

Akce: **Rekonstrukce „Stará rolnička“ - Investiční záměr**
Místo stavby: Valtice, Sobotní č.p.221, parc.č.857, 856/2,861,862, 864/1 k.ú.Valtice
Investor: **Jihomoravský kraj**, Žerotínovo náměstí 3/5, 60182 Brno,
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje: **Střední vinařská škola Valtice**, příspěvková organizace,
Sobotní 116, 691 42 Valtice

PŘÍLOHA Č. 7 DOKUMENTACE VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ PODKLAD PRO ZPRACOVÁNÍ PLNĚNÍ



Rekonstrukce „Stará rolnička“ Investiční záměr

Místo stavby: Valtice, Sobotní č.p.221, parc.č.857, 856/2,861,862, 864/1 k.ú.Valtice

Investor: **Jihomoravský kraj**, Žerotínovo náměstí 3/5, 60182 Brno,
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje:
Střední vinařská škola Valtice, příspěvková organizace,
Sobotní 116, 691 42 Valtice

| | |
|--------------|--|
| Akce: | Rekonstrukce „Stará rolnička“ - Investiční záměr |
| Místo stavby | Valtice, Sobotní č.p.221, parc.č.857, 856/2,861,862, 864/1 k.ú.Valtice |
| Investor | Jihomoravský kraj , Žerotínovo náměstí 3/5, 60182 Brno, Hospodaření se svěřeným majetkem kraje: Střední vinařská škola Valtice , příspěvková organizace, Sobotní 116, 691 42 Valtice |

ÚDAJE O STAVBĚ

| | |
|-------------------|--|
| Název stavby | Stavba občanské vybavenosti (stará rolnička) |
| Místo stavby | Sobotní č.p.221, 69142 Valtice |
| Katastrální území | parc.č.857 k.ú.Valtice parc.č. 856/2,861,862, 864/1 k.ú.Valtice – parcely související |

ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU OBJEKTU

Objekt sloužil jako prodejna produktů Střední vinařské školy, dále zemědělských a zahradnických potřeb, náradí, drobného sortimentu souvisejícího s vinařskou, zemědělskou a zahradnickou produkcí – maloobchodní prodej. Současně sloužil pro výuku žáků Střední vinařské školy. Půdní prostor sloužil ke skladování potřeb zahradnictví Střední vinařské školy.

Technický stav objektu vykazuje havarijní stav střechy a to především absencí zpevňujících věnců nadezdívek pod pozednicemi krovu. Vzhledem k těmto skutečnostem je zdivo nadezdívek utržené v úrovni stropu nad 1.NP a dále se přenáší i do štitových zdí půdního prostoru. V 1.NP objekt vykazuje pouze nepatrné defekty lokálních prasklin zdiva a podlah, které nemají povahu havarijního stavu a pro provoz přízemní části objektu negativně neovlivňují.

Špatný stav střechy a zděných konstrukcí v půdním prostoru může mít do budoucna tendenci se projevovat i v 1.NP. Konstrukční řešení krovu s ležatou stolicí v podstatě neumožňuje jiné funkční využití půdních prostor.

NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ NEVYHOVUJÍCÍHO STAVU

Pro jakékoliv další využití objektu je nezbytné provést rekonstrukci střechy společně s krovem a obvodovým zdivem štitů a podezdívek. Jinými slovy, střecha se musí zbourat a postavit znovu. Nové projektové řešení by mělo vyřešit funkční statické řešení střechy objektu s možností využití půdních prostor na vestavěné podkrovní pro potřeby Střední vinařské školy.

Vzhledem k tomu, že původní využití objektu již nebude stejné (byl vybudován nový objekt prodejny zahradního centra) doporučuji, aby projektové řešení reagovalo jak na nové funkční využití (i v 1.NP), tak na technický stav a trendy staveb v současnosti – nezbytné zateplení objektu, výměna otvorových výplní (okna a dveře), zlepšení energetické náročnosti objektu, řešení nakládání s dešťovými vodami atd. S ohledem na tyto možné úpravy se rovněž projektové řešení dotkne souvisejících sousedních pozemků parc.č. 856/2, 861 k.ú.Valtice, jež slouží pro přístup do podkrovní samostatnými schodišti. Rovněž je vhodné řešit úpravu vstupů ke schodištím z ulice Sobotní.

Parametry objektu:

| | |
|--|---|
| Zastavěná plocha objektu stávající: | 207 m ² |
| Obestavěný prostor objektu stávající 1.NP/ půda: | 725 m ³ / 550 m ³ |
| Užitná plocha 1.NP/ půda : | 165 m ² / 150 m ² |

INVESTIČNÍ ZÁMĚR

Změna funkčního využití

Pro zpracování investičního záměru se vychází jak z potřeby řešení stavebně technického stavu budovy, tak i potřeb provozovatele s ohledem na funkční využití objektu a přilehlých ploch.

Nové funkční využití se předpokládá následovně :

1.nadzemní podlaží :

- zřízení nového vstupu se zádveřím (foyer) se šatnami a hygienickým zázemím
- zřízení 2 víceúčelových učeben s možností využití výuky studentů i školení zaměstnanců či externistů
- využití venkovních prostor po obou stranách objektu pro výuku, praxi, volnočasové aktivity či školení celoročně mimo zimní sezonu, zastřešení venkovních prostor
- zřízení nových vstupů do venkovních prostor z ulice Sobotní
- zřízení nových komunikačních schodišť navazujících na Františkánskou zahradu

2.nadzemní podlaží :

- zřízení 2 nových školních bytů 3+1 pro potřeby školy

| | |
|--------------|--|
| Akce: | Rekonstrukce „Stará rolnička“ - Investiční záměr |
| Místo stavby | Valtice, Sobotní č.p.221, parc.č.857, 856/2,861,862, 864/1 k.ú.Valtice |
| Investor | Jihomoravský kraj , Žerotínovo náměstí 3/5, 60182 Brno, Hospodaření se svěřeným majetkem kraje: Střední vinařská škola Valtice , příspěvková organizace, Sobotní 116, 691 42 Valtice |

Stavebně technické řešení

0 Všeobecné konstrukce a práce

Přípravné práce

Bude provedeno vyklizení a vyčištění dotčených částí objektu určených k přestavbě. Budou zdemontovány a odbourány nevyhovující konstrukce.

Bourací práce

Bude provedena demontáž střešní krytiny, dřevěné konstrukce krovu, klempířských výrobků. Budou zdemontovány a odbourány nevyhovující konstrukce podezdívek a štítů po úroveň stropů nad 1.nadzemním podlažím. Budou vybourány nevyhovující příčky v 1.nadzemním podlaží pro nové dispozice. Budou vybourány veškeré výplně otvorů, které jsou v nevyhovujícím stavu. Budou demontována stávající ocelové schodiště do 2.nadzemního podlaží, které jsou v nevyhovujícím stavu. Budou odbourány veškeré nevyhovující konstrukce drobných staveb vedle objektu pro nové využití venkovních ploch.

1 Zemní práce

Odkopávky

Odkopávky budou provedeny pro realizaci skladby komunikací a pro základové konstrukce. Budou provedeny pomocí lehké mechanizace nebo ručně. Výkopové práce budou prováděny v zemině II-III. Vytěžená zemina bude použita pro zásypové vrstvy nebo bude uložena na deponii investora. Odkopávky pro realizaci skladby komunikací budou provedeny o mocnosti 35-45cm. Přebytný výkopek bude odvezen na místně příslušnou skládku.

Hloubené výkopávky

Hloubené výkopávky budou provedeny pro základové konstrukce venkovních schodišť a venkovních objektů (patky a pasy nových přístřešků). Budou provedeny pomocí lehké mechanizace nebo ručně. Výkopové práce budou prováděny v zemině II-III. Vytěžená zemina bude použita pro zásypové vrstvy nebo bude uložena na deponii investora. Přebytný výkopek bude odvezen na místně příslušnou skládku.

Přemístění výkopku

Výkopek z odkopávek a hloubených výkopávek bude umístěn po dobu stavby na deponii na pozemku investora do 50m. Po provedení dokončovacích prací a terénních úprav bude výkopek odvezen na místně určenou skládku dle přání investora, tak aby stávající plochy zůstaly čisté bez přebytných skládek zeminy.

Povrchové úpravy terénu

Plochy určené pro výsadbu trávníku budou zbaveny přebytné zeminy a urovnaný pro budoucí výsadbu trávníku.

2 Základy a zvláštní zakládání

Úprava podloží a základové spáry

Základové konstrukce budou založeny na štěrkopískovém hutněném polštáři tl.100mm.

Základy

Založení bude provedeno pro obvodové a nosné zdivo přístaveb vedle objektu. Toto bude provedeno na monolitických pasech z prostého betonu jež spočívají na štěrkopískovém hutněném polštáři. Pasy budou jednostupňové. Základová spára bude provedena tak, aby byla dodržena nezámrazná hloubka založení.

3 Svislé a kompletní konstrukce

Nosné a obvodové opěrné konstrukce pod úrovní 1.NP jsou tvořeny betonovými monolitickými stěnami, 1.NP a 2.NP objektu bude mít konstrukce z keramických tvárníc na maltu vápenocementovou. Příčky v 1.NP budou keramické dutinové na vápenocementovou maltu, nové příčky v podkroví sádrokartonové na ocelové konstrukci.

Řimsy, překlady,klenbové pásy

Překlady ve stávajícím zdivu tvoří ocelové nosníky IČ.140, IČ.160 s uložením min.150mm na každou stranu otvoru.

| | |
|--------------|--|
| Akce: | Rekonstrukce „Stará rolnička“ - Investiční záměr |
| Místo stavby | Valtice, Sobotní č.p.221, parc.č.857, 856/2,861,862, 864/1 k.ú.Valtice |
| Investor | Jihomoravský kraj , Žerotínovo náměstí 3/5, 60182 Brno, Hospodaření se svěřeným majetkem kraje: Střední vinařská škola Valtice , příspěvková organizace, Sobotní 116, 691 42 Valtice |

Překlady nosné v novém zdivu budou v provedení nosné keramické dle tl.stěny a světlosti stavebního otvoru. Překlady nenosné v příčkovém zdivu budou v provedení nenosné dle tl.stěny a světlosti stavebního otvoru

4 Vodorovné konstrukce

Stropy a stropní konstrukce

Stávající stropní konstrukce nad 1.NP budou zachovány. Jejich stavebně technický stav bude v předprojektové přípravě ověřen statikem. Stropy nad 2.NP budou tvořeny sádkartonovými podhledy na ocelové kostře zavěšené na konstrukci nového krovu.

Vodorovné nosné konstrukce

Budou provedeny nové ŽB věnce na obvodovém zdivu nad úrovní stávajícího stropu a na úrovni pozednicového věnce.

5 Komunikace

Venkovní komunikace budou tvořeny částečně zámkovou v místě přístupu do objektu a ploch vedle objektů. Ostatní plochy vedle objektů budou tvořeny betonovou dlažbou velkoformátovou. Plochy komunikací ze zámkové i velkoformátové dlažby budou zakončeny obrubou tvořenou betonovým vodícím páskem, přídlažbou nebo ležatým obrubníkem.

6 Úpravy povrchů, podlahy, osazování výplní otvorů

Podlahy

Podlahy v 1.nadzemním podlaží budou tvořit keramické dlažby. Podlahy ve 2.nadzemním podlaží budou tvořit povlakové PVC povrchy doplněné dlažbou v hygienických místnostech.

Výplně otvorů

Okenní a dveřní výplně budou dřevěné se zasklením izolačním trojsklem. Okenní otvory budou doplněny vnějším stínícím systémem žaluziemi. Vnitřní dveře dřevěné do obložkových zárubní. Okna mají křídla otevíravá a sklopná. Okenní výplně budou doplněny vnitřními parapety dřevěnými. Venkovní parapety budou hliníkové eloxované. Střešní okna budou výklopná se zasklením trojskly a stínícím systémem z vnější strany.

Úpravy povrchů

Fasáda objektu domu bude opatřena kontaktním zateplovacím systémem ETICS omítnuta systémovými silikonovými fasádními omítkami. Barevné řešení bude provedeno dle přání investora. Zateplení základů a zdiva pod úrovní terénu bude provedeno izolací Perimetr, která bude chráněna nopovou folií. Parametry zateplení budou stanoveny na základě energetického štítku budovy.

Vnitřní stěny objektu budou omítnuty omítkou vápennou štukovou. Kolem oken budou osazeny plastové lišty a rohovníky. Rohy piliřů, překladů a průvlaků budou opatřeny opět rohovníky. Hygienické místnosti budou obloženy keramickými obklady do výšky 200cm, WC do výšky 160cm dle přání investora. V podkrovní budou stěny tvořeny sádkartonovými konstrukcemi stěn a podhledů.

7 Konstrukce a práce PSV

Izolace proti vodě

Stávající hydroizolace objektu budou prověřeny v předprojektové přípravě. V hygienických místnostech bude pod obklady a dlažby provedena tekutá hydroizolace.

Izolace tepelné

Podlahy objektu domu budou zatepleny v 1.NP podlahovým polystyrenem. Soklová část základů a suterénního zdiva bude zateplena polystyrenem Perimetr tl.150mm. Střecha bude zateplena seshora nadkrokevní izolací, a zespod izolací mezi krokve. Parametry zateplení budou stanoveny na základě energetického štítku budovy.

| | |
|--------------|--|
| Akce: | Rekonstrukce „Stará rolnička“ - Investiční záměr |
| Místo stavby | Valtice, Sobotní č.p.221, parc.č.857, 856/2,861,862, 864/1 k.ú.Valtice |
| Investor | Jihomoravský kraj , Žerotínovo náměstí 3/5, 60182 Brno, Hospodaření se svěřeným majetkem kraje: Střední vinařská škola Valtice , příspěvková organizace, Sobotní 116, 691 42 Valtice |

Vnitřní kanalizace a kanalizační přípojka dešťové kanalizace

Bude provedena nová přípojka splaškové kanalizace do veřejné venkovní kanalizace v komunikaci před objektem. Stávající objekt byl připojen do jímky na vyvážení. Vnitřní kanalizace bude napojena na novou kanalizační přípojku.

Bude proveden rozvod vnitřní kanalizace pro odvod dešťových vod ze střechy. Dešťové vody budou svedeny do vnitřní kanalizace zaústěné ve dvorní části do nové retenční nádrže o objemu cca 25m³. Dešťové vody budou využívány pro zálivku ve sklenících Františkánské zahrady.

Vnitřní vodovod a vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka objektu je stávající beze změn.

Od vodoměrné sestavy budou provedeny rozvody studené vody k zařizovacím předmětům a k ohřivači vody umístěnému v technické místnosti. Potrubí bude navrženo z plastových trubek – teplá voda je vedena v materiálu Vestolen PPH, studená materiálem PPC. Potrubí bude osazeno v obvodových stěnách i příčkách a opatřeno plstěnými pásy nebo polyuretanovou izolací. Vnitřní požární vodovod není nutné realizovat.

Vnitřní plynovod

Stávající plynovodní přípojka pro kotel na vytápění. Vnitřní rozvody budou upraveny pro nové funkční a dispoziční uspořádání objektu.

Strojní vybavení

Nebude instalováno.

Zařizovací předměty

Budou tvořeny vybavením hygienických místností – sprchový kout s vaničkou a zástěnou, vana, umývadla, baterie, odpady. V kuchyních bude instalována kuchyňská linka s dřezem. WC mísy budou závěsné typu Geberit. Teplá voda bude zajištěna kotlem na vytápění, případně v kombinaci s fototermickými panely.

Vzduchotechnika

Vzduchotechnická zařízení v objektu budou tvořit rozvody s rekuperační jednotkou. Hygienická zařízení (WC,koupelny) budou odvětrány nuceně ventilátorem nad střechu. Přívod vzduchu je zajištěn aerací přes dveře (mřížkou u podlahy nebo mezerou pod dveřním křídlem. Digestoře budou provedeny jako rekuperační bez odtahu .

Vytápění a klimatizace

Objekt bude vytápěn teplovodním podlahovým vytápěním. Zdrojem tepla bude kotel na vytápění, případně v kombinaci s fototermickými panely. Učebny i byty budou vybaveny klimatizací s vnitřními a venkovními jednotkami.

Elektromontáže - silnoproud

Přípojka NN zůstává stávající beze změn. Vnitřní rozvody budou obsahovat světlené a zásuvkové obvody. Toto bude specifikováno v předprojektové přípravě.

Elektromontáže - slaboproud

Rozvod pro připojení na telekomunikační síť bude proveden v učebnách i bytech.

Elektromontáže – fotovoltaická elektrárna FVE

Pro rekonstruovaný objekt se počítá s osazení fotovoltaické elektrárny na střechách objektů ve dvoře. Rozsah a provedení bude specifikováno v předprojektové přípravě.

Bleskosvod

Hromosvodní ochrana bude provedena podle ČSN 34 1390. Na střeše bude hřebenová soustava.

Uzemnění

Ochranné a pracovní uzemnění bude provedeno podle ČSN 33 2000-5-54.

| | |
|--------------|--|
| Akce: | Rekonstrukce „Stará rolnička“ - Investiční záměr |
| Místo stavby | Valtice, Sobotní č.p.221, parc.č.857, 856/2,861,862, 864/1 k.ú.Valtice |
| Investor | Jihomoravský kraj , Žerotínovo náměstí 3/5, 60182 Brno, Hospodaření se svěřeným majetkem kraje: Střední vinařská škola Valtice , příspěvková organizace, Sobotní 116, 691 42 Valtice |

Konstrukce tesařské

Krov nad objektem staré rolničky bude proveden nově pro střechu sedlovou dřevěný vaznicový. Obdobně budou provedeny konstrukce krovů pro střechy na volných plochách vedle objektů.

Konstrukce klempířské

Klempířské výrobky budou plechové lakované.

Krytina tvrdá

Střechy budou opatřena taškami skládanými v červenohnědém provedení. Tyto budou doplněny taškami sněhovými, větracími, prostupovými. Hřebenáče budou v barvě střešní krytiny, doplněné hřebenáči krajovými. Nad okapy bude osazena větrací mřížka (vrabčinka) v barvě střešní krytiny.

Konstrukce zámečnické

Konstrukce zámečnické tvoří nové konstrukce zábradlí a venkovního schodiště.

Předpokládané náklady rekonstrukce

| | |
|--|---------------|
| Úprava 1.NP | 6.000 tis. Kč |
| Střecha a půdní prostor s vestavbou | 7.500 tis. Kč |
| Nakládání s dešťovými vodami | 350 tis. Kč |
| Vytápění tepelným čerpadlem | 150 tis. Kč |
| Venkovní učební prostor se zastřešením | 850 tis. Kč |
| Venkovní učební prostor se zastřešením | 850 tis. Kč |
| Venkovní schodiště 2x do podkrovní ocelové | 350 tis. Kč |
| Venkovní schodiště 2x do zahrady zděné | 250 tis. Kč |
| Přípojka kanalizace | 80 tis. Kč |
| Fotovoltaická elektrárna | 600 tis. Kč |
| Ostatní venkovní úpravy | 400 tis. Kč |

Předpokládané náklady celkem

17.380.000,- Kč bez DPH

Pro výpočet předpokládaných investičních nákladů byl použit zdroj cenových ukazatelů RTS a kvalifikovaný odhad dle realizovaných staveb.