 **LANG ŠPINAR ATELIER S.R.O.**
100 00 PRAHA 10 RUSKÁ 102 • • • WWW.LANG-SPINAR.CZ
TEL.: 271 741 632 • 602 323 910 • E-MAIL: ATELIER@LANG-SPINAR.CZ

VÝSTAVBA DOMU PRO OSOBY S PORUCHOU AUTISTICKÉHO SPEKTRA

KARLOVARSKÝ KRAJ ZÁVODNÍ 353/88 360 06 KARLOVY VARY		DUKELSKÝCH HRDINŮ, OSTROV NAD OHŘÍ	
		Č.KAT.: 224/85	
		KAT. ÚZEMÍ: OSTROV NAD OHŘÍ	
OBJEDNATEL		MÍSTO STAVBY	
		STUDIE STAVBY	
ING. ARCH. ALEŠ LANG		ING. ARCH. ALEŠ LANG	
ING. MIROSLAV ŠPINAR		ING. LENKA MÁLKOVÁ	
HLAVNÍ ARCHITEKT		HLAVNÍ INŽENÝR	
VÝSTAVBA DOMU PRO OSOBY S PORUCHOU AUTISTICKÉHO SPEKTRA - STUDIE STAVBY		ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	
OBSAH		VYPRACOVAL	
		OBJEKT	
		ČÁST DOKUMENTACE	
		08/2023	
		S 231212	
		Č.VÝKRESU.	
		MĚŘÍTKO	
		DATUM	
		ZAK.ČÍSLO	



SEZNAM PŘÍLOH

01	TITULNÍ LIST	
02	SEZNAM PŘÍLOH	
03	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	
04	PROPOČET FINANČNÍCH NÁKLADŮ	
05	HARMONOGRAM	
06	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	M 1:2000, 1:5000, 1:10000
07	FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU	
08	SITUACE ŠIRŠÍ	M 1:1000
09	SITUACE TECHNICKÁ - STÁVAJÍCÍ SÍŤ	M 1:500
10	SITUACE TECHNICKÁ	M 1:500
11	SITUACE ARCHITEKTONICKÁ	M 1:500
12	SITUACE ARCHITEKTONICKÁ	M 1:200
13	PŮDORYSY OBJEKTU	M 1:200
14	PŮDORYS OBJEKTU	M 1:100
15	PODÉLNÝ ŘEZ A POHLEDY	M 1:200
16	PŘÍČNÝ ŘEZ A POHLEDY	M 1:200
17	VIZUALIZACE - NADHLED Z JIHOVÝCHODU	
18	VIZUALIZACE - NADHLED Z VÝCHODU	
19	VIZUALIZACE - NADHLED	
20	VIZUALIZACE - NADHLED ZE ZÁPADU	
21	VIZUALIZACE	
22	VIZUALIZACE	
23	VIZUALIZACE	
24	VIZUALIZACE	
25	VIZUALIZACE	
26	VIZUALIZACE - POHLED Z ALTÁNU	
27	VIZUALIZACE - POHLED NA HLAVNÍ VSTUP	
28	VIZUALIZACE - POHLED NA ULIČNÍ FASÁDU	
29	NÁVRH PRO 2 ODDĚLENÍ - JEDNOPODLAŽNÍ VERZE	
30	NÁVRH PRO 2 ODDĚLENÍ - DVOUPODLAŽNÍ VERZE	
31	NÁVRH PRO 3 ODDĚLENÍ ZE DNE 15. 5. 2023	
32	SCHVÁLENÉ PŮDORYSY	

A. Průvodní zpráva

1. Identifikace stavby a základní údaje

a) název stavby:	VÝSTAVBA DOMU PRO OSOBY S PORUCHOU AUTISTICKÉHO SPEKTRA – STUDIE STAVBY
b) místo stavby:	Dukelských hrdinů, Ostrov nad Ohří pozemek parc. č. 224/85, k. ú. Ostrov nad Ohří
c) předmět projektové dokumentace:	Předmětem této studie je zpracování urbanisticko architektonického návrhu včetně optimálního provozně dispozičního řešení pro výstavbu nového domova pro osoby se zdravotním postižením poruchou autistického spektra ve formě dvou bezbariérových domků rodinného charakteru případně dvojdomku, včetně vytvoření zázemí pro pracovníky sociální služby, s cílem zajistit bezpečné prostředí pro uživatele a zaměstnance a to na pozemku parc. č. 224/85 k. ú. Ostrov nad Ohří.
d) objednatel:	Karlovarský kraj Závodní 353/88 360 06 Karlovy Vary
e) zpracovatel:	LANG ŠPINAR ATELIER s.r.o. Ruská 779/102 100 00 Praha 10 IČ: 27171850 Tel.: 271 741 632 e-mail: atelier@lang-spinar.cz www.lang-spinar.cz

Navrhovaná stavba je umístěna na předmětném pozemku parc. č. 224/85, k. ú. Ostrov nad Ohří. Je navržen objekt obdélníkového půdorysu rozměrů cca 37,25 x 12,0 m, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími, zastřešený plochou střechou. V objektu jsou navrženy 4 uzavřené domácnosti, vždy pro 3 klienty se zdravotním postižením poruchou autistického spektra. Podle požadavku objednatele jsou domácnosti navrženy tak, aby byla umožněna manipulace s lůžky. Objekt je bezbariérově přístupný, pohyb mezi podlažími je pomocí lůžkového výtahu.

plocha pozemku parc. č. 224/85 k. ú. Ostrov nad Ohří	1301 m ²
počet domácností	4
počet klientů v 1 domácnosti	3
celkový počet klientů	12
zastavěná plocha hlavního objektu	447 m ²
zahradní sklad	16 m ²
přístřešek na popelnice	14 m ²
zahradní altán	12 m ²
počet nadzemních podlaží	2
počet parkovacích stání	4
obestavěný prostor	2 982 m ³

Návrh je proveden dle stavebního programu, požadavků objednatele a dále dle závazných předpisů:

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

ČSN 73 4301 Obytné budovy.

Vyhláška č. 92/2012 Sb., Vyhláška o požadavcích na minimální technické a věcné vybavení zdravotnických zařízení a kontaktních pracovišť domácí péče

Vyhláška č. 284/2017 Sb., Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 92/2012 Sb., o požadavcích na minimální technické a věcné vybavení zdravotnických zařízení a kontaktních pracovišť domácí péče

Vyhláška č. 306/2012 Sb. o podmínkách předcházení vzniku a šíření infekčních onemocnění a o hygienických požadavcích na provoz zdravotnických zařízení a ústavů sociální péče

Doporučený postup č. 2/2016 MPSV - Materiálně-technický standard pro služby sociální péče poskytované pobytovou formou

Návrh MPSV Systémového řešení pro osoby s PAS v systému sociálních služeb skrze materiál, který definuje materiálně – technické zajištění a personální zabezpečení sociálních služeb pro osoby s PAS a jinými pervazivními vývojovými poruchami, spojenými s chováním vyžadujícím vysokou míru podpory

Materiál MPSV BYDLENÍ (nejen) pro lidi se zdravotním postižením

Věcné podmínky pro realizaci projektů pobytových služeb péče v rámci Národního plánu obnovy – MPSV, 03/2023

2. Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území

Předmětný pozemek parc. č. 224/85, k. ú. Ostrov nad Ohří je situován při ulici Dukelských hrdinů v obytné čtvrti města Ostrov nad Ohří. Pozemek je obdélníkového tvaru (podélně ve směru severovýchod - jihozápad), přilehlý delší stranou k chodníku a komunikaci v ulici Dukelských hrdinů. Pozemek sousedí s bytovou výstavbou v bytových domech a rodinných domech, několik objektů má funkci občanské vybavenosti – na severovýchodní straně sousedí předmětný pozemek s pozemkem Dětského domova, na straně severozápadní s pozemky rodinných domů a na straně jihozápadní s pozemkem trafostanice a občanské vybavenosti.

Předmětný pozemek parc. č. 224/85, k. ú. Ostrov nad Ohří je poměrně rovinný, oplocený, v současné době nezastavěný.

V přilehlé komunikaci a chodníku v ulici Dukelských hrdinů je situováno vedení jednotné kanalizace DN 700/1050, vodovodu LT100 (Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a. s.), které má dostatečnou kapacitu pro připojení navrhovaného objektu, dále středotlaké vedení plynu (GasNet, s. r. o.), podzemní síť NN (ČEZ Distribuce, a. s.), vedení teplovodu (Ostrovská teplárenská, a. s.), veřejné osvětlení a kabelová televize. **Přímo na předmětném pozemku je veden sekundární teplovod a podzemní NN vedení ČEZ Distribuce, tato vedení znemožňují umístění jakékoliv výstavby na pozemku, proto budou přeložena.**

Pozemek je v současné době přístupný z přilehlé komunikace v ulici Dukelských hrdinů na pozemku parc. č. 224/566 a 224/568 k. ú. Ostrov nad Ohří.

3. Údaje o provedených průzkumných pracích

Pro studii nebyly provedeny žádné průzkumné práce.

Bylo zajištěno zaměření předmětného pozemku a jeho okolí, zjištěny podmínky územního plánu a zjištěny veškeré stávající sítě (viz výše).

Podmínky vyplývající z Územního plánu Ostrov dle Územně plánovací informace (ÚPI) vydané Odborem rozvoje a územního plánování Městského úřadu Ostrov č. j. MěÚO/26492/2023 ze dne 25. 5. 2023:

Dle platného Územního plánu Ostrov se řešené území nachází v zastavěném území v zastavitelných stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené obytné – městské. Pro uvedené plochy jsou platným územním plánem stanoveny následující závazné regulativy:

Plochy smíšené obytné - městské –SM

- (1) Hlavní využití: nebytové domy s provozovny nerušících služeb a nerušící drobné výroby.
- (2) Přípustné využití: zařízení školská, kulturní, církevní, zdravotnická, sociální, sportovní, obchodní, ubytovací, veřejného stravování, administrativní, nerušící služby a nerušící drobná výroba, bytové domy, rodinné domy.
- (3) Podmíněně přípustné: ČS PHM bez servisů a opraven, při zajištění dopravního napojení nenarušujícího dané území a zábavní zařízení nerušící nadměrným hlukem okolí.
- (4) Nepřípustné využití: tržnice, objekty průmyslové výroby a skladů.

Funkční využití a struktura zastavění stabilizovaných území se nebudou podstatně měnit. Ve stabilizovaném území je možno stavby a zařízení umisťovat – tzn. povolovat, povolovat jejich změny a povolovat změny jejich užívání – a rozhodovat o změně využití území – jen pokud jejich nová funkce odpovídá charakteristice území nebo plochy a hmoty objektu hmotám okolní zástavby.

Ve všech druzích zastavitelných ploch je přípustné, pokud to nebude mít negativní vliv na základní funkci, umisťovat:

- a) komunikace vozidlové sloužící pro obsluhu tohoto území a plochy pěšího provozu,
- b) parkoviště, odstavné plochy a garáže pro osobní vozidla s kapacitou sloužící pro danou funkční plochu,
- c) cyklistické stezky,
- d) nezbytná zařízení a liniová vedení technického vybavení,
- e) zeleň.

Dle výše uvedené ÚPI: „Navrhované využití záměru odpovídá přípustnému využití dle regulativu platného územního plánu.“

Prostorová regulace:

koeficient zastavění pozemku	60 %
maximální podlažnost	5 + P
minimální ozelenění pozemku	30 %

- a) Koeficient zastavění pozemku udává maximální procentní podíl zastavěné plochy všech staveb na pozemku, vyjma zpevněných pojízdných či pochozích ploch, k celkové ploše pozemku.
- b) Maximální podlažnost udává maximální počet běžných nadzemních podlaží objektu. Pokud se připouští navíc podkroví (dále také P) ve střeše sedlové nebo valbové, pak s výškou nadezdívky maximálně do výše 1,5 m. Podkroví v mansardové střeše se považuje za běžné nadzemní podlaží. Vyšší stávající objekty než 5 nadzemních podlaží budou ponechány. Mohou být přistavěny nástavbou v podkroví.
- c) Minimální procento ozelenění pozemku udává minimální procentní podíl zeleně (tj. nízké zeleně na nezpevněných plochách) k ploše pozemku.

Plocha dotčeného pozemku parc. č. 224/85 k. ú. Ostrov nad Ohří je 1301 m².

Zastavěná plocha:	hlavní objekt	447 m ²
	zahradní sklad	16 m ²
	přístřešek na popelnice	14 m ²
	zahradní altán	12 m ²
	CELKEM	501 m ²

Maximální zastavění pozemku 60 %, tj. 780 m², tzn. že návrh splňuje požadavky dané územním plánem.

Navržený objekt má 2 nadzemní podlaží, tzn. že návrh splňuje požadavky dané územním plánem.

Plocha ozelenění pozemku: 503 m².

Minimální ozelenění pozemku 30 %, tj. 390 m², tzn. že návrh splňuje požadavky dané územním plánem.

Návrh výstavby na předmětném pozemku je výrazně limitován situováním stávajících sítí na pozemku. V přilehlé komunikaci a chodníku v ulici Dukelských hrdinů je situováno vedení jednotné kanalizace DN 700/1050, vodovodu LT100 (Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a. s.), které má dostatečnou kapacitu pro připojení navrhovaného objektu, dále středotlaké vedení plynu (GasNet, s. r. o.), podzemní síť NN (ČEZ Distribuce, a. s.), vedení teplovodu (Ostrovská teplárenská, a. s.), veřejné osvětlení a kabelová televize. Přímo na předmětném pozemku je veden sekundární teplovod a podzemní NN vedení ČEZ Distribuce, tato vedení znemožňují umístění jakékoliv výstavby na pozemku, proto budou přeložena.

V ochranném pásmu ponechaných sítí budou umístěny pouze zpevněné plochy, demontovatelné oplocení a lehký přístřešek na popelnice a zahradní altány. Jejich konstrukce bude umožňovat případné zásahy do stávajících vedení.

4. Urbanistické a architektonické řešení

4.1 Urbanistické řešení

Urbanistické řešení je výrazně limitováno stísněným pozemkem, inženýrskými sítěmi vedoucími přes pozemek a požadavkem na pasivní řešení objektu.

V přilehlé komunikaci a chodníku v ulici Dukelských hrdinů je situováno vedení jednotné kanalizace DN 700/1050, vodovodu LT100 (Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a. s.), dále středotlaké vedení plynu (GasNet, s. r. o.), podzemní síť NN (ČEZ Distribuce, a. s.), vedení teplovodu (Ostrovská teplárenská, a. s.), veřejné osvětlení a kabelová televize. Přímo na předmětném pozemku je veden sekundární teplovod a podzemní NN vedení ČEZ Distribuce, tato vedení znemožňují umístění jakékoliv výstavby na pozemku, proto budou přeložena.

V ochranném pásmu ponechaných sítí budou umístěny pouze zpevněné plochy, demontovatelné oplocení, lehký přístřešek na popelnice, stromová zeleň s protikořenovými zábrany a zahradní altány. Jejich konstrukce bude umožňovat případné zásahy do stávajících vedení.

Díky náročnému programu je objekt značně objemný. Na pozemku je umístěn tak, aby byla vytvořena co největší pobytová plocha klientů mezi pokoji klientů a uliční čarou.

Na základě konzultace se zpracovateli Průkazu energetické náročnosti budov pravděpodobně není možné dosáhnout při navržení přízemního objektu požadované energetické náročnosti (tj. splnění požadavku na pasivní standard budov a na potřebu primární energie, který je alespoň o 20 % nižší než požadavek na budovy s téměř nulovou spotřebou energie), pro splnění požadavku je výhodnější návrh patrový (výrazné zmenšení ochlazované plochy objektu).

Pro zajištění požadovaných parametrů objektu bylo dále zásadní umístění pobytových prostor na jihovýchodní fasádu objektu, na severozápadní naopak byly situovány pomocné prostory. Tato orientace je vhodná také z hlediska situování pozemku v zástavbě RD, kdy pobytové místnosti jsou odvrácené od zahrad stávajících rodinných domů.

V dalším návrhu je nutné dále důsledně dbát na návrh jednotlivých konstrukcí a systémů tak, aby byly zajištěny požadované parametry objektu.

4.2 Dispoziční řešení

Dispoziční řešení se poměrně složitě vyvíjelo dle požadavků zadavatele. Původní požadavek byl na 2 oddělení po 6 klientech na jednom podlaží. To se ukázalo jako prakticky nereálné.

Následovalo několik variant 2 oddělení po 6 klientech na dvou podlažích, včetně variant se snoezelen. Další varianta byla 3 oddělení po 4 klientech na dvou podlažích včetně snoezelen. Tato varianta byla zpracována včetně 3D modelu a vizualizací.

Nakonec se zadavatel rozhodl pro variantu 4 oddělení po 3 klientech bez snoezelen.

Tato varianta byla dopracována do finální podoby.

Finální návrh objektu sestává ze 4 téměř identických oddělení situovaných symetricky podle centrálního komunikačního a technického jádra.

Hlavní vstup je po pěší komunikaci přes kryté závětrí a zádveří do centrálního jádra, kde jsou vstupní haly s pohotovostním / návštěvnickým WC, komunikační jádro (schodiště, lůžkový výtah), skladové a technické prostory.

Boční / personální vstup je v levém rohu pozemku a jsou jím přístupné obslužné prostory přízemních oddělení a jídelním výtahem obslužné prostory oddělení na 2. podlaží.

Každé oddělení obsahuje -

- privátní prostory klientů – pokoje / ložnice
- sdílené prostory klientů – obývací pokoj s kuchyní, sociální zařízení, komunikační hala
- zázemí personálu – pracovna personálu, obslužný prostor / zázemí kuchyně

Pokoje na přízemí mají soukromé terasy, obývací pokoj na přízemí sdílenou terasu.

Každé oddělení tak tvoří samostatnou soběstačnou jednotku.

4.3 Architektonické řešení

Architektonický výraz je střídavý a uměřený, s důrazem na kvalitní materiály. Proto je fasáda navržena v režném zdivu, které i při střídavém hmotovém řešení zajišťuje potřebnou architektonickou kvalitu. Z úsporných důvodů je na části bočních fasád a většině zadní, severní fasádě použita omítka. Strohý výraz utilitární severní fasády je možno zmírnit popínavou zelení.

4.3 Řešení zeleně

Důležitým prvkem venkovních prostorů je zeleň. Živé ploty vymezují pobytovou plochu přízemních oddělení a zajišťují potřebné soukromí klientů. Vzhledem k inženýrským sítím na pozemku není možno podél ulice vysadit potřebnou clonící vysokou zeleň. Je proto navržena zeleň s protikořenovou bariérou, která může být vysazena pouze po dohodě se správcem (provozovatelem) sítí. Pokud by to nebylo umožněno, je možno použít například kontejnerovou nebo popínavou zeleň na lehké konstrukci. Také venkovní lehké stavby (altány, přístřešek pro popelnice) musí být v případě havárie lehce přemístitelné nebo rozebíratelné. V hloubce pozemku mimo ochranná pásma je navržen jeden dominantní strom v rostlém terénu.

5. Napojení stavby na technickou a dopravní infrastrukturu

Navrhovaná výstavba bude napojena na stávající technickou a dopravní infrastrukturu v oblasti, tj. na stávající vodovodní řad LT100 a jednotnou kanalizaci DN 700/1050 v ulici Dukelských hrdinů (kanalizace splašková a přepad kanalizace dešťové). Likvidace dešťových vod bude na vlastním pozemku stavby, dešťová voda ze střech objektů bude retenována na pozemku v retenční nádrži a využita pro zalévání zahrady objektu. Přepad z retenční nádrže bude sveden do vsakovacího objektu, nouzový přepad v tohoto objektu poté do jednotné kanalizace. V rámci přípravy zpracování dokumentace pro rozhodnutí pro umístění stavby bude provedena vsakovací zkouška na pozemku pro zjištění podmínek zasakování.

Objekt bude dále napojen na stávající vedení NN. Vytápění objektu předpokládáme pomocí tepelných čerpadel vzduch – voda (umístěných na střeše objektu, alt. na terénu mimo uzavřený prostor teras) s bivalentním elektrokotlem. Tepelně technické vlastnosti obvodových konstrukcí budou dle ČSN 73 0540-2 – hodnoty pro pasivní objekty. Teploty vytápěných prostorů budou stanoveny dle ČSN EN 12831. Podle výpočtu tepelného výkonu bude dimenzována velikost otopných zařízení a otopných těles s přírážkou na urychlení zátopy. Na střechu objektu budou dále instalovány fotovoltaické panely.

Na základě zpracování PENB v rámci zpracování dokumentace pro rozhodnutí o umístění stavby a na základě jednání se společností Ostrovská teplárenská, a. s. bude určeno, zda je vhodné dále objekt napojit na teplovod, nicméně z hlediska pasivity objektu je vhodnější vytápění pomocí tepelných čerpadel. Pro finální rozhodnutí o způsobu vytápění objektu je nutný rozbor jednotlivých možností v rámci PENB.

Pozemek je v současné době přístupný z přilehlé komunikace v ulici Dukelských hrdinů na pozemku parc. č. 224/566 a 224/568 k. ú. Ostrov nad Ohří. Navržená parkovací stání na pozemku budou přístupná pomocí stávajícího sjezdu na pozemku parc. č. 224/84 z pozemku parc. č. 224/566 k. ú. Ostrov nad Ohří (stávající manipulační plocha u trafostanice na sousedním pozemku,).

6. Vliv stavby na životní prostředí – zhodnocení

Po dobu výstavby budou znečišťujícími látkami především spaliny z motorů stavebních strojů a nákladních automobilů a dále prachové částice z prováděných zemních prací. Negativní účinky stavby a stavební mechanizace na životní prostředí, zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací nesmí překročit limity zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a č. 148/2006 Sb., nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Po dobu výstavby budou veškeré hlučné operace omezeny na minimum a současně budou dodrženy časové údaje souběhu jednotlivých hlučných zařízení v jednom dni. Veškeré práce budou prováděny s maximální ohleduplností k okolním chráněným prostorům stávajících staveb z hlediska hlučnosti prováděných prací. Veškeré stroje budou v době mimo svojí pracovní činnost vypínány. Pro stavbu budou zvoleny stroje s nejnižší hlučností.

Po dobu výstavby budou důsledně dodržována veškerá opatření pro zajištění ochrany vod povrchových i podzemních, zejména proti znečištění vod ropnými látkami.

Likvidace odpadů v průběhu stavby bude prováděna podle platné legislativy, nepředpokládáme výskyt nebezpečného odpadu. Není uvažováno s likvidací ekologické zátěže, její výskyt se nepředpokládá.

Po dobu výstavby budou důsledně dodržována veškerá opatření pro zajištění ochrany půdy. Na pozemku, ani v dotčeném okolí stavby se nenachází žádné stromy.

Realizací záměru nedojde ke změně akustických poměrů stávající okolní zástavby. Jako zdroj tepla pro vytápění a ohřev teplé vody jsou navržena tepelná čerpadla vzduch - voda. V rámci zpracování dokumentace pro rozhodnutí o umístění stavby proto bude zpracován Akustický posudek z hlediska hluku z tepelných čerpadel, na základě tohoto posudku bude určeno přesné umístění tepelných čerpadel tak, aby u sousedních chráněných obytných objektů nebyla překročena limitní hodnota hladin hluku. Nárůst dopravy vlivem provozu navrhovaného objektu je minimální.

Likvidace dešťových vod bude na vlastním pozemku stavby, dešťová voda ze střech objektů bude retenována na pozemku v retenční nádrži a využita pro zalévání zahrady objektu. Přepad z retenční nádrže bude sveden do vsakovacího objektu, nouzový přepad v tohoto objektu poté do jednotné kanalizace. V rámci přípravy zpracování dokumentace pro rozhodnutí pro umístění stavby bude provedena vsakovací zkouška na pozemku pro zjištění podmínek zasakování.

Veškeré odpady z provozu objektů budou tříděny a likvidovány ve spolupráci s provozovatelem odvozu odpadu. Umístění centrálního stanoviště pro odpad je při vjezdu do areálu. Je uvažováno umístění kontejneru na směsný odpad a tříděný odpad v jižní části pozemku.

Z výše uvedeného a z umístění navrhovaného objektu v zastavěném území obce je zřejmé, že vlastní realizovaný záměr neovlivní dopravní, hlukovou nebo imisní situaci v území.

Předmětný pozemek, ani jeho okolí nezasahuje do systému ÚSES, jedná o pozemek v zastavěném území obce bez vlivu navrhované zástavby na ekologické funkce a vazby v krajině. Realizací stavby nedojde ke změnám, které by měly vliv na stávající ochranu půdy, povrchových i podzemních vod, ani na stávající faunu a floru ani ekosystémy.

7. Řešení bezbariérového užívání

Návrh je proveden dle stavebního programu, požadavků objednatele a dále dle závazných předpisů – viz výše.

Celý objekt je a bude ve všech stupních PD důsledně navržen dle vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Podle požadavku objednatele jsou domácnosti navrženy tak, aby byla umožněna manipulace s lůžky v celém objektu včetně hygienického zázemí (zde sprchovací lůžko). Objekt je bezbariérově přístupný, pohyb mezi podlažími je pomocí lůžkového výtahu. Navržená velikost výtahu je z důvodu možné

manipulace s lůžky požadována 1400 x 2300 mm, s dveřmi šířky 1100 mm.

8. Členění stavby na objekty a provozní soubory

Z důvodu malého rozsahu není stavba členěna na objekty a provozní soubory.

9. Základy požární bezpečnosti stavby

Dle normy ČSN 73 0835 PBS – Budovy zdravotnických zařízení a sociální péče je navržený objekt zařízením sociální péče, tj. zařízením, které slouží výhradně k poskytování sociální péče a k činnostem s ní souvisejícím, zpravidla zde převažuje trvalý (nebo pravidelný) výskyt osob s omezenou schopností pohybu a orientace nebo neschopných samostatného pohybu.

Konstrukční systém objektu předpokládáme nehořlavý. Požární úsek bude tvořit každé samostatné oddělení (domácnost) vždy pro 3 osoby, vstupní dveře požární kouřotěsné. V objektu bude navržena 1 chráněná úniková cesta (počet z jednoho podlaží evakuovaných osob, kterým je poskytována péče není více než 12, objekt je do 3 NP). Úniková cesta nesmí být užší než 1,1 m (včetně dveří - předpokládaný pohyb s nosítky), rozměry schodiště musí umožňovat manipulaci s nosítky, není navrhován evakuační výtah. Není požadována EPS, všechny požární úseky budou vybaveny samočinnými hlásiči požáru.

Podrobně bude řešeno v dalších stupních PD.

10. Ochrana proti hluku

Jednotlivé objekty jsou navrženy dle požadavků vyhlášky MMR č. 268/2009 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu a dalších hygienických a ostatních předpisů zajišťujících zdravé vnitřní prostředí staveb – viz odstavec 1.

Budou respektovány veškeré požadavky na ochranu staveb proti hluku. V dalším stupni dokumentace budou navrženy jednotlivé konstrukce tak, aby splňovaly normové požadavky na akustické vlastnosti jednotlivých konstrukcí. Dělicí konstrukce mezi jednotlivými prostory budou navrženy v kvalitě odpovídající zdravotnickým zařízením (kvůli zajištění akustické pohody klientů). Svislé konstrukce objektu budou navrženy jako zděné, masivní (obvodové konstrukce opatřené tepelnou izolací), vodorovné konstrukce železobetonové monolitické z důvodu co nejvyšší zvukové neprůzvučnosti. Výtahová šachta bude navržena jako dvojí s vloženou minerální izolací.

V celém objektu bude realizováno pružné uložení příček na stropní konstrukci (na plstěné bitumenové podložce), úprava spáry u stropu s přerušeným mostem PUR pěnou a uklínování příčky. Všechny podlahy v objektu budou důsledně realizovány jako plovoucí (na 30 mm akustické minerální izolace a oddílováním podlahy po obvodě 10 mm podlahovým páskem z minerální plsti). Veškerá potrubí TZB budou na prostupech konstrukcemi oizolována a utěsněna.

11. Hygiena a ochrana zdraví

Jednotlivé objekty jsou navrženy dle požadavků vyhlášky MMR č. 268/2009 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu a dalších hygienických a ostatních předpisů zajišťujících zdravé vnitřní prostředí staveb – viz odstavec 1.

Místnosti hygienického zázemí (WC koupelny) a prostory bez přirozeného větrání, budou nuceně větrány radiálním ventilátorem s odvodem vzduchu nad střechem objektu a přívodem čerstvého vzduchu infiltrací. Ostatní místnosti objektu budou větrány přirozeně – okny nebo dveřními mřížkami. Doporučujeme v dalších stupních PD zvážit rekuperaci.

Tepelně technické vlastnosti obvodových konstrukcí budou dle ČSN 73 0540-2 – hodnoty pro pasivní objekty. Bude posouzena tepelná stabilita v letním období a navržena ochrana proti přehřívání prostor (stínění).

V rámci přípravy zpracování dokumentace pro rozhodnutí pro umístění stavby bude proveden radonový průzkum, jeho závěry budou zapracovány do všech dalších stupňů PD.

Stavba se nenachází v seizmicky aktivní oblasti, v povodňové oblasti, v oblasti aktivních sesuvů, ani v poddolované oblasti, proto není řešeno.

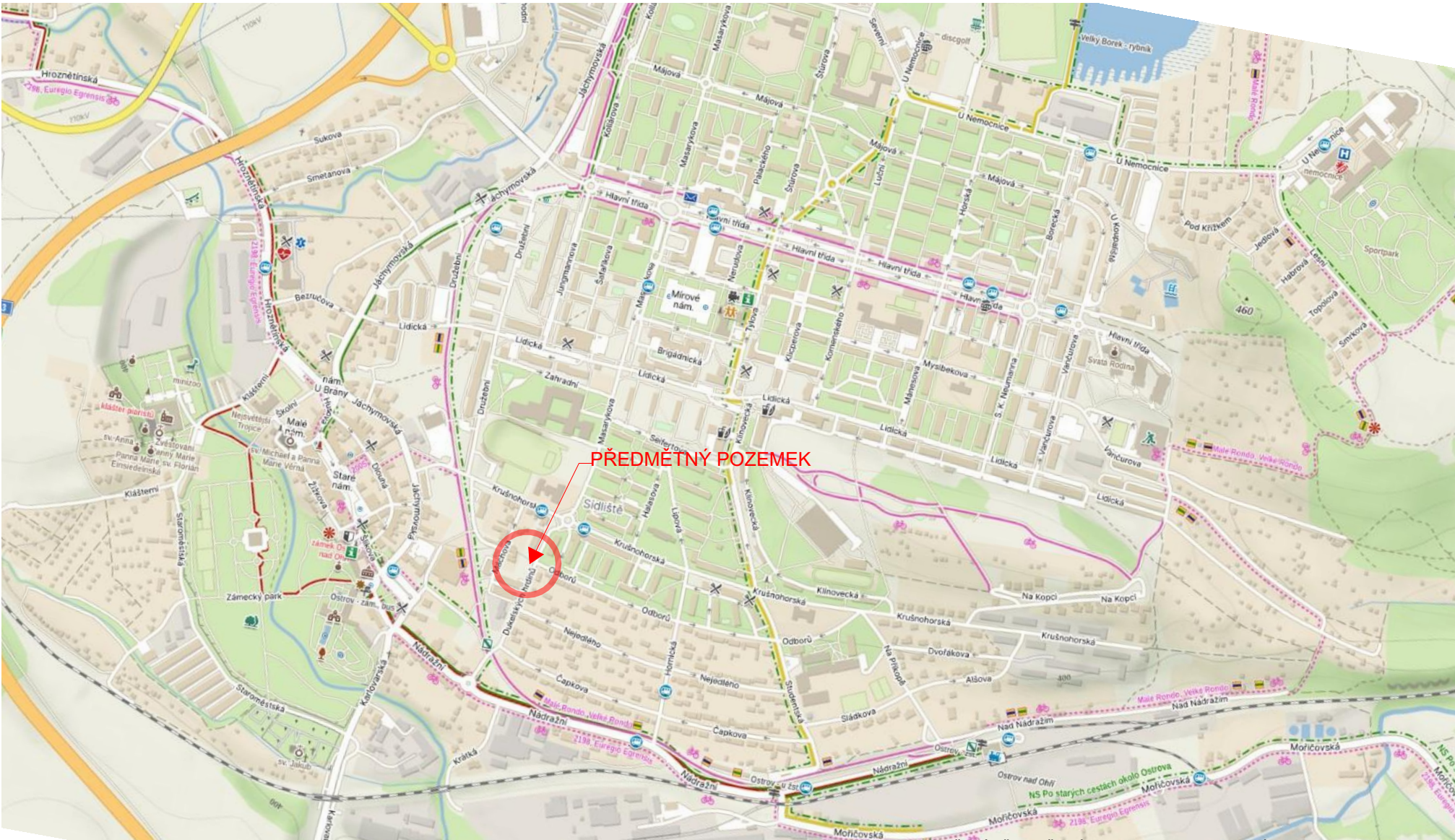
B. Výkresová část

viz příloha

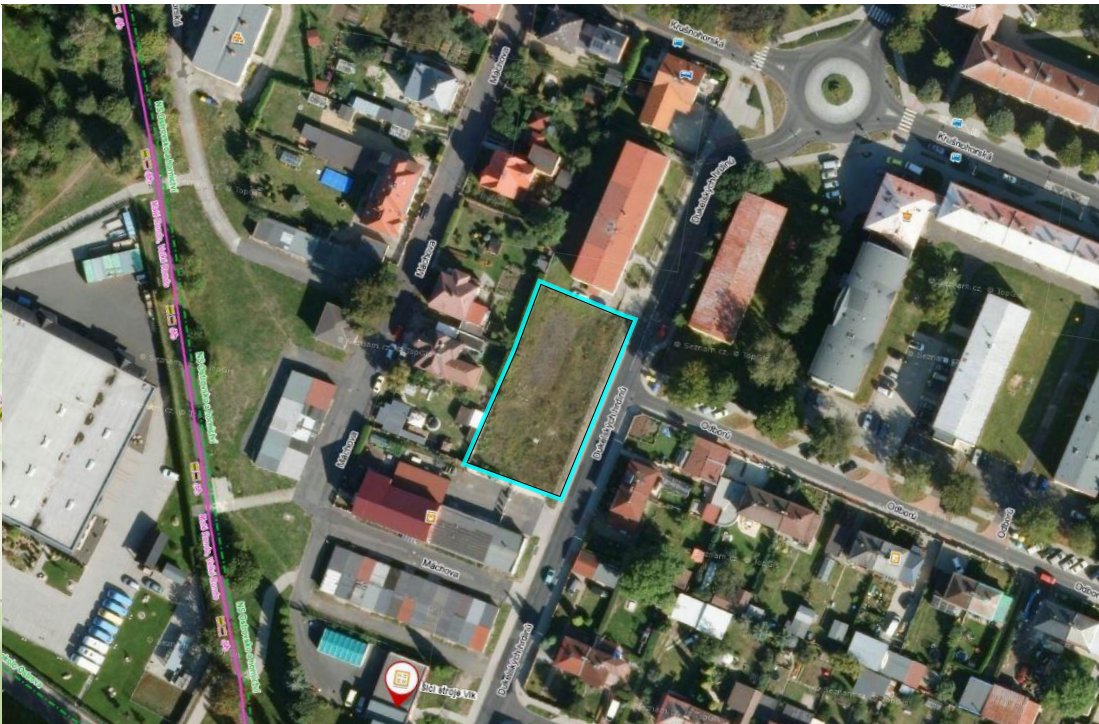
C. Propočet finančních nákladů

Propočet finančních nákladů je ve fázi studie zpracován na základě obestavěného prostoru stavby, resp. dle obestavěného prostoru všech částí a dle plochy jednotlivých úprav dle cenových ukazatelů pro rok 2023 a dále podkladů z již realizovaných projektů, s připočtením nákladů na specifické dodávky, které nejsou zahrnuty v nákladech dle cenových ukazatelů. Ceny jsou uvedeny bez DPH.

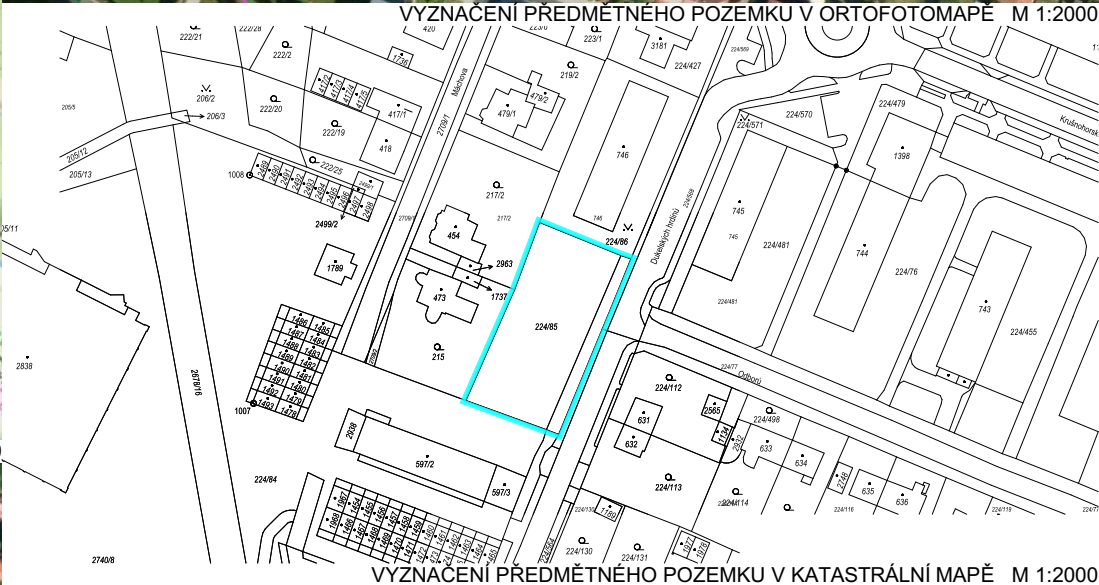
PROPOČET NÁKLADŮ - HLAVNÍ OBJEKT									
ČÍSLO	NÁZEV POLOŽKY	HRUBÁ PODLAHOVÁ PLOCHA (m ²)	SVĚTLÁ VÝŠKA (m)	KONSTRUKČNÍ VÝŠKA (m)	REDUKOVANÁ VÝŠKA PRO VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU (m)	OBESTAVĚNÝ PROSTOR (m ³)	CENA ZA m ³	CELKOVÁ CENA	POZNÁMKA
01	OBJEM POD ÚROVNÍ +0,000	426			0,60	256	11 820	3 021 192 Kč	
02	OBESTAVĚNÝ PROSTOR 1.NP	426	2,65	3,00	2,50	1 065	11 820	12 588 300 Kč	
03	OBESTAVĚNÝ PROSTOR 2.NP	443	2,65	3,00	3,15	1 395	11 820	16 494 219 Kč	zateplení přesahu 2.NP
04	STŘEŠNÍ KONSTRUKCE A PLÁŠŤ	443			0,60	266	11 820	3 141 756 Kč	
05	TECHNOLOGIE FOTOVOLTAIKY							1 800 000 Kč	
06	RETENČNÍ NÁDRŽ							200 000 Kč	
CELKEM						2 982		37 245 467 Kč	
PROPOČET NÁKLADŮ - OSTATNÍ OBJEKTY									
ČÍSLO	NÁZEV POLOŽKY	PLOCHA (m ²)	DÉLKA (bm)	KONSTRUKČNÍ VÝŠKA (m)	REDUKOVANÁ VÝŠKA PRO VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU (m)	OBESTAVĚNÝ PROSTOR (m ³)	CENA ZA m ³ / m ²	CELKOVÁ CENA	POZNÁMKA
01	ZPEVNĚNÉ PLOCHY POCHOZÍ	266					1 500	399 000 Kč	
02	ZPEVNĚNÉ PLOCHY – PARKING	47					2 500	117 500 Kč	
03	ZAHRADNÍ SKLAD	16		3,00	3,50	56	4 500	252 000 Kč	
04	PŘÍSTŘEŠEK NA POPELNICE	14			3,50	49	4 000	196 000 Kč	
05	ZAHRADNÍ ALTÁN	12			3,50	42	5 500	231 000 Kč	
06	OPLOCENÍ		162				2 500	405 000 Kč	
07	ZAHRADNÍ ÚPRAVY	503					600	301 800 Kč	
CELKEM								1 902 300 Kč	
SOUHRNNÝ PROPOČET NÁKLADŮ									
ODHAD CENY CELKEM								39 147 767 Kč	



PŘEDMĚTNÝ POZEMEK



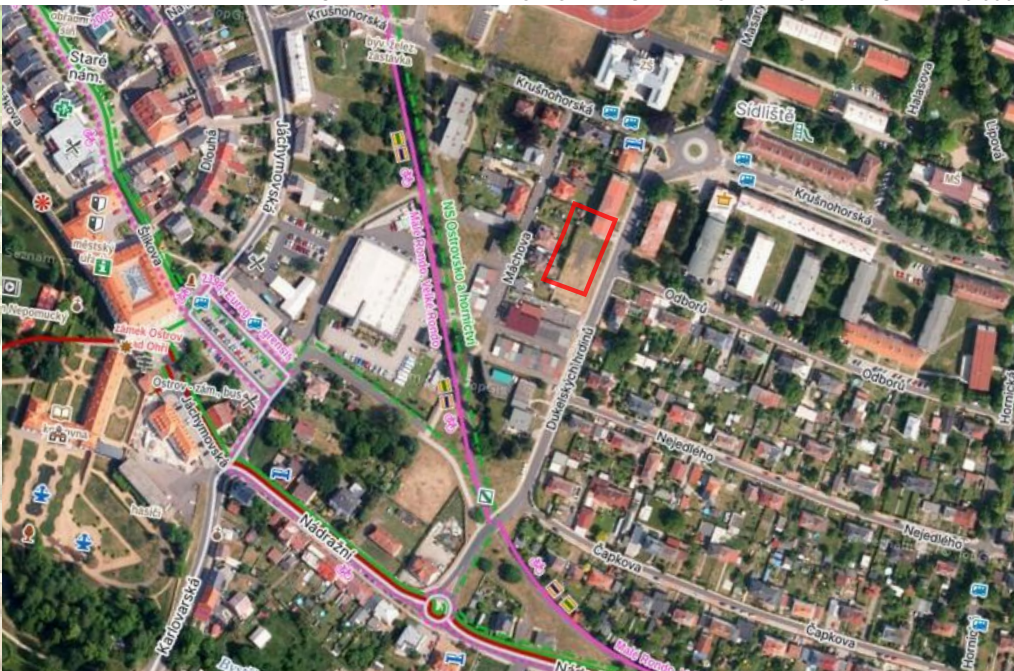
VYZNAČENÍ PŘEDMĚTNÉHO POZEMKU V ORTOFOTOMAPĚ M 1:2000



VYZNAČENÍ PŘEDMĚTNÉHO POZEMKU V KATASTRÁLNÍ MAPĚ M 1:2000



VYZNAČENÍ PŘEDMĚTNÉHO POZEMKU V MAPOVÉM PODKLADU M 1:5000



VYZNAČENÍ PŘEDMĚTNÉHO POZEMKU V ORTOFOTOMAPĚ M 1:5000

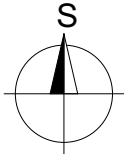


VYZNAČENÍ PŘEDMĚTNÉHO POZEMKU V HLAVNÍM VÝKRESU ÚZEMNÍHO PLÁNU M 1:2000

Podmínky vyplývající z Územního plánu Ostrov dle Územně plánovací informace vydané Odborem rozvoje a územního plánování Městského úřadu Ostrov č. j. MěÚO/26492/2023 ze dne 25. 5. 2023:
Dle platného Územního plánu Ostrov se řešené území nachází v zastavěném území v zastavitelných stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené obytné – městské. Pro uvedené plochy jsou platným územním plánem stanoveny následující závazné regulativy:
Plochy smíšené obytné - městské –SM
(1) Hlavní využití: nebytové domy s provozovnami nerušících služeb a nerušící drobné výroby.
(2) Přípustné využití: zařízení školská, kulturní, církevní, zdravotnická, sociální, sportovní, obchodní, ubytovací, veřejného stravování, administrativní, nerušící služby a nerušící drobná výroba, bytové domy, rodinné domy.
(3) Podmíněně přípustné: ČS PHM bez servisu a opraven, při zajištění dopravního napojení nenarušujícího dané území a zábavní zařízení nerušící nadměrným hlukem okolí.
(4) Nepřípustné využití: tržnice, objekty průmyslové výroby a skladů.

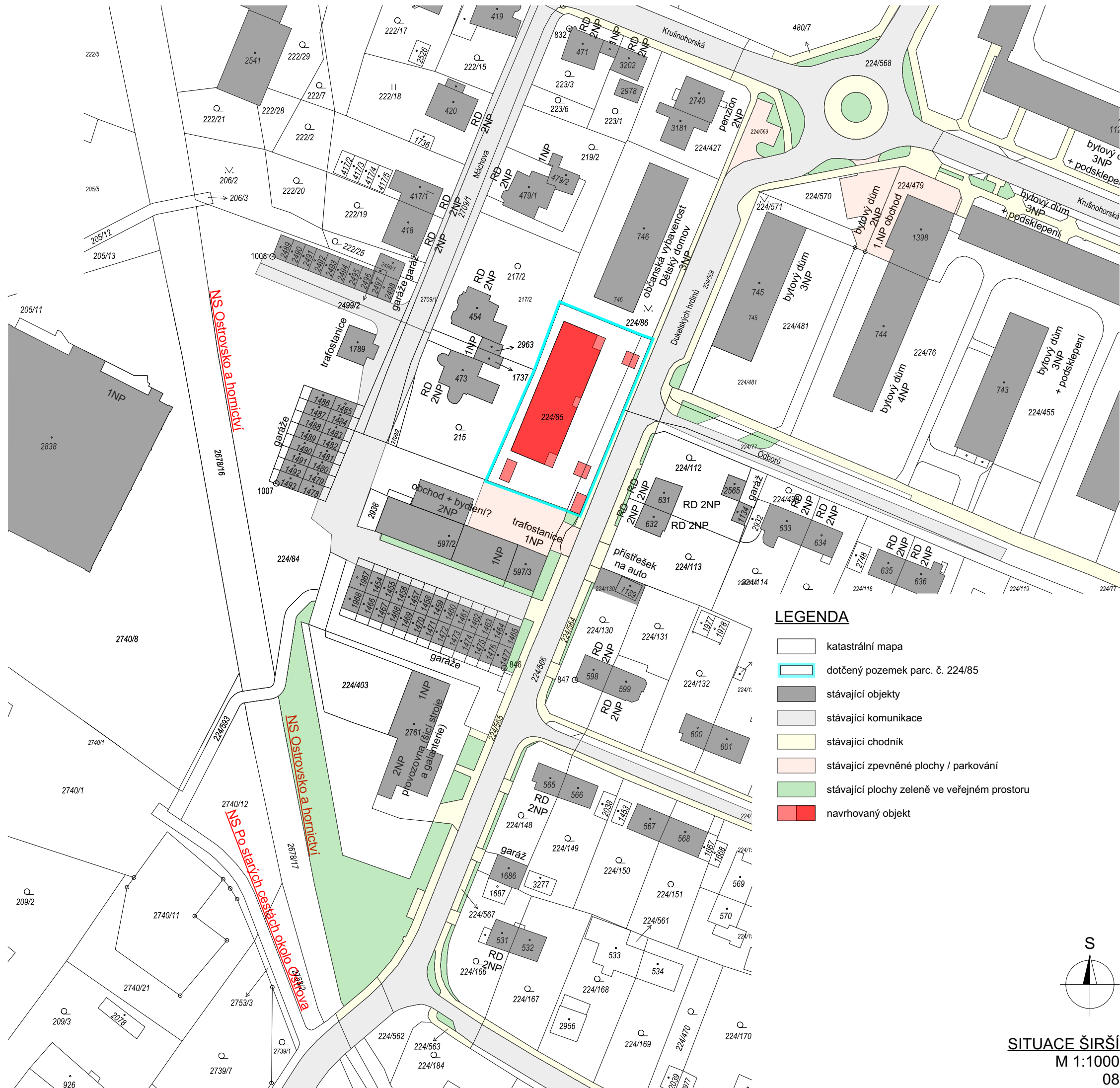
Prostorová regulace:
koeficient zastavění pozemku 60 %
maximální podlažnost 5 + P
minimální ozelenění pozemku 30 %
a) Koeficient zastavění pozemku udává maximální procentní podíl zastavěné plochy všech staveb na pozemku, vyjma zpevněných pojízdných či pochozích ploch, k celkové ploše pozemku.
b) Maximální podlažnost udává maximální počet běžných nadzemních podlaží objektu. Pokud se připouští navíc podkrovní (dále také P) ve střechě sedlové nebo valbové, pak s výškou nadezdívky maximálně do výše 1,5 m.
c) Minimální procento ozelenění pozemku udává minimální procentní podíl zeleně (tj. nízké zeleně na nezpevněných plochách) k ploše pozemku.

Funkční využití a struktura zastavění stabilizovaných území se nebudou podstatně měnit. Ve stabilizovaném území je možno stavby a zařízení umisťovat – tzn. povolovat, povolovat jejich změny a povolovat změny jejich užívání – a rozhodovat o změně využití území – jen pokud jejich nová funkce odpovídá charakteristice území nebo plochy a hmoty objektu hmotám okolní zástavby. Ve všech druhích zastavitelných ploch je přípustné, pokud to nebude mít negativní vliv na základní funkci, umisťovat:
a) komunikace vozidlové sloužící pro obsluhu tohoto území a plochy pěšího provozu,
b) parkoviště, odstavné plochy a garáže pro osobní vozidla s kapacitou sloužící pro danou funkční plochu,
c) cyklistické stezky,
d) nezbytná zařízení a liniová vedení technického vybavení,
e) zeleň.



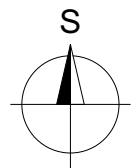
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
M 1:2000, 1:5000, 1:10 000
06

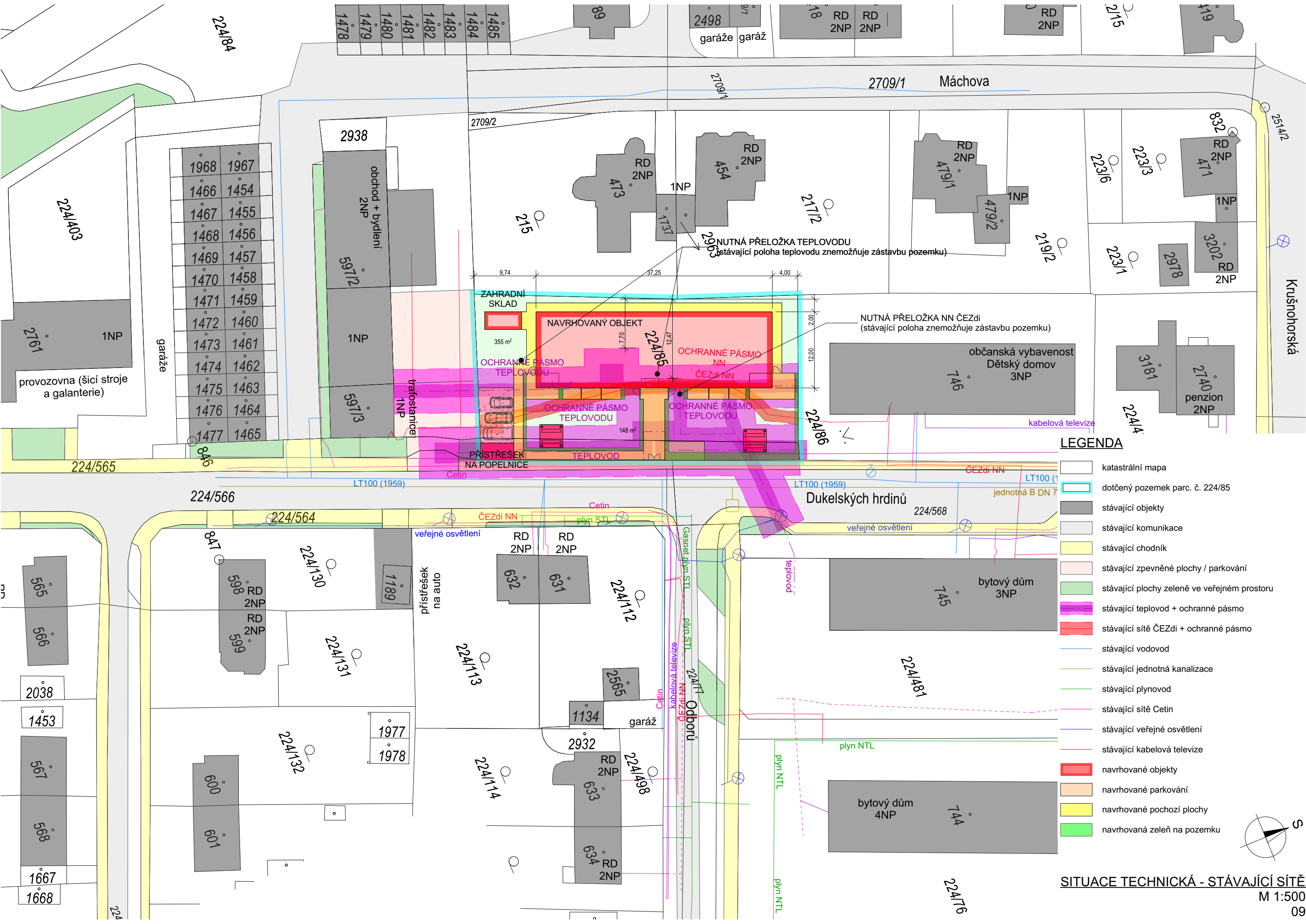




LEGENDA

- katastrální mapa
- dotčený pozemek parc. č. 224/85
- stávající objekty
- stávající komunikace
- stávající chodník
- stávající zpevněné plochy / parkování
- stávající plochy zeleně ve veřejném prostoru
- navrhovaný objekt





- LEGENDA
- katastrální mapa

dotčený pozemek parc. č. 224/85

stávající objekty

stávající komunikace

stávající chodník

stávající zpevněné plochy / parkování

stávající plochy zeleně ve veřejném prostoru

stávající teplovod + ochranné pásmo

stávající sítě ČEZdi + ochranné pásmo

stávající vodovod

stávající jednotná kanalizace

stávající plynovod

stávající sítě Cetin

stávající veřejné osvětlení

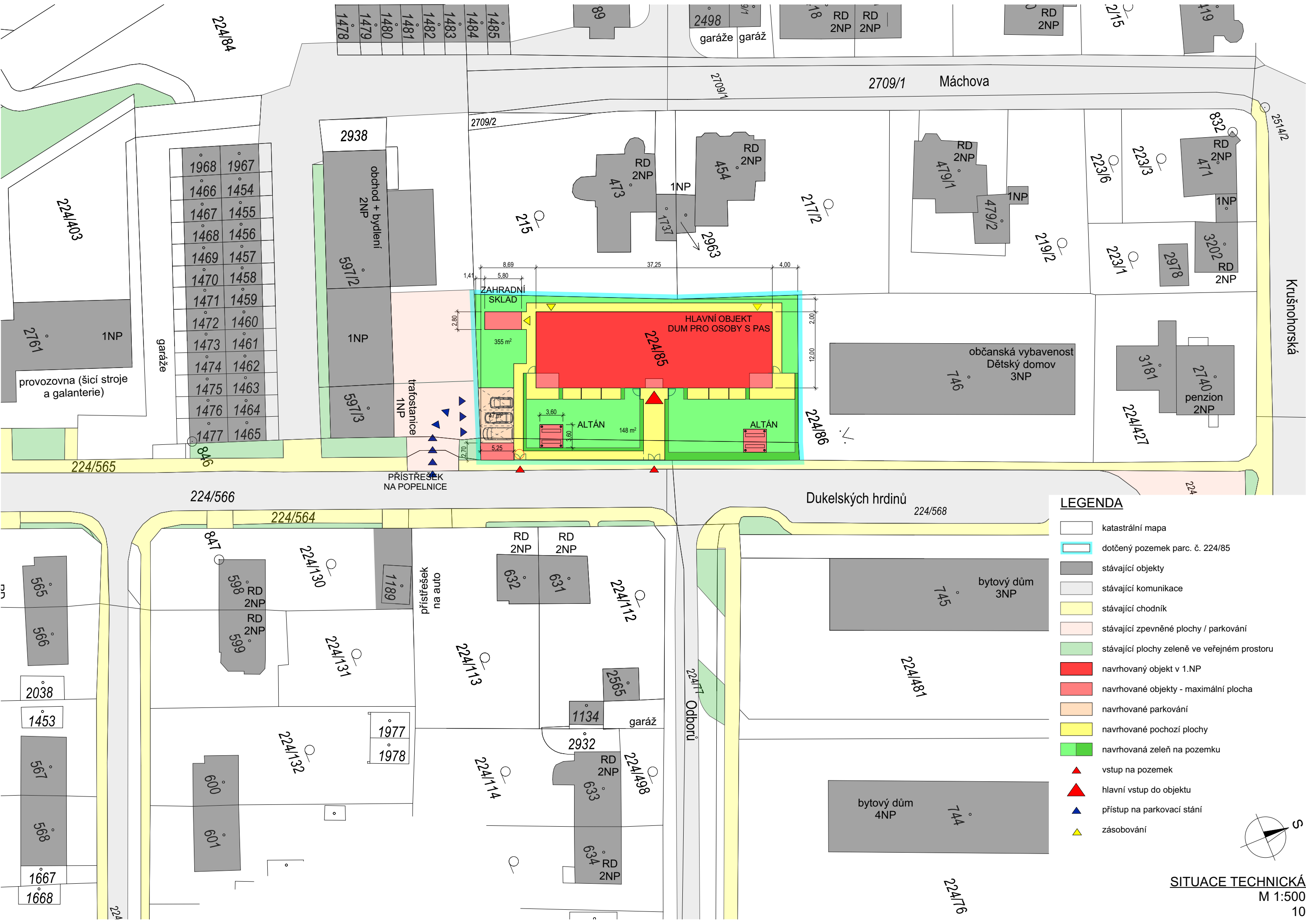
stávající kabelová televize

navrhované objekty

navrhované parkování

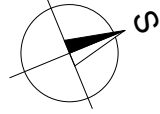
navrhované pochozí plochy

navrhovaná zeleň na pozemku
-



LEGENDA

- katastrální mapa
- dotčený pozemek parc. č. 224/85
- stávající objekty
- stávající komunikace
- stávající chodník
- stávající zpevněné plochy / parkování
- stávající plochy zeleně ve veřejném prostoru
- navrhovaný objekt v 1.NP
- navrhované objekty - maximální plocha
- navrhované parkování
- navrhované pochozí plochy
- navrhovaná zeleň na pozemku
- vstup na pozemek
- hlavní vstup do objektu
- přístup na parkovací stání
- zásobování







SITUACE ARCHITEKTONICKÁ

M 1:200

12



PŮDORYS 2.NP

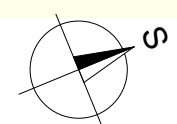


PŮDORYS 1.NP

PŮDORYSY OBJEKTU

M 1:200

13

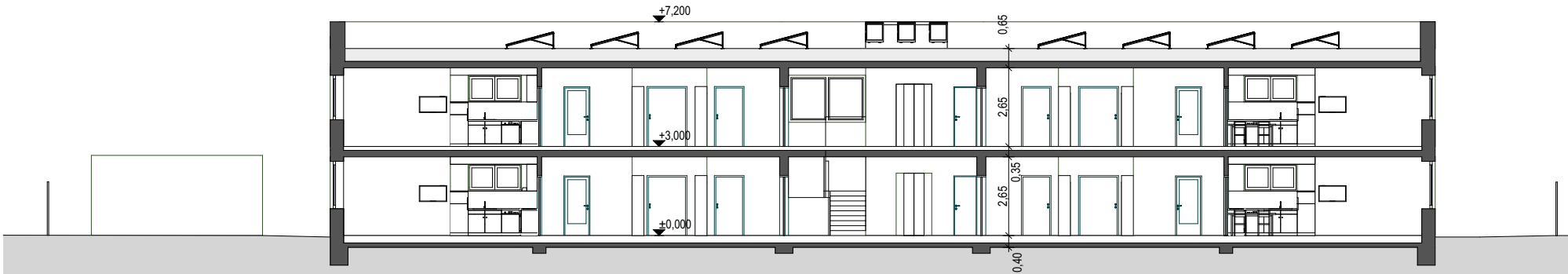




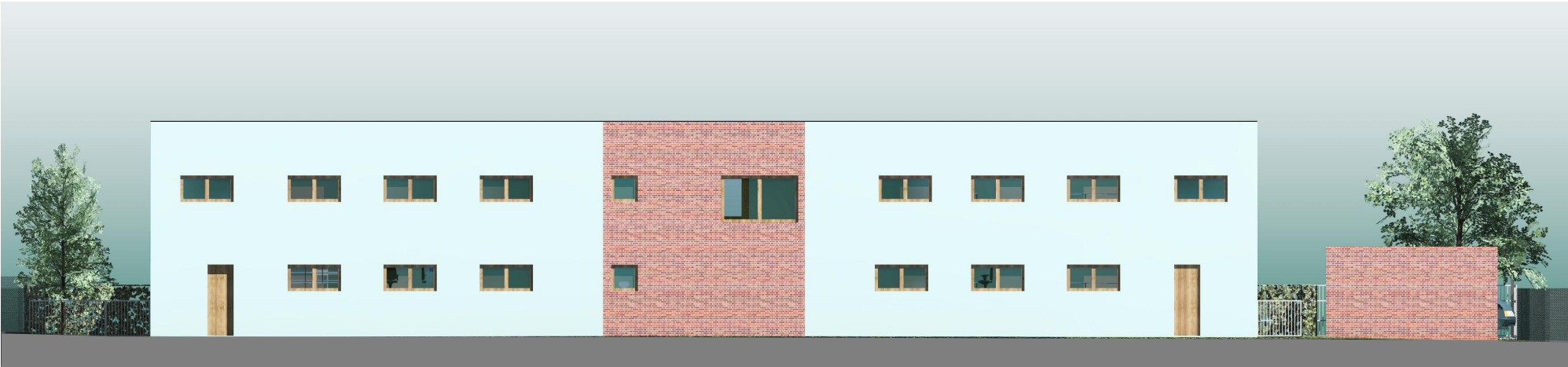
POHLED JIHOVÝCHODNÍ - ULIČNÍ



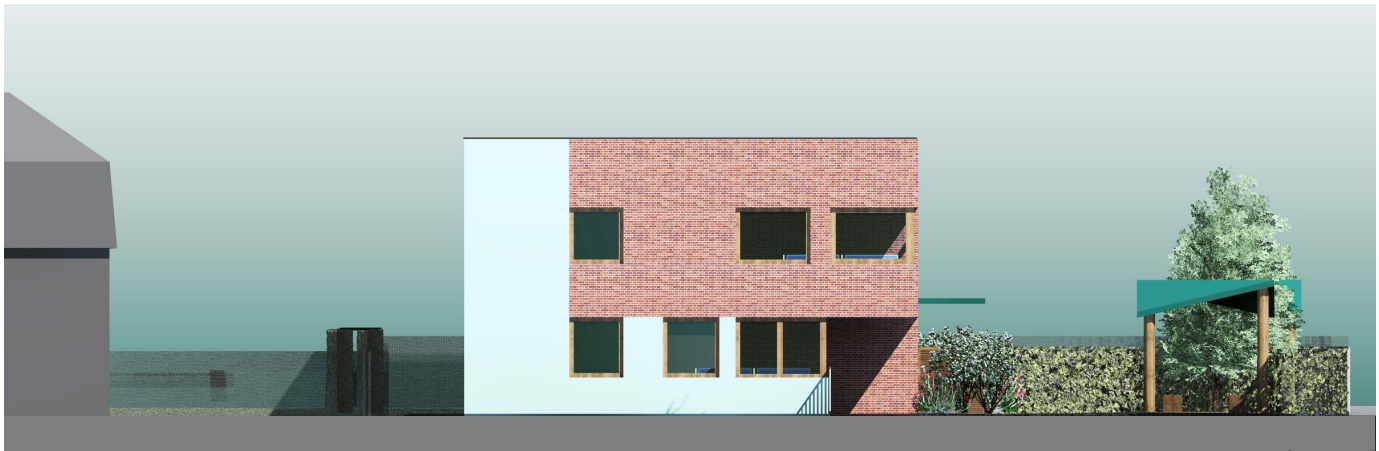
POHLED JIHOVÝCHODNÍ



PODÉLNÝ ŘEZ A-A'



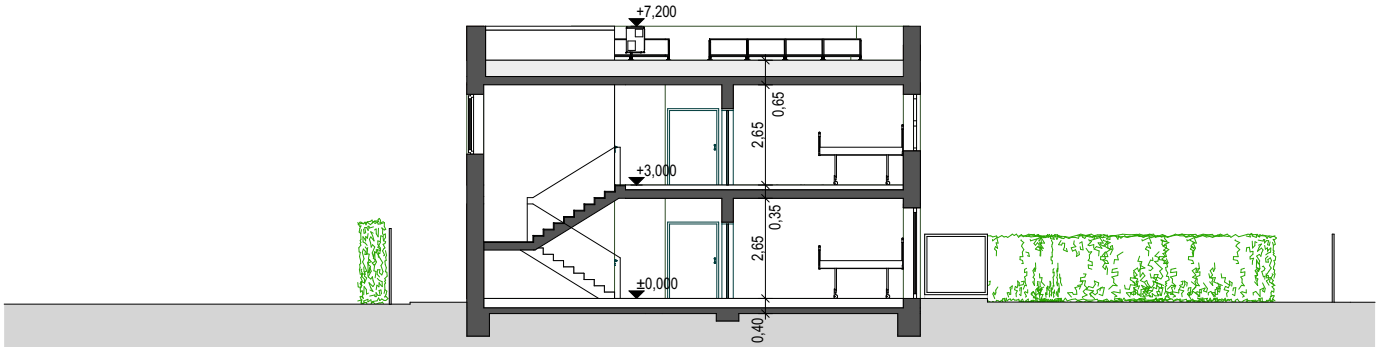
POHLED SEVEROZÁPADNÍ



POHLED JIHOZÁPADNÍ



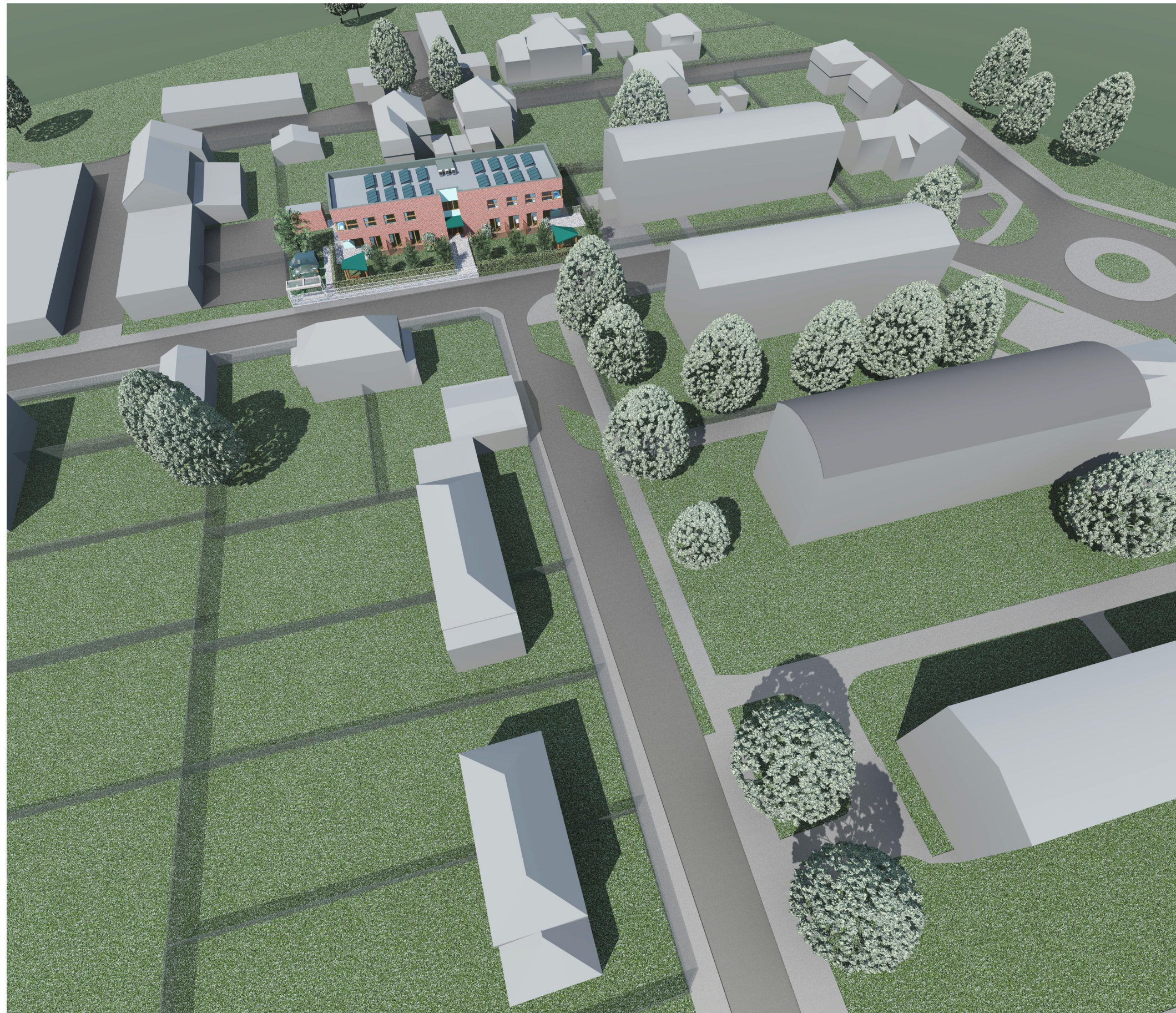
POHLED JIHOZÁPADNÍ

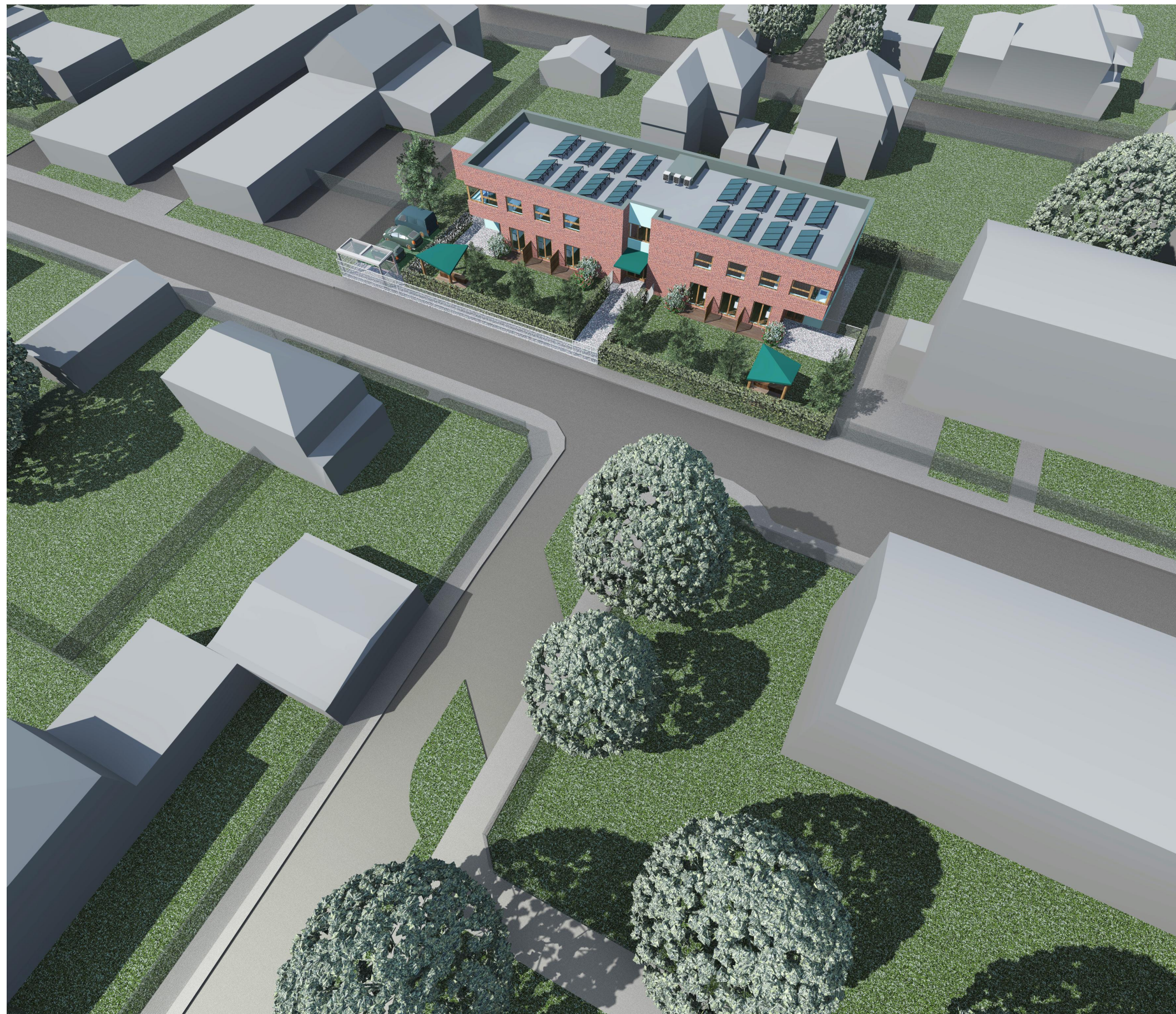


PŘÍČNÝ ŘEZ B-B'



POHLED SEVEROVÝCHODNÍ



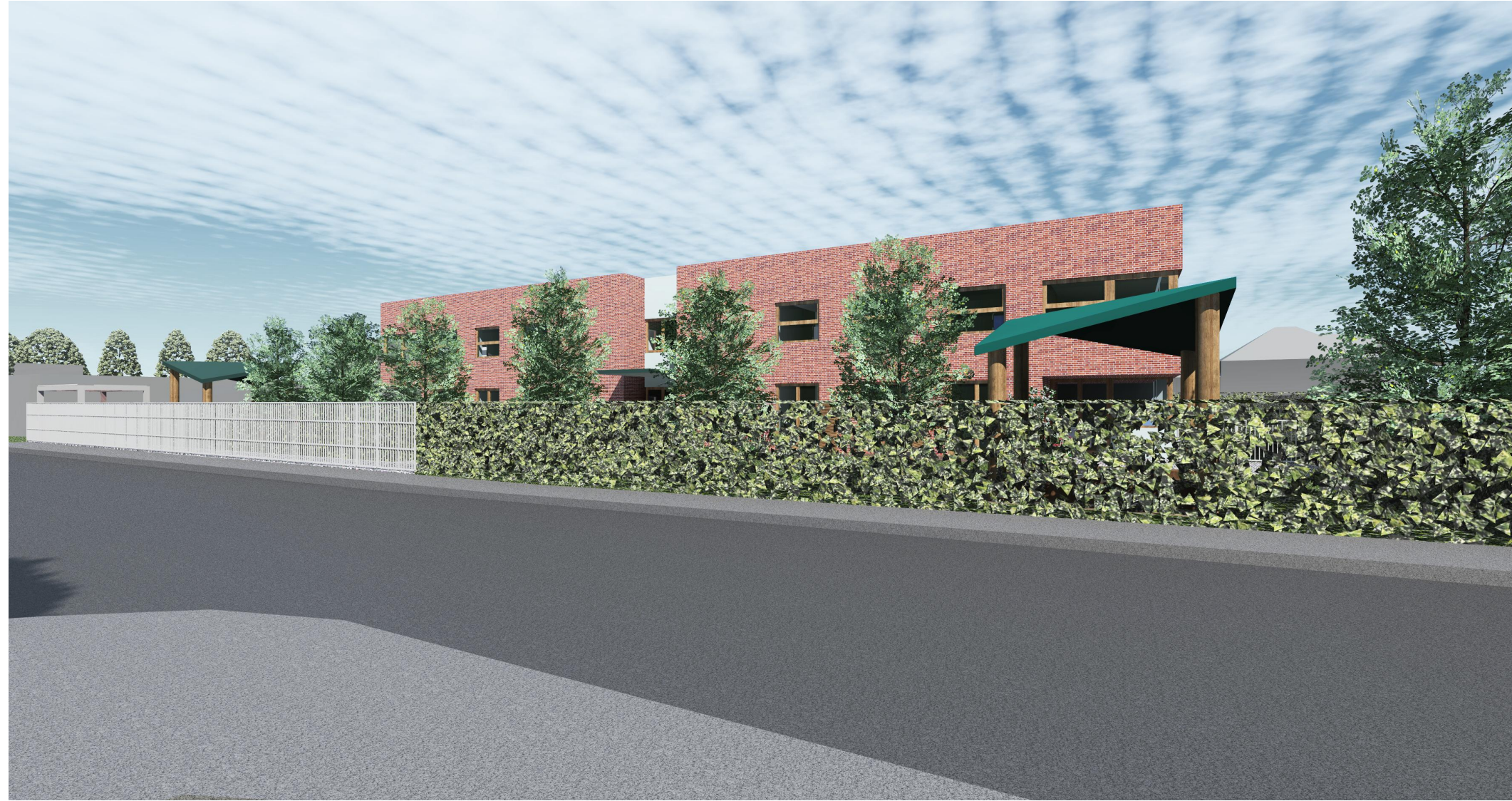








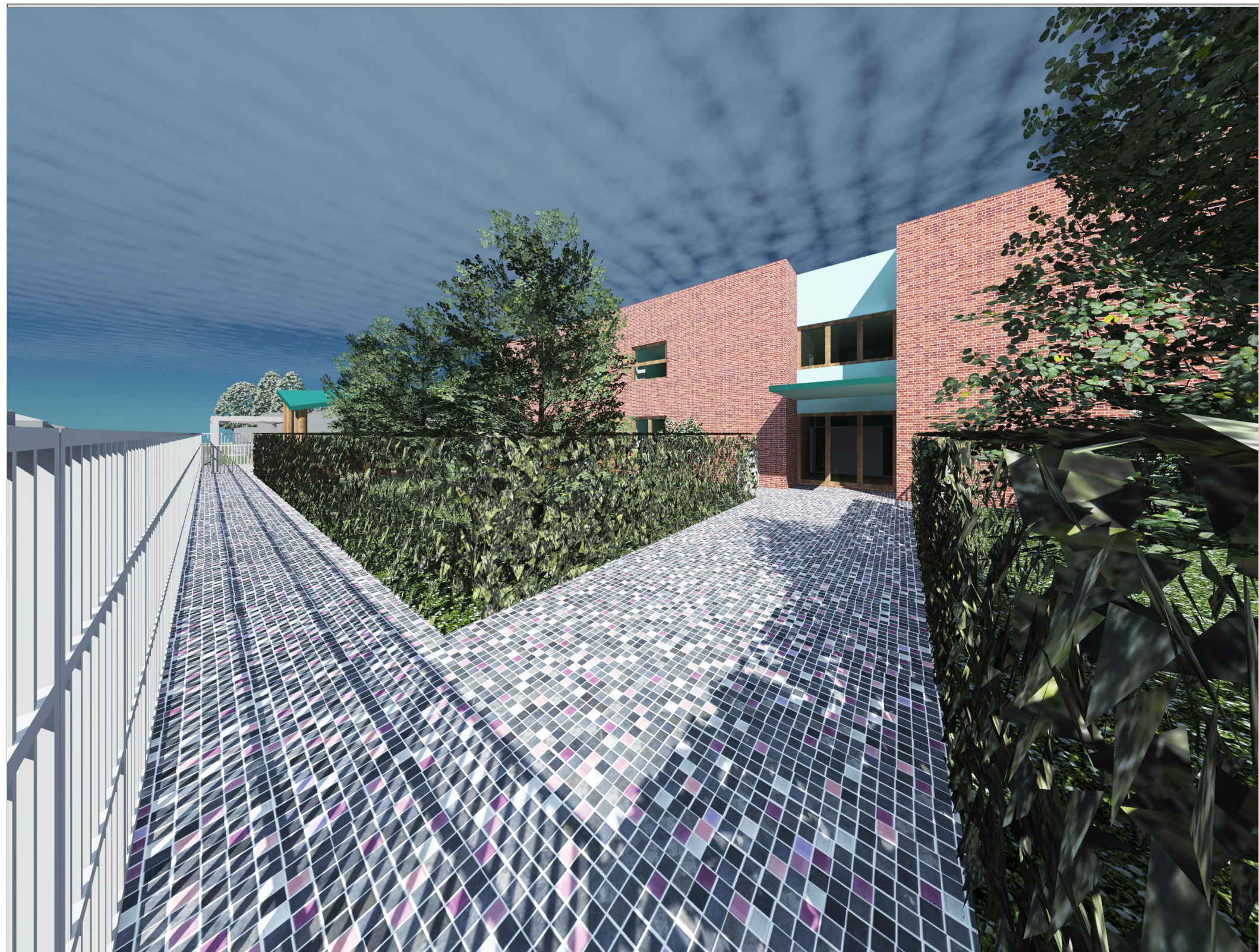




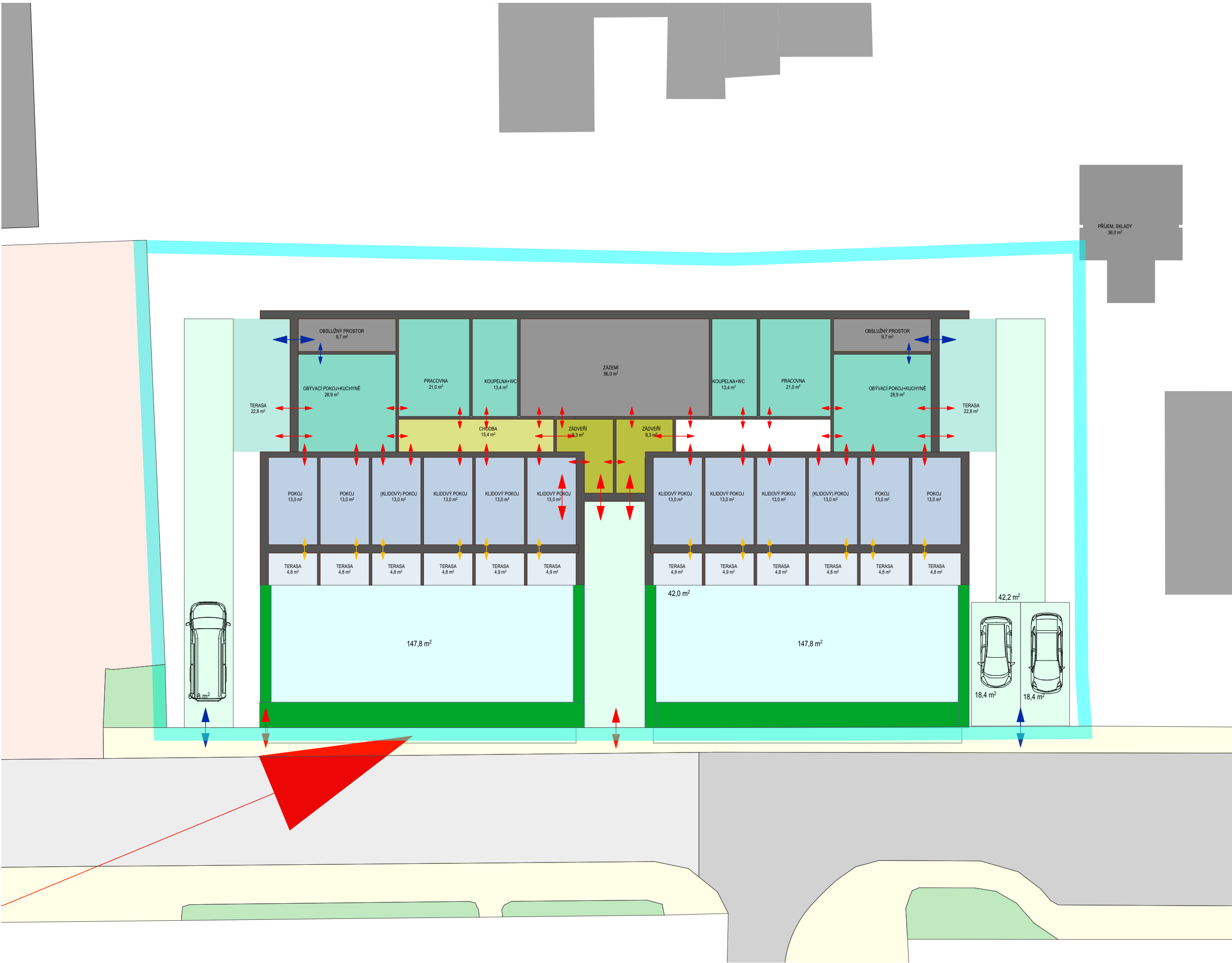


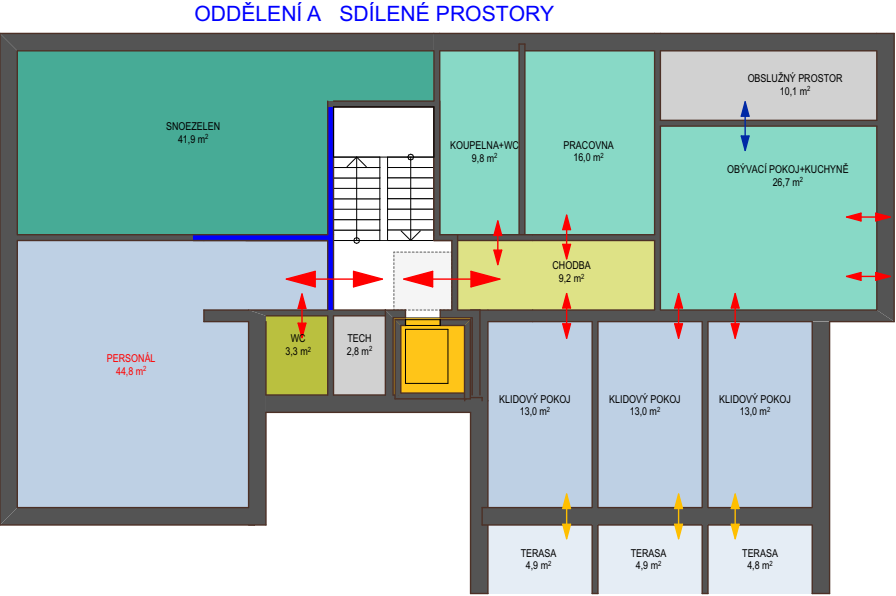




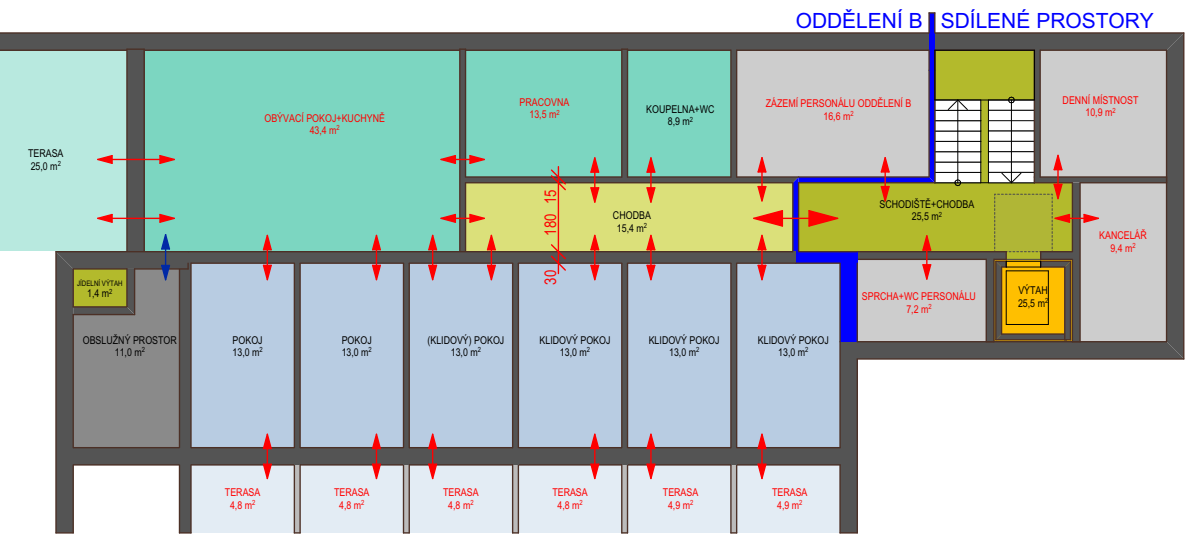








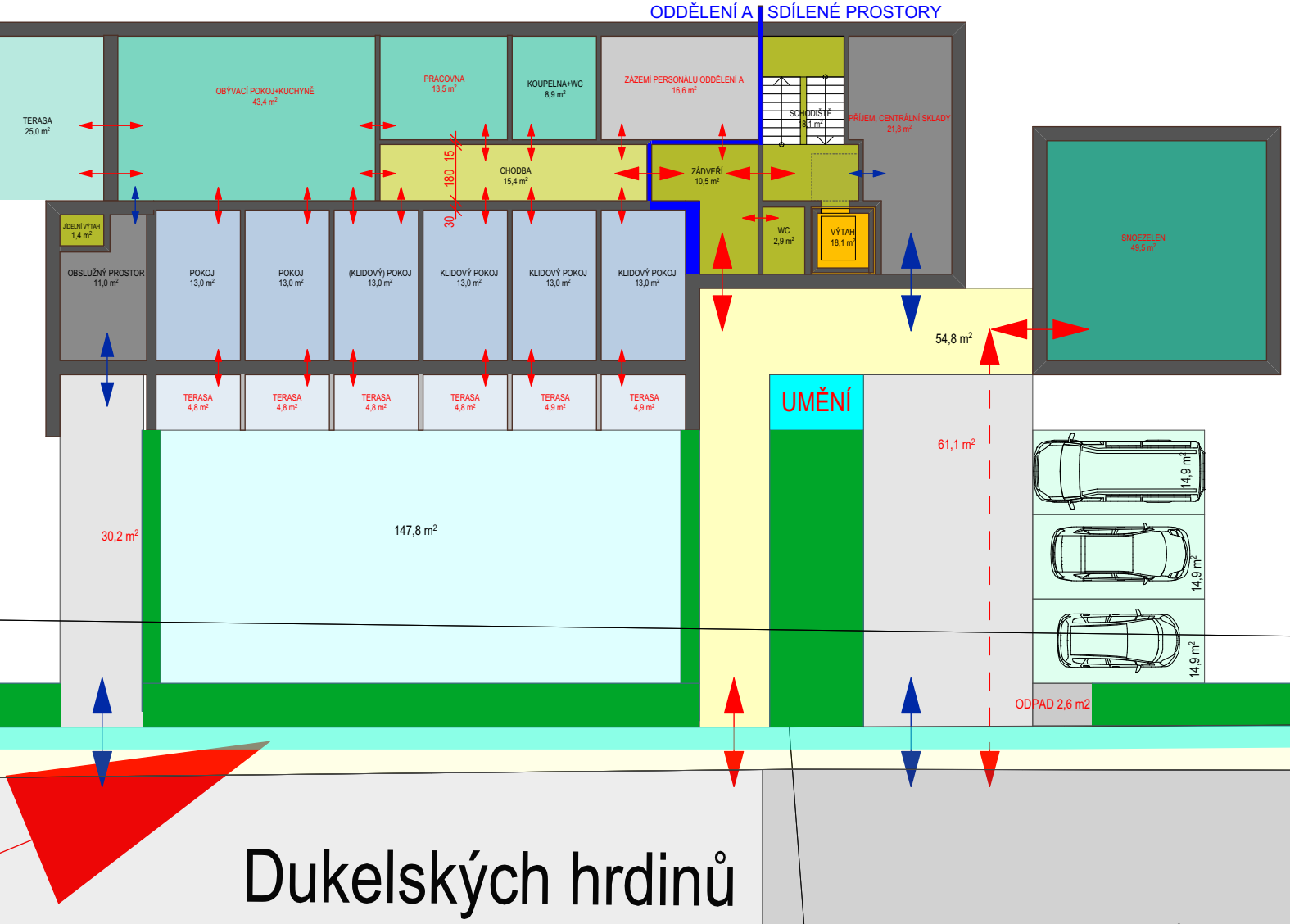
PŮDORYS 2.NP



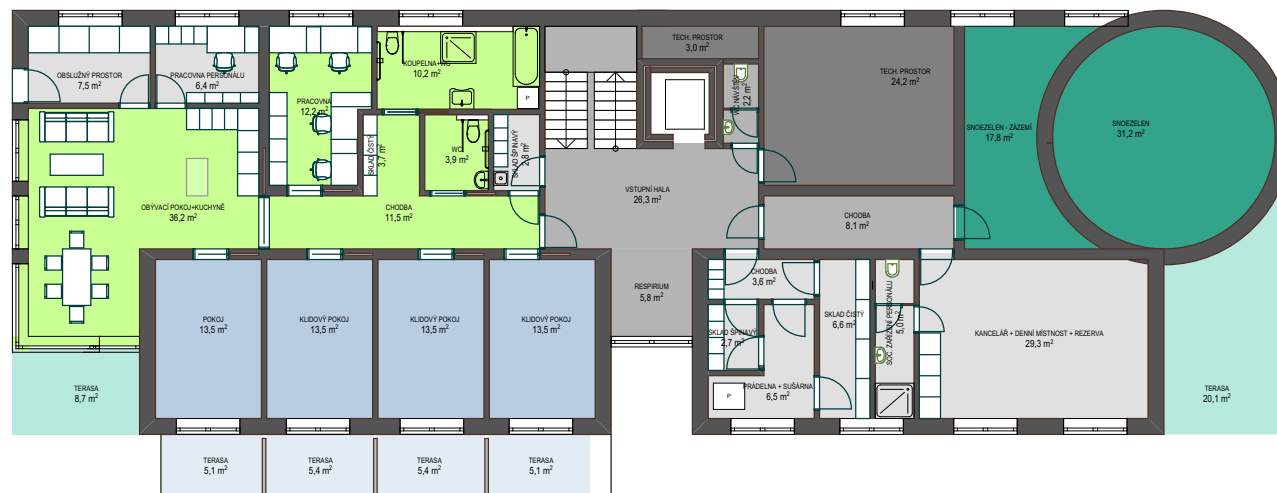
PŮDORYS 2.NP



PŮDORYS 1.NP



PŮDORYS 1.NP



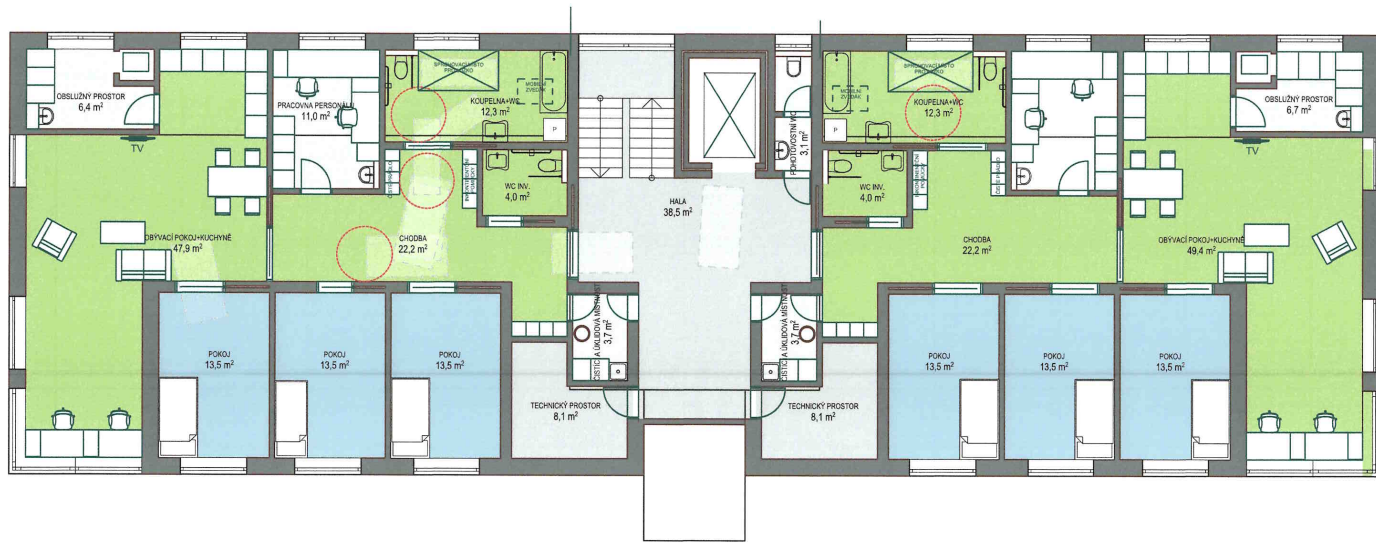
PŮDORYS 2.NP



PŮDORYS 1.NP



PRACOVNÍ VIZUALIZACE



DNE 26.6. 2023
OBJEDNATEL KARLOVARSKÝ KRAJ SOUTAŽÍ S HISTORICKÝ ZŘEJENÍ 2.NP
PAPRKAŘOU 99)

PŮDORYS 2.NP



DNE 26.6. 2023
OBJEDNATEL KARLOVARSKÝ KRAJ SOUTAŽÍ S HISTORICKÝ ZŘEJENÍ 1.NP
PAPRKAŘOU 99)

PŮDORYS 1.NP



DNE 26.6. 2023
OBJEDNATEL KARLOVARSKÝ KRAJ SOUTAŽÍ S PŘEDLOŽENÝ ZŘEJENÍ VENKOVNÍHO PROSTŘEDÍ (VARIANTA B)
PAPRKAŘOU 99)

SITUACE