

**ing. Michal ZLATUŠKA ARCH**

Žerotínova 357

Jaroměřice nad Rokytnou 675 51

IČO 64336824

tel. 603218487

č.ú. 6630570567/0100

e-mail m.zlatuska@quick.cz



## **DĚTSKÝ DOMOV JEMNICE** **půdní vestavba provozního zázemí**

**investiční záměr**

**02/2023**

*investor*

**Kraj Vysočina**

Žižkova 57/1882

587 33 Jihlava

*uživatel*

**Dětský domov Jemnice**

Třešňová 748

675 31 Jemnice

# A. TEXTOVÁ ČÁST

## **1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

## **2. VĚCNÝ POPIS ZÁMĚRU**

## **3. POPIS INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU**

*a) popis akce*

*b) odhad nákladů*

*c) požadavky na stavebně technické řešení*

*d) požární bezpečnost*

*e) řešení užívání objektu osobami ZTP*

## **4. NAVRHOVANÉ PRŮZKUMY**

## **5. FOTODOKUMENTACE**

## 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Název stavby**

**DĚTSKÝ DOMOV JEMNICE**  
**půdní vestavba provozního zázemí**

**Místo stavby**

Třešňová 748, Jemnice

**Katastrální území, p.č.**

Jemnice p.č. 1469/1

**Stupeň pd**

Dokumentace pro provedení stavby

**Investor**

**Kraj Vysočina**

**Sídlo – doručovací adresa**

Žižkova 57/1882

587 33 Jihlava

tel. 564 602 111

posta@kr-vysocina.cz

**Uživatel**

**DD Jemnice p.o.**

**Sídlo – doručovací adresa**

Tyršova 748

675 31 Jemnice

**Zpracovatel záměru**

**Ing. Michal Zlatuška**

**Sídlo – doručovací adresa**

Žerotínova 357

675 51 Jaroměřice nad Rokytou

IČ 64 33 68 24

**Zodpovědný projektant**

Ing. arch. Michal Zlatuška autorizovaný architekt

**Autorizace**

ČKA 03 038 – autorizace bez specifikace oboru

## 2. VĚCNÝ POPIS A CÍLE ZÁMĚRU

Dětský domov v Jemnici byl uveden do provozu 1.1.1995.

Účelem DD je poskytnout dětem náhradní rodinnou péči, vytvořit trvalé prostředí, které by uspokojovalo základní materiální a speciální potřeby dětí, tak aby byl zajištěn rozvoj řádné výchovy a vzdělávání, dovedností a návyků, s přihlédnutím k individuálním zájmům a zvláštnostem každého dítěte. Domov se zaměřujeme na rozvíjení rodinných prvků ve výchově, velkou pozornost věnuje optimalizaci sociálního a psychického prostředí Dětského domova a všestrannému rozvoji osobnosti dětí. Důraz je kladen také na preventivně výchovnou péči, předcházení vzniku negativního chování dítěte nebo narušení jeho zdravého vývoje, vytváření podmínek pro zdravý osobnostní vývoj.

Hlavním výchovným cílem je, aby si dítě během pobytu v domově osvojilo takové kompetence, které mu umožní samostatný a plnohodnotný život ve společnosti.

Kapacita domova je v současné době celkem 24 dětí a nezaopatřených dospělých osob, které jsou rozděleny heterogenně do 3 rodinných skupin po 8 dětech. Tyto skupiny jsou umístěny na úrovni 1.NP a 2.NP.

Kraj Vysočina, jakožto majitel nemovitosti, zvažuje v současné době v rámci úsporných energetických opatření, instalovat na objekt fotovoltaickou elektrárnu.

S ohledem k výše zmíněnému stavebnímu záměru, v rámci kterého bude nezbytné zasáhnout do konstrukcí střešního pláště, je vhodné zvážit možnost realizace půdní vestavby, která by vyřešila prostorové limity objektu, které v současné době negativně ovlivňují optimální provoz domova. Jedná se zejména o :

### **1. nedostatečné personální a skladové zázemí**

V objektu není dostatečné technické zázemí pro pedagogy. V prostor hlavní kanceláře pedagogického personálu, „sborovny“, která má půdorysnou plochu cca 15m<sup>2</sup>, jsou umístěny 3 pracovní stoly s PC a tiskárnou, dále skříň s veškerou pedagogickou dokumentací pro 24 dětí, ale i lékárna a malé kuchyňka pro přípravu snídaní. Zároveň tato místnost slouží i pro uložení věcí pedagogického personálu pro dalších šest osob a tvoří středový uzel v rámci dispozice objektu, což představuje její provozní průchodnost !

Současná situace personálu v tomto stísněném prostoru se dá považovat za dlouhodobě neúnosnou.

### **2. absence izolační místnosti pro infekční osoby**

V celém zařízení chybí izolační pokoj pro infekční dítě s odděleným lůžkem a sociálním zázemím, které je striktně odděleno od ostatních dětí. Na tento nedostatek je dlouhodobě uživatel upozorňován Krajskou hygienickou stanicí Kraje Vysočina a Českou školní inspekcí. V současné době není v objektu prostor, který by umožňoval zřízení takového pokoje.

### **3. absence cvičných bytů**

Po sloučení Dětského domova v Jemnici a Dětského domova v Budkově v roce 2018, byly vybudovány na odloučeném pracovišti v Budkově dva cvičné byty celkem pro 6 dětí ( cvičný byt je vybaven jako v běžné domácnosti a umísťují se do něj v rámci přípravy na život starší děti ve věku 16+ nebo zletilé nezaopatřené osoby, které jsou v Domově na základě „Smlouvy o poskytování plného přímého zaopatření po ukončení výkonu ústavní výchovy“. Děti jsou ve cvičných bytech zcela samostatné a celkově se starají o domácnost i její financování). Uživatel má s provozem těchto bytů velice pozitivní zkušenosti.

Tyto cvičné byty v nabídce Domova v Jemnici v současné době chybí a s ohledem k výše zmíněným pozitivním zkušenostem uživatele, je jejich zřízení pro domov více než prospěšné.

Hlavními cíli investičního záměru, navazujícího na zřízení fotovoltaické elektrárny, jsou:

- **rozšířit stávající prostory nevyhovujícího personálního zázemí**
- **vybudovat izolační pokoj s odpovídajícím sociálním zázemím**

Sekundárním cílem je:

- **vybudování cvičných bytů**

### **3. POPIS INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU**

#### **a. popis akce**

Na základě výše uvedených požadavků, s ohledem na stávající prostorové možnosti Domova, se uvažuje s vestavbou provozního zázemí do stávajícího půdního prostoru, který je v současné době nevyužívaný.

Půdní vestavba je v rámci tohoto investičního záměru navržena ve dvou variantách, a to variantě č.1, která řeší uspokojení hlavních provozních požadavků investičního záměru a variantě č.2, která tyto hlavní požadavky rozšiřuje o vybudování cvičných bytů.

V rámci navržené varianty č.1 se předpokládá:

- přesunutí stávající ředitelny do prostoru půdní vestavby a uvolnění stávající místnosti pro provozní potřeby personálu
- v půdní vestavbě vybudování, v současné době nedostatečného skladového zázemí
- vybudování místnosti izolace se sociálním zázemím
- vybudování technické místnosti pro případnou instalaci fotovoltaických panelů na střeše domova

V rámci navržené varianty č.2 se předpokládá rozšíření záměru varianty č.1 o:

- vybudování dvou cvičných bytů
- vybudování sociálního zázemí pro cvičné byty

#### **b. odhad nákladů**

Výpočet nákladů na realizaci stavebního záměru je proveden na základě cen JKSO ( cenové hladina 2021 ). Cena budovy je stanovena výpočtem podle obestavěnému prostoru a ceny dle JKSO - budovy pro výuku a výchovu se svislou nosnou konstrukcí zděnou z cihel, tvárnic a bloků 8 065,- Kč/m<sup>3</sup>, která je ponížena o 20% představující realizaci spodní stavby a svislých konstrukcí, které nebude potřeba v případě realizace půdní vestavby realizovat.

Ostatní ceny v tabulce ( množství uvedeno souborem ) jsou stanoveny odborným odhadem dle předpokládaného stavebně technického řešení.

Výpočet nákladů na zhotovení navrhovaného díla bez DPH:

#### **VARIANTA 1**

Popis	množství	m.j.	cena v Kč	
			j. cena	celkem
Obestavěný prostor - vestavba	710,0	m <sup>3</sup>	6 452,00	4 580 000,00
<b>NÁKLADY NA BUDOVU - VESTAVBA</b>				<b>4 580 000,00</b>

Stavební úpravy stávající budovy - střecha	1	sbr	800 000,00	800 000,00
Stavební úpravy stávající budovy	1	sbr	300 000,00	300 000,00
<b>NÁKLADY NA VYVOLANÉ INVESTICE</b>				<b>1 100 000,00</b>
<b>CELKOVÉ NÁKLADY</b>				<b>5 680 000,00</b>

## VARIANTA 2

Popis	množství	m.j.	cena v Kč	
			j. cena	celkem
Obestavěný prostor - vestavba	1 350,0	m3	6 452,00	8 710 200,00
<b>NÁKLADY NA BUDOVU - VESTAVBA</b>				<b>8 710 200,00</b>
Stavební úpravy stávající budovy - střecha	1	sbr	800 000,00	800 000,00
Přístavba výtahu	1	sbr	1 500 000,00	1 500 000,00
Stavební úpravy stávající budovy	1	sbr	1 900 000,00	1 900 000,00
<b>NÁKLADY NA VYVOLANÉ INVESTICE</b>				<b>4 200 000,00</b>
<b>CELKOVÉ NÁKLADY</b>				<b>12 910 200,00</b>

Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25%, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka činí + - 15%.

### c. požadavky na stavebně technické řešení stavby

seznam pozemků podle katastru nemovitostí

parcelní číslo:	1469/1
Obec:	<a href="#">Jemnice [590789]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jemnice [658227]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2156</a>
Výměra [m²]:	2845
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

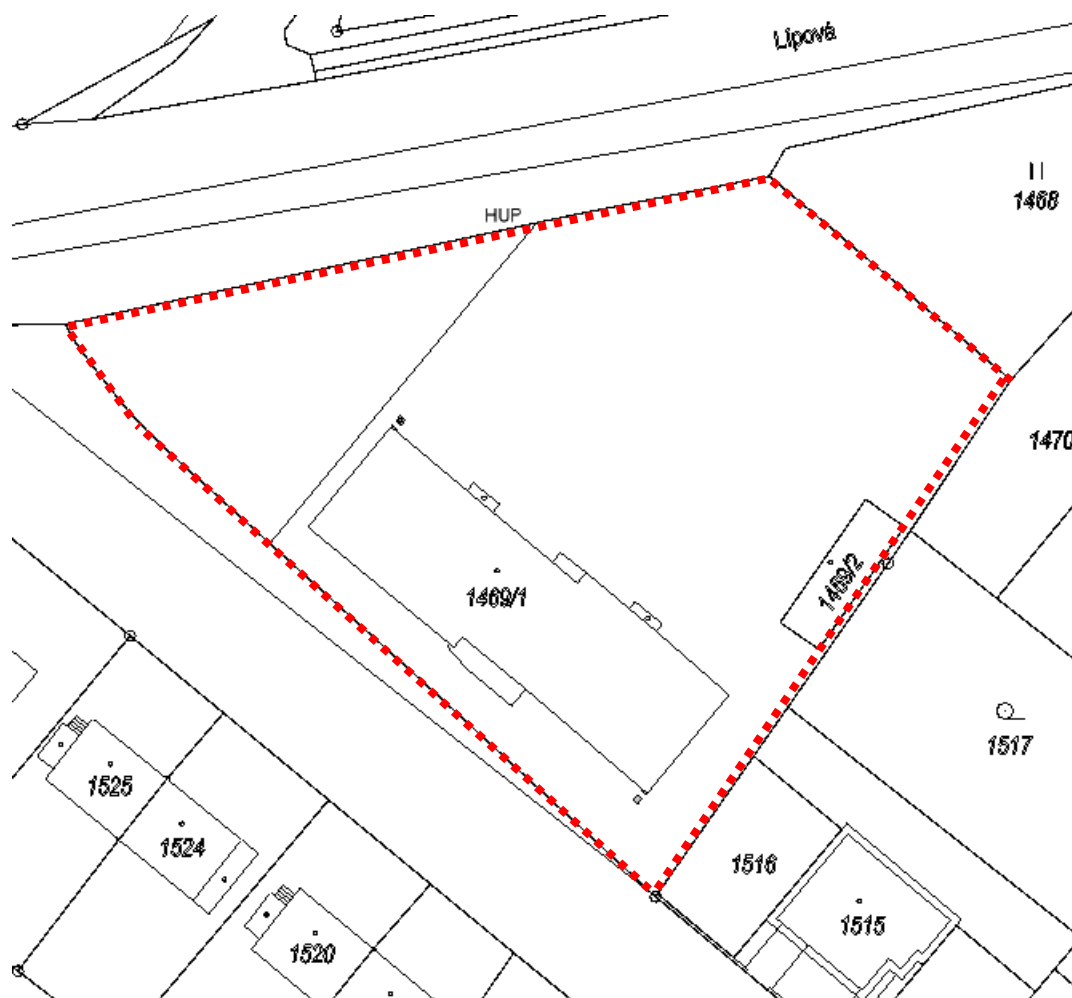
Vlastnické právo

Podíl

Kraj Vysočina

### popis staveniště

Řešené území se nachází v severovýchodní části města Jemnice na ulici Třešňová. Dotčený pozemek leží severně od obslužné komunikace, na kterou bezprostředně navazuje.



### dostupnost dopravní a technické infrastruktury

V současné době je budova domova napojena na veškeré nezbytné sítě technické a dopravní infrastruktury. S ohledem na předpokládaný rozsah případné stavební realizace se nepředpokládá s nutností realizace jakýchkoliv nových přípojek dopravní a technické infrastruktury či jejich úprav.

### požadavky územního plánu

Funkční náplň navrhované stavby je v souladu s Územním plánem města Jemnice.

### urbanistické, architektonické a dispoziční řešení

#### urbanistické a architektonické řešení

Urbanistické řešení stávající budovy nebude navrhovanou půdní vestavbou zásadně měněno. Předpokládaná úprava stávajících střešních vikýřů a osazení střešních oken, nebude mít negativní vliv na stávající urbanistické a architektonické řešení stavby.

### dispoziční řešení

Dispoziční řešení vychází z potřeb a požadavků uživatele, dále z prostorových a provozních souvislostí, z osazení objektu z hlediska světových stran a v neposlední řadě z požadavků platných zákonných norem a předpisů včetně ČSN.

Konstrukčně je vestavba navržena jako trojtrakt se středovou centrální chodbou.

Hlavní vstup do podkroví se předpokládá po stávajícím dvouramenném schodišti, které ústí do centrální haly.

#### **Varianta č.1**

Z centrální haly je vstup do ředitelny se zázemím, zasedací místnosti a chodby, ze které jsou přístupné provozní prostory a izolace s vlastním sociálním zázemím. Za chodbou zůstává prostor stávající nevyužívané půdy.

#### **Varianta č.2**

Z centrální haly vybíhá severozápadním směrem chodba vedoucí k nově přistavovanému výtahu. Z této chodby je přístupná ředitelna, šatna a sociální zázemí.

Naproti schodišti je umístěn prostor zasedací místnosti, vedle které je umístěn vstup do chodby, ze které jsou přístupné provozní prostory, izolace s vlastním sociálním zázemím a dále dva cvičné byty a jejich sociální zázemí.

S ohledem na rozsah stavebních úprav bude nezbytné realizovat také úpravy dispozic stávajících podlaží pro jejich užívání osobami ZTP ( např. úpravy sociálních zázemí apod.).

**Dispoziční řešení je nejlépe patrné z výkresové části tohoto investičního záměru.**

### stavebně konstrukční řešení

#### svislé konstrukce

V rámci investičního záměru se předpokládá realizace půdní vestavby formou montovaných systémů suché výstavby KNAUF.

#### střecha, krov

Stávající střešní plášť bude, s ohledem na instalaci fotovoltaické elektrárny, s ohledem k jeho předpokládané životnosti, demontován, bude provedena revize krovové soustavy a její úprava spočívající v demontáži stávajících vikýřů a jejich náhradou vikýřovými konstrukcemi v nových tvarech a polohách.

Předpokládá se realizace nadkrokevní izolace a zastřešení keramickou krytinou.

Na střeše budou investora instalovány fotovoltaické solární panely.

#### schodiště

Stávající schodiště do půdního prostoru bude ponecháno bez zásadních stavebních úprav. Úpravy s ohledem k požadavkům požárně bezpečnostního řešení, jsou popsány dále v textu.



**ústřední vytápění, ohřev TUV**

Vytápění půdní vestavby a příprava TUV se předpokládá rozšířením stávajících systémů.

Pro ohřev TUV budou v případě požadavku využívány fotovoltaické solární panely, které je možné dle požadavků investora instalovat na střeše objektu.

**rozvody ZTI, elektroinstalace**

Vnitřní rozvody ZTI a elektroinstalace budou napojeny na rozvody uvnitř objektu bez nutnosti realizace nových přípojek.

V rámci samostatného záměru se uvažuje o instalaci fotovoltaické elektrárny na jižní straně sedlové střechy.

**d. požární bezpečnost**

V případě realizace půdní vestavby bude, s ohledem na požadavky požární bezpečnosti, nezbytné realizovat určité stavební úpravy také v úrovni stávajících užitných podlaží. Tyto stavební úpravy jsou vyvolané zejména požadavky bezpečné evakuace osob z nově vestavovaného podlaží.

Ve variantě č. 1 bude nezbytné upravit stávající schodiště do podoby a funkce částečně chráněné únikové cesty. Z tohoto důvodu bude nezbytné realizovat výměnu stávajících dveří v navazujícím prostoru, za dveře s odpovídající požární odolností se samozavírači.

V případě realizace vestavby dle varianty č. 2, v rámci které dojde k překročení mezní délky povolené pro částečně chráněnou únikovou cestu a navýšení užitné kapacity nově vestavovaného podlaží, bude nutné schodišťový prostor upravit do podoby chráněné únikové cesty, tzn. že nad rámec výše zmíněné úpravy popsané u varianty č.1, bude nezbytné navíc provést požární odvětrání prostoru schodiště. K tomuto účelu bude nutná instalace vzduchotechnického zařízení k zajištění požadovaných parametrů vzduchu a přetlaku v prostoru CHUC.

**e. řešení užívání objektu osobami s omezenou schopností pohybu a orientace**

Stávající objekt dětského domova není v současné době uzpůsoben užívání osobami ZTP. S ohledem na stavebně technické řešení stávající budovy se v rámci tohoto investičního záměru neuvažuje, v případě varianty č.1, s jeho zpřístupněním osobám ZTP dle požadavků vyhl. č. 389/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové používání staveb.

V případě realizace záměru dle varianty č.2, bude, dle předběžného vyjádření NIPi o.p.s., požadována úprava objektu dle podmínek vyhl. č. 389/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové používání staveb.

## **4. NAVRHOVANÉ PRŮZKUMY A POSUDKY**

Pro realizaci dalších projekčních prací, bude nezbytné zajistit minimálně následující průzkumy a posudky:

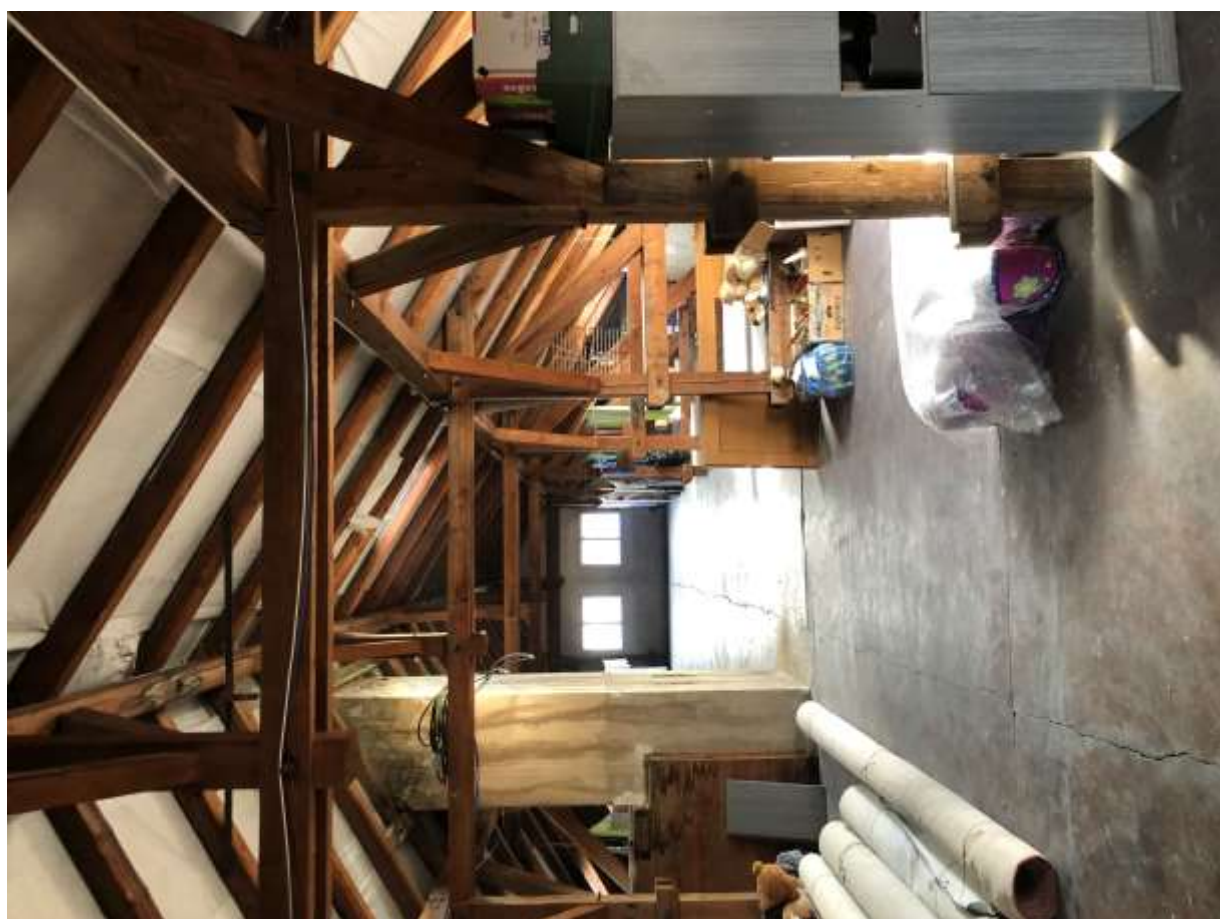
- statický posudek stávajících stropních konstrukcí
- statický posudek krovové soustavy ( ten i s ohledem k budoucí instalaci fotovoltaiických panelů v ploše střešního pláště )
- posudek zdravotního stavu dřevěných konstrukcí stropů a krovu
- zaměření stávajícího stavu objektu
- kopané sondy k ověření základových poměrů stávající budovy a jejich statické posouzení
- ověření kapacity vnitřních rozvodů s ohledem k jejich předpokládanému využití pro napojení rozvodů půdní vestavby

## **5. FOTODOKUMENTACE**

budova Dětského domova v uliční frontě



půdní prostor



## B. VÝKRESOVÁ ČÁST

*Půdorys 1.NP M 1 : 100*

*Půdorys 2.NP M 1 : 100*

*Půdorys podkroví - varianta 1 M 1 : 100*

*Půdorys podkroví - varianta 2 M 1 : 200*

*Půdorys střechy – rozmístění fotovoltaických panelů M 1 : 200*