

Ministerstvo vnútra SR
Centrum podpory Banská Bystrica
Nám. 9. mája č. 1
974 086 Banská Bystrica
č.p.: CPBB-ON- 2022/002090

V Banskej Bystrici 29.07.2022

ZÁKLADNÁ POŽIADAVKA INVESTIČNEJ AKCIE

1. NÁZOV A MIESTO STAVBY:

<u>Názov stavby:</u>	„Tornaľa OO PZ, rekonštrukcia a modernizácia objektu“
<u>Miesto stavby:</u>	Tornaľa, Letná 6, 982 01 Tornaľa
<u>Údaje o vlastníckych právach:</u>	LV č.: 2417 okres: Revúca obec: Tornaľa k.ú.: Tornaľa parc. č.: KN-C 1350/1 - zastavaná plocha a nádvorie, súpisné č.: 6 vlastník: SR (v správe Ministerstva vnútra SR, Pribinova 2, Bratislava, PSČ 812 72, IČO 151866) druh chránenej nehnuteľnosti: 201 nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

2. DRUH STAVBY A JEJ PODROBNÝ OPIS:

Druh stavby:

Riešený objekt bol postavený v roku 1928 ako rodinná vila v prevládajúcom secesnom slohu. Objekt má obdĺžnikový pôdorys a je riešený ako trojtrakt. Je jednopodlažný, čiastočne podpivničený a v podkroví má realizovaný vstavok s balkónom, t. č. slúžiaci na administratívno-obslužné účely.

Ozdobné prvky použité na fasáde domu vychádzajú z obdobia antiky. Drevené okná a interiérové dvere sú všetky pôvodné, okrem úzkych okien na severnej strane, sekundárnych okien na východnej strane budovy a dverných krídiel hlavného vstupu. Nepôvodné okná sa od ostatných mierne líšia - sú menšie a nemajú svetlík. Na všetkých oknách sú z vonkajšej strany pripevnené mreže. Okolo okien v interiéri je zachovaná drevená šambrána s jemnou profiláciou.

Strešná konštrukcia je riešená dreveným krovom s plechovou krytinou.

Objekt je nositeľom historickej, urbanistickej, architektonickej a umelecko-remeselnej pamiatkovej hodnoty.

V roku 1977 bol objekt rozhodnutím č. R-ONV RIMAVSKÁ SOBOTA 62/77 vyhlásený za národnú kultúrnu pamiatku.

Oplotenie objektu tvorí jeden celok s vilou. Jednotlivé prvky areálu sú historicky, funkčne a významovo previazané a predstavujú jeden architektonicko-urbanistický celok. Oplotenie bolo pravdepodobne postavené v rovnakom období ako vila, teda v roku 1928. Skladá sa zo spodnej podmurovky a vrchnej kovovej časti, ktorá má dekoratívny charakter a je pripodobená k dekoratívnym prvkom na fasáde vily.

Oplotenie objektu bolo vyhlásené za kultúrnu pamiatku rozhodnutím PUSR-2019/24516-3/100117/Orv v roku 2019.

Opis súčasného stavu stavby:

V súčasnosti je objekt využívaný ako sídlo Obvodného oddelenia Policajného zboru.

Funkcia pôvodného objektu bola v šesťdesiatych rokoch minulého storočia zmenená na funkciu občianskej vybavenosti. Objekt prešiel v rokoch 1994 -2000 bežnými údržbovými prácami – opravený bol vodovod vrátane prípojky, boli vykonané maliarske práce, oprava komína, kotla a čerpadla na vodu. V uvedenom období boli v objekte namontované aj interiérové žalúzie.

V objekte sa nachádzajú kancelárske priestory so sociálnym zázemím a priestory slúžiace na bežný chod obvodného oddelenia PZ.

V zmysle vyjadrenia príslušného pamiatkového úradu nebude možné predmetný objekt riešiť bežným postupom zabezpečenia energetickej efektívnosti stavby, ale bude potrebné zachovať súčasný stav fasády, vrátane farebnosti, zachovania a umelecko-remeselnej opravy všetkých vystupujúcich prvkov (okrasných exteriérových a interiérových lemov okien), tvarov okien (drevené okná s tvarom rešpektujúcim proporcie, členenie a profiláciu existujúcich výplní).

Realizácia prác bude prebiehať za plnej prevádzky objektu a v rozsahu podľa príslušnej projektovej dokumentácie.

Súčasný technický riešenie:

Administratívna budova sa nachádza v mestskej zástavbe a je riešená ako samostatná vila. Stavba je jednopodlažná s čiastočným podpivničením a vstavkom v podkroví, bez účelne využívaného zvyšku podkrovia. Ku kultúrnej pamiatke sa radí aj oplotenie pozemku, ktoré je pôvodné a vykazuje známky zamokrenia.

Stavba na základe vizuálnej obhliadky nie je staticky narušená. V rámci opravy bola pravdepodobne na pôvodnej časti zhotovená vodorovná izolácia základov, ktorej stav je však potrebné preveriť, a to najmä z dôvodu vysokej deštrukcie soklového muriva a tiež z dôvodu značného zamokrenia a poškodenia obvodových stien prízemí a suterénu.

Objekt je murovaný z tehál plných pálených. Krov je drevený polvalbový a strešná krytina je plechová.

Celý objekt zostal v pôvodnom stave s výnimkou doriešenia členenia priestorov jednotlivými priečkami. Schodisko je rovnako pôvodné, no vykazuje známky značného opotrebenia.

Vnútorne omietky boli zrealizované ako vápenné štukové, vonkajšia omietka bola v 60% opravená a zrealizovaná ako vápennocementová.

Podlahy v objekte boli čiastočne vymenené v čase realizácie rekonštrukcie (šesťdesiate roky minulého storočia), no Pamiatkový úrad žiada ich výmenu na typ podobný pôvodnému stavu.

Pristavané garáže (3) sú vo veľmi zlom technickom stave.

Stav technických zariadení objektu a rozvodu médií:

- Pitná voda:
 - objekt je napojený na verejný vodovod;
- Kanalizácia:
 - objekt je odkanalizovaný do verejnej kanalizácie;
- VZT:
 - objekt nie je vybavený systémom núteného vetrania a klimatizácie;
- Vykurovanie:
 - kotolňa, rozvody tepla, ako aj vykurovacie telesá objektu sú v nevyhovujúcom technickom stave;
- Elektroinštalácia:
 - objekt má realizované rozvody elektrickej energie, no koncové prvky osvetlenia nezodpovedajú požiadavkám na energetickú úspornosť;
- Príprava TÚV:
 - je zabezpečená len z lokálnych prietokových ohrievačov;

Navrhované riešenie:

Keďže predmetný objekt nevyhovuje súčasným tepelno-technickým požiadavkám na objekty administratívneho charakteru, ale súčasne je zapísaný Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky ako národná kultúrna pamiatka, navrhujeme pri rekonštrukcii vykonať opatrenia, ktoré musia byť prednostne konzultované s príslušným pamiatkovým úradom:

- zateplenie obvodovej steny (s výnimkou zateplenia sokla) nie je možné prostredníctvom bežných izolantov;
- zateplenie stropu a vstavku nad 1.NP izolantom na báze minerálnej vlny;
- zateplenie podláh nad exteriérom a suterénom;
- sanácia obvodového muriva z hľadiska zamokrenia stien;
- oprava oplotení – vyspravenie a sanácia podmurovkovej časti, oprava kovovej časti;
- umelecko-remeselná oprava výplňových konštrukcií (okien a dverí) rešpektujúca proporcie, členenie, profiláciu a olemovanie existujúcich výplní s jednoduchým zasklením;
- rekonštrukcia rozvodov elektroinštalácie (silnoprúdové a slaboprúdové rozvody) a bleskozvodu – osadenie nových rozvádzačov, rozvody EI, energeticky úsporných svietidiel a všetkých prvkov a zariadení slaboprúdových rozvodov;
- výmena zdroja tepla v kotolni, ktorý bude zodpovedať zníženým energetickým nárokom zateplenej budovy, s novými rozvodmi tepla a radiátormi;
- realizácia prípravy a rozvodov TÚV;
- nové riešenie/rekonštrukcia hygienických zariadení;
- zabezpečenie užívania verejných priestorov osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (pokiaľ je to z pamiatkového hľadiska možné);
- nové povrchové úpravy podláh, stien a stropov;
- oprava zábradlia na schodisku a vyspravenie poškodených častí schodiska;
- doriešenie podkrovia dobudovaním ďalšieho priestoru;
- rekonštrukcia priestorov garáží;
- celá rekonštrukcia objektu bude navrhnutá tak, aby jej energetické hodnotenie vykazovalo úsporu energií min. 30% oproti súčasnému stavu.

Na jednotlivých pracoviskách sa predpokladá súčasný stav počtu zamestnancov.

Keďže súčasný stav objektu neumožňuje vo verejných priestoroch budovy bezbariérový pohyb, bude potrebné pristúpiť k stavebným a dispozičným úpravám smerujúcim k umožneniu využívania týchto priestorov aj osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu. Nové riešenie bezbariérového pohybu musí byť rovnako konzultované s príslušným pamiatkovým úradom a malo by pozostávať z vyrovnávacej rampy do vstupného vestibulu a rovnako z hygienického zariadenia slúžiaceho pre takéto osoby.

3. POČET, PLOCHA A ÚČEL POŽADOVANÝCH MIESTNOSTÍ, POČET OBJEKTOV, PLOCHA CELÉHO AREÁLU:

V súčasnosti je objekt využívaný na administratívne účely policajnej stanice, pričom rekonštrukciou a modernizáciou sa jeho využitie meniť nebude.

Celková zastavaná plocha:	261,31 m ²
Kancelárska plocha:	131,62 m ²
Garáže:	51,50 m ²
Ostatná plocha:	78,19 m ²

Účel jednotlivých miestností bude spresnený počas spracovania projektovej dokumentácie.

Uvažovanou rekonštrukciou objektu nedochádza k zvyšovaniu podlahovej plochy miestností resp. priestorov.

Podľa údajov z listu vlastníctva je budova umiestnená na pozemku parc. č. KN-C 1350/1, ktorý je vedený na LV č. 2471 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 583 m².

4. POČET A SKLADBA VŠETKÝCH OSÔB V NAVRHOVANEJ REKONŠTRUKCII:

V predmetnom objekte nie je navrhovaná zmena počtu a skladby osôb pracujúcich v stávajúcich priestoroch.

Definitívne rozdelenie pracovísk bude stanovené v rámci riešenia projektovej dokumentácie, ktorá by mala zohľadniť aj požiadavky vedúcich na rozdelenie svojich zamestnancov, pričom užívateľ objektu požaduje navýšenie administratívnej plochy min. o jeden priestor v podkroví.

5. ŠPECIÁLNE POŽIADAVKY:

Celá rekonštrukcia objektu musí zohľadňovať požiadavky príslušného pamiatkového úradu a projektová dokumentácia musí byť s ním vopred konzultovaná.

Návrh rekonštrukcie je tiež potrebné odsúhlasiť príslušným orgánom na úseky ochrany prírody a krajiny, a to z dôvodu možného výskytu chránených živočíchov v podkrovných priestoroch.

6. POŽIADAVKY NA STAVBU:

Priestory budú počas rekonštrukčných prác v plnej prevádzke. Proces rekonštrukcie a modernizácie objektu sa zaháji spracovaním projektovej dokumentácie a po jej následnom odsúhlasení a vydaní stavebného povolenia bude zabezpečený výber zhotoviteľa stavebných prác v zmysle zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Logistiku presunu jednotlivých pracovísk bude potrebné doriešiť aj na základe schválenej projektovej dokumentácie (o. i. časť Projekt organizácie výstavby).

Statika:

Predmetný objekt (na základe obhliadky) vykazuje len minimálne statické vady pre svoje budúce využitie a jeho nosná konštrukcia vyžaduje len čiastkové opravy zvetraných krycích vrstiev. Praskliny sú len lokálne, estetické.

Skutkový stav objektu:

Potrebné sú sondy na overenie stavu hydroizolácií a vlhkostných pomerov podlažia pre budúce využitie suterénu (technické miestnosti) a rovnako tak aj podmurovkovej časti oplatenia.

Súčasne treba overiť aj stav ležatých rozvodov všetkých prípojok do objektu hlavne dažďovej a splaškovej kanalizácie, VN, NN, vody, oznamovacích kabeláží, prípadne energokanálov a tiež je potrebné overiť existujúci technický stav a kapacity prípojok inžinierskych sietí, vrátane prípojných miest, a to v súlade so súčasnými STN.

Sanačné a asanačné práce:

- rozvody kúrenia, ktoré sú t. č. mimo súčasne platných teplototechnických požiadaviek na administratívu - nutnosť celoplošne rozvody a zariadenia zdemontovať a zrealizovať celý nový vykurovací systém;
- rozvody vody, odpadov – je potrebný ich technický prieskum a zhodnotenie ich stavu a funkčnosti;
- obitíe starých a odutých vonkajších a vnútorných omietok, malieb, podlahovín a obkladov – všetko na základe súhlasu príslušného Pamiatkového úradu;
- odstránenie nášľapných vrstiev podláh a keramiky;
- sanácia obvodových stien z hľadiska ich premokrenia;
- sanácia plotovej časti.

Poznámka:

Pre realizáciu rekonštrukcie a modernizácie objektu nebude potrebná celková asanácia jednotlivých konštrukcií a častí objektu, pretože objekt je v súčasnosti využívaný a jeho celkový stav je možné definovať ako zastaraný, no s určitými obmedzeniami funkčný.

7. ORIENTAČNÉ NÁKLADY:

Predpokladané náklady na realizáciu stavby sú stanovené na základe jednotkových cien realizovaných stavieb obdobného charakteru a publikovaných rozpočtových ukazovateľov priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu – vid' príloha č. 3.

Cena za vypracovanie projektovej dokumentácie je určená percentuálne z predpokladaných nákladov na realizáciu stavebných prác podľa sadzobníka pre navrhovanie ponukových cien projektových prác a inžinierskych činností UNIKA s prihliadnutím na rozsah a náročnosť spracovania projektovej dokumentácie (tabuľka č. 15. pásmo V.).

Projektové práce vrátane autorského dozoru
(vid'. Stanovenie predpokladanej hodnoty zákazky)

DPH 20 %

Projektové práce celkom s DPH

Realizácia prác celkom

DPH 20 %

Náklady na realizáciu prác celkom s DPH

Náklady na realizáciu a projektové práce celkom s DPH

Poznámka:

Uvedené náklady na realizáciu stavby sú len orientačné (vypočítané na základe cenníkov a referenčných objektov) a budú spresnené po vypracovaní realizačného projektu stavby, ktorého súčasťou bude podrobný projektový rozpočet.

Skutočné náklady stavby budú určené až na základe stanovenia víťaznej ponuky po vykonaní verejného obstarávania zhotoviteľa stavby podľa zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

8. ODÔVODNENIE POTREBY STAVBY:

Realizácia rekonštrukcie je potrebná z dôvodu zlého technického stavu objektu ako národnej kultúrnej pamiatky a tiež z dôvodu nevyhovujúceho tepelnotechnického stavu v zmysle v súčasnosti platných technických noriem.

Navyše záujmom investora je zabezpečenie efektívnej, spoľahlivej a otvorenej verejnej správy a docielenie zlacnenia a zmodernizovania jej výkonu. V neposlednom rade je potrebné zabezpečiť aj dosiahnutie optimalizácie nákladov na fungovanie verejnej správy a zjednodušenie vybavovania fyzických a právnických osôb na úradoch miestnej štátnej správy.

9. ÚZEMNÉ KONANIE:

Vzhľadom na charakter realizácie predmetných stavebných prác sa v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a zmene a doplnení niektorých zákonov územné konanie nepožaduje.

Vypracoval:
 Ing. Eva Klučiarová
 tel.: 0961605584
 e-mail: eva.kluciarova@minv.sk

Súhlasí:
 Ing. Renáta Krystoňová
 vedúca oddelenia nehnuteľností
 Centra podpory Banská Bystrica

.....
 plk. Mgr. Simona Vanková
 riaditeľka
 Centra podpory Banská Bystrica

.....
 pplk. Mgr. Miroslav Hamada
 riaditeľ
 Odboru ochrany objektov
 KR PZ v Banskej Bystrici

Odporúča:
 mjr. Mgr. Petra Kontrošová
 vedúca
 vnútorného oddelenia organizačného odboru
 kancelárie prezidenta Policajného zboru

Schválil:
 mjr. JUDr. Milan Veselka
 riaditeľ
 kancelárie prezidenta Policajného zboru
 poverený výkonom
 dočasne neobsadenej riadiacej funkcie

Prílohy:

1. *Kópia LV č.2417, k.ú. Tornaľa*
2. *Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením hraníc stavby a pozemku*
- 3.
4. *Fotodokumentácia*