
**ADAPTACE UBYTOVNY NA BYTOVÝ DŮM Č.P. 603/36 – KARLOVY VARY P.Č.
1011/6 K.Ú. – DRAHOVICE [663701]**

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Projektová dokumentace pro provádění stavby

Investor: Statutární město Karlovy Vary, odbor majetku města

Moskevská 2035/21, 360 01 Karlovy Vary

INSTAV-ATELIER s.r.o.,

Vypracoval: Příbramská 1285, Nové Město,

337 01 Rokycany

Autorizovaný projektant: Ing. Jan Džugan

Datum: Říjen 2025

A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.1.1 ÚDAJE O STAVBĚ

a) Název stavby

Adaptace ubytovny na bytový dům

b) Místo stavby

Obec: Karlovy Vary [554961]

Katastrální území: Drahovice [663701]

Parcelní číslo: P.Č. 1011/6

Číslo popisné: č.p. 603

c) Předmět projektové dokumentace

Změna stávající stavby, včetně změny využití.

Adaptace ubytovny na bytový dům změnou dispozic pro funkci trvalého bydlení. Dále návrh společenského prostoru v přízemí, dalšího společenského prostoru v suterénu a skladovacích prostorů v suterénu.

Poznámka: Celá projektová dokumentace je vypracována v podrobnosti pro provádění záměru.

A.1.2 ÚDAJE O STAVEBNÍKOVÍ

a) Identifikační údaje investora

Jméno: Statutární město Karlovy Vary, odbor majetku města

Sídlo: Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary

Zástupce: Miroslav Vaněk

Kontakt: tel.: +420 602 335 937, m.vanek@mmkv.cz

A.1.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

a) Autor dokumentace:

Jméno: INSTAV-ATELIER s.r.o.

IČ: 17121094

Sídlo: Příbramská 1285, Nové Město,

Zástupce společnosti: Ing. Jan Džugan

Kontakt: tel.: +420 721 544 167, e-mail: jan.dzugan@instavbau.cz

b) Odpovědný projektant stavby:

Jméno a příjmení: Ing. Jan Džugan

Číslo autorizace: ČKAIT – 0301577

Trvalé bydliště: Sídliště 458, 364 01 Toužim

Rodné číslo: 900312/1963

c) Zpracovatelé jednotlivých částí projektu

Architektonicko-stavební řešení:	Ing. Jan Džugan	ČKAIT – 0301577
----------------------------------	-----------------	-----------------

Konstrukční řešení:	Ing. Petr Hampl	ČKAIT - 0300703
---------------------	-----------------	-----------------

PBŘ stavby:	Ing. Luděk Ferenc	ČKAIT – 0301578
-------------	-------------------	-----------------

Zdravotně technické instalace:	Ing. Pavel Stejskal	ČKAIT - 0300714
--------------------------------	---------------------	-----------------

Elektroinstalace a hromosvod:	Miroslav Pech	ČKAIT - 0201645
Vytápění:	Ing. Pavel Stejskal	ČKAIT - 0300714
Vzduchotechnika:	Ing. Pavel Stejskal	ČKAIT - 0300714
Protokol PENB:	Ing. David Knill	Osvědčení č. 265

A.1.4 ZHOTOVITEL STAVBY

Jméno: Jedná se o veřejnou zakázku, není znám.

A.2 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

- a) Původní dokumentace objektu kolektivního bydlení / ubytovny – zapůjčil MMKV
- b) Studie „ADAPTACE UBYTOVNY NA BYTOVÝ DŮM“
- c) Projektová dokumentace pro povolení záměru „ADAPTACE UBYTOVNY NA BYTOVÝ DŮM“. Autor: bss BÁŇSKÁ STAVEBNÍ SPOLEČNOST s.r.o., Chebská 53, Sokolov, datum Říjen 2024.
- d) Katastrální mapa – zdroj cuzk.cz
- e) Územní plán – zdroj mmkv.cz
- f) Stávající pohledy – zdroj mapy.cz
- g) Průzkumy na místě 06 až 09/2025
- h) Kniha Komplexní regenerace nosné konstrukce panelových domů v soustavě T06B – Praha 2000, Ministerstvo průmyslu a obchodu

A.3 ČLENĚNÍ STAVBY NA OBJEKTY A TECHNICKÁ A TECHNOLOGICKÁ ZAŘÍZENÍ

Obytná budova – bytový dům

Komunikace a zpevněné plochy – beze změny

Přípojky inženýrských sítí – beze změny

Technika prostředí staveb:

Vzduchotechnika

Vytápění

Vnitřní vodovod

Vnitřní kanalizace

Silnoproudá elektroinstalace

Slaboproudá elektroinstalace

A.4 POŽADAVKY NA PROJEKTOVOU DOKUMENTACI

Splnění požadavků na projektovou dokumentaci:

- Čidla CO2 a vlhkosti do společenských prostor a bytových jednotek
- Demontovatelné příčky – sádkarton.
- Plocha PPP vs HPP: Pronajímatelná plocha: 3 667,7 m², HPP jednoho podlaží: 696 m², počet podlaží: 9.
Celková HPP = 6 264 m². $3\,667,7 / 6\,264 = 58,55\%$ - NESPLNĚNO

- Je možnost nárazového větrání kuchyně – digestoře.
 - Stavba je v souladu s okolní zástavbou
 - Je možné bezbariérové ukládání kol do společných prostorů
 - Většina bytů má venkovní lodžii a zároveň úložné prostory ve výhradním užívání – sklípky
 - Společné funkční prostory jsou součástí domu – kolárna a sušárna
 - Všechny bytové jednotky mají výhled z obytných místností do volného prostoru na vzdálenost alespoň deset metrů. Nejbližší stavba je ve vzdálenosti 18 metrů.
 - V rámci projektu nejsou přerušena bezmotorová propojení
 - Veškerá svrchní vrstva půdy, ornice je využita na tom samém pozemku a nebude přepravována mimo pozemek.
 - Projekt bude realizován v ORP, které bylo zařazeno do lokalit s potřebou výstavby dostupného bydlení.
 - projekt na místní strategický dokument v oblasti bytové politiky.
 - Nájemníci vybíráni z různých věkových a příjmových skupin
 - Je zpracována finanční rozvaha projektu zahrnující kalkulaci očekávaného nájemného a ekonomické návratnosti projektu? – bude zpracována investorem.
 - Očekávané nájemné bude 80 % srovnatelného nájemného.
 - Splnění akustických požadavků pro stěny s rezervou větší než 3 dB – viz akustická studie
-