

PERLA 06 ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA



PERLA 06 - ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA

Třebovská ulice, Ústí nad Orlicí

OBSAH KONCEPČNÍ STUDIE VYUŽITÍ OBJEKTU

TEXTOVÁ ZPRÁVA

- Zadání objednatele
- Popis stávajícího stavu
- Územní plán
- Podklady
- Popis navržených úprav (okolí objektu a parter, architektonické řešení, dispoziční a provozní řešení, popis stavebních úprav, materiálové řešení)
- Závěr, rekapitulace

FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU OBJEKTU

SITUACE STAVBY

- | | |
|--|--------|
| - Situace širších vztahů – ortofotomapa | 1:5000 |
| - Situace širších vztahů – schwarzplan | 1:5000 |
| - Situace – katastrální mapa, majetkoprávní vztahy | 1:1000 |
| - Výkres územního plánu | 1:1000 |
| - Situace celého areálu – ortofotomapa | 1:1000 |
| - Situace celého areálu – návrh | 1:1000 |
| - Situace detail – návrh úprav parteru | 1:500 |
| - Tabulka ploch řešeného území | |

VÝKRESOVÁ ČÁST

- | | |
|---|-------|
| - Půdorys přízemí (1.NP) – návrh | 1:200 |
| - Půdorys přízemí (1.NP) – stávající stav, bourací práce | 1:200 |
| - Půdorys patra (2.NP) – návrh | 1:200 |
| - Půdorys patra (2.NP) – stávající stav, bourací práce | 1:200 |
| - Půdorys patra (3.NP) – návrh | 1:200 |
| - Půdorys patra (3.NP) – stávající stav, bourací práce | 1:200 |
| - Půdorys podkroví (4.NP) – návrh | 1:200 |
| - Půdorys podkroví (4.NP) – stávající stav, bourací práce | 1:200 |
| - Pohled jihozápadní – návrh | 1:200 |
| - Pohled jihozápadní – stávající stav, bourací práce | 1:200 |
| - Pohled severovýchodní – návrh | 1:200 |
| - Pohled severovýchodní – stávající stav, bourací práce | 1:200 |
| - Pohled jihovýchodní, pohled severozápadní – návrh | 1:200 |
| - Pohled jihovýchodní, pohled severozápadní – stávající stav, bourací práce | 1:200 |

NAVRŽENÉ BYTY

- | | |
|---|-------|
| - Skladba, typy a velikosti jednotlivých bytů | 1:100 |
| - Tabulka ploch jednotlivých pater | |

HMOTOVÝ MODEL – PROSTOROVÉ ZOBRAZENÍ NÁVRHU

- Prostorové zobrazení – nadhled na řešené území
- Prostorové zobrazení – pohled z ulice
- Prostorové zobrazení – pohled ze dvora

ORIENTAČNÍ PROPOČET NÁKLADŮ STAVBY

- Balance ploch a objemů, Orientační propočet nákladů stavby

ZADÁNÍ OBJEDNATELE

Zadáním je koncepční studie možného využití administrativní budovy v areálu bývalého průmyslového areálu Perla 06. Předmětem prací je prověření možnosti využití objektu na bydlení – se startovacími byty s převahou velikosti 2+1, 1+1 – případné vyhodnocení, které prostory pro umístění bytů nejsou vhodné a nabídnout rozumnou alternativu možného využití.

Řešení bude zpracováno ve fázi konceptu v několika variantách a následně dopracováno do výsledného řešení včetně popisu, vyhodnocení, zda je objekt pro tyto účely vhodný a za jakých podmínek, případně je možné jako inspiraci nabídnout jiné řešení možného využití obzvláště v případě, kdy dojde autor řešení k názoru a odhadu nákladů. Při návrhu řešení je možné využít plochu objektu barvírny (na poz. parc.č. 126/11, k.ú. Hylváty), která je určena k demolici.

Podklady: Město má k dispozici zaměření objektu, zaměření objektu bylo zasláno dne 9.8.2023.

Koncepční studie bude podkladem pro rozhodnutí Objednatele o dalším využití objektu a určí další postup prací, obsah a rozsah navazujících projektových stupňů. Koncepční studie bude podkladem pro specifikaci zadání pro zpracování architektonické studie – návrhu stavby.

POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU

Území je bývalým průmyslovým areálem Perla 06, jehož jednotná výrobní činnost byla ukončena v devadesátých letech minulého století. V současné době areál majetkově rozdělen mezi různé vlastníky, je částečně využíván pro drobnou průmyslovou činnost, sídlí zde autodopravní firma, zámečnictví, prodejna náradí apod. Některé objekty v areálu nejsou využívány a chátrají. Parter je zanedbaný a celek působí jako historický relikt, pozůstatek bohaté průmyslové historie.

Areál nemá jednoznačně definovanou budoucnost.

Třípodlažní objekt bývalé administrativní budovy podél ulice Třebovská je ve vlastnictví města, je prázdný a nevyužívaný. Stavebně technický stav bývalé administrativní budovy je zatím relativně dobrý, nicméně dlouhodobá absence údržby se v nevytápěném objektu začíná lokálně projevovat. Místy do střechy zatéká, některé výplně dveřních a okenních otvorů jsou rozbité a jejich technický stav je za hranicí životnosti. Spodní stavba není izolovaná, zemní vlhkost v přízemí stoupá zdívem. Nosné zdivo se zdá v dobrém stavu stejně jako nosný železobetonový skelet vnitřních sloupů a stropů. Železobetonové schodiště i dřevěná konstrukce krovu jsou v dobrém stavu.

Jsme přesvědčení, že objekt má zdravé a silné jádro historické průmyslové architektury a jeho přestavba je žádoucí a smysluplná. Myslíme, že zachování průmyslového genia loci a adaptace území a objektu na nové funkce odpovídá současnému trendu a správnému přístupu k historickému dědictví. Zároveň je tento přístup ve shodě s urbanistickým principem zahušťování středu města v jeho intravilánu, což je ekonomicky a ekologicky obhajitelné.

ÚZEMNÍ PLÁN

Území je územním plánem specifikováno jako funkční plocha SM – Plochy smíšené obytné městské. Text Územního plánu:

SM Plochy smíšené obytné - městské

Hlavní využití:

- smíšené využití pro bydlení a obslužnou sféru,
- stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury,

- stavby a zařízení komerčního občanského vybavení - maloobchodní zařízení, stravování, ubytování a další nerušící služby (např. peněžní a poradenské služby, cestovní kanceláře, krejčovství, kadeřnictví, opravny apod.).

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m2,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování).

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a nápojů a podobně,
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- parkovací domy;

Podmínky pro výše uvedené podmíněně přípustné využití:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění, řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nesmí dojít ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,

- v koridoru územní rezervy R01 pro přeložku silnice I/14 je možné umísťovat pouze stavby a zařízení, které neznemožní nebo podstatně neztíží realizaci přeložky silnice I/14.

Nepřípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- skladové areály,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání v plochách stávající zástavby:

- při úpravách, přestavbách a dostavbách bude respektován kontext zástavby, zachována struktura a charakter zástavby v daném bloku.

Charakter a struktura zástavby:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

Řešená plocha je Územním plánem vymezena jako plocha přestavby.

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby

Označení plochy	PH05
Název plochy, umístění	Třebovská, Perla
Plocha s rozdílným způsobem využití	SM
Podmínka ÚS (územní studie)	ne
Podmínka RP (regulačního plánu)	ne
Specifické podmínky	v ploše musí být dodrženy hygienické limity pro bydlení

PODKLADY

Pro zpracování projektové dokumentace bude potřeba celá řada podkladů a průzkumů.

Doporučujeme jejich postupné pořizování podle potřeby definované průběhem projektu.

Například:

- Geodetické zaměření řešeného území (polohopis a výškopis) zaměření výšek okolních budov a podstatných bodů v území
- Geodetické zaměření - zaměření stávajícího stavu objektu
- Technická infrastruktura – průzkum a specifikace dostupných inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektroinstalace), včetně údajů od správců a majitelů technických sítí
- Stavebně technický průzkum objektu Administrativní budova Perla 06, včetně mykologického průzkumu
- Specifikace technického zařízení budovy – napojení stávajícího objektu na inženýrské sítě
- Inženýrsko-geologický průzkum
- Hydrogeologický průzkum, vsakovací zkouška
- Pedologický a radonový průzkum
- Pasportizace okolních staveb
- Biologický a dendrologický průzkum
- Archeologický průzkum
- Průzkum bludných proudů
- Archivní materiály a rešerše historického vývoje

POPIS NAVRŽENÝCH ÚPRAV

Širší urbanistické souvislosti

Areál je v současné době průmyslovou zónou, která čeká na revitalizaci. Je dočasně opuštěným ostrovem, který musí být znovu zapojen do urbanistické struktury okolního města. Areál má mít ambici stát se subcentrem, lokálním centrem, městské části Hylváty. Tak tomu v historii bylo. Perla 06 byla nejvýraznějším areálem čtvrtě, byl zde kulturní sál a v přízemí jídelna s kuchyní pro zaměstnance. Tento historický odkaz intenzivně vnímáme. Jsme přesvědčeni, že okolní obytná zástavba táhnoucí se podél toku Třebovky toto lokální centrum stále potřebuje a místní obyvatelé ho využijí a naplní životem.

Rozhodnutí o demolici sousedního objektu parc. č. 126/11 vnímáme jako smysluplné a rozumné. Myslíme, že touto demolicí dojde k uvolnění možností pro výstavbu nového víceúčelového objektu v souladu s Územním plánem, který definuje funkční plochu jako SM – plochy smíšené obytné městské.

Navrhujeme umístění nového víceúčelového objektu s podzemním parkingem. Objekt je navržen na východní hraně řešeného území, definujeme pouze jeho objem a výšku, podrobným řešením se aktuálně nezabýváme.

Řešení parteru, nádvoří

Pozice a základní tvar nového objektu definují zároveň nový prostor veřejného nádvoří. Jeho přístupná forma pomůže otevřít charakter dříve uzavřeného areálu a změni opuštěný průmyslový areál v živou městskou strukturu.

Řešení parteru vnímáme jako podstatnou součást zadání. Navrhujeme nové řešení ulice Třebovská v místě pře řešeným objektem, zároveň měníme parter uvnitř areálu. Změnou charakteru této vstupní části celého areálu dojde k jeho oživení a změně atraktivity místa pro obyvatele okolí. Návrh parteru vytvoří nový veřejný prostor v této části města.

Je navrženo místo pro setkávání a pro pobyt, velikostí a formou prostor mezi náměstíčkem, nebo nádvořím. Je navržena městská odpočinková plocha se sportovním hřištěm, dětským hřištěm a venkovním altánem. Do území je doplněna zeleň, jak ve formě osazených stromů, tak jsou navrženy nové zelené travní plochy se záhony. Podél jižní hranice jsou v ploše zeleně umístěny komunitní záhony, které budou moci využívat obyvatelé okolních objektů.

Při úpravách bude kladen důraz na principy modrozelené infrastruktury, bude snaha maximálně využít dešťovou vodu v místě stavby.

Cílem návrhu je vytvoření místa, které se začlení do urbanismu okolí a nabídne novou kvalitu celé čtvrti.

Architektonické řešení, základní popis navržených úprav bývalého administrativního objektu

Stavební struktura historického objektu bude bouracími pracemi vyčištěna a odhalena na svou podstatu a krásu silné průmyslové architektury. Hledáme ideální, uvolněné, nejlépe původní, dispoziční řešení. Fasády budou sjednoceny, zjednodušeny a doplněny o nové prvky, které odpovídají nové funkční náplni. Robustní základní figura původního objektu je zachována, tvar střechy není změněn. Symetrická kompozice fasád je udržena a podpořena.

Cílem architektonických úprav je přiznat a zdůraznit změnu charakteru a výrazu kdysi uzavřené administrativní budovy na otevřený víceúčelový objekt, ve kterém se nachází nové veřejné funkce služeb, kultury, obchodu a bytů.

Podstatnou změnou je důrazné a velkorysé otevření fasády přízemí do parteru ulice, vybourání nových vstupů a výloh. Ve druhém patře jsou na obě křídla navěšeny balkóny pro nové byty a okenní otvory mají vybourané parapety.

Popis dispozičního a provozního řešení

Využití objektu je rozděleno po jednotlivých patrech.

Cílem je nalezení univerzálního dispozičního řešení, které umožní jednoduchou úpravu vnitřního prostředí objektu na různé funkční využití. Bytové jednotky jsou navrženy s důrazem na menší plošné kategorie, jejich zvětšení – sdružování je možné. Podstatné je umístění hygienických jader dispozice a detailní řešení bytů může být upravováno podle potřeby a zadání uživatele objektu.

Přízemí (1.NP) navazuje na nové řešení parteru ulice, centrální křídlo je navrženo jako vstupní hala celého objektu a hygienická zázemí pro obě křídla. Samotná křídla jsou vyčištěna od příček do jedné velkorysé haly s cca 250 m² čisté užitné plochy. Možné využití je naznačeno nakresleným dispozičním návrhem jako kavárna a obchodní plocha. Principiálně se jedná o víceúčelový univerzální prostor, který lze upravovat podle činnosti aktuálního provozovatele. Může zde být např. prostor se službami, cykloservis, dílna, ateliér, kancelářský provoz, posilovna, ale i restaurace, kavárna, nebo cukrárna. V přízemí se nacházení pozůstatky gastroprovozu. Podstatný je otevřený bezbariérový přístup přímo z ulice, přímo do obou křídel objektu. Pro obyvatele vyšších pater je zároveň zachován druhý vstup z nádvoří.

První patro (2.NP) je rozděleno na dvě rozdílné poloviny, střední část dispozice je navržena jako komunikační jádro a zázemí pro obě křídla. Severní hala je dispozičně vyčištěna, stávající schodiště do přízemí je zrušeno. Tato hala může fungovat jako komunitní centrum s různým využitím. Mohou se zde konat spolkové schůzky, přednášky, koncerty, promítání, zájmové kroužky, centrum pro hlídání dětí, apod. Tento prostor v minulosti fungoval pro konání plesů a zábav. Jižní křídlo je využito pro vestavbu šesti bytových jednotek kategorie loft 1+kk a jednoho většího bytu kategorie 3+1, je zde navrženo stejné dispoziční řešení jako ve druhém patře. Celkem je navrženo 7 bytů.

Druhé patro (3.NP) – střední část dispozice funguje jako komunikační jádro a zázemí pro bytové jednotky. Obě křídla jsou dispozičně rozdělena na bytové jednotky. Snahou bylo nabídnout zadavateli různé varianty menších bytů pro začínající rodiny či sociální případy. Je zde celkem navrženo 13 bytů. Garsonka s balkonem, byt 1+KK s balkonem, byty kategorie loft 1+KK, byt kategorie loft 2+KK, byt kategorie 3+1, byty kategorie 3+KK. Podrobná tabulka s velikostí bytů je ve výkresové části dokumentace. Ve druhém patře jsou navrženy balkóny, které rozšiřují užitnou plochu bytů.

Podkroví je využitou pouze ve střední části jako zázemí pro byty – skladové (sklepní) kóje, obě křídla jsou ponechána prázdná jako rezerva pro technické zázemí a případně pro budoucí rozvoj.

Popis stavebních úprav, materiálové řešení

Bourání – budou vybourány nadbytečné dělicí konstrukce a staré výplně otvorů. Zásahy do nosných konstrukcí jsou navrženy zejména v přízemí objektu, jejich účelem je otevření interiéru přízemí budovy do uličního parteru.

Zásadním zásahem bude sanace přízemního a suterénního zdiva, je nutno doplnit chybějící hydroizolaci proti zemní vlhkosti v rozsahu půdorysu celého přízemí.

Nové nosné konstrukce pro vybourání otvorů budou ocelové překlady a sloupy.

Je navrženo nové železobetonové schodiště doplňující druhou únikovou cestu pro obyvatele horních pater.

Výtah je umístěn ve střední části dispozice.

Zateplení fasády objektu bude realizováno kontaktním zateplovacím systémem, povrch fasády bude z hrubozrné probarvené fasádní stěrky, navrhujeme jemnou, světlou krémovou barevnost.

Nové okenní a dveřní výplně jsou navrženy jako hliníkové (případně ocelové) rámy zasklené izolačním trojsklem, dělení jednotlivých křídel odkazuje na historický výraz průmyslového objektu.

Nové jsou na fasádě zámečnické konstrukce vykonzolovaných balkónů, jedná se o atypické žárově zinkované ocelové konstrukce opatřené tmavě šedým nátěrem.

Střecha bude zateplena nadkroevním izolačním systémem, předpokládáme minimální zásahy (pouze lokální opravy) do dřevěné nosné konstrukce krovu. Střešní krytinu navrhujeme plechovou.

Nové příčky budou zděné z plynosilikátových tvární, případně sádkokartonové, bude nutno zajistit akustickou odolnost mezibytových konstrukcí.

Podlahy budou kompletně nové v celém objektu včetně podkladních a izolačních vrstev.

Stěny a stropy budou opraveny, vyštukovány a vymalovány.

Koncepce řešení technického zařízení budovy včetně definice požadovaného energetického standardu budovy bude předmětem dalších projektových stupňů.

ZÁVĚR, REKAPITULACE

Práce byla v průběhu zpracování konzultována se zadavatelem.

Výsledkem práce je jednoznačné potvrzení, že se jedná o mimořádně hodnotný objekt a zajímavé území, které si zaslouží přestavbu, revitalizaci a znovuoživení.

Bývalá administrativní budova Perla 06 je silná architektonická struktura, která bez potíží unese zátěž různé nové rozmanité funkční náplně.

Změnou dosud uzavřeného výrazu budovy na přívětivý dům otevřený do ulice, včetně vytvoření nového veřejného prostoru nádvoří za objektem, může dojít k vytvoření nového lokálního centra městské čtvrtě Hylváty. Změnou výrazu objektu dojde k oživení ulice, novou úpravou veřejného parteru dojde ke zvýšení kvality veřejného prostoru bezprostředního i širšího okolí řešeného území.

Samostatnou kapitolou je možnost výstavby nového víceúčelového objektu.

Souhlasíme s rozhodnutím o demolici stávající budovy bývalé barvírny včetně odstranění ekologické zátěže místa.

Doporučujeme vedení města rozhodnout o definici zadání a rozpracování záměru v dalších navazujících stupních projektu.

Předpokládané navazující stupně projektové dokumentace:

- Návrh stavby – architektonická studie
- Dokumentace pro společné povolení
- Inženýrská činnost – zajištění vydání společného povolení – územního rozhodnutí a stavebního povolení
- Projektová dokumentace pro provádění stavby
- Projekt interiéru ?
- Soupis prací a dodávek, výkaz výměr, orientační rozpočet

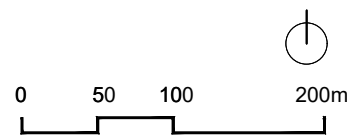
Dne 14.12.2023 sepsal Ing. arch. Štěpán Kubíček







LEGENDA - - - - - ŘEŠENÝ AREÁL ŘEŠENÝ OBJEKT



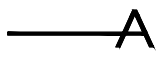
LEGENDA

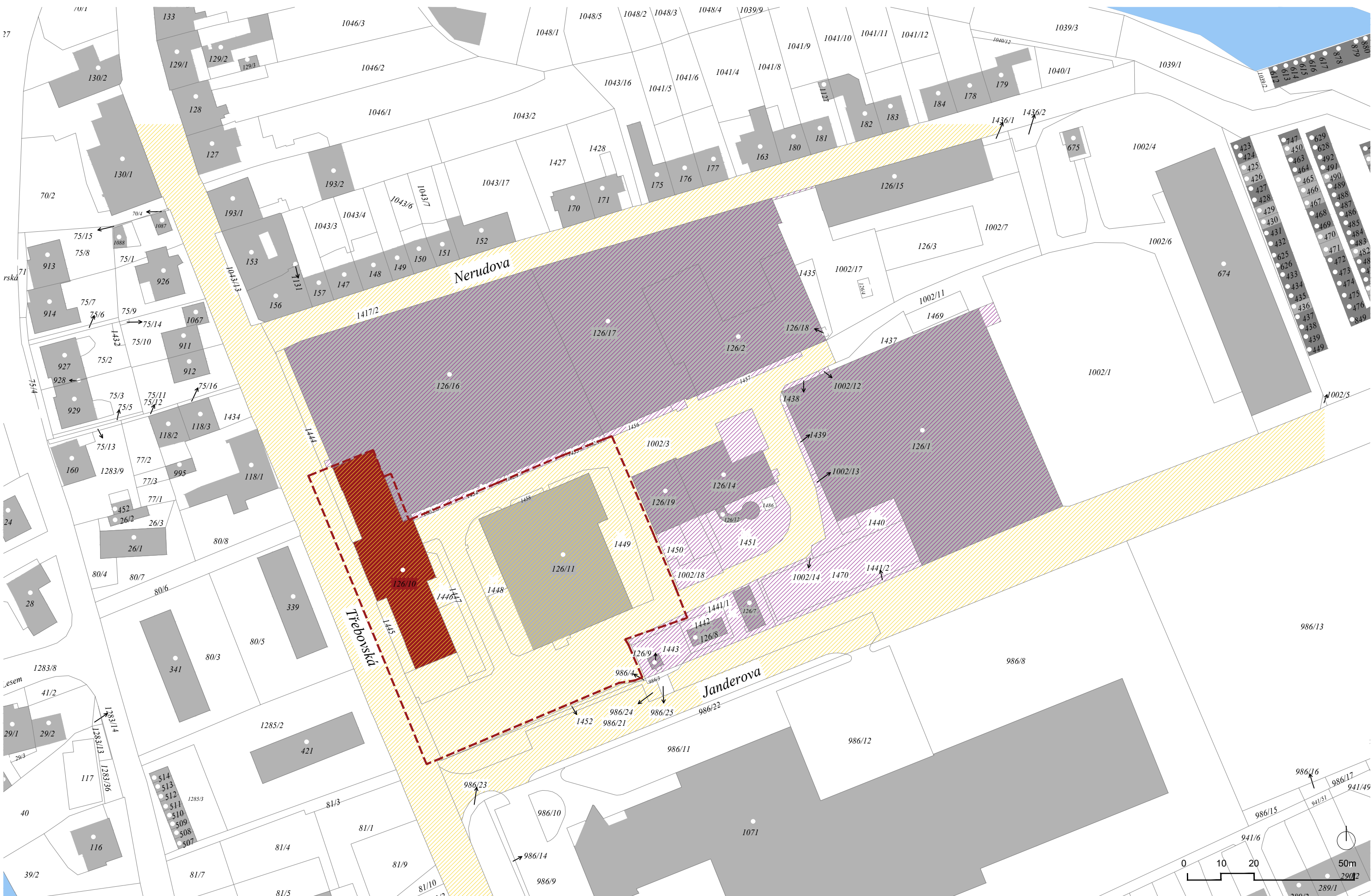


ŘEŠENÝ AREÁL



ŘEŠENÝ OBJEKT





LEGENDA

KATASTR NEMOVITOSTÍ

ŘEŠENÝ OBJEKT

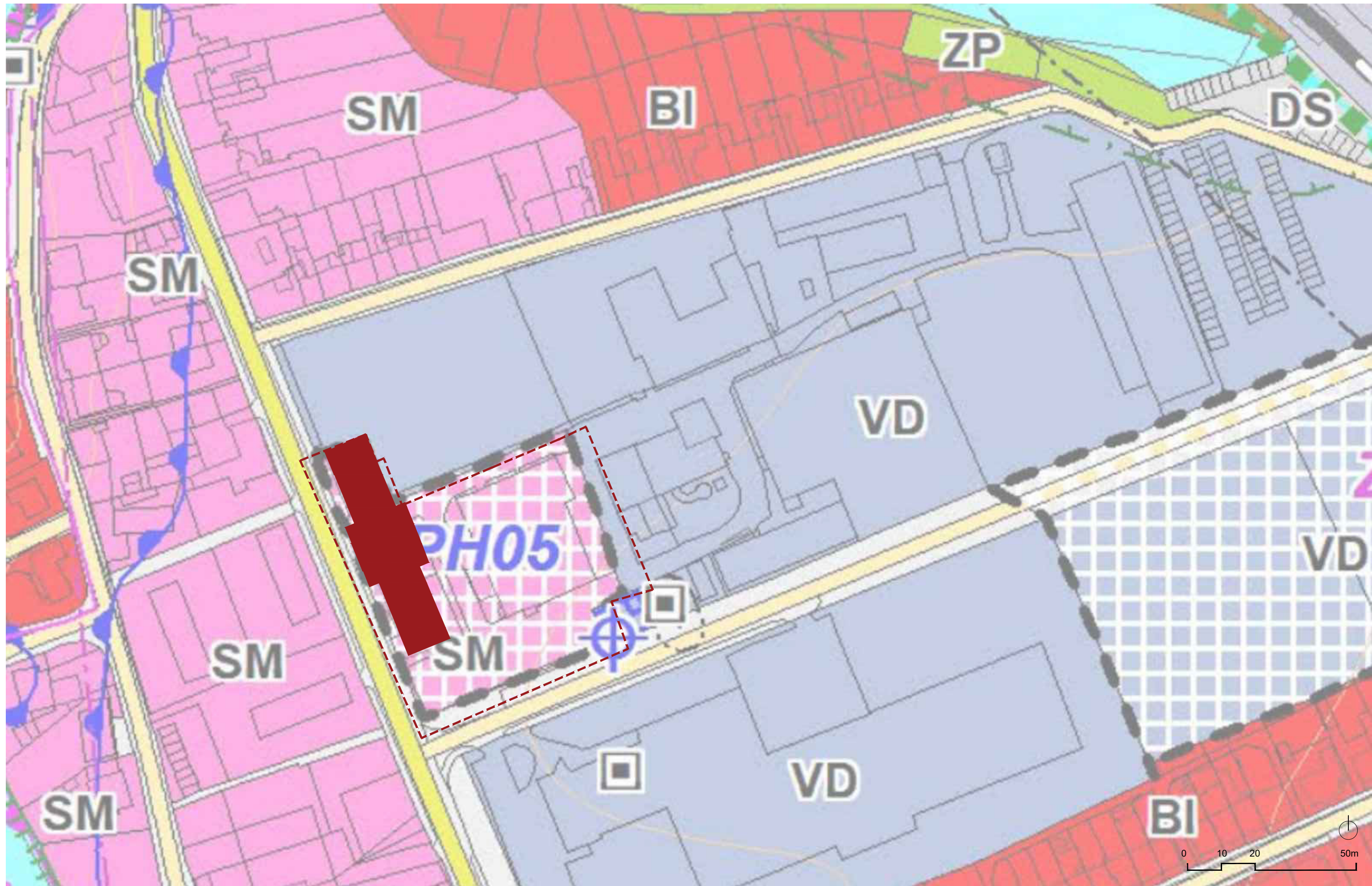
STÁVAJÍCÍ BUDOVY

VLASTNÍK MĚSTO ÚSTÍ NAD ORLICÍ

VLASTNÍK SOUKROMÁ OSOBA

ŘEŠENÝ AREÁL

0 10 20 50m



LEGENDA



KATASTR NEMOVITOSTÍ
ŘEŠENÝ AREÁL



ŘEŠENÝ OBJEKT



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
MĚSTSKÉ



PLOCHY PŘESTAVBY

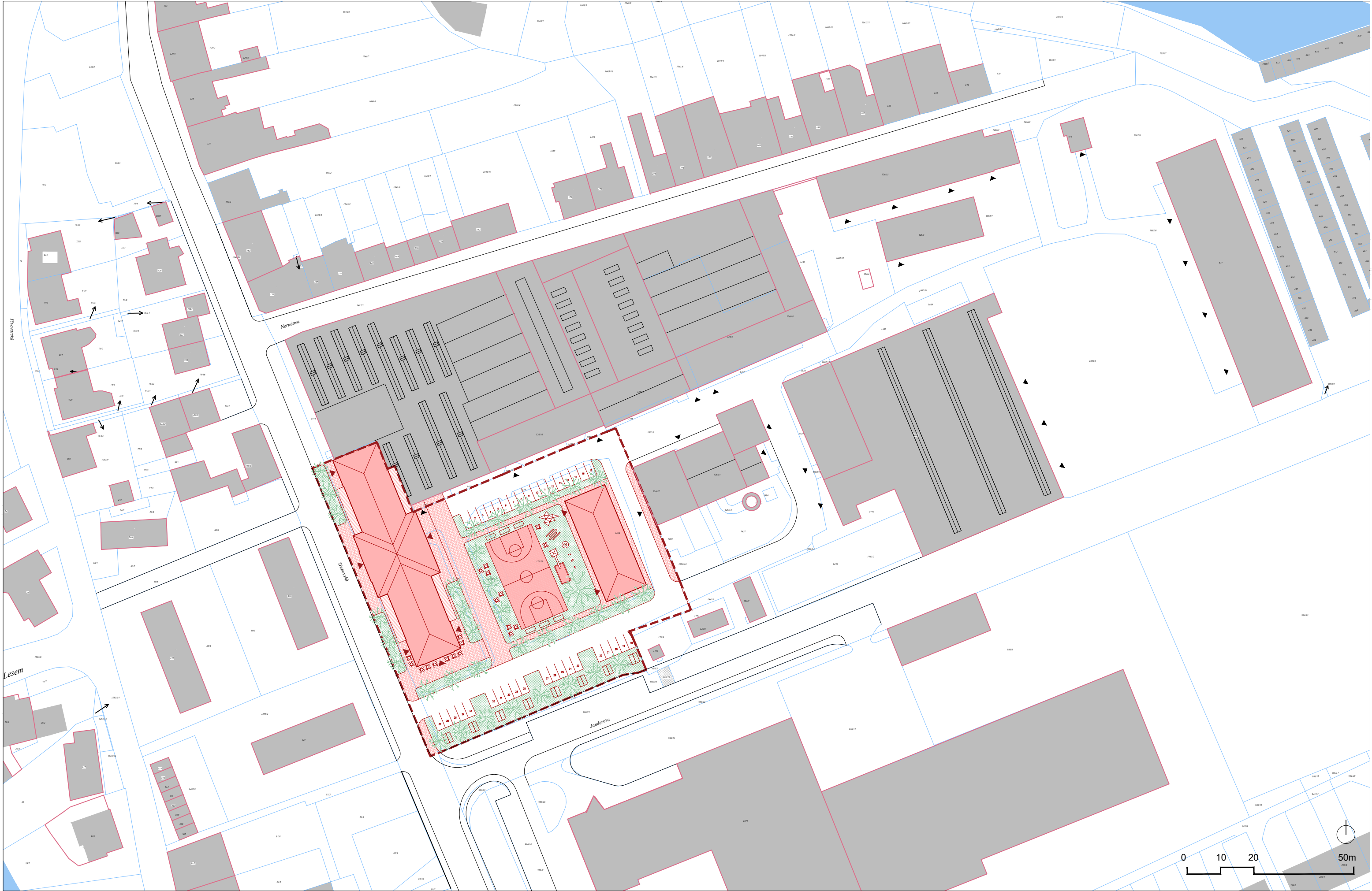


KONCEPČNÍ STUDIE MOŽNÉHO VYUŽITÍ _ PERLA 06 _ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA _ TŘEBOVSKÁ UL._ ÚSTÍ NAD ORLICÍ_ PROSINEC 2023

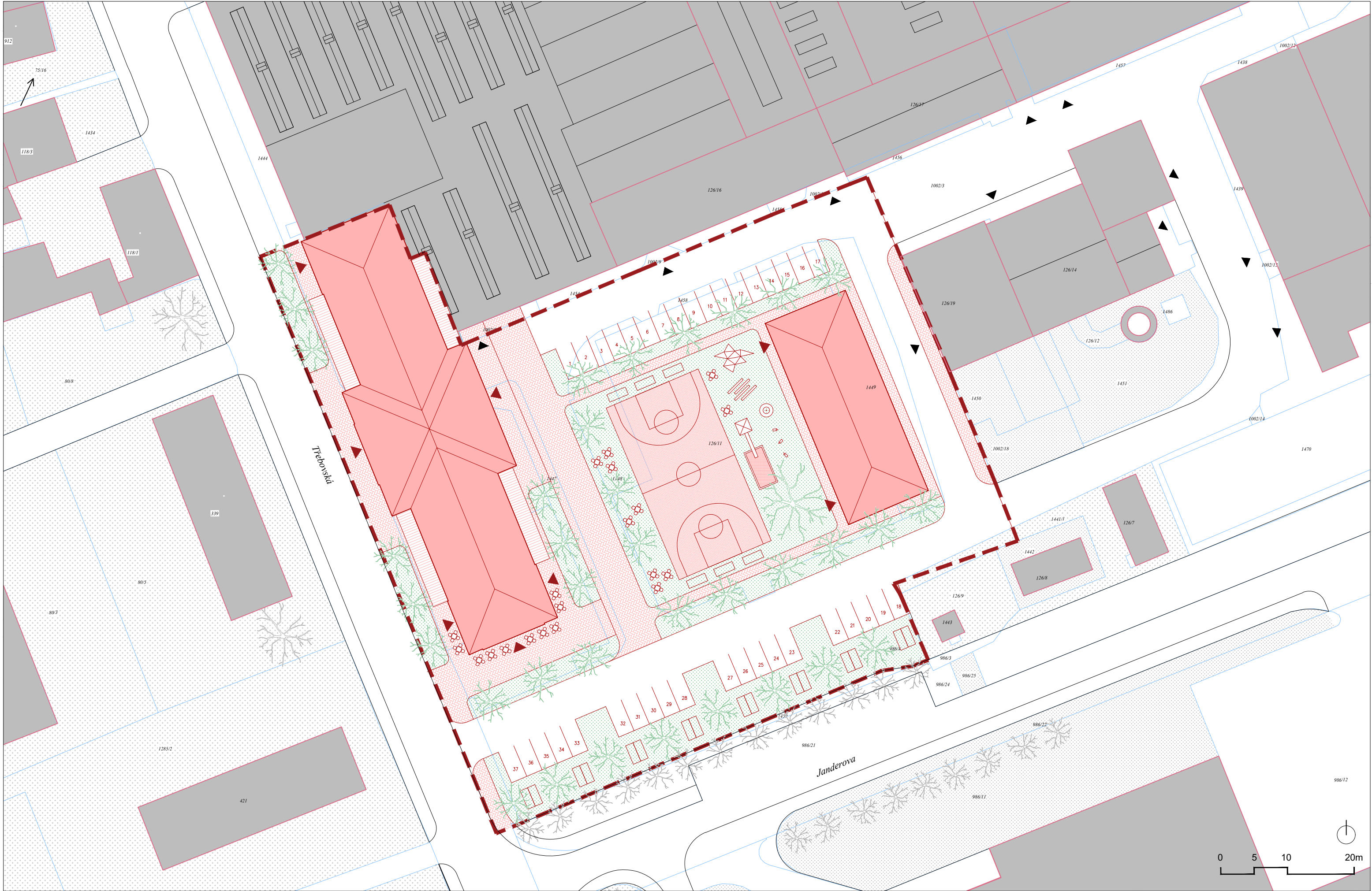
VÝKRES ÚZEMNÍHO PLÁNU
M 1: 1000 _ A3



LEGENDA - - - - - ŘEŠENÝ AREÁL NAVRHOVANÝ OBJEKT



LEGENDA		KATASTR NEMOVITOSTÍ		NAVRHOVANÝ OBJEKT		NAVRHOVANÁ HRACÍ PLOCHA		NAVRHOVANÁ DLAŽBA		NAVRHOVANÁ ZELEŇ
		ŘEŠENÝ AREÁL		STÁVAJÍCÍ BUDOVY		STÁVAJÍCÍ ZELEŇ				

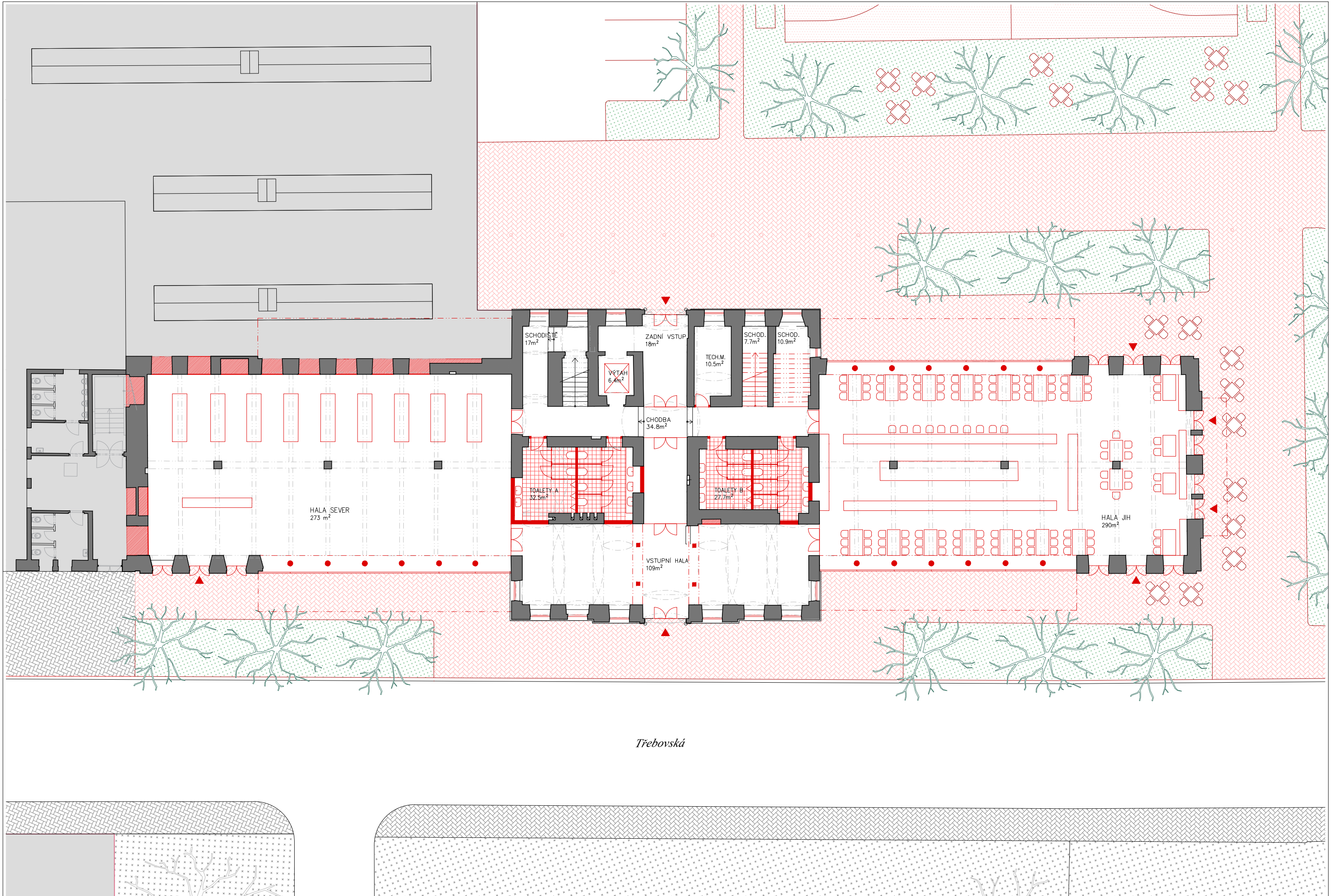


LEGENDA		KATASTR NEMOVITOSTÍ		NAVRHOVANÝ OBJEKT		NAVRHOVANÁ HRACÍ PLOCHA		NAVRHOVANÁ DLAŽBA		NAVRHOVANÁ ZELEŇ
		ŘEŠENÝ AREÁL		STÁVAJÍCÍ BUDOVY		STÁVAJÍCÍ ZELEŇ				

SITUACE AREÁLU

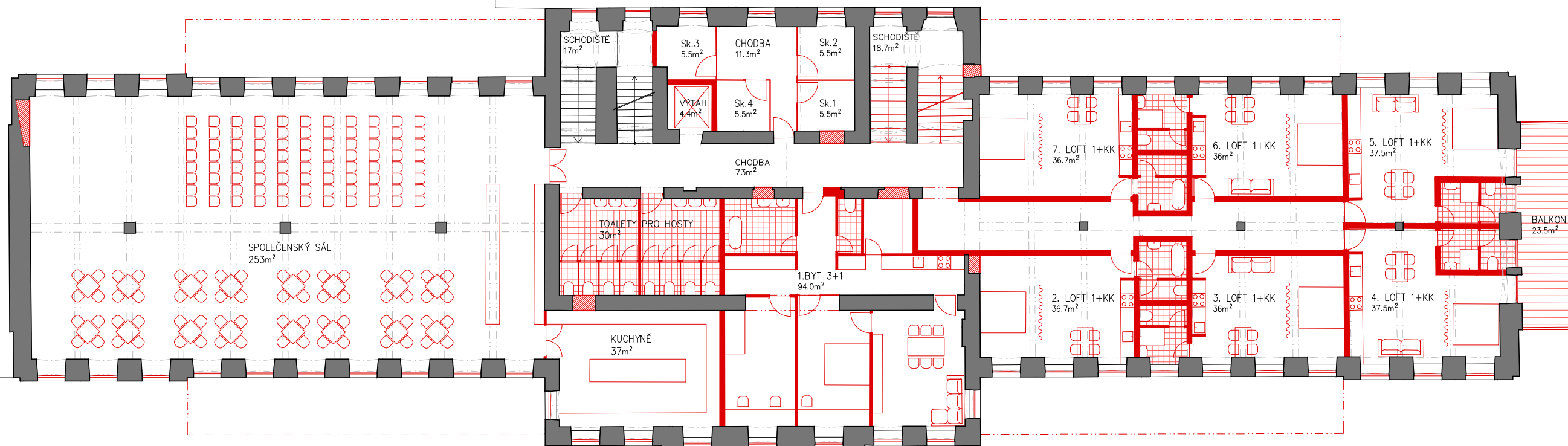
BUDOVA A_ADMI	995 m ²
BUDOVA B_NOVÁ	424 m ²
CHODNÍK	1370 m ²
TRÁVA / ZÁHONY	1747 m ²
PARKOVÁNÍ	400 m ²
SILNICE	1154 m ²
DĚTSKÉ HŘIŠTĚ	39 m ²
BASKETBALOVÉ HŘIŠTĚ	350 m ²

SITUACE AREÁLU CELKEM	6479 m ²
NOVÉ STROMY	35 ks
PARKOVACÍ STÁNÍ	37 míst

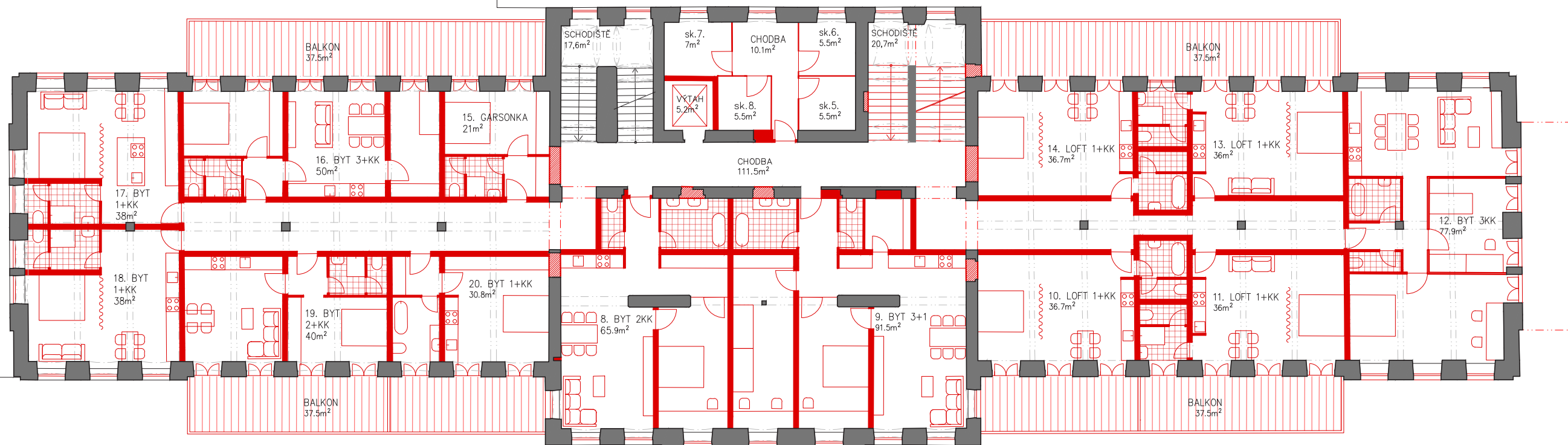


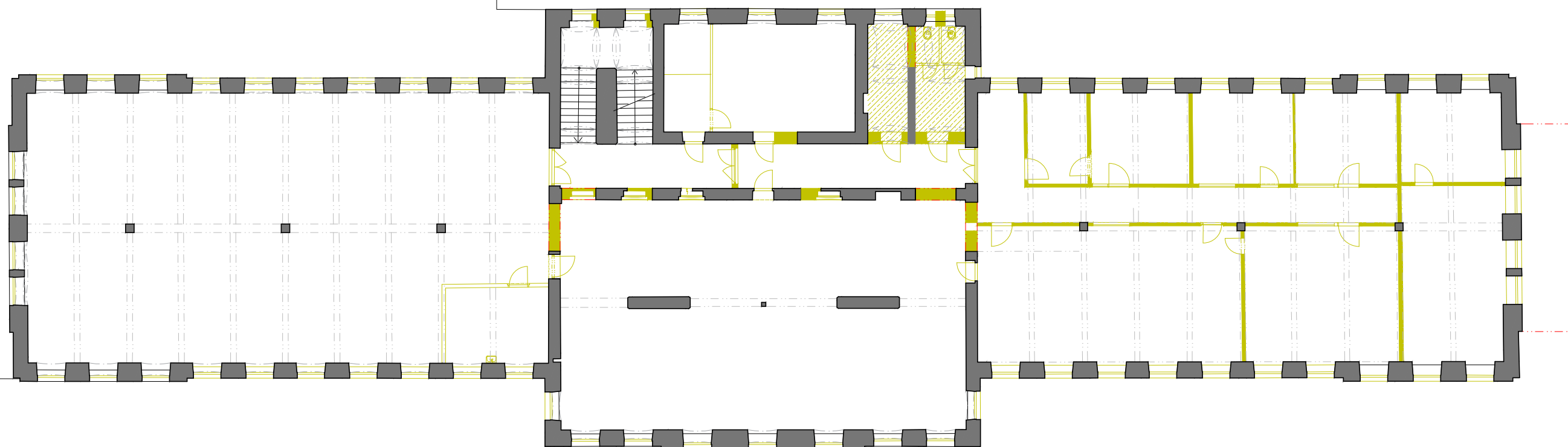
Třebovská

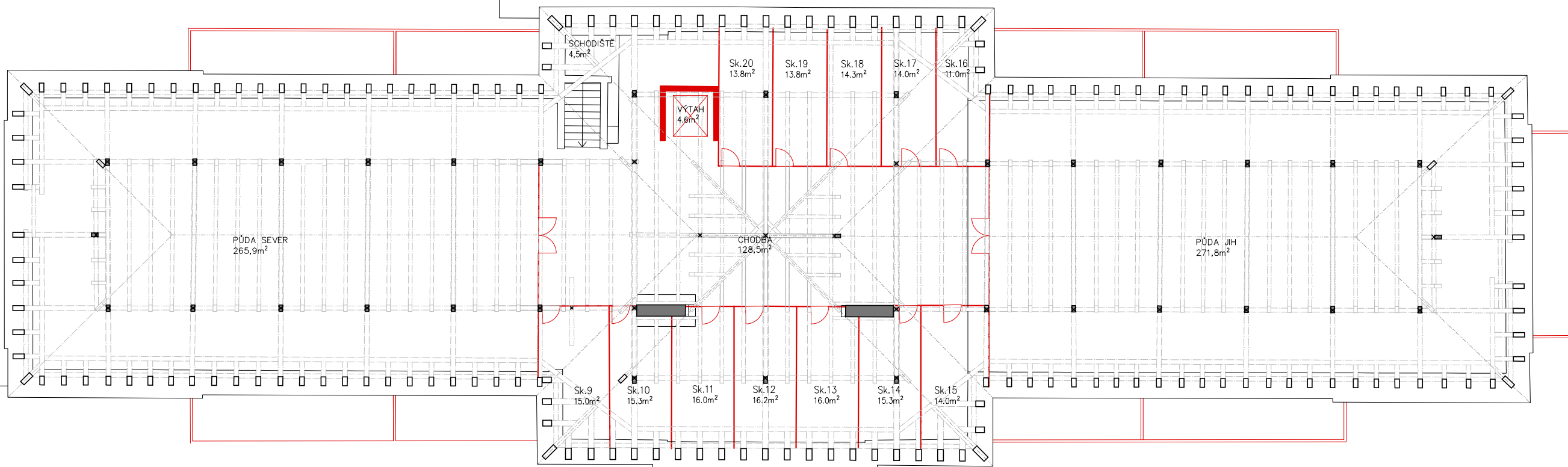


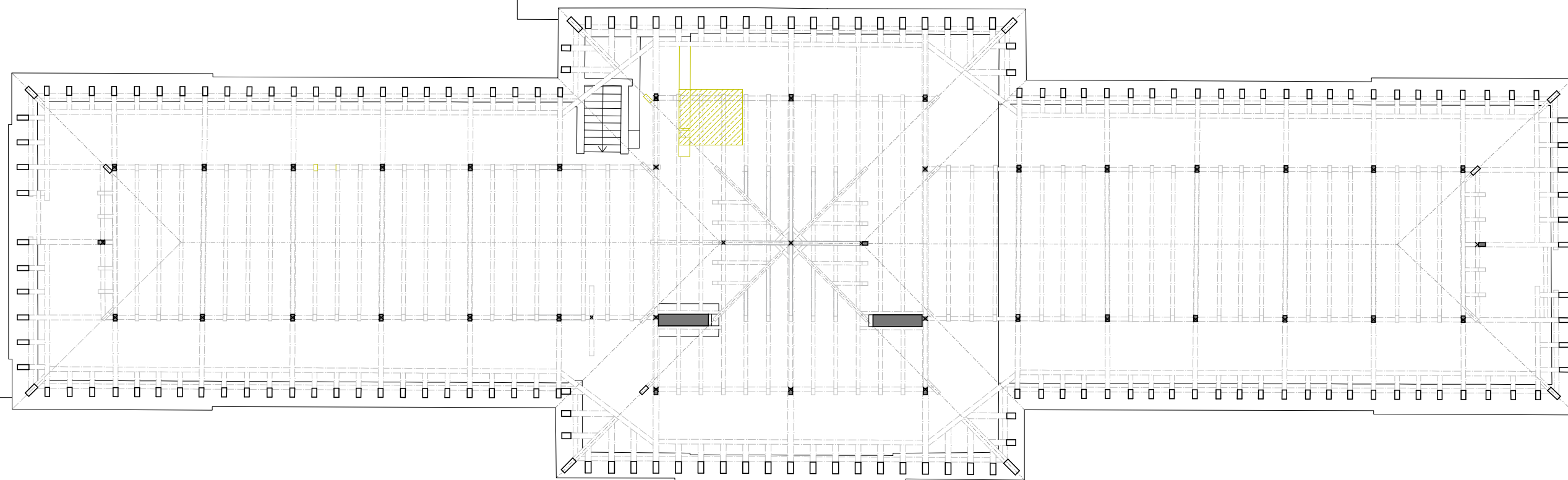






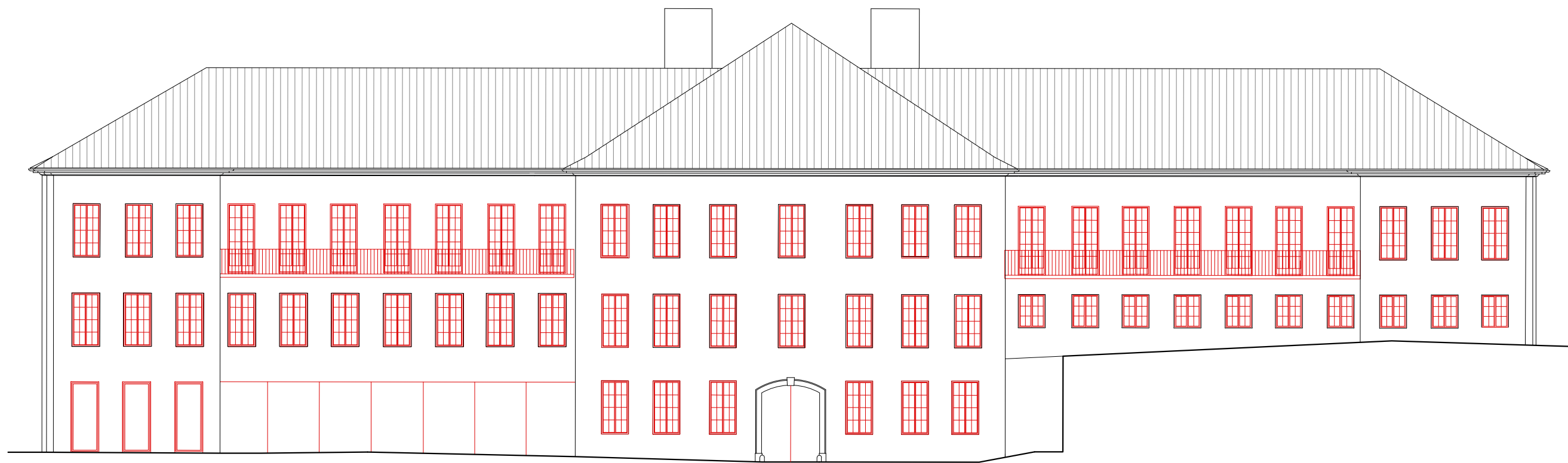




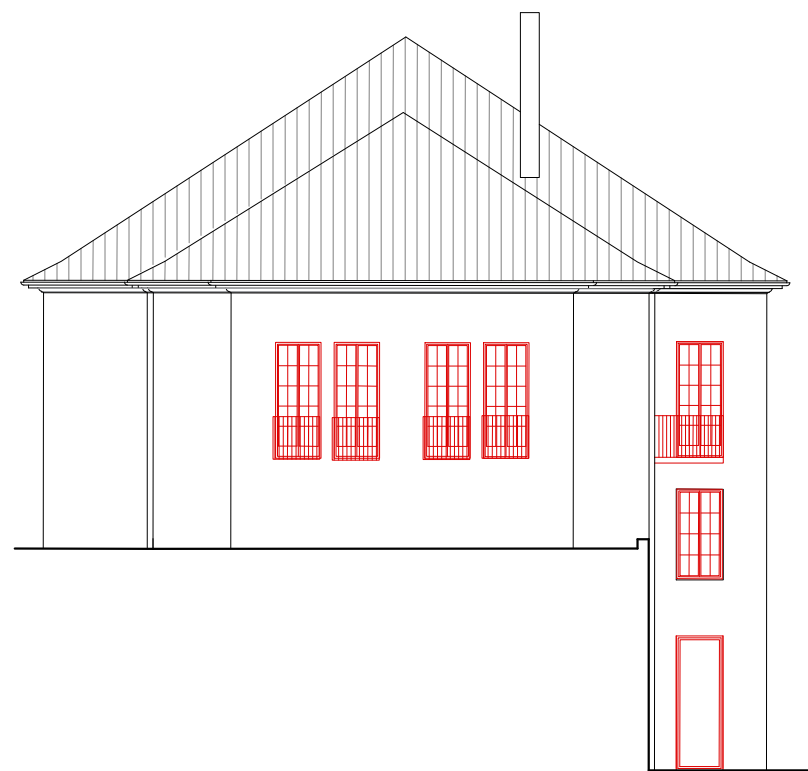


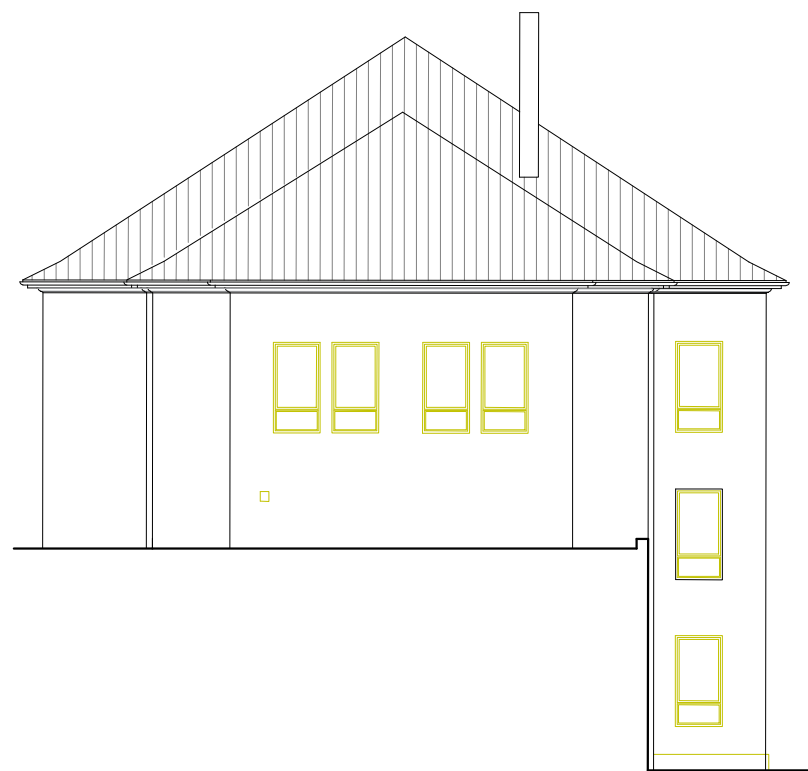


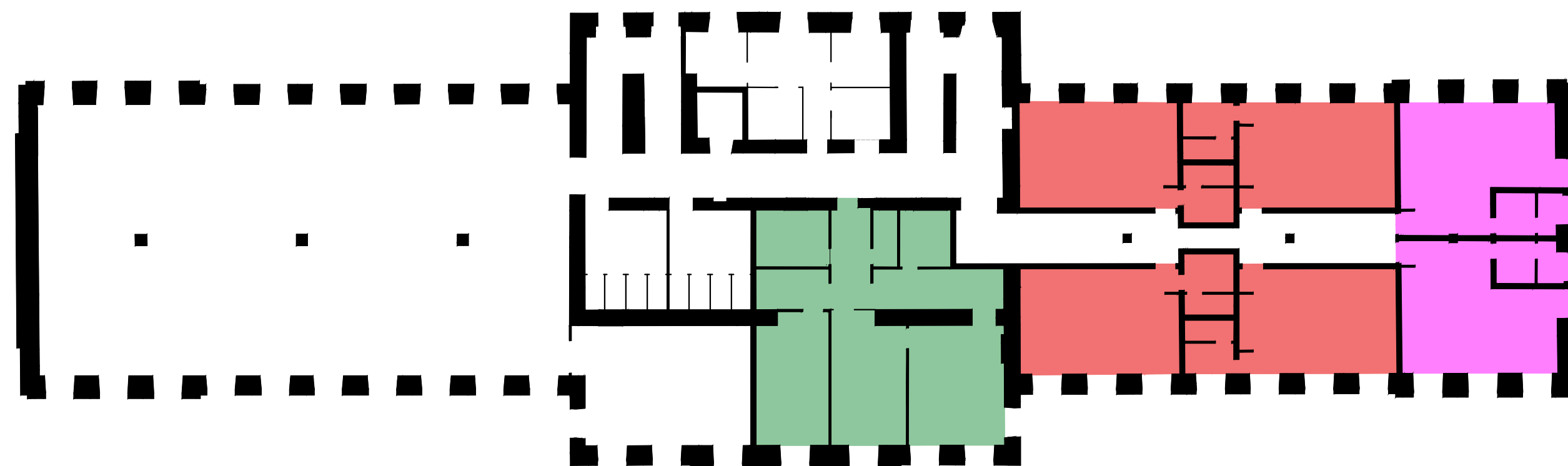




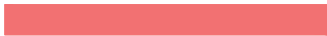








LEGENDA BYTŮ 2NP _ CELKEM 7 BYTŮ



LOFT 1+KK 4x 36 m²

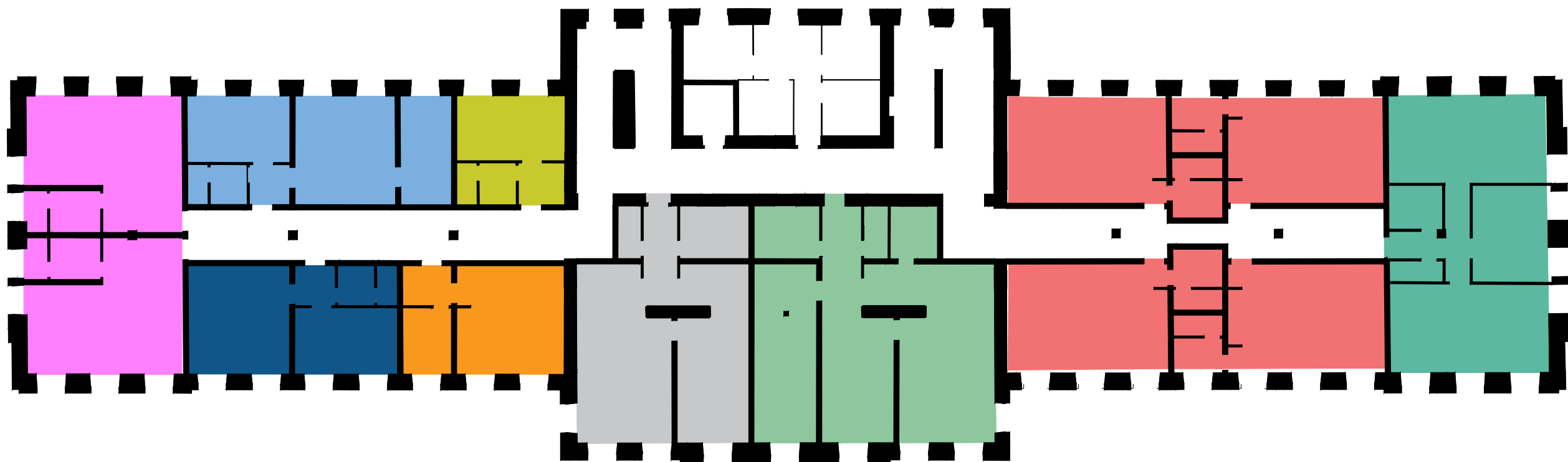


LOFT 1+KK 4x 38 m²



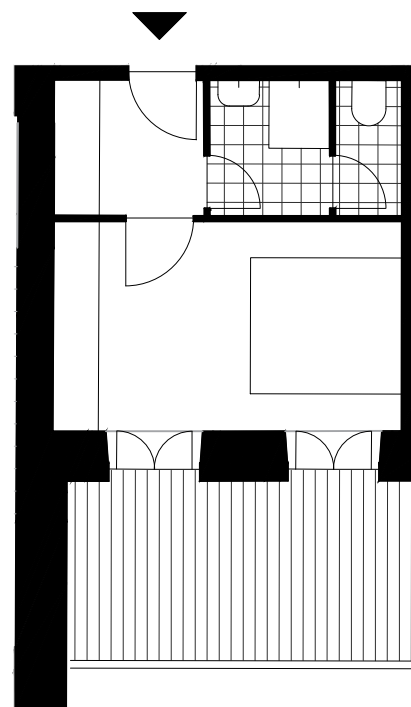
3+1 1x 94.0 m²



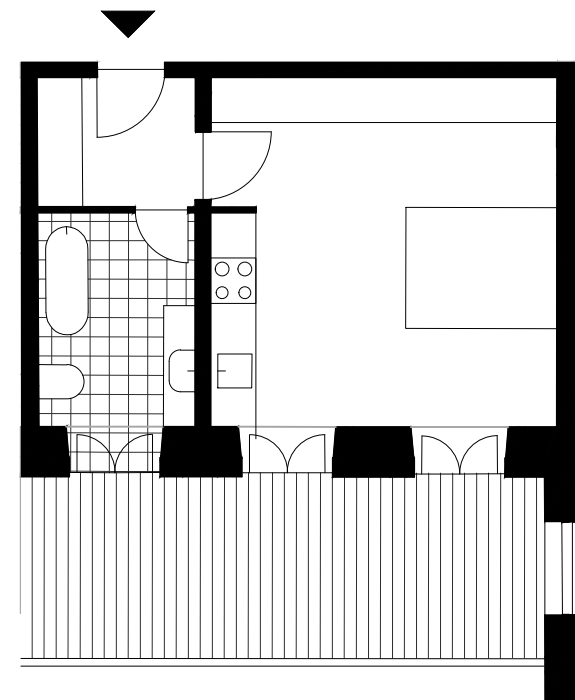


LEGENDA BYTŮ 3NP _ CELKEM 13 BYTŮ

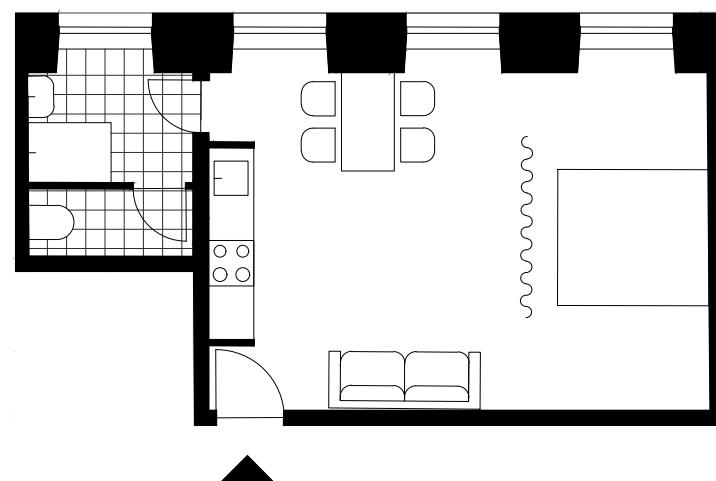
	GARSONKA S BALKONEM 1x 21 m ²		LOFT 1+KK 2x 38 m ²		3+1 1x 94 m ²		3KK 1x 77.9 m ²
	1+KK S BALKONEM 1x 30.8 m ²		LOFT 1+KK 4x 36 m ²		3+KK 1x 50 m ²		LOFT 2+KK 1x 40 m ²
	LOFT 2KK 1x 65.9 m ²						



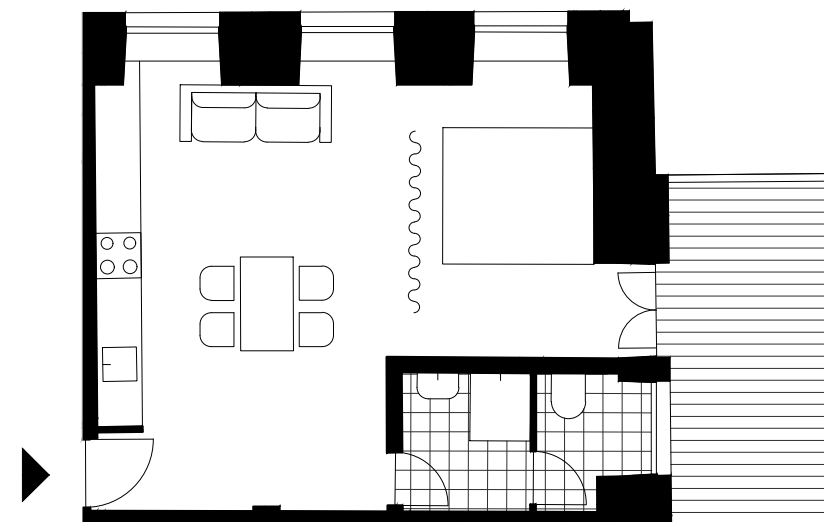
1.
GARSONKA S BALKÓNEM
1x 21 m²



2.
BYT 1+KK S BALKÓNEM
1x 30.8 m²

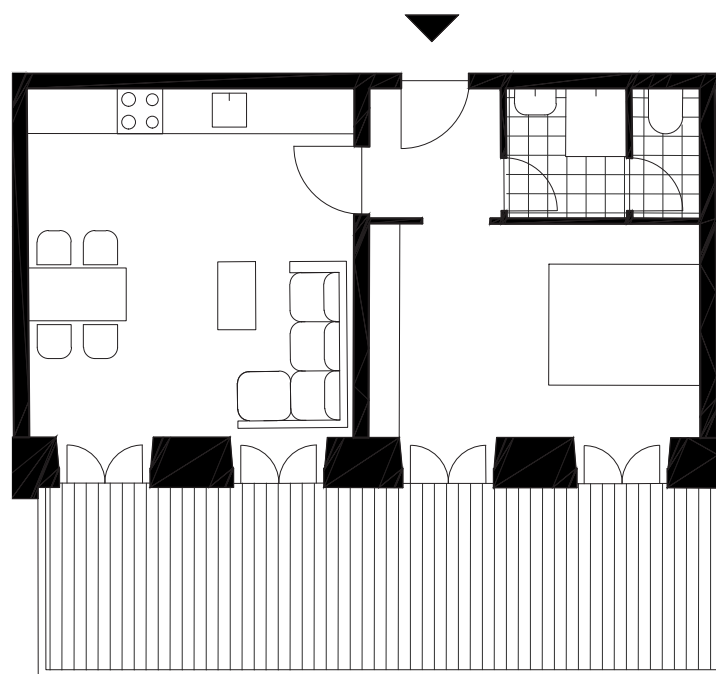


3.
LOFT 1+KK
8x 36 m²

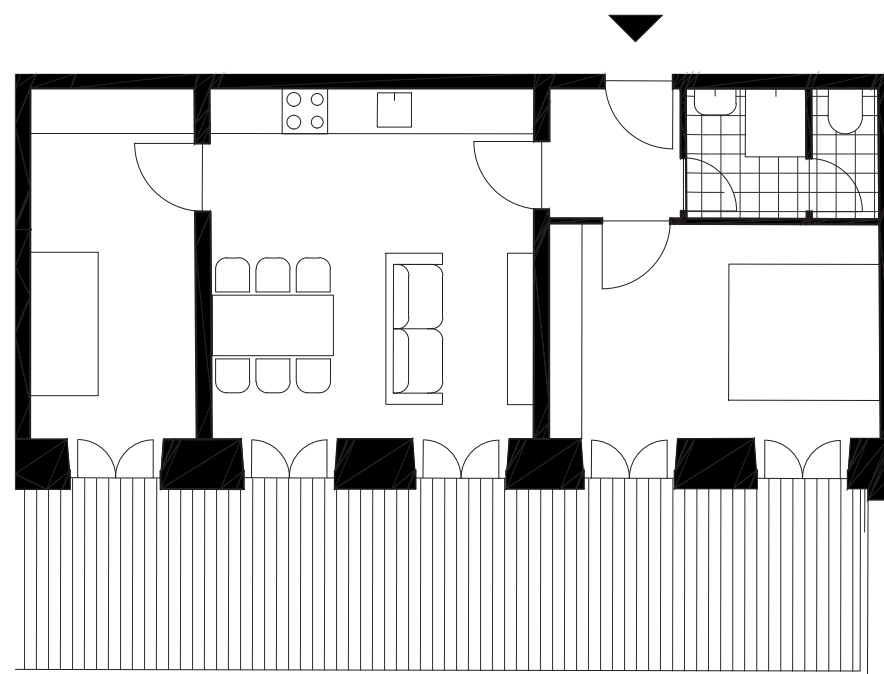


4.
LOFT 1+KK S BALKÓNEM
4x 38 m²

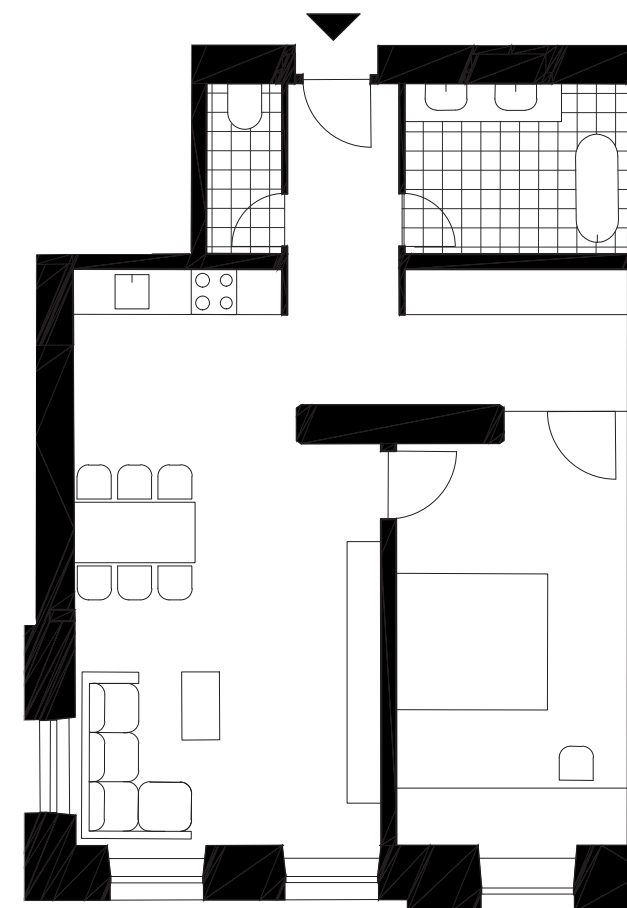




5.
LOFT 2+KK S BALKÓNEM
1x 40 m²

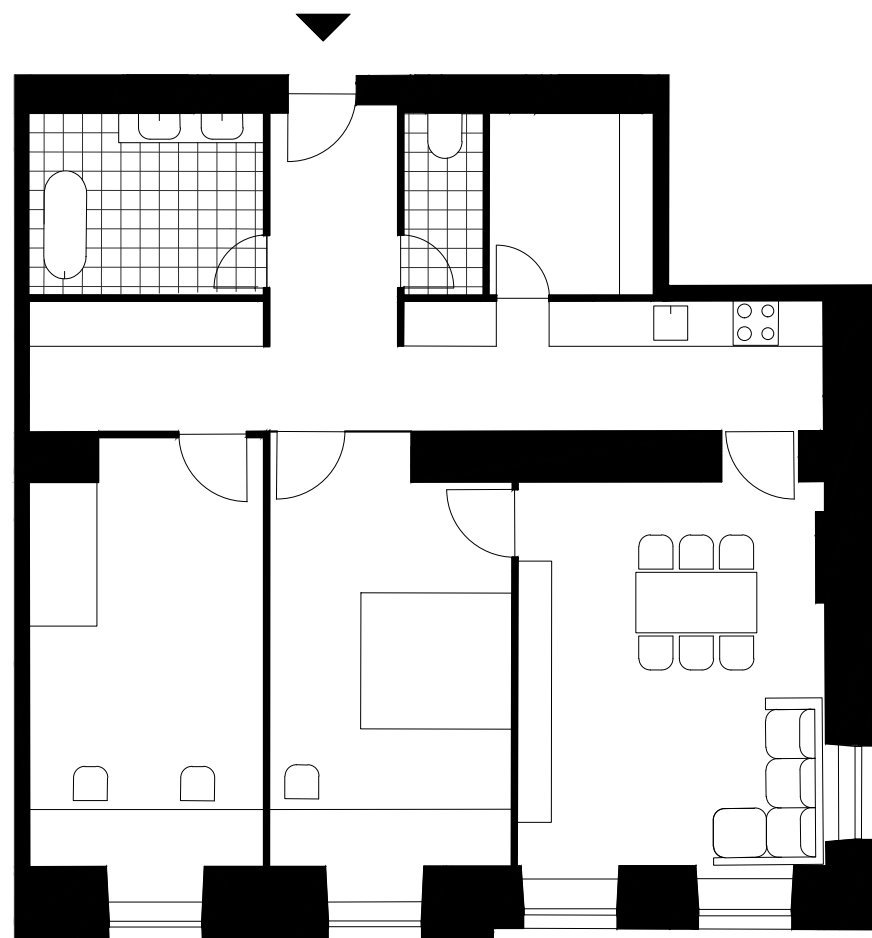


6.
BYT 3+KK S BALKÓNEM
1x 50 m²

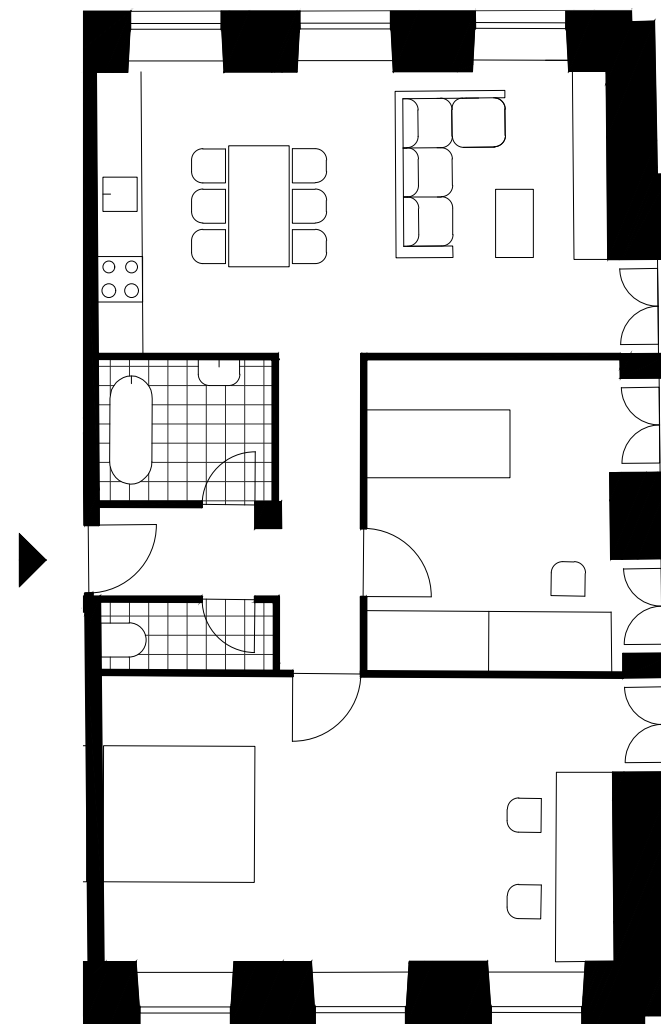


7.
LOFT 2+KK
1x 65,9 m²





8.
BYT 3+1
2x 94.0 m²



9.
BYT 3KK
1x 77.9 m²



1NP ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY		2NP ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY		3NP ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY		4NP ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY	
HALA SEVER	273	SPOLEČENSKÝ SÁL	253 m ²	BYT 8	65,9	SKLADY	175,3 m ²
HALA JIH	290	KUCHYNĚ	37 m ²	BYT 9	91,5	CHODBA	128,5 m ²
VSTUPNÍ HALA	109	TOALETY PRO HOSTY	30 m ²	BYT 10	36,7	SCHODIŠTĚ	4,5 m ²
ZADNÍ VSTUP	18	BYT 1	131 m ²	BYT 11	36	VÝTAH	4,6 m ²
TOALETY A	32,5	BYT 2	36,7 m ²	BYT 12	77,9	PŮDA SEVER	265,9 m ²
TOALETY B	27,7	BYT 3	36 m ²	BYT 13	36	PŮDA JIH	271,8 m ²
CHODBA	34,8	BYT 4	37,5 m ²	BYT 14	36,7		
SCHODIŠTĚ	35,7	BYT 5	37,5 m ²	BYT 15	21		
VÝTAH	6,4	BYT 6	36 m ²	BYT 16	50		
TECHNICKÁ MÍSTNOST	10,5	BYT 7	36,7 m ²	BYT 17	38		
		CHODBA	84,3 m ²	BYT 18	38		
		SKLADY	22 m ²	BYT 19	40		
		SCHODIŠTĚ	57,7 m ²	BYT 20	30,8		
		VÝTAH	4,4 m ²	CHODBA	111,5		
				SKLADY	23,5		
				SCHODIŠTĚ	28,3		
				VÝTAH	5,2		
1NP CELKEM ČPP		2NP CELKEM ČPP	839,8 m ²	3NP CELKEM ČPP	767 m ²	4NP CELKEM ČPP	850,6 m ²
1NP CELKEM HPP		2NP CELKEM HPP	988 m ²	3NP CELKEM HPP	988 m ²	4NP CELKEM HPP	1072 m ²
		2NP BALKÓN	23,5 m ²	3NP BALKÓNY	150 m ²		
PARKOVÁNÍ :		PARKOVÁNÍ :		PARKOVÁNÍ :			
HALA SEVER - OBCHODNÍ JEDNOTKA		SPOLEČENSKÝ SÁL	0 míst	BYTY	14 míst		
HALA JIH - PIVNICE, HOSTINEC		BYTY	7 míst				







PERLA 06 - ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA	zpracoval: Ing. arch. Štěpán Kubiček
Třebovská ulice, Ústí nad Orlicí	v Praze
VÝKAZ PŮDORYSNÝCH A OBJEMOVÝCH VÝMĚR OBJEKTU	dne 14.12.2023
ORIENTAČNÍ PROPOČET - ODHAD STAVEBNÍCH NÁKLADŮ, ODHAD NÁKLADŮ NA PROJEKTOVOU PŘÍPRAVU	

	ČPP	HPP/čpp	HPP	výška kstr.	objem		
PERLA 06 - ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA							
1.PP	suterén	150	1,27	190	3,00	570	10 000 Kč Kč/m3 5 700 000 Kč
1.NP	přízemí	838	1,19	995	4,05	4 030	8 000 Kč Kč/m3 32 238 000 Kč
2.NP	prní patro	829	1,19	988	3,95	3 903	8 000 Kč Kč/m3 31 220 800 Kč
3.NP	druhé patro	889	1,11	988	3,85	3 804	8 000 Kč Kč/m3 30 430 400 Kč
4.NP	podkroví	850	1,26	1 072	4,06	4 350	4 000 Kč Kč/m3 17 400 000 Kč
výpočet stavebních nákladů podle objemu stavby						8 000 Kč Kč/m3	116 989 200 Kč
výpočet stavebních nákladů podle hrubých podlažních ploch stavby						28 000 Kč Kč/m2	118 524 000 Kč
kontrola							133 249 200 Kč
PERLA 06 - CELKEM		3 556	4 233		16 656		117 756 600 Kč

NOVOSTAVBA VÍCEÚČELOVÉHO OBJEKTU - NENÍ PŘEDMĚTEM PROJEKTU							
1.PP		400	1,25	500	4,00	2 000	
1.NP		339	1,25	424	4,00	1 696	
2.NP		339	1,25	424	4,00	1 696	
3.NP		339	1,25	424	4,00	1 696	
VÍCEÚČELOVÝ OBJEKT - CELKEM		1 418	1 772		7 088		12 000 Kč Kč/m3 85 056 000 Kč

VENKOVNÍ ÚPRAVY - JSOU SOUČÁSTÍ PROJEKTU					
plochy		výměra			
zastavěná plocha - viz objekt PERLA 06		995			
zastavěná plocha - viz objekty		424			
venkovní zpevněné plochy - ulice		1 150	3 500	Kč/m2	4 025 000 Kč
zpevněné plochy - parkování		400	2 500	Kč/m2	1 000 000 Kč
venkovní zpevněné plochy - chodníky		1 370	2 000	Kč/m2	2 740 000 Kč
venkovní zpevněné plochy - hřiště		350	2 750	Kč/m2	962 500 Kč
zelené plochy - nádvozí a ulice		1 090	1 800	Kč/m2	1 962 000 Kč
zelené plochy - zahrada		600	1 500	Kč/m2	900 000 Kč
venkovní plochy bez úpravy		100	1 000	Kč/m2	100 000 Kč
Celková plocha řešeného území		6479	6 479		
Ostatní					
Řady a přípojky IS		200	5 500	Kč/m	1 100 000 Kč
Technologie (dešťová voda)		1	1 000 000	Kč	1 000 000 Kč
Drobná architektura a osvětlení		1	2 500 000	Kč	2 500 000 Kč
Stromy		35	20 000	Kč/ks	700 000 Kč
VENKOVNÍ ÚPRAVY - CELKEM			bez d.p.h.		16 989 500 Kč
suma komplet - administrativní budova PERLA 06 a venkovní úpravy			bez d.p.h.		134 746 100 Kč
d.p.h.			0,21		28 296 681 Kč
suma komplet včetně d.p.h.			163 042 781 Kč		

Pozn.: Jedná se o odhad stavebních nákladů zpracovaný podle aktuálně dostupných informací a zadání.
Tento odhad bude upřesněn propočtem po zpracování Návrhu stavby

ODHAD NÁKLADŮ NA PROJEKTOVOU PŘÍPRAVU			
Návrh stavby - dopracování architektonické studie		1 250 000 Kč	
Projekt pro umístění i povolení stavby		4 150 000 Kč	
Projednání - zajištění vydání stavebního povolení a územního rozhodnutí		250 000 Kč	
Projekt pro provádění stavby		2 300 000 Kč	
Soupis prací a dodávek		500 000 Kč	
Autorský dozor		1 250 000 Kč	
suma komplet projektová příprava		9 700 000 Kč	
d.p.h.		0,21	2 037 000 Kč
suma komplet včetně d.p.h.		11 737 000 Kč	

Pozn.: Jedná se o odhad nákladů na projektovou přípravu zpracovaný podle doporučení ČKA.

SUMA STAVEBNÍ NÁKLADY A PROJEKTOVÁ PŘÍPRAVA - bez d.p.h.		144 446 100 Kč
d.p.h.	0,21	30 333 681 Kč
SUMA STAVEBNÍ NÁKLADY A PROJEKTOVÁ PŘÍPRAVA - včetně d.p.h.		174 779 781 Kč