

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

Objednávateľ: Obec Jablonov nad Turňou, 049 43 Jablonov nad Turňou č. 73
Investor: Obec Jablonov nad Turňou, 049 43 Jablonov nad Turňou č. 73
Stavba : **REKONŠTRUKCIA BUDOVY SÚP. Č. 399 – NÁJOMNÉ BYTY
V OBCI JABLONOV NAD TURŇOU**
Miesto: **Jablonov nad Turňou súp. č. 399**
Parcela: **677/2, 677/3**
Obec: **Jablonov nad Turňou**
Katastrálne územie: **Jablonov nad Turňou**
Autor štúdie: Ing. Robert Kolesár, PhD.
Generálny projektant: RoboKo, s.r.o., Hroncova č. 1, 040 01 Košice
Zodpovedný projektant: Ing. Robert Kolesár, PhD., reg. č. 4609*I1
Dátum: október 2018

A. Identifikačné údaje stavby a investora

Stavba:	REKONŠTRUKCIA BUDOVY SÚP. Č. 399 – NÁJOMNÉ BYTY V OBCI JABLONOV NAD TURŇOU
Druh stavby :	rekonštrukcia
Miesto:	Jablonov nad Turňou súp. č. 399
Súpisné číslo	399
Parcela:	677/2, 677/3
Obec:	Jablonov nad Turňou
Katastrálne územie:	Jablonov nad Turňou
Investor:	Obec Jablonov nad Turňou, 049 43 Jablonov nad Turňou č. 73
Autor štúdie:	Ing. Robert Kolesár, PhD.
Generálny projektant:	Build-Syt-Ing, s.r.o., Konopná č. 24, Veľký Meder - Ižop
Objednávateľ:	Obec Jablonov nad Turňou, 049 43 Jablonov nad Turňou č. 73

B. Základné údaje charakterizujúce stavbu

Parcelné čísla: č. 677/2, 677/3

Súpisné číslo č. 399

Celkový počet objektov v areáli - 1 objekt.

V projektovej dokumentácii sa rieši rekonštrukcia toho času nevyužívanej budovy súp. č. 399, ktorý v minulosti slúžil ako stanica colnej stráže.

Umiestnenie objektu je v súčasnosti dané.

V rámci projektu sa rieši rekonštrukcia jestvujúceho objektu a rieši sa jednopodlažná nadstavba. V rámci navrhovaných stavebných prác sa zasahuje aj do nosných konštrukcií objektu.

Pozemok, na ktorom sa budova nachádza je svahovitý. V bezprostrednom okolí je terén vyrovnaný a po celom obvode budovy sa nachádza spevnená plocha tvorená zámkovou dlažbou. Hranice pozemkov sú dané a sú vymedzené susednými objektmi a oplotením.

Investor stavby plánuje vytvoriť rekonštrukciou v súčasnosti nevyužívanej budovy bytový dom. V bytovom dome sa navrhuje celkom 11 bytových jednotiek. Vo vstupnom podlaží sa vytvorí príslušenstvo bytov a zázemie pre uskladnenie hnutelných vecí a priestory s meraním médií.

Navrhuje sa odstránenie jestvujúcej strešnej konštrukcie podkrovia a realizácia jednopodlažnej nadstavby. Odstránenie strešnej konštrukcie je potrebné z dôvodu nevyhovujúceho stavu strešnej krytiny (strecha zateká a v skladbe sú použité nevyhovujúce materiály) a tiež z dôvodu vysoko osadených okien vo vikieroch – vysoké parapety). Tieto skutočnosti bránia využitiu podkrovných priestorov pre bytové účely, preto sa navrhuje odstránenie strešnej konštrukcie a jej nahradenie novou v inom tvare.

Objekt bude v novom stave ako trojpodlažný bez podpivničenia. Zastrešenie objektu je sedlovou strechou.

Navrhovaná budova sa nachádza v zastavanej časti intravilánu obce. Predmetný objekt bude slúžiť výhradne pre potreby bývania.

Dispozičné riešenie je navrhnuté v súlade s požiadavkami typológie stavieb a na základe požiadaviek investora. Bytový dom je navrhnutý s 11 bytovými jednotkami. Na vstupnom podlaží sa navrhujú celkom 3 byty z toho jeden pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na druhom podlaží sa navrhujú 4 byty a tiež na treťom podlaží rovnako 4 byty.

Vstupné podlažie má odlišné dispozičné riešenie ako ďalšie dve podlažia. Druhé a tretie podlažie majú rovnaké dispozičné riešenie. Príslušenstvo bytu tvorené pivničným boxom sa nachádza vo vstupnom podlaží. Okrem týchto priestorov sú v o vstupnom podlaží vytvorené miestnosti pre skladovanie (kočíkareň), pre upratovačku a pre meranie médií (plynomerňa).

Každý byt má samostatné vykurovanie a ohrev teplej vody plynovým kondenzačným kotlom.

Miestnosti budú priamo osvetlené cez okenné konštrukcie, miestnosť vo vnútri dispozície budú osvetlené umelým svetlom. Vetrание miestností bude priame cez okenné konštrukcie, prípadne nútené pomocou elektrických ventilátorov.

Dispozičné riešenie je zrejmé z výkresovej časti projektu.

Okolo budovy a pred budovou sú navrhnuté spevnené plochy zo zámkovej dlažby (obsahujú aj 13 ks vyznačené odstavné plochy pre osobné motorové vozidlá z toho jedno pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie).

Stavba bude napojená na miestne inžinierske siete. Navrhuje sa vybudovanie:

- Vodovodnej prípojky – jestvujúca prípojka – napojenie sa realizuje nové od vodomera v šachte na vlastnom pozemku
- Kanalizačnej prípojky – jestvujúca prípojka, navrhuje sa zriadenie revíznej šachty
- Prípojky NN – pripojenie na jestvujúce napojenie s osadením celkom 12 kusov elektromerov
- Napojenia na rozvody plynu – z plynomerovej skrine na hranici pozemku

Osadenie stavby

± 0,0 m = podlaha prízemí objektu daná v súčasnosti

Bilancia plôch

Rozsah zastavenej plochy sa navrhovanou rekonštrukciou nemení.

Zastavaná plocha – skutkový stav	300,48 m ²
Zastavaná plocha – navrhovaný stav	300,48 m ²

Celková podlahová v navrhovanom stave

559,65 m²

Výkaz pôdorysných plôch bytov v navrhovanom stave

Najomne byty Jablonov nad Turnou							
		Pôdorysná plocha (m2)					
							Spoločné priestory
1. NP vstupne podlažie	Byt1	Byt2	Byt3				
	59,2	35,63	43,66				89,38
2. NP poschodie	Byt4	Byt5	Byt6	Byt7			
	59,88	36,22	34,64	79,84			23,92
3. NP podkrovie	Byt8	Byt9	Byt10	Byt11			
	59,88	36,22	34,64	79,84			18,97
Celkom pôdorysná plocha bytov - prestavba		349,07 m2		počet bytov		7	
Celkom pôdorysná plocha bytov - nadstavba		210,58 m2		počet bytov		4	
Priemerna plocha 1 bytu - prestavba		50,88 m2					

Výkaz plôch v 1. NP – vstupné podlažie (navrhovaný stav)

Číslo miest.	Účel miestnosti	Plocha miestnosti
<u>101</u>	ZÁDVERIE	8,52
<u>102</u>	CHODBA	12,30
<u>103</u>	SCHODISKOVÉ RAMENO	3,57
<u>104</u>	PRIESTOR POD PODESTOU	0,00
<u>105</u>	SCHODISKOVÉ RAMENO	3,57
<u>106</u>	KOČIKÁREŇ	14,17
<u>107</u>	PLYNOMERY	6,19
<u>113</u>	CHODBA	2,08
<u>114</u>	CHODBA	9,92
<u>115</u>	CHODBA	2,56
<u>124</u>	PIVNICE	32,56
<u>125</u>	UPRATOVAČKA	1,08
Celková plocha spoločných priestorov		89,38
<u>BYT Č. 1 - BEZBARIÉROVÝ</u>		59,20
<u>108</u>	CHODBA	10,48
<u>109</u>	SPÁLŇA	13,61
<u>110</u>	OBÝVAČKA	15,52
<u>111</u>	KUCHYŇA	12,79
<u>112</u>	KÚPEĽŇA	6,80
<u>BYT Č. 2</u>		35,63
<u>116</u>	CHODBA	3,89
<u>117</u>	KÚPEĽŇA	4,21
<u>118</u>	IZBA	13,67
<u>119</u>	OBÝVAČKA + KUCHYŇA	13,86
<u>BYT Č. 3</u>		43,66
<u>120</u>	CHODBA	3,61
<u>121</u>	SPÁLŇA	14,97
<u>122</u>	KÚPEĽŇA	4,49
<u>123</u>	OBÝVAČKA + KUCHYŇA	20,59
Celková plocha bytov		138,49

Výkaz plôch v 2. NP – poschodie (navrhovaný stav)

Číslo miest.	Účel miestnosti	Plocha miestnosti
<u>201</u>	SCHODISKOVÉ RAMENO	3,57
<u>202</u>	MEDZIPODESTA	4,95
<u>203</u>	SCHODISKOVÉ RAMENO	3,57
<u>204</u>	CHODBA	18,97
<u>Celková plocha spoločných priestorov</u>		23,92
<u>BYT Č. 4</u>		59,88
<u>205</u>	CHODBA	11,44
<u>206</u>	SPÁLŇA	13,95
<u>207</u>	OBÝVAČKA	15,53
<u>208</u>	KUCHYŇA	13,29
<u>209</u>	KÚPEĽŇA	3,29
<u>210</u>	WC	2,38
<u>BYT Č. 5</u>		36,22
<u>211</u>	CHODBA	3,90
<u>212</u>	KÚPEĽŇA	4,21
<u>213</u>	IZBA	12,67
<u>214</u>	OBÝVAČKA + KUCHYŇA	15,44
<u>BYT Č. 6</u>		34,64
<u>215</u>	CHODBA	3,90
<u>216</u>	KÚPEĽŇA	4,21
<u>217</u>	IZBA	12,67
<u>218</u>	OBÝVAČKA + KUCHYŇA	13,86
<u>BYT Č. 7</u>		79,84
<u>219</u>	CHODBA	6,06
<u>220</u>	SPÁLŇA	16,65
<u>221</u>	WC	2,87
<u>222</u>	KÚPEĽŇA	5,06
<u>223</u>	KUCHYŇA	10,04
<u>224</u>	OBÝVAČKA	26,33
<u>225</u>	IZBA	12,83
<u>Celková plocha bytov</u>		210,58

Výkaz plôch v 3. NP – poschodie (navrhovaný stav)

Číslo miest.	Účel miestnosti	Plocha miestnosti
<u>201</u>	SCHODISKOVÉ RAMENO	-
<u>202</u>	MEDZIPODESTA	-
<u>203</u>	SCHODISKOVÉ RAMENO	-
<u>304</u>	CHODBA	18,97
<u>Celková plocha spoločných priestorov</u>		18,97
<u>BYT Č. 8</u>		59,88
<u>305</u>	CHODBA	11,44
<u>306</u>	SPÁLŇA	13,95
<u>307</u>	OBÝVAČKA	15,53
<u>308</u>	KUCHYŇA	13,29
<u>309</u>	KÚPEĽŇA	3,29
<u>310</u>	WC	2,38
<u>BYT Č. 9</u>		36,22
<u>311</u>	CHODBA	3,90
<u>312</u>	KÚPEĽŇA	4,21
<u>313</u>	IZBA	12,67
<u>314</u>	OBÝVAČKA + KUCHYŇA	15,44
<u>BYT Č. 10</u>		34,64
<u>315</u>	CHODBA	3,90
<u>316</u>	KÚPEĽŇA	4,21
<u>317</u>	IZBA	12,67
<u>318</u>	OBÝVAČKA + KUCHYŇA	13,86
<u>BYT Č. 11</u>		79,84
<u>319</u>	CHODBA	6,06
<u>320</u>	SPÁLŇA	16,65
<u>321</u>	WC	2,87
<u>322</u>	KÚPEĽŇA	5,06
<u>323</u>	KUCHYŇA	10,04
<u>324</u>	OBÝVAČKA	26,33
<u>325</u>	IZBA	12,83
<u>Celková plocha bytov</u>		210,58

Požiarna výška stavby – navrhovaný stav

Bytový dom

6,0 m

C. Prehľad východiskových podkladov a prieskumov

Podklady:

- architektonická štúdia
- obhliadka staveniska
- kópia katastrálnej mapy – www.katasterportal.sk
- nutné konzultácie so zadávateľom

Prieskumy:

Prieskumy projektantom stavby vykonané neboli. Údaje o hydrogeologickom prieskume neboli poskytnuté projektantovi v čase spracovávaní projektovej dokumentácie.

Boli vykonané prieskumy o výskyte inžinierskych sietí:

- NN rozvody vrátane miesta pripojenia na elektrický NN rozvod
- vodovod vrátane miesta napojenia na vodovod
- kanalizácia vrátane miesta napojenia na kanalizáciu
- rozvody plynu vrátane miesta napojenia na rozvody plynu

D. Zdôvodnenie stavby a jej technických cieľov

Objekt je v súčasnosti osadený na vlastnom pozemku.

Budova v minulosti slúžila ako stanica colnej stráže. V súčasnosti je bez využitia, je uzatvorená, budova sa temperuje v zimnom období. Média v objekte sú funkčné. Technický stav budovy zodpovedá veku a spôsobu využívania. Na budove bola v minulosti realizovaná výmena strešnej krytiny z AZC šablón na profilovaný lakoplastovaný plech. Pri výmene krytiny boli použité nevhodné materiály v skladbe strechy ako ani konštrukčné riešenie skladby nie je vyhovujúce. Strecha aj v súčasnosti na viacerých miestach vykazuje stopy po poškodení vlhkosťou.

Budova má pôdorysne obdĺžnikovitý tvar. Je trojpodlažná bez podpivničenia. Zastrešenie sedlovou strechou s vikiermi sedlového tvaru. V strešnej rovine sú tiež osadené na niekoľkých miestach strešné okná.

Murovaná stenová sústava priečno-pozdĺžneho nosného systému. Spolupôsobenie stien v dvoch hlavných smeroch zabezpečuje stropná doska. Po obvode podlaží pod stropom sú železobetónové vence. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových prefabrikátov. V strednom trakte je strop tenší, v krajných traktoch hrubší. Stropná konštrukcia nad posledným nadzemným podlažím – drevený strop na klieštínach s debnením z hornej strany, zo spodnej sadrokartónové dosky. Statické pôsobenie stropov – vysoký nosník s obrubou. Strecha plechová na drevenej stolici. Zakladanie plošné na základových pásoch.

Stavebné zásahy

Predpisuje sa riešenie dispozičných zmien formou adaptácie priestorov na nové funkcie.

- odstraňovať sa bude časť nenosných tehelných priečok hrúbku maximálne 150 mm vrátane. Rozsah práce je vo výkresovej dokumentácii. Priečky sa budú rozoberať – búranie za použitia dynamických deštrukčných nástrojov sa zakazuje
- odstránenie výplňových konštrukcií – okien a dverí v obvodových stenách a tiež vo vnútorných častiach
- vybúranie otvorov v stropoch a stenách pre vedenie inštalacyjnych potrubí a káblov
- zamurovanie vyznačených otvorov z tehál z búraných konštrukcií
- nové dverné otvory v nosných stenách sa zrealizujú po osadení naddverných oceľových alebo prefabrikovaných keramických prekladov.

- nové okenné otvory vo fasáde sa zrealizujú podľa realizačného projektu po prevedenej sondáži nadložného muriva a nosných konštrukcií
- zrealizuje sa oprava a úprava povrchov – tenkovrstvé stierky na stenách a stropoch (na stropoch aj armovacia vrstva z lepidla a sieťky)
- opláštenie sa celoplošne zateplí kontaktným zateplovacím systémom z minerálnej vlny hr. 160 mm
- vymurovanie obvodového plášťa 3. NP z pórobetónových tvárnic vrátane celoobvodového stužujúceho železobetónového venca na hornej časti muriva
- celkové odstránenie strešnej konštrukcie (krytina, latovanie, tepelná izolácia a celý drevený krov, vrátane stropu podkrovia), odstránenie komínového telesa cez všetky podlažia
- nová strešná konštrukcia z drevených väzníkov uložených na pomúrnicu s krytinou z lakoplastovaného plechu, na spodnom páse zateplená minerálnou vlnou a sadrokartónovým podhlľadom
- celoplošné zateplenie stropov nad spoločnými nevykurovanými priestormi lamelami z minerálnej vlny hr. 100 mm – celoplošné lepenie ku stropnej konštrukcii bez mechanického kotvenia
- novobudované priečky sa zrealizujú ako sadrokartónové montované. Deliace steny medzi bytmi na vyznačených miestach sa budú riešiť ako sadrokartónové montované, resp. v časti nosných stien ako murované
- vytvorenie pivničných boxov v suteréne z drevených deliacich roštov, alebo ako oceľové konštrukcie
- vytvorenie spevnených plôch pre parkovanie osobných motorových vozidiel vrátane odvedenia dažďových vôd
- odvedenie dažďových vôd zo strechy aj z parkoviska do rigolu pri cestnej komunikácii
- realizácia napojenia objektu na rozvody sietí (voda, kanál, plyn, NN rozvod)
- úprava brány a oplotenia pri jestvujúcom vjazde na spevnené plochy

E. Členenie stavby na prevádzkové súbory, stavebné objekty

Projekt pre nie je členený na stavebné objekty. Projekt zahŕňa rekonštrukciu objektu na bytový dom s 11 bytovými jednotkami vrátane napojenia na médiá. V rámci projektu sa tiež rieši spevnená plocha pre odstavenie motorových vozidiel – celkom 13 odstavných stojísk, z toho jedno miesto pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

F. Prehľad užívateľov a prevádzkovateľov

Majiteľom a prevádzkovateľom objektu bude Obec Jablonov nad Turňou, 049 43 Jablonov nad Turňou č. 73.

G. Vecné a časové väzby stavby na okolitú výstavbu

Hranice navrhovaných objektov sú dané voči ostatným pozemkom.

Presné určenie osadenia objektov je jestvujúce a je zobrazené v celkovej situácii objektu.

H. Vplyv na životné prostredie

Navrhovaná rekonštrukcia nepodlieha v zmysle zákona posudzovaniu ich vplyvu na životné prostredie.

Vypracoval:

Ing. Robert Kolesár, PhD.