STAVEBNÍ ZÁMĚR

DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVEB TÁBOROVÉ ZÁKLADNY BOKOUŠ, VLČKOVICE V PODKRKONOŠÍ

Ing. arch. Ondřej Kroužel
autorizovaný projektant pro pozemní stavby ČKAIT
www.krouzel.cz

I. Úvod

Středisko volného času Trutnov využívá pro svou činnost Táborovou základnu ve Vlčkovicích v Podkrkonoší, kde se děti a mládež účastní víkendových pobytů pobyty a letních táborů. Rozprostírá se v Bokoušském údolí podél potoku Drahyně v Horních Vlčkovicích. Provoz, údržba a rozvoj základny a samozřejmě vedení dětských oddílů je ve velké míře v rukách dobrovolníků. Táborová základna od svých počátků v roce 1975 prošla postupným vývojem, kdy docházelo k postupnému zvelebování prostor táborové základny.

současná podoba táborové základny Bokouš

Pro bezproblémový chod základny je do budoucna nutné docílit souladu současného stavu s platnými vyhláškami a zákony. Vstoupili jsme do procesu dodatečného povolení stávajících staveb s plným povědomím o nutnosti dodržování platných právních předpisů a stavebních norem. Zároveň si však přejeme zdůraznit, že historický vývoj této základny byl založen na postupném drobném rozšiřování po malých krůčcích infrastruktury i staveb, jejichž hlavním cílem bylo naplňovat potřeby komunity dětí a mládeže.

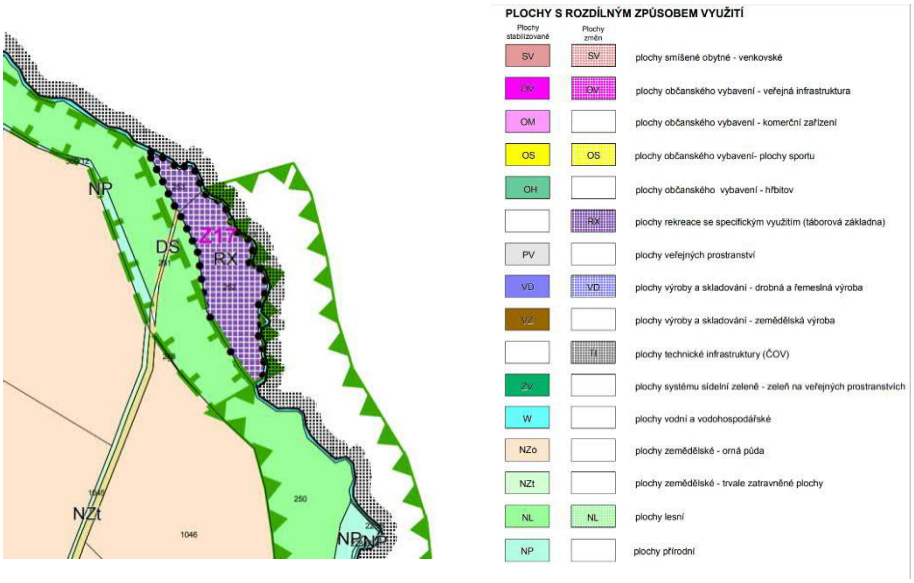
Byli jsme přesvědčeni, že drobné stavby, jež postupně vznikaly, nevyžadují formální povolení či legalizaci. Naše snaha byla vždy zaměřena na poskytování kvalitních a bezpečných prostor pro vzdělávání, rekreaci a sociální interakci našich dětí, nikoliv obejití stavebních předpisů.

S upřímným zájmem a otevřeností přistupujeme k procesu zpětné legalizace s pevnou vírou, že nalezneme řešení, které bude zohledňovat potřeby dětí a mládeže, zároveň však bude v souladu s platnými právními normami. Doufáme, že naše snaha a dobrá vůle přispějí k pozitivnímu výsledku tohoto procesu a dalšímu rozvoji táborové základny.

Pionýrská skupina Bokouš z.s.

II.Stávající stav táborové základy

Pro činnost táborové základny jsou používány primárně pozemky 252 a 253 v k.ú. Horní Vlčkovice, na kterých jsou umístěné stavby Táborové základny. Platná územně plánovací dokumentace vymezuje tyto parcely jako plochu *ZX plochy rekreace se specifickým využitím (táborová základna)*. Táborová základna je umístěna v souladu s platným územním plánem obce. S přístupem po místní / účelové komunikaci ve vlastnictví obce.



Část pozemku 315/2, k.ú. Velká Bukovina u Chvalkovic je dle smluvního vztahu s vlastníkem – Lesy České republiky s.p. užíváno jako amfiteátr – posezení na lavičkách. K táborové základně přísluší i objekt vodárny pro jímání pitné vody a přípojka silnoproudu, které se nachází východně od potoku Drahyně, v katastrálním územní Velká Bukovina.

A. stávající stavby na stavebním pozemku

- táborová kuchyně – nutné dodatečné povolení, předpokládány drobné stavební úpravy pro získání povolení
- krytá jídelna – nutné dodatečné povolení
- krytá umývárna – nutné dodatečné povolení
- zázemí zdravotníka, - nutné dodatečné povolení
- sklad nářadí, - nutné dodatečné povolení
- sklad stanů, - nutné dodatečné povolení
- klubovna – stavba již legalizována – bude zhotoven pasport a dokumentace skutečného provedení stavby, kdy ze severní strany byla přidána krytá terasa o rozměru cca 4x2 m
- altán - nutné dodatečné povolení
- celodřevěné stany, - nutné dodatečné povolení

- suché toalety – nepodléhá povolení
- vodárna – stavba je zkolaudována a užívána na základě PD z 09/2010

Dodatečné povolení staveb bude s nejvyšší pravděpodobností řešeno jako povolení souboru staveb řízením dodatečné povolení staveb, projektová dokumentace ve stupni pro společné povolení. Záměr je v souladu s platným územním plánem obce Vlčkovice v Podkrkonoší.

Většina staveb se nachází v ochranném pásmu lesa. S vlastníky je již projektantem předjednáno získání kladného vyjádření s umístěním staveb v ochranném pásmu lesa pod podmínkou vzdání se práva na náhradu škody vzniklé na pozemku. Jedná se o standardní postup dle předpisů Lesy České republiky s.p. Smlouva bude po oboustranném odsouhlasení zanesena do katastru nemovitostí vkladem.

Stavba kuchyně se nachází ve vzdálenosti menší než 6m od břehové čáry vodního toku Drahyně dle paragrafu § 49 zákona 254/2001 v platném znění. Projektant již předjednal souhlas s umístěním s vlastníkem toku (Povodí Labe). V dispozice závazné stanovisko vlastníka vodního toku a správce povodí.

Podmínkou povolení stavby kuchyně je zřízení likvidace odpadních vod vznikajících při užívání táborové kuchyně. Více viz bod II. B.
Podmínkou povolení stavby kuchyně je dodatečné povolení přípojky pitné vody z vodárny. Podmínkou povolení stavby kuchyně je dodatečné povolení přípojky elektro.

Pro stavby na p.p.č 252 k.ú. Horní Vlčkovice bude nutné vynětí části, nebo celé parcely 252 ze zemědělského půdního fondu. Záleží na zvážení investora. Vynětím celé plochy se daná parcela zhodnotí a případně v budoucnu bude možné umístění dalších trvalých staveb na dané parcele.

B. navrhované stavby na stavebním pozemku

Likvidace odpadních vod z kuchyně na parc. č. 253 v k. ú. Horní Vlčkovice

- připravena projektová dokumentace ve stupni pro společné povolení
- navržen tříkomorový septik s lapačem olejů a biologickým filtrem s vypouštěním do vod povrchových (zasakování vyloučeno z důvodu jílovitého podloží), po konzultacích s výrobci navrženo jako současné nejlepší možné řešení pro nepravidelný režim fungování táborové kuchyně
- získáno kladné koordinované závazné stanovisko k záměru
- předjednáno na Povodí Labe

S ohledem na stáří a stavebně technický stav stávající kuchyně, která je hlavní stavbou a zároveň pomyslným srdcem táborové základy, jsou výhledově v budoucnu předpokládány stavební úpravy či zhotovení nové stavby obdobné velikosti na stávajícím půdoryse.

III. Územně technické podmínky, napojení na dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu (inženýrské sítě)

- Přípojka elektrické energie:
  - stávající
  - bude provedena legalizace stávajícího vedení přípojky od elektroměru (na objektu vodárny) do táborové základny.
  - stávající vedení mezi přípojným místem SP a elektroměrem zůstane stávající (vydržená služebnost inženýrské sítě)

- Zdroj pitné vody – Vodárna na st.p.č.140, Velká Bukovina u Chvalkovic,
  - ve vlastnictví Pionýr z.s.
  - Stavba je zkolaudována a užíváno v souladu s účelem.
  - dochovala se dokumentace, včetně rozhodnutí a stanovisek
  - Stávající přípojka PE DN 32 délky cca 50m je vedena přes pozemky ppč 315/3, kú Velká Bukovina u Chvalkovic (vl. Česká republika, státní pozemkový úřad) a 315/2 kú Velká Bukovina u Chvalkovic (vl. ČR, hospodaří Lesy české republiky s.p.) a ppč 627 kú Velká Bukovina u Chvalkovic, 802/1 kú Horní Vlčkovice, které jsou ve vl. Povodí Labe s.p.
  - Je nutné vyřešení břemene (služebnost inženýrské sítě) s výše zmíněnými ať již nového či vydrženého.
  - k nahlédnutí rozbor z r. 2023

- Likvidace odpadních vod
  - likvidace odpadů z kuchyně připravena projektová dokumentace viz II. B
  - toalety jsou řešeny jako suché

- Napojení na pozemní komunikace, dopravní infrastruktura
  - přístup je zajištěn pomocí zpevněné asfaltové místní komunikace na p.p.č. 1268, k.ú. Horní Vlčkovice ve vlastnictví Obce Vlčkovice v Podkrkonoší
  - komunikace je zakončena točnou s parkovací plochou na p.p.č. 1045 ve vzdálenosti 100 m od táborové základny
  - dále je přístup do táborové základny je dále zajištěn po účelové komunikaci na p.p.č. 250 a 251 v k.ú. Horní Vlčkovice, ve vlastnictví obce Vlčkovice
  - projektant doporučí obci vynětí p.p.č. 251 z PUPFL, změnu způsob využití lesního pozemku na ostatní komunikace, ostatní plocha
  - alternativní přístup do táborové základny (pouze pěší) je možný taktéž ze severovýchodu kolem zrekonstruované kapličky a vodárny přes potok Drahyně.

IV. Vyčíslení nákladů

A. Vstupní průzkumy podklady

Na začátku veškerých prací jsou zapotřebí dobré podklady. Pro dodatečné povolení staveb předpokládáme nutnost následujících podkladů:

- geometrický plán s vyznačením všech staveb v řešeném území nad 16 m2 pro zápis do katastru nemovitostí
- geometrický plán pro zanesení služebnosti vedení vodovodu, přípojka elektro, likvidace odpadních vod
- geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku pro vypouštění přečištěných vod ze septiku (min. 2x originál), včetně vyčíslení plochy věcného břemene.
- geometrické plány pro přístupovou cestu (dělení, scelování, změna účelu užívání, břemena a služebnosti, zaměření staveb a hranic parcel, stavebních pozemků)
- zaměření pozemku (polohopis a výškopis) včetně údajů od správců a majitelů technických sítí; zaměření výšek okolních budov a podstatných bodů v území

Pokud projekční podklady objednává přímo architekt, je vhodné, aby si předem stanovil výši koordinační přirážky za jejich obstarání. Zejména u zaměření pozemku jsou vhodné podklady digitální ve vektorových formátech pro snazší využití ve fázi návrhu stavby

B. Projekční náklady

Dokumentace pro dodatečné povolení všech staveb (předpokl. Společné povolení, případně podle vyžádání příslušeného stavebního úřadu)

- Architektonicko-stavební řešení
- Ověření mechanické pevnosti, stability
- Požárně – bezpečnostní řešení staveb včetně kategorizace
- Přípojky inženýrských sítí

C. Obstaravatelská a inženýrská činnost

- Předprojektová příprava
  - zhodnocení vstupních údajů, soupis identifikačních údajů, posouzení záměru klienta, doporučení pro stavební program a zadání projektu (stavební záměr),
  - (prohlídka předpokládaného staveniště, zjištění regulačních podmínek území, ověření souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací), zhodnocení ekonomických a ekologických parametrů zadání, specifikace potřebných projekčních podkladů, specifikace předpokládaných projektových prací (předpokládané fáze služeb, profesní zastoupení);
- Návrh stavby (likvidace splaškových vod)
  - předjednání dokumentace u zásadních DOSS, na stavebním úřadě a s architektem města (resp. obce nebo urbanistických komisí).
- Dodatečné povolení staveb

- obstarání dokladů a stanovisek veřejnoprávních orgánů a organizací potřebných pro vydání stavebního povolení (DOSS),
- zajištění vyjádření účastníků řízení,
- jednání o podmínkách o vynětí ze zemědělského půdního fondu,
- účast při jednáních ve stavebním řízení,
- obstarání stavebního povolení včetně dalších se stavbou souvisejících povolení a rozhodnutí (např. kácení stromů, vodoprávní rozhodnutí, připojení na komunikaci, územní souhlasy),
- účast a spolupráce při odvolání proti vydanému stavebnímu povolení

D. Právní služby

- zastupování v jednání o vzdání se práva na náhradu škody, kontrola faktických údajů ve smlouvách s vlastníky sousedních pozemků, příprava vkladů do katastru nemovitostí
- Jednání s dotčenými vlastníky sousedních parcel, orgány státní správy a stavebním úřadem
- příprava smluv a vkladů do katastru nemovitostí

E. Předpokládané vynaložené náklady na stavební úpravy a povolení stávajících staveb

- Náklady na stavební úpravy stávajících objektů, pro zajištění jejich mechanické pevnosti a stability, požární bezpečnosti a dodržení platných technických požadavků na stavby (268/2009 Sb. ve znění pozdějších předpisů)
- při dodatečném povolení staveb mohou být vzneseny požadavky dotčených orgánů, příslušného stavebního úřadu nebo projektantem pro splnění závazných norem (obecné požadavky na výstavbu a.j.)
- vyvezení kalů ze stávající jímky (provoz táborové kuchyně), vyčištění aby bylo možné používat pro zachytávání dešťové užitkové vody
- Správní poplatky. Zejména vynětí plochy táborové základny ze zemědělského půdního fondu (ZPF), plocha p.p.č. 252 vedena jako TTP. P.p.č. 253 není pod ochranou zemědělského půdního fondu. Lze řešit jako vynětí celé parcely, případně částečné pouze pod stavbami.

Náklady není možné přesně odhadnout před zpracováním detailním projektové dokumentace. V průběhu vypracování projektové dokumentace dojde ke kontrole konstrukcí z pohledu požární bezpečnosti, statické a mechanické pevnosti, odolnosti staveb. Časté nutné náklady jsou například: lokální zesílení krovů, obložení okolí kamen deskami z nehořlavé hmoty, kontrola a revize komínů, kontrola a revize elektroinstalací.

F. Náklady na nové stavby

- likvidace odpadních vod (septik, lapač olejů, biologický filtr) 300-400 tis. Kč

- při dodatečném povolení staveb mohou být vzneseny požadavky dotčených orgánů, příslušného stavebního úřadu nebo projektantem pro splnění závazných norem (obecné požadavky na výstavbu a.j.)
- nabízí se možnost odkupu pozemku 315/3 (Velká Bukovina u Chvalkovic) kolem objektu vodárny od státního pozemkového úřadu (není předmětem tohoto stavebního záměru)
- v budoucnu může dojít k novému řešení stavby kuchyně (není předmětem tohoto stavebního záměru)

CENOVÁ NABÍDKA

DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVEB TÁBOROVÉ ZÁKLADNY BOKOUŠ, VLČKOVICE V PODKRKONOŠÍ

Ing. arch. Ondřej Kroužel
autorizovaný projektant pro pozemní stavby ČKAIT
www.krouzel.cz

investor
Město Trutnov

CENOVÁ NABÍDKA PRO ZHOTOVENÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE STAVEB	
Zhotovitel: Ing. arch Ondřej Kroužel autorizovaný inženýr pro pozemní stavby IČ 04207254 Kpt. Jaroše 326, Trutnov 54101 architekt@krouzel.cz | + 420 605 276 133 IDDS: b24qujw	Investor: město Trutnov, Slovanské nám. 165, 541 01 Trutnov, IČ 00278360 IDDS: 3acbs2c
V případě odsouhlasení nabídky se zhotovitel zavazuje vypracovat pro objednatele dokumentaci stavby v rozsahu, termínu a ceně dle tabulek níže pro stavbu:	
# DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVEB TÁBOROVÉ ZÁKLADNY BOKOUŠ, VLČKOVICE V PODKRKONOŠÍ	
V případě odsouhlasení nabídky se objednatel zavazuje zaplatit zhotoviteli cenu za provedení díla sjednanou na základě této nabídky, dodat potřebné podklady a poskytovat zhotoviteli součinnost při zpracování dokumentace. Podkladem pro zpracování projektové dokumentace je stavební záměr potvrzený klientem. Investor včas dodá dokumenty související s pozemkem, sítěmi a stavbami, vypracované specialistou. V případě, že klient nevyužije služby obstarání vstupních podkladů projektantem, zavazuje se před začátkem činnosti nebo na vyžádání dodat projekční podklady. Zejména pak: zaměření všech staveb a inženýrských sítí, výškopis a polohopis řešeného území, dochované dokumentace, rozhodnutí stávajících staveb a další průzkumy, podklady pokud budou vyžadovány dotčenými orgány či stavebním úřadem (radonový průzkum, hluková studie, botanický průzkum apod.). Případně další podklady nezbytné k řádnému povolení staveb.	

Projekční podklady, vstupní průzkumy

- dodání vstupních průzkumů na všechny zmíněné práce, včetně koordinace (30% z částky průzkumů)
  - zejména zmíněné práce v IV. a)

Cena 80 tis. Kč

Projekční činnost

Projektová dokumentace bude provedena v rozsahu pro vydání pravomocného rozhodnutí, podle vyhlášky 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, dle zákona 183/2006 - Stavební zákon, v podrobnosti dokumentace pro dodatečné povolení staveb. Projektová dokumentace bude provedena v počtu 5 paré, s tím že 5. paré si ponechá projektant z důvodu archivace.

Dokumentace bude obsahovat zejména

- dokumentace a prověření současného stavu staveb
- dokumentace pro vydání dodatečného povolení staveb, které podléhají povolení
    - technické zprávy a situační výkresy
    - architektonicko-stavební řešení
    - statické posouzení hlavních konstrukcí
    - požárně bezpečnostní řešení
    - samostatné projekty přípojek

Cena 240 tis. kč

Obstaravatelská a inženýrská činnost

Vzhledem ke složitosti situace, předpokládanému časovému horizontu povolení dvou let, umístění záměru mezi dvěma katastrálními územími, množstvím nutných jednání a návaznostem jednotlivých procesů je u tohoto projektu obstaravatelská činnost oceněna na vyšší částku, než určuje výpočet honorářového řádu ČKAIT pro obstaravatelskou činnost k běžné novostavbě.

Cena 120 tis. Kč.

Právní služby

- zejména zmíněné práce v IV. d)

Cena 15 tis. Kč

Celková cena za projektovou dokumentaci, získání potřebných projekčních podkladů, obstaravatelské a inženýrské činnosti a souvisejících právních služeb:

455.000,- Kč

cena je konečná, nejsme plátci DPH

Pro cenové nabídky potvrzené **do 1.8.2024** nejsme plátci DPH. Na vyžádání klienta je možné doplnění o další práce, případně dodání podkladů investorem viz poznámky.

Termíny

Vzhledem ke složitosti a návaznostem jednotlivých procesů je předpoklad na získání stanovisek, vyjednání potřebných služebností, výjimek a získání dodatečných povolení na stavby stanoven odhadem mezi **12 a 24 měsíci** od potvrzení cenové nabídky nebo 1.6.2024. Platnost cenové nabídky do 1.8.2024

Poznámky:

- alternativně může podklady zajistit a poskytnout investor. Investor včas dodá dokumenty související s pozemkem, sítěmi a stavbami, vypracované specialistou – zejména pak výše zmíněné podklady, případně další průzkumy na žádost dotčených orgánů státní správy (hydrogeologický průzkum, stavebně technický průzkum, radonový průzkum apod.). Obdobné platí o právních službách – získání vyjádření a jednání s majiteli sousedních parcel, zanesení vkladů do katastru nemovitostí může taktéž vyřídit investor

- Pro výpočet ceny projektové dokumentace byl použit honorářový řád za výkony projektových prací a obstaravatelských činností, výpočet podle standardů služeb ČKAIT a ČKA.

- Pro námi projektované akce nabízíme i autorský dozor, technický dozor investora, odborné vedení stavby stavbyvedoucím bude-li třeba.

- Cena nezahrnuje správní poplatky za výkon veřejné správy v zájmu žadatele

V Trutnově dne 7.3.2024

Nabídku podává

.....
Ing. arch. Ondřej Kroužel
autorizovaný inženýr pro pozemní stavby

Stavebník

.....