

**REKONSTRUKCE OBJEKTU**

Bučily č.p. 64 na st.p.č. 42, k.ú. Líchovy

**Studie proveditelnosti**

04/2021



## O B S A H

### A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

- 1 Identifikační údaje
- 2 Seznam vstupních podkladů
- 3 Údaje o území
- 4 Údaje o stavbě
- 5 Odhad stavebních nákladů

- Příl. 1 Územně plánovací informace OUP Sedlčany  
Příl. 2 Informace OUP Sedlčany (prostorové regulativy, využití, biokoridor, studna, jímka)  
Příl. 3 Informace OŽP Sedlčany (studna, septik, jímka, ČOV)  
Příl. 4 ČEZ – Návrh budoucí smlouvy o připojení 3x80A

### B. VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

- |     |                        |          |
|-----|------------------------|----------|
| C.1 | Situace širších vztahů | M 1:3000 |
| C.2 | Situace koordinační    | M 1:200  |
| C.3 | Situace ortofoto       | M 1:2000 |

#### Stávající stav a bourací práce

- |          |  |         |
|----------|--|---------|
| D.1.1_01 | Stávající stav a bourání - Půdorys 1NP     | M 1:100 |
| D.1.1_02 | Stávající stav a bourání - Půdorys 2NP     | M 1:100 |
| D.1.1_03 | Stávající stav a bourání - Půdorys 3NP     | M 1:100 |
| D.1.1_04 | Stávající stav a bourání - Půdorys střechy | M 1:100 |
| D.1.1_05 | Stávající stav a bourání - Řez příčný A-A  | M 1:100 |
| D.1.1_06 | Stávající stav a bourání - Řez příčný B-B  | M 1:100 |
| D.1.1_07 | Stávající stav a bourání - Řez podélný C-C | M 1:100 |
| D.1.1_08 | Stávající stav a bourání - Pohled západ    | M 1:100 |
| D.1.1_09 | Stávající stav a bourání - Pohled jih      | M 1:100 |
| D.1.1_10 | Stávající stav a bourání - Pohled sever    | M 1:100 |
| D.1.1_11 | Stávající stav a bourání - Pohled východ   | M 1:100 |

#### Návrh

- |          |                         |         |
|----------|-------------------------|---------|
| D.1.1_21 | Návrh - Půdorys 1NP     | M 1:100 |
| D.1.1_22 | Návrh - Půdorys 2NP     | M 1:100 |
| D.1.1_23 | Návrh - Půdorys 3NP     | M 1:100 |
| D.1.1_24 | Návrh - Půdorys střechy | M 1:100 |
| D.1.1_25 | Návrh - Řez příčný A-A  | M 1:100 |
| D.1.1_26 | Návrh - Řez příčný B-B  | M 1:100 |
| D.1.1_27 | Návrh - Řez podélný C-C | M 1:100 |
| D.1.1_28 | Návrh - Pohled západ    | M 1:100 |
| D.1.1_29 | Návrh - Pohled jih      | M 1:100 |
| D.1.1_30 | Návrh - Pohled sever    | M 1:100 |
| D.1.1_31 | Návrh - Pohled východ   | M 1:100 |

- |    |  |         |
|----|--|---------|
| A1 | Pultová střecha – skica interiéru, zhodnocení    | M 1:100 |
| A2 | Pultová střecha - Materiálové a barevné varianty |         |

### C. PODKLADOVÁ ČÁST

- 01 Stavebně technický průzkum, DIS Diagnostika staveb, Ing. Dostál, 2/2021
- 02 Hodnocení základových a geotechnických poměrů, GEO LuCa, Ing. Caithaml, 2/2021
- 03 Statický posudek – Vyjádření statika, Ing. Jandáček, 2/2021
- 04 Zaměření objektu a jeho okolí, GEO-5, Ing. Žemlička + Arch. Sodomka, 2/2021

## A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

### 1 Identifikační údaje

#### Údaje o stavbě

**název stavby** REKONSTRUKCE OBJEKTU  
Bučily č.p. 64 na st.p.č. 42, k.ú. Líchovy

**místo stavby**

**adresa** Bučily č.p. 64, obec Dublovice, okres Sedlčany, kraj Středočeský

**katastrální území** Líchovy 683825

**parcelní čísla pozemků** st.42, 712/2

#### Údaje o stavebníkovi

**vlastník s právem hospodařit s majetkem státu** Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 150 00 Praha 5  
RNDr. Petr Kubala, generální ředitel  
Ing. Jiří Pechar, pověřen řízením sekce technické  
Ing. Jiří Kahánek, referent oddělení realizace investic  
email: jiri.kahanek@pvl.cz  
tel.: 221 401 925  
IČO: 70 88 99 53

#### Údaje o zpracovateli dokumentace

**architekt** Ing. arch. Marek Sodomka  
K Voškovu 273, 267 29 Zadní Třebaň  
tel.: 604 763 949  
email: marek@sodomka-architekti.cz  
www.sodomka-architekti.cz  
IČO: 49 80 71 11  
datová schránka: qmuh5b9

#### **podkladová část**

- 01 **Stavebně technický průzkum** DIS Diagnostika staveb  
Ing. Luděk Dostál, Zbyněk Potužák, CSc.  
Na Vyhlídce 859, 251 68 Sulice Hlubočinka  
tel.: 603 423 078  
email: dostal.dis@gmail.com
- 02 **Hodnocení základových a geotechnických poměrů** GEO LuCa geotechnická kancelář  
Ing. Lumír Caithaml  
Tiché údolí 119, 252 63 Roztoky  
tel.: 602 348 660  
email: geoluca@seznam.cz
- 03 **Statický posudek** Ing. Václav Jandáček projektová kancelář  
Břevnovská 5, 169 00 Praha 6  
tel.: 602 255 907  
email: vaclav.jandacek@seznam.cz
- 04 **Zaměření objektu a jeho okolí** GEO-5, spol. s r.o.  
Ing. Martin Žemlička  
tel.: 775 919 163  
email: zemlicka@geo5.cz

<u>Stávající a navrhované kapacity stavby</u>	<b>stávající</b>	<b>navrhované</b>
<b>zastavěná plocha</b>	155 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>
<b>obestavěný prostor</b>	913 m <sup>3</sup>	1107 m <sup>3</sup>
<b>užitná plocha</b>	197 m <sup>2</sup>	223 m <sup>2</sup>
<b>počet ubytovaných osob</b>	10-12 osob	8-16 osob

Přehled užitných ploch

<b>1NP (přízemí)</b>		<b>2NP (patro)</b>		<b>3NP (podkroví)</b>	
10 sklep	13,8 m <sup>2</sup>	20 spol. místnost	42,1 m <sup>2</sup>	30 herna	11,7 m <sup>2</sup>
11 vstup	2,1 m <sup>2</sup>	21 pokoj	11,0 m <sup>2</sup>	31 galerie	7,6 m <sup>2</sup>
12 sklep	4,1 m <sup>2</sup>	22 koupelna	5,8 m <sup>2</sup>	32 galerie	7,6 m <sup>2</sup>
13 sklep	17,8 m <sup>2</sup>	23 pokoj	11,0 m <sup>2</sup>	33 galerie	7,6 m <sup>2</sup>
14 sklad, herna	29,9 m <sup>2</sup>	24 koupelna	5,8 m <sup>2</sup>	34 galerie	7,6 m <sup>2</sup>
15 předsíň	1,1 m <sup>2</sup>	25 pokoj	11,0 m <sup>2</sup>		
16 WC	1,4 m <sup>2</sup>	26 koupelna	5,8 m <sup>2</sup>		
17 Úklid	1,1 m <sup>2</sup>	27 pokoj	11,0 m <sup>2</sup>		
		28 koupelna	5,8 m <sup>2</sup>		
<b>Celkem</b>	<b>1NP = 71,3 m<sup>2</sup></b>	<b>2NP = 109,3 m<sup>2</sup></b>		<b>3NP = 42,1 m<sup>2</sup></b>	

**Celkem čistá podlahová plocha vnitřních prostor = 222,7 m<sup>2</sup>**

Venkovní prostory			
18 zápraží	20,5 m <sup>2</sup>	29 veranda	22,7 m <sup>2</sup>

**Celkem čistá podlahová plocha vč. venkovních prostor = 265,9 m<sup>2</sup>**

**2 Seznam vstupních podkladů**

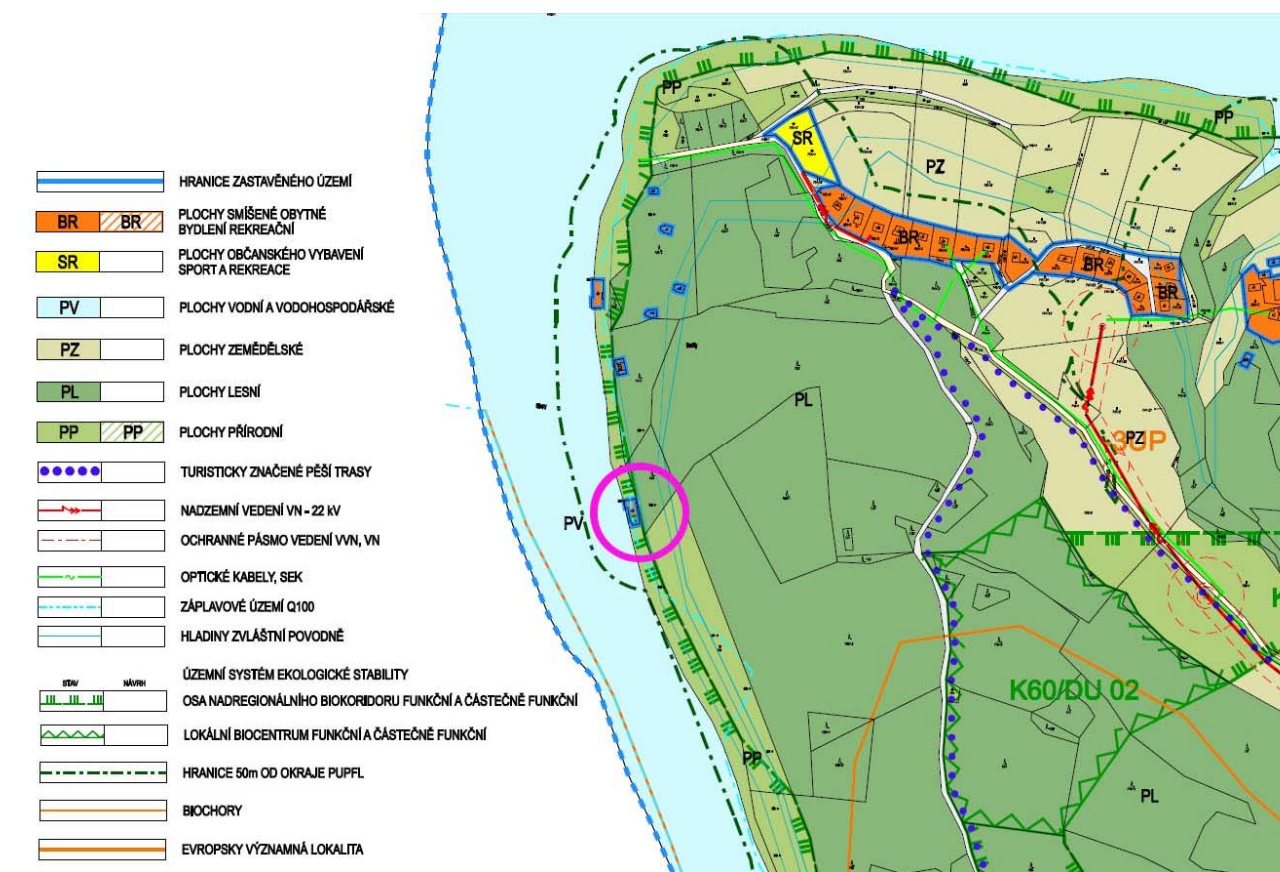
- Předběžná studie proveditelnosti, Ing. arch. Marek Sodomka, 9/2017
- Prohlídka objektu, Ing. arch. Marek Sodomka, 12/2020 - 04/2021
- Výpis z majetkové dokumentace vlastníka objektu, PVL, 5/2017
- Statické posouzení objektu, Ing. Enderla, CSc., 2/2016
- Stavebně technický průzkum, DIS Diagnostika staveb, Ing. Dostál, 2/2021, *podklad. část 01*
- Hodnocení základových a geotechnických poměrů, GEO LuCa, Ing. Caithaml, 2/2021, *podklad. část 02*
- Statický posudek – Vyjádření statika, Ing. Jandáček, 2/2021, *podklad. část 03*
- Zaměření objektu a jeho okolí, GEO-5, Ing. Žemlička + Arch. Sodomka, 2/2021, *podklad. část 04*
- Jednání se zástupci investora, Ing. Kahánek, p. Vlastimil Štrob
- Územně plánovací informace OUP Sedlčany, 3/2021, *příloha 1.*
- Konzultace OUP Sedlčany (prostorové regulativy, studna, jímka), Ing. Stiborová, 3/2021, *příloha 2.*
- Konzultace OŽP Sedlčany (biokoridor), ing. Andertová, 3/2021, *příloha 3.*
- Návrh smlouvy s ČEZ Distribuce o připojení – navýšení jističe na 3x80A, *příloha 4.*

**3 Údaje o území**

Stávající stavba se nachází na břehu Slapské přehrady, na terase prudkého západního svahu údolí Vltavy. Přístup k objektu je po silnici ze severní strany, přes bránu v oplocení sousedního objektu č.p.63 (též v majetku PVL). U objektu není možnost otáčení vozidel. U sousedního objektu č.p.63 se nachází štěrková plocha pro parkování vozidel, vzdálenost tohoto parkoviště od č.p.64 je cca 150m.

Podmínky územně plánovací dokumentace:

- Plocha stávajícího pozemku stavby st.42 (kopírující stávající objekt) je v platném UP určena jako maximální zastavitelná plocha, stávající stavbu nelze rozšiřovat přes hranice pozemku st.42
- Plánované využití pro rekreaci s kapacitou 4 pokoje á 2-4 osoby + společenská místnost s kuchyňkou, pro zaměstnance PVL je v souladu s požadavky pro plochu „BR“ pro individuální, rodinnou rekreaci
- Výška hřebene střechy může být max. 10m od průměrné výšky terénu
- Pozemek okolí objektu č.parc. 712/2 se nachází v nadregionálním biokoridoru a v platném UP je zahrnut do ploch přírodních, viz výřez z UP níže – není dovoleno umísťovat nové stavby, např. neprůchodné oplocení nebo ohrazení
- Pozemek stavby se nachází v zátopovém území viz Q100, výška hladiny Q100 není definována





## 4 Údaje o stavbě

### 4.1 charakteristika stavebního pozemku

Východně od stávajícího objektu se nachází prudký zalesněný skalní svah, do něhož je zapuštěno přízemí objektu v celé své výšce přilehlé ke svahu a též část patra do výšky až 180cm (na SV nároží). Podél ostatních fasád domu je terén upraven na vodorovnou terasu v úrovni 1NP, šířky 2,9-8m. Terasa je směrem k vodní nádrži ukončena kamennou opěrnou zdí s převýšením cca 2m.

Přístup k objektu pro obvyklou stavební techniku je za suchého počasí a obvyklé hladiny vodní nádrže po nezpevněné cestě, průjezdná šířka je cca 2,8m. V okolí objektu se nachází řada vzrostlých stromů. U břehu nádrže převládají vrby, ve svahu nad domem borovice. V blízkosti severního štítu se nachází lípa s průměrem kmene 90cm. Terasa v okolí domu je v jižním směru po 18m uzavřena kamenným polem – výsypkou opuštěného lomu.

### 4.2 stručný popis stavebních objektů a jejich konstrukcí

Stávající objekt je jeden ze dvou zbývajících domů původní osady Bučily, která čítala několik chalup a stodol a z větší části byla zatopena vodní nádrží Slapy v roce 1949-1955. Budova obdélníkového půdorysu je orientovaná delší osou ve směru toku řeky, tedy po vrstevnici. Na jižní obytnou část domu s půdorysnými rozměry 6 x 14m navazuje hospodářská přístavba 9 x 6m. Stavba je vetknuta do skalního a poloskalního prostředí svahu.

Stáří objektu není známo, podle typu stavebních konstrukcí a stavebních prvků lze odhadovat jeho vznik někdy kolem roku 1900, klenuté sklepy mohou být starší.

Západně od objektu, ve vzdálenosti 24m, se ve vodní nádrži nachází stavba opevnění, řopíku č. 126/54/A-160z. Vrchol řopíku ve výšce 269 m.n.m. vyčnívá nad hladinu nádrže pouze v zimním období.

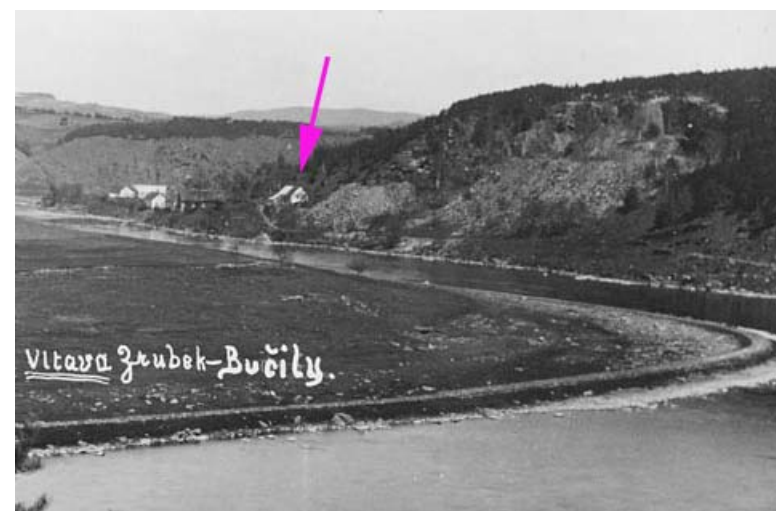


foto z r. 1944, před realizací VN Slapy



Řopík č.126/54/A-160z

Dům sestává z přízemí (sklepy s valenými kamennými klenbami), obytného patra (původní světnice, kuchyně, komora) a novodobě zobytněného podkroví (cca r. 1980). Při západní fasádě (směrem k řece) je objekt rozšířen o 1,3m širokou verandu s kamennými schody (z úrovně přízemí do úrovně patra). Při severním štítu je objekt rozšířen o 3m směrem západním, původně hospodářskou přístavbou s pultovou střechou.

Zdivo přízemí je převážně kamenné, valené válcové klenby sklepů velkého vzepětí rovněž kamenné. Největší ze sklepů, m.č. 13, má vnitřní stěny a klenbu s omítkou. Nosné stěny i vnitřní příčky patra jsou ze smíšeného zdiva omítnutého vápennou omítkou. Část zdiva SZ přístavby je z plynosilikátových tvárnic. Strop nad přízemím hlavní obytné části objektu (jižní 2/3 domu) je dřevěný povalový s přídavnými viditelnými trámy v obou větších místnostech (m.č. 21 a 23). Ze spodní strany je strop opatřen dřevěným podbitím s rákosovou omítkou. Podlaha podkroví je dřevěná prkenná na dřevěných polštářích ložených do hliněného násypu se slámou, s novodobou PVC krytinou.

Strop nad spodním podlažím severní části objektu (severní 1/3 domu) je dřevěný trámový, trámy kolmo na podélnou osu domu. Ze spodní strany je strop opatřen dřevěným podbitím a překližkovým obkladem. Podlaha podkroví této části je o cca 1,4m níže než podlaha podkroví hlavní obytné části a sestává z prkenného záklopu s PVC krytinou.

Střecha je sedlová, krov vaznicové soustavy s malým hambalkem. Krytina je provedena z eternitových šablon na latích. Podhled podkroví je tvořen prkenným podbitím a obkladem dřevovláknitými deskami Lakolit.

Okna jsou dřevěná, převážně špaletová. Většina oken pochází z cca r. 1930, část je novodobá (cca r. 1980). Vnitřní dveře jsou převážně dřevěné rámové s výplněmi z cca r. 1930.

#### Vodní hladina

Běžná výška hladiny vodní nádrže mimo zimní období je 269,10 až 270,60 m.n.m. Maximum má tedy stejnou výškovou kótu jako pata zdiva spodního podlaží. Stávající okapy jsou svedeny potrubím do vodní nádrže, při maximální hladině v nádrži tedy voda z nádrže může pronikat potrubím až do úrovně paty zdiva. Podle informací od nájemce vedlejšího č.p. 63 pana Kulhánka terén kolem domu v minulosti ale viditelně podmáčený nebyval. Při větších deštích pouze několikrát natekla voda ze svahu do skladu s uhlím pod verandou.

Při povodních v roce 2002 a 2013 dosáhla hladina v nádrži na hrázi max. výšky 270,67 m.n.m. (2002) resp. výšky 270,83 m.n.m. (2013). Podle dostupných informací pamětníka pana Kulhánka byl objekt v r. 2013 zatopen do výšky cca 65cm (271,15 m.n.m.).

### 4.3 výsledky stavebního průzkumu

Objekt je dlouhodobě neobýván a je ve špatném technickém stavu, zejména vlivem dlouhodobého působení zvýšené vlhkosti a vlivem zatékání do porušených částí střechy.

Závěry staršího statického posudku Ing. Enderly z r.2016:

- Dřevěné prvky střechy, krovu a stropů jsou v nevyhovujícím technickém stavu (ve velké míře degradované dřevo, nevyhovující požadavkům na únosnost) a v rámci plánované rekonstrukce je nutno dřevěný krov i dřevěné stropy zcela odstranit
- Kamenné klenby suterénu a zdivo základního půdorysu stavby je ve vyhovujícím stavu (nevykazuje signály statických poruch) a v rámci plánované rekonstrukce je navrženo provést hloubkové přespárování vnějšího líce zdiva a účinné odvodnění východní stěny zapuštěné do svahu.
- Nosné zdi přístaveb (veranda s kamennými schody a rozšíření objektu na severní části směrem v západu) jsou špatně založeny, neprovázány do základní budovy a vyhodnoceny jako nevyhovující. Dosedání základů vede k odklonu konstrukcí přístaveb od základní budovy.

V rámci studie byla provedena prohlídka objektu, pořízena fotodokumentace, zaměření stávajícího stavu se zanesením statických poruch a byly provedeny doplňující stavebně technický a geotechnický průzkum a jejich zhodnocení statikem.

Dle doplňujícího stavebně technického průzkumu ing. Dostála, hodnocení základových a geotechnických poměrů ing. Caithamla a jejich souhrnného zhodnocení statikem ing. Jandáčkem z 02/2021 vplynuly následující poznatky:

- Stávající objekt je založen směrem ke svahu poměrně mělce do stabilního skalního a poloskalního podloží s příznivě orientovanými plochami nespojitosti, směrem k vodě pak na vrstvu písků nebo hlinitých písků, které jsou eluviem skály, do nedostatečné hloubky
- Hranice pro snesení stavby by měla být výšková rovina nad klenbami sklepa a v půdorysu pak rovina delší obvodové zdi v podélném směru směrem k řece. Tato část stavby nevykazuje žádné poruchy.
- Pro zachování zbývajících zdí směrem k řece musí být při realizaci provedena podrobná revize založení metodou postupného podchycení podezděním
- Zachované konstrukce musí být ztuženy nasazenou deskou zakotvenou do zdiva
- Musí být provedeno řádné odvodnění a likvidace vod vytékajících ze svahu drenážním systémem a vod ze střech stavby. Doporučuje se oddělit drenážní systémy od vzdušné vody v přehradě, popřípadě zhodnotit možnosti přerušení zvodně od přehrady a prostoru pod podlahami stavby a pod základy
- Vlhkost zachovaných kamenných konstrukcí přízemí musí být řádně odváděna – pod novou deskou bude vytvořena provětrávaná mezera. Dále je nutno zachovat a podpořit ventilaci větracími otvory sklepů. Je doporučeno odstranění vnitřních omítek vykazujících poruchy z nadměrné vlhkosti v 1np a ponechání režného kamenného zdiva s přespárováním - zdivo bude lépe vysychat a zvýšená vlhkost se nebude tolik vizuálně projevovat. Novodobé betonové podlahy v klenutých sklepech zvyšují vlhkost zdiva, je doporučeno nahradit je propustnou dlažbou do šterku. Pokud bude snižená podlaha severní místnosti provedena jako nepropustná, je nutno provést pod podlahou větranou mezeru
- SV nároží domu je patrně umístěno do odlámaného prostoru skály, při snižování podlahy a výkopu vně objektu pro provedení hydroizolací nových konstrukcí 2np budou výkopy v tomto místě realizovány v obtížně těžitelném prostředí. Výkop vně objektu výšky do 2m bude pravděpodobně stabilní a nebude vyžadovat nákladné pažení
- Lípa ve vzdálenosti 1,8m od severního průčelí, s průměrem kmenu 90cm, zasahuje svými kořeny pod severní část domu. V další fázi projektu doporučeno zhodnocení stavu a vlivu na objekt odborným dendrologem a případná úprava kořenového systému u budovy
- Některé z bloků horniny ve svahu nad domem mohou představovat potenciální nebezpečí pro samotnou stavbu. Součástí realizace stavby by mělo být posouzení nepříznivě umístěných bloků horniny a jejich případná stabilizace nebo fragmentace. Pozemky svahu nad domem jsou v majetku investora pouze do vzdálenosti 0,8 až 1,6m, dále ve vlastnictví manž. Maryškových a p. Barhoně

Střešní krytina je provedena z eternitových šablon na latích – předpokládá se přítomnost azbestu a nutnost počítat s nákladnou likvidací nebezpečného odpadu v rámci plánované rekonstrukce.



**fotodokumentace stávajícího stavu**



Č.P. 64

JIŽNÍ ŠTÍT



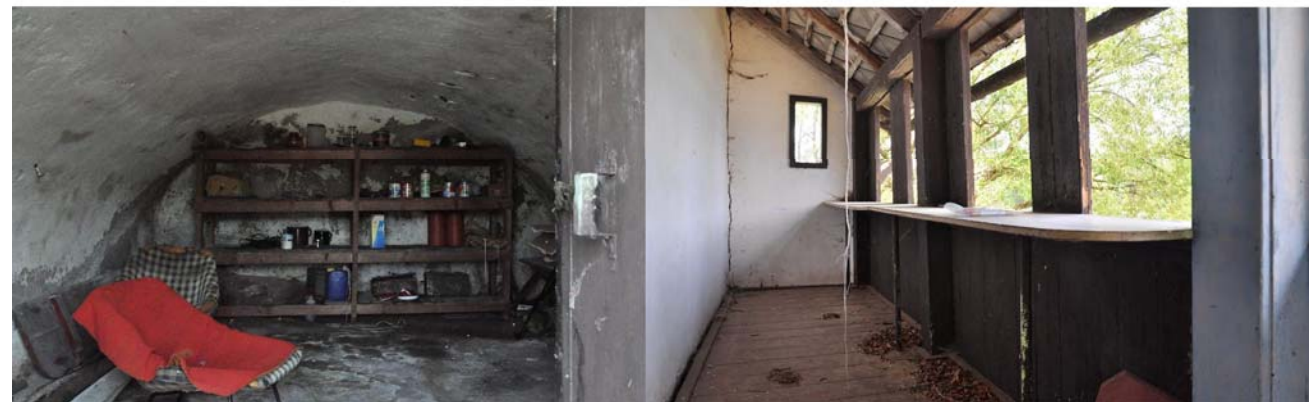
SEVERNÍ ŠTÍT

ZÁPADNÍ FASÁDA



VERANDA

KAMENNÉ SCHODIŠTĚ



SKLEP

VERANDA



2NP VSTUP

2NP SVĚTNICE (POKOJ JIH)



2NP POKOJ m.č.23

2NP KUCHYNĚ



SCHODY DO 3NP

3NP POKOJ JIH

3NP POKOJ m.č.33



1NP KLUBOVNA

2NP POKOJ m.č.24



#### 4.4 návrh rekonstrukce objektu

Objekt má po své rekonstrukci sloužit pro účely rekreace zaměstnanců Povodí Vltavy, s.p. Hlavním prostorem domu bude společný obytný prostor s kuchyní, s navazující venkovní krytou verandou, v úrovni patra objektu. Pokoje pro rekreanty budou mít vlastní hygienické zázemí.

Úkolem studie proveditelnosti je prohloubit znalosti stávající stavby a jejího okolí pomocí doplňujících průzkumů, stanovit správnou hranici ponechání stávajících konstrukcí a konstrukcí ke snesení a jejich nahrazení konstrukcemi novými. Cílem studie je získat vyvážený návrh s efektivním a účelným využitím ploch, atraktivními a architektonicky hodnotnými prostory, při respektování všech stavebně-technických aspektů, dodržení podmínek územního plánu a ověření kapacit technické infrastruktury.

Součástí studie je ověření variantních návrhů tvaru střechy v souvislosti se všemi relevantními aspekty: od konstrukčního řešení, architektonického působení objektu v kontextu okolí, přes důsledky pro světelné podmínky a výhledy z interiéru, vliv na soukromí hostů v pokojích, až po praktické aspekty údržby a oprav.

#### Soulad s územně plánovací dokumentací

Návrh byl konzultován s pracovníky OUP a OŽP Sedlčany (viz příloha 1-3) a odpovídá všem požadavkům platného územního plánu dle předchozí kapitoly Údaje o území.

Požadavky vyplývající z umístění stavby, studny a čistírny nebo jímky v nadregionálním biokoridoru a začlenění do plochy ÚP „Plochy přírodní“ jsou zohledněny v kapitole 4.6 Venkovní úpravy / Zpevněné plochy a v kapitole 4.7 Připojení na dopravní a technickou infrastrukturu, domovní technika.

#### Architektonické a dispoziční řešení

V rámci studie proveditelnosti bylo detailněji propracováno řešení dispozice s ohledem na nové poznatky vyplývající z doplňujících průzkumů, zjištění a posudků.

Návrh koresponduje se záměrem maximalizovat užitnou plochu a kapacitu objektu s ohledem na rentabilitu záměru, při současném „čistém“ stavebně technickém řešení a snaze o vytvoření prostředí s maximálním pohodlím a atraktivitou pro rekreanty.

#### Přízemí (1NP)

Na vodním díle Slapy není vymezen retenční prostor pro transformaci povodní, objekt se nachází v záplavovém území Q 100, je tedy nutno počítat do budoucna s možností zatopení části přízemí objektu (při povodni v r. 2013 dosahovala výška hladiny dle dostupných informací pamětníka p. Kulhánka úroveň 271,15 m.n.m. tozn. 65cm nad úroveň terénu před objektem).

Po zvážení výsledků stavebně technického a geologického průzkumu (viz předchozí kapitola), s ohledem na kulturně historickou hodnotu a paměť místa, byla zvolena hranice pro snesení stávající stavby až na výškovou úroveň nad klenuté stropy sklepů a v půdorysu pak rovina delší obvodové zdi v podélném směru směrem k řece. Stávající zdivo přízemí s klenutými sklepy bude s ohledem na jeho charakter (kamenné sklepy s nízkým stropem a zvýšenou vlhkostí) a výškové umístění vzhledem k hladině vodní nádrže (možnost zatopení) zachováno, sklepy budou užívány pouze pro příležitostné skladování během pobytu rekreantů.

Velkou severní místnost v přízemí m.č. 14 navrhujeme, s ohledem na vyšší strop a snazší možnost sanace vlhkosti (větranou podlahou a větranými předstěnami) rekonstruovat do podoby „suchého“ skladu (např. pro venkovní nábytek, sportovní potřeby, lodě) a pro možnost příležitostného setkávání resp. jako letní

hernu (např. ping-pong). Do zadní části herny/skladu v přízemí je vložena úklidová komora a WC pro příležitostné použití hosty, zejména při pobytu a koupání venku.

#### Patro a podkroví (2-3NP)

Celé obytné podlaží je navrženo v jedné výškové úrovni, přístupné po venkovním schodišti. U schodiště je umístěn vstup do hlavní společenské místnosti. Tato největší místnost objektu, s velkým panoramatickým oknem k vodě, má dostatečnou kapacitu pro umístění jídelního stolu pro všechny ubytované i pro posezení u krbu. V zadní části s nižším stropem je umístěn velký kuchyňský kout a technické zázemí, vč. větracího okna orientovaného do svahu nad domem. Po strmých schůdkách je nad kuchyňskou částí, do prostoru s vyšším stropem, přístupná galerie, již je možno využít jako společnou dětskou hernu nebo čítárnu s knihovnou.

Venkovní krytá veranda podél západní fasády slouží jak pro přístup k jednotlivým pokojům, tak pro venkovní posezení s atraktivním výhledem na vodní hladinu (viz obr. níže) a dobrým přehledem o pohybu dětí před domem. Veranda má co možná největší šířku (omezenou zastavitelnou plochou objektu dle podmínek ÚP), aby umožnila umístění sedacího nábytku k fasádě a tím vytvoření odstupů procházejících hostů od oken do jednotlivých pokojů, pro co nejvyšší možné soukromí v pokojích. Před přehříváním verandy v letních měsících je veranda chráněna posuvnými okenicemi před zábradlím verandy.

Pokoje hostů jsou vybaveny hotelovým způsobem - dvojlůžkem (ev. dvěma lůžky) v hlavním prostoru a koupelnou se sprchou v zadní snížené části pokoje. Pro zvýšení kapacity pokoje v případě ubytování rodiny s dětmi je po schůdkách nad koupelnou přístupný prostor galerie, kam lze umístit 2 komfortní lůžka, nebo 3 až 4 matrace pro spaní (viz varianty využití na výkrese 3NP). Pod schůdky na galerii je umístěna otevřená šatna (šatní tyč) a police pro odložení zavazadla. Další úložné prostory jsou hostům k dispozici v koupelně (regál, skříň nebo police 1,2 x 0,6m) a na galerii. Velké okno na verandu lze pro zvýšení pocitu soukromí zastínit vnitřním závěsem. Pro zajištění dostatečného denního osvětlení při zataženém závěsu okna na verandu a možnost účinného větrání, je na galerii, v nejvyšším bodě pokoje, umístěno další okno. Toto okno může, kromě výše zmíněných funkcí, při správném výškovém umístění a dostatečné velikosti, přinést do pokojů ještě další nezanedbatelnou kvalitu – výhled východním směrem do borového lesa a na skály nad domem (viz foto níže). Ranní slunce a vůně borového lesa tak mohou nečekaně obohatit zážitek z ubytování o další dimenzi.



Výhled na vodní nádrž



Pohled vzhůru do svahu s borovým lesem



### Střecha

Komín se dvěma sopouchy pro možnost umístění krbové vložky nebo kamen ve společenské místnosti 2NP a herny/skladu 1NP je přisazen k severnímu štítu objektu. Může tak přebrat i funkci stávajícího stožáru přívodu nadzemního vedení NN s dostatečnou tuhostí, aby nemuselo být instalováno šikmé táhlo procházející střechou objektu.

V rámci studie bylo prověřeno několik variantních tvarů střechy, která bude provedena jako zcela nová.

Střechy napodobující původní sedlovou střechu byly vyhodnoceny jako nevhodné řešení. Důvodem je umístění vrcholu střechy ve středu dispozice pokojů – při ponechání galerie u stěny ke svahu je na galerii nedostatečná podchodzí výška (prostor je hůře využitelný), hřeben střechy není z interiéru dosažitelný (pro úklid, opravy, výmalbu) a okno směrem do svahu nemůže mít dostatečnou velikost ani správné umístění pro atraktivní výhled do lesa a zajištění dostatečného osvětlení pokoje při zataženém závěsu na verandu.

Uvažovány byly následující verze oken na galerii do svahu:

- střešní okna - vysoká cena, omezená velikost, horší funkcionality (ovládání a větrání za deště) a rizikovější technické řešení
- samostatné vikýře - omezená velikost okna, nedostatečná výška okna pro výhled a osvětlení a rizikové technické řešení s množstvím složitých detailů
- průběžný vikýř - omezená velikost okna, nedostatečná výška okna pro výhled a osvětlení a architektonická nesrozumitelnost stavby jako celku (průběžný vikýř na štítu zpochybňuje použití sedlové střechy jako takové)

Tvary střechy, vycházející z pultové, byly vyhodnoceny jako perspektivní řešení. Vrchol střechy, umístěný nad galerií, umožňuje plné využití galerie, je dosažitelný z interiéru (úklid, opravy, výmalba) a umožňuje dostatečnou velikost a správné umístění okna pro výhled do lesa a zajištění dostatečného osvětlení pokoje při zataženém závěsu na verandu.

V rámci studie byly předloženy k posouzení 3 nevhodnější varianty tvaru střechy:

- A) Pultová střecha (viz výkresy A1, A2) – jednoduché stavebně technické řešení, dobrá funkcionality oken (ovládání a větrání za deště). Nevýhodou je velká plocha střechy se západní orientací a tedy nutnost dostatečné izolace proti přehřívání v létě.
- B) Pultová střecha s šikmou stěnou směrem do svahu (viz výkresy B1, B2) – horší funkcionality oken (šikmé okno bude zřejmě nutno provést jako střešní) je vyvážena lepším výhledem do svahu, plocha střechy je menší. Šikmá stěna ozvláštňuje interiér.
- C) Lomená pultová střecha (viz výkresy C1, C2) – střecha je racionálně tvarovaná podle potřebné podchodzí výšky, kopíruje vnitřní schodiště. Stěna ke svahu je nižší, umístění okna a výhled do svahu je horší. Plocha střechy je rozdělena na menší části, dobře navazuje na vikýř k vodě.

Pro další stupeň projektu byla investorem vybrána verze střechy A (pultová).

### **Stavební řešení**

#### Přízemí (1NP)

Stávající a nové zdivo 1NP bude dle doporučení statika svázáno novou železobetonovou deskou v úrovni podlahy 2NP. Deska bude kromě statické funkce plnit i funkci odvodu nadbytečné vlhkosti zdiva 1NP (větraná mezera pod deskou), funkci hydroizolační (nová průběžná asfaltová izolace s odolností proti radonu) a funkci tepelně izolační (souvrvství podlah 2NP).

U stávající zachované stěny směrem k řece bude při realizaci provedena podrobná revize založení metodou postupného podchycení podezděním.

Vnitřní omítky klenutých sklepů, vykazujících poruchy z nadměrné vlhkosti, je nutno odstranit. Je doporučeno ponechání režného kamenného zdiva s přespárováním - zdivo bude lépe vysychat a zvýšená vlhkost se nebude vizuálně projevovat tolik jako na omítkách. Novodobé betonové podlahy v klenutých sklepech zvyšují vlhkost zdiva, je doporučeno nahradit je propustnou dlažbou do šterku. Je nutno zachovat a podpořit ventilaci větracími otvory sklepů – ve spodní části dveří doporučujeme provést ventilační otvory.

Nové stěny SZ přístavku budou v rozsahu 1NP provedeny jako kamenné, s ohledem na možné zatopení při povodni a pro možnost zpracování části vybouraných kamenných bloků.

Větraná podlaha skladu/herny m.č. 14 bude řešena např. IPT tvarovkami, s nasáváním otvory na západní fasádě. Mezera bude kontinuálně navazovat na větranou mezeru předstěn u stávajícího zdiva v zadní části místnosti a pokračovat výdechů na východní fasádě objektu nad terénem. Předstěny budou provedeny z keramických tvárnic např. Porotherm 11,5 s izolací proti radonu na vnější straně předstěny.

V budoucím stupni projektu bude nutno navrhnout podrobnou strategii při zatopení spodního podlaží tak, aby se případné škody na objektu při zatopení minimalizovaly.

Venkovní schodiště pro přístup do 2NP je z důvodu jeho umístění vně stavebního pozemku st.42 dle podmínek OUP Sedlčany (viz příloha 2) nutno provést jako lehkou konstrukci, spočívající na terénu bez základů.

#### Patro a podkroví (2-3NP)

Od úrovně podlahy 2NP je stavba navržena jako zcela nová, neboť při obdobných stavebních nákladech (ve srovnání s rekonstrukcí stávajícího objektu) přináší nejlepší stavebně technické řešení, nejvyšší komfort, atraktivitu a nejnižší dlouhodobé náklady na provoz (zateplení).

Konstrukce může být provedena buď jako zděná (např. Porotherm), nebo jako dřevostavba, či v kombinaci zděné nosné konstrukce a (dřevěného) obkladu fasády. S ohledem na polohu nosných stěn mezi pokoji 2NP vůči klenbám stávajících sklepů se přikláníme spíše k lehké dřevostavbě s možností umístění výztuží v úrovni nad podlahou 2NP (hrázděné stěny).

Další výhody dřevostavby:

- pozitivní emoce evokující to lepší z prostředí chat a chalup (protiklad hotelu)
- jinakost – dřevěný interiér je nevšední zážitek, voní
- akustika – v případě vnitřních dřevěných (měkkých) povrchů je vyšší vnitřní akustická pohoda
- malá tepelná setrvačnost znamená rychlé zatopení v topné sezoně a tedy zvýšení uživatelského komfortu
- obvodová stěna má nejmenší tloušťku, užitná plocha objektu a rentabilita záměru je nejlepší
- menší ekologická náročnost stavby (dřevo je obnovitelný materiál, menší hmotnost znamená nižší transportní náklady, image zodpovědného investora)

#### Nevýhody dřevostavby:

- malá tepelná setrvačnost, možnost přehřívání v létě – z východu je objekt zastíněn lesem, z jihu má pouze krátkou fasádu (okno krajního apartmánu možno zaclonit venkovní posuvnou okenicí nebo jiným způsobem), ze západu krytá veranda + možnost posuvných okenic (též k uzavření verandy v době kdy není objekt využíván)
- menší trvanlivost dřeva – stavbu vč. detailů je nutno odborně navrhnout a provést. Východní stěna objektu, částečně zapuštěná do svahu, bude do výšky stropu koupelen pokojů provedena jako železobetonová stěna, odolná vůči přívalové vodě ze svahu, údržbě (listí, větve) a ev. nestabilních kamenů svahu nad domem.

#### Materiálové a barevné řešení fasád

Pro stávající a nové kamenné zdivo přízemí je nejvhodnější povrchovou úpravou hrubá vápenná omítka, která umožňuje dobrý odvod vlhkosti (bez tvorby závad). Omítku je možno provést při výběru vhodné barvy písku v přírodním odstínu bez nátěru (ev. poškození povrchu pak nejsou viditelné), nebo s vápenným nátěrem, odkazujícím k původní podobě domu. Po otlučení omítek stávajícího kamenného zdiva může být po zvážení estetiky část zdiva vyspárována a ponechána jako režné zdivo.

Nové těleso komína a novou žel.bet. stěnu 2NP směrem ke svahu navrhujeme, pro lepší odolnost proti vodě a materiálu padajícímu ze svahu, opatřit odolným povrchem. Vzhledem k jeho umístění na (měkké) tepelné izolaci doporučujeme obezdívku z plných režných cihel nebo kamene.

Nové obvodové stěny obytné části mohou mít v případě zděné konstrukce hrubou vápennou omítku jako zdivo 1NP. V případě dřevěné konstrukce navrhujeme svislý dřevěný obklad, jehož trvanlivost je při správném návrhu a provedení detailů cca 80 let.

Možné barevné varianty fasád, střechy, oken a okenic jsou zobrazeny na výkresech materiálového a barevného řešení A1 a A2.

#### **Bourací práce**

Před zahájením bouracích prací musí být všechny prostory důsledně odpojeny od přívodů elektrického proudu. V prováděcím projektu je nutno posoudit nutnost provizorního podepření stropních kleneb sklepů. Při bourání severního štítu se stožárem el. vedení bude krom provizorního přesunu přípojkové skříňe nutno nahradit stávající táhlo a zajistit poslední betonový sloup nadzemního vedení NN v lese. Během provádění bouracích prací bude posouzena možnost znovupoužití kamenných bloků zdiva a kamenných schodišťových stupňů stávající verandy.

#### **4.5 venkovní úpravy**

Oplocení, parkování - je uvažováno s ponecháním stávajícího stavu: přístup i příjezd je přehrazen stávajícím oplocením s bránou u sousedního objektu č.p.63 v majetku PVL. U tohoto objektu je uvažováno s parkováním vozidel hostů i v budoucnu (vzdálenost parkoviště k č.p.64 je 150m a pro vykládku/nakládku je možno k objektu zacouvat). Dle podmínek OUP (viz příloha 2) nelze na pozemku stavby umísťovat nové oplocení či ohrazení.

Zpevněné plochy – navrženy pouze pod zastřešenou verandou a schodištěm, jako kamenná dlažba (ev. z vybouraných bloků). Ve zbývajících ploše pozemku se uvažuje, vzhledem k předpokládanému malému

provozu, umístění v nadregionálním biokoridoru a umístění v ploše přírodní dle platného UP, se stávajícím trávníkem, doplněným pouze v místech největší frekvence pohybu kamennými placáky. Stávající kamenné schody, vybourané z původní verandy, mohou být použity pro vybudování schodiště po svahu kolem JV rohu domu, pro přístup ke svahu nad domem (údržba).

Úpravy terénu – v okolí objektu navrhujeme zvýšit terén o 15cm, aby se dešťová voda nemohla shromažďovat u paty objektu a při zvýšené hladině v přehradě nedocházelo k podmáčení terénu kolem domu.

Kamenná opěrka u vodní nádrže – stávající svislá stěna bude do výšky terénu u domu ze strany od nádrže opravena otryskáním a přespárováním. Zábradelní část – kamenná zídka nad úrovní terénu u domu, bude odstraněna a nahrazena novou, z velkých kamenných bloků a rozměru š.30cm, v.40cm, různých délek, s horní stranou lehce skloněnou k domu.

Molo – pro zlepšení přístupu k vodě a možnost kotvení lodí je navrženo malé molo o rozměrech 3x3m s přístupovou lávkou šířky 1,2m a délky 5m. Umístění mola je navrženo u SZ rohu objektu, v místě, kde jsou patrné pozůstatky původního kotviště. Zřejmě se jedná o nejvhodnější místo, s ohledem na profilaci břehu a polohu betonového bunkru – řopíku, v letním období skrytého pod hladinou.

#### Lom

Jihovýchodně od objektu se na vyvýšené terase sousedního pozemku nachází opuštěný lom. Pod hlavní stěnou lomu se nachází terénní terasa, ohraničená suťovým svahem k vodě. Část suťového svahu náleží k pozemku stavby parc.č. 712/2 – v další fázi projektu doporučujeme zvážit částečnou stabilizaci svahu nebo jiný způsob zpřístupnění terasy lomu s atraktivním výhledem přes vodní nádrž.



*Kamenná výsypka lomu*

*Lom – hlavní stěna*



#### 4.6 připojení na dopravní a technickou infrastrukturu, domovní technika

##### Příjezd k objektu

Příjezd k objektu bude ponechán ve stávajícím stavu, viz předešlá kapitola 4.6 Venkovní úpravy / Oplocení, parkování. Nejvyšší letní hladina v nádrži může omezit přístup a činnost těžší stavební techniky.

##### Elektro

Objekt je připojen na veřejnou síť elektrické energie, stávající jistič je 3x25A, č. elektroměru 1270035752. Nadzemní vedení NN je ukončeno stožárem na severním štítu objektu. Stabilita stožáru je zajištěna ocelovým táhlem vedeným přes střechu na západní fasádu. Přípojkové skříně jsou přisazeny k objektu na severní fasádě, viz fotografie níže. Přípojka a skříně byly provedeny nově v r. 2012. Od přípojkové skříně je rovněž od r. 2012 vedeno podzemní vedení NN k sousednímu objektu č.p.63.

Stávající jistič 3x25A nebude pro rekonstruovaný objekt dostačující. Vzhledem k tomu, že elektřina je jediný dostupný zdroj energie, předpokládá se potřeba navýšení hodnoty hlavního jističe až na 3x80A. Dle návrhu smlouvy o připojení ČEZ Distribuce (viz příloha č.4) bude pro předpokládané navýšení hlavního jističe na 3x80A nutno vyměnit vodič stávajícího nadzemního vedení NN (provede ČEZ Distribuce na své náklady) a osadit novou skříň SR402, která nahradí stávající přípojkové skříně. Měsíční poplatek za jistič se oproti stávajícímu paušálu 378,-Kč zvýší na 1372,- Kč (63A) resp. 2272,-Kč (80A)

Při bourání severního štítu se stožárem el. vedení bude krom provizorního přesunu přípojkové skříně nutno koordinovat postup prací s výměnou vodiče nadzemního vedení ČEZ Distribuce, nahradit stávající táhlo stožáru na objektu a zajistit poslední betonový sloup v lese.

Nová přípojková skříň bude osazena do nového zdiva, do niky. S ohledem na možné zatopení při povodních bude v další fázi projektu zváženo a projednáno se správcem sítě umístění skříně do vyšší polohy.

Přípojka telekomunikací (Cetin) není k dispozici, počítá se s připojením přes síť mobilního operátora.



Stávající přípojka elektřiny: nadzemní vedení NN, stožár na štítu, táhlo

##### Vodovod

Z východní strany je k objektu přivedena nefunkční přípojka vody, vedená po povrchu.

V rámci plánované rekonstrukce je navrženo provedení nové vrtané nebo kopané studny, preferována je studna vrtaná, kvůli přílišné kolísavosti hladiny vodní nádrže. Podle vyjádření OUP Sedlčany je studna považována za novou stavbu. Nicméně v ploše PP – plochy přírodní je v podmíněně přípustném využití dopravní a technická infrastruktura v případě, že neexistuje prokazatelně alternativní řešení, proto je možné studnu umístit. Vzhledem k umístění studny v zátopovém území Q100 bude nutno studnu ochránit proti vniknutí vody při povodni. V další fázi projektu je třeba počítat s možností umístění úpravny vody v objektu. Pro zajištění dostatečného množství vody pro splachování WC je dle reálné vydatnosti studny možno zvážit vybudování nouzového rezervního potrubí pro možnost splachování vodou ze Slapské nádrže.

##### Kanalizace

Objekt není napojen na veřejnou kanalizaci a tato síť není v dostupné vzdálenosti od objektu.

V rámci plánované rekonstrukce bude nutno zvážit způsob likvidace splaškových vod, buď čištěním v nové domovní čistírně odpadních vod, čištěním v novém 3-komorovém septiku nebo akumulací v nové jímce a odvozem. Nevýhodou čistírny je kolísavé vytížení objektu (při dlouhodobě neobsazeném objektu má čistírna nedostatek živin k provozu). Nevýhodou jímky je nutnost častého vyvážení - při kapacitě 15 osob a obvyklé produkci 100-150 litrů splašků / den / osobu musí největší dostupný fekální vůz o objemu 12m3 jímku vyvážet každých cca 6-8 dní. Odjezd plného fekálního vozu dále za deštivého počasí komplikuje poměrně velký sklon nebezpečné příjezdové cesty. Jako nejvhodnější řešení se jeví instalace 3-komorového septiku, jež je nutno doplnit o pískový nebo biologický filtr.

Podle vyjádření OUP Sedlčany je DČOV, septik nebo jímka považována za novou stavbu. Nicméně v ploše PP – plochy přírodní je v podmíněně přípustném využití dopravní a technická infrastruktura v případě, že neexistuje prokazatelně alternativní řešení, proto je možné tuto stavbu umístit. Vzhledem k umístění DČOV, septiku/jímky v zátopovém území Q100 bude nutno toto zařízení ochránit proti vniknutí vody při povodni.

##### Hospodaření s dešťovou vodou

Pro hospodaření s dešťovou vodou, jímanou ze střechy objektu, není úřady vyžadována jejich akumulace (dle informace OŽP Sedlčany) a k výběru investora jsou navrženy 3 následující možnosti:

- 1) Přímé vypouštění do Slapské nádrže (stávající řešení). Zalévání ze Slapské nádrže (stávající řešení).
- 2) Akumulace pro zalévání zahrady - menší jímka (4m3), bezpečnostní přepad do Slapské nádrže nebo do vsakování.
- 3) Akumulace pro zalévání zahrady a využití pro splachování WC - je nutno osadit velkou akumulační nádrž (cca 10m3) s dalším čerpadlem, v případě nedostatku nádrže doplňovat vodou ze studně, jímku je nutno obetonovat (proti výtlačku při vyšší hladině ve Slapské nádrži) a výkopy nelze deponovat na pozemku - je nutný odvoz, bezpečnostní přepad do Slapské nádrže nebo do vsakování. Toto řešení je nejnákladnější a jeho ekonomická návratnost není zajištěna.

Likvidace přebytečné dešťové vody vsakováním je před vypouštěním do Slapské nádrže úřady (OŽP Sedlčany) preferováno, nicméně není vyžadováno. Pro vypouštění dešťových vod do Slapské nádrže je nutné získat povolení Povodí Vltavy s.p. Pro zalévání zahrady je v případě realizace čistírny/septiku možno použít přečištěnou vodu z tohoto zařízení.

Bude-li navrženo vypouštění dešťové kanalizace, drenáží nebo přepadu z DČOV/septiku do Slapské nádrže, navrhujeme jej opatřit dvojcestným vedením vod s klapkou při vyšší hladině v nádrži, s alternativním vedením do vsakovacího objektu nebo trativodu v bezpečné vzdálenosti a výšce od domu. Toto opatření zamezí průniku vody ze Slapské nádrže potrubím k patě objektu.

#### Energetická náročnost

Objekt je koncipován jako jednoduchá stavba, bude navržen pro splnění minimálních požadavků dle vyhlášky č.264/2020 Sb., tedy jako nízkoenergetická budova.

#### Vytápění

Objekt není napojen na veřejný plynovod a tato síť není v dostupné vzdálenosti od objektu. Pro zajištění možnosti automatického vytápění je uvažováno s vytápěním elektřinou, v případné kombinaci s obnovitelným zdrojem energie (např. tepelné čerpadlo). V herně/skladu v přízemí a v hlavní společenské místnosti je doplňkový zdroj tepla – krbová vložka na dřevo. Skladování dřeva je možné podél západní fasády objektu, pod zastřešenou verandou.

#### Chlazení

Objekt je koncipován jako jednoduchá stavba, systémy chlazení nejsou navrženy. Jižní a západní okna obytného podlaží budou proti přehřívání ochráněna venkovními stínícími prvky. Na jižní fasádě a verandě budou instalovány posuvné okenice, okna hlavní společenské místnosti budou ochráněna venkovní výklopnou roletou, pro možnost současného větrání okny.

## 4.7 závěry, doporučení pro další fáze projektu

Před zahájením další fáze projektu je ze strany investora nutno učinit rozhodnutí v následujících oblastech:

- **Stávající kamenné klenuté sklepy a herna v přízemí** - V budoucím stupni projektu bude nutno navrhnout podrobnou strategii při zatopení spodního podlaží (podrobněji viz str. 5, kapitola *Vodní hladina*) tak, aby se případné škody na objektu při zatopení minimalizovaly. Stávající betonové podlahy klenutých sklepů doporučujeme pro snížení množství vztlínající vlhkosti zdiva odstranit a nahradit propustnou dlažbou (podrobněji viz str. 6, kap. *Výsledky stavebního průzkumu*).
- **Typ konstrukce obytného podlaží** – Nové stěnové konstrukce nad úrovní ztužující a oddělující betonové desky sklepů a opěrné zdi ZNP směrem ke svahu mohou být provedeny jako zděné, zděné s lehkou (dřevěnou) fasádou, nebo dřevěné. S ohledem na vhodnost statického řešení, větší užitnou plochu, rychlejší zatopení v zimě a atraktivnost pro hosty (podrobněji viz str. 9, kap. *Patro a podkroví*) doporučujeme k realizaci dřevostavbu.
- **Tvar střechy** – V rámci studie proveditelnosti byly posouzeny nejrůznější tvary střechy a po vyhodnocení navrženy 3 perspektivní variantní tvary střechy: Pultová, Pultová se šikmou stěnou ke svahu a Lomená pultová střecha. Investorem byla zvolena, s ohledem na osvětlení interiéru a atraktivní výhled do borového lesa nad domem (podrobněji viz str. 9, kap. *Střecha*), verze střechy Pultová (A).
- **Zajištění dostatečného příkonu elektřiny** – Stávající jistič 3x25A je pro budoucí objekt jediným dostupným přímým zdrojem energie. Pro potřeby budoucího provozu je nutno navýšení kapacity na 3x63 až 80A, pro nějž poskytovatel připojení ČEZ Distribuce po uzavření smlouvy s investorem (viz návrh v příloze 4) vymění (na své náklady) stávající nadzemní vedení NN v délce cca 500m. Při přípravě stavby a její realizaci bude nutno tuto akci správně zkoordinovat.
- **Vodovod, kanalizace** – Dle sdělení místního stavebního úřadu (SÚ Sedlčany) je před žádostí o společné povolení stavby doporučeno získat příslušná povolení pro studnu a čistírnu ev. jímku.
- **Likvidace splaškových a dešťových vod** - Pro likvidaci splaškových vod a hospodaření s dešťovou vodou (podrobněji viz str. 11) doporučujeme kombinaci 3-komorového septiku s pískovým nebo biologickým filtrem (ev. s malou akumulací nádrží na přečištěnou vodu pro zalévání zahrady) a přímého vypouštění dešťových vod a drenáží do Slapské nádrže (nutné povolení Povodí Vltavy s.p.). Bezpečnostní přepad z akumulací nádrže přečištěné vody ze septiku je možno buď vsakovat (preferováno úřady), nebo přímo vypouštět do Slapské nádrže (nutné povolení Povodí Vltavy s.p.), doporučujeme vsakování.



## 5 Odhad stavebních nákladů

Odhad je stanoven na základě odborného odhadu jednotkových cen čisté podlahové plochy a dalších položek.

<u>Odhad stavebních nákladů</u>		m2	cena / m2	cena celkem
2np	Pokoj celková plocha	44,0	50 000 Kč	2 200 000 Kč
	Koupelna celková plocha	23,2	50 000 Kč	1 160 000 Kč
	Společenská místnost	42,1	50 000 Kč	2 105 000 Kč
	Veranda zastřešená	22,7	20 000 Kč	454 000 Kč
3np	Galerie v pokoji celková plocha	30,4	25 000 Kč	760 000 Kč
	Galerie společná	11,7	25 000 Kč	292 500 Kč
1np	Sklepy 10-13	37,8	10 000 Kč	378 000 Kč
	Sklad/herna, WC, úklid	33,5	40 000 Kč	1 340 000 Kč
	Zápraží	20,5	3 000 Kč	61 500 Kč
<b>Celkem</b>		<b>265,9</b>		<b>8 751 000 Kč</b>

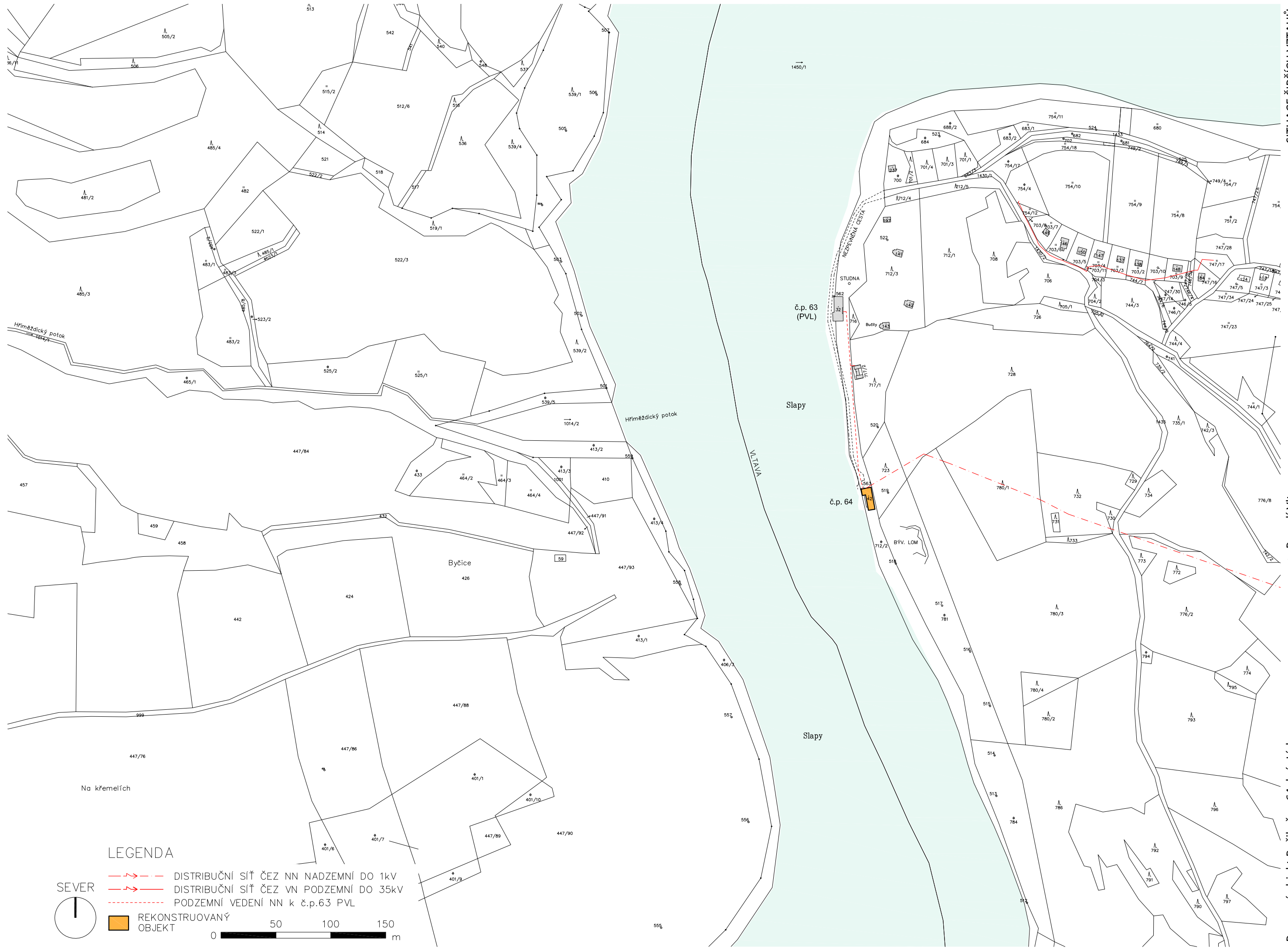
Čistá podlahová plocha vnitřních prostor	<b>222,7</b>	39 295 Kč
Čistá podlahová plocha vč. venkovních prostor zápraží a verandy	<b>265,9</b>	32 911 Kč

### Další náklady

Bourací práce vč. likvidace odpadu	750 000 Kč
Studna vrtaná	120 000 Kč
Přípojka vody, úpravna vody	50 000 Kč
3-komorový septik, filtr, aku nádrž, přívod, vsak/zálivka	200 000 Kč
Revize založení	65 000 Kč
Systém odvodu dešťové vody a drenáží se zpětn. klapkou a vsakem	200 000 Kč
Molo	200 000 Kč
Zahradní úpravy	200 000 Kč
Navýšení hodnoty el. jističe spoluúčast, nová příp. skříň	37 500 Kč
Kamenná dlažba zápraží, placáky chodník, schody za dům	120 000 Kč
Oprava opěrné zdi u vody	250 000 Kč
Zajištění svahu nad domem, rozpojení balvanů	100 000 Kč
Osvětlení, nábytek, vybavení	2 500 000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>4 042 500 Kč</b>

**Celkem stavba + ostatní**

**12 793 500 Kč**



LEGENDA

SEVER

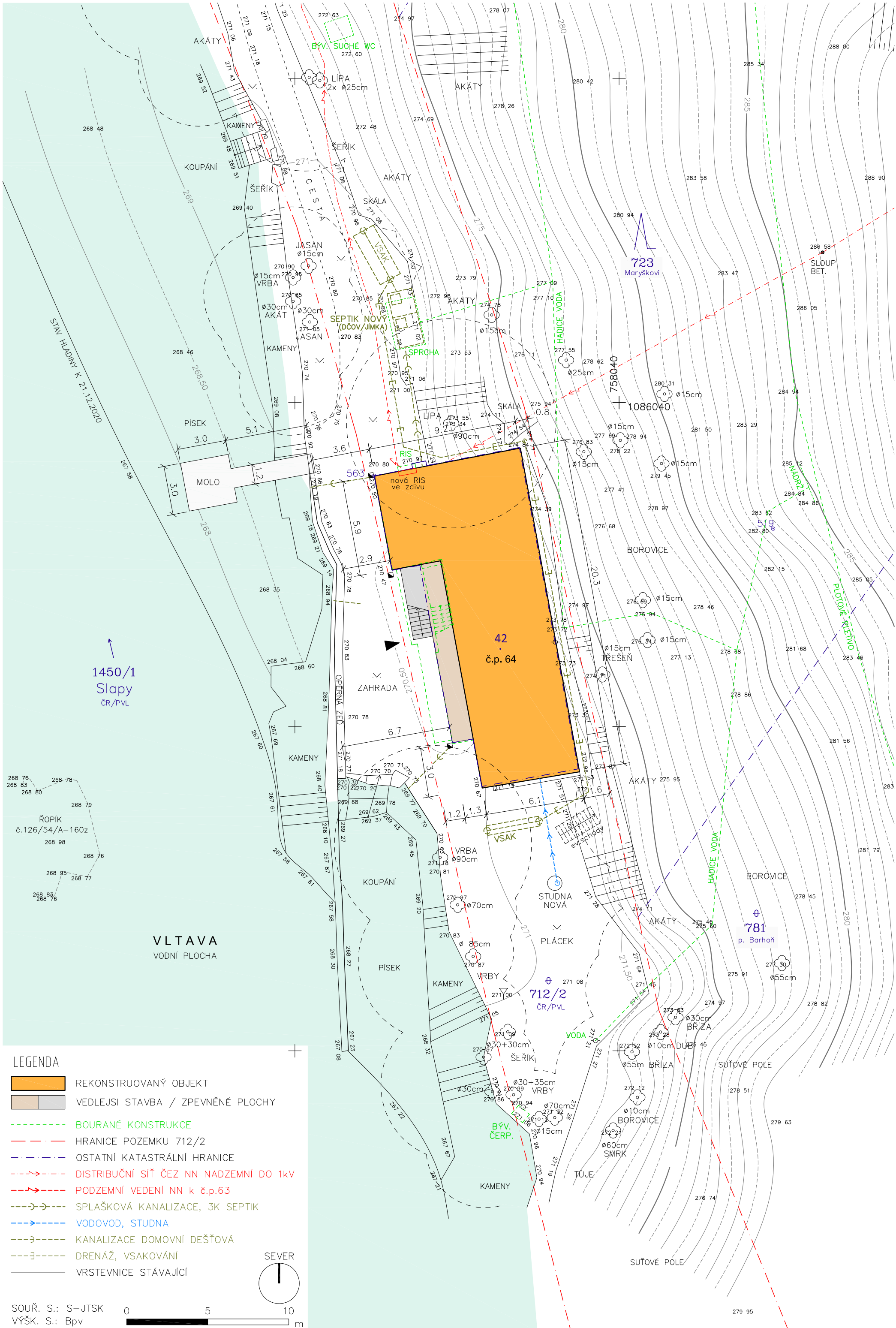


- DISTRIBUČNÍ SÍŤ ČEZ NN NADZEMNÍ DO 1kV
- DISTRIBUČNÍ SÍŤ ČEZ VN PODZEMNÍ DO 35kV
- PODZEMNÍ VEDENÍ NN k č.p.63 PVL

REKONSTRUOVANÝ OBJEKT



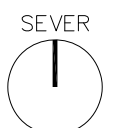




1450/1  
Slapy  
ČR/PVL

LEGENDA

- REKONSTRUOVANÝ OBJEKT
- VEDLEJŠÍ STAVBA / ZPEVNĚNÉ PLOCHY
- BOURANÉ KONSTRUKCE
- HRANICE POZEMKU 712/2
- OSTATNÍ KATASTRÁLNÍ HRANICE
- DISTRIBUČNÍ SÍŤ ČEZ NN NADZEMNÍ DO 1kV
- PODZEMNÍ VEDENÍ NN k č.p.63
- SPLAŠKOVÁ KANALIZACE, 3K SEPTIK
- VODOVOD, STUDNA
- KANALIZACE DOMOVNÍ DEŠŤOVÁ
- DRENÁŽ, VSAKOVÁNÍ
- VRSTEVNICE STÁVAJÍCÍ



SOUŘ. S.: S-JTSK 0 5 10  
VÝŠK. S.: Bpv



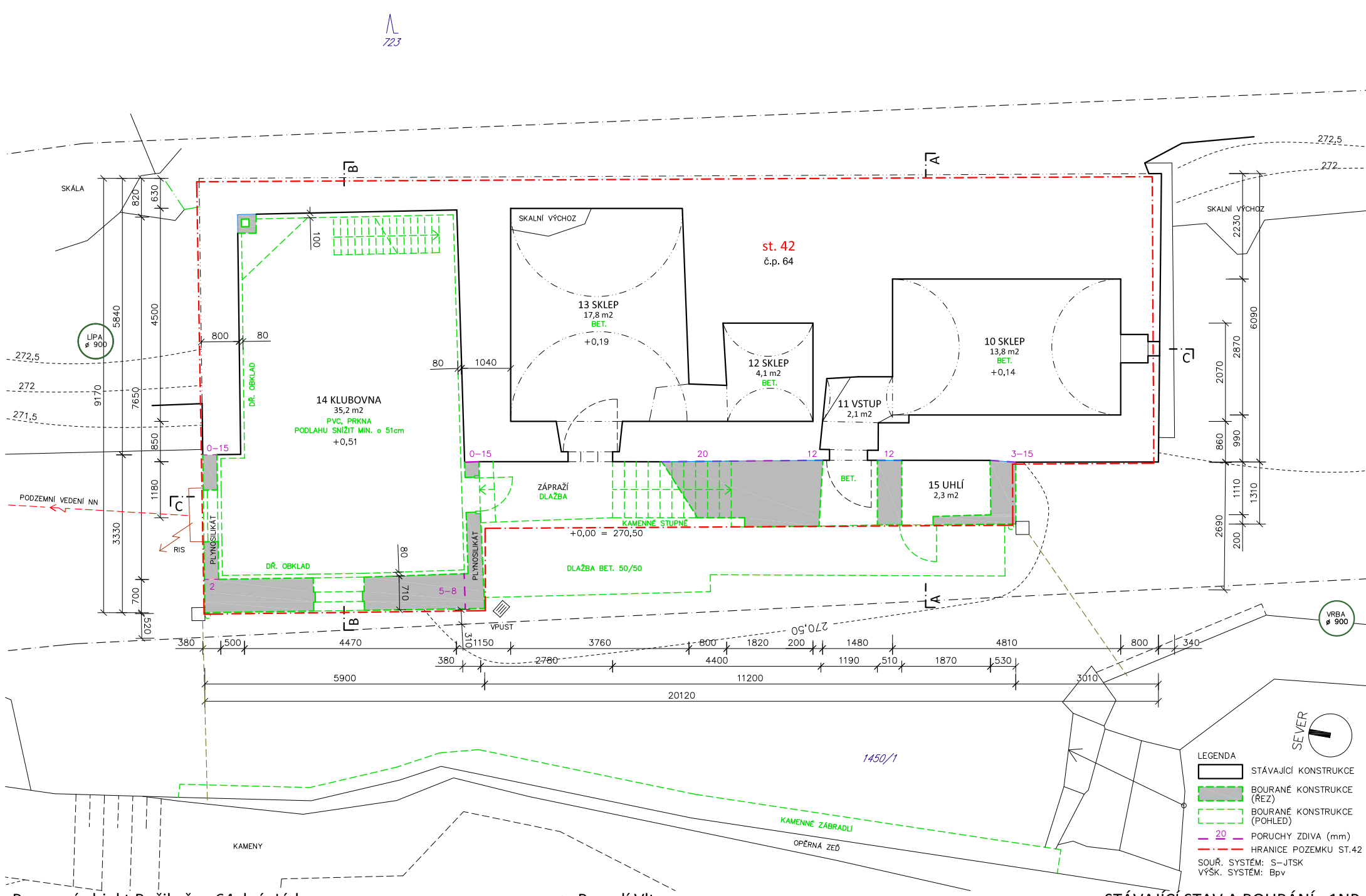


0 50 100 150 m

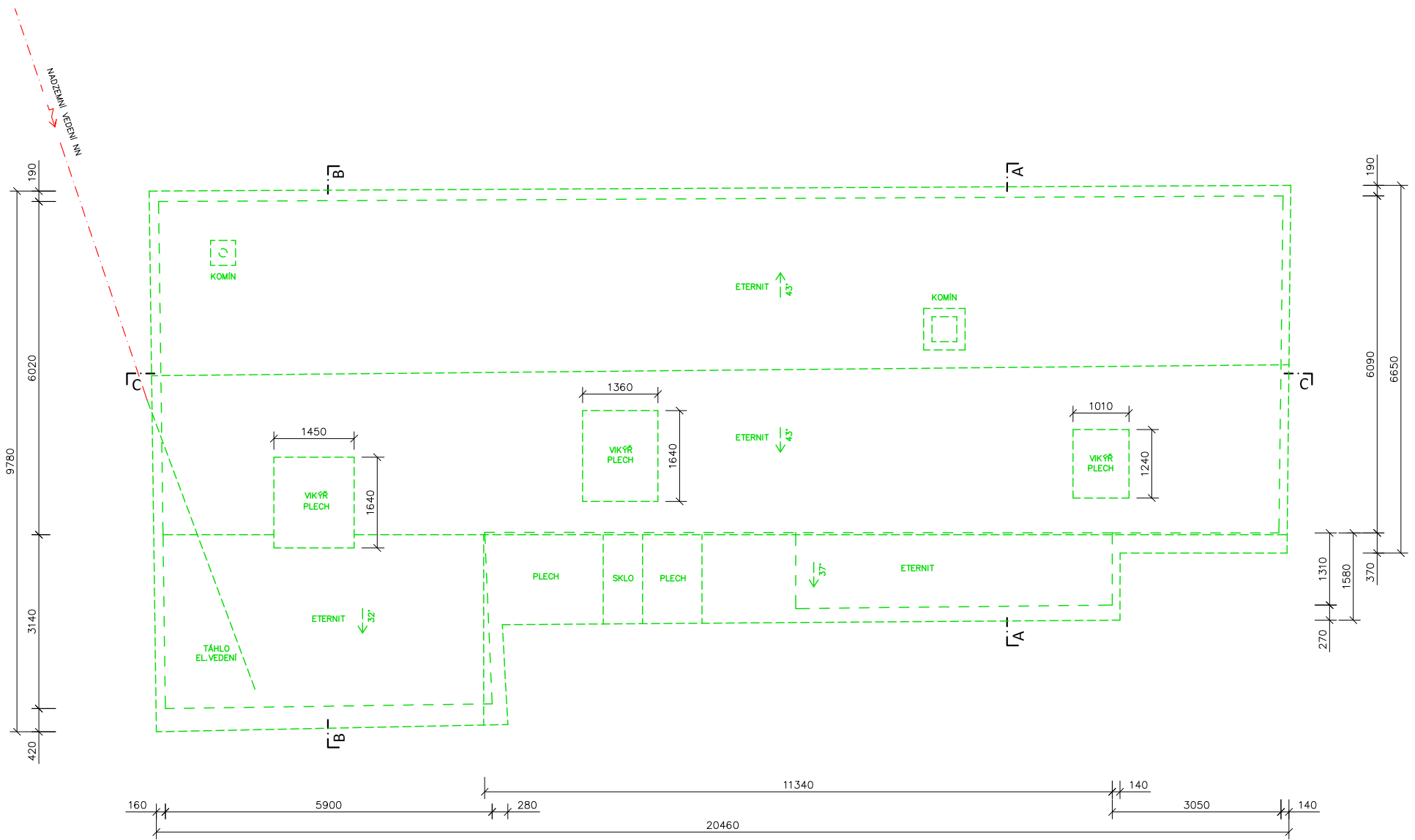




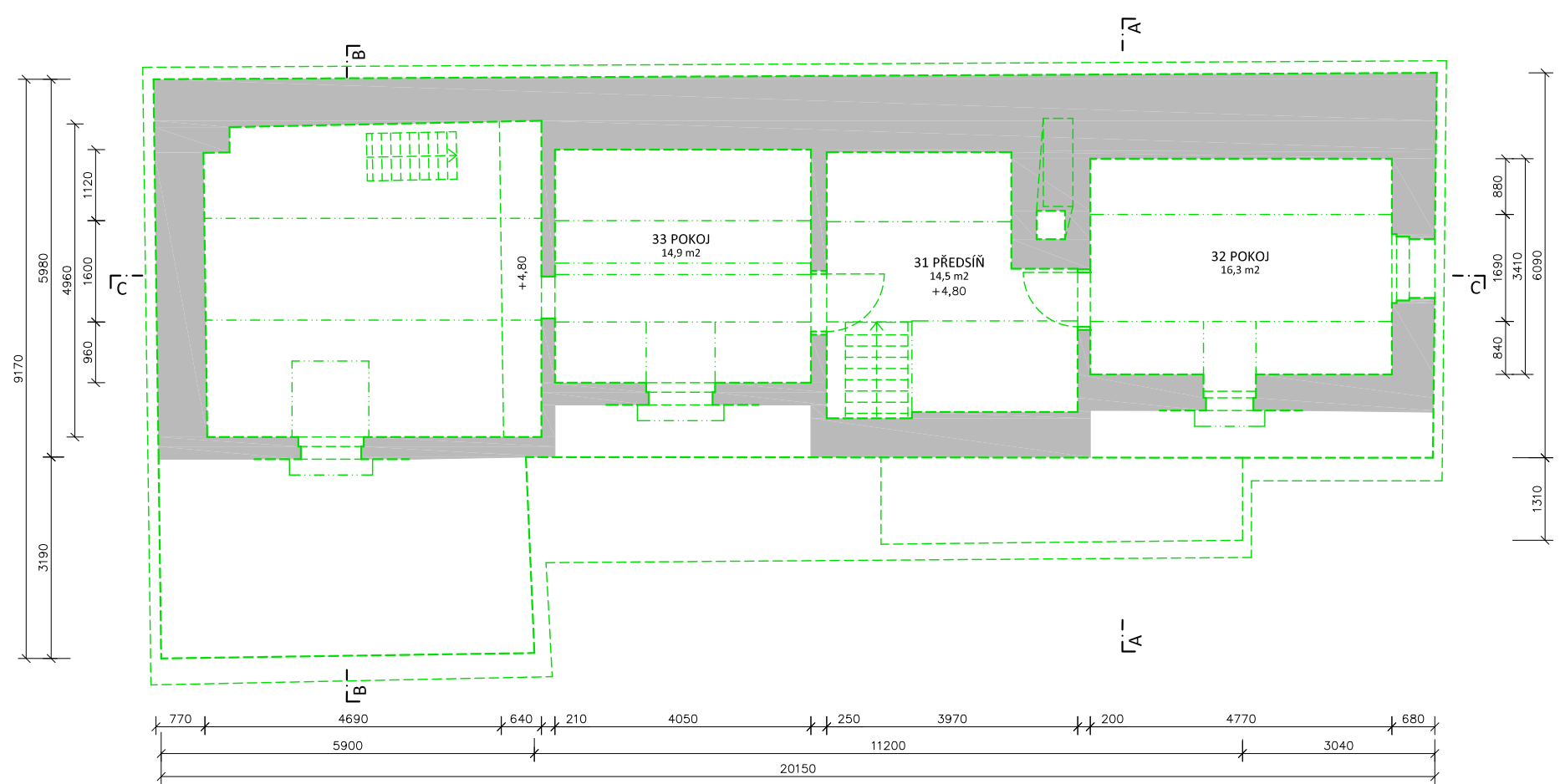
STÁVAJÍCÍ STAV A BOURÁNÍ - 2NP  
D.1.1\_02



- LEGENDA
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
  - BOURANÉ KONSTRUKCE (REZ)
  - BOURANÉ KONSTRUKCE (POHLED)
  - PORUCHY ZDIVA (mm)
  - HRANICE POZEMKU ST.42
- SOUR. SYSTÉM: S-JTSK  
VÝŠK. SYSTÉM: Bpv

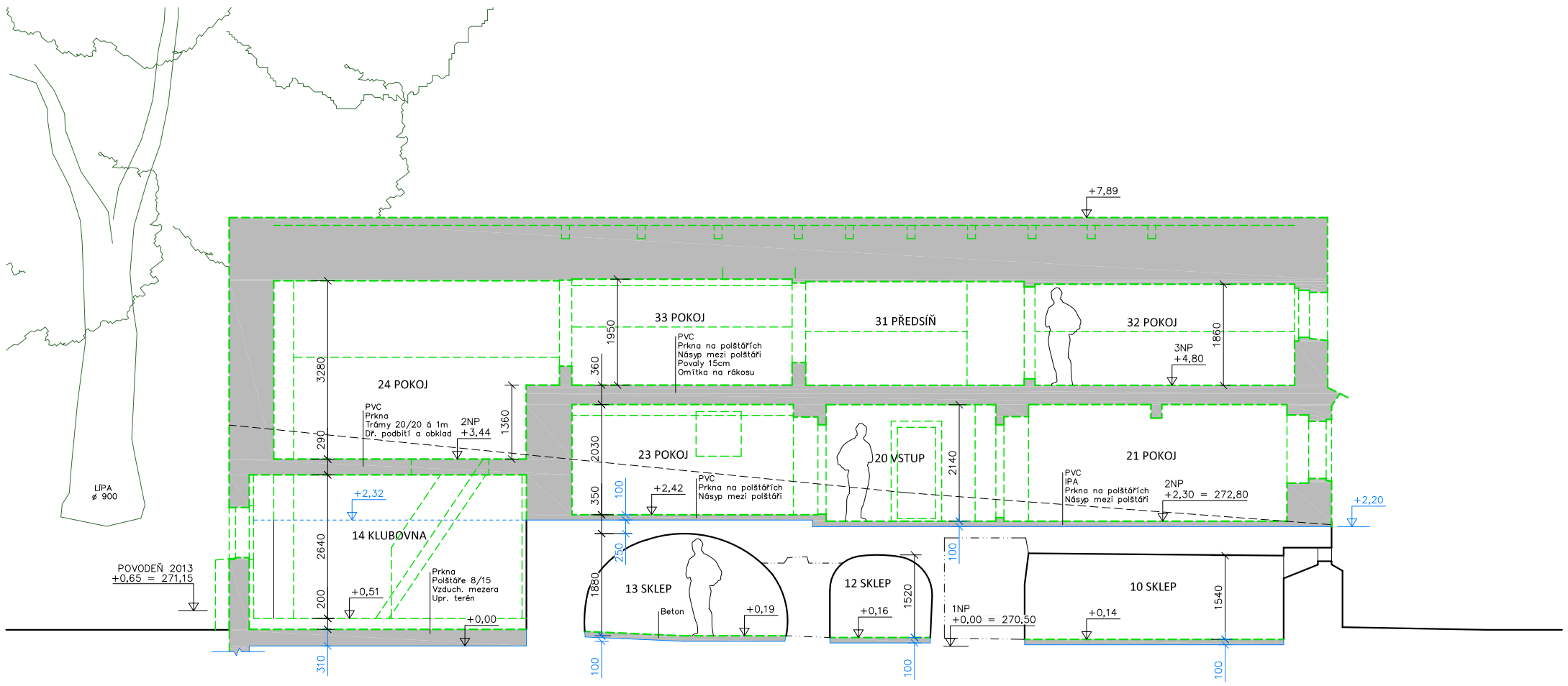


STÁVAJÍCÍ STAV A BOURÁNÍ - PŮDORYS STŘECHY  
D.1.1\_04

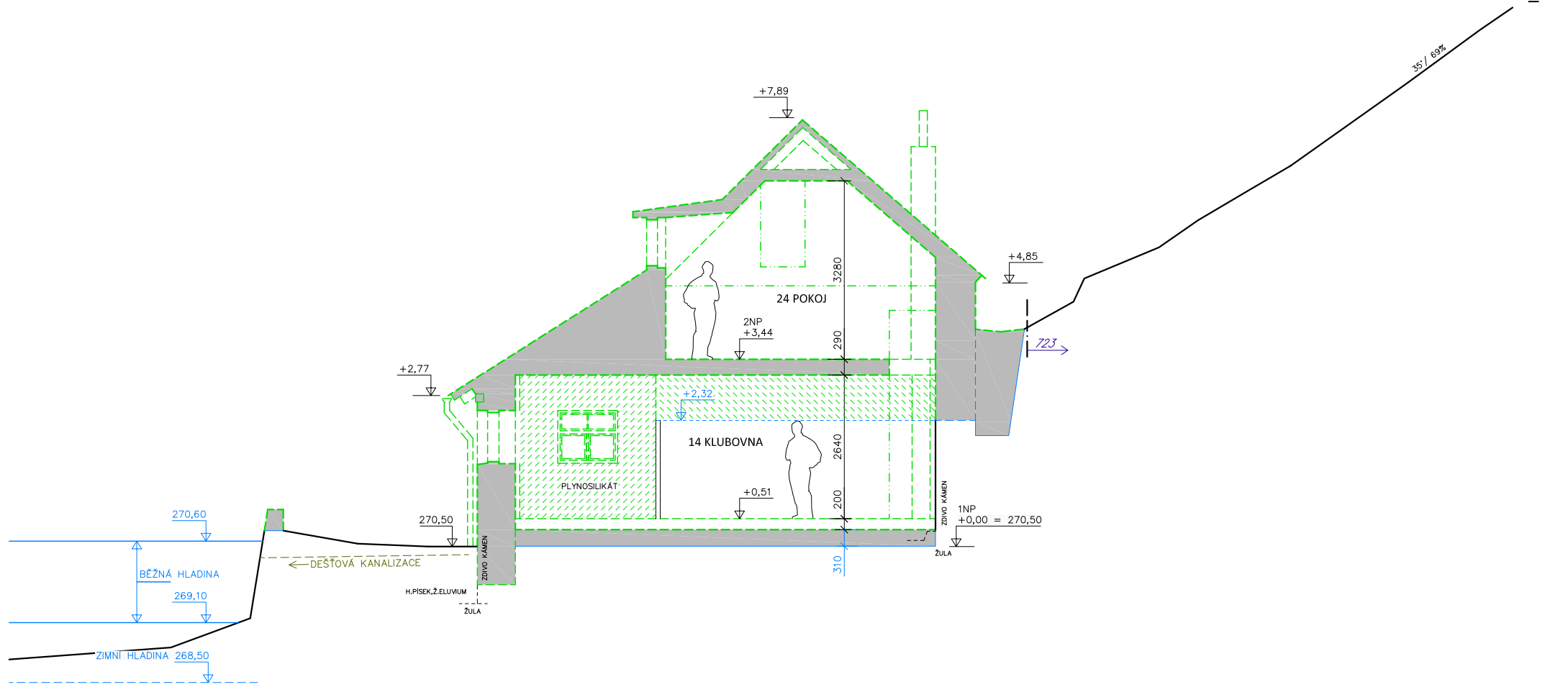


- LEGENDA
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
  - BOURANÉ KONSTRUKCE (REZ)
  - BOURANÉ KONSTRUKCE (POHLED)
  - PORUCHY ZDIVA (mm)
- SOUR. SYSTÉM: S-JTSK  
VÝŠK. SYSTÉM: Bpv

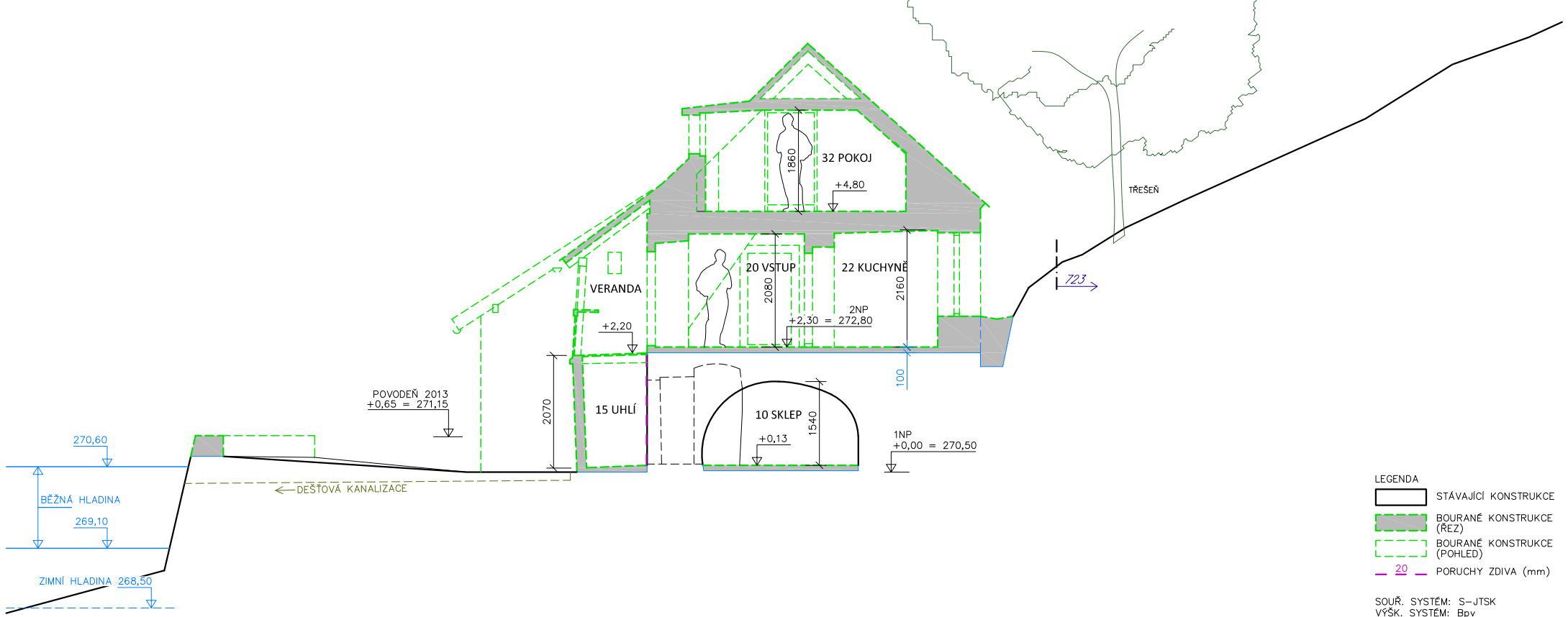




STÁVAJÍCÍ STAV A BOURÁNÍ - ŘEZ PODÉLNÝ C-C  
D.1.1\_07



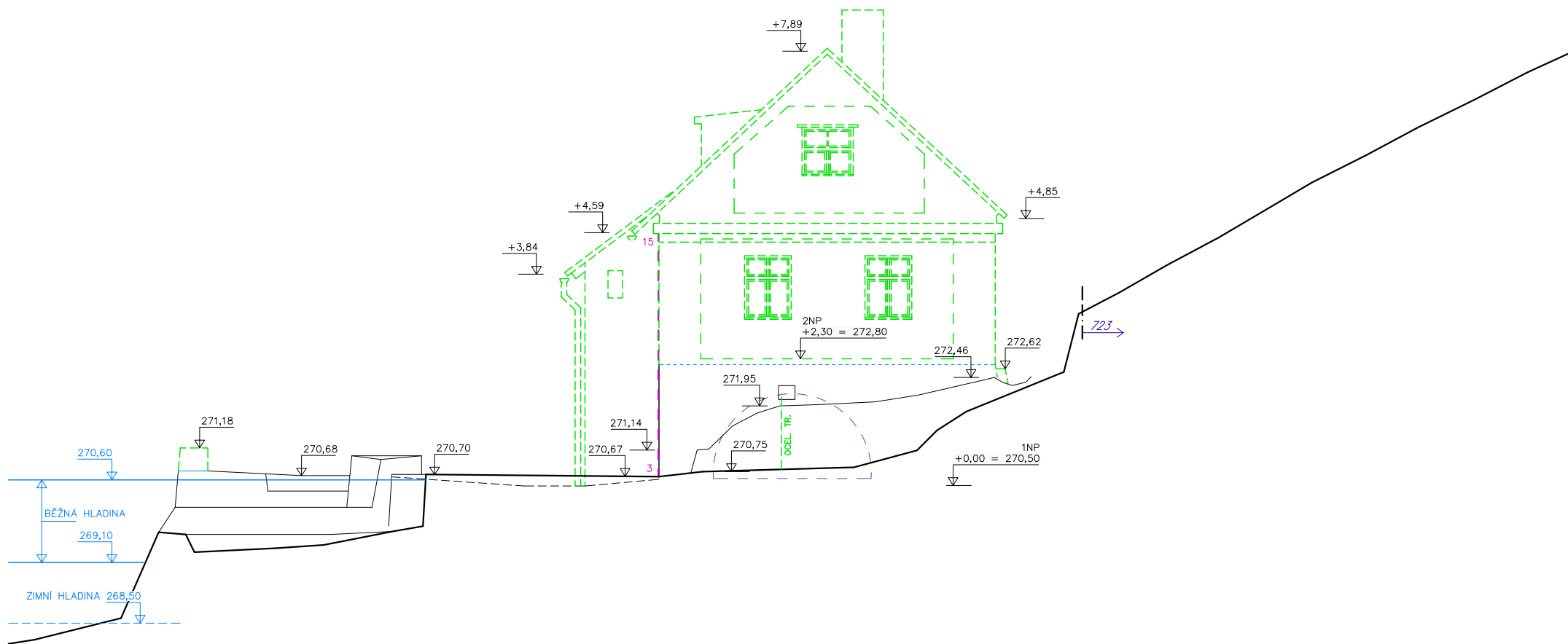
STÁVAJÍCÍ STAV A BOURÁNÍ - ŘEZ PŘÍČNÝ B-B  
D.1.1\_06



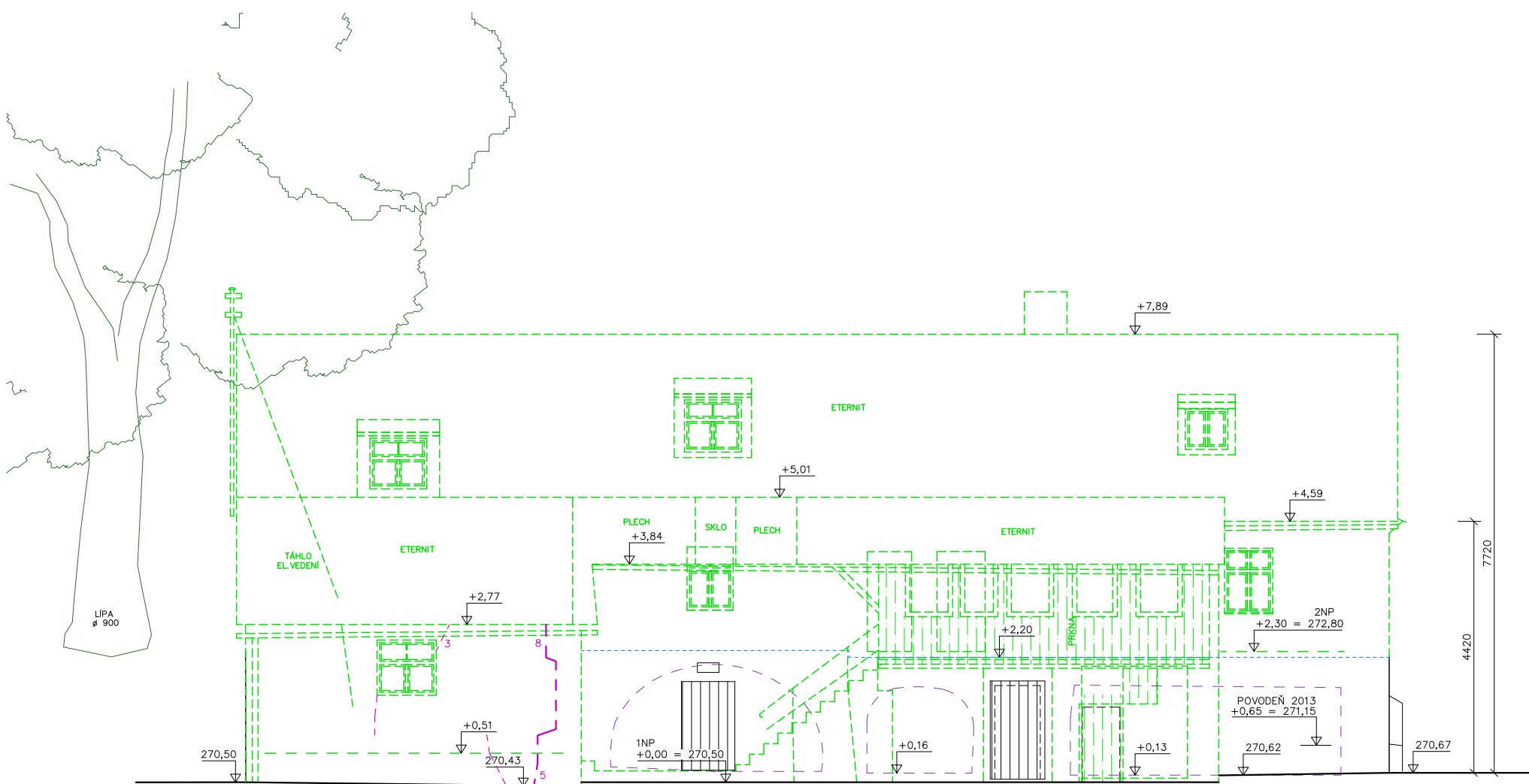
LEGENDA

- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- BOURANÉ KONSTRUKCE (ŘEZ)
- BOURANÉ KONSTRUKCE (POHLED)
- 20 PORUCHY ZDIVA (mm)

SOUR. SYSTÉM: S-JTSK  
VÝŠK. SYSTÉM: Bpv

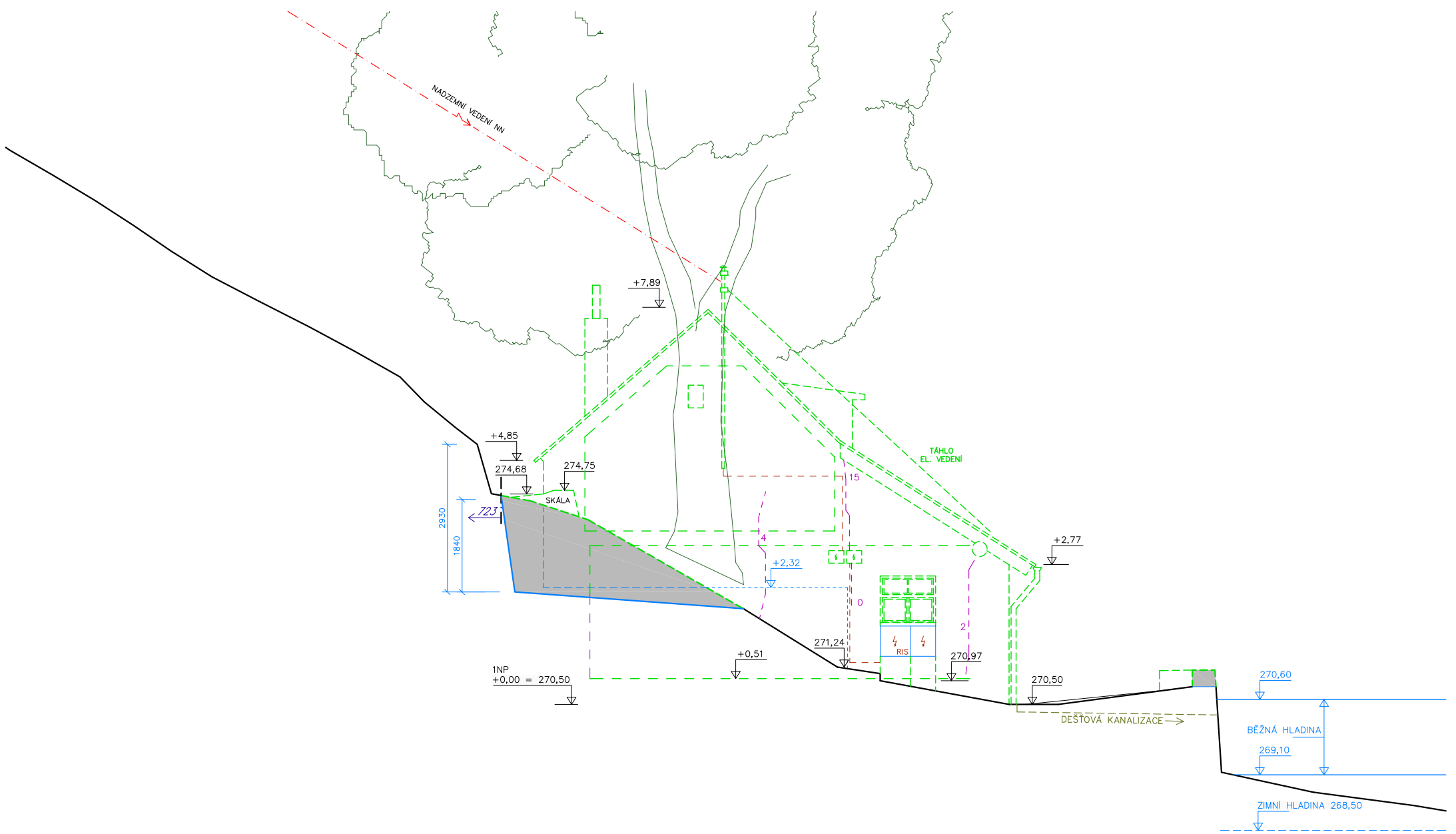


STÁVAJÍCÍ STAV A BOURÁNÍ - POHLED JIH  
D.1.1\_09

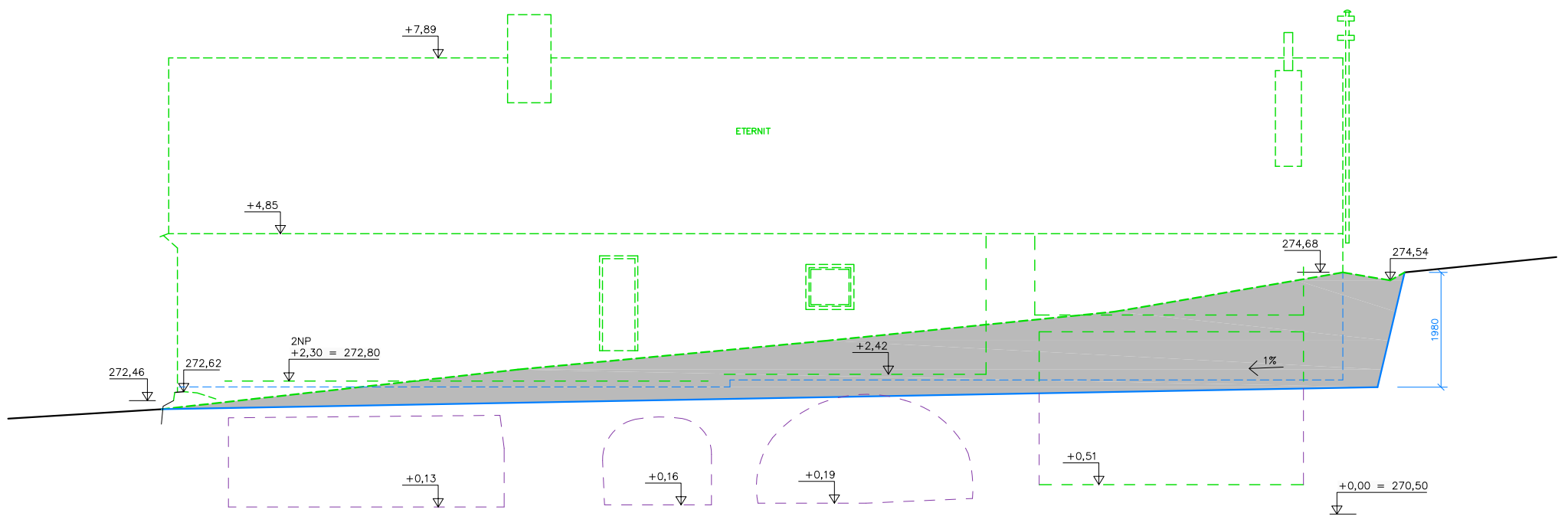


- LEGENDA
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
  - BOURANÉ KONSTRUKCE
  - PORUCHY ZDIVA
- SOUR. SYSTÉM: S-JTSK  
VÝŠK. SYSTÉM: Bpv

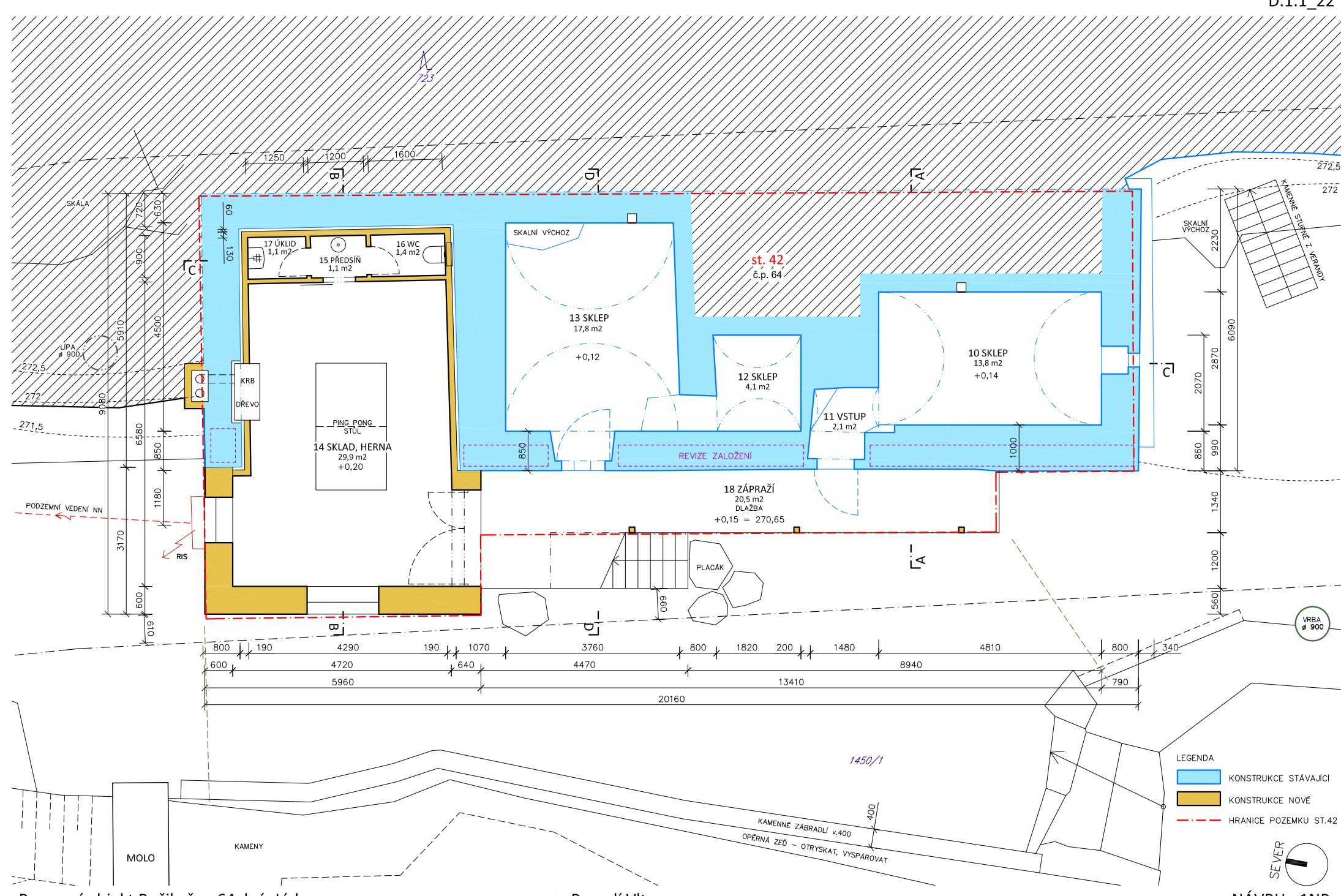
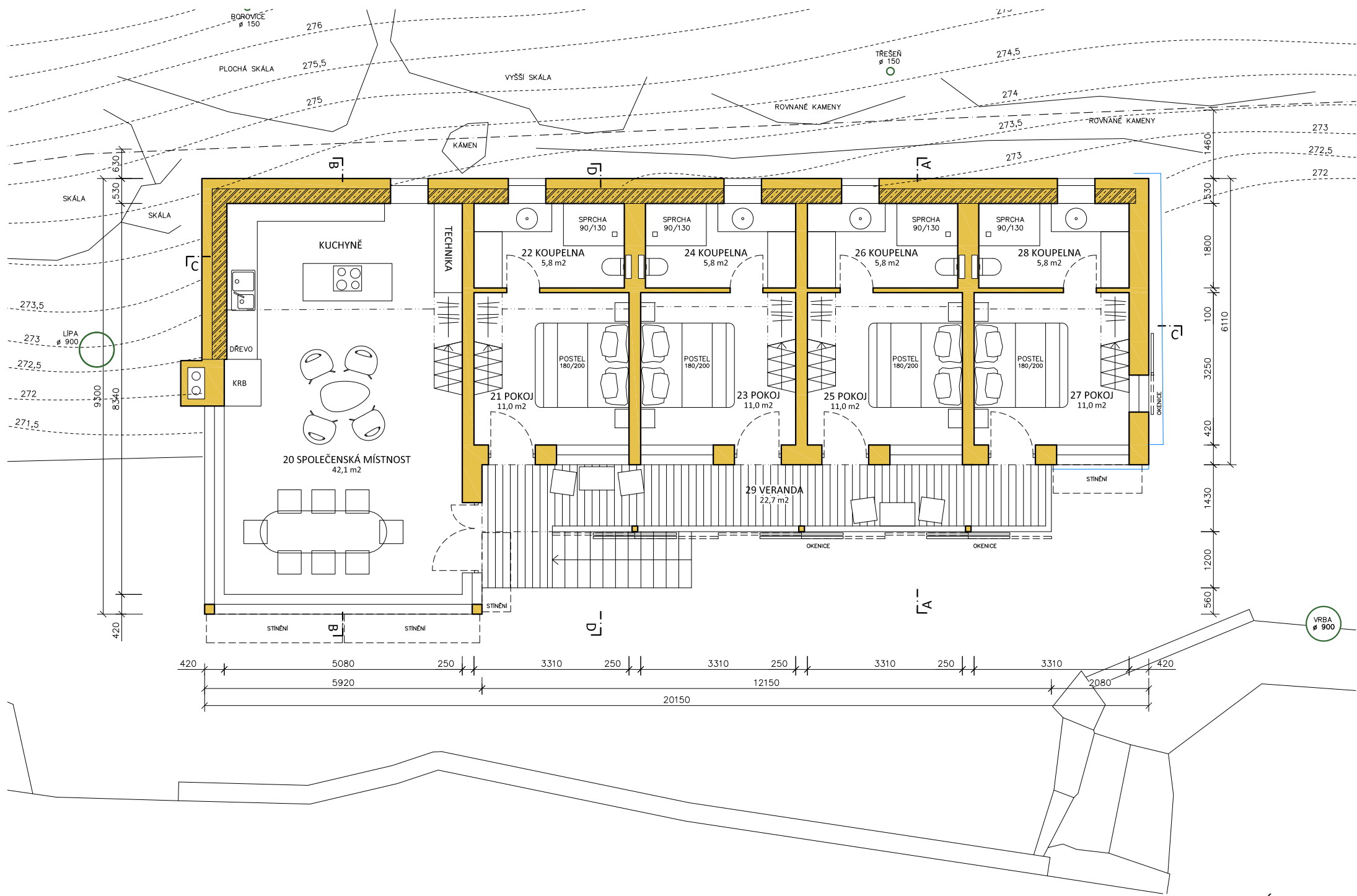




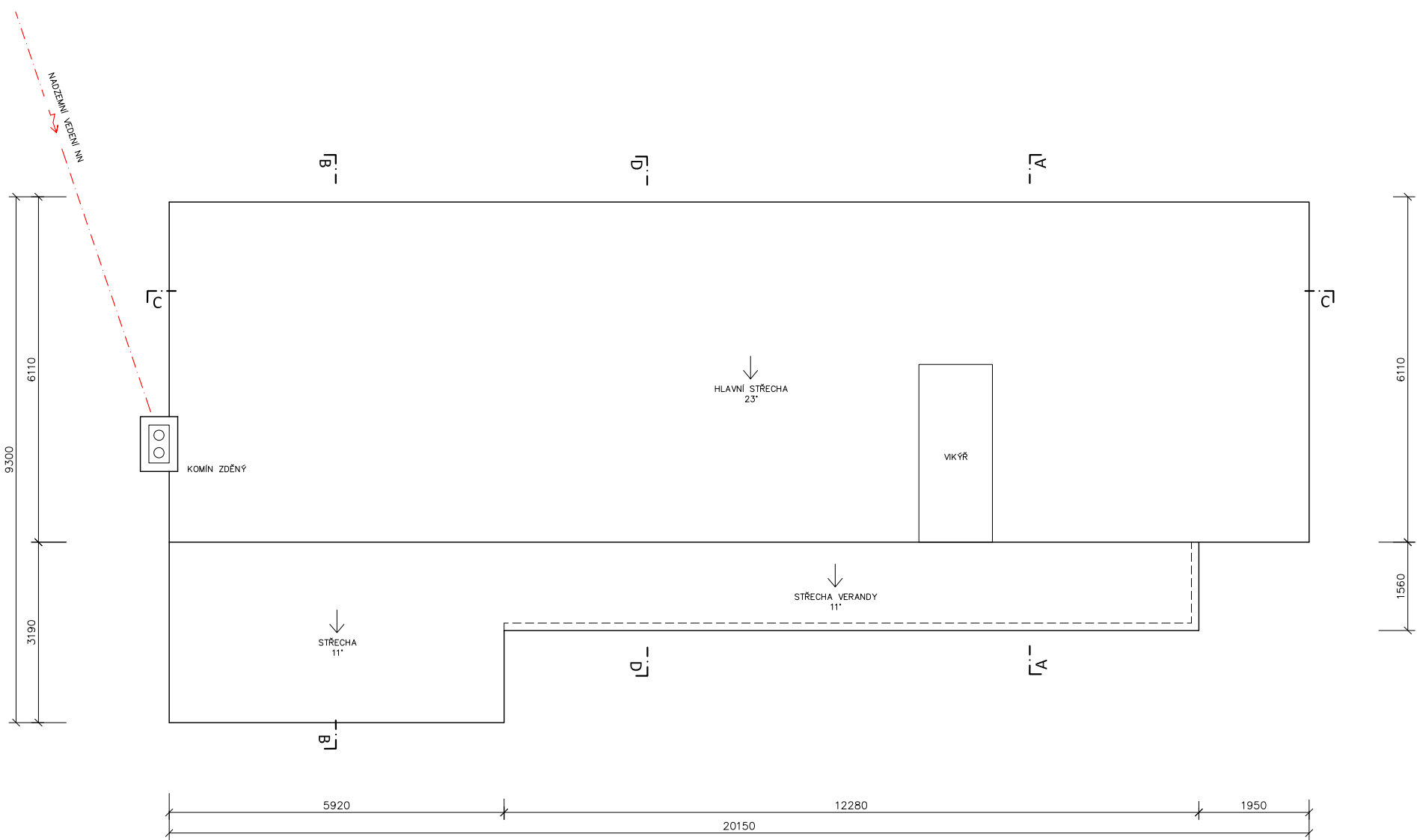
STÁVAJÍCÍ STAV A BOURÁNÍ - POHLED VÝCHOD  
D.1.1\_11



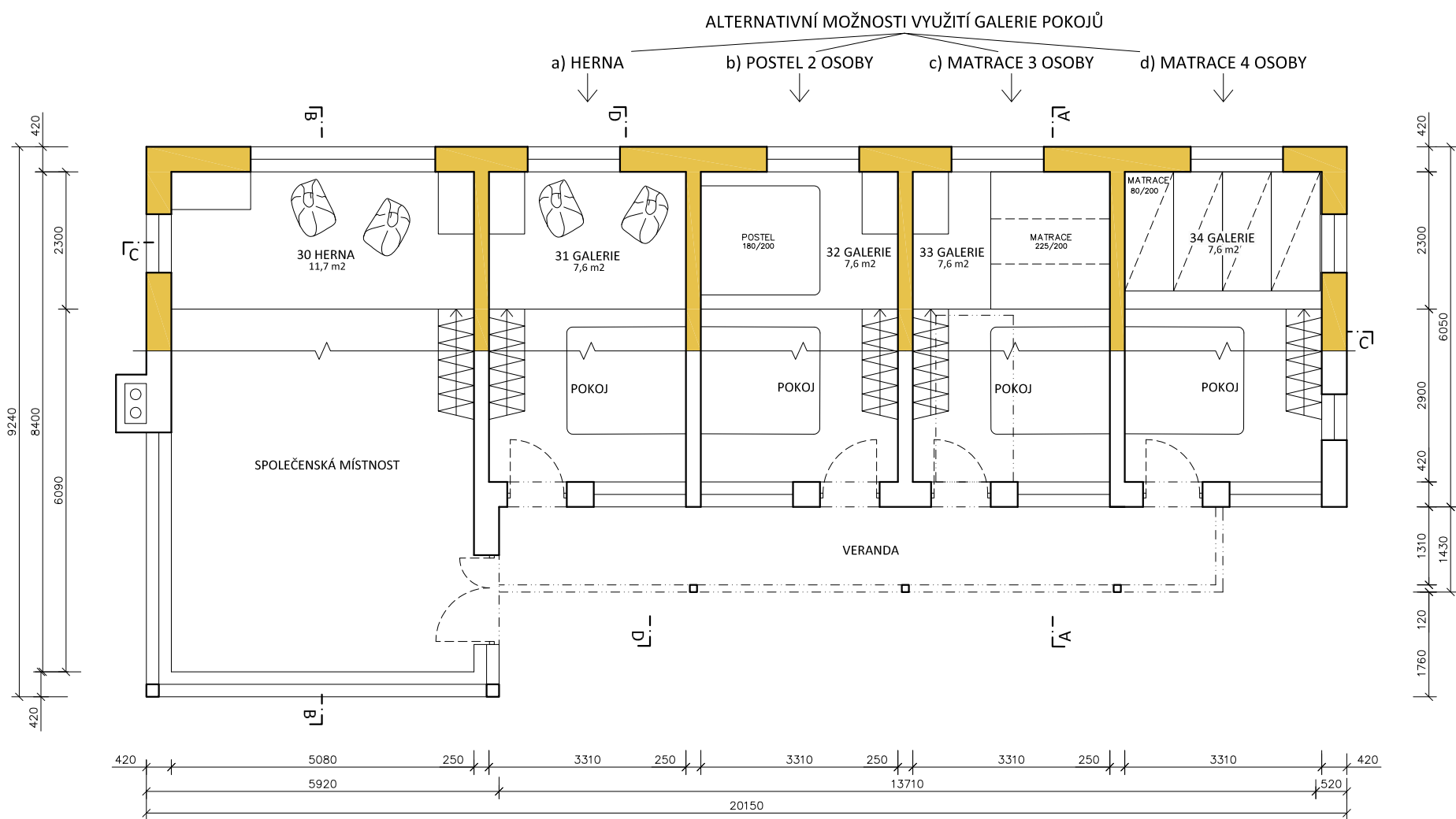
- LEGENDA
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
  - BOURANÉ KONSTRUKCE
  - PORUCHY ZDIVA
- SOUR. SYSTÉM: S-JTSK  
VÝŠK. SYSTÉM: Bpv







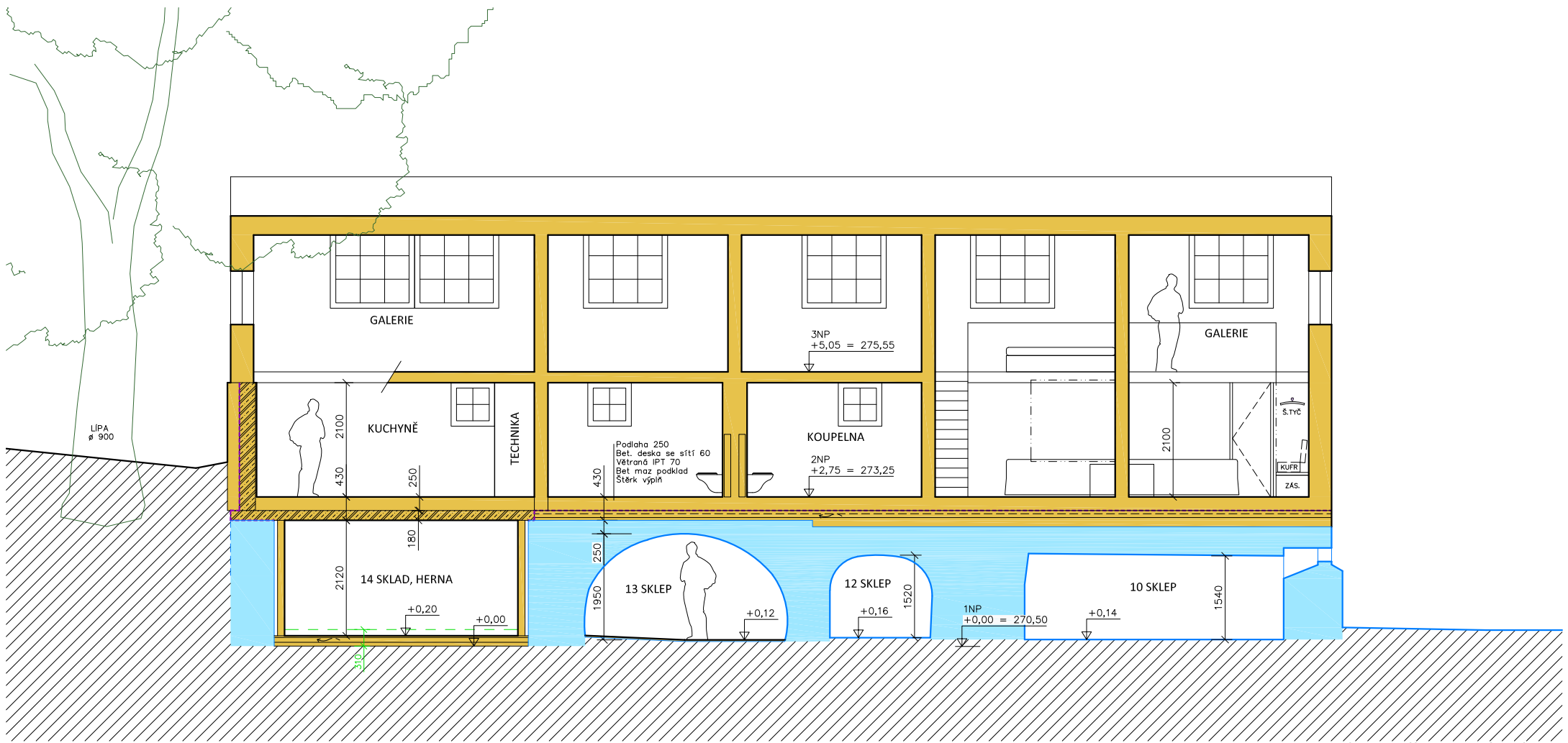
NÁVRH - STŘECHA  
D.1.1\_24



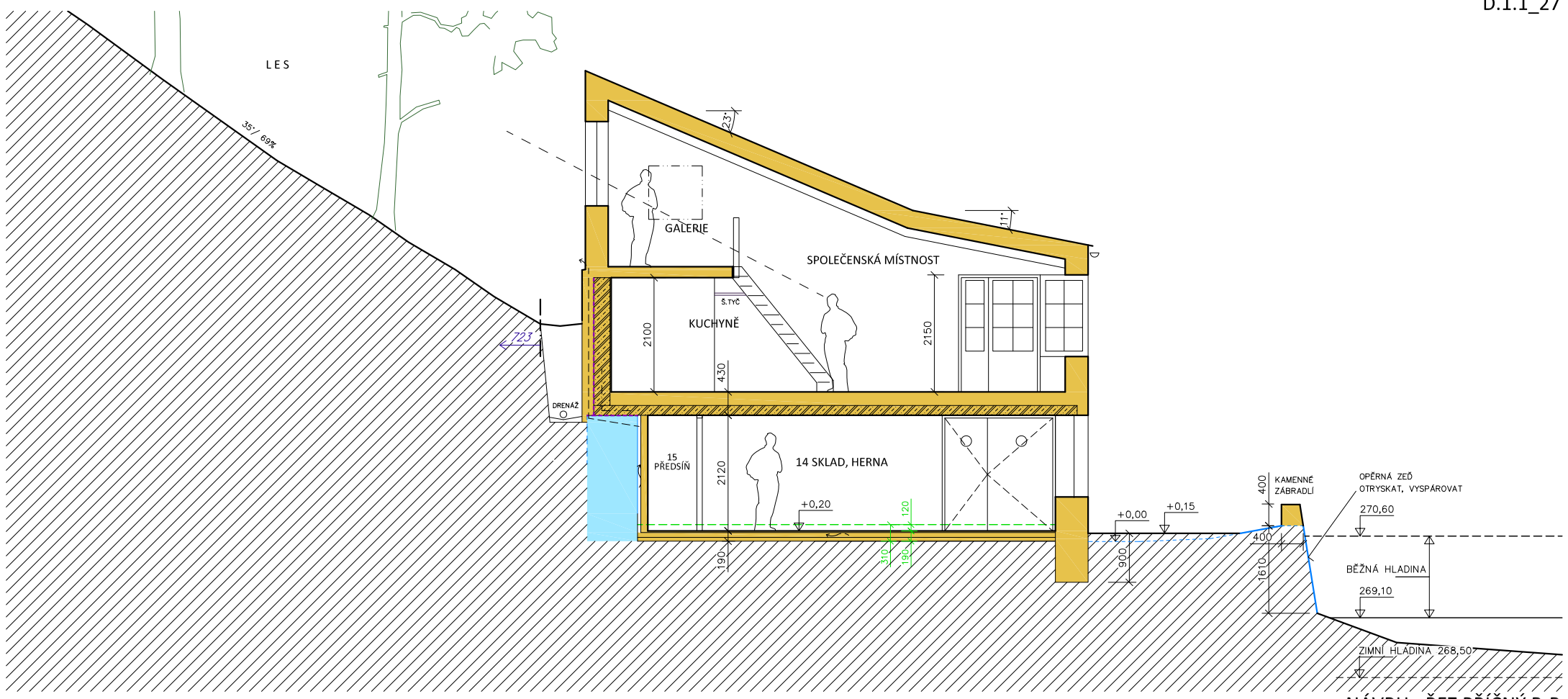
LEGENDA

KONSTRUKCE STÁVAJÍCÍ

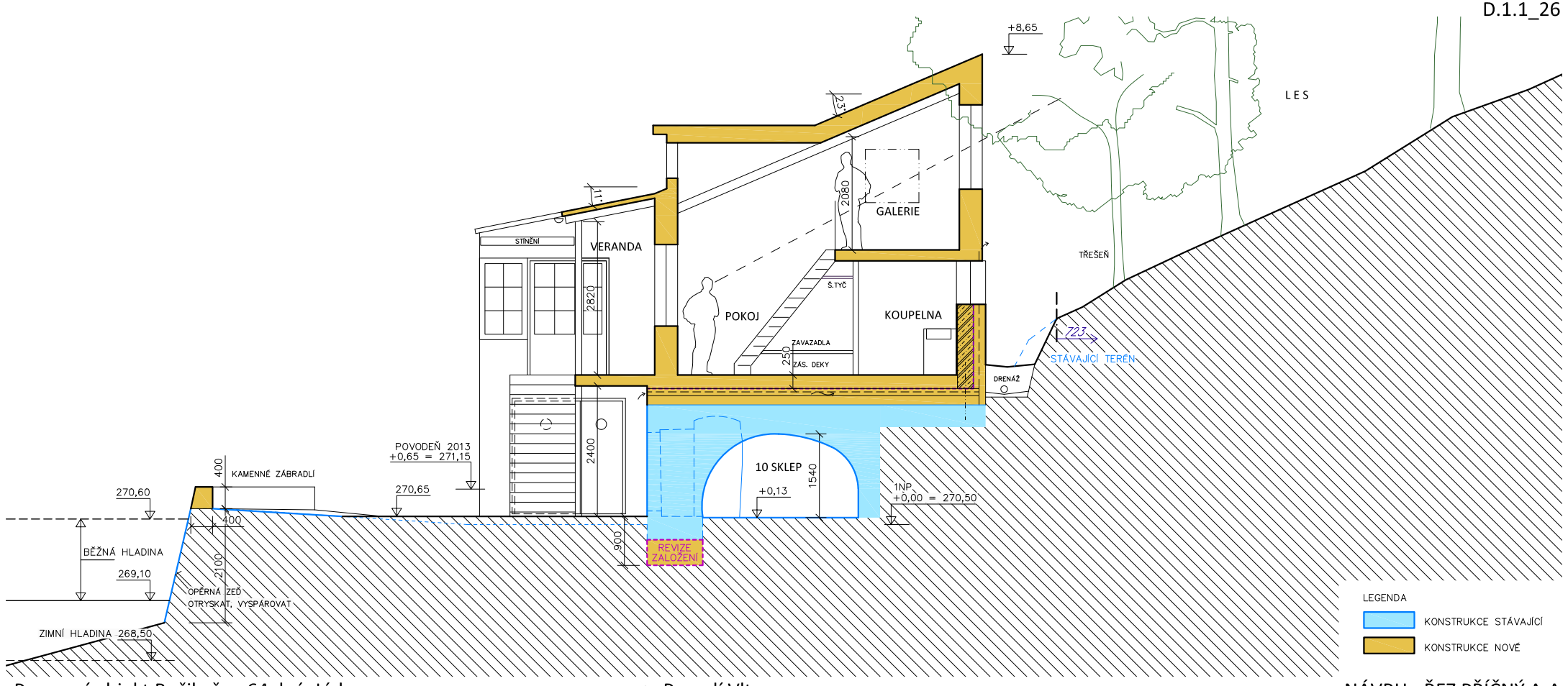
KONSTRUKCE NOVÉ



NÁVRH - ŘEZ PODÉLNÝ C-C  
D.1.1\_27

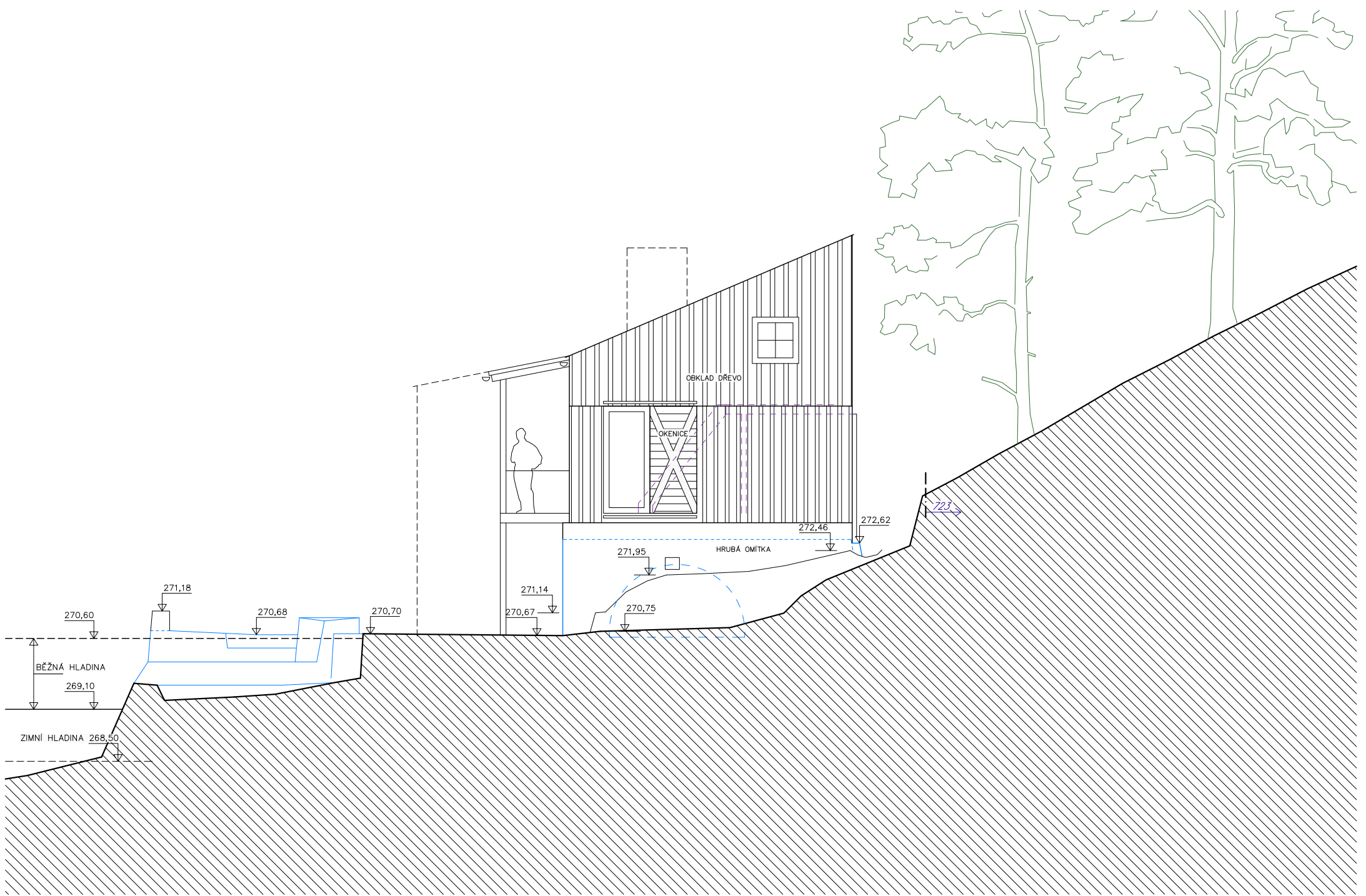


NÁVRH - ŘEZ PŘÍČNÝ B-B  
D.1.1\_26

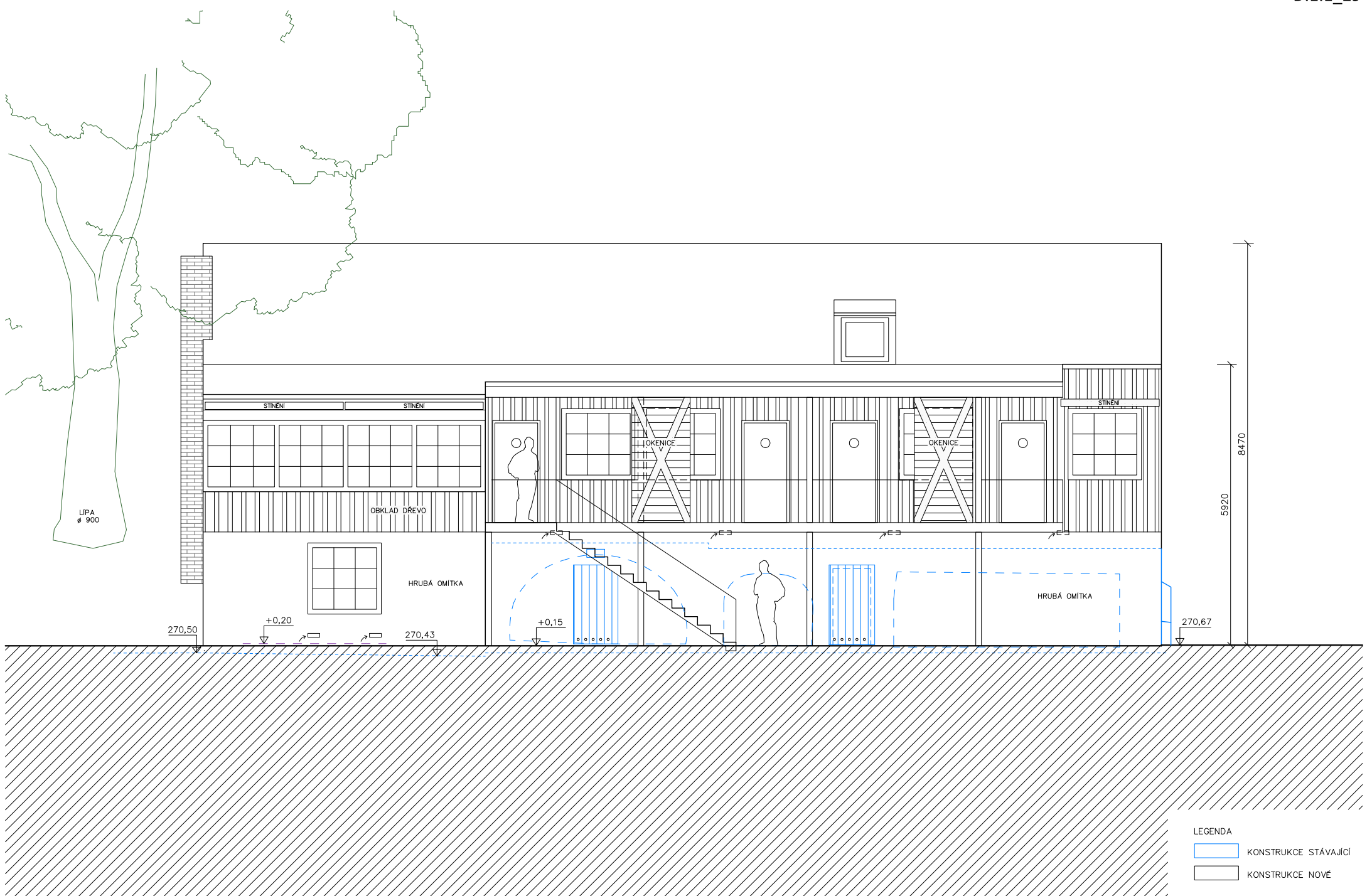


NÁVRH - ŘEZ PŘÍČNÝ A-A  
D.1.1\_25

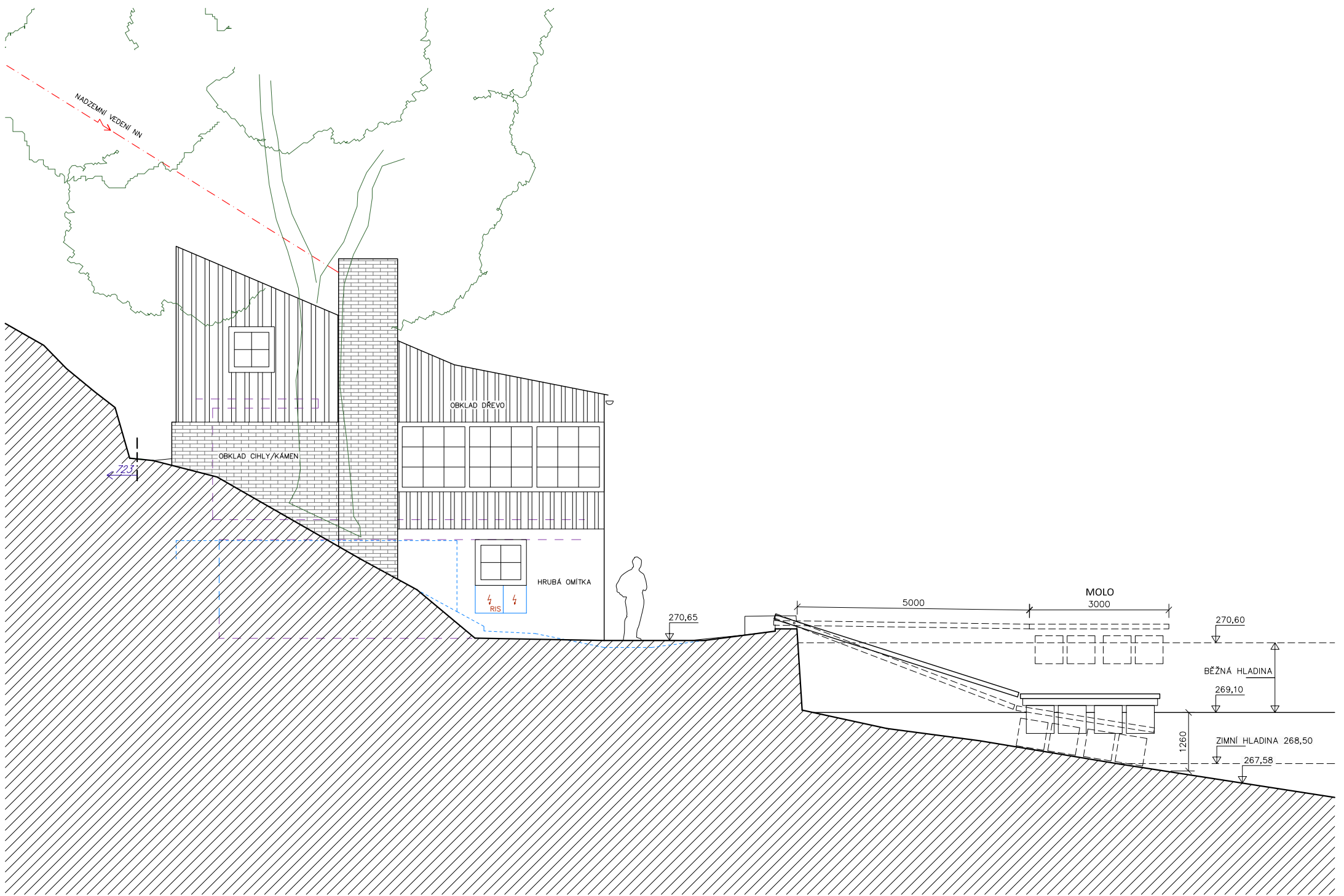




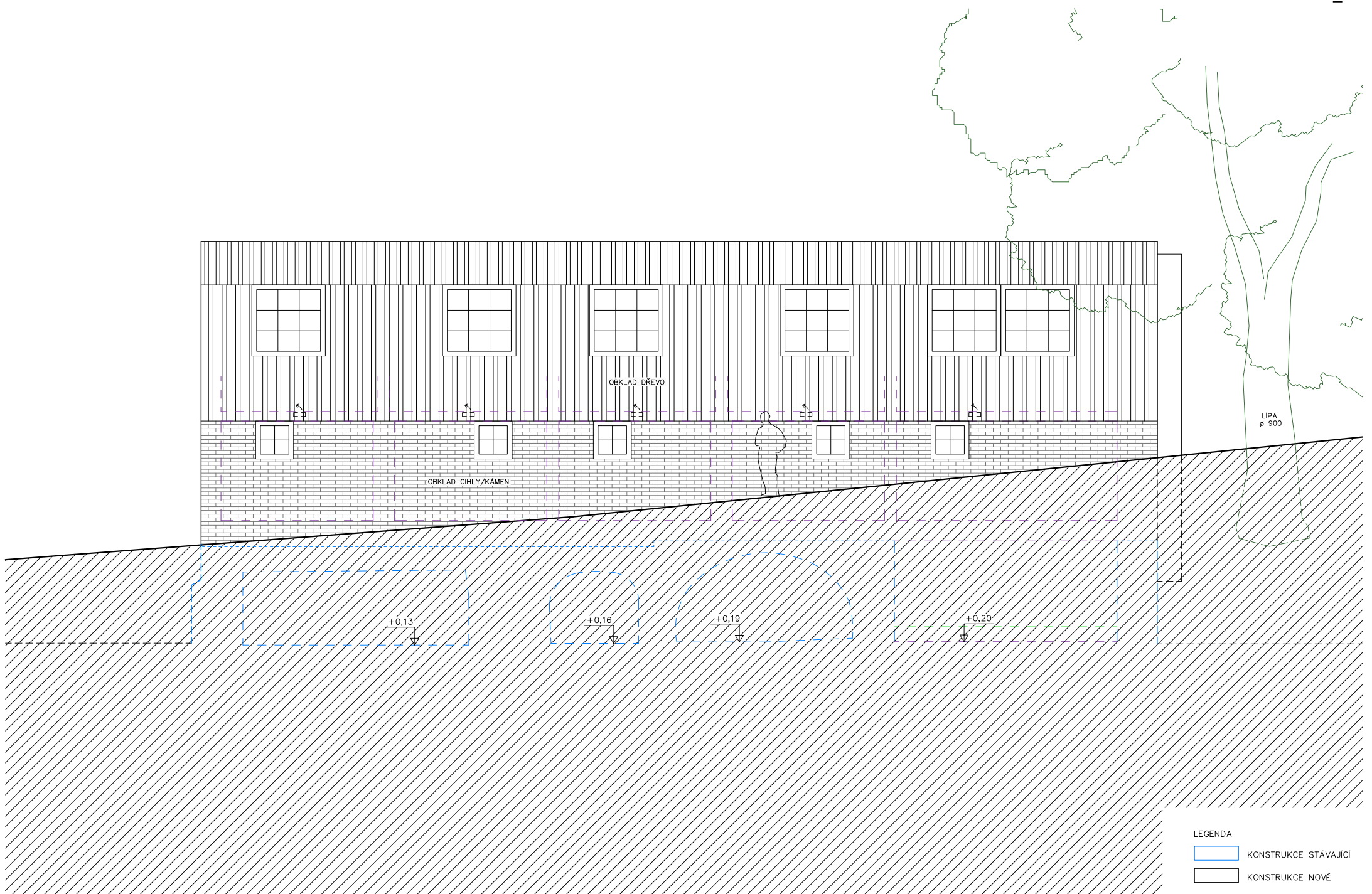
NÁVRH - POHLED JIH  
D.1.1\_29



LEGENDA  
 KONSTRUKCE STÁVAJÍCÍ  
 KONSTRUKCE NOVÉ



NÁVRH - POHLED VÝCHOD  
D.1.1\_31

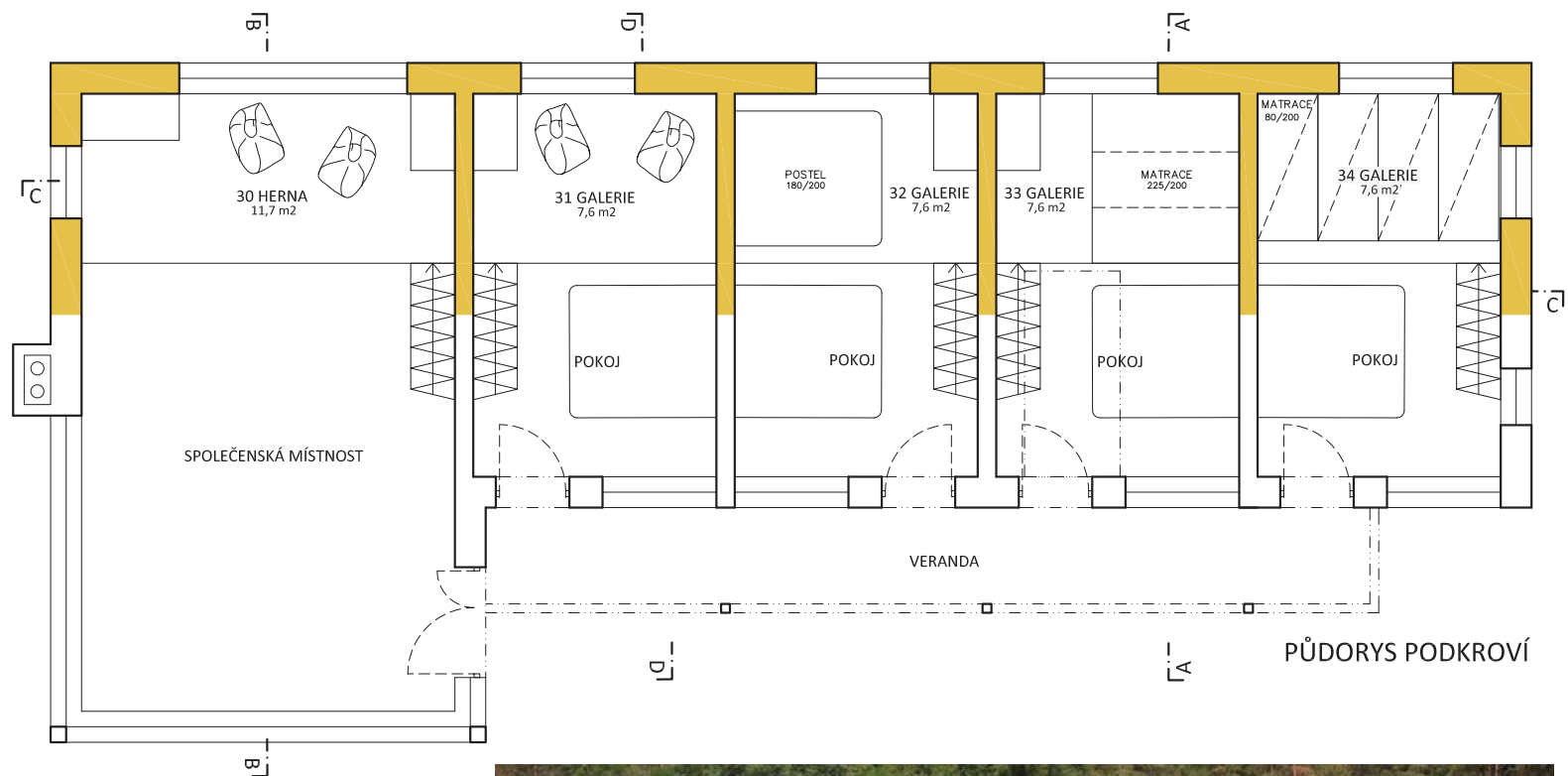


LEGENDA  
 KONSTRUKCE STÁVAJÍCÍ  
 KONSTRUKCE NOVÉ





SKICA INTERIÉRU POKOJE



SEVER

**VÝHODY PULTOVÉ STŘECHY:**

- OKNA NA GALERIÍCH JSOU VELKÁ - POKOJE A SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST MAJÍ NEJLEPŠÍ KONTAKT S LESEM NAD DOMEM (RANNÍ SLUNCE, PĚKNÝ LES)
- PROSTOR PODKROVÍ JE DOBRĚ OSVĚTLEN
- PŘI ZASTÍNĚNÍ OKEN NA VERANDU (SOUKROMÍ) JE POKOJ STÁLE DOBRĚ OSVĚTLEN OKNEM NA GALERII
- NEJVYŠŠÍ BOD INTERIÉRU JE DOBRĚ DOSAŽITELNÝ Z GALERIE (ÚKLID, OPRAVY..)
- STŘECHA JE TECHNICKY A TVAROVĚ JEDNODUCHÁ (ÚSPORA STAVEBNÍCH NÁKLADŮ)

**NEVÝHODY PULTOVÉ STŘECHY:**

- VELKÁ PLOCHA STŘECHY SE ZÁPADNÍ ORIENTACÍ (ZATÍŽENÍ SLUNCEM V LÉTĚ) - NUTNO DOBRĚ IZOLOVAT

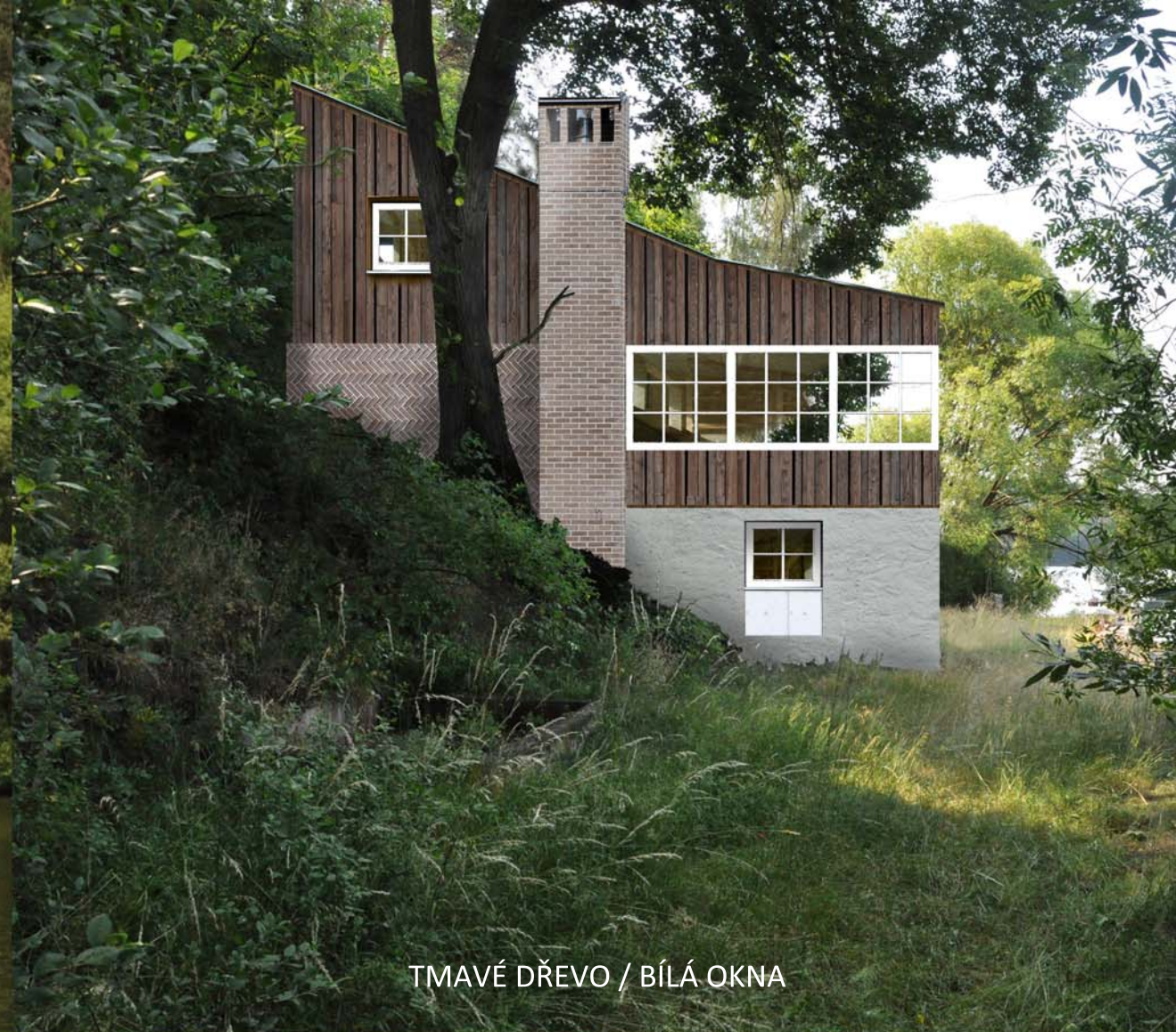


FOTOMONTÁŽ JIHOZÁPAD





SVĚTLÁ OMÍTKA / ŠEDÁ STŘECHA / TMAVÁ OKNA / SVĚTLÉ OKENICE



TMAVÉ DŘEVO / BÍLÁ OKNA



DŘEVO PŘÍRODNÍ / BÍLÁ OKNA



DŘEVO ČERVENÉ / ČERVENÁ STŘECHA / TMAVÁ OKNA / SVĚTLÉ OKENICE