NOVOSTAVBA OBJEKTU OBČANSKÉ VYBAVENOSTI A SLUŽEB „HASIČKA“

aktualizace investičního záměru

TEXTOVÁ ČÁST

1 Údaje o stavbě

Název stavby	:	novostavba objektu občanské vybavenosti a služeb „Hasička“
Místo stavby	:	Blansko, Zámek č.p.5/5
Předmět dokumentace	:	aktualizace investičního záměru
Charakter stavby	:	novostavba
Vlastník stavby	:	Město Blansko náměstí Svobody č.32/3 67801 Blansko IČO 00279943
Dotčené pozemky	:	p.č. st. 35/2 – 296 m^2- zastavěná plocha a nádvoří p.č. st. 35/3 – 278 m^2 - zastavěná plocha a nádvoří p.č. st. 36/1 – 244 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří p.č.1748 – 1051 m^2 – ostatní plocha p.č. 1352/12 – 812 m^2 – ostatní plocha v soupisu parcel nejsou uvedeny parcely přípojek IS

2. Údaje o objednateli

Název, adresa	:	Město Blansko odbor investičního a územního rozvoje náměstí Svobody č. 32/3 67801 Blansko

3. Údaje o zpracovateli :

Název	:	Ing. arch. Monika Sirná.
Adresa	:	Dvorská 2220/102, 678 01 Blansko
tel.	:	+420 602790545
mail.	:	sirna@abras.cz
IČO	:	60587032
DIČ	:	CZ60587032
autorizace ČKA	:	02 631

1. Popis stávající stavby, charakteristika území i pozemku.

Stávající objekt bývalé „Hasičky“ v okrajové části areálu blanenského zámku ve středu centra města je v současné době ve značně zchátralém stavebně-technickém stavu.
Nejspíš se do bývalého provozu garáží i zázemí blanenského hasičského sboru poválečného období těžko hledala náplň a provozní využití.

Smutné je, že samotný objekt ležící logicky na jednom z nejexponovanějších míst blanenského středu na pěší trase z centra města k objektu zámku a není využitý.
I při průjezdu centrem města automobilem nelze neprojet kolem této budovy. Budovy, která je jakýmsi torzem starých časů, ale i „strážcem“ vstupu do areálu zámeckého parku.
Třemi slovy – *je na očích*!

Po dlouhých úvahách, jak naložit se severním křídlem a přilehlými pozemky u objektu v podzámčí, se s ohledem na majetkové poměry přilehlých pozemků ustálil názor, že pozemek bývalé tržnice p.č. st. 36/1 ze severní strany zmiňované stavby „Hasičky“ by bylo vhodné využít pro další urbanisticky logický a přímý přístup do zámeckého parku. Přístup, který víceméně navazuje na směr z ulice Rožmitálovy - hlavní obchodní pěší zóny – a vede přímo před průčelí Blanenského zámku. V současné době se k zámku z města prochází pouze historickým průchodem v objektu LŠU (podzámčí) z malého náměstíčka před budovou.

Tato trasa není významná jen pro přístup k zámku, ale je vlastně hlavním pěším tahem pro občany města od železniční zastávky Blansko–město až do sídelní obytné části města s názvem Blansko-Sever.
Je logická v tom, že při chůzi po hlavní pěší zóně „Rožmitálky“ směrem k náměstí Svobody si nelze nepovšimnout průhledu na průčelí Zámku právě mezi „Hasičkou“ a objektem p. č. st. 36/3.

Jistě by bylo přínosem pro dořešení urbanistické koncepce veřejného prostoru v podzámčí v budoucnu využít a připojit i sousedící pozemek s objektem na parcele č. st. 36/3. Ten je v současné době ve velmi nelichotivém stavu a lze říci, že jeho prostředí neodpovídá ani hodně nízkému standardu pohledově exponované plochy středu města 21.století.

Kdo jde na Zámek, zákonitě nemůže přehlédnout zmiňovaný objekt „Hasičky“. Lze říci, že při pohledu z pěší zóny je na východním obzoru stejně viditelný a exponovaný jako průčelí Zámku.
I toto je důvod, proč je provozně i historicky tak cenné místo ve středu města logické zúročit a využít ho pro komerční účely města, pro kulturně společenské potřeby jeho občanů i pro potřeby rozvoje turismu našeho regionu .

Stavebně technické i architektonické řešení budoucí novostavby musí brát zřetel na polohy stávajících inženýrských sítí včetně ochranných pásem, na těsné sousedství památkově chráněných objektů, na objemovou strukturu okolní zástavby, ale i na dopravní tahy pěší i automobilové včetně možností zásobování budoucí novostavby nebo důležitých optických průhledů.

Zároveň by měla vzniknout stavba architektonicky hodnotná z kvalitních trvanlivých materiálů i proto, aby vydržela po několik generací – stejně jako historické objekty v jejím těsném sousedství.

Území stavby je z urbanistického hlediska charakteristické tím, že ukončuje stávající řadovou uliční zástavbu východní strany náměstí Svobody koncepčně rozvolněným historickým památkově chráněným objektem podzámčí. Objekt má v půdorysný tvar „U“ s nádvořím otočeným k západu, kde severní křídlo je tvořeno právě bývalou „Hasičkou“.
Na druhé straně její původní poloha vůči současné pěší a dopravní koncepci není ideální. Leží poměrně blízko dopravnímu křížení dvou komunikací a pěší trasa nyní směrovaná k přechodu pro chodce – ústí do nároží stávajícího objektu.

Veřejný parter (přízemí) novostavby by měl být řešen tak, aby svým tvarem a uspořádáním „zval“ kolemjdoucí do svého nitra a navigoval je i k nástupu do nové pěší zóny - “zámecké uličky“ .

Konfigurace terénu v území kolem zmiňovaných tras a objektů je rozmanitá. Prostranství přilehlé k městu se zdá poměrně málo svažité, ale převýšení na délku stávající budovy „hasičky“ asi 70 cm nelze přehlédnout. Poloha samotného zámku má převýšení vůči ulici Seifertové výraznější (asi 8 metrů) - to se však odehrává na volných přírodních plochách zámeckého parku.

2. Soulad stavby s územně plánovací dokumentací

Podle stávajícího Územního plánu města Blansko (nabytí účinnosti 17.11. 2018) se objekt „hasičky“ nachází ve stabilizovaných plochách SC – plochy centrální smíšené obytné. Podle platného Regulačního plánu je pozemek stavby (p.č. st. 35/2) zařazen do ploch stávajících „Veřejných občanských vybavení“ a přilehlé zpevněné plochy do stávajících ploch „Veřejných prostranství“ (p.č. st. 36/1 a 1748).
Aktualizovaný regulační plán dále zmiňuje, že do ploch dle UPD - SC (plochy pro obslužnou sféru a bydlení) lze umístit i plochy veřejných občanských vybavení, plochy komerce, administrativy, stravování, ubytování , sport, nerušící služby, parkové úpravy atd.
Navržená stavba je tedy v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

3. Architektonicko-urbanistické začlenění stavby do území

Severní křídlo „Hasičky“ je koncepčně součástí historické bývalé hospodářsko - správní budovy blanenského podzámčí.
Půdorysná stopa vznikala pravděpodobně z historicky zažitých urbanistických konceptů, hospodářských potřeb ovlivněných danými podmínkami území - například polohou cesty, potoka, přístupovými možnostmi v území, i vlastnickými vztahy k pozemkům.
Je zvláštní,že půdorysná stopa průčelí severního křídla není ke zbývajícím podélným stěnám kolmá. Ještě zajímavější je to, že stejně šikmá je i půdorysná stopa průčelí jižního křídla (dnešní LŠU).
Pravděpodobnou odpovědí může být poloha tehdejší komunikace. . .

Vzhledem k zásadním a přirozeným změnám podmínek v tomto území od doby vzniku historického podzámčí doposud – zejména zvýšení dopravní kapacity i profilu dnešních komunikací - je navrženo lehké pootočení křídla navržené budovy k jihu. Důsledkem je, že prostor nového nástupu k zámku dostane tvar protáhlého obdélníku a nezužuje se směrem k ul. Seifertova.
Ze strany západní je nový objekt severního křídla zkrácen asi o 1,8 m z několika důvodů.

Z důvodu praktického a bezpečnostního rozšíří chodník u západního průčelí a tím zvýší bezpečnost chodců zejména vystupujících z silničního přechodu z trasy od ulice Rožmitálovy.
Z hlediska tzv. „architektonické promenády“ se tvar průčelí natočí tak, že svou půdorysnou stopou více otevře novou pěší trasu a ze strany západní a jižní učiní veřejný prostor přehlednější ve smyslu lepšího navedení pěších do nové „zámecké uličky“.

Objemové proporce stavby zůstávají bez významných změn. Dvě nadzemní podlaží se sedlovou střechou dávají předpoklad k bezkonfliktnímu navázání historické stávající části a novostavby s modernější soudobou tváří. Tváří, která nechce imitovat staré novorenesanční fasády, ale zároveň jim nechce konkurovat.
Svým jednoduchým až minimalistickým tvaroslovím vycházejícím mimo jiné i z vnitřní funkce stavby chce mít ve svém výrazu náznak původního tvaru stavby. Zároveň se snaží odpoutat od historizujících prvků a materiálů a snaží se svým členěním, materiály i technologiemi navodit atmosféru moderní současné stavby, kterých je v našem městě ve srovnání s jinými městy minimum.

Hlavním materiálem fasád je zavěšený obklad, který přechází přes skryté úžlabí až na střechu. Možností výběru materiálů je více. Od přírodních kamenů jurského světlého vápence přes příčně řezaný světlý travertin nebo trachyt (imitující pískovec) s trvanlivostí desítky let až po novodobé technologie - lehčí sklovláknité betonové obkladové desky v odstínu a grafice uvedených kamenů.
Ukázek a inspirací pro toto ztvárnění je ve světě mnoho, u nás stojí za zmínku velmi zdařilá stavba soukromé galerie v Mikulově, kde vkusně navazuje novostavba na historickou část židovského města i podzámčí.
Západní průčelí je záměrně odlehčeno ustupujícími prosklenými stěnami. Snaží se být opticky rozkryto příchozím z exponovaného směru od ulice Rožmitálovy i od jižní strany, kam zůstala plocha průčelí lehce stočena. Přízemí této části stavby je řešeno tak, aby příchozí byli přirozeně navedeni na pěší trasu do „zámecké uličky“ a zároveň nepřehlédli útroby i vstup do městské informační kanceláře Blanka.
Západní průčelí může tvarově evokovat vstup do některé z jeskyní Moravského krasu (třeba Kateřinské?).
Prosklení ve 2.NP naopak poskytne zajímavý výhled zevnitř domu na vyústění Rožmitálovy ulice na náměstí Svobody, ale i na panorama hořických kopců.
Ochranu před sluncem tvoří přesah střechy nad vzniklou lodžií a skryté žaluzie ve vodorovném portálu prosklené stěny.

4. Architektonicko-stavební řešení

Stavba je členěna do dvou podlaží a zastřešena sedlovou střechou se skrytým úžlabím.
Z důvodu větších rozponů prosklených stěn a oken bude zvolena přiměřená konstrukce a technologie, pravděpodobně železobetonové konstrukce doplněné vápenopískovými a keramickými zdícími materiály. Krov je uvažován formou vazníkových rámů z materiálu vhodného pro zatížení danou střešní krytinou .

S ohledem na velikost i trvanlivost jsou vnější výplně otvorů (okna, prosklené stěny, dveře) hliníkové.
Podlahové krytiny přízemí stavby jsou navrženy kamenné stejné jako venkovní dlažba přilehlého veřejného prostranství, aby interiér přízemí splynul s exteriérem veřejného prostoru.

V západní části 1.NP objektu je navrženo v celé šířce stavby zmiňované městské informační centrum. Je přístupné ze všech tří směrů veřejného prostoru (jih, západ i sever) přes podstřeší, kde se nachází i potřebné vybavení informačního centra pro nonstop provoz 24 hodin - například venkovní zavěšený čtecí monitor aktuálních nabídek nebo mapa Blanska .
Čtyři kamenné špalíky různých velikostí upozorňují na výškový rozdíl podlahy podstřeší, mohou sloužit pro sezení, ale mohou evokovat při pohledu na průčelí i „rodinu na výletě“.

Díky průchozí pasáži z náměstíčka u LŠU k „zámecké uličce“ vzniká nejen komunikační propojení obou míst, ale i kryté podstřeší pro chráněný vstup do kanceláře Ička ze směru od zámku. A na opačné straně nelze přehlédnout dveře do vstupního prostoru haly do 2NP . Z haly se schodištěm a výtahem vedou rovněž dveře do skladu informační kanceláře Blanka.

Schodiště je záměrně položeno ve východní části objektu, a to z důvodu dispozičního uspořádání 2.NP - poskytuje maximální variabilitu prostoru.
Lze zde vytvořit maximálně velký společenský prostor o kapacitě např. 60 lidí včetně šatny nebo malé přípravny jídla. Nebo lze dispozici patra rozčlenit jako malou restauraci, kavárnu či cukrárnu.

Východ na terén z 2.NP v této poloze se zdá v tomto místě bezpečnější zejména při větší skupině. Lze sem zajet po stávajícím náměstíčku před LŠU zásobovacím vozem a neblokovat dopravní tok ulice Seifertovy.

Požadavek na prostor pro uskladnění odpadů byl navržen také v této části stavby ze strany náměstí - z důvodu lepší dostupnosti obsluhy. Kontejnery s odpadem jsou zasunuty do kryté niky v přízemí budovy u jižního průčelí. Nika je uzavřena roletou a ještě opticky zacloněna paravanem ve výšce 2 m např z děrovaného nerez plechu .

Ve 2.NP se ze schodišťového prostoru projde kolem hygienického zázemí návštěvníků do prostoru sálu, jehož součástí je malá přípravna občerstvení, sklad i hygienické zázemí.
2.NP má bezbariérový přístup výtahem. Lze zvážit, zda přístup do hygienického zázemí ve 2.NP lze zpřístupnit například čipem za poplatek pro návštěvníky provozoven v přízemí. Je navrženo také jako bezbariérové.

5. Základní kapacity

a) počet osob/zaměstnanců

1.NP

počet zaměstnanců informační kanceláře	:	3 osoby

2.NP

max kapacita sálu		
sezení u stolů	:	60-72osob
sezení v řadách	:	72osob

b)podlahové plochy

1.NP

informační kancelář včetně zázemí	:	147,50 m^2
vstup do 2.NP	:	20,40 m2
kryté veřejné venkovní plochy	:	59,40 m^2
společné plochy provozní (tech.m.,odpad)	:	13,80 m^2

2.NP

plocha sálu	:	103,00 m^2
plocha zázemí sálu včetně komunikací	:	102,90 m^2
lodžie	:	12,70 m^2

c)obestavěný prostor : 2 620 m^3

d)zastavěná plocha : 284 m^2

6. Doprava v klidu

Počet parkovacích stání je stanoven orientačně v souladu s ČSN 73 6110 pro součinitel vlivu stupně automobilizace 1 a navrhované využití objektu (divadelní/koncertní sál, restaurace, informační kancelář). Jedná se o maximální počty parkovacích stání.

Druh stavby - divadlo, koncertní síň

Účelová jednotka: sedadla
Počet účelových jednotek na 1 stání: 4

Počet účelových jednotek v objektu 72

Počet parkovacích stání 18 stání

Druh stavby - restaurace

Účelová jednotka: plocha pro hosty m²
Počet účelových jednotek na 1 stání: - 4 + (4 - 6)

Počet účelových jednotek v objektu 40

Počet parkovacích stání 10 stání

Druh stavby	- instituce celoměstského nebo nadměstského významu		
Účelová jednotka: kancelářská plocha m² Počet účelových jednotek na 1 stání: 25		Počet účelových jednotek v objektu	
Účelová jednotka: plocha pro veřejnost m² Počet účelových jednotek na 1 stání: 25		Počet účelových jednotek v objektu	
Účelová jednotka: přepážka Počet účelových jednotek na 1 stání: 1		Počet účelových jednotek v objektu	3
Počet parkovacích stání	3	stání	

Výpočet parkovacích stání pro objekt je 31 parkovacích stání. Ty lze ponížit o 6 parkovacích stání spočítaných podle posledních povolených provozoven v objektu staré Hasičky.

- prodejna 104	15,60 m2	
- prodejna 103	8,00 m2	
- prodejna 110	131,30 m2	
- prodejna 201	46,00 m2	
- prodejna 204	108,00 m2	
- celková plocha prodejen	308,90 m2	: 50 m2/1 stání = 6,18 stání = **7 stání**

31 – 7 = 24 stání

Výsledný počet je tedy 24 stání pro osobní automobily a z nich 2 stání pro vozidla OTP. Parkování pro objekt Hasičky i stávající LŠU nepochybně pokryje nově plánované parkoviště z jižní strany podzámčí z ulice Pálava. Přínosem bude vymístění parkování na zámeckém náměstíčku u Hasičky a LŠU v podzámčí. Zde se pak budou moci dobudovat vhodné parkové úpravy odpovídající současným trendům moderního městského parteru.

Do vybudování této nové parkovací plochy jsou vymezena ve výkrese Širších vztahů č. 01 parkovací místa na stávajících dostatečně širokých dopravních komunikacích v dosahu 300m docházkové vzdálenosti od navrženého objektu .
Celková kapacita označeným možných dočasných stání je **37 nebo 38 míst** (podle zvolené varianty pod bývalým hotelem Dukla)

7.Územně technické podmínky pro přípravu území

Stavba nebude mít za běžného provozu negativní vliv na životní prostředí.
Odtokové poměry v území se nemění – nově nedochází ke zvětšení zastavěné plochy objektu ani ke zvětšení rozsahu zpevněných ploch.
Pro odvod srážkových vod bude využito stávající jednotné kanalizace procházející v blízkosti objektu – na zvážení je možnost instalace retenční nádrže s přepadem do kanalizace - pod zpevněnými plochami v blízkosti objektu.

Z důvodu nového uspořádání dispozičního řešení stavby a mírného posunu půdorysné stopy bude nutné provést úpravu stávajících přípojek objektu (vodovod, kanalizace, rozvody nn, slaboproudé rozvody). Nově se uvažuje s přípojkou zemního plynu pro objekt. Příjezd k objektu je stávající – z ul. Seifertova.

Realizace navrženého objektu si nevyžádá zásadní přeložky inženýrských sítí.

Stávající nevyhovující objekt bývalé „Hasičky“ bude odstraněn demolicí za předpokladu dodržení platných bezpečnostní norem a předpisů.

Pro provedení demolice a následnou stavbu navrženého objektu bude využito pouze pozemků v majetku města Blanska.

8. Majetkoprávní vztahy

Seznam pozemků dotčených stavbou

Parcelní číslo:	st. 36/1
Obec:	Blansko [581283]
Katastrální území:	Blansko [605018]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	244
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zbořeniště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Blansko, nám. Svobody 32/3, 67801 Blansko	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

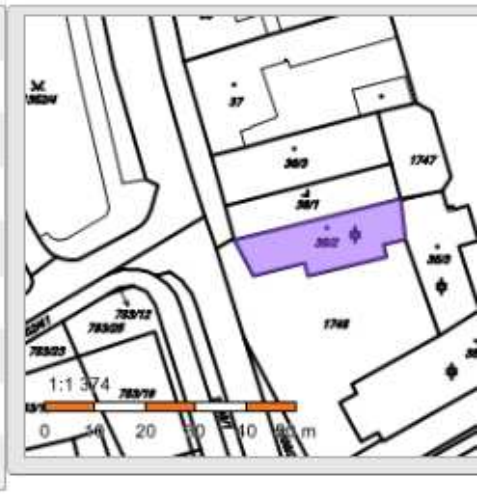
Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Parcelní číslo:	st. 35/2
Obec:	Blansko [581283]
Katastrální území:	Blansko [605018]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	296
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Blansko [411531]; č. p. 5; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 35/2
Stavební objekt:	č. p. 5
Ulice:	Zámek
Adresní místa:	Zámek 5/5

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Blansko, nám. Svobody 32/3, 67801 Blansko	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Parcelní číslo:	1748
Obec:	Blansko [581283]
Katastrální území:	Blansko [605018]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	1051
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Blansko, nám. Svobody 32/3, 67801 Blansko	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Parcelní číslo:	st. 35/3
Obec:	Blansko [581283]
Katastrální území:	Blansko [605018]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	278
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Blansko [411531]; č. p. 4; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 35/3
Stavební objekt:	č. p. 4
Adresní místa:	č. p. 4

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Blansko, nám. Svobody 32/3, 67801 Blansko	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1352/12
Obec:	Blansko [581283]
Katastrální území:	Blansko [605018]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	812
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Blansko, nám. Svobody 32/3, 67801 Blansko	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Při demolici a realizaci stavby bude proveden zábor pozemků p.č. st. 36/1 a části pozemku p.č.1748 pro vymezení staveniště .

Pozemky ve vlastnictví třetích subjektů nebudou při realizaci dotčeny.

9. Náklady stavby

Propočtové náklady stavby byly stanoveny s využitím databáze RTS v cenové úrovni 2019/I.
Přitom se uvažuje s vysokým standardem objektu, pro který se uvažuje jednotková cena za m^3 obestavěného prostoru ve výši 9 135,- Kč (bez DPH). Demolice stávajícího objektu je započtena částkou 1 500 000,- Kč. Dále je v propočtu uvažována rezerva ve výši 15% a vedlejší rozpočtové náklady ve výši 7%.

Druh stavby

Obor	801 - Budovy občanské výstavby
Skupina	801.4 - Budovy pro vědu, kulturu a osvětu

Investiční náklady - budova

Jednotková cena	9 135	Kč	
Obestavěný prostor - průměrná jednotková cena	2 620	m^3	
Obestavěný prostor - zvýšená jednotková cena	0	m^3	navýšení o 20%
Obestavěný prostor - snížená jednotková cena	0	m^3	snížení o 20%
Standard	Vysoký		
Investiční náklady	27 524 000	Kč	

Investiční náklady - pozemek

Plocha pozemku	0	m^2
z toho zastavěná plocha	0	m^2
Procento zastavěnosti	0	%
Jednotková cena	0	Kč/m^2
Investiční náklady	0	Kč

Další finanční parametry

Vedlejší rozpočtové náklady	7%		
Rezerva	15%		
Ostatní náklady	1 500 000	Kč	Zdůvodnění demolice
Úspora po zadávacím řízení	0%		

Souhrn investičních nákladů

Investiční náklady bez DPH	**35 053 000**	**Kč**
Sazba DPH	21%	
Investiční náklady včetně DPH	**42 414 130**	**Kč**

Vzhledem k uvažované jednotkové ceně a propočtové rezervě lze předpokládat, že investiční náklady pokryjí i případné inflační vlivy v následujících třech letech.

10. Vyhodnocení efektivnosti stavby

Pro vyhodnocení efektivnosti stavby se uvažuje s jejím běžným opotřebováním v průběhu užívání.

V prvních letech provozování se předpokládají pouze minimální nároky na běžnou údržbu, a to z několika důvodů:

- záruka na provedení díla 60 měsíců (obvyklé podmínky výběrových řízení Města Blansko

- kvalita použitých materiálů (navrhuji vysoce kvalitní materiály)

- nájemce uvede po ukončení nájemního vztahu majetek do původního stavu (malby,…)

- údržbu objektu navrhuji zajišťovat dodavatelsky na objednávku, stejně jako provádění periodických revizí

- administraci, účtování, nájemní smlouvy – zajišťuje Město Blansko (odbor KOM) – stejně jako provozuje a zajišťuje nebytové prostory v současné době

- veškeré služby (ostraha objektu, úklid a náklady na společné prostory (energie, apod.) budou rozpočítány na jednotlivé nájemce podle podlahové plochy

V následující tabulce jsou uvedeny náklady na běžnou drobnou údržbu, revize a servis a předpokládané náklady na obnovu objektu – v následujících 50 letech.

Nejsou v ní uvedeny náklady na jednotlivé energie ani finanční nároky na pracovní síly.

rok provozu	běžná drobná údržba, revize, servis	obnova majetku	
1	5 000,00 Kč	- Kč	
2	10 000,00 Kč	- Kč	
3	10 000,00 Kč	- Kč	
4	10 000,00 Kč	- Kč	
5	10 000,00 Kč	- Kč	
6	12 500,00 Kč	- Kč	
7	12 500,00 Kč	50 000,00 Kč	malby
8	12 500,00 Kč	- Kč	
9	12 500,00 Kč	- Kč	
10	12 500,00 Kč	- Kč	
11	15 000,00 Kč	- Kč	
12	15 000,00 Kč	- Kč	
13	15 000,00 Kč	- Kč	
14	15 000,00 Kč	- Kč	
15	15 000,00 Kč	250 000,00 Kč	kotel, malby
16	17 500,00 Kč	- Kč	
17	17 500,00 Kč	- Kč	
18	17 500,00 Kč	- Kč	
19	17 500,00 Kč	- Kč	
20	17 500,00 Kč	100 000,00 Kč	zařizovací předměty
21	20 000,00 Kč	- Kč	
22	20 000,00 Kč	- Kč	
23	20 000,00 Kč	- Kč	
24	20 000,00 Kč	- Kč	
25	20 000,00 Kč	- Kč	
26	25 000,00 Kč	- Kč	
27	25 000,00 Kč	- Kč	
28	25 000,00 Kč	- Kč	
29	25 000,00 Kč	- Kč	
30	25 000,00 Kč	1 000 000,00 Kč	ZTI, elektroinstalace
31	30 000,00 Kč	- Kč	
32	30 000,00 Kč	- Kč	
33	30 000,00 Kč	- Kč	
34	30 000,00 Kč	- Kč	
35	30 000,00 Kč	- Kč	
36	35 000,00 Kč	- Kč	
37	35 000,00 Kč	- Kč	
38	35 000,00 Kč	- Kč	
39	35 000,00 Kč	- Kč	
40	35 000,00 Kč	2 000 000,00 Kč	výměna oken, dveří
41	40 000,00 Kč	- Kč	
42	40 000,00 Kč	- Kč	
43	40 000,00 Kč	- Kč	
44	40 000,00 Kč	- Kč	
45	40 000,00 Kč	- Kč	
46	40 000,00 Kč	- Kč	
47	40 000,00 Kč	- Kč	
48	40 000,00 Kč	- Kč	
49	40 000,00 Kč	- Kč	
50	40 000,00 Kč	- Kč	
	1 220 000,00 Kč	3 400 000,00 Kč	

11. Možné zdroje financování záměru

Vzhledem k tomu, že v současné době nebyl vyhlášen žádný dotační titul, kterého by bylo možno využít pro dofinancování záměru, je nutno uvažovat s plným financováním Městem Blansko.
Podle finančních možností Města lze uvažovat s úvěrováním bankovní institucí za poskytnutí výhodného úvěru.

Participace na financování stavby se soukromým investorem se nejeví jako optimální, výhodnější je získání finančních prostředků následným pronájmem jednotlivých prostorů.

12. Technické podmínky pro přípravu

Základní podmínkou přístavby výstavby je vypracování projektové dokumentace, která bude vycházet ze zpracované studie doplněné dalšími požadavky objednatele.
Předpokládá se dokumentace pro odstranění stávající stavby, dokumentace pro územní řízení, stavební povolení a projekt pro provedení stavby.
Po vydání rozhodnutí o umístění a následném stavebním povolení lze po výběru dodavatele (v režimu veřejné zakázky) stavbu realizovat.
V rámci dokumentace musí být provedeno ověření stavu a polohy stávajících přípojek a inženýrských sítí. Dále musí být proveden statický průzkum stávajícího ponechaného objektu z důvodu demolice objektu stávající „Hasičky“.

Celý proces přípravy stavby odhaduji cca na 2 roky (včetně zajištění potřebných vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů)

13. Energetická náročnost

Navržená stavba musí splňovat požadavky energetické kategorie „B“ a současně požadavky na budovy s téměř nulovou spotřebou energie (NZEB) dle Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU v platném znění a vyhl. 78/2013 Sb. v platném znění.
Kromě obálky budovy, navržené na doporučené hodnoty součinitele prostupu tepla dle platné ČSN 73 05402:2011, musí být snížena hodnota neobnovitelné primární energie stanovená pro referenční budovu nejméně o 10%.

Orientačně jsou uvedeny potřeby některých energií pro objekt:

Zemní plyn

Bilance spotřeby plynu:

1x nový kotel 49 kW		5,88 m3/hod
roční spotřeba objektu	……	cca 15 000 m^3/rok

Orientační cena : 15 000 m^3 x 8,65 Kč = 129 750,- Kč/rok

Voda

kancelářské budovy – WC, umývadla	14 m^3/os.	
divadla s celoročním provozem	1 m^3/sedadlo/představení	
kavárny	50 m^3/pracovníka	
mytí skla	60 m^3/směna	
Celková spotřeba vody		
kancelářské prostory	3 osoby	
směrné číslo roční potřeby vody	42 m^3/rok	
divadlo, sál	60 sedadel	
směrné číslo roční potřeby vody	60 m^3/rok	
kavárna	max. 2 pracovníci/směna	
směrné číslo roční potřeby vody (2 směny)	200 m^3/rok	
směrné číslo roční potřeby vody mytí skla	120 m^3/rok	
roční spotřeba vody	422 m^3/rok	
Celková roční spotřeba vody:	422 m^3/rok	
Q prům. denní (průměrná denní spotřeba vody)	1,16 m^3/den	0,013 l/s
Q max (max. denní spotřeba vody)	1,16*1,4 = 1,6 m^3/den	0,018 l/s
Q h max (max. hodinová spotřeba)	1,6/24*1,8 = 0,12 m^3/hod	0,03 l/s

Orientační cena : 422 m^3 x 100,0 Kč = 42 200,- Kč/rok

Elektrická energie

Roční potřeba (maximální využití) 80 MWh

Orientační cena : 80 MWh x 4 000 Kč = 320 000,- Kč/rok

Pozn.: Jednotkové ceny energií jsou průměrné v r. 2019 (získáno z veřejných informačních zdrojů).

POŽADAVKY NA DALŠÍ STUPNĚ PD

Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace je nutno respektovat zejména požadavky vyhl. 398/2009 Sb., 268/2009 Sb. a příslušných projektových norem – z hlediska požární bezpečnosti např. ČSN 73 0802, apod.).

Dále je nutno dodržet požadavky správců jednotlivých sítí a závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy.

vypracoval:

Ing. arch. M. Sirná
Ing. J. Bránský
Abras – projektový ateliér s.r.o.

Blansko, 15.11.2019