

CS S KV



Obsah

Popis záměru

Lokalita

Historie území

Územní plán

Majetkoprávní vztahy

Navazující dokumenty na řešené území

Hmotová ověřovací studie KAM KV

Základní plošná a objemová rozvaha objektu

Shrnutí

Podklady

Identifikační údaje zpracovatele zadání

**Kancelář architektury
města Karlovy Vary, p.o.**
Nám. M. Horákové 2041
361 20 Karlovy Vary
www.kamkv.cz
info@kamkv.cz
Telefon: 353 151 480

Ing. arch. Karel Adamec, ředitel organizace

Městské zařízení sociálních služeb
Východní 621/16
360 01 Karlovy Vary – Drahovice
www.kv-mzss.cz
Telefon: 353 225 060

Mgr. Karin Sasáková – ředitelka organizace,
vedoucí pečovatelské služby

MMKV, odbor strategií a dotací
Moskevská 2035/21
Karlovy Vary 360 01
www.mmkv.cz
Telefon: 353 151 425

Mgr. Jiřina Orlichová – vedoucí odboru



Referenční fotografie - Komunitní dům pro seniory v Křenovicích, Ondrej Palenčar, Adam Koten, Štěpán Vašut realizace 2022

Popis záměru

Záměrem je vybudování Centra sociálních služeb – odlehčovací služby ambulantní, včetně stravovacího provozu a zázemí, jak pro zaměstnance odlehčovací služby, tak i zázemí pro stávající zaměstnance a administrativní úsek.

V současné době má v Karlových Varech Městské zařízení sociálních služeb (MZSS) 5 středisek, odkud pečovatelky vyjíždí do terénu ke svým klientům. Jednotlivá střediska, včetně sídla organizace jsou dislokována v nájemních prostorech napříč mnoha objekty. Organizace nemá vlastní objekt se zázemím, který by koncentroval sociální služby, zjednodušil by tak organizaci denní operativy zaměstnanců a zajistil jednotný informační bod pro uživatele.

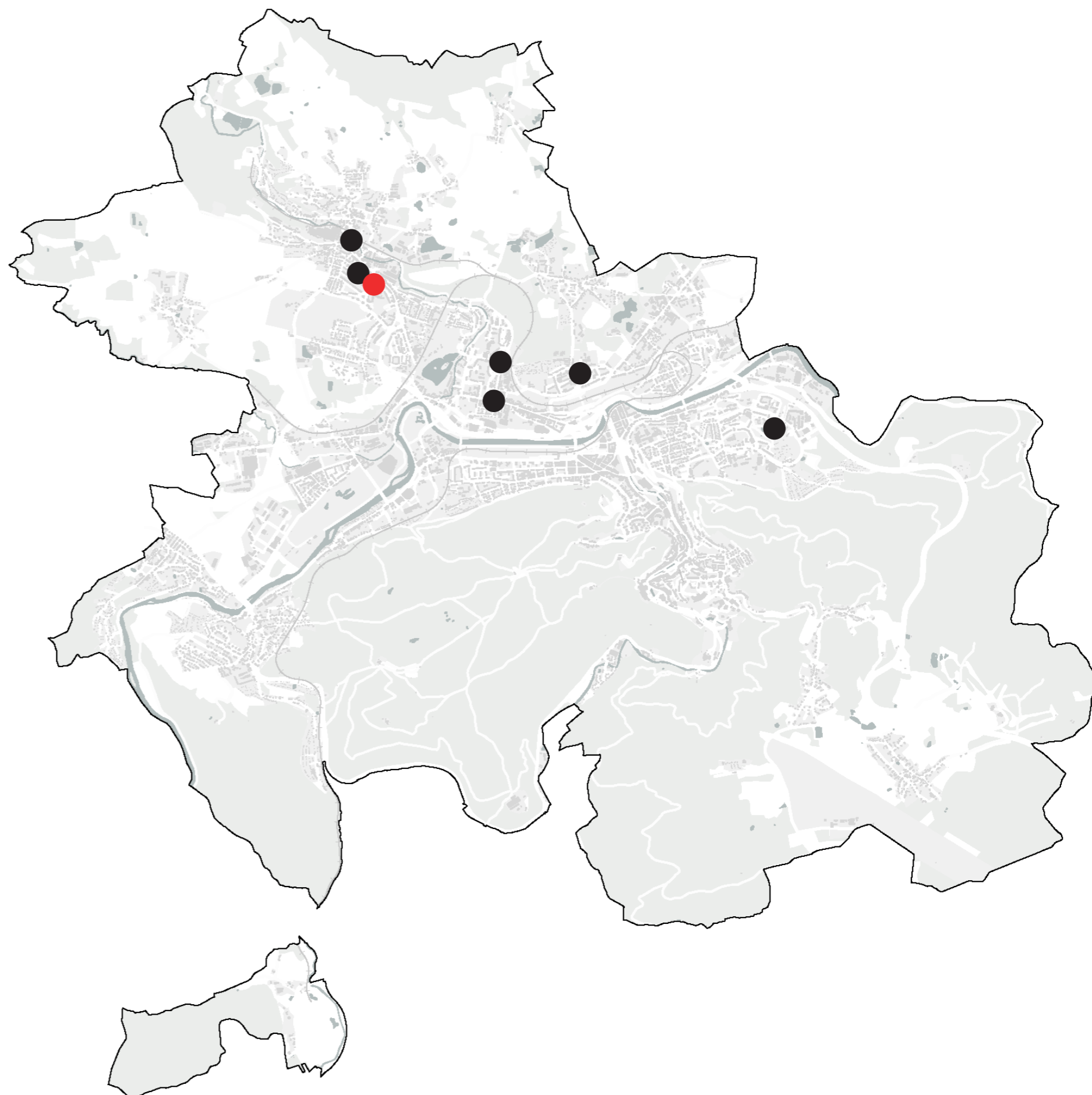
Cílem projektu je vybudovat nový objekt Centra sociálních služeb MZSS, který by poskytoval komplexní administrativní zázemí, odpovídající prostory pro hromadné setkávání zaměstnanců při plánování a rozvoji péče terénní služby, ale také zázemí pro výkon ambulantní služby. Součástí objektu budou skladovací prostory kompenzačních pomůcek. Prostory ambulantní odlehčovací služby budou vybaveny v souladu s materiálně technickými požadavky této služby (např. polohovací postele s antidekubitní matrací, zvedací plošiny, soc. zázemí odpovídající Vyhlášce 398/2008 Sb., atd.).

Součástí Centra sociálních služeb bude také vybudování stravovacího provozu s kapacitou 700 klientů, týkající se, jak odlehčovacích ambulantních služeb, tak i pečovatelských služeb.

Kuchyň bude vybavena potřebnou technologií na přípravu, uchování, výdej a expedici jídel, a také patřičnými skladovacími prostory provozu včetně stravovacího prostoru a zázemí pro zaměstnance stravovacího provozu.

Zázemí pečovatelské služby bude vybaveno kancelářským nábytkem včetně odpovídající informační a komunikační technologie. Areál Centra bude rovněž sloužit pro parkování vozidel pečovatelské služby. MZSS v současnosti disponuje více jak 30 vozidly, které parkuje na velkokapacitní parkovací ploše sportovní a kulturní arény města Karlovy Vary. Vybudovaný objekt bude odpovídat standardům veřejných budov s nízkou energetickou potřebou zajišťující dlouhodobou provozní udržitelnost.

Vybudování Centra sociálních služeb reaguje na rostoucí poptávku po poskytovaných sociálních službách, zvyšuje kvalitu péče o klienty a také koncentruje administrativní zázemí služby do moderních prostor.



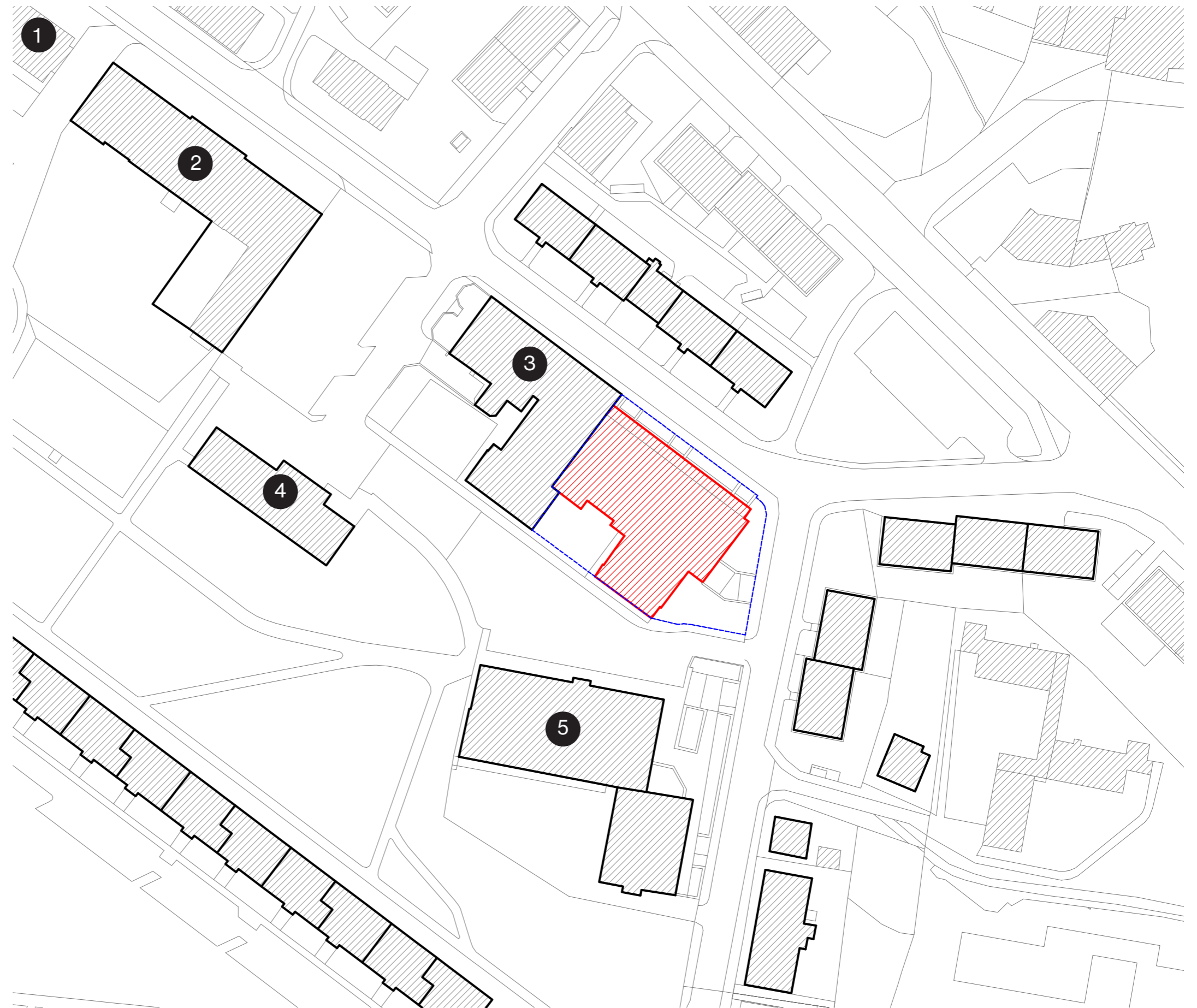
Lokalita

Jako vhodná lokalita pro realizaci daného záměru byla zvolena oblast bývalého kina v městské části Stará Role. Objekt kina je již řadu let nevyužívaný a z technického hlediska se jedná o objekt dožilý a vyžadující buď zásadní rekonstrukci nebo demolici. Město Karlovy Vary aktuálně připravuje záměr demolice tohoto objektu a poté na uvolněné parcele těsně přiléhající k objektu Lidového domu - společenského centra Staré Role vybudovat objekt centra sociálních služeb dle dále popsanych parametrů.

Lokalita pro nový objekt se nachází uprostřed hustě urbanizované struktury m.č. Stará Role s množstvím občanské vybavenosti v blízkém dosahu. Společně s objektem Lidového domu a postupnou kultivací navazujících veřejných prostranství má tento záměr potenciál spoluplytvorit v tomto místě lokální centrum oblasti.



Lokalita



--- Řešené území (2250 m²)

▨ Objekt starého kina k demolici

1 Zdravotní středisko

2 Základní škola

3 Lidový dům

4 Pošta, ZUŠ

5 Potraviny (COOP)

Lokalita



Letecký pohled na lokalitu, řešené území s budovou starého kina je uprostřed těsně přimknutý k objektu Lidového domu

Lokalita



Pohled z ulice Školní, která má potenciál být v budoucnu důstojným nástupním prostorem pro řadu významných veřejných budov na ní.



Nástup do Lidového domu neodpovídá jeho významu. Ulice Školní má v budoucnu potenciál být transformovaná na pěší třídu s minimem provozu, která se stane důstojným nástupem do veřejných budov na ní a lokálním centrem oblasti



Pohled z parkoviště na jižní straně řešeného území



Pohled z ulice Truhlářská - kromě kousku zeleně má místo charakter spíše zadního zásobovacího prostoru objektu starého kina a nevytváří žádnou městotvornou kvalitu

Historie území

Městská část Stará Role se rozkládá na severozápadním okraji Karlových Varů, při řece Rolavě. První písemná zmínka pochází z roku 1422. Půdorysná podoba původní vsi byla značně chaotická s nevelkou návší, kolem níž se rozprostírala řada drobných hrázdných domů a usedlostí.

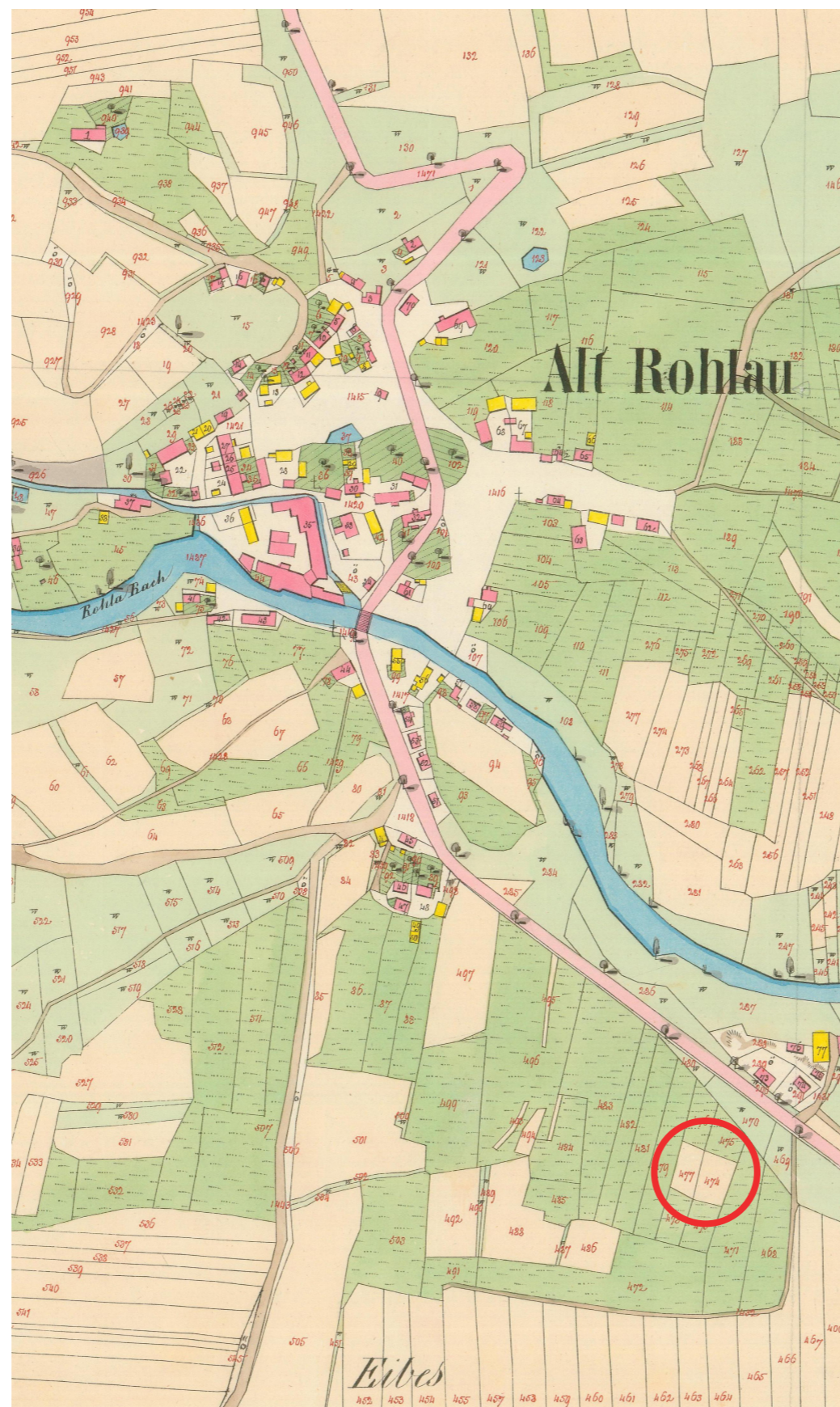
Na základě povolení založil Benedikt Hasslacher v roce 1814 na ostrově mezi Rolavou a mlýnským náhonem továrnu na kameninu, přeměněnou roku 1838 na první zdejší porcelánku. Od té doby začal prudký nárůst obyvatel, který ještě zesílil v polovině 19. století. Stará Role se počátkem 20. století stala doslova světovou metropolí výroby porcelánu. Rozmach porcelánky a s ním spojený nárůst obyvatel a ekonomický rozmach města značně změnil celkový ráz města.

V roce 1926 byla Stará Role povýšena na město. Rok před tím si obec vybudovala svůj obecní dům, radnici na Hlavní ulici (dnes Závodu míru). Na základě nárůstu obyvatel vyrůstaly ve Staré Roli četné hostince a drobné lokály a v roce 1912 byl postaven Dělnický dům, dnes známý pod označením Lidový dům, s velkým tanečním sálem. V meziválečném období se zástavba města rozšiřovala budováním nových čtvrtí rodinných domků a drobných vil na pravidelných blocích, jižně v oblasti zvané Nové domky a severně v lokalitě Letná.

V 70. letech 20. století směrem k městské části Rybáře začalo vznikat rozsáhlé panelové sídliště s občanskou vybaveností, novou základní školou a obchodním střediskem. Masivní bytová výstavba úplně přesunula těžiště centra Staré Role a oblast panelového sídliště je dodnes doplňována novými bytovými domy.



Řešená lokalita



1842 - císařský povinný otisk stabilního katastru



1883 - katastrální mapy evidenční - Zde je již patrný záměr výstavby nových reprezentativních objektů občanské vybavenosti - základní školy a Lidového domu coby centrem místního společenského života.

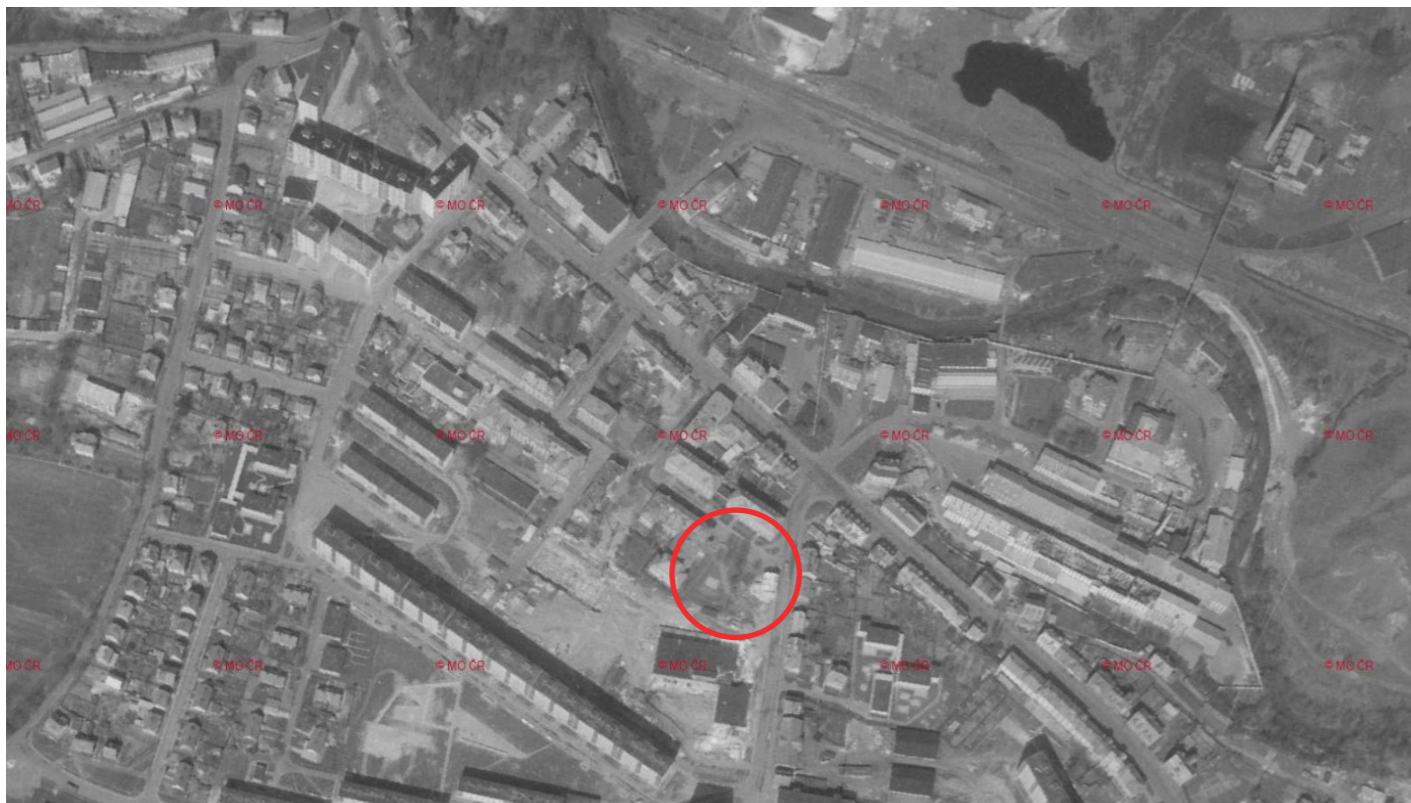
Historie území



Letecké snímkování 1938 - rozvoj ekonomicky prosperující Staré Role jižním směrem a vytváření stavebních bloků v těsné blízkosti již existující školy a Lidového domu je patrný. Prostor mezi Lidovým domem a školou je mimo jiné vyplněný i jinými stavebními objekty, se kterými má Lidový dům ambice vytvořit stavební blok. Oba objekty jsou svým průčelím orientované do dnešní ulice Školní.



Letecké snímkování 1952 - Jižní část Staré Role má stále podobu klasického urbanismu sestávajícího především z klasických stavebních bloků vyplněných v převážné míře vilami v zahradách. Severně od dnešní ulice Závodu míru je patrná průmyslová zóna jako ekonomický motor lokality. Podoba místa okolo Lidového domu je téměř beze změny.



Letecké snímkování, 1971 - Masivní výstavba bytových panelových domů radikálně mění jak zalidnění Staré Role tak její podobu. Probíhá demolice některých starých bytových objektů včetně nejbližšího okolí Lidového domu. Od druhé poloviny 20. století je obraz Staré Role prezentovaný více panelovými sídlišti než původním charakterem zahradního města.



Letecké snímkování, 1992 - Stará Role má již ustálenou podobu ovlivněnou především panelovou výstavbou ve druhé polovině 20. století. Prostor mezi objektem Lidového domu a základní školou již neobsahuje stavební objekty a má parkovou úpravu. Zvýchodní strany je k Lidovému domu přistavěn objekt kina, jehož parcela je předmětem tohoto řešení.

Historie území



Letecké snímkování, 2023 - současnost - podoba Staré Role se v celku již nijak zásadně nemění, objekt kina je dnes již delší dobu nevyužíván a určený k demolici, prostor mezi objekty Lidového domu a základní školy je řešen jako náměstí, což s ohledem na orientaci budov není z hlediska urbanismu zcela správný krok.

Historie území



Historická pohlednice a na ní budova základní školy s předprostorem, který je dnes součástí ulice Školní



Historické foto základní školy



Historická pohlednice s kresbou Lidového domu coby centra místního společenského dění



Kolorovaná historická fotografie Lidového domu - pohled z dnešní ulice Školní

Územní plán

Platný územní plán města Karlovy Vary vymezuje řešenou lokalitu jako plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV).

Nahlédnout do něj lze přes [GEOPORTÁL MĚSTA KARLOVY VARY](#)

Hlavní využití

Stavby, zařízení a plochy sloužící pro veřejné občanské vybavení: vzdělání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, vědu a výzkum, církve a ochranu obyvatelstva.

Přípustné využití

Služební byt správce nebo vlastníka umístěný v rámci stavby hlavní, místní komunikace, pěší cesty, parkoviště pro osobní automobily související s hlavním využitím, související technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci.

Podmíněně přípustné využití

Stavby, zařízení a plochy sloužící pro maloobchodní služby, stravovací služby, ubytovací služby, administrativu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a negativně neovlivní hlavní využití.

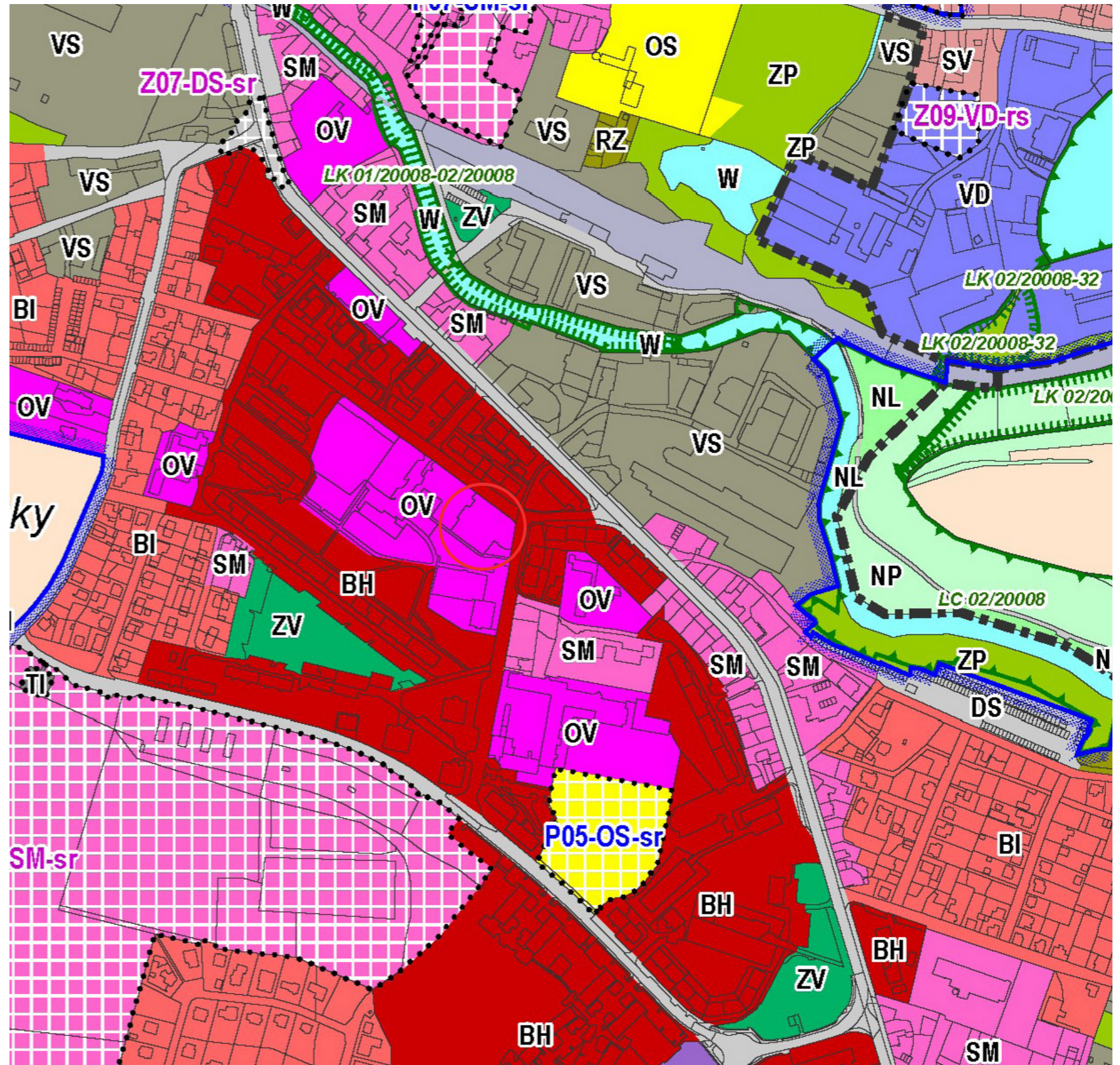
Nepřípustné využití

Stavby a využití neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěné území je územním plánem stanoveno jako výškově stabilizované, maximální výška zastavění při změnách stávajících staveb a dostavbách proluk se stanovuje pro jednotlivá katastrální území takto:

k.ú. Stará Role 3 NP + podkroví



Majetkoprávní vztahy

Řešené území, tedy objekt kina a parcela určená k návrhu nového centra sociálních služeb jsou v plném vlastnictví Statutárního města Karlovy Vary. Navazující pozemky v soukromém nebo jiném vlastnictví nejsou předmětem řešení.



Navazující dokumenty na řešené území

Nejdůležitějším koncepčním dokumentem, který na danou lokalitu, byť jen nepřímo, navazuje, je územní studie lokality U Vysláčky, řešící urbanizaci rozsáhlé plochy orientované jižním směrem mezi ulicemi Okružní a Počernická.

Jedním z klíčových záměrů této studie je návrh parkovacího domu s kapacitou cca 450 parkovacích stání, jehož projekt město paralelně s tímto připravuje.

V odůvodněném případě lze v návrhu počítat s využitím parkovacího domu pro pokrytí části parkovacích kapacit navrhovaného centra.



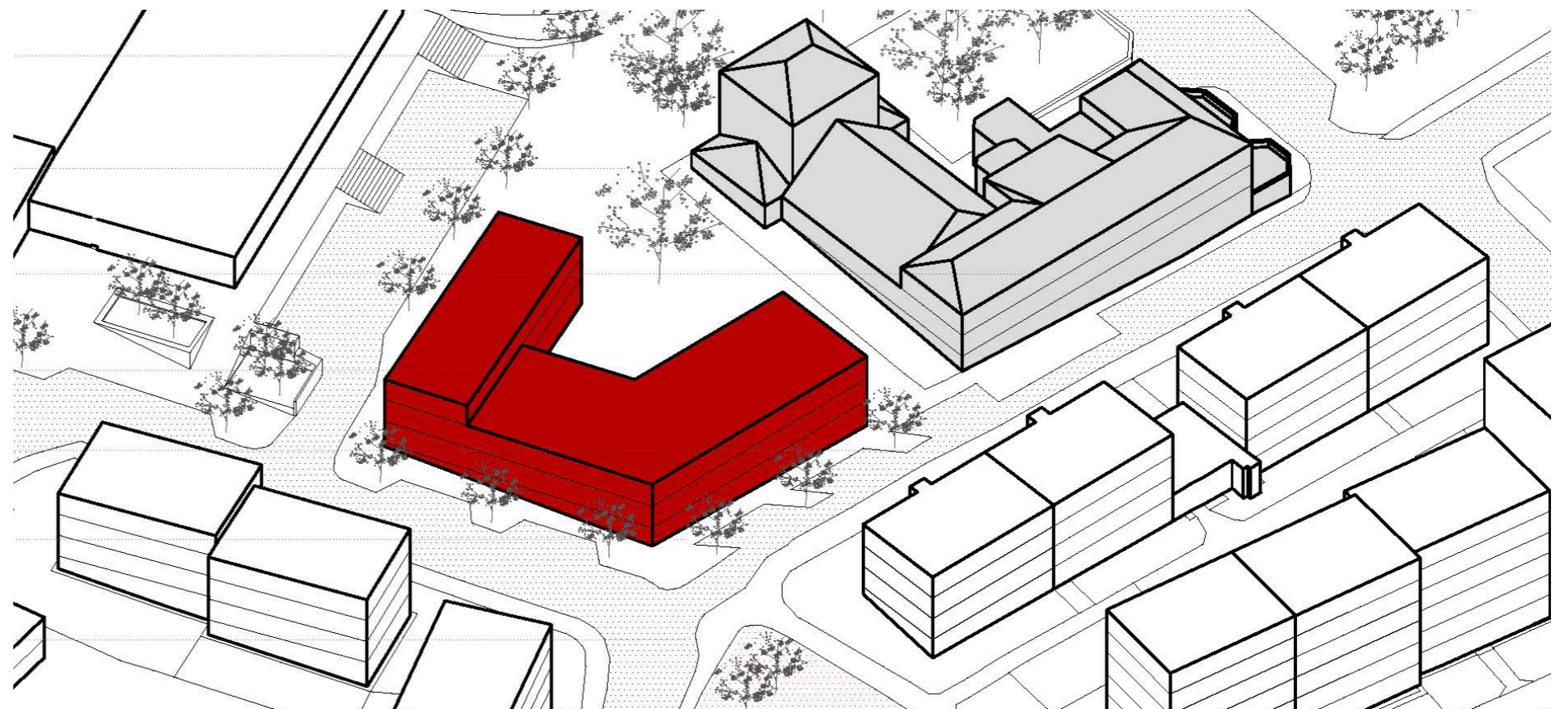
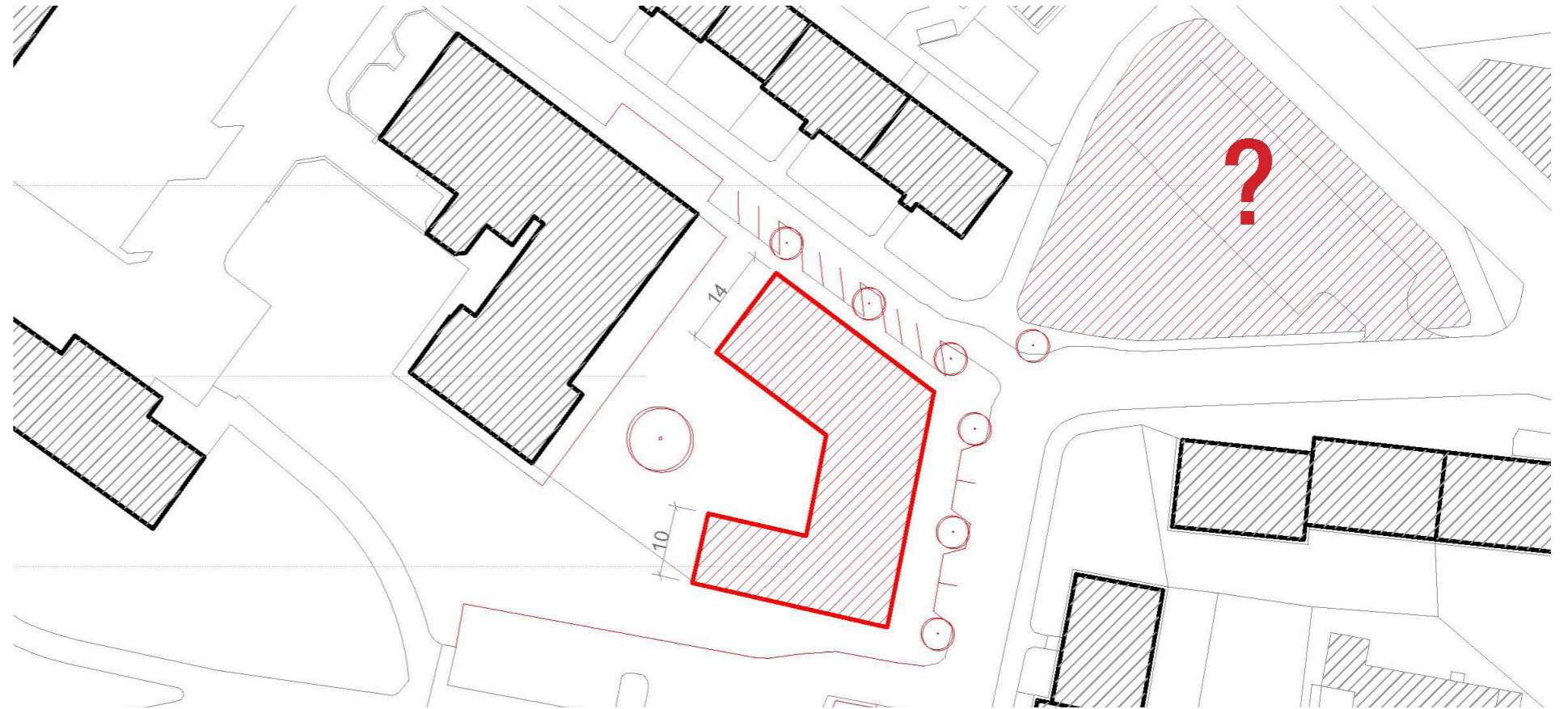
Hmotová ověřovací studie KAM KV

V roce 2018 při příležitosti hledání lokality pro lokální komunitní centrum připravil KAM KV^o ověřovací hmotovou studii využití prostoru vedle Lidového domu. Dané hmotové řešení nastiňuje představu zadavatele o prostorovém řešení lokality. Objem stavby by měl jednak navázat na objem Lidového domu, zejména co se týče výškového uspořádání, ale také dotvořit městskou uliční frontu jak ze strany ulice Školní, tak ze strany ulice Truhlářská.

Klidový / poloveřejný prostor lze řešit formou atria, tak je to na uvedené hmotové studii znázorněné.

V souvislosti se stavbou samotnou je vhodné uvažovat také o kultivaci veřejných prostranství ulice Školní a Truhlářská. Ta by měla spočívat především v redukci parkovacích stání, upřednostnění pěší dopravy, výsadby stromořadí a směřovat k vytvoření příjemného pobytového veřejného prostranství.

Náplň aktuálně řešené funkce Centra sociálních služeb pravděpodobně nenaplní celou uvedenou hmotu. Cílem investora je realizace této funkce max. ve dvou podlažích. Přesto je však doporučeno při návrhu tohoto objektu uvažovat s jeho možným budoucím rozšířením a návrhem maximální možné hmoty pro to připravit podmínky.



Základní plošná a objemová rozvaha objektu

V roce 2023 si nechalo Městské zařízení sociálních služeb Karlovy Vary (MZSS) zpracovat vlastní rozvahu spočívající v sestavení základních požadavků, podmínek a omezení ovlivňujících prvotní úvahy v souvislosti s uvažovaným investičním záměrem a čerpání dotačních prostředků z programu IROP 2021-2027. Tento dokument v plném rozsahu tvoří samostatnou přílohu tohoto zadání.

V této prvotní rozvaze jsou definovány jak požadavky dotačního programu, tak jednoduchý stavební program.

Smysl objektu

- vlastní objekt MZZS se zázemím (dnes vyjíždí pečovatelky z 5 různých středisek v nájemních prostorech),
- koncentrace sociálních služeb na jednom místě,
- zjednodušení organizace denní operativy zaměstnancům,
- jednotný informační bod pro uživatele,
- komplexní administrativní zázemí,
- prostory pro hromadné setkávání zaměstnanců při plánování a rozvoji péče terénní služby,
- zázemí pro výkon ambulancí služby,
- příjemné prostředí s terapeutickými a aktivizačními prvky,
- podpora sociální integrace,
- skladovací prostory kompenzačních pomůcek,
- prostory ambulancí odlehčovací služby vybaveny v souladu s materiálně technickými požadavky této služby (např. polohovací postele s antidekubitní matrací, zvedací plošiny, sociální zázemí odpovídající vyhlášce 398/2008Sb. atd.),
- moderní zázemí pečovatelské služby vybaveno kancelářským nábytkem včetně odpovídající informační a komunikační technologie,
- parkování vozidel pečovatelské služby v areálu s kapacitou 30 vozidel,
- nízká energetická náročnost, technologické vybavení objektu, dlouhodobá provozní udržitelnost.

Stavební program

Administrativa:

Kanceláře pro 10 zaměstnanců včetně ředitele, zasedací místnost - kapacita 15 osob, kuchyňka, sociální zázemí.

Pečovatelská služba:

1 sociální pracovník, 10 až 12 sociálních pracovníků - velká společná kancelář, šatna, kuchyňka, sociální zázemí, sklad kompenzačních pomůcek.

Odlehčovací ambulantní služba:

2x „hotelový“ pokoj, 1x pro 1 osobu, 1x pro 2 osoby, případně až 3x pokoj, společná sociálka se sprchou (bezbariérové provedení), společenská místnost cca 30-40m², setkávání, jídelní kout, cvičení.

Technické zázemí:

Archiv k administrativní části, servrovna, úklidové místnosti, místnost na pneu + dílna údržby

Venkovní plochy:

parking pro 30 vozidel s přístřeškem, dobíjecí stanice

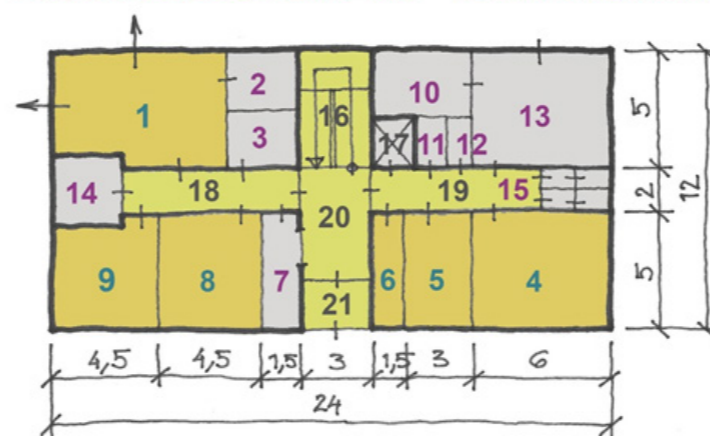
Výtah

Základní plošná a objemová rozvaha objektu

Smyslem základní objemové rozvahy je alespoň hrubě definovat předpokládaný objem (obestavený prostor) stavby a na jeho základě provést první hrubý odhad předpokládaných realizačních nákladů stavby. Půdorysné schéma není nijak určující ani závazné ve smyslu představy investora o organizaci objektu.

V rozvaze je uvažováno s náplní dle stavebního programu MZSS tak, jak byl deklarován na jednáních mezi SMKV a MZSS.

PŮDORYSNÉ SCHÉMA 1.NP - MALÁ VARIANTA



1 SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST	36 M2	11 ČAJOVÁ KUCHYŇKA	2,5 M2
2 KUCHYŇKA	7,5 M2	12 ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	2,5 M2
3 SKLAD	7,5 M2	13 SKLAD A DÍLNA ÚDRŽBY	30 M2
4 MÍSTNOST PEČOVATELEK	30 M2	14 WC + KOUPELNA KLIENTŮ	9 M2
5 KANCELÁŘ SOC. PRAC.	15 M2	15 WC PERSONÁLU	6 M2
6 ŠATNA PEČOVATELEK	7,5 M2	16 SCHODIŠTĚ	15 M2
7 SKLAD / EVENT. RECEPCE	7,5 M2	17 VÝTAH	4 M2
8 POKOJ AMBUL. SLUŽBY	22,5 M2	18 CHODBA	15 M2
9 POKOJ AMBUL. SLUŽBY	21 M2	19 CHODBA	15 M2
10 TECHNICKÁ MÍSTNOST	13,5 M2	20 HALA	15 M2
		21 ZÁDVEŘÍ	6 M2
		CELKEM	288 M2

PŮDORYSNÉ SCHÉMA 1.NP - VELKÁ VARIANTA



1 SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST	43,5 M2	12 ČAJOVÁ KUCHYŇKA	4 M2
2 KUCHYŇKA	11 M2	13 ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	4 M2
3 SKLAD	11,5 M2	14 SKLAD A DÍLNA ÚDRŽBY	37,5 M2
4 MÍSTNOST PEČOVATELEK	37,5 M2	15 WC + KOUPELNA KLIENTŮ	9 M2
5 KANCELÁŘ SOC. PRAC.	15 M2	16 WC PERSONÁLU	6 M2
6 ŠATNA PEČOVATELEK	7,5 M2	17 SCHODIŠTĚ	15 M2
7 RECEPCE / EVENT. SKLAD	7,5 M2	18 VÝTAH	4 M2
8 POKOJ AMBUL. SLUŽBY	22,5 M2	19 CHODBA	21 M2
9 POKOJ AMBUL. SLUŽBY	22,5 M2	20 CHODBA	21 M2
10 POKOJ AMBUL. SLUŽBY	21 M2	21 HALA	15 M2
11 TECHNICKÁ MÍSTNOST	18 M2	22 ZÁDVEŘÍ	6 M2
		CELKEM	360 M2

PŮDORYSNÉ SCHÉMA 2.NP - MALÁ VARIANTA



1 KANCELÁŘ	15 M2	12 KANCELÁŘ	15 M2
2 KANCELÁŘ	15 M2	13 SKLAD / SERVER	13,5 M2
3 KANCELÁŘ	15 M2	14 ČAJOVÁ KUCHYŇKA	3 M2
4 SKLAD / ARCHIV	7,5 M2	15 ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	2 M2
5 ZASEDACÍ MÍSTNOST	30 M2	16 WC PERSONÁLU	4 M2
6 KANCELÁŘ ŘEDITELE	30 M2	17 WC PERSONÁLU	6 M2
7 SEKRETARIÁT	15 M2	18 SCHODIŠTĚ	15 M2
8 KANCELÁŘ	15 M2	19 VÝTAH	4 M2
9 KANCELÁŘ	15 M2	20 CHODBA	38 M2
10 KANCELÁŘ	15 M2	CELKEM	288 M2
11 KANCELÁŘ	15 M2		

PŮDORYSNÉ SCHÉMA 2.NP - VELKÁ VARIANTA



1 KANCELÁŘ	22,5 M2	12 KANCELÁŘ	15 M2
2 KANCELÁŘ	15 M2	13 KANCELÁŘ	22,5 M2
3 KANCELÁŘ	15 M2	14 SKLAD / SERVER	18 M2
4 SKLAD / ARCHIV	15 M2	15 ČAJOVÁ KUCHYŇKA	4 M2
5 ZASEDACÍ MÍSTNOST	37,5 M2	16 ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	4 M2
6 KANCELÁŘ ŘEDITELE	37,5 M2	17 WC PERSONÁLU	6 M2
7 SEKRETARIÁT	15 M2	18 WC PERSONÁLU	6 M2
8 KANCELÁŘ	15 M2	19 SCHODIŠTĚ	15 M2
9 KANCELÁŘ	15 M2	20 VÝTAH	4 M2
10 KANCELÁŘ	15 M2	21 CHODBA	48 M2
11 KANCELÁŘ	15 M2	CELKEM	360 M2

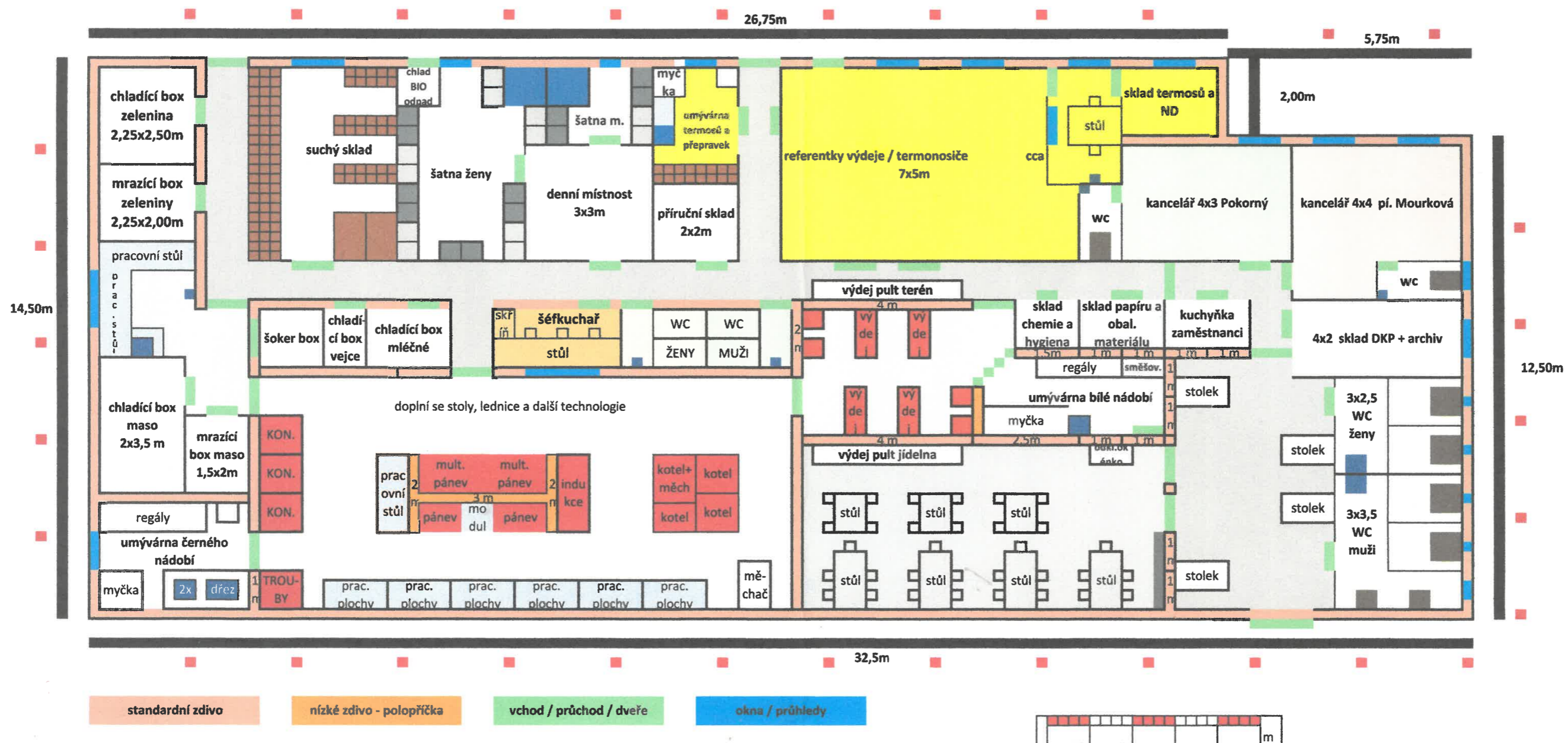
Základní plošná a objemová rozvaha objektu

Součástí navrženého objektu by mělo být také zařízení kuchyně - kapacitní vývařovny s potenciálem zajistit 2000 obědů denně. Zadavatel neuvažuje jako součást řešeného provozu restauraci. Uvařené pokrmy budou rozváženy ke klientům po městě.

V současnosti má MZSS pro tyto potřeby zařízení kuchyně Zlatá kotva na Sokolovské ulici v m.č. Rybáře. To je však v technicky dožilém stavu a proto vedení MZSS uvažuje o realizaci takového zařízení zde.

V nártu je třeba počítat s dostatečným prostorem pro zásobování takového objektu. Funkce provozů centra sociálních služeb a vývařovny se nesmí vzájemně narušit.

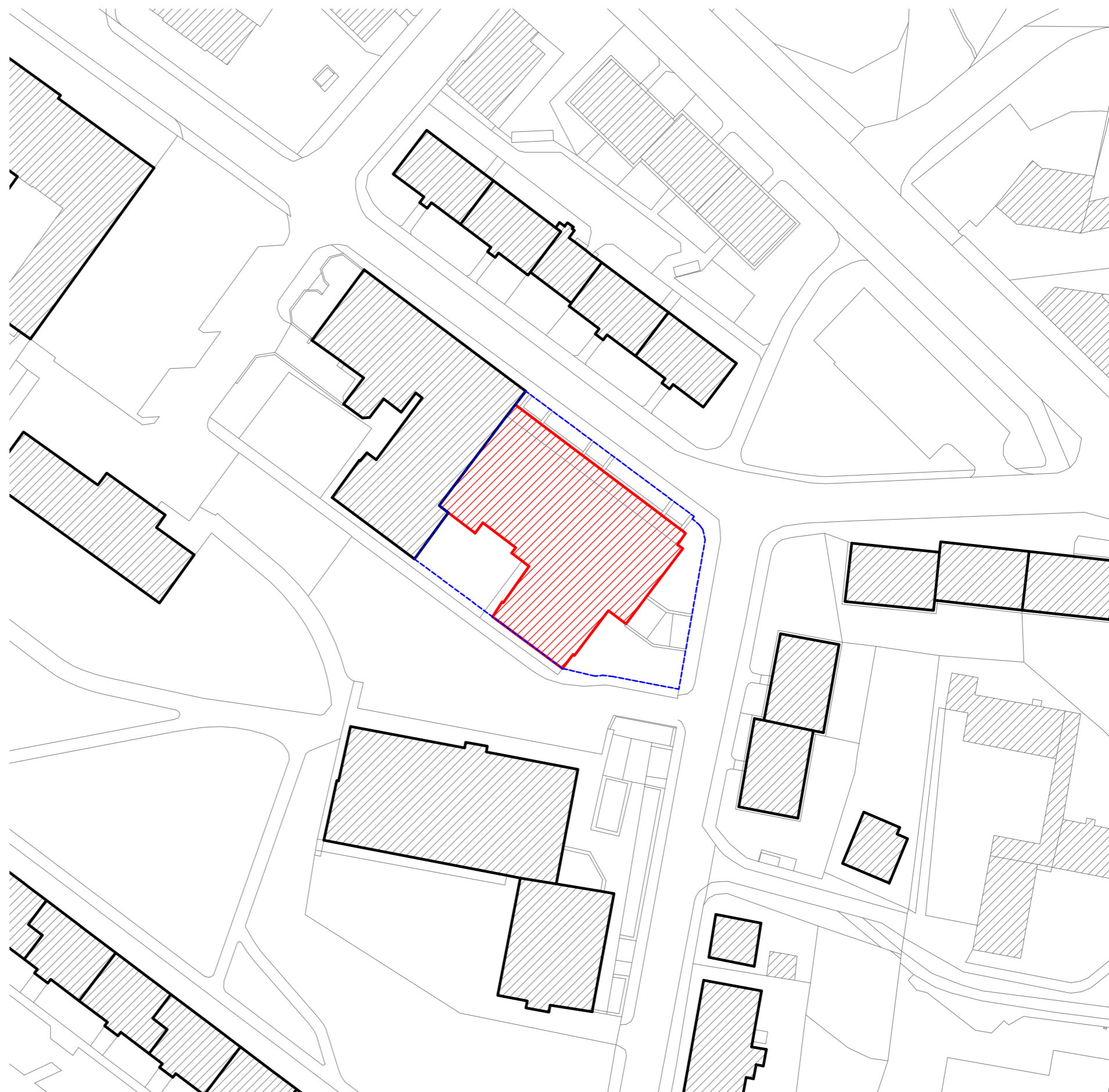
Pro potřeby definice prostorových a provozních nároků na takové zařízení bylo ze strany MZSS pořízeno jednoduché schéma provozu, které je samostatnou přílohou tohoto zadání.



Shrnutí

Řešené území

- Blok vymezený modrou čarou zahrnující celý prostor po budově starého kina s přílehlou zelení a ohraničený uliční čarou ulic Školní a Truhlářská. Navrhněte prostorové a architektonické řešení objektu centra sociálních služeb a kapacitní kuchyně - vývařovny dle zadaných parametrů, tzn. předpokládaných nákladů na výstavbu, stavebního programu, předpokladu prostorových a provozních nároků a soudobých standartů pro architekturu tohoto typu služeb.
- Navrhněte blízké okolí objektu, vyžádá-li si to charakter návrhu s ohledem na provozní funkci objektu či potřebu kultivace veřejného prostoru.
- Návrh možného budoucího rozšíření objektu - Navrhněte etapizaci rozvoje řešeného území, kdy v první etapě bude realizovaný provoz centra sociálních služeb a kuchyně dle požadavků výše a v další etapě bude ideovou formou nastíněn další možný rozvoj daného objektu tak, aby maximálně vyplnil možný prostor řešeného území.



Podklady

- Strategie KV° 2040
- Platný územní plán
- Katastrální mapa v dwg
- Technická mapa města v dwg
- Výkres sítí technické infrastruktury v dwg
- Prostorové zaměření lokality
- Dostupné archivní podklady - výkresy zachovávaných budov
- Prvotní rozvaha objektu MZSS
- Návrh prostorového uspořádání kuchyně - vývařovny