

Magistrát města Plzně
odbor památkové péče
Kopeckého sady 11
306 32 Plzeň

Vypraveno dne:

ATELIER SOKUP OPL ŠVEHLA s.r.o.

Klatovská třída 11

301 00 Plzeň

Váš dopis zn. / ze dne:

Spis. zn.:
MMF/283143/20

Vyřizuje/tel.:
Zoch/378033060

Datum
9.11.2020

Věc: Závazné stanovisko dotčeného orgánu ve smyslu § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, a podle ust. § 14 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění, pro řízení vedené stavebním úřadem.

Magistrát města Plzně jako místně a věcně příslušný orgán podle § 10 a § 11 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů, a § 14, odst. 1), zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a podle vyhlášky Státního úřadu města Plzně č. 8/2001, Statut města, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností na území stanoveném zákonem č. 314/2002 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou MV ČR č. 388/2002 Sb., vše v platném znění ke dni vyhotovení tohoto závazného stanoviska, na základě žádosti

vlastníka zastoupeného společností ATELIER SOKUP OPL ŠVEHLA s.r.o., IČO 25229869, zastoupené Ing.arch. Jiřím Oplem, sídlo: Klatovská třída 11, 301 00 Plzeň

ze dne 9.9. 2020, který byl dotčenou osobou podle § 27, odst. 1, zák. č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů a v souladu se zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a podle § 9, odst. 4, vyhlášky č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon o státní památkové péči, v platném znění, vydává podle § 149, odst. 1, zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Projektová dokumentace: "Městské lázně Plzeň – stavební úpravy a přístavba – I. etapa – zručná stavby před dokončením", vypracovaná Ing. arch. Janem Soukupem, Ing.arch. Jiřím Oplem, Ing.arch. Barborem Dupalovou a Ing. arch. Janem Trčkou, budova bývalých Městských lázní, Denisovo nábřeží 4, U Lázní 1, par.č. 1217/3 v k.ú. Plzeň (nemovitá kulturní památka s rejstříkovým č. 11275/4-5070 v ÚSKP) je z hlediska státní památkové péče, podle § 14, odst. 3, zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, **přípustná** při dodržení těchto podmínek:

- Vlastník stíjí provedení operativní a průzkumné dokumentace pokud o její provedení NPÚ ÚOP Plzeň projeví zájem.

ODŮVODNĚNÍ

Magistrát města Plzně - odbor památkové péče (dále jen MMF OPP) obdržel žádost o odsouhlasení projektové dokumentace: "Městské lázně Plzeň – stavební úpravy a přístavba – I. etapa – zručná stavby před dokončením", vypracovaná Ing. arch. Janem Soukupem, Ing.arch.

Jiřím Oplem, Ing.arch. Barborou Dupelovou a Ing. arch. Janem Trětkou. Jde o někdejší reprezentativní budovu Městských lázní navrženou v modernistickém pojetí s prvky neoklasicismu významným architektem Bedřichem Bendelmayerem. Ten se svým návrhem zvítězil v architektonické soutěži v roce 1914, realizační projekt vypracoval v roce 1923. Rozsáhlý komplex byl dokončen až v roce 1931. Budova obsahovala především monumentální bohatě prosvětlenou bazénovou halu s bazénem 25 m, svou hloubkou umožňující skoky z 5m plkna. Většinu budovy však zabíraly nové koupelny pro obyvatele Plzně. Konstrukční systém objektu je tvořen zejména železobetonovým skeletem. V roce 1944 byla budova těžce poškozena přímým zásahem při bombardování. Po válce byla opravena a přestavěna podle návrhu plzeňského architekta Václava Neckáře. Pro zanedbávanou údržbu byl provoz lázní od 80. let 20.stol. postupně redukován, tehdy došlo k uzavření bazénu, podružné provozy v budově živořily ještě v 90. letech. Od té doby je tato architektonicky cenná zchátralá budova prázdná, opuštěná a nevyužívaná.

Stávající vlastník nechal zpracovat několik odlišných dokumentací na transformaci objektu, avšak žádná nikdy nevyšla v konkrétní kroky směřující k realizaci. Nyní předložená PD navazuje na dříve schválené stupně. Jde zejména o studii „Záměr nového využití bývalých městských lázní v Plzni v kontextu vydaného územního rozhodnutí“, kterou se měnil dřívější záměr počítající s transformací objektu a devítipodlažní přístavbou, objekt měl být adaptován na wellness centrum s obchody, kancelářemi, restaurací a byty. Pro původně zvažované využití investor nenašel obchodního partnera, proto nechal funkční náplň změnit na bydlení, které tvoří hlavní náplň budovy doplněnou o administrativu. V bazénové hale pak má být víceúčelový sál. MMP OPP uvedenou studii schválil rozhodnutím MMP/259174/H8 ze dne 8.11.2018.

MMP OPP po prostudování nyní předložené PD došel k závěru, že je z pohledu státní památkové péče akceptovatelná, neboť přímo vychází z uvedené studie, na kterou navazuje.

MMP OPP si vyžádal v souladu s § 14, odst. 6, zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Plzni (dále jen NPTÚ, ÚOP Plzeň). Tato organizace uvedla, že měla zásadní výhrady k předchozímu stupni, ale vzhledem k jeho schválení nyní nemůže PD označit za nepřijatelnou. Dále MMP OPP doporučuje udělit podmínky:

- 1/ Zpracování operačního a přízkumné dokumentace.
- 2/ Zredukovat navržené odstraňování parapetů oken v I. NP
- 3/ Nerealizovat balkony na nových dvorních příchodích hlavní budovy.

MMP OPP k doporučeným bodům zaujal tento postoj:

Ad1/ MMP OPP uložil vlastníku podmínku stupět NPTÚ, ÚOP Plzeň provádění průběžné dokumentace, neboť jde o práce, které má v souladu se statutem provádět tato organizace. PD samozřejmě počítá s provedením pasportizace prvků budovy.

Ad2/ Odstraňování parapetů oken v I. NP není předmětem tohoto řízení, MMP OPP již schválil jejich odstranění v předchozím stupni PD.

Ad3/ MMP OPP souhlasí s provedením balkonů v novodobé pojetí dvorní fasády a má za to, že jejich provedení vizuální podobu objektu nijak zásadně nenaruší. Při posuzování přípustnosti vzal MMP OPP v úvahu fakt, že dvorní fasáda by v budoucnu neměla být pohledová, neboť regulativ ÚKRMF na zástavbu prostoru po zdemolování Domu kultury ROH počítá s blokovou zástavbou.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem MMP OPP předloženo PD schvaluje. MMP OPP má za to, že podstatné je bez zbytečných odkladů přikročit k opravě objektu. Ten se bohužel postupným chátráním dostal do stavu, kdy jediné v dohledné době provedená transformace k novému smysluplnému účelu může objekt zachránit do budoucna. MMP OPP při vědomí

těchto skutečností řeší více zachránanu bývalých lázní jako celku, a to i za cenu schválení řady poměrně radikálních stavebních úprav. Jejich provedení je však pro transformaci nutné. Bez provedení transformace hrozí totižni zánik této pro Plzeň ikonické stavby.

Je nutno dodržet ustanovení § 22 a §23 zákona č.20/1987 Sb.o státní památkové péči. Navržená stavba se nachází na území s archeologickými nález, proto je nutné při provádění zemních prací v souladu s § 22 odst.2) zákona o státní památkové péči tyto práce nahlásit Archeologickému ústavu AV ČR (Letenská 4, 118 01 Praha 1) a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provedení případného zachránaného archeologického výzkumu. Oprávněnou organizací je právnická nebo fyzická osoba, která je držitelem povolení MK ČR k provádění arch.výzkumů a zároveň uzavřela dohodu s AV ČR o rozsahu a podmínkách provádění arch.výzkumů. V případě nálezů se na stavebníka vztahují ust. § 23 památkového zákona a ust. § 127 stavebního zákona v platném znění. Stavebník je mimo jiné povinen v případě arch.nálezu ponechat nález i nálezíště beze změny až do prohlídky odbornou organizací, nejméně po dobu 5 pracovních dnů. Oznámení o arch.nálezu je povinen učinit nálezce nebo osoba odpovědná za provádění prací, při nichž došlo k arch. nálezu (viz § 23 odst.2) pam. zákona).


Práce budou probíhat pod dozorem státní památkové péče, památkový dohled bude vykonávat MMAP OPP spolu s jinými přizvanými konzultanty NPÚ,ÚOP Plzeň. Termín zahájení prací bude písemně nebo telefonicky oznámen MMAP OPP na kontaktní tel. číslo 37 803 3060, aby bylo možné vykonat státní stavební dohled.

Závazné stanoviska bylo vydáno v souladu s § 14, odst. 6, zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, po předchozím písemném vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Plzni, č. j.: NPÚ-341/72184/2020, ze dne 23.10.2020, doručeném Magistrátu města Plzně, odboru památkové péče, dne 5.11.2020 zpracované odborným pracovištěm NPÚ,ÚPO Plzeň - PhDr.Z.Gersdorfovou,Ph.D.

POUČENÍ

Toto závazné stanovisko vydané podle § 149 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů, není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a nelze se proti němu samostatně odvolat. Jeho obsah lze v souladu se zákonem napadnout pouze v rámci odvolání podaného proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu ve věci samé.

Na tomto místě úřední razítko


Ing. Karel Zoch
odbor památkové péče
Magistrátu města Plzně

Rozdělovník:

NPÚ, územní odborné pracoviště v Plzni - PhDr. Z.Gersdorfová, Ph.D.
vlastní

407

**NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV** | **ÚZEMNÍ ODBORNÉ
PRACOVISTE
V PLZNI**

Magistrát města Plzně Odbor památkové péče		Č. dep.
DOŠLO: 07 -11- 2018		Zapřec. Úřl. zhl.
Č.j.: 259174/18	Příjímá 25.10.2018	

Váš dopis čj. / ze dne: MMP/259174/18 z 17. 10. 2018
Naše čj.: NPU-341/82085/2018
Vyřizuje: Ing. arch. L. Růžicková
Spisový znak: 820.1

Magistrát města Plzně
Úřad služeb obyvatelstvu
Odbor památkové péče
Kopeckého sady 11
306 32 Plzeň

Plzeň 31. 10. 2018

Vyřáďení podle ustanovení § 14 odst. 6 zákona č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Plzeňský kraj, Plzeň, Východní Předměstí, Denisovo nábřeží 4, U Lázní 1, budova býv. městských lázní č. p. 1217, rejstřík. č. ÚSKP 11275/4-5070, k. ú. Plzeň 721981, parc. č. 946 – záměr využití – vyřáďení ke změně záměru a ke studii

Ke stavebním úpravám objektu se státní památková péče již dříve vyřadřovala. Naposledy ve stupni dokumentace pro územní rozhodnutí bylo vypracováno písemné vyřáďení NPÚ ÚOP v Plzni č. j. NPU - 341/3945/2009 ze dne 6. 8. 2009, ve kterém byly úpravy shledány přijatelné při respektování několika podmínek.

Následně vydal OPP MMP přípustné závazné stanovisko č. j. OPP/732/09 ze dne 31. 8. 2009, ve kterém stanovil následující podmínky:

1. „*Další stupeň projektové dokumentace ke stavebnímu řízení bude předložen orgánům státní památkové péče k odsouhlasení.*“
2. *V dalším stupni budou zapracovány a respektovány výsledky stavebně historického průzkumu s pasportem dosud dochovaných umělecko-řemeslných prvků vypracovaného ZIP o.p.s. Plzeň. Materiály, postupy a detaily navržené pro obnovu vnějšího pláště budovy budou vycházet ze stavu po jejím dokončení v rámci povělečné obnovy.*
3. *Na terasu na ploché střeše středního rizalitu bude umístěna lehká prosklená konstrukce pro kavárnu.*
4. *Výška nového dvorního objektu bude upravena tak, že nepřesáhne svou výškou sousedící budovu České policie.*
5. *Při výkopových pracích a základání nové přístavby bude postupováno v souladu s památkovým zákonem se zajištěním archeologického dozoru.*“

K Vaší žádosti, kterou jste nám předložili a která nám byla doručena dne 17. 10. t. r., sdělujeme, že záměr využití dle předložené kopie žádosti zástupce vlastníka a dokumentace

Architektonická studie „Záměr nového využití bývalých městských lázní v Plzni v kontextu vydaného územního rozhodnutí“, vypracovaná v říjnu 2018 (Atelier Soukup Opl Švehla s.r.o., Klatovská třída 818/11, 301 00 Plzeň, zodpovědný projektant Ing. arch. Jiří Opl, autor Ing. arch. Jan Soukup, Ing. arch. Barbora Dupalová, Ing. arch. Jan Trčka). Součástí dokumentace jsou následující části: A. Průvodní zpráva, 01. Situace (1:500), 02. až 13. Návrhy půdorysů 1. až 9. NP, 1. až 3. S (1:200),

14. a 15. Řezy (1:200), 16. až 18. Pohledy - stávající stav (1:200), 19. až 21. Pohledy - návrh (1:200), 22. až 24. Pohledy - zákres do fotografie, 25. Pohled z ulice U Lázní.

je z hlediska památkové péče

nepřijatelný

z tohoto důvodu:

- Realizace záměru podle předložené architektonické studie by znamenala zánik podstatné části předmetné kulturní památky a poškození její architektury a konstrukcí s výrazně negativním vlivem na vnější vzhled.

Budova městských lázní na Denisově nábřeží v Plzni je kulturní památkou, prohlášenou pod r. č. 11275/4-5070 rozhodnutím MK ČR č. j. 7344/95 ze dne 23. 4. 1996. Byla vystavěna v roce 1932 podle projektu architekta Bedřicha Bendelmayera a po rozsáhlém poškození za 2. světové války přestavěna architektem Václavem Neckářem. Od roku 1993 je prakticky bez využití (od roku 2012 se objekt bez výraznějších oprav využívá jako hřiště paintballu).

Jedná se o budovu situovanou na nároží Denisova nábřeží a ulice U Lázní, podsklepenou o dvou až pěti nadzemních podlaží na neopravidelném půdorysu. Střecha částí budovy při nábřeží je valbová krytá alukrytovými šablonami (zakrývá ploché střechy dvorního průčelí), křídla do ulice U Lázní mansardová, dvorního traktu plochá. Nosné konstrukce jsou zděné a železobetonové, okna ze dřeva, omítky břizolitové, přizemí z umělého kamene, sokl žulový.

V hlavní části budovy u nábřeží se za hlavním vstupem nacházely vanové lázně a kanceláře. V kolmém křídle při ulici U Lázní byl situován hlavní bazén, ve dvorním traktu byly parní lázně. Hlavním vchodem z nábřeží se po vnějším schodišti situovaném uprostřed průčelí vstupovalo do vysokého prostoru vstupní haly s poklady. Z haly byla možno po schodech sestoupit do čekárny, z níž byly v části budovy při nábřeží přístupné prostory určené pro vanové lázně (které byly situovány i do podkrovní), ve dvorním traktu šatny a parní lázně, v křídle budovy při ulici U Lázní šatny bazénu, k němuž směřuje vlastní schodiště. Ze vstupní haly vlevo byl přístup na hlavní schodiště, na které v prvním patře navazovaly prostory parních lázní s kruhovým bazénem ve dvorním traktu. Odstranění dvorního traktu bylo projednáno se SPP v roce 2011 (písemné vyjádření NPÚ ÚOP v Plzni č. j. NPÚ-341/3801/2011 z 8. 8. 2011, ZS OPP MHP č. j. MPP/126030/11 z 15. 8. 2011).

Záměrem vlastníka je změna využití budovy oproti dříve schválené dokumentaci pro územní rozhodnutí z roku 2009. Ve dříve schválené dokumentaci měla být provedena adaptace objektu a dvorní devítipodlažní přístavba pro účely hotelu s wellness centrem, obchody, kanceláři, restaurací, byty a rozsáhlým podzemním parkovištěm. Úpravy nebyly dosud zahájeny a objekt lázní byl provizorně využit pro účely paintballového hřiště.

Požadavky investora na využití stávající budovy z hlediska funkční naplně doznaly od vydání územního rozhodnutí určitých změn pravděpodobně v závislosti na proměně prostředí centrální části města a trhu s nemovitostmi. Pro vybudování wellness centra s bazénem se nepodařilo najít obchodního partnera, zejména vzhledem k finanční náročnosti provozu. Nově je zde tedy navrženo využití převážně k bydlení - byty a ateliéry, namísto bazénu jsou nově prostory navrženy jako víceúčelový sál, zmenšen byl objem kancelářských prostor. Předložená dokumentace veškeré změny řeší tak, aby byly dodrženy limity platného územního rozhodnutí.

Oproti původnímu záměru tedy dochází k následujícím změnám: je navrženo nahrazení funkce hotelu a business centra bydlením, nahrazení funkce bazény multifunkčním sálem, nahrazení wellness centra v atriu ve 2. NP zelenými zahradami (zmenšení rozsahu zastavění atria do původní podoby jednoho nadzemního podlaží), úprava hmoty devítipodlažní novostavby, přesunutí veškerých parkovacích kapacit do podzemí.

Další změnou oproti dříve předložené dokumentaci je navýšení prosklené nástavby, v přední části o 1,1 metru, v zadní ustoupené části o 0,8 metru. Zasklení nástavby je navrženo ze zrcadlových skel. Dále je navržena změna prosvětlení podkrovního prostoru z dříve projednaného řešení ve formě prosklené části šikmé střešní plochy nad okapovou hranou. Nově je navrženo formou svíslého pásového okna přímo nad okapní římsou nebo variantně ve formě osazení velkoformátových ateliérových oken do střešní roviny. Střešní plášť je plánováno rehabilitovat do původní podoby ve formě velkoformátových prějzů.

Na základě zhodnocení vnitřních prostorů stávajícího objektu je navrženo architektonicky cenné interiéry reabilitovat. V předložené PD je ústředním prostorem bazénová hala s ochozem a klenutým stropem se světlíkem, která je plánována adaptovat pro účely společenského sálu. Dále je navrženo odstranění konstrukce bazénu a její výtvarné naznačení v ploše podlahy. Při jižní fasádě je vyprojektováno nové únikové schodiště pro návštěvníky sálu, celoplošně opláštěné skleněnou fasádou.

Prostor hlavního vstupu je plánováno snížit na úroveň okolní ulice a zároveň v úrovni patra zastropit, ve vstupní části obnovit obložení z modře probarveného skla. V hale je navrženo obnovit původní sloupoví a kazetový strop.

Prostor podkrovní nad bazénovou halou je v PD řešen pro bydlení loftového typu. Je navrženo doplnění nových kruhových vikýřů do dvorní části mansardové střechy. Horní osvětlení sálu skrz střešní světlík je navrženo upravit na řízené umělé osvětlení, jehož intenzita bude plně odpovídat přirozenému dennímu světlu.

Prostor hlavního křídla objektu do Denisova nábreží je vyprojektován pro využití na malé byty. Je zde navrženo zvýšení podlah tak, aby výška parapetů oken odpovídala obytnému využití. Dále je navrženo celkové přřešení jižní dvorní fasády, vytvořením velkoformátových francouzských oken a doplněním o balkóny.

Zdůvodnění

Městské lázně na Denisově nábreží v Plzni jsou kulturní památkou a zároveň se nachází v širším centru města. Jedná se o významnou realizaci architekta Bedřicha Bendelmayera projektovanou ve 20. letech minulého století a realizovanou ve 30. letech. Objekt tvoří spolu s navazujícími památkově chráněnými objekty bývalé Okresní nemocenské pojišťovny (dnes poliklinika) a Masarykova studentského domu památkově významný prvorepublikový urbanistický celek, uplatňující se v dálkových pohledech na historické jádro města. Budova lázní je hodnotná jak urbanistickým a hmotovým řešením v souladu s okolní zástavbou nábreží, tak architektonickým a dispozičním řešením (i přes výraznou zjednodušující úpravu hlavního průčelí po 2. světové válce). Na současném celkovém špatném stavebně technickém stavu se podepsala především dlouhodobá nedostatečná údržba a v poslední době rovněž to, že je objekt bez využití (objekt bez kontroly, rozkradení vnitřního vybavení, poškození dřevěných prvků apod.).

NPÚ ÚOP v Plzni v souladu s § 14, odst. 3 památkového zákona přehodnotili svůj dřívejší přístup ke stavebním úpravám objektu lázní, a to vzhledem k poměrně výraznému časovému posunu od dřívejšího projednávání a rovněž s ohledem na současný stav poznání kulturně-historických hodnot. Dříve projednáváné úpravy již tehdy nebyly z pohledu památkové péče optimální a

znamenal by výrazný zásah do památkových hodnot objektu. NPÚ ÚOP v Plzni má za to, že využití kulturní památky se musí přizpůsobit jejím objemovým i stavebně technickým možnostem, nikoliv naopak.

Záměr změny využití objektu bývalých městských lázní je z hlediska památkové péče nepřijatelný, jelikož předložená architektonická studie nerespektuje výše uvedené památkové hodnoty objektu. Návrh např. předpokládá odstranění podstatné části kulturní památky (celou dvorní část) a její nahrazení výškově předimenzovanou přístavbou, která svým řešením nerespektuje charakter KP, ale naopak navrhuje na urbanisticky a hmotově nevhodnou stavbu sousedního objektu policie ČR, který svou hmotou a vzhledem neodpovídá měřítku historické zástavby sousedních KP lázní a polikliniky (obě budovy jsou KP). Dále jsou v předloženém projektu navrženy nevhodné úpravy zachovávaných částí objektu, např. ve formě třípodlažní nástavby středního rizalitu, celkové změny dvorní fasády hlavního křídla objektu (vytvořením zcela soudobé fasády členěné velkoformátovými okny a balkóny). Předložený záměr využití by měl rovněž negativní vliv i na autentické konstrukce a zachované dispozice (například odstranění původní bazénové vany, úpravy vanových lázní na malé bytové jednotky spojené se zvýšením podlah, apod.).


Pro úplnost zde uvádíme, že předložená studie nerespektuje ani limity dříve schválené dokumentace pro územní rozhodnutí. Oproti DÚR došlo k navýšení prosklené nástavby středního rizalitu o 1,1 metru respektive o 0,8 metru, k doplnění osvětlovacích prvků podkrovní do Denisova nábržeží a k přístavbě venkovního schodiště k jihovýchodní fasádě křídla v ulici U Lázní. I tyto změny stavby výrazně zasahují do konstrukčního, dispozičního a architektonického řešení objektu s negativními dopady na dochované konstrukce, dispozice a vzhled KP.

Z hlediska PP je využití objektu žádoucí, avšak toto využití musí odpovídat kapacitním možnostem KP při zachování jejích kulturněhistorických hodnot.

Realizaci záměru využití dle předložené studie by z výše uvedených důvodů došlo k poškození KP a jejího prostředí.

Mgr. Petr Sokol
ředitel



Národní památkový ústav
územní odborné pracoviště v Plzni 
306 37 Plzeň, Přehořská 7
tel. 377 360 911, fax 377 360 963

Příloha: - dokumentace (viz text vyjádření)
CO: - vlastní