NÁVRH OBJEKTU CENTRA SOCIÁLNÍCH SLUŽEB

V KARLOVÝCH VARECH - ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

Ateliér KOPECKÝ, s.r.o.
Podsednická 1342/3, 615 00 Brno
IČO 06034632

Ing. Mojmír Kopecký, ČKA 02 086
Ing. arch. Jan Kopecký, ČKA 04 835
Ing. arch. Tomáš Kopecký, ČKA 05 198

kontaktní osoba:
Ing. arch. Jan Kopecký
tel: 776 / 734 210
@: office@atelierkopecky.cz
www.atelierkopecky.cz

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

NÁZEV PROJEKTU
Návrh objektu centra sociálních služeb v Karlových Varech – architektonická studie

STUPEŇ
architektonická studie

ZHOTOVITEL
ATELIER KOPECKÝ, s.r.o.
Podsednická 1342/3, 615 00 Brno
IČO 06034632

AUTOR
Ing. Mojmír Kopecký
Ing. arch. Jan Kopecký
Ing. arch. Tomáš Kopecký
Ing. arch. Natalia Polonyankina

SPOLUPRÁCE
Staviař – požární bezpečnost staveb s.r.o., Ing. Radim Staviař – požární bezpečnost staveb
2V projekt s.r.o., Václav Simmerl – gastrotechnologie
MOARE, Ing. arch. Štěpán Mosler, Ph.D. - vizualizace
Ing. arch. Kateřina Behotová - vizualizace

OBJEDNATEL
Město Karlovy Vary
Moskevská 2035/21
360 01 Karlovy Vary

ZADAVATEL
KAM KV°
náměstí Dr. M. Horákové 2041
361 20 Karlovy Vary

UŽIVATEL
Městské zařízení sociálních služeb

MÍSTO STAVBY
Školní 892/5a
360 17 Karlovy Vary

CHARAKTER STAVBY
novostavba centra sociálních služeb s odlehčující službou, zázemím zaměstnanců a vývařovnou obědů

DATUM ZPRACOVÁNÍ
7/2025

BILANCE

obestavěný prostor:	4981,5 m3
hrubá podlažní plocha:	1298,9 m2
zastavěná plocha:	436,6 m2
celková užitná podlažní plocha:	1092,5 m2
plocha upravovaných venkovních prostorů:	1996,5 m2
počet parkovacích stání:	30
počet pokojů:	11
- jednolůžkových	9
- dvoulůžkových	2
počet kanceláří CSS:	3
počet pracovních míst CSS:	18
počet míst k sezení v jídelně:	56

ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ

Hrubý odhad investičních nákladů z obestavěného prostoru dle RTS 2025:

- 801.9 Budovy pro sociální péči – svislá konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků – 13 010,-Kč/m3

- 801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu - svislá konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků – 10 410,-Kč/m3

- 801.8 Budovy pro obchod a společné stravování - svislá konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků – 10750,-Kč/m3

- Parking na terénu – 1500,- Kč/m2

část stavby	**obestavěný prostor**	**RN (mil. Kč bez DPH)**
CSS	2727,3 m3 (13 010,- Kč/m3)	35,5
administrativa	1472,5m3 (10 410,- Kč/m3)	15,3
gastroprovoz	781,7 m3 (10 750,- Kč/m3)	8,4
venkovní úpravy	1996,5 m2 (1500,- Kč/m2)	3,0
pergola	1181 m2 (4000,- Kč/m2)	4,7
celkem		**66,9**

ANOTACE

Novostavba Centra sociálních služeb na místě bouraného kina ve Staré Roli v sobě integruje všechny dosavadní pobočky pečovatelské služby, které jsou roztroušeny do pěti pronajímaných lokalit po městě. Návrh reaguje na rostoucí poptávku po poskytovaných sociálních službách a zefektivňuje chod celé instituce. Objekt bude tvořit jednotný informační bod pro uživatele a zjednoduší denní operativu zaměstnanců. Obsahuje zázemí sociálních pracovníků, prostory ambulantní odlehčovací služby, jídelnu s přípravnou jídel pro potřeby klientů a parking pro 30 služebních vozidel terénní služby.

HLAVNÍ PRINCIPY NÁVRHU

Návrh vychází ze složité urbanistické situace na styku staré blokové zástavby z 19. století a sídlištní řádkové zástavby ze 70. let 20. století. Forma nové budovy přejímá výhody obou těchto stavebních principů a vytváří pevné nároží při exponovaném vstupu do sídliště. Prezentovaný návrh je první fází zástavby pozemku. Na jednopodlažní platformě počítáme mimo objektu Centra sociálních služeb ještě se stavební rezervou ve formě dvou objektů s podzemním parkingem směrem k obchodnímu centru a k Lidovému domu. Jejich konkrétní náplň bude v budoucnu upřesněna dle aktuální potřeby. Předběžně se počítá s tím, že by objekty fungovaly jako rozšíření Centra sociálních služeb, např. domov seniorů nebo pobytová odlehčovací služba. Budoucí stavební etapy druhé fáze doporučujeme zafixovat územní studií. Budova vytváří pro pobyt klientů soukromý chráněný venkovní prostor, který na sídlišti chybí – obdoba vnitrobloku ve staré blokové zástavbě. Dispozice ambulantní odlehčovací služby jsou přizpůsobeny tak, aby klienti mohli trávit většinu času mimo pokoje v centrální společenské místnosti orientované na jih ke slunci a do pobytové zahrady.

AUTORSKÁ ZPRÁVA

Hlavní principy návrhu

Návrh vychází ze složité urbanistické situace na styku staré blokové zástavby z 19. století a sídlištní řádkové zástavby ze 70. let 20. století. Forma nové budovy přejímá výhody obou těchto stavebních principů a vytváří pevné nároží při exponovaném vstupu do sídliště. Prezentovaný návrh je první fází zástavby pozemku. Na jednopodlažní platformě počítáme mimo objektu Centra sociálních služeb ještě se stavební rezervou ve formě dvou objektů s podzemním parkingem směrem k obchodnímu centru a k Lidovému domu. Jejich konkrétní náplň bude v budoucnu upřesněna dle aktuální potřeby. Předběžně se počítá s tím, že by objekty fungovaly jako rozšíření Centra sociálních služeb, např. domov seniorů nebo pobytová odlehčovací služba. Budoucí stavební etapy druhé fáze doporučujeme zafixovat územní studií. Budova vytváří pro pobyt klientů soukromý chráněný venkovní prostor, který na sídlišti chybí – obdoba vnitrobloku ve staré blokové zástavbě. Dispozice ambulantní odlehčovací služby jsou přizpůsobeny tak, aby klienti mohli trávit většinu času mimo pokoje v centrální společenské místnosti orientované na jih ke slunci a do pobytové zahrady.

Historie

Stará Role se od středovku vyvíjela jako klasická zemědělská usedlost až do začátku 19. století, kdy byla na pozemcích blízko centra obce zbudována továrna na kameninu a později i věhlasná porcelánka, která byla po 2. světové válce začleněna jako jeden ze závodů do světoznámého podniku Karlovarský porcelán. Se založením továren přichází stavební rozvoj hlavně jižním směrem formou zahradního města s domky dělníků a veřejnými budovami v klasické blokové zástavbě. Noví obyvatelé obce si staví školu, radnici a roku 1912 Dělnický dům (později Lidový dům) s tanečním sálem pro pořádání kulturních akcí. Další vývojový skok přichází na začátku 70. let 20. století, kdy se v jižní části obce začíná budovat panelové sídliště s občanskou vybaveností (obchodní centrum, škola, pošta, později i kino). V budoucnu se počítá s bytovou výstavbou jižně od sídliště v lokalitě U Vysílačky, kde by měl vzniknout parkovací dům pro 450 stání, což by výrazně ulehčilo celému okolí.

Územní plán a majetkové poměry

Územní plán města Karlovy Vary vymezuje řešenou lokalitu jako plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV).
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 katastrální území Stará Role takto: 3 NP + podkroví, zástavba navazující na sídliště 6NP.

Všechny podmínky územního plánu návrh splňuje. Předmětný pozemek parc.č. 398/2, k.ú. Stará Role i všechny pozemky s ním sousedící jsou v majetku Statutárního města Karlovy Vary.

Urbanismus

Urbanistická situace v místě stavby je poměrně složitá. Pozemek se nachází u hlavního vstupu do sídliště na pohledově exponovaném nároží, zároveň je vedle Lidového domu součástí původně zamýšlené blokové zástavby v ulici Školní. Ta vznikla jako paralelní ulice s hlavní cestou do Karlových Varů – ulice Závodu míru a byly na ni umístěny důležité veřejné budovy jako základní škola a Lidový dům. Ještě před stavbou panelového sídliště v 70. letech byla druhá strana ulice Školní zastavěna bytovými domy a tím ztratily veřejné budovy potřebný předprostor před svými vstupy. Nejednoznačnost lokality byla podpořena po výstavbě sídliště zbouráním domů mezi školou a Lidovým domem a vytvořením náměstí s parkovou úpravou, do kterého se nově otáčí hlavní vstup do základní školy skrz její novodobou přístavbu a budova sídlištní pošty (nyní i základní umělecká škola) v jeho čele. Prostor má být hlavním náměstím lokality, ale kvůli výše popsaným okolnostem tak příliš nefunguje. V rámci ideové rozvahy nad širším okolím navrhujeme dostavbu bloku Lidového domu, která by prodloužila fasády podél východní strany náměstí, integrovala v sobě základní služby a pomohla tak prostor náměstí oživit a zpřehlednit. Nové nároží by zároveň prostorově definovalo parkový prostor za lidovým domem, který by pokračoval před obchodní dům na místo přesouvaných parkovacích stání.

Pozemek stavby se nachází v místě, kde se potkávají dva směry okolní zástavby – směr historický definovaný ulicí Závodu míru a směr zástavby sídliště kolmo nebo podél ulice Truhlářská. Hmota návrhu je rozdělena na jednopodlažní platformu, která drží uliční čáru obou těchto směrů a vyrovnává výškový rozdíl mezi prostorem před obchodním centrem a ulicí Školní. Platforma je odsazena od Lidového domu, kde vzniká pěší průchod do kterého se může otevřít sál Lidového domu. Platforma obsahuje plošně náročné provozy bez větší potřeby denního světla – technické zázemí objektu, přípravnu jídel a ve druhé etapě i podzemní parking. Na této platformě stojí tři objemy. První objem obsahující Centrum sociálních služeb vystavený spolu s platformou v první etapě tvoří pevné nároží obou ulic a jeho delší fasáda podél ulice Školní akcentuje její význam v rámci zástavby. Druhý a třetí objem tvoří stavební rezervu a budou postaveny v další etapě. Budoucí objem na kraji platformy podél Lidového domu stavbu jasně uzavírá, objem u obchodního domu je orientován v rastru podél ulice Truhlářská a vytváří spolu s dalšími dvěma objemy na platformě polouzavřený venkovní prostor pro pobyt klientů. Chráněný venkovní prostor je na sídlišti nedostatkové zboží a tak i v první etapě bude vymezen pergolou, která zastřeší zároveň i parkovací stání pro potřeby Centra sociálních služeb.

Architektura

Betonová platforma tvoří do ulice Školní živý parter se vstupy do stravovacího provozu a do Centra sociálních služeb, jsou do něj orientována okna z jídelny, kanceláře a dvou parterových jednotek. Venkovní prostor ulice je částečně chráněn předsazenou římsou v úrovni 2.NP. Fasáda přízemní platformy částečně zapuštěné do svahu je provedena z tryskaného dekorativního betonu. Fasády objektu Centra sociálních služeb pokrývají hladké omítky s jemnou strukturou ve starorůžové barvě. Okna v pravidelném rastru jsou s nízkým parapetem, aby i člověk sedící na vozíku nebo ležící na posteli dobře viděl na dění venku. Výrazné fabiony pod podokenními římsami objekt vizuálně změkčují a můžou formálně navazovat na rokokové porcelánové hrníčky v místě vyráběné, které měla každá zde ležící babička doma v sekretáři. Zelený rajský dvůr na střeše platformy vymezuje dřevěná pergola po jejím obvodu, která bude v rámci stavby další etapy odstraněna a chráněný venkovní prostor budou vymezovat přímo stavební objemy na platformě. Pergola zastřešuje parkovací stání pro 30 osobních aut a pěší promenádu s venkovním wc a malým zázemím pro hosty v případě pořádání malých akcí pro veřejnost. Pěší promenáda má přímou vazbu na společenskou místnost ve 2.NP. Pergola je od ulice Truhlářská odcloněna zelení na střeše platformy a od chodníku směrem k obchodnímu centru sítí s popínavou zelení. Zastřešení pergoly je průsvitné, její konstrukce je dřevěná. Uprostřed rajského dvora se nachází luční zeleň s cestičkou z kamenných šlapáků mezi dvěma kopečky, lavičkami a s přiměřeně vzrostlými stromy.

Provozní a dispoziční řešení

V 1.NP se nachází vstup s čekárnou mobilních klientů a kontaktní místo Centra sociálních služeb, jídelna se zázemím a dvě parterové jednotky. Jídelna slouží i jako konferenční místnost v případě potřeby shromáždit všechny zaměstnance Centra sociálních služeb najednou. Návoz jídel probíhá z ulice Školní.

Ve 2. a 3.NP leží prostory ambulantní odlehčovací služby s kapacitou 10 lůžek v šesti jednolůžkových a dvou dvoulůžkových pokojích. Počítá se s tím, že většinu času budou klienti trávit ve společenské místnosti, čemuž je dispozice přizpůsobena. Pokoje jsou orientovány do ulice na severovýchod, maximálně velká společenská místnost leží v centru dispozice s vazbou na zelený rajský dvůr s pergolou. Na každém patře se kromě pokojů a společenské místnosti nachází sociálního zázemí pro klienty a pracovníky, zázemí pracovníků, sklady cvičebních pomůcek a schodišťové jádro s výtahem.

Poslední 4.NP obsahuje 3 pokoje se zázemím, malou společenskou místností a zázemí zaměstnanců Centra sociálních služeb – kanceláře vedení terénní služby, společnou kancelář terénních pracovníků a sociální zázemí zaměstnanců.

Požárně – bezpečnostní řešení

<u>Požární úseky</u>

Ve 2.,3. a 4.NP budou požární úseky rozděleny na schodišťový prostor s výtahem (chráněná úniková cesta) a zbytek podlaží. Posuzujeme jako lůžkové zařízení skupiny LZ1.

Únikové cesty
Chráněnu únikovou cestu bude tvořit schodišťový prostor s výtahem. Doporučujeme chráněnou únikovou cestu typu CHÚC B, která je větraná vzduchotechnikou a evakuační výtah – oboje se záložním zdrojem . Na její mezipodestě se můžou v případě požáru shromáždit klienti. Dle normy může být i CHÚC A s přirozeným větráním okny a bez evakuačního výtahu. Minimální šířka únikové cesty musí být 1100 mm, šířky dveří minimálně 900 mm.

Požární pásy na fasádě
Pro aktuální požární výšku navrhované budovy nejsou požární pásy vyžadovány, přesto se doporučuje zateplení nehořlavou minerální vatou.

Povrchové úpravy v interiérech
Vnitřní povrchové úpravy budou maximální třídy hořlavosti U1, U2. Případně hotové materiály s úpravou B

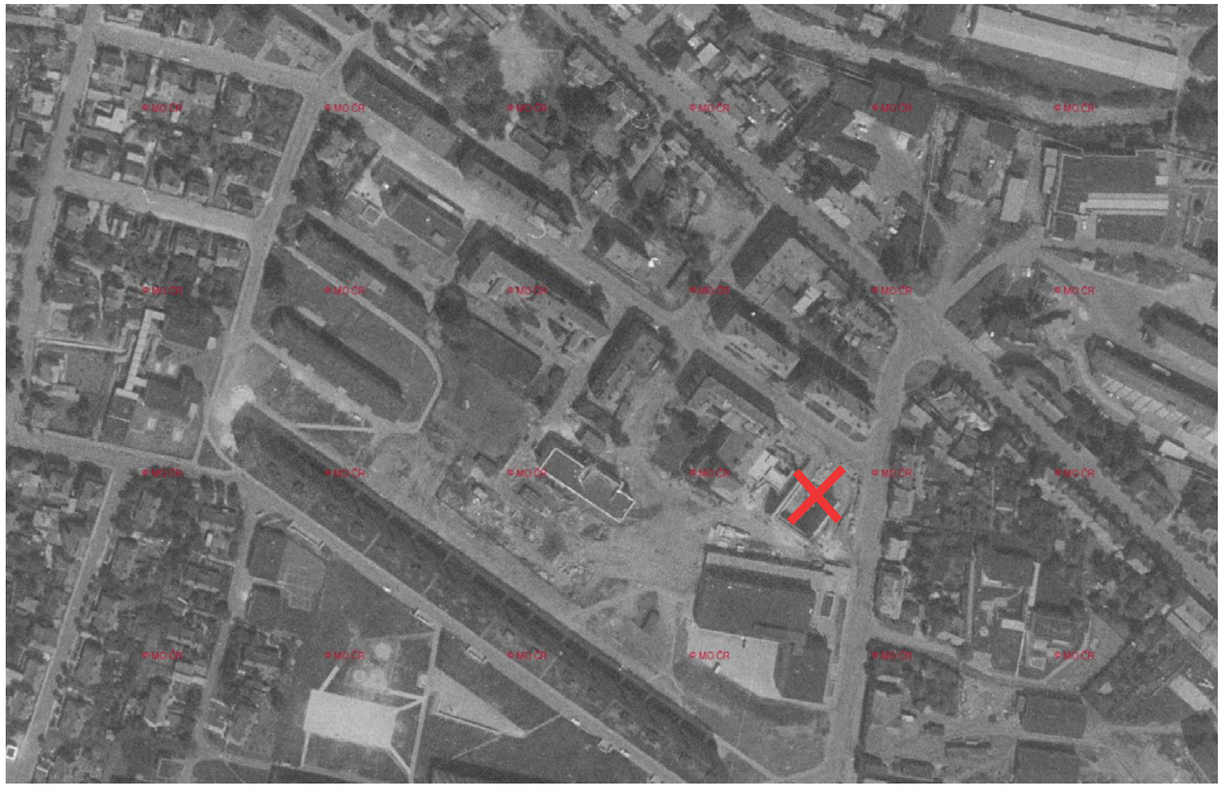
Odstupové vzdálenosti
Po posouzení proektu ve fázi studie v pořádku. Krajní okna na fasádě u parkingu budou s protipožární výplní nebo budou odcloněna nehořlavou částí konstrukce v rámci pergoly.

Gastrotechnologie

V rámci budovy je navržen gastroprovoz pro výdej dováženého jídla – jídelna s kapacitou 50+ míst sloužící pro mobilní klienty odlehčovací služby a pro klienty centra docházející na jídlo samostatně ze svých domovů v okolí. Nemobilním klientům bude jídlo dopravováno na jednotlivá patra so společenské místnosti nebo přímo na pokoje. Jídlo bude v uzavřených transportních nádobách a vozících po budově přepravováno výtahem. Výdejna jídla se nachází v 1.NP. Dispozičně je místnost rozdělena na jednotlivé provozní úseky – případná regenerace jídla s konvektomatem a sporákem; výdej jídel z vyhřívaných výdejních van přes výdejní linku směrem do jídelny; sběr a mytí stolního nádobí a mytí provozního nádobí. Samostatně je vyčleněna místnost sloužící pro mytí a skladování termoportů pro provoz centra sociálních služeb. Pro potřeby imobilních klientú centra bude zavážené jídlo v přípravně podle potřeby zregenerováno, rozděleno na porce a uloženo do uzavřených vozíků, ve kterých bude transportováno do jednotlivých pater, kde bude vydáno. Stejně budou převáženy i připravované svačiny. Špinavé stolní nádobí bude ve sběrných vozících svezeno zpět do přípravny, kde bude strojně umyto.

1873 - 1936 - stavební rozvoj Staré Role po výstavbě továren na kameninu a porcelán

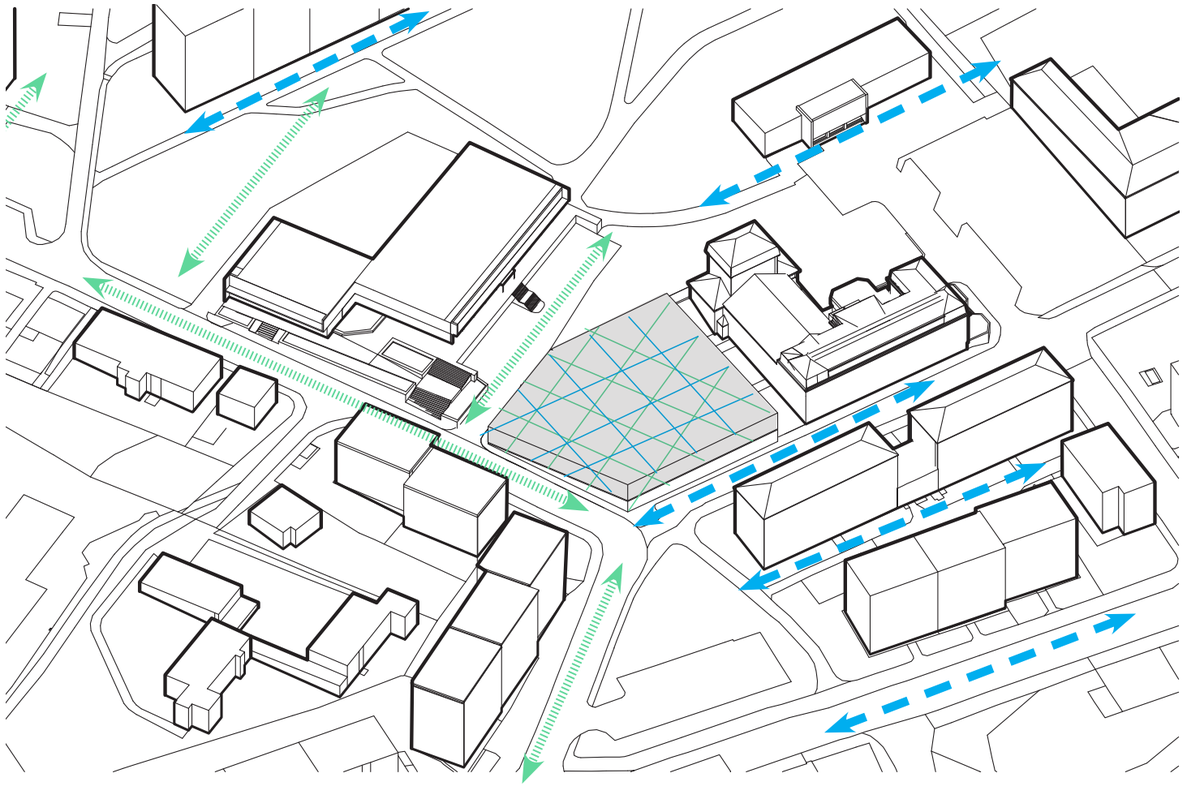
1946 - dělnické domky a veřejné budovy jsou stavěny v urbanismu 19. století do stavebních bloků



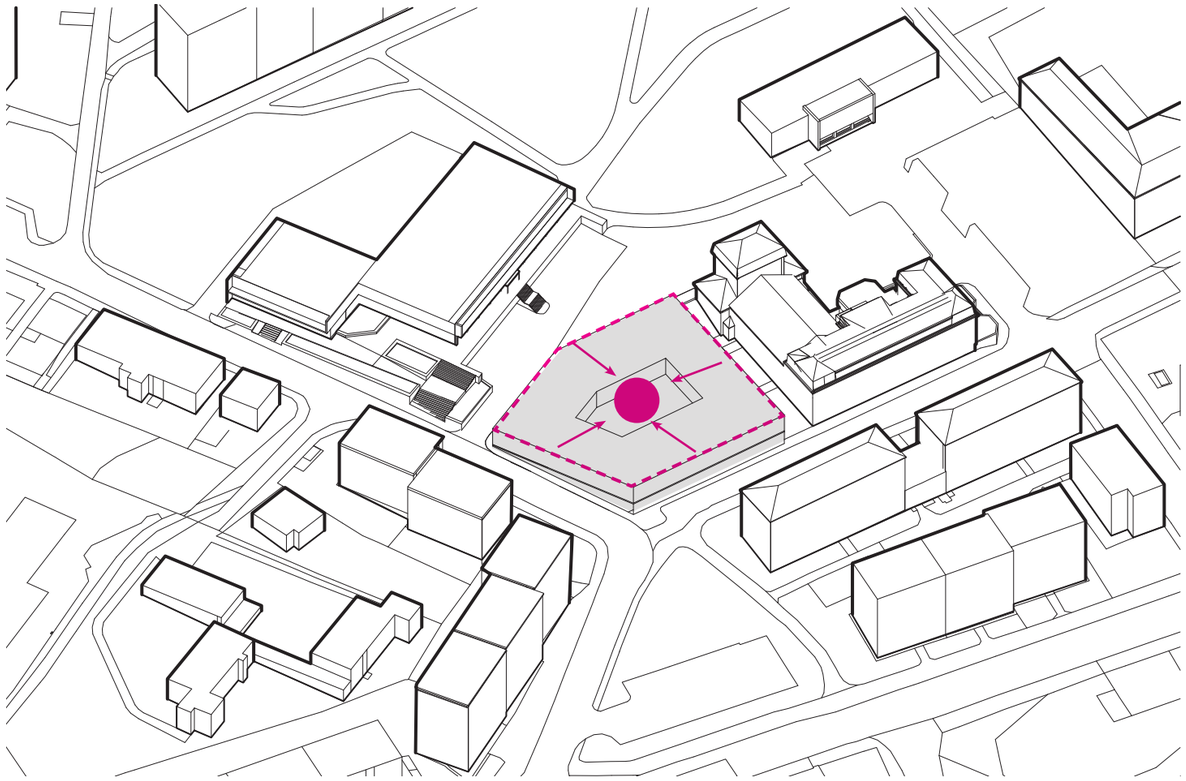
1972 - výstavba sídliště, blokový systém potlačen, mezi školou a Lidovým domem stále stojí fragment stavebního bloku

1992 - konečný stav, panelové domy nahrazují zástavbu naproti přes ulici Truhlářská a ustoupením uliční fronty tvoří urbanistický vstup do sídliště, vytvořeno náměstí mezi školou a Lidovým domem

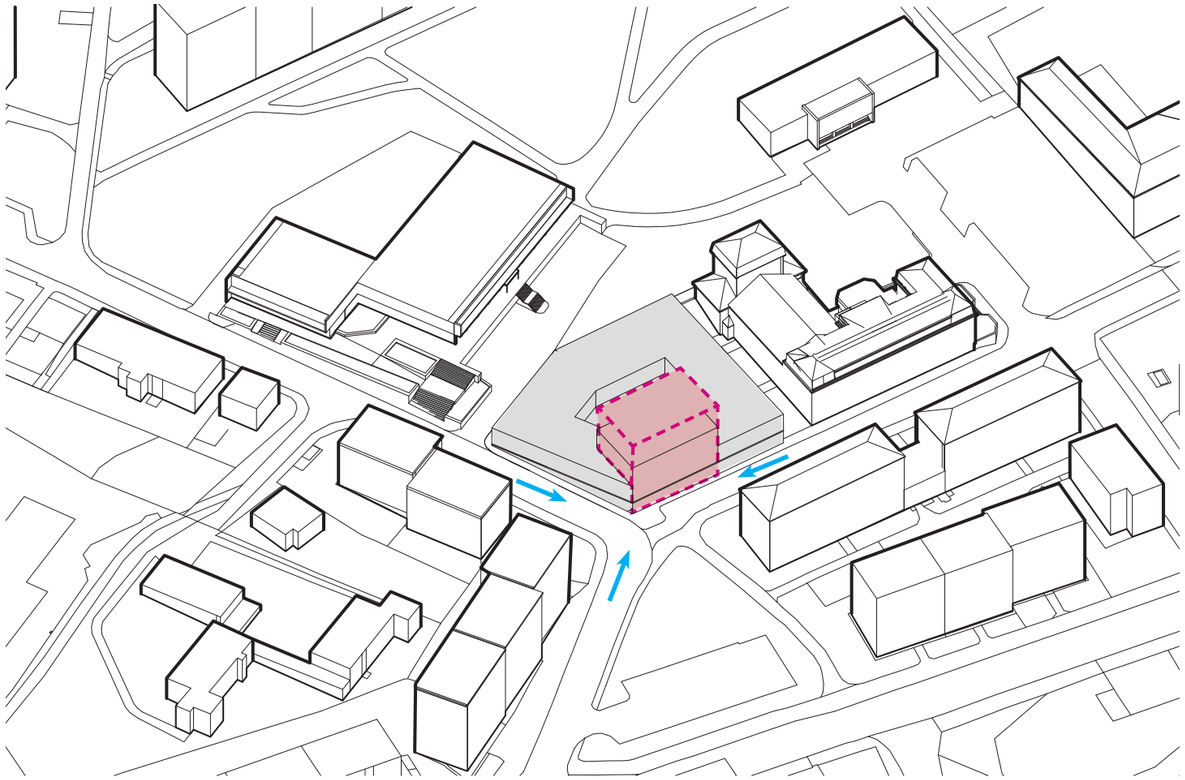
Na pozemku stojí nevyužívaná budova kina, která byla provozně spojená s Lidovým domem - sdílela společné foyer. Kino je ve špatném technickém stavu a obnovení provozu v něm by vyžadovalo vysoké investice, proto se jej město rozhodlo zbourat a na jeho místě postavit novostavbou centra sociálních služeb.



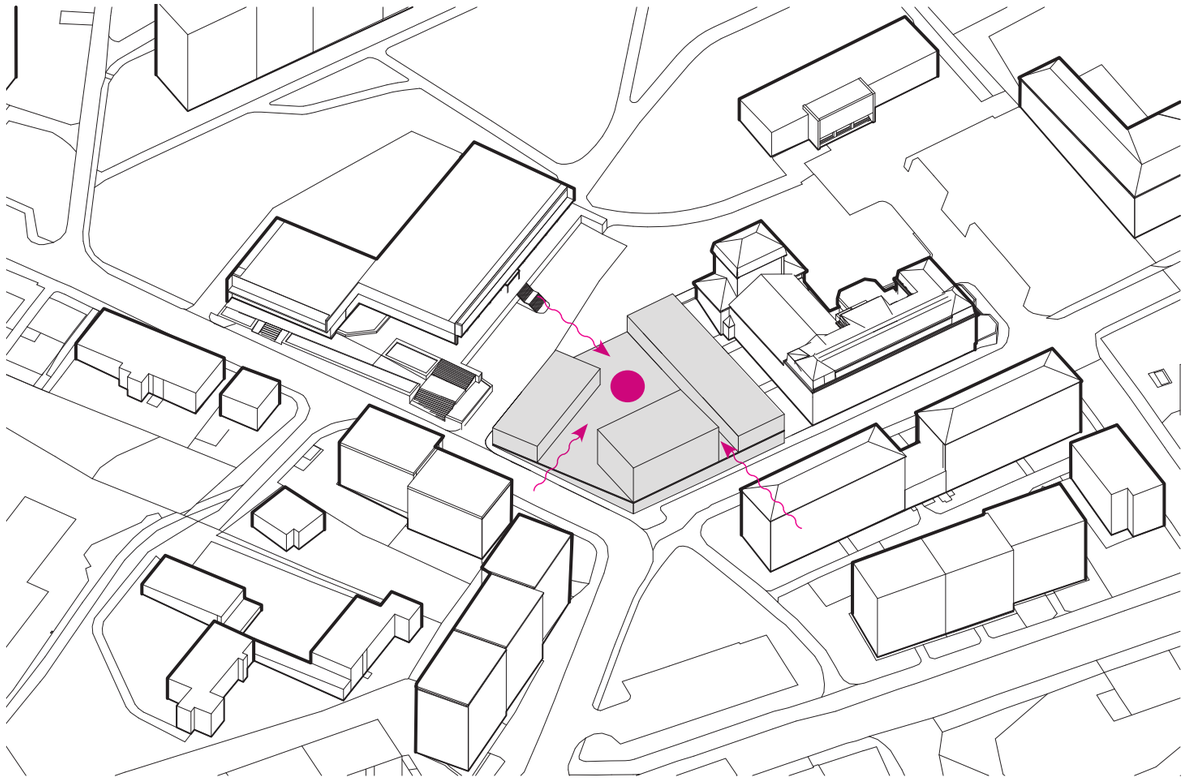
1 - pozemek stavby se nachází v místě, kde se potkávají dva směry okolní zástavby – směr historický definovaný ulicí Závodu míru a směr zástavby sídliště kolmo nebo podél ulice Truhlářská



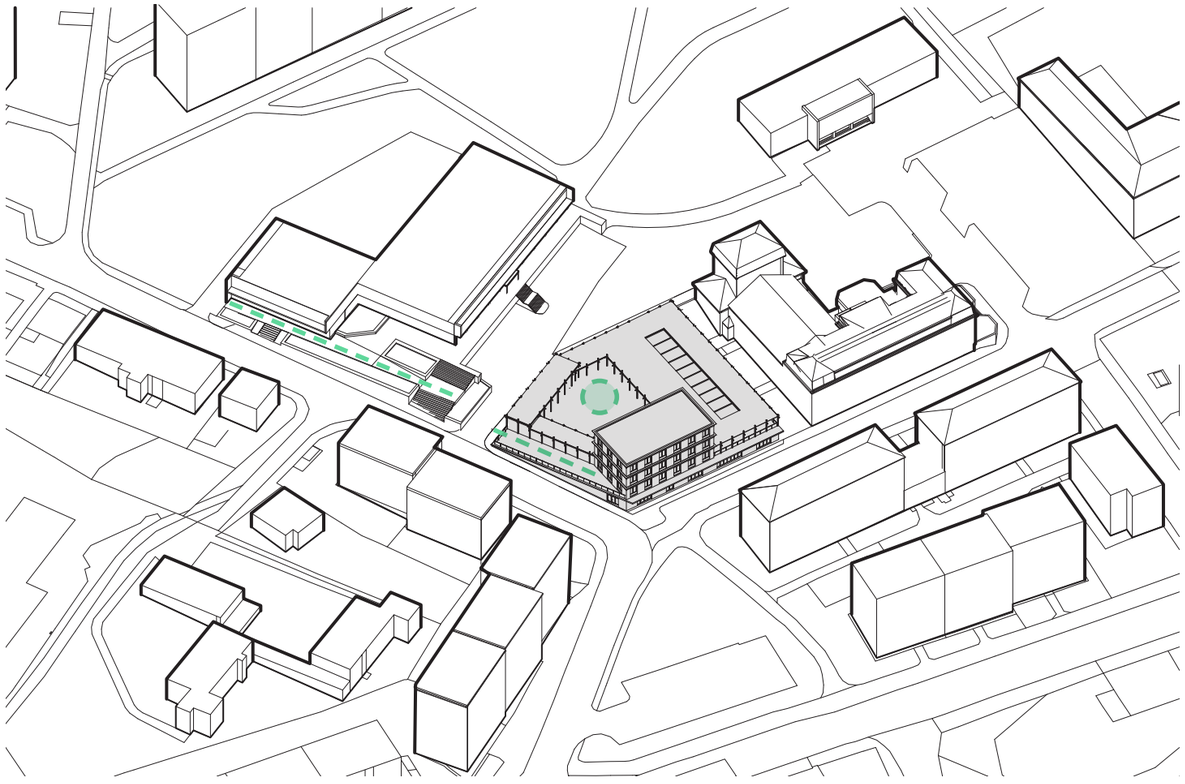
2 - chráněný venkovní prostor je na sídlišti nedostatkové zboží, tvoříme obdobu historického bloku



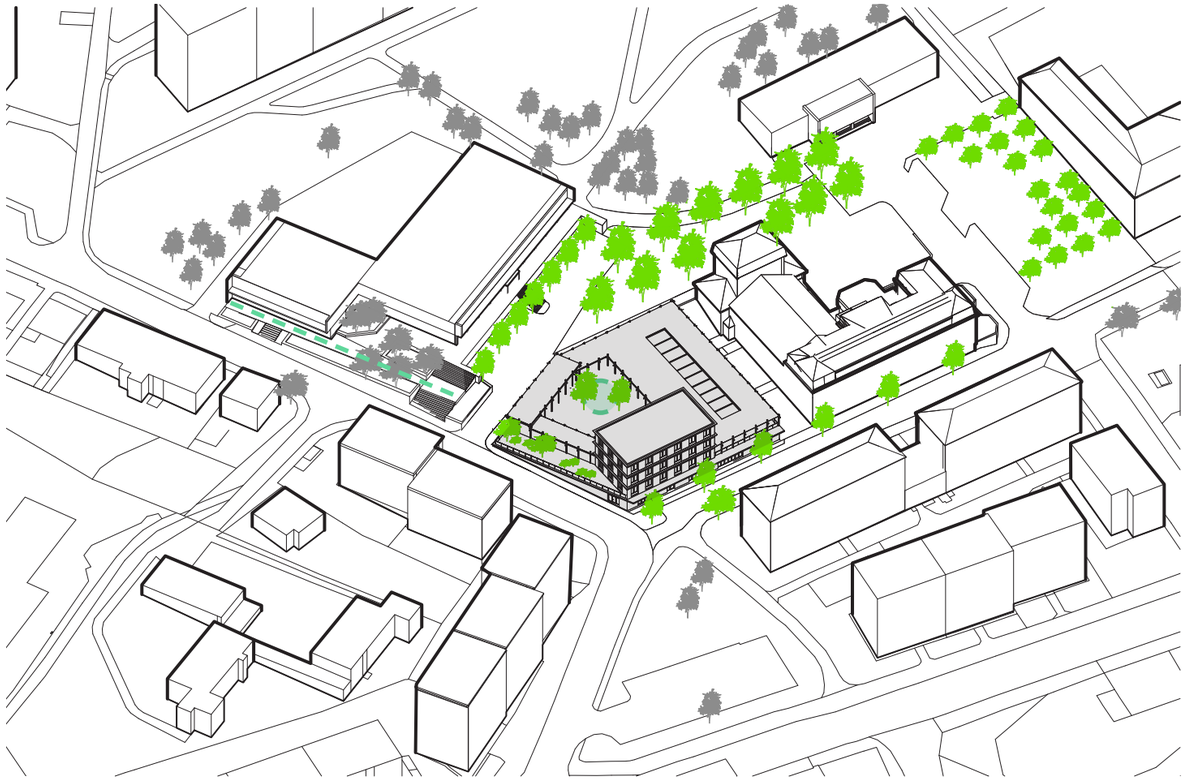
3 - pevné nároží na pohledově exponovaném místě při vstupu do sídliště



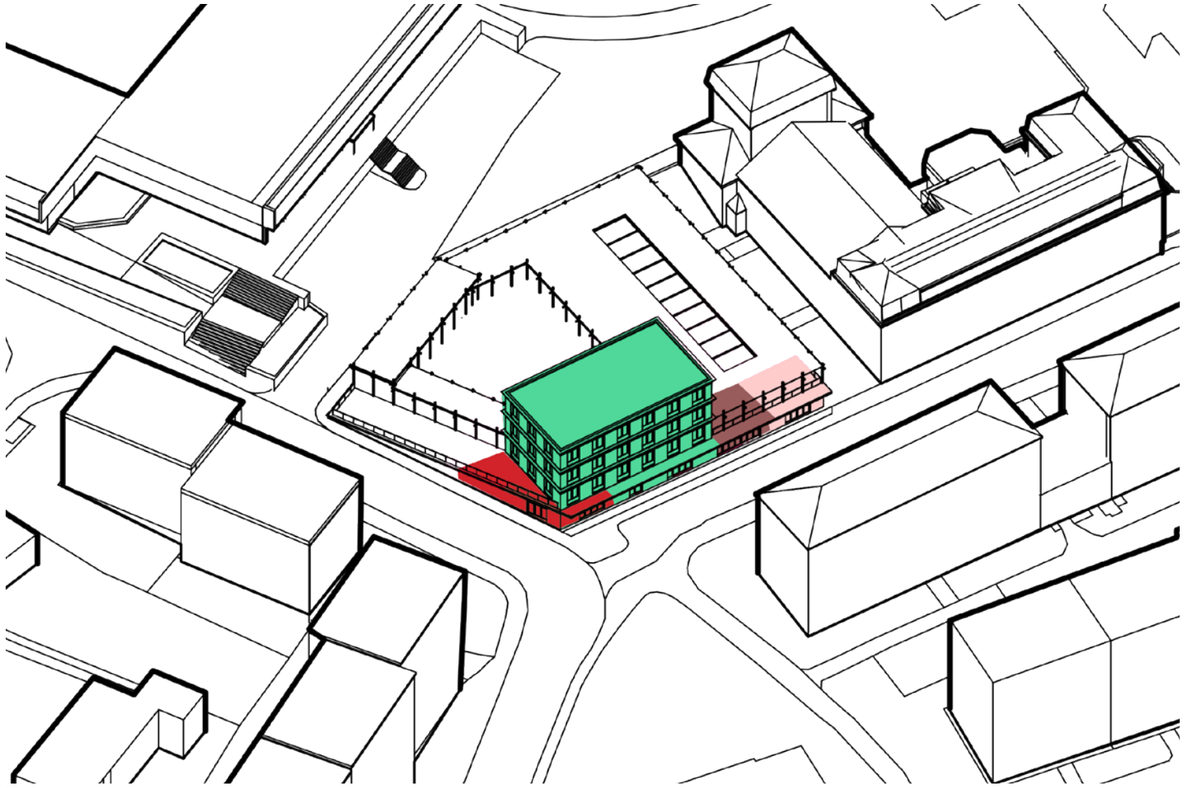
4 - objekty na jednopodlažní podnoži drží přirozené směry místní zástavby a tvoří pobytový vnitroblok - hybrid mezi starou blokovou a modernistickou řádkovou zástavbou sídliště



5 - v první etapě (aktuální projekt) vymezí chráněný venkovní prostor pergola

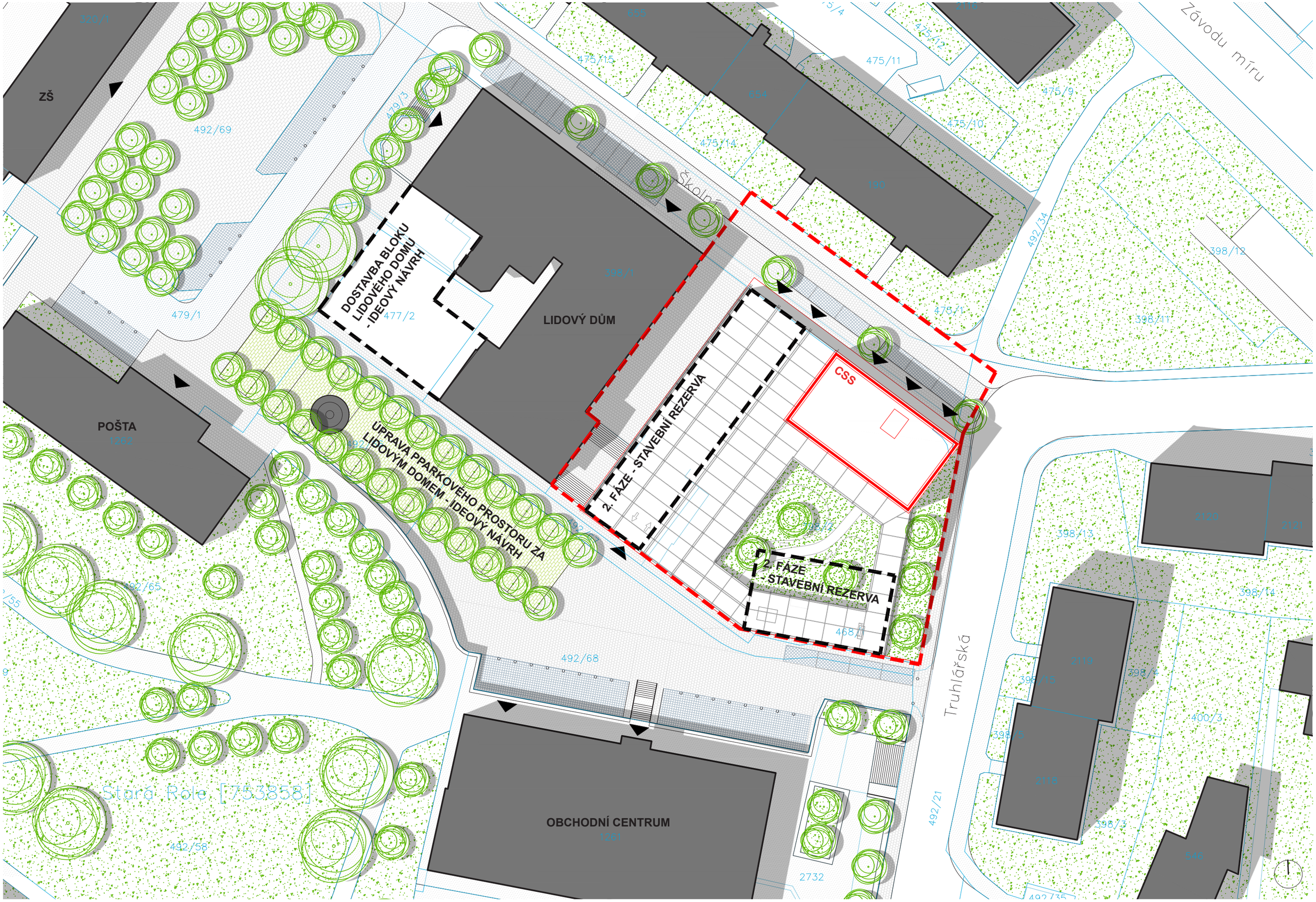


6 - kultivace předprostoru před CSS, pěší průchod mezi CSS a Lidovým domem

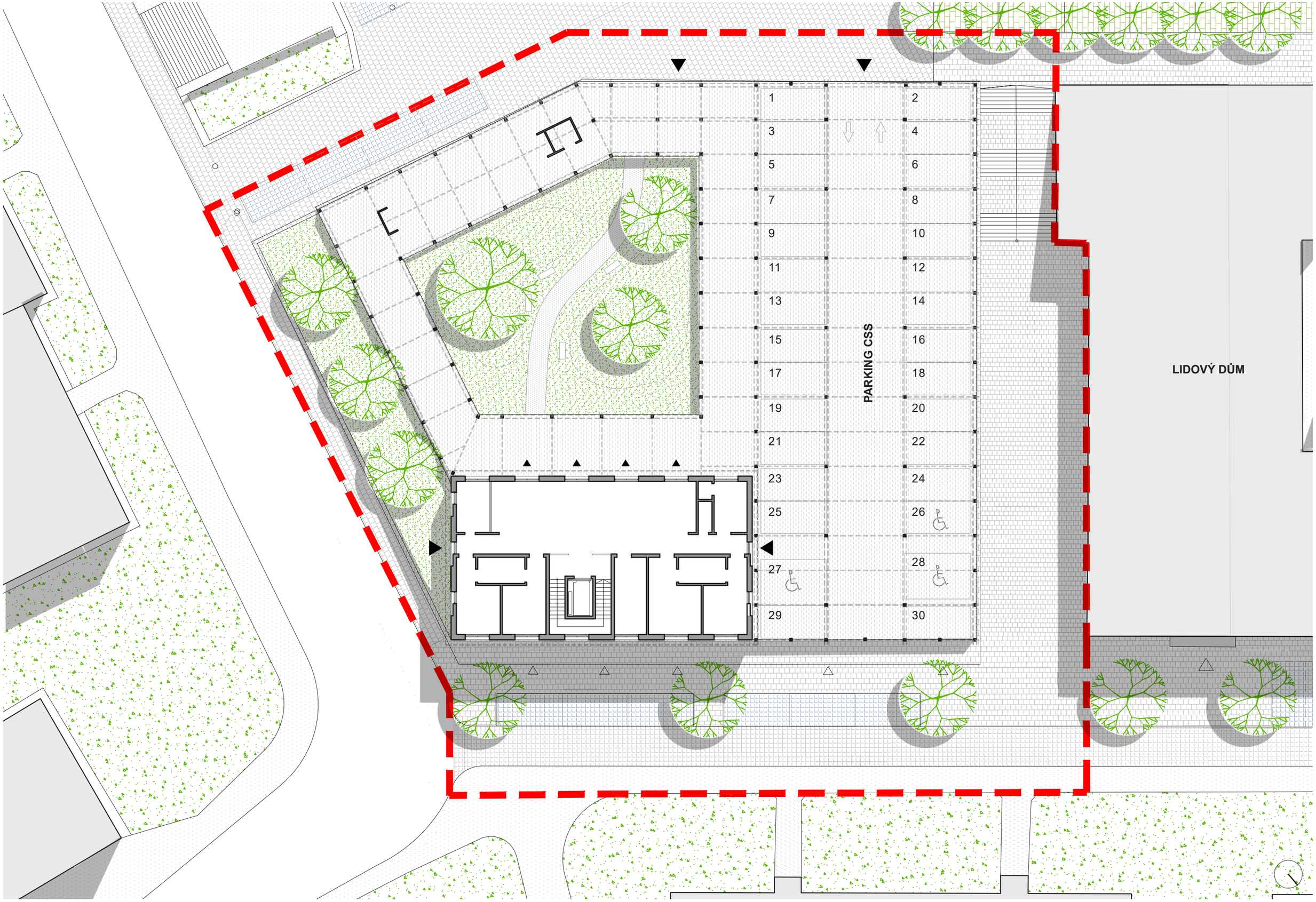


7 - rozložení funkcí v rámci stavby

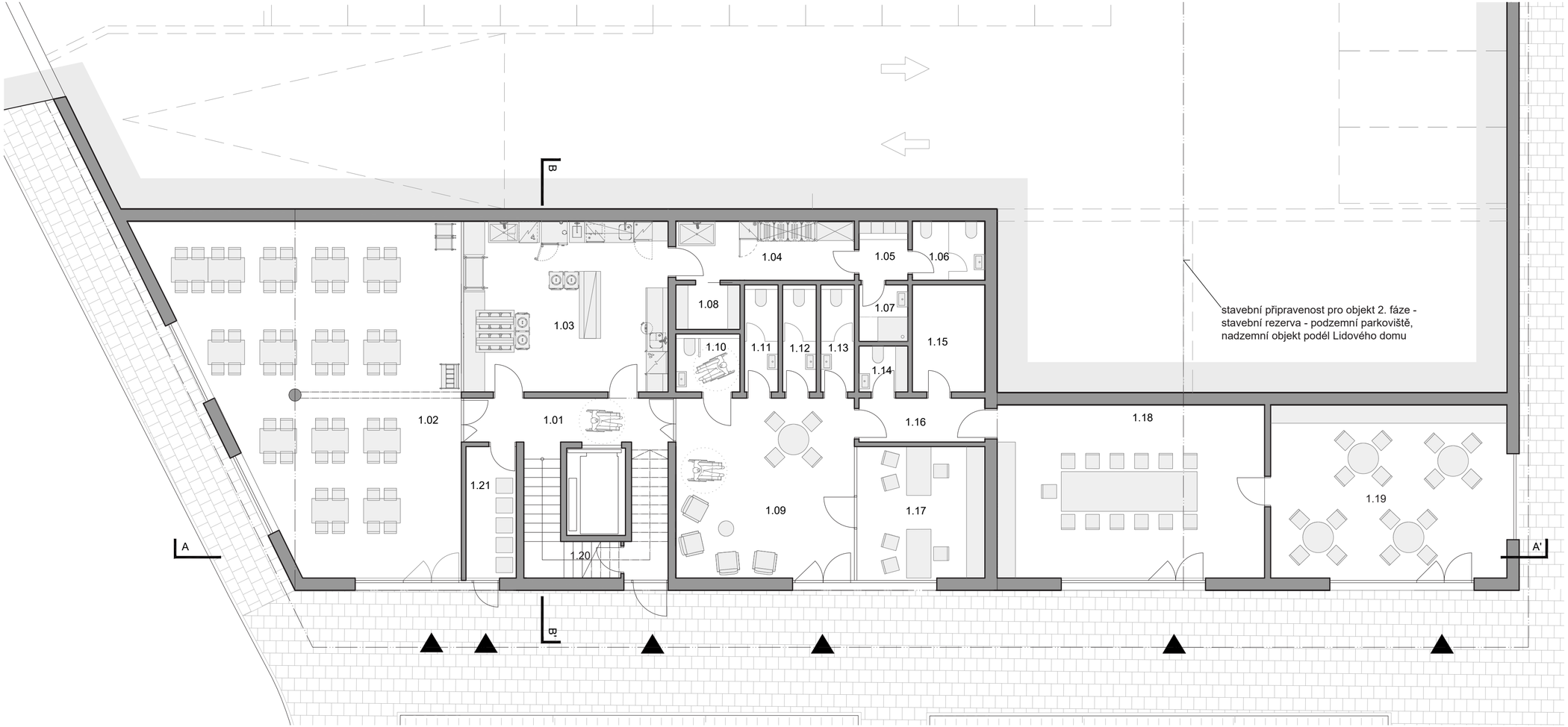
- Centrum sociálních služeb
- samostatná jednotka v parteru ulice 1
- jídelna
- samostatná jednotka v parteru ulice 2



situace 1:500

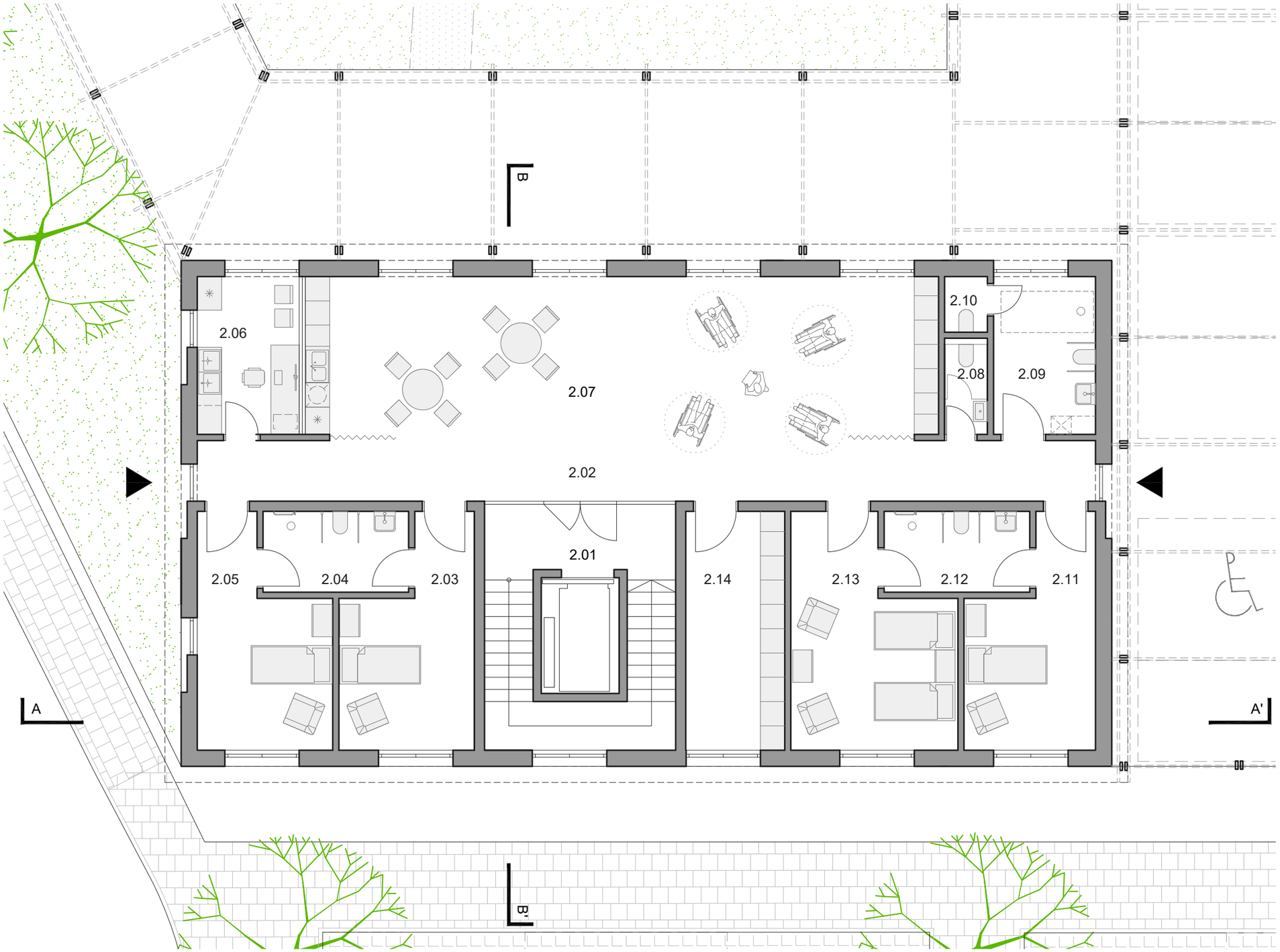


situace 1:200



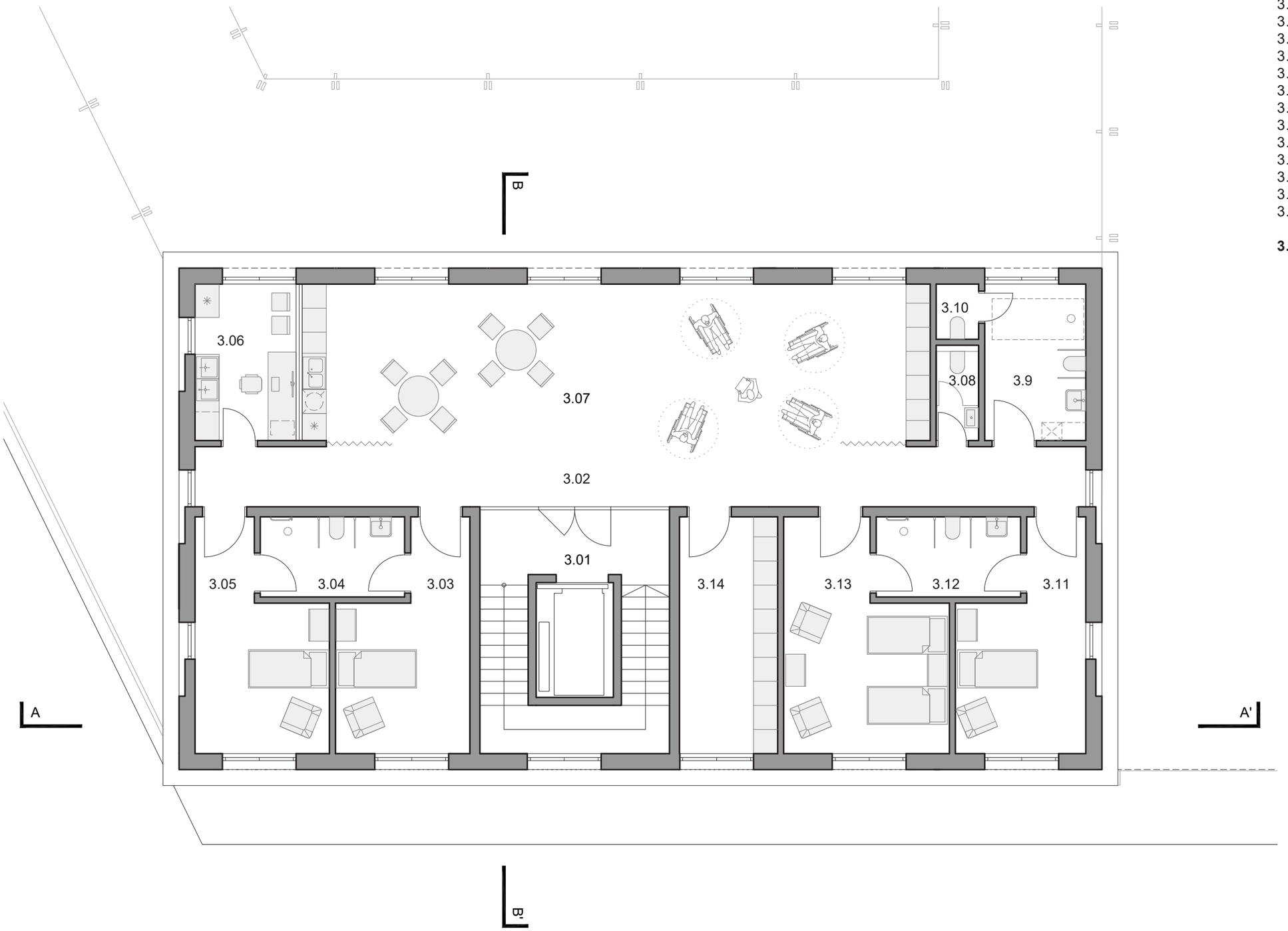
Legenda místností

1.01	schodiště	16,2 m²
1.02	jídelna	94,5 m²
1.03	výdejna, přípravna	37,9 m²
1.04	mytí a sklad nádobí	11,4 m²
1.05	šatna	3,1 m²
1.06	wc - personál	4,6 m²
1.07	sprcha	3,0 m²
1.08	sklad přípravny	3,1 m²
1.09	čekárna	34,5 m²
1.10	wc - invalicé	4,0 m²
1.11	wc - ženy	3,7 m²
1.12	wc - muži	3,7 m²
1.13	wc - personál	3,7 m²
1.14	úklidová místnost	2,4 m²
1.15	technická místnost	8,3 m²
1.16	chodba	5,9 m²
1.17	kancelář	18,1 m²
1.18	sál	49,8 m²
1.19	společenská místnost	43,9 m²
1.20	technická místnost	2,4 m²
1.21	odpad	7,1 m²
1.NP	**celkem**	**361,3 m²**



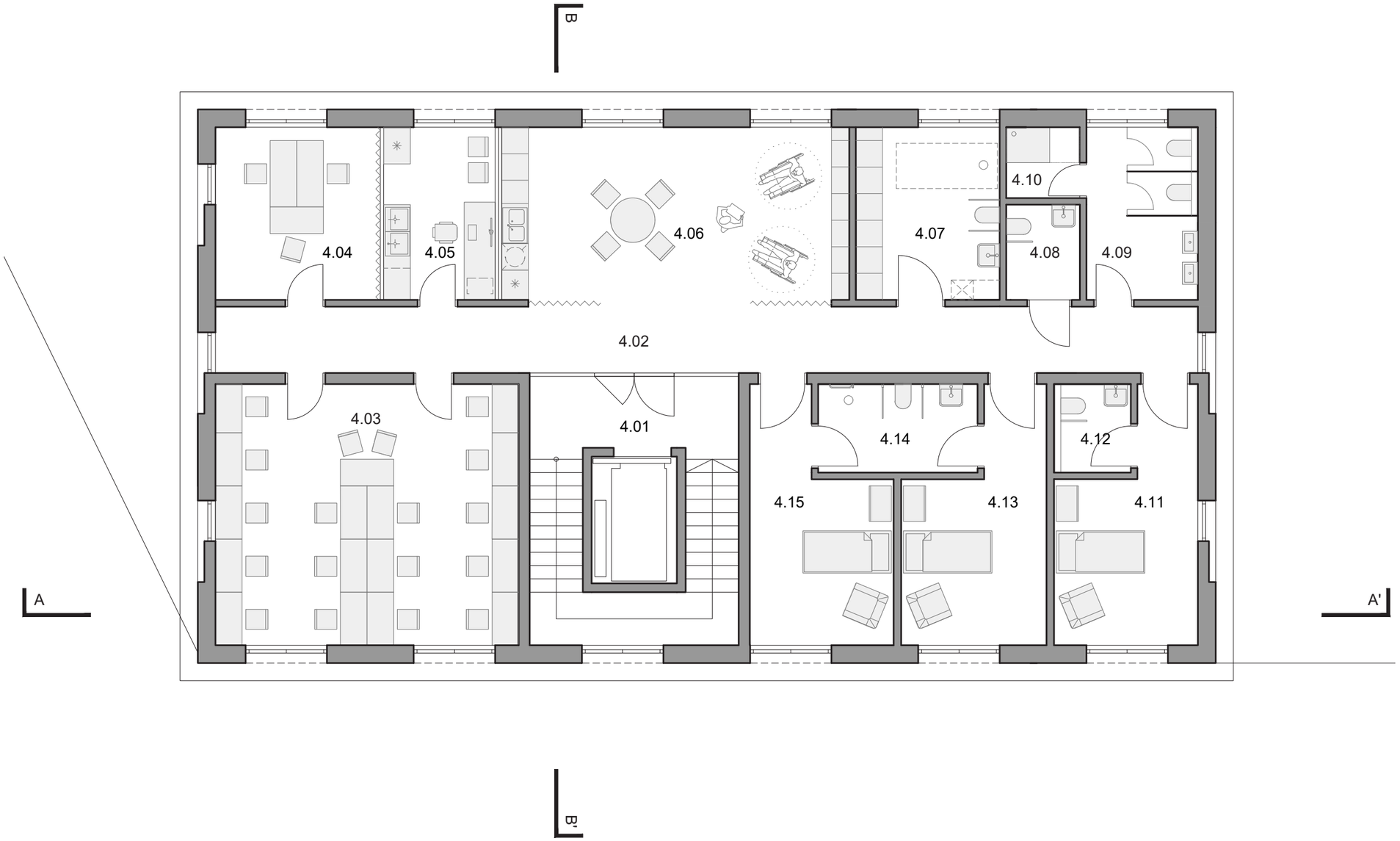
Legenda místností

2.01	schodiště	28,7 m²
2.02	chodba	33,3 m²
2.03	pokoj 1	15,7 m²
2.04	wc 1-2	7,2 m²
2.05	pokoj 2	15,7 m²
2.06	kancelář - pečovatelky	9,8 m²
2.07	společenská místnost	63,2 m²
2.08	wc - personál	2,4 m²
2.09	wc, koupelna	9,8 m²
2.10	úklidová místnost	1,5 m²
2.11	pokoj 3	15,7 m²
2.12	wc - 3-4	7,2 m²
2.13	pokoj 4	19,7 m²
2.14	sklad	14,4 m²
2.NP	**celkem**	**244,3 m²**



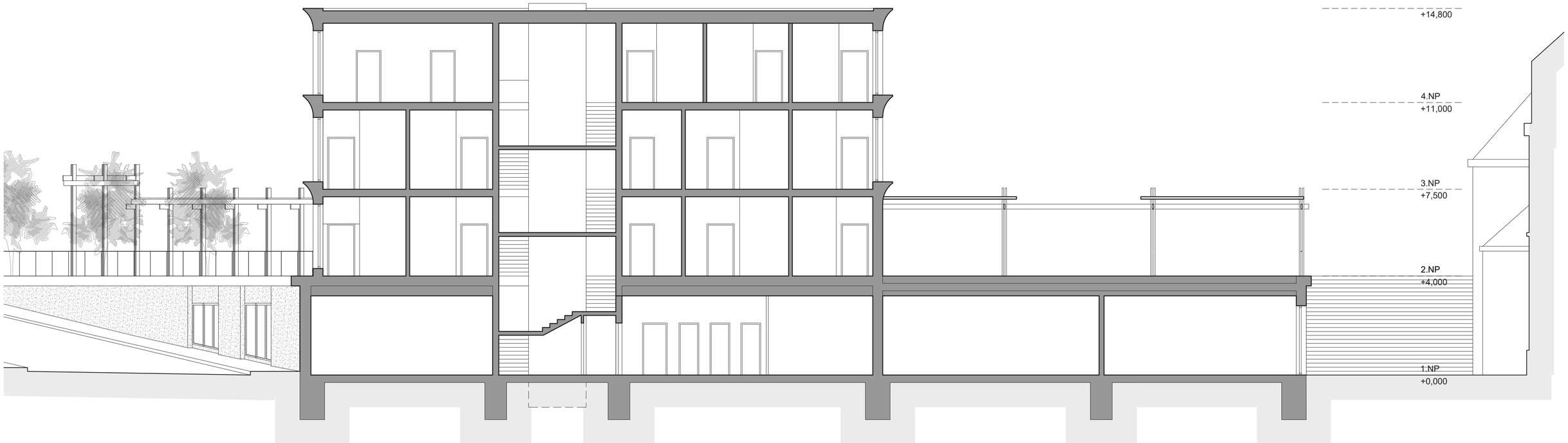
Legenda místností

3.01	schodiště	28,7 m²
3.02	chodba	33,3 m²
3.03	pokoj 1	15,7 m²
3.04	wc 1-2	7,2 m²
3.05	pokoj 2	15,7 m²
3.06	kancelář - pečovatelky	9,8 m²
3.07	společenská místnost	63,2 m²
3.08	wc - personál	2,4 m²
3.09	wc, koupelna	9,8 m²
3.10	úklidová místnost	1,5 m²
3.11	pokoj 3	15,7 m²
3.12	wc - 3-4	7,2 m²
3.13	pokoj 4	19,7 m²
3.14	sklad	14,4 m²
3.NP	**celkem**	**244,3 m²**

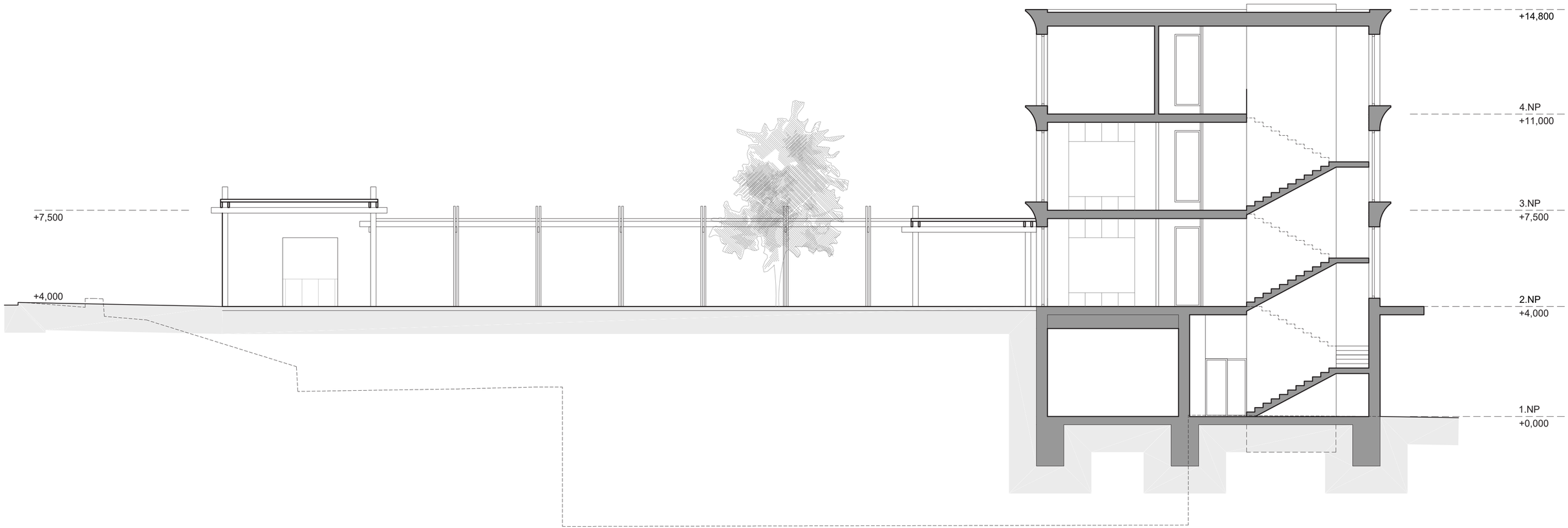


Legenda místností

4.01	schodiště	28,7 m²
4.02	chodba	33,3 m²
4.03	kancelář - pečovatelky	40,4 m²
4.04	kancelář vedoucí pečovatelské služby	14,5 m²
4.05	kancelář - pečovatelka	9,5 m²
4.06	společenská místnost	31,6 m²
4.07	koupelna	12,7 m²
4.08	wc - personál invalidé	3,6 m²
4.09	wc - personál	9,5 m²
4.10	sprcha	2,7 m²
4.11	pokoj 1	15,1 m²
4.12	koupelna - 1	3,2 m²
4.13	pokoj 2	15,4 m²
4.14	koupelna - 2+3	7,2 m²
4.15	pokoj 3	15,2 m²
4.NP	**celkem**	**242,6 m²**

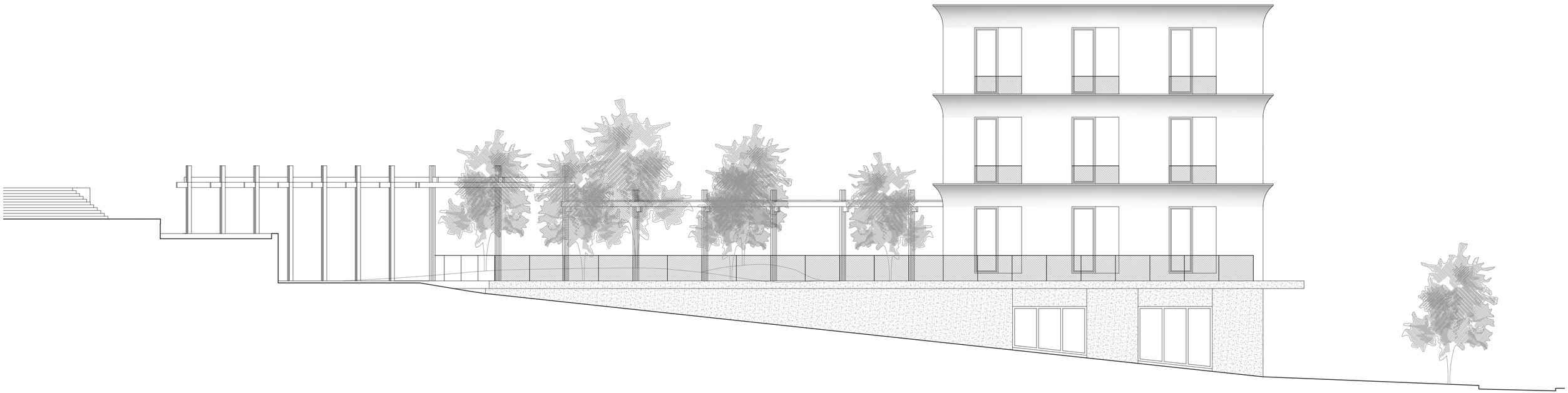


řez A - A´ 1:100



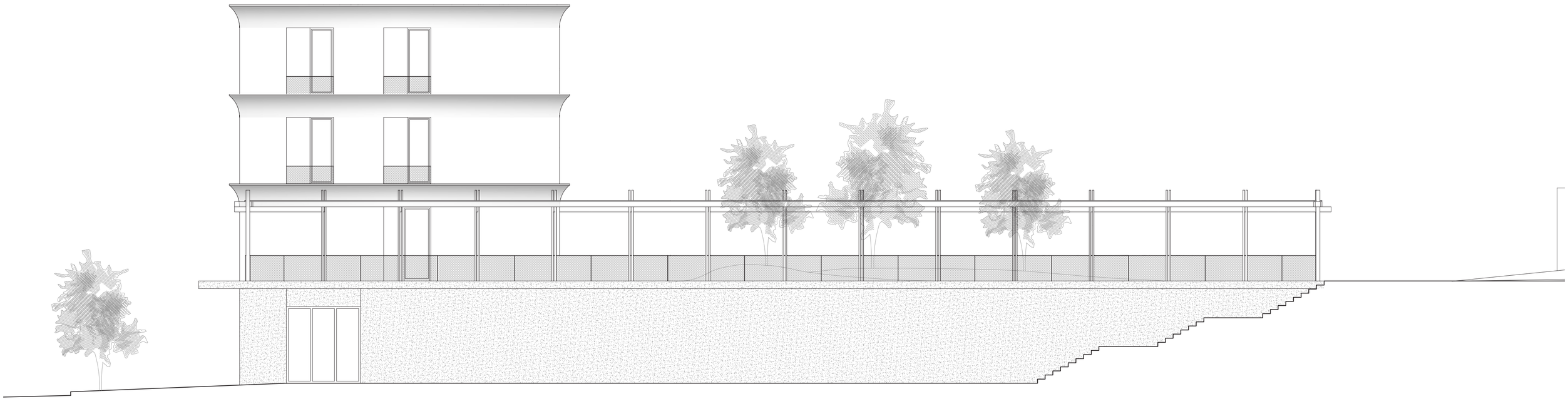
řez B - B´ 1:100

pohled severovýchodní 1:100

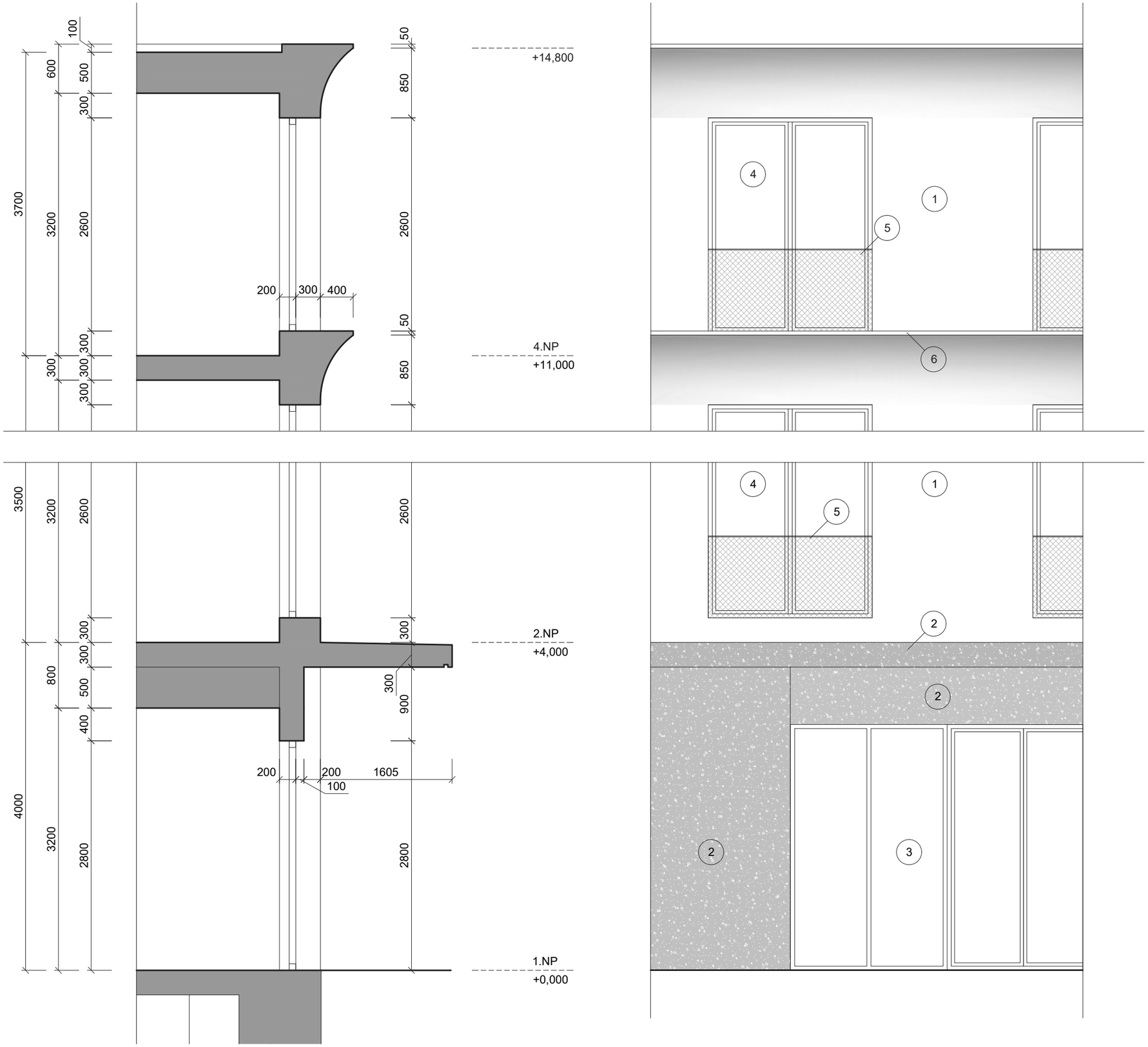


pohled jihovýchodní 1:100

pohled jihozápadní 1.NP 1:100



pohled severozápadní 1.NP 1:100



LEGENDA

1 - fasádní omítka hladká zrnitost 1mm, barva starorůžová /vzorník STO 33314/, systémový zateplovací kontaktní systém

2 - pohledový beton, tryskaný povrch

3 - výkladce, vstupní dveře, hliníkový systém, bílý lak

4 - okna dřevěná, exteriér bílá lazura matná, interiér bezbarvá lazura matná

5 - zábradlí, jekly, kartáčovaná nerez, nerezová síť pletená

6 - parapetní plech, lakovaný, barva fasády, lepený

společenská místnost