

## A. Průvodní zpráva

### a. identifikační údaje a základní charakteristika stavby a její účel

<b>Název stavby:</b>	Městské lázně Plzeň - Stavební úpravy a přístavba 1. etapa – bourací práce
<b>Místo stavby:</b>	Objekt Městských lázní č. p. 1217 Denisovo nábřeží 3 301 00 Plzeň p. č. 846, 871/10, 871/14, 874/1, k. ú.: Plzeň 721981, číslo LV 33646
<b>Investor:</b>	TWB Praha s.r.o. V Jirchářích 195/2 110 00 Praha IČO: 27877647
<b>Generální projektant:</b>	ATELIER SOUKUP s.r.o. Klatovská tř. 11, 301 00 Plzeň IČ: 25229869
<b>Autor:</b>	Ing. arch. Jan Soukup ČKA – 00130
<b>Zodpovědný projektant:</b>	Ing. Antonín Švehla ČKAIT – 0201367
<b>Projektant:</b>	David Cígler dipl. tech.

### **Základní charakteristika stavby a její účel**

Budova bývalých městských lázní stojí na nároží Denisova nábřeží a ulice U Lázní – na pravém břehu řeky Radbuzy v těsné blízkosti Pražského mostu. Vlastní objekt č. p. 1217 je situován na pozemku p. č. 846.

Objekt není od konce osmdesátých let 20. století využíván a postupně chátrá. Předběžné průzkumy, prováděné od počátku projekčních prací, potvrdily velké zavlhčení suterénu a části přízemí objektu, nebyly však nalezeny žádné větší statické poruchy v prostoru hlavní budovy a bazénové haly. Jiná situace je v prostoru dvorní vestavby – parních lázní.

Stropní konstrukce jsou vlivem dlouhodobého zatékání narušené a vyžadují celkovou výměnu. Stávající dispoziční řešení této části je komplikované a nevyhovuje záměrům investora, proto bylo rozhodnuto provést demolici dvorního křídla a na jeho místě vybudovat nový objekt s podzemními garážemi.

1. etapa stavebních prací řeší bourací práce – demolici dvorního křídla pro vytvoření prostoru pro novou dvorní dostavbu.

Záměrem celé rekonstrukce a dostavby Městských lázní je celková obnova a oživení tohoto areálu. Cílem investora je vybudování multifunkčního centra pro sport, relaxaci, komerční, či administrativní využití a bydlení. Především pro potřeby administrativy a bydlení byla navržena dvorní dostavba. Její spodní část využívá plochu pozemku v maximální možné míře. Navržená hmota dostavby respektuje zákonem předepsaný odstup od hranice pozemku. Tento prostor je využit pro pěší komunikaci a drobné parkové úpravy.

Nosnou konstrukci dvorního křídla tvoří obvodové a vnitřní zděné stěny, doplněné železobetonovými sloupy ve střední části, strop je rovněž železobetonový trámový, nad centrálním prostorem bývalých parních lázní je strop kazetový.

Střechy jsou ploché, kryté dožilou živičnou krytinou. Vlivem dlouhodobého zatékání do prostorů dvorního křídla a jeho podmáčení došlo k rozsáhlé degradaci nosných konstrukcí.

Výplně otvorů jsou dřevěné, zčásti původní a částečně pochází z poslední adaptace. Původní okna jsou dvojí, špaletová, dvoukřídlá, členěná pevným vodorovným poutcem, zasklená jednoduchým sklem. Novodobá okna jsou zdvojená, zasklená jednoduchým sklem.

Obecně lze stavebně-technický stav budovy, jako celku, označit za zhoršený. V posledních dvou desetiletích nebyla prováděna žádná údržba, vnitřní vybavení je do značné míry zničené, poškozené či odcizené.

Majitel objektu několikrát zabezpečil objekt proti vniknutí cizích osob, avšak stále dochází k dalším násilným vniknutím za účelem odcizení zpeněžitelného materiálu a prvků (převážně kovových) či neoprávněného přebývání.

#### b. údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích

Objekt není od konce osmdesátých let 20. století využíván a postupně chátrá.

Dotčené pozemky p. č. 846, 871/10, 871/14, 874/1, k. ú.: Plzeň 721981, číslo LV 33646 jsou v majetku investora TWB Praha s.r.o., V Jirchářích 195/2, 110 00 Praha, IČO 27877647.

Objekt byl v roce 1996 prohlášen kulturní památkou, č. rejstříku ÚSKP 11275/4-5070. Záměr rekonstrukce a dvorní přístavby objektu byl v rámci územního řízení projednán a odsouhlasen odborem památkové péče Magistrátu města Plzně.

#### c. údaje o provedených průzkumech a o napojení na dopravní a technickou infrastrukturu

V roce 2008 zpracovala firma TORION, projekční kancelář, s.r.o. předběžný stavebně technický průzkum. Účelem průzkumu bylo zmapování typů a technického stavu nosných konstrukcí objektu. Ze závěrů tohoto průzkumu vyplývá, že: „Obecně lze stavebně-technický stav budovy, jako celku, označit za zhoršený. V posledních dvou desetiletích nebyla prováděna žádná údržba, vnitřní vybavení je do značné míry zničené, poškozené nebo zcizené. Vlivem dlouhodobého zatékání do prostorů dvorního křídla a jeho podmáčení došlo k rozsáhlé degradaci nosných konstrukcí.“

Při předběžném stavebně technickém průzkumu a vizuálním průzkumu stavby projektantem nebyla zjištěna přítomnost azbestu ve stavbě. V případě odhalení zakrytých azbestových výrobků (např. potrubí či izolací) v bouraných konstrukcích bude postupováno dle platných zákonných norem a likvidace bude provedena odbornou firmou.

V objektu není v současné době funkční technická infrastruktura kromě připojení objektu na dešťovou kanalizaci zaústěnou do řeky Radbuzy. Přípojky jsou situovány v ulici U Lázní a Denisovo nábřeží a nedochází tak ke kolizi s bouranou částí objektu. Zhotovitel stavby prověří před zahájením prací nefunkčnost přípojek jednotlivých médií.

#### d. informace o splnění požadavků dotčených orgánů

Požadavky dotčených orgánů byly do dokumentace zpracovány.

#### e. informace o dodržení obecných požadavků na výstavbu

Projektová dokumentace je zpracována podle platných norem a právních předpisů.

**f. Údaje o splnění podmínek regulačního plánu, územního rozhodnutí**

Řešený objekt se nachází v zastavitelném území - smíšené území centrální, mimo záplavové území. Navržené využití objektu je v souladu s územním plánem města Plzně. K záměru investora bylo Magistrátem města Plzně, odborem stavebně správním, Škroupova 4, Plzeň, vydáno platné územní rozhodnutí č. 4573 ze dne 23. 6. 2010 (viz dokladová část).

**g. věcné a časové vazby stavby na související a podmiňující stavby a jiná opatření v dotčeném území**

Řešený objekt i přilehlý pozemek jsou v majetku investora. Pro zřízení staveniště a stavebního dvora bude využito vlastního pozemku p. č. 846, 871/10 a 874/1. Vjezd a výjezd ze staveniště je řešen stávajícím vjezdem na veřejnou komunikaci v ulici U Lázní. Pozemek je oplocený. Objekt není v současné době napojen na energie a média.

Pro provádění bouracích prací nejsou potřebné zábery veřejných prostranství. Zásady organizace výstavby jsou popsány v samostatné části projektové dokumentace.

**h. předpokládaná lhůta výstavby včetně popisu postupu výstavby**

Po získání pravomocného stavebního povolení (předpoklad v měsíci únoru 2012) bude investorem vypsáno výběrové řízení na generálního dodavatele bouracích prací.

Předpokládaná délka stavby je 4 až 6 měsíců v závislosti na výsledcích podrobných průzkumů, které provede generální dodavatel stavby.

**i. statistické údaje**

Orientační hodnota stavebních prací 1. etapy je 15 mil. Kč.

V Plzni dne 29. 12. 2011

David Cígler