



Výstavba podporovaných bytů v městě Potštátu

**Projekt bytových jednotek
tvořících systém bydlení pro seniory
v programu „podporovaného bydlení“**

*Dokumentace dle
ke sloučenému územnímu a stavebnímu řízení
dle přílohy č.4 k vyhlášce č.499/2006 Sb.*

OBJEDNATEL :
město Potštát
Zámecká 1
753 62 Potštát

ZHOTOVITEL :
ing.arch. Martin Janda
architektonická kancelář
Lomná 1895
744 01 Frenštát pod Radhoštěm

Datum:

červenec 2016

Projektová dokumentace obsahuje části:

A. Průvodní zpráva

B. Souhrnná technická zpráva

C. Situace stavby

C.1.	situace širších vztahů a situace katastrální	1 : 1000
C.2.	Situace celková	1 : 500
C.3.	koordinační situace	1 : 500

D.1. Dokumentace objektů a technických a technologických zařízení

D.1.1. Architektonické a stavebně technické řešení

SO 01 – vlastní objekt bydlení

Technická zpráva

01	Půdorys základů
02	Půdorys 1.np
03	Půdorys typické obytné buňky
04	Konstrukční schéma typické obytné buňky
05	Řez A-A
06	Půdorys roviny podhledu
07	Půdorys konstrukce krovu
08	Půdorys střešní roviny
09	Pohledy I.
10	Pohledy II.
11	půdorys terasy
12	řez terasou

D.1.2. Stavebně konstrukční část

D.1.3. Požárně bezpečnostní řešení

D.1.4. Technika prostředí staveb

- a) zařízení pro vytápění staveb
- b) zařízení vzduchotechniky
- c) zařízení zdravotně technických instalací
- d) zařízení silnoproudé elektrotechniky vč. bleskosvodů
- e) zařízení slaboproudé elektrotechniky

SO 02 Přípojky inženýrských sítí

SO 03 Zpevněné plochy

E. Dokladová část

Výstavba podporovaných bytů ve městě Potštát

Dokumentace ke stavebnímu řízení, vypracovaná v souladu s přílohou č.4 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, s vyhláškou . 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby ve znění pozdějších předpisů.

A. Průvodní zpráva

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

a) *název stavby :* Výstavba podporovaných bytů ve městě Potštát

b) *místo stavby (adresa, čísla popisná, katastrální území, parcelní čísla pozemků) :*

pozemek p.č. 1601,1602 a p.č. 1603 v katastrálním území Potštát, Olomoucký kraj

c) *předmět projektové dokumentace :* dokumentace ke sloučenému územnímu a stavebnímu řízení

A.1.2 Údaje o stavebníkovi

a) *jméno, příjmení a místo trvalého pobytu (fyzická osoba) :* Město Potštát, Zámecká 1, 753 62 Potštát

A.1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

a) *jméno, příjmení, IČ, bylo-li přiděleno, místo podnikání (fyzická osoba podnikající) :*

ing.arch.Martin Janda, IČ: 60766859, Lomná 1895, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm

b) *jméno a příjmení hlavního projektanta včetně čísla, pod kterým je zapsán v evidenci autorizovaných osob vedené Českou komorou architektů :*

ing.arch. Martin Janda, ČKA 02562

c) *jména a příjmení projektantů jednotlivých částí projektové dokumentace včetně čísla, pod kterým jsou zapsáni v evidenci autorizovaných osob vedené Českou komorou architektů nebo Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, s vyznačeným oborem, popřípadě specializací jejich autorizace.*

Statika	- ing. Miroslav Lužný, ČKAIT 1201339
Zdravotechnické instalace	– ing.Petr Martínek
Vzduchotechnické zařízení	– ing.Petr Martínek
elektrotechnické zařízení	– ing.František Dostál
požárně-bezpečnostní řešení	– ing.Antonín Konečný

A.2 Seznam vstupních podkladů

Bylo použito zaměření skutečného stavu a výškopisné a polohopisné zaměření pro výstavbu tohoto objektu. Umístění bylo taktéž zkontrolováno ve vztahu k platné územně plánovací dokumentaci, kdy území je zónou určenou k zástavbě, a záměr tudíž s tímto územním plánem nekoliduje. Dále byl prostor vizuálně zkontrolován. Dále byly požádáni o sdělení o existence sítě technické infrastruktury všichni možní správci technické infrastruktury.

A.3 Údaje o území

a) *rozsah řešeného území,*

Pozemek se nachází na okraji historického centra města Potštátu, nicméně uvnitř současně zastavěného území obce. Jedná se o lokalitu určenou pro novou zástavbu občanskou vybaveností. Území je z tohoto důvodu vybaveno sítěmi infrastruktury. Za hranicí stavebních parcel se předpokládá realizace ochranné zeleně.

Pozemky jsou ve vlastnictví investora.

b) dosavadní využití a zastavěnost území

Všechny předmětné parcely jsou v zastavěném území v zóně bydlení a občanské vybavenosti. Dnes jsou využívány pouze jako volná plocha. Do prostoru je zbudována přístupová komunikace. Pozemek je značně svažitý nicméně je vybaven sítěmi technické infrastruktury.

c) údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů (památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné území, záplavové území apod.),

Území je mimo zjištěná a možná chráněná území.

d) údaje o odtokových poměrech,

Utrácení dešťových vod stávajícího prostoru je řešeno vsakem do terénu. Splaškové vody budou odvedeny na domovní čistírnu odpadních vod, z které budou přečištěné vody přes výústní objekt odváděny do místní vodoteče – Kovářovského potoka.

e) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování

Jedná se o lokalitu s připravovanou zástavbou objekty občanské vybavenosti nad obcí, v blízkosti místní základní školy. Pozemky jsou ve vlastnictví investora a jsou pro zastavění povoleny schváleným územním plánem obce.

Předmětná lokalita je zónou zastavitelného území, s navrhovanou funkcí **obytné zástavby** rodinných domů nebo občanské vybavenosti. Pro dané území je závaznou územně plánovací dokumentací schválený Územní plán města Potštátu.

- Je beze zbytku splněn požadavek na bydlení - byt je prioritně určen pro bydlení jedné osoby či dvoučlenné rodiny. Jedná se o bydlení podporovaného bydlení především pro osoby s aktivním životním přístupem, ocitnuvší se ve složité životní situaci nejčastěji z důvodu stáří a osamocení, nebo v jiné, sociálně závažné, situaci. Nabízí atraktivní možnost bydlení pro část „aktivních“ především seniorů, kteří mohou v této skupině vykonávat některé sociálně kontrolní funkce.

- Toto bydlení také splňuje atributy samostatného bydlení – má vlastní samostatný vstup a neexistují zde společné prostory nebo vnitřní společné komunikace.

- K jednotlivým obytným buňkám také přináležejí i malá privátní terasa na opačné straně domu než je prostor átria.

- Urbanistické řešení prostoru je komponováno jako přízemní dům, kolem vnitřního, polosoukromého dvora. Objem budovy je velmi podobný objemu okolo stojících rodinných domů. Je to dáno především složením objemů jednotlivých pokojů, kdy samostatně stojící by byly velmi drobné v měřítku obce a tím i ekonomicky a energeticky velmi nevýhodné a nevhodné. Spojením těchto buněk do struktury získáváme urbanisticky cenný venkovní prostor a architektonicky optimální hmotu stavby, především ve vztahu k měřítkům tohoto území. Navíc zde přistupují i faktory ekonomické, ergonomické a energetické, kdy vytvořením této struktury se ctí „záměr dobrého hospodáře“ vytvářet stavby s optimálními vlastnostmi. Objekty jsou primárně určeny pro bydlení seniorů, z tohoto důvodu má átrium charakter „kontrolního“ prostoru, tak aby komunita občanů zde bydlících, měla vizuální povědomí o svých sousedech. Je tudíž důležitým prvkem vnitřní kontroly a osobní bezpečnosti spoluobčanů.

- Architektura vlastního objektu vychází především se spojení těchto drobných jednotek do struktury reagujících na místní archetyp. Vlastní hmotu objektu je tedy jednopodlažní, zastřešená systémem sedlové střechy s valbami, ve výsledku má stavba jednoduchý vesnický charakter, reagující na místní topografii a prostorový koncept.

- Každá buňka je samostatným požárním prostorem a má samostatný vstup a nezávislý provoz „rodinného“ domu.

f) údaje o dodržení obecných požadavků na využití území,

Obecné technické požadavky na výstavbu dle vyhlášky č. 501, ze dne 10. listopadu 2006, a doplňující vyhlášky č. 268/2009 Sb. jsou splněny. Objekt je součástí nové zóny bydlení a bude využívat jeho již vybudované infrastruktury. Dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby ve znění pozdějších předpisů jsou splněny především tyto požadavky:

- Stavba je navržena tak, aby splnila základní požadavky, kterými jsou: mechanická odolnost a stabilita, požární bezpečnost, ochrana zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí, ochrana proti hluku, bezpečnost při užívání, úspora energie a tepelná ochrana.
- Světlá výška místností je min. 2,6 m.

g) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů,

Požadavky dotčených orgánů budou splněny. Především budou splněny podmínky závazného stanoviska odboru životního prostředí.

- S odpady bude nakládáno v souladu se zákonem o odpadech.

- doklady o způsobu naložení s těmito odpady budou na vyzvání předloženy správnímu úřadu, s uvedením jejich množství

Z požárního hlediska budou beze zbytku splněny závěry a požadavky vycházející z požárně-bezpečnostního řešení odsouhlasené HZS Olomouckého kraje. Z hygienického hlediska bude splněno závazné stanovisko KHS Olomouckého kraje.

h) seznam výjimek a úlevových řešení. - Žádné takové nejsou stanoveny.

i) seznam souvisejících a podmiňujících investic.

Pro odkanalizování objektu musí být zrealizována domovní čistírna odpadních vod v prostoru před napojením na stávající vodoteč.

j) seznam pozemků a staveb dotčených umístěním a prováděním stavby :

pozemek p.č. 1601 - vlastní stavba, zařízení staveniště

p.č. 1602 a 1603 - přípojky a příjezd na stavbu, vše v katastrálním území Potštát, Olomoucký kraj

A.4 Údaje o stavbě

a) nová stavba nebo změna dokončené stavby

Výstavba podporovaných bytů ve městě Potštát je novostavbou.

b) účel užívání stavby

Výstavba podporovaných bytů ve městě Potštát je objektem bydlení.

c) trvalá nebo dočasná stavba

Výstavba podporovaných bytů ve městě Potštát je stavbou trvalou.

d) údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů - nejsou stanoveny

e) údaje o dodržení technických požadavků na stavby a obecných technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Obecné technické požadavky na výstavbu dle vyhlášky č. 501, ze dne 10. listopadu 2006, a doplňující vyhlášky č. 268/2009 Sb. jsou splněny.

Všechny vstupy do objektu jsou provedeny na úrovni parteru jako bezbariérové. Všechny byty jsou navíc řešené jako upravitelné.

Všechny ostatní výškové rozdíly jsou upraveny jako bezbariérové – s nájezdy.

f) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů,

Požadavky dotčených orgánů budou splněny. Především budou splněny podmínky závazného stanoviska odboru životního prostředí.

S odpady bude nakládáno v souladu se zákonem o odpadech. Doklady o způsobu naložení s těmito odpady budou na vyzvání předloženy správnímu úřadu, s uvedením jejich množství

Z požárního hlediska budou beze zbytku splněny závěry a požadavky vycházející z požárně-bezpečnostního řešení odsouhlasené HZS Olomouckého kraje. Z hygienického hlediska bude splněno závazné stanovisko KHS Olomouckého kraje.

g) seznam výjimek a úlevových řešení. - Žádné takové nejsou stanoveny.

h) navrhované kapacity stavby

Zastavěná plocha 1 buňky	36 m ²
Obestavěný prostor 1 buňky	108 m ³
Užitná plocha 1 buňky	30,8 m ²

jedná se o bytový objekt s osmi bytovými jednotkami typu 1+kk

Zastavěná plocha	299 m ²
Obestavěný prostor	986 m ³
Užitná plocha	246,4 m ²

i) základní bilance stavby

Stavba bude prováděna najednou v jednom časovém celku, celou stavbu jako soubor prací bude pro investora zajišťovat dodavatel, který bude vybrán na základě výběrového řízení. Základní bilance budou doloženy výkazem výměr.

j) základní předpoklady výstavby

Stavba bude rozdělena do tří základních věcných a časových celků :

- provádění přípojek a hrubá příprava terénních úprav – příprava staveniště
- vlastní stavba objektu
- dokončení terénních úprav kolem objektu včetně realizace zpevněných ploch

Jak už bylo výše uvedeno stavba bude rozdělena do tří věcných a časových celků :

- 1) provádění přípojek a terénní úpravy. Předpoklad započetí v III. kvartálu 2017
- 2) vlastní stavba objektu. Předpoklad započetí v III. Kvartálu 2017 do IV.kvartálu 2018
- 3) dokončení terénních úprav. Předpoklad započetí v III. Kvartálu 2018

k) orientační náklady stavby

dle zastavěné plochy	odhad nákladů na m ² zastavěné plochy		
vlastní stavba	299 m²	23.000,-Kč/m²	6.900.000,- Kč
zpevněné plochy	150 m²	2.000,- Kč/m²	300.000,- Kč
vodovodní přípojka	50 bm	1.000,- Kč/bm	50.000,- Kč
kanalizační přípojka + ČOV	154 bm	1.500,- Kč/bm + kpt	300.000,- Kč
elektropřípojka do 50 bm		15.000,- Kč/kpt.	15.000,- Kč
sadové a terénní úpravy			100.000,- Kč
celkem		cca	7.500,- tis. Kč

dle obestavěného prostoru odhad nákladů na m³ obestavěné plochy

Obestavěný prostor objektu po realizaci projektu

vlastní stavba	299 x 3,3 = 986 m³	7.500,- Kč/m³	7.400.000,-Kč
-----------------------	--------------------------------------	---------------------------------	----------------------

A.5 členění stavby na objekty a technologická zařízení

- SO 01 – vlastní objekt bydlení
- SO 02 Zpevněné plochy
- SO 03 Přípojky inženýrských sítí