

Specifikace předmětu plnění zakázky

Stavební úpravy pavilonu 3 budovy č.p. 2771, Tábor



1/ Cíl projektu

Budova bývalé 8. základní školy na SnL je součástí centrální občanské vybavenosti sídliště a současně jediným takovým objektem v majetku města v místě. Město má tak koncepčními úpravami budovy šanci vstoupit aktivně do tvorby veřejné vybavenosti lokality. Vizí je zachovat stávající živý funkční mix sociálních, komunitních a komerčních funkcí v budově a doplnit ho o synergicky fungující provozy. Budoucím záměrem by v přízemí pavilonu 6 mělo vzniknout mezigenerační centrum – pobočka knihovny s kavárnou a multifunkčním sálem, sdíleným s různorodými uživateli budovy. Aktuálním projektem je vytvoření zázemí organizace Cheiron T, o.p.s., pracující s dětmi, mladými lidmi, jejich rodinami i celou komunitou. V pavilonu 3 bývalé vývařovny by měly vzniknout prostory nízkoprahových klubů pro děti a mládež a prostory pro poskytování sociálních služeb klientům. Cílem je získat kvalitní architektonický a projekční návrh stavebních úprav pro pavilon 3, na který pak následně bude moci město navázat postupnými úpravami dalších pavilonů ve stejném standardu.

2/ Vymezení předmětné budovy

Předmětem zakázky je pavilon 3 budovy bývalé 8. ZŠ. Pavilon je vymezen samostatným č. p. 2771, nachází se na pozemku parcelní číslo: .5913/225, k. ú. Tábor. V pasportu stavby je pro pavilon použito označení SO-03. Jedná se o pavilon bývalé vývařovny, který je od roku 2022 prázdný a bez využití.

Plocha parcely: 769 m²

Zastavěná plocha pavilonu: 745 m²

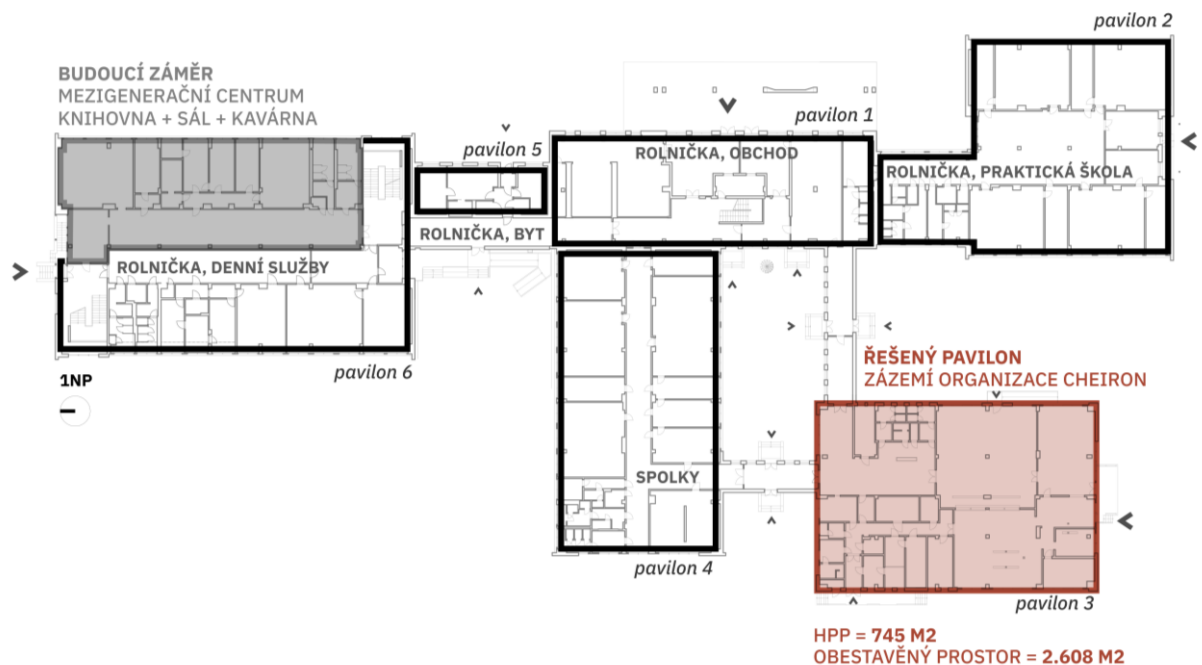


Schéma budovy bývalé 8.ZŠ

3/ Širší souvislosti

Bývalá 8. ZŠ se nachází v pomyslném centru Sídliště nad Lužnicí, v místě, kde se koncentrují budovy někdejší a částečně i stávající občanské vybavenosti. Bezprostřední okolí areálu je centrální občanskou vybaveností sídliště s obchodem, poliklinikou, pobočkou knihovny a dalšími drobnějšími službami. Řada objektů vybavenosti se nachází v neutěšeném technickém stavu. V blízkosti budovy je zastávka autobusů Sídliště Nad Lužnicí střed.

Areál bývalé 8. ZŠ je z jižní a západní strany uzavřen linií panelových domů, přístupných pouze rohovou sekcí. V místě bývalého školního hřiště v současnosti funguje volně přístupné parkoviště, město zde plánuje výstavbu parkovacího domu. Od ulice Světlogorská je areál oddělený navážkou s březovým hájem. Ze severu vede podél areálu hlavní pěší osa sídliště, alej Přátelství.

Dopravně je areál napojen z jihu z ulice Vídeňská, od které se větví na příjezd k hlavní budově (pavilon 1 s tělocvičnou) a vjezd k zadním budovám (pavilon 2 praktická škola, pavilon 3 bývalá vývažovna a pavilon 4 spolky a kluby). Vjezd je omezen pouze na obsluhu a zásobování stávajících nájemců.

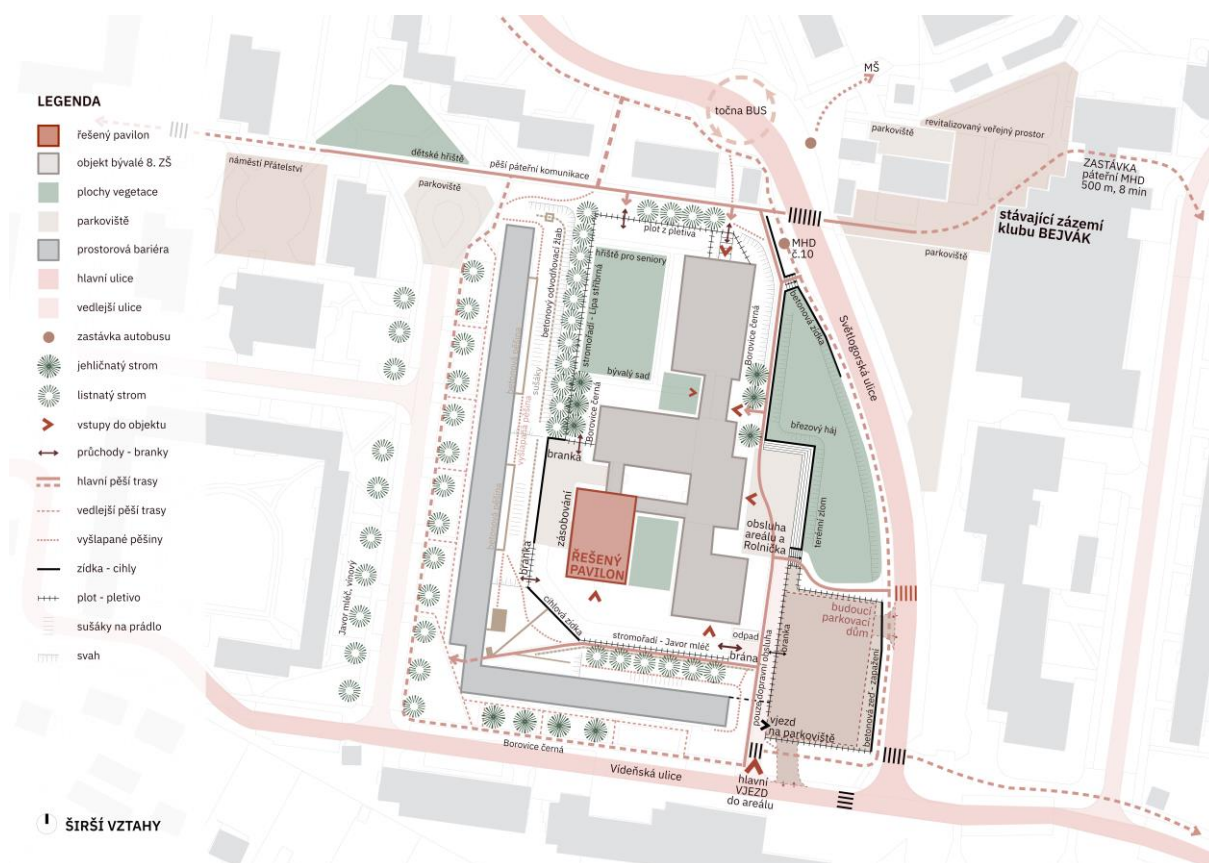


Schéma širších vztahů v rámci centra Sídliště nad Lužnicí

4/ Historie a současnost budovy

Stavební a funkční vývoj budovy

Budova byla postavena v rámci třetí etapy výstavby sídliště v letech 1982-1989. Většina prostor byla po uzavření základní školy (2005) dostupně a po částech pronajímána či zapůjčována zájemcům z řad sociálních služeb, sportovních a volnočasových spolků a komerčních subjektů. Až do roku 2022 v budově fungovala vývařovna, a to zejména pro potřeby sociálních služeb. Tato vývařovna se odstěhovala do nově postaveného Domova se zvláštním režimem (u nemocnice). Doposud neexistovala koncepce obsazování budovy, vzniklý mix nájemců a vypůjčitelů se vyvinul organicky a vychází z aktuálních potřeb jednotlivců a organizací. S výjimkou prázdného pavilonu vývařovny jsou všechny prostory nějakým způsobem obsazené. V budově se tedy mísí zázemí pro **sociální služby** pro osoby s kombinovaným a mentálním postižením (praktická střední škola, sociálně-terapeutická dílna, denní centrum, odlehčovací služby), prostory pro **sportovní a volnočasové aktivity** (tělocvična, karate, taneční centrum, posilovna, kluby seniorů, hudební zkušebny, šachy, karambol) a **komerční subjekty** (internetový obchod, call centrum).

Technickou správu budovy včetně oprav vykonává městská společnost BYTES Tábor s.r.o. (primární správce městského bytového fondu), obsazování nájemci a vypůjčители je v gesci městského Odboru správy majetku města. Budova sestává ze šesti pavilonů, spojených spojovacími krčky. Pavilony 2, 3, 4 a 5 jsou přízemní, pavilon 1 je dvoupodlažní a pavilon 6 třípodlažní. Pavilony 5 a 6 jsou částečně podsklepeny.

Územní plán

Celý areál se v územním plánu nachází v ploše **Ov – plochy občanského vybavení – veřejný zájem**. Areálová komunikace je v územním plánu vymezena jako plocha **Pv – plocha veřejných prostranství – obecné**. Podrobné vymezení budovy v územním plánu je přílohou č. 8 zadávacích podmínek.

Pavilon 3 - Bývalá vývařovna

Pavilon 3 sloužil původně jako školní kuchyně a jídelna. Po zrušení školy zde pokračovala vývařovna, která skrze dovážku zajišťovala stravu v sociálních službách, pečovatelských domech a jiných zařízeních. Senioři ze sídliště si také obědy vyzvedávali přímo v jídelně. Po výstavbě nového centra pro seniory na Pražském sídlišti zde byla vývařovna zrušena. Od roku 2022 je prostor prázdný. Hlavní vstup je situován z jihu; z východu byla dobudována rampa pro bezbariérový přístup, na západní straně se nachází zásobovací rampa. Bývalá vývařovna je propojena s pavilonem 1 a pavilonem 4 spojovacími krčky.

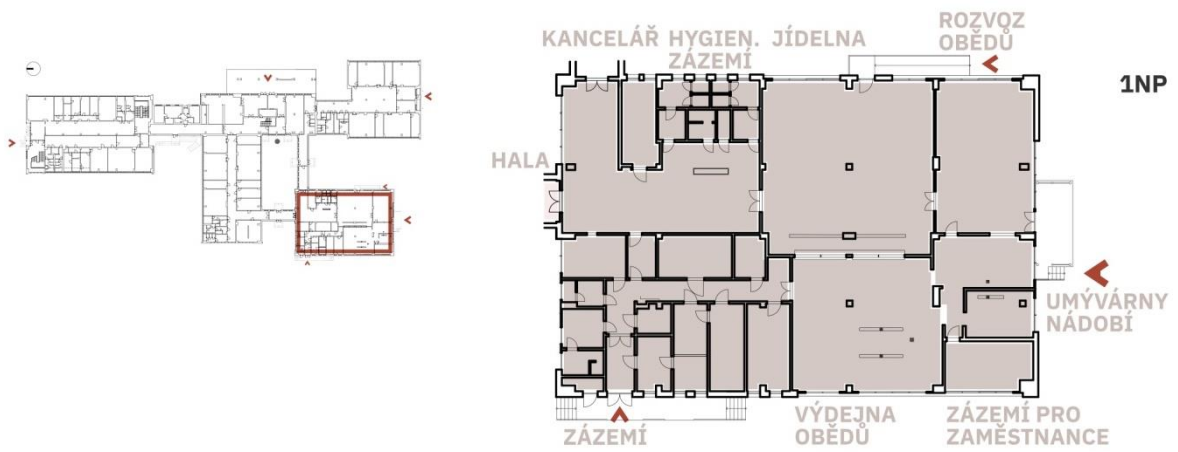


Schéma pavilonu 3 – bývalá vývařovna



bývalá jídelna a vývařovna ↑ →
Pavilon 3

Fotografie současného stavu

5/ Stavebně technický stav

Popis konstrukce budovy

Budova je převážně postavena montovanou rámovou skeletovou konstrukcí typu MS71, pavilony 1 a 5 jsou zděné. Skeletová konstrukce MS71 je složená ze sloupů, deskových průvlaků a stropních panelů, bez ztužujících stěn. Schodiště v pavilonech jsou systémové, prefabrikované. Střešní konstrukce je dvouplášťová, tvořená nosnými stropními panely a ve vrchní vrstvě keramickými panely na spádových klínech. V provětrávané mezeře střešního pláště je na horním líci nosných panelů uložena tepelná izolace. Obvodový plášť je převážně tvořen kombinací stěnových prefabrikovaných keramických panelů a parapetních keramických panelů. V některých částech je použit lehký obvodový plášť z boletických panelů. Okenní výplně jsou původní v dřevěném rámu.

Technická zařízení budovy

Objekt je standartně napojen na veřejný vodovod a kanalizaci, vytápění celé budovy je napojeno na domovní předávací stanici DPS centrálního zásobování teplem, která je umístěna v suterénu pavilonu 5. Z tohoto prostoru jsou pak rozvedeny topné větve do jednotlivých pavilonů. Dešťové vody jsou převážně svedeny do vnitřních vpustí a dále do jednotné kanalizace.

Podrobnější specifikace technického stavu jsou uvedeny v příloze č. 9 – dokumentace současného stavu „B_SOUHRNNA-TECHNICKA-ZPRAVA“.

Zhodnocení stavebně – technického stavu

Budova odpovídá svým stavebně technickým stavem době svého vzniku (1982-89). Střešní plášť plochých střech byl doplněn hydroizolační vrstvou z PVC fólie nebo asfaltových pásů. Nicméně i přesto je hydroizolační vrstva v nevyhovujícím stavu a do objektu lokálně zatéká. Ostatní souvrství střechy je v původním stavu a neodpovídá dnešním tepelně technickým požadavkům. V ploché střeše jsou umístěny světlíky, které se již také nacházejí v havarijním stavu, dochází skrz ně k zatékání. Výplně okenních otvorů jsou původní v dřevěném rámu se zdvojeným zasklením, vstupní dveře jsou taktéž převážně původní v hliníkovém rámu s jednoduchým zasklením. Původní okna i dveře jsou v havarijním stavu a je nezbytná jejich výměna. Stávající obvodový plášť z boletických panelů i stávající meziokenní sendvičové výplně (MIV), jsou podobně jako výplně otvorů v havarijním stavu a je nutná jejich náhrada. Na panelových či zděných obvodových konstrukcích nejsou zjištěny žádné statické poruchy či praskliny. Technická zařízení budovy jsou převážně v původním stavu, byly měněny pouze v částech dotčených dílčí rekonstrukcí. Stav vnitřních prostor objektu odpovídá úrovni realizovaných vnitřních úprav. Zejména původní hygienická zázemí jsou na hraně své životnosti a nachází se převážně v havarijním stavu. V některých částech MIV i boletických panelů byl zjištěn **výskyt materiálů s obsahem azbestových vláken** (podrobně viz příloha č. 11 zadávacích podmínek - Průzkum z hlediska azbestu).

Možnosti zásahů do budovy

V budově je možné zasahovat nebo odstranit v plném rozsahu nenosné příčky. Budova je tvořena nosnou montovanou rámovou železobetonovou konstrukcí ze sloupů a deskových průvlaků. Do těchto konstrukcí není možné žádným způsobem zasahovat. U stěnových keramických panelů je možné provádění dodatečných otvorů nebo odstranění celých panelů. Obdobné úpravy je možné provádět i v parapetních panelech.

6/ Požadavky na budoucí provoz – organizace Cherion T

Popis organizace Cherion T

Obecně prospěšná společnost Cheiron byla založena v roce 1996 a již od roku 1997 provozuje nepřetržitě Komunitní centrum Cheiron. V roce 1999 se cílová skupina rozšířila o romské děti a mládež. Jde o organizaci s dlouholetou tradicí a zkušeností pracující s dětmi, mladými lidmi, jejich rodinami i celou komunitou. Postupem času se rozšířila o další sociální služby pro děti mládež a rodinu.

V současné době poskytuje organizace **3 sociální služby**: Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež (NZDM - 2 pobočky), Terénní program pro děti a mládež (TP) a Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi (SASRD). Cheiron T, o.p.s. dále realizuje projekty spojené se vzděláváním, duševním zdravím dětí a mládeže nebo pořádá kulturně vzdělávací akce pro širokou veřejnost.

Cheiron **zaměstnává 20 pracovníků** (sociální pracovníci, pedagogové, psychologové, administrativní personál) s výhledem na rozšíření o cca 3 úvazky v roce 2025. Cheiron T je jedním z nejvýznamnějších poskytovatelů sociálních služeb v táborském regionu.

Poskytované služby

- Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež ve věku 6 – 20 let (NZDM)
- Terénní program pro děti a mládež ve věku 10 – 26 let (TP)
- Sociálně- aktivizační služba pro rodiny s dětmi (SASRD)
- TDZ – tým duševního zdraví pro děti na druhém stupni ZŠ a jejich rodiny
- Kulturně vzdělávací aktivity pro veřejnost (Jeden svět, PechaKucha Night)

Cílové skupiny:

- NZDM: Děti a mládež ohrožené negativními společenskými jevy, žijící v nevyhovujícím prostředí ve věku od 6 do 20 let.
- TP: Děti a mládež ohrožené negativními společenskými jevy nevyhledávající žádné ambulantní či pobytové služby ve věku od 10 do 26 let.
- SASRD: Rodiny s dětmi, nebo kdokoliv, kdo má dítě svěřené do péče a kde je vlivem nepříznivé situace ohrožen vývoj dítěte.

Stávající využívané prostory:

V současné době organizace využívá pro poskytování služeb dva objekty. Objekt ve vlastnictví města Tábor na adrese **Děkanská 302** využívá na základě výpůjčky od města Tábor a poskytuje v něm službu NZDM pro mladší klienty ve věku od 6 do 15 let, SASRD a zázemí v něm má i terénní program. Sídlí zde také management organizace a administrativní pracovníci.

Druhým využívaným prostorem je objekt na adrese **Světlogorská 2768**, na Sídlišti nad Lužnicí v Táboře. Tento objekt je ve vlastnictví Obchodního družstva Jednota a Cheiron ho využívá na základě nájemní smlouvy. V tomto objektu je poskytována primárně služba NZDM pro klienty ve věku od 6 do 20 let. Částečně ho v ambulantní formě využívá služba SASRD a zázemí v něm mají i terénní pracovníci.

Ani jeden z těchto prostor není ideálně uzpůsoben pro poskytování preventivních sociálních služeb. Záměrem stavebních úprav pavilonu 3 je vybudování **jednotného a odpovídajícího zázemí** pro sociální služby obecně prospěšné společnosti Cheiron T. Cílem je soustředit zázemí pro činnosti

sociálních služeb Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež, Terénní program a Sociálně-aktivizační službu pro rodiny s dětmi do jednoho prostoru – pavilonu 3 budovy č. p. 2771 bývalé 8. ZŠ na Sídlišti nad Lužnicí.

Obecné požadavky na budoucí zázemí organizace

Řešené potřeby:

- větší dostupnost služeb pro klienty
- uzpůsobení prostoru na míru potřebám poskytovaných sociálních služeb
- snížení energetické náročnosti prostor zázemí, tj. úspora finančních prostředků použitelných k poskytování přímé podpory klientům
- koncentrace všech poskytovaných služeb Cheironu do společného prostoru a efektivnější řízení služeb
- zkvalitnění služeb poskytovaných klientům

Požadované prostory zázemí organizace:

- Dva oddělené kluby NZDM pro dvě věkové skupiny klientů (6 – 14 let a 15 – 20 let)
- Zázemí pro službu SASR
- Zázemí pro terénní pracovníky – sociální služby terénní program
- Zázemí pro Tým duševního zdraví
- Kancelářské prostory pro management a administrativu organizace
- Hygienické zázemí, sociální příslušenství
- Skladové prostory pro skladování materiálu a vybavení

Obecné požadavky:

- oddělené vstupy pro nízkoprahové kluby a klienty sociálních služeb
- bezbariérovost prostoru
- čitelná organizace pohybu a prostupnost prostoru
- přirozené světlo ve všech pobytových místnostech

Ekonomicko-provozní požadavky:

Návrh by měly respektovat ekonomické (resp. finanční) možnosti zadavatele (předpokládaná max. výše dotace 30 mil. Kč) a předpoklad budoucího úsporného provozu, a to hlavně logickým a efektivním dispozičním řešením, vhodným zvolením stavebních materiálů a přiměřenou komplikovaností architektonických detailů.

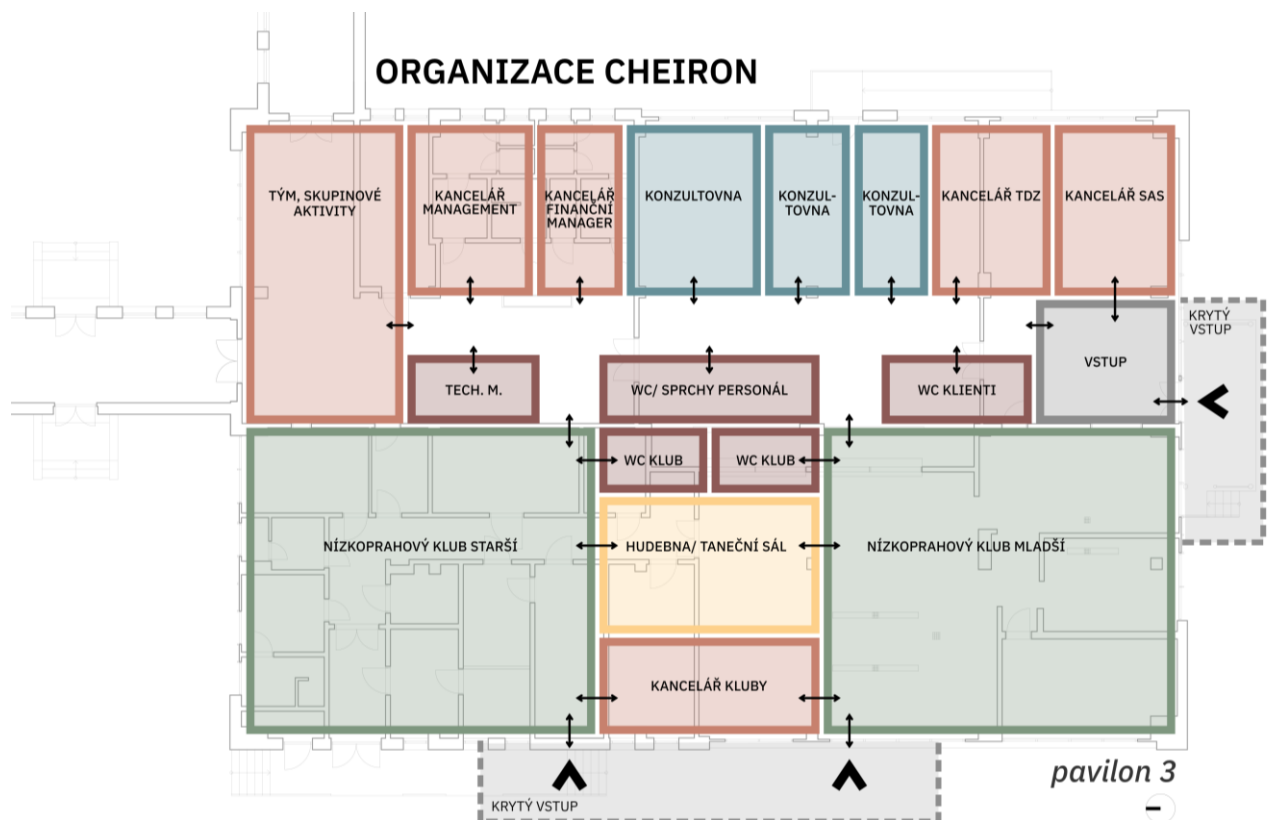
5/ Stavební program

Uvedený stavební program a standard je vstupním podkladem a při plnění zakázky může dojít k jeho modifikaci či zpřesnění. Projektovou dokumentací navržené řešení musí splnit požadavky územně plánovací, stavebně technické, hygienické, bezpečnostní, požární a další, dané vyhláškami a normami pro uvažované využití prostorů.

Nízkoprahové kluby pro děti a mládež		
prostory níže uvedené nesmí svými hlučnými aktivitami rušit ostatní provozy v budově		
Název prostoru	Základní požadavky na funkci a vybavení, uspořádání prostoru	Požadavky na kapacitu prostoru
Vstup ke 2 nízkoprahovým klubům	Pro nízkoprahové kluby je důležité soukromí dětí a mladistvých, kteří je navštěvují. Do klubů by tak nemělo být vidět z veřejného prostoru a měly by mít zcela samostatné vstupy z exteriéru. Ty mohou být i předzahrádkami/terasami, využívané pro pobyt venku. Vstup je prostor pro „rozdělení“ klientů podle věku (starší a mladší klienti budou mít každý svůj prostor – viz níže) a prostor kde mohou být informace k sociální službě a k pořádaným akcím. Může jít o vnitřní či venkovní zastřešený prostor.	
Nízkoprahový klub pro mladší	Jeden víceúčelový velký prostor pro trávení volného času dětí a mládeže, s možností rozdělení do „sekcí“ podle aktivit (výtvarné aktivity, stolní fotbal, odpočinková zóna, boxovací pytel, místo na školní povinnosti, hrací prostor s kobercem) Kuchyň pro společné vaření s dětmi, místo pro keramiku – pec a kruh, projektor a plátno.	min. 120m ² kapacita max. 50 dětí v jeden okamžik + 3 pracovníci
Nízkoprahový klub pro starší	Jeden velký prostor pro trávení volného času dětí a mládeže, s možností rozdělení do „sekcí“ podle aktivit (výtvarné aktivity, stolní fotbal, odpočinkové zóny, boxovací pytel, sportovní aktivity, ping pong. Kuchyň pro společné vaření, projektor a plátno.	min. 100m ² kapacita max. 30 dospívajících/ dospělých v jeden okamžik + 3 pracovníci
Konzultační místnost navazující na klub pro mladší	Prostor pro individuální konzultace s dětmi – sezení pro max. 4 osoby. Může být začleněn do interiéru nízkoprahového klubu.	min. 8m ²
Konzultační místnost navazující na klub pro starší	Prostor pro individuální konzultace s dospívajícími – sezení pro max. 4 osoby. Může být začleněn do interiéru nízkoprahového klubu.	min. 8m ²
WC navazující na klub pro mladší	Toaleta: 2x chlapci, 2x dívky ve věku od 6 do 15 let + příslušenství.	
WC navazující na klub pro starší	Toaleta: 2x chlapci, 2x dívky ve věku od 16 do 26 let + příslušenství.	

Společná kancelář všech pracovníků na klubech	Zázemí pro pracovníky, kancelářskou techniku a vybavení, které není volně k dispozici na klubech – pracovní místa pro 7 osob.	min. 20m ²
Hudební a taneční zkušebna	Odhlučněná místnost pro zkoušky kapel a tanečních formací, přístupná z obou klubů, s jednou zrcadlovou stěnou.	min. 30m ²
Sklad vybavení ke klubům	Sklad hudebních nástrojů, židlí, a dalšího vybavení, které se využívá v klubech jen občasně.	cca 5m ²
Zázemí organizace a prostory pro poskytování sociálních služeb		
Název prostoru	Základní požadavky na funkci a vybavení, uspořádání prostoru	Požadavky na kapacitu prostoru
Hlavní vstup do budovy - vstupní prostor pro klienty sociálních služeb	„Čekárna“ pro klienty sociálních služeb, místo pro informace o službách a organizaci, z tohoto prostoru vstup do kanceláří SAS, TDZ, konzultačních místností, na WC pro klienty.	místo pro cca 10 čekajících klientů
Kancelář SASRD (Sociálně-aktivizační služba pro rodiny s dětmi)	Pracovní místa pro cca 6 pracovníků.	min. 20m ²
Kancelář TDZ (Tým duševního zdraví)	Pracovní prostor pro 5 osob s úložnými prostory, kancelářskou technikou.	min. 20m ²
2x větší Konzultační místnost sdílená mezi službami	Místnost pro individuální konzultace v počtu max. 4 osob – pohodlné sezení.	min. 10m ² (celkem 20m ²)
2x menší Sdílená konzultační místnost	Místnost pro individuální konzultace v počtu 2 osob – pohodlné sezení.	min. 8m ² (celkem 16m ²)
Konzultační místnost pro rodiny s dětmi	Místnost pro individuální konzultace za přítomnosti dětí – místo pro 4 osoby + dětský hrací koutek.	min. 15m ²
WC pro klienty	4x WC přístupné z čekárny pro klienty	
Sociální zařízení pro pracovníky	sdílené mezi SASRD, TDZ a terénními pracovníky 4x WC, sprchový kout, příslušenství	

Sdílená multifunkční místnost pro skupinové aktivity	Setkání týmu, supervize, vzdělávání týmu, skupinová setkání s klienty – vybavení na workshopy, besedy přednášky, plátno + projektor, kuchyň.	min. 50m ² / cca 25 osob
Kancelář finanční manažer	Zázemí pro finanční manažerku – pracovní místo pro 1 osobu.	min. 8m ²
Kancelář management	Pracovní prostor pro 5 osob s úložnými prostory, kancelářskou technikou.	min. 20m ²
Sklad a archiv	Skladování vybavení, které není dennodenně potřeba, archiv dokumentů. Možné prověřit umístění v navazující spojovací chodbě mezi pavilonem 3 a 4.	cca 8m ²
Sklad potravinové pomoci	Krátkodobé skladování potravin v rámci potravinové pomoci pro klienty. Možné prověřit umístění v navazující spojovací chodbě mezi pavilonem 3 a 4.	cca 8m ²
Technická místnost	Vybavení na úklid, výlevka. Prostor po technologii (např. pro FVS)	



Orientační schéma možného budoucího rozmístění funkcí v pavilonu

Úpravy venkovních prostor budou řešeny samostatným projektem. Ideové řešení návrhu úprav může být součástí návrhu studie stavby.

Cheiron T má následující **požadavky na využití venkovních prostor**:

- možnost zastřešeného posezení jak pro tým, tak pro konzultace s klienty,
- prostor pro venkovní aktivity, jak pro mladší, tak pro starší klienty nízkoprahových klubů,
- záhony na pěstování,
- parkovací místa pro 6 aut

6/ Požadavky na technická zařízení budovy

Úpravy vedoucí ke snížení energetické náročnosti budovy

Bude požadován návrh úprav vedoucích ke snížení energetické náročnosti budovy dle současně platných normových hodnot a požadavků na energetickou náročnost a dále dle požadavků specifikovaných v metodické pomůcce – viz. příloha č. 12 zadávacích podmínek.

Vytápění budovy

Budova je a nadále bude napojena na centrální zdroj vytápění pomocí stávajícího teplovodu, díky kterému je objekt vytápěn. Pavilon 3 bude mít samostatnou topnou větev s vlastním měřením.

Požadavky na střešní konstrukci

Prověřit řešení odvodnění ploché střechy s možností odpojení dešťových vod od jednotné kanalizace. Bude navržena nová skladba střešního pláště objektu s prověřením umístění solárních panelů popřípadě přípravou pro jejich budoucí instalaci.