



INVESTIČNÍ ZÁMĚR – NOVÁ CEREKEV

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. st. 19, 94/1, 94/2, st. 20, 89/1

Katastrální území: Nová Cerekev [705012]

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 v Nové Cerekvi – v její centrální části v k.ú. Nová Cerekev [705012] na parcelách č. st.19, 94/1, 94/2, st. 20 a 89/1 v blízkosti kostela.

Jedná se o zastavěné území, v současné době je zájmové území zastavěno rodinnými domy a hospodářskou budovou. Na pozemcích se nachází vzrostlá zeleň.

Dle katastru nemovitostí se jedná:

- Pozemek parc.č. st. 19 – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc.č. 94/1 – zahrada
- Pozemek parc.č. 94/2 – zahrada
- Pozemek parc.č. st. 20 – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc.č. 89/1 – zahrada

Před objekty na pozemku parc.č. 2001/4 se dle vyjádření nachází přípojka vody, elektrické energie a slaboproudého kabelu.

Je uvažováno s demolicí stávajících objektů a výstavbou nových objektů pro sociální služby – chráněné bydlení (CHB) a domov pro osoby se zdravotním postižením (DOZP) – zdůvodnění návrhu demolic viz odst. 4 této zprávy.

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 převažujícím 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. ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU DEMOLICE STÁVAJÍCÍCH STAVEB

Z prohlídky provedené na místě bylo zkonstatováno, že vzhledem ke stáří a současnému stavu hlavních nosných konstrukcí objektu (vlhké zdivo spodní i horní stavby, degradovaná konstrukce krovu) a především nevhodnému stavebnímu řešení vzhledem k požadované funkci bezbariérových prostor, by rekonstrukce stávajících budov zde byla velmi nákladná.

Projektantem je proto navržena demolice a výstavba nových objektů, které budou splňovat požadavky záměru pro chráněné bydlení a domov pro osoby se zdravotním postižením.

V případě rekonstrukce by bylo nutné provést neekonomické stavební úpravy:

- Sanaci suterénu a základových konstrukcí (podřezání zdiva, popř. injektáže, zaizolování a zpevnění torkretem – nákladná investice s nejistým výsledkem.

Po provedení podrobného stavebně technického průzkumu, jehož součástí by byly i sondy, by bylo nutné provést statické posouzení skutečného stavu základových konstrukcí a rozhodnout, zda vyhoví nebo je bude nutné posílení nebo nahrazení.

- Díky dlouhodobému působení vlhkosti je také zdivo značně degradované, a proto se u nějaké předpokládá nižší únosnost. Proto by bylo vhodné jej nahradit zdivem novým, vč. celoobvodového ztužení železobetonovými věnci.
- Nevyhovující je také stropní konstrukce, která by musela být nahrazena novou, která by byla navržena na nové využití za splnění současných norem.
- Střecha a nosná konstrukce krovu je taktéž nevyhovující a bylo by potřeba ji nahradit novými prvky.

5. URBANISTICKÁ KONCEPCE NOVÝCH STAVEB

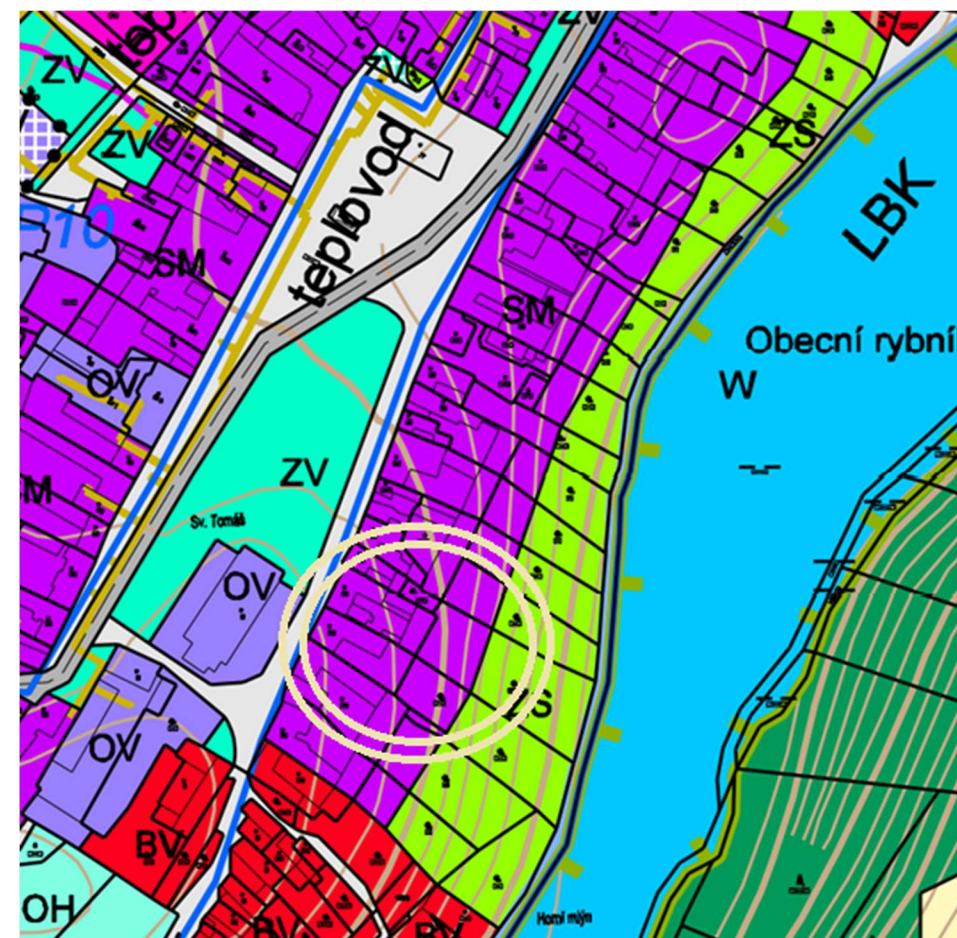
Urbanistická koncepce stavby vychází z potřeby umístění objektů sociálních služeb v dané lokalitě. Umístění objektů se odvíjí požadavků investora.

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 půdorysný tvar písmene L se šikmou střechou, celková zastavěná plocha budovami je 867 m².

Soulad s územním plánem

Dle platného územního plánu se zájmové pozemky nachází v zastavitelné ploše SM (plochy smíšené obytné – smíšené městské obytné).



Podmínky pro tuto plochu jsou uvedeny níže:

SM PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – smíšené městské obytné

Plochy smíšené obytné jsou využity zejména pro :

- Smíšené využití s funkcí bydlení a občanského vybavení

Na stávajících stabilizovaných plochách **SM** PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – smíšené městské obytné (návrhová pouze jedna plocha – dostavba proluky) v zastavěné části městysu jsou určeny zejména pro umístění staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení (například v parteru jednotlivých domů). Využití ploch je přípustné pro umístění staveb a zařízení pro kulturu a spolkovou činnost, vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, apod., pro komerční vybavení, pro podnikatelské aktivity ze sféry obchodu, nevýrobních služeb, cestovního ruchu, ubytovací a stravovací zařízení, zařízení pro volný čas a zábavu a také pro drobnou řemeslnou výrobu.

SM	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ smíšené městské obytné	plochy smíšené obytné - ve městech využívané zejména pro bydlení v bytových domech, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu
-----------	--	---

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ **SM** smíšené městské obytné

1) Využití ploch

Území je určeno pro smíšené využití s funkcí bydlení a občanského vybavení.

a) Přípustné využití ploch:

Území se smíšeným využitím je určeno zejména pro umístění staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení (například v parteru jednotlivých domů).

Využití ploch je přípustné pro umístění staveb a zařízení pro kulturu a spolkovou činnost, vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, apod..

Využití ploch je přípustné pro komerční vybavení, pro podnikatelské aktivity ze sféry obchodu, nevýrobních služeb, cestovního ruchu, ubytovací a stravovací zařízení, zařízení pro volný čas a zábavu a také pro drobnou řemeslnou výrobu.

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí v obci, které nejsou slučitelné s okolním bydlením a které mohou mít negativní vliv na obyvatele městyse (hluk, exhalace, estetické aspekty, apod.).

2) Prostorové uspořádání

- Změny stávajících staveb (přestavby a dostavby) jsou přípustné. Po stavebních úpravách a změnách musí mít stavby architektonické ztvárnění respektující urbanistickou kompozici sídla a kontext okolní zástavby (hmoty, měřítko, apod.).
- Maximální zastavěná plocha pozemku a minimální plocha pozemku pro jeden objekt v tomto konkrétním případě nestanovuje (s ohledem na danou parcelaci)
- Výška staveb určuje převážně historická zástavba okolo prostoru náměstí. Změny staveb přestavby dostavby a nástavby) jsou přípustné s tím, že nebudou výrazně převyšovat hladinu okolní zástavby na náměstí a výšku sousedních objektů.

e) Doprava v klidu

Na území městyse Nová Cerekev převládá parkování v jízdním pruhu místních komunikací, na náměstí v Nové Cerekvi a na pozemcích jednotlivých objektů. Výraznější potřeby na rozšiřování stávajících možností parkování a odstavování vozidel na veřejných pozemcích ani podél komunikací se nevyskytují.

U stávající i nově navržené obytné zástavby bude parkování uskutečněno v jednotlivých garážích, pro návštěvy bude umožněno parkování na vozovce. Parkování a odstavování vozidel zemědělské techniky se musí realizovat v rámci vlastních areálů.

Využití ploch je zde uvedeno jako území pro smíšené využití s funkcí bydlení a občanského vybavení. S přípustným využitím pro sociální služby. Novostavba chráněného bydlení (CHB) a domova pro osoby se zdravotním postižením (DOZP) jsou v souladu s územním plánem.

Dále jsou uvedeny podmínky prostorového uspořádání:

- Respektující urbanistickou kompozici sídla a kontext okolní zástavby (hmota, měřítko apod.)
- Max. zastavěná plocha pozemku a minimální plocha pozemku pro jeden objekt se nestanovuje
- Výška stavby nebude výrazně převyšovat hladinu okolní zástavby na náměstí a výšku sousedních objektů

Z výše uvedeného jsou splněny dané podmínky prostorového uspořádání. Objekty CHB i DOZP jsou navrženy jako jednopodlažní s využitým podkrovím.

Bude splněna podmínka výšky objektů. Objekt CHB a DOZP svou výškou nebudou výrazně převyšovat sousední domy.

Pro každý objekt je navrženo jedno parkovací stání na vlastních pozemcích.

6. ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE NOVÝCH STAVEB

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 jihozápad. Severovýchodní stranou je částečně objekt CHB přisazen k objektu DOZP.

Objekt DOZP 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 jihozápad. Jihozápadní stranou je částečně objekt DOZP přisazen k objektu 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 režné.

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.

Jednotlivé domácnosti mají vlastní vstupy do svých částí. Hlavní vstup do domácnosti pro 2 je umístěn do průjezdu s parkovacím stáním. Vstupuje se do zádveří, ze kterého je přístupná chodba. Z chodby jsou přístupné ostatní místnosti – dva pokoje klientů, koupelna a samostatná místnost WC a obývací pokoj s kuchyňským koutem. Z obývacího pokoje je přístup do komory a do dvora na terasu.

Hlavní vstup do domácnosti pro 4 je ze dvora do společného zádveří se schodištěm, ze kterého jsou přístupné prostory pro personál, technická místnost a půda. Ze zádveří se přes chodbu je možné dostat do obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Z obývacího pokoje je přístupná komora a chodba vedoucí k jednotlivým pokojům, koupelně a WC s prádelnou. Z chodby je také přístup na terasu.

- Domov pro osoby se zdravotním postižením (DOZP)

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

Hlavní vstup je orientován do průjezdu s parkovacím stáním do společného zádveří se schodištěm, z kterého jsou přístupné prostory pro personál, technická místnost a půda. Ze zádveří je přístupná chodba a z té je přístup do koupelny, skladu kompenzačních pomůcek a obývacího pokoje. Z obývacího pokoje je přístup do komory, dvora na terasu a na chodbu. Podél chodby se po levé straně nachází místnosti skladu biologického odpadu, prádelna, samostatné WC, místnosti

podložíh mís, skladu inkontinenčních pomůcek a skladu. Po pravé straně a na konci objektu se nachází 6 pokojů klientů, z nichž dva jsou propojeny asistenčním systémem s centrální koupelnou.

7. STAVEBNÍ KONCEPCE NOVÝCH STAVEB

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 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, které je pro domácnosti navrženo v průjezdu domů.

8. POPIS ZÁKLADNÍHO ŘEŠENÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ NOVÝCH BUDOV

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 VoKa Ekologické stavby spol. s.r.o.

Splaškové vody z objektů budou odvedeny do stávající jednotné kanalizace společnosti VoKa Ekologické stavby spol. s.r.o.

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 a DOZP provedena z podzemního vedení společnosti EG.D a.s. vedoucí po severozápadní straně od objektů.

Fotovoltaika

Na střеше objektu budou umístěny fotovoltaické panely, tak aby byla pokryta co možná největší spotřeba objektu. Projektant další fáze 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 a DOZP provedena z vedení společnosti Cetin a.s. vedoucí po severozápadní straně od objektů.

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

9. POPIS DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ AREÁLU VČETNĚ DOPRAVNÍHO NAPOJENÍ

Záměr sociálních služeb CHB a DOZP se nachází v centrální části obce Nová Cerekev. Objekty je možné dopravně napojit na stávající komunikaci před objekty.

Pro každý je objekt je na vlastním pozemku v průjezdu navrženo parkovací stání.

Výpočet parkovacích stání bude proveden v další projektové fázi.

10. POPIS ŘEŠENÍ NAPOJENÍ OBJEKTU NA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Objekty budou napojeny na stávající síť vedené v komunikaci před objektem a zemi za objekty.

Objekty budou napojeny na vodovodní řád a jednotnou splaškovou kanalizaci společnosti VoKa Ekologické stavby spol. s.r.o.

Přípojky elektřiny budou provedeny na 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.

11. PROPOČET INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ – DEMOLICE**Objekt č.p. 16:**

- Demolice budov se zděným konstrukčním systémem, vč. dopravy a poplatků za skládky: 1 m³ = 950 Kč bez DPH

$$2\,051 \times 950 = 1\,948\,450 \text{ Kč bez DPH}$$

- Odpojení přípojek (voda, elektřina, kanalizace, slaboproud): ks = 7 500 Kč bez DPH

$$4 \times 7\,500 = 30\,000 \text{ Kč bez DPH}$$

- Demolice zpevněných ploch, komunikací a chodníků: 1 m² = 500 Kč bez DPH

$$70 \times 500 = 35\,000 \text{ Kč bez DPH}$$

Celkem č.p.16: 2 013 450 Kč bez DPH

Objekt č.p. 17:

- Demolice budov se zděným konstrukčním systémem, vč. dopravy a poplatků za skládky: 1 m³ = 950 Kč bez DPH

Hlavní budova:

$$1\,750 \times 950 = 1\,662\,500 \text{ Kč bez DPH}$$

Vedlejší budova

$$980 \times 950 = 931\,000 \text{ Kč bez DPH}$$

Zděný plot

$$15 \times 950 = 14\,250 \text{ Kč bez DPH}$$

- Odpojení přípojek (voda, elektřina, kanalizace, slaboproud): ks = 7 500 Kč bez DPH

$$4 \times 7\,500 = 30\,000 \text{ Kč bez DPH}$$

- Demolice zpevněných ploch, komunikací a chodníků: 1 m² = 500 Kč bez DPH

$$80 \times 500 = 40\,000 \text{ Kč bez DPH}$$

Celkem č.p.17: 2 677 750 Kč bez DPH

Celkové orientační náklady pro demolici č.p.16 a 17 jsou 4 691 200 Kč bez DPH

12. PROPOČET INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ – NOVÉ STAVBY

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) – nová stavba:

- 2 820 m³ x 11 000 = 31 020 000 Kč bez DPH

Domov pro osoby se zdravotním postižením (DOZP) – nová stavba:

- 3 470 m³ x 11 000 = 38 170 000 Kč bez DPH

-

Orientační náklady pro realizaci záměru 69 190 000 Kč bez DPH.

Celkové orientační náklady demolice + novostavba objektů 73 881 200 Kč bez DPH.