

STUDIE BYTOVÉHO DOMU SE ZÁZEMÍM PRO PEČOVATELSKOU SLUŽBU



INVESTOR: MĚSTO POHOŘELICE, VÍDEŇSKÁ 699, 691 23 POHOŘELICE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

DATUM:
06/2024

OBSAH STUDIE

- 01 - TEXTOVÁ ČÁST
- 02 - SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ, 1:250
- 03 - SITUACE MÍSTA STAVBY, 1:1000
- 04 - PŮDORYS 1.NP, 1:100
- 05 - PŮDORYS 2.NP, 1:100
- 06 - PŮDORYS PODKROVÍ
- 07 - POHLED NA STŘECHU
- 08 - PODÉLNÝ ŘEZ 1, 1:100
- 09 - PŘÍČNÝ ŘEZ 2, POHLED 1:100
- 10 - POHLED JIŽNÍ A ZÁPADNÍ, 1:100
- 11-20 - VIZUALIZACE

STUDIE BYTOVÉHO DOMU SE ZÁZEMÍM PRO PEČOVATELSKOU SLUŽBU, parcela č.1923, 1927, 1928/1, 1655/1

INVESTOR: MĚSTO POHOŘELICE, VÍDEŇSKÁ 699, 691 23 POHOŘELICE

OBSAH STUDIE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

06/2024

TEXTOVÁ ČÁST

STUDIE BYTOVÉHO DOMU SE ZÁZEMÍM PRO PEČOVATELSKOU SLUŽBU, parcela č.1923, 1927, 1928/1, 1655/1

INVESTOR: MĚSTO POHOŘELICE, VÍDEŇSKÁ 699, 691 23 POHOŘELICE

TEXTOVÁ ČÁST

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

06/2024

01

1. Identifikační údaje

Název:	Studie bytového domu s pečovatelskou službou
Místo stavby:	Pohořelice parcela č. 1923, 1927, 1928/1, 1655/1 k.ú. Pohořelice nad Jihlavou
Stupeň dokumentace:	Studie
Objednatel:	Město Pohořelice Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice IČ: 00283509 DIČ: CZ 00283509
Zpracovatel dokumentace:	ARCHIKA – architektonická projekční kancelář s.r.o. Tomešova 503/1, 602 00 Brno IČ: 29318581 DIČ: CZ 29318581
Autoři studie:	Ing. arch. Vojtěch Koudelka Ing. arch. Jindřich Kaněk Ing. arch. Tomáš Juchelka Bc. Markéta Čermáková Ing. arch. Petr Otépka
Datum vyhotovení:	06/2024

2. Rozsah zakázky a její účel, související podklady

Zakázka byla zadána na základě předchozí studie Pečovatelské byty Pfann 2018. Obsahem studie je bytový dům pro nájemní bydlení s prostorem pro pečovatelskou službu včetně dopravního a technického řešení. Návrh navazuje na objekty Komunitního centra hotelu Pfann a hospodářských budov – „Konírnu“. Tato studie bude po odsouhlasení sloužit jako podklad pro následující projektovou přípravu. Studie byla zadána objednávkou č. 319/2024 ze dne 16.5.2024 a řeší architektonickou studii bytového domu s pečovatelskou službou včetně uličního prostoru a zahrady ve vazbě na objekt „Konírny“.

Před a v průběhu zpracovávání této studie byly provedeny a použity tyto podklady a dokumenty:

- Pečovatelské byty Pfann – studie (ARCHIKA – architektonická projekční kancelář, s.r.o. 03/2018)
- Zaměření území – Pohořelice ul. Pšeničná a blízký areál (IGM Plus, s.r.o.)
- Havarijní stav objektu Konírny – oprava, II. a III. Etapa – PDPS (ARCHIKA – architektonická projekční kancelář, s.r.o. 01/2023)
- Rekonstrukce hotelu Pfann – komunitní centrum – PDPS (ARCHIKA – architektonická projekční kancelář, s.r.o. 03/2018)
- Katastrální mapa – Pohořelice
- Fotodokumentace území
- Pracovní výstupy řešení výhledového nádvoří mezi „Konírnou“ a navrhovaným objekte s pečovatelskou službou

3. Základní charakteristika území

Navržená novostavba bytového domu s pečovatelskou službou je situována na městských parcelách č. 1923, 1927, 1928/1, 1655/1 k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, které jsou ve vlastnictví města Pohořelice a nacházejí se při ulici Pšeničné. Tyto parcely bezprostředně navazují na již realizované Komunitní centrum Pfann a realizovanou stavbu „Havarijní stav konírny“.

Na uvedených parcelách se v současné době nachází jednopodlažní budovy se sedlovými střechami, které jsou využívány „Muzejním spolkem“ a technickými službami města. Tyto budovy jsou ve špatném stavebně technickém stavu a mají velice

nízkou architektonickou úroveň. Za budovami se nachází volné plochy vedené jako ostatní plochy a zastavěné plochy a nádvoří.

4. Navržené řešení

Urbanistické řešení

Navržená novostavba bytového domu s pečovatelskou službou je situována v mírně odsazené poloze od ulice Pšeničné tak, aby navazovala na uliční čáru stávajícího RD na parcele č. 1929 a byl zde vytvořen prostor na parkovací plochu a liniové uliční stromořadí.

Hmota navržené novostavby je rozdělena do dvou samostatných částí se sedlovou střechou propojených nižší, mírně zapuštěnou hmotou spojovacího komunikačního krčku. Toto členění je záměrně navrženo pro dosažení menšího měřítka navržené stavby tak, aby nebyl narušen celkový charakter stávající zástavby ulice Pšeničné. Navržená novostavba je svým jihovýchodním štítem přisazena ke štítu stávajícího RD (parcele č. 1929) a na jihozápadní straně je ukončena plným štítem navazujícím na malé atriové nádvoří u objektu konírny.

Navržená novostavba má mírně zalomenou uliční čáru respektující podélnou osu ulice Pšeničné. Zalomení uliční čáry je navrženo v půdorysu spojovacího komunikačního krčku, na který navazují dvě základní hmoty bytů budovy. Novostavba má 2 plná nadzemní podlaží, přičemž dvě základní hmoty budovy mají sedlové střechy s půdním prostorem a nižší spojovací krček má střechu plochou. Veškeré obytné prostory novostavby jsou orientovány do pobytové zahrady ve vnitrobloku. Hlavní vstup do novostavby je navržen z ulice Pšeničné vstupem do spojovacího krčku, který je také propojen se zahradou za navrženým objektem. Navržené odsazení bytového domu s pečovatelskou službou a jeho uliční zalomení umožňuje před objektem situovat potřebná parkovací stání včetně situování uliční stromové zeleně. Tímto řešením před objektem vzniká potřebný veřejný prostor úměrný navrhovanému objektu. Na tento veřejný prostor navazuje navrhované atriové nádvoří mezi štítem bytového domu s pečovatelskou službou a hmotou objektu konírny. Toto navrhované pobytové atrium před bočním vstupem do sálu konírny je opticky propojené, ale provozně oddělené od navrženého veřejného prostoru ulice Pšeničné.

Od ulice Pšeničné je atrium odděleno jednoduchým zděným plotem se vstupní kovovou bránou a brankou tak, aby bylo opticky propojeno s veřejným uličním prostorem a kolemjdoucí jednoznačně informovalo o navazující funkci se vstupem do sálu konírny.

Architektonické řešení

Navržené základní architektonické a provozně dispoziční řešení vychází z požadované programové náplně investora. Objekt novostavby bytového domu s pečovatelskou službou je navržen jako jednoduchá 2 podlažní hmota, která dotváří uliční čáru ulice Pšeničné. Objekt je střední hmotou s plochou střechou rozdělen na dvě části se sedlovými střechami, které dotváří uliční zástavbu. Novostavba je ukončena plným štítem navazujícím na navrhované atriové nádvoří před bočním vstupem do sálu konírny. Na štít navrhovaného objektu pak navazuje oplocení atriového nádvoří, jehož součástí je i prostor pro odpadové hospodářství. Střechy jsou navržené jako sedlové a spojující krček má plochou střechu. Vstup je navržen z ulice Pšeničné. Komunikační prostory – chodby jsou situovány rovněž při ulici Pšeničné, jednotlivé bytové prostory jsou orientovány do vnitrobloku pobytové zahrady na jihozápadní stranu. Schodiště a bezbariérový výtah jsou navrženy ve střední části objektu tj. ve spojovacím krčku. Celkově je v objektu navrženo 7 bytových jednotek 1+KK – 2 v přízemí a 5 v patře. Veškeré bytové jednotky a komunikační prostory jsou navrženy jako bezbariérové.

V přízemí v návaznosti na sousední objekt rodinného domu jsou navrženy kanceláře pečovatelské služby s jejím zázemím. Součástí této části budovy je i denní místnost, která je ve formě „zimní zahrady“ vysazena ze základní hmoty objektu směrem do zahrady.

Zahrada je provozně rozdělena na tři části, a to na část ovocného sadu se zvýšenými zeleninovými záhony, na část zpevněných ploch s posezením a altánem a na část zahrady s volnou parkovou úpravou. Celá zahrada je ohraničena zděnou plotovou zdí ukončenou korunou s taškovou krytinou.

6. Navržené základní stavebně konstrukční řešení

Při výstavbě objektu, v bezprostřední návaznosti na navazující RD, nesmí dojít k jeho porušení. Objekt bytového domu bude pravděpodobně založen na železobetonových základových pasech, které budou překryty železobetonovou deskou. Svislé nosné a nenosné konstrukce budou tvořeny z keramických tvárnic dle navržené dispozice. Stropní konstrukce a schodiště jsou navrženy jako železobetonové. Střešní konstrukce bude z části klasická krovová dřevěná – sedlová střecha a z části bude jednoplášťová plochá střecha.

Podlahy budou opatřeny kvalitními a odolnými PVC a keramickými povrchy. Převážná většina místnosti bude mít skládané nebo celoplošné podhledy – částečně akustické. Vnější výplně otvorů jsou tvořeny zasklenými hliníkovými stěnami a plastovými okenními výplněmi doplněnými o vnější stínící techniku. Fasáda bude opatřena zateplovacím systémem ETICS s vnější omítkou.

7. Základní koncepce řešení technického vybavení

Navržená novostavba bude napojena na stávající technickou infrastrukturu v přilehlé ulici Pšeničná. V rámci této studie se předpokládá:

Vodovod

Objekt bude napojen na veřejný vodovod v ulici Pšeničné ve správě VAK Břeclav.

Kanalizace splašková a dešťová

Objekt bude napojen na veřejnou splaškovou kanalizaci v ulici Pšeničné ve správě VAK Břeclav. Dešťové vody budou akumulovány na pozemku investora pro následné využití (pro potřebu závlahy zahrady). Objekt může rovněž využívat šedou vodu pro splachování WC.

Vytápění

V 1.NP se předpokládá zřízení technické místnosti s plynovým kondenzačním kotlem popřípadě tepelným čerpadlem vzduch – voda jako zdrojem tepla pro vytápění a pro přípravu tepla užitkové vody ve stacionárním zásobníku.

Připojení na NN

Navržený objekt bude připojen na podzemní vedení NN a elektrárenské měření bude umístěno v typizované elektroměrové rozvodnici před objektem. Součástí silnoproudé elektroinstalace jsou zásuvkové a světelné okruhy. Pro osvětlení budou navržena LED svítidla. Na střeše objektu bude umístěn fotovoltaický systém a bleskosvod.

Slaboproudé rozvody

V objektu bude provedena strukturovaná kabeláž, EZS.

Vzduchotechnika a chlazení

Vzduchotechnika bude zabezpečovat nucenou, řízenou výměnu vzduchu ve všech prostorech mimo chodeb a schodiště. Větrání bude navrženo v souladu s příslušnými hygienickými, zdravotnickými, bezpečnostními, protipožárními předpisy a normami platnými na území České republiky. V objektu bude dále zřízeno chlazení místností. Vzduchotechnická zařízení budou umístěná v půdním prostoru objektu.

8. Dopravní řešení

Příjezd k objektu a do zahrady je navržen z ulice Pšeničné. Při ulici Pšeničné je pro objekt navrženo celkem 9 kolmých parkovacích míst, z toho jedno vyhrazené pro OOSPO.

Výpočet parkování pro novou výstavbu

$$N = O_0 \times k_a + P_0 \times k_a \times k_p$$

N ... celkový počet stání

O₀ ... základní počet odstavných (dlouhodobých)

P₀ ... základní počet parkovacích (krátkodobých) stání

k_a ... součinitel vlivu stupně automobilizace (použito k_a = 1,0 ... 400 vozidel/1000 obyvatel)

k_p ... součinitel redukce počtu stání (použito k_p = 1,0)

Pro výpočet základního počtu stání bylo použito:

- byty o 1 obytné místnosti - 7 bytů: dle normy je požadováno 1 stání / 2 byty (100 % dlouhodobých stání) dle aktuální optimalizace je doporučeno 1 stání / 1,2 bytu (100 % dlouhodobých stání) - použito
- parkovací stání (obytné okrsky) požadováno 1 stání / 20 obyvatel
použito 1,5 obyvatel / byt (7 bytů .. 10,5 ... cca 11 obyvatel)
- Zázemí pečovatelské služby – administrativa pro veřejnost, kancelářská plocha ...cca 40 m²
uvažováno 1 stání na 25 m² v poměru 70/30 (krátkodobá / dlouhodobá)

$$N = (7/1,2 + 40/25 \times 0,3) \times 1,0 + (10,5/20 + 40/25 \times 0,7) \times 1,0 \times 1,0 = 37,5 + 3,6 = 7,93$$

použito 8 stání (k dispozici 9 stání)

Vyhrazeno pro OSSPO má být minimálně 1 stání (při celkovém počtu 2 až 20 stání).

9. Základní bilance navrženého řešení

Zastavěná plocha objektu:	331 m ²
Celkový obestavěný prostor:	2 590 m ³
Počet bytových jednotek 1+kk:	7
Prostor pečovatelské služby + zázemí:	110 m ²
Počet venkovních parkovacích míst:	9
Plocha zahrady, včetně chodníků	435 m ²
Plocha pobytového atria – konírna	127 m ²

10. Závěr, základní harmonogram následující přípravy a realizace stavby

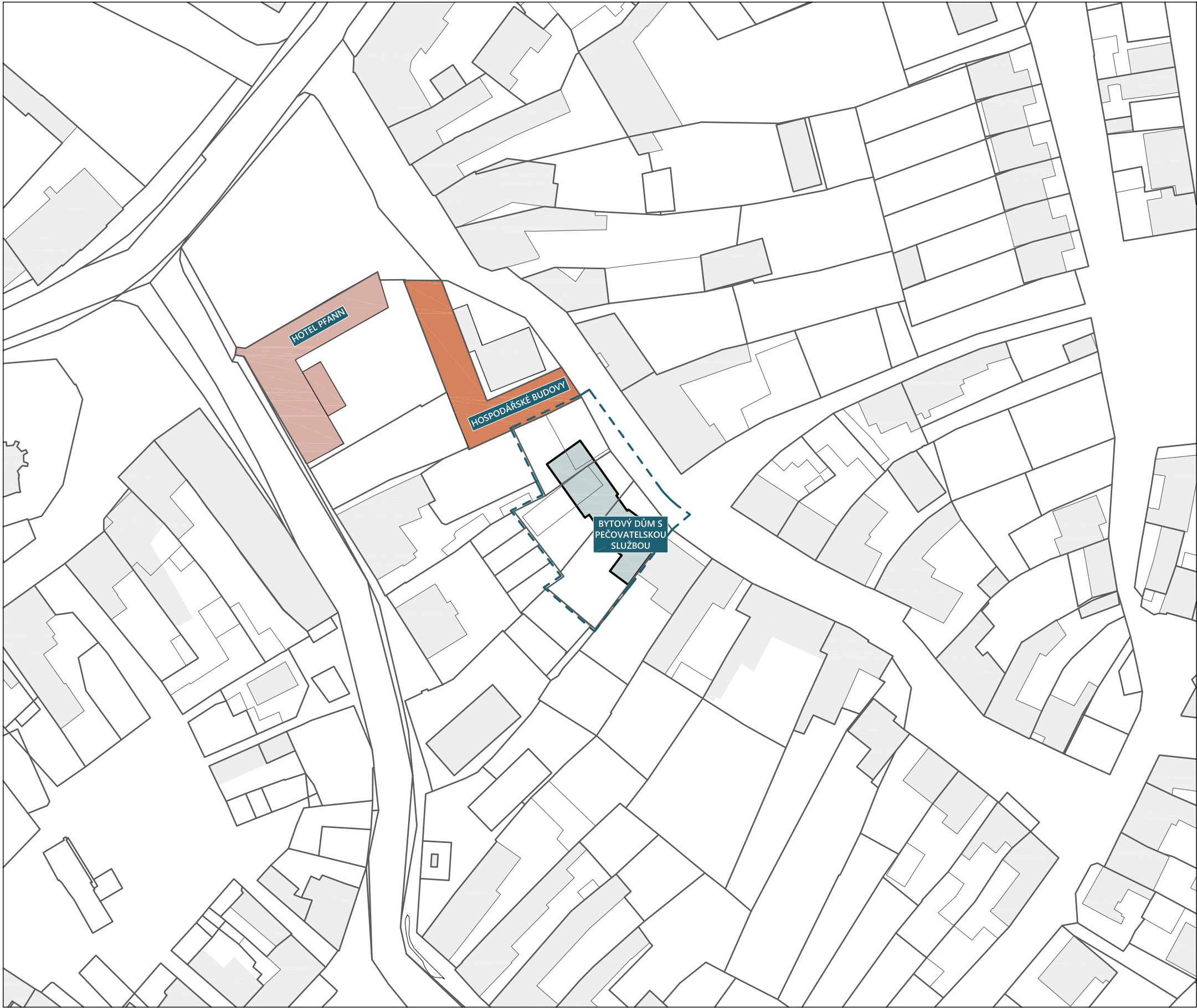
Tato studie byla v průběhu zpracování konzultována s objednatele studie. Po jejím odsouhlasení a projednání bude sloužit jako jeden z podkladů pro následující projektovou přípravu a činnost investora. Jedná se konkrétně o tyto následující činnosti:

- kompletní projektová dokumentace pro povolení stavby
- obstarání potřebných finančních prostředků
- kompletní projektová dokumentace pro provedení stavby
- výběr dodavatele stavby
- vlastní realizace stavby

11. Orientační propočet nákladů

Orientační propočet je proveden na základě navržených obestavěných prostorů navržené stavby, jejich základních výměr včetně úprav přilehlého okolí. K těmto měrným jednotkám (m3, m2) byla přiřazena předpokládaná jednotková cena. Tyto předpokládané ceny byly převzaty z dříve projektovaných staveb obdobného charakteru a dle povahy konstrukcí navržené stavby byly příslušně korigovány v souvislosti s aktuálními cenami stavebních prací. Součástí provedeného propočtu nejsou předpokládané náklady na pořízení potřebné projektové dokumentace (povolení stavby, provedení stavby) a inženýrské činnosti). Uvedené ceny jsou orientační a budou v následných projektových stupních zpřesněny.

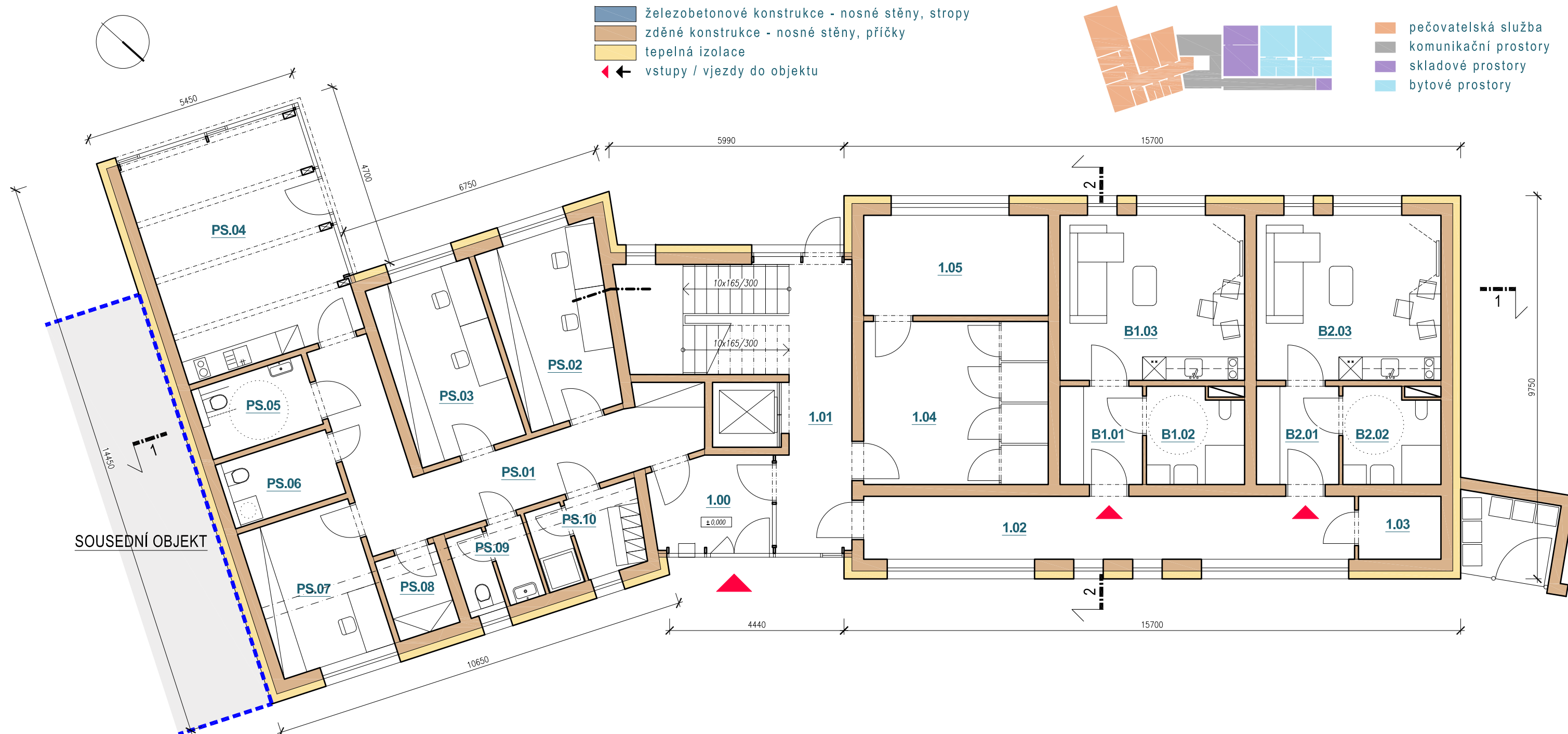
	Celkem bez DPH
Orientační náklady za stavbu	39 600 000,-



- řešené území
- Bytový dům s pečovatelskou službou - řešený objekt
- Hospodářské budovy - konírny
- Hotel Pfann
- okolní budovy
- katastr



- [- -] hranice řešeného území
- hospodářské budovy - konírny
- bytový dům s pečovatelskou službou
- okolní objekty
- 1923 katastr
- dlážděné plochy
- parkovací stání
- travnaté plochy
- odpadové hospodářství
- vstupy / vjezdy
- 1 parkovací stání - 9 míst
- 2 odpadové hospodářství
- 3 vjezd do zahrady
- 4 náměstíčko
- 5 altán
- 6 zvýšené záhony
- 7 ovocný sad



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

1.00 - vstupní hala	7,3 m ²
1.01 - chodba se schodištěm	24,5 m ²
1.02 - chodba	20,0 m ²
1.03 - kóje	3,4 m ²
1.04 - kočárkárna, sklepní kóje	19,5 m ²
1.05 - technická místnost	12,0 m ²

BYT 1, 1+KK: 30,9 m²

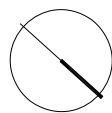
B1.01 - zádveří	5,3 m ²
B1.02 - chodba	5,9 m ²
B1.03 - obývací pokoj, kuchyňský kout, ložnice	19,7 m ²

BYT 2, 1+KK: 30,9 m²

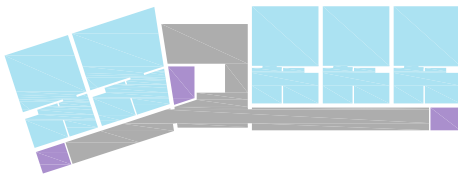
B2.01 - zádveří	5,3 m ²
B2.02 - chodba	5,9 m ²
B2.03 - obývací pokoj, kuchyňský kout, ložnice	19,7 m ²

PEČOVATELSKÁ SLUŽBA: 110,0 m²

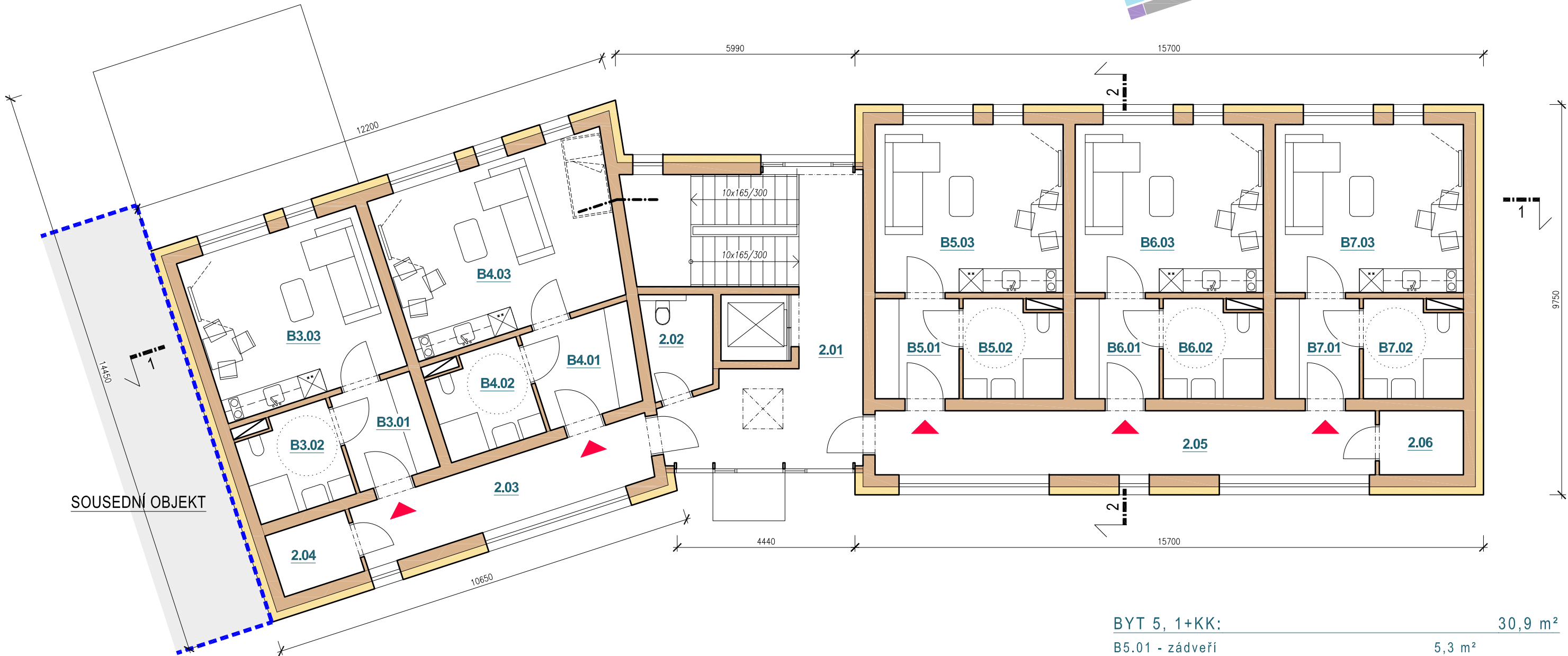
PS.01 - chodba	21,3 m ²
PS.02 - kancelář	13,3 m ²
PS.03 - kancelář	13,1 m ²
PS.04 - denní místnost	27,3 m ²
PS.05 - wc OOSPO	5,5 m ²
PS.06 - úklid/prádelna	5,0 m ²
PS.07 - kancelář	11,4 m ²
PS.08 - sklad	3,4 m ²
PS.09 - wc, zádveří	4,0 m ²
PS.10 - šatna, sprcha	5,7 m ²



- železobetonové konstrukce - nosné stěny, stropy
- zděné konstrukce - nosné stěny, příčky
- tepelná izolace
- vstupy / vjezdy do objektu



- komunikační prostory
- skladové prostory
- bytové prostory



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

2.01 - chodba se schodištěm	19,0 m ²
2.02 - úklidová místnost	4,1 m ²
2.03 - chodba	12,2 m ²
2.04 - kóje	3,4 m ²
2.05 - technická místnost	20,0 m ²
2.06 - kóje	3,4 m ²

BYT 3, 1+KK: 30,9 m²

B3.01 - zádveří	5,3 m ²
B3.02 - chodba	5,9 m ²
B3.03 - obývací pokoj, kuchyňský kout, ložnice	19,7 m ²

BYT 4, 1+KK: 36,8 m²

B4.01 - zádveří	6,6 m ²
B4.02 - chodba	5,9 m ²
B4.03 - obývací pokoj, kuchyňský kout, ložnice	24,3 m ²

BYT 5, 1+KK: 30,9 m²

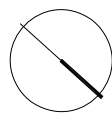
B5.01 - zádveří	5,3 m ²
B5.02 - chodba	5,9 m ²
B5.03 - obývací pokoj, kuchyňský kout, ložnice	19,7 m ²

BYT 6, 1+KK: 30,9 m²

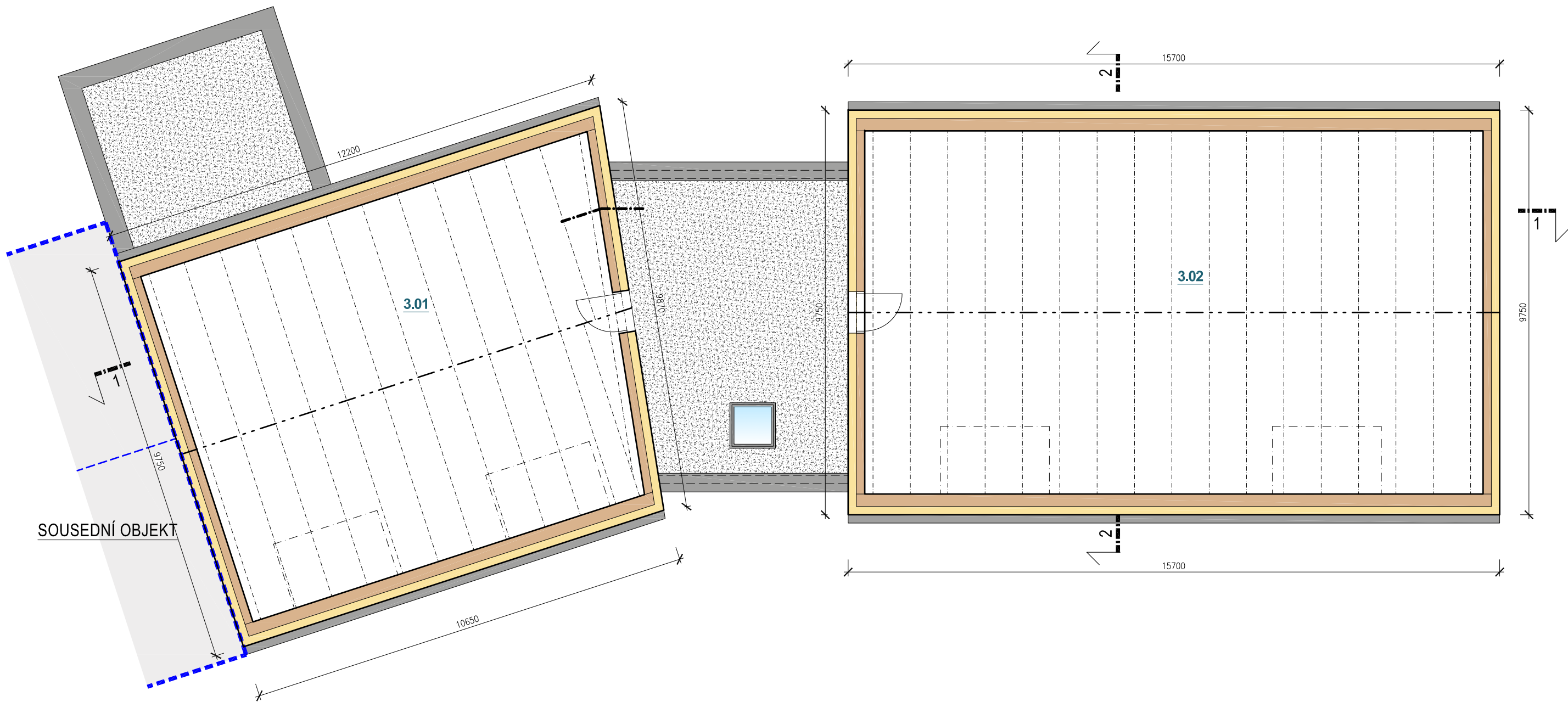
B6.01 - zádveří	5,3 m ²
B6.02 - chodba	5,9 m ²
B6.03 - obývací pokoj, kuchyňský kout, ložnice	19,7 m ²

BYT 7, 1+KK: 31,0 m²

B7.01 - zádveří	5,3 m ²
B7.02 - chodba	5,9 m ²
B7.03 - obývací pokoj, kuchyňský kout, ložnice	19,7 m ²

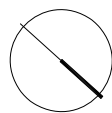


- železobetonové konstrukce - nosné stěny, stropy
- zděné konstrukce - nosné stěny, příčky
- tepelná izolace
- plochá střecha

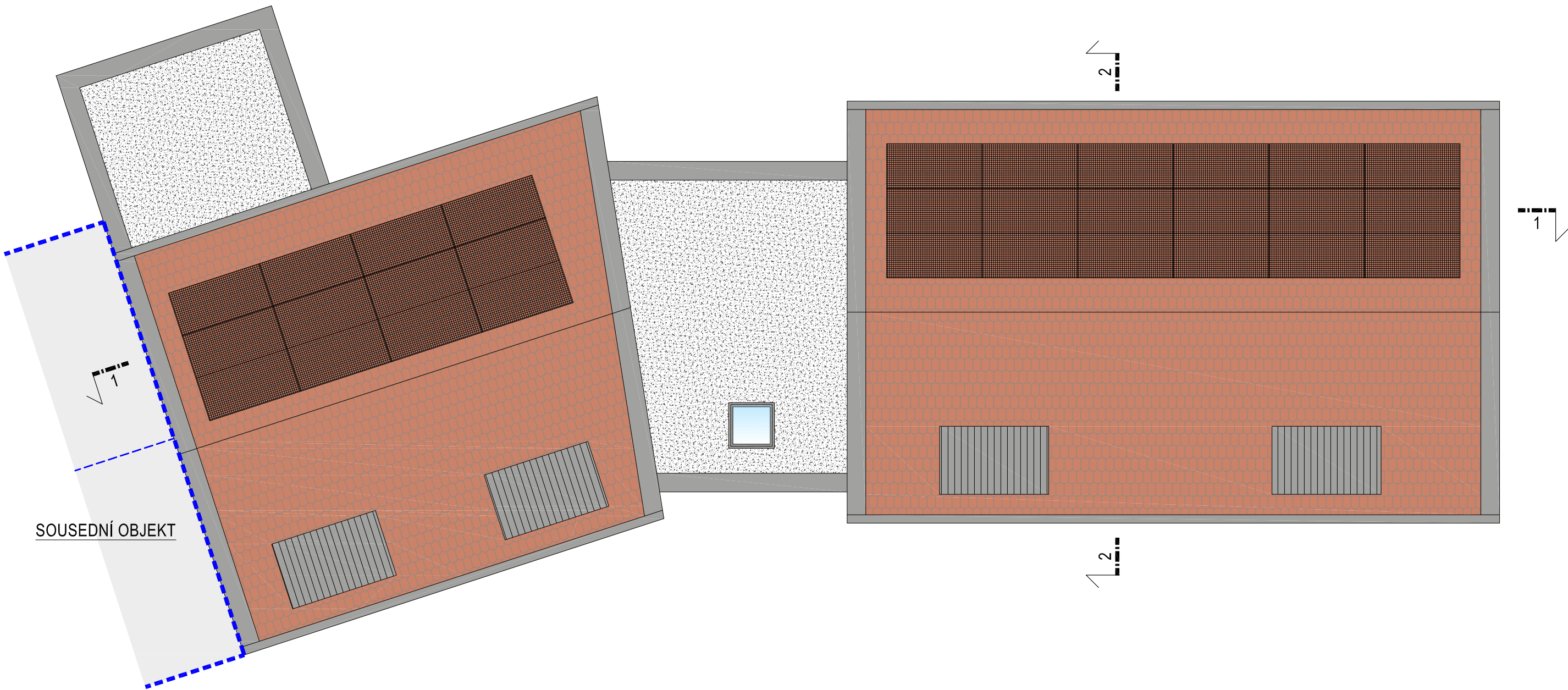


LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

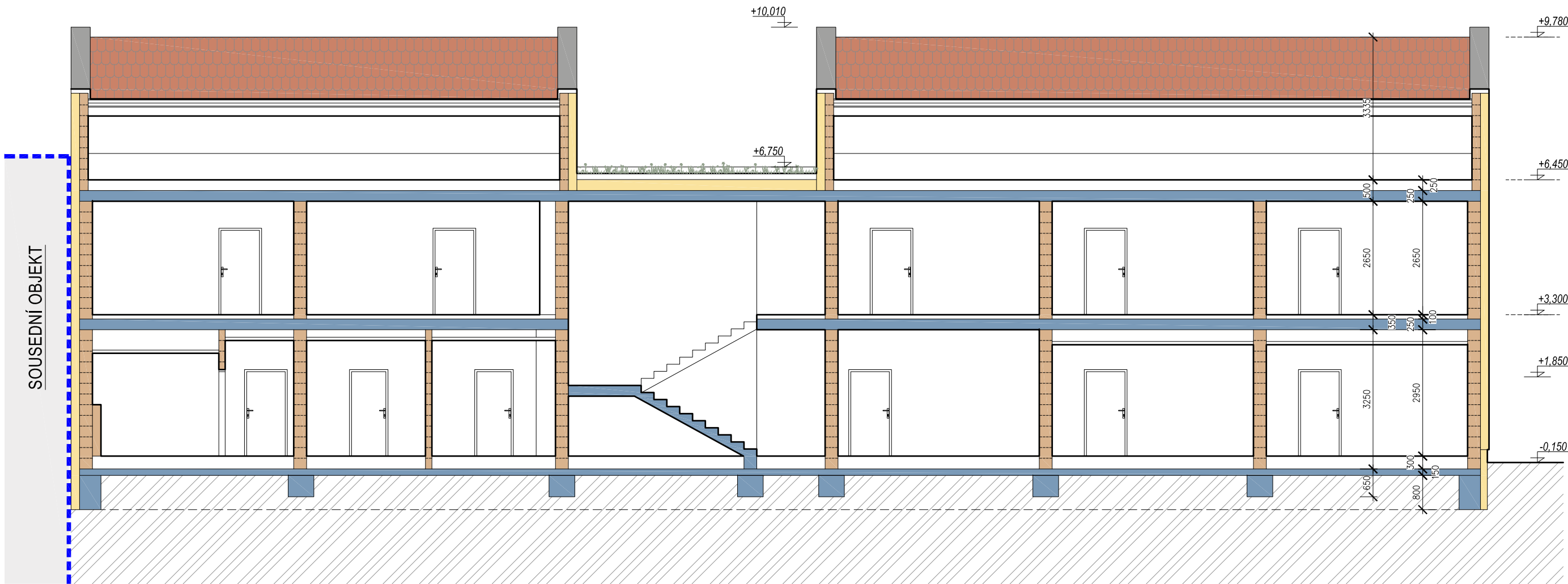
3.01 - půdní prostor	92,9 m ²
3.02 - půdní prostor	130,4 m ²

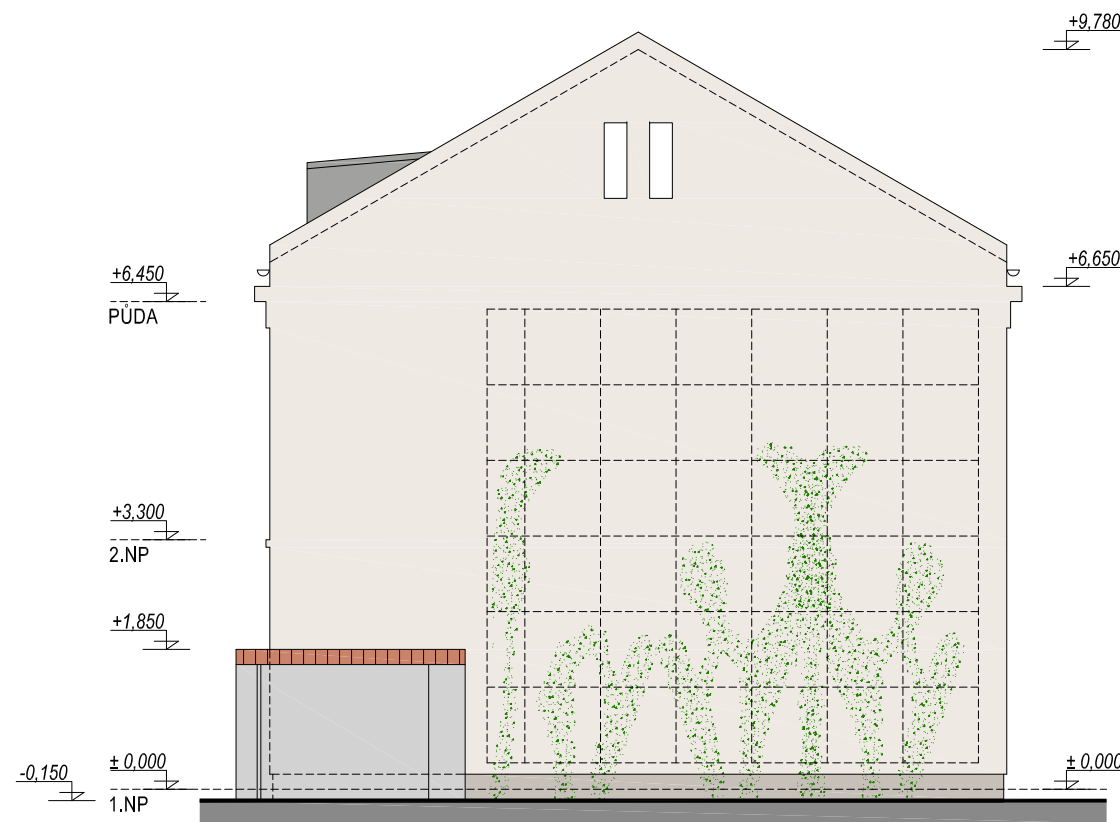
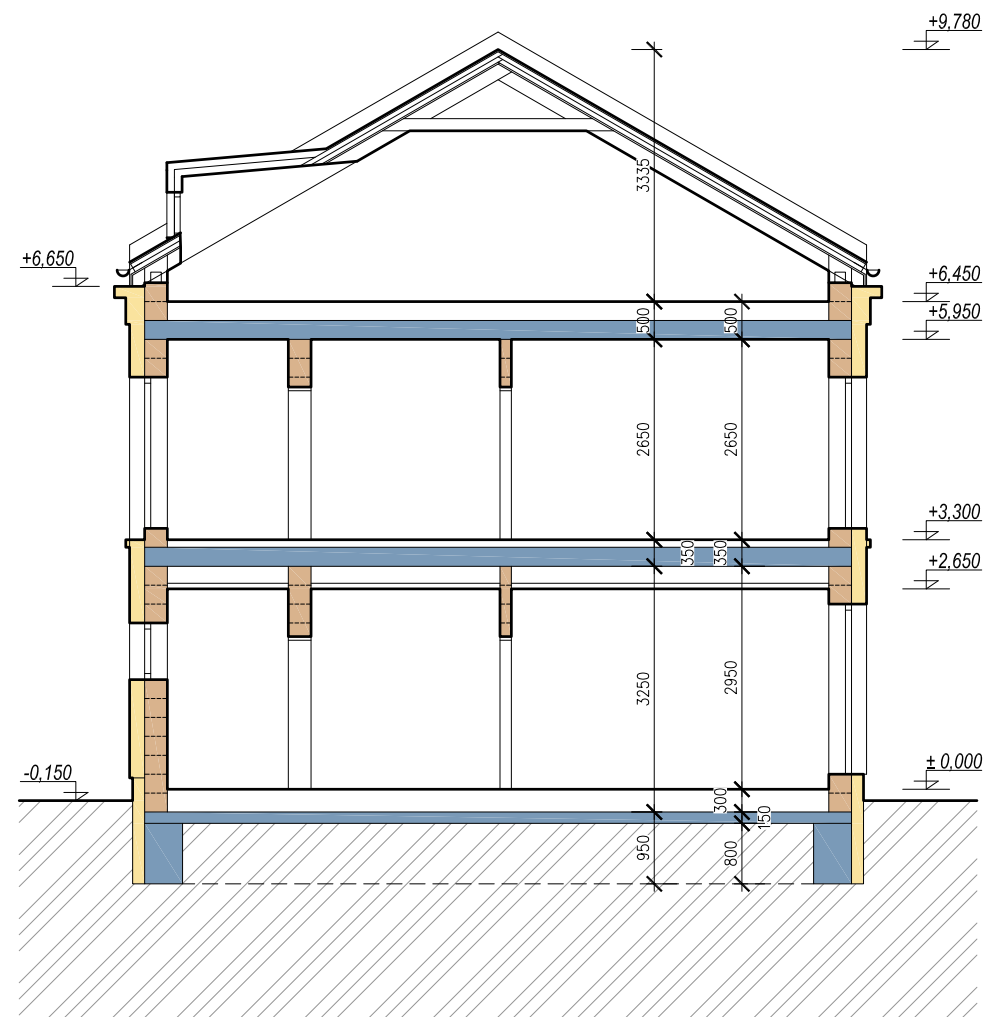


- střešní plášť šikmé střechy
- střešní plášť vikýře
- plochá střecha
- solární panely



- železobetonové konstrukce - nosné stěny, stropy
- zděné konstrukce - nosné stěny, příčky
- tepelná izolace
- terén





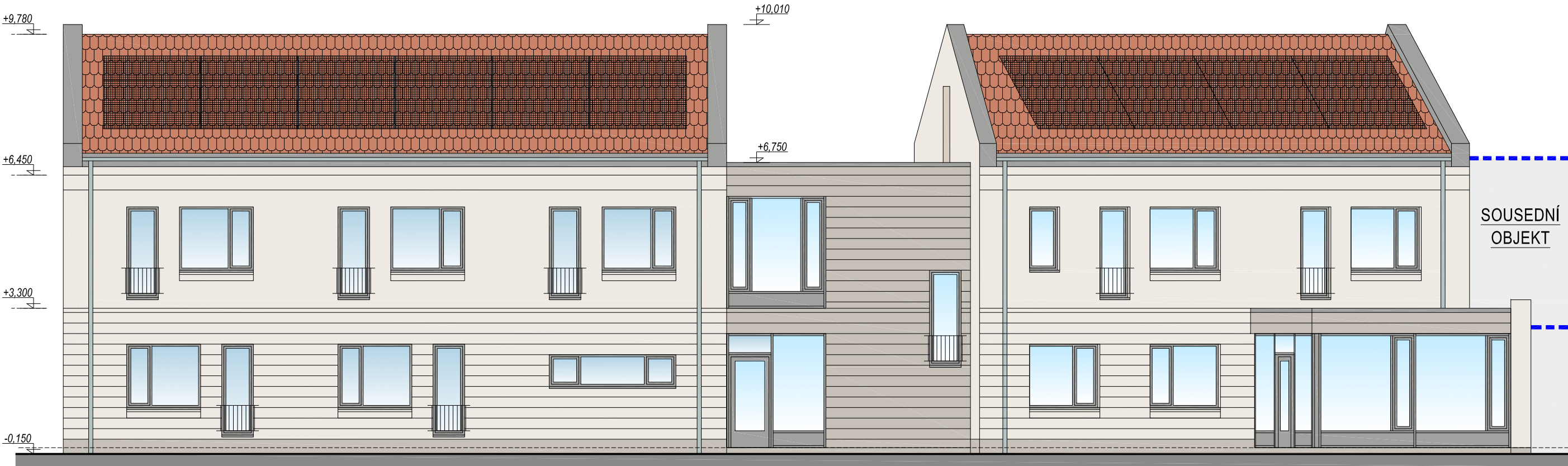
LEGENDA GRAFICKÉHO ZNAČENÍ

- železobetonové konstrukce - nosné stěny, stropy
- zděné konstrukce - nosné stěny, příčky
- tepelná izolace
- terén

POHLED SEVERNÍ, 1:100



POHLED JIŽNÍ, 1:100









STUDIE BYTOVÉHO DOMU SE ZÁZEMÍM PRO PEČOVATELSKOU SLUŽBU, parcela č.1923, 1927, 1928/1, 1655/1

INVESTOR: MĚSTO POHOŘELICE, VÍDEŇSKÁ 699, 691 23 POHOŘELICE

VIZUALIZACE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

06/2024



STUDIE BYTOVÉHO DOMU SE ZÁZEMÍM PRO PEČOVATELSKOU SLUŽBU, parcela č.1923, 1927, 1928/1, 1655/1

INVESTOR: MĚSTO POHOŘELICE, VÍDEŇSKÁ 699, 691 23 POHOŘELICE

VIZUALIZACE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

06/2024



STUDIE BYTOVÉHO DOMU SE ZÁZEMÍM PRO PEČOVATELSKOU SLUŽBU, parcela č.1923, 1927, 1928/1, 1655/1

INVESTOR: MĚSTO POHOŘELICE, VÍDEŇSKÁ 699, 691 23 POHOŘELICE

VIZUALIZACE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

06/2024





STUDIE BYTOVÉHO DOMU SE ZÁZEMÍM PRO PEČOVATELSKOU SLUŽBU, parcela č.1923, 1927, 1928/1, 1655/1

INVESTOR: MĚSTO POHOŘELICE, VÍDEŇSKÁ 699, 691 23 POHOŘELICE

VIZUALIZACE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

06/2024





STUDIE BYTOVÉHO DOMU SE ZÁZEMÍM PRO PEČOVATELSKOU SLUŽBU, parcela č.1923, 1927, 1928/1, 1655/1

INVESTOR: MĚSTO POHOŘELICE, VÍDEŇSKÁ 699, 691 23 POHOŘELICE

VIZUALIZACE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

06/2024



STUDIE BYTOVÉHO DOMU SE ZÁZEMÍM PRO PEČOVATELSKOU SLUŽBU, parcela č.1923, 1927, 1928/1, 1655/1

INVESTOR: MĚSTO POHOŘELICE, VÍDEŇSKÁ 699, 691 23 POHOŘELICE

VIZUALIZACE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

06/2024