

ProSenior Nový Jičín - Domeček

OBSAH KONCEPČNÍ STUDIE

Textová část

- Průvodní zpráva
- Vzorové materiálové řešení; interiér – obklady
- Vzorové materiálové řešení; interiér – podlahy
- Vzorové materiálové řešení; interiér – svítidla, výplně otvorů
- Vzorové materiálové řešení; exteriér – zahrada
- Vzorové materiálové řešení; exteriér – stavba
- Tabulka bilancí

Grafická část

- | | |
|---|--------|
| - Širší vztahy | 1:7500 |
| - Situace urbanistické koncepce rozvoje území | 1:1500 |
| - Situace technické infrastruktury | 1:1000 |
| - Architektonická situace | 1:500 |
| - Půdorysné rozvržení | 1:200 |
| - Pohledy | 1:200 |
| - Řez A-A' | 1:100 |
| - Vzorový pokoj | 1:50 |
| - Axonometrie | |
| - Vizualizace | |
| - Vizualizace | |
| - Vizualizace | |

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název stavby:

ProSenior Nový Jičín - Domeček
koncepční studie, 05/2025

Místo stavby:

Město Nový Jičín, katastrální území – Nový Jičín-Horní Předměstí, parcela č. 573/1
pozemky dotčené stavbou vč. vedení technické a dopravní infrastruktury: parc. č. 580/2, 657/1, 657/10,
656, a 584/1 v k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí.

Zadavatel:

Městský úřad Nový Jičín
Odbor rozvoje a investic
Masarykovo nám. 1/1, 741 01 Nový Jičín

zastoupen: **Ing. arch. Jitka Pospíšilová**
vedoucí odboru Odbor rozvoje a investic

Zpracovatel:

Ing. arch. Martin Materna, ČKA 03 439
městský architekt Nový Jičín
+420 605 95 07 65
architekt@novyjicin.cz

Ve spolupráci: **MgA. Natálie Balková**

Úvod

Tato studie definuje koncept a principy urbanistického, architektonického, provozního, materiálového a stavebně technického řešení centra Prosenior a tvoří nedílnou součást zadání pro navazující projektovou dokumentaci.

Změny řešení jsou přípustné pouze v odůvodněných případech, a to na základě projednání a odsouhlasení úprav odpovědnými osobami zadavatele a městským architektem. Současně se na koncepci vztahuje autorské právo a úpravy podléhají autorskému dohledu zpracovatele.

Účel stavby

Předmětem je návrh centra sociálních služeb Prosenior Nový Jičín - Domeček.

Centrum bude sloužit pro všechny tři registrované sociální služby, které ProSenior Nový Jičín poskytuje:

- a) denní stacionář Domovinka
- b) odlehčovací služba Pohoda – pobytové zařízení
- c) pečovatelská služba – terénní

Urbanistické řešení

Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 573/1, 580/2, 657/1, 657/10, 656, a 584/1 v k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí.

Součástí území jsou dvě limity. Jižní částí pozemku vede nadzemní trasa vysokého napětí do 35kV s ochranným pásmem 10 m po obou stranách od krajního vodiče bez izolace. Východní hranice řešeného pozemku je definována dubovým stromořadím vedeným jako významný krajinný prvek (VKP).

Jedná se o území, které je součástí většího celku zastavitelné plochy pro bytovou výstavbu. Lokalita se nachází na jihozápadní hraně města Nový Jičín s vazbou na ulici Bohuslava Martinů. Pozemek je nezastavěný.

Z hlediska širších vztahů se území nachází na významných městských osách procházejících ulicemi U Stadionu a Slovanská, a dále na radiále reprezentované v místě ulic Bohuslava Martinů, která jej z hlediska městské hromadné a automobilové dopravy napojuje na zbytek města. Území je dobře obslouženo občanskou vybaveností.

Kompozičně jsou nejdůležitější městské osy ležící na ulicích U Stadionu a Slovanská, jejichž další pokračování koncepce předjímá. V rámci urbanistické koncepce širšího území je žádoucí revitalizace prostoru okolo rybníku Bocheta, do nějž směřuje ulice U Stadionu. Dále je předpokladem navázání na lokalitu západním směrem, ve větším časovém horizontu, pokračováním zástavby bytových domů. Velmi důležitá je osa vedoucí od ZŠ Galaxie a centra Educa ke Skalce, ukotvená v ploše stromořadím, která navíc prochází budoucí obytnou lokalitou při ulici B. Martinů.

Pro pozemek samotný jsou zásadní vazba na dopravní obslužnost v pokračování osy ulice Slovanská s návazností na budoucí rozvoj území a linie pohybu podél stromořadí – významný krajinný prvek.

Dle územního plánu je předmětná lokalita, pozemek č. 573/1, k. ú. Nový Jičín–Horní Předměstí, součástí zastavitelné plochy Z 1, funkční plochy BH - BYDLNÍ HROMADNÉ - V BYTOVÝCH DOMECH.

Záměr stavby pro sociální služby je v daném území dle ÚP přípustný. *(Využití přípustné*

- občanské vybavení veřejné infrastruktury - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva)

Současně je u zastavitelných ploch dle ÚP maximální procento zastavění na 40 % (min. 60 % musí tvořit zeleň) / KZP (koeficient zastavění pozemku).

Okolní zástavba má funkčně i prostorově různorodý charakter. V sousedství je zástavba bytových domů, plošný objekt prodejny, skladovací a technické objekty, výškově jsou objekty jedno až pětipodlažní. V těsné kontaktu s řešeným pozemkem převažuje čtyř až pětipodlažní bytová výstavba.

Pro severně navazujícím územím je zpracována urbanistická koncepce pro novou bytovou výstavbu jejíž výšková hladina je odstupňována směrem od ulice městského typu B. Martinů, kde je stanovena vyšší úroveň max. 5 NP+UP, která směrem k jihozápadu klesá na max. 4.NP.

Na řešené území včetně severně navazující zastavitelné plochy byla zpracována urbanistická koncepce, která doplňuje nad rámec územního plánu principy regulace území, a to s cílem definování organizace budoucí výstavby.

Regulace samotná především předepisuje uliční a stavební čáry, určuje maximální zastavitelnost a minimální procento veřejně přístupných ploch, stanovuje výškový limit a vymezuje rozmezí vstupů tras veřejné prostupnosti.

Pro stavbu Prosenior platí výšková regulace podlažnosti 3 + UP, výška římsy max. 14m, zastavitelná část je vymezena volnou stavební čarou.

Pozemek má podélný obdélníkový tvar s orientací SZ – JV. Samotný pozemek je mírně svažité (převýšení cca 3,5 m na 100 m) severním směrem a poskytuje významné výhledy do krajinného rámce města, západně na dominantu zříceniny hradu Starý Jičín a jižně na hřeben Skalky s vrcholem Svinec.

Budoucí výstavba bude ohledně napojení na technickou infrastrukturu obsloužena z ulice Bohuslava Martinů. Jsou zde vedení NN elektrické energie, ST plynovodu, VTL plynovodu, vodovodu, kanalizace a komunikačního vedení.

Součástí bude také rozšíření dopravní infrastruktury, prodloužení boční větve ulice Bohuslava Martinů západním směrem.

S ohledem na sociální charakter stavby spojený s péčí o seniory, jsou významné dva základní aspekty. Za prvé zajištění intimity prostoru při zachování dobré dostupnosti a přístupu veřejnosti, druhým aspektem je pak pobytová kvalita spojená s prosluněním interiéru a kontakt s krajinným rámcem.

Urbanisticky koncept spojuje tyto aspekty, kdy vzniká polouzavřený dům ve tvaru C, jehož vnitřní prostor se otevírá k jihu a západu. Stavba má takto uzavřený charakter k severně orientovaným hranicím odkud je zajištěn dopravní přístup, kdy po obvodu jsou navrženy komunikační linie přístupu a parkovací stání. Uvnitř vymezeného prostoru „poloatriového“ domu vzniká pobytová zahrada pro klienty centra s výhledy na krajinné dominanty. Ve směru od JZ návrh využívá sklonitosti terénu, dům je oproti vyvýšenému jihozápadnímu území zapuštěn do terénu formou stupňovitých teras, které dotváří celek a prostorově uzavírají vnitřní zahradu.

S ohledem na bezbariérovost pohybu je dům navržen v jedné úrovni, objemově se tedy jedná o jednopodlažní hmotu horizontálního charakteru.

Architektonické a provozní řešení

Architektura stavby zohledňuje provozní požadavky a charakter místa s cílem vytvoření kultivovaného prostředí zajišťující významnou sociální službu.

Dům je poloatriového typu s důrazem na zakomponování do krajiny, forma je horizontální, jenž dotváří terénní reliéf. Objekt pocitově srůstá s místem.

Hmotové členění v sobě zrcadlí provozní koncept. Od severozápadu, z přístupové trasy v ose ulice Slovanská, je situován hlavní vstup včetně předpolí akcentované dvojicí stromů. Na vstup navazuje vstupní hala, komunikační jádro domu, od něž se odvíjí tři základní provozní celky.

Podél severovýchodní hranice je blok provozního a administrativního zázemí s vlastním přístupem ve formě podélné účelové komunikace, z níž je umožněn samostatný vstup a parkování vozidel sociální služby včetně přístupu pro zásobování a sanitku.

Na vstupní část, v kontaktu s ulicí, navazuje denní stacionář Domovinky. Tento tvoří samostatný provozní celek soustředěný kolem menšího atria a současně je ve vizuálním propojení s ulicí a fyzicky je přímo napojen na vnitřní zahradu.

Podél provozního bloku s orientací do zahrady a k jihu se odvíjí pobytová část, odlehčovací služba Pohoda. Tato je koncipována půdorysně ve tvaru L s hlavním pobytovým křídlem s deseti pokoji a jižním bočním ramenem s denní společenskou místností, která současně uzavírá vnitřní zahradu centra Prosenior.

Provozní koncept se propisuje také do výškového členění hmoty, kdy provozní zázemí s Domovinkou jsou

vyšší (S.V. 3,5 m) a definují dům po vnějším obvodu, vnitřní část (Pohoda) obracející se do zahrady je nižší (S.V. 2,75 m) a navozuje komornější a intimnější charakter charakteristický pro bydlení.

Celek je korunován intenzivně pojednanou vegetační střechou, na kterou navazuje zeleň zahrady a okolí včetně stávajícího stromořadí.

Vnitřní zahrada tvoří nedílnou součást celého souboru, je venkovním obyvkem uživatelů centra Prosenior. Střed tvoří ucelená travnatá plocha lemována po obvodu ochozem, který je v kombinaci betonového chodníku podél fasády a rozšiřujícího mlatového pásu přecházejícího do trávníku. Od jihozápadu je zahrada ukončena terasovitým zářezem v terénu ukončeným v horní části keřovým patrem.

Podél lomené linie svahu jsou umístěny plochy pro aktivity (cvičící prvky, ohniště, záhonky) doplněné dřevěnými pobytovými palubami se zakomponovanými lavicemi.

Celek je dokoňován akcenty solitérních stromů a skupinami ovocných stromů, které hmotu domu ukotvují v místě a začleňují do krajinného rámce.

Vzniká parkově pojednaný prostor, který bude v budoucnu dotvářet prostor okolní bytové výstavby ve formě zeleného ostrova, který je logicky navázán na zelenou krajinnou osu jdoucí v severojižním směru na Skalky.

Konstrukční a materiálové řešení

Budova bude v pasivním standardu. Návrh bude zohledňovat požadavek na maximální míru energetické soběstačnosti při využití dostupných technologií – FVE, TČ, zpětné využití užitkových a srážkových vod, rekuperace apod.

Konstrukční systém

- zděná stavba, keramické přesné broušené tvárnice s tepelně izolační výplní, obvodové konstrukce s difúzně otevřenou skladbou

Střecha plochá, vegetační

- nosná konstrukce – železobetonový monolitický strop v pohledovém provedení
- jednoplášťová intenzivní vegetační střecha

Fasáda

- tepelně izolační omítky + přírodní štukové bílé omítky v přirozeném vzhledu bez dalších barevných nátěrů, s ochranným hydrofobním nátěrem, omítky budou v hladkém provedení nebo s profilací ve formě svislých drážek
- vybrané části fasády ve vazbě na okenní a dveřní otvory budou doplněny svislým modřínovým obkladem s latí nebo hladkých prken
- přesazené části střechy nižší hmoty a střešní hladké pásové římsy budou v provedení z pohledového betonu

Okna a dveře

- masivní dřevěné rámy, izolační trojsklo, bezrámové fixy, dveře do provozního zázemí plně hladké v dřevěném provedení s proskleným nadsvětlíkem

Povrchy interiér

- kletované vápenosádrové omítky
- dřevěné akustické obklady a podhledy
- doplňkové obklady a vestavěný nábytek v provedení z dřevěných biodesek, dýhované MDF desky
- podlahy komunikační místnosti – terazzo
- podlahy pobytových místností – přírodní linoleum, dřevěné lepené
- sanitární prostory – bílé keramické obklady (objektová keramika), podlahy dlažba nebo stěrky
- dveře hladké plně bezpolodrážkové, skryté kování, bílé nebo dýhované, osazení do zapuštěných zárubní se stínovou drážkou

Zpevněné plochy vnější

- obslužná místní komunikace - asfalt

- zvýšená plocha křižovatky včetně navazující účelové komunikace - betonová vsakovací dlažba 20/20 cm
- obvodový chodník – dlažba 30/30 cm

Zpevněné plochy vnitřní – zahrada

- ochoz podél fasády – česaný beton
- jemný mlat umožňující pohyb na vozíku
- dřevěné paluby z modřínových prken
- v místě příjezdu údržby – únosný šterkový trávník, doplnění zatravněnými dlaždicemi

Vzorové materiálové řešení je součástí přílohy této zprávy.

Bezbariérové užívání stavby

S ohledem na charakter využití stavby se sociální tematikou musí stavba splňovat parametry pro bezbariérové využití dle ČSN 73 4001: „Přístupnost a bezbariérové užívání“. Pobytové části pro klienty by měly odpovídat bezbariérovému standardu S150; v základu se jedná o zajištění manipulačního prostoru o průměru nejméně 1500 mm. Současně prostory odlehčovací služby musí umožnit manipulaci osob na mobilním lůžku s možností výjezdu ven na ochoz zahrady.

KONSTRUKČNÍ A STAVEBNĚ-TECHNICKÉ ŘEŠENÍ A TECHNICKÉ VLASTNOSTI STAVBY

Svislé nosné konstrukce

Konstrukčně se jedná o klasickou zděnou stavbu s monolitickou stropní deskou. Konstrukční systém je tvořen zděnými obvodovými a vnitřními nosnými stěnami. V místě větších otvorů bude konstrukce doplněna ocelovými sloupy – jekl nebo kruhový profil.

Stavba bude zděná z jednovrstvého obvodového zdiva pro pasivní standard (broušené keramické tvárnice s vloženou tepelnou izolací tzv. 2in1, tl. 440 mm), ostatní vnitřní nosné zdi a příčky budou z broušených keramických tvárnic tl. 140 mm, 200 mm a 300 mm.

Obvodová konstrukce musí mít parametry difúzně otevřené skladby.

Zděné konstrukce jsou navrženy z přesných keramických broušených tvárnic. Zdivo bude realizováno v jednom zdicím systému včetně odpovídajících doplňků – vyrovnávací tvárnice N výšky 166 mm, věncovky odpovídajících výšek (22, 27, 29 cm), nosné překlady výšky 23,8 cm a ploché nenosné překlady. Založení nosného zdiva je řešeno na termoizolační základní maltu.

Nosné stěny objektu jsou v úrovni stropu svázány železobetonovým věncem. Věnce budou zatepleny tepelnou izolací z EPS a doplněny po obvodu věncovkou v systému zdícího systému.

Překlady jsou navrženy ze systému zdícího systému a dále železobetonové jako součást stropní desky se zateplením.

Založení stavby se předpokládá na základových pasech, přesné řešení bude dle únosnosti podloží určené na základě IG průzkumu.

Obvodové zdivo bude z exteriéru opatřeno tepelně izolační jádrovou omítkou a hlazenou štukovou omítkou ve svém přirozeném odstínu bez dalšího barevného nátěru.

V oblasti soklu bude opatřeno jádrovou soklovou omítkou, štukovou bílou omítkou a 2 x těsnícím nátěrem soklu.

Vodorovné konstrukce

Vodorovná stropní konstrukce bude z železobetonové monolitické desky předpokládané tl. 200 mm.

Uložení stropní desky bude ve dvou výškových úrovních podle provozní části objektu, světlá výška 2,75 a 3,5 m.

Části stropní konstrukce budou vykonzolovány ve formě žebrové konstrukce a budou tvořit zastřešení vnitřního ochozu. Současně budou atiky tvořit ukončující pás římsy v provedení z pohledového betonu.

Konzoly vč. římsových pásů budou provedeny s přerušením tepelného mostu pomocí isokorb nosníků.

Stropní konstrukce bude **pohledová**.

Pohledový beton bude hladký, matný - nutno použít kvalitní neopotřeбенé hladké bednění (bez vrypů, škrábanců) s použitím vhodných odbedňovacích prostředků a důkladné přípravě před betonáží.

Konstrukce zastřešení

Střecha domu je plochá s vegetační skladbou - intenzivní zelenou střechou se sklonem 2°.

Skladba střechy je tvořena vegetačním souvrstvím s hydroizolační PVC fólií. Spádování je řešeno tepelnou izolací a spádovými klíny z EPS 200S. Prvky oplechování budou z taženého hliníku v barevném provedení dle fasády. Dešťová voda ze střechy je odváděna vpustími a skrytými vyhřívanými svody Ø 100 mm do dešťové kanalizace a následně přes retenci do vsaku.

Hydroizolace

Hydroizolace proti zemní vlhkosti bude navržena podle charakteru podloží, jeho nasycenosti spodní vodou, současně musí svými parametry zároveň plnit funkci protiradonové hydroizolace.

V koupelnách budou použity hydroizolační a spárovací tmely včetně koutových pásek a dalších systémových detailů.

Sokl domu bude opatřen dvojnásobným ochranným hydrofobním nátěrem (organická stěrková hmota pro utěšňování v soklové a podzemní části a v místech namáhaných odstříkující vodou) + omítka.

Podlahy

Podlahy komunikačních prostor s přístupem veřejnosti a klientů centra budou z litého terazza, jedná se zejména o vstupní halu, chodby Domovinky a Pohody.

Pobytové prostory klientů centra budou mít podlahy z přírodního linolea (např. marmoleum) v tlumených barevných odstínech. Sokly povlakové podlahy budou tvořeny fabionem vytaženým na stěny.

Části pobytových prostor budou doplněny dřevěnými podlahami vhodnými pro podlahové topení, lepené třívrstvé lamely.

Sanitární zázemí klientů bude řešeno keramickou dlažbou, velkoformát nebo mozaika, přesné řešení vzejde z návrhu interiéru.

Prostory provozního zázemí budou mít podlahy z velkoformátové dlažby nebo PUR stěrky. Kancelářské místnosti budou vybaveny kvalitním koberci, vpichované smyčkové.

Sokly podlah budou výšky 100 mm, zapuštěny pod omítku, tj. sokl bude v rovině s rovinou omítnuté stěny. Mezi přechody materiálů podlah budou použity přechodové podlahové lišty zapuštěné v rovině podlahy – nerezový pásek.

Finální povrch podlah bude probíhat v jedné rovině bez výškových schodků, před vlastní pokládkou nášlapných vrstev bude podklad výškově upraven dle tloušťek materiálů tak, aby výsledná podlaha byla v rovině. U všech podlah bude dodržen součinitel smyčkového tření ($0,6 + \tan \alpha$ - kde α je úhel sklonu).

Výplně otvorů

Jsou navržena masivní dřevěná okna s izolačním trojsklem ($U_{w_{min}} = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$).

Otvíravá okna a dveře budou dřevěná, fixní profily, hranaté provedení, modřínová příp. smrková, v přírodním vzhledu s izolačním trojsklem. Fixní, neotvíravá okna a fixní části oken budou v bezrámovém provedení.

Vstupní dveře budou prosklené izol. trojsklem s bezpečnostním sklem Connex na vnější straně, povrchová úprava bude totožná jako u oken.

Vzorové řešení oken vč. jejich profilů viz. vzorové materiálové řešení v textové části.

Pro lepší tepelně-izolační vlastnosti použít pro montáž rámců oken SWS systém. Součástí dodávky oken a dveří budou tepelně – izolační profily např. Purenit, na který se vstupní dveře a okna umístěné zároveň s podlahou osadí.

Část vnitřních komunikačních prostor budou prosvětleny podélnými stropními světlíky s tepelně technickými parametry odpovídající izolačnímu trojsklu.

Okna pobytových místností opatřeny vnitřními textilními roletami nebo závěsy.

Vnitřní dveře v celém objektu budou dřevěné, vnitřní, plné, hladké, bezpolodrážkové, barva přírodní s dezénem dřeva, s ocelovými zárubněmi se stínovou drážkou typ SSD, zapuštěná se stěnou (tloušťka zdiva + 2x15mm omítky), včetně těsnění pro bezpolodrážkové dveře, barva bílá.

Povrchové úpravy, obklady, podhledy

Fasáda domu je opatřena přírodní štukovou omítkou, která zůstane ve svém přirozeném vzhledu bez dalších krycích nátěrů. K odstínu omítky budou barevně doladěny všechny ostatní prvky fasády i střechy tak, aby celá stavba působila monochromatickým dojmem. Barevnost bude odpovídat světlým tónům šedé až do bílé, přesná barevnost bude upřesněna v rámci stavby dle materiálových a barevných vzorků.

Venkovní omítky budou dvouvrstvé - jádrová tepelně izolační omítka ($\lambda \leq 0,1 \text{ W/mK}$) s finální štukovou hlazenou VC omítkou - jemná bílá (bílý cement) velikost zrna max. 0,7 mm. Štuková omítka bude ošetřena ochranným hydrofobním transparentním nátěrem.

V provedení štukové omítky je žádoucí přírodní vzhled omítky bez krycích nátěrů, budou přiznány viditelné tahy hladítka pro dosažení vzhledu klasických štukových fasád - omítka bude tažena najednou bez přerušování.

Omítka bude v oblasti soklu, těsně nad terénem, provedena, s ohledem na větší opotřebení, jako cementová (bílý cement) hlazená, finální úprava bude shodná s navazující vápennou omítkou. Omítka a betonové prvky budou ošetřeny hydrofobním nátěrem.

Vnitřní omítky budou jednovrstvé kletované - vápenosádrové či sádrové.

Ve specifikovaných místnostech /koupelny, wc, atd./ budou provedeny keramické obklady a dlažby. Bude použit bílý matný keramický obklad, v systému objektové keramiky, jednobarevného provedení. Keramický obklad bude spárován bílou epoxidovou spárovací hmotou. Vnější rohy budou řešeny kamenickým spojem, obklad bude v rovině s navazující omítkou.

Obklady budou zvlášť řešeny pro pobytové části klientů – páskový obklad a pro zázemí – čtvercový obklad. Vzorové řešení viz. příloha.

Pobytové společné místnosti budou doplněny dřevěnými obklady a podhledy s funkcí akustického útlumu. Provedení bude s přírodních materiálů – dřevěné latě, desky apod. s dezénem světlého dřeva (např. Novatop acoustic). Na tyto obklady budou navazovat truhlářské výrobky vestavěných prvků ve stejném materiálovém provedení, např. z dřevěných biodesek, dýhované MDF desky. Přesné řešení dle návrhu interiéru.

V ostatních prostorech se předpokládá zachování přiznaného betonového stropu, v provozním zázemí budou horní technické rozvody vedeny přiznaně. V částech sociálního zázemí klientů budou instalovány SDK podhledy určených do vlhkých prostor.

SADOVÉ ÚPRAVY, ZELENĚ

Charakteristika stanoviště

Jedná se o slunné stanoviště, v mírnějším svahu, sklonitý k severu. Podélná orientace je k jihu.

Území je rámováno stromořadím podél severovýchodní hranice. V současnosti je pozemek využíván jako orná půda, nenachází se zde žádná vzrostlá vegetace.

Nově umístěný objekt vymezuje v rámci pozemku dvě ucelenější zelené části. První je centrální zahrada s orientací k jihozápadu, druhá část je tvořena pokračováním nezastavěné části pozemku směrem k jihu, kde je ve styku s domem doplněna skupina ovocných stromů.

Terénní úpravy

Při realizaci se počítá s nezbytnými úpravami terénu a jeho srovnání do roviny v přímé návaznosti na objekt. Směrem k vyvýšenému terénu na JZ budou modelovány terénní terasy, které budou doplněny bylinnými a keřovými výsadbami.

Výsadby

Součástí kompozice prostoru je princip výsadeb stromů. Podél ulice bude doplněno stromořadí např. javor babyka s akcentem v nároží (javor mléč).

V prostoru zahrady bude volnější kompozice se dvěma výraznějšími solitéry (např. lípa, ořech), které budou doplněny skupinkami ovocných stromů.

Celek z jihu uzavírá kompaktnější skupina ovocných stromů, např. jabloní.

Stromové patro bude doplněno kvetoucím záhony, dále vyvýšenými záhony pro zahradní činnost klientů, ovocnými keři a bylinnými podrosty. Horní hrana terénního valu bude ukončena živým keřovým plotem (např. dřívák), který areál uzavírá. Tento živý plot bude částečně doplněn pozinkovaným pletivem. Středovou část zahrady bude tvořit intenzivní pobytový trávník, navazující okolní plochy pozemku budou zatravněny lučním extenzivním typem trávníků.

Zpevněné plochy

Nová obslužná místní komunikace bude s asfaltovým krytem. V místě napojení na stavbu Prosenior bude vozovka zvýšena ve formě zklidněné křižovatky s navazující účelovou komunikací pro příjezd ze SV k zázemí objektu. Tato část bude ze vsakovací betonové dlažby 200/200/80 mm.

Obvodový chodník podél objektu bude z důvodu bezbariérového pohybu z hladké čtvercové dlažby 300/300 mm.

Vnitřní povrchy v zahradě jsou řešeny podle hierarchie pohybu; ochoz podél fasády je z česaného betonu, tento se rozšiřuje do zahrady ve formě jemného mlat umožňujícího pohyb na vozíku. Pobytová místa jsou tvořena dřevěnými palubami z modřínových prken. V místě příjezdu údržby je plocha z únosného šterkového trávníku doplněného zatravněnými dlaždicemi.

Povrchy budou na sebe navazovat v jedné úrovni, případné obruby budou minimalizované (např. z ocelových pásovin) a zapuštěné, mlaty budou založeny bez obrub.

TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ BUDOV

Vytápění

Vytápění vč. ohřevu TUV se předpokládá pomocí tepelného čerpadla vzduch / voda. Přesné řešení bude součástí PD s ohledem na pasivní standard domu a energetickou udržitelnost provozu. Vytápění bude nízkoteplotní s podlahovým systémem.

Zdravotechnika

Veškeré svislé svody dešťové a splaškové kanalizace vedené v drážkách nebo instalačních předstěnách budou obaleny navlekovou tepelnou izolací. Součástí bude návrh způsobu zpětného využití dešťové vody a užitkové vody.

Konkrétní typy zařizovacích předmětů a baterií budou vzorkovány a odsouhlaseny AD, při výběru bude kladen důraz kvalitu a trvanlivost výrobků. Sanita pro klienty musí splňovat parametry pro osoby s hendikepem.

Zařízení vzduchotechniky

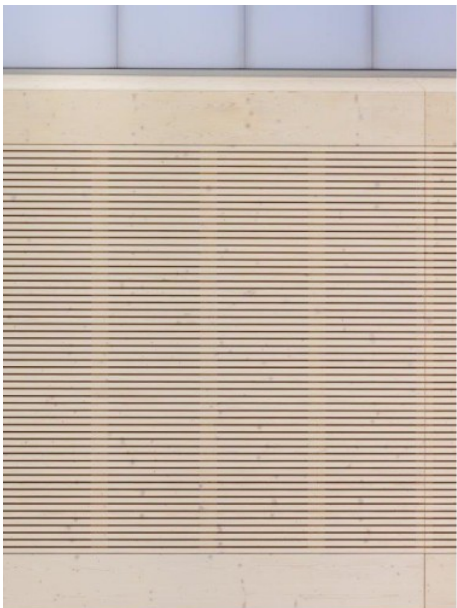
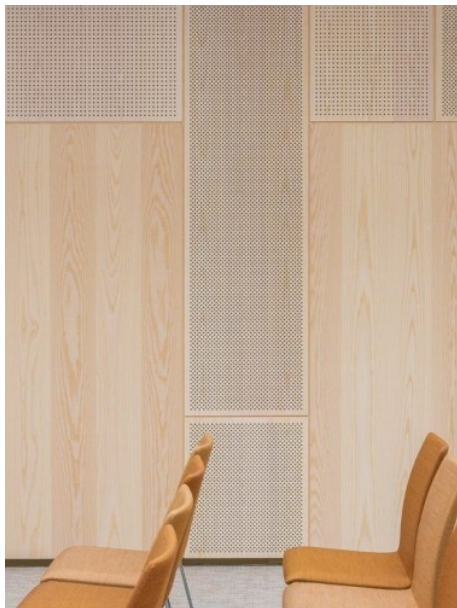
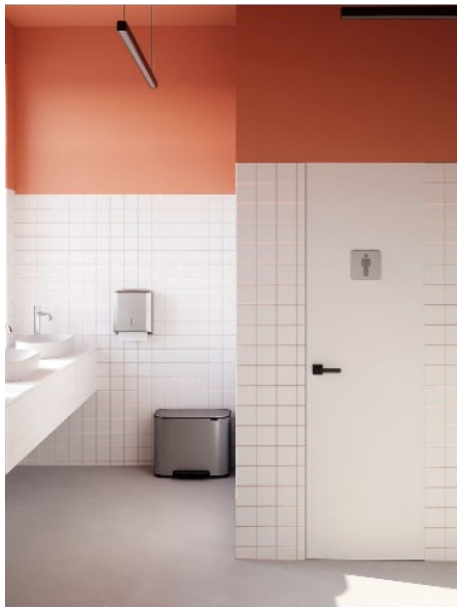
Větrací potrubí bude provedené převážně přiznané, pohledové, z ocelového pozinkovaného SPIRO potrubí. Je třeba dbát zvýšenou pozornost na preciznost a detaily pohledového provedení, nejasnosti a způsob bude konzultován a odsouhlasen AD. Koncové prvky (ventilátory, mřížky apod.) budou vzorkovány k odsouhlasení vzhledu a materiálového provedení AD. Součástí musí být rekuperace, zpětné využití tepla odpadního vzduchu.

Ostatní požadavky

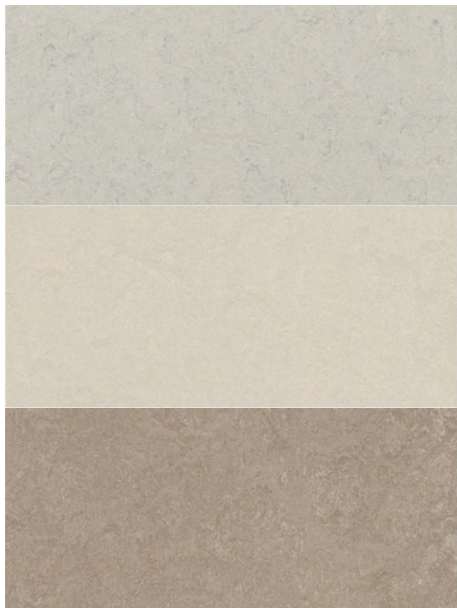
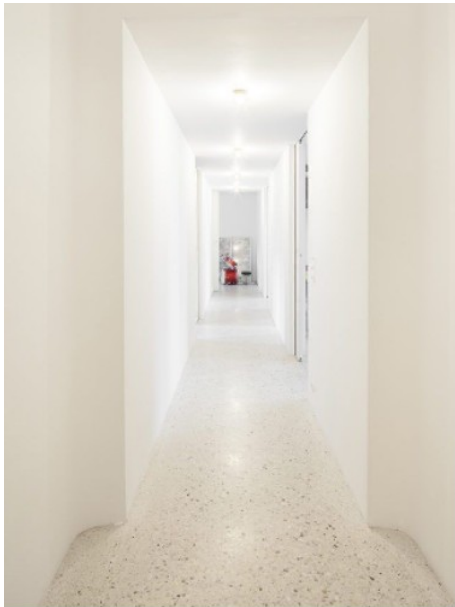
S ohledem na typ budovy, bude součástí systém EPS, EZS, záložní zdroj energie UPS, využití fotovoltaických panelů vč. bateriového uložení.

Osvětlení musí umožňovat různé režimy a intenzity osvětlení, např. běžný denní provoz, noční provoz, režim pro úklid a údržbu.

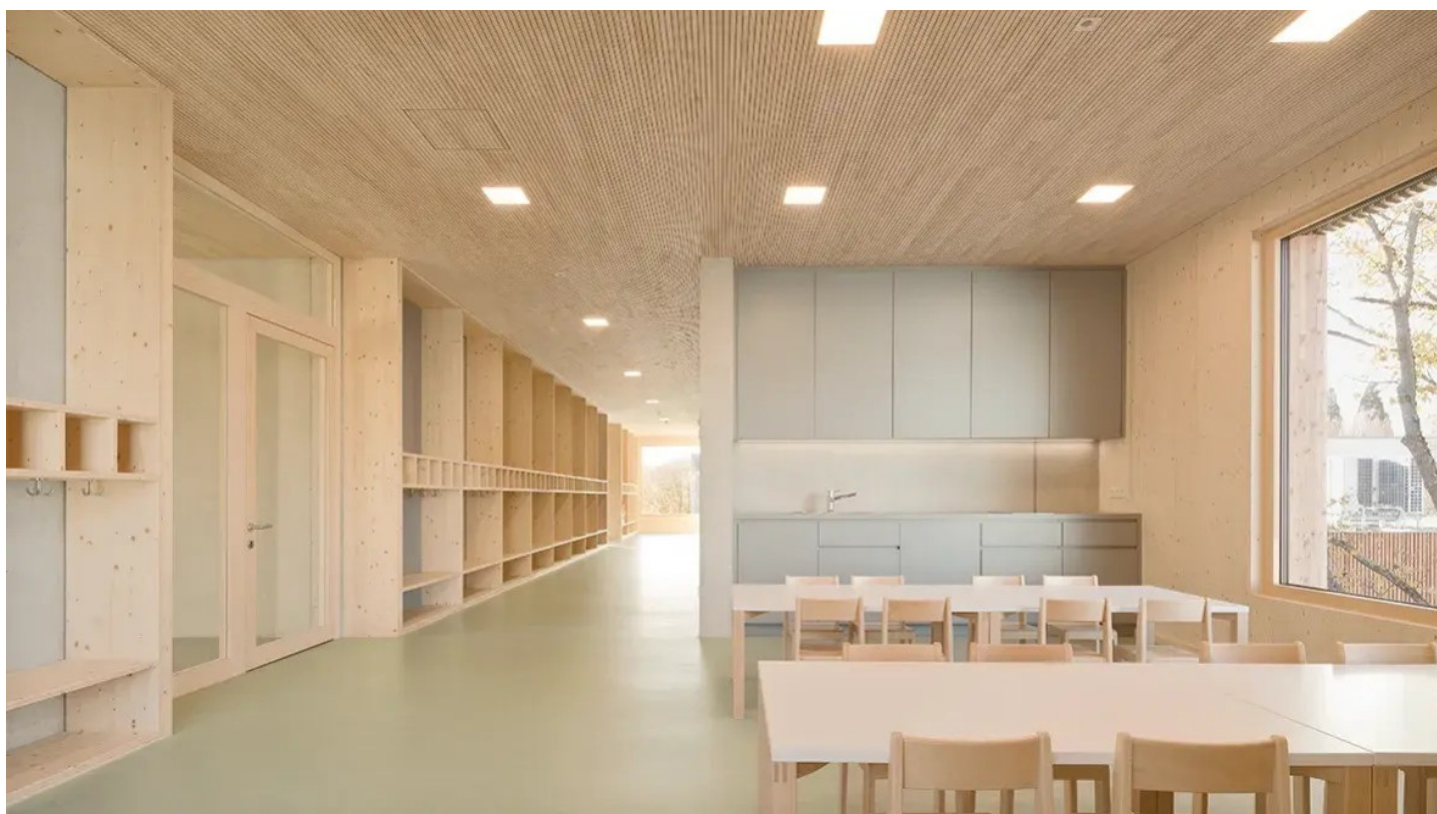
INTERIÉR - OBKLADY



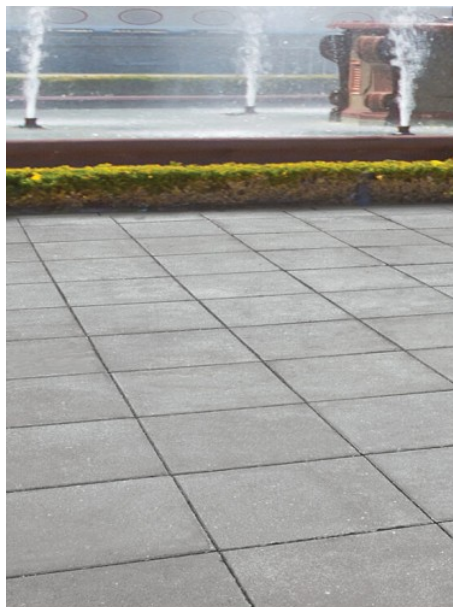
INTERIÉR - PODLAHY



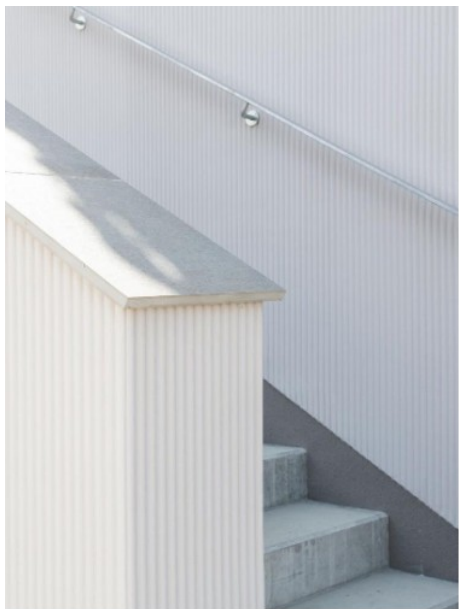
INTERIÉR + SVÍTIDLA + VÝPLNĚ OTVORŮ



EXTERIÉR - ZAHRADA



EXTERIÉR - STAVBA



	jednotka	počet jednotek
Plocha řešeného území	m²	8 548
Zastavěná plocha objektu	m²	1 937

ODHAD NÁKLADŮ				
	jednotka	počet jednotek	cena / MJ	cena / bez DPH
Obestavěný prostor - nadzemní část	m²	8 078,8	11 460 Kč	92 583 048 Kč
Stavba budovy - odhad nákladů	m³	8 078,8		92 583 048 Kč

cenový ukazatel:
rok 2024

	počet (ks)	navržená plocha (m²)	cena / MJ	cena / bez DPH
Navazující plochy objektu				
komunikace - plochy pojižděné motorovými vozidly		815,0	3 000 Kč	2 445 000 Kč
parkovací plochy		212,0	3 000 Kč	636 000 Kč
pěší plochy, předprostor objektu		275,6	3 500 Kč	964 600 Kč
pobytové plochy zahrady - vsakovací povrchy		400,0	2 500 Kč	1 000 000 Kč
sadové a zahradní úpravy		1997,0	350 Kč	698 950 Kč
výsadby stromů	22		5 000 Kč	110 000 Kč
mobiliář - herní prvky, lavičky, pítko atd. / soubor - odhad	1		350 000 Kč	350 000 Kč
Součet ploch = plocha pozemku				
		3699,6		
technická infrastruktura - odhad	soubor	1,0	3 000 000 Kč	3 000 000 Kč
terénní úpravy - odhad	m³	3000,0	750 Kč	2 250 000 Kč
Plochy, prvky, infrastruktura - odhad nákladů				11 454 550 Kč

Odhad celkových nákladů		104 037 598 Kč
-------------------------	--	----------------

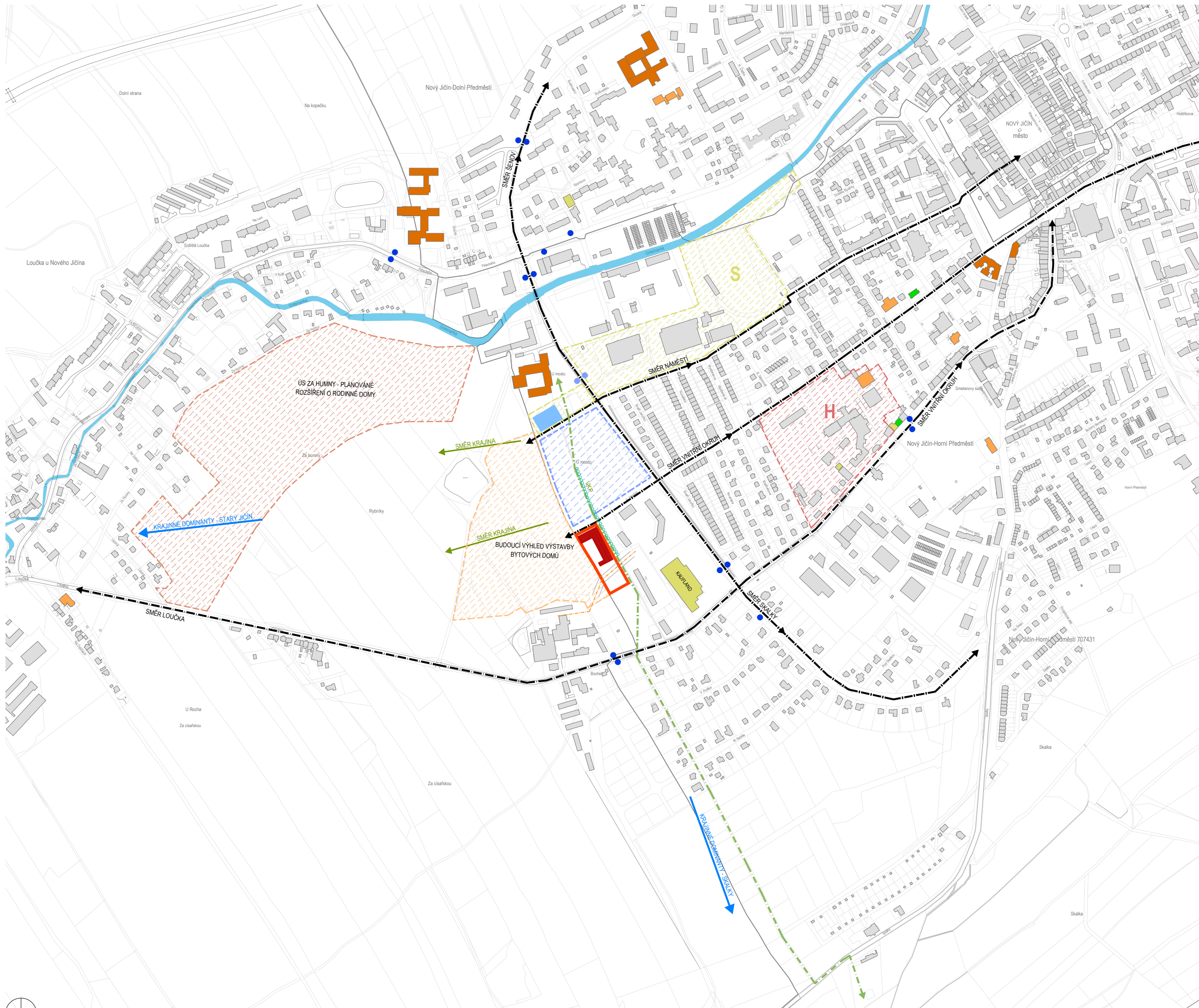
číslo místnosti		počet (ks)	navržená plocha celkem (m²)	světlná výška (m)	vnitřní obestavěný prostor (m³)
-----------------	--	------------	-----------------------------	-------------------	---------------------------------

Prosenior - vnitřní dispozice

Denní stacionář Domovinka					1027,4
denní (společenská) místnost vč. cvičné kuchyňky		106,6	3,50	373,1	
odpočinková místnost pro odpočinek na lůžku	4 lůžka	41,8	3,50	146,3	
odpočinková místnost pro odpočinek na lůžku	6 lůžek	68,0	3,50	238,0	
šatna klientů – společná pro muže a ženy		9,4	3,50	32,9	
WC muži - klienti / ZTP		5,2	3,50	18,2	
WC ženy - klienti / ZTP		5,2	3,50	18,2	
sprcha klienti – 1 společná místnost bez rozlišení pohlaví		9,0	3,50	31,5	
WC zaměstnanci – bez rozlišení pohlaví		8,3	3,50	29,1	
úklidová místnost		2,4	3,50	8,4	
chodba		19,1	3,50	66,7	
sklad Domovinky		18,6	3,50	65,1	
atrium		21,0			
Odlehčovací služba Pohoda					1122,8
jednolůžkový pokoj	9	20,3	2,75	55,8	
koupelna ZTP	9	5,6	2,75	15,4	
jednolůžkový pokoj / krajní pokoj u pečovatelný	1	21,0	2,75	57,8	
koupelna ZTP / krajní pokoj u pečovatelný	1	5,6	2,75	15,4	
denní (společenská) místnost vč. kuchyňského koutu		61,7	2,75	169,7	
příprava jídla (součást denní místnosti)		12,4	2,75	34,1	
WC ZTP		5,2	2,75	14,3	
úklidová místnost		2,8	2,75	7,7	
pečovatelná vč. WC		20,3	2,75	55,8	
koupelna		9,6	3,50	33,6	
menší sklad Pohody		12,9	3,50	45,2	
místnost pro zesnulého		6,0	3,50	21,0	
prádelna Pohody - špinavý provoz		7,3	3,50	25,6	
prádelna Pohody - čistý provoz		5,3	3,50	18,6	
prádelna Pohody - sklad čistého prádla		5,5	3,50	19,3	
chodba zázemí		16,0	3,50	56,0	
možnost příjezdu sanitek, viz. venkovní prostory					
chodba k pokojům		152,7	2,75	419,9	
technické a skladové zázemí / rezerva		21,0	2,75	57,8	
Pečovatelská služba					110,6
pečovatelná pro 8 osob		13,0	3,50	45,5	
umývárna jídlonosičů (cca 100 ks za den)		18,6	3,50	65,1	
Společné provozní prostory pro celý ProSenior					1337,6
vstupní hala vč. zádveří		67,5	3,50	236,3	
školicí místnost		37,1	3,50	129,9	
kancelář 1. sociální pracovnice		10,5	3,50	36,8	
kancelář 2. sociální pracovnice		10,5	3,50	36,8	
kancelář vedoucí (1 osoba + jednací stůl pro 6 osob)		15,2	3,50	53,2	
kancelář 1. ekonomky (1 osoba) + trezor		10,5	3,50	36,8	
kancelář 2. ekonomky (1 osoba)		10,5	3,50	36,8	

	kancelář – terénní služba		10,5	3,50	36,8	
	archiv + serverovna		20,0	3,50	70,0	
	místo pro tiskárnu/kopírku		1,2	3,50	4,2	
	WC návštěvy – bez rozlišení pohlaví / ZTP		4,0	3,50	14,0	
	šatna zaměstnanci ženy vč. sprchy	25	5,3	3,50	18,6	
	šatna zaměstnanci muži vč. sprchy	5	13,0	3,50	45,5	
	WC ženy - zaměstnanci		6,9	3,50	24,2	
	WC muži - zaměstnanci		4,7	3,50	16,5	
	jídelna zaměstnanců pro 10 osob + kuchyňka		35,0	3,50	122,5	
	prádelna - špinavý provoz		6,7	3,50	23,5	
	prádelna - čistý provoz		5,6	3,50	19,5	
	prádelna - sklad čistého prádla		5,3	3,50	18,6	
	centrální sklad		26,1	3,50	91,4	
	úklidová místnost s úložným prostorem pro úklid. firmu		4,9	3,50	17,2	
	sklad pro venkovní provoz		9,8	2,75	27,0	
	komunikace / chodba		63,5	3,50	222,3	
	Technické zázemí					153,7
	centrální technická místnost		34,1	3,50	119,4	
	tech. M. / bateriové úložiště z FVE / UPS / EPS		9,8	3,50	34,3	
	Prosenior - venkovní prostory					
	Odstavné plochy					396,9
	krytá stání - 5 x elektromobil vč. plochy sanitky	5	97,5	3,50	341,3	
	kolárna pro zaměstnance		9,4	3,50	32,9	
	parkovací místo pro klienty ZTP – 1 místo	1	19,3			
	parkovací místa pro klienty - 2 kolmá místa	2	27,5			
	parkovací místa pro zam. a návštěvy - 8 kolmých míst	8	113,0			
	parkovací místa pro zam. a návštěvy - 4 podélná místa	4	52,0			
	stání pro cyklisty 2x stojan	2				
	místo pro odpadové hospodářství		6,5	3,50	22,8	
	Veřejná prostranství a zahrada					
	zpevněné plochy podél fasády - ochoz		186,2			
	přístřešek s posezením pro cca 12 lidí		34,0			
	zpevněné a pobytové plochy v zahradě / mlat, dřevo		400,0			
	ohniště	1				
	lavičky - zakomponované do pobytových palub	24 m				
	cvičicí prvky pro seniory v ploše cca 22 m2	1				
	sadové úpravy		1997,0			
	pěší chodníky podél objektu		275,6			
	plochy pojížděné vozidly - asfalt vozovka		366,2			
	plochy pojížděné vozidly - zvýšená vozovka - dlažba		449,0			
	plocha celkem		5198,7			

vnitřní obestavěný prostor celkem (m³) **4148,9**



Legenda

- řešené území - objekt Prosenior
- území zastavitelné bytovými domy BH 1. etapa - urb. koncepce
- území zastavitelné bytovými domy BH
- území plánované lokality Za Humny BI
- hlavní městské osy v území
- lokální krajinná osa škola - Skalky
- stávající budovy
- navrhované budovy města - výhled
- vodní toky

Vybavenost - veřejná infrastruktura

- mateřská škola
- základní škola
- praktický lékař
- obchod s potravinami
- zastávka MHD
- potenciální zastávka MHD
- areál nemocnice
- sportovní areál

Limity, ÚP

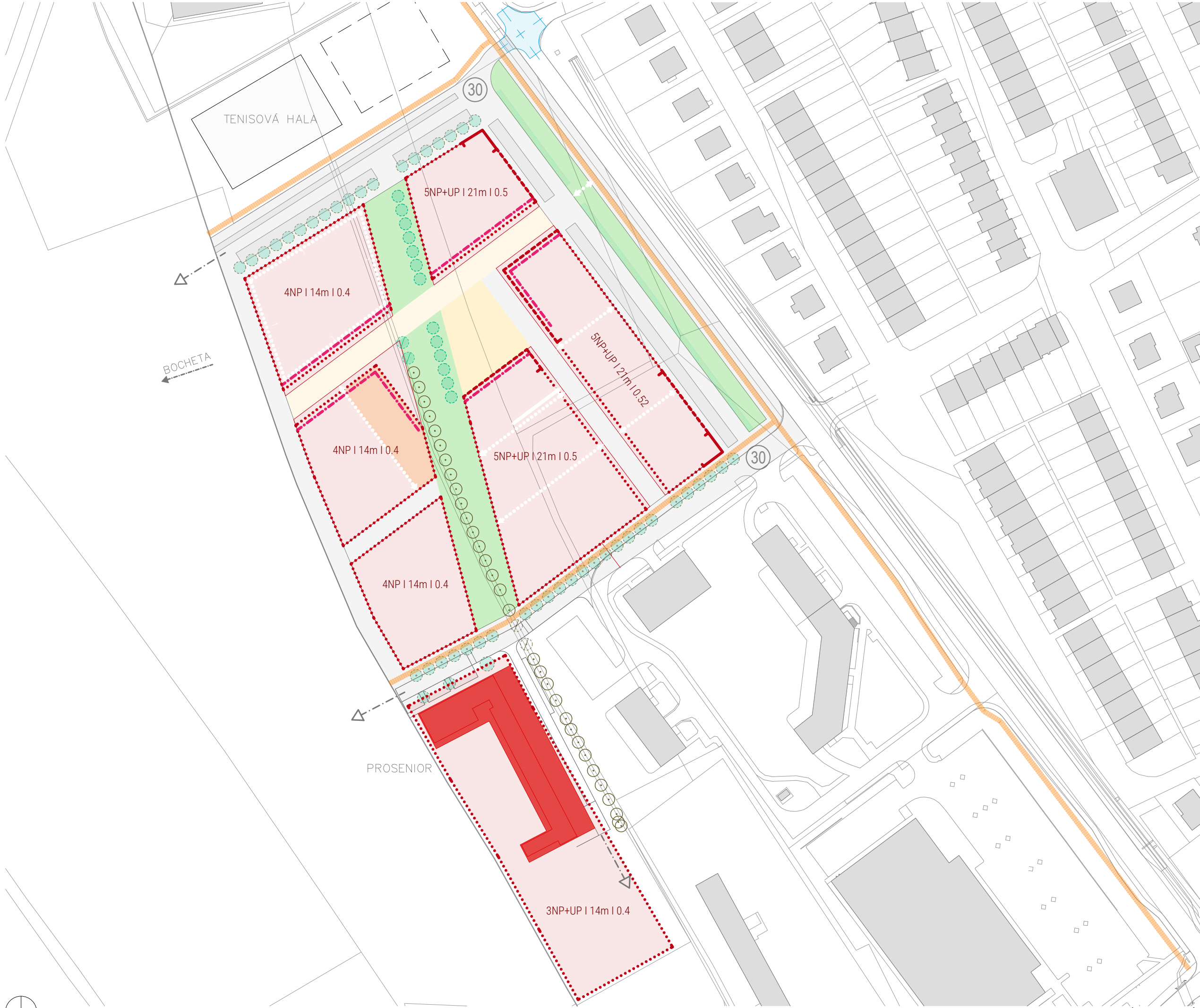
Předmětná lokalita, pozemek č. 573/1, k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí, je součástí zastavitelné plochy Z 1, funkční plochy BH - BYDLENÍ HROMADNÉ. Záměr stavby pro sociální služby je v daném území dle ÚP přípustný.

KZP (koeficient zastavění pozemku) je v zastavitelném území stanoven na max. 40%.

Jižní částí pozemku vede nadzemní trasa vysokého napětí do 35kV s ochranným pásmem 10 m po obou stranách od krajního vodiče bez izolace.

Východní hranice řešeného pozemku je definována stromoradím vedeným jako významný krajinný prvek VKP.





Legenda

stávající okolní zástavba

katastrální hranice

návrh - Prosenior

FUNKČNÍ VYUŽITÍ

BYDLENÍ HROMADNÉ	ZELEŇ
OBČANSKÉ VYBAVENÍ	DOPRAVNÍ PROSTOR
VEŘEJNÝ PROSTOR	PARKING
OBYTNÁ ULICE	

PROSTOROVÉ REGULACE POZEMKŮ

5NP+UP | 17m | 0.4

regulační kód

index zastavěné plochy pozemku

maximální výška římsy

maximální počet NP + ustupující podlaží

index zastavěných ploch

$IZP = \frac{ZP}{VP}$

*V předchozí koncepci KZP

VP

ZP

REGULAČNÍ PRVKY

stavební čára - uzavřená

stavební čára - otevřená

stavební čára - volná

uliční čára

aktivní parter

TYPY PROPOJENÍ

trasa automobilového propojení

trasa pěšího a cyklistického propojení pozemkem

1

propojení zastavitelným blokem v určeném počtu

budoucí komunikační návaznost na okolní rozvojové plochy

trasování cyklistů

30

zkldněný dopravní režim - zóna 30

návrh křižovatky

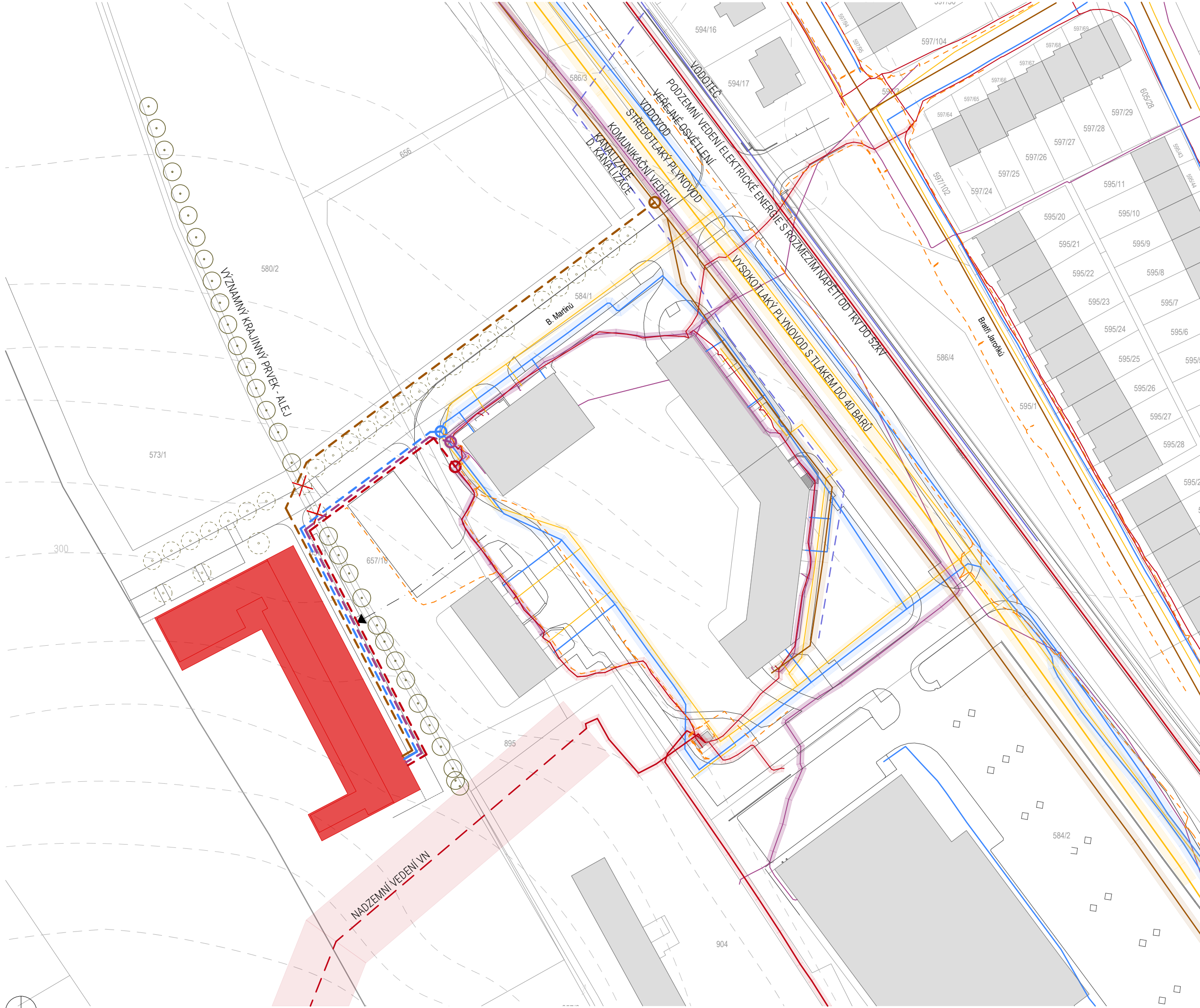
ZELEŇ

stromy navržené

stromořadí stávající / VKP

stromy přesazované

vyšší izolační zeleň



Legenda

Technická infrastruktura

OCHRANNÉ PÁSMO	TRASA VEDENÍ TI
	elektrická energie - VN
	elektrická energie - NN
	vysokotlaký plynovod - VTL
	středotlaký plynovod - STL
	vodovod
	kanalizace splašková
	kanalizace dešťová
	komunikační síť
	veřejné osvětlení

Ostatní prvky

	vrstevnice i 1m
	vrstevnice i 5m
	alej / VKP

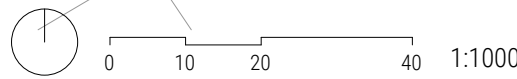
Návrh trasování přípojek TI

	elektrická energie - NN
	vodovod
	kanalizace
	komunikační síť
	nové stromořadí
	stromy ke kácení

Návrh objektu Prosenior

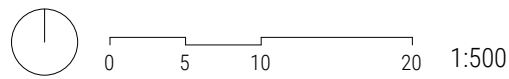
	PROSENIOR
--	-----------

Pozn.
Trasování a místa napojení přípojek jsou orientační, přesný návrh vzejde s dalšího stupně PD a projednání se správci technické infrastruktury.

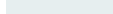
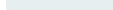




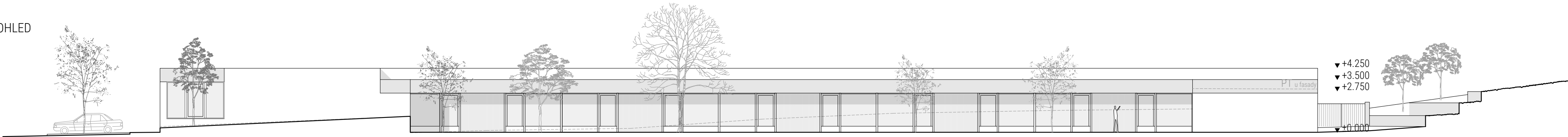
- ### Legenda
- stávající okolní zástavba
 - katastrální hranice
 - uliční čára
 - stavební čára volná
 - alej / VKP
- ### Návrh
- ProSenior - novostavba
 - nová komunikace
 - zvýšená vozovka
 - parkovací místa
 - plocha zahrady - travnaté plochy
 - nově vysázené stromy
 - stromy ke kácení
 - nové uliční stromořadí
 - svahování terénu
 - modulová osnova 5,25 x 5,25 m



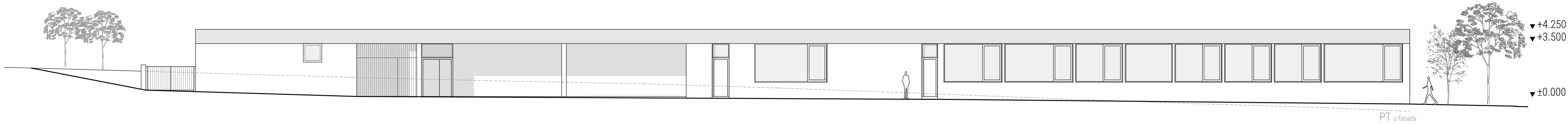


	Denní stacionář Domovinka		Stávající stromy
	Společné provozní prostory pro celý ProSenior		Nové stromy
	Pečovatelská služba		Osy modulu 5,25 x 5,25 m
	Technické zázemí		Svahování terénu
	Odlehčovací služba Pohoda		

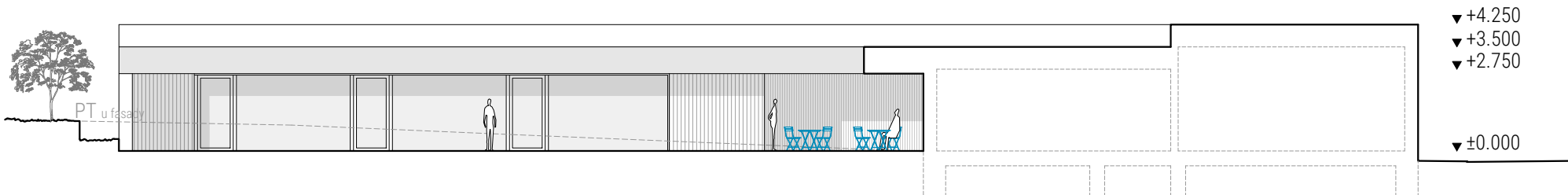
JZ - POHLED



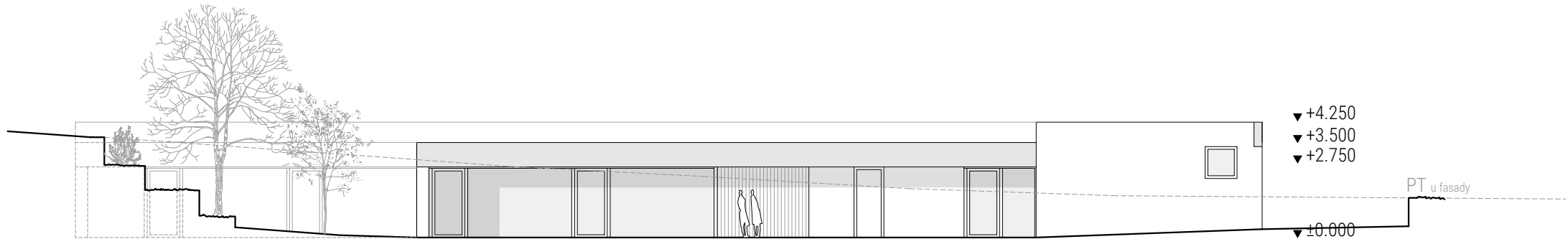
SV - POHLED



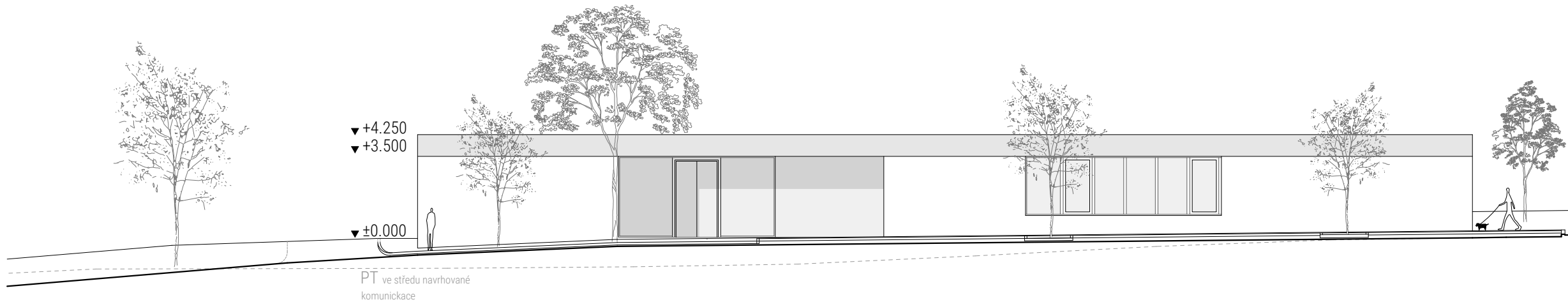
JV - POHLED



JV - POHLED



SZ - POHLED



0 2 4 8 1:200

