

CELKOVÁ REKONSTRUKCE DOMU CHOPIN

HLAVNÍ TŘÍDA 47/28, MARIÁNSKÉ LÁZNĚ

ETAPA II. - OBJEKTY A + C - DOKUMENTACE PRO PROVEDENÍ STAVBY



T E X T O V Á Č Á S T

Č I S T O P I S

ARCHITEKT Ondřej Tuček

09/2021



A . P R Ů V O D N Í Z P R Á V A

A.1 identifikační údaje

A.1.1 údaje o stavbě

Název stavby: **celková rekonstrukce domu Chopin**
Hlavní třída 48/27
Pozemek číslo 69/1

Stupeň : etapa II. - objekty A + C - dokumentace pro provedení stavby

Datum: září 2021

Předmětem dokumentace je 2. etapa celkové rekonstrukce památkově chráněného domu Chopin, včetně dispozičních úprav, výměny oken, střešních krytin, nových konstrukcí stropů a kompletní výměny domovních technologií. Předmětem této dokumentace je objekt A, C a rekonstrukce dvora s terasou.

A.1.2 údaje o stavebníkovi

Stavebník : **Město Mariánské Lázně**
Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně
IČ: 00254061, DIČ: CZ00254061

A.1.3 údaje o zpracovateli projektové dokumentace

Zpracovatel: ing.arch. Ondřej Tuček
Sídlo: Modřínová 1395/24, Praha 8 - 182 00
Korespondenční adresa: Na Maninách 32a/1525, Praha 7 – 170 00

IČO 70735352
ČKA 03405

t:606 546 870
e:ondrej.tucek@a-tucek.cz
w:www.a-tucek.cz

Spolupráce: ing.arch. Lenka Belanská
ing.arch. Matouš Štrba

Stavebně-konstrukční řešení: ing. Martin Vejškrab - TECHZAS
Ing. Richard Valenta, PhD.

Požárně bezpečnostní řešení: Marie Drábková

Elektroinstalace: ing. Ivan Petrtýl - MOEP

Ústřední vytápění a VZT: ing. Petr Matoušek

Sanitární instalace: ing. Jana Viktorinová



A.2 seznam vstupních podkladů

Projekt je zpracován na základě archivní dokumentace objektu, zadání investora, prohlídky na místě, doměření a fotodokumentace. Předchozími projekčními podklady byly:

- Fragmenty stavebních výkresů různých autorů z archivu stavebního úřadu (1894 – 1927)
- Projekt rekonstrukce (Stavoprojekt Praha, 1951)
- Projekt rekonstrukce (Městský stavební podnik Mariánské Lázně, 1975)
- Projekt rekonstrukce (1994)
- Dobové fotografie
- Dispoziční studie (ing.arch. V. Zůna, 2016)
- Stavebně-historický průzkum (ZIP o.p.s., 2015)
- Statický průzkum, posudek (ing. Ivan Beneš, 2016)
- Geodetické zaměření (ing. Zdeněk Třešňák, 2016)
- Mykologický průzkum (ing. Martina Hřebenářová, 2016)
- Architektonická soutěžní studie (architekt Ondřej Tuček, 2016)
- Průzkum, zaměření a fotodokumentace na místě (O. Tuček, L.Belanská, 2016)
- Provedené sondy a jejich zaměření (prosinec 2016)
- Dokumentace pro stavební povolení (ARCHITEKT Ondřej Tuček, duben 2017)
- doměření (ing. Zdeněk Třešňák, 2020)
- geotechnický posudek (ing. Jan Fulka, 2021)

A.3 údaje o území

Řešené území, historie využití

Lázeňský dům čp 47, původně nazývaný Bílá Labuť, nyní Chopin, se nachází v centrální části Mariánských Lázní. Je součástí západní uliční fronty, která přiléhá k centrálnímu lázeňskému parku. Dobou svého vzniku (1819-1820) spadá do první etapy výstavby města - je to jeden z prvních 3 domů na Hlavní třídě. Od roku 1958 je zapsanou nemovitou kulturní památkou. Ve skutečnosti se jedná o 3 hlavní budovy, nyní vzájemně propojené dodatečně budovanými komunikačními krčky.

Prostor mezi domy tvoří dvůr, přístupný domovním průjezdem. Dvůr je na západní straně otevřený a navazuje na zelený svah, který je přímo propojený s parkem podél Ruské ulice, vedoucí k Anglikánskému kostelu. Průchod ze dvora má vazbu na slepou obslužnou komunikaci podél budovy radnice i na park s historickou kašnou. Pozemek domu je oddělen pouze drátěným plotem s brankou.

Ochrana území

Stavba je součástí chráněných území. Jde o vnitřní lázeňské území s ochranou ložisek slatin a rašeliny, ochranné pásmo 1. stupně. Podmínky pro výstavbu jsou součástí stanoviska Ministerstva zdravotnictví ČR. Dále se jedná o rozsáhlé chráněné území – městskou památkovou zónu. Budova samotná je nemovitou kulturní památkou, zapsanou 3.5.1958 pod číslem 24021/4-60. Projekt byl projednáván s orgány památkové péče.

Odtokové poměry

Stavba je napojena na uliční jednotnou kanalizaci. Dešťové vody ze střech a dvora jsou svedeny svislými svody a vpustími do páteřního ležatého svodu, zaústěného do uličního řadu.

Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací a o dodržení obecných požadavků na využití území

Z hlediska platného územního plánu města Mariánské Lázně z roku 2003 je řešený dům součástí plochy SL 57 – smíšené území lázeňství. Regulativ pro tuto plochu stanovuje využití:

Je určeno pro lázeňství, veřejné ubytování a bydlení. Přípustné jsou zde stavby lázeňských objektů, stavby pro veřejné ubytování a veřejné stravování, bytové domy, stavby pro drobné zařízení maloobchodu, kulturu, a zdravotnictví, bez zvýšených nároků na dopravu a dále služby sloužící pro obsluhu vymezené lokality.

Stávající využití (víceúčelová stavba s plochami pro maloobchod, informační služby, kulturu a ubytování) je tedy s ÚP zcela v souladu. Návrh počítá se zrušením ubytovacích a kancelářských kapacit a jejich nahrazení víceúčelovými prostory pro kulturní využití, jako je knihovna, fonotéka a univerzální prostory pro konání



koncertů, výstav apod.

Údaje o splnění požadavků dotčených orgánů

Jsou součástí samostatné složky E – dokladová část.

Seznam souvisejících a podmiňujících investic

Stavba je plánována jako jeden investiční záměr, který není podmíněn dalšími investicemi.

Seznam pozemků a staveb dotčených umístěním a prováděním stavby (podle katastru nemovitostí)

Druhy a čísla dotčených pozemků

parc.č.	výměra (m ²)	stavba	vlastník	druh pozemku	ochrana
st.69/1	1 264	čp. 47	Město Mariánské Lázně, Ruská 155/3, 353 01	zastavěná plocha	památková zona, lázeňské území OP 1.st.

Katastrální území: Mariánské Lázně (691585)

Druhy a čísla sousedních pozemků

parc.č.	výměra (m ²)	stavba	vlastník	druh pozemku	ochrana
12/2	468	.	Město Mariánské Lázně, Ruská 155/3, 353 01	ostatní plocha / zeleň	památková zona, lázeňské území OP 1.st.
st.68/1	696	č.p.46	KRONOS s.r.o., Spálená 90/17, Praha 1, 110 00	zastavěná plocha	památková zona, lázeňské území OP 1.st.
st.68/3	386	bez č.p.	RUTSOG INVEST s.r.o., Revoluční 1403/28, Praha 1, 11000	zastavěná plocha	památková zona, lázeňské území OP 1.st.
st.70/1	694	č.p.48	PHL-BROADWAY s.r.o., Na Pankráci 1062/58, Praha 4, 140 00	zastavěná plocha	památková zona, lázeňské území OP 1.st.
159/6	2 950	.	Město Mariánské Lázně, Ruská 155/3, 353 01	ostatní plocha / ostatní komunikace	památková zona, lázeňské území OP 1.st.

Katastrální území: Mariánské Lázně (691585)

A.4 údaje o stavbě

Budova A

Stavebně-historický vývoj

Hlavní budova (v této dokumentaci pro jednoduchost označená jako budova A, umístěná podél Hlavní třídy, byla původně určena k ubytování lázeňských hostů. Roku 1836 zde byla ubytována rodina polských šlechticů Wodzińských, jejichž hostem byl i skladatel Fryderyk Chopin, jehož jméno dnes dům nese. Budova byla mnohokrát upravována a přestavována. Roku 1857 byla přestavěna uliční fasáda a osazen balkon v prvním patře, další dva balkony v patře druhém byly osazeny někdy po roce 1870. V letech 1894, 1907 a 1912 byly přebudovány výkladce. Původní dvorní křídla, která se nedochovala, měla hospodářský účel.

Velkou rekonstrukcí prošel dům po vyhnání původních majitelů a znárodnění v letech 1952 – 1954, pro účely umístění Chopinova muzea. Tehdy byla vyměněna veškerá okna a opraveny fasády. První expozice z roku 1960 byla dílem architekta Josefa Vlčka a akademického malíře Osvalda Klappera.

V polovině 70.let byl zjištěn havarijný stav dřevěných stropů nad 2. i 3. Patrem – byly shnilé trámy, napadené červotočem. Následovala rekonstrukce, při níž byly vyměněny stropní konstrukce s výjimkou průjezdu, schodiště a jedné místnosti v přízemí za železobetonové, zesíleny pilíře výkladců ocelovými stojkami, upraveno soc. zázemí a vnitřní dispozice. Byla rovněž opět renovována uliční fasáda. Kolaudace proběhla roku 1977.

V roce 1978 byla v rekonstruovaném domě otevřena nová expozice. Změnu interiéru připravil architekt Bedřich Votruba. Libreto nové expozice připravili členové Společnosti F.Chopina prof. Jaroslav Simonides a akademický malíř Osvald Klapper.

V letech 1993-1994 byly provedeny menší úpravy v přízemí a oprava fasády. Stávající výkladce jsou z roku 2009 stejně jako vrata do průjezdu.



Dnešní stav

Budova má obdélníkový půdorys o rozměrech cca 23/14m a má 3 nadzemní podlaží a podkroví. Výška hlavní římsy činí 11,2m, výška hřebene sedlové střechy jednoduchého tvaru je 18,1m. Konstrukčně jde o zděný podélný trojtrakt ze smíšeného zdiva, s reprezentativními prostory v uličním traktu, střední komunikací a podél dvorní fasády orientovaným schodištěm a servisními prostory. V ose domu v úrovni přízemí prochází průjezd šíře 3,5m. Fasáda do ulice je symetrická, komponována vertikálně na 9 okenních os, po výšce rozdělená na parter a patrovou část, oddělenou profilovanou římsou. Hlavní římsa je rovněž profilovaná. Fasáda je jemně plastická, s průběžnými zdobenými pilastry, okenními šambránami a konzolami balkonů. Poslední oprava proběhla roku 1994. Okenní výplně běžných pater pochází z 50. let a jsou jednokřídlé, dvojité zasklené. Výkladce a vstupní dveře jsou z roku 2009.

Dvorní fasáda je od počátku prostá, bez architektonických ozdob. Okenní otvory jsou původně zaklenuté, výplně, pocházející z 50. let, jsou menšího rozměru a v prvním patře mají dozděné nadpraží. Na nejstarším mapovém podkladu je ještě dvorní hrana domu rovná, později byl přistavěn přístavek/rizalit, zřejmě se soc. zázemím, po roce 1900 byl ještě rozšířen do dnešní podoby tak, že tvoří hmotové propojení s budovou C. Jedná se o nestylovou parazitní dostavbu se dvěma úrovněmi pultových střech.

Stropy jsou železobetonové, s výjimkou průjezdu, schodiště a dvorní místnosti v levé části přízemí – tyto prostory mají původní valené klenby. Tyto konstrukce patří mezi nejcennější stavební části celého domu. Střecha hlavní budovy sedlového tvaru má krov klasické vaznicové soustavy se 6 plnými vazbami a 3 řadami sloupků. Pochází zřejmě z 50. let, s úpravami z let 70. Krytina je plechová na prkenném bednění. Spodní část podkroví je zateplena deskami Heraklith a byla využívána pro ubytování. Stav konstrukcí je dobrý. Střecha je minimálně od 70. let 19. století (ale spíše ještě déle) opatřena 5 vikýři do ulice a dalšími vikýři do dvora – jejich počet se měnil následovně: na fotografii kolem roku 1890 je celkem 6 vikýřů ve dvou řadách, kolem roku 1905 jeden vikýř ve spodní řadě přibyl, po rekonstrukci z 50. let byly sedlové vikýře přebudovány na pultové a ve dvoře sdruženy do 4 nepravidelných sestav. Pravděpodobně tehdy byly odstraněny i 2 masivní komíny podél střední stěny.

V přízemí v pravé části je v provozu městské infocentrum a v levé části knihkupectví. V 1. patře jsou pronajímány jednotlivé prostory různým nájemcům. Ve 2. patře funguje Chopinův sál a Chopinův památník s příslušenstvím. V podkroví umístěné ubytovací kapacity nejsou využity. Stav konstrukcí je dobrý.

Budova C

Stavebně-historický vývoj

Nejnovější část souboru pochází z let 1952 – 1954, kdy vznikla ve stopě původního fotografického ateliéru, s pravděpodobným využitím části jeho základových konstrukcí. Součástí stavby byla kotelna na tuhá paliva (včetně masivního komína), odkud bylo teplo rozvedeno do ostatních budov podzemním topným kanálem. Nadzemní část obsahuje sál - tzv. Malou scénu - včetně zázemí a příslušenství, které již dnes nevyhovuje. V 70. letech byl původní zdroj tepla přebudován na plynovou kotelnu a původní uhelna se změnila na garáž vozu tzn. Volha.

V roce 1994 došlo k rekonstrukci kotelny a výměně kotlů za nové, a také úpravě venkovní kanalizace s následným předláždění dvora a úpravou zahradního schodiště. Tyto úpravy byly provedeny neodborně a způsobují dodnes zatékání do suterénu budovy B. Dále byla odstraněna luxferová čelní velkoplošná okenní výplň a nahrazena malými neotevíravými plastovými okny, takže je obtížné prostor vyvětrat.

Dnešní stav

Jde o obdélnou stavbu s jedním podzemním, jedním nadzemním podlažím a obtížně přístupným podkrovím, o rozměrech 6,5/29m. Svislé konstrukce v suterénu a části přízemí jsou zděné, hlavní fasáda je vynesena monolitickými pilíři. Stropní konstrukce jsou zajímavě řešeny jako žebírky vyztužené monolitické desky. Dominantním prvkem je masivní komín, který prochází celou budovu a značně omezuje využití sálu. Střecha je pultová s valbou s dřevěným krovem z 50 let. Součástí stavby je garáž se střešní terasou, která slouží jako nástupní plocha na jeviště. Garáž samotná je výškově rozdílně osazená a nenavazuje na konstrukce hlavní hmoty. Stav konstrukcí je dobrý.



Předmět projektové dokumentace

Plánovaná rekonstrukce má za cíl především celkovou stavební obnovu cenného souboru, opravení či nahrazení dožilých prvků a konstrukcí, opravu havarijního stavu některých částí budovy, výměnu domovních technologií a dílčí úpravy funkčního využití. Součástí návrhu je i zlepšení komunikačních vazeb zejména s ohledem na zajištění bezbariérovosti celé budovy.

Účel užívání stavby

Jedná se o víceúčelovou stavbu, určenou pro provozování městského infocentra, konání výstav, koncertů, kulturních a společenských akcí a také zde bude komunitní klub seniorů a knihovna s fonotékou.

Údaje o dodržení technických požadavků na stavby a obecných technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

Pro předmětnou stavbu platí povinnost dodržet Vyhlášku č.268/2009Sb. o technických požadavcích na stavby. Vzhledem k faktu, že se jedná o stávající, historickou stavbu, kulturní památku, nelze na ní uplatnit předepsané požadavky beze zbytku a v plné šíři, z důvodů stavebně-technických. To se týká následujících ustanovení:

§5 (2) odstavná a parkovací stání nelze na řešeném pozemku vytvořit, došlo by ke znehodnocení průjezdu i dvora, což je v rozporu se záměrem investora i zájmy památkové péče

§8 (1) f, §16, §19, §20, §21, §22, §25

úspora energie a tepelná ochrana – vzhledem k charakteru stavby nelze dodržet normová ustanovení na tepelnou charakteristiku objektu. Zateplený budou pouze všechny upravované podlahy na terénu a všechny střechy, svislý obvodový plášť bude zateplen jen u budovy C

požadavky na konstrukce (obvodové stěny, stropy, příčky, střechy, schodiště) jsou návrhem dodrženy jen tehdy, kdy se jedná o nové konstrukce. Původní konstrukce budou pouze opraveny, jejich fyzikální a užitné vlastnosti odpovídají době vzniku.

Dále pro předmětnou stavbu platí povinnost dodržet č.398/2009Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Je nutno uplatnit §2 (3): *pro stavby, které jsou kulturními památkami, se ustanovení této vyhlášky použijí s ohledem na zájmy státní památkové péče.* Konkrétně jde o:

§5 přístupy do stavby jsou stávající, problematický je pouze vstup do jednotky nalevo od průjezdu, kde je výškový stupeň cca 20cm. Ten však vzhledem k charakteru průčelí nelze změnit. Ostatní vstupy do objektu, jak nové, tak navrhované, počítají s bezbarierovým pohybem a přístupem do celé budovy

§6 (2) pro přístup do přízemí Malé scény a Komunitního klubu seniorů je navržena zdvihací plošina, která byla dokončena v 1. etapě rekonstrukce. Pro přístup do dalších podlaží slouží nově navrhovaný výtah.

§7 (1) vzhledem k prostorovým omezením a komplikovanému provozu jsou pro potřeby handicapovaných návštěvníků navrženy celkem 4 speciální wc kabiny. Jejich rozmístění je navrženo tak, aby byly co nejjednodušeji přístupné z kteréhokoli místa v budově. Velikosti těchto zařízení respektují normové hodnoty pro rekonstrukce.

Kapacity stavby (barevně vyznačené budovy, které jsou předmětem této etapy)

	budova A	budova B	budova C	budova D	celkem
zastavěná plocha	328,8	200,0	186,8	11,3	726,9
obestavěný prostor	5 908,0	2 760,0	1 885,0	152,0	10 705,0
užitná plocha	1 007,3	685,4	400,4	35,8	2 128,9



Funkční jednotky a počty uživatelů

	budova A	budova B	budova C	budova D
podkroví	víceúčelový prostor cca 30 osob	víceúčelový prostor cca 20 osob	nevyužito	
2.patro	Chopinův sál a památník 69 míst			výtah
1. patro	galerie max. 40 osob	knihovna a fonotéka 10 míst		
přízemí	infocentrum	komunitní klub seniorů 20 míst	malá scéna 78 míst	
suterén		sklady a zázemí	zázemí, výměňiková stanice	

počet pracovníků infocentrum 6-8 osob
galerie, sály, víceúčelové prostory - stálý personál zde není potřeba, nasazení lidských sil se odvíjí od pořádané akce

Základní bilance stavby (potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí, třída energetické náročnosti budov apod.)

Bilance spotřeby celého souboru úzce souvisí s intenzitou jeho využití, která je nárazová. Nakládání s dešťovými vodami se návrhem nemění. Produkce odpadů souvisí s intenzitou provozu, nádoby na tříděný odpad mají své vyhrazené místo na dvoře. Třída energ. náročnosti budovy nebyla zjišťována, neboť tato povinnost pro památkově chráněné stavby neplatí.

Základní předpoklady výstavby (časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy)

Plán výstavby je závislý na možnostech čerpání financování z rozpočtu města, příp. dotačních titulů. Předpokladem je realizace do 3 let od vydání stavebního povolení.

Orientační náklady stavby

Cca 40 mil. CZK bez DPH.

A.5 členění stavby na objekty

Stavba se skládá ze 4 hlavních stavebních objektů (A – D). Samostatný stavební objekt tvoří úpravy venkovního prostranství – dvora, terasy a navazujícího svahu. Stavba byla rozdělena do dvou etap, v první etapě byly dokončeny objekty B a D. Předmětem této dokumentace je 2. etapa, která se týká objektu A, C a venkovního prostoru.