
Přestavba objektu "Dům služeb" na "Komunitní dům pro seniory"

A. Zadání studie

■ Identifikace

Zpracovatel: SPZ Design s.r.o., Moravská 359/13, Olomouc-Holice 779 00
Vedoucí projektu: Ing. Petr Zavadil
Investor: Obec Bělkovice-Lašťany, č.p. 139,
78316 Bělkovice-Lašťany, IČ: 00298654
Lokalita studie: Bělkovice-Lašťany č.p. 509, Obec Bělkovice-Lašťany 78316,
parc.č. 897, k.ú. Lašťany

■ SPECIFIKACE ZADÁNÍ

Předmětem plnění je vypracování dispoziční studie sloužící jako podklad k projektové dokumentaci ve stupni pro stavební řízení (DSP) pro přestavbu původního objektu pro dotační titul "Komunitního bydlení pro seniory" na stávajícím objektu: Bělkovice-Lašťany č.p. 509, Obec Bělkovice-Lašťany 78316, parc.č. 897, k.ú. Lašťany. Stavební práce budou zahrnovat přestavbu budovy zkolaudované a užívané jako dům služeb se školní jídelnou a úřadem pošty. Původní objekt je dvoupodlažní.

Studie nového dispozičního řešení bude respektovat zadání zadavatele, ale také podmínky pro získání dotace z předešlých podmínek dotačních titulů 2021 (z podprogramu 117D064 - Podporované byty). Nové dotace nebyly vyhlášeny a předpokládá se při budoucím vyhlášení s obdobnými podmínkami (tabulka č. 1 a 2). Přestavba je navržena v zastavěné části obce. Objekt je navržen z části 1NP původního objektu, kompletní přestavbou 2NP a přístavbou 3NP. V 1NP bude ponechán provoz školní jídelny s úpravou a modernizací.

Objekt stojí na parc.č. 897, tato parcela je vedena jako plocha OV (tabulka č. 3 a 4), tedy jako plocha občanského vybavení. Studie počítá s ponecháním školní jídelny jako funkce OV a doplnění komunitního bydlení pro seniory

■ TABULKA č.1

9.15 Specifické podmínky pro dotační titul č. 3 Komunitní dům seniorů

- 9.15.1 Výstavbou Komunitního domu seniorů musí vzniknout funkčně jednotný, prostorově ucelený a provozně a technicky samostatný bytový dům (včetně domovního vybavení)¹⁰.
- 9.15.2 V Komunitním domě seniorů musí být minimálně 10 bytů, maximálně však 25 bytů.
- 9.15.3 Ke všem bytům v Komunitním domě seniorů a do všech prostor užívaných nájemci bytů v Komunitním domě seniorů musí být zajištěn bezbariérový přístup pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace⁶.
- 9.15.4 Stavebně technické uspořádání všech bytů v Komunitním domě seniorů splňuje technické požadavky upravitelného bytu⁸.
- 9.15.5 Podlahová plocha bytu v Komunitním domě seniorů nesmí překročit 45 m² (včetně poloviny plochy lodžie, balkonu)⁹.
- 9.15.6 Plocha sdílených prostor¹¹ musí odpovídat předpokládanému počtu obyvatel Komunitního domu seniorů, minimálně však musí činit 40 m².

⁶ vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

⁷ zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů

⁸ vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb Příloha č. 3, body 5 a 8

⁹ podlahovou plochou bytu je součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, kromě svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

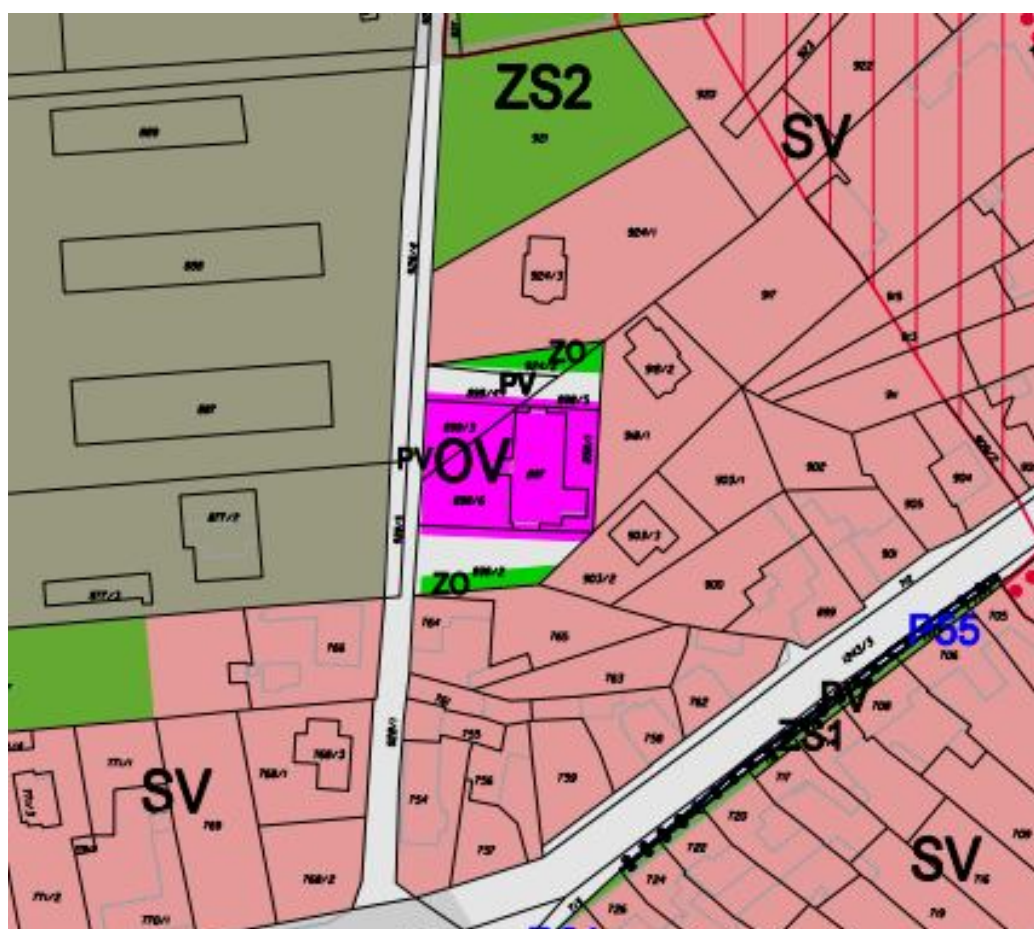
¹⁰ ČSN 73 4301 Obytné budovy

¹¹ sdíleným prostorem se rozumí společenské prostory, které jsou centrem společných aktivit obyvatel Komunitního domu seniorů (do sdílených prostor se nezahrnuje domovní vybavení)

■ TABULKA č.2

- 9.15.7 Sdílené prostory v Komunitním domě seniorů musejí splňovat požadavky na obytnou místnost podle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Musí být využitelné celoročně a pro všechny nájemce; musí být dostupné pro všechny nájemce po uzavřených domovních komunikacích, které jsou chráněné před povětrnostními vlivy.
- 9.15.8 Projektová dokumentace Komunitního domu seniorů musí obsahovat jasné půdorysné vymezení a vyčíslení (m²) plochy sdílených prostor.
- 9.15.9 V obci musí být dostupná alespoň jedna z terénních služeb sociální péče podle § 39, 40, 41 a 43 zákona o sociálních službách¹.
- 9.15.10 V Komunitním domě seniorů nelze poskytovat pobytové sociální služby¹ (např. DD).
- 9.15.11 V případě výstavby Komunitního domu seniorů lze z dotace financovat výstavbu celého objektu Komunitního domu seniorů včetně sdílených prostor.
- 9.15.12 Sdílené prostory a domovní vybavení nesmí být po dobu platnosti podmínek, za kterých byla poskytnuta dotace, využívány pro komerční účely nebo pro ambulantní sociální služby či pro zdravotnické služby ani pro případné komunitní aktivity s vyloučením obyvatel Komunitního domu seniorů (např. Mateřské centrum).

■ TABULKA č.3



■ TABULKA č.4

OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
Využití hlavní	Pozemky staveb a zařízení převážně nekomerčního občanského vybavení
Využití přípustné	- Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu a zájmovou činnost, církve, ochranu obyvatelstva - Pozemky staveb víceúčelových se zastoupením komerčního vybavení (např. pro maloobchodní prodej, stravování, veřejné ubytování, služby, administrativu) a vybavení pro tělovýchovu a sport v doplňkové funkci - Bydlení vlastníků, správců a provozovatelů staveb a zařízení - Pozemky související dopravní a technické infrastruktury - Malá lokální zařízení odpadového hospodářství (stanoviště sběrových nádob) - Pozemky veřejných prostranství - Pozemky zeleně - Drobné vodní toky a jejich revitalizace, vodní plochy o výměře do 0,2 ha - Drobná architektura
Využití podmíněně přípustné	- Pozemky dalších staveb a zařízení, jen pokud svým provozováním a technickým zařízením nenaruší hlavní využití plochy a nesníží kvalitu prostředí ⇒ pozemky staveb komerčního vybavení (např. pro maloobchodní prodej zajišťující základní potřeby obyvatel, stravování, ubytování, služby, administrativu) o celkové výměře pozemků do 2000 m², v komplexu s občanským vybavením veřejné infrastruktury. ⇒ stavby a zařízení technické infrastruktury nesouvisející s hlavním a přípustným využitím plochy
Využití nepřípustné	- Stavby, zařízení a způsoby využití území nesouvisející s hlavním a přípustným využitím plochy, narušující je a narušující užívání staveb a zařízení ve svém okolí (např. pro průmyslovou výrobu a skladování, výrobní a motoristické služby, provozy autodopravy.) - Stavby, zařízení a způsoby využití území, jejichž negativní účinky zhoršují nad přípustnou míru (např. hygienické limity) životní prostředí okolního území (např. chov hospodářských zvířat, hlučné provozy výroby a služeb)
Podmínky prostorového uspořádání	- Struktura zástavby, výšková hladina v plochách změn dle příslušných tabulek ploch změn. - Struktura zástavby a výšková hladina ve stabilizovaných plochách: ⇒ výšková hladina do 3 nadzemních podlaží s účelovým využitím, max. výška do 14 m ⇒ struktura zástavby: různého typu dle umístění budov v souvislostech okolní zástavby ⇒ přípustnost lokální významové dominanty - Intenzita využití pozemků: ⇒ minimální podíl nezastavěných a nezpevněných ploch (ploch zeleně) mateřská škola 0,5, plocha přestavby P19, areál původní školy Bělkovice a hasičské zbrojnice - 0,3; ostatní plochy OV – ÚP nestanovuje