



INVESTIČNÍ ZÁMĚR – VĚTRNÝ JENÍKOV

SEZNAM DOKUMENTACE:**IZ.01 PRŮVODNÍ ZPRÁVA****IZ.02 SITUAČNÍ VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ****IZ.03 KATASTRÁLNÍ SITUAČNÍ VÝKRES****IZ.04 DOMOV PRO OSOBY SE ZDRAVOTNÍM POSTIŽENÍM (DOZP)
– PŮDORYS 1.NP****IZ.05 DOMOV PRO OSOBY SE ZDRAVOTNÍM POSTIŽENÍM (DOZP)
– PŮDORYS PODKROVÍ****IZ.06 DOMOV PRO OSOBY SE ZDRAVOTNÍM POSTIŽENÍM (DOZP)
– POHLEDY****IZ.07 CHRÁNĚNÉ BYDLENÍ (CHB) – PŮDORYS 1.NP****IZ.08 CHRÁNĚNÉ BYDLENÍ (CHB) – PŮDORYS PODKROVÍ****IZ.09 CHRÁNĚNÉ BYDLENÍ (CHB) – POHLEDY****IZ.10 VIZUALIZACE****IZ.11 EXISTENCE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ**

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STAVBY

Název stavby:	Investiční záměr – Větrný Jeníkov
Místo stavby:	parc.č. 357/1, 357/6, 359/2
Katastrální území:	Větrný Jeníkov [781118]
Objednatel dokumentace:	Kraj Vysočina Žižkova 1882/57 586 01 Jihlava
Zhotovitel dokumentace:	ARPIK OSTRAVA s.r.o. Masarykovo náměstí 5/5 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

2. ZADÁNÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU

Cílem investičního záměru je vybudování objektů poskytující sociální služby. Jedná se o vybudování komunitních domácností chráněného bydlení (CHB) a domova pro osoby se zdravotním postižením (DOZP). Chráněné bydlení bude navrženo pro celkem 6 osob, ale zároveň pro 2 samostatné domácnosti (4+2 osoby). Domov pro osoby se zdravotním postižením bude navržen jako 1 domácnost pro 6 osob.

Předmětem investičního záměru je také návrh zpevněných ploch – terasy, parkovací stání a chodníky.

3. POPIS ÚZEMÍ STAVBY

Území určené pro výstavbu objektů sociálních služeb se nachází ve Větrném Jeníkově – v jeho centrální části v k.ú. Větrný Jeníkov [781118] na parcelách č. 357/1, 357/6 a 359/2 v blízkosti zámku a kulturního domu.

Jedná se o zastavěné území, v současné době je zájmové území nevyužíváno a nezastavěno, na pozemcích se nenachází vzrostlá zeleň.

Dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochy.

Na pozemku parc.č. 357/6 se dle vyjádření nachází přípojka vody a slaboproudého kabelu.

Částí pozemku parc.č. 359/2 vede jednotná kanalizace.

Geotechnické poměry:

Před zpracováním investičního záměru nebyly v dané lokalitě provedeny geologické průzkumy. Ke zjištění skutečného stavu podloží bude nutné před zahájením dalších fází projektu provést inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum.

Radonový index pozemku:

Před zpracováním investičního záměru nebyl v dané lokalitě proveden radonový průzkum. Z komplexní radonové informace vyplývá, že navrhované stavby budou realizované na pozemcích s převážujícím středním radonovým indexem.

Ke zjištění skutečné úrovně radonového rizika bude nutné před zahájením dalších stupňů projektových prací provést radonový průzkum.

Ochrana území podle jiných právních předpisů, požadavky na zábory ze zemědělského půdního fondu

Dle katastru nemovitostí se území nenachází v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, památkové zóně, rezervaci, nemovité národní kulturní památky.

Požadavky na dočasné a trvalé zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa nevznikají.

Poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.

Území se nenachází v záplavovém území, poddolovaném území, ložiskovém území a sesuvném území.



4. URBANISTICKÁ KONCEPCE STAVBY

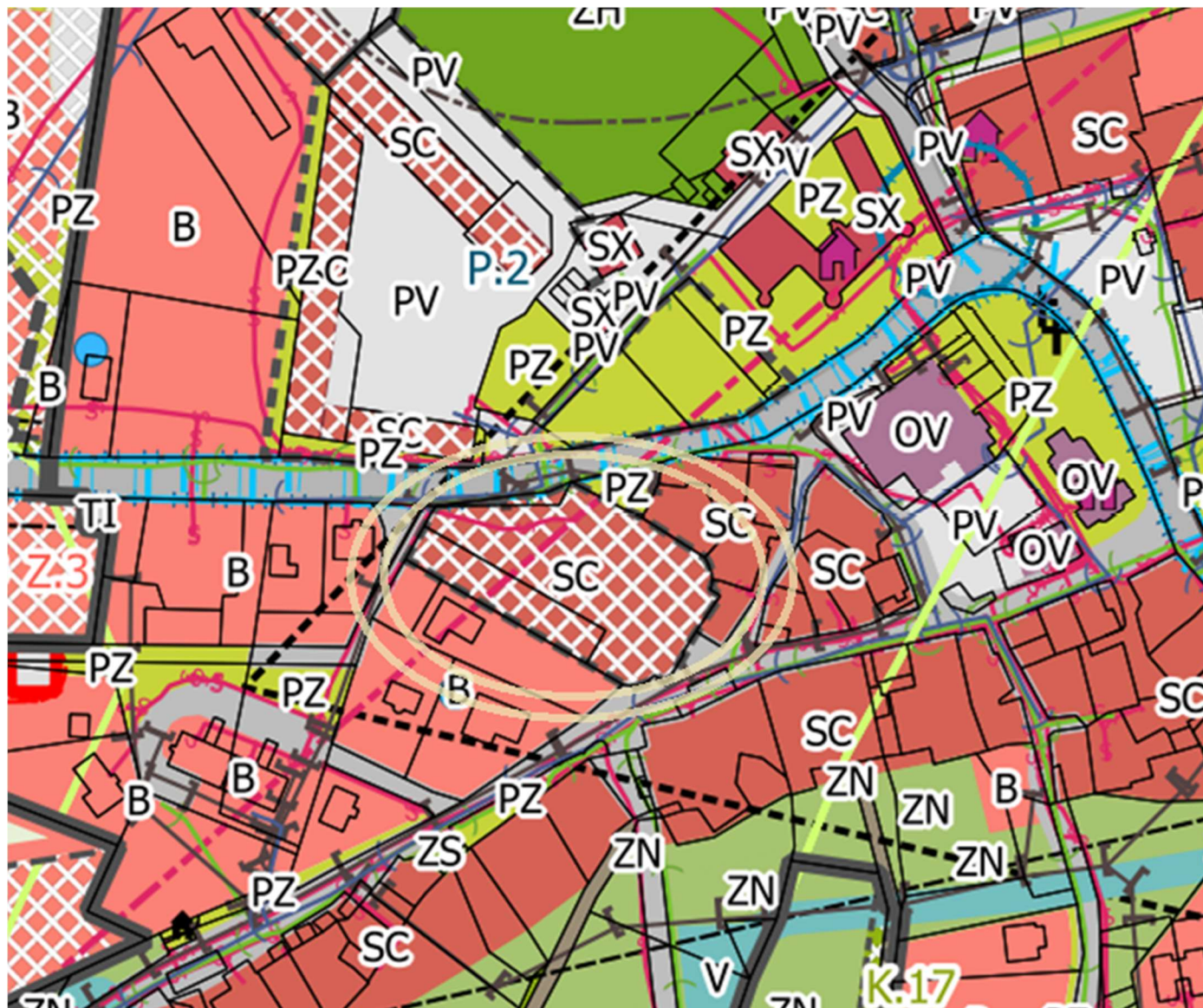
Urbanistická koncepce stavby vychází z potřeby umístění objektů sociálních služeb v dané lokalitě. Umístění objektů se odvíjí požadavků investora.

Půdorysná a objemová forma objektů je navržena tak, aby byly plošně umístěny všechny požadované funkce, včetně návaznosti na okolí a komunikační vazby.

Navržené objekty mají obdélníkový půdorysný tvar se šikmou střechou, celková zastavěná plocha budovami je 745 m².

Soulad s územním plánem

Dle platného územního plánu se zájmové pozemky nachází v zastavitelné ploše SC (plochy smíšené obytné v centrální části) a dále v ploše přestavby P1. Panský dvůr. Plocha P.1 by měla být podmíněna ve využití plochy a jejího prostorového upořádání územní studií US.2. Dle vyjádření ÚP podmínka zpracovat územní studii před investičním vstupem do zájmového území stanovená v územním plánu již pozbyla platnosti, bude se území řídit obecnou regulací popsanou v územním plánu pro plochy smíšené SC a PZ.



Podmínky pro tuto plochu jsou uvedeny v následující tabulce:

PLOCHY SMÍŠENÉ	
<div style="border: 2px solid black; padding: 10px; font-size: 48px; text-align: center; width: 80px; margin: 0 auto;">Sc</div>	PLOCHY SMÍŠENÉ - OBYTNÉ V CENTRÁLNÍ ZÓNĚ
	ZPŮSOB VYUŽITÍ
	HLAVNÍ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> pozemky staveb pro bydlení, pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, sloužící obyvatelům sídla i regionu. pozemky, stavby a zařízení pro maloobchod, stravování, ubytování v penzionech a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně),
	PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního, přípustného a při splnění stanovených podmínek též podmíněně přípustného využití, veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně, zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou, doplňkové stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně do 80m², související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování), nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:	
<ul style="list-style-type: none"> nové stavby pro rodinnou rekreaci, skladové areály, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, autobazary veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, 	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:	
<ul style="list-style-type: none"> maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví, maximální výška římsy vzhledem k rostlému terénu: 9 m, zastavitelnost pozemku: maximálně 70%, kromě ploch přestavby P.3 a P.2 viz níže. <ul style="list-style-type: none"> – plochy [SC] vymezené v rámci plochy přestavby P.2 a P.3 	
<p>zastavitelnost pozemku: není stanovena</p> <p>procento zeleně : není stanoveno</p> <p>Plocha je vymezená pouze v rozsahu a půdorysné stopě původních hospodářských objektů zámeckého komplexu. Představuje tedy půdorys možných budoucích a stávajících objektů. Lze ji tedy zastavět ze 100%. Plochy zeleně a zpevněných ploch jsou navrženy v rámci ploch veřejných prostranství.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> procento zeleně : minimálně 10%, kromě ploch přestavby P.2 a P.3 viz. výše. pevná stavební čára: Stavby hlavní budou minimálně jednou hranou ležet na pevné stavební čáře a spolu tak definovat veřejné prostranství. Součástí veřejného prostranství mohou být i plochy předzahrádek s nízkými ploty. <ul style="list-style-type: none"> – V ploše NÁMĚSTÍČKA s podmínkou zpracování územní studie bude definovat uliční čáru a pevnou stavební čáru územní studie, která bude závazná pro všechny objekty. – Výstavba v zastavěném území bude respektovat stávající stavební čáru objektů. Není možné umístit objekt mimo tuto stavební čáru např. doprostřed pozemku. 	

Jako hlavní využití je zde uvedeno „Pozemky staveb pro bydlení, pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, sloužící obyvatelům sídla i regionu“. Novostavba chráněného bydlení (CHB) a domova pro osoby se zdravotním postižením (DOZP) jsou v souladu s územním plánem.

Dále jsou uvedeny podmínky prostorového uspořádání:

- Max. počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví
- Max. výška římsy vzhledem k rostlému terénu: 9 m
- Zastavitelnost pozemku: max. 70%
- Procento zeleně: min. 10%

Z výše uvedeného je splněna podmínka max. počtu nadzemních podlaží – objekt CHB i DOZP jsou navrženy jako jednopodlažní s využitým podkrovím.

Bude splněna podmínka výšky římsy vzhledem k rostlému terénu.

Zastavěnost pozemku stavbami:

- Pozemek parc.č. 357/6 (757 m²)
 - o Zastavěná plocha 312,88 m² → 41,33 % zastavěnost pozemku
 - Pozemek parc.č. 357/1 (786 m²)
 - o Zastavěná plocha 431,66 m² → 54,92% zastavěnost pozemku
- Procento zeleně:
- Pozemek parc.č. 357/6 (757 m²)
 - o Zastavěná plocha stavbou vč. zpevněných ploch 467,67 m² → 61,78%
Procento zeleně: 38,22 %
 - Pozemek parc. č. 357/1 (786 m²)
 - o Zastavěná plocha stavbou vč. zpevněných ploch 573,50 m² → 72,96%
Procento zeleně: 27,04 %

5. ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE STAVBY

Architektonická koncepce vychází z charakteru okolí, dispozičního, funkčního a technického řešení objektů. Objekty jsou navrženy jako dva rodinné domy venkovského typu, tak aby zapadaly mezi okolní zástavbu.

Investiční záměr řeší výstavbu dvou objektu sociálních služeb a to Chráněné bydlení (CHB) a Domov pro osoby se zdravotním postižením (DOZP)

Objekt CHB je navržen jako nepodsklepený, jednopodlažní s využitým podkrovím a šikmou střechou. Objekt je navržen půdorysně tvaru L. Objekt je navržen s orientací delších stran na severovýchod a jihovýchod. Jihovýchodní stranou sousedí s objektem DOZP.

Objekt DOZP je navržen jako nepodsklepený, jednopodlažní s využitým podkrovím a šikmou střechou, přibližně obdélníkového půdorysu. Objekt je navržen s orientací delších stran na severovýchod a jihovýchod. Severozápadní stranou sousedí s objektem CHB.

Plochy fasád budou opatřeny fasádní omítkou v barvě bílé. Fasády jsou členěny okenními a dveřními otvory. Výplně otvorů budou z hliníkových profilů se zasklením izolačním trojsklem. Šikmá střecha bude se střešními taškami v barvě tmavě šedé.

Dispoziční řešení objektů

Dispoziční řešení objektů vychází u požadavků provozovatele.

- Chráněné bydlení (CHB)

V navrhovaném objektu jsou dvě domácnosti a prostory pro pomocný personál. Domácnosti jsou rozděleny pro 2 a 4 klienty.

Hlavní vstup je orientován na severozápad do společného zádveří pro obě domácnosti. V zádveří se také nachází schodiště do podkroví, kde budou umístěny prostory pro personál, technická místnost a půda.

Do domácnosti pro 2 klienty se vchází skrze společné zádveří. Zádveří navazuje na chodbu, ze které je přístup do koupelny s WC a obývacího pokoje. Do jednotlivých pokojů se vchází přímo z obývacího pokoje. Z obývacího pokoje je také přístupná venkovní terasa.

Do domácnosti pro 4 klienty se vchází skrze společné zádveří. Zádveří navazuje na chodbu, ze které je přístup do obývacího pokoje. Z obývacího pokoje je přístup na venkovní terasu a chodbu, ze které jsou přístupné jednotlivé pokoje klientů a WC s prádelnou a koupelnou.

- Domov pro osoby se zdravotním postižením (DOZP)

V navrhovaném objektu je domácnost pro 6 klientů a prostory pro pomocný personál.

Hlavní vstup je orientován na jihozápad do zádveří, ze kterého je přístup do skladu biologického odpadu, prádelny, místnosti myčky podložních mís a schodiště. Ze schodiště je přístupné podkroví, kde se nachází prostory pro personál, technická místnost, sklady pomůcek pro klienty a půda.

Ze zádveří je přístup do domácnosti klientů, a to přímo do obývacího pokoje, který je umístěn v centrální části objektu. Po levé a pravé straně obývacího pokoje jsou umístěny vlastní pokoje klientů. Přístup do pokojů je z chodeb navazujících na obývací pokoj. V levé části se nachází 4 pokoje klientů, z nichž 2 přímo sousedí s centrální koupelnou. Z chodby v levé části je také přístup do samostatné místnosti WC. V pravé části se nachází 2 pokoje, které přímo sousedí s centrální koupelnou.

V obývacím pokoji se nachází kuchyňský kout a je z něj přístup na venkovní terasu.

6. STAVEBNÍ KONCEPCE STAVBY

Založení staveb se předpokládá plošné na železobetonových pásech a bude řešeno v další projektové fázi.

Konstrukční systém je uvažován jako stěnový. Nosné obvodové a vnitřní nosné stěny budou z keramických tvárnic. Dělicí příčky budou z keramických tvárnic případně z SDK konstrukcí.

Stropní konstrukce budou železobetonové desky. Schodiště budou železobetonová.

Střecha u obou objektu je uvažována jako sedlová s nosnou konstrukcí s dřevěným krovem.

Fasáda bude opatřena kontaktním zateplovacím systémem s povrchovou úpravou z probarvené pastové silikonové fasádní vrstvy barvy bílé.

Okenní a dveřní výplně budou z hliníkových profilů a budou splňovat minimálně na doporučené hodnoty příslušných platných norem.

Nášlapné vrstvy podlah budou z keramické dlažby či vinylu. Povrchová úprava svislých konstrukcí bude ze sádrových omítek, v místnostech se zvýšenou vlhkostí bude použit keramický obklad.

Vnitřní výplně budou prosklené z hliníkových profilů, případně plné s dřevotřískovou deskou.

Komplexní řešení daného záměru zahrnuje také dopravní napojení na místní komunikaci a návrh zpevněných ploch vč. parkovacích stání.

7. POPIS ZÁKLADNÍHO ŘEŠENÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ BUDOVY

Zdravotně technická instalace

V novostavbách budou provedeny vnitřní rozvody zdravotnické (rozvody studené pitné vody, teplé vody, splašková a dešťová kanalizace).

Objekty budou napojeny na vodovodní řád společnosti Vodárenská akciová společnost a.s.

Splaškové vody z objektů budou odvedeny do stávající jednotné kanalizace společnosti Vodárenská akciová společnost a.s.

Nakládání s dešťovými vodami bude upřesněno v další projektové fázi na základě provedeného IGHG průzkumu. **Pokud to bude možné** je doporučeno, aby co největší množství dešťové vody bylo vsakováno na pozemku investora.

Vytápění

Vytápění objektů je navrženo pomocí tepelných čerpadel, případně jiného řešení, které má nízké provozní náklady. Jedná se o tepelná čerpadla vzduch / voda. Teplo bude také distribuováno do rekuperačních vzduchotechnických jednotek.

V navazujících stupních projektové dokumentace budou investorovi předloženy varianty, jakým způsobem tuto problematiku řešit v návaznosti na bilanci spotřeby tepla na vytápění.

Vzduchotechnika

Návrh řešení větrání a klimatizování prostor bude vycházet z požadavků kladených na interní mikroklima jednotlivých místností. Při návrhu bude důsledně dbáno, aby prostory s odlišnými provozními podmínkami byly od sebe odděleny, a to i po stránce vzduchotechniky.

Jednotlivá vzduchotechnická zařízení budou pracovat pouze s čerstvým vzduchem (osazeno zpětné získávání tepla, rekuperace).

Silnoproud

Přípojka elektřiny bude pro objekt CHB provedena z nadzemního vedení společnosí EG.D a.s. vedoucí po severovýchodní straně od objektu.

Přípojka elektřiny pro objekt DOZP bude provedena z podzemního vedení společnosti EG.D a.s. vedoucí po jihovýchodní straně od objektu.

Fotovoltaika

Na střeše objektu budou umístěny fotovoltaické panely, tak aby byla pokryta co možná největší spotřeba objektu. Projektant navrhne, zda bude přebytečná elektrická energie ukládána do baterií nebo bude odebírána zpět do sítě za předpokladu zvýhodnění sazby za elektrickou energii.

Slaboproud

Přípojka slaboproudu bude pro objekt CHB provedena z vedení společnosí Cetin a.s. vedoucí po severovýchodní straně od objektu.

Přípojka slaboproudu pro objekt DOZP bude provedena z vedení společnosti Cetin a.s. vedoucí po jihovýchodní straně od objektu.

V rámci slaboproudých rozvodů budou objekty vybaveny strukturovanou kabeláží, kamerovým systémem, domovními zvonky, systémem sestra-pacient apod.

8. POPIS DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ AREÁLU VČETNĚ DOPRAVNÍHO NAPOJENÍ

Záměr sociálních služeb CHB a DOZP se nachází v centrální části obce Větrný Jeníkov. Objekty je možné dopravně napojit na stávající komunikace. Objekt CHB z komunikace na severní straně z komunikace II. třídy č. 131 a objektu DOZP z komunikace na jižní straně od objektu.

Pro objekt CHB jsou navrženy na pozemku 357/6 a 359/2 3x parkovací stání. Sjezd na tato parkovací stání je z komunikace II. třídy č. 131.

Pro objekt DOZP je navrženo po pozemku 357/1 1x parkovací stání.

Výpočet parkovacích stání bude proveden v další projektové fázi.

9. POPIS ŘEŠENÍ NAPOJENÍ OBJEKTU NA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Objekty budou napojeny na stávající sítě vedené v komunikacích před objektem.

Objekty budou napojeny na vodovodní řád a jednotnou splaškovou kanalizaci společnosti Vodárenská akciová společnost a.s.

Přípojky elektřiny budou provedeny na nadzemní a podzemní vedení společnosti EG.D a.s.

Přípojka slaboproudu bude provedena z vedení společnosti Cetin a.s.

V dalších stupních projektové dokumentace dojde také k přeložení případných sítí v kolizi, aby bylo možné ideový návrh zrealizovat.

Zobrazené trasy inženýrských sítí v situačním výkrese jsou pouze orientační. V této fázi PD nebyly projednány konkrétní připojovací body. Připojovací body bude nutné vyřešit v dalších stupních PD.

10. PROPOČET INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ

Propočet stavebních nákladů je sestaven pouze na základě ideového návrhu stavby z obestavěného prostoru objektu. V ceně za 1 m³ jsou zahrnuty zpevněné plochy a inženýrské sítě.

- 1 m³ = 11 000 Kč bez DPH

Chráněné bydlení (CHB):

- 2 300 m³ x 11 000 = 25 300 000 Kč bez DPH

Domov pro osoby se zdravotním postižením (DOZP)

- 2 791 m³ x 11 000 = 30 701 000 Kč bez DPH

Orientační náklady pro realizaci záměru 56 001 000 Kč bez DPH.