



NÁVRH OBJEKTU CENTRA SOCIÁLNÍCH SLUŽEB

V KARLOVÝCH VARECH - ARCHITEKTONICKÁ STUDIE



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

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

kontaktní osoba:
Ing. arch. Jan Kopecký

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 Bm
IČO 06034632

AUTOR

Ing. Miroslav Kopecký
Ing. arch. Jan Kopecký
Ing. arch. Tomáš Kopecký
Ing. arch. Natalia Polonyanskina

SPOLUPRÁCE

Stavief – požární bezpečnost staveb s.r.o., Ing. Radim Staviel – požární bezpečnost staveb
ZV projekt s.r.o., Václav Simmerl – gastrotechnologie
MOARE, Ing. arch. Štěpán Mosler, Ph.D. – vizualizace
Ing. arch. Kateřina Behotová – vizualizace

OBJEDNATEL

Město Karlovy Vary
Moskevské 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 vývažovou obědů

DATUM ZPRACOVÁNÍ

7/2025

BILANCE

obestavěný prostor:	4881,5 m3
hrubá podlažní plocha:	1238,9 m2
zastavěná plocha:	436,6 m2
celková užitná podlažní plocha:	1082,5 m2
plocha upravených 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 – svíslá konstrukce zděná z cihel, tvámic, bloků – 13 010,-Kč/m3
- 801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu - svíslá konstrukce zděná z cihel, tvámic, bloků – 10 410,-Kč/m3
- 801.8 Budovy pro obchod a společné stravování - svíslá konstrukce zděná z cihel, tvámic, 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	1986,5 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 složitě 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 parkinkem 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 zařizovat 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 složitě urbanistické situace na styku staré blokové zástavby z 19. století a sídlištní rádkové zástavby ze 70. let 20. století. Forma nové budovy přejímá výhody obou těchto stavebních principů a vytváří pevné nároží při exponovaném vstupu do sídliště. Presentovaný 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. Především 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 zařazena jako jeden ze závodů do světového podniku Karlovarský porcelán. Se založením továrny 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 Vysláčky, 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, církev 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, veřejné prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci.

Podmíněné 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 + podkrovní, zástavba navazující na sídliště 6NP.

Všechny podmínky územního plánu návrh epifuje. 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 ztratila 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 otáčel 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 navrhuje 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 parkovací prostor za lidovým domem, který by pokračoval před obchodní dům na místo přesouvaných parkovacích stání.

Pozemek stavby se nachází v místě, kde se setkávají dva směry okolní zástavby – směr historický definovaný ulicí Závodu míru a směr zástavby sídliště kolmo nebo podél ulice Truhlářské. Hmotu 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 odstavěna 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, přípravnou 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 rástru podél ulice Truhlářské a vytváří spolu s dalšími dvěma objemy na platformě polouzavřený venkovní prostor pro pobyt klientů. Chráněný venkovní prostor je na sídlišti nedostatkem 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 představenou římsou v úrovni 2.NP. Fasáda přízemní platformy částečně zapuštěná do svahu je provedena z trykaného dekorativního betonu. Fasády objektu Centra sociálních služeb pokrývají hladké omítky s jemnou strukturou ve starorůžové barvě. Okna v pravidelném rástru jsou s nízkým parapetem, aby i člověk sedící na vozíku nebo ležící na posteli dobře viděl na dleň venku. Výrazné řadby nad podokenními římsami objekt vizuálně změkčují a můžou formálně navazovat na rokokové porcelánové hrnčičky v místě vyráběné, které měla každá zde ležící babička doma v sekretáři. Zelený rajský dvůr na sítě platformy vymezuje dřevěná pergola po jejím obvodu, která bude v rámci stavby další etapy odstraňována a chráněný venkovní prostor budou vymezovat přímo stavební objemy na platformě. Pergola zastřešuje parkovací stání pro 30 osobních aut a pěší promenádu a venkovní 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 Truhlářské odčleněna zelení na sítě 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 šlapáček 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 shromáždění 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 řesti 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 a 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.

Požární – bezpečnostní řešení

Požární úseky

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

Únikové cesty

Chráněnou únikovou cestu bude tvořit schodišťový prostor s výtahem. Doporučujeme chráněnou únikovou cestu typu CHÚC B, která je větrána 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 výťahu. 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 projektu ve fázi studie v pořádku. Krajní okna na fasádě u parkingů 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 vyhřívacích 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 klientů centra bude zavážené jídlo v přípravě 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 přípravný, kde bude strojně umyto.



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



1946 - dřevěné 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

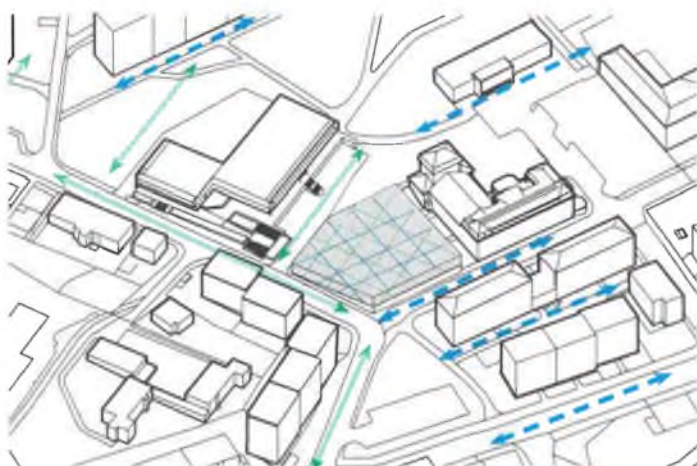


1992 - konečný stav, panelové domy nahrazují zástavbu naproti přes ulici Truhlářská a ustoupením uliční fronty tvoří urbanistický vstup do sídliště, vytvořeno náměstí mezi školou a Lidovým domem

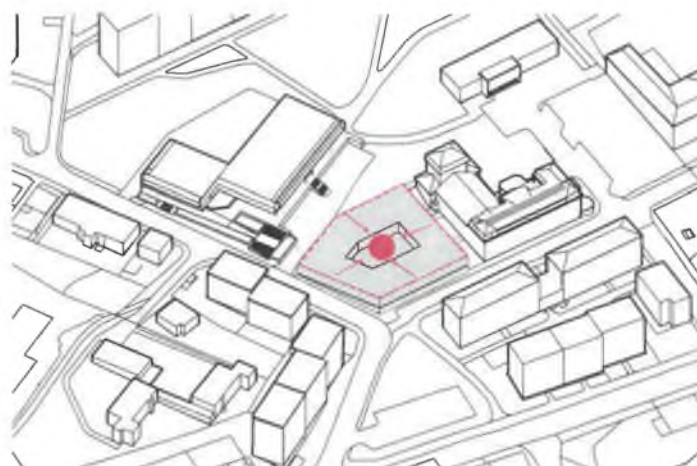


fotografie současného stavu

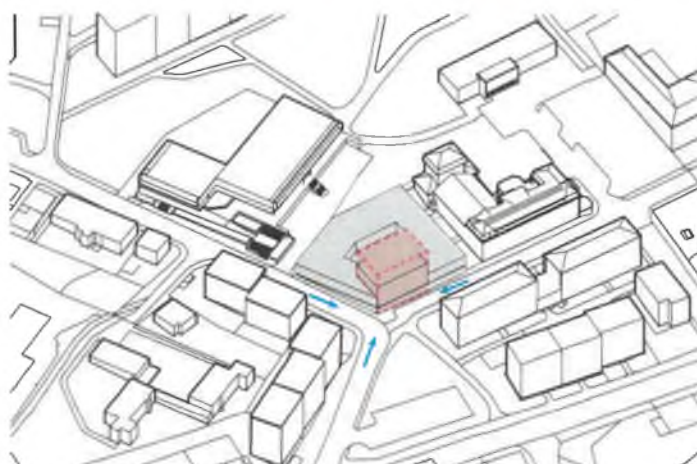
Na pozemku stojí nevyužívaná budova kina, která byla provozně spojená s Lidovým domem - sdílela společné foyer. Kino je ve špatném technickém stavu a obnovení provozu v něm by vyžadovalo vysoké investice, proto se jej město rozhodlo zbourat a na jeho místě postavit novostavbou centra sociálních služeb.



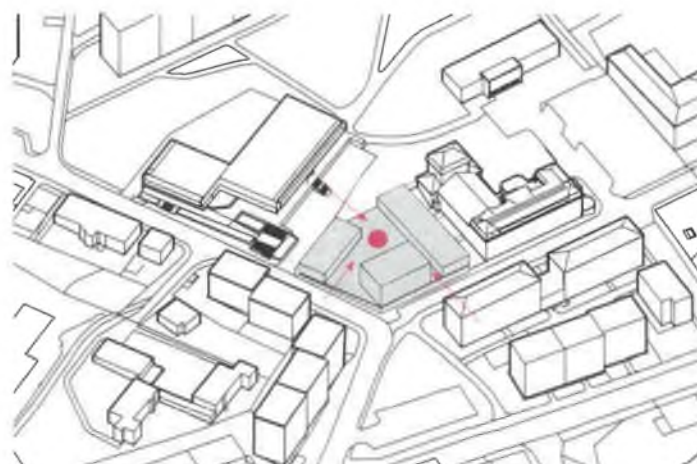
1 - pozemek stavby se nachází v místě, kde se setkávají dva směry okolní zástavby – směr historický definovaný ulicí Závodu míru a směr zástavby sídliště kolmo nebo podél ulice Truhlářská



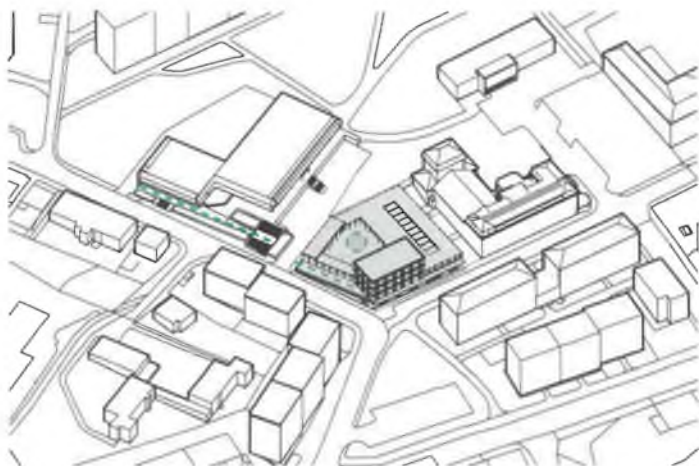
2 - chráněný venkovní prostor je na sídlišti nedostatkové zboží, tvoříme obdobu historického bloku



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



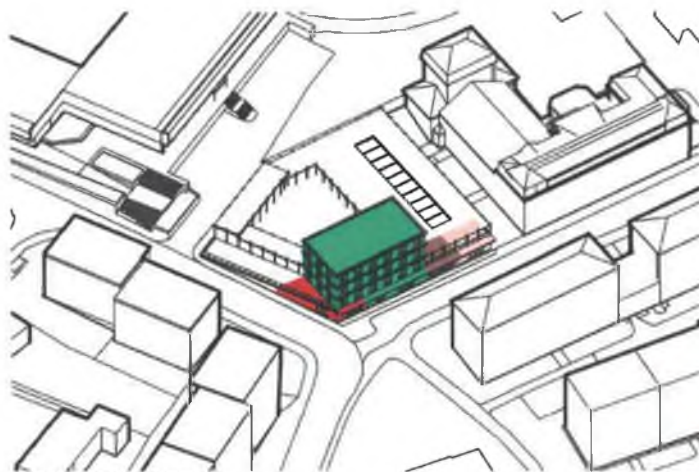
4 - objekty na jednopodlažní podnoží drží přirozené směry místní zástavby a tvoří pobytový vnitroblok - hybrid mezi starou blokovou a modernistickou řádkovou zástavbou sídliště



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

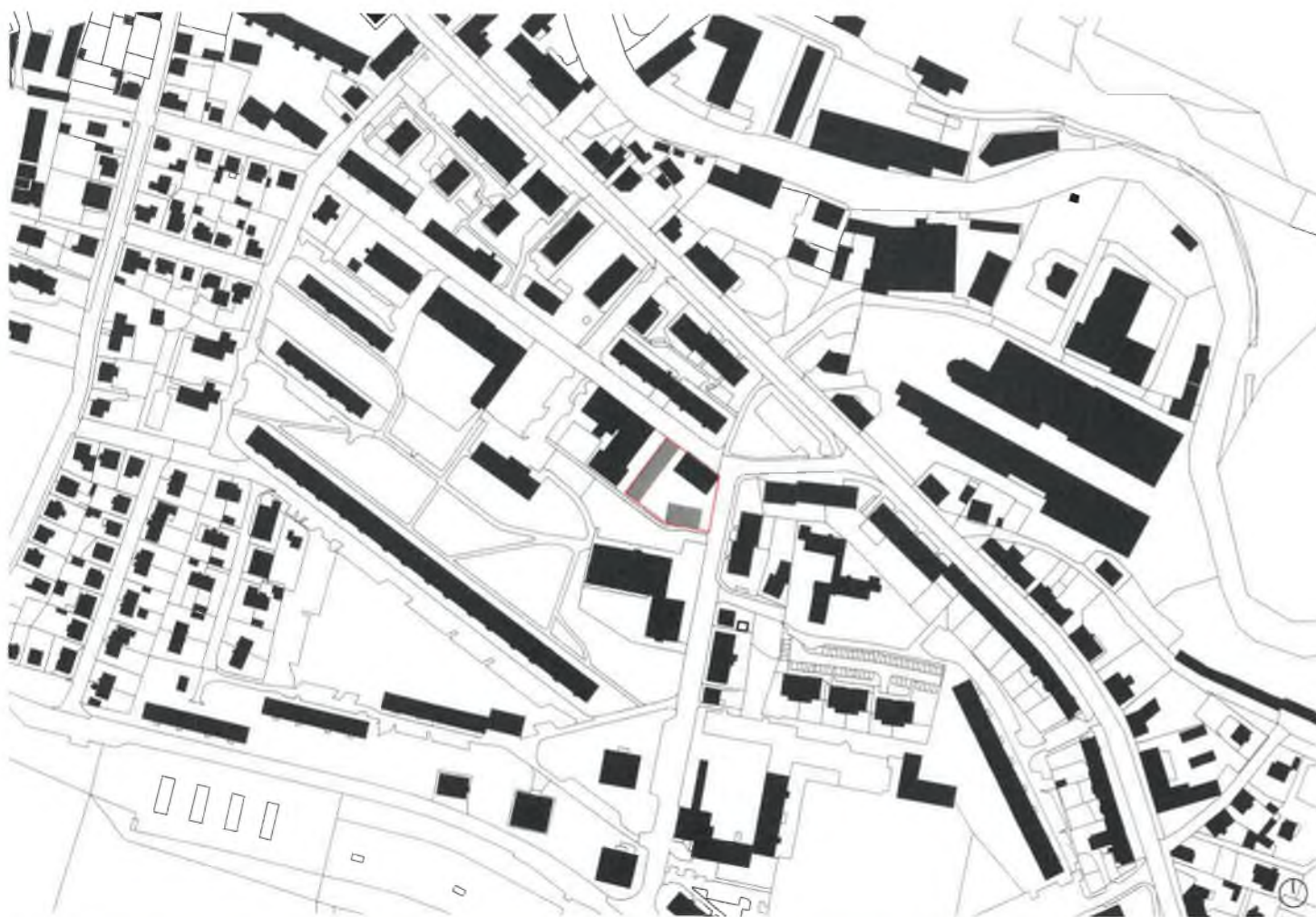


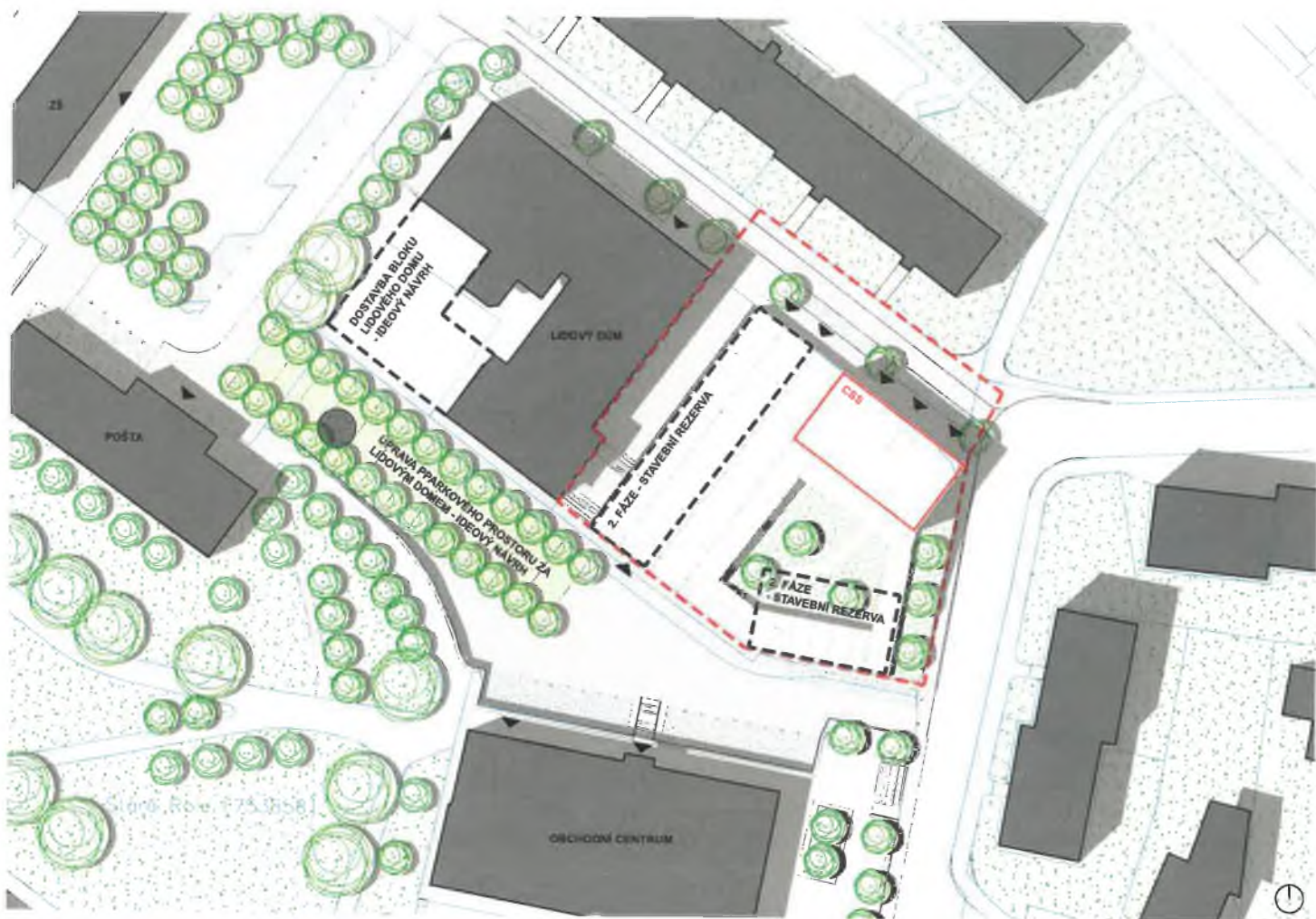
6 - kultivace předprostoru před CSS, pěší průchod mezi CSS a Lidovým domem



7 - rozložení funkcí v rámci stavby

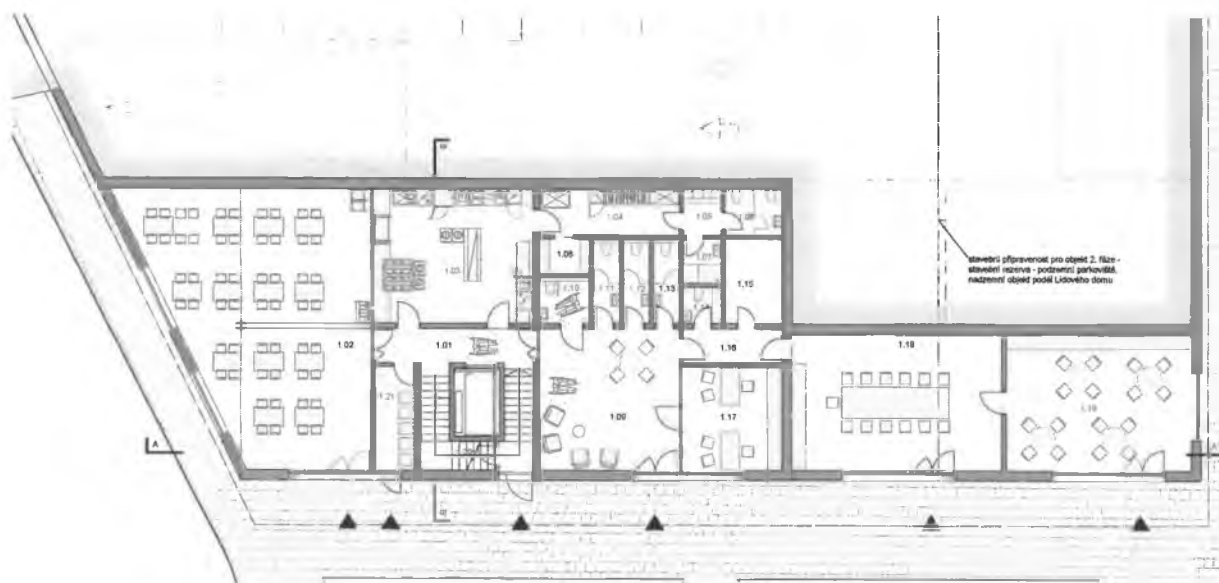
- Centrum sociálních služeb
- samostatná jednotka v parteru ulice 1
- jídelna
- samostatná jednotka v parteru ulice 2





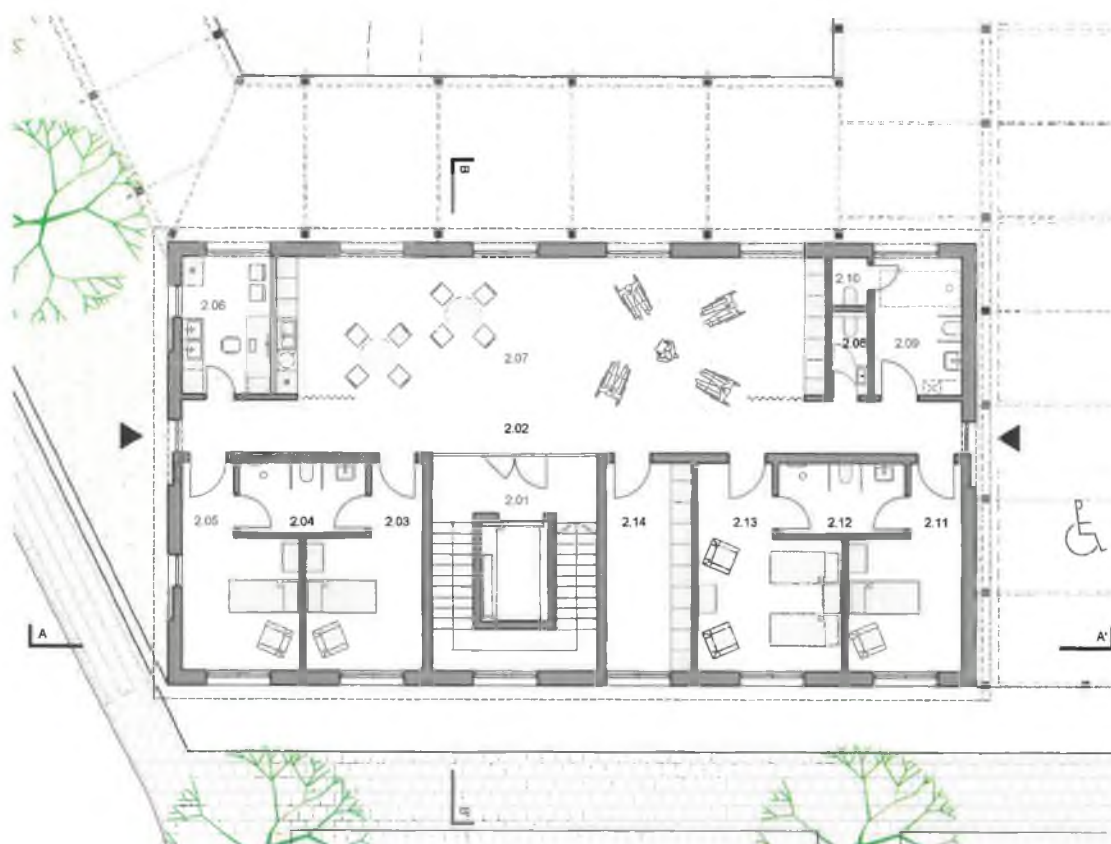
situace 1:500





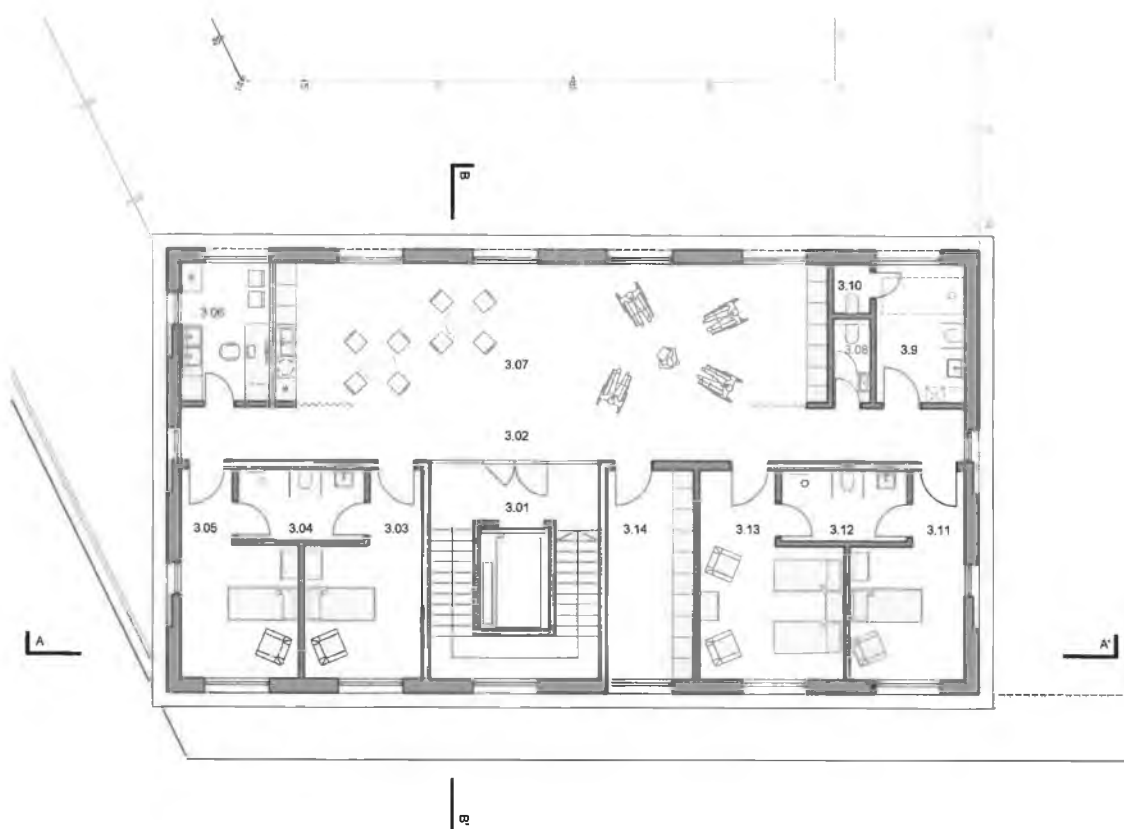
Legenda místností

1.01	schodiště	16,2 m ²
1.02	řídící	94,5 m ²
1.03	výdejna, příprava	37,8 m ²
1.04	mytí a sklad nádobí	11,4 m ²
1.05	lázeň	3,1 m ²
1.06	wc - personál	4,6 m ²
1.07	společna	3,0 m ²
1.08	sklad přípravy	3,1 m ²
1.09	šatárna	34,5 m ²
1.10	wc - invalidé	4,0 m ²
1.11	wc - ženy	3,7 m ²
1.12	wc - muži	3,7 m ²
1.13	wc - personál	2,7 m ²
1.14	úkládání místností	2,4 m ²
1.15	technická místnost	8,3 m ²
1.16	chodba	6,9 m ²
1.17	kancelář	18,1 m ²
1.18	adl	48,8 m ²
1.19	společenská místnost	43,9 m ²
1.20	technická místnost	2,4 m ²
1.21	odpad	7,1 m ²
1.NP	celkem	361,3 m²



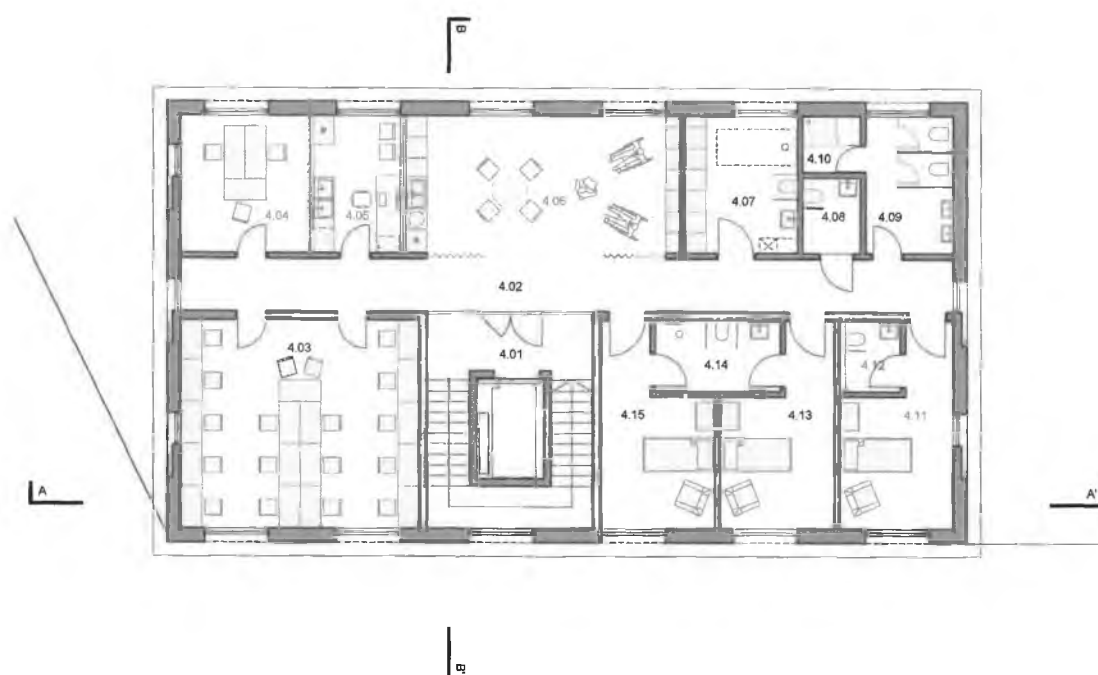
Legenda místností

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



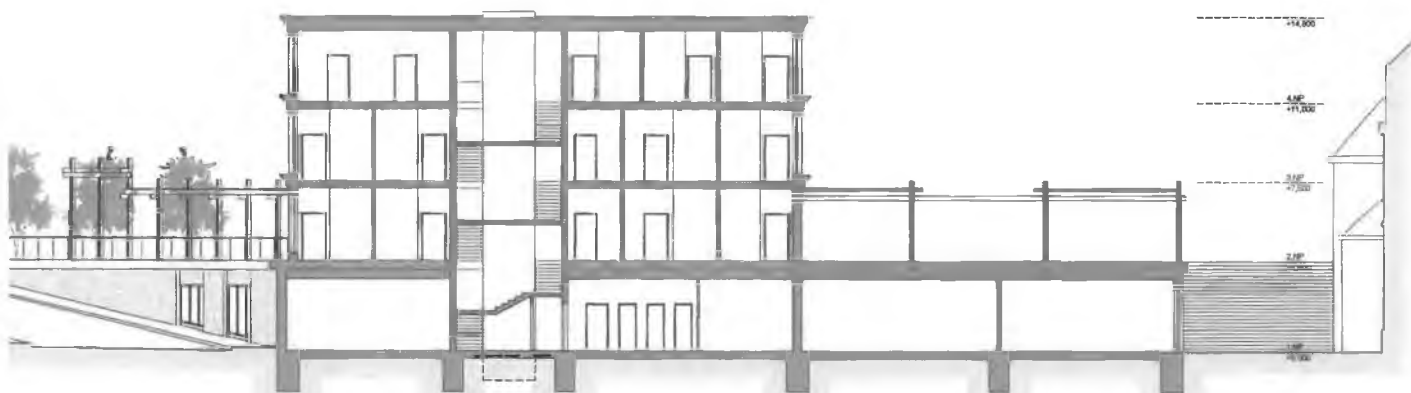
Legenda místností

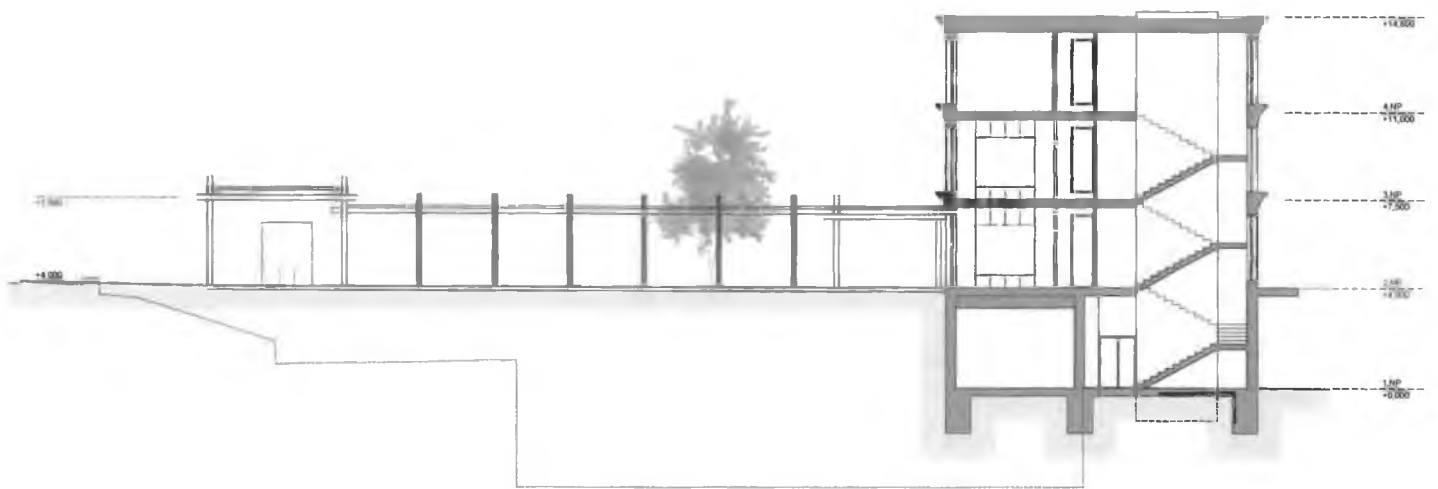
3.01	schodiště	28,7 m ²
3.02	chodba	33,3 m ²
3.03	pokoj 1	15,7 m ²
3.04	wc 1-2	7,2 m ²
3.05	pokoj 2	15,7 m ²
3.06	kancelář - pečovatelský	9,8 m ²
3.07	společenská místnost	63,2 m ²
3.08	wc - personál	2,4 m ²
3.09	wc, koupelna	9,8 m ²
3.10	úklidová místnost	1,5 m ²
3.11	pokoj 3	15,7 m ²
3.12	wc - 3-4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



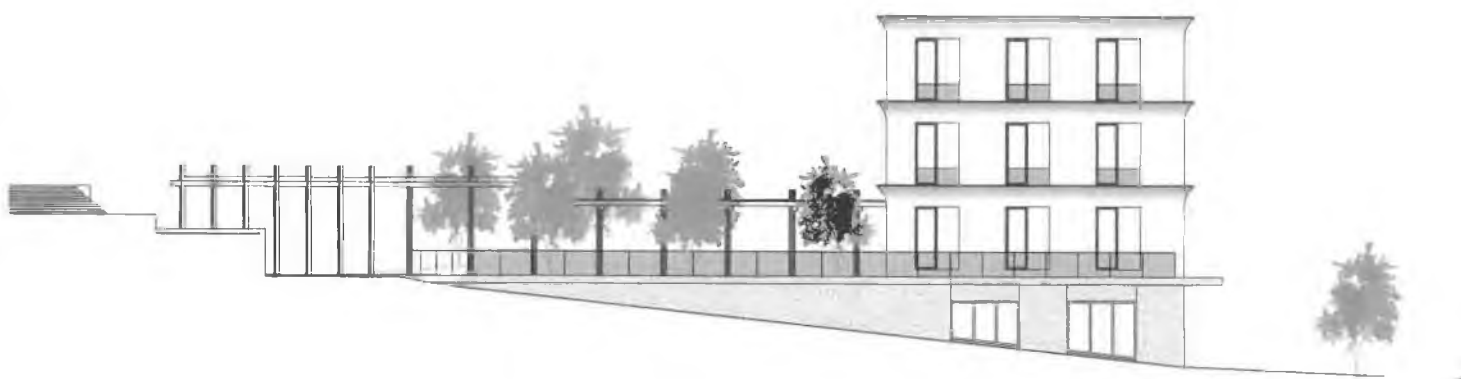
Legenda místností

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

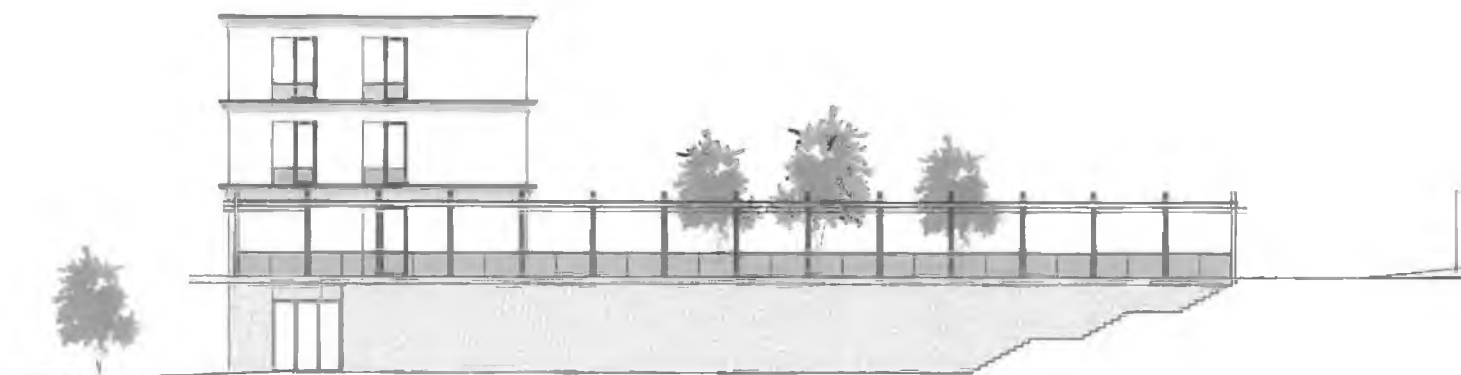


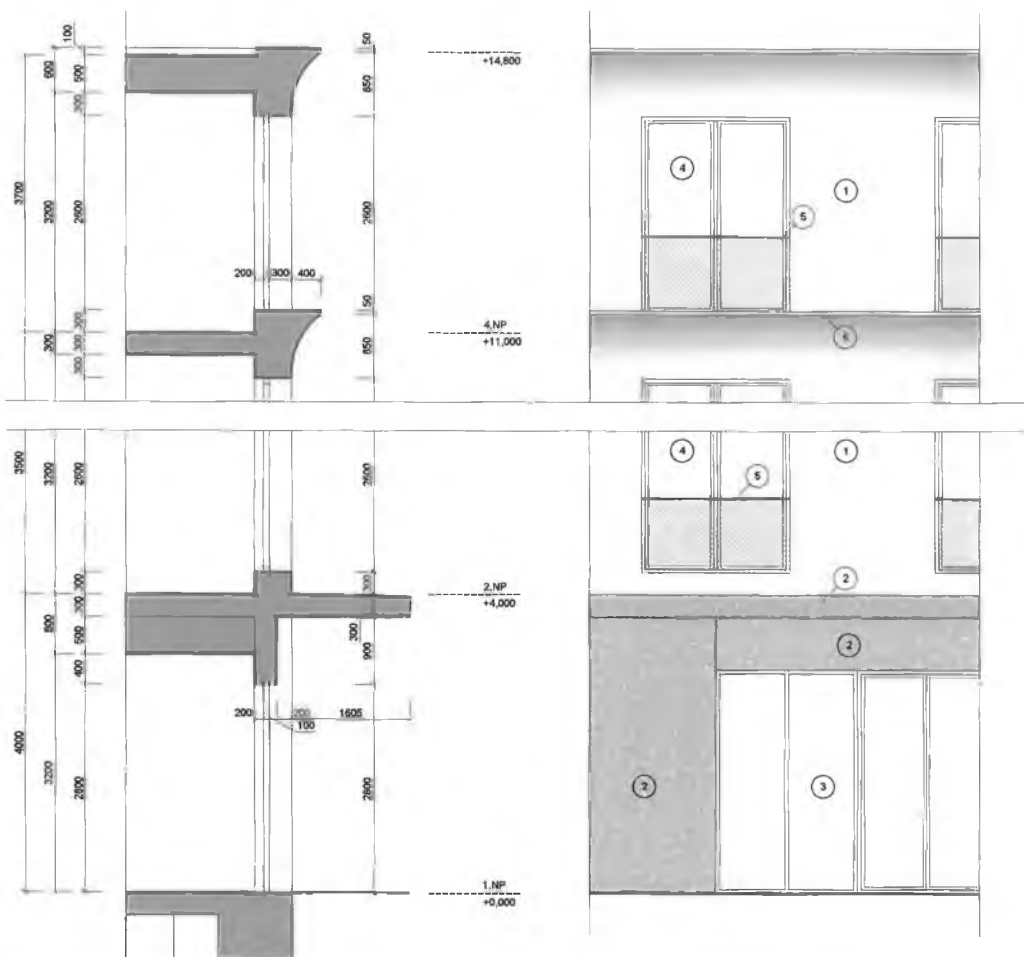












LEGENDA

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, interiéru bezbarvá lazura matná

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

6 - parapetní plech, lakovaný, barva fasády, lepený









