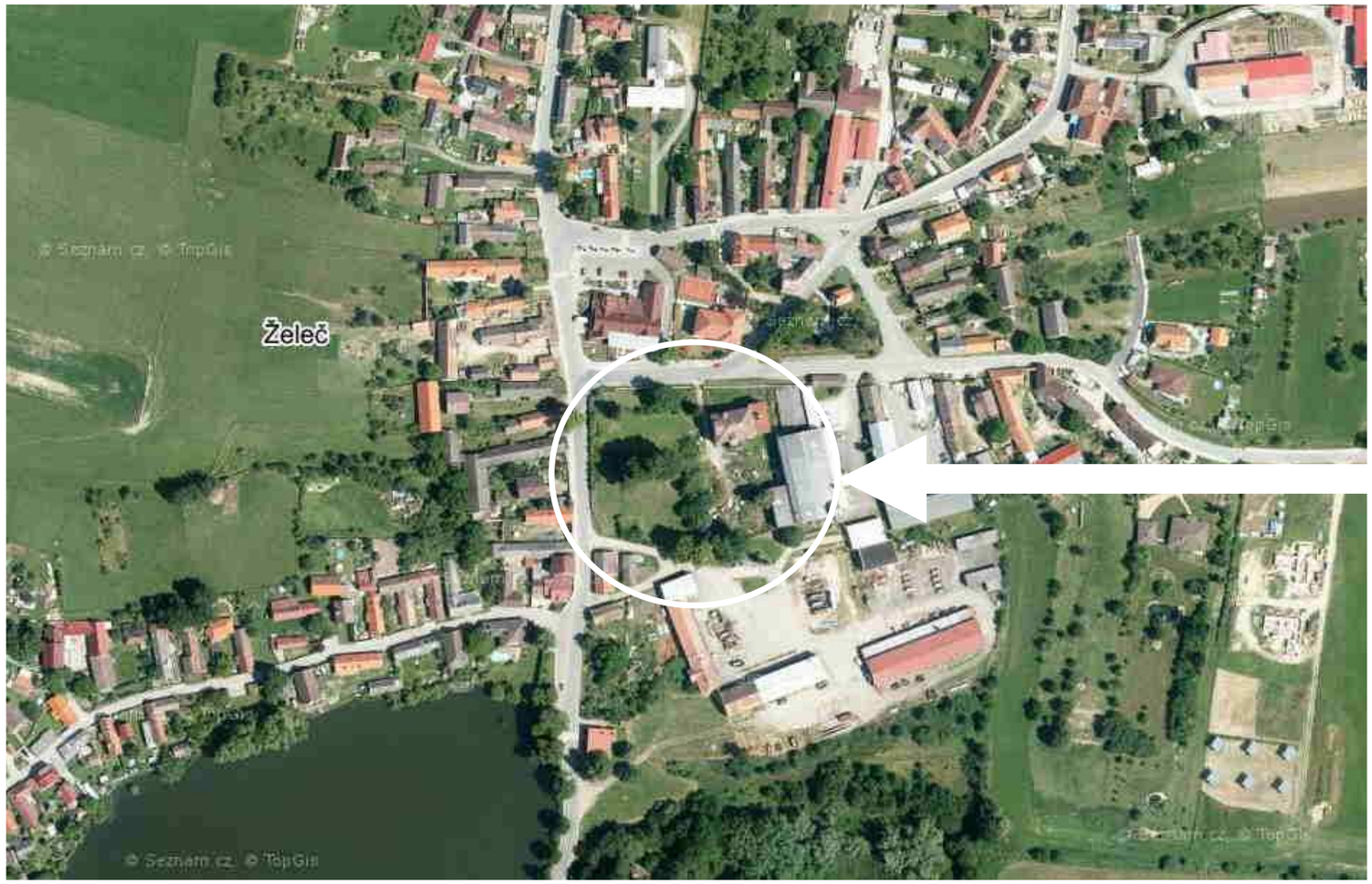


VÝSTAVBA DOMU PRO SENIORY V ŽELČI – 1. ETAPA

architektonická studie * říjen 2016

ATELIÉR KROČÁK architekt

Ateliér Kročák – architekt, Riegrova 20, 370 01 České Budějovice * tel: 387 319 066, mob: 602 11 22 58, e-mail: krocak@volny.cz, http://www.arch.cz/krocak

SEZNAM PŘÍLOH

textová část

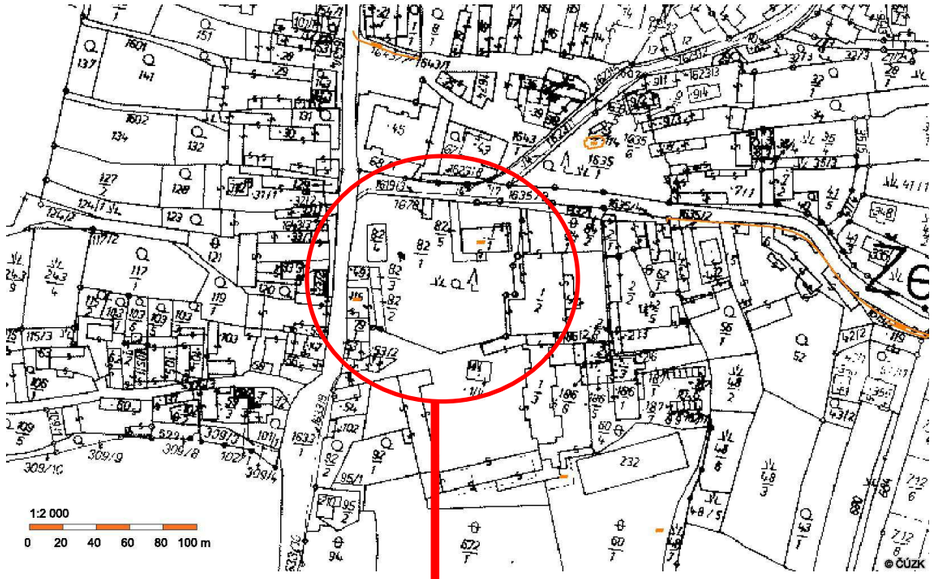
- identifikační údaje stavby, investora a autora
- vymezení řešeného území
- podmínky pro využití území
- filozofie návrhu – koncepce zástavby
- urbanistické řešení
- architektonické a stavebně technické řešení
- základní parametry stavby
- fotodokumentace stávajícího stavu řešeného území
- propočet nákladů stavby pro 1. etapu

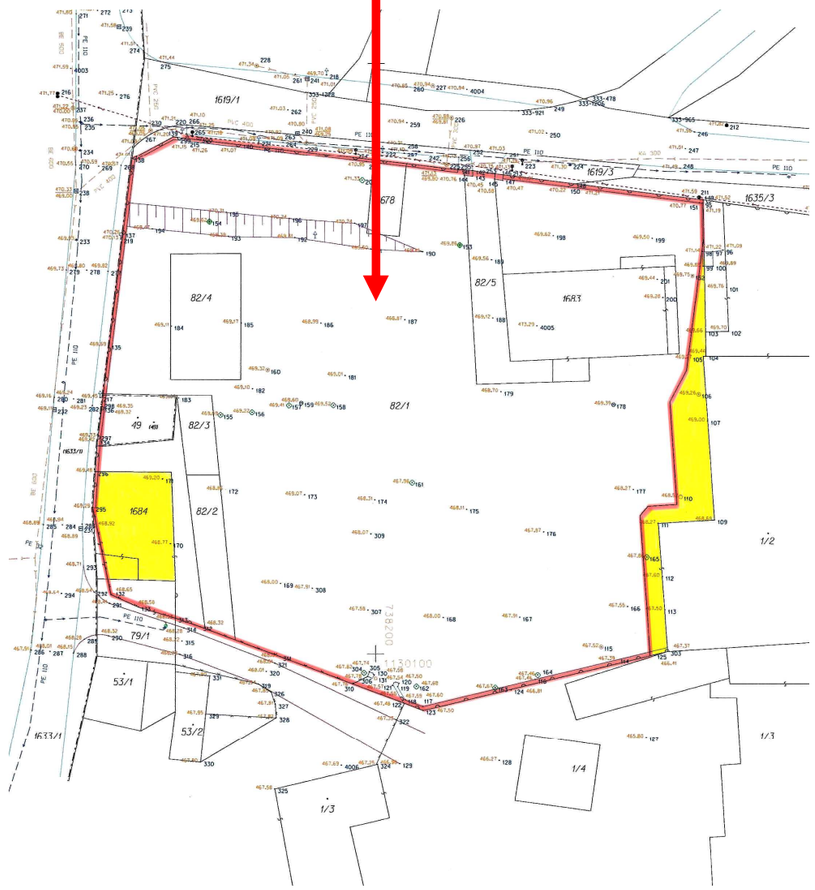
výkresová část

- širší vztahy
- situace
- schéma nové zástavby
- možnosti etapizace výstavby
- objekt A - půdorys
- objekt B - půdorys
- pohledy objektů A a B
- objekt s občanskou vybaveností – půdorys
- objekt OV – pohledy
- řez AA
- vizualizace

identifikační údaje stavby, investora a autora

název stavby:	**Výstavba domu pro seniory v Želči – 1. etapa architektonická studie**
místo stavby:	pozemek bývalého zámeckého areálu parc. č. 1/1
investor:	Obec Želeč u Tábora 391 74 Želeč 26
IČ:	00253201
zastoupený:	Ladislavem Stejskalem, starostou obce
autor:	Ing. arch. Jaromír Kročák autorizovaný architekt Otakarova 20 370 01 České Budějovice číslo autorizace ČKA 00 016
IČ:	102 71 911
DIČ:	CZ5802202263 mobil 602 11 22 58 e-mail: krocak@volny.cz
spolupráce na studii:	Tomáš Vaněček Karel Hanzlík
se sídlem:	Ateliér Kročák - architekt Riegrova 20 370 01 České Budějovice Tel. 602 11 22 58 e-mail: atelierkrocak@volny.cz http://www.arch.cz/krocak
stupeň dokumentace:	architektonická studie
datum vydání studie:	říjen 2016





vymezení řešeného území

Na výše uvedených pozemcích je zamýšlena zástavba ubytovacím zařízením definovaným v zadání studie – domem pro seniory. Řešené území bylo původně zámeckým areálem s oplocením zdí se dvěma branami v severní a jižní hranici areálu. Pro kompletní řešení nové zástavby doporučujeme do řešeného území zahrnout ještě zbývající pozemek pod parcelním číslem 1684 tak, aby byla hranice areálu nové zástavby logicky ukončena. Stejně tak by bylo vhodné na části sousedního pozemku v majetku jiného vlastníka podél průmyslové budovy (č.p. 1/2), který je minimálně využíván, realizovat veřejnou zeleň a propojit ji s parkem v rámci nové zástavby. Doporučujeme jednat s vlastníkem o výměně nebo odkupu těchto nevyužitých částí pozemků.

podmínky pro využití území

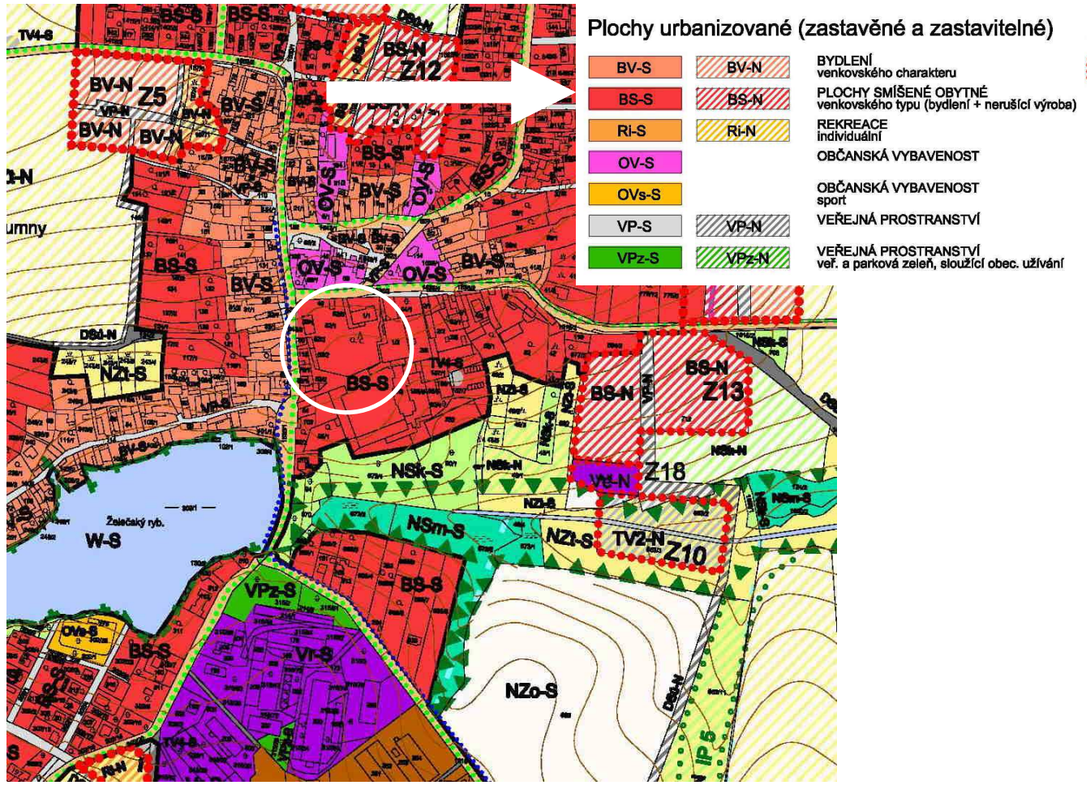
Řešená lokalita je v rámci platné územně plánovací dokumentace zařazena do plochy označené jako „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ“ (BS-S, BS-N), pro kterou platí následující regulativa:

Hlavní využití :

- rodinné domy
- bytové domy
- stavby pro dočasné ubytování, penziony
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- zařízení lokálního významu :
  - o maloobchodní a stravovací služby
  - o ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
  - o zařízení péče o děti, školská zařízení
  - o zdravotnická zařízení
  - o sportovní a relaxační zařízení
  - o stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
  - o zařízení pro administrativu
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště pro osobní automobily

Podmíněné využití (nezbytné pro zkvalitnění života v sídle):

- tímto se rozumí takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby sídel svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi)
- stavby pro vedlejší zemědělské hospodářství a chov drobného hospodářského zvířectva
- zařízení nerušící výroby a služeb všeho druhu, sklady a veřejné provozy (touto výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje žádné stanovení ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi)
- stavby pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování) agrofarmy s kapacitou dočasného ubytování, formou penzionů (chov hospodářského zvířectva nesmí negativně ovlivnit provoz ubytování)
- pro části ploch dotčených OP energetických vedení platí podmínky vyplývající z Energetického zákona v platném znění (týká se ploch Z4, Z7, Z9, Z14). V ochranném pásmu VN nelze mj. provádět stavby a terénní úpravy, skladovat hořlavé látky, vysazovat a nechávat růst porosty nad výšku 3m a provádět některé další činnosti. S činností v ochranném pásmu uděluje souhlas provozovatel soustavy nebo vedení. Tento souhlas obsahuje podmínky, za nichž byl udělen.
- v části ploch dotčených OP ČOV nelze situovat zástavbu (týká se plochy Z13)
- v částech ploch dotčených mezním OP výrobních areálů, kde je existující nebo potenciálně možné snížení kvality prostředí, je podmíněně přípustné pouze takové využití, které nevyžaduje hygienickou ochranu. Tato podmínka platí jak pro ZP (týká se plochy Z13), tak i pro změny využití stabilizovaného území. U těchto přípustných způsobů využití platí podmínka dodržení limitních hygienických ukazatelů.
- V rámci změn staveb ve stabilizovaném území (změny staveb, rekonstrukce, opravy apod., výjimečně i novostavby) v dosahu OP budou uživateli těchto ploch realizována opatření k zajištění požadovaných hodnot hygienických ukazatelů nebo alespoň k jejich výraznému zlepšení, zejména ve vztahu k vnitřnímu prostoru budov (ochrana proti hluku, prachu, zápachu apod.), a to na základě momentálně působících rušivých vlivů.



nepřípustné využití :

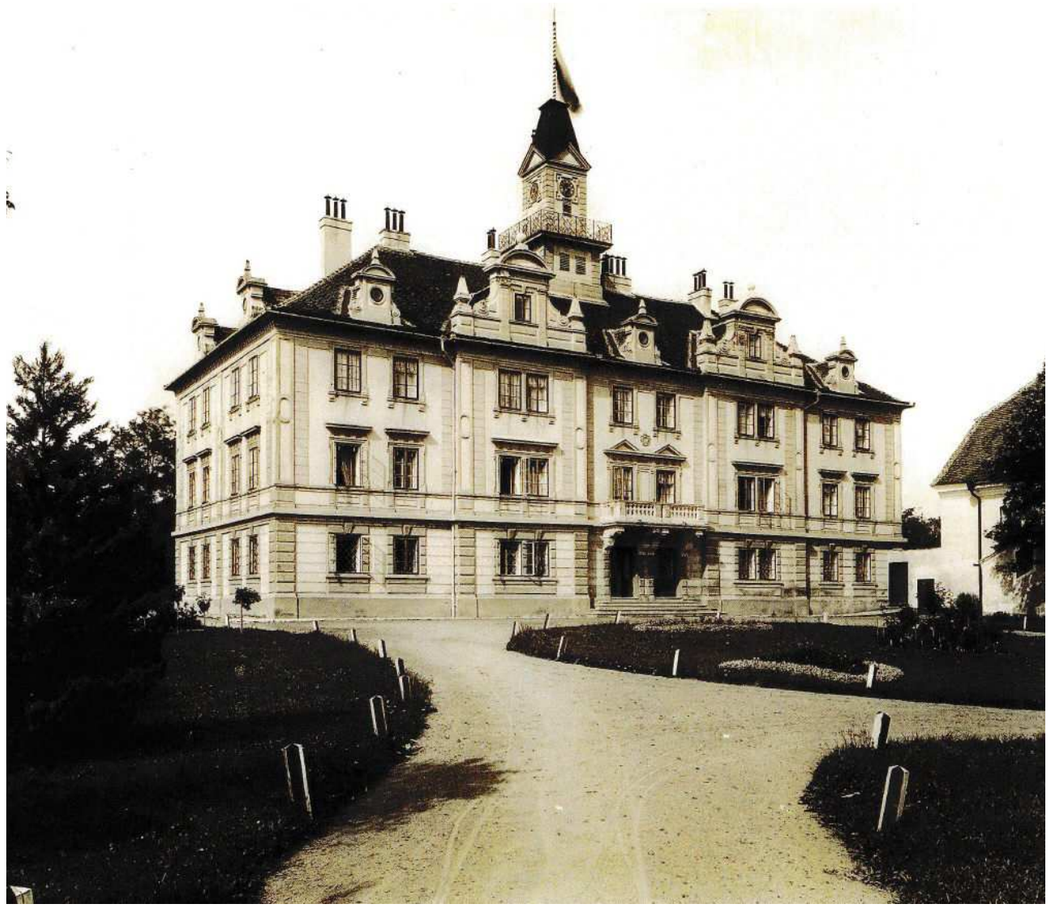
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, podmíněným využitím
- v částech ploch dotčených mezním OP výrobních areálů a ČOV, kde je existující nebo potenciálně možné snížení kvality prostředí, je nepřípustné využití vyžadující hygienickou ochranu – zejména umísťování školských a dětských zařízení, budov sloužících k obytným, zdravotnickým, potravinářským a tělovýchovným účelům.

podmínky prostorového uspořádání :

- výšková hladina nových staveb nepřekročí obvyklou výškovou hladinu stávající zástavby
- pojem „bydlení venkovského typu“ je v podmínkách prostorového uspořádání uvedených v územním plánu obce Želeč specifikován jako výšková hladina zástavby nepřekračující jedno podlaží s podkrovím.

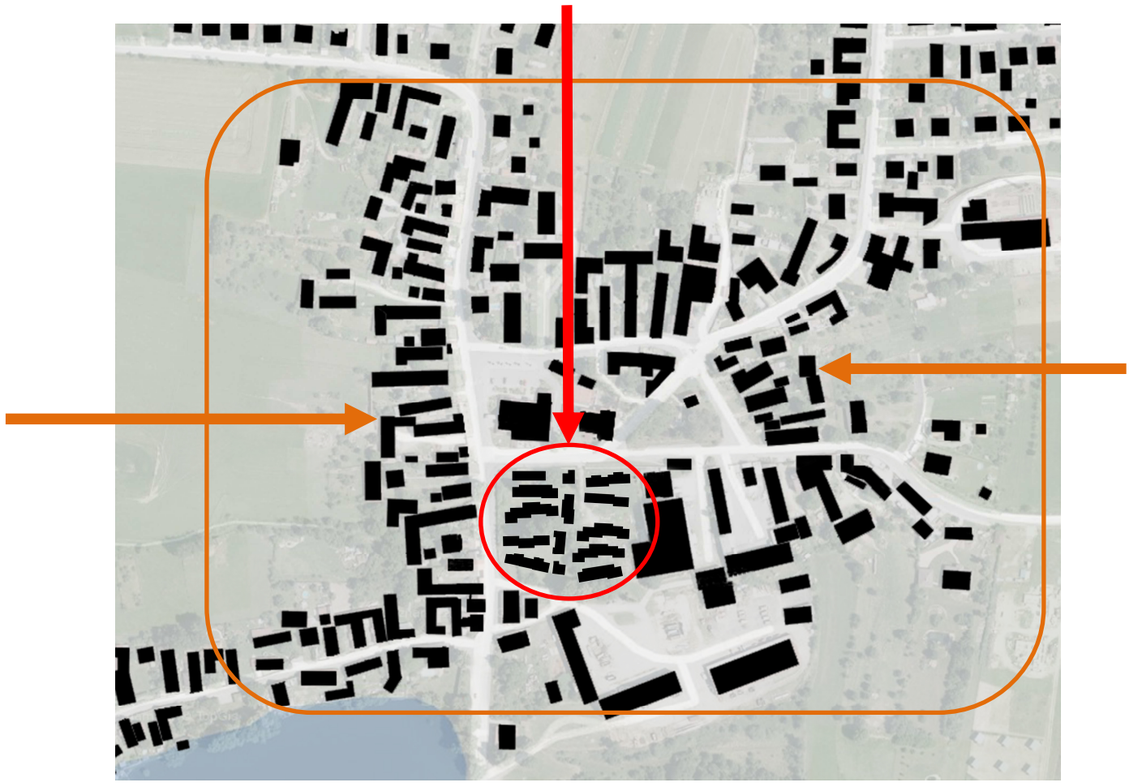
filozofie návrhu – koncepce zástavby

Dle zadání studie investorem je očekávána v první etapě výstavby jedné budovy maximálně do čtyř podlaží s 16 až 20 bytovými jednotkami s ordinací lékaře a jedné provozovny služeb a s potřebným množstvím parkovacích míst.
Po pečlivé analýze vstupních podkladů, podrobném průzkumu území a staveniště, po vyhodnocení stávajícího stavu území a struktury zástavby jsme se záměrně odchýlili od původního zadání úlohy.
V historickém kontextu s daným místem, kdy na pozemku se rozkládal zámecký areál s dominantním objektem zámku, je nově navrhovaná zástavba jiného charakteru a vyžaduje odlišné pojetí než jeden homogenní objem patrové budovy. Bydlení pro seniory v určené kategorii bytů směřuje spíše k bezbariérovému řešení s přímým propojením interiérů bytových jednotek s exteriérem. Přímý bezprostřední kontakt bytů s venkovním prostředím bez nutnosti používání společných dlouhých chodeb a výtahu přinese velmi hodnotné obytné prostředí pro seniory uprostřed parkové zeleně s druhově rozrůzněnou funkcí vegetačních ploch - intimní předzahrádky před byty přecházející do vnitroblokové polointimní zeleně a dále do veřejných vegetačních ploch s využitím pro relaxační procházkové trasy a v přírodním amfiteátru pro konání kulturních a hudebních akcí.



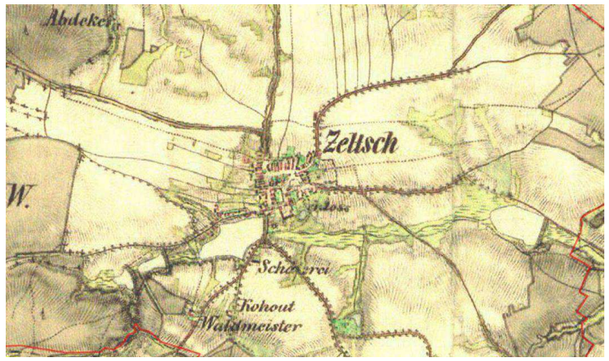
Především však zamýšlené bydlení pro seniory není významově adekvátní k původní funkci monoblokově pojatého solitérně stojícího zámku, který býval hlavní dominantou obce.

Při návrhu nové zástavby je nutné vycházet z daného území, z přirozeně historicky budované mnoha lety vrstvené struktury obce a vzít v úvahu též charakter nové výstavby, její druh, způsob začlenění do stávajícího stabilizovaného území a vystihnout urbanistickou kompozici sídla.
K dispozici pro novou zástavbu je areál, který svou rozlohou umožňuje rozvolněný přízemní koncept bytových objektů. Navíc se nová zástavba včleňuje utilitárním pojetím tvarů a objemů budov, měřítkem i liniovým půdorysem se sedlovými střechami a jednoduchými štíty do celkové struktury obce a nevytváří další výrazné dominanty obce. Návrh nové zástavby je v plném urbanistickém a architektonickém souladu s okolím.



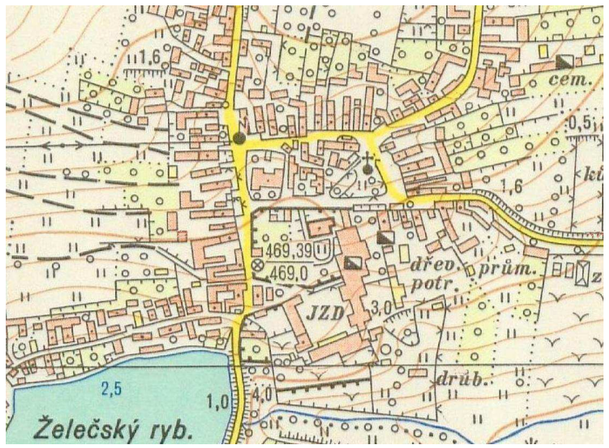
Ateliér Kročák – architekt, Riegrova 20, 370 01 České Budějovice * tel: 387 319 066, mob: 602 11 22 58, e-mail: krocak@volny.cz, http://www.arch.cz/krocak

historický vývoj obce – organické rozšiřování intravilánu v jemné rozdrobené struktuře jednotlivých statků a obytných stavení



18. století

historický katastr – 1838



katastr obce 1961

urbanistické řešení

Lokalita je určena dle ÚPD jako „plochy smíšené obytné“ pro umístění především staveb bytových a občanské vybavenosti. Navržena je zástavba volných sestav bytových modulů, které umožňují etapovou výstavbu ve dvou a více stavebních krocích. Jedná se o centrální část obce Želeč, která je pohledově exponované místo se zachovalými vzrostlými stromy bývalého zámeckého parku. Toto území vyžaduje zvláštní pozornost při řešení hmot a osazení objektů do terénu v souladu s celkovým kontextem rostlé struktury obce. Proto byla zvolena kompozice samostatných přízemních objektů s průběhem a střídáním hřebenů a štítů střech tak, aby se nová zástavba lépe zapojila do okolní zástavby a nebyly v krajině uplatněny rušivé pravidelné hmoty monoblokové zástavby o větším počtu nadzemních podlaží. Ze vzdálených pohledů by měla nová zástavba splynout s horizontem obce.

Při návrhu nové zástavby je přihlédnuto ke konfiguraci terénu, ke krajinářským hodnotám území a k výjimečné poloze vůči obci. Dále budou při následném zpracování přípravných projektových stupňů respektovány geologické podmínky podloží a závěry dalších průzkumů – biologický průzkum, radon, hydrogeologie, atd.

Vzhledem ke specifickému pozemku je nová zástavba urbanisticky navržena v podobě respektující vrstevnice terénu. Zástavba respektuje a splňuje požadavky územní regulace, které jsou stanoveny v rámci ÚPD.

Areál bývalého zámeckého parku s novou zástavbou je symbolicky přístupný dvěma původními branami, které budou zachovány a opraveny. Vytvářejí oboustranné zakončení hlavní komunikační osy, která vede severojižně středem areálu a na kterou navazují podružné obslužné komunikace. Tato hlavní vnitřní komunikace je určena též pro zájezd servisní techniky, pro stěhování, pro zásah IZS a pro příjezd sanitních vozů. Nově navržené cesty do objektů navazují bezbariérově na obslužné trasy a na hlavní vycházkový okruh obíhající po obvodě nové zástavby. Vnitroareálové komunikace jsou připojeny na veřejné chodníky, po obvodě řešeného území s přímou návazností na komunikace jsou rozmístěny parkovací plochy s kolmým stáním.

Pro zlepšení životního prostředí centrální části obce navrhujeme zároveň úpravy navazujícího okolí řešeného území. Graficky jsou znázorněny v situaci širších vztahů ve výkresové části studie. Jedná se především o zklidnění dopravy vedoucí středem obce, kterou navrhujeme odklonit do souběžné severně vedené komunikace. Tím by bylo umožněno vytvořit v centrální části obce klidové území mezi novým objektem OV, restaurací, školou a dále v prodloužení ke kapličce s původní návsí.

hlavní tranzitní komunikace

zklidněná motorová komunikace

zklidněná pěší komunikace (hlavní osa nové zástavby)

nová přístupová komunikace do zemědělského areálu

architektonické a stavebně technické řešení

Návrh nových objektů má svou hmotou, tvarem, způsobem osazení do terénu a materiálovým řešením za úkol vytvořit příjemné bydlení a pohodlný téměř relaxační pobyt v atraktivním místě v bývalém zámeckém parku v životním stylu starších generací s možností zahrádky, venkovního posezení na lavičce na „zápraží“ a sousedského popovídání „přes plot“.
Dispozice a členění jednotlivých modulů s bytovými jednotkami jsou v rámci této studie navrženy ve dvou variantách. Je tím položen základ k dalšímu propracování návrhu vnitřního uspořádání bytů na základě požadavků budoucích uživatelů a majitelů těchto ubytovacích jednotek.

Celkově nové objekty svojí utilitární formou a použitím klasických přírodních materiálů korespondují s daným prostředím, navazují na tradiční jihočeskou architekturu venkovských stavení a rozvolněným konceptem zapojují okolní přírodní exteriér do vnitřního obytného prostředí. Zároveň je snahou autora, aby nové objekty splňovaly současné funkční a estetické požadavky na klidné, přívětivé a provozně bezpečné bydlení.

<u>návrh řešení vychází z několika vstupních podmínek a kritérií:</u>

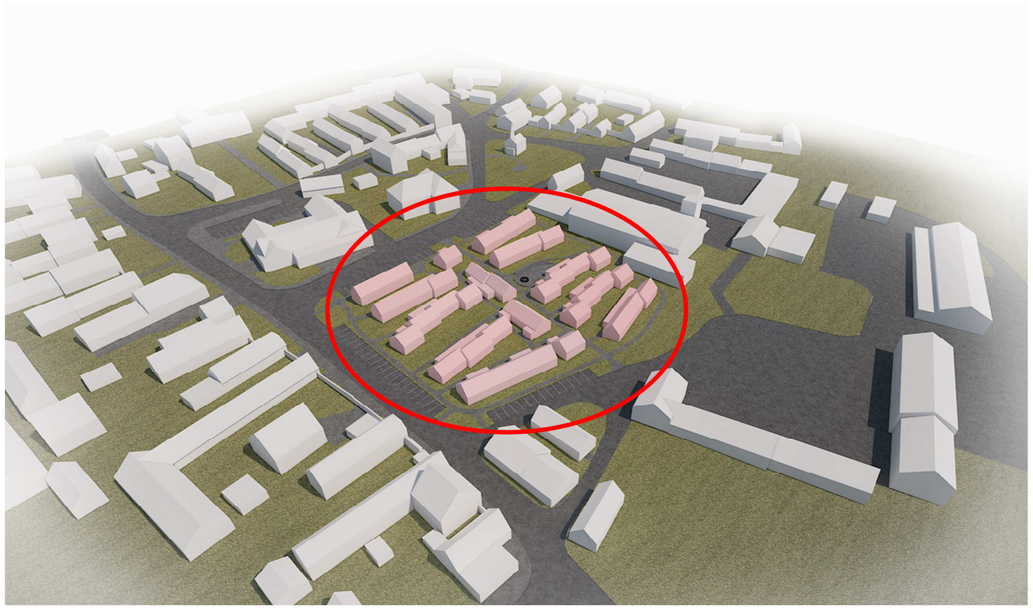
- soulad staveb s územně plánovací dokumentací
- respektovat územní hranice zastavitelnosti dané ÚPD
- respektovat hranice pozemků
- respektovat požadavky a podmínky DOSS
- řešit zároveň s daným prostorem širší vztahy – dopravu, zásobování, přístupové komunikace, zastínění okolní zástavby, hluk, zeleň – dostatečné odstupy objektů od okolní zástavby a mezi objekty samými a nízká hladina zástavby zaručuje maximální prosvětlení a oslunění řešených bytů a objektů.

Dopravní řešení vychází ze zachování základního dopravního skeletu v území s obslužnou veřejnou komunikací, pouze je navrženo odklonění tranzitní dopravy přes střed obce na severně vedenou komunikaci.
Profily nových komunikací a parametry zpevněných ploch a pěších komunikací jsou

navrženy dle dopravní normy a jsou v souladu s požadavky na bezpečnost provozu na veřejných komunikacích v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb.
Nová zástavba by se měla integrovat do stávající krajiny nejenom s ohledem na vegetační uspořádání území, ale též na geomorfologii lokality. Nové objekty reagují na svažitost terénu a jejich osazení respektuje průběh vrstevnic, se kterými jsou objekty většinou podélně souběžně orientovány. Tím je vytvořena rozvolněná „rostlá struktura“. Objekty samotné jsou navrženy v utilitárních tvarech, které nebudou vytvářet rušivé dominanty v území a přirozeně splynou s okolím.

Materiálové, stavebně technické a barevné řešení

Z výkresové dokumentace je patrné řešení jednotlivých objektů a celkové řešení venkovních ploch.



všeobecné zásady návrhu řešení

- maximální zachování přírodního prostředí se stávajícím kvalitním porostem vzrostlých stromů, které budou zachovány a zapojeny do nového parku jako fenomén nové zástavby této části obce
- snadný nekomplikovaný přístup do objektů, bezbariérové vstupy a výstupy do předzahrádek
- jasná a jednoduchá koncepce zástavby na pozemku v kombinaci s jednoduchým tvarováním objektů
- ponechání územní rezervy pro dodatečné umístění dalších ubytovacích kapacit v etapách
- výraz domů bude podpořen i decentní barevností fasád s přírodními odstíny a výběrem vhodných materiálů, velký důraz bude kladen na řešení detailů stavby, které minimalizují možnost výskytu poruch staveb a zaručují dlouhou životnost objektu v místech namáhaných povětrnostními vlivy a degradujícími vlivy (vzlínání spodní zemní vlhkosti, tepelné mosty u výplní otvorů, detaily ukončení hydroizolace apod.). Použití navrhovaných materiálů dotvoří příjemné a polointimní prostředí pro trvalý pobyt – přírodní dřevo, zateplené fasády s omítkou, obklady HPL deskami v dezénu dřeva u zádveří a chodeb, sklo a povrchově upravená ocel, klasické plaňkové plůtky, zádlažby v přírodním kameni a v mlatových površích u málo frekventovaných chodníků
- pro barevné řešení objektů a parteru budou voleny světlé pastelové barvy jako doplněk dřevěným obkladům a klasickým konstrukcím
- kromě objektů bude řešen parter celé lokality včetně zádlažeb, městského mobiliáře, osvětlení a vegetačních úprav. Prvky městského mobiliáře budou v dalším stupni PD navrženy v kontextu s daným prostorem - jednoduché linie laviček, sedaček a košů na odpadky, zřízení relaxačních míst a amfiteátru, vodní fontána se „živou vodou“, atd.
- osvětlení prostoru bude formou použití světelných bodů VO na stožárech v podobě uličního a parkového osvětlení, doplněno bude sadovým osvětlením vybraných partií parku, stromů a keřových skupin
- řešení zeleně bude specifikováno dále v dalším stupni PD, kde bude zpracováno v samostatné části projektu „sadové úpravy“. Nové vegetační úpravy budou doplňovat stávající zeleň, budou doplněny vzrostlé stromy, keřové porosty a travnaté plochy.

příprava území

Stávající kvalitní zeleň na pozemku bude zachována, jedná se o vzrostlé stromy, které budou během stavby ochráněny obedněním a po skončení stavby budou odborně ošetřeny. Zbývající travnatá plocha bude částečně redukovaná pro realizaci zpevněných ploch kolem objektů a pro výstavbu jednotlivých sestav domů.
Na určených částech pozemku, kde budou probíhat stavební práce (zpevněné plochy, stavba, apod.), se nachází ornice, která bude před započetím prací sejmuta a uložena na mezideponii na nevyužité části pozemku. Po dokončení stavby bude ornice použita k dokončení terénních a sadových úprav s ohumusováním vegetačních ploch.

základové konstrukce

Založení objektů je navrženo plošné na základových pasech z prostého betonu doplněného v určených partií výztuží. Dimenze jednotlivých základových konstrukcí se bude odvíjet od průzkumu těžitelnosti zeminy a od geologického průzkumu. Při provádění

zemních prací je nutné zatřiďovat zeminy podle skutečného stavu ve výkopech pasů a patek. Posledních cca 10 cm výkopu se odkope těsně před betonáží základů.
Násypy a zásypy budou prováděny z vhodného nenamrzavého, propustného, dobře hutnitelného materiálu (písčitý štěrk, drcená štěrkodrť, písčitokamenitý lomový odval, apod.) hutněného po vrstvách o mocnosti maximálně 200 mm tak, aby výsledný $E_{def,2}$ pod podkladním betonem byl $E_{def,2}$ > 60 MPa, přičemž $E_{def,2}/E_{def,1}$ < 2,50.
Rámci spodní stavby bude provedena hydroizolace, která bude splňovat zároveň požadavky na neprostupnost radonu.

svislé a vodorovné konstrukce

Svislé nosné konstrukce objektů budou zděné z keramických cihel. Vnitřní zdivo je tloušťky 150 - 300 mm, obvodové 300 mm se zateplením. Příčky budou buď zděné nebo SDK konstrukce v tl. 100 a 150 mm.
Obvodové zdivo bude doplněno zateplením. Jedná se o systém ETICS s minerální vatou min. tl. 150 mm s probarvenou omítkou.
Strop je navržen jako SDK konstrukce zavěšená na spodní profily sbíjených dřevěných vazníků krovu doplněná parozábranou a tepelně izolačním souvrstvím z minerální vaty v tl. min. 240 mm.
Překlady nad otvory v nosném zdivu budou systémové keramické, z ocelových válcovaných profilů nebo železobetonové (monolitické nebo prefabrikované).
Pro zajištění celkového ztužení objektů jsou navrženy železobetonové věnce na všech obvodových a středových zdech. Při napojování věnců se jejich hlavní výztuž spojuje přesahem.

střešní konstrukce, střecha:

Střecha objektů je sedlová s klasickou střešní skládanou krytinou na laťování a bednění s pojistnou hydroizolací.
Montáž střešní krytiny a všech střešních prvků a komponentů vybavení a prostupů střechou včetně sněhových zábran bude provedena dle technických a technologických podkladů a požadavků výrobců. Veškeré prostupy střechou budou utěsněny systémovým těsněním výrobce střešní krytiny.

vnější povrchy

Fasády budou provedeny v klasické podobě s fasádní povrchovou úpravou tenkovrstvé omítky. ETICS bude proveden se všemi systémovými doplňky dle zásad a požadavků směrnice 89/106/EHS pro stavební výrobky. Fasády přístavků zádveří a chodeb bude sendvičová s vnějším obkladem z Fundermax panelů HPL v dezénu dřeva s tepelnou izolací a provětrávanou vrstvou.

výplně otvorů

Okna, dveře a ostatní výplně otvorů budou uvedeny v tabulkách truhlářských a zámečnických výrobků v rámci výkresové přílohy projektové dokumentace v dalších stupních kde budou uvedeny přesné specifikace požadavků na výrobky včetně barvy, materiálu, kování, doplňků dle požadavků PBŘ, atd.
Okna jsou navržena dřevěná z lepených lamelových profilů EURO, vstupní dveře a ostatní celoprosklené výplně otvorů budou v dřevěném provedení v masivu s otevíravými a posuvnými křídly v kombinaci s pevným fixním zasklením.
Okna budou mít křídla zasklená izolačním dvojsklem 4/16/4 s nízkoemisním pokovením na vnitřním skle s výplní meziskelního prostoru inertním plynem argonem a s distančním rámečkem s nízkou lineární termální propustností. Celkový výrobek bude splňovat min. U_w = 1,2 $W.m^{-2}.K^{-1}$. Sklo bude mít min. U_g = 1,1 $W.m^{-2}.K^{-1}$.

podlahy

V objektech bude realizováno několik druhů podlah dle druhu místnosti a nároků na zátěž podlahových krytin. Souvrství podlah, konstrukční řešení nosné vrstvy podlah, způsob kladení, druh, velikost a povrchy dlažeb budou specifikovány v tabulce podlah v rámci navazujících stupňů PD.
Především se bude jednat o vinylovou podlahovou krytinu a dřevěnou masivní podlahu celoplošně lepenou k podkladu se samonivelační stěrkou na betonové vrstvě. Keramická podlaha v určených prostorách, její druh, způsob kladení a rozměry budou specifikované včetně obkladů v rámci navazujících stupňů PD.

klempířské výrobky

Veškeré klempířské výrobky, oplechování, lemování, svody, žlaby, venkovní parapety a ostatní doplňované konstrukce budou provedeny v povrchově upraveném hliníkovém plechu s poplastováním.

venkovní zpevněné plochy

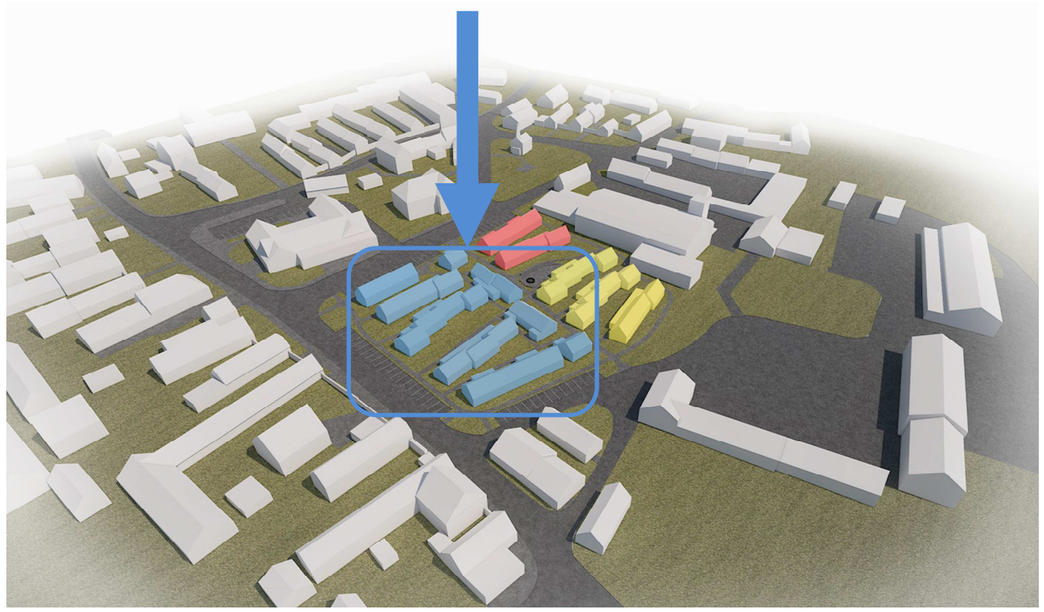
Rozsah zpevněných venkovních ploch je specifikován ve výkresové části v situaci. Jedná se převážně o kamennou dlažbu.

oplocení

Stávající oplocení areálu, které je dožité a na mnoha místech porušené, bude odstraněno a území nebude nadále oploceno. Předzahrádky u jednotlivých bytů budou dle potřeby obyvatel příslušného bytu ohraničeny symbolickým oplocením z dřevěných planěk do výšky cca 75 cm.

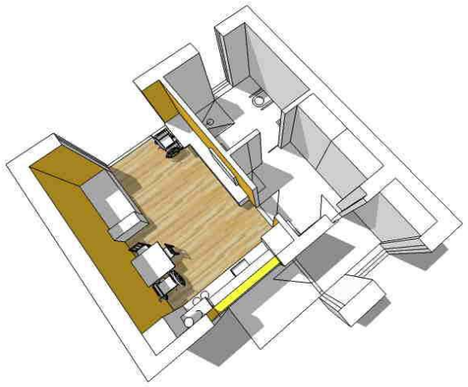
základní parametry stavby

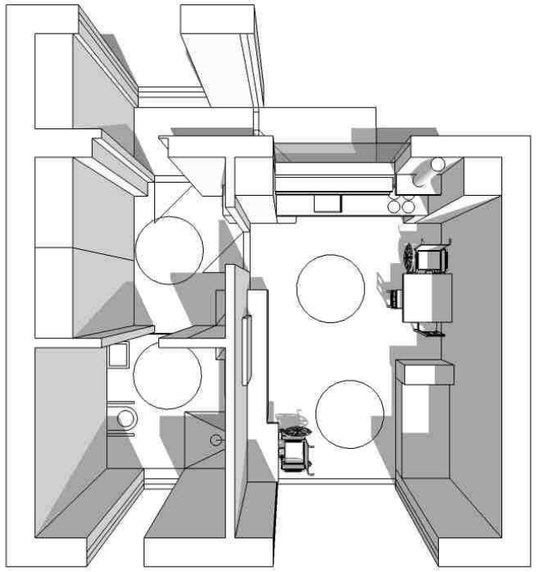
Jedná se o přízemní objekty s volným půdním prostorem pod sedlovými střechami. Objekty jsou určené pro ubytování v samostatných bytových jednotkách, které jsou v souladu s terminologií zadávacího podkladu MMR ČR (117D0640 Podporované byty 2016) a v souladu s přílohou č. 3 k vyhlášce č. 398/2009 Sb. definovány jako „Pečovatelské byty (PČB)“.
Součástí nové zástavby bude i řešení dopravy v klidu v potřebném počtu parkovacích míst pro osobní vozy obyvatel souboru a jejich hostů, a to i s určeným podílem parkovacích míst pro imobilní. Nová zástavba též podmiňuje do určité míry i okolní stávající zástavbu – viz dále v textu a ve výkresové příloze studie. Pracovně jsou navržené objekty, ze kterých jsou složeny jednotlivé sestavy, označen jako objekt OV, objekt A a objekt B.
Na řešeném území bývalého zámeckého areálu v Želči je kromě bytových objektů umístěn objekt občanské vybavenosti s ordinací lékaře a s jednou komerční jednotkou pro potřebné využití (obchodní jednotka, služby jako kadeřník, pedikúra, apod.).
Nová výstavba je navržena jako rozvolněný obytný soubor sestav bytových jednotek, který je možné realizovat ve dvou nebo i ve více etapách, a to dle možností získání dotací, dle technických možností obce a v neposlední řadě s ohledem na zájem o toto bydlení pro seniory. Graficky 1. etapa vyznačena modrou barvou. Další postup výstavby je možné rozdělit do několika dalších etap.



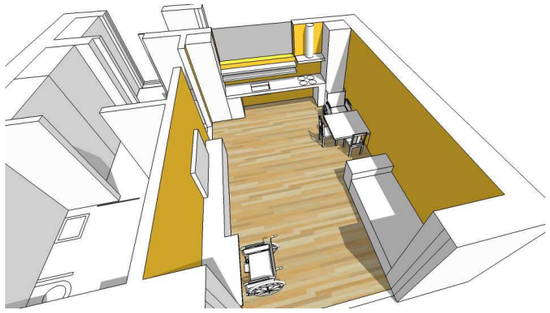
OBJEKT A – v první etapě 10 BJ, ve druhé etapě 8 BJ

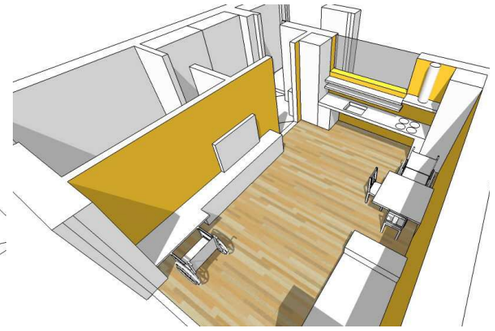
Objekt navržený pro ubytovací funkci „pečovatelského typu“ splňuje požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., kde je tento typ bytu z hlediska technických požadavků definován jako „byt zvláštního určení“ a tak je i byt v této studii navržen dispozičně, plošně a funkčně. Byt je bezbariérový, umožňuje bydlení imobilních osob a přístup do bytu je též bezbariérový. Součástí každého bytu je předzahrádka navazující na veřejnou zeleň okolního nově založeného parku.





- zastavěná plocha 65 m^2
- podlahová plocha 47,2 m^2
- obestavěný prostor 295 m^3

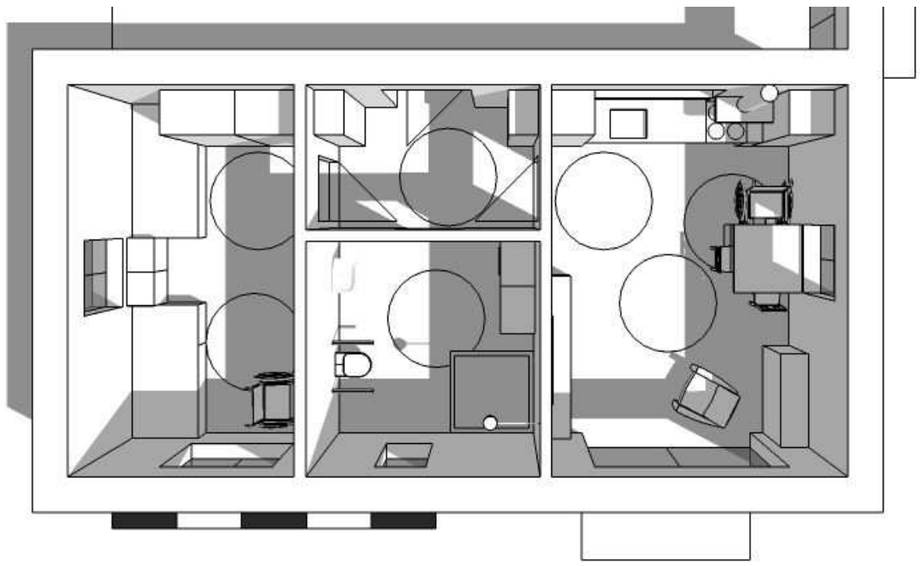




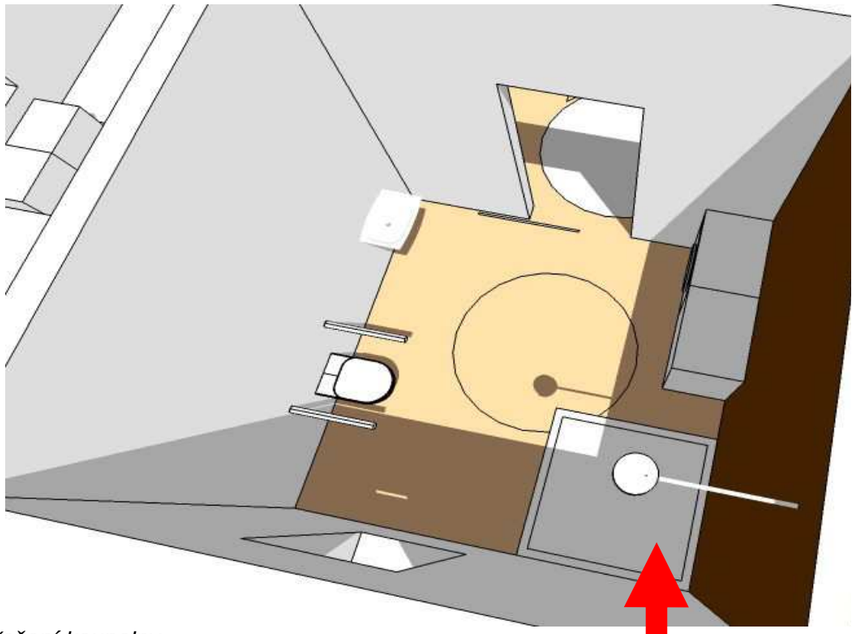
OBJEKT B – v první etapě 10 BJ, ve druhé etapě 10 BJ

Objekt B je navržený stejně jako objekt A pro ubytovací funkci „pečovatelského typu“ splňuje požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., kde je tento typ bytu z hlediska technických požadavků definován jako „byt zvláštního určení“. Byt je bezbariérový, umožňuje bydlení imobilních osob a přístup do bytu je též bezbariérový. Součástí každého bytu je předzahrádka navazující na veřejnou zeleň okolního nově založeného parku.

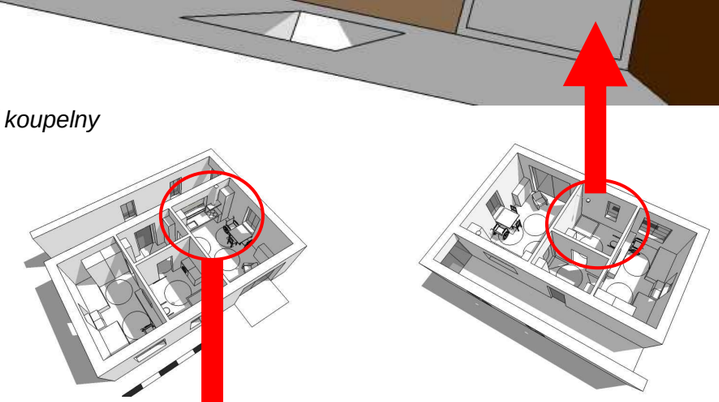
- zastavěná plocha 85,6 m^2
- podlahová plocha 48,3 m^2
- obestavěný prostor 415 m^3

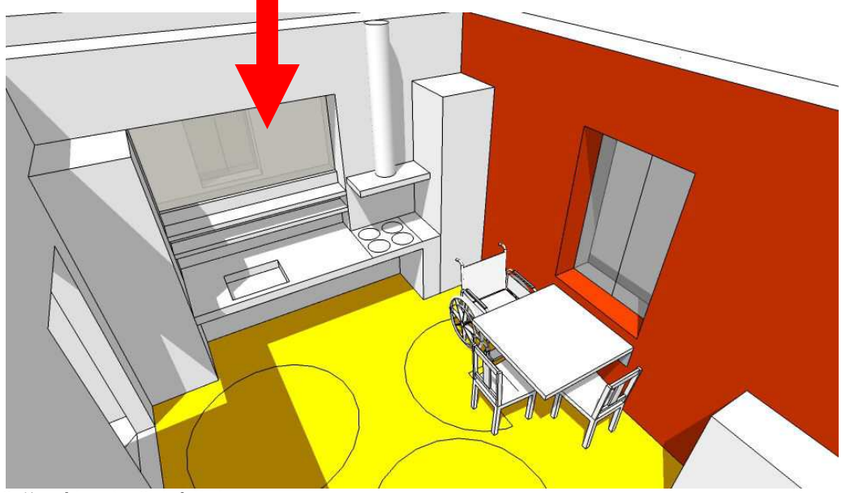


Ateliér Kročák – architekt, Riegrova 20, 370 01 České Budějovice * tel: 387 319 066, mob: 602 11 22 58, e-mail: krocak@volny.cz, http://www.arch.cz/krocak



řešení koupelny



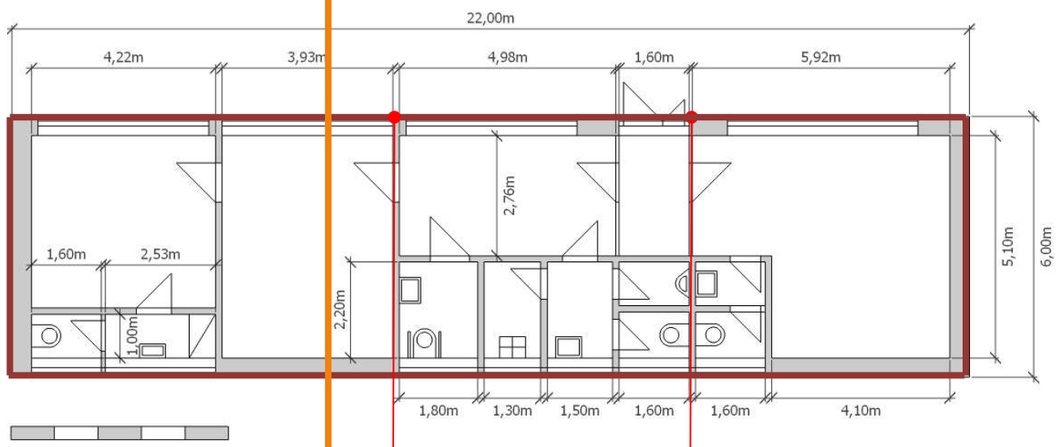


řešení kuchyňské linky

OBJEKT OV – v první etapě jeden objekt

Objekt s občanskou vybaveností je navržený stejně jako objekty A a B jako bezbariérový a přízemní s nevyužitou půdou bez podsklepení. V objektu je navržena ordinace lékaře s potřebným zázemím, WC pro návštěvníky a pro personál a jedna komerční jednotka s vlastním zázemím pro variabilně určené využití dle potřeby areálu – např. kadeřník, pedikúra, obchod, služby, atd.

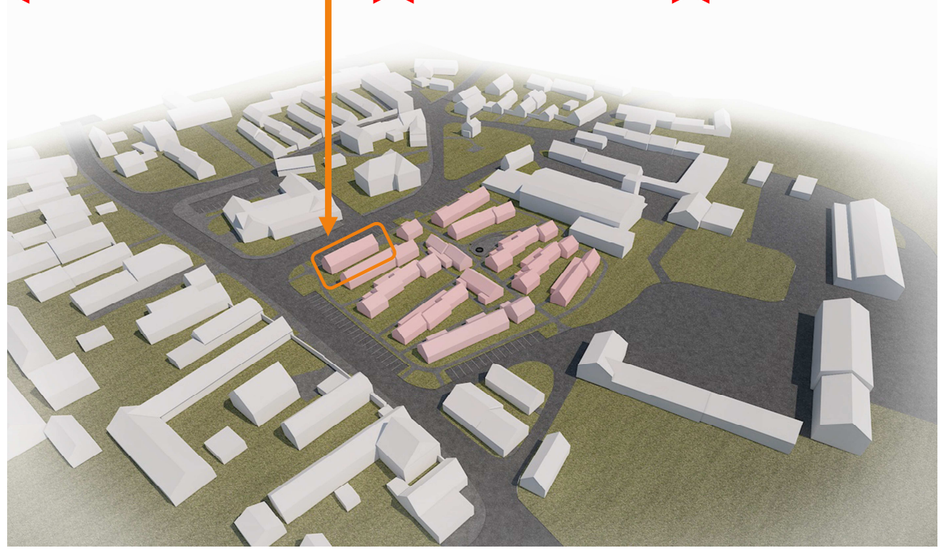
- zastavěná plocha 131,2 m^2
- podlahová plocha 103,1 m^2
- obestavěný prostor 750 m^3



ordinace lékaře

čekárna k ordinaci
+ zádveří
+ WC a úklid

komerční jednotka



Ateliér Kročák – architekt, Riegrova 20, 370 01 České Budějovice * tel: 387 319 066, mob: 602 11 22 58, e-mail: krocak@volny.cz, http://www.arch.cz/krocak