

## INVESTIČNÍ ZÁMĚR (IZ)

# MŠ V MČ BRNO-MALOMĚŘICE A OBŘANY, POD HÁDY

Vypracoval:

OI MMB, Oddělení předprojektové přípravy staveb a kontroly  
Ing. Simona Cahová, prosinec 2022

Souhlasím s návrhem řešení dle IZ  
PhDr. Petr Hruška MBA, vedoucí OŠML MMB

*Petr Hruška*  
.....

*Kab*

# MŠ v MČ Brno-Maloměřice a Obřany, Pod Hády

## 1. Základní údaje

Název	MŠ v MČ Brno-Maloměřice a Obřany, Pod Hády
Žadatel	Odbor školství a mládeže (OŠML)
E-mail žadatele	
Předkladatel	Odbor školství a mládeže (OŠML)
Útvar zpracování IZ	Odbor investiční (OI)
Referent IZ	Cahová Simona (MMB_OI)
Popis	<p>Souhlas se zpracováním investičního záměru schválila Rada města Brna R9/008 na svém zasedání dne 7.12.2022. Novostavba areálu mateřské školy bude umístěna, dle splnění podmínek vycházejících z platného Územního plánu města Brna, v městské části Brno-Maloměřice a Obřany v lokalitě Pod Hády. Záměrem je navýšení kapacit v oblasti předškolního vzdělávání v městské části Brno-Maloměřice a Obřany o 4 třídy, pro maximální kapacitu 100 dětí. Celková plocha, uvažovaná pro areál mateřské školy cca 1700 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dle platné legislativy musí budova čtyřtřídní MŠ pro cca 100 dětí splňovat následující parametry:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zastavěná plocha vlastního objektu do 700 m<sup>2</sup></li><li>- objekt bude mít max dvě nadzemní podlaží a jedno částečné podzemní podlaží. Střecha bude navržena jako extenzivní se zelenou výsadbou a fotovoltaické panely.</li><li>- čtyři třídy pro celkem 100 dětí vč. kuchyně s potřebným provozním zázemím</li><li>- parkovací stání pro školu jsou navržena podél nově navržené páteřní komunikace.</li><li>- Vstup do objektu bude orientovaný do páteřní komunikace, ze které bude zajištěno i zásobování mateřské školy.</li><li>- V 1.NP budou navrženy 2 třídy každá pro 24 dětí, kuchyně s přípravkami a sklady a zázemí personálu. - uprostřed vnitřního prostoru objektu bude tvořit hala se šatnami a schodištěm.</li><li>- Ve 2.NP budou umístěny 2 třídy každá pro 24 dětí, ředitelna, sborovna, hovorna, kuchyňka a sklady.</li><li>- 1.PP technické zázemí bude přístupné venkovním schodištěm.</li><li>- součástí investice bude zahrada v ploše cca 1060 m<sup>2</sup> s hracími prvky.</li></ul> <p>Projektové práce budou součástí investice.</p>
Zdůvodnění	<p>Potřeba zpracování investičního záměru vznikla na základě připravované výstavby Čtvrť pod Hády, Brno v městské části Brno-Maloměřice a Obřany v nezastavěném prostoru podél ulic Jarní a pod Hády.</p> <p>V současné době soukromý investor připravuje v těchto místech výstavbu nové městské čtvrti pod názvem Čtvrť pod Hády ve dvou etapách. V rámci projektu se počítá s výstavbou nových bytů, menší administrativy, ploch městské zeleně a nových komunikací. Předpokládá se navýšení počtu obyvatel o 2100, převážně mladými rodinami a tento počet obyvatel, dle akceptovaných vzorců, vyžaduje v oblasti předškolního vzdělávání navýšení kapacit o 4 třídy mateřské školy (1 třída na 500 obyvatel). Z koncepčního hlediska byl podpořen návrh vybudování jedné vícetřídní mateřské školy.</p>
Budoucí provozovatel	MČ Maloměřice a Obřany;
E-mail budoucího provozovatele	

Koordinace s ostatními záměry

Nutno koordinovat se záměrem soukromého vlastníka, bytovou výstavbou s názvem Čtvrť pod Hády

## 2. Finanční parametry

### 2.1. Přípravná fáze

	Náklady bez DPH	DPH	Náklady včetně DPH
Majetkoprávní vypořádání	1 000 000 Kč	21 %	1 210 000 Kč
Projektová příprava	2 100 000 Kč	21 %	2 541 000 Kč
<b>Příprava celkem</b>	<b>3 100 000 Kč</b>		<b>3 751 000 Kč</b>

### 2.2. Realizační fáze

Stavební náklady	62 000 000 Kč	21 %	75 020 000 Kč
TSB a.s.	0 Kč	0 %	0 Kč
DBPM a.s.	0 Kč	0 %	0 Kč
BVK a.s.	0 Kč	21 %	0 Kč
Nestavební náklady	0 Kč	21 %	0 Kč
Rezerva	6 200 000 Kč	21 %	7 502 000 Kč
Inženýring	2 243 600 Kč	21 %	2 715 000 Kč
Autorský dozor	1 000 000 Kč	21 %	1 210 000 Kč
<b>Realizace celkem</b>	<b>71 443 600 Kč</b>		<b>86 447 000 Kč</b>

### 2.3. Přípravná a realizační fáze

<b>Příprava a realizace celkem</b>	<b>74 543 600 Kč</b>		<b>90 198 000 Kč</b>
------------------------------------	----------------------	--	----------------------

### 2.4. Provozní fáze

Provozní náklady Provozní náklady zahrnují předpokládanou částku na úhradu vodného, stočného, plynu a elektrické energie celkového objemu objektu vč. nákladů na mzdy zaměstnanců.

Neinvestiční náklady v podobě biologické rekultivace (modelace terénu, zatravnění, výsadba drobné zeleně) v odhadovaných nákladech 1.500.000 Kč budou jednorázové provozní náklady, které nevstupují do ceny investice.

Provozní náklady lze vyčíslit Ano

	Náklady bez DPH	DPH	Náklady včetně DPH
Roční provozní náklady	8 000 000 Kč	21 %	9 680 000 Kč
Nároky na pracovní místa	Ano		

### 2.5. Příjmy

Příjmy Investice generuje příjmy ve formě školného, které hradí rodiče za děti navštěvující předškolní zařízení (neplatí pro děti v posledním roce docházky do MŠ). Úhrada za předškolní vzdělání vyplývá z §123 zákona 561/2004 Sb., prováděcím předpisem je vyhláška 14/2005 SB., o předškolním vzdělávání, ve znění pozdějších předpisů. V městě Brně se částka na úhradu školného včetně stravného pohybuje mezi 1000 - 1500 Kč/dítě/měsíc.

Příjmy lze vyčíslit Ano

Celkové příjmy 1 400 000 Kč

### 2.6. Finanční zdroje

Způsob zajištění finančních zdrojů Investice bude financována z rozpočtu SMB. V současné době do rozpočtu zařazena není. Předpokládá se spoluúčast na financování na podkladu uzavřených Plánovacích smluv mezi SMB a developerskými společnostmi, vyplývajících ze Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna.

Podrobný finanční rozpis v příloze Ne

Etapizace, varianty jsou v Ne  
příloze

Sazba DPH podle zákona o DPH č. 235/2004 Sb. v platném znění - § 47.

### 3. Termíny

Předpoklad zahájení realizace 02.01.2025

Přípravné a projektové práce 12  
(měsíce)

Délka realizace stavby 20  
(měsíce)

### 4. Rizika a jejich kategorie

Riziko - majetkoprávní vztahy Střední

Riziko - techn. a dopr. infrastruktura Není identifikováno

Riziko - ÚPmB Není identifikováno

Riziko - hydrolog. a geotechn. Nízké

Riziko - vlivy projektu na ŽP Nízké

Riziko - koordinace v území Nízké

Jiné

### 5. Umístění (vazba na GIS)

Městská část Brno-Maloměřice a Obřany

Katastrální území Maloměřice

Ulice

Seznam parcel Maloměřice 2232/224, Maloměřice 2232/6, Maloměřice 2232/26, Maloměřice 2232/29, Maloměřice 2232/73, Maloměřice 2232/74, Maloměřice 2232/93, Maloměřice 2232/218

Nároky na zábor pozemků Realizace investice si vyžádá trvalý zábor pozemků v ploše vlastního objektu a zpevněných ploch; rozsah bude upřesněn v dalším stupni PD.  
Nároky na dočasný zábor vzniknou pouze krátkodobě, a to v průběhu realizace investice. Rozsah dočasného záboru bude upřesněn v projektu organizace výstavby (součást DSP).  
Není třeba vynětí ze ZPF.

Návrh vypořádání MJP vztahů

U pozemků náležících oprávněným osobám fyzickým nebo právnickým osobám se předpokládá, že nakládání s těmito pozemky bude ošetřeno smlouvou o právu stavby ve fázi probíhajících územního a stavebního řízení, následně se předpokládá jejich výkup.  
S ohledem na polohu a budoucí využití pozemků předpokládá IZ kupní cenu ve středu intervalu realizovaných cen v okolí, tj. 4500 - 5000 Kč/m<sup>2</sup>.  
Před realizací IZ bude nutné prověřit pozemky z hlediska uplatnění možných restitučních nároků.

### 6. Technické řešení

Technické řešení

Při navrhování ploch budou dodrženy obecné ukazatele návrhových ploch pro plochy místností a pozemků, stanovené odborem školství MMB.  
Rozsah investice bude odpovídat základním potřebám předškolního zařízení typu MŠ. Provedení dle příslušných hygienických a bezpečnostních nároků.  
Objekt má 2 nadzemní podlaží a jedno částečné podzemní podlaží. Vstup do

objektu je orientovaný do páteřní areálové komunikace, ze které je i zásobování mateřské školy. V 1.NP jsou 2 třídy každá pro 24 dětí, kuchyně s přípravkami a sklady a zázemí personálu. Uprostřed vnitřního prostoru je hala se šatnami a schodištěm. Ve 2.NP jsou 2 třídy každá pro 24 dětí, ředitelna, sborovna, hovorna, kuchyňka a sklady. V 1.PP je technická místnost přístupná venkovním schodištěm. Parkovací stání pro školu jsou navržena podél areálové páteřní komunikace. Na střeších nad nejvyššími patry budou umístěny fotovoltaické panely.

Inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, silnoproud, slaboproud a veřejné osvětlení) budou napojeny na nové sítě, které vybuduje soukromý investor v rámci projektu Čtvrť pod Hády, Brno a bezúplatně předá do správy SMB. Dešťové vody z objektu budou gravitačně odvedeny do retenční nádrže. Oplocení školky bude řešeno jednoduchým drátěným oplocením výšky 1,5metr se sloupky.

#### Nároky na energie

Vzniknou nové nároky na spotřebu elektrické energie, vody a likvidaci splaškových vod. Rozsah bude upřesněn v dalších stupních projektové dokumentaci vč. hrubých odhadů.

#### Opatření na ochranu ŽP a úsporu energií

Stavba bude navržena v souladu s platnou legislativou (zákon 458/2000 Sb., energetický zákon) jako stavba s téměř nulovou potřebou energie. Konkrétní opatření ke snížení energetické náročnosti stavby budou navržena a vyhodnocena v průběhu zpracování dalších stupňů projektové dokumentace. Na objektu bude zelená střecha. Dešťové vody budou svedeny do akumulární nádrže a využity k zálivce pozemku zahrady. Bude posouzena také možnost jejich vsakování na pozemku. Přebytek napojen do dešťové kanalizace.

## 7. Legislativa

### Legislativa

Záměr lze umístit v souladu s platným územním plánem.

Investice bude realizována na základě územního rozhodnutí a stavebního povolení.

V průběhu povoloovacího procesu bude zpracována potřebná dokumentace (DÚR), kterou zpracuje na své náklady developerská společnost a na základě Zásad o spolupráci převedena SMB. Předmětem investice je DSP a dokumentace pro výběr zhotovitele v rozsahu dokumentace pro provádění stavby, v souladu s aktuálně platnou legislativou, vše na podkladu IZ.

V dalším stupni projektové dokumentace je nutné dodržet Principy tvorby veřejných prostranství zpracované Kanceláří architekta města Brna z roku 2019.

V dalším stupni projektové dokumentace je nutné dodržet principy Akčního plánu udržitelné energetiky a klimatu, zpracované městem Brnem v roce 2019

V dalším stupni projektové dokumentace je nutné dodržet principy Územní energetické koncepce statutárního města Brna z roku 2018

V dalším stupni PD budou dodrženy podmínky Poradního sboru pro bezbariérové Brno:

- projekty musí odpovídat (respektovat) vyhlášce MMR č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb
- projekt bude ve věci bezbariérového užívání staveb konzultován s Poradním sborem RMB pro bezbariérové Brno, kontaktní osoba: Mgr. Eva Rossi (tajemnice), Odbor zdraví MMB, email: [rossi.eva@brno.cz](mailto:rossi.eva@brno.cz), tel.: 542 172 433 (pozn. lze využít i pro konzultace projektových dokumentací již v průběhu přípravy, spolupracující externí konzultant vyhotoví vyjádření)
- Bude prověřena možnost využití prvků „modrozelené“ infrastruktury, což je síť prvků budovaných v harmonii s přírodou. Zahrnuje vodní prvky pro zachytávání dešťové vody či její čištění. Příkladem prvků modro-zelené infrastruktury jsou zelené střechy nebo zelené stěny, které zvyšují energetickou efektivnost staveb, slouží jako přírodní chlazení a podporují zadržování vody.

Mimo budovy, např. ve veřejných prostorech a na ulicích jsou to prvky jako prosakovací dlažba, zatravnovací tvárnice, travnaté pásy, průlehy, stromořadí nebo dešťové zahrady.

- Projekty statutárního města Brna by měly respektovat priority a opatření definované ve Strategii #brno2050 (dokument VIZE 2050, schválený ZMB v září 2020, dokument PLÁN 2030, schválený ZMB v březnu 2021):
  - hodnota Architektonická tvář města
    - o Respektovat a využívat principy stanovené v Manuálu veřejných prostranství
    - hodnota Příroda ve městě
      - o Zajistit širší využití zeleně a vodních prvků u veřejných i soukromých projektů
      - o Realizovat zelené střechy u městských staveb tam, kde je to možné a vhodné
      - o Podpořit revitalizaci a výsadbu stromů a liniové zeleně v uličním prostoru
    - hodnota Město s efektivní a udržitelnou mobilitou
      - o Podporovat bezbariérová řešení u stávající a nově připravované infrastruktury
      - o Zlepšit veřejný prostor zastávek a přestupních terminálů
      - o Budovat novou infrastrukturu pro pěší a cyklistickou dopravu a důsledně implementovat cykloinfrastrukturu při rekonstrukcích ulic
      - o Při budování nových přestupních terminálů zahrnovat všechny druhy dopravy
    - hodnota Zdravé životní prostředí
      - o Při obnově dopravní infrastruktury, včetně vozového parku MHD, zohledňovat jejich hlukovou zátěž,
      - o Při rekonstrukcích ulic nahrazovat stávající osvětlení pouličními lampami, které znečištění minimalizují, a upravit standardy pro budování veřejného osvětlení dalšími investory
      - o Zohledňovat potenciál brownfields a rozvojových lokalit města pro realizaci adaptačních a mitigačních opatření jako nedílnou součást jejich dočasného i budoucího trvalého využití, zejména z hlediska jejich potenciálu pro zasakování srážkových vod a ochlazování města.
      - o V rámci rekonstrukcí a revitalizací stávajících a návrhů nově připravovaných veřejných prostranství (vč. ulic, ploch pro parkování ad.) zohlednit jejich potenciál pro adaptaci na změnu klimatu (efektivního využití zeleně a vody pro potřeby ochlazování, stínu a zasakování v rámci zastavěných částí města)
      - o V rámci výstavby a rekonstrukce městských bytů a domů zohledňovat možnosti energetických úspor, úspor vody vč. využití šedé vody či obnovitelných zdrojů energie s ohledem na snižování uhlíkové stopy města
    - hodnota Město efektivně hospodařící s vodou
      - o Realizovat přírodě blízká protipovodňová opatření jako reakce na problematiku přívalových dešťů (např. zvyšování ploch zeleně pro retenci dešťových vod, budování nových malých vodních ploch)
      - o Budovat retenční nádrže a jejich napojení na další přírodě blízká protipovodňová opatření
      - o Preferovat úpravy vedoucí k eliminaci půdní eroze
      - o Preferovat oddílný systém kanalizace v nové výstavbě
      - o Realizovat pilotní projekty veřejné sféry (nad rámec zákona) – zelené střechy, chytré a inovativní projekty na retenci a druhotné využití dešťové vody atd.
    - Hodnota Energeticky šetrné, nezávislé a odolné město
      - o Podpořit kombinaci centrálního zásobování a decentralizovaných zdrojů pro optimalizaci fungování zásobování energiemi
      - o Zavést využívání OZE jako nezbytnou podmínku rekonstrukcí a výstavby nových budov / splnit požadavky na budovy s téměř nulovou spotřebou energie dle platné legislativy ČR a EU
    - hodnota Sdílená vize a dobré jméno města
      - o Zohledňovat při plánování investic do rozvoje města (investičních staveb) důsledně jejich provozní náklady

- o Zavádět nové nástroje, které zmírňují prodlevy v investiční přípravě (např. důsledná koordinace staveb, majetkoprávní příprava se zapojením všech relevantních složek města včetně městských společností a městských částí = ochrana před spekulanty v rozvoji města, spoluvytváření lokalit – sdílená odpovědnost mezi městem a jeho partnery, využívání inovativních informačních a digitálních technologií a nástrojů)
- Při navrhování ploch budou dodrženy obecné ukazatele návrhových ploch pro plochy místností a pozemků, stanovené odborem školství MMB

Projektové dokumentace budou součástí investice.

---

## 8. Schvalování

Stav investičního záměru      Projednávání

Datum předání IZ odvěť.  
odboru

Souhlas s návrhem řešení dle Ne  
IZ

Kontrola věcné správnosti      Ne

Stavba dokončena      Ne

### 8.1. Schvalování v RMB

Schválení IZ      -

Schválení - číslo RMB

Schválení - datum schválení

Schválení - poznámka

### 8.2. Zařazení do rozpočtu

Schválení zařazení do  
rozpočtu

Schválení zařazení do  
rozpočtu - číslo RMB

Schválení zařazení do  
rozpočtu - datum

Částečné financování      Ne

ORG

Přiděleno k realizaci

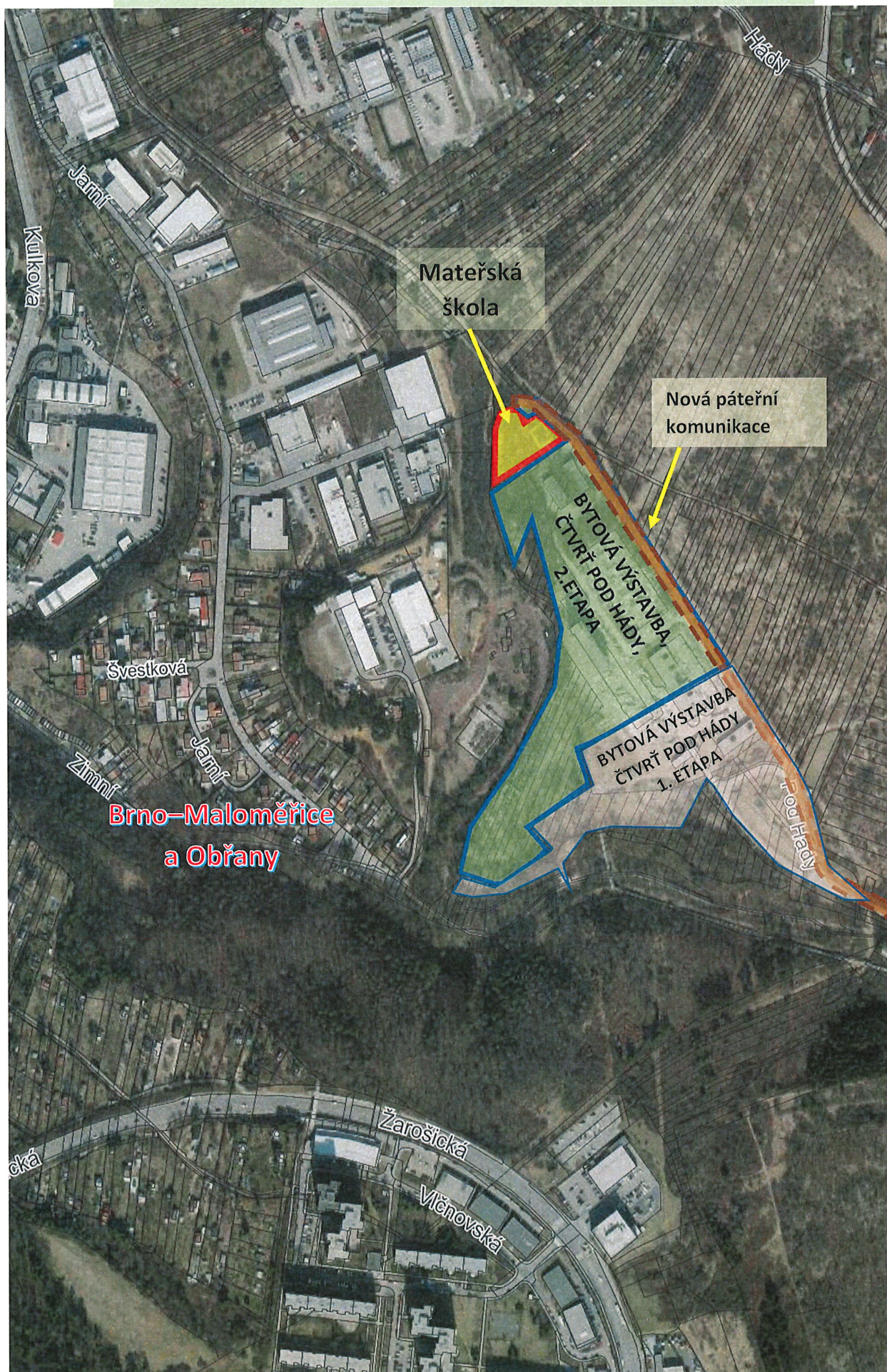
---

## 9. Přílohy

Soupis příloh      1. Grafická část - situace  
2. Půdorys 1NP, 2NP  
3. Pohledy

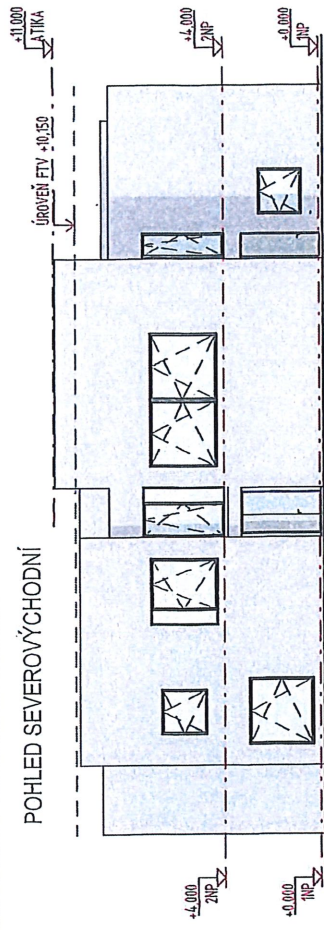


## MŠ V MČ BRNO-MALOMĚŘICE A OBŘANY, POD HÁDY

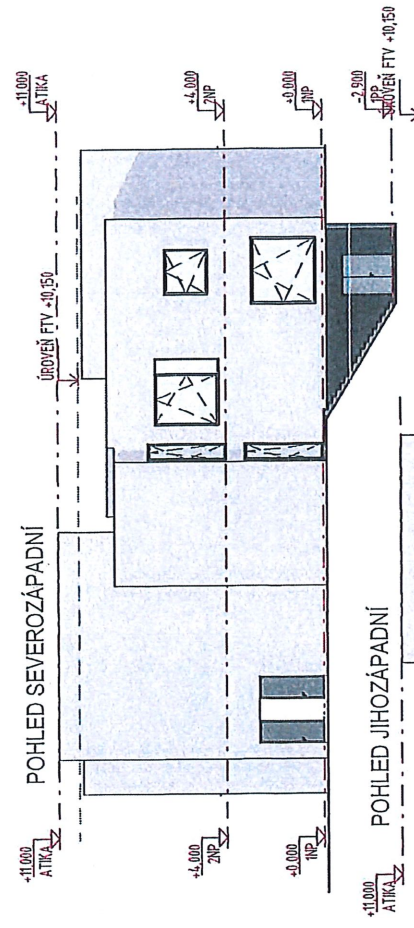




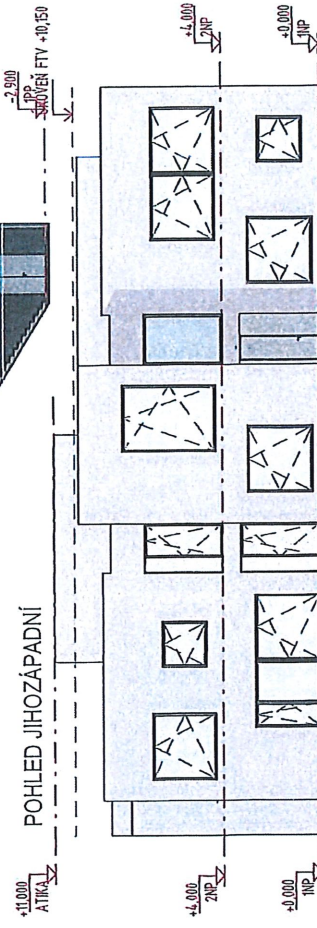
POHLED SEVEROVÝCHODNÍ



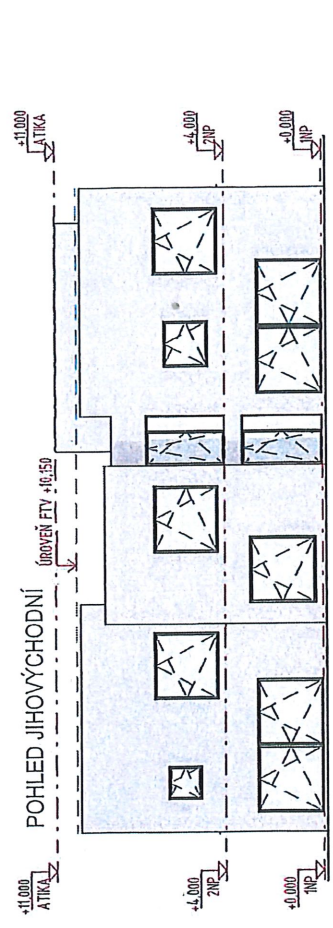
POHLED SEVEROZÁPADNÍ



POHLED JIHOZÁPADNÍ



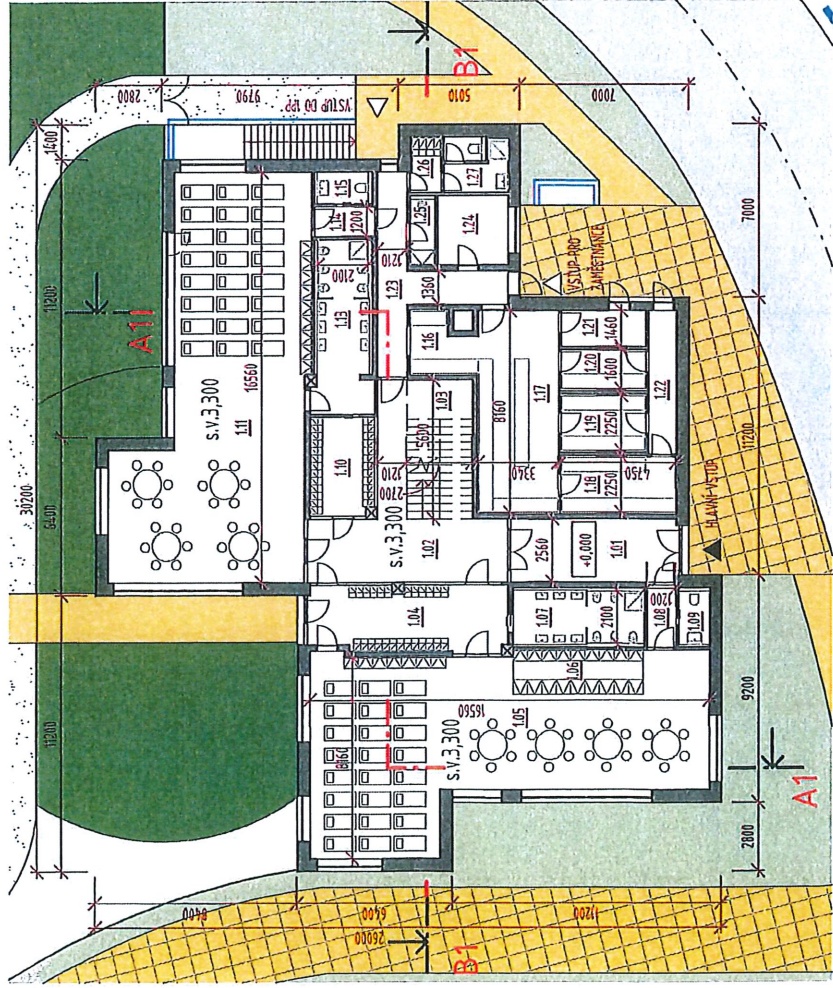
POHLED JIHOVÝCHODNÍ





Tabulka místností 1NP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
101	ZÁDVEŘÍ	17,9 m <sup>2</sup>
102	HALA	28,0 m <sup>2</sup>
103	SCHODIŠTĚ	15,1 m <sup>2</sup>
104	ŠATNA DĚTÍ 1	21,7 m <sup>2</sup>
105	DEJNÍ MÍSTNOST 1	96,7 m <sup>2</sup>
106	SKLAD 1	9,7 m <sup>2</sup>
107	ZÁCHODY A UMÝVÁRNY 1	11,7 m <sup>2</sup>
108	PŘEDSÍŇKA	3,0 m <sup>2</sup>
109	WC UČTELE	2,8 m <sup>2</sup>
110	ŠATNA DĚTÍ 2	10,6 m <sup>2</sup>
111	DEJNÍ MÍSTNOST 2	106,1 m <sup>2</sup>
113	ZÁCHODY A UMÝVÁRNY 2	15,7 m <sup>2</sup>
114	PŘEDSÍŇKA	3,0 m <sup>2</sup>

Tabulka místností 1NP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
115	WC UČTELE	2,8 m <sup>2</sup>
116	VÝDEJ JÍDLA	5,9 m <sup>2</sup>
117	KUCHYŇE	27,3 m <sup>2</sup>
118	SUCHÝ SKLAD	10,7 m <sup>2</sup>
119	PŘÍPRAVA ZELENINY	7,8 m <sup>2</sup>
120	SKLAD MRAŽ. A CHLÁZ. POTRAVIN	5,6 m <sup>2</sup>
121	OBALY A ODPADY	5,1 m <sup>2</sup>
122	CHODBA	6,7 m <sup>2</sup>
123	CHODBA	15,7 m <sup>2</sup>
124	KANCELÁŘ KUCHYŇE	8,1 m <sup>2</sup>
125	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	2,7 m <sup>2</sup>
126	ŠATNA ZAMĚSTNANCÍ	2,8 m <sup>2</sup>
127	SPRCHA A WC ZAMĚSTNANCÍ	5,7 m <sup>2</sup>
		448,5 m <sup>2</sup>



Tabulka místností 2NP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
201	HALA	51,1 m <sup>2</sup>
202	ŠATNA DĚTÍ 3	21,4 m <sup>2</sup>
203	DEJNÍ MÍSTNOST 3	96,7 m <sup>2</sup>
204	SKLAD	9,7 m <sup>2</sup>
205	ZÁCHODY A UMÝVÁRNY 3	11,7 m <sup>2</sup>
206	PŘEDSÍŇKA	3,0 m <sup>2</sup>
207	WC UČTELE	2,8 m <sup>2</sup>
208	ŠATNA DĚTÍ 4	10,6 m <sup>2</sup>
209	DEJNÍ MÍSTNOST 4	106,1 m <sup>2</sup>
210	ZÁCHODY A UMÝVÁRNY 4	15,7 m <sup>2</sup>
211	PŘEDSÍŇKA	3,0 m <sup>2</sup>

Tabulka místností 2NP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
212	WC UČTELE	2,8 m <sup>2</sup>
213	CHODBA	22,9 m <sup>2</sup>
214	VÝDEJ JÍDLA	5,5 m <sup>2</sup>
215	SPRCHA A WC ZAMĚSTNANCÍ	5,5 m <sup>2</sup>
216	HOVORNA	6,7 m <sup>2</sup>
217	ŘEDITELNA	13,9 m <sup>2</sup>
218	SBOROVNA	24,1 m <sup>2</sup>
219	PRÁDELNA	5,1 m <sup>2</sup>
220	SKLAD LŮŽKOVIN	5,7 m <sup>2</sup>
221	SKLAD	9,0 m <sup>2</sup>
		432,9 m <sup>2</sup>

