a) TECHNICKÁ ZPRÁVA

Studie

Objednatel: Základní škola-Ostrava – Mariánské Hory, Karasova 6, p.o.
Se sídlem: Karasova 300/6, Ostrava – Mariánské Hory

Zhotovitel: **Atris, s.r.o.**
Místo podnikání: Občanská 1116/18, 710 00 Ostrava – Slezská Ostrava

Stavební parcela: Parc. č. 186/16, k.ú. Mariánské Hory

1. Účel

Studie řeší novostavbu objektu chráněného bydlení se 3 bytovými jednotkami pro 3x4 osoby a zázemím pro personál.

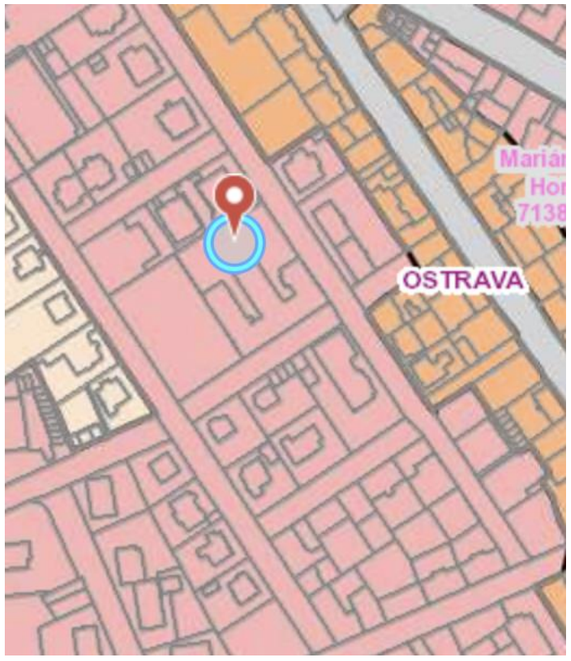
2. Místo stavby

Stavba objektu chráněného bydlení je umístěna na pozemku parc. č. 186/16 k.ú. Mariánské Hory. Parcela č. 186/18 jako ostatní plocha.

3. Podmínky územního plánu

Pozemek parc. č 186/16 v k.ú. Mariánské Hory je z hlediska platného územního plánu vedeny v ploše bydlení v bytových domech.

Výřez mapy územního plánu



využití ploch dle územního plánu

6.1.2 Bydlení v bytových domech

Slouží: bydlení v bytových domech v blokové a sídlištní zástavbě městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní převážně bytovou zástavbou o výškové hladině vyšší než 3 nadzemní podlaží. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

Hlavní využití:

- bytové domy o 3 a více podlažích.

Přípustné využití:

- občanské vybavení (kromě zařízení obchodu) do 2 000 m² zastavěné plochy (v případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2000 m²) - např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí, z toho zastavitelná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000m².
- dopravní infrastruktura – silniční, tramvajové, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště a hromadné podzemní a nadzemní garáže pro osobní automobily, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod.,
- technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice, rozvodny, telekomunikační zařízení, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, alternativní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery pro komunální odpad,
- veřejné prostory, plochy zeleně a vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení (kromě zařízení obchodu) přesahující 2 000 m² zastavěné plochy, maximálně však do 3 000 m² zastavěné plochy (v případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 3000 m²) např.: zařízení obchodu, služeb, veřejné správy, administrativní, vzdělávací, sociální, sportovní a volnočasová, společenská, kulturní, církevní, z toho zastavěná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000m² . Limit 3 000m² zastavěných ploch se výjimečně nepoužije u staveb a jejich změn realizovaných ve veřejném zájmu – např. školy, sportovní, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, pokud jejich realizace významným způsobem negativně neovlivní hlavní způsob využití okolního navazujícího území a charakter urbanistického uspořádání,
- sběrný dvůr,
- rodinné domy,
- rodinné domy o zastavěné ploše přesahující stanovenou max. zastavěnou plochu, určenou prostorovou regulací,
- hotely, koleje, internáty
- sakrální stavby a stavby určené k náboženským účelům,
- stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

Pravidlo pro navýšení zastavěné plochy budovami
Limit zastavěné plochy budovami může být výjimečně překročen, pokud bude splněna podmínka odpovídajícího navýšení plochy stavebního pozemku (dále jen pravidlo).

- Toto pravidlo je uvedeno v kapitole - ZÁKLADNÍ POJMY A ZKRATKY. Pravidlo slouží pouze pro plochy uvedeného *způsobu využití* a vyjmenované druhy budov - *Bydlení v rodinných domech* – rodinné domy, *Bydlení v bytových domech* – rodinné domy, *Plochy smíšené – bydlení a služby* - rodinné domy. Na budovy, které překračují limit zastavěné plochy budovami, určený kódem prostorové regulace, bude pohlíženo jako na stavby v kategorii *podmíněně přípustné využití*.
- Současně je nutno respektovat požadavek na **Posuzování objemové přiměřenosti nové zástavby**.

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

2. Popis navrženého řešení

Jedná se o objekt pro bydlení, určený pro sociální služby jako chráněné bydlení. Navržený dům je s ohledem na podmínky územního plánu charakterizován jako objekt bytového domu o třech bytových jednotkách. Bytový dům je navržen dvoupodlažní s plochou střechou tek, aby svým objemovým a výrazovým řešením odpovídal charakteru okolní zástavby.

Foto na přilehlou ulici (street view 03/2020 google)

V bytovém domě jsou navrženy tři bytové jednotky 4+1 zajištující bydlení klientů.

Objekt je navržen jako zděný z cihelných bloků. Světlá výška místností je 2750 mm po podvěšený podhled a 3000 mm po stropní konstrukci. V prostorech mezi podhledem a stropem se předpokládají rozvody VZT – rekuperace.

Stropní konstrukce je navržena jako železobetonový monolitický strop, který bude tvořit současně nosnou konstrukci střechy Střecha je řešena jako jednoplášťová zateplená tepelnou izolací a kryta fóliovou hydroizolací splňující klasifikaci Brooft3, na střešní plášti bude umístěna fotovoltaická elektrárna.

Okna a dveře budou provedeny jako hliníkové s přerušeným tepelným mostem zaskleny izolačním bezpečnostním trojsklem, okna jsou navržena v barvě RAL 7016 – antracit.

Fasáda bude řešena omítkovým systémem, kdy finální vrstvou bude silikátová omítka, zrno 1,5 mm v barvě bílé v kombinaci s cihelným obkladem v barvě cihlově červené .

Podlaha je navržena vinylová plovoucí, v hygienických zázemích pak keramická dlažba splňující příslušné předpisy z hlediska protiskluznosti apod.

V objektu bude zajištěno vybavení prvky požadovanými vyhláškou 398/2009 Sb. o bezbariérovém užívání staveb, jako je vybavení koupelen, madla na dveřích, upravená pracovní výška kuchyňské linky vč. upravení podjezdu apod.

Vnitřní stěny budou opatřeny otěruvzdornými malbami, v hygienickém zázemí keramickými obklady

4. Příprava území a napojení na technickou a dopravní infrastrukturu

Nový objekt bude napojen novými přípojkami na stávající technickou infrastrukturu v dimenzích, které budou stanoveny v dalším stupni PD. Předpokládá se napojení na vodovod, kanalizaci a NN. Vytápění bude zajištěno tepelnými čerpadly vzduch-voda.. Vytápění bude řešeno jako podlahové, celý dům se předpokládá, že bude navržen v nízkoenergetickém standardu.

V rámci studie byla zajištěna stanoviska existence technické infrastruktury, které tvoří přílohu studie.

5. Zpevněné a manipulační plochy

V rámci výstavby nového objektu jsou navrženy i nové zpevněné plochy zajišťující přístup a příjezd k objektu vč. parkovacích stání. Přístupový chodník je navržen ze zámkové dlažby nebo skládané dlažby v barvě přírodní, parkovací místa jsou navržena ze zatravňovacích tvárnic a příjezdová komunikace jako asfaltová.

Orientační propočet investičních nákladů:

Novostavba objektu chráněného bydlení	plocha - m2	cena za m2 bez DPH	celková cena bez DPH
Novostavba objektu	643,46	47000	30242620
Terasy, manipulační a zpevněné plochy			4000000
Altán, zahrada			2500000
Oplocení			500000
Vybavení interiéru			2700000
Celková cena bez DPH			**39942620**

Vypracoval:

Ing. Ladislav Zahradníček v Ostravě 06/2023