



akce:

PROJEKTOVÁ STUDIE, AZYLOVÉHO DOMU, DĚČÍN, BENEŠOVSKÁ UL.

investor:

Statutární město Děčín

místo stavby:

Mírové náměstí 1175/5, Děčín IV, Podmokly

katastrální území:

st.p.č. 1923

město:

k.ú. Děčín

č. zakázky:

Děčín

stupeň:

461/2020

STUDIE

STUDIE AZYLOVÉHO DOMU

st.p.č. 1923, k.ú. Děčín

STUDIE ZÁMĚRU ZMĚNY VYUŽITÍ (ADAPTACE) STÁVAJÍCÍHO OBJEKTU

vypracovali

Ing. Arch. Aleš Höll, Ing. Jaromír Matějčíček
Martin Hubschman, DiS

ÚVOD

Azylový dům je sociální službou, která poskytuje pobytové služby na přechodnou dobu v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení. Jedná se o služby sociální prevence. Dle zákona o sociálních službách azylový dům může poskytovat osobám stravu nebo pomoc při zajištění stravy, ubytování a pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Cílovou skupinou azylových domů jsou muži, ženy, matky s dětmi, páry, senioři, případně oběti násilí, oběti živelných pohrom či lidé s duševními poruchami, mentálním postižením nebo drogovou nebo alkoholovou závislostí.

Vzhledem k tomu, že azylový dům by měl být vždy pro určitý okruh osob z cílové skupiny, v případě navrhovaného záměru bude se jednat v tomto případě o okruh osob uvedených výše se zdůrazněným textem.

Kromě výše uvedených základních služeb se předpokládá využití budovy pro poskytování fakultativních služeb. Jedná se o služby, které nejsou v azylových domech stejné. V konkrétním případě se může jednat o výchovné a vzdělávací aktivity a sociálně rehabilitační aktivizační činnosti (zajištění zájmových aktivit pro uživatele služby, doučování pro děti uživatelů apod. Sociálně rehabilitační činnosti zahrnují motivační a aktivizační programy k upevňování sociálních dovedností (sociální adaptace, sociální komunikace a řešení sociálních problémů). Služby mohou být poskytovány skupinově nebo individuálně (např. přístup k internetu).



IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ÚDAJE O STAVBĚ

a) název stavby

AZYLOVÝ DŮM – ZMĚNA VYUŽITÍ (ADAPTACE) STÁVAJÍCÍHO OBJEKTU

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

- st.p.č. 1923

- katastrální území Děčín

c) předmět dokumentace

STUDIE ZÁMĚRU ZMĚNY VYUŽITÍ STÁVAJÍCÍHO OBJEKTU – ADAPTACE NA AZYLOVÝ DŮM

ÚDAJE O INVESTOROVĚ

Stavebník:

Statutární město Děčín

Mírové náměstí 1175/5, Děčín IV, Podmokly

ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

Identifikační údaje hlavního projektanta:

NORDARCH s.r.o.

IČ: 64051056, DIČ: CZ64051056

Oldřichovská 14, 405 02 Děčín

Odpovědná osoba:

Ing. Jaromír Matějčíček ČKAIT: 0401762

autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby

VSTUPNÍ PODKLADY

- LV + KM

- archivní projektová dokumentace

- koordinační schůzky s budoucím provozovatelem objektu

- prohlídky stavby

- fotodokumentace objektu

ÚDAJE O ZÁMĚRU ZÁKLADNÍ ÚDAJE

STRUČNÝ POPIS ZÁMĚRU

Záměr se týká realizace úprav – adaptace – stávajícího objektu s funkcí internátu pro funkci Azylového domu.

Stávající stavba je čtyřpodlažní (jedno podlaží podzemní), soliterní objekt, který s distancí proluky navazuje na městskou zástavbu.

Orientační stavební program předpokládal členění objektu se specifickým využitím na pravé a levé křídlo (orientace z Benešovské ul. – čelem k původnímu vstupu) s dělícím prvkem hlavního schodiště.

Přízemí

V přízemí levého křídla je navrženo kontaktní místnost, kanceláře, ošetrovna, denní místnost a hygienické zázemí v pravém křídle objektu pak provedena vestavba výtahové šachty, prostor pro stálou službu, ložnice, společenská místnost pro klienty s integrovanou kuchyňkou.

1. Nadzemní podlaží

V 1. patře se předpokládá umístit pokoje pro rodiče s dětmi, pobytové místnosti budou vybaveny hygienickým zařízením a místem pro přípravu jídla. Na podlaží umístěna místnost kanceláře a herna – společenská místnost.

2. Nadzemní podlaží

2. patro levá část určena pro ubytování klientů s diferencí pro muže a ženy se sociálním a hygienickým zázemím mimo obytné buňky. V pravé části jsou prostory pro společenskou místnost, kancelář, prostor pro terapeutickou činnost, prostor pro zájmovou činnost, hygienické zázemí a technické zázemí.

Součástí navrhované funkce objektu bude i odpovídající využití dvora, který tvoří uzavřený prostor jednak vzhledem k sousedním parcelám i k okolním komunikacím.

Plochu dvora bude nezbytné diferencovat podle skladby klientů – dospělí a děti, není rozpracováno studií.

POPIS TECHNICKÉHO ŘEŠENÍ OBJEKTU

Stavba obdélníkového půdorysu se zalomeným nárožím.

Konstrukce zděná, dvouraktová, zastřešená šikmou střechou s využitým střešním prostorem (podkrovím), který byl v minulosti dodatečně upravován.

Stropní konstrukce se předpokládají jako „tvrdé“ s výjimkou podkroví, kde byla provedena vestavba při které došlo k zdvojení podlahy, nová podlaha provedena na dřevěných trámech s dřevěným záklopem

Schodiště z 1.NP do 2.NP provedeno jako monolitická, schodiště z 2.NP do podkroví provedeno v rámci vestavby podkroví, hlavním nosným prvkem jsou ocelové profily na kterých je uloženo monolitické schodiště. V podkroví navazují na hlavní schodiště vyrovnávací stupně do pravého a levého křídla.

Vnitřní členění na jednotlivé užitné prostory zděnými příčkami, v podkroví jsou zděné příčky doplněné lehkými příčkami suché výstavby.

STAVEBNĚTECHNICKÉ POSOUZENÍ ZÁMĚRU (V RÁMCI PŘÍPRAVY STAVBY)

I když budova je nefunkční, delší dobu nevyužívaná, lze konstatovat, že se nachází v uspokojivém stavebně technickém stavu, prosta viditelných statických a technických poruch.

Vnitřní prostory jsou bez vybavení mobiliářem a bez technologického vybavení.

Konstrukční systém je dvouraktový se střední chodbou ve všech podlažích a dvouramenným schodištěm ve střední části půdorysu.

Vstup do budovy je z Benešovské ulice, přístup do dvora pak průjezdem budovou.

Zvýšené 1.NP má v chodbě na obou stranách vyrovnávací schodiště pro přístup do obou křídel budovy.

Dle indicií došlo v minulosti ke změně či úpravě zastřešení, nástavbou pro využití půdního prostoru.

- posouzení stavu stropních konstrukcí
 - dle vizuálního ohledání se jeví současný stavebně technický stav uspokojující, nebyly viditelné poruchy nebyly provedeny sondy do stropních konstrukcí
- posouzení stavu střešních konstrukcí ve hřebenové části a prostoru vazních trámů
 - dle vizuálního ohledání se jeví současný stavebně technický stav uspokojující, nebyly viditelné poruchy v rámci dalších stupňů projektové dokumentace doporučujeme provést podrobnější ohledání střešní konstrukce

- posouzení stupně vlhkosti svislých a vodorovných konstrukcí
 - dle vizuálního ohledání se jeví současný stavebně technický stav uspokojující, nebyly viditelné poruchy objekt nejeví známky vyššího stupně poškození z hlediska hydroizolačního není objekt zasažen vzlínající vlhkostí v rámci dalších stupňů projektové dokumentace doporučujeme provést podrobnější ohledání střešní konstrukce
- pro novou funkci objektu, amortizaci technických zařízení (od posledních úprav uplynulo cca 35 let) a změny dispozičních řešení, změny předpisů norem apod. není předpoklad pro zachování rozvodů EL, ZTI, VZT a vytápění.

STAVEBNĚ TECHNICKÉ PARAMETRY OBJEKTU

ZASTAVĚNÁ PLOCHA 472,30 m²

OBESTAVĚNÝ PROSTOR 5.800 m³

UŽITNÁ PLOCHA

- objekt celkem 3 nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, v rámci studie byly řešeny podlaží 1.NP – 3.NP, suterén nebyl v předkládané studii řešen

Užitná plocha 1.PP	neřešeno, bude doplněno po dohodě o využití
Užitná plocha 1.NP	353,20 m ²
Užitná plocha 2.NP	330,60 m ²
Užitná plocha 3.NP	351,40 m ²

POČTY PRACOVNÍKŮ A SMĚNNOST

- směnnost řešena ve vztahu ke klientům (jednosměnný, dvousměnný nebo nepřetržitý provoz), vyhodnotí provozovatel
- předpokládaný počet pracovníků ... cca 15 (včetně terénních a sociálních pracovníků)

UMÍSTĚNÍ ZÁMĚRU

Investor objekt převzal do majetku se záměrem vybudování popsaného provozu.

Navrhovaný objekt je situován na stavební parcele 1923, k.ú. Děčín.

Jedná se o exponovanou polohu na nároží ulic Lipová a Benešovská.

Objekt je dobře přístupný z ulice Benešovské, která je v místě stavby rozšířená samostatnou komunikační spojkou oddělenou od frekventované silnice I/13 travnatým pásem.

Ve dvorním traktu budovy je zpevněná plocha ohrazená opěrnou zdí a štítem sousední budovy. Dvorní trakt je přístupný pouze z objektu.

Ze dvora je přístup do dvorního přízemního přístavku.

Do nedávné minulosti byla budova využívána pro ubytování mládeže (internát) včetně velkokapacitní kuchyně.

CHARAKTER ZÁMĚRU

- studie adaptace objektu byla zpracována ve dvou variantách č.1 a č.2, obě varianty byly předloženy investorovi a budoucímu provozovateli, z připomínkovacího řízení vznikla předkládaná varianta studie č.3 s již zapracovanými požadavky budoucího provozovatele

1.PP

Podlaží bude využito jako technické zázemí a sklady (není výkresově podchyceno v době zpracování studie nebylo upřesněno v záměru uživatele).

Předpokladem je využití pro skladování prádla, lůžkovin, šatstva a dílny pro údržbu apod. Bude rozpracováno v dalším projektovém stupni.

Přízemí

Vstup do objektu z ulice Benešovské do průchodu.

Z průchodu vedeny dva komunikační směry, do levého křídla a do pravého křídla.

Levé křídlo pouze přízemní bez možnosti následné svislé komunikace do vyšších pater. Součástí levého křídla přízemí jsou: kontaktní místnost, kanceláře, ošetřovna, hygienické zázemí. V první části přízemí jsou: administrativní prostory stálé služby, hygienické prostory, výtah, místnosti pro krátkodobé ubytování (přespání), zázemí personálu a společenská místnost pro klienty.

2.NP

Podlaží je určeno pro ubytovací část - 6 pokojů různých velikostí s využitím pro samotného rodiče s dítětem/děti (děti – samostatné postele, palandy, samostatné dětské postýlky). Buňky navrženy s vyšším standardem. Jedná se o pokoje vybavené dispozičně předsíňkou samostatným hygienickým zařízením (sprcha, WC, umyvadlo) a pobytovou částí s možností přípravy jídla (kuchyňská linka). V podlaží je vymezena plocha pro bezbariérové WC, místnost pro praní prádla a sušení, sklad, kancelář personálu a herna.

3.NP

V podkrovním podlaží v levé části jsou navrženy ložnice pro dospělé klienty v počtu 4 s obsazeností 2 až 3 klienti/buňka. Pro jejich zázemí jsou navrženy 2 kuchyňky. Oddělené hygienické zázemí (2x2WC, umyvadlo) a umyvárny se sprchami (4xU a 2xSK). Pro navržené pokoje je k dispozici prádelna s možností sušení vypraného prádla.

V pravé části je umístěn výtah, společenská místnost, kancelář, terapeutická místnost, sklad, kuchyňka personál, výtvarná dílna a sociální zázemí.

ZDŮVODNĚNÍ POTŘEBY ZÁMĚRU

A JEHO UMÍSTĚNÍ VČETNĚ ORIENTAČNÍHO ROZSAHU KAPACIT

Azylový dům je nezbytnou součástí sociálního programu sociální prevence, poskytování pomoci a služeb kategorií populace, která se ocitne ve svízelné sociální situaci, která není pro jedince řešitelná bez např. externího zásahu.

Město Děčín s cca 49 tis. obyvatel je polohopisně členěno na dvě základní městské části – pravo a levobřežní ke kterým přiléhají další obce v aglomeraci. V území, ve kterém je záměr navrhovaný supluje sociální péči ve formě nízkoprahového denního centra Křesťanské sdružení v Březové ul. ve kterém jsou poskytovány služby jednotlivcům v oblasti hygieny, praní oděvů, možnosti přípravy jídla a pobytu v omezeném čase v případě nepříznivého počasí.

Vzhledem k tomu, že častěji dochází u jedinců i především u neúplných rodin v populaci k těžko řešitelným situacím, zejména ztrátou bydlení, ale i začleněním do společnosti jeví se realizace azylového domu příznivá jednak z hlediska současného stavu a potřeb tak i jako preventivní opatření.

Navrhované využití původního internátu v Benešovské ulici je ve výhodně položené pozici jak z hlediska pěšího přístupu z centra pravobřežní části Děčína a napojení na městský dopravní systém s autobusovou stanicí na Kamenické ul. (např. výhodné pro zaměstnané klienty).

STRUČNÝ POPIS TECHNICKÉHO A TECHNOLOGICKÉHO ŘEŠENÍ ZÁMĚRU

Technické řešení

Stavebně technické řešení v návrhu v dovolené míře zachovává základní stavební svislé a vodorovné konstrukce a zahrnuje pouze nezbytné úpravy pro funkčnost dispozice a účelu.

Největší objem prací bude tvořit vestavba výtahu – tak aby splněn požadavek vyhl. 398/2009 Sb., a technické a instalační vybavení, jeho přizpůsobení novým dispozičním požadavkům a jeho obnova po částečné vyloučení z provozu a delší amortizaci a úprava centrálního schodiště vedoucího z 2.NP do podkrovní části objektu.

Technologické vybavení

Nově navrženým provozním souborem je vestavba výtahu s výtahovou šachtou umístěnou v předním traktu stavby. Předpokládá se, že výtahové zařízení nebude určeno všem, ale pouze zdravotně postiženým, přestárlým nebo jinak handicapovaným osobám a to čipem, kódem, nebo jiným identifikačním zařízením.

Vybavení a mobiliář

Bude upřesněn v rámci zpracování projektové přípravy.

PŘEDPOKLÁDANÁ REALIZACE ZÁMĚRU

Předpokládaná realizace záměru – harmonogram:

- projektová příprava včetně doměření stávajícího stavu	III.Q/2020
- zajištění stavebního povolení	I.Q/2021
- zajištění dotací na realizaci azylového domu
- stavební úpravy a kolaudace	I.Q/2022
- zahájení užívání stavby	II.Q/2022

VÝČET DOTČENÝCH SAMOSPRÁVNÝCH CELKŮ

- Ústecký kraj
- ORP Děčín
- Statutární město Děčín

NÁROKY NA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Přístup do objektu

- z ulice Benešovské, bez požadavku na úpravu dopravní infrastruktury.

Příjezd

- zásobování, zásahové jednotky, záchranná služba má možnost příjezdu po paralelní, odbočné, jednosměrné komunikaci – stávající mezi Benešovskou ul. a průčelní obvodovou zdí objektu (hlavním či variantně podružným vchodem).

Tato komunikace bude označena svislým a vodorovným značením pro vyloučení jiné dopravy.

Doprava v klidu

- nepředpokládá se, že klienti azylového domu budou disponovat OA

- pro personál je nezbytné vymezit v nezbytné míře podélná stání v přilehlých městských komunikacích – Lipová a Příkrá, případně využití volné kapacity pro parkování v ul. 17. listopadu (před východním nádražím - přístup lávkou přes železniční trať, nutno rozpracovat v dalším projekčním stupni.

VENKOVNÍ ÚPRAVY

- studie nezpracovává venkovní úpravy

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování vodou

- stavba napojena na veřejný vodovodní řad, studie doporučuje revizi a tlakovou zkoušku přípojky, vodoměrnou soupravu apod.

- stávající vnitřní rozvody nebudou zachovány, budou provedeny nové vnitřní rozvody dle dalších projekčních stupňů

Splásková kanalizace

- stavba je napojena na veřejnou kanalizační stoku, v rámci následné adaptace bude provedena revize současných kanalizačních přípojek

- stávající vnitřní rozvody nebudou zachovány, budou provedeny nové vnitřní rozvody dle dalších projekčních stupňů

Dešťová kanalizace

- stavba je napojena na dešťovou kanalizaci, je nutné prověřit její stav včetně lapačů střešních splavenin



Elektro

- napojení elektro s rozvaděči s měřením v současném průjezdu
- bude zachováno současné připojení, vnitřní rozvody budou provedeny nové v celém objektu

Plyn

- zásobování plynem byla napojena kuchyň a otopná soustava
- přípojka bude zachována, následné vnitřní rozvody budou navrženy nové
- předpokládá se pouze napojení nové kotelny

ÚČINKY ZÁMĚRU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A NEGATIVNÍ ÚČINKY VNĚJŠÍHO PROSTŘEDÍ

Z hlediska ochrany zemědělské půdy

- bezpředmětné, jedná se o adaptaci stávající budovy

Z hlediska ochrany ovzduší

- objemová kapacita se novým využitím nezvýší, rovněž požadavky na vytápění nebudou navýšeny
- v rámci adaptace budou vymaněny všechny fasádní výplně a objekt bude zateplen, tím dojde ke snížení energetické náročnosti budovy a bude snížen jeho negativní vliv na životní prostředí

Osvětlení, oslunění

- přední část objektu je s převážnou většinou krátkodobé ubytovací kapacity orientována ve směru jihozápad, kratší část – východ
- oslunění bude eliminováno žaluziemi

Vytápění, větrání

- bude zajištěno na základě odpovídajících hygienických požadavků v projektové dokumentaci pro stavební povolení

ODPADY PŘI VÝSTAVBĚ A ODPADY PŘI PROVOZU

- odvoz, zneškodňování, sběr apod. odpadu ze stavebních prací bude zajišťovat zhotovitel stavby
- provozní odpady se budou týkat z převážné většiny ze směsného komunálního odpadu (nepředpokládají se potravinářské odpady). Pro uložení odpadů budou v travnatém pásu mezi objektem a Benešovskou ul. umístěny na zpevněném povrchu příslušné sběrné nádoby s ohrazením trelláží. Likvidace odpadu bude zajištěna městským svozem

CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ

- současná stavba záměru adaptace na azylový dům se nachází v rozsáhlém chráněném území České středohoří
- plánovaná adaptace nemá vliv na okolí

ZÁVĚR

Návrh na využití původní stavby studentského internátu na azylový domov, je akceptovatelný z důvodů **stavebního** objemu, kdy původní funkce krátkodobého ubytování se zásadně od navrhovaného záměru neliší. Kladem je i stavebně technický stav stavebních konstrukcí, radikální revitalizaci je nutno provést u veškerých instalací a navíc je nutno vyhovět normový, hygienickým a dalším požadavkům, které současný stav a bývalý provoz nenaplňoval.

Pozitivní význam má lokace místa z hlediska přístupu a příjezdu, jeho zakomponování v zastavěné městské síti, při příznivé distanční odloučenosti od sousedních staveb.

Zpracovaná studie zohlednila záměry investora – uživatele a je určena jako podklad pro upřesnění a precizaci požadavků a jejich konkretizaci v dispozici.

EKONOMICKÉ POŽADAVKY

- náklady na rekonstrukci objektu byly stanoveny na základě zkušeností projekčního týmu
- budou upřesňovány dalších projekčních stupních

Objekt

Užitná plocha 1.PP	1.750.000,-Kč
Užitná plocha 1.NP	353,20 m ²	12.000,-Kč/m ²	4.238.400,-Kč
Užitná plocha 2.NP	330,60 m ²	12.000,-Kč/m ²	3.967.200,-Kč
Užitná plocha 3.NP	351,40 m ²	12.000,-Kč/m ²	4.216.800,-Kč
Střecha	odhad		4.500.000,-Kč
Fasádní výplně	odhad		2.000.000,-Kč
Zateplení objektu	1.050 m ²	1.750,-Kč/m ²	1.837.500,-Kč

Technologické celky

Kotelna	1.250.000,-Kč
Výtah	2.000.000,-Kč

Celkové odhadované náklady na adaptaci objektu	25.759.900,-Kč
--	----------------