



Příloha č. 1 zadávací dokumentace
ZADÁNÍ - INVESTIČNÍ ZÁMĚR
„Rekonstrukce a přístavba Domova důchodců, Závodu míru 88/96, Karlovy Vary – Stará Role“



1. Základní údaje, stávající stav

Předmětem investičního záměru (dále IZ) je stávající Domov důchodců, objekt č.p. 88, Závodu míru č.o. 96, Karlovy Vary – Stará Role, na pozemcích parc. 90 a 94/1 v k.ú. Stará Role, obec Karlovy Vary. Nemovitost je ve vlastnictví Statutárního města Karlovy Vary.

Tento domov důchodců spravuje Městské zařízení sociálních služeb, p.o. (příspěvková organizace Statutárního města Karlovy Vary), Východní 16, K. Vary. Telefon: 353 226 492, 353 575 868, e-mail: mzss@kv-mzss.cz. Ředitel: Mgr. Milan Martinek, e-mail: mmartinek@kv-mzss.cz. Kontakt domov důchodců: Vlasta Semanová, tel. 353 610 020, www.kv-mzss.cz, dd@kv-mzss.cz. Forma služby: pobytová. Časový rozsah poskytování služby: nepřetržitě. Kapacita: 21 klientů (21 lůžek). Cílová skupina: osoby se zdravotním postižením, senioři, věková struktura: dospělí (27 – 64 let), mladší senioři (65 – 80 let), starší senioři (nad 80 let). Územní rozsah poskytované služby: Karlovy Vary. Zařízení je zařazeno do koncepce: Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb V Karlovarském kraji na období 2014 – 2017.

Stávající DpS v Karlových Varech disponuje lůžkovými kapacitami pro pouhých 21 klientů. Tato kapacita zařízení jsou v současnosti zcela zaplněna, přičemž aktuální převis poptávky po službách domova pro seniory činí cca 15 osob (DpS standardně během roku eviduje provozovatel cca 45 – 50 žádostí o pobytovou službu, z toho cca 10 – 15 žádostí lze označit za akutní).



Obr. 1 – situace dle katastru nemovitostí, měřítko



Obr. 2 – situace v ortoforomapě



**Domov důchodců
Závodu míru 96
Karlovy Vary
stávající stav**

2. Předmět investičního záměru

Předmětem investičního záměru je rekonstrukce stávajícího objektu DpS v ulici Závodu míru a přístavba dvou nových křídel (pavilonů) k tomuto objektu za účelem rozšíření současných kapacit domova. Ke stávajícím 21 lůžkům přibude v rámci nově vybudovaných kapacit dalších 40 lůžek, a to v 18ti dvoulůžkových a čtyřech jednolůžkových pokojích s příslušenstvím. Souběžně s rozšířením kapacit dojde k rozšíření souvisejícího provozně-technického a administrativního zázemí a k vybudování souvisejících inženýrských sítí a další návazné infrastruktury (komunikace, parkoviště, protipovodňová opatření, parkové úpravy apod.). V rámci rekonstrukce stávajících prostor objektu dojde k jejich modernizaci, k úpravě výtahu a k zateplení stávajícího objektu za účelem snížení energetické náročnosti objektu. Přístavba DpS bude realizována v nízkoenergetickém standardu. Celková cílová kapacita rekonstruovaného a přístavěného DpS je navržena na 61 lůžek (21 stávajících/ve stávajícím objektu + 40 nových/v přístavbách). Celková užitná (podlahová) plocha je navržena na cca 2 130 m² (800 m² stávající objekt + 1 330 m² přístavba). Z hlediska poskytovaných služeb sociální péče je struktura zařízení navržena v následujících druzích služeb a kapacitách: Domov pro seniory (cca 45 lůžek) a Domov se zvláštním režimem (cca 16 lůžek).

Dále dojde k rozšíření vybavenosti a zázemí. Nízkoenergetický standard objektu. Nová parkovací místa. Redukce rozsahu (nikoli kvality) parku. Protipovodňové opatření. Přeložka kanalizace.

Důraz při architektonicko-urbanistickém řešení musí být kladen na respektování hodnot stávajícího areálu a okolí. Stávající „vila“ zůstane dominantou, bez nevhodné věžovité přístavby výtahu. Přístavba bude pouze 3-podlažní, ve formě dvou bočních křídel. Bude co nejvíce šetřena zeleň a stromy. Od dříve zvažovaného 5-podlažního ubytovacího bloku se ustupuje.

Záměr je v souladu s platným územním plánem města, který zde definuje plochu pro občansou vybavenost, bez uvedení číselných prostorových regulativů výstavby.

Záměr výstavby rozšíření kapacit objektu Domova důchodců Závodu míru 96 s sebou přináší některá podmiňující opatření. K nim patří nutnost provedení protipovodňového opatření. Pozemek, který náleží ke stávajícímu domovu důchodců, je celý zasažen záplavovým územím Q 100, až ke stávajícímu objektu sahá záplavové území Q 20. Způsob protipovodňových opatření je nutné prověřit, aby tímto řešením nedocházelo k ohrožení dalších pozemků záplavovou vlnou.

Současně s tímto opatřením bude nutná protihluková stěna k ochraně před hlukem z železniční dopravy na blízké trati č. 142, stavba je částečně v ochranném pásmu železnice.

Přes pozemek jsou vedeny 2 větve jednotné kanalizace. Dojde tedy k přeložce této stávající kanalizace. Území je evidováno jako poddolované a nachází se v ochranném pásmu železnice. Dojde k určitému úbytku zeleně, a to pro účely přístavby obou křídel ke stávajícímu objektu, ale i pro novou komunikaci a pro parkoviště.

Obr. 3 - Situace – schema možného prostorového řešení areálu:



Obr. 4. : Rozliv 100 leté vody (Q 100)



Obr. 5. - Dendrologické údaje



3. Hlavní údaje k investičnímu záměru přístavby a rekonstrukce stávajícího domova důchodců

V rámci přístavby a rekonstrukce stávajícího domova důchodců se počítá s následujícími prostorami:

Tabulka 1 : Soupis nově vzniklých prostor a jejich užitných ploch v přístavbě

Prostora (místnost)	plocha (m ²)
Rozšíření administrativního zázemí a zázemí pro zaměstnance (2 x 15 m ²)	30
Rozšíření skladů a zázemí pro úklid a údržbu (1 x 30 m ²)	30
Jídelna/společenský sál (stávající jídelna a kuchyně bude pro navýšení kapacity DpS dostačující, zapotřebí však bude samostatná jídelna/klubovna pro klienty DZR)	100
Fyzioterapie, ergoterapie	40
Ošetřovna (2 x 20 m ²)	40
18x dvoulůžkový pokoj á 45 m ²	810
4x jednolůžkový pokoj á 30 m ² (koup. 3 m ² , WC 1,5 m ² , chodba 5,5 m ² , pokoj 20 m ²)	120
Společná koupelna pro imobilní klienty (2 x 20 m ²)	40
Sklad + hygienická místnost (2 x 10 m ²)	20
Sesterna (2 x 15 m ²)	30
Rozšíření zázemí pro úklid a sklad	20
Ostatní plochy/chodby	50
Celkem užitná plocha přístavby v m ²	1 330

K záměru je pořízena studie proveditelnosti (zhotovitel Cassia development, s.r.o. p. V. Čeklajle, únor 2015). V číslech bude prověřena fáze investice a fáze 30 let provozu.

Stavební investiční náklady: Propoččet investičních nákladů na přístavbu dvou křidel (pavilonů) ke stávajícímu objektu domova pro seniory v rámci srovnávací varianty vychází ze standardně užívaných cenových ukazatelů ve stavebnictví, pro jejichž výpočet je jako základní měrná jednotka hodnoty u oborů pozemního stavitelství stanovena cena za m³ obestavěného prostoru.

Tabulka 2 – Dílčí kalkulace plochy, objemu a ceny přístavby

Celková plocha přístaveb celkem	1 330 m ²	
Obestavěná plocha (m ² x konstrukční výška 1 podlaží 3,6 m)	4 788 m ³	
Kalkulované náklady na m ³ obestavěné plochy (Kč bez DPH)	5 955 Kč	
Investiční (stavební) náklady na přístavbu objektů celkem	28 513 tis. Kč	

Náklady na pořízení vnitřního vybavení a zařízení: stanovena zjednodušenou úvahou, za předpokladu, že vybavení stávajícího objektu bude dále využíváno i po jeho rekonstrukci. Odhad celkové výše investičních nákladů (včetně rezervy) na pořízení vnitřního vybavení a zařízení ve srovnávací variantě byl stanoven na 3 000 tis. Kč bez. DPH.

Náklady související s přípravou projektu: Náklady přípravné fáze spočívající zejména v zajištění externích poradenských služeb (právní, finanční, technické) a výběrových řízení se zejména s ohledem na finanční rozsah investice v porovnání s variantou nové výstavby zařízení služeb sociální péče předpokládají (autorský dozor, TDI, BOZP atd.).

Tabulka 3 – Celkové investiční náklady stavby

Stavební investiční náklady - přístavba	28 500 tis. Kč
Zeleň, parkové plochy, zookoutek/zahradní terapie	1 500 tis. Kč
Protipovodňový val a protihluk. stěna	1 000 tis. Kč
Rekonstrukce stávajících prostor, zateplení	8 000 tis. Kč
Příjezdová komunikace, parkoviště, oplocení	2 000 tis. Kč
Rekonstrukce/přemístění výtahu	1 000 tis. Kč
Náklady na inženýrské sítě, přeložka kanalizace, nové přípojky	3 000 tis. Kč
Ostatní investice celkem, projektová dokumentace	4 000 tis. Kč
Vybavení	3 000 tis. Kč
Celkové investiční náklady bez DPH	52 000 tis. Kč

Provozní náklady:

Viz studie proveditelnosti. Spotřeba energií: Celkové roční odhadované náklady na vytápění objektu byly na základě uvedených údajů vyčísleny na 245 tis. Kč. Celkové roční náklady na ohřev TUV byly vyčísleny na 337 tis. Kč. Celkové náklady na spotřebu vody jsou vyčísleny na 238 tis. Kč. Pro účely dalších kalkulací jsou uvažovány roční náklady na elektrickou energii v průměrné úrovni 355 tis. Kč.

Osobní náklady: Odhad výše ročních mzdových nákladů navrhovaného zařízení služeb sociální péče je podrobně rozveden ve studii proveditelnosti a činí 11,0 mil. Kč.

Ostatní náklady se uvažují ve složení: Nákup potravin, spotřební materiál, zdravotnický materiál, léky, kancelářské potřeby, úklidové a čisticí prostředky, drobný dlouhodobý hmotný majetek a úhradu ostatních služeb, např. svoz komunálního odpadu, revize a servis zařízení apod.). Celková roční částka nákladů na spotřební materiál byla stanovena na úrovni cca 2 062 tis. Kč.

Opravy: Náklady na roční opravy byly stanoveny odhadem na 75 tis. Kč. Odpisy pořízeného majetku – viz SP.

Odpisy se v tomto IZ neuvádějí.

Provozní náklady celkem ročně, vztažmo na celých 61 lůžek, v tom osobní a materiálové náklady, energie a produkty, nakupované služby, bez odpisů a bez splátek příp. úvěru: cca **14,3 mil. Kč.**

Výnosy z provozu:

Úhrady od klientů: Kvantifikace výše těchto výnosů vychází z předpokládaného počtu klientů zařízení v rámci této služby (45 osob, tj. stávajících 21 + nových 24 klientů) a předpokládané výše jejich příjmů (důchodů). Vyčíslení úhrad od klientů je přitom kalkulováno jako průměrná úhrada za měsíc ve výši 9 100 Kč (tato částka odpovídá částce, kterou je schopen hradit klient s průměrným pobíraným důchodem 10 725 Kč) násobená předpokládaným počtem 45 klientů v zařízení a 12 měsíci. Celková výše ročního výnosu: 4 914 tis. Kč.

Úhrady od klientů služby domov se zvláštním režimem (DZR): V případě kvantifikace této pobytové služby platí v zásadě stejná úvaha, jako u služby domov pro seniory. Předpokládá se tedy průměrná úhrada ve výši 9 100 Kč měsíčně, což při počtu 16 klientů činí roční výnos 1 747,2 tis. Kč. Souhrnná odhadovaná roční částka úhrad za pobyt v zařízení od klientů ve srovnávací variantě tedy činí 6 661 tis. Kč.

Příspěvky na péči: Odhad roční výše vyplácených příspěvků na péči byl opětovně analogicky ke kvantifikaci úhrad od klientů rozdělen dle jednotlivých poskytovaných služeb, přičemž pro každý druh služby byl stanoven odhadovaný počet klientů pobírajících příspěvek na péči v jednotlivých skupinách závislosti. Celková předpokládaná roční výše vyplácených příspěvků na péči činí 6 470 400 Kč, viz tab. níže.

Tabulka 4 – Rozdělení klientů pobírajících příspěvek na péči dle skupin závislosti a výše celkových předpokládaných úhrad příspěvku na péči

zařízení	Počty klientů pobírajících PnP dle sk.					Celkem úhrady/měs.	Celkem úhrady/rok
	bez PnP	I. sk.	II. sk.	III. sk.	IV. sk.		
Úhrady od klientů DpS	0	0	9	27	9	360 000	4 320 000
Úhrady od klientů DZR	0	0	0	3	13	179 200	2 150 400
Celkem	0	0	9	30	22	539 200	6 470 400

Platby zdravotních pojišťoven: Odhad plateb zdravotních pojišťoven vychází ze stávající výše těchto plateb, která se pohybuje na úrovni cca 1,2 mil. Kč ročně. Nárůst plateb zdravotních pojišťoven byl odhadem stanoven na zhruba na 1,5-násobek stávající úrovně, tedy cca 1,8 mil. Kč.

Ostatní příjmy: Mezi ostatní příjmy budoucího zařízení byly zařazeny příjmy stravovacího provozu za prodej obědů cizím strážníkům. Vzhledem ke skutečnosti, že stávající provoz domova pro seniory již tuto službu v současnosti poskytuje a v rámci navrhovaného zařízení by nemělo dojít k zásadnějšímu navýšení objemu připravovaných jídel, nelze v tomto případě očekávat výraznější nárůst těchto příjmů. Jejich odhad byl stanoven na cca 1 mil. Kč. S ohledem na kapacity a navrhované dispoziční řešení rekonstruovaného objektu se nepočítá se zřízením prostor pro fungování provozů doprovodných služeb, jako je například kavárna, kadeřnictví či pedikúra.

Příspěvky a dotace: Výše ročních příspěvků státu, přerozdělovaných krajem, byla stanovena odhadem na základě stávajících ročních příspěvků, přičemž by se opět v zásadě neměla v jednotlivých alternativách/variantách měnit. I pro srovnávací variantu tedy byla výše příspěvků státu odhadnuta na 800 tis. Kč. Roční příspěvek města na provoz zařízení služeb sociální péče ve srovnávací variantě byl analogicky k ostatním hodnoceným alternativám stanoven jako částka dorovnávací rozdíl mezi náklady a příjmy tak, aby bylo zajištěno vyrovnané hospodaření (nulová bilance cash-flow) zařízení.

Celkem vychází částka ročních výnosů dle SP **16,7 mil. Kč.**

Souhrn předpokládané ekonomiky IZ přístavby a rekonstrukce stávajícího domova důchodců:

Pro novou kapacitu 40 lůžek v přístavbě, při zlepšených podmínkách v celém domově (61 lůžek celkem), po jeho rekonstrukci:

Investiční náklady přístavby a rekonstrukce bez DPH: **52,0 mil. Kč.** K této částce lze případně uvažovat i určitou korekci (snížení) z předpokládané úspory z tendru na stavební dodávku (u rekonstrukce až - 20 %)

Provozní náklady ročně, vztažmo na celých 61 lůžek, v tom osobní a materiálové náklady, energie a produkty, nakupované služby, bez odpisů a bez splátek příp. úvěru: **14,3 mil. Kč**

Provozní výnosy ročně (platby klientů, pojišťovny, příspěvek kraje na péči, bez zdrav. pojištění, neb zde není léčebná část), při plné obsazenosti a optim. podmínkách cca **16,7 mil. Kč.**

Ekonomika investiční a provozní fáze vychází relativně příznivě. Výhodou této varianty řešení úkolu (oproti výstavbě zcela nového areálu v okružní ulici, je menší finanční náročnost, při naplnění požadovaného cíle ve střednědobém horizontu. Bude k dispozici kapacita soc. služeb (61 lůžek, t.j. nárůst 40), pravděpodobně postačující pro horizont příštích cca 15 – 20 let. V dlouhodobém horizontu bude již kapacita nedostatečná a další rozšíření zde nebude možné z prostorových důvodů.

Zařízení by ve finále patrně nebylo v plusu, jak (ideálně) ukazují tabulky Studie proveditelnosti, ale v mírném minusu, případně na nule, protože u některých klientů není reálné, že budou schopni platit plnou částku. To se ale nedá objektivně odhadnout dopředu a lze to brát pouze jako určitou možnost, která by vedla k tomu, že zařízení nebude ziskové, ale ani výrazně ztrátové.

Pozn.: Náklady a výnosy není možné srovnávat pouze ve vztahu k celkové investici, ale je potřeba brát v potaz, jaká lůžka by se budovala/provozovala, pro jaké klienty a jaké jsou s tím spojené úhrady nákladů od kraje/státu případně od klientů samotných, což se u jednotlivých variant výrazně liší. Zařízení by ve finále patrně nebylo v plusu, jak (ideálně) ukazují tabulky Studie proveditelnosti, ale v mírném minusu, případně na nule, protože u některých klientů není reálné, že budou schopni platit plnou částku. To se ale nedá objektivně odhadnout dopředu a lze to brát pouze jako určitou možnost, která by vedla k tomu, že zařízení nebude ziskové, ale ani výrazně ztrátové.

Financování výstavby:

Mechanismus financování investice: Předmětná rekonstrukce a přístavba bude realizována z prostředků města. S ohledem na poměrně vysokou investiční náročnost je uvažováno se zajištěním finančních prostředků z bankovního úvěru. Splátky úvěru v jednotlivých letech provozu jsou ve SP kvantifikovány v rozmezí 5000 - 8 000 tis. Kč.

Financování realizace a provozu projektu bylo v SP propočteno na období 30 let od ukončení realizační fáze. Provoz bude zajišťován ze strany města, resp. jím zřízené stávající příspěvkové organizace, která provoz zařízení služeb sociální péče ve městě zajišťuje již v současnosti. Na běžném chodu zařízení by se tudíž v principu nic nezměnilo, došlo by pouze k rozšíření stávajících kapacit.

Orientační časový rámec této varianty od zahájení přípravy do stadia plné připravenosti k provozu navrhovaného zařízení služeb sociální péče je stanoven na zhruba 2,5 roku.

Z hlediska formy projektu byla jako nejvýhodnější vyhodnocena vlastní investice města, s příp. využitím bankovního úvěru a následný provoz ve stávajícím režimu, tedy v gesci organizace zřízené městem. Tento způsob investice vyšel jako nejvýhodnější zejména proto, že financování formou PPP projektů je z principu výrazně dražší a vyplatí se pouze u projektů, u kterých existují rizika, která může město přenést na soukromého partnera a ušetřit tak náklady, které by s velkou pravděpodobností nastaly a v konečném důsledku tak navyšovaly celkové výdaje na investici.

Dotační možnosti:

Dle údajů poskytnutých Ministerstvem práce a sociálních věcí je na modernizaci objektů možno využít dotační program pro rozvoj a obnovu materiálně technické základny zařízení sociálních služeb, který má být k dispozici i v následujících letech a měl by umožnit alespoň částečné spolufinancování záměru. Z dostupných informací však vyplývá, že program podporuje modernizaci a obnovu jen těch zařízení, která jsou zařazena v krajské síti zařízení sociálních služeb. Z této informace pak lze odvodit, že šance na získání podpory by byla o něco větší v situaci, kdy by bylo argumentováno nejen potřebou navýšit kapacity stávajícího domova pro seniory, ale právě i potřebou vyřešit nevyhovující podmínky stávajících domovů s pečovatelskou službou, které jsou zapojeny v síti zařízení sociálních služeb, ale nevyhovují standardním požadavkům na poskytování této služby.

Rizika IZ:

Rizika IZ jsou spatřována v těchto fázích:

- povolovací řízení (územní a stavební řízení)
- provedení výběru dodavatelů stavby
- nezařazení do krajské sítě zařízení sociálních služeb
- následné zajištěním provozu.

Postup přípravy realizace investičního záměru

Bude se jednat o standardní postup přípravy výstavby investice v režii města. Bude nutno zajistit:

- rozpočtové krytí nákladů na projektovou přípravu a inženýrskou činnost
- v rozpočtovém výhledu krytí nákladů na výstavbu a provoz
- pořízení projektové dokumentace ve fázi architektonická studie, dokumentace pro územní řízení, dokumentace pro stavební povolení a pro zadání realizace stavby
- opatření příslušných rozhodnutí stavebního úřadu
- zajištění financování výstavby
- zajištění příslušné inženýrské činnosti při realizaci výstavby
- zajištění všech náležitostí souvisejících s uvedením do provozu.

4. Celkové zhodnocení předkládaného investičního záměru přístavby a rekonstrukce stávajícího domova důchodců

Jedná se o záměr, který představuje pouze částečné řešení původní alternativy v podobě výstavby kompletního domova pro seniory (Stará Role – Okružní ulice západ). Rozsah/kapacita přístavby je navržena tak, aby bylo možno ji prostorově realizovat v rámci dostupného prostoru stávajícího Domova pro seniory a zároveň v takovém rozsahu, aby odpovídala alespoň stávající a předpokládané očekávané poptávce po službě Domov pro seniory. S tím souvisí i hlavní přínosy a negativa této varianty.

Mezi hlavní přínosy tohoto investičního záměru patří nižší investiční náklady. Tento IZ bude díky nižší kapacitě vyžadovat výrazně nižší vstupní investiční náklady, které odpovídají nižší kapacitě objektu. Zachování stávající lokality, na kterou jsou klienti zvyklí. Přestože se to týká pouze stávajících klientů, lze za částečné pozitivum považovat zachování zařízení ve stávající lokalitě, na kterou jsou klienti zvyklí.

Mezi hlavní nevýhody tohoto IZ naopak patří omezené možnosti modernizace. Nevýhodou je v důsledku nižších prostorových možností nemožnost realizovat v rámci modernizace a přístavby v plném rozsahu „moderní domov pro seniory“, který by svou vybaveností a nabídkou doplňkových služeb odpovídal aktuálním trendům v poskytování podobných služeb. Díky realizaci akce v rámci stávajícího areálu dojde navíc k zmenšení již tak ne příliš rozsáhlých prostor zeleně v areálu Domova pro seniory, čímž dojde částečně de facto k zhoršení podmínek ve stávajícím domově.

Dále jde o neřešení nevyhovující situace ve vybraných domovech s pečovatelskou službou. Analýza stávající situace ve městě poukázala na straně jedné na skutečnost, že ve městě není poptávka, která by vyžadovala domov pro seniory s kapacitou 120 lůžek, na straně druhé se však ukázalo, že některá další zařízení sociálních služeb – Domov s pečovatelskou službou Závodu Míru a Domov s pečovatelskou službou Jateční – neodpovídají standardním požadavkům na tato zařízení (společná sociální zařízení, společné kuchyňky). Ačkoli tedy město ušetří na vstupních investičních nákladech, jedná se pouze o dočasnou úsporu, neboť lze předpokládat, že zmíněná dvě zařízení bude nutné řešit minimálně v horizontu cca 5 – 10 let. S ohledem na stále narůstající tlak ze strany státu, případně přeneseně kraje na kvalitu poskytovaných služeb je navíc dle názoru zpracovatele pouze otázkou času, kdy bude zákonem definován nejen standard poskytované služby, tak jak je tomu nyní, ale i standard zázemí, respektive jakási minimální vybavenost prostor pro poskytování dané služby. Je tedy možné, že nevyhovující situaci bude muset město v daných dvou zařízeních řešit i v kratším časovém horizontu.

5. Rozsah a věcný obsah architektonické studie

Architektonická studie bude obsahovat tyto součásti: Průvodní zprávu, Souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy (stavebně architektonický a koordinační) a výkresovou dokumentaci. Z dokumentace budou zřejmé: navrhované kapacity stavby (zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, účel užívání stavby, základní kapacity funkčních jednotek počet funkčních jednotek a jejich velikosti, počet uživatelů / pracovníků apod.), základní bilance stavby (potřeby a spotřeby médií a hmot, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí apod.), základní předpoklady výstavby (časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy), orientační náklady stavby (agregovaný propoččet), členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení, charakteristika stavebního pozemku, výčet a závěry provedených průzkumů a řešerží (geologické a hydrogeologické poměry, stavební průzkum apod.), stávající ochranná a bezpečnostní pásma, řešení vzhledem k záplavovému území, vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území, požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin, územně technické podmínky (zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu), věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice.

Bezbariérové užívání stavby. Bezpečnost při užívání stavby. Základní technické řešení stavby, technická a technologická zařízení, potřeby a spotřeby rozhodujících médií. Požárně bezpečnostní řešení vč. posouzení technických podmínek požární ochrany (výpočet a posouzení odstupových vzdáleností a vymezení požárně nebezpečných prostorů, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiného hasiva, předpokládané vybavení stavby vyhrazenými požárně bezpečnostními zařízeními včetně stanovení požadavků pro provedení stavby), zhodnocení přístupových komunikací a nástupních ploch pro požární techniku včetně možnosti provedení zásahu jednotek požární ochrany. Zásady hospodaření s energiemi, kritéria tepelně technického hodnocení. Hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí. Zásady řešení parametrů stavby (větrání, vytápění, osvětlení, zásobování vodou, odpadů apod.) a dále zásady řešení vlivu stavby na okolí (vibrace, hluk, prašnost apod.). Zásady ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí. Pronikání radonu z podloží, hluk. Připojení na technickou infrastrukturu (napojovací místa technické infrastruktury, přeložky), připojovací rozměry, výkonové kapacity a délky. Popis vlivů stavby na životní prostředí a jeho ochrana, vliv na životní prostředí - ovzduší, hluk, voda, odpady a půda, vliv na přírodu a krajinu (ochrana dřevin, ochrana památných stromů, ochrana rostlin a živočichů apod.), zachování ekologických funkcí a vazeb v krajině, navrhovaná ochranná a bezpečnostní pásma, rozsah omezení a podmínky ochrany podle jiných právních předpisů. Splnění základních požadavků z hlediska plnění úkolů ochrany obyvatelstva.

Dále bude popisem a výkresově (graficky) doložena: Celková charakteristika stavby, celkové urbanistické a architektonické řešení, kompozice prostorového řešení stavby, architektonické řešení - kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení. Dispoziční a provozní řešení. Technologické soubory. Dopravní řešení - napojení na stávající dopravní infrastrukturu, doprava v klidu. Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav. Výkresová část: Situační výkres měřítko 1 : 500, základní výškopis a polohopis, komunikace a zpevněné plochy, plochy vegetace. Koordinační situační výkres, měřítko 1 : 500, vyznačení jednotlivých navržených a odstraňovaných staveb a technické infrastruktury, navrhované komunikace a zpevněné plochy, napojení na dopravní infrastrukturu, okótované odstupy staveb, zákres nové technické infrastruktury, napojení stavby na technickou infrastrukturu, vymezení požárně nebezpečných prostorů, přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku a zdroje požární vody. Zákres stavebního pozemku, požadovaného umístění stavby, vyznačení vazeb a vlivů na okolí.

Hlavní obsah výkresové dokumentace: Charakteristické půdorysy, charakteristické řezy (včetně řezů dokumentujících návaznost na stávající zástavbu zejména s ohledem na hloubku založení navrhované stavby a staveb stávajících). Základní pohledy (včetně pohledů dokumentujících začlenění stavby do stávající zástavby nebo krajiny). Konstruované perspektivní vyobrazení. Vizualizace navrhované stavby z různých pohledových směrů.

6. Závěrečné (souhrnné) údaje a závěry

Předpokládanými hlavními přínosy realizace přístavby a rekonstrukce stávajícího domova důchodců jsou:

- Nižší vstupní investiční náklady oproti případné novostavbě zcela nového areálu
- Stávající klienti se nebudou muset přesouvat do nového areálu z místa, kde jsou zvyklí.

- Komornější atmosféra – v konečném důsledku se bude jednat o relativně menší objekt, který s kapacitou cca 60 lůžek bude pořád patřit k menším domovům pro seniory, což mohou někteří klienti preferovat.

Určitými nevýhodami tohoto řešení investičního záměru jsou:

- Omezené prostorové možnosti, které neumožní modernizaci zařízení i formou rozšíření prostor na aktivity typu zahradní terapie, zooterapie apod. Přístavbou dojde k dalšímu zmenšení již tak relativně omezeného prostoru zahrady u objektu.
- Nedojde k vyřešení problémů s domovy s pečovatelskou službou, které bude patrně nutné tak jako tak v blízké době řešit.
- I přes modernizaci budou náklady na provoz vyšší, modernizací dojde k zateplení, což sníží energetickou náročnost, stále však dojde „pouze“ k snížení na běžnou úroveň ve srovnání s nízkoenergetickým domem, případně pasivním standardem v případě nové výstavy. Stále navíc zůstanou dva nevyhovující objekty domovů s pečovatelskou službou, jejichž provoz je v současné době rovněž ekonomicky neefektivní.
- Nemožnost budoucího rozšíření – v případě, že by se ukázala kapacita domova jako nedostačující, např. v důsledku razantního nárůstu poptávky nad stávající demografické prognózy, nebude ve stávajícím areálu prostor pro další rozšíření kapacity.

Těchto nevýhod je si zadavatel vědom. Přesto považuje zadavatel celkovou přínosnost tohoto řešení za nezpochybnitelnou.

Vypracoval s použitím materiálu: Studie proveditelnosti Domov pro seniory – CASSIA Development, s.r.o., 2015: ing.arch. I. Richtr, ORI, 06/2015