

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 754-39/2017

OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITÝCH VĚCÍ PRO ÚČELY ÚVĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Praha, červen 2017

Zadavatel posudku:

K&K Invest Group s.r.o., IČ 276 11 078, se sídlem Londýnská 536/18, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Účel posudku:

- 1) Stanovení současné ceny obvyklé pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 a nebytového prostoru č. 536/101 v bytovém domě č. p. 536, vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha (blíže viz bod 1.1).
- 2) Stanovení budoucí ceny obvyklé vybudovaných garážových stání, které budou ve funkčním celku s bytovým domem č. p. 536 a pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha (blíže viz bod 1.1).

Posudek vypracován ke dni (datum ocenění):

31. 5. 2017

Datum vyhotovení posudku:

9. 6. 2017

Posudek vypracoval:

Ing. Jan Pokorný
Na Chodovci 2543/32
141 00 Praha 4
telefon: +420602747768
e-mail: j.ps@seznam.cz

Tento znalecký posudek obsahuje 30 číslovaných stran a 52 stran příloh, byl zhotoven ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno si ponechává zpracovatel posudku.

Vyhotovení číslo 2 ze 3

V Praze dne 9. 6. 2017

K&K Invest Group s.r.o.,
Londýnská 536/18
12000 Praha 2

Praha, 9. 6. 2017

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek ve věcech:

- 1) Stanovení současné ceny obvyklé pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 a nebytového prostoru č. 536/101 v bytovém domě č. p. 536, vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha (blíže viz bod 1.1).
- 2) Stanovení budoucí ceny obvyklé vybudovaných garážových stání, které budou ve funkčním celku s bytovým domem č. p. 536 a pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha (blíže viz bod 1.1).

Účelem bylo určit současnou cenu obvyklou předmětu ocenění ke dni 31. 5. 2017 a budoucí cenu obvyklou.

**Cenu obvyklou pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 a nebytového prostoru č. 536/101
v bytovém domě č. p. 536 jsem stanovil ve výši**

8 830 000 Kč

**Cenu obvyklou vybudovaných garážových stání, které budou ve funkčním celku s bytovým
domem č. p. 536 a pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 vše v katastrálním území Vinohrady,
obec Praha jsem stanovil ve výši**

19 682 000 Kč.

Podrobný posudek, který popisuje metodiku a postup při plnění znaleckého úkolu je přiložen, a shrnuje všechny potřebné údaje a předkládá rozbor a závěry hodnocení.

OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY STANOVENÍ HODNOTY

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace zadavatele posudku, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, a že vlastnictví je pravé a čisté od všech jiných zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě uvedených zadavatelem posudku.

Kolaudační rozhodnutí nebylo předloženo, předpokládá se, že nemovitost je užívána v souladu s právním řádem.

Jakékoliv ručení za nesprávné, neúplné, resp. zavádějící informace poskytnuté zadavatelem posudku je vyloučeno. Povinnost aktualizovat podaný znalecký posudek neexistuje.

Informace a podklady, na nichž je založen celý znalecký posudek, nebo jeho částí, jsou považovány za věrohodné, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace či podkladu.

Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a výkon vlastnických práv.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

Tento posudek byl vypracován pouze za účelem:

- 1) Stanovení současné ceny obvyklé pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 a nebytového prostoru č. 536/101 v bytovém domě č. p. 536, vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha (blíže viz bod 1.1).
- 2) Stanovení budoucí ceny obvyklé vybudovaných garážových stání, které budou ve funkčním celku s bytovým domem č. p. 536 a pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha (blíže viz bod 1.1).

OSVĚDČENÍ

Já, níže podepsaný, tímto osvědčuji, že:

- v současné době nemám ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku,
- analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné pouze za obecných předpokladů a omezujících podmínek, které jsou uvedeny na předchozím listu a dále v textu tohoto posudku a jsou mými osobními, nezajatými profesionálními analýzami, názory a závěry,
- moje pracovní zařazení, ani moje odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách,
- zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny mně známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty,
- při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mně předané podklady nejsou pravdivé a správné,
- nemám žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu tohoto znaleckého posudku a z mojí strany neexistuje ani osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k výsledným hodnotám stanoveným v tomto znaleckém posudku.

V Praze, dne 9. 6. 2017



Ing. Jan Pokorný
znalec



SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Zkratka	Význam zkratky
znalec	Ing. Jan Pokorný
LV	List vlastnictví
CM	Cenová mapa
KN	Katastr nemovitostí
MČ	Městská část
k.ú.	Katastrální území

OBSAH

OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY STANOVENÍ HODNOTY	4
OSVĚDČENÍ	5
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	6
OBSAH	7
1 ÚVOD	9
1.1 Zadání znaleckého posudku (znalecký úkol)	9
1.2 Rozsah práce	9
1.3 Podklady, zdroje informací a použitá literatura	10
1.3.1 Podklady předané zadavatelem či jím pověřeným zástupcem	10
1.3.2 Ostatní zdroje informací	10
1.4 Poznámky	11
2 ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCEŇOVÁNÍ	12
2.1 Základní pojmy	12
2.2 Základní pojmy	12
2.3 Metody oceňování nemovitých věcí	13
N Á L E Z	15
3 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE, POPIS	15
3.1 Identifikace nemovitých věcí	15
3.2 Identifikační údaje vlastníka nemovitých věcí	16
3.2.1 Základní informace ke stavbě hromadných garáží	16
3.2.2 Architektonické řešení	18
3.2.3 Stavební řešení	19
3.2.4 Konstrukční a materiálové řešení	19
P O S U D E K	20
4 POUŽITÉ METODY OCENĚNÍ	20
4.1 Stanovení současné ceny obvyklé pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 a nebytového prostoru č. 536/101 v bytovém domě č. p. 536	20
4.1.1 Stanovení současné ceny obvyklé pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1	20
4.1.2 Stanovení ceny obvyklé nebytového prostoru č. 536/101	23
4.1.3 Souhrn současné ceny obvyklé	24
4.2 Stanovení budoucí ceny obvyklé vybudovaných garážových stání, které budou ve funkčním celku s bytovým domem č. p. 536 a pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1	24
4.2.1 Stanovení budoucí ceny pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1	27
4.2.2 Souhrn stanovení budoucí ceny obvyklé	27

5	ZÁVĚR.....	28
6	SEZNAM PŘÍLOH.....	29
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	30

1 Úvod

1.1 Zadání znaleckého posudku (znalecký úkol)

Znalecký úkol vyplývá z plánované výstavby garážových stání (hromadných garáží), jejichž výstavba bude financována formou úvěru.

V prvním úkolu znaleckého posudku je provedeno ocenění nemovitých věcí za současného stavu

- 1) Stanovení současné ceny obvyklé pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 a nebytového prostoru č. 536/101 v bytovém domě č. p. 536, vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.

Ve druhé části znaleckého úkolu je provedeno ocenění budoucí hodnoty za předpokladu výstavby garážových stání, při současných cenách.

- 2) Stanovení budoucí ceny obvyklé vybudovaných garážových stání, které budou ve funkčním celku s bytovým domem č. p. 536 a pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.

1.2 Rozsah práce

Rozsah práce při plnění znaleckého úkolu vychází ze zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

Při plnění znaleckého úkolu je přihlédnuto ke všem v úvahu připadajícím vlivům, které by mohly významně ovlivnit dosažené závěry.

V rámci ocenění jsem vycházel zejména z následujících skutečností:

- historie a podstata majetku,
- technický stav majetku,
- využitelnost majetku,
- srovnatelné prodeje,
- stavební projekt.

Znalecký úkol je zpracován především na základě podkladů a informací předložených znalci zadavatelem posudku v listinné či elektronické podobě a dále z veřejně dostupných zdrojů. Výčet použitých podkladů a zdrojů informací je uveden v bodu 1.3.

Předložené podklady byly doplněny vlastním šetřením a konzultacemi se zástupci zadavatele tohoto znaleckého posudku, které se uskutečnily v období května a června 2017.

1.3 Podklady, zdroje informací a použitá literatura

1.3.1 Podklady předané zadavatelem či jím pověřeným zástupcem

1. Výkresová dokumentace Ateliéru Dada - půdorys 1. PP současný, půdorys 1. NP současný, půdorys 1. PP navržený, půdorys 1. NP navržený, řez AA navržený, BB navržený, půdorys garáží VZT, situace širší vztahy, celkový situační výkres.
2. Stavební povolení Úřadu městské části Praha 2, odbor výstavby, na základě certifikátu autorizovaného inspektora, Ing. arch. Petra Brodského.
3. Schéma L18, změna prohlášení.
4. Rekapitulace položkového rozpočtu investora Bydlení na Vinohradech s.r.o.
5. Souhrnná technická zpráva z května 2017 pro stavbu hromadných podzemních garáží k bytovému domu Londýnská 536/18.
6. Architektonicko – stavební řešení, technická zpráva z května 2017 pro stavbu hromadných podzemních garáží k bytovému domu Londýnská 536/18.

1.3.2 Ostatní zdroje informací

1. Internetové výpisy z katastru nemovitostí pozemků p. č. 870/1, 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 a nebytového prostoru č. 536/101 v bytovém domě č. p. 536, vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.
2. Snímky katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí pozemků p. č. 870/1, 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.
3. Internetový výpis z obchodního rejstříku společnosti K&K Invest Group s.r.o.
4. Skutečnosti zjištěné podepsaným znalcem při místním šetření dne 30. 5. 2017.
5. Program pro oceňování nemovitostí NemExpress verze 2.1.12
6. Fotodokumentace uložená v archivu znalce.
7. Internetová inzerce realitních firem.
8. Dále uváděný cenový předpis a metodiky: vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013, ve znění vyhlášky 199/2014 Sb. a č. 345/2015 vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013, ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb.

9. Metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV, včetně dodatků oprav a změn.
10. Publikace Úřední oceňování majetku 2016 od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Pavla Krejčíře a Ing. Vlasty Scholzové, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v prosinci 2015.

1.4 Poznámky

Tabulky uvedené v tomto znaleckém posudku byly zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel. Vzniklé odchylky – zejména například v součtových buňkách tabulek – jsou způsobeny zaokrouhlováním.

U tabulek či grafů, u nichž není uveden zdroj informací, byly tímto zdrojem vlastní výpočty znalce, nevyplyvá-li z textu jinak.

2 Základní pojmy a metody oceňování

2.1 Základní pojmy

2.2 Základní pojmy

Následující pojmy jsou uváděny ve významu, používaném v metodice tržního oceňování.

Cena určená

Cena určená, někdy také administrativní cena, představuje cenu stanovenou podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Cena obvyklá

Cena obvyklá je cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Její definice v zásadě odpovídá, až na drobné rozdíly, definici tržní hodnoty a je obsažena v § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku.

Cena pořizovací

Též „cena historická“. Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitých věcí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční

Též „reprodukční pořizovací cena“. Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU)-jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod.

Věcná hodnota

Též „substanční hodnota“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci. Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené

intenzity používání, ve výsledku pak případně snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota

Též „kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“. Součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitých věcí.

Při předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistíně, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z věci.

Zjistí se u nemovitých věcí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitých věcí, daň z nemovitých věcí, pojištění apod.

Výchozí cena

Při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení.

Nemovitá věc srovnávací

Nemovitá věc, u níž známe cenu i její parametry (obec, její vybavení, význam a infrastruktura, poloha nemovité věci v obci, účel využití, velikost a druh pozemků apod.)

Jednotková cena

Cena za jednotku výměry.

Jednotková tržní cena

Tržní cena nemovitých věcí, přepočtená na jednotku výměry

2.3 Metody oceňování nemovitých věcí

Metoda zjištění věcné hodnoty

Vychází se z reprodukční ceny k datu ocenění, tato se u staveb snižuje o opotřebení.

Metoda výnosová

Výnosovou hodnotou rozumíme součet diskontovaných reálných budoucích příjmů (čistých, tj. snížených o výdaje na dosažení těchto příjmů) za dobu, po kterou mohou být tyto příjmy dosahovány. Základem jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitých věcí při jejím pronájmu přinášet. Tyto zisky se diskontováním převádějí na současnou hodnotu a sčítají. Tím se dochází k porovnání zisků z vlastnictví nemovitých věcí s eventuelními zisky při investování částky ve výši věci na úroky. Míra kapitalizace se zjistí nejsprávněji z výnosů obdobných nemovitých věcí porovnáním s jejich cenou.

Současná hodnota majetku je pak určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku peněz,
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň,
- stanovení správné odpovídající kapitalizační míry.

Metoda srovnávací

Vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách, porovnání je buď přímé, přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitou věcí, nebo nepřímé – soubor údajů o prodávaných nemovitých věcech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, základní, standardní nemovitou věc a s touto je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná.

Metoda zjištění hodnoty prostým, resp. váženým průměrem

Průměr se vypočte zpravidla z hodnoty věcné a hodnoty výnosové.

Metoda rentního oceňování

Metoda rentního oceňování zohledňuje různé podmínky, jež mají různí výrobci resp. majitelé srovnatelných věcí (ložiska surovin, zemědělská půda).

Indexové metody

Přepočet cen nemovitých věcí se provádí pomocí různě zvolených, resp. odvozených indexů.

Metoda zbytku

Tato metoda se používá zpravidla v případech ocenění nemovité věci, která není ve stavu vhodném k používání. Principem je ocenění nemovité věci za fiktivního předpokladu, že je v pořádku, a následném odečtení nákladů na dosažení tohoto použitelného stavu.

N Á L E Z

3 Identifikační údaje, popis

Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí, které jsou využitelné pro stavbu hromadných podzemních garáží.

Podzemní garáže budou ve funkčním celku s bytovým domem č. p. 536 (není předmětem ocenění), který je postaven na parcele č. p. 870/1 (není předmětem ocenění). Adresa bytového domu je Londýnská 536/18, Vinohrady, 120 00 Praha 2. Bytový dům č. p. 536 je ve vlastnictví několika majitelů. Předmětem ocenění jsou pouze nemovité věci ve výlučném vlastnictví společnosti K&K Invest Group s.r.o.

Vjezd do podzemních garáží bude z pozemku p. č. 872/1. Tento pozemek se nachází mezi komunikací – ulicí Londýnskou a bytovým domem č. p. 536. Podzemní garáže budou situovány pod pozemky p. č. 870/1, 870/2, 871/2 a 871/1. Při výstavbě se stane součástí hromadných garáží i v současné době jiný nebytový prostor číslo 536/101 nacházející se v 1. PP bytového domu č. p. 536.

3.1 Identifikace nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou nemovité věci:

- Pozemek p. č. 872/1 o výměře 54 m², způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí na LV číslo 13464, v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.
- Pozemek p. č. 870/2 o výměře 64 m², způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí na LV číslo 13464, v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.
- Pozemek p. č. 871/2 o výměře 86 m², způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí na LV číslo 13464, v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.
- Pozemek p. č. 871/1 o výměře 209 m², způsob využití sportoviště a rekreační plocha, druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí na LV číslo 13464, v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.
- Jednotka vymezená podle občanského zákoníku číslo 536/101, o výměře 51,8 m² způsob využití jiný nebytový prostor, vymezena v budově č. p. 536, která je součástí pozemku p. č.

870/1, zapsaná v katastru nemovitostí na LV číslo 14000, v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.

Lokalita, v níž se oceňovaný soubor nemovitých věcí nachází, je v Městské části Praha 2 v katastrálním území Vinohrady. Od roku 1922 jsou městskou částí a katastrálním územím hlavního města Prahy. V lokalitě převažuje rezidenční zástavba bytových domů. Je zde možnost kulturního i sportovního vyžití. Dopravní spojení s okolím je zajištěno všemi druhy MHD (metro - stanice trasy A Náměstí míru a trasy C I.P.Pavlova, autobus, tramvaj), nedaleko se nachází hlavní vlakové nádraží. V okolí je veškerá občanská vybavenost. V blízkosti bytového domu je Divadlo na Vinohradech, Vinohradská tržnice, Riegrovy sady, Kostel svaté Ludmily, Městský soud, pošta, lékárna, park Folimanka.

3.2 Identifikační údaje vlastníka nemovitých věcí

Obchodní firma:	K&K Invest Group s.r.o.
Sídlo:	Londýnská 536/18, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Identifikační číslo:	276 11 078
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Rejstříkový soud:	Městský soud v Praze
Oddíl – vložka:	oddíl C, vložka 118771
Den zápisu do obchodního rejstříku:	16. října 2006
Základní kapitál:	3 700 000,- Kč
Statutární orgán – jednatelé:	Ing. IRENA KOCH Ing. FILIP KOCH, Ing. LIBOR KOCH

3.2.1 Základní informace ke stavbě hromadných garáží

Podrobný rozpis jednotlivých stavebních prací je formou příloh součástí tohoto znaleckého posudku. Rozpočet stavby hromadných podzemních garáží je celkem 19 225 413 Kč včetně DPH. Následně jsou uvedeny pouze základní informace k výstavbě hromadných garáží.

Stavbou dotčené pozemky jsou parcely č. 870/1, 870/2, 871/1, 871/2 a 872/1, 872/2. Na pozemku parcelní č. 870/1 je objekt bytového domu s č. p. 536. Pozemky parc. č. 870/2, 871/1 a 871/2 jsou umístěny za objektem – v prostoru vnitrobloku. Na pozemku 871/1 je umístěno dětské hřiště ve vlastnictví MČ Praha 2. Pozemek parc. č. 872/1, 872/2 tvoří předpolí bytového domu. V předpolí je navržena otevřená rampa do podzemních garáží. Průjezd do garáží je veden přes 1. PP bytového domu – přes pozemek parc. č. 870/1 a dále pod dvorem na pozemku 870/2.

Pod pozemky dotčenými stavbou se nachází železniční tunel s ochranným pásmem 60m od osy krajní koleje – všechny dotčené pozemky leží v ochranném pásmu železnice. Objekt se nachází v oblasti v místě nad železničním tunelem Praha hlavní nádraží – Praha Vršovice. Garáže jsou však navrženy tak, že úroveň podlahy garáží je shodná s úrovní podlahy v 1. PP stávajícího bytového domu. Objekt bytového domu má ještě suterénní místnost v 2. PP, které leží níže než podlaha garáží – garáže tak svým zahlobením neohrožují ochranné pásmo železničního tunelu. V bytovém domě Londýnská 536/18 se nacházela trafo-stanice společnosti PRE, ke které vedla kabeláž se svými ochrannými pásmy z komunikace Londýnská. V místě navrhovaného průjezdu domem a navrhované vjezdové rampy již došlo k odstranění stávající kabeláže a trafostanice již byla z objektu vystěhována. Sítě v místě provádění stavby, nejsou funkční.

Navrhovaný objekt se nenachází v záplavovém území.

Výkopové práce pro založení konstrukcí garáží budou dle statického posudku a souhlasnými dohody se majiteli sousedních pozemků řešeny svahováním, nebo pažením. V objektu budou prováděny bourací práce dělicích příček, nových průchodů v nosných zdech. Budou rozšiřovány některé průchody a vybourávány niky. Mezi 1. PP a 1.NP v m.č.116 (bytového domu) proběhlo kompletní odstranění stropu a jeho zvýšení. V m.č. 019 až 024 bude provedené podchycení nosných trámů, nahrazení válcovanými profily, zesílení pilířů (dle projektu statiky viz konstrukční část dokumentace) a vybourání zděných příček pro vytvoření příjezdové rampy. Dojde k podchycení a dobetonování výtahové šachty pro doplnění stanice v 1. PP. Přenesení zatížení do základů bude ocelovými výměnami s přenesením zatížení do podloží založené na mikro-pilotách (dle projektu statiky viz konstrukční část dokumentace). Před zahájením bouracích prací bude provedeno statické podchycení veškerých konstrukcí, tak aby nedošlo k narušení stability a kvality konstrukcí objektu. Statik musí převzít podchycení výtahové šachty, přenesení zatížení od základů i nově navržené základové spáry. Betonová opěrná zeď bude nahrazena zábradlím se zdobnými motivy v stylu odpovídajícím charakteru domu a stávajícím zámečnickým prvkům.

Dětské hřiště bude dočasně demontováno, hrací prvky i povrchy uskladněny a po dokončení garáže instalovány na původní místo. V prostoru zahrady bude nutné kácet 7 vzrostlých dřevin, konkrétně 3xborovice, 2xprunus, 1xjinan, 1xhabr a dva stromy 1x višň turecká a 1xsmrk. Stromy jsou zlém stavu. Výsadba náhrady stromů a navrácení ploch zeleně do původního stavu i obnova hřiště, bude provedena dle smlouvy s MČ Praha 2 a v souladu s dokumentací k ÚR - čj.výst.: OV/035412/2015/Ing. Cad. (více projekt úprav zeleně) a na základě požadavek OŽP MČ Praha 2,

kteřé byli do projektu zapracovány. Bylo vydáno rozhodnutí s právní mocí na kácení nadměrečných stromů.

3.2.2 Architektonické řešení

Objekt garáží je navržen jako obdélník s rozměry 16,6 x 17,6 m. Stěny garáží kopírují hranice pozemků parc. č. 871/1 a 871/2 se sousedními pozemky u parcely. U pozemku parc. č. 874 je stavba uskočena od hranice pozemku pro možnost vložení pažicí konstrukce pro výkop stavební jámy a dodržení požadavků vlastníka pozemku pč.874. Garáže jsou od stávajícího objektu bytového domu vzdáleny 3,5 m. Světlá výška garáží je navržena 2,4 m místy 2,6 m. Výšková úroveň podlahy je zvolena ve stejné výšce, jako je výšková úroveň podlahy v 1. PP bytového domu. Vjezdová rampa je navržena se sklonem 15% a začíná na hranici pozemku parc. č. 872/1. Sklon 15% při nezastřešené rampě umožňuje navržené vyhřívání pomocí elektrických odporových drátů umístěných v jízdních pružích. Rampa je navržena o šířce 2,8m, po stranách s vodícími obrubníky o šířce 0,25m a výšce 0,1m. Rampa je opatřena příslušnými přechodovými oblouky. Celková délka rampy je 15,6m. povrch rampy bude dle požadavků MHMP odboru památkové péče vyhotoven z pražských žulových kostek 80/100 mm. Na brance a v garáži je nutné umístit signalizační zařízení pro koordinaci vjezdu a výjezdu vozidel z garáží. Vjezdová garážová vrata jsou navržena jako dvoukřídlá s elektropohonem. Umístění a řešení vrat dle MHMP odboru památkové péče odpovídá architektonickému vzhledu celého objektu. Materiálově jsou garáže navrženy jako železobetonová monolitická konstrukce z vodostavebního betonu. Stropní konstrukce garáže je z větší části umístěna pod terénem. Stávající dvůr bude nahrazen stropní konstrukcí garáže, která tak zvedne výškovou úroveň dvora o 160mm. Betonová deska zde bude upravena formou kletovaného betonu. Po dokončení veškerých stavebních prací dojde k obnovení stávajícího terénu, dětského hřiště na pozemku parc. č. 871/1, 871/2 a výsadbě nové zeleně. Plochy vnitrobloku budou při navrácení do původního stavu. Plochy budou vymezeny zábradlím v stylu a charakteru BD. Na ploše hřiště bude vyveden kohoutek pro zavlažování zahrady. Užívání bude možné pouze v období, kdy jsou teploty exteriéru nad 0° C. Na výusť je možné napojit i ostřikovače, je však nutné použít filtry proti ucpání trysek. Pod povrchem dvora bude umístěna akumulací nádrž pro závlahu hřiště, z které se bude závlaha přečerpávat. V garážích je navržené nucené větrání, pro odvod CO a na ploše vedle hřiště je navržena nasávací větrací šachta, která bude od hřiště zakrytá zeleným plotem. Výusť je vedená po fasádě objektu BD překryta omítkou sjednocenou s fasádou dle vyjádření MHMP odboru památkové péče.

Dispozičně se objekt garáží dělí na dvě části. Samotný prostor garáží pro 11 osobních automobilů a poté propojující část s objektem bytového domu Londýnská 536/18. Do prostoru spojovací části bude nově prodloužen i stávající výtah, vznikne zde tak nová výtahová stanice. Pro požadavky přístupu do ČCHCÚ budou přidány komory proti zadýmení ČCHCÚ s protipožárními dveřmi samo-zavíračem a těsněním. Více část PBR. Prostor dětského hřiště a dvora bude dělen oplocením, které výškově nadváží na stávající oplocení. Z dvora bude přístup do společných prostor vnitrobloku.

3.2.3 Stavební řešení

Vjezdová rampa je navržena rovněž z monolitického železobetonu tl. 250 mm se sklonem 15%. Betónová část začíná od vrat. Žulový povrch začíná na hranici pozemku parc. č. 872/1, 872/2. Sklon 15% při nezastřešené rampě umožňuje navržené vyhřívání pomocí elektrických odporových drátů umístěných v jízdnicích pružících. Rampa v předpolí objektu bude mít dle MHMP odboru památkové péče povrch z žulových kostek. Rampa je navržena o šířce 2,8m, po stranách s vodicími obrubníky o šířce 0,25m a výšce 0,1m. Rampa je opatřena na začátku a konci přechodovými oblouky. Celková délka rampy 15,63m. Z důvodu délky a sklonu rampy je vjezd a výjezd řešen signalizačním zařízením. Vlivem návrhu rampy, která prochází objektem bytového domu, dojde k oddělení rampy od zbytku prostor 1. PP pomocí stěny z cihelných bloků a stávajících konstrukcí. Strop rampy je tvořen stávajícími konstrukcemi, které budou ze spodní strany zatepleny. V místě nově navržených garážových vrat došlo ZSPD BD L18 k vybourání stávající stropní konstrukce pod přilehlým bytem. Nově byla stropní konstrukce nahrazena žlb. monolitickou deskou. V bytové jednotce tak vznikla v místě vjezdu vyvýšené pódium předmětem DSP ZSPD bytového domu podané 15/09/2015 a platné. Konstrukce stropu bude zaizolovaná pro tepelnou i akustickou izolaci. Požární oddělení garáží a bytu nad bude požárním pásem šířky 900 mm, který bude vytvořen římsou s požární odolností s požární odolností REI 30 DP1 a rozměru vnějšího obvodu $A + B + C = 1200$ mm. V Suterénu BD přibudou dvě kouř-těsné předsíně. Dojde k podchycení výtahové šachty, podchycení části základů a doplnění stanice výtahu v 1. PP. Pažení stavební jámy bude provedeno dle souhlasů a dohod s dotčenými vlastníky. Pažení stavební jámy bude u pozemku parc.č.874 umístěné na pozemek Stavitele dle dodatku k smlouvě s vlastníkem. Prvky hřiště budou kotvený přes roznášecí desky a zatížené vrstvou terénu. Oplocení bude taktéž uloženo na ploše střechy přes plechové patky – bez zásahu a penetrace do betonového podkladu.

3.2.4 Konstrukční a materiálové řešení

Konstrukčně jsou garáže navrženy z monolitického železobetonu na desce tl. 250 mm (s náběhy 400 mm), s obvodovými stěnami tl. 250 mm, s vnitřními nosnými sloupy obdélníkového průřezu 300x600mm. Tloušťka stropu je 300 mm, výška roznášecích hlavíc je 200 mm. Z monolitického vodostavebního železobetonu je navržena i spojovací část s bytovým domem. Vodorovné konstrukce pro podchycení části základu BD jsou z ocelových profilů opláštěných SDK, základy pro dočasné konstrukce pro šachtu a trvalé základové konstrukce pro podchycení základů budou řešeny mikropilotami nebo tryskovou injektáží (více Konstrukční část projektu, statický výpočet). Styky stávajícího zdiva a nové betónové konstrukce budou těsněné bentonitovými páskami s možností dodatečného dotěsnění netěsností při případném sedání objektu. Povrch podlah v garážích je řešen polymerovým nátěrem. Místa napojení BD a přístavby garáží jsou řešeny utěsněním bentonitovými páskami. Pracovní spáry budou řešeny plastovými pásy systému Xypex. Dělicí příčky jsou navrženy tl. 150 a 100 mm, místy zděné z CP, ze zdiva z bourání. V garážích bude beton přiznaný a v místech pod BD bude doplněn SDK podhledem s tepelnou izolací.

POSUDEK

4 Použité metody ocenění

Ocenění souboru nemovitých věcí bylo provedeno níže uvedenými způsoby (metodami):

Pro stanovení ceny obvyklé pozemků a hromadných garáží byla použita porovnávací metoda. Při stanovení ceny obvyklé porovnávacím způsobem je nutné vycházet z cen nemovitých věcí s obdobnými parametry.

V případě pozemků a garážových stání měl znalec k dispozici dostatečné množství srovnatelných pozemků či garážových stání. V případě nebytového prostoru, vzhledem k tomu, že se jedná o sklepní a komunikační prostory v 1. PP nebylo možné získat dostatečný počet informací o prodeji obdobných prostor, z důvodu, že podobné prostory se prodávají jako součást respektive spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách. Cenu tohoto nebytového prostoru proto znalec odvodil z určování ceny podlahových ploch bytů dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

4.1 Stanovení současné ceny obvyklé pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 a nebytového prostoru č. 536/101 v bytovém domě č. p. 536

Pozemky p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 jsou oceněny v cenové mapě hlavního města Prahy, a to ve výši 17 910 Kč/m². Vzhledem k tomu, že tato data vychází z minulých transakcí s pozemky (detaily transakcí nejsou známy) a vzhledem k růstu cen nemovitých věcí v roce 2017, stanovil znalec cenu obvyklou těchto pozemků porovnáním se srovnatelnými nabízenými pozemky z realitní inzerce.

4.1.1 Stanovení současné ceny obvyklé pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1

Celková výměra oceňovaných pozemků je 413 m². Pozemky byly oceněny porovnáním se srovnatelnými pozemky na základě realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz.

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c				Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Praha 7 - Libeň	784,00	0		13 290 000	16 952	1,21	20 512

Pozemek č. 1, Nabízíme k prodeji pozemky s projektem pro výstavbu office vily v Praze 8-Libni. Celková výměra pozemků je 784 m2, jsou včetně všech IS, připravené pro výstavbu polyfunkčního domu s možností realizace prakticky ihned. Na pozemky je výborná dopravní dostupnost, jak MHD (bus, metro, vlak), tak z Pražského okruhu a dálnice D8.



Poznámka k ceně: včetně provize a právního servisu
ID zakázky: 32390

EVROPA realitní kancelář PRAHA 4 - NUSLE
Nuselská 236/39, 14000 Praha - Nusle

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová realitní inzerce - koeficient 0,92; Lokalita - Horší - koeficient 1,25; Velikost pozemku - Větší - koeficient 1,05; Inženýrské sítě - Ano - koeficient 1,00; Možnost využití - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Obdobný - koeficient 1,00;

Výhledová, Praha 5 -	2 472,00	0	33 900 000	13 714	1,52	20 845
Hlubočepy						

Pozemek č. 2, Praha 5, Hlubočepy - nádherný soubor pozemků, p.č. 1562/35, 1562/36, 1562/37, 1562/38, 1562/40, 1562/41, 1562/42, 1562/44 o celkové výměře 2.472m2 s neopakovatelným výhledem na Prahu. Vhodný k výstavbě bytového domu. Jedná se o klidnou neprůjezdnou oblast.



ID: 896909660
Voda: Dálkový vodovod
Plyn: Plynovod
Odpad: Veřejná kanalizace
Komunikace: Asfaltová

STV GROUP, a.s.
Hvězdova 1716/2b, 14000 Praha - Nusle

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová realitní inzerce - koeficient 0,92; Lokalita - Horší - koeficient 1,50; Velikost pozemku - Větší - koeficient 1,10; Inženýrské sítě - Ano - koeficient 1,00; Možnost využití - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Obdobný - koeficient 1,00;

Praha 8	240,00	0	2 950 000	12 292	1,38	16 963
---------	--------	---	-----------	--------	------	--------

Pozemek č. 3, Prodej pozemku pro výstavbu bytového domu, ul. Zenklova / Braunerova, Praha 8 Libeň. Nabídka se skládá ze dvou parcel, první č.p. 207 o výměře 138m2 pro výstavbu bytového domu a druhá č.p. 2264 o výměře 102m2 pro zajištění parkovacích míst. Oba pozemky byly v minulosti zastavěny bytovými



domy. V současnosti jsou evidovány jako ostatní plocha a zbořeniště.

ID zakázky: 205-N01621

RE/MAX Alfa

Spálená 97/29, 11000 Praha - Nové Město

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová realitní inzerce - koeficient 0,92; Lokalita - Horší - koeficient 1,25; Velikost pozemku - Menší - koeficient 0,95; Inženýrské sítě - Ano - koeficient 1,00; Možnost využití - Horší, menší využitelnost - koeficient 1,20; Celkový stav - Horší - koeficient 1,05;

Praha 4 Kunratice 896,00 0 11 000 000 12 277 1,67

20 503

Pozemek č. 4, Nabízíme na prodej pozemek o výměře 896m2, Praha 4-Kunratice. Pozemek je takřka rovinný, výhodně

orientovaný - přístup ze severovýchodní strany. Všechny inženýrské sítě , t.j. elektřina, plyn, vodovod i

kanalizace jsou v dosahu v ulici před pozemkem, lze vyřídit připojení. Pozemek je určený pro stavbu

rodinného domu. V okolí veškerá občanská vybavenost, dobrá dopravní dostupnost autem nebo

autobusem na metro.

ID zakázky: PP42496

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

VÝBĚR REALITY, s.r.o. - realitní kancelář

Krakovská 1366/25, 11000 Praha - Nové Město

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová realitní inzerce - koeficient 0,92; Lokalita - Horší - koeficient 1,35; Velikost pozemku - Větší - koeficient 1,07; Inženýrské sítě - Ano - koeficient 1,00; Možnost využití - Pro RD - koeficient 1,20; Celkový stav - Horší - koeficient 1,05;



Praha 5 944,00 0 11 990 000 12 701 1,72

21 846

Pozemek č. 5, Nabízíme k prodeji stavební pozemek s rozlohou 944 m2 nad Prokopským údolím, který sousedí s

přírodním parkem Opatřilka - Červený lom. Na pozemku jsou IS (kanalizace, plyn, elektřina, optické

vlákno, vodovod i vrtaná studna s pitnou vodou). Pro výstavbu RD je již vydané platné stavební

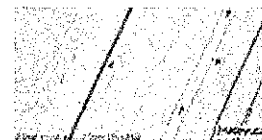
povolení. Tento pozemek vám nabízí bydlení v přírodě na jednom z nejhezčích míst Prahy, v klidu a

soukromí s výhledem na Prokopské a Dalejské údolí.

ID zakázky: N1609768

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod



Odpad: Veřejná kanalizace
 Telekomunikace: Internet
 Elektřina: 400V

HVB Real Estate, s.r.o.
 Korunní 1310/56, 12000 Praha - Vinohrady

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová realitní inzerce - koeficient 0,92; Lokalita - Horší
 - koeficient 1,35; Velikost pozemku - Větší - koeficient 1,10; Inženýrské sítě - Ano - koeficient 1,00;
 Možnost využití - Pro výstavbu RD - koeficient 1,20; Celkový stav - Horší - koeficient 1,05;

Variační koeficient před úpravami:	12,97 %	Variační koeficient po úpravách:	8,24 %
Započitatelná plocha	413,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	16 963 Kč/m ²	Minimální cena:	7 005 719 Kč
Průměrná jednotková cena:	20 134 Kč/m ²	Průměrná cena:	8 315 342 Kč
Maximální jednotková cena:	21 846 Kč/m ²	Maximální cena:	9 022 398 Kč
Stanovená jednotková cena:	20 100 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	8 301 300 Kč

Výslednou cenu oceňovaných pozemků stanovuji ve výši 20 100 Kč/m², tj. celkem 8 301 300 Kč.

4.1.2 Stanovení ceny obvyklé nebytového prostoru č. 536/101

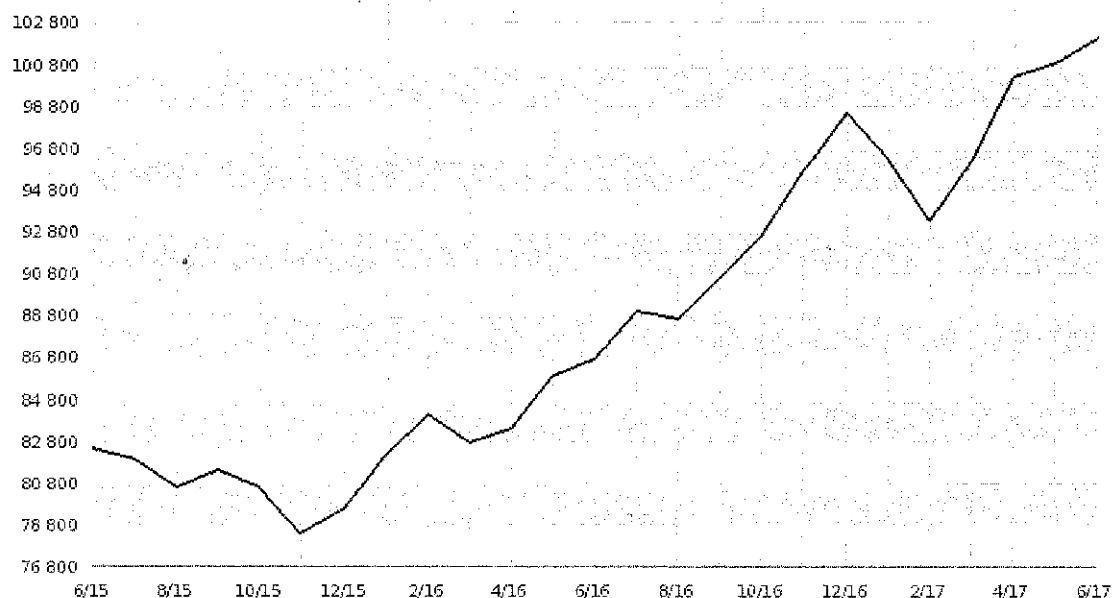
Výměra nebytového prostoru byla převzata od zadavatele znaleckého posudku, a to 51,8 m². Cena obvyklá tohoto nebytového prostoru byla odvozena z určování ceny podlahových ploch bytů dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. v kapitole „Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí“ je uvedeno: *Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha: sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.*

Z výše uvedeného vyplývá, že cena sklepních prostor je ve výši 10 % z ceny bytových prostor. Ceny v uvedené vyhlášce vychází ze statistických dat zpracovaných Českým statistickým úřadem. Z tohoto důvodu znalec vycházel z této metodiky.

Z důvodu že nelze přesně přiřadit konkrétní plochu či prostor, ke kterému by se nebytový prostor přiřadil, vycházel znalec z průměrných cen. Znalec cenu odvodil z průměrných cen zveřejňovaných na realitním internetovém serveru Reality Mix. Provozovatelem serveru RealityMix.cz je DALTEN media s.r.o., se sídlem Perneroва 673/47, Karlín, 186 00 Praha 8, Společnost DALTEN media s.r.o. je součástí mediální skupiny Economia, a.s. Dle této statistiky je cena za 1 m² bytu v Praze 2 ve výši 102 041,- Kč/m². Cena za 1 m² nebytového prostoru vypočtena z této ceny je 10 204,1 Kč/m². Celková cena za nebytový prostor o výměře 51,8 m² činí 528 572,38 Kč.

Vývoj průměrné ceny za 1 m² bytu v Praze 2



Zdroj: Reality Mix

4.1.3 Souhrn současné ceny obvyklé

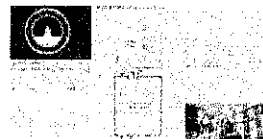
Cena obvyklá pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 byla stanovena porovnávací metodou ve výši 8 301 300 Kč. Cena obvyklá nebytového prostoru 536/101 byla stanovena ve výši 528 572,38 Kč. Souhrn cen za soubor nemovitých věcí vstupující do výstavby hromadných garáží činí 8 829 872,38 Kč. Cenu obvyklou tohoto souboru nemovitých věcí stanovuji po zaokrouhlení na 8 830 000,- Kč.

4.2 Stanovení budoucí ceny obvyklé vybudovaných garážových stání, které budou ve funkčním celku s bytovým domem č. p. 536 a pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1

Stanovení hodnoty hromadných garáží – garážových stání je provedeno na základě stanovení ceny za 1 garážové stání. Celková výměra garáží bude 274 m² a bude zde umístěno 11 garážových stání. Šířka jednoho garážového stání je 2,5 – 2,8 m, garážové stání č. 11 bude o šířce cca 4 m. Délka stání je 5 m s tím, že protější stání je vzdáleno 6 m.

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	užitná plocha	Zastavěná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²	m ²		Kč	K _c	Foto Kč
Praha 2	13,00	0	0		1 185 000	0,92	1 090 200
Garážové stání č. 1, Developerská společnost ACORD INVEST nabízí k prodeji parkovací místo ve dvoře kompletně rekonstruované Rezidence Ondříčkova 5. Parkovací místo je umístěno na parcele formou 1/5 podílu samostatného pozemku. Na dvoře je k prodeji celkem 5 parkovacích míst. Parkovací stání je po kolaudaci a na samostatné parcele, ke kterému je věcným břemenem zabezpečen průjezd domem (vznikl zrušením původních nebyt. prostor). Bezpečné nabytí formou advokátní úschovy, kdy peníze budou prodávajícímu uhrazeny až po zápisu vlastnictví. Daň z nabytí věci nemovité hradí kupující a to pouze z hodnoty pozemku. ID zakázky: ON5_garáž_P3 Stav objektu: Po rekonstrukci Užitná plocha: 13 m Výtah: Ano Acord Invest Karla Engliše 3221/2, 15000 Praha - Smíchov Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová realitní inzerce - koeficient 0,92; Lokalita - Obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Obdobný - koeficient 1,00;							



Praha Smíchov	12,00	0	0		1 500 000	1,24	1 860 000
Garážové stání č. 2, Prodáváme garážové stání v podzemních garážích rezidenční budovy na Praze 5, v ulici Karla Engliše (Smíchov). Stála bezpečnostní služba, kamerový systém, bezpečné parkování pro vaše auto. https://www.bezrealitky.cz/id/224754 Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová realitní inzerce - koeficient 0,92; Lokalita - Horší - koeficient 1,35; Velikost objektu - bez vlivu - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Obdobný - koeficient 1,00;							

Prodej garáže bez realitky
Karla Engliše, Praha - Smíchov

Lumírova, Praha 2 - Nusle	12,00	0	0		650 000	1,06	689 000
Garážové stání č. 3, Nabízíme k prodeji garážové stání o velikosti 12 m² v suterénu budovy situované v Lumírově ulici, v Praze 2 v blízkosti Odstrčilova náměstí. Vjezd do garáží je vybaven roletovými vraty na dálkové ovládání, osvětlení je na fotobuňky. Poplatky spojené s užíváním prostor činí 820,- Kč/m. ID zakázky: 205-N02969							



Stav objektu: Novostavba

RE/MAX Alfa

Spálená 97/29, 11000 Praha - Nové Město

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová realitní inzerce - koeficient 0,92; Lokalita - Horší - koeficient 1,15; Velikost objektu - Obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Obdobné - koeficient 1,00;

Bílková, Praha 1 - Staré Město	19,00	0	0	2 000 000	0,56	1 120 000
-----------------------------------	-------	---	---	-----------	------	-----------

Garážové stání č. 4, K prodeji nabízíme garážové stání o velikosti 19,55m², situované v suterénu domu Bílkova 17, Praha 1. K park. stání se sjíždí výtahem rozměru 21,95m² a s nosností 2.5t. Stání je v domě s nepřetržitou recepcí (24/7).

Typ domu: Patrový

Podlaží: -1. podlaží

Užitná plocha: 19 m

Bezbariérový: Ano

Vybavení: Ne

Výtah: Ano

V. Goldbergová

Tel.: +420 224 423 320

Email: V.Goldbergova@seznam.cz

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová realitní inzerce - koeficient 0,92; Lokalita - lepší - koeficient 0,75; Velikost objektu - Větší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Obdobný, s recepcí - koeficient 0,90;

Petrské náměstí, Praha 1 - Nové Město	25,00	0	0	1 210 000	0,75	907 500
---	-------	---	---	-----------	------	---------

garážové stání č. 5, Garážové parkovací stání v zakladači situované v činžovním domě na Petřském náměstí, které je průsečíkem mezi náměstím Republiky a Florenci. Lokalita je obchodním a finančním centrem města s výbornou dopravní dostupností MHD – v blízkosti stanice metra Náměstí Republiky (trasa B) a řady tramvajových linek. Okolí s nepřeberným množstvím obchodů a služeb v těsné blízkosti (obchodní centrum Palladium, obchodní dům Kotva), restaurací, kaváren, fitness, bazénů a řadou malých obchodů zaměřených např. na vybavení domácnosti a kulinářské speciality.



ID: 1285828956

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Užitná plocha: 25 m

SVOBODA & WILLIAMS, s.r.o.

Na Perštýně 362/2, 11000 Praha - Staré Město

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová realitní inzerce - koeficient 0,92; Lokalita - Lepší - koeficient 0,75; Velikost objektu - Větší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - Horší - koeficient 1,15; Celkový stav - Horší - koeficient 1,05;

Variační koeficient před úpravami:	33,71 %	Variační koeficient po úpravách:	34,82 %
užitná plocha			0,00 m ²
Minimální cena:			689 000 Kč
Průměrná cena:			1 133 340 Kč
Maximální cena:			1 860 000 Kč
Porovnávací hodnota:			1 133 300 Kč

Cena obvyklá garážového stání stanovená přímým porovnáním činí 1 133 300 Kč. Při počtu 11 garážových stání je celková hodnota hromadných garáží 12 466 300 Kč.

4.2.1 Stanovení budoucí ceny pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1

Cena pozemků byla stanovena v předchozí části ve výši 20 100 Kč/m². Pozemek parcelní číslo 872/1 o výměře 54 m², bude sloužit pro vjezd do vybudovaných garáží a z tohoto důvodu nebude možnost jej nijak zastavět či jiným způsobem využít. Jeho hodnota je zahrnuta v souhrnné hodnotě garáží. U ostatních pozemků se využitelnost nemění a jejich cenu předpokládám na úrovni již stanovené porovnáním, a to ve výši 20 100 Kč/m², což při výměře pozemků 359 m² je celkem 7 215 900,- Kč.

4.2.2 Souhrn stanovení budoucí ceny obvyklé

Budoucí hodnota je dána cenou pozemků a součtem hodnoty garážových stání. Cena obvyklá všech garážových stání byla stanovena na 12 466 300 Kč a cena obvyklá pozemků na 7 215 900,- Kč. Souhrn budoucí hodnoty hromadných podzemních garáží k bytovému domu Londýnská 536/18 včetně pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 činí 19 682 200 Kč.

5 Závěr

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo:

- 1) Stanovení současné ceny obvyklé pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 a nebytového prostoru č. 536/101 v bytovém domě č.p. 536, vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha (blíže viz bod 1.1).
- 2) Stanovení budoucí ceny obvyklé vybudovaných garážových stání, které budou ve funkčním celku s bytovým domem č. p. 536 a pozemků p.č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha

**Cenu obvyklou pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 a nebytového prostoru č. 536/101
v bytovém domě č. p. 536 jsem stanovil ve výši**

8 830 000 Kč

**Cenu obvyklou vybudovaných garážových stání, které budou ve funkčním celku s bytovým
domem č. p. 536 a pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 vše v katastrálním území Vinohrady,
obec Praha jsem stanovil ve výši**

19 682 000 Kč.

6 Seznam příloh

1. Internetové výpisy z katastru nemovitostí pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 a nebytového prostoru č. 536/101 v bytovém domě č. p. 536, vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.
2. Snímky katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.
3. Internetový výpis z obchodního rejstříku společnosti K&K Invest Group s.r.o.
4. Fotodokumentace.
5. Výkresová dokumentace Ateliéru Dada - půdorys 1. PP současný, půdorys 1. NP současný, půdorys 1. PP navržený, půdorys 1. NP navržený, řez AA navržený, celkový situační výkres.
6. Stavební povolení Úřadu městské části Praha 2, odbor výstavby, na základě certifikátu autorizovaného inspektora, Ing. arch. Petra Brodského.
7. Rekapitulace položkového rozpočtu investora Bydlení na Vinohradech s.r.o.
8. Souhrnná technická zpráva z května 2017 pro stavbu hromadných podzemních garáží k bytovému domu Londýnská 536/18.
9. Architektonicko – stavební řešení, technická zpráva z května 2017 pro stavbu hromadných podzemních garáží k bytovému domu Londýnská 536/18.

7 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 23.1.2007, č.j.: Spr 2091/2006 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 754-39 /2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 754.

Podpis a razítko znalce:



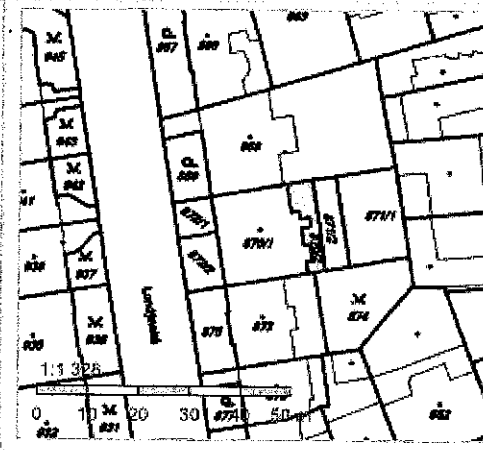
A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, flowing letters that appear to be "J. Pokorný".

PŘÍLOHA č. 1

Internetové výpisy z katastru nemovitostí pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 a nebytového prostoru č. 536/101 v bytovém domě č. p. 536, vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 870/2
Obec: Praha [554782]
Katastrální území: Vinohrady [727164]
Číslo LV: 13464
Výměra [m²]: 64
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

K&K Invest Group s.r.o., Londýnská 536/18, Vinohrady, 12000 Praha 2

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

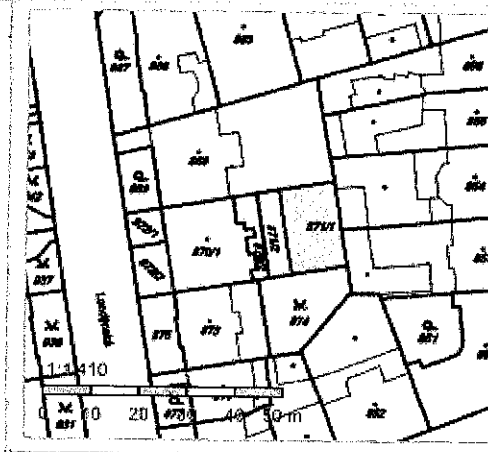
Údání, v rámci kterých byl tento výpis vypracován

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.05.2017 13:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 871/1
Obec: Praha [5547821]
Katastrální území: Vinohrady [727164]
Číslo LV: 13464
Výměra [m²]: 209
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

K&K Invest Group s.r.o., Londýnská 536/18, Vinohrady, 12000 Praha 2

Způsob ochrany nemovitosti

Pam.

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Názemí, v rámci kterých byl k nemovitosti vepsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.05.2017 13:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 871/2
Obec: Praha [554782]
Katastrální území: Vinohrady [727164]
Číslo LV: 13464
Výměra [m²]: 86
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

K&K Invest Group s.r.o., Londýnská 536/18, Vinohrady, 12000 Praha 2

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

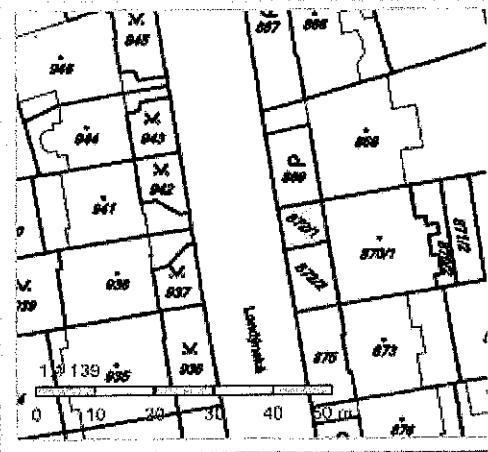
(Záznamy, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.05.2017 09:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	872/1Ø
Obec:	Praha [554782]Ø
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	13464
Výměra [m²]:	54
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
K&K Invest Group s.r.o., Londýnská 536/18, Vinohrady, 12000 Praha 2	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště PrahaØ

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.05.2017 13:00:00.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	536/101
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Vymezena v:	budově č. p. 536, která je součástí pozemku p. č. <u>870/1</u>
Katastrální území:	<u>Vinohrady [727164]</u>
Číslo LV:	<u>14000</u>
Podíl na společných částech:	5180/154604

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
K&K Invest Group s.r.o., Londýnská 536/18, Vinohrady, 12000 Praha 2	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Poznámka: v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový úkaz

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha [Z](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.06.2017 17:00:00.

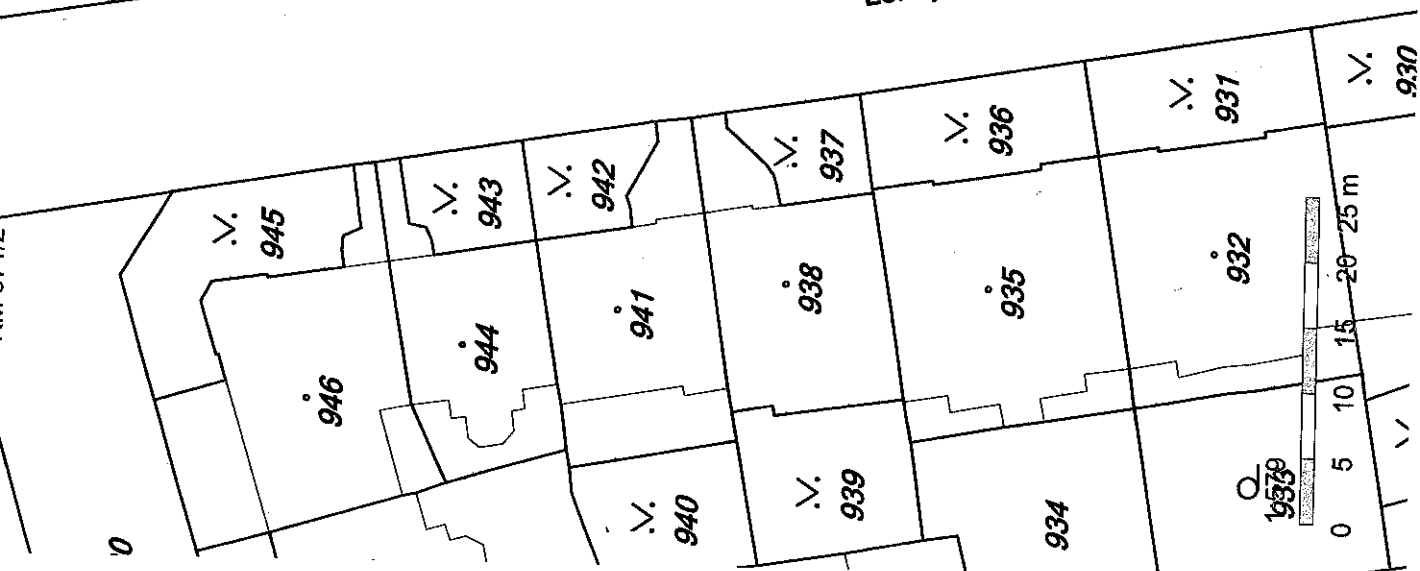
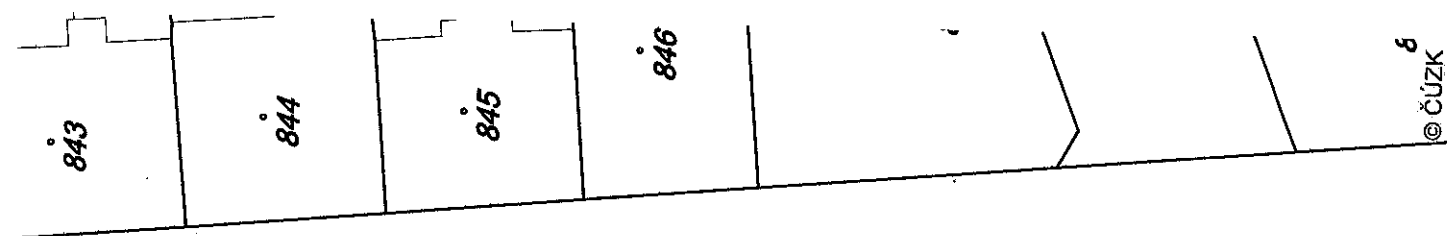
© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální [Z](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8 [Z](#)
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu [Z](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

PŘÍLOHA č. 2

Snímky katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí pozemků p. č. 870/2, 871/1, 871/2, 872/1 vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.







PŘÍLOHA č. 3

Internetový výpis z obchodního rejstříku společnosti K&K Invest Group s.r.o.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 118771

Datum zápisu:

16. října 2006

Spisová značka:

C 118771 vedená u Městského soudu v Praze

Obchodní firma:

K&K Invest Group s.r.o.

Sídlo:

Londýnská 536/18, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Identifikační číslo:

276 11 078

Právní forma:

Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

realitní činnost

Statutární orgán:**jednatel:**

Ing. IRENA KOCH, dat. nar. 15. března 1966

U Zvonařky 2536/1f, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku funkce: 16. října 2006

jednatel:

Ing. FILIP KOCH, dat. nar. 21. prosince 1985

Šafaříkova 167/6, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku funkce: 14. ledna 2016

jednatel:

Ing. LIBOR KOCH, dat. nar. 26. dubna 1963

U Zvonařky 2536/1e, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku funkce: 14. ledna 2016

Počet členů:

3

Způsob jednání:

Jednatelka společnosti paní Ing. Irena Koch zastupuje společnost samostatně. Jednatelé pan Ing. Filip Koch a pan Ing. Libor Koch zastupují společnost vždy pouze společně s dalším jednatelem.

Společníci:**Společník:**

IRENA KOCH, dat. nar. 15. března 1966

U Zvonařky 2536/1f, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Podíl:

Vklad: 3 700 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 100 %

Druh podílu: Základní

Základní kapitál:

3 700 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

Počet členů statutárního orgánu: 2

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Dle Projektu fúze sloučením dle ust. § 15, § 70, § 88 a násl. zákona č. 125/2008 Sb., Zákona o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění ze dne 10.11.2015 přešlo na společnost s ručením omezeným Bydlení na Vinohradech s.r.o., se sídlem Londýnská 536/18, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ 27611078, jako společnost nástupnickou veškeré jmění zanikajících společností s ručením omezeným, a to společnosti Realprag s.r.o., se sídlem Londýnská 536/18, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ 63983109, a též společnosti BORI QUARTA 93, s.r.o., se sídlem Londýnská 536/18, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ 25103407.

Dle Projektu fúze sloučením dle ust. § 15, § 70, § 88, § 100 a násl. zákona č. 125/2008 Sb., Zákona o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění ze dne 16.1.2017 přešlo na společnost s ručením omezeným Bydlení na Vinohradech s.r.o., se sídlem Londýnská 536/18, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ 27611078, jako společnost nástupnickou veškeré jmění zanikající akciové společnosti K&K Invest Group a. s., se sídlem Londýnská 536/18, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ 01599917.

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 3.6.2017 18:29

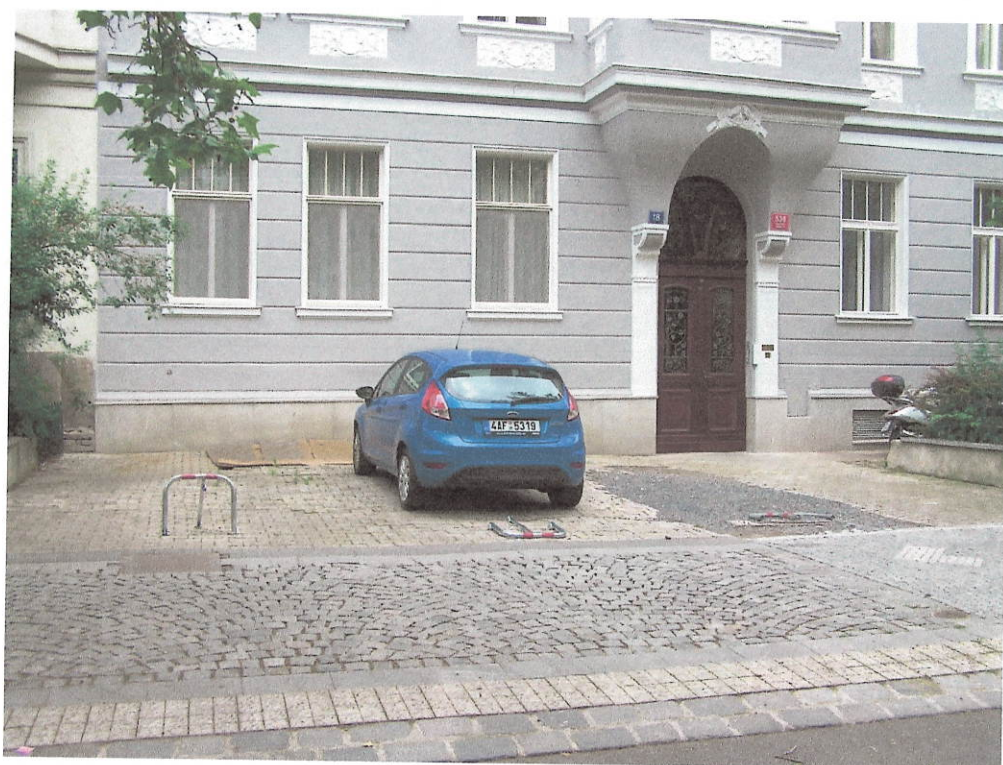
Údaje platné ke dni 3.6.2017 06:49

PŘÍLOHA č. 4

Fotodokumentace

Příloha fotodokumentace

Pozemek 872/1 vjezd do garáží



Pozemek - dětské hřiště



Pohled na dvůr, hřiště shora



Nebytové prostory v 1. PP



Nebytové prostory v 1. PP

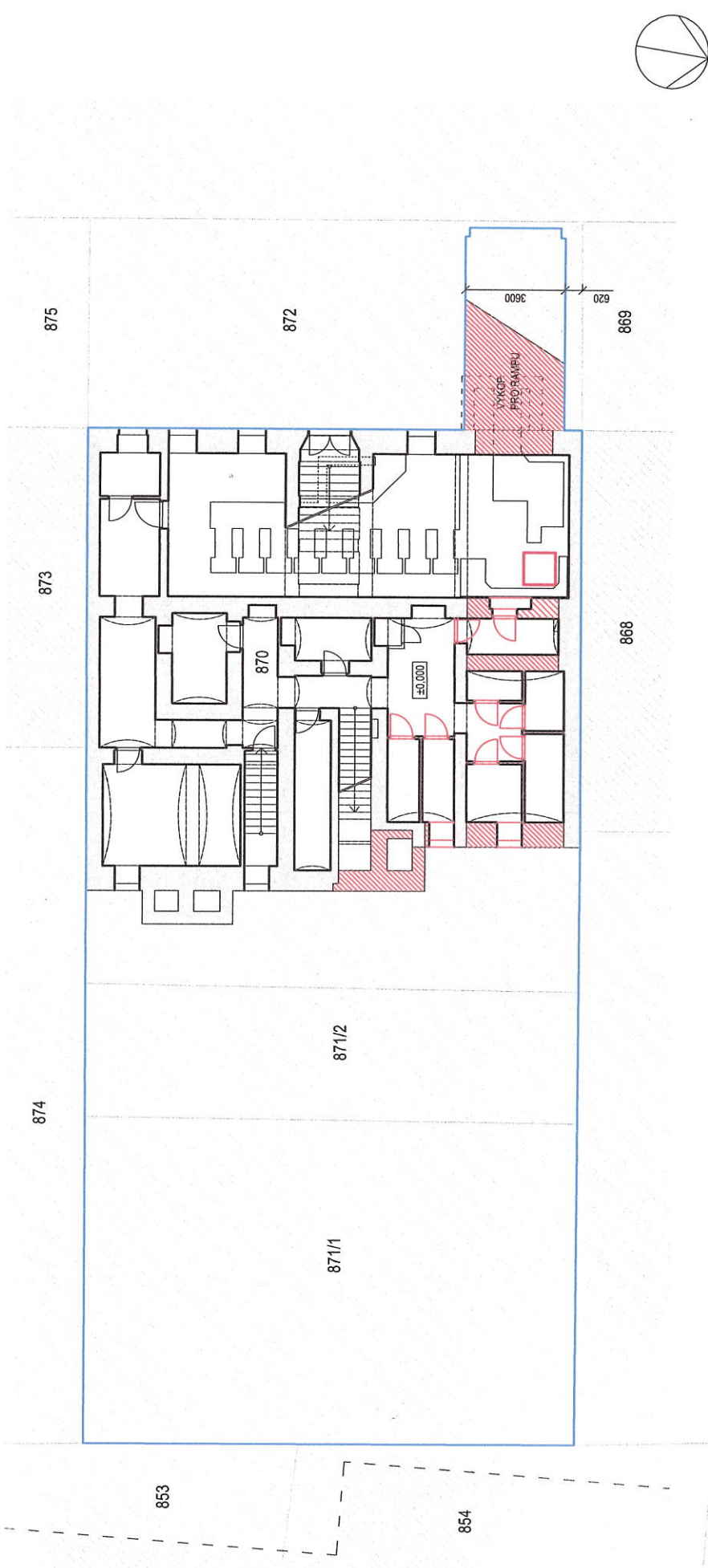


Vstupní chodba do domu



PŘÍLOHA č. 5

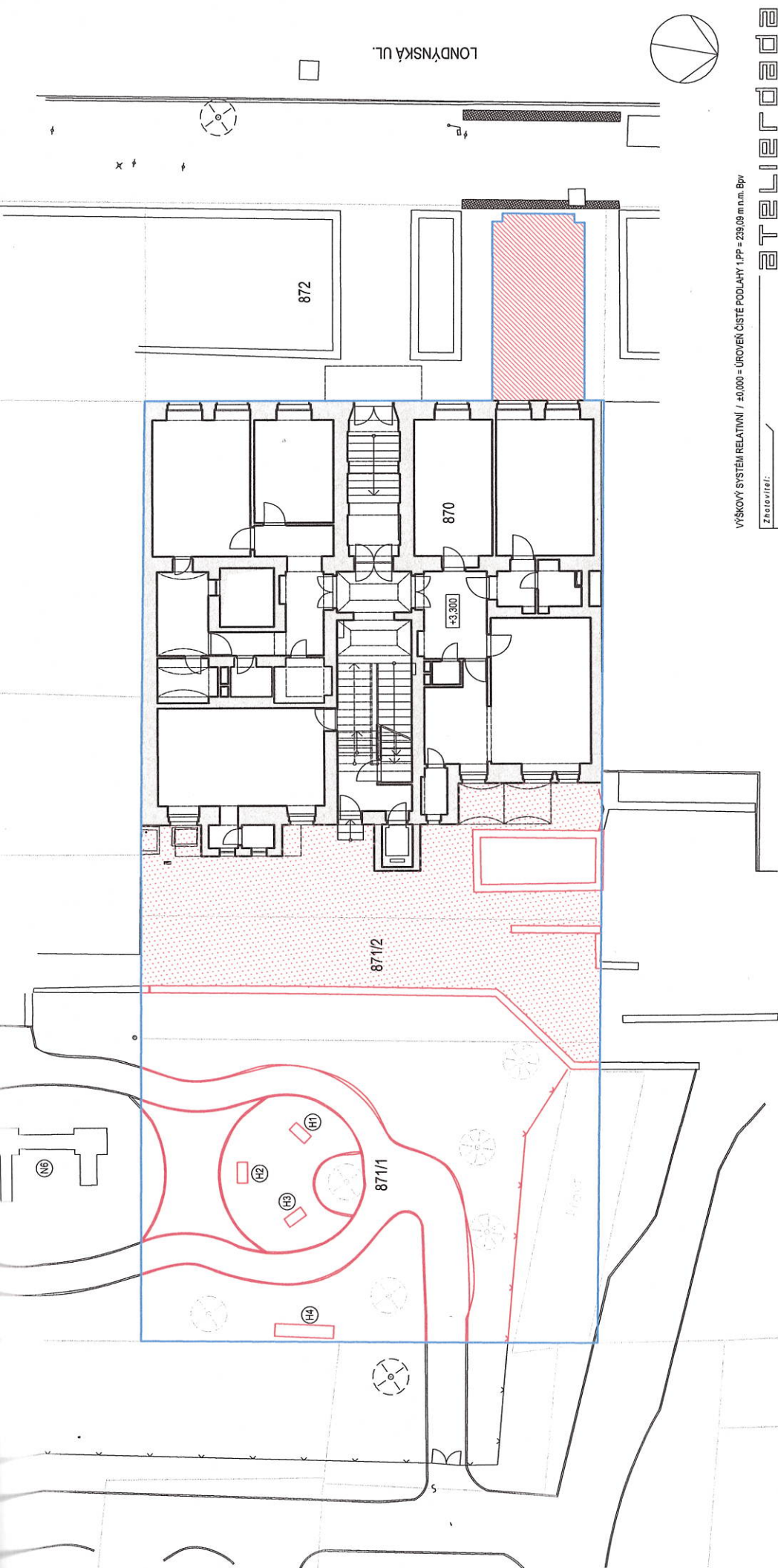
Výkresová dokumentace Ateliéru Dada - půdorys 1. PP současný, půdorys 1. NP současný, půdorys 1. PP navržený, půdorys 1. NP navržený, řez AA navržený, celkový situační výkres.



VÝŠKOVÝ SYSTÉM RELATIVNÍ / ±0.000 = ÚROVEŇ ČISTÉ PODLAHY 1.PP = 239.09 m n.m. BpV

Zhotovitel:		ATELIER DAČA		TEL-FAX: +420 220 941 190	
NÁDRŽNÍK 672/2, 162.00 PRAHA 6 - LUBOC		IČ: 6776 5483		E-MAIL: info@atelierdaca.cz	
H.P.P. / podpis:		Čest / profes:		Výpracoval:	
Ing. arch. JAROSLAV DAČA		D.1		Ing. arch. JAROSLAV DAČA	
Objednatel:		CHARAKTERISTICKÉ PŮDORYSY		Ing. arch. HANA KOTYZOVÁ	
BYDLENÍ NA VINOHRADSKÉ s.r.o., U ZVONÁŘKY 2536, 120 00 PRAHA 2 - VINOHRADY		Datum:		DUBEN 2014	
Místo:		Formát:		420 x 297	
Č.P. 536, ULICE LONDÝNSKÁ 18, POZEMKY PARC. Č. 870, 871/1, 871/2, 872, KAT. ÚZ. VINOHRADY, PRAHA 2		Měřítko:		M 1:150	
Stavba: HROMADNÝCH PODZEMNÍCH GARÁŽÍ K BYTOVÉMU DOMU LONDÝNSKÁ 536/18		Číslo přílohy:		01	
Příloha:		BOURACÍ PRÁCE		SOUČASNÝ STAV	
PŮDORYS 1.PP					

- Legenda**
- katastr = hranice pozemků
 - hranice stavebního místa
 - objekty stávající
 - stávající konstrukce bytového domu
 - bourané konstrukce



Legenda

- katastr = hranice pozemků
- hranice stavebního místa
- objekty stávající
- stávající konstrukce bytového domu
- bourané konstrukce
- kácené dřeviny

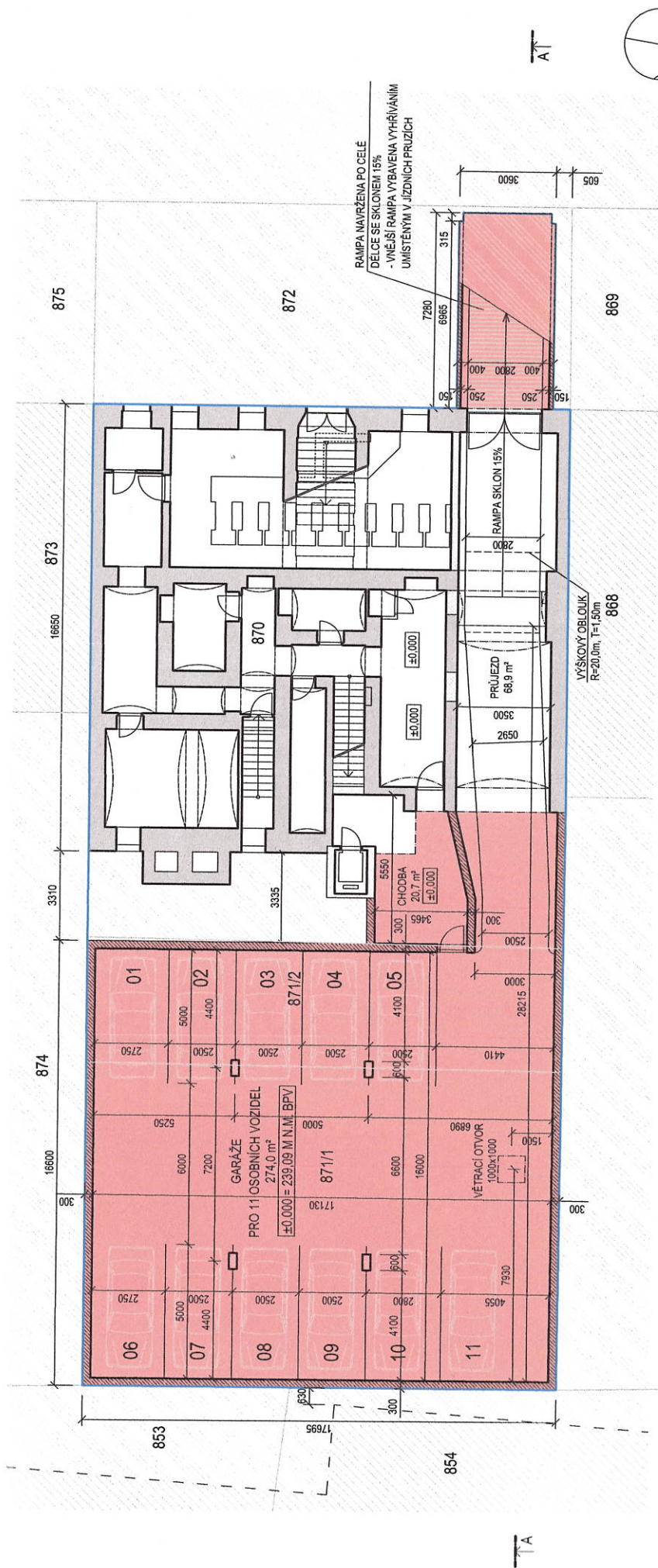
Legenda hracích prvků

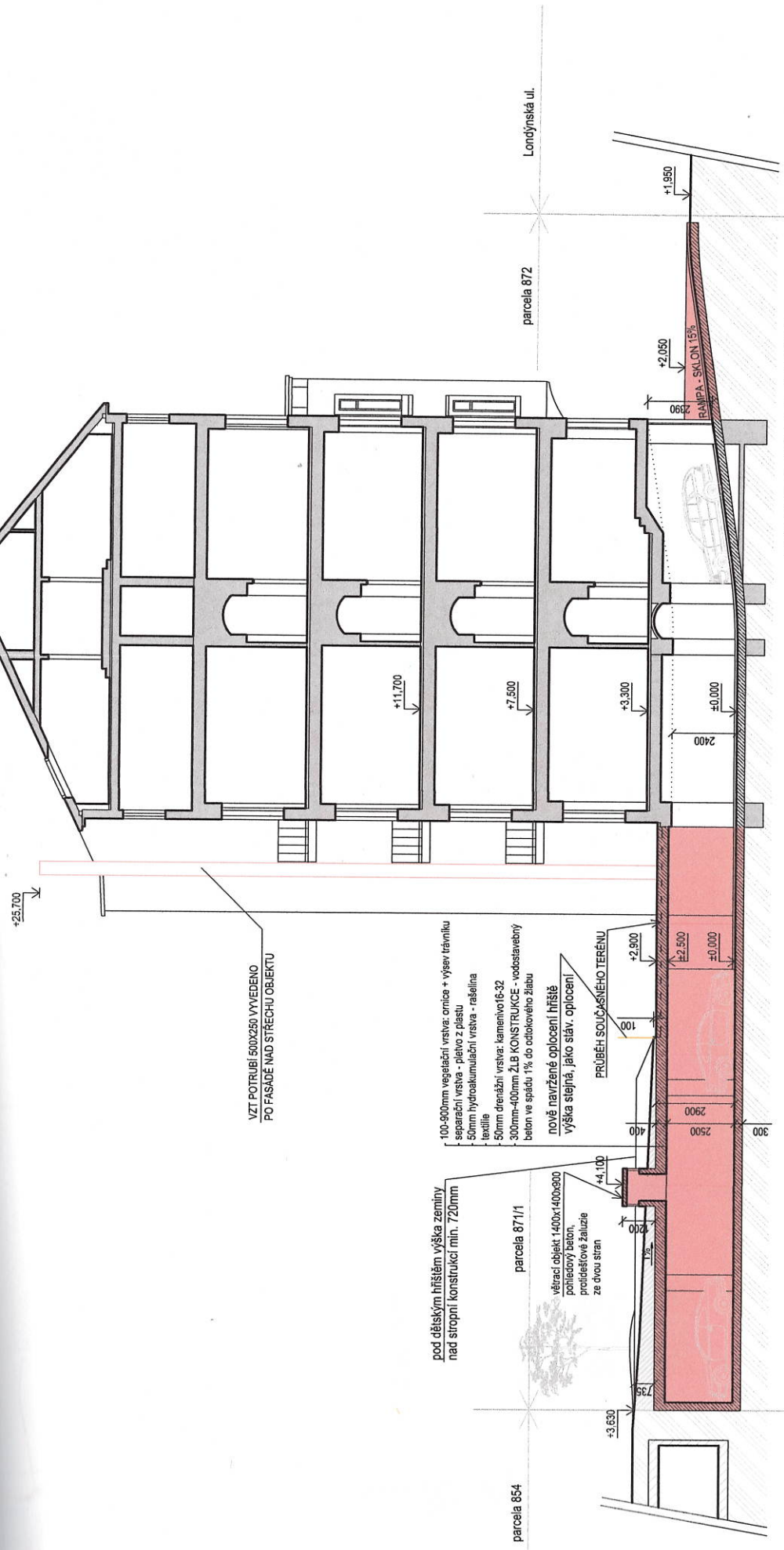
- (H1) PÉROVÁ HOUPAČKA (Hags)
- (H2) PÉROVÁ HOUPAČKA (Hags)
- (H3) PÉROVÁ HOUPAČKA (Hags)
- (H4) SKLUZAVKA (Hags)
- (H5) DVOUVEŽ KULIHRÁŠEK

pozn.:
hrací prvky, jejich zobrazení a přesné umístění
je znázorněno v příloze výkresové dokumentaci
z MČ Praha 2

VÝŠKOVÝ SYSTÉM RELATIVNÍ / ±0,000 = ÚROVEŇ ČISTÉ PODLAHY 1.PP = 239,09 m n.m. BpV

Zhotovitel:				ATELIER dda			
ATELIER DDA				NÁRDENSKÁ 872/2, 162 00 PRAHA 6 - LUBOČ IČ: 6776 5463 E-MAIL: info@atelierdda.cz TEL./FAX: +420 220 941 190			
M.P. / podpis:		Část / profese:		Výpracovali:		Stupně:	
Ing. arch. JAROSLAV DAČA		D.1 CHARAKTERISTICKÉ PŮDORYSY		Ing. arch. JAROSLAV DAČA Ing. arch. HANA KOTYZOVÁ Ing. arch. MARTIN SVĚDA		DOKUMENTACE PRO ÚZEVNÍ ROZHODNUTÍ	
Objednatel:		Datum:		Datum:		Datum:	
BYDLENÍ NA VINOHRADSKÉ ŠTOLCE, U ZVONÁŘKY 2536, 120 00 PRAHA 2 - VINOHRADY		BYDLENÍ NA VINOHRADSKÉ ŠTOLCE, U ZVONÁŘKY 2536, 120 00 PRAHA 2 - VINOHRADY		BYDLENÍ NA VINOHRADSKÉ ŠTOLCE, U ZVONÁŘKY 2536, 120 00 PRAHA 2 - VINOHRADY		BYDLENÍ NA VINOHRADSKÉ ŠTOLCE, U ZVONÁŘKY 2536, 120 00 PRAHA 2 - VINOHRADY	
Místo:		Formát:		Formát:		Formát:	
Č. P. 536, JILICE LONDÝNSKÁ 18, POZEMKY PARC. Č. 870, 871/1, 871/2, 872, KAT. ÚZ. VINOHRADY, PRAHA 2		420 x 297		420 x 297		420 x 297	
Akce:		Měřítko:		Měřítko:		Měřítko:	
STAVBA HROVADNÝCH PODZEMNÍCH GARÁŽÍ K BYTOVÉMU DOMU LONDÝNSKÁ 536/18		M 1:150		M 1:150		M 1:150	
Příloha:		Cíle přílohy:		Cíle přílohy:		Cíle přílohy:	
PŮDORYS 1.NP		BOURACÍ PRÁCE		BOURACÍ PRÁCE		BOURACÍ PRÁCE	
SOUBAŘSKÝ STAV		SOUBAŘSKÝ STAV		SOUBAŘSKÝ STAV		SOUBAŘSKÝ STAV	
02		02		02		02	





VÝŠKOVÝ SYSTÉM RELATIVNÍ / ±0,000 = ÚROVEŇ ČISTÉ PODLAHY 1. PP = 239,09 m n.m. BpV

ATELIER d a d a			
Zhotovitel:	ATELIER DAŇA	Načtení / projekt:	Ing. arch. JAROSLAV DAŇA
Adresa:	NAŘEDSKÁ 67/2, 162 00 PRAHA 6 - LUBOC	Číslo / profese:	D.2. CHARAKTERISTICKÉ REZT
H.L.P. / podpis:	Ing. arch. JAROSLAV DAŇA	Vypracoval:	Ing. arch. JAROSLAV DAŇA Ing. arch. HANA KOTYZOVÁ Ing. arch. MARTIN ŠVĚDA
Objednatel:	BYDLENÍ NA VINOHRADSKÉ s.r.o., U ZVONÁŘKY 2538, 120 00 PRAHA 2 - VINOHRADY	Stupeň:	DOKUMENTACE PRO ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ
Místo:	Č.P. 538, ULICE LONDÝNSKÁ 18, POZEMKÝ PARC. Č. 870, 871/1, 871/2, 872, KAT. ÚZ. VINOHRADY, PRAHA 2	Datum:	DUBEN 2014
Ás:	STAVBA HROMADNÝCH PODZEMNÍCH GARÁŽÍ K BYTOVÉMU DOMU LONDÝNSKÁ 538/18	Formát:	420 x 297
Příloha:		Měřítko:	M 1:150
Číslo přílohy:	05		

ŘEZ A-A

NAVRŽENÝ STAV

BELGICKÁ UL.

855

854

853

Legenda

- katastr = hranice pozemků
hranice stavebního místa
objekty stávající
objekty stávající podzemní
úpravami dotčený objekt
objekty navržené podzemní
zpevněné plochy
zatravněné plochy, stíhané keře
nově navržené oplocení
- Dřeviny: navržené / kácené

- Stávající inženýrské sítě
- NTL
 - STL 1bar
 - telekomunikační síť T-Mobile, vydáno ÚR
 - jednotná kanalizace
 - vodovod
 - NN kabely
 - VN a SDK trasy
 - nezaměřený průběh metalického kabelu Telefonica
 - zaměřený průběh optického kabelu Telefonica



VÝŠKOVÝ SYSTÉM RELATIVNÍ / ±0,000 = ÚROVEŇ ČISTÉ PODLAHY 1.PP = 230,09 m.n.m. BpV

ATELIER DAČA

Zhotovitel: ATELIER DAČA
NAŘEDENSKÁ 6722, 162 00 PRAHA 6 - LUBČ | IČ: 6776 5483 | E-MAIL: info@atelierdaca.cz | TEL-FAX: +420 220 941 190

H.L.P. / podpis: Ing. arch. JAROSLAV DAČA
Část / obsah: C. SITUAČNÍ VÝKRESY

Vypracoval: Ing. arch. JAROSLAV DAČA
Ing. arch. HANA KOTÝZOVÁ
Ing. arch. MARTIN ŠVĚDA

Objednatel: BYDLENÍ NA VINOHRADSKÉM S.T.O., U ZIMNÍHOŘKY 2536, 120 00 PRAHA 2 - VINOHRADY
Místo: Č.P. 536, ULICE LONDÝNSKÁ 18, POZEMKY PARC. Č. 870, 871/1, 871/2, 872, KAT. ÚZ. VINOHRADY, PRAHA 2
Akce: STAVBA HROMADNÝCH PODZEMNÍCH GARÁŽÍ K BYTOVÉMU DOMU LONDÝNSKÁ 536/18
Priloha: M 1:250
Číslo přílohy: C.2

CELKOVÝ SITUAČNÍ VÝKRES

obrys sousedních
podzemních garáží

868

869

14855

7280

650

3600

872

870

BYTOVÝ DŮM
Č.P. 536

NAVRHOVANÝ PRŮJEZD
BYTOVÝM DOMEM

871/2

7345

10420

871/1

17695

16800

20310

3410

874

stávající dětské hřiště bude po
realizaci objektu obnoveno včetně
stávajících herních prvků

873

ÚPRAVA PŘEDPOLI OBJEKTU ŘEŠENA
V SAMOSTATNÉ DOKUMENTACI
VČETNĚ PŘÍPOJENÍ OBJEKTU NA
KOMUNIKACI

875

852

876

878

877

LONDÝNSKÁ UL.

PŘÍLOHA č. 6

Stavební povolení Úřadu městské části Praha 2, odbor výstavby, na základě certifikátu autorizovaného inspektora, Ing. arch. Petra Brodského.

STAVBA POVOLENA

Stavba :

Přístavba podzemních garáží do vnitrobloku a s ní související stavební úpravy domu č.p. 536
a přístavba opěrných zdí a vjezdové rampy k uliční fasádě,
Praha 2, Vinohrady, Londýnská 18,

Stavebník:

Bydlení na Vinohradech s.r.o., Londýnská 536/18, 120 00 Praha 2,

Stavební podnikatel:

.....

Stavbu povolil:

Úřad městské části Praha 2, odbor výstavby, na základě certifikátu autorizovaného inspektora
Ing. arch. Petra Brodského, evid. č. MMR 0024,

Certifikát autorizovaného
inspektora:

Č. 0024/43/2016 ze dne 19.11.2016

Termín dokončení:

30.12.2018

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 2
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
odbor výstavby
náměstí Míru 20, 120 39 Praha 2



PŘÍLOHA č. 7

Rekapitulace položkového rozpočtu investora Bydlení na Vinohradech s.r.o.

Rekapitulace - položkový rozpočet
Akce : Stavba hromadných podzemních garáží k domu Londýnská 18
Investor : Bydlení na Vinohradech s.r.o.

Popis	Cena	Hmotnost	DPH	Cena s DPH
SO 01: Stavební objekt 01	15 888 771	1 464,2	3 336 642	19 225 413
001: Zemní práce	1 502 149	0,2	315 451	1 817 600
0018: Sádové úpravy	424 238	153,5	89 090	513 328
002: Základy	1 880 386	396,3	394 881	2 275 268
003: Svislé konstrukce	1 623 908	420,1	341 021	1 964 929
004: Vodorovné konstrukce	1 121 309	290,2	235 475	1 356 784
0045: Podkladní konstrukce	67 676	50,2	14 212	81 888
005: Komunikace	156 381	54,6	32 840	189 221
0061: Omítky vnitřní	118 863	6,6	24 961	143 824
0062: Omítky vnější	347 067	5,0	72 884	419 951
0063: Podlahové konstrukce	468 434	65,6	98 371	566 805
0064: Výplně otvorů	18 554	1,4	3 896	22 450
008: Vedení dálková a přípojná	20 869	0,2	4 383	25 252
009: Ostatní konstrukce a práce	376 164	10,6	78 994	455 159
0094: Lešení	235 342	0,0	49 422	284 763
0096: Bourání	1 193 065	2,0	250 544	1 443 608
0099: Přesun hmot HSV	1 810 798		380 268	2 191 065
021: Elektroinstalace	366 480		76 961	443 440
033: Dopravní a skladová zařízení	588 020	0,0	123 484	711 504
713: Izolace tepelné	38 662	0,6	8 119	46 781
721: Vnitřní kanalizace	274 594	0,0	57 665	332 259
722: Vnitřní vodovod	33 254		6 983	40 237
751: Vzduchotechnika	192 990		40 528	233 517
761: Konstrukce prosvětlovací	9 453	0,0	1 985	11 438
762: Konstrukce tesařské	36 711	0,0	7 709	44 421
763: Konstrukce montované	71 565	1,8	15 029	86 594
764: Konstrukce klempířské	202 617	0,7	42 550	245 167
766: Konstrukce truhlářské	566 098	0,5	118 881	684 979
767: Konstrukce zámečnické	744 122	0,5	156 266	900 388

771: Podlahy z dlaždic

777: Podlahy lité

782: Obklady z kamene

783: Nátěry

784: Malby

VRN: Vedlejší rozpočtové náklady

Celkem (bez DPH)

DPH

DPH 21 % ze základny: 15 888 771

Celkem (včetně DPH)

162 359	1,2	34 095	196 454
129 294	0,4	27 152	156 446
16 690	0,8	3 505	20 195
264 539	0,5	55 553	320 093
53 917	0,5	11 323	65 239
772 205		162 163	934 369

15 888 771

3 336 642

3 336 642

19 225 413 CZK

PŘÍLOHA č. 8

Souhrnná technická zpráva z května 2017 pro stavbu hromadných podzemních garáží
k bytovému domu Londýnská 536/18.

Název akce: **Stavba hromadných podzemních garáží k bytovému domu
Londýnská 536/18**
Místo stavby: **k.ú. Vinohrady, parc.č. 870/1, 870/2, 871/1, 871/2; 872/1, 872/2,**
Investor: **Bydlení na Vinohradech s.r.o.**
Londýnská 536/18, 120 00 Praha 2 – Vinohrady
Projektant: **Ing. arch. Marián Ján**
Elišky Peškové 13
Praha 5 – Smíchov 150 00
Stupeň PD: **DPS V2 - revize**

B. SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

Vypracovali:

HIP, Projektant:	Ing. arch. Marián Ján, K&K Invest Group s.r.o.
Statický výpočet:	Ing. Petr Žalský, Ing. Tomáš Křivka, Statikon
PBR:	Ing. Martin Dvorský
VZT:	Ing. František Hucl, Ing. Michal Slavík ATG
EI:	Ing. Tomáš Hrazděra, MINET elektro
ZTI:	Ing. Mojmír Hnilica
DŘ:	Ing. Josef Stanko, Ing. Jan Beneš

V Praze – 5/ 2017

B. SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

B.1 - Popis území stavby

a) charakteristika stavebního pozemku

Stavbou dotčené pozemky jsou parcely č. 870/1, 870/2, 871/1, 871/2 a 872/1, 872/2. Na pozemku parcelní č. st. 870/1 je objekt bytového domu s č.p. 536. Pozemky parc. č. st. 870/2, 871/1 a 871/2 jsou umístěny za objektem – v prostoru vnitrobloku. Na pozemku 871/1 je umístěno dětské hřiště ve vlastnictví MČ Praha 2. Pozemek parc. č. st. 872/1, 872/2 tvoří předpolí bytového domu. V předpolí je navržena otevřená rampa do podzemních garáží. Průjezd do garáží je veden přes 1.PP bytového domu – přes pozemek parc. č. st. 870/1 a dále pod dvorem na pozemku 870/2.

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

Radon: V dané oblasti bylo zjištěno vnikání radonu z podloží se středním radonovým indexem. Nejedná se o stavbu s trvalým pobytem osob, není tak nutná ochrana stavby před pronikáním radonu z podloží.

Podzemní voda: V dané oblasti nebyla zjištěna hladina podzemní vody.

Byly získány archivní materiály od Českých drah, kde je zmapován geologický profil zeminy nad vršovickým tunelem (prostor do kterého budou vestavěny garáže). Dále byl zpracován IG (inženýrsko-geologický) průzkum firmou K+K průzkum s.r.o. Tento podklad slouží pro statický návrh konstrukce garáží a je přílohou této dokumentace.

c) stávající ochranná a bezpečnostní pásma

Pod pozemky dotčenými stavbou se nachází železniční tunel s ochranným pásmem 60m od osy krajní koleje - všechny dotčené pozemky leží v ochranném pásmu železnice. Garáže jsou však navrženy tak, že úroveň podlahy garáží je shodná s úrovní podlahy v 1.PP stávajícího bytového domu. Objekt bytového domu má ještě suterénní místnost v 2.PP, které leží níže než podlaha garáží – garáže tak svým zahloubením neohroží ochranné pásmo železničního tunelu.

V bytovém domě Londýnská 536/18 se nacházela trafo-stanice společnosti PRE, ke které vedla kabeláž se svými ochrannými pásmy z komunikace Londýnská. V místě navrhovaného průjezdu domem a navrhované vjezdové rampy již došlo k odstranění stávající kabeláže a trafostanice již byla z objektu vystěhována. Sítě v místě provádění stavby, nejsou funkční.

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

Navrhovaný objekt se nenachází v záplavovém území.

Objekt se nachází v oblasti v místě nad železničním tunelem Praha hlavní nádraží – Praha Vršovice.

Stavebními úpravami nedojde k zásadnímu přetížení, tak aby byl objekt ovlivněn nadměrným sedáním způsobeným podzemní stavbou pod objektem.

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

Stavba nebude mít negativní vliv na okolní stavby a pozemky.

Stavba nemá a nebude mít vliv na ochranu okolí.

Stavba nebude mít vliv na odtokové poměry v území. Odtok dešťových vod se přestavbou nenavýší ani nesníží.

Výkopové práce pro založení konstrukcí garáží budou dle statického posudku a souhlasnými dohody se majiteli sousedních pozemků řešeny svažováním, nebo pažením. Viz výkresová dokumentace. Stavba bude provedena, tak aby nedošlo k ovlivnění okolitých staveb a objektů. Nebude dovolené s mechanizací zajíždět po okolitých pozemcích mimo vytyčeného záboru ani na vytyčených místech, kde se pod terénem nacházejí podzemní objekty. S podzemními stavbami bude postupováno dle platných dohod se sousedními vlastníky, tak aby nebyl ohrožen majetek Stavitele, Vlastníka ani třetích stran.

f) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin

V objektu budou prováděny bourací práce dělicích příček, nových průchodů v nosných zdech. Budou rozšiřovány některé průchody a vybourávány niky. Mezi 1. PP a 1.NP v m.č.116 (bytového domu) proběhlo kompletní odstranění stropu a jeho zvýšení (Součást předchozí dokumentace ZSPD). V m.č. 019 až 024 bude provedené podchycení nosných trámů, nahrazení válcovanými profily, zesílení pilířů (dle projektu statiky viz konstrukční část dokumentace) a vybourání zděných příček pro vytvoření příjezdové rampy. Dojde k podchycení a dobetonování výtahové šachty pro doplnění stanice v 1. PP. Přenesení zatížení do základů bude ocelovými výměnami s přenesením zatížení do podloží založené na mikro-pilotách (dle projektu statiky viz konstrukční část dokumentace).

Před zahájením bouracích prací bude provedeno statické podchycení veškerých konstrukcí, tak aby nedošlo k narušení stability a kvality konstrukcí objektu. Statik musí převzít podchycení výtahové šachty, přenesení

zatížení od základů i nově navržené základové spáry.

Betonová opěrná zeď bude nahrazena zábradlím se zdobnými motivy v stylu odpovídajícím charakteru domu a stávajícím zámečnickým prvkům.

Dětské hřiště bude dočasně demontováno, hrací prvky i povrchy uskladněny a po dokončení garáže instalovány na původní místo.

V prostoru zahrady bude nutné kácet 7 vzrostlých dřevin, konkrétně 3xborovice, 2xprunus, 1xjinan, 1xhabr a dva stromy 1x višně turecká a 1xsmrk. Stromy jsou zlém stavu. Výsadba náhrady stromů a navrácení ploch zeleně do původního stavu i obnova hřiště, bude provedena dle smlouvy s MČ Praha 2 a v souladu s dokumentací k ÚR - č.j.výst.: OV/035412/2015/Ing. Cad. (více projekt úprav zeleně) a na základě požadavek OŽP MČ Praha 2, které byli do projektu zapracovány. Bylo vydáno rozhodnutí s právní mocí na kácení nadměrných stromů. Viz dokladová část.

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

Netýká se tohoto řešení.

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

Pozemek je připojen na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Objekt garáží bude napojen na elektrické vedení z objektu bytového domu (dále jen BD). Objekt BD i budoucích garáží je napojen na okolní komunikaci stávajícím přejezdem přes chodník z ulice Londýnské. Napojení vjezdu je v souladu s ÚR a rekonstrukce TSK již proběhla.

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

Stavba si nevyžádá žádné podmiňující, vyvolané, související investice ani věcné a časové vazby. Trafostanice původně umístěná v místě vjezdové rampy společnosti PRE již byla odstraněna.

B.2 - Celkový popis stavby

B.2.1 Účel užívání stavby, základní kapacity funkčních jednotek

Jedná se o podzemní hromadné garáže s 11 parkovacími místy včetně jednoho bezbariérového stání.

B.2.2 Celkové urbanistické a architektonické řešení

a) urbanismus – územní regulace, kompozice prostorového řešení

Netýká se tohoto řízení.

b) architektonické řešení – kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení

Objekt garáží je navržen jako obdélník s rozměry 16,6 x 17,6 m. Stěny garáží kopírují hranice pozemků parc. č. st. 871/1 a 871/2 se sousedními pozemky u parcely. U pozemku parc. č. 874 je stavba uskočena od hranice pozemku pro možnost vložení pažicí konstrukce pro výkop stavební jámy a dodržení požadavků vlastníka pozemku pč.874. Garáže jsou od stávajícího objektu bytového domu vzdáleny 3,5 m. Světlá výška garáží je navržena 2,4 m místy 2,6 m. Výšková úroveň podlahy je zvolena ve stejné výšce, jako je výšková úroveň podlahy v 1.PP bytového domu. Vjezdová rampa je navržena se sklonem 15% a začíná na hranici pozemku parc. č. st. 872/1. Sklon 15% při nezastřešené rampě umožňuje navržené vyhřívání pomocí elektrických odporových drátů umístěných v jízdních pružích. Rampa je navržena o šířce 2,8m, po stranách s vodícími obrubníky o šířce 0,25m a výšce 0,1m. Rampa je opatřena příslušnými přechodovými oblouky. Celková délka rampy je 15,6m. povrch rampy bude dle požadavků MHMP odboru památkové péče vyhotoven z pražských žulových kostek 80/100 mm. Na brance a v garáži je nutné umístit signalizační zařízení pro koordinaci vjezdu a výjezdu vozidel z garáží. Vjezdová garážová vrata jsou navržena jako dvoukřídla s elektropohonem. Umístění a řešení vrat dle MHMP odboru památkové péče odpovídá architektonickému vzhledu celého objektu. Materiálově jsou garáže navrženy jako železobetonová monolitická konstrukce z vodostavebního betonu. Stropní konstrukce garáže je z větší části umístěna pod terénem. Stávající dvůr bude nahrazen stropní konstrukcí garáže, která tak zvedne výškovou úroveň dvora o 160mm. Betonová deska zde bude upravena formou kletovaného betonu. Po dokončení veškerých stavebních prací dojde k obnovení stávajícího terénu, dětského hřiště na pozemku parc. č. st. 871/1, 871/2 a výsadbě nové zeleně. Plochy vnitrobloku budou při navrácení do původního stavu. Plochy budou vymezeny zábradlím v stylu a charakteru BD. Na ploše hřiště bude vyveden kohoutek pro zavlažování zahrady. Užívání bude možné pouze v období, kdy jsou teploty exteriéru nad 0° C. Na výustí je možné napojit i ostřikovače, je však nutné použít filtry proti ucpání trysek. Pod povrchem dvora bude umístěna akumulární nádrž pro závlahu hřiště, z které se bude závlaha přečerpávat. V garážích je navrženo nucené větrání, pro odvod CO a na ploše vedle hřiště je navržena nasávací větrací šachta, která bude od hřiště zakryta zeleným plotem. Výustí je vedená po fasádě objektu BD překryta omítkou sjednocenou s fasádou dle vyjádření MHMP odboru památkové péče.

Předpolí objektu není předmětem této dokumentace.

B.2.3 Celkové provozní řešení, technologie výroby

Dispozičně se objekt garáží dělí na dvě části. Samotný prostor garáží pro 11 osobních automobilů a poté propojující část s objektem bytového domu Londýnská 536/18. Do prostoru spojovací části bude nově prodloužen i stávající výtah, vznikne zde tak nová výtahová stanice. Pro požadavky přístupu do ČCHCÚ budou přidány komory proti zadýmení ČCHCÚ s protipožárními dveřmi samo-zavíračem a těsněním. Více část PBR. Prostor dětského hřiště a dvoru bude dělen oplocením, které výškově nadváže na stávající oplocení. Z dvoru bude přístup do společných prostor vnitrobloku.

B.2.4 Bezbariérové užívání stavby

Garáže jsou navrženy jako bezbariérové - součástí je jedno bezbariérové parkovací místo. Objekt bytového domu bezbariérový není. Dále viz dopravní řešení níž. K bezbariérovosti se přihlíží, z hlediska dispozičního a konstrukčního řešení však není možné vyřešit úplnou bezbariérovost.

B.2.5 Bezpečnost při užívání stavby

Za bezpečnost při užívání zodpovídá uživatel. Stavba splňuje veškeré požadavky na bezpečný provoz.

Uživatel bude poučen o užívání objektu a bude mu odevzdán manuál k užívání.

Všechny instalace řídicí a zodpovídající za detekci či provoz v objektě budou mít deklarovanou a platnou revizi, kterou prodlužuje správce objektu, eventuálně certifikát, nebo prohlášení o shodě.

Do garáží je zákaz vjezdu vozidel LPG / CNG, je stanovená max. výška vozidla.

V případě požáru budou na únikové cestě vyznačeny trasy bezpečného opuštění objektu.

B.2.6 Základní charakteristika objektů

a) stavební řešení

Vjezdová rampa je navržena rovněž z monolitického železobetonu tl. 250 mm se sklonem 15%. Betónová část začíná od vrat. Žulový povrch začíná na hranici pozemku parc. č. st. 872/1, 872/2. Sklon 15% při nezastřešené rampě umožňuje navržené vyhřívání pomocí elektrických odporových drátů umístěných v jízdních pružích. Rampa v předpolí objektu bude mít dle MHMP odboru památkové péče povrch z žulových kostek. Rampa je navržena o šířce 2,8m, po stranách s vodícími obrubníky o šířce 0,25m a výšce 0,1m. Rampa je opatřena na začátku a konci přechodovými oblouky. Celková délka rampy 15,63m. Z důvodu délky a sklonu rampy je vjezd a výjezd řešen signalizačním zařízením. Vlivem návrhu rampy, která prochází objektem bytového domu, dojde k oddělení rampy od zbytku prostor 1.PP pomocí stěny z cihelných bloků a stávajících konstrukcí. Strop rampy je tvořen stávajícími konstrukcemi, které budou ze spodní strany zateplené. V místě nově navržených garážových vrat došlo ZSPD BD L18 k vybourání stávající stropní konstrukce pod přilehlým bytem. Nově byla stropní konstrukce nahrazena žib. monolitickou deskou. V bytové jednotce tak vznikla v místě vjezdu vyvýšené pódium předmětem DSP ZSPD bytového domu podané 15/09/2015 a platné. Konstrukce stropu bude zaizolovaná pro tepelnou i akustickou izolaci. Požární oddělení garáží a bytu nad bude požárním pásem šířky 900 mm, který bude vytvořen římsou s požární odolností s požární odolností REI 30 DP1 a rozměru vnějšího obvodu A + B + C = 1200 mm. V Suterénu BD přibudou dvě kouř-těsné předsíně. Dojde k podchycení výtahové šachty, podchycení části základů a doplnění stanice výtahu v 1.PP. Pažení stavební jámy bude provedeno dle souhlasů a dohod s dotčenými vlastníky. Pažení stavební jámy bude u pozemku parc.č.874 umístěné na pozemek Stavitele dle dodatku k smlouvě s vlastníkem. Prvky hřiště budou kotveny přes roznášecí desky a zatížené vrstvou terénu. Oplocení bude taktéž uloženo na ploše střechy přes plechové patky – bez zásahu a penetrace do betonového podkladu.

b) konstrukční a materiálové řešení

Konstrukčně jsou garáže navrženy z monolitického železobetonu na desce tl. 250 mm (s náběhy 400 mm), s obvodovými stěnami tl. 250 mm, s vnitřními nosnými sloupy obdélníkového průřezu 300x600mm. Tloušťka stropu je 300 mm, výška roznášecích hlavic je 200 mm. Z monolitického vodostavebního železobetonu je navržena i spojovací část s bytovým domem. Vodorovné konstrukce pro podchycení části základu BD jsou z ocelových profilů opláštěných SDK, základy pro dočasné konstrukce pro šachtu a trvalé základové konstrukce pro podchycení základů budou řešeny mikro-pilotami nebo tryskovou injektáží (více Konstrukční část projektu, statický výpočet). Styky stávajícího zdiva a nové betonové konstrukce budou těsněné bentonitovými páskami s možností dodatečného dotěsnění netěsností při případném sedání objektu. Povrch podlah v garážích je řešen polymerovým nátěrem. Místa napojení BD a přístavby garáží jsou řešeny utěsněním bentonitovými páskami. Pracovní spáry budou řešeny plastovými pásy systému Xypex. Dělicí příčky jsou navrženy tl. 150 a 100 mm, místy zděné z CP, ze zdiva z bourání. V garážích bude beton přiznaný a v místech pod BD bude doplněn SDK podhledem s tepelnou izolací.

c) mechanická odolnost a stabilita

Veškeré popsané konstrukce vyhoví příslušným ČSN. Nové konstrukce jsou navrženy a posouzeny dle EN 1991-1-1 Zatížení stavebních konstrukcí, EN 1991-1-3 Zatížení sněhem, EN 1991-1-4 Zatížení větrem, EN 1996-1-1 Navrhování zděných konstrukcí - Část 1-1: Obecná pravidla pro vyztužené a nevyztužené zděné konstrukce, EN 1993-1-1 Navrhování ocelových konstrukcí pozemních staveb a EN 1995-1-1 Navrhování dřevěných konstrukcí pozemních.

Při realizaci stavby je dodavatel stavby povinen dodržovat technologické předpisy výrobce, související normy a vyhlášky.

Podrobně viz samostatná příloha: Statický výpočet, konstrukční část.

B.2.7 Základní charakteristika technických a technologických zařízení

a) technické řešení

Vodovod:

Do místa garáží bude potáhnuté zaizolované potrubí napojeno na samostatné hodiny pro účel doplnění závlahové vody při nedostatku závlahy z akumulární nádrže.

Materiálové a technické řešení je patrné ze samostatné části projektu ZTI. Bilance spotřeby vody se rekonstrukcí nemění. Akumulační nádrž je dimenzovaná na minimální čerpání z řádu.

Potrubí vystavené mrazu musí být v objektu BD, v místě, kde neklesá teplota pod bod mrazu možné vypouštět, aby nedošlo k jeho roztržení vlivem mrazu a zbytkové vody v potrubí.

Kanalizace:

Zpevněná plocha dvoru je odvodněná stávající vpustí na ploše dvoru. Kapacity domu se úpravami zpevněné plochy nemění. Objekt je napojen na stávající přípojku. Gula bude nahrazena liniovým žlabem napojeným na akumulární nádrž, kde přes filtr bude shromažďovaná zálivková voda a s přepadem bude napojena na stávající jednotné potrubí. Vjezdová rampa je opatřena žlabem. Ten zachycuje pouze část její plochy a svádí srážky do jednotné přípojky (více projekt ZTI). U bilance dešťové kanalizace nedojde k navýšení množství likvidovaných dešťových vod. Bilance splaškových vod se přístavbou garáží nemění.

Elektroinstalace:

Objekt garáží bude napojen na rozvaděč v BD 1.PP. kapacitně postačující. Přípojka domu je stávající, beze změny. Profese EI řeší i regulaci a ovládání VZT pro nucené větrání garáží, dále provozní i nouzové osvětlení, signalizaci vjezdu a výjezdu z garáží i signalizaci překročení hodnot škodlivin v garážích – nevstupovat, opusťte prostor. Jsou trasované z místnosti ČCHÚC a jsou vedené pod nehořlavou konstrukcí třídy A1,A2 (SDK podhled, nebo zazděné 10 mm pod omítkou). Prostupy požárními úseky budou zatěsněny požární pěnou stejné třídy jako u požárního předělu. Pro napojení mechanismu zavírání branky bude vyvedené vedení před objekt. Je zde ponechána rezerva pro případné budoucí instalace. Vjezdová rampa je dvojicí odporových drátů vyhřívaná v zimním období (samoregulačně). Profese EI zpracuje rozložení svítidel a provede výpočet pro normované osvětlení prostorů.

Pro vedení platí ČSN 73 0848.

Vzduchotechnika:

Pro větrání garáží je, v souladu s ČSN 73 6058, použito nucené, podtlakové větrání (odsávání). Z garáží je odsáváno 150 m³/h/parkovací stání, což při předpokládaném počtu 11 stání v garážích činí 1.650 m³/h. Celková intenzita větrání garáží a vjezdu bude činit: $I = V / O = 1650 \text{ m}^3/\text{h} / (246 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ m} + 30,3 \text{ m}^2 \times 2,2 \text{ m}) = 2,42 \text{ 1/h}$. Splňuje tedy minimální intenzitu $I_{\text{min}} = 0,5 \text{ 1/h}$. Odsávací radiální ventilátor bude zavěšen pod stropem garáže. Ventilátor bude na sání i výtlaku vybaven tlumičem hluku. Vzduch je z garáží nasáván přes jednořadé výústky a mřížky, polovina vzduchu je odsávána od podlahy a druhá polovina pod stropem, vzduch je veden kruhovým a čtyřhranným pozinkovaným potrubím zavěšeným pod stropem garáží přes tlumič do odsávacího ventilátoru. Ventilátor pak vzduch vyfukuje přes tlumič hluku do výstupního 4-hranného 500x250 mm potrubí vedeného po fasádě nad střechu objektu. Zde je potrubí ukončeno výfukovou hlavici, která namíří výfuk nad střechu. Odsávaný vzduch zde odchází do venkovního prostředí. Čerstvý vzduch je do garáží přiváděn samovolně (podtlakem), přes 1 větrací objekt ve stropě garáží s otvory osazenými protidešťovými žaluziemi a průjezdem (přes průvzdušná vrata). Odtahový ventilátor je vybaven regulátorem otáček, otáčky jsou automaticky přepínány ve dvou stupních dle čidel CO. Zařízení je automaticky spouštěno a výkonově řízeno dle skutečné potřeby.

b) výčet technických a technologických zařízení

V objektu není instalováno žádné technické ani technologické zařízení

B.2.8. Požárně bezpečnostní řešení

je samostatnou přílohou projektu (viz část PBR)

B.2.9. Zásady hospodaření s energiemi

a) kritéria tepelně technického hodnocení

Objekt není obytný a ani vytápěný, nebyl proto proveden celkový výpočet a proveden PENB (energetický štítek)

b) posouzení využití alternativních zdrojů energií

Alternativní zdroje energie nebudou využívány

B.2.10 Hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí

Zásady řešení parametrů stavby (větrání, vytápění, osvětlení, zásobování vodou, odpadů apod.) a dále zásady řešení vlivu stavby na okolí (vibrace, hluk, prašnost apod.)

Pro stavbu bude použito hygienicky nezávadných stavebních materiálů. Stavba nebude mít negativní vliv na okolí. Nebude produkovat nadměrné vibrace, hluk ani prašnost.

Větrání:

Odvětrání bude provedeno nad úroveň střechy BD.

Vytápění:

Objekt nebude vytápěn.

Oslunění:

Nemá dopad na oslunění okolí

Zásobování vodou:

Objekt má akumulární nádrž pro závlahu zahrady. Odebírání vody z vodovodního řádu bude nepatrné. Nepřekročí navržené kapacity objektu

Odpad:

Objekt neprodukuje odpad.

Vibrace, hluk, prašnost a pod:

Konstrukce garáží jsou betonové v min tloušťce 250 mm. Garáže provozem nebudou ovlivňovat okolí žádným vlivem. Jednotka VZT je umístěna pod zemí v prostoru garáží. Hluk z jejího provozu nebude působit na okolí objektu BD a tím ani nezhorší kvalitu prostoru v okolí BD.

B.2.11 Ochrana stavby před negativními účinky vnějšího prostředí

a) ochrana před pronikáním radonu z podloží

objekt není určen k trvalému pobytu osob. Netýká se tohoto řešení.

b) ochrana před bludnými proudy

Všechny kovové části stavby je nutno chránit a vézt v nekorodujících potrubích podle příslušných norem a předpisů před účinky bludných proudů vzniklých při provozování elektrifikované dráhy

c) ochrana před technickou seizmicitou

Netýká se tohoto řešení.

d) ochrana před hlukem

Netýká se tohoto řešení.

e) protipovodňová opatření

Objekt se nenachází v oblasti povodňového rizika.

f) ostatní účinky (vliv poddolování, výskyt metanu apod.)

V oblasti se nevyskytuje metan ani jiné rizikové plyny. Objekt je navržen nad železničním tunelem Praha hl. nádraží – Praha Vršovice. Stavba neovlivní konstrukci tunelu a tunel neovlivní konstrukci objektu

B.3 - Připojení na technickou infrastrukturu

Podzemní hromadné garáže jsou dopravně připojeny na ulici Londýnská stávajícím vjezdem v úrovni chodníku. Objekt bude připojen na stávající ulici Londýnská chodníkovým přejezdem. Napojení je schváleno MČ Praha 2, oddělení dopravy. Č.j.ODUR/17528/2015/BI

a) napojovací místa technické infrastruktury

Jsou stávající, nebudou se měnit ani do nich nebude zasahováno.

Připojení na technickou infrastrukturu (elektro, kanalizace) bude provedeno přes stávající objekt bytového domu, který má dostatečné kapacity.

b) připojovací rozměry, výkonové kapacity a délky

Jsou stávající, nebudou se měnit ani do nich nebude zasahováno. Připojení na technickou infrastrukturu (elektro, kanalizace, voda) bude provedeno přes stávající objekt bytového domu, který má dostatečnou kapacitu přípojek.

B.4 - Dopravní řešení

a) Popis dopravního řešení

V současné době je před vjezdem nedávno provedený nový chodníkový přejezd šířky 5,5m z žulových kostek. Detailně řešeno viz dopravní část. V místě vjezdu a prostoru čekacího stání bude provedeno vodorovné dopravní značení žlutou klikatou čarou V12a. Pro provoz garážového systému bude vypracován provozní řád, který bude uživateli parkovacích míst dodržován. Více část Dopravní řešení.

Každý majitel parkovacího stání bude vybaven pagerem na otevírání vrat. Z důvodu délky a sklonu rampy je nutné řešit vjezd a výjezd světelným signalizačním zařízením se stálozelenou pro vjezd do garáží tak, aby čekající vozidla neblokovala průjezd komunikací Londýnskou.

Provedení povrchu rampy je na požadavek MHMP – odbor památkové péče navrženo z žulových kostek s otopným roštem, nebo odporovým drátem, který umožní výjezd i zimě. Proto je možný vjezd pod podélným sklonem 15%.

Konstrukce zpevněných ploch

Vjezdová rampa je navržena z žulových kostek a je součástí stavební části. Pásky pod koly vozidel budou vyhřívané topným kabelem, proto je navržen podélný sklon rampy 15%, dle TP 170 ve skladbě:

- žulová kostka 100/100	DL typ XX	100mm	ČSN 736131
- lože z drti 4/8	L	40mm	ČSN 736131
- směs stmelená cementem	SC C8/10	120mm	ČSN 736124 Edef2=60MPa
- štěrkodrt'	ŠD A	200mm	ČSN 736126 Edef2=45MPa
celkem		460mm	

Přístupový chodník k objektu je navržen z drobné žulové kostky (pražské mozaiky) dle TP 170 ve skladbě:

- žulová kostka 60/60	DL typ XX	60mm	ČSN 736131
- lože z drti 2/4	L	30mm	ČSN 736131 Edef2=50MPa
- štěrkodrt'	ŠD A	150mm	ČSN 736126 Edef2=30MPa
celkem		240mm	

Stávající kamenný obrubník bude přeložen a vyrovnán. Uložení do lože z betonu tl. 100 mm s betonovou boční opěrou. Spárování cementovým tmelem. Nájezd chodníkového přejezdu bude vytvořen sklopenou žulovou obrubou OP1 320/240mm uloženou do betonového lože tl. 100 mm. Spárování cementovým tmelem.

Odvodnění:

Před vjezdem do garáží bude umístěn odtokový žlab pevnosti C 250, který bude gravitačně napojen na kanalizační přípojku. Bude vybaven zpětnou klapkou (šoupátkem) proti případnému vzduší zpětné vody. Tím dojde k zabránění stékání vody do garáží přes vjezdovou bránu.

Zemní práce:

Únosnost na pláni vozovky Edef,2 musí být alespoň 45 MPa, na vrchu podsýpané vrstvy 100 MPa (dle TP170). V případě nízké kvality zemin na pláni je nutno počítat s opatřeními k zajištění únosnosti pláň komunikací na návrhovou hodnotu min. Edef,2= 45 MPa, resp. 15% CBR (mm).

Aktivní zóna z přírodních nevhodných zemin bude vyměněna, nebo vylepšena podle variant:

Varianta A - výměna akt. zóny z nevhodných zemin za recyklovaný produkt

Varianta B - zlepšení akt. zóny z nevhodných zemin vápnem

Varianta C - výměna akt. zóny z nevhodných zemin za vhodnou zeminu

V případě výskytu vhodných zemin budou tyto zeminy v aktivní zóně ponechány. Terénní úpravy budou ohumusovány v tl.100 mm.

Ochrana podzemních inž. sítí, chráničky

Součástí této dokumentace je ochrana stávajících sítí bez přeložek. Je nutné, aby před zahájením stavebních prací bylo provedeno řádné polohové a výškové vytyčení podzemních vedení jejich správci se zákresem do PD a toto vytyčení musí dodavatel udržovat po celou dobu stavebních prací. Případně je třeba předat písemný doklad o neexistenci vedení a učinit o tom zápis do stavebního deníku. Stávající zařízení správců sítí musí být během stavební činnosti chráněna před poškozením, v případě poškození stavbou musí být za účasti správce opravena. Vytyčení inženýrských sítí nesmí být během stavby porušeno. Pracovníci dodavatele musí být prokazatelně seznámeni s polohou vedení a zákazem používat v jeho blízkosti mechanizmy (min. 1,5 m po každé straně, u dálkových 3 m). Správci inženýrských sítí musí být vyzkoušeni nejméně 15 dní před zahájením stavebních prací. Pokud se ve výkopišti vyskytnou nepoužívané kabely, nelze tyto zrušit bez předchozího souhlasu jejich správce a přesného označení o jaké kabely se jedná. Před pokládkou konstrukčních vrstev vozovek a ploch musí být položeny veškeré chráničky a provedeny pokládky a úpravy inženýrských sítí, což musí být příslušnými správci zkontrolováno. Chráničky jsou součástí projektů jednotlivých profesí. Projektant předpokládá osazení navlečených korugovaných trub PVC 100 a jejich obetonování. Vstup kabelu bude v chráničce utěsněn.

Dopravní značení, provozní řád garáže

Dopravní značení bude osazeno v nejnižším rozsahu. Ve vozovce budou u obruby žluté klikaté čáry - V12a. Bude použit plast za studena barva žlutého odstínu, šířka čáry 0,125 m. Provoz v hromadné garáži bude podřízen provoznímu řádu, který stanovuje investor. V něm bude popsáno, že max. rychlost vozidel je 10 km/h, že max. výška vozidla nesmí přesáhnout 2,4 m a že je zákaz vjezdu vozidel LPG/CNG. Investor zajistí, že provozní řád prokazatelně převezme každý vlastník, potažmo uživatel parkovacího místa. Vodorovné značení garáže bude provedeno bílou barvou, plastem za studena. Svislým a vodorovným dopravním značením bude vyznačeno stání pro invalidu v garáži.

a) Napojení na dopravní infrastrukturu

Podzemní hromadné garáže jsou dopravně připojeny na ulici Londýnská stávajícím vjezdem v úrovni chodníku. Objekt bude připojen na stávající ulici Londýnská chodníkovým přejezdem. Rozhled je řešen podle ČSN 736110/Z1 Projektování místních komunikací, čl. 12.8. Pro rozhled na rychlost 50 km/h je délka rozhledu $D_z = 35$ m.

Přejezd přes chodník bude proveden v místě obruby s tzv. "kolíbkou" z VD (dle ČSN 73 6131 – 1. část) Realizace chodníkového přejezdu bude provedena dle „Technických podmínek pro provádění zásypů rýh a výkopů inženýrských sítí“

Dopravní značky budou osazeny ve smyslu pravidel TP 65 „Zásady pro dopravní značení na pozemních komunikacích“

Upravované připojení k místní komunikaci bude v souladu s vyhláškou č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích

b) Doprava v klidu

Stavba hromadných garáží vylepší stávající stav dopravy v klidu.

Hromadné podzemní garáže budou sloužit ke zlepšení situace dopravy v klidu pro bytový dům Londýnská 536 / 18. Jsou v souladu s DÚR

Hromadné podzemní garáže vznikají jako přístavba ke stávajícímu objektu. Bytový dům má stávající řešení dopravy v klidu, která je řešena podle původně platných norem a vyhlášek – pro současné potřeby však nevyhovující stav. Stavba podzemních garáží není nutností na nápravu dopravy v klidu daného objektu, ale jako řešení daného nevhodného stavu, proto na ně nemusí být uplatněna podmínka výpočtu dopravy v klidu pro bytový dům.

Stavba hromadných garáží nevyřeší celkově daný nevyhovující stávající stav dopravy v klidu bytového domu, avšak ho výrazně zlepší. Dle platného ÚR č. výst.: OV/035412/2015/Ing. Cad bude nově k dispozici 11 parkovacích stání, z toho 1 stání je vyhrazeno pro osoby se sníženou schopností pohybu.

Díky podzemním garážím dojde k částečnému zlepšení dopravy v klidu i na komunikaci Londýnská, kde již nebudou odstavována vozidla všech rezidentů z daného BD.

Nově budovaná parkovací místa jsou navržena v souladu s ČSN 73 6056 a 73 6058

Dopravní značení bude v souladu s TP 65, 133

c) Pěší a cyklistické stezky

Péče o osoby se sníženou pohyblivostí a schopností orientace

V ulici budou provedeny následující úpravy k zabezpečení pohybu osob se sníženou schopností pohybu a

orientace, v souladu s vyhl. 369/2001:

- Po dobu výstavby inž. sítí musí mít překážky ve výšce 1,1 m pevnou opticky kontrastní a hmatovou ochranu. Pro nevidomé musí mít nejméně v obrysu překážky nad terénem podstavec o výšce min. 0,1 m nebo zarážku pro slepeckou hůl.

- vjezd garáží je ze všech přístupných stran oplocen plotem výšky 1,1m. nehrozí proto propad do prostoru vjezdu.

Bezpečnostní prvky pro osoby slabozraké a nevidomé jsou stávající, po rekonstrukci.

Cyklistické značení se projektu netýká.

B.5 - Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav

a) terénní úpravy

Nad plochou garáží bude dle platné DÚR vrstva zeminy mocnosti 100 – 750 (místa s navýšením na 1200) mm.

Skladba terénu obsahuje:

- spádovou vrstvu - min 1% ,

Z lehčeného betonu tl. 0-170 mm

Hydriozolaci, cert. s protiprorůstáním

- drenážní a akumulární vrstvu

Nopová fólie 20mm

alternativa prané kamenivo 16-32 tl. 50 mm

- separační vrstvu

- hydro-akumulární vrstvu rašeliny tl. 50 mm

- vegetační vrstva + ornice tl. 100 - 750 mm

Hřiště i hrací prvky budou přivedeny do stávající podoby dle dohody s MČ Praha 2. prvky budou uskladněny a hřiště obnoveno po dokončení etapy garáží.

b) použité vegetační prvky

Na pozemku je navržena výsadba tří ks ovocných okrasných stromů (prunus/ malus) střední a malé koruny a jeden strom s menší korunou, nebo větší keř (muchovník). V blízkosti plotů budou vysazeny keře opticky kryjící šachtu pro nasávání VZT. Návrh i stav současné zeleně je popsán v samostatné části (více Projekt prakových úprav). Na nebezpečných plochách bude vysazen nízko-údržbový parkový trávník.

Zeleň bude možné zavlažovat hadicí z areálu hřiště vodou kumulovanou z dešťových srážek do nádrže u garáží.

c) biotechnická opatření

Nejsou navržena žádná biotechnická opatření.

B.6 – Popis vlivů stavby na životní prostředí a jeho ochrana

a) vliv na životní prostředí - ovzduší, hluk, voda, odpady a půda:

Ovzduší:

Odvětrání garáží bude vyvedeno nad střechu bytového domu. Větrání tak nebude mít negativní vliv na okolí.

Hluk:

Objekt garáží je podzemní stavbou, hluk z automobilů nebude šířen do volného prostoru ani do přilehlého BD. Studie hluku je provedena v samostatné části PD. Za vliv hluku z výstavby je zodpovědný GD.

Způsob naložení s odpady:

Odpady z prováděných stavebních prací: S odpadem vzniklým při stavebních pracích dle předložené projektové dokumentace bude naloženo v souladu se zákonem 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších změn (dále jen zákona o odpadech) a jeho prováděcích předpisů. Odpad bude ukládán do přistavených velkoobjemových kontejnerů, které budou zajištěny před nežádoucím znehodnocením nebo úniku odpadů. Přednostně bude zajištěno využití odpadů před jejich odstraněním, materiálové využití bude mít přednost před jiným využitím odpadů. Stavební odpady budou tříděny dle následujících položek: odpadní zemina a kamení, kov, směsný stavební odpad, dřevo, papír, plast, nebezpečný odpad. Odpady budou předány pouze osobám, které jsou podle zákona o odpadech k jejich převzetí oprávněny. Převážné prostředky při přepravě odpadu budou uzavřeny a budou mít ložnou plochu zakrytou, aby bylo zabráněno úniku převáženého odpadu. Pokud dojde v průběhu přepravy k úniku stavebního odpadu, bude odpad neprodleně odstraněn a místo bude uklizeno. Ke kolaudaci budou předloženy doklady o způsobu odstranění odpadů ze stavební činnosti, pokud jejich další využití není

možné a evidence odpadů ze stavby.

- Při provádění výkopových prací nesmí dojít ke kontaminaci podzemních vod závadnými látkami
- Stavební stroje a mechanizace musí být zabezpečeny proti ropným úkapům

Odpady z provozu objektu:

Během užívání stavby nebudou vznikat odpady. Při úniku ekologicky závadných látek v garážích se zachytí v žlabu bez odtoku a musí se odčerpat osobou na to určenou (správce objektu).

Odpadové hospodářství:

V navržených objektech se nebude produkovat odpad. Nebude zde žádná výroba, která by mohla produkovat odpady zvláštního charakteru.

Zatřídění odpadů podle druhu a kategorií:

Odpady ze stavební činnosti

17 Stavební a demoliční odpady:

17 01 07 Směsi nebo oddělené frakce betonu, cihel, tašek a keramických výrobků

17 02 01 Dřevo

17 02 03 Plasty

17 03 02 Asfaltové směsi

17 05 04 Zemina a kamení

Odpady z provozu navrženého objektu:

20 komunální odpady

20 01 01 Papír a lepenka

20 01 39 Plasty

20 03 01 Směsný komunální odpad

zajištěno na pozemku investora.

b) vliv na přírodu a krajinu, zachování ekologických funkcí a vazeb v krajině:

Netýká se tohoto projektu. Funkce bloku nebude narušena. Zeleň bude nahrazena.

c) vliv na soustavu chráněných území Natura 2000:

Netýká se tohoto projektu.

d) návrh zohlednění podmínek ze závěru zjišťovacího řízení nebo stanoviska EIA:

Netýká se tohoto projektu.

e) navrhovaná ochranná a bezpečnostní pásma, rozsah omezení a podmínky ochrany podle jiných právních předpisů:

Ochranné pásmo drah bylo zohledněno v předchozím stupni dokumentace. Objekt je založen výše, než 2.PP objektu BD. Jeho základy neohrožují okolité konstrukce a tíž objektu je rozložena na desce na značné ploše pozemku.

B.7 - Ochrana obyvatelstva

Na žádost MHMP odboru krizového řízení byl vytvořen projekt pro úpravu objektu garáží na dočasný provizorní 24-hodinový kryt CO. Je zpracován v samostatné části F (Viz projekt provizorního 24 hodinového krytu) není součástí DPS, pouze slouží pro pohotovostní úpravy případně nouze.

B.8 - Zásady organizace výstavby (detailněji zpracované v části G.ZOV)

a) potřeby a spotřeby rozhodujících médií a hmot, jejich zajištění

stavební hmoty a mechanismy budou dodány po zprůchodnění vjezdu.

Média pro výstavbu budou poskytnuty z BD. A zásobování bude řešeno z pozemku stavebníka.

b) odvodnění staveniště

Technické napojení staveniště využívá stávajícího objektu a napojení na stávající systém odvodnění. Případné kalové a hlinité vody kumulované v stavební jámě je nutné filtrovat a přečerpávat ze staveniště. Není vhodné pouštět kalové dešťové srážky přímo do jednotné kanalizace. Dodavatel stavby provede potřebná opatření.

c) napojení staveniště na stávající dopravní a technickou infrastrukturu

Napojení je na stávající objekt. Dopravní napojení vnitrobloku bude řešeno po vybudování průjezdu a nájezdové rampy přes objekt bytového domu, tak aby bylo možné na pozemku stavebníka manipulovat

d) vliv provádění stavby na okolní stavby a pozemky

Stavba bude provedena s maximálním ohledem na bezpečnost všech osob pohybujících se v objektu a jeho bezprostředním okolí v průběhu výstavby. Staveniště bude zabezpečeno tak, aby nedocházelo k ohrožení a nadměrnému obtěžování okolí, zvláště hlukem, prachem apod.

Veškeré stavební činnosti prováděné v souvislosti se stavebními úpravami bytového domu s č.p. 536. Na ulici Londýnská 18, budou začínat nejdříve v 7:00 hod a končit nejpozději v 18:00 hod. Stávající nájemníci bytového domu budou předem informováni o zahájení bouracích a stavebních činností. Během prací budou dodržována některá provozně – organizační opatření. Jedná se o okamžité vypínání všech mechanismů během přestávek. Dále budou vybírány mechanismy s co možná nejnižšími hlukovými parametry. Na stavbu z hlediska možností průjezdu budou použité pouze menší stroje a bagry s menší produkcí hluku.

Bude zabezpečený vstup do objektu a stavba nebude bránit obyvatelům BD i sousedním objektům v užívání.

e) ochrana okolí staveniště a požadavky na související asanace, demolice, kácení dřevin

Okolní objekty staveb garáží, BD i zachovávaných stromů budou vytyčeny a chráněny před poškozením. V jejích blízkosti bude zákaz práce z těžkými stroji. Zdravé dřeviny v blízkosti záborů a příjezdů budou zabezpečeny proti poškození. Dřeviny v ploše pozemku budou vykáceny a po dokončení stavby nahrazeny dle části projektu úprav zeleně. Bude instalované oplocení výšky min 1,8 m, tak by bylo minimalizovaná prašnost, hluk a ochráněné okolí stavby.

f) maximální zábory pro staveniště (dočasné / trvalé)

Stavba vzhledem k umístění na hranicích pozemků bude vyžadovat dočasný zábor některých pozemků. Naznačeno ve výkresové dokumentaci. Maximální zábory jsou specifikované dle dohod a smluv uzavřených s dotčenými vlastníky. Po realizaci objektu budou zasažené části pozemků uvedeny zpět do původního stavu, dle smluv, nebo dohod mezi stavebníkem a dotčeným vlastníkem (viz přílohy – dokladová část). V případě nutnosti rozšíření záboru z hlediska optimalizace výstavby, která bude řešena GD stavby, bude GD vyžadovat zábor od dotčených subjektů.

g) maximální produkovaná množství a druhy odpadů a emisí při výstavbě, jejich likvidace

Odpady ze stavební činnosti

17 Stavební a demoliční odpady:

17 01 07 Směsi nebo oddělené frakce betonu, cihel, tašek a keramických výrobků

17 02 01 Dřevo

17 02 03 Plasty

17 03 02 Asfaltové směsi

17 05 04 Zemina a kamení

Způsob naložení s odpady z prováděných stavebních prací:

S odpadem vzniklým při stavebních pracích dle předložené projektové dokumentace bude naloženo v souladu se zákonem 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších změn (dále jen zákona o odpadech) a jeho prováděcích předpisů. Odpad bude ukládán do přistavených velkoobjemových kontejnerů, které budou zajištěny před nežádoucím znehodnocením nebo úniku odpadů. Přednostně bude zajištěno využití odpadů před jejich odstraněním, materiálové využití bude mít přednost před jiným využitím odpadů. Stavební odpady budou tříděny dle následujících položek: odpadní zemina a kamení, kov, směsný stavební odpad, dřevo, papír, plast, nebezpečný odpad. Odpady budou předány pouze osobám, které jsou podle zákona o odpadech k jejich převzetí oprávněny. Převážné prostředky při přepravě odpadu budou uzavřeny a budou mít ložnou plochu zakrytu, aby bylo zabráněno úniku převáženého odpadu. Pokud dojde v průběhu přepravy k úniku stavebního odpadu, bude odpad neprodleně odstraněn a místo bude uklizeno. Ke kolaudaci budou předloženy doklady o způsobu odstranění odpadů ze stavební činnosti, pokud jejich další využití není možné a evidence odpadů ze stavby.

h) bilance zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemín

Po podchycení konstrukci a realizaci průjezdu bude vytěžená zemina odvážena na skládku předpoklad cca 1000 m³. Příjezd/výjezd bude stávající, nebo zábořem upravený – zajistí GD stavby. Povrch nepojezdný nákladnými vozy z hlediska přítomnosti sítí nebo nedostatečné pevnosti, bude pokryt betonovými panely a vozidla pro odvoz zeminy budou stát na pozemku stavebníka, případně GD stavby požádá o zábor MHMP majitele pozemku parc.č. 4087 k.ú. Vinohrady. Na pozemcích není prostor pro vybudování deponie. Zemina bude odtěžena malými bagry z prostoru dvoru a dopravním pásem nakládána přes dům na stavební vozy. Generální dodavatel stavby provede zajištění odvozu a hospodaření se stavebními hmotami, dle platné legislativy zákona o odpadech. V případě změny způsobu odtěžování si dodavatel požádá dotčený úřad o povolení rozšíření záboru, dle graf, části G.2.a – grafická příloha ZOV. Případě předpokládané spolupráce

při zhotovení staveb se sousedním stavitelem čp.672, bude zvolen optimálnější postup zemních i stavebních prací. Nové ZOV zabezpečí GD stavby. Podmínky užívání pozemků L20 jsou upřesněny smluvně.

i) ochrana životního prostředí při výstavbě

Odpady budou v maximální možné míře recyklovány. S odpadem bude nakládáno v souladu se zákonem 185/2001 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších změn a jeho prováděcích předpisech. Nebudou zbytečně produkovány emise a zvyšována prašnost vlivem výstavby.

V uličním stromořadí parc.č. 4087 k.ú. Vinohrady, před domem Londýnská 18 rostou 2 mohutné platany javorolisté. Při stavební činnosti si Stavba povede tak, aby předmětné dřeviny nebyly poškozeny při skládce materiálu a odvozu odpadu.

j) zásady bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi, posouzení potřeby koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci podle jiných právních předpisů

Při výstavbě budou dodrženy všechny příslušné ČSN, související normy, technologické předpisy a platné bezpečnostní předpisy a nařízení, zejména vyhl. č. 324/1990 Sb., 309/2006 Sb. včetně jednotlivých novelizací. O průběhu stavby bude veden stavební deník s denními záznamy. Provádění veškerých stavebních prací se bude řídit podle závazných ustanovení, platných norem a podmínek bezpečnosti práce obsažené v Zákoníku práce, vyhláškou Českého úřadu bezpečnosti práce a Českého báňského úřadu o bezpečnosti práce a technických zařízeních při stavebních pracích č. 324 z 31.7.1990 a předpisy zde citovaných, vyhláškou ČÚBP č. 48/82 - část 1, 2, 12 a 13 a zákon ČNR č. 133/85 Sb. a prováděcí vyhlášku MV č. 37/86 Sb., zákon č. 309/2006 Sb. a jeho prováděcích předpisů, resp. nařízení vlády č. 591/2006 Sb. Stavbu budou provádět osoby s příslušnou odborností a zkušeností, bude respektován Zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Vedení stavby bude prováděno v souladu s §9 Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č.132/1998 Sb. upravující některá ustanovení stavebního zákona.

Oplocení staveniště bude provedeno z min 1,8 m vysokých plotových dílců z plného trapézového plechu uloženo do patek nebo kotvené do terénu a dle zprávy konstrukční částí bude lešenářskými trubkami zvýšená jeho stabilita, tak aby splňovalo požadavky BOZP.

Detailnější postup bude řešen koordinátorem BOZP zadáním nezávisle na GD.

Projekt BOZP bude detailně zpracován v dle 309/2006 Sb. v stupni dokumentace pro provádění stavby (DPS). Za dodržování zásad a nařízení BOZP je odpovědný GD stavby.

k) úpravy pro bezbariérové užívání výstavbou dotčených osob

Budou provedeny, bezbariérovým stáním, a dimenzemi komunikací v objektu. V objektu garáží nebude nutné překonávat výškové rozdíly - je v stejné výšce jako 1.PP BD. Stávající objekt BD není bezbariérový.

l) zásady pro dopravní inženýrská opatření

Nákladní doprava, která vznikne na základě stavební činnosti, nesmí nijak omezit dopravní podmínky v dané oblasti. Po daných komunikacích smí jezdit jen taková vozidla, která je svoji vahou, při plném využití nosnosti automobilu, nepoškodí. Stavební firma zodpovídá za čistotu komunikace během výstavby. Vozidla opouštějící staveniště musí být pokaždé čistěny, aby nedošlo k znečištění komunikace.

m) stanovení speciálních podmínek pro provádění stavby (provádění stavby za provozu, opatření proti účinkům vnějšího prostředí při výstavbě apod.)

Stavební procesy mohou probíhat pouze za takových podmínek, které uvádějí výrobci jednotlivých stavebních materiálů - například teplota, vlhkost apod.

Stavební práce se budou zahajovat nejdříve v 7.00 a končit nejpozději v 18.00 hod.

Veškeré inženýrské sítě a zařízení uložené v zemi budou opatřeny účinnou protikorozi ochranou nebo budou zhotoveny z materiálů nepodléhajících korozi - dle požadavku správy železniční a dopravní cesty. Po dobu bouracích, výkopových a stavebních prací budou dodrženy podmínky HSHMP - hygienické limity: Pro obytné místnosti v BD: Laeq,s 55 dB, 7,00 - 21,00; Laeq,s 40 dB, 6,00 - 22,00 mimo pracovní dobu. Ve venkovních prostorech: Laeq,s 65 dB, 6,00 - 7,00; Laeq,s 60 dB, 21,00 - 22,00; Laeq,s 45 dB, 22,00 - 6,00 dle závazného stanoviska HSHMPz dne 25.7.2016

Stavba nenaruší provoz železniční dopravy, taky nebude narušená jejím provozem.

Nezbytné úpravy týkající se chodníků budou provedeny dle požadavku TSK a v konzultaci s DAP.

Dále budou dodrženy všechny požadavky zbylých dotčených orgánů. Všechny požadavky byly zapracovány do dokumentace.

n) postup výstavby, rozhodující dílčí termíny - POV, ZOV je zpracované rámcově.

GD dodá závazný harmonogram stavby.
Orientační členění stavebních objektů je:

SO01a – Průjezd domem L18
SO01b – Dopravník domem L20
SO02a – Objekt garáže
SO02b – Podchycení výtahové šachty
SO02c – navýšení výtahové šachty
SO03 – obnova hřiště
SO04 – dokončení opravy fasády BD
SO05 – vnější rampa +opěrné zídky
SO06 – obnova předpolí

Orientační harmonogram je v ARS jako výkresová část G.2.c

SO1a - vytýčení sousedních objektů, vedení sítí a konstrukcí. Provede se statické podchycení konstrukcí a následně vybourání příček, průchodů, uložení nosních prvků v průjezdu jejich zafixování a aktivace, bandáž nosních pilířů. A hloubení a zajištění stavební pojízdnosti rampy pomocí betonových panelů. Postup viz konstrukční část.

SO01b – dle Smlouvy s L20 proběhne instalace dopravníku a nakládací rampy. Započne odtěžování zeminy ze stavební jámy

SO02a – Objekt garáže

vytýčení / zaměření sousedních objektů pod terénem, vedení a jiných konstrukcí. Zabezpečení stavební jámy pažením a svahováním dle dohod s vlastníky sousedních pozemků a IG průzkumu a Statického posudku – viz Konstrukční část (svahování max 1:1) práce ve vzdálenosti 1,5 m od vytýčených objektů je nutné provádět bez strojní mechanizace.

Na pozemku bude po vytýčení zajištěné pažení, malou lafetou, která projede vjezdem BD a zarazí dle statického posudku profily do terénu. Následně bude provedeno kotvení dle dohody s vlastníkem pozemku, nebo bude pažení vetknuté. Hloubení proběhne s doplňováním desek, nebo ocelových štětovnic (dle konstrukční části).

Hloubení bude provedeno malými bagry, zemina bude odtěžována průjezdem dopravníkovými pásy, bude nakládána na Sklápeč 6x6 stojící na dočasně zpevněné vjezdové rampě, kam podélně zajede z komunikace Londýnská. Při výjezdu bude vozidlo vždy očištěno. Plocha dvoru bude kryta betonovými panely 2x1 m loženými tak aby bylo možné manipulovat s uzavěry sítí k BD. Budou užity jako odkladní plocha pro stavební materiál.

Výztuž bude transportována průjezdem.

Betonování bude dodáváno auto-mixem přicházejícím po ul. Londýnské (viz část DŘ – DIO) a čerpadlem z vjezdu hnaná do dvoru do bednění. To samé platí pro TI. Staveniště bude mít na uliční straně zázemí – kontejner DC 20 a WC pro zaměstnance stavební firmy.

Staveniště bude oplocené plotem 1,8 m vysokým plným plotem.

Dále proběhne hloubení a odvodnění stavební jámy. K místu, kde se přečerpá profiltrovaná voda do kanalizace. Pro vede se zhutnění povrchů stavební jámy, podbetonávka - uložení výztuže pro základy, dále dělená etapa pro vertikální nosní konstrukce, stropy a horizontální - nosné konstrukce. Při betonáži bude manipulace s výztuží a bedněním prováděná malým mini jeřábem, který je mobilní a projede průjezdem. Odstrojování bednění může být provedeno až po dosažení statikem stanovené pevnosti betonu. Po dokončení betonáží dvorní části může začít betonáž opěrných zídek u vjezdové rampy. Bude proveden základ pro branku. Bude připraven podklad pro rampu z žulových kostek. Budou položeny EI vedené v podlahách a pod terénem zavedené rozvody ZTI.

Po realizaci nových dělicích konstrukcí a nových rozvodů EI, ZTI, ÚT a VZT bude provedeno zakrytí tras rozvodů a vyrovnaní podlah. Následně budou provedeny podhledy, podlahy. Po provedení finální úpravy povrchů stěn a stropů bude zkompletována EI a provedena finální povrchová úprava konstrukcí. Budou doplněny truhlářské a zámečnické prvky

SO02b – Podchycení výtahové šachty

bude provedeno od hrabání na základ výtahové šachty v sklonu dle přiloženého posudku geologa v sklonu maximálně 1:1. Podchycení šachty na dočasné základy z tryskové injektáže (dále jen TI) vložení dočasné nosné konstrukce, odbouráno dojezdu, podchycení základů pomocí TI a dobetonování základu a betonování do BSK tvarovek s armováním stěn šachty, dle postupů viz konstrukční část. Při provádění TI je

nutné místnost se schodištěm v 2.PP zevnitř zesílit rozpěrami vůči příčně orientovaným nosným konstrukcím, tak aby při TI nedošlo k navalení betonu do 2.PP. u výtahu bude provedena technická místnost pro agregát Hydrauliky a pro umístění prvků ovládaní TZB.

SO02c – navýšení výtahové šachty

SO03 – obnova hřiště

Hřiště – provede se zábor staveniště. Plot bude plný 1,8m vysoký zakotven do terénu a zesílen proti zhroucení při zvýšeném větru, proběhne kácení 7 stromů, demontáž a uskladnění hracích prvků a obnovitelných částí hřiště v rozsahu předem určeného záboru. - provede GD stavby.

Po dosažení deklarované pevnosti stropu a převzetí statikem a zápisem do stavebního deníku, bude možné začít se zahrnutím stropu garáží, obnova hracích prvků, výsadba, zprovoznění hřiště, oplocení. Na povrchu garáží není dovolené skladovat stavební materiály ani pojezd stavebních mechanismů a jiných těžkých zařízení.

Substrát bude do prostoru hřiště nafoukán čerpadlem z před domu a práce nad na hřišti proběhnou bez těžké strojní mechanizace. Výsadba proběhne po připravení podkladních vrstev a dosažení dostatečné nosnosti betonových konstrukcí. Stromy budou vysazeny ručně a v období vegetačním, kdy budou dostupné pro výsadbu (ideálně konec Března). Více část parkových úprav. Výsadbu zabezpečí GD tak aby mohla být provedena kolaudace garáže i s funkčními povrchy hřiště a zelení.

Po dokončení bude zábor zrušen a oplocení demontováno. Budou provázány povrchy se stávajícími a prvky hřiště budou zprovozněny.

Ostatní plochy dvoru se provedou dle pokynů OPP MHMP. Dlažba bude předložena k odsouhlasení.

SO04 – dokončení opravy fasády BD

Dle specifikace Investora se provede obnova fasády dle podmínek OPP MHMP (hlavě barevnost). Proveďte se repase hromosvodu, okapů a žlabů.

SO05 – vnější rampa +opěrné zídky

Rampa bude z žulových desek a vyhřívaná rohoží.

Vybavena semaforem a elektricky řízenou brankou. Na rampě budou umístěné dva pojízdné žlaby.

SO06 – obnova předpolí

Bude provedena dle typových detailů odsouhlasených OPP MHMP a ve stylu domu.

Postup výstavby může ovlivnit spolupráce se sousedním objektem čp. 672., kde je vůle provedení realizace společným GD stavby a tím i možnost provedení a managementu stavby i části ZOV více efektivněji.

GD stavby provede stavbu v souladu s výše uvedenými opatřeními a požadavky Dotčených orgánů a správců sítí, rovněž se souladem s platnými Smlouvami spojenými s výstavbou garáží, které mu Investor předloží s prováděcí dokumentací. Budou dodrženy podmínky BOZP platné legislativy a dle instrukcí Koordinátora BOZP.

Poznámka:

V dokumentaci pro DSP i DPS je vztahem k DÚR opravená výšková kóta BPV. Původní výška v DÚR byla z archivní dokumentace omylem převzata ze souřadnicového systému JADRAN, co způsobilo odchylku cca 0,4 m oproti stavu. Přikládám geodetické zaměření.

Předpokládaný termín zahájení : červenec 2017
Předpokládaný termín dokončení : prosinec 2017

PŘÍLOHA č. 9

Architektonicko – stavební řešení, technická zpráva z května 2017 pro stavbu hromadných podzemních garáží k bytovému domu Londýnská 536/18.

Název akce: **Stavba hromadných podzemních garáží k bytovému domu
Londýnská 536/18**
Místo stavby: **k.ú. Vinohrady, parc.č. 870/1, 870/2, 871/1, 871/2, 872/1, 872/2,**
Investor: **Bydlení na Vinohradech s.r.o.**
Londýnská 536/18, 120 00 Praha 2 – Vinohrady
Projektant: **Ing. arch. Marián Ján**
Elišky Peškové 13
Praha 5 – Smíchov 150 00
Stupeň PD: **DPS V2 - revize**

D.1.1. Architektonicko - stavební řešení

D.1.1.a. TECHNICKÁ ZPRÁVA

HIP, Projektant: Ing. arch. Marián Ján,
K&K Invest Group s.r.o.

V Praze, 5/ 2017

D.1.1.a. TECHNICKÁ ZPRÁVA

a) účel objektu

Jedná se o podzemní hromadné garáže s 11 parkovacími místy včetně jednoho bezbariérového stání.

b) zásady architektonického, funkčního, dispozičního a výtvarného řešení a řešení vegetačních úprav okolí objektu, včetně řešení přístupu a užívání objektu osobami s omezenou schopností pohybu a orientace

Současný stav:

Vjezdová část byla používána jako trafostanice. V místech přechodu rampy domem jsou zůstatky konstrukcí pro vedení sítí, které byly odstraněny. Trafostanice současně není již funkční, byla spol. PRE demontována. V místě průjezdu domem byli původně sklepní kóje z doby cca konce 80 let architektonicky ani funkčně nehodnotné. Sklepy jsou větrány okny a větrání bude ponecháno. V době kolektivizace došlo k sjednocení vlastnictví a ohrazení hřiště. Oplocení hřiště prochází hranicemi různých pozemků a jeho vzhled odpovídá době 80-tých let. Sjednotit výraz tohoto oplocení je náročné pro vlastnické vztahy. Část ohrazení hřiště bylo provedeno betonovou zdí. Povrchy dvoru jsou dlážděny betonovou zámkovou dlažbou. Na ploše hřiště se nachází menší zeleň, která je napadnuta a její stav je špatný. Na terénu jsou osazeny hrací prvky a kluzavky. Povrchy jsou z dlažby šestiúhelníkového tvaru v barevných kombinacích a v okolí hracích prvků řešeny měkčeným povrchem z oranžového a zeleného tartanu.

Navrhovaný stav:

Objekt je navržen podzemí a částečně tvoří dvorní podlahu. Průjezd je ve sklonu 15% a opatřen otopnými dráty. Povrch je z žulových kostek. Zábradlí u vjezdu bude provedeno na základě vzoru původního kovaného zábradlí ze schodiště domu. Viz tabulky zámečnických prvků D1.1.b17. Pro vjezd je nutné do oken nad garážovými vraty vložit zábradlí, které je ztvárněno dle stávající předlohy. Na fasádě je požární pás tvořen stříškou nad vjezdem dle stávajících prvků fasády. Je ztvárněno tak, aby nenarušovalo vzhled secesní fasády. Vrata budou dřevěné dvoukřídlé dle vzoru vstupních dveří a stejné barevném provedení. Pro požadavky VZT je nutné vložit provětrávané otvory s mřížky. Budou osazeny co nejnižší, aby nebyly vidět, viz D1.1.b16. Dvůr bude pokryt zelení a výsadbou keřů a stromů. Prostory hřiště budou odděleny plůtkem reflektující dva prvky – stávající balkónové zábradlí a okolní oplocení hřiště i na ostatních pozemcích viz D1.1.b17. Na ploše dvoru je nutné vyhotovit VZT šachtu s nasáváním, která bude kryta křovím a odvod nad střechu objektu proveden v povrchu fasády dle požadavků OPP a NPÚ. Podlaha garáží je výškově shodná s podlahou objektu BD v 1.PP. Průchod z garáží bude bezbariérový, objekt BD však bezbariérový není. Mezi prostory garáže a únikovou cestou jsou navrženy předsíně. Osazené vždy požární dveře s proti-dýmovým provedením EI 30 DP1 C S. Do prostoru 1.PP bude prodloužená výtahová šachta. Vedle šachty pod povrchem bude umístěna akumulární nádrž pro odchyt přebytečných srážek za účelem zavlažování zeleně a strojovna pro TZB.

Objekt garáží je navržen jako obdélník s rozměry 16,6 x 17,6m. Stěny garáží kopírují hranice pozemků parc. č. st. 871/1 a 871/2 se sousedními pozemky. Některých pozemků je konstrukce odskočená, tak aby zajištění stavební jámy nepřesahovalo na sousední pozemek (více dle souhlasů a dohod o právu stavby). Garáže jsou od stávajícího objektu bytového domu vzdáleny 3,5 m. Světla výška garáží je navržena 2,4 m místy 2,6 m. Výšková úroveň podlahy je zvolena ve stejné výšce, jako je výšková úroveň podlahy v 1.PP bytového domu. Vjezdová rampa je navržena se sklonem 15% a začíná na hranici pozemku parc. č. st. 872. Na výstupu rampy bude na hranici s pozemkem komunikace umístěné výškové rozvodí, pro zamezení stékání srážek do garáží. Sклон 15% při nezastřešené rampě umožňuje navržené vyhřívání pomocí elektrických odporových drátů

(samoregulačních) umístěných v jízdních pruzích. Rampa je navržena o šířce 2,8m, po stranách s vodícími obrubníky o šířce 0,25m a výšce 0,1m. Rampa je opatřena příslušnými přechodovými oblouky. Celková délka rampy je 15,6m. povrch rampy bude dle požadavků MHMP odboru památkové péče vyhotoven z pražských žulových kostek 80/100 mm. Na brance a v garáži je nutné umístit signalizační zařízení pro koordinaci vjezdu a výjezdu vozidel z garáží. Vjezdová garážová vrata jsou navržena jako dvoukřídlá s elektropohonem. Umístění a řešení vrat dle MHMP odboru památkové péče odpovídá architektonickému vzhledu celého objektu. Materiálově jsou garáže navrženy jako železobetonová monolitická konstrukce z vodostavebního betonu. Stropní konstrukce garáže je z větší části umístěna pod terénem. Stávající dvůr bude nahrazen stropní konstrukcí garáže, která tak zvedne výškovou úroveň dvora o 160mm. Betonová deska zde bude vypádovaná k žlabu a kryta dlažbou. Po dokončení veškerých stavebních prací dojde k obnovení stávajícího terénu, dětského hřiště a zeleně na pozemku parc. č. st. 871 / 1 a 871/2. Plochy vnitrobloku budou při navrácení do původního stavu. Zámková dlažba bude nahrazena novou čtvercovou nebo obdélníkovou dlažbou z kamene, dle požadavků OPP. Plochy budou vymezeny zábradlím v style a charakteru BD. Na ploše hřiště bude vyveden kohoutek pro zavlažování zahrady. Používání bude možné pouze v období, kdy jsou teploty exteriéru nad 0° C. Na výusť je možné napojit i ostřikovače, je však nutné použít adekvátní filtry proti ucpání trysek. Pod povrchem dvora bude umístěna akumulační nádrž pro závlahu hřiště, z které se bude závlaha přečerpávat. V garážích je navrženo nucené větrání pro odvod CO a na ploše vedle hřiště je navržena nasávací větrací šachta, která bude od hřiště zakryta zeleným plotem. Výusť je vedená po fasádě objektu BD překryta omítkou sjednocenou s fasádou dle vyjádření MHMP odboru památkové péče. U vjezdu na rampu bude provedena elektrifikovaná dvoukřídlá branka v provedení kovářská čerň s kovanými prvky. Dále bude doplněno oplocení kolem rampy dle přiložené dokumentace.

c) **kapacity, užitkové plochy, obestavěné prostory, zastavěné plochy, orientace, osvětlení a oslunění**

Zastavěná plocha:	353,5 m ² (nová)
Obestavěný prostor:	1025,15 m ³ (nový)
Užitná plocha:	384,92 m ² (nová + přeměněná)

Oslunění - Neřeší se.

d) **technické a konstrukční řešení objektu, jeho zdůvodnění ve vazbě na užití objektu a jeho požadovanou životnost**

1. Svislé nosné konstrukce

Stávající svislé nosné konstrukce jsou provedeny železobetonové. Styky žb. a zdiva bude nutné těsnit bentonitem. Nosné pilíře bude nutné obepnout a ztužit dle projektu Konstrukční části. Podchycení základů bude provedeno na nově vzniklých základech připravených tryskovou injektáží. Bude nutné zabránit nežádoucímu sedání a klínovat podchycující konstrukce dle návrhu statika. Veškeré stavební zásahy do nosných konstrukcí nutno provádět dle projektu statiky (po dostatečném statickém zajištění) Sloupy garáží budou rozeseny hlavicemi a patkami. Budou rozměru 600x 300 mm Stavební jáma bude obsahovat pažící prvky, které jsou dimenzované v konstrukční části. Obsahem DPS je geologický průzkum, který byl zohledněn a podkladem k téhle dokumentaci.

2. Vodorovné konstrukce

Bude provedená hydroizolační deska systému Xypex tl. 300 mm. Na ní bude nanášeno souvrství spádové, hydroizolační, drenážní a akumulační vrstvy. Následně zemina a povrchy hřiště. Žb. deska bude upravená epoxidovým nátěrem. Dilatace budou provedeny v místech styku BD a objektu garáže. Rampa bude v exteriérové části tvořena žulovými kostkami a v interiéru kletovaným / rýhovaným betonem. Nosné klenební pásy v 1PP bytového domu budou podchyceny a budou zde vloženy válcované I profily dle statického posouzení – projektu Konstrukční části.

3. Konstrukce spojující různé úrovně

Konstrukce spojující různé úrovně jsou stávající a nebude do nich zasahováno.

4.Komíny

Jsou stávající a nebudou upravovány.

5.Příčky a dělicí konstrukce

Příčky a dělicí konstrukce budou provedeny jako zděné konstrukce v tl. 150 a 100 mm. Příčky budou provedeny tak, aby měli dostatečnou akustickou neprůzvučnost předepsanou normou. Dozdívky a zazdívky budou provedeny z cihel plných.

6.Izolace

Izolace v objektu jsou stávající. Bude provedena tepelná izolace stropů nad průjezdem, pod obytnou místností a u stropu v místech spojovací místností mč. 02 a částečné mč 03. proti promrzání z exteriéru izolací uloženou v podhledu SDK.

Hydroizolace je systémová Xypex. Pracovní a dilatační spáry budou řešeny plastovými lamelami. Pro dodatečnou hydroizolaci dilatací budou připraveny injektážní trubičky. Po sednutí konstrukce garáží bude nutné volné styky nových a původních konstrukcí BD zatěsnit. Na střeše bude provedena fóliová izolace tl. 1,5 mm a bude chráněna proti prorůstání v místě výsadby stromů. Podlahy budou ochráněny potěrem s těsnicí funkcí pro mikro-spáry pro ochranu výztuže v betonových konstrukcích.

7.Podlahy

Nové podlahy budou betonové s epoxidovým nátěrem.
Stávající podlahy v domě budou začištěny opraveny a zachovány

8.Obklady

Nejsou použity

9.Omítky

Vnitřní omítky jsou stávající. Budou očištěny, odstraněny nesoudržné části a vyspraveny poškozená místa a zatřeny místa kde byly zasekány rozvody. Finální povrchová úprava bude provedena jako jádrová omítka. Stávající zdivo bude řešeno vápennou výmalbou. Betonové zdi budou řešeny dle technologie hydratace a platných norem. Dle požadavků investora bude zvolen nátěr, eventuálně hydrofobizace.

10.Malby a barevné řešení

Bude specifikováno v investorem.

11.Úprava okolí objektu

Úprava hřiště a dvorních prostor bude dle stávajícího stavu. Hrací prvky budou navraceny do původních pozic. Kácená zeleň bude nahrazena. Zábradlí a dekorativní prvky bloku budou vyhotoveny dle kontextuálního zábradlí s převzatým vzorem ze stávajícího objektu.

Úprava předpolí není součástí projektu. Pokud při provádění stavby dojde k poškození konstrukcí, praskání nebo jiného narušení, bude upozorněn TDI, který určí vážnost a nutné opatření.

e) tepelné technické vlastnosti stavebních konstrukcí a výplní otvorů

Stavební konstrukce obálky budovy budou z větší části pod zemí a v místech bez povrchového krytí zapravené a omítnuté omítkou s izolační schopností. Stropy ve styku s podlahami obytných místností budou izolovány minerální vlnou tl. min 120 mm. Garáže nevyžadují zvýšené požadavky tepelné vlastnosti, protože nejsou vytápěny.

f) způsob založení objektu s ohledem na výsledky inženýrsko-geologického a hydrogeologického průzkumu

1.Zemní práce

Bude provedena základová jáma pro betonovou roznášecí desku. Budou podchycené okolité konstrukce základů. Bude provedeno vetknuté pažení na délce 11,865 m (pro zajištění sousedních garáží) a pažení délky 15,6 m (pro zajištění stavební jámy u strany pozemku s hřištěm, CSS). Parametry pažení jsou dle statického posouzení - v konstrukční části. Základ bude pásem odskakovat po hloubku základů sousedního domu, tak aby nepřenesl zatížení do jejich konstrukcí. Zemina bude odkryta na geologicky únosnou vrstvu a podklad bude zhutněn, případně promíchán a zhutněn. Vykopaný materiál bude v odvezen a nebude zřizována deponie na sousedních o parcelách. Zemina bude použita pro přetěžování injektovaných základů pro podchycení šachty výtahu.

2. Základové konstrukce

Základy budou provedeny jako monolitická bílá vana s hříbovými patkami a v místě styku se základem budou hloubky jejich uložení postupně odskakovaným pásem srovnané, tak aby se nepřeneslo zatížení na základy sousedního objektu.

Instalační jámy, které zbyly po vyklizení rozvodny PRE, budou zabetonovány hubeným betonem do úrovně zbytku podlahy. Jáma je hluboká cca 500 mm. Alternativou je nasypat jámy zhutnitelným materiálem (nutno hutnit po malých vrstvách), vrchní okraj jámy bude ubourán a do ozubu budou navrtány pruty M12, po cca 200 mm a přes pruty bude uložena kari síť 100/100/6,3. Pruty budou uchyceny na chemickou kotvu. Výztuž bude umístěna ve spodní části bet. Desky s dodržáním min. krytí.

Výtahová šachta bude podchycena a zesponu doplněna na roznášecí desce. Konstrukce bude nutné mikro-pilotovat nebo tryskovou injektáží podchytit tak, aby bylo zamezeno sedání a zajištěna dostatečná únosnost v podloží. Více v konstrukční části projektu. Podchycení části základů i zděné výtahové šachty je proveditelné vnesením ocelových nosníků na injektované, nebo mikro-pilotované roznášecí základové konstrukce. Více v projektu konstrukční části.

- g) **vliv objektu a jeho užívání na životní prostředí a řešení případných negativních účinků**
Užívání a provoz stavby neovlivní životní prostředí a nebude mít na něj negativní vliv.
Při řešení vodního hospodářství nutno dodržet platnost zákona o vodách 254/2001 Sb.
Odpady vzniklé při provozování stavby budou běžný domovní odpad, který bude ukládán do kontejneru umístěným na pozemku investora a pravidelně vyvážen smluvním partnerem obce na příslušnou skládku.
- h) **dopravní řešení**
Řešená stavba je napojena na veřejnou komunikační síť. Stavbou nedojde k navýšení kapacity dopravy ve stávající zóně.
- i) **ochrana objektu před škodlivými vlivy vnějšího prostředí, proti radonová opatření**
Nejedná se o obytný objekt. protiradonová izolace není nutná.
- j) **dodržení obecných požadavků na výstavbu**
Stavba dodržuje obecně technické požadavky na výstavbu. A všechny závazné stanoviska a předpisy týkajících se provádění podzemních sítí, pojízdných a pochozích povrchů a povrchů veřejných částí objektu.

0.1.4 Technika prostředí

1. ZTI

Součástí garáží budou pouze –

Odtokový žlab na rampě – s pevnostní třídou D 500 bude napojen na kanalizaci objektu. Poloha je pouze 20 m². Bilance splaškové vody tím nebudou zvětšeny, protože dochází k zredukovaní pevněné plochy dvoru. Žlab je pro zajištění sucha v garáži nutný. Stávající kruhová vpust v dvorních prostorech bude nahrazena liniovým žlabem ACO MultiDrain B125. A zveden stávajícím způsobem do jednotné kanalizace. Koncepce a kapacity se oproti stavu se nemění, jde pouze o změnu trasování.

Pro systém zavlažování zahrady nad objektem garáže bude realizovaná akumulační nádrž s přečerpáním napojen na kohoutek na ploše hřiště a na systém zavlažující novo-vysazené stromy ve valech/ homolích.

2. ÚT

vjezd do garáže je navržen vyhříván odporovým drátem pro lepší sjízdnost rampy. Pro garáže není nutná žádná technologie vytápění. Stropy prostorů ve styku s exteriérem budou izolovány pro snížení tepelných prostupů vůči obytným místnostem.

3. VZT

V rámci projektu garáží vzniká požadavek na větrání garáží pro možný vnik CO. Větrání nucené je navrženo v 1650m³/h (pro 11 parkovacích stání) Emise CO v garáži jsou předpokládány na 5,5m³/h (0,5m³/h na jeden automobil)

Na prostorech dvoru bude vyhotovená šachta a s nasáváním přes mříž s protidešťovými lamelami. Odvod CO bude proveden na střechu objektu a bude kyt v barvě fasády. Větrání bude regulováno čidly na CO s více úrovněmi chodu. Při nefunkčnosti VZT bude signalizovaný zákaz vstupu do garáže. Při nadlimitní hodnotě CO bude zapnuta signalizace k opuštění garáží.

4. EI

V garážích budou navrženy nouzová osvětlovací tělesa. Budou napojeny čidla pro kontrolu stavu CO a jeho regulaci ovládáním VZT i signalizaci při dosažení limitních hodnot. Bude napojené čerpadlo pro akumulaci nádrží.

Do rampy budou zavedeny odporové dráty. K vratům bude zavedené nouzové vedení, nebo budou provedeny tak, aby byli možné otevřít ručně. K vjezdu budou vyvedené instalace pro pohon vjezdové branky a ovládání i světelnou signalizací.

Pro kabeláž budou použity celoplastové kabely CYKY vedené pod omítkou a přiznané na stropěch betonové konstrukce. V místnostech ČCHÚC bude vedení kryto v nehořlavou kci tř. A1, A2 , nebo vyhotovené s odolností proti ohni PH120-R dle ZP-27/2008, B2caS1D0 dle ČSN EN 50399, Pro rozvod bude použit elektroinstalační materiál - dle projektu EI. Elektroinstalace musí být provedena dle příslušných norem tak, aby nezpůsobilo nebezpečí ohrožení zdraví a majetku. Veškeré zařízení elektro i provedení montážních prací musí být řešeno tak, aby byla zaručena maximální bezpečnost a ochrana zdraví.

Více projekt EI.

Poznámka:

V dokumentaci pro DSP a DPS je opravená výšková kóta BPV. Původní výška v DÚR byla z archivní dokumentace omylem převzata ze souřadnicového systému JADRAN, co způsobilo odchylku cca 0,4 m oproti stavu. Přikládám geodetické zaměření.