



AKCE
STUDIE PROSTOROVÝCH A KONSTRUKČNÍCH MOŽNOSTÍ BÝVALÉ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY A VZORKOVÉ BUDOVY AREÁLU PERLA 01
NÁVRH ÚPRAV OBJEKTU

INVESTOR
Město Ústí nad Orlicí
Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí

ARCHITEKT
AU Plan, s.r.o.
Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00
Korespondenční adresa:
Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00

DATUM

06/2015

FORMÁT

A3

MĚŘITKO

x

NÁZEV
TITULNÍ STRANA
VIZUALIZACE



1. Identifikační údaje

1.1. Údaje o stavbě

- a) Název **Janákova budova
(administrativní budova a vzorková budova areálu Perla 01)**
- b) Místo **Areál Perla 01**

Ústí nad Orlicí, kat. ú. Ústí nad Orlicí

Par.č. 52/1
- c) Cíl Studie ukazuje nutné stavební zásahy a možné provozní uspořádání budovy, které umožní plnohodnotné využití budovy pro komerční účely. Zároveň řeší konstrukční a estetické dopady nového loubí v přízemí budovy.

- 1.2. Údaje o zadavateli **Město Ústí nad Orlicí, odbor rozvoje města**
Sychrova 16, PSČ 562 24 Ústí nad Orlicí

- 1.3. Údaje o zpracovateli studie **AU plan, spol. s r.o.**
Pokešovo náměstí 634/5, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

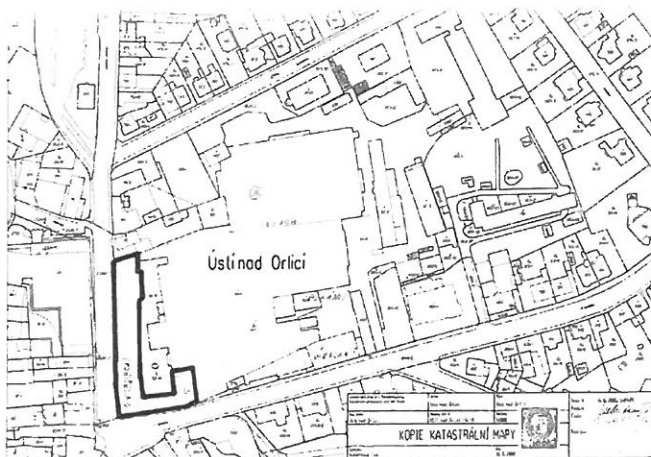
2. Seznam vstupních podkladů

- Archivní dokumentace a zaměření (Ústí nad Orlicí, 2013)
- Katastrální mapa (Ústí nad Orlicí, 2014)
- Geodetické zaměření areálu v rozsahu potřebném pro RP (ing. Martin Vaňous, 2014)
- Stavebně technické zhodnocení areálu Perla 01 (MS Plan s.r.o., ing. Martin Studnička, 2014)
- Architektonické a stavebně historické zhodnocení areálu Perla 01 (MS Plan s.r.o., akad. Arch. Pavel Hřebecký, 2013)
- Soutěžní návrh Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí (MS Plan, 2014)

3. Popis řešené stavby

3.1. Vymezení

Řešené budovy představují vzájemně propojený soubor dříve samostatných objektů vzniklých v různých časových obdobích. Jedná se o uliční frontu v ulici Lochmanova a 17. Listopadu. Rozsah je naznačen na níže přiloženém záznamu:



3.2. Historie a současný stav

a) Stručný historický vývoj

Historický vývoj souboru administrativních budov Perla 01, dříve textilní závody Jan Henrych a syn, sahá do 19. století, kdy na rohu ulice 17. Listopadu a Lochmanova vznikla samostatná rohová budova správy, ke které byla později přistavěna samostatná křídla. Křídlo v Lochmanově ulici bylo ve 20. letech minulého století nahrazeno moderní halovou stavbou. Architektem byl Pavel Janák.

b) Současný stav

V současné jsou budovy nevyužívané, ale v dobrém stavu. Pouze v přízemí rohové partie je umístěna prodejna. Stavební zásahy druhé pol. 20. Století sjednotily vnitřní členění a fasády. Vzhled budovy postrádá původní architektonické prvky. Pouze ve dvorní fasádě se zachovalo původní členění fasád a výplně otvorů.

Administrativní budova je zděným stěnovým systémem se dřevěnými stropy nad částí půdorysu. V místech zásahu arch. Janáka (schodiště) byly provedeny žb stropy. Objekt je zastřešen valbou střechou. Suterén nebyl pod touto částí zjištěn. Lze však jeho umístění předpokládat. Suterén je buď nepřístupný, nebo zasypaný.

Nová vzorková budova postavena ve 20. letech minulého století architektem Janákem je kombinovaným stěnovým systémem s ocel-betonovým stropem, který je podepřen ocelovým průběžným průvlakem s litinovými sloupy. Budova je podsklepena. Poslední patro je tvořeno halovým prostorem bez podpor. Zastřešení je tvořeno panely uloženými na spinadlových nosnících.

4. Popis navrhovaného řešení území

Základní prostorové uspořádání budov vychází ze soutěžního návrhu Revitalizace Perla 01 v Ústí nad Orlicí a zároveň z návrhového stavu, který byl podkladem pro Návrh Regulačního plánu Perla 01. V rámci budovy jsou uvažovány veřejné a komerční funkce. Studie dělí budovu na samostatně pronajímatelné plochy, které jsou navázány na samostatné schodiště resp. parter. V souladu podklady jsou navrženy průchody a loubí, které zpřístupňují a kultivují vnitroblok a přilehlé ulice.

4.1. Architektonické řešení

V parteru budovy je navrženo průběžné loubí, které rozšiřuje ulici Lochmanova a poskytuje komfort kryté nákupní pasáže. V ulici 17. Listopadu loubí vystupuje před objekt a obohacuje veřejný prostor a stává se akcentem nároží. Nové loubí se vypořádává s výškovými rozdíly oproti podlaze budovy vloženými schodišti a rampami. Loubí je tedy oproti ulici o několik stupňů výše. Zároveň je z loubí přístupný vnitřní dvůr. Veřejné vstupy jsou bezbariérové.

Prostorové uspořádání budoucích komerčních ploch využívá stávajících nosných systémů. Jejich uspořádání umožňuje komerční provozy. V přízemí budovy jsou vytvořeny prostorné výlohy. Parter budovy je upraven, tak aby odpovídal novému využití. Jsou navrženy kamenné obklady stěn. Detaily odkazují na průmyslový charakter areálu. Zároveň jsou obnoveny základní principy architektury arch. Janáka – členění oken.

Předpokladem studie je vytvoření nových komerčních jednotek, které však nejsou detailně dispozičně řešeny.

4.2. Stavební řešení

Rozsah stavebních zásahů je v souladu s konstrukčním řešením budovy. Primárně jsou využívány stávající konstrukce, jsou bourány nenosné konstrukce a zásah do nosných konstrukcí je minimální.

Pro realizaci komerčních jednotek jsou odstraněny všechny nenosné dělicí konstrukce – příčky. Pro efektivní zpřístupnění všech pater jsou využita stávající komunikační jádra, která jsou vybavena novými výtahy. Ve vzorkové budově je navrženo i nové schodiště. Schodiště navazují a veřejná prostranství, takže jednotky budou samostatně přístupné.

Vytvoření loubí vyžaduje jednak zásah do svislých nosných konstrukcí budovy, jedna zásah do stropní konstrukce 1PP. Díky stávajícímu konstrukčnímu systému nebude nutný razantní zásah do stropní konstrukce.

Stropní pole pod budoucím loubím bude odstraněno. V úrovni podlahy loubí bude vytvořena nová stropní deska ukotvená do stávající stěny a sloupů. Výškové úrovně budou překonány schodišti. Pro prosvětlení loubí budou místo stávajících okenních otvorů vybourány široké vstupy. Pro přenesení svislého zatížení bude instalován ocelový sloup. Jedná se o minimalistický detail navazující na industriální odkaz areálu. Obdobné řešení je zvoleno pro nové výlohy v ulici 17. Listopadu.

V rámci loubí jsou navrženy nové výkladce – prosklené stěny, které vytvářejí zadní fasádu loubí.

V rámci popisu stavebního řešení nejsou popisovány zásahy do budovy vyplývající z asanace a zajištění vycházející z návrhu regulačního plánu

4.3. Navržené kapacity

- 1PP – 550m2 komerčních ploch
- 1NP – 1073 m2 komerčních ploch
- 2NP – 1417m2 komerčních ploch
- 3NP – 877m2 komerčních ploch

Výše uvedené komerční plochy obsahují i plochy pro zázemí.

5. Odborný odhad investičních nákladů a jejich zhodnocení

V rámci odborného propočtu investičních nákladů byly uvažovány minimální stavební zásahy potřebné pro vytvoření prostoru vhodného pro komerční využití. Nejedná se tedy o propočet nákladů na celkovou rekonstrukci budovy, nýbrž o propočet samostatného stavebního zásahu vedoucího k určenému cíli. Z propočtu je patrné, že náklady na realizaci uvedených zásahů zvednou prodejní cenu za m2 komerční plochy o 3.192 Kč

Odborný odad investičních nákladů

Popis	Cena
Správní a Janákova budova	64 675 825
001: Bourací práce	3 316 500
002: Základy a zemní práce	584 500
003: Svislé konstrukce	3 089 650
004: Vodorovné konstrukce	5 956 440
006: Úpravy povrchu	19 772 285
711: Izolace proti vodě	13 293 450
760: Kompletacní prvky	1 230 000
762: Konstrukce tesarské	334 800
763: Konstrukce montované	4 256 000
765: Krytiny tvrdé	1 190 000
766: Konstrukce truhlářské	4 661 500
900: Stavební instalace	6 990 700
VRN: Vedlejší a ostatní rozpoctové náklady	2 201 600
099: Presun hmot HSV	1 610 000
VRN: Vedlejší rozpoctové náklady	591 600
Celkem (bez DPH)	66 877 425

Rozpis nákladů na loubí a zbývající část budovy

Lobí a stavební úpravy spojené s průchody	16 325 000
Zbývající části objektu včetně fasády na úrovni shell and core	50 552 425

6. Obsah grafické části

- Púdorys všech podlaží
- 1PP
- 1NP
- 2NP
- 3NP
- Řez A-A
- Řez B-B

Poř.	Popis	MJ	Výměra	Jedn. cena	Cena
Správní a Janákova budova					64 675 825
001: Bourací práce					3 316 500
1.	Odstrojení budovy a odstranění nášlapných vrstev a podhledů	kpl	1,0	300 000,00	300 000
2.	Vybourání otvorů v nosných stěnách	kpl	21,0	17 500,00	367 500
3.	Vybourání a úprava stropu suterénu u vstupů do obchodních jednotek	kpl	10,0	21 000,00	210 000
	Vybourání meziokenních pilířů včetně podchycení	kpl	15,0	41 000,00	615 000
4.	Odbourání nenosných konstrukcí	m2	1 910,0	150,00	286 500
5.	Vybourání podlahy budoucího loubí	m2	246,0	6 250,00	1 537 500
002: Základy a zemní práce					584 500
6.	Založení nové podlahy loubí	m3	83,0	3 500,00	290 500
7.	Založení dojezdů výtahů	kpl	4,0	40 000,00	160 000
8.	Založení doplňkových konstrukcí vstupů	kpl	10,0	8 500,00	85 000
9.	Založení severní fasády	m3	14,0	3 500,00	49 000
003: Svislé konstrukce					3 089 650
10.	Stěna severní fasády - železobeton 200mm	m2	196,0	3 500,00	686 000
11.	Zazdívký v interiéru - cihly plné	kpl	1,0	180 000,00	180 000
12.	Nosné sloupky nového loubí - železobeton	kpl	13,0	5 500,00	71 500
13.	Rohová nástavba - 2podlaží - zdívo z lehkých tvárníc - plynosilikát	m2	343,0	2 250,00	771 750
14.	Příčky zvukové izolační - (včetně systémových překladů) v rámci dělení na jednotlivé jednotky	m2	986,0	1 400,00	1 380 400
004: Vodorovné konstrukce					5 956 440
15.	Stropy železobetonové - deska loubí	m2	250,0	2 500,00	625 000
	stropy železobetonové - rohová nástavba	m2	600,0	2 500,00	1 500 000
16.	Ztužující železobetonový venec (včetně bednění a výztuže) - 300/250mm	m	84,0	1 500,00	126 000
17.	Schodišťové prefabrikované rameno	kpl	12,0	22 600,00	271 200
18.	Mezipodesta	kpl	12,0	19 320,00	231 840
	Vnější zastřešení - markýza	m2	104,0	10 600,00	1 102 400
19.	Venkovní rampy - pruchody - a loubí - úprava nášlapných vrstev	m2	250,0	8 400,00	2 100 000
006: Úpravy povrchu					19 772 285
20.	Vnitřní omítka stropu - štuková (včetně lešení) včetně zajištění podkladu	m2	5 721,0	330,00	1 887 930
21.	Vnitřní omítka sten - štuková (včetně lešení) včetně zajištění podkladu	m2	10 300,0	250,00	2 575 000
22.	Malba bílá sten	m2	10 300,0	60,00	618 000
23.	Malba bílá stropu	m2	5 721,0	55,00	314 655
24.	kontaktní zateplení fasád - minerální izolace tl. 120mm včetně úpravy podkladu	m2	4 214,0	1 800,00	7 585 200
25.	Fasádní kamenný obklad	m2	425,0	1 200,00	510 000
27.	Podkladní konstrukce podlah (s tepelnou izolací) - EPS 100Z 1PP/1PP	m2	2 790,0	800,00	2 232 000
28.	Podkladní konstrukce podlah (s krocejovou izolací) - EPS patra	m2	3 090,0	750,00	2 317 500
29.	Podlahová konstrukce (s tepelnou izolací) - tepelná izolace tl. Puda	m2	1 395,0	800,00	1 116 000
30.	Dlažby společných prostor objektů	m2	560,0	1 100,00	616 000
711: Izolace proti vode					13 293 450
31.	Sanace objektu pro pronikání zemní vlhkosti	kpl	1,0	850 000,00	850 000
32.	Lokální doplnění hydroizolace stěn	kpl	91,0	125 000,00	11 375 000
33.	Plochá střecha z živčných pásů včetně tepelné izolace.	m2	1 257,0	850,00	1 068 450
760: Kompletacní prvky					1 230 000
34.	Zámečnické výrobky	kpl	1,0	540 000,00	540 000
35.	Truhlářské výrobky	kpl	1,0	210 000,00	210 000
36.	Klempířské prvky	kpl	1,0	480 000,00	480 000
762: Konstrukce tesarské					334 800

Poř.	Popis	MJ	Výměra	Jedn. cena	Cena
38.	Dřevěná konstrukce krovu - doplnění a úprava vazeb včetně laťování	m3	54,0	6 200,00	334 800
763: Konstrukce montované					4 256 000
38.	Prosklené fasády - výkladce včetně výplně a vstupů	m2	380,0	11 200,00	4 256 000
765: Krytiny tvrdé					1 190 000
39.	Zastřešení keramickými taškami včetně hřebenů a úžlabí	m2	680,0	1 750,00	1 190 000
766: Konstrukce truhlářské					4 661 500
40.	Okna dřevěná	m2	548,0	7 500,00	4 110 000
41.	Dvere vstupní	m2	25,0	7 500,00	187 500
42.	Dvere vnitřní včetně poštárních	kpl	26,0	14 000,00	364 000
900: Stavební instalace					6 990 700
43.	Osobní výtah - nosnost / pro imobilní osoby	kpl	4,0	650 000,00	2 600 000
44.	Zdravotní technika	kpl	1,0	920 700,00	920 700
43.	Vytápení	kpl	1,0	756 000,00	756 000
46.	Elektroinstalace a slaboproud	kpl	1,0	1 944 000,00	1 944 000
47.	Vzduchotechnika	kpl	1,0	770 000,00	770 000
VRN: Vedlejší a ostatní rozpctové náklady					2 201 600
099: Presun hmot HSV					1 610 000
48.	Presun hmot na staveništi	kpl	1,0	1 610 000,00	1 610 000
VRN: Vedlejší rozpctové náklady					591 600
49.	Zřízení stavenište	kpl	1,0	591 600,00	591 600

1.PP

1.NP

2.NP

3.NP

LEGENDA

- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- BOURANÁ KONSTRUKCE
- NOVÁ KONSTRUKCE
- LOUBÍ, PASÁŽE
- KOMERČNÍ PLOCHY



AKCE

STUDIE PROSTOROVÝCH A KONSTRUKČNÍCH MOŽNOSTÍ BÝVALÉ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY A VZORKOVÉ BUDOVY AREÁLU PERLA 01
NÁVRH ÚPRAV OBJEKTU

INVESTOR

Město Ústí nad Orlicí
Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí

ARCHITEKT

AU Plan, s.r.o.
Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00
Korespondenční adresa:
Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00

DATUM

06/2015

FORMÁT

A3

MĚŘÍTKO

1:500

NÁZEV
GRAFICKÁ ČÁST

1.PP + 1.- 3.NP



AKCE
STUDIE PROSTOROVÝCH A KONSTRUKČNÍCH MOŽNOSTÍ BÝVALÉ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY A VZORKOVÉ BUDOVY AREÁLU PERLA 01
NÁVRH ÚPRAV OBJEKTU

INVESTOR
Město Ústí nad Orlicí
Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí

ARCHITEKT
AU Plan, s.r.o.
Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00
Korespondenční adresa:
Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00

DATUM
06/2015

FORMÁT
A3

MĚŘÍTKO
1:250

NÁZEV
GRAFICKÁ ČÁST
1PP





AKCE
STUDIE PROSTOROVÝCH A KONSTRUKČNÍCH MOŽNOSTÍ BÝVALÉ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY A VZORKOVÉ BUDOVY AREÁLU PERLA 01
NÁVRH ÚPRAV OBJEKTU

INVESTOR
Město Ústí nad Orlicí
Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí

ARCHITEKT
AU Plan, s.r.o.
Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00
Korespondenční adresa:
Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00

DATUM
06/2015

FORMÁT
A3

MĚŘÍTKO
1:250

NÁZEV
GRAFICKÁ ČÁST
1NP - přízemí



- LEGENDA
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
 - BOURANÁ KONSTRUKCE
 - NOVÁ KONSTRUKCE
 - KOMERČNÍ PLOCHY



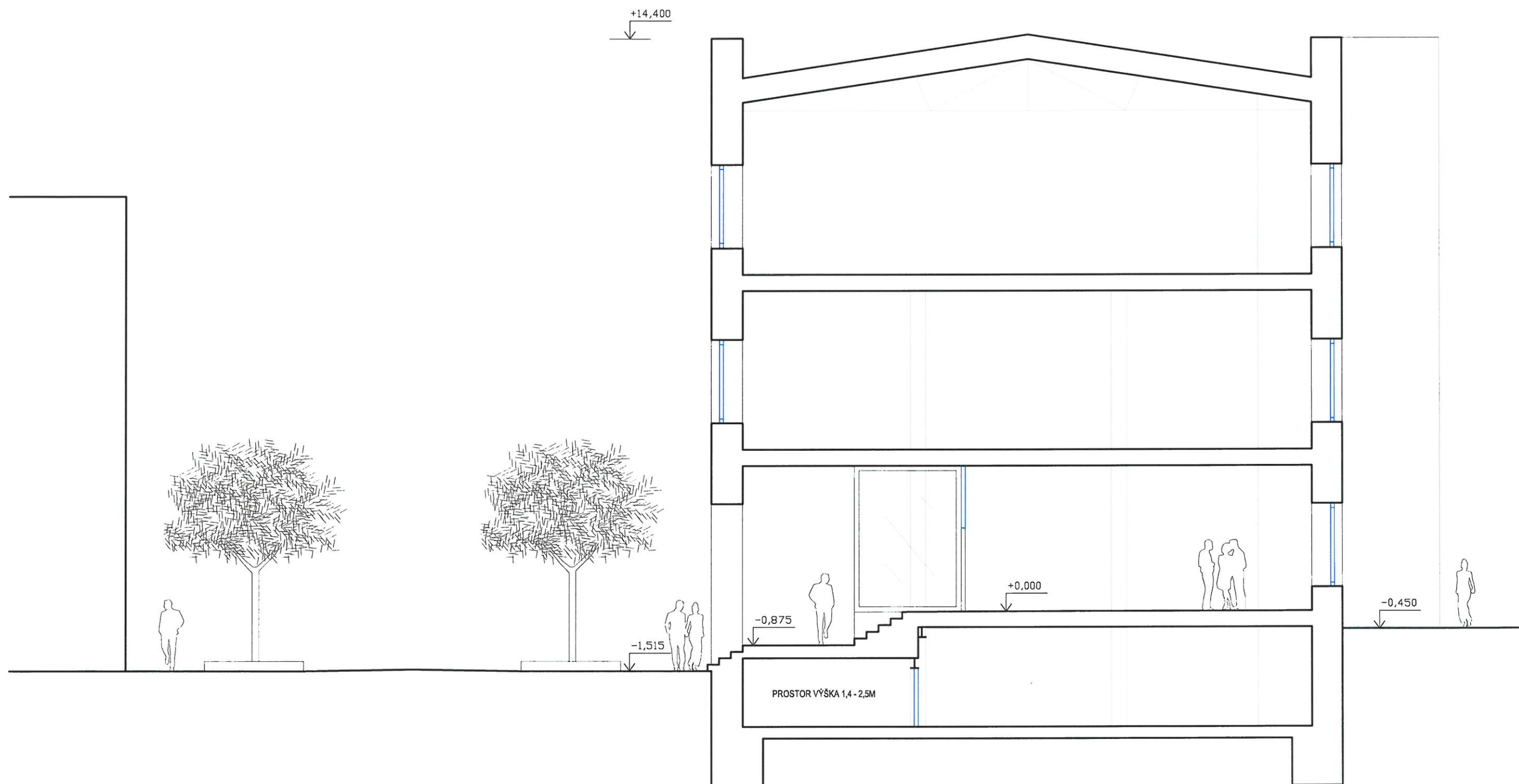
AKCE STUDIE PROSTOROVÝCH A KONSTRUKČNÍCH MOŽNOSTÍ BÝVALÉ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY A VZORKOVÉ BUDOVY AREÁLU PERLA 01 NÁVRH ÚPRAV OBJEKTU	INVESTOR Město Ústí nad Orlicí Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí	ARCHITEKT AU Plan, s.r.o. Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00 Korespondenční adresa: Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00	DATUM 06/2015	FORMÁT A3	MĚŘÍTKO 1:250	NÁZEV GRAFICKÁ ČÁST 2NP	
---	--	--	------------------	--------------	------------------	-------------------------------	--

- LEGENDA
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
 - BOURANÁ KONSTRUKCE
 - NOVÁ KONSTRUKCE
 - KOMERČNÍ PLOCHY



AKCE	INVESTOR	ARCHITEKT	DATUM	FORMÁT	MĚŘÍTKO	NÁZEV
STUDIE PROSTOROVÝCH A KONSTRUKČNÍCH MOŽNOSTÍ BÝVALÉ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY A VZORKOVÉ BUDOVY AREÁLU PERLA 01	Město Ústí nad Orlicí	AU Plan, s.r.o.	06/2015	A3	1:250	GRAFICKÁ ČÁST
NÁVRH ÚPRAV OBJEKTU	Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí	Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00				3NP
		Korespondenční adresa: Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00				





AKCE

STUDIE PROSTOROVÝCH A KONSTRUKČNÍCH MOŽNOSTÍ BÝVALÉ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY A VZORKOVÉ BUDOVY AREÁLU PERLA 01
NÁVRH ÚPRAV OBJEKTU

INVESTOR

Město Ústí nad Orlicí
Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí

ARCHITEKT

AU Plan, s.r.o.
Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00
Korespondenční adresa:
Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00

DATUM

06/2015

FORMÁT

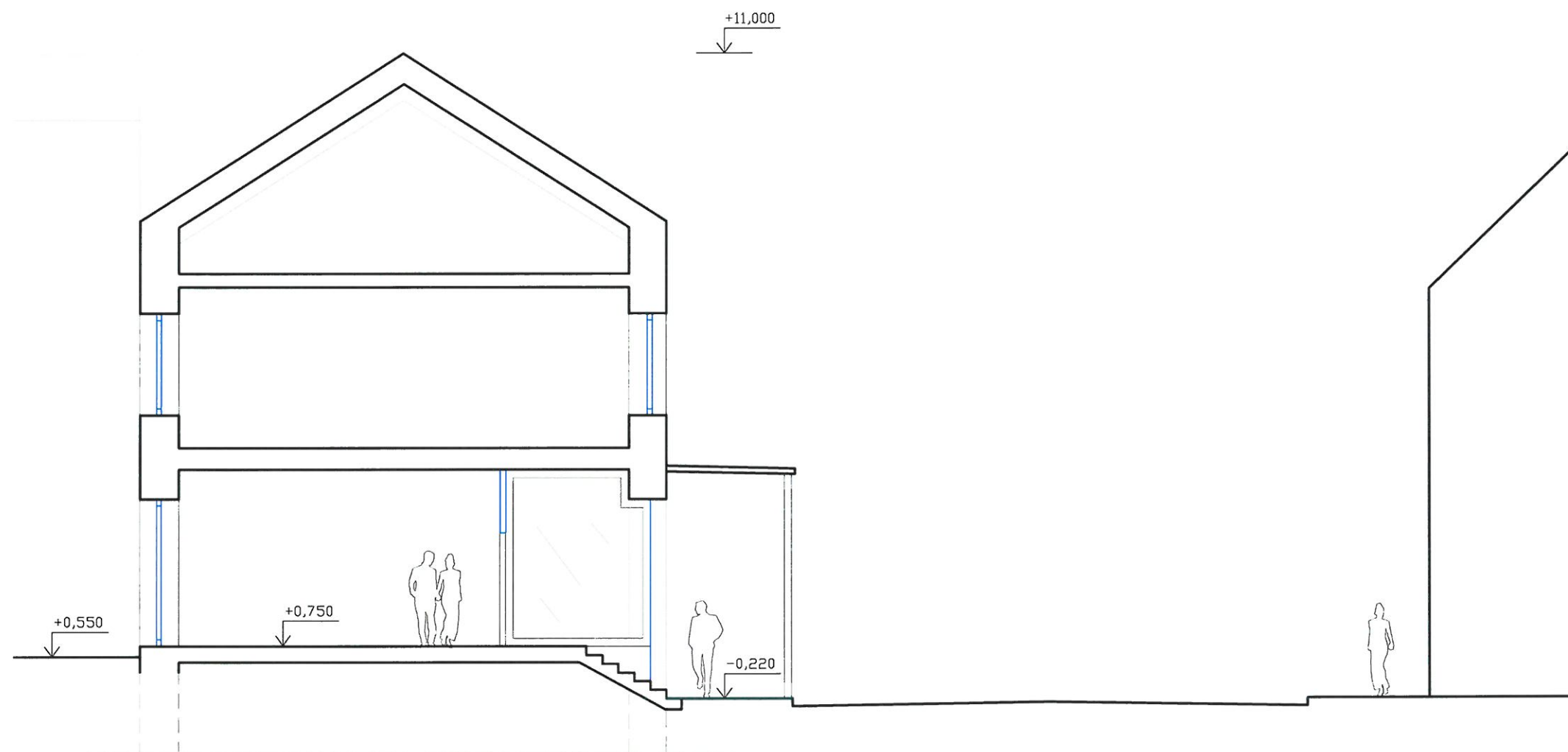
A3

MĚŘÍTKO

1:100

NÁZEV
GRAFICKÁ ČÁST
Řez A-A'





AKCE

STUDIE PROSTOROVÝCH A KONSTRUKČNÍCH MOŽNOSTÍ BÝVALÉ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY A VZORKOVÉ BUDOVY AREÁLU PERLA 01
NÁVRH ÚPRAV OBJEKTU

INVESTOR

Město Ústí nad Orlicí
Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí

ARCHITEKT

AU Plan, s.r.o.
Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00
Korespondenční adresa:
Prokešovo nám. 634/5, Ostrava 702 00

DATUM

06/2015

FORMÁT

A3

MĚŘÍTKO

1:100

NÁZEV
GRAFICKÁ ČÁST
Řez B-B'









