešení vnitřní | 90.000,- |
| 17 | Izolace proti vodě | 120.000,- |
| 14 | Izolace tepelné | 130.000,- |
| 15 | KZS (fasáda ze dvora) | 250.000,- |
| 16 | Zdravotechnika | 455.000,- |
| 17 | Ústřední vytápění | 340.000,- |
| 18 | Zdroj tepla | 90.000,- |
| 19 | Elektroinstalace | 630.000,- |
| 20 | Vzduchotechnika | 210.000,- |
| | | |
| | celkem | 7.300.000,- |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

6. HODNOCENÍ PROJEKTU

Odhadnutá cena navržené revitalizace objektu je 7.300.000,- Kč.

Vznikne 7 nájemních bytových jednotek o celkové ploše 493,5m².

Tržní nájemné pro výpočet uvažujeme 78,6 Kč/m².

Výdaje :

Úvěr 7.300.000,- Kč, úroková sazba 2,5% p.a., doba splácení 30 let => výše splátky 28.843,9 Kč/měsíc

Provozní náklady, částky na správu nemovitosti, pojištění objektu, údržbu objektu 5.000,- Kč/měsíc

Celkem tedy cca 33.844,- Kč.

Příjmy :

Z pronájmu bytových jednotek 493,5 x 78,6 = 38.789,1 Kč/měsíc tj. po zdanění 32.970,- Kč/měsíc.

7. PŘÍLOHY

a) Půdorys 2.NP

b) Půdorys 3.NP