

Podklad pro zhotovitele projektového řešení „Rekonstrukce čp. 70-71, Horažďovice“

A. Stávající stav	
1.	Předmětem záměru jsou historické domy čp. 70 a 71 v ulici Mons. Fořta v Horažďovicích. Domy se sestávají ze tří traktů: - dvoupatrový dům čp. 70 se dvorkem (p.p.č. –14), - jednopatrový dům čp. 71 (p.p.č. –12/2), který lze rozdělit na dva trakty: - veřejné WC s vlastním půdním prostorem, - přízemní klenutá místnost propojená s veřejným WC, zadní klenutá místnost připojená k čp. 70 a jejich společný půdní prostor připojený k čp. 70
2.	Objekt č.p. 70 je kulturní památkou 18914/4-2938.
3.	Celý objekt přiléhá k historické Pražské - Červené bráně, která je kulturní památkou č. 25790/4-2924.
4.	Konstrukční systém obvodový stěnový z kamenného zdiva, na rozhraní obou objektů je zdivo původní hradby, patrné v půdním prostoru č. 71, zdivo je provázání i s historickou bránou.
5.	Celý objekt je s dožilým nevyhovujícím/ nefunkčním TZB. Výjimkou jsou veřejné WC, rekonstruované v 70. letech s modernizací v 90. letech (obklady, dlažby, rozvod ZTI a plynové etážové vytápění).
6.	Celý areál je vybaven infrastrukturou v různém stadiu životnosti a funkčnosti: - kanalizace - kanalizační přípojka z veř. WC byla přepojena v r. 2017 do rekonstruované kanalizace ve dvoře hotelu Zlatý Jelen (jiný vlastník). V rámci rekonstrukce ulice Mons. Fořta (2017) byla jako příprava na přepojení přivedena nová přípojka KG DN 200 do vstupních dveří WC, stejně tak byla přivedena k dvorku (atriu) čp. 70, vždy na vnější líc objektu. - voda - vodovodní přípojka pro veřejné WC byla přepojena v r. 2017 ve dveřích WC, stejně tak byla přivedena k dvorku (atriu) čp. 70, vždy na vnější líc objektu. - NN - veřejné WC a čp. 70 mají dvou ELM skříň v interiéru - slaboproudy - do obou objektů je zaveden kabelový přívod - plynovod - na objektu WC je plynoměrová skříň
7.	Na objekt není zpracován PENB – jeho vypracování je součástí PD
8.	Modifikace území je jednou z priorit zpracovaného návrhu územního plánu. Centrum je součástí městské památkové zóny.
9.	Rozsah řešeného území je vyznačen zákresem do katastrální mapy, která tvoří přílohu tohoto dokumentu.
10.	Objekty byly zaměřeny – součástí předané dokumentace bude dwg soubor a kompletní projektová dokumentace na opravu Pražské - Červené brány.
11.	Závadné stavy: - celý objekt v nevhledném stavu, necitlivé úpravy v čp. 70 původním vlastníkem - celý objekt v dožilém stavu, zatéká, krov poškozený s amatérskou opravou, vlhkost z atria poškozuje zdivo - veřejné WC v nevyhovujícím stavu kapacitně, dispozičně, vzhledem
B. Cíl projektu	
1.	Základním cílem záměru je vytvoření vzhledného a využitého objektu.
2.	Očekávaný přínos - celková rekonstrukce objektu (pozn. současně s rekonstrukcí bude provedena

oprava Pražské – Červené brány, na kterou již má investor zpracovanou PD vč. VV),

- odstranění závadného stavu.

C. Upřesnění zadavatele pro zpracování díla

1. Stavba a výkazy výměr budou členěny na tyto základní stavební objekty:

SO	100	- rekonstrukce čp. 70-71
SO	110	- oprava Pražské – Červené brány (před zadáním stavby bude přiloženo investorem)

2. Předpokládaná hodnota investiční akce: 3,8 mil. Kč.

3. Předmětem projektového návrhu řešeného území musí být zejména:

- návrh provozního a dispozičního řešení,
- návrh stavebně technického řešení objektu,
- návrh kompletní rekonstrukce vnitřní kanalizace s připojením na nové kanalizační přípojky,
- návrh kompletní rekonstrukce vnitřního vodovodu s připojením na nové vodovodní přípojky,
- návrh kompletní rekonstrukce elektroinstalace, uzemnění a hromosvodu (bude-li ČSN vyžadován),
- návrh kompletní rekonstrukce slaboproudých rozvodů: STA, domácí telefony, počítačová síť,
- návrh kompletní rekonstrukce ústředního vytápění včetně plynovodu,
- návrh kompletní rekonstrukce vzduchotechniky,
- návrh interiéru a inventáře, informačního systému,
- návrh interiéru (povrchy, materiály, barevnost, kování, svítidla apod.)

4. Součástí rozsahu díla je tedy i kompletní zhotovení či zabezpečení

- **vstupních podkladů (VSP)** včetně:
 - zjišťování současného stavu a doplnění jeho dokumentace (zaměření krovu),
- **vypracování jednostupňového projektu (DSJ a IČ SP)** včetně:
 - návrh funkčního členění řešených prostor a výtvarné řešení,
 - projednání variant řešení a stavebně technického provedení stavby s investorem (smluvní lhůty obsahují vždy 40 denní lhůtu pro rozhodnutí investora),
 - průkaz energetické náročnosti budovy odsouhlasený energetickým auditorem pověřeným objednatelům,
 - technických standardů navrhovaných výrobků a zařízení,
 - detailního výkresu výztuže pro všechny betonové prvky,
 - stavební detaily, podrobné výkresy atypických výrobků,
 - výtvarného návrhu obkladů, dlažeb vč. spárořezu, maleb a nátěrů, materiálů, kování, svítidel
 - soupisu prací, výkazu výměr a celkových nákladů stavby v členění položkového rozpočtu nákladů dle katalogu popisů a směrných cen stavebních prací ÚRS Praha, vše v souladu s vyhláškou 169/2016 Sb.
 - projednání a zajištění všech závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů státní správy a všech účastníků příslušného řízení,
 - projednání návrhu s NPÚ a OPPŠK MěÚ HD s písemným výstupem,
 - projednání záměru s vlastníky sousedních nemovitostí (Hotel Zlatý jelen) a zajištění souhlasu,
- **výkon autorského dozoru** včetně:
 - posuzování postupu výstavby z technického hlediska, sledování a kontroly technických a kvalitativních parametrů stavby,

- účasti na kontrolních dnech stavby, přijímacích řízeních dílčích částí stavby a celé stavby,
- vyjádření k požadavkům na zvětšený rozsah stavebních prací (popř. změn v průběhu výstavby) oproti projektové dokumentaci,
- provádění projekčních prací menšího rozsahu (upřesnění a doplnění projektové řešení, změny vyvolané chybou projektu).

5. Projektované dílo vč. související vybavenosti musí splňovat

- obecně závazné předpisy, zejména pak obecně technické požadavky na výstavbu,
- normy evidované Českou agenturou pro standardizaci.

6. Specifické požadavky pro provedení stavebních objektů:

SO 100 – stavební úpravy / objekty

Investor nemá pro objekt konkrétní určení náplně.

Je zřejmé, že stávající veřejné WC v čp. 71 se s ohledem k normovým požadavkům a aktuálnímu standardu rozšíří do přilehlých prostor čp. 71. Je vhodné pamatovat, že část tohoto traktu je vhodné zachovat k 1.NP čp. 70 jako sklad, neboť čp. 70 nemá jiné možnosti se v přízemí rozvinout.

Pro čp. 70 je ideální navrhnout celý provoz jako prostor pro atelier či provozovnu drobného řemeslníka s obchodem. S ohledem k potenciálu historického domu byla též zvažována expozice věnovaná měšťanskému domu a fortifikaci města, vhodně spojená s obchůdkem typu tabák + suvenýry, kde by obsluha, díky propojení s chodbou, měla přehled o návštěvnících. Z obavy o realizovatelnosti takového pronájmu proto investor požaduje navrhnout rekonstrukci tak, aby bylo možné dům pronajmout i jako polyfunkční dům s odděleným provozem (např. stávající tabák a byt) – v horním patře proto bude provedena příprava pro vestavbu kuchyňské linky a rovnou navržena koupelna s WC.

- energetika, provoz:

S ohledem ke kulturní památce nelze očekávat plnohodnotné opatření, přesto, kde to bude možné, budou navrženy nové kce v aktuálním energeticky úsporném standardu.

- vnitřní kanalizace: kompletní rekonstrukce stávajícího - v řešeném prostoru provést zcela nové rozvody z PVC KG. Pro dodávku zařizovacích předmětů stanovit standardy. Nově provedené přípojky jsou pod vstupními dveřmi do WC a před lícem ohradní zdi atria.

- vnitřní vodovod: kompletní rekonstrukce stávajícího - ohřev TUV v el. aku zásobníku, v řešeném prostoru provést zcela nové rozvody z PPR s příslušnou izolací. Pro dodávku zařizovacích předmětů stanovit standardy. Nově provedené přípojky jsou před lícem ohradní zdi atria, do WC byla vyvedena až za zeď k vodoměru.

- elektroinstalace, uzemnění a hromosvod: kompletní rekonstrukce stávajícího a nové rozvody vč. příslušného uzemnění, a ELM skříně. Pro uzemnění a hromosvodovou soustavu předpokládáme doložení, že objekt nepodléhá ochraně.

- slaboproudé rozvody: kompletní nové rozvody

- datová síť pro obchod a 2.NP (od stávajících přípojek CETIN a Šumavanet),
- domácí telefony vč. vrátného - od nového zvonkového tabla po domácí tlf. v 2.NP,
- STA a datové sítě z centrálního místa v půdním prostoru do obchodu a 2.NP

- ústřední vytápění: kompletní rozvod UT vč. centrální plynové kotelny a MAR,

- vzduchotechnika: návrh nezbytných rozvodů VZT (investor si je vědom provozních povinností a proto je jeho prioritou zajištění přirozeného větrání).

- interiér: součástí projektu je i návrh interiéru, tj. výtvarného řešení (obklady, dlažby, kování, svítidla apod.).

SO 110 – oprava Pražské – Červené brány

Investor má zpracován projekt na opravu přilehlé brány, který v rámci soutěže na zhotovitele stavby přiloží do zadávací dokumentace. Rozpočtář projektanta proto vytvoří ve skladbě rozpočtu samostatný SO pro přiložení rozpočtu.

D. Přílohy:

1. Situace - celková situace
2. Situace - mapa KN
3. Situace - mapa KN vč. ortofoto
4. Situace - mapa KN vč. ortofoto + zakres rozsahu řešeného území
5. Složka – historické informace a foto
6. Složka – zaměření stávajícího stavu

V Horažďovicích 20.06.2018
Zpracoval Pavel Matoušek