

A TEXTOVÁ ZPRÁVA

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

AKCE: **DOMOV SENIORŮ_ÚJEZD U PRŮHONIC**

STUPEŇ: STUDIE STAVBY

MÍSTO: parc. č. 670/8, k.ú. Újezd u Průhonic

OBJEDNATEL: Městská část Praha – Újezd
Úřad městské části
Kateřinské náměstí 465/1, 149 00 Praha 4
Václav Drahorád – starosta

ZPRACOVATEL: OLAF studio
SPS správa nemovitostí, s.r.o.
Perucká 7, 120 00 Praha 2
Roman Pleskač – jednatel

II. PODKLADY

1. Geometrický plán č.1180-31/2015 (Klimeš)
2. Dokumentace Mateřské školy (Des Praha)
3. Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
4. 3D model Prahy (IPR Praha)
5. Mapové podklady: KN, mapy.cz, googlemaps.com, iprpraha.cz
6. Rekognoskace území
7. Zadání investora
8. Data českého statistického úřadu
9. Vyhláška č. 399/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb

III. ZADÁNÍ

Úřad MČ Praha – Újezd prostřednictvím starosty Václava Drahoráda objednal u společnosti SPS správa nemovitostí, s.r.o. zhotovení projektové dokumentace ve stupni studie stavby na projekt Domova seniorů Praha Újezd. Předmětný pozemek pro stavbu je určen parc. č.670/8, k.ú. Újezd u Průhonic, který náleží do vlastnictví hl. m. Prahy, sídlem na Mariánském náměstí 2/2 111 00 Praha 1, a má výměru 9125 m². Pozemek je zastavitelný a v současnosti využívaný pro intenzivní zemědělskou výrobu. Na část pozemku je vydáno stavební povolení na mateřskou školu (MŠ) vč. dočasně slepé pozemní komunikace. V současné situaci je MŠ ve fázi výstavby. Na daný pozemek je podán návrh na změnu územního plánu č.2972/00 v rozsahu změny funkčního využití z OB-čistě obytné na VV- veřejné vybavení.

ÚZEMÍ

Dotčené území náleží do katastrálního území Újezd u Průhonic při jihovýchodním okraji hl. m. Prahy. Újezd je samostatnou městskou částí, která náleží do městského obvodu Prahy 4, rozšířenou působnost zde vykonává Městská část Praha 11.

Pozemek navazuje na západní straně na obec Újezd. Ve vzdálenosti cca 200 metrů od projektu je vedena dálnice D1. Severně od projektu se počítá s vybudováním přírodního veřejného hřiště a ještě dále na sever se rozkládá přírodní památka Milíčovský háj. Parcela dopravně navazuje na ul. Formanská.

Budovaná mateřská škola je projektována v maximální kapacitě 4 tříd s 112 dětmi ve dvou patrech. V první fázi se bude realizovat pouze první patro s dvěma třídami a druhé je ponecháno jako rezerva do budoucnosti.

Stavba má centrální část s hospodářským a stravovacím blokem a dvě křídla s vlastními třídami. Zastavěná plocha činí 687 m², obestavěný prostor 3778 m³.

V rámci stavby bude vybudována i komunikace, která vede severním směrem a umožní dopravní napojení přilehlého zastavitelného území. Kolem této silnice jsou situovány parkovací stání, jak pro MŠ, tak i pro domov seniorů. Dopravní napojení obou budov je uvažováno z této nové dopravní cesty. Pod komunikací budou položeny standardní inženýrské sítě (vodovod, elektro, plynovod, veřejné osvětlení, slaboproud a kanalizace dešťová a splašková)

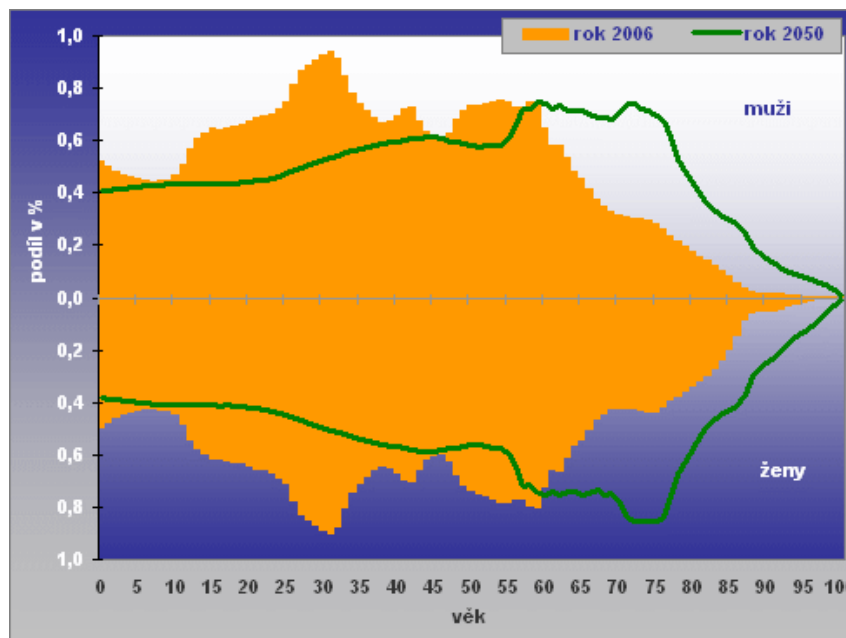
DOMOV PRO SENIORY

Obyvatelstvo tvoří v hl. m. Praze 229 618 lidí ve věkové struktuře 65+ k 31. 12. 2014. Kapacita domovů seniorů a jim blízkých provozů je 3 654 lůžek. Tedy na jedno lůžko připadá 63 obyvatel. Demografický vývoj obyvatelstva předpokládá, že za 30 let v roce 2045 bude ve stejné věkové struktuře již 309 090 obyvatel.

Pro zachování minimálně stejného poměru obyvatel na lůžko je potřeba dodat 1 252 lůžek. Vzhledem k zaplněnosti stávajících zařízení a existenci dlouhých čekacích listů na příjem je potřeba tento segment služeb posílit již v tuto chvíli. Počet osob na 1 lůžko je v Praze nejvyšší v celé ČR, nejnižší je v ústeckém kraji 26,6 osob. Průměr pro ČR je 42 osob ve věku 60 let a více na lůžko v domově pro seniory.

Podle zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách mají občané ČR nárok na příspěvek na péči. Tento příspěvek náleží lidem, kteří jsou především z důvodu nepříznivého zdravotního stavu závislí na pomoci jiné osoby. Příspěvek je rozdělen do 4 stupňů. Ve stupni 1 lehká závislost je příspěvek stanoven na 2 000 Kč, pro stupeň 2 středně těžká závislost činí příspěvek 4 000 Kč, pro těžkou závislost 8 000 Kč a pro stupeň 4 úplná závislost je příspěvek 12 000 Kč.

V hl. m. Praze pobírá příspěvek ve 3 a 4 stupni celkem 5 297 osob. Lze důvodně předpokládat, že významná část odběratelů příspěvků tvoří skupina seniorů.



Obrázek 1 REÁLNÁ A PŘEDPOKLÁDANÁ VĚKOVÁ STRUKTURA OBYVATEL ČR

Zařízení a služby poskytované seniorům

Při snížené soběstačnosti osoby mohou osoby využít služby, které pomohou dané osobě ve vlastním prostoru. Jedná se o pečovatelské služby, osobní asistence, domácí péči a odlehčovací služby. Tyto služby jsou poskytovány seniorům a osobám se zdravotním postižením. Služby více nebo méně pomáhají s úkony péče o vlastní osobu, pomoci při osobní hygieně, poskytování stravy nebo pomoci při její zajištění.

Ambulantní služby, stacionáře a domovy pro seniory

Centra denních služeb

V centrech denních služeb se poskytuje ambulantní péče. Do těchto zařízení mohou senioři docházet, případně být dováženi a využívat různých služeb, např. pomoci při osobní hygieně, zajištění stravy. Dále se mohou účastnit různých aktivizačních nebo vzdělávacích činností.

Týdenní stacionáře

Poskytují téměř stejnou službu jako centra denních služeb a navíc nabízejí i ubytování. Stacionáře umožňují kombinovat život ve vlastním prostředí a zajištění péče v době, kdy např. nikdo z rodinných příslušníků nemůže být nablízku.

Domovy pro seniory

Domovy pro seniory nabízejí služby a ubytování, které již nemůže rodina pro seniora zařídit, např. z hlediska bezpečnosti. V domovy zajistí 24 hodinovou péči, služby asistentů i zajištění stravy. Ve volném času jsou organizovány aktivačních a vzdělávacích cvičení, které udržují mentální a fyzickou aktivitu seniorů.

Z hlediska soběstačnosti a zdravotního stavu jsou domovy děleny na chráněné byty a na domovy se zvláštním režimem. Chráněné byty či penziony pro seniory nabízí ubytovací služby pro aktivnější osoby, kterým je k dispozici asistent. V těchto typech domovů je dispozice pokojů odvozena od klasických bytů, jednotky obsahují i kuchyně. Senioři zde mohou žít i v partnerském vztahu (druh/družka). Ve společenských prostorech je umístěna jídelna, aktivační místnosti a společenské prostory.

Domovy se zvláštním režimem se specializují na seniory se zdravotními problémy, jako je např. demence nebo Alzheimerova choroba. V domovech je trvale zaměstnána hlavní zdravotní sestra a pravidelně do domovů dojíždí doktor.

IV. SOUHLAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Dle ÚP je pro pozemek určena funkční plocha OB - čistě obytné, kde je v hlavním funkčním využití uvedeno i zařízení sociální péče, tedy domov pro seniory.

Na danou funkční plochu je určen i kód míry využití území „D“ s KPP = 0,8 a KZ = 0,5 (při podlažnosti 3).

Rozloha funkční plochy (vl. pozemku) = 5368 m², dále je započítána polovina komunikace, u které je situována část dopravy v klidu pro hlavní funkci tj. = 583 m². Celková rozloha funkční plochy je 5951 m².

maxHPP = 5951 x 0,8 = 4760,8 m² , minKZ = 5951 x 0,5 = 2975,5

Navržená hrubá podlažní plocha: 4758,8 m². Stavba je navržena v souladu s územním plánem hl. m Prahy.

Hmota stavby byla navržena na maximální možnou hranici, rezerva činí 0,04%.

V. NÁVRH DOMOVA PRO SENIORY

Z typologického hlediska byl zvolen pro dané místo domov seniorů ve zvláštním režimu, který může přijímat osoby ve zhoršeném zdravotním stavu. Základní jednotka vychází z evropského standardu jednolůžkových a dvojlůžkových pokojů (což v současné době na českém trhu není rozšířené). Každý pokoj je vybaven hygienickým zázemím, které je navrženo na pomoc asistenta. Tyto pokoje jsou uskupeny okolo základního společenského prostoru, kde se předpokládá společenská aktivita, jídelní prostory a klidové zóny. Společný prostor je doplněn aktivačními místnostmi, zázemím a hygienickými provozy. Toto

základní uskupení pro cca 12-15 osob tvoří „komunitu“, tedy základní skladební jednotku. Pro stavbu se uvažuje 10 těchto komunit. V prvním a druhém podlaží jsou umístěny pobytové části s dvoulůžkovými pokoji. První podlaží je určeno pro imobilní klienty. Třetí podlaží je navrženo jako prémiové s jednolůžkovými pokoji.

Tento systém komunit je navržen s ohledem na malé skupiny osob, které zde pobývají a nevytvoří se tím „velkokapacitní anonymní provoz“. V menší skupině lze lépe navázat lidské vazby a dopomoci k přátelštější atmosféře v domově.

Hmota stavby je rozdělena do dvou křídel o 2,5 podlaží. Tyto křídla jsou navržena jako čistě pobytová. Střední hmota je navržena jako řídicí a reprezentativní s kanceláří ředitele, sociálních pracovníků a hlavní sestry. V podzemním podlaží je umístěn rehabilitační provoz s vanou a tělocvičnou. Dále se v podzemním podlaží nachází zázemí pro zaměstnance, technické vybavení, skladové prostory, prádelna a gastroprovoz.

V ustupujících podlažích je navržena pobytová terasa s intenzivní zelení. Vegetační vrstva je uvažována v tloušťce 50 cm. Na těchto terasách mohou klienti pobývat v letních měsících. Další odpočinkový prostor je vytvořen na zahradě za střední hmotou. Pro seniory je zde vytvořen nekonečný chodník s lavičkami a altánem.

Další možná alternativa je v třetím ustupujícím podlaží vytvořit byty s asistencí, tím by se stal provoz kombinovaný a rozšířily by se poskytované služby.

Prádelna je navržena v menším rozsahu pouze jako služba klientům. Praní provozních materiálů (lůžkoviny, textil ze stravovacích provozů a jiné) je uvažováno v smluvně zajištěných subjektech. Pokud by prádelna byla součástí provozu, tak bude osazena průmyslovou pračkou, sušičkou a mandlem. Provoz budou zajišťovat dva zaměstnanci.

Stravovací služby lze v tomto případě také objednávat a nedimenzovat kuchyni na celkový provoz zařízení, ale pouze na ohřev a distribuci pokrmů. V studii je navržen kombinovaný provoz pro přípravu stravy a pro ohřev dovezených pokrmů.

Provozní zásobování je umístěno do podzemního podlaží.

Budova je napojena na technickou infrastrukturu z připravované slepé komunikace při mateřské škole. Doprava v klidu je řešena částečně na této komunikaci a částečně vlastním pozemku. Kapacita parkování je vypočtena na 34 parkovacích stání.

VI. RIZIKA A DOPORUČENÍ

V současné době je budován projekt mateřské školy a komunikace vč. inženýrských sítí. Domov seniorů se předpokládá napojit na budované inženýrské sítě pod touto komunikací. Lze doporučit současně s komunikací vybudovat i přípojky infrastruktury pro domov seniorů. Při pozdějším budování přípojek by došlo k zásahu do komunikace a tím pádem k ohrožení záruční doby na komunikaci.

V současné době je legislativně řešen výpočet dopravy v klidu podle vyhlášky 268/2009 Sb. o obecně technických požadavcích na výstavbu, která generuje celkem velký počet parkovacích stání. Část dopravy v klidu je řešena na budované komunikaci. Nicméně kapacita dopravy v klidu na této komunikaci není velká. Lze doporučit navýšit počet parkovacích stání a vypustit část ploch zeleně.

V daném návrhu není ideálně řešeno podzemní podlaží, které je vloženo mezi křídla budovy. Lepší řešení je umístit podzemní podlaží pod levé křídlo budovy.

V současné době je na českém trhu domovů pro seniory k dispozici dispoziční řešení převážně s hromadnými pokoji od 2-lůžkových až po 8-a-více-lůžkové což je v rozporu s evropskými standardy. Například v Rakousku je ze zákona povinnost stavět pouze domovy pro seniory s jednolůžkovými pokoji. Lze předpokládat, že tento trend přijde v příštích letech i do české republiky. V dalších stupních dokumentace doporučujeme zvolit takové technické řešení, které umožní adaptaci dvoulůžkových pokojů na jednolůžkové a hlavně dispoziční propojení jednotlivých pokojů do bytových jednotek (1KK případně luxusnějších 2KK)

VII. KAPACITY – STATISTICKÁ DATA

NÁJEMNÍ PLOCHA (UŽITNÁ PLOCHA)			
PATRO	POČET POKOJŮ	POČET LŮŽEK	VÝMĚRA (m ²)
1.NP	30	60	696
2. NP	30	60	696
3. NP	16	16	275,2
CELKEM	76	136	1667,2

ZÁKLADNÍ STAVEBNÍ VÝMĚRY			
PATRO	HPP - stavební (m ²) nikoly podle ÚP	CPP čistá podlahová plocha (m ²)	ZASTAVĚNÁ PLOCHA (m ²)
1.PP	786,4	609	786,4
1.NP	1814,8	1526,2	-
2.NP	1604	1340	-
3.NP	840	674,2	-
CELKEM	5045,2	4149,4	-

EXTERIÉR STAVBY		
ZPEVNĚNÉ PLOCHY	891,2	m ²
ZELENÁ STŘECA NAD 1. PP	384,2	
ZAHRAHA NA TERÉNU	2277,8	
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	2199	
POZEMEK	5368	