

# **SMEČNO, DOMOV POD LIPAMI – DOMOV PRO OSOBY SE ZDRAVOTNÍM POSTIŽENÍM - Architektonická studie -**

---

## **Základní údaje :**

Investor : Domov Pod Lipami Smečno, poskytovatel sociálních služeb,  
Zámek č.p. 1, 27305 Smečno  
Provozovatel : Domov Pod Lipami Smečno, poskytovatel sociálních služeb,  
Zámek č.p. 1, 27305 Smečno  
Projektant : MILOTA Kladno, spol. s r.o., Huťská 1557, 272 01 Kladno  
IČO : 47550961, DIČ : CZ47550961  
e-mail: [milota@milota.cz](mailto:milota@milota.cz); tel : +420 312 829 202  
Autorka studie : Ing.arch. Jitka Paroubková, Ph.D.  
– autorizovaný architekt, č.autorizace u ČKA 01057  
Na Štáhlavce 1741/1A, Praha 6  
IČO : 12619850, DIČ : CZ535525294  
e-mail : [jitka.paroubkova@volny.cz](mailto:jitka.paroubkova@volny.cz); tel.: +420 604 370 149  
Grafické zpracování: Ing. Aneta Machová, Anna Tokareva - vizualizace  
Místo stavby : Smečno, areál Domova pod Lipami, č.kat. 17/6, 17/7  
Výměra pozemků : 17/6 – 4818 m<sup>2</sup> – orná půda  
17/7 – 7231 m<sup>2</sup> - orná půda  
Charakter stavby : novostavba  
Datum : srpen 2025

## **Kapacitní údaje :**

- 1 byt/dům – 6 osob se zdravotním postižením
  - užitková plocha 255 m<sup>2</sup>
  - Objem vnitřních prostorů 663 m<sup>3</sup>
  - Zastavěná plocha 302 m<sup>2</sup>
  - Obestavěný prostor 1 752 m<sup>3</sup>
- Celkem 3 byty / domy – 18 osob
  - celková užitková plocha 765 m<sup>2</sup>
  - Objem vnitřních prostorů 1 989 m<sup>3</sup>
  - Zastavěná plocha 906 m<sup>2</sup>
  - Obestavěný prostor celkem 5 256 m<sup>3</sup>

Součástí uvedených ploch a objemů je :

- zázemí pro celkem 3 zaměstnance (v jednom domě podkrovní vestavba  
(2 zaměstnanci ve dne, 1 zam. v noci)  
užitková plocha 50 m<sup>2</sup>
- Přístupová chodba ke všem třem domům + schodiště do podkroví –  
nevytápěné prostory - celková plocha cca 50 m<sup>2</sup>

## **Předběžný odhad investičních nákladů :**

**65 mil. Kč** (bez DPH)

Celková investice zahrnuje a.

- Objekty pro ubytování klientů včetně spojovací chodby
- Altán
- Hřiště
- Přípojky inženýrských sítí včetně veřejného osvětlení
- Zpevněné plochy včetně parkingu
- Oplocení včetně vrat
- Terénní úpravy
- Sadové úpravy – včetně sadu v rámci vlastního areálu; sad na západní straně není součástí
- Venkovní vybavení areálu (lavičky)

## **Zadání, účel stavby :**

Předmětem zadání je vybudovat novostavbu pro trvalé ubytování celkem 18 osob se zdravotním postižením. Na výstavbu tohoto zařízení se vztahují požadavky vydané Ministerstvem práce a sociálních věcí jako „Materiálně technický standard (MTS) pro osoby se zdravotním postižením (DOZP) a týdenní stacionáře. Dle tohoto materiálu bylo postupováno při návrhu předložené studie.

Specifikace požadavků na plošný standard stavby (upřesněno dle MTS) :

- Nový objekt bude sloužit pro 18 klientů s tím, že bude rozdělen do tří bytů po šesti klientech. Byty budou řešeny pouze v přízemí.
- Ubytovaní klientů bude výhradně v jednolůžkových pokojích.
- Je požadováno řešit každý pokoj se samostatnou koupelnou (sprcha, umývadlo, WC), možnost umístění i vlastní pračky.
- Plošný standard pokoje – cca 15 m<sup>2</sup> (obytná část).
- Každý pokoj bude mít vlastní televizi.
- V každém bytě pro šest klientů bude společný prostor, kde bude kuchyňský kout, jídelní stůl s možností roztažení pro pracovní aktivity a obývací část se společnou televizí. Rozměr této společenské místnosti musí umožňovat výše uvedené aktivity. Zároveň musí splňovat požadavky na možnost pohybu tělesně postižených osob (na invalidním vozíku).
- Kromě koupelen u pokojů bude navržena jedna velká koupelna pro celý byt, ta bude velikostí a vybavením splňovat požadavky na hygienu tělesně postižených osob (vana s možností obsluhy + sprcha). Vedle bude samostatné WC s prostorovými parametry pro možnost užívání osoby na invalidním vozíku.
- Bude navržena místnost pro úklid a místnost pro pračku (možno spojit do jednoho prostoru).
- Je požadováno, aby vstupy do jednotlivých bytů byly propojeny, aby personál mohl přecházet „suchou nohou“.
- Pro personál bude zřízena šatna (3 osoby pro denní službu, 1 os pro noční), denní místnost s čajovou kuchyňkou a vlastní hygienické vybavení (WC,

sprcha, umývadlo). Prostory pro personál je možné zřídit v patře / v podkrovní nad jedním z bytů.

- Venkovní prostor bude upraven tak, aby umožňoval venkovní aktivity a venkovní posezení.
- Příjezd k objektu je možný ze stávající areálové komunikace na jižní straně řešeného pozemku, kde jsou dnes parkoviště.
- Je možný také příjezd od východu od stávajícího objektu s kuchyní (odkud bude dováženo jídlo)
- Nutno pro plánovaný domov zřídit dvě až tři parkovací místa.
- Areál bude oplocen, vhodný bude „živý plot“.
- Bude vhodné novostavbu navrhnout se šikmými střechami.

### **Umístění stavby, stávající stav pozemku :**

Novostavba domova pro osoby se zdravotním postižením bude realizována v rámci stávajícího areálu Domova Pod Lipami, který je v areálu zámku ve Smečně. Celý areál je obehnan zdi, která vymezuje jeho plochu (v současné době zeď prochází opravou). Pro předloženou výstavbu byla určena nezastavěná plocha v severní části areálu. V blízkosti určené plochy, na západní straně je celkem rozsáhlá stavba domova pro seniory. Ta vznikla v 80. letech, má ploché střechy. Pozemek, který je nyní určen pro navrhovanou výstavbu, původně sloužil jako sad a byly zde skleníky. Do nedávna byly při zdi domky pro zahradníky.

Pro výstavbu byly určeny pozemky č.k. 17/6 a 17/7. Navržená zástavba je převážně v západní části pozemku, tedy na ploše č.k. 17/6. Do plochy č.k. 17/7 zasahuje menší částí.

Dle požadavku Státní památkové péče je žádoucí, aby navržená výstavba byla umístěna co nejvíce k SZ (tedy na č.k. 17/6), tedy ke zdi, která celý areál ohraničuje, a k vratům, kterými se do této části areálu vjíždí.

Celým areálem Domova Pod Lipami, tedy areálem bývalého zámku procházejí pěší cesty, které jsou sjízdné pro obsluhu. Jak již bylo uvedeno, v jihozápadním cípu areálu je stavba domova pro seniory z 80. let. Sem k této stavbě vede přístupová komunikace od hlavní části areálu, a to od jihu, po spádnicí ve směru severo – jižním. Na levé straně od této komunikace se rozkládá zmíněný domov pro seniory. Na pravé straně je území určené pro novostavbu předmětného domova pro osoby se zdravotním postižením. Z uvedené komunikace odbočuje nezpevněná cesta směrem k východu. Tato odbočka bude využita pro napojení řešené novostavby.

Na severní straně je v ohraničující zdi vjezd pro zásobování, který je v současné době využíván pro domov seniorů. V blízkosti tohoto vjezdu jsou umístěny kontejnery na separovaný odpad.

### **Urbanistické řešení :**

Pro navrhovaný domov bylo zvoleno řešení v podobě tří samostatných domků, které jsou spojeny obslužnou chodbou. Po konzultaci s památkáři byly domky umístěny tak, aby z plochy určené pro výstavbu zabíraly pokud možno menší část. aby větší část zbyla pro výsadbu ovocného sadu. Domky jsou proto uspořádány v jednoduché pravoúhlé kompozici a spojeny chodbou. Jejich vstupy jsou k sobě

otočeny tak, aby chodba byla co nejkratší. Uspořádání domků vytváří dojem jakéhosi nádvoří, z něhož se k nim přistupuje. Vstupuje se do spojovací chodby, skrz níž je možné projít do zadní severní části – ke hřišti.

Celá kompozice domků je přiblížena k severozápadnímu kraji pozemku, tedy k přístupové cestě a k ohradní zdi. Protože zeď má šikmý průběh – od jihozápadu k severovýchodu, za krajním východním domkem zůstává volná plocha. Na ní bylo možné umístit hřiště. Dle přání památkářů by hřiště nemělo mít dominantní polohu.

Soubor domků je doplněn o altán, ten je umístěn na jihovýchodní straně od domků.

Hlavní přístup k souboru domků je od jihu odbočkou z nezpevněné cesty, která areál lemuje na jižní straně (v rámci výstavby bude její povrch upraven). Předpokládá se, že tato cesta bude sloužit především jako pěší, a jako obslužná pro akutní potřebu – příjezd sanitek apod. Bude mít mlatový povrch. Cesta končí kruhovou otočkou, uprostřed kruhu je kompozice okrasných keřů. Do pravé strany odbočuje už jen úzká pěší cesta, která vede do budoucího sadu na zbývajících západní straně území (není součástí aktuální akce). U této cesty je v blízkosti domků umístěn altán. Cesta je uzavřena vrátky.

Z levé západní strany je navržena přístupová komunikace pro zásobování ze strany od stávajícího domova seniorů. Tudy bude příchod zaměstnanců, tudy se bude přivážet jídlo z kuchyně domova seniorů a tudy povede veškerá potřebná obsluha pro řešený domov (stěhování, odvoz odpadků, údržba, ...). Tato cesta je také uzavřena a oddělena vraty; její povrch bude živičný. Z této přístupové komunikace se vstupuje od spojovací chodby, kde je umístěno také schodiště pro vstup do podkroví do prostoru zázemí zaměstnanců.

Mezi řešenou skupinou domků a vjezdovými vraty do areálu vzniká vedle hlavní přístupové komunikace volný cíp. Zde bylo možné umístit parkoviště. Dle přání památkářů by bylo vhodné sem přemístit i parkovací stání, která vznikla živelně u odbočky z hlavní přístupové cesty na nezpevněnou cestu u jižní strany pozemku.

Jižní volná část pozemku je určena pro osázení ovocným sadem (dle doporučení památkářů), a to až k příjezdové cestě, která pozemek lemuje na jižní straně. Na volné nevyužité západní straně pozemku je také navržen ovocný sad. Ten nebude v rámci předmětné akce realizován.

Území domova pro zdravotně postižené osoby je potřeba ohraničit oplocením. Na západní straně bude oplocení tvořit pás keřů jako živý plot. Totéž je na východní straně, protože mezi hlavní komunikací a řešeným pozemkem je pás vyšších keřů. Ten bude na severní straně doplněn. Skrz tento živý plot vede navržená zásobovací komunikace. Na ní budou osazena vrata. Na severní straně je areál ohraničen stávající zdí. Na jižní straně podél přístupové cesty bude zapotřebí oplocení instalovat. Plot, který zde bude postaven, bude maximálně průhledný, nesmí tvořit pohledovou bariéru (přání památkářů). Bude to pouze pletivo na ocelových sloupcích.

## **Zpracování návrhu, varianty řešení**

V průběhu práce na studii bylo řešení prověřováno ve variantách, a to pokud jde o urbanistické řešení i o dispoziční řešení. Předložená varianta byla zvolena jako optimální jak z hlediska provozního na základě konzultací s p. ředitelem Domova, tak z hlediska urbanistického po konzultacích s památkáři a s p. ředitelem. Prověřováno a prodiskutováno bylo i hmotové a architektonické řešení, a to z hlediska způsobu zastřešení (plochá střecha x sedlová střecha) i z hlediska návrhu fasád a okenních otvorů.

### **Hmotové a architektonické řešení :**

Požadovaná kapacita domova pro celkem 18 klientů je řešena formou samostatných domků. V každém z nich je byt pro 6 osob s potřebným vybavením. Domky je zapotřebí propojit spojovací chodbou, aby personál měl do všech přístup „suchou nohou“.

Domky jsou stejné, mají obdélníkový tvar a rozměr cca 14,5 m x 20,5 m. Jsou kryty sedlovou střechou, jejíž hřeben je rovnoběžný s delší stranou obdélníka, sklon je 30°. Sestava domků je uspořádána do obdélníku, jehož čtvrtý roh je prázdný. Domky jsou propojeny spojovací chodbou. Ta je spojuje ve vnitřní části obdélníku, který společně tvoří. V severozápadním domku je v podkroví umístěno zázemí pro zaměstnance, proto je tam navrženo schodiště vedoucí ze spojovací chodby. Vstup do podkroví je řešen vikýřem.

Spojovací chodba je celá skleněná, evokuje skleníky, které dříve na této ploše stály. Skleněné je i schodiště do podkroví. Cílem je, aby schodiště nebylo výrazným hmotovým prvkem.

Jednotlivé domky mají minimalistické architektonické řešení. Jedna fasáda je vždy prolomena velkou prosklenou plochou, která zajišťuje osvětlení společného obývacího pokoje v každém domku. Na bočních fasádách pak jsou „francouzská okna“, kterými je možné z jednotlivých pokojů vystoupit ven do předzahrádky. Fasáda, kam je napojen vstup ze spojovací chodby, skrývá „hospodářské provozy“ (společná koupelna, prádelna, kotel, komora). Ty jsou osvětleny malými čtvercovými okny. Před průčelími, kde jsou pokoje klientů s francouzskými okny, jsou navrženy předzahrádky. Ty jsou vzájemně odděleny nízkými zídkami.

Materiály, barevné řešení :

- Omítka průčelí – světlý okr
- Střešní krytina – plochá, a to buď plochá taška nebo plech, barva antracit
- Rámy oken – barva antracit
- Skleněná konstrukce chodby – sloupky ocelové, barva antracit
- Altán – dřevěná konstrukce, dřevo mořené na tmavý okr, střešní krytina stejná jako na domcích
- Povrchy cest uvnitř souboru domků – mlat, přírodní barva
- Hřiště – umělý povrch, barva písková

### **Dispoziční řešení :**

Každý domek poskytuje bydlení pro šest klientů s tím, že každý klient má samostatný pokoj o obytné ploše cca 15 m<sup>2</sup>, vybaven samostatnou koupelnou s WC (tedy sprcha, WC, umývadlo, pračka). Každý pokoj má kromě lůžka a potřebných

skříní vlastní televizi a malý pracovní stolek. Pokoje jsou v dispozici umístěny vždy tři na osluněných stranách.

Uprostřed této dispozice je velký společný pokoj, který má na jedné straně osvětlení širokou zasklenou plochou oken. Z tohoto pokoje je přístup do jednotlivých pokojů klientů. Společný pokoj obsahuje kuchyňský kout, jídelnu a pobytovou část s televizí. Nepředpokládá se, že kuchyňský kout by sloužil pro každodenní přípravu hlavních jídel. Bude sloužit spíše jako „hobby kuchyň“. Jídelní kout je vybaven rozměrným stolem. Ten jednak umožňuje, aby u něj mohlo sedět najednou všech šest klientů, z nichž někteří mohou být na invalidním vozíku. Tento stůl a sezení bude zároveň v průběhu dne sloužit jako pracovní pro zájmové a rehabilitační aktivity. Pobytová část se společnou televizí také musí umožnit, aby společně mohlo sedět všech šest klientů.

Každý domek má společné hospodářské vybavení : prádelna s úklidovou komorou, komora pro plynový kotel (patříčně větraná), komora na uskladnění dočasně nepoužívaných věcí. Dále je vybaven koupelnou, která je dimenzována pro obsluhu invalidního klienta, vedle je WC, které má prostorové parametry potřebné pro používání imobilním uživatelem. Tyto společné a hospodářské prostory jsou přístupné ze vstupní haly (chodbou ze vstupní haly).

Do vstupní haly každého z domků se vstupuje ze spojovací chodby, která tímto splňuje funkci zádveří.

Vstup pro zaměstnance do spojovací chodby je ze západní strany od obslužné komunikace. V blízkosti tohoto vstupu je navrženo schodiště, které vede do podkroví do zázemí zaměstnanců. Předpokládá se, že v průběhu dne budou zde dva zaměstnanci, v noci jeden zaměstnanec. Zázemí tedy obsahuje místnost s čajovou kuchyňkou, jídelním stolem a pohovkou pro možnost odpočinku (v průběhu noci). Z místnosti je přístup do šatny, kde jsou skříně pro každého zaměstnance, a do hygienického zařízení se sprchou, WC a umývadlem.

Spojovací chodba má hlavní vstup pro klienty z jihu od hlavní přístupové komunikace. V tomto místě je průchozí, na druhou stranu je přístup ke hřišti a k části se záhonky.

## **Napojení na stávající provozy areálu**

Program vybudování domova pro osoby se zdravotním postižením předpokládá, že klienti budou mít možnost využívat centrální kuchyň, která je v sousedním domově pro seniory. Všechny hlavní jídla sem budou zaměstnanci přivážet z kuchyně zásobovací komunikací a spojovací chodbou rozvážet do jednotlivých bytů / domků.

Kromě využití stávajícího komunikačního systému a rozvodů inženýrských sítí po areálu se jiné propojení nepředpokládá.

## **Úprava vstupu a bezbariérové řešení :**

Všechny domky včetně spojovací chodby mají bezbariérové řešení. Celý provoz je navržen v jedné úrovni v přízemí, výškové rozdíly zde nebudou. Přístup z jednotlivých pokojů klientů do předzahrádky bude rovněž bezbariérový. V dalším stupni projektové přípravy bude rozhodnuto, zda úroveň podlahy v domku bude shodná s okolním terénem, nebo bude-li pro jistotu malý výškový rozdíl vyrovnán krátkou rampičkou.

Všechny komunikace uvnitř domku mají dostatečnou šířku takovou, aby umožňovaly případný pohyb imobilního klienta na invalidním vozíku. To se týká i veškerého hygienického vybavení.

### **Stavební řešení :**

Navržené domky jsou v zásadě jednoduché stavby. Po stavební stránce mají parametry rodinného domku. Jako nosná konstrukce se předpokládají nosné zdi, ty ponesou stropní konstrukci. V rámci dalšího stupně projektové dokumentace bude rozhodnuto, zda stropní konstrukce bude montovaná (optimálně použít celý stavební systém jako např. HELUZ) nebo monolitická. Záleží na momentální dostupnosti a ekonomice stavby. Fasády budou samozřejmě potřebným způsobem zateplené, vhodné bude i použít voštinovou cihlu s vysokou tepelně izolační vlastností (s vysokou hodnotou tepelného odporu).

Krov může být klasický vaznicový nebo může být navržen montovaný vazník (dřevěný). Každopádně při návrhu konstrukce krovu je potřeba vzít v úvahu vestavbu zázemí pro zaměstnance do podkroví. Avšak i při použití vazníku je toto možné řešit.

Zasklená spojovací chodba bude mít ocelovou konstrukci. Stejně tak i schodiště do podkroví.

### **Technické vybavení budovy :**

Každý z domků bude mít vlastní plynový kotel, který zajistí vytápění i ohřev teplé užitkové vody. Předpokládá se, že domky budou řešeny jako „pasivní“, tedy s nuceným větráním, rekuperací a klimatizací. Kromě toho mají všechny místnosti (včetně hospodářských) možnost přirozeného větrání okny.

Část šikmých střech, které jsou obráceny k jihu, bude vhodné využít pro fotovoltaické panely.

Dešťovou vodu se střech bude vhodné svádět do nádrže.

### **Bilance spotřeb médií, předpokládané náklady na provoz :**

#### **Voda**

$115 \text{ l/os/den} \cdot 20 \text{ os} \cdot 365 \text{ dní} = \text{zaokr } 850\,000 \text{ l /rok} = 850 \text{ m}^3 / \text{rok}$

Dle aktuální ceny vodného a stočného cca  $140 \text{ Kč/m}^3$  – cca 120 000.- Kč / rok

#### **Plyn**

##### 1. vytápění

$\text{Roční potřeba tepla} = 100 \text{ kWh/m}^2/\text{rok} = 81\,500 \text{ kWh/rok} = \text{zaokr } 8\,200 \text{ m}^3/\text{rok}$

##### 2. + TUV a vaření

TUV (teplá voda): = cca  $1500 \text{ m}^3 / \text{rok}$

Vaření: = cca  $400 \text{ m}^3 / \text{rok}$

Celková spotřeba plynu (topení, TUV, vaření) = zaokr 10 000 m<sup>3</sup>/rok

Dle aktuální ceny v ČR cca  $14 \text{ Kč/m}^3$  – celková cena plynu cca 140 000.- Kč / rok

## Elektroinstalace

Jeden objekt – Pi – 83,3 kW ... Ps – 29 kW ..... x 3 objekty

Emobilita                      22.- kW                      17,6 kW

Celý areál                      10,5 kW                      7,8 kW

-----  
Celková bilance areálu :

- Instalovaný příkon Pi ..... 282,4 kW
- Soudobý příkon Ps ..... 112,5 kW
- Koeficient nesoudobosti ..... 0,8

Celkový soudobý příkon areálu Ps ..... **90 kW**

Výpočtový proud celkový Ib ..... 135

Hlavní jistič areálu cekem OM ..... **160**

Předpokládaná spotřeba el. energie ... **175 200 kWh**

Předpokládaná cena el. energie ..... **1,2 mil.Kč / rok**

## Přípojky inženýrských sítí :

Návrh na připojení k inženýrským sítím byl v rámci předložené studie proveden na základě dostupných informací. Ty však bude potřeba před zahájením dalšího stupně projektové přípravy upřesnit a doplnit.

Řešené inženýrské sítě – viz výkres „situace inženýrských sítí :

- Kanalizace splašková – Napojení do stávající šachty na řadu, který vede na jižní straně řešeného území podél stávající cesty
- Kanalizace dešťová – Napojení do řadu na jižní straně území
- Vodovod – Napojení do vodoměrné šachty, která je ve svahu jižně od řešeného území
- Elektroinstalace nn – napojení v technickém objektu u jihozápadního rohu areálu Domova Pod Lipami, přípojka povede podél přístupové cesty
- Plyn – napojení v regulační stanici plynu, která je v blízkosti vstupu do stávajícího zámku / Domova Pod Lipami; přípojka povede souběžně s elektropřípojkou
- Sdělovací kabel – napojení na stávající kabel, který vede podél přístupové cesty
- Veřejné osvětlení – napojení na stávající kabel, který vede podél přístupové cesty, v blízkosti řešené stavby

Všechny přípojky povedou od místa napojení podél přístupové cesty až k vlastní stavbě – postupně ve společném výkopu; uloženy budou v souladu s ČSN o prostorové úpravě podzemního vedení.

## Požadavky protipožární ochrany :

Každý domek bude samostatný požární úsek. Od společné přístupové chodby bude oddělen dveřmi s protipožární odolností. Dělení na požární úseky uvnitř domku není potřeba.

Každý pokoj bude vybaven autonomní požární signalizací. V celém areálu bude zavedena EPS, tedy v každém domku i ve spojovací chodbě.

Vzhledem k tomu, že všechny byty jsou v přízemí a jednotlivé pokoje mají přímý výstup na zahradu, není potřeba řešit další požární úniky.

## **Hygienické požadavky :**

Provoz celého navrženého zařízení je v souladu se všemi platnými hygienickými předpisy..

## **Komunikační napojení, doprava v klidu :**

Napojení na komunikace bylo popsáno v urbanistickém řešení. V zásadě budou využívány stávající komunikace v areálu Domova Pod Lipami. Pro obsluhu navrženého domova budou z existujících komunikací vedeny krátké odbočky :

- Hlavní přístup pro klienty a příležitostný příjezd – odbočka z hlavní přístupové komunikace, která vede ke stávajícímu domovu seniorů, využívá stávající odbočku nebezpečné cesty (bude zpevněna) a z ní povede mlatová komunikace k navrženým domkům
- Zásobovací a obslužný přístup / příjezd – v blízkosti severního vjezdu do areálu Domova Pod Lipami, odbočkou z hlavní přístupové komunikace.
- U této odbočky bude zřízeno parkoviště – je navrženo 9 stání

Komunikační napojení a parkoviště – viz výkresová dokumentace

## **Likvidace odpadků :**

U navržené obslužné komunikace bude umístěn kontejner / popelnice na směsný odpad. U blízkého severního vjezdu do areálu jsou umístěny kontejnery na separovaný odpad. Je zajištěn pravidelný odvoz.

Z provozu Domova pro osoby se zdravotním postižením nevzniká žádný nebezpečný odpad.

## **Zeleň, sadové úpravy :**

Řešení zeleně v rámci území předmětné novostavby bylo konzultováno s pracovníky Státního ústavu památkové péče. Vzhledem k tomu, že dané území kdysi sloužilo jako zahradnictví pro zámek a byl zde ovocný sad, je požadováno, aby tento charakter byl zachován / obnoven. Proto je na volných plochách určeného území navržena pravidelná výsadba – ovocný sad (druhy ovocných stromů budou specifikovány v dalším stupni projektové dokumentace). Tam, kde provozovatele domova je požadováno oddělení živým plotem. Bude toto řešeno výsadbou ovocných keřů – rybízy, angrešt, josta, ...Plochy předzahrádek evokují bylinkové záhony. Ty jsou navrženy i na volné malé ploše za domky, mezi domky a zdí.

Požadované hřiště je na ploše za domky – blíže ke zdi, odděleno je rovněž pásem keřů – navrženy jsou např. lísky.

Kruh uprostřed otočky komunikace, kde vytváří nádvoří, může být osázen růžemi.

## **Venkovní úpravy :**

Podél hlavní přístupové cesty bude osazeno několik laviček. Stejně tak pro posezení bude sloužit altán. Kromě předzahrádek, hřiště a altánu nejsou jiné venkovní úpravy zapotřebí.

Předpokládá se, že hlavní přístupová cesta bude osvětlena parkovými svítidly.

## **Podklady poskytnuté pro zpracování studie :**

K dispozici bylo :

- Polohopisné a výškopisné zaměření staveniště
- Snímek z katastrální mapy
- Materiálně technické standardy pro domovy pro osoby se zdravotním postižením (vydalo MPSV r.2016)
- Informace o průběhu inženýrských sítí v celém areálu Domova Pod Lipami

V průběhu práce proběhly konzultace s provozovatelem (a zároveň investorem) stavby – viz „zápisy“ v příloze.

Dále proběhly konzultace s pracovníky Státní památkové péče (viz „zápis“)

Při konzultacích byly vyjasněny detaily požadovaného řešení.

## **Harmonogram projektových prací :**

- Dokumentace pro stavební povolení – zpracování do 12.2025
- Dokumentace pro provedení stavby – zpracování do 07.2026
- Zahájení stavby – 08.2025

## **Požadavky pro další stupeň dokumentace :**

- Před zahájením práce na dalším stupni projektové přípravy (dokumentace pro stavební povolení) je potřeba provést detailní průzkumy možností napojení na inženýrské sítě. Na základě vypočtených bilancí spotřeby a porovnání se stávající spotřebou existujícího areálu budou možnosti napojení upřesněny.
- 

## **Závěrečné a shrnující zhodnocení projektu :**

V předložené studii je zakotveno optimální řešení požadovaného stavebního programu. Řešení plně odpovídá „materiálně technickým standardům“. Zároveň jsou respektovány požadavky Státní památkové péče pokud jde o umístění budov a o jejich architekturu, tak i o tvorbu vnějšího prostředí. Budovy jsou navrženy tak, že umožňují plnit minimální požadavky na spotřebu energie.

Pokud jde o provozní řešení, to dává předpoklad k tomu, že klienti zde ubytovaní budou mít možnost žít plnohodnotný život v rámci možností svého zdravotního postižení.

Za vhodné považuji upozornit, že v prostorech krovů nad každým z domků se skrývá potenciál pro možnou budoucí vestavbu. To by však bylo dobré zvážit předem a případně navrhnout přípravu pro předpokládané potřebné instalace.

## **Přílohy :**

Záznam z projednání akce s investorem dne 28.5.2025

Záznam z projednání akce s investorem dne 2.7.2025

Záznam z projednání akce na Státní památkové péči dne 14.7.2025