

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Akce: Využití budovy č. p. 449, Palackého třída, Nymburk

Stupeň dokumentace: Studie 06/2023

Objednatel: Město Nymburk
Náměstí Přemyslovců 163
288 28 Nymburk
IČ: 00239500
DIČ: CZ00239500

Zhotovitel: Ing. arch. Ivan Sobotka
Olbrachtova 735
290 01 Poděbrady
IČ: 14793873
DIČ: CZ5903260836

Datum vypracování: červen 2023

OBSAH

1.	POPIS OBJEKTU	3
2.	INVESTIČNÍ ZÁMĚR	3
3.	POZNÁMKY K USPOŘÁDÁNÍ JEDNOTLIVÝCH PODLAŽÍ	3
4.	NAPOJENÍ NA KOMUNIKACE A SÍŤ	4
5.	STAVEBNÍ KONSTRUKCE.....	4
6.	PARKOVÁNÍ	4
7.	ZÁVĚR.....	5

1. Popis objektu

Bývalá novorenesanční vila rodiny Nebeských z roku 1882 byla v roce 1929 přestavěna na městský úřad.

Obě stavební fáze byly dílem místních stavitelů a architektů Emila Prücknera (stavba sokolovny a krematoria), Jana Čermáka a stav. Chmelaře (viz. zastavení č. 7 z ‚Krok za krokem Nymburkem‘ z r. 2017).

Hodnotná třípodlažní solitérní budova s podkrovím má charakteristické, konzervativně laděné průčelí završené tympanonem nad středním rizalitem. Obdobná kompozice se v Nymburce, a na Palackého třídě zejména, opakuje na více místech.

Rozsáhlá zahrada objektu byla později využita pro výstavbu mateřské školy.

2. Investiční záměr

Záměrem investora, kterým je Město Nymburk, je smysluplné využití objektu bývalého městského úřadu. Tento objekt je situován na Palackého třídě a jeho pozice je na významné komunikační trase mezi středem města a nádražím.

Předpokládaný program budoucího využití je následovný:

1. PP bude nutné odvlhčit pro případné budoucí využití. Postup odvlhčení je třeba odborně posoudit. Pokud by odvlhčení proběhlo úspěšně, bylo by prostory v tomto podlaží možné využít pro umístění archívu úřadu situovaného v 1. NP. Stávající technické zázemí bude nově vybaveno současnými technologiemi pro vytápění objektu a přípravu teplé užitkové vody. V úvahu připadá využití tepelného čerpadla (nutno domyslet jeho umístění), případně využití plynových kotlů.

1. NP bude využito pro potřeby městského úřadu jako kanceláře jednoho z odborů. Hlavní vstup z Palackého třídy s předloženým schodištěm bude zachován. Postranní vstup ze dvora na hlavní domovní schodiště při jižní fasádě bude upravený jako bezbariérový a bude zde vytvořeno nové zádveří. Odtud bude přístupný nový, do budovy vestavěný průchozí výtah, který bude umožňovat bezbariérový přístup do všech podlaží.

2. NP bude upraveno pro dvě oddělení mateřské školy. Jedno z nich bude v místnostech při západním průčelí, druhé při východním. Centrální hala bude sloužit oběma odděleními.

3. NP bude upraveno jako klubové zařízení pro seniory včetně kanceláře a klubového zázemí s kuchyní. Původní sál bude dispozičně zachován, bude mu však snížen stávající strop, který je dle optické prohlídky značně prohnutý.

4. NP – podkroví bude upraveno pro ubytování, jako startovní byty městského úřadu pro podporu náboru profesí potřebných pro městské organizace.

3. Poznámky k uspořádání jednotlivých podlaží

Schodiště bude v jednotlivých podlažích odděleno od ostatní podlahové plochy požárně odolnými konstrukcemi, včetně výplní otvorů. Dojde tak k vytvoření chráněné únikové cesty nutné pro splnění požárně bezpečnostních předpisů.

Nově vybudovaný výtah propojí všechna podlaží a díky průchozí kabině umožní bezbariérový vstup z úrovně terénu u vedlejšího vstupu do objektu.

1. NP – nově vybudované zádveří umožňující bezbariérový vstup do objektu bude osazeno automatickými dveřmi.

– pro průjezd automobilů do vnitrobloku bude nutné odstranit stávající garáž, která by při vybudování nového zádveří tento průjezd neumožňovala.

– Mezi severními dvojitými kanceláři budou vybudovány dělící nábytkové stěny umožňující skladování kancelářských potřeb a archivaci dokumentů. Tyto prostory bude nutné posuzovat jako jeden samostatný požární úsek.

– v tomto podlaží bude vybudováno nové sociální zázemí včetně WC pro invalidy. Samostatně bude vybudováno sociální zázemí pro zaměstnance.

– v 1. NP bude nově umístěno celkem 6 kanceláří pro cca 12 zaměstnanců. Tomuto osazení bude odpovídat i nově vybudovaná zasedací místnost.

2. NP – prostory užívané dětmi v mateřské škole bude nutné pečlivě odhlučnit v úrovni stropní konstrukce mezi 1. a 2. NP. Doporučuje se využití měkkých nášlapných povrchů, které budou při bezespárém provedení vhodné také pro údržbu a využití důkladné kročejové izolace v podlaze stropu.

– provozní části školky vyžadující napojení na kanalizaci a vodu jsou ve studii umístěny nad sociálními zařízeními situovanými v 1. NP.

– kapacita školky se předpokládá 2 x 15 dětí.

3. NP – Společenský sál klubu seniorů bude mít kapacitu cca 58 míst k sezení.

– uspořádání nábytku by mělo být variabilní, umožňující různé varianty uspořádání pro odlišné typy událostí.

– předpokládá se využití stohovatelných židlí a skládacích stolů.

– nad společenským sálem se předpokládá vytvoření nové nosné konstrukce stropu a podlahy podkroví. Tato konstrukce bude situována do úrovně podlahy 4. NP, čímž dojde k lepší využitelnosti prostor v podkroví.

- kazetové řešení stropu by mělo být využito i v případě použití nové konstrukce a umožnilo by využití i nového materiálového provedení (například přiznaná betonová konstrukce).
- vybavení kuchyně by mělo sloužit potřebám uspořádání různých oslav, ale například i kurzů vaření...

4. NP – v tomto podlaží budou nově vybudovány celkem 3 malometrážní byty o velikosti 2x 2+kk a 1x 1+kk.

- pro sjednocení úrovně podlah bytů bude nutné upravit konstrukci krovu objektu. Funkci vazných trámů krovu bude třeba přenést do konstrukce stropu nad 3. NP, tak aby vazné trámy nebránily volnému průchodu v bytech. Toto konstrukční řešení bude především v severní části objektu souviset s vybudováním nového sníženého stropu nad společenským sálem klubu seniorů.
- severní byt 2+kk může být propojen se střešní terasou, která může být případně rozšířena i nad stávající východní půdní vestavbu.
- vstup na terasu bude realizován přes lehkou střešní nástavbu, která svým materiálovým provedením bude shodná se zádveřím vedlejšího vstupu do budovy. Pro zastínění části terasy by bylo možné vybudovat materiálově shodnou pergolu.

4. Napojení na komunikace a síť

Napojení objektu na komunikace bude provedeno ze stávajících míst na Palackého třídě. Hlavní vstupní schodiště do budovy bude opraveno a doplněno o zábradlí dle platných předpisů.

Vjezd na pozemek objektu bude zachován a bude umožňovat příjezd na parkovací místa situovaná ve vnitrobloku na pozemku stavby. Tento vjezd bude sloužit také jako bezbariérový přístup.

Boční, jižní vstup s nově vybudovaným zádveřím do objektu bude sloužit jako hlavní vstup pro 2. až 4. NP.

Ve studii je uvažováno s rozšířením pozemku do uličního prostoru na Palackého třídě na severozápadní straně objektu. Touto úpravou dojde k návratu k původnímu řešení stavby a jejímu původnímu uspořádání vstupu s tak zvaným „čestným dvorem“ a původním oplocením pozemku stavby. V rámci budování nového oplocení pozemku se při projednávání studie uvažovalo nad možnostmi umístění busty, případně reliéfu T. G. Masaryka. Typ oplocení na obou stranách hlavního vstupu by měl být shodný ve svém tvarovém i materiálovém provedení.

Napojení objektu na síť zůstane zachováno. Dojde k revizi těchto napojovacích míst a k jejich případné opravě.

5. Stavební konstrukce

Při rekonstrukci objektu budou v maximální možné míře zachovány původní nosné konstrukce objektu. Původní podlahy a jejich nosné prvky budou prověřeny stavebně technickým průzkumem, který stanoví jejich kondici a případnou nutnost výměny a oprav.

Statiku objektu je třeba posoudit z pohledu minulého odstranění vnitřních příček a zdí které budovu zavětrovaly v příčném směru. Dnes je v severní části objektu ve 3. NP situována 300mm silná příčná zeď, která v nižších patrech nemá pokračování. Ve studii bylo toto pokračování nahrazeno přizděním pilířů a vložením průvlaků do úrovně stropů nad 1. a 2. NP. Statiku objektu je třeba posoudit v následných stupních projektové dokumentace a je třeba budovu posuzovat i z pohledu změny zátěže v důsledku osazení nových funkcí.

Objekt není možné vzhledem ke kvalitě fasády zateplovat ze strany exteriéru. V úvahu připadá jediné možnost zateplení z interiérové strany. Tuto možnost je třeba posoudit z pohledu úspornosti řešení a také z pohledu stavebně technického tak, aby nedocházelo k nechtěné kondenzaci vlhkosti uvnitř konstrukcí stavby.

Okenní výplně budou v maximální míře zachovány. Okna budou detailně prohlédnuta, a pokud to jejich kondice dovolí, budou repasována pro další použití. Z hlediska tepelně technických vlastností je možné uvažovat v rámci repase o doplnění zasklení vnějších křídel izolačními dvojskly. Okna a ostatní výplně otvorů nevhodná pro repasi budou nahrazena replikami stávajících oken.

Vstupní dveře do objektu budou repasovány.

6. Parkování

Celková potřeba parkovacích stání pro provoz rekonstruovaného objektu je následující: úřad 6 parkovacích míst, školka 6 parkovacích míst byty 5 parkovacích míst, klub seniorů cca 2 parkovací místa. Celková potřeba parkovacích míst je tedy cca 17 až 20 parkovacích stání.

Pro potřeby parkování návštěvníků objektu bude třeba vyčlenit odpovídající počet parkovacích míst ve vnitrobloku a na Palackého třídě, případně i ve vedlejších ulicích. Na samotném pozemku je při dnešním zachování dělení pozemku možné umístit 6 až 8 parkovacích míst. Pro zmíněnou vyšší kapacitu by bylo třeba domluvit možnost parkování v těsné blízkosti západní stěny trafostanice.

Možné je rovněž uvažovat o zvětšení plochy pro parkování v rámci vnitrobloku, neboť plocha zahrady bude zvětšena o plochu situovanou k chodníku u severozápadní hranice pozemku. Plocha zeleně pro mateřskou školku bude stále dostatečně velká (požadavkem jsou 4m² / 1 dítě). V takovém případě by bylo možné ve vnitrobloku umístit cca 12 parkovacích stání a na přilehlých komunikacích by bylo poté třeba situovat cca 5 až 7 parkovacích míst.

7. Závěr

Závěrem této studie je konstatování, že provedením stavebních úprav domu č. p. 449 na Palackého třídě dojde ke zhodnocení stavby a k její celkové revitalizaci a navrácení do života města.

V budově budou umístěny funkce nutné pro rozšiřující se provozní náročnost města Nymburk a pro zkvalitnění života jeho obyvatel.

V neposlední řadě je třeba přivítat celkové zlepšení využití objektu a jeho kvalitativně vyšší stavební a materiálovou úpravu, která přinese možnost využívání objektu i v budoucnosti. Dnešní stav objektu je totiž již na hraně morální i stavebně technické zastaralosti.