

BANÍK- UBYTOVNA S KANCELÁŘEMI FK SOKOLOV V AREÁLU BANÍK SOKOLOV
Studie

Areál FK Baník- p.č. 2439/1, 2439/2, 2529
356 01 Sokolov
Obec: Sokolov
Kraj: Karlovarský

SEZNAM DOKUMENTACE

Průvodní zpráva

Předpokládané náklady

1.	Katastrální situace	1:1000
2.	Situace	1:250
3.	Zaměření- půdorysy	1:200
4.	Stávající řezy1-1, A-A, B-B	1:200
5.	Stávající pohledy	1:200
6.	Půdorys 1.NP- Návrh	1:100
7.	Půdorys 1.NP- Schéma	1:200
8.	Půdorys 1.NP- Bourání, návrh	1:200
9.	Půdorys 2.NP- Návrh	1:100
10.	Půdorys 2.NP- Schéma	1:200
11.	Půdorys 2.NP- Bourání, návrh	1:200
12.	Řez 1-1- Návrh	1:100
13.	Řez 1-1- Bourání, návrh	1:200
14.	Řez A-A- Bourání, návrh	1:100, 1:200
15.	Řez B-B- Bourání, návrh	1:100, 1:200
16.	Pohled severovýchod	1:100
17.	Pohled jihovýchod	1:100
18.	Pohled severozápad	1:100
20.	Vizualizace- Pohledy	
21.	Vizualizace	
22.	Vizualizace- Detail	

BANÍK- UBYTOVNA S KANCELÁŘEMI FK SOKOLOV V AREÁLU BANÍK SOKOLOV

Studie

Areál FK Baník- p.č. 2439/1, 2439/2, 2529

356 01 Sokolov

Obec: Sokolov

Kraj: Karlovarský

STU/ Studie

Datum: 06/2019

Index aktuálnosti: -

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

OBSAH

A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.2 ÚČEL DOKUMENTACE

A.3 PODKLADY

A.4 ÚDAJE O ÚZEMÍ

A.5 ÚDAJE O STAVBĚ

A.6 PŘIPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

A.7 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

A.8.PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY

A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

NÁZEV PROJEKTU

Baník- ubytovna s kanceláři FK Sokolov v areálu Baník Sokolov

FÁZE

Studie

MÍSTO STAVBY

Areál FK Baník- p.č. 2439/1, 2439/2, 2529

356 01 Sokolov

Obec: Sokolov

Kraj: Karlovarský

INVESTOR

Město Sokolov

Rokycanova 1929

356 01 Sokolov

ÚDAJE O PROJEKTANTOVI

Studie

Ing. arch. Olga Růžicková

Gagarinova 510/21

360 20 Karlovy Vary

tel: 605 433 631

E-mail: olgaruz@atlas.cz

Předpokládané náklady

Jakub Vilingr

U mateřské školy 632

330 21 Líně

tel.:+420 605 744 637

e-mail: jakub.vilingr@gmail.cz

A.2 ÚČEL DOKUMENTACE

Účelem studie je prověřit možnost rekonstrukce stávajícího objektu šaten, ubytovny a kanceláří p.č. 2439/2 a 2529 v areálu Baník Sokolov včetně nejbližšího okolí a jeho napojení na stávající infrastrukturu, tak aby vyhovoval současným standardům a předpisům FA ČR.

A.3 PODKLADY

Podklady - dokumenty

Podkladem pro zpracování studie jsou:

- Dokumentace Odstranění stavby z 06/2014

- Místní šetření

- Požadavky investora a požadavky FK Baník Sokolov

A.4 ÚDAJE O ÚZEMÍ

Rozsah řešeného území

Stavba se nachází v katastrálním území města Sokolov- v areálu Baník Sokolov na pozemku č.p. p.č. 2439/1, 2439/2, 2529 dle katastru. Stavba je umístěna ve svažitém pozemku, kde byl terén v blízkém okolí srovnán do roviny. Za objektem JZ je zatravněný svah ve sklonu ke stavbě. Zatravněný svah v J rohu stavby přiléhá k objektu a částečně vystupuje po fasádě nad úroveň podlahy 1.NP. Vstupy do objektu jsou ze SV, do restaurace U Kopačky z JV. Před dvěma hlavními vstupy jsou chodníky a terénní schodiště od komunikace v areálu. Podél J a JV strany je terénní terasa ze zámkové dlažby využívaná hosty restaurace. U svahu (vyjma jižní roh) je okapový chodníček.

Údaje o souladu s ÚPD

Město Sokolov má zpracovanou Územně plánovací dokumentaci _ Územní plán Sokolov (dále jen ÚPD, která byla vydána městským zastupitelstvem usnesením č. 21 ze dne 25/09/2008 a nabyla účinnosti dne 13.10.2008. Dle této ÚPD se záměr nachází v ploše Občanské vybavení sport (OS)- využití se nemění.

Údaje o dodržení obecných požadavků na využití území

Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: nemění se

Min. plocha zeleně: nemění se

Max. výška zástavby: Výška nadzemních podlaží se nemění, zvyšujeme hřeben střechy o cca 0,5m.

A.5 ÚDAJE O STAVBĚ

Stávající objekty jsou umístěny v areálu Baníku Sokolov. V současné době jsou užívány jako zázemí pro hráče (šatny, soc. zázemí, posilovna apod.) a administrativní část (kanceláře). Některé pokoje ve 2.np fungují jako ubytovna pro hráče. V nižší části objektu na jižní straně v 1.np je restaurace, ve 2. np kanceláře Baníku. V druhé nižší části objektu na severní straně jsou byty, které nejsou dlouhodobě využívány.

Objekt není podsklepen.

Ke stavbě jsou provedeny veškeré přípojky inženýrských sítí. Objekt je umístěn mimo ochranná a bezpečnostní pásma hlavního vedení inženýrských sítí. Tyto přípojky budou nahrazeny novými.

Stávající stav konstrukcí: viz TZ projektu Odstranění stavby z 2014:

Stávající objekt je zděný ze škvárobetonových bloků – tvárnic a keramických bloků, tvárnic spojovaných na maltu. Starší část stavby byla realizována před r. 1976, nástavba a přístavba po r. 1976 (viz část stavební dokumentace dodané investorem, z r. 1976). Příčky jsou tvořené keramickými nebo škvárobetonovými příčkovkami tl. 100-150mm. Novější příčky jsou z pórobetonových tvárnic. Zdivo je oboustranně omítnuto. V sociálních zařízeních je keramický obklad a keramická dlažba.

Předpokládá se, že byl objekt založen na základové pasy s prefabrikovanými ŽB prahy, jelikož se jedná o poddolované území. Stav hydroizolací je za prahem své účinnosti a životnosti. Na stěnách 1.NP. – vnitřním i vnějším zdivu jsou skvrny po vztlínající vlhkosti. Omítka ze opadaná a narušená. Na betonových podlahách 1.NP. je převážně položen koberec z pryžového recyklátu. Ve 2.NP. jsou na betonových podlahách převážně zátěžové koberce.

Zastropení obou podlaží je řešeno železobetonovými stropními panely. Podhledy stropů jsou místy bez omítky, zejména v místech kde docházelo k působení vody – sociální zařízení a sprchy. V chodbách je snížený kazetový podhled, nad ním jsou rozvody instalací. Podlaží spojuje ŽB schodnicové schodiště s ocelovým zábradlím. Průvlaky a překlady jsou železobetonové s omítkou. Krakorcové desky balkónů jsou značně poškozené vlivem působení povětrnostních vlivů. Zábradlí a podlahy jsou v havarijním stavu.

Dveře jsou dřevěné s ocelovými zárubněmi. Vstupní dveře jsou nové plastové s izolačním dvojsklem a bočním světlíkem. Původní stavební výplně - okna ve fasádě jsou dřevěné zdvojené se dřevěným vnitřním parapetem a vnějším plechovým parapetem.

Střecha je sedlová tvořená konstrukcí trámového krovu s krytinou z vlnitých cementovláknitých desek na latích. Trámový krov je kotven do ztužujícího věnce. Přístup na střechu je po dvou žebřících kotvených do štítu fasády.

Vnitřní rozvody instalací byly v minulosti částečně rekonstruovány (zejména rozvody vody a vytápění spolu s novými radiátory). Ležaté rozvody kanalizace jsou původní. Součástí odstranění stavby bude i demontáž přístřešků u terasy restaurace.

Souhrn informací a zjištění : Tento souhrn byl zpracován po vlastní obhlídce místa stavby a konzultací se správci objektu, kteří stavbu již několik let obývají a znají historii některých problémů stavby.

- při obhlídce byly zjištěny zanesené dvorní vpusti zejména ty pod svahem za objektem. V souvislosti s tím byly zjištěny vlhkostní skvrny na obvodové stěně i vnitřních stěnách v 1.NP. Stávající omítka je do výše 300mm poškozená a ocelové zárubně zkorodovány. Vzhledem ke stáří stavby vybudované před r. 1976 lze posoudit stav původních hydroizolačních pasů za nefunkční. Podle vyjádření správce dochází při deštích k hromadění vody mezi objektem a svahem a tím k postupnému pronikání vlhkosti nad úroveň hydroizolace. Hydroizolace v přístavbě levé části půdorysu byly realizovány po r. 1976, zde jsou problémy s vlhkostí pouze v levém zadním rohu půdorysu. Zde je zemina ze svahu nasypána nad úroveň 0,00 – hydroizolace. Životnost hydroizolace z oxidovaných hydroizol. pásů byla snižována neustálým namáháním působením zemní vlhkosti a gravitační vody.

Navrhovaný stav:

Interiér:

Vzhledem k tomu, že objekt byl původně kolaudován jako ubytovna je možné, že bude nutno posílit (popř nahradit) stropní konstrukce v místech, kde zvyšujeme užité zatížení- prostor kanceláří a strojovna VZT. Stejně jako posílení strop. konstrukcí pod stávajícími příčkami ve 2.np (v místech kde přesouváme příčky v 1.np). Většina příček v 1.np a část ve 2.np bude vybourána a nahrazena novými z tvárnice z plynosilikátu, u vyzdívek skeletu (mezi místnostmi a chodbou v 1.np pohledovými bet. tvárnicemi). U zasedací místnosti, sekretariátu, spol. místnosti a posilovny skleněnou dělicí příčkou. Na ostatních stěnách budou vnitřní omítky odstraněny a nahrazeny novými. Budou provedeny nové rozvody instalací a to včetně ležatých rozvodů. Budou komplet vyměněny výplně otvorů. Nášlapné vrstvy budou odstraněny včetně narušených podkladních vrstev. V šatnách a chodbách bude nášlap z odolné pryže určené k tomuto použití. V soc., zázemí keram. dlažba, v administrativním provozu a ubytovně PVC. V restauraci keram. dlažba. Všude budou nově provedeny SDK podhledy, v chodbách kazetové. Šatny budou větrány novými rozvody VZT. Ve 2.np je navržena klimatizace, aby nedocházelo k přehřívání jednotlivých místností.

Exteriér:

Stávající střecha je v nevyhovujícím stavu a bude komplet sejmuta a nahrazena střešní konstrukcí ze sbíjených vazníků. Z tohoto důvodu bude dodatečně vyrovnána koruna zdí novým ŽB věncem po celém obvodu stavby. Zateplení střechy bude fukanou tepelnou izolací. Krytina plechová. Budou odstraněny stávající balkony. Fasády budou zatepleny MW ETICS, bude provedena výměna všech výplní otvorů a nové obložení chladícího skladu u restaurace. Nově bude vybudován stíněný balkón u zasedací místnosti a zastřešení venkovního sezení u restaurace. Objekt bude po celém obvodu odkopán a bude provedená nová hydroizolace a drenáže kolem objektu. Veškerá dešťová voda bude odvedena do retenční nádrže.

Okolí:

V návrhu je počítáno s výměnou všech přípojek za nové, včetně přívodního potrubí pro topnou vodu a TUV. Budou odstraněny všechny provizorní přístřešky u restaurace. Opěrná stěna u terasy bude zarovnána, budou opraveny popř. nahrazeny zpevněné povrchy- nové bet. schodišťové stupně a bet. dlažba. Kolem objektu bude nově proveden okapový chodníček z kačírku, pod svahem vyčištěny (popř. přidány dešťové vpustě). V jižním rohu objektu bude svah upraven (spádování, popř oddílatovaná opěrná zídka) tak, aby nepřiléhal k objektu. Na severovýchodní straně budou zčásti vykáceny dřeviny, aby bylo optické propojení mezi objektem a hrací plochou fotbalového hřiště.

Dispoziční a provozní řešení:

Vstupy do budovy jsou dva- jeden, který slouží výhradně pro management- přístup ke kancelářím ve 2.np. Druhý pro hráče- přístup k šatnám, relaxační zóně v 1.np a ubytovně a posilovně ve 2.np. Zcela samostatné vstupy jsou do restaurace U Kopačky a to vstup pro hosty a vstup pro zaměstnance včetně zásobování.

Přízemí (1np): V tomto patře se nachází výhradně šatny pro hráče se sociálním zázemím, dále sklad tréninkových potřeb, prádelna se sušárnou, tech. místnost (kotelna, výměník) a místnost pro správce. V nižší části budovy (bývalý byt) je umístěna relaxační zóna se saunou, vířivkou a masážním lůžkem. Místnost pro správce je hned u vstupu a je zde i vizuální propojení se vstupem, které zajišťuje kontrolu nad tímto prostorem. Šatny pro hráče jsou rozděleny na základní dva typy: šatny pro hosty s přímým vstupem do sociálního zázemí a šatny pro domácí hráče, které mají společné soc. zázemí přístupné z chodby.

2.np: Zde je administrativní zázemí FK Baník (kanceláře) se zasedací místností pro cca 16 osob. Ze zasedací místnosti je přístup na balkon orientovaný na hrací plochu fotbalového hřiště. Tato část má zcela samostatný vstup- viz výše. Kancelář- sekretariát jsou umístěny hned u vstupu do této části objektu s propojením na prostor schodiště. V druhé části objektu je ubytovna pro hráče– pokoje, soc, zázemí, kuchyňka a společenská místnost. Tato část je oddělená uzamykatelnými dveřmi, takže tvoří zcela samostatnou zónu bez přístupu neubytovaných osob. Dále je zde studovna, a tech. místnost (strojovna VZT). V nižší části (bývalý byt) je posilovna a šatny pro trenéry a rozhodčí.

Restaurace U Kopačky:

Tato část funguje zcela nezávisle na zbytku objektu (až na zásobování teplem). Má samostatné vstupy, většinu přípojek (voda, kanalizace a elektro) a není nijak provozně propojena s objektem FK Baník Sokolov. V 1.np je zázemí restaurace (sklady, soc. zázemí pro personál, varna) a část obytové plochy- bar, sezení a bezbariérové wc. Ve 2.np je soc. zázemí pro hosty, sezení a pohotovostní bar, v případě konání akcí pro uzavřenou společnost. Je zde navrženo propojení této části mezi 1 a 2.np pomocí nového schodiště.

U restaurace je k dispozici ještě venkovní terasa s krytým sezením. Stávající část terasy slouží i pro sezení nekryté.

Výtvarné řešení:

Stavba celá se skládá ze tří hmot. Centrální vyšší a bočních nižších. Tyto hmoty jsou zastřešeny: nižší- valbovou střechou, vyšší- sedlovou, krytina plechová (Titanzinek, popř. Lindab v odstínu šedé). Hmoty domu jsou odděleny i barevně. Vyšší část je světlá- smetanová/ bílá káva, nižší jsou tmavší- hnědošedá (kávová). Objekty jsou ukončeny římsou ve středním tónu této barevné škály. Vstupy do objektu jsou zvýrazněny obložením v barvě zelené dtto barva Baníku. Severovýchodní fasáda je oživena dřevěnou konstrukcí balkonu se stíněním, který slouží pro zasedací místnost. Dřevěná konstrukce je zopakována na zastřešení venkovního sezení u restaurace. Bezpečnostní prvek (současné mříže v oknech šaten) je nahrazen průběžným cloněním ze dřevěných lamel, který slouží jako mříž a zároveň jako částečné optické krytí. Na hlavních pohledových fasádách od přístupu k objektu je logo Baníku Sokolov. Restaurace je označena kovovými písmeny a obrázkem na fasádě. Tento obrázek se opakuje také z boční strany fasády, jako upoutávka na restauraci. Okenní otvory jsou upraveny podle funkce místností, které se za nimi nachází. U restaurace jsou ubourány parapety, čímž dojde k výraznému prosvětlení obytové části- sezení. V relaxační zóně jsou ubourány parapety u oken v odpočívárně, tím dochází k optickému propojení s exteriérem (svahem se stromy). Další zvětšení otvoru je u zasedací místnosti, kde dochází ke spojení tří stávajících otvorů s ubouráním parapetů. Tím vznikne skleněná otevíratelná fasáda, skrz kterou je vstup na balkon. Standardně u sociálních zázemí jsou naopak parapety dozděny do výšky cca 1800mm.

Údaje o dodržení technických požadavků na stavby a obecných technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

Projekt byl proveden v souladu se stavebním zákonem 183/2006 Sb., vyhláškou 268/2009 Sb., vyhláškou 501/2006 Sb. ve znění 269/2009.

Na pozemek je vstup a vjezd z veřejné komunikace. Přístup do 1NP domu je bezbariérový.

Navrhované kapacity stavby:

1.NP

Šatny pro domácí hráče	9 šaten
Šatny pro hosty	2 šatny
Relaxační zóny	cca 15 osob

2.NP

Kanceláře	7x
Zasedací místnost	16 osob
Ubytovna	5 pokojů (15 osob)

Restaurace U Kopačky

Sezení	cca 40 osob
--------	-------------

A.6 PŘIPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Do objektu jsou zavedeny přípojky inženýrských sítí: veřejný vodovod a kanalizace, elektro a dálkové vytápění. V rekonstrukci se počítá s výměnou stávajících přípojek, u elektro nové rozvaděče, nové potrubí dálkového topení (výměna za stávající- nevyhovuje) vedeného ze zimního stadionu. Dále bude zcela nový odvod dešťových vod a drenáží, které budou svedeny do retenční nádrže buď s přepadem do Lobežského potoka, nebo vsakovacími boxy.

A.7 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Jedná se o rekonstrukci stávajícího objektu a dopravní řešení (přístup a parkování) se nemění.

A.8.PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY

Náklady objekt	29 mil,- Kč bez DPH
Náklady okolí	1,7 mil,- Kč bez DPH
Náklady celkem	30,7 mil,- Kč bez DPH

Náklady jsou uvažovány bez interiérového vybavení. Relaxační zóna- vířivka a sauna pouze technická příprava.

A.9. UPOZORNĚNÍ

Pro další stupně PD je nutné provést přesné zaměření objektu a okolí. Dále je nutné nechat posoudit únosnost stávajících konstrukcí- zejména stropních panelů, popř. lokálně poškozeného zdiva a vytýčit stávající inženýrské sítě. V rámci navýšení odběru el. energie- nová VZT- je potřeba toto předem projednat s dodavatelem energie.

Vypracoval:

Ing. arch. Olga Růžičková
06/2019