



ANALÝZA PROSTOROVÝCH A INVESTIČNÍCH POTŘEB PRO VÝSTAVBU SVAZKOVÉ ZÁKLADNÍ ŠKOLY VE MĚSTĚ ÚVALY



Foto: ZŠ Příbyslav 2014

OBSAH:

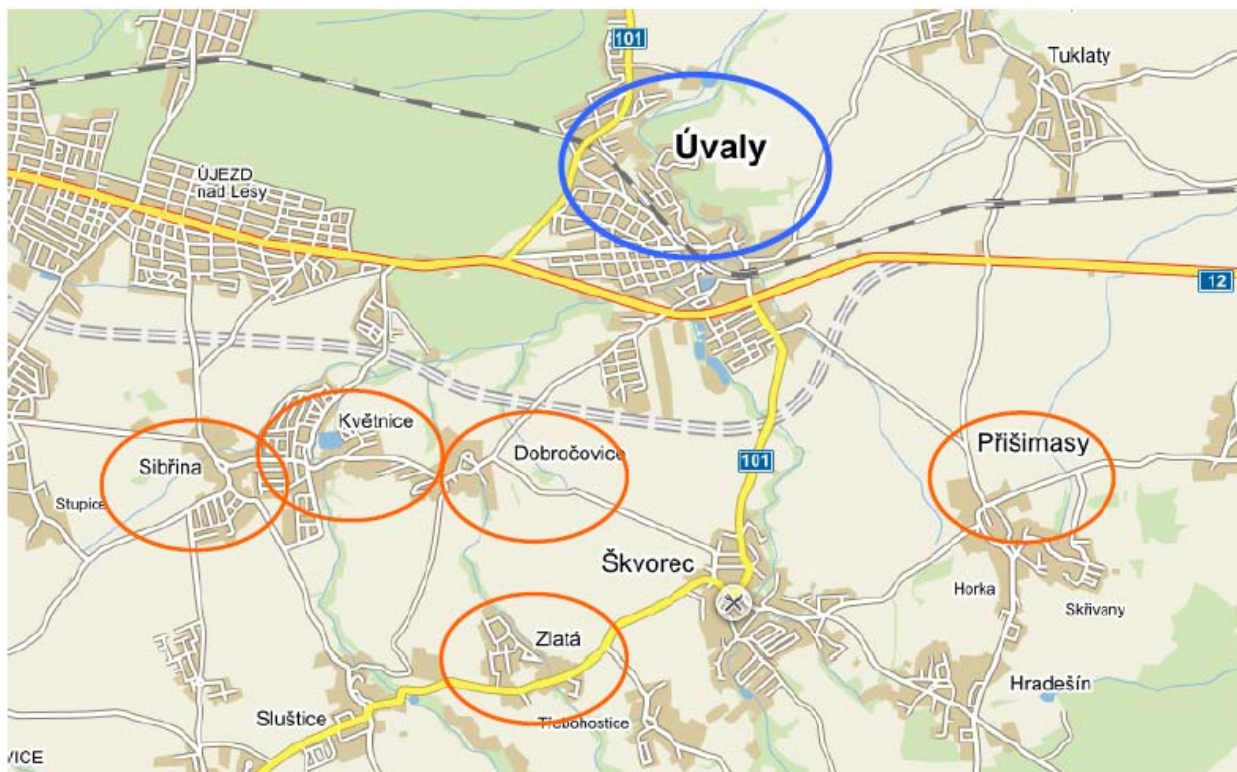
1.	VÝCHOZÍ INFORMACE PRO ZPRACOVÁNÍ ANALÝZY:	3
2.	ZÁKLADNÍ URBANISTICKÉ ULAZATELE:	5
3.	ODBORNÝ ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ NA UVAŽOVANOU STAVBU:	6
4.	ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ ZÁKLADNÍ ANALÝZY POTŘEB	7
5.	DALŠÍ DOPORUČENÝ POSTUP:	7

1. VÝCHOZÍ INFORMACE PRO ZPRACOVÁNÍ ANALÝZY:

Základní metodická kapacitní jednotka je 1 třída (30 žáků) – **pro tuto analýzu počítáno 1 třída (25 žáků)**

Základní škola bude s úplným počtem tříd, tedy od 1. Do 9. Třídy

Jedná se o spádovou základní školu svazku obcí Povýmolí (Úvaly, Přišimasy, Zlatá, Sibřina, Květnice, Dobročovice)



Velikostní řada „Svazkové základní školy“ standardní s možností rozšířeného zaměření výuky

Předpokládaná kapacita Nové svazkové základní školy

- **Varianta I. – 600 žáků – 24 kmenových tříd**

- **Varianta II. – 850 žáků – 34 kmenových tříd**

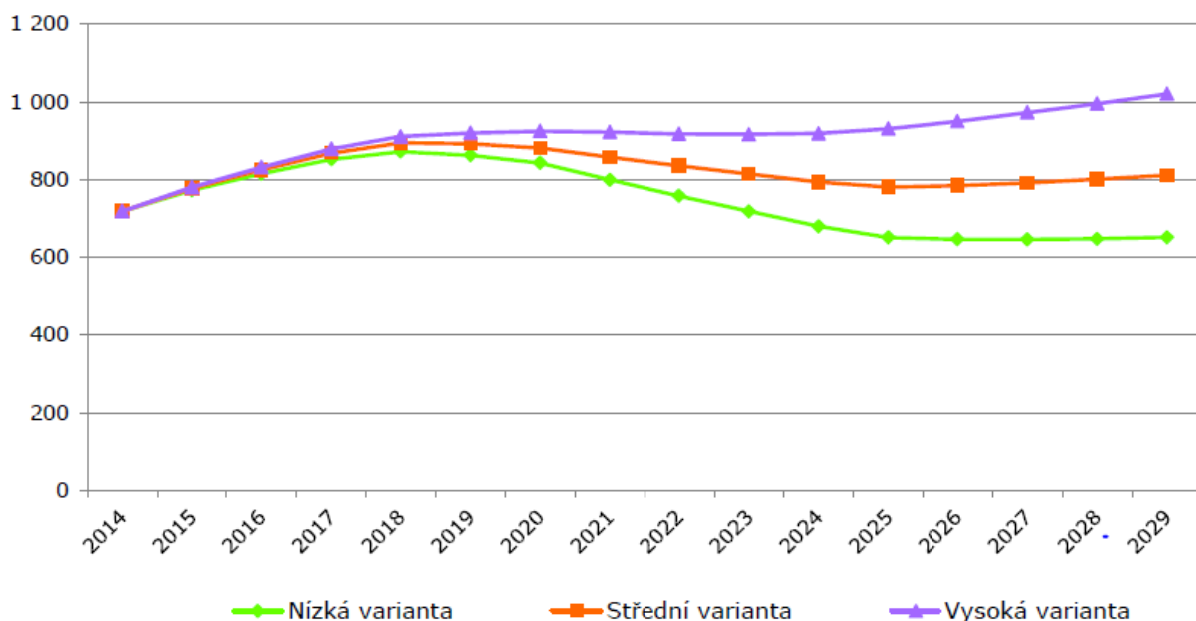
Aktuální kapacita ZŠ Úvaly je 700 žáků ve 32 kmenových třídách (průměrně 22 žáků na třídu)

Potřeba dle demografické studie:

- děti pro 1 stupeň ZŠ (kulminace rok 2019 – ca 900 dětí)

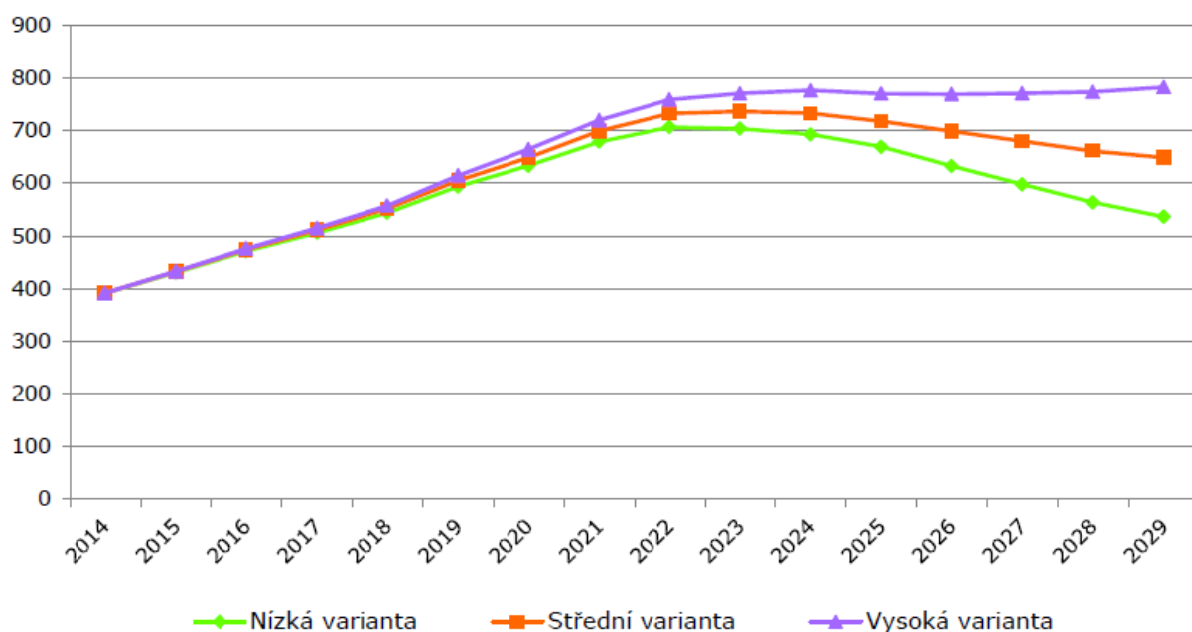
- děti pro 2 stupeň ZŠ (kulminace rok 2023 – ca 750 dětí)

Graf č. 8 Vývoj počtu dětí ve věku 6 - 10 let – celé území



Zdroj: ČSÚ, výpočet Výzkumy Soukup

Graf č. 10 Vývoj počtu dětí ve věku 11 - 14 let – celé území



Zdroj: ČSÚ, výpočet Výzkumy Soukup

Nutnost otvírat 5-6 paralelních 1. tříd ZŠ a 4 paralelní 6. třídy do roku 2030.

Budoucí stavební program musí počítat s univerzálností stavby pro víceúčelové využití vystavěných objektů – z tohoto důvodu je v této analýze využít medián (tedy střední hodnota) doporučených plošných výměr pro návrh prostorových potřeb stavby.

Ke stavbě budeme uvažovat přiřazení tělovýchovného zařízení, případně i kulturního prostoru (víceúčelový sál)

2. ZÁKLADNÍ URBANISTICKÉ ULAZATELE:

Celková kapacita školy dle varianty 600 – 850 žáků ve 24 – 34 kmenových třídách

Potřebná plocha pozemku pro výstavbu: (Doporučený plošný standard 34-68m²/žák)

55m² na žáka při kapacitě 600 žáků, tedy 55x600 – 55x850m² = **33.000m²** a 55m² při kapacitě 850 žáků **46.750m²**

Zastavěná plocha objekty: (Doporučený plošný standard 7,7-4,6m²/žák)

Předpoklad zastavěných ploch 6,5m²/žák

Uvažované zastavěné plochy 6,5x 600 až 6,5x850 = **3900m² až 5525m²**

Plochy pro tělovýchovu a sport: (Doporučený plošný standard 16-38m²/žák)

Vymezené plochy pro sport – 24m²/žák 24x600 až 24x850 = **14400 až 20400m²**

Minimální nezastavěné plochy pozemku normové na 1 žáka 4m² = **2400 až 3400m²**

Plochy hospodářské, zeleně a komunikací: (Doporučený plošný standard 16-8m²/žák)

12x600 až 12x850m² = **7200 až 10200m²**

Plochy pro pěstitelské práce: (Doporučený plošný standard 1,3m²/žák)

1,3x600 až 1,3x850m² = **780 až 1105m²**

SUMÁŘ PLOCH:	Varianta 1	varianta 2
Zastavěné plochy	3900	5525
Sportovní plochy	14400	20400
Nezastavěné plochy	2400	3400
Hospodářské	7200	10200
Pěstitelství	780	1105
Celkem	28680m ²	40630m ²

Rozdíl mezi celkovým nárokem ploch a sumáře ploch je územní rezervou nutnou pro realizaci záměru. Tato rezerva bude využita na případné další technické zázemí detailně v ukazatelích nespecifikované. (např. stravování, multifunkční části objektu, speciální plochy a prostory pro výuku, kulturu nebo výchovnou funkci.... Družiny atd...)

3. ODBORNÝ ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ NA UVAŽOVANOU STAVBU:

Náklady na koupi pozemku: dle nabídky Palmer Capital

(cenová hladina pozemků k zástavbě 900-2950,-Kč/m² dle charakteru výstavby)

Náklady na předprojektovou a projektovou přípravu záměru:

(dle ceníku UNIKA – občanské stavby pásma III. max., protože půjde o flexibilní stavbu s úvahou o budoucím funkčním využití mimo oblast školní výuky)

Pro Variantu I:

Projektová dokumentace všech fází včetně výkonu AD 100% = 10.5mil.Kč

na parterové úpravy a komunikace, hřiště atd. + 15%. = 1,57mil.Kč

na inženýrskou činnost pro zajištění územního a stavebního povolení a kolaudační prohlídky stavby +6% = 0,63mil.Kč

Celkové předpokládané náklady této fáze = **12,7mil Kč**

Pro Variantu II:

Projektová dokumentace všech fází včetně výkonu AD 100% = 13.1mil.Kč

na parterové úpravy a komunikace, hřiště atd. + 15%. = 1,96mil.Kč

na inženýrskou činnost pro zajištění územního a stavebního povolení a kolaudační prohlídky stavby +6% = 0,79mil.Kč

Celkové předpokládané náklady této fáze = **15,85mil Kč**

Náklady na realizační fázi projektu:

(dle cenových ukazatelů JKSO pro rok 2016)

801.3 Budovy pro výuku a výchovu – průměr 6316,-Kč bez DPH/m³

Obestavěný prostor:

Zastavěná plocha 3900 – 5525m²

Konstrukční výška 3,8m

Podlažnost 3NP

Výpočet: Varianta I.

Investiční náklady na objekt(y)

$3900 \times ((3 \times 3,8) + 0,5 \text{ základy} + 0,5 \text{ atika}) \times 6316 \text{ Kč} = 3900 \times 12,4 \times 6316 = \mathbf{305,44 \text{ mil.Kč}}$

Investiční náklady na parter, komunikace infrastrukturu a mobiliář

10% z IN stavby = **30,5mil Kč**

Výpočet Varianta II.

$5525 \times ((3 \times 3,8) + 0,5 \text{ základy} + 0,5 \text{ atika}) \times 6316 \text{ Kč} = 3900 \times 12,4 \times 6316 = \mathbf{432,71 \text{ mil.Kč}}$

Investiční náklady na parter, komunikace infrastrukturu a mobiliář

10% z IN stavby = **40,3mil Kč**

Náklady na právní služby:

2% z investičních nákladů na objekt

Varianta I. = $305,44 \times 0,02 = \underline{6,109\text{mil.Kč}}$

Varianta II. = $432,71 \times 0,02 = \underline{8,654\text{mil.Kč}}$

Náklady na projektmanagerské řízení a technické dozory, výběrové řízení, cost management:

3% z investičních nákladů na objekt

Varianta I. = $305,44 \times 0,03 = \underline{9,16\text{mil.Kč}}$

Varianta II. = $432,71 \times 0,03 = \underline{13,0\text{mil.Kč}}$

Náklady na bankovní peníze

Cca 4% z objemu půjčených investic ... není zahrnuto

4. ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ ZÁKLADNÍ ANALÝZY POTŘEB

Závěrem lze konstatovat že:

- Pro realizaci záměru je nutné zajistit pozemek o výměře od **33.000m² do 46.000m²** cena není v propočtu zahrnuta
- Zajištění investičních prostředků pro předprojektovou, projektovou a realizační fázi projektu v celkové výši **max. 363mil. Kč pro variantu I. Nebo max. 510,5mil.Kč pro Variantu II. Cena nezahrnuje cenu za pozemek!**

5. DALŠÍ DOPORUČENÝ POSTUP:

1. Zpracování podrobného stavebního programu a ověřovací studie na základě:
 - podrobné demografické studie s ohledem na uvažované počty žáků
 - stanovit charakter školy (např. s rozšířenou výukou atd.), vybavenost přidruženými provozy jako jsou sportoviště speciální výukové prostory, multifunkční prostory a jiné
 - určit a zajistit způsob získání finančních prostředků na realizaci a následný provoz objektu
 - stanovení podílu stravujících se žáků a přípravy a konzumace pokrmů
 - prověřit integrované využívání stávajících zázemí již postavených škol
 - vymezit víceúčelové části objektu
 - do procesu zapojit budoucí uživatele objektu (ředitele školy atp.)
 - sestavená rámcového harmonogramu realizace všech částí záměru
 - definice podrobného investičního záměru pro žádost o dotaci na záměr

dále jen telegraficky....bude detailně předmětem podrobného stavebního programu s harmonogramem a popisem investičního záměru

2. Zajištění finančních prostředků na nákup pozemku a realizaci záměru
3. Zajištění potřebných změn územního plánu
4. Zajištění stavebních ploch

5. Zahájení projektové přípravy
6. Vysoutěžení zhotovitele stavby
7. Realizace záměru
8. Kolaudace stavby
9. Zajištění personálního obsazení a zahájení provozu

Zpracoval: GH ateliér 1/2016

Poznámky:

Uvažované ceny jsou kalkulační rozpočtové nikoliv tržní!

Pro zpracování analýzy byly použity tyto prameny:

- *Třídník stavebních prací JKSO pro rok 2016*
- *Ceník projektových a inženýrských činností UNIKA*
- *Technické podklady pro zpracování stavebních programů k modernizaci škol a školských zařízení - 1998*
- *Demografická prognóza, Úvaly a okolní obce – Tomáš Soukup - Srpen 2015*