

Domov Jeřabina Pelhřimov - přístavba skladových a kancelářských prostor

Stavební záměr



Stavebník: Kraj Vysočina
Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava

Vypracoval: PROJEKT CENTRUM NOVA s.r.o.
Palackého 48, 393 01 Pelhřimov
Martin Norek, Ing. Michal Kot

Obsah textové části dokumentace:

1) Identifikační údaje

- 1.1) Údaje o stavbě
- 1.2) Údaje o stavebníkovi
- 1.3) Údaje o zpracovateli záměru

2) Popis stávajícího stavu

3) Popis navrhovaného řešení

4) Předpokládané realizační náklady

5) Přílohy

- 5.1) Situační schéma
- 5.2) Půdorysy
- 5.3) Příčný řez přístavbou
- 5.4) Výkres pohledů
- 5.5) Vizualizace
- 5.6) Fotodokumentace

1) Identifikační údaje

1.1) Údaje o stavbě

Název stavby: Přístavba skladových a kancelářských prostor k objektu č.p. 1965 v Pelhřimově – stavební záměr

Místo stavby: Česká republika, kraj Vysočina, město Pelhřimov, areál Domova Jeřabina Pelhřimov,
parc. č. 292/7, k. ú. Pelhřimov

Předmět záměru: Předmětem stavebního záměru je návrh přístavby skladových a kancelářských prostor k stávajícímu objektu č.p. 1965 v Pelhřimově.

1.2) Údaje o stavebníkovi a provozovateli:

KRAJ VYSOČINA

Žižkova 57/1882, 587 33 Jihlava

IČO: 708 90 749

kontaktní osoba – stavebník:
Ing. Zdeněk Berka

telefon: +420 724 650 190

email: berka.z@kr-vysocina.cz

DOMOV JEŘABINA PELHŘIMOV

U Elektrárny 1965, 393 01 Pelhřimov

IČO: 00511676

kontaktní osoba – vedoucí úseku provozu:
Ing. Jan Hruška

telefon: +420 739 991 406

email: hruska.j@domovjerabina.cz

1.3) Údaje o zpracovateli záměru: PROJEKT CENTRUM NOVA s. r. o.

Palackého 48, 393 01 Pelhřimov

IČO: 280 94 026

telefon: +420 565 323 117

e-mail: info@projektcentrum.cz

odpovědný projektant: Ing. Michal Kot
autorizovaný inženýr pro pozemní stavby číslo autorizace: ČKAIT 1400581

vypracoval: Martin Norek, Ing. Michal Kot

2) Popis stávajícího stavu

Stávající areálová třípodlažní budova č.p. 1965 je užívána jako administrativní budova, ve které se nachází kancelář ředitele a zaměstnanců Domova Jeřabina, šatny zaměstnanců a veškeré potřebné hygienické zázemí.

Stávající objekt má půdorysné rozměry cca 12,2 x 13,7m a jde o budovu se třemi plnohodnotnými podlažími zastřešenou valbovou střechou. Objekt je zděný, stropní konstrukce pravděpodobně panelové ukládané na příčné nosné zdi. Jednotlivá podlaží jsou zpřístupněna pomocí schodišťového prostoru umístěného u jihozápadní fasády objektu.

Posledními stavebními pracemi, které byly na dotčeném objektu prováděny, byly realizovány v roce 2015. Při těchto pracích byly provedeny drobné dispoziční úpravy kanceláří a stavební úpravy sociálních zařízení. Obvodové zdivo objektu je zatepleno.

Objekt je součástí celého areálu příspěvkové organizace Domov Jeřabina, resp. jednoho z areálů, ve kterém sídlí vedení zmíněné příspěvkové organizace. V areálu se dále nachází budova pro pořádání volnočasových a zájmových aktivit klientů Domova a další prostory sloužící již pro klienty.

V celém areálu je nedostatečná kapacita skladových prostor a v dotčené administrativní budově je zároveň i nedostatek kancelářských prostor pro zaměstnance a zcela chybí zasedací místnost pro vedení schůzí i pro pořádání interních jednání organizace.

3) Popis navrhovaného řešení

V rámci stávajícího areálu bylo zvažováno několik variant řešení výše uvedené situace s nedostatkem prostor:

1) Bylo zvažováno umístění skladových prostor do podkroví objektu pro volnočasové aktivity. V podkroví objektu je poměrné velké množství volného prostoru, který by se pro uskladňování různých materiálů a potřeb nabízel. Toto řešení má ale několik nevýhod. První nevýhodou je přístupnost prostoru. Pro přístup do podkroví slouží ocelové venkovní schodiště. Veškeré věci, které by bylo potřeba do skladů umisťovat, by musely být ručně nošeny po tomto schodišti do podkrovních prostor. Druhou nevýhodou je neznalost únosnosti stávající stropní konstrukce v podkroví. Velká část podkroví by z tohoto důvodu ke skladování nemohla být využita vůbec, nebo jen ve velmi omezeném rozsahu. Poslední nevýhodou je výška prostoru, kdy velká část půdy je omezena šikmou střešní rovinou. Tato varianta byla tedy vyhodnocena jako nevhodná a dále není v tomto stavebním záměru řešena.

2) Druhá možnost, která se nabízela, byla možnost vytvořit na pozemku nový samostatný objekt, případně vytvořit přístavbu k některému ze stávajících objektů. Pro samostatný objekt nejsou v dotčeném dostatečné prostory. Vzhledem k tomu, že se jedná o rozšíření prostor pro zaměstnance Domova, byla pozornost zaměřena na možnost navržení přístavby ke stávající administrativní budově. Vzhledem k prostorovým možnostem areálu i vzhledem k řešení přístupu do dotčeného objektu je jedinou možností pro návrh přístavby stávající jihozápadní fasáda. Tato část pozemku není v současné době nijak využívána a nachází se zde převážně zatravněná plocha, zčásti potom plocha zpevněná vegetačními plastovými bloky vyplněnými štěrkem. Navrhovaná přístavba bude tedy umístěna do těchto prostor.

Přístavba je řešena jako dvoupodlažní zastřešená plochou střechou. Přístavba bude mít tvar obdélníka o půdorysných rozměrech 8,0 x 13,9m. V přízemí navrhované přístavby jsou navrženy dva skladové prostory, přístupné z exteriéru a archiv, který bude přístupný pouze ze stávajícího objektu (podatelny). Pro propojení archivu s prostorem podatelny bude do stávající obvodové zdi vybourán otvor, do kterého budou osazeny dveře. Ve 2.NP navrhované přístavby jsou umístěny dvě kanceláře pro celkem 5 zaměstnanců a zasedací místnost s kuchyňkou. Dále jsou tyto prostory doplněny toaletami pro pány i dámy. 2.NP je přístupné ze stávající mezipodesty, kde je navrženo vybourání otvoru do stávající obvodové zdi a provedení jednoho schodišťového ramene pro přístup do navrhované přístavby.

Přístavba bude řešena jako klasický zděný objekt s konstrukčním systémem řešeným jako příčný trojtrakt. Nosné a obvodové zdi budou založeny na základových pasech z prostého betonu. Pod podlahou v 1.NP bude provedena deska podkladního betonu vyztužená KARI sítí. Stropní konstrukce nad 1.NP i nad 2.NP je uvažována z předpjatých železobetonových panelů. Příčky uvnitř přístavby budou zděné, příp. montované sádkartonové. Jako střešní krytina je navrhována PVC fólie. Spád střechy bude zajištěn pomocí spádových klínů z tepelného izolantu.

Přístavba bude zateplena dle stávajících standardů, tj. minimálně na hodnoty doporučených součinitelů prostupu tepla uvedených v ČSN 73 0540-2. Zateplení na stávající jihozápadní fasádě stávajícího objektu bude zachováno pouze od úrovně střechy navrhované přístavby po římsu stávajícího objektu. Stávající KZS v interiéru

navrhované přístavby bude odstraněn a stěny budou opatřeny běžnou interiérovou povrchovou úpravou. V případě požadavku (dle předpokládaného způsobu vytápění navrhovaných skladů) bude tepelný izolant nově osazen na rozhraní stávajícího objektu a skladů.

Přístavba bude napojena na:

- zdroj pitné vody z rozvodů ve stávajícím objektu
 - zdroj vytápění samostatnými okruhy vedenými ze stávající technické místnosti v objektu. Stávajícím zdrojem vytápění je plynový kondenzační kotel. V rámci projektové dokumentace na přístavbu bude ověřeno, zda je výkon kotle dostačující i pro navrhovanou přístavbu a případně bude navržena výměna stávajícího kotle za nový výkonnější.
 - zdroj elektrické energie ze stávajícího hlavního rozvaděče v objektu. V přístavbě bude umístěn nový podružný rozvaděč, ze kterého budou provedeny veškeré rozvody EI v přístavbě
 - slaboproudé rozvody ze stávajícího objektu
- S návrhem VZT (kromě odvětrání sociálních uzlů) a klimatizace není ve stavebním záměru uvažováno.

Na základě požadavku provozovatele areálu je do stavebního záměru doplněn požadavek na zvětšení oken v kanceláři v 1.NP a v kanceláři údržby v 1.NP. V obou místnostech bude okno zvětšeno ubouráním parapetu tak, aby jeho úroveň nově byla 900mm na čistou podlahou v místnosti.

Dále je navrženo vybourání nového okna do kanceláře ve 2.NP. Vlivem navrhované přístavby tato místnost přijde o okno umístěné na jihozápadní fasádě. Toto okno bude nahrazeno novým oknem na severozápadní fasádě.

Místnost ve 2.NP přiléhající ke schodiště, je nyní využívána jako kancelář. Tato místnost nebude po provedení přístavby mít žádná okna, a proto bude nově využívána jako příruční sklad.

Soulad navrhované přístavby s územně plánovací dokumentací:

Areál Domova Jeřabina se nachází v ploše, která je v platné územně plánovací dokumentaci zařazena do ploch SK (= plochy smíšené obytné – komerční).

Podmínky využití plochy:

Plochy smíšené obytné pro komerční obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti s příměsí bydlení. Funkce bydlení je obvykle v menšině.

Přípustné využití

maloobchod, služby, administrativa, drobná řemeslná výroba, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost, omezeně bydlení a přechodné ubytování.

Podmíněně přípustné

komerční občanské vybavení (např. prodejny stavebnin a prodejny pro kutily, ubytovací zařízení, restaurace, stravování), omezeně sklady velkoobchodu – vždy je podmínkou, že nemají negativní dopad na okolní chráněné prostory.

Nepřípustné

školská, zdravotnická, kulturní a církevní zařízení a veřejná správa, tj. občanské vybavení, které lze umístit na jiných, k tomu určených plochách, dále objekty a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (kapacitní výroba a sklady, stavby pro velkoobchod a supermarkety, dopravní zařízení s negativním dopadem na okolní zástavbu – čerpací stanice PH apod.).

Z výše uvedeného je zřejmé, že navrhovaná přístavba je v souladu s územně plánovací dokumentací. Přístavbou dochází pouze k doplnění funkce stávajícího objektu, jeho využití jako takové se nemění.

Na základě konzultace navrhovaného záměru na Odboru územního plánování bylo zjištěno, že v dotčené lokalitě nejsou žádné prostorové ani výškové limity, které by navrhovanou přístavbu limitovaly.

Pozemek dotčený navrhovanou přístavbou je dle výpisu z KN ostatní plochou, způsob využití = zeleň. Pozemek není pod ochranou BPEJ a nejsou na něm evidovány ani žádné další způsoby ochrany.

Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu

Stávající areál je napojen na dopravní infrastrukturu pomocí místní komunikace v ulici U Elektrárny.

Napojení na technickou infrastrukturu obecně zůstává zachováno stávající. Přístavba bude převážně připojena ze stávajícího objektu. Napojení na kanalizaci bude provedeno novým potrubím vedeným podél stávajícího objektu a napojených u severovýchodní fasády objektu na stávající kanalizaci.

V místě navrhované přístavby je umístěna stávající přípojka elektrické energie. Zároveň na jihozápadní fasádě stávajícího objektu je umístěn elektroměrový rozvaděč. Jedná se o pozici, která bude navrhovanou přístavbou skryta. Při další fázi dokumentace bude po dohodě s provozovatelem sítě elektrického vedení (EG.D a.s.) řešen nový způsob umístění elektroměrového rozvaděče. V rámci stavebního záměru se předpokládá nová poloha v oplocení pozemku, kde bude přípojka zakončena. Následně bude proveden nový přívod pro oba stávající objekty a samostatný přívod pro navrhovanou přístavbu.

4) Předpokládané realizační náklady

Jedná se o přístavbu ke stávajícímu objektu o zastavěné ploše cca 110 m² s obestavěným prostorem cca 800 m³. Součástí návrh je i přeložka stávající přípojky elektrické energie, provedení části nové kanalizace včetně příslušných oprav zpevněných plocha a provedení nové zpevněné plochy okolo navrhované přístavby.

Pro navrhovanou přístavbu je zvolena jednotková cena dle aktuálních cenových standardů = 8.000,- Kč / m³ obestavěného prostoru.

Zpevněné plochy jsou uvažovány o hodnotě 2.000,- Kč / m², kanalizace cenou 8.000,- Kč / bm a podzemní vedení nízkého napětí cenou 5.000,- Kč / bm.

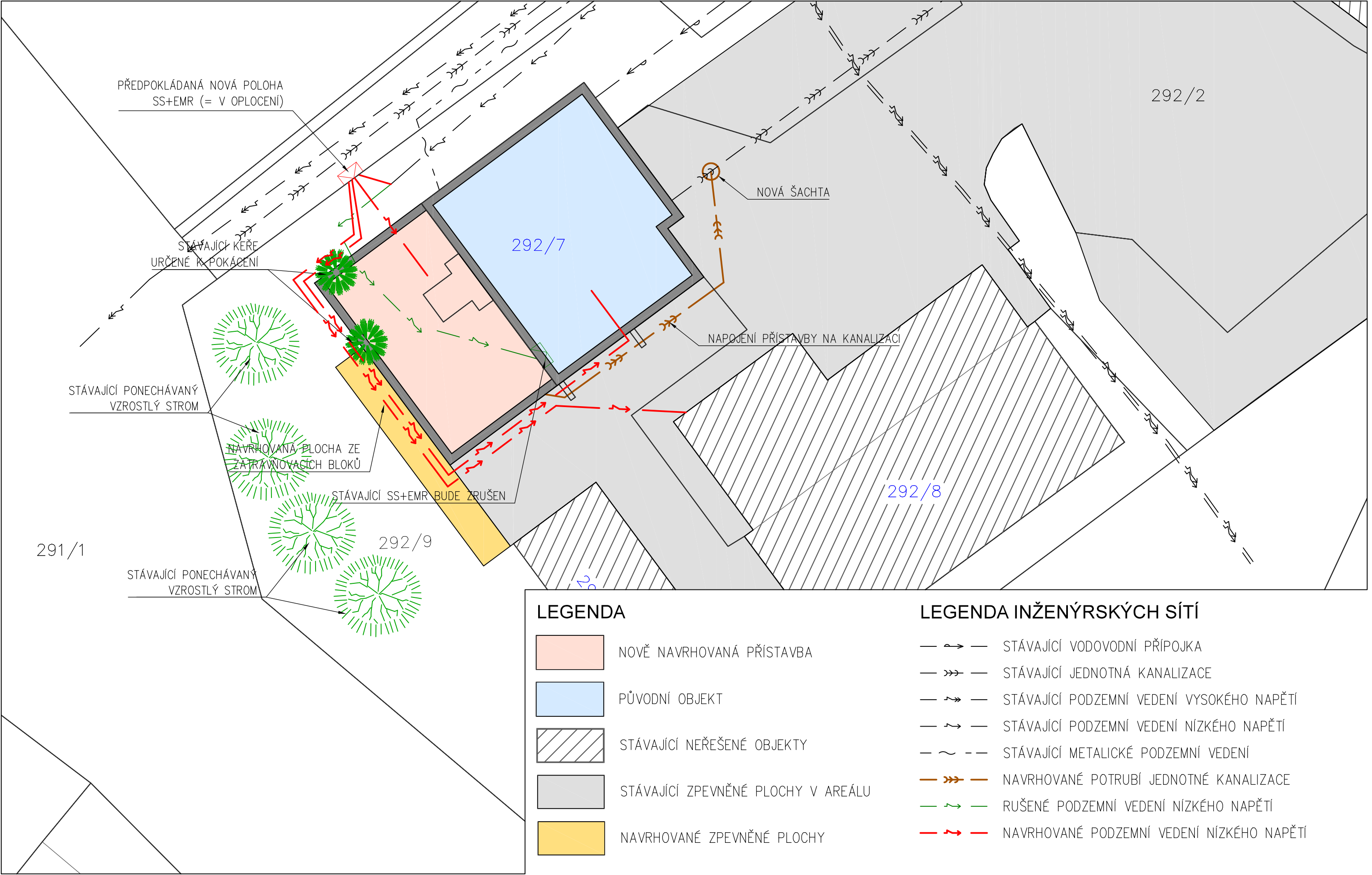
Celkové předpokládané realizační náklady činí

Přístavba: 800 * 8.000 = 6,4 mil. Kč bez DPH

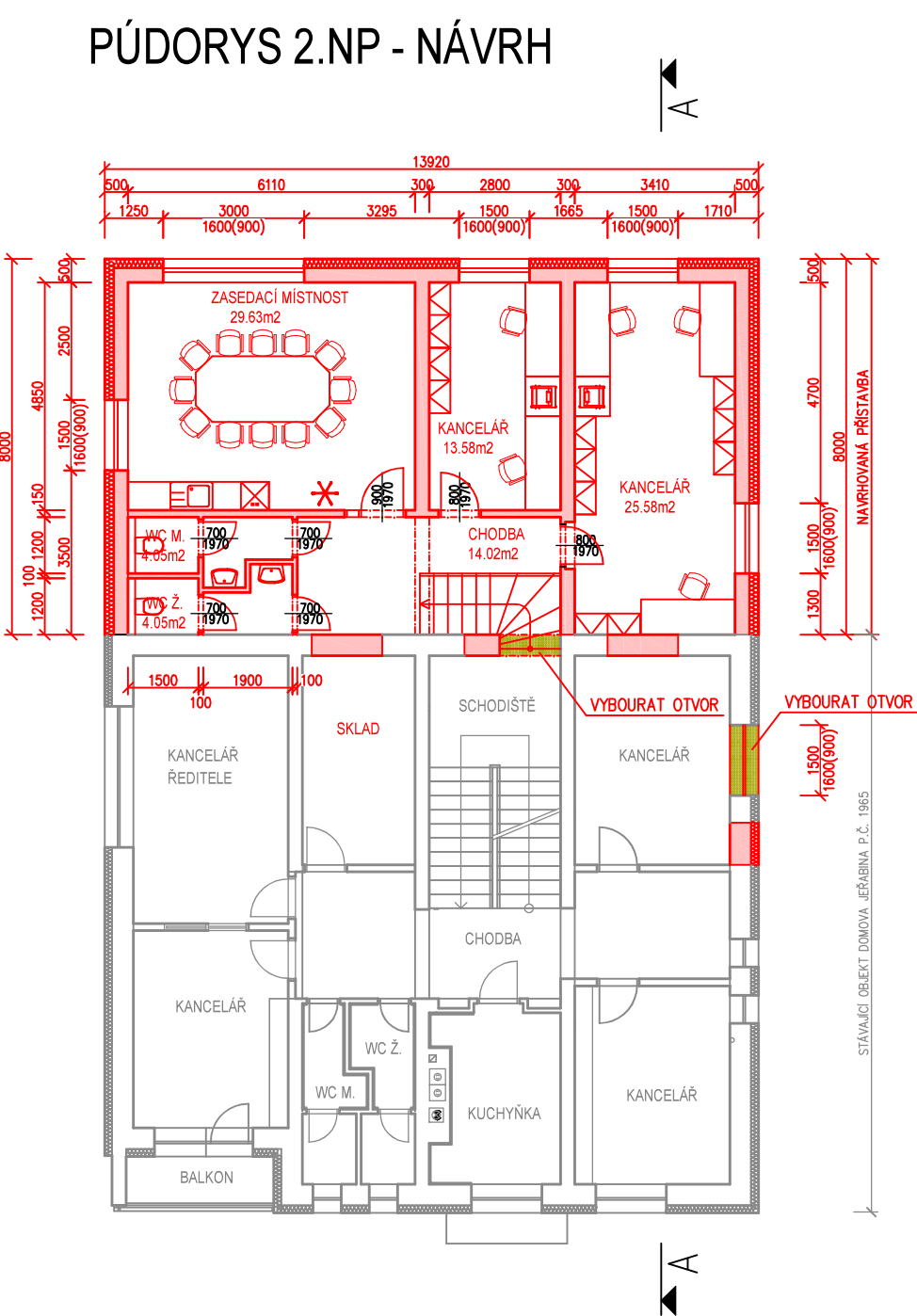
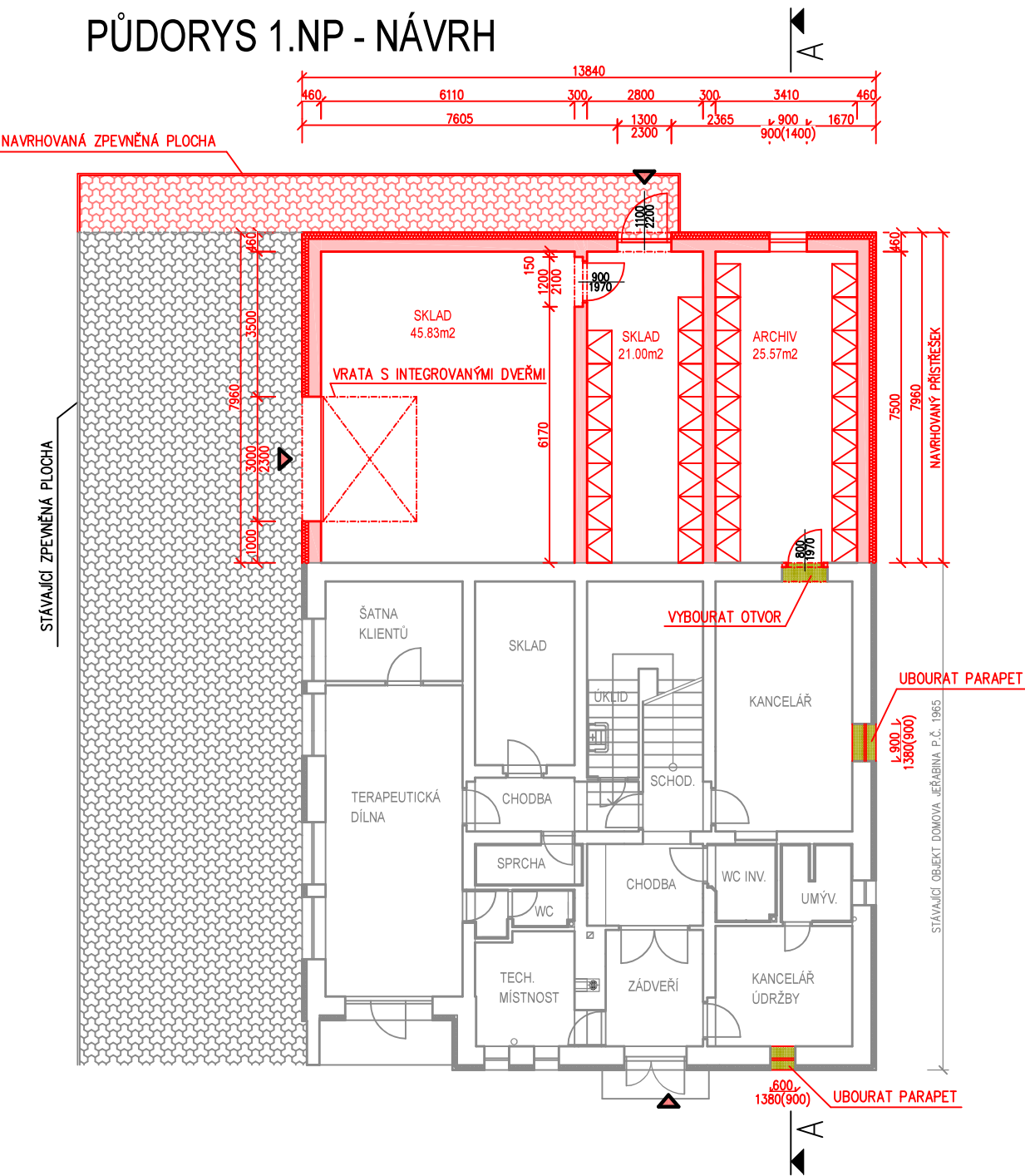
Zpevněné plochy + inž. sítě = 0,8 mil. Kč bez DPH

Předpokládaná cena celkem = 7,2 mil. Kč bez DPH

5.1) Situační schéma

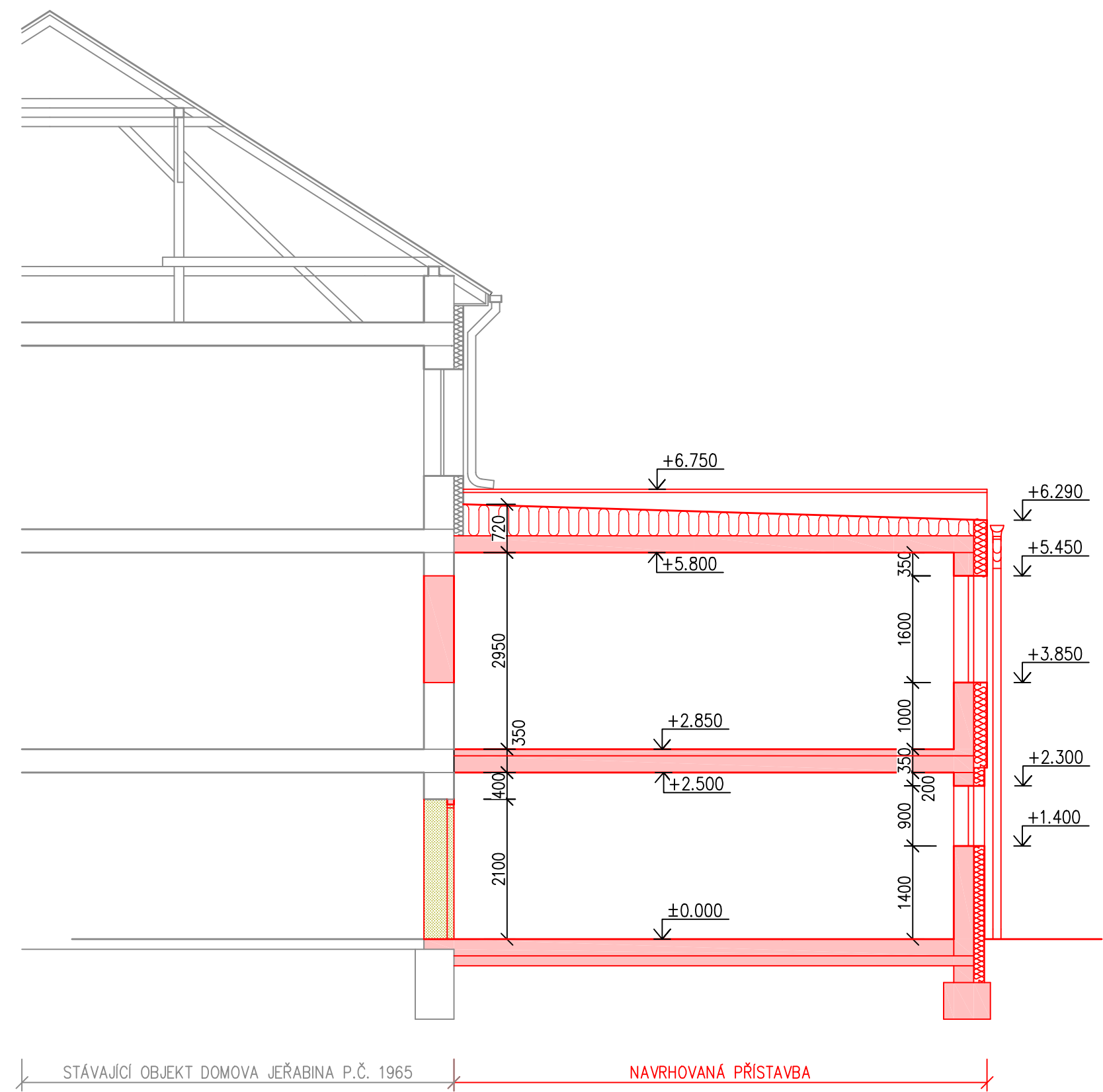


5.2) Půdorysy



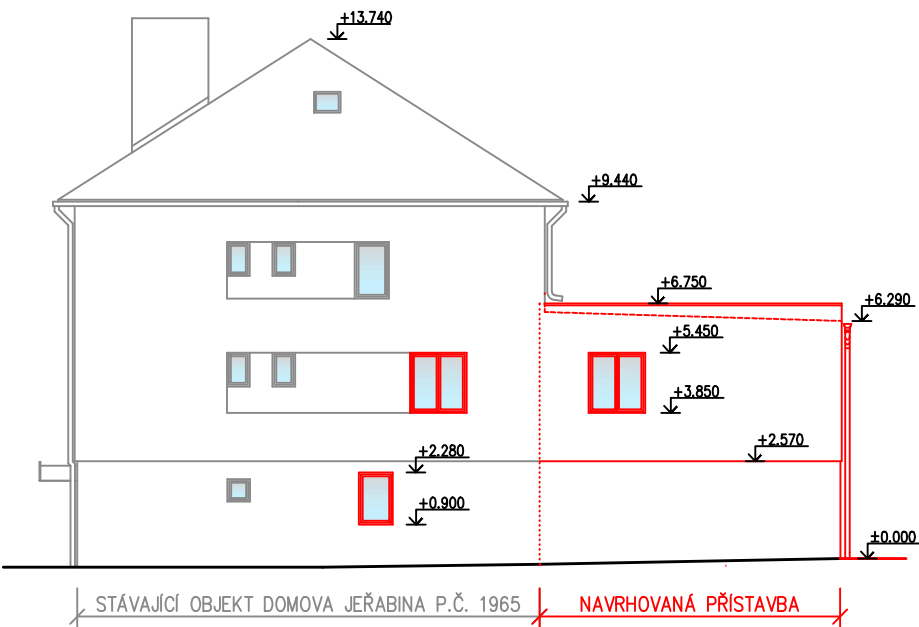
- LEGENDA:
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
 - NAVRHOVANÉ KONSTRUKCE
 - BOURANÉ KONSTRUKCE

5.3) Příčný řez přístavbou

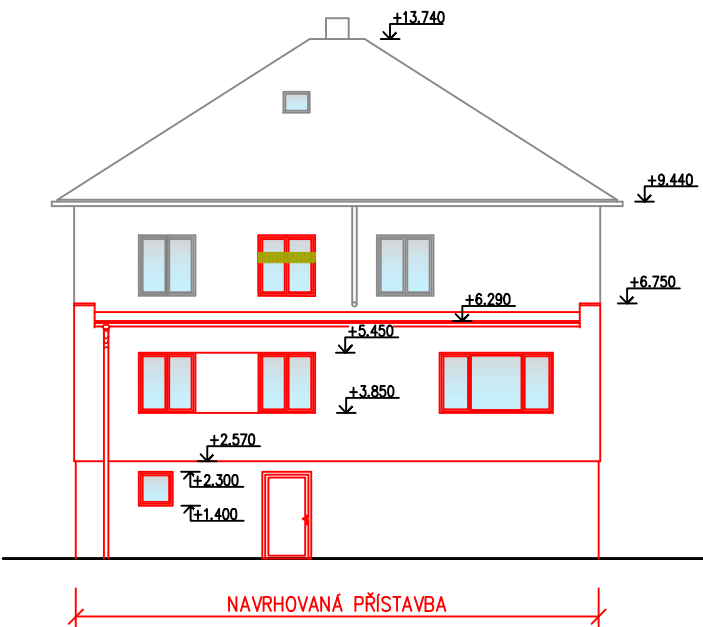


5.4) Pohledy

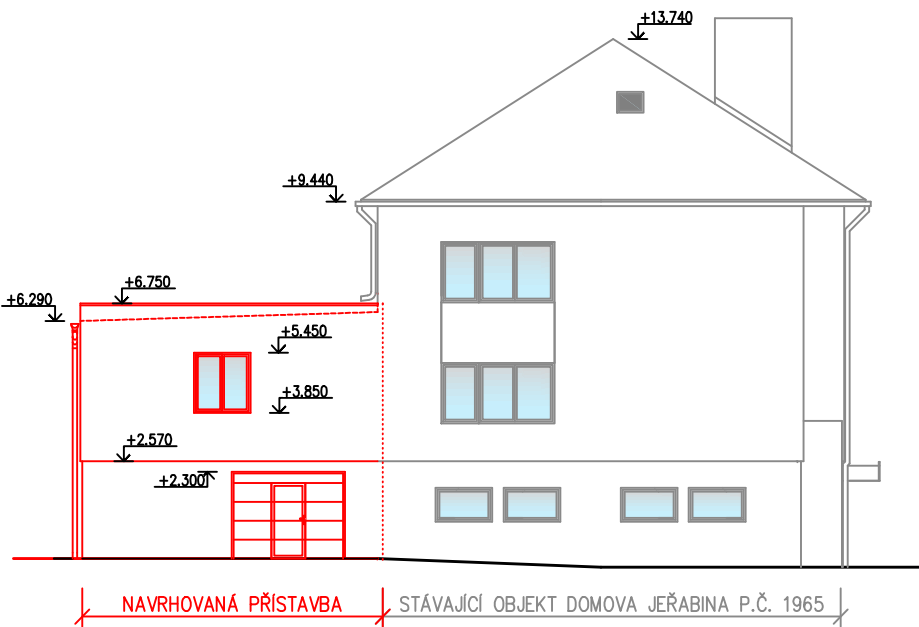
Pohled severozápadní



Pohled jihozápadní



Pohled jihovýchodní



Barevné ztvárnění - viz vizualizace navrhované přístavby

5.5) Vizualizace



Fotografie z východní světové strany



Fotografie z jižní světové strany



Fotografie ze západní světové strany



Fotografie ze severní světové strany

5.6) Fotodokumentace



Fotografie z východní světové strany



Fotografie z jihovýchodní světové strany



Fotografie z jihozápadní světové strany



Fotografie ze severní světové strany