

### ZADÁNÍ

**Zpracování architektonicko-dispoziční studie na komplexní revitalizaci objektu bývalého hotelu Podhoran na Masarykově náměstí v Bystřici pod Hostýnem.**

### VÝCHOZÍ STAV

Město Bystřice pod Hostýnem odkoupilo v roce 2017 od soukromého subjektu objekt bývalého hotelu v centru města, který byl využíván jako ubytovna pro sociálně slabé občany. Budova ze 70. je umístěna na Masarykově náměstí a přímo sousedí s objektem městské radnice. Z východní strany je budova lemována krajskou komunikací II/437. Objekt je v současné době nevyužívaný a je v havarijním stavu.

K připravované rekonstrukci objektu by měla být jako předstupeň vlastní projektové přípravy zpracována architektonicko-dispoziční studie, která bude jedním z výchozích podkladů pro zpracování dalších stupňů projektové dokumentace na rekonstrukci objektu. **Město tak získá reálnou představu o tom, jak bude objekt vypadat.**

### CÍLE STUDIE

Cílem studie je návrh nového řešení objektu Podhoran s důrazem na nadčasové, inovativní a současně vyvážené pojetí. Návrh by měl propojit estetickou hodnotu s efektivní využitelností prostoru v objektu a chytrým provozním řešením a funkčními vlastnostmi v oblasti využití energií.

Architektonicko-dispoziční studie by měla být ideovou dokumentací, která by měla odstranit většinu otazníků, kterými by se musel složitě zabývat projektant při zpracování jednotlivých stupňů projektové dokumentace. Studie by měla formulovat vnější tvář objektu a ustavit vnitřní dispozice budovy. Navrženy by tak měly být:

- stavební úpravy exteriéru budovy, tak aby byl objekt zkultivovaný po architektonické stránce a byl vhodně začleněn do stávajícího urbanismu města,
- dispoziční úpravy interiérů všech nadzemních i podzemních podlaží pro uvažované budoucí využití budovy městem, to vše v souladu s technickými, bezpečnostními a hygienickými předpisy a normami,
- stavební úpravy vedoucí ke zlepšení tepelně technických vlastností objektu, vč. ekologických prvků řešení.

### OBSAH STUDIE

Architektonicko-dispoziční studie bude zpracovaná v souladu s ČSN normami, evropskými normami, obecně závaznými vyhláškami, vztahujícími se k danému dílu, s právními, hygienickými, bezpečnostními a požárními předpisy. Dále budou respektovány požadavky objednatele.

Architektonicko-dispoziční studie bude obsahovat minimálně tyto části:

#### **A. TEXTOVÁ ČÁST (formát A4 na výšku):**

- průvodní zpráva s koncepcí a zdůvodněním principů navrhovaného řešení, popisem urbanistického, architektonického, materiálového a technologického řešení
- propočet investičních nákladů  
*Pozn. profesní rozvody silnoproudu, slaboproudu, zdravotnický, topení, vzduchotechniky, klimatizace a technologie, aj. budou řešeny v dalších stupních projektové dokumentace. Odhad těchto profesních objektů bude zahrnutý v orientačních nákladech na rekonstrukci objektu.*

#### **B. VÝKRESOVÁ ČÁST (formát A3 na šířku):**

- situaci širších vztahů
- stávající situace a dispoziční řešení
- nově navržená situace a dispoziční řešení objektu - všech nadzemních i podzemních podlaží (vč. výpisu účelu jednotlivých místností a jejich ploch)
- pohledy a vizualizace objektu (vizualizace bude zasazená do reálného prostředí) – pohledy na fasádu, návrh řešení atria

Další požadavky na řešení:

- Bezbariérové řešení objektu
- Funkční propojení objektu se sousední budovou městské radnice
- Využití ekologických prvků při návrhu řešení (např. realizace zelené střechy, realizace systému akumulace a využití dešťové vody, instalaci systémů nuceného větrání s rekuperací odpadního tepla nebo instalaci obnovitelného zdroje energie).

V průběhu zpracování budou svolány minimálně dva výrobní výbory a jedno závěrečné projednání a představení studie vedení města, radě města a zastupitelstvu města.

Studie bude předána v tištěné podobě 3 paré a v digitální podobě v 1 paré (CD, DVD) ve formátu PDF a DWG.

### NAVRHOVANÉ BUDOUCÍ VYUŽITÍ OBJEKTU

Objekt je uvažován k využití pro potřeby městské knihovny, která v současné době sdílí jeden objekt s mateřskou školou. Dále se pak nabízí vyřešit nevyhovující administrativní prostory městského úřadu a jejich dislokaci v několika objektech v různých částech města.

- Městská knihovna – půjčovna pro dospělé, půjčovna pro děti, čítárna (studovna), přednáškový sál, šatna, kanceláře pracovníků knihovny, sociální zařízení
- Městský úřad – vybrané kanceláře městského úřadu (zejména podatelna, občanky, pasy, matrika a evidence obyvatel, odbor finanční, odbor živnostenský, odbor sociálních věcí a školství, odbor dopravně správní)
- Turistické informační centrum
- Veřejné WC
- Archiv města a sklad knihovny
- Kanceláře dalších organizací (např. Podhostýnský mikroregion, MAS Podhostýnska, z.s., Integra, Dluhové poradenství aj.)
- Technické služby města Bystřice pod Hostýnem – správa bytového fondu

### SOUČASNÝ STAV OBJEKTU

#### Základní parametry:

- objekt bývalého ubytovacího komplexu s restauračním zařízením v centru města Bystřice pod Hostýnem v severní části Masarykova náměstí
- rok dokončení: 1974
- parc. č. st. 217, parc.č. 3071, vše k.ú. Bystřice pod Hostýnem
- celková výměra pozemků: 1 236 m<sup>2</sup>
- zastavěná plocha: 1 128,75 m<sup>2</sup>
- započítatelná plocha stavby: 2 537 m<sup>2</sup>
- obestavěný prostor: 12 376 m<sup>3</sup>

Jedná se o objekt občanské vybavenosti s třemi nadzemními a jedním podzemním podlažím, zastřešeným plochou střechou s vystupujícími atikami nad střešní rovinu. Objekt o půdorysu U s atriem a vstupem z jižní strany je založený na železobetonových patkách, nosný systém je tvořen železobetonovým skeletem s vyzdívaným obvodovým pláštěm a zděnými dělicími příčkami, fasáda objektu je břizolitová, stropní konstrukce jsou železobetonové a podlahy betonové. Objekt je napojen na technickou infrastrukturu – vodovod, kanalizaci a elektřiku.

Podzemní podlaží – sklad a technické zázemí, strojovna, kotelna, kompresorovna

1. NP – bývalá restaurace s kuchyní, salonek, sociální zařízení, atrium
  2. NP – 28 pokojů se sociálním zařízením, skladové místnosti, kuchyňka a šatny s umývárkami
  3. NP – 25 pokojů se sociálním zařízením, dvoupokojový byt správce objektu, sklady, technické zázemí
- Střecha – objekt strojovny

Objekt je velmi špatném technickém stavu a nesplňuje požadavky na tepelně technické vlastnosti objekt je ve velmi špatném technickém stavu, nesplňuje požadavky na tepelně technické vlastnosti, zcela dožilá je střecha, což má za následek průnik srážkové vody do budovy a postupnou degradaci nosných konstrukcí, dožilé jsou veškeré inženýrské sítě, nevhodná je i konstrukce podlah, poškozeny jsou omítky, dveře, zařizovací předměty, okna, v suterénu jsou zřetelné doklady po zemní vlhkosti, objekt vykazuje výrazné stopy zanedbané údržby přechozích majitelů, jedná se vybydlený objekt a hrozí další zhoršování technického stavu budovy v případě nerealizace rekonstrukce.

Hotel neprošel žádnou významnou rekonstrukcí či modernizací, v r. 2008 jej odkoupil nový podnikatel, v letech 2010 – 2011 zde byla ubytovna stavebních dělníků, v r. 2011 byla městu předložena nabídka na odkup objektu, která však vzhledem k vysoké ceně zastupitelstvem města neprošla. Od r. 2012 sloužil objekt jako ubytovna pro osoby hmotné nouzi, což sebou přineslo problémy se zvýšením kriminality ve městě, s rušením klidu, pořádku a čistoty. V r. 2017 město přistoupilo k odkupu objektu za cenu 16,9 mil. Kč.

#### PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ STUDIE

- Zaměření stávajícího stavu, stavebně technický průzkum (Radek Vašanda, DiS, 2018)
- Provozně – dispoziční studie využitelnosti hotelu Podhoran, Bystřice pod Hostýnem (Ing. arch. Ladislav Pastrnek, 2014)
- Studie proveditelnosti využití objektu Podhoran (QUANTUM CZ, 2018)