



PROJEKTANT

APRIS

3MP

APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231/36, Praha 4, 140 00, CZ www.apris.cz

OBJEDNATEL

MĚSTO MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

AKCE

RADNICE MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

STUPEŇ

STUDIE PROVEDITELNOSTI
Prosinec 2017

OBSAH

RADNICE MARIÁNSKÉ LÁZNĚ

MĚŘÍTKO

m
-

STRANA

-

AUTORSKÁ ZPRÁVA

ÚVOD	02
STÁVAJÍCÍ OBJEKT RADNICE - VARIANTA 1	02
NOVÁ RADNICE - VARIANTA 2	03
ZÁVĚR	04
NÁVRHOVÉ KAPACITY	04
POROVNÁNÍ VARIANT	08

VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

SOUČASNÁ BUDOVA RADNICE	09
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	10
VARIANTA 1	18
VARIANTA 2	23

ÚVOD

Tato studie proveditelnosti se zabývá posouzením variantního řešení umístění objektu radnice v Mariánských Lázních.

Stojíme před závažným rozhodnutím. Má radnice opustit své historické sídlo a přesunout se mimo historické jádro Města?

Nová pozice (v místě dnešního centrálního parkoviště) má na první pohled své výhody – je geometricky ve středu dnešní aglomerace, městský pozemek je dostatečně velký nejen pro parkování, ale i pro návaznou občanskou vybavenost. Nicméně, měli bychom na miskú vah položit i důležitou otázku zodpovědnosti k místu, k historické části Města, jehož paměť, identita a životaschopnost jsou někdy závislé právě na budovách jako je historická radnice. Charakter budovy a jejího okolí je symbolem města, které reprezentuje. Okolí radnice je fungující městský prostor. Měli bychom si uvědomit, že přesunutím radnice přispíváme k vylidnění městského centra, ubude společenského života, setkávání lidí, aktivit a funkcí, za kterými se obyvatelé do tohoto místa vypraví. Vymístěním zaměstnanců města ubude návštěvníků restaurací, kaváren, využívání služeb. Radnice má stávající technickou i dopravní infrastrukturu, kterou bude třeba v případě stavby na novém pozemku vybudovat, a bude tak nezanedbatelnou částkou v rozpočtu stavby.

Objekt pochází z doby největšího rozkvětu města a historicky v něm vždy sídlila jeho reprezentace, od roku 1888 c.k.okresní soud , od roku 1899 městská rada v čele se starostou a městské zastupitelstvo . Od roku 1902 zde sídlí i c.k. okresní hejtmanství, c.k. berní úřad, hlavní celní expozitura, pošta a telegraf. Bylo zde městské strážnictvo a městské vězení, městská spořitelna a záložna, úřadoval zde c.k. okresní lékař

Máme porušit tuto historickou linii?

STÁVAJÍCÍ OBJEKT RADNICE – varianta 1

STÁVAJÍCÍ STAV

Radnice v Mariánských Lázních je samostatně stojící objekt v ohybu Ruské ulice na parcele p.č. st.170 (k.ú. Mariánské Lázně 691585). Dům pochází z konce 19. století. Jedná se o čtyř, až pětipodlažní budovu (jedno podzemní a tři nadzemní podlaží a páté podlaží nad částí půdorysu) ve tvaru písmene H s rozsáhlým podkrovím (které je dnes rovněž využíváno), postavenou v klasicistním stylu.

Výrazným zásahem do objektu byla přestavba v 60. letech minulého století. Došlo k vybourání jádra hlavního objektu, vytvoření hlavní dvorany s ochozem ve vyšších podlažích, dominantního schodiště a jednacího sálu. Klasicistní okna západní fasády byla v prostoru schodiště doplněna stěnou ze skleněných tvárnic. Střecha byla

prolomena světlíky, které nasvětlují hlavní dvoranu. Domníváme se, že i tato poměrně brutální přestavba objektu je svědectvím doby, ve které vznikla. V návrhu přistupujeme citlivě a s respektem nejen k původní klasicistní architektuře, ale i k pozdějším zásahům.

NAVRHOVANÝ STAV

Naší snahou je vložit do původních prostor funkční a prostorové uspořádání - na jedné straně otevřené, přátelské a přehledné, na straně druhé poskytující dostatek intimity úředníkům, přicházejícím občanům i samosprávě. Doplnit vnitřní i venkovní prostor tak, aby objekt odpovídal požadavkům soudobé správní budovy. Za velmi významné považujeme také posílení společenské funkce objektu radnice.

Parkovací plochy, nezbytné k pohodlnému chodu radnice, jsme rozšířili na jižní stranu objektu (na plochu vymezenou územním plánem pro dopravu), a částečně na stávající zpevněné plochy podél východní strany objektu. Stávající počet stání je tak zvýšen o 62 míst, vyhrazena jsou stání pro ZTP u obou bezbariérových vstupů.

Interiéry navrhujeme očistit od pozdějších nehodnotných zásahů (přepříčkování některých kanceláří), zpřehlednit dispoziční řešení jednotlivých podlaží. V severním křídle navrhujeme dvojici výtahů, propojující všechna podlaží. Společně s novým bezbariérovým vstupem v 1.PP a zachováním bezbariérové úpravy na západním schodišti je tak celý objekt lépe zpřístupněn veřejnosti. Rozmístění odborů není striktní, předkládáme zde pouze jedno z mnoha možných řešení, kterým prokazujeme dostatečnou prostornost rekonstruované budovy pro patřičný a pohodlný provoz městské radnice.

1.PP

Toto podlaží je svou východní stranou orientováno k městu, má u této fasády charakter nadzemního podlaží a lze jej využít pro kancelářské provozy. Navrhujeme zde umístit odbor výstavby, který má rozsáhlé potřeby archivních prostor. Centrální halu provozně otevřít, doplnit prosklenou vestavbou badatelný a oddělitelných jednacích sálů. V severním i jižním křídle umísťujeme hygienická zázemí v místě stávajících světlíků, tato se opakují v každém podlaží. Předpokládáme možnost vymístění trafostanice, nahrazení blokovou stanicí např. v prostoru parkoviště. Na jejím místě by mohla být menší restaurace / bufet, který zde má i historické opodstatnění, neboť na tomto místě byl už v době vzniku budovy. Může na něj navázat venkovní předzahrádka.

1.NP

Důležitým prostorem, otevřeným a přehledným pro veřejnost je centrální hala. Volný, shora nasvětlený prostor s přepážkami těch odborů, kam občan přijde vyřídit náležitosti nejčastěji. Část přepážek je navržena v severním křídle. Obřadní siň,

prostor pro svatby a další významné životní události, navrhujeme přesunout do reprezentativního sálu v 2.NP. Svým charakterem, domníváme se, může plnit funkci prostoru pro tak významné životní události., popřípadě je možné obřady provádět v reprezentativním jednacím sálu v 2.NP. Ve 2.NP umísťujeme i prostorné toalety pro návštěvníky u hlavního schodiště. V jižním křídle podporujeme zachování obou schodišť, které jsou zde historicky doložené a patří k podstatě objektu. U zázemí zpřehledňujeme komunikační trasy a je tak možný bezbariérový průchod budovou. V severním křídle u výtahů je navržena centrální technologická šachta, menší šachty předpokládáme i v dalších částech objektu.

2.NP

Reprezentativní sál navrhujeme doplnit o dva předpokoje, dle historického konceptu. Předpokládáme široké využití veřejností, vedením města, zázemí pro již zmiňované svatební obřady.

U západní fasády navrhujeme jednací místnost, kterou budou moci využívat všechny odbory a společenskou místnost, která může sloužit jako denní místnost zaměstnanců s kuchyňkou.

3.NP

Rovněž v tomto podlaží jsou uplatněny výše popsané principy, očištění půdorysu a zpřehlednění provozních vazeb. Také zde je navržena menší jednací a společenská místnost u západní fasády.

4.NP

Předpokládáme rozsáhlejší využití podkrovních prostor, především pro skladovací účely a odstranění novodobých příček, které znesnadňují orientaci.

STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

Jedná se zděný objekt, stropy jsou klenuté, ve vyšších podlažích dřevěné trémové, krov dřevěný. Vnitřní hala je sloupová, konstrukce železobetonová, s betonovým zastropením se sklobetonovými deskami.

Na podkladě stavebně technických průzkumů z let 2015 a 2017 lze konstatovat, že objekt je fyzicky i morálně zastaralý. Hlavními problémy jsou vlhkost v suterénní části objektu a zároveň zatékání střechou, společně s dřevokaznými procesy. Zdivo a betonové konstrukce byly shledány vyhovujícími. Domníváme se, že důsledné odvlhčení zdiva společně s vyřešením odvodu vlhkosti od konstrukcí v podzemní části vyřeší poruchy v oblasti spodní stavby. Vzhledem k přítomnosti dřevomorky v objektu navrhujeme vyměnit porušené dřevěné krovové konstrukce, u stropních prověřit jejich stav a případně rovněž provést výměnu. Námí navržené úpravy stavebně objekt očišťují od pozdějších nehodnotných zásahů.

Případné rozdělení původních dispozic kanceláří navrhujeme z lehkých montovaných konstrukcí, aby bylo variabilní.

U fasády počítáme s kompletní rekonstrukcí a repasí okenních výplní, novodobé zásahy budou vráceny do historizující podoby.

TECHNICKÉ VYBAVENÍ

Dle provedených průzkumů i prohlídky místa se jeví rovněž zastaralé a dožilé. Předpokládáme ponechání veškerých přípojek (po prověření stavu)sítí i přípojky na CZT, lokální úpravy ve výměníku. Veškeré vnitřní rozvody nové. Rozvody předpokládáme v obdobném rozsahu jako stávající, nově nucené větrání centrální haly. Trafostanici navrhujeme vymístit z objektu, nahradit blokovou stanicí.

LEGISLATIVNÍ POŽADAVKY

Soulad s územním plánem

Objekt je umístěn ve funkční ploše smíšené území městské (Sm2), parkování na západě v ploše parkování (P), stávající zpevněné a zelené plochy na jihovýchodě v ploše smíšené území lázeňství (SL).

Navrženými úpravami se využití objektu nemění, je v souladu s UP.

Na ploše Sm2 je požadováno 30% ozelenění. Nyní jsou zde převážně zpevněné plochy, navržené parkování nesnižuje podíl zeleně.

Na ploše SL je požadováno 50 % ozelenění pozemku. Nyní jsou zde převážně zpevněné plochy, navržené parkování nesnižuje podíl zeleně. Navrženo maximální ozelenění nebezpečných ploch, část parkování zakryta zelenou střechou.

Soulad s vyhláškou ZTP

Z hlediska č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (prováděcí předpis ke stavebnímu zákonu).

V současné době nemá objekt bezbariérový charakter, bezbariérový vstup je po upraveném schodišti na západě. Nejsou upravena hygienická zázemí pro ZTP.

V rámci parkovacích stání navrhujeme dostatečný počet stání pro ZTP. V hygienických zázemích jsou navrženy oddělené bezbariérové toalety. Z parkoviště na východě je bezbariérový vstup do 1.PP, v objektu navrženy dva nové výtahy propojující všechna podlaží.

Je nutné dodržet požadavky na protiskluzové vlastnosti povrchů v prostorech pro veřejnost.

Soulad s vyhláškou č.268/2009

V současné době nejsou splněny všechny požadavky vyhlášky, zejména není zajištěno dostatečné parkování, bezbariérovost objektu a požadavky na vnitřní prostředí (akustika, tepelná technika). Oslunění a osvětlení pobytových prostor je dostatečné.

Vzhledem k památkovému charakteru objektu předpokládáme, že budou požadavky uplatňovány i po rekonstrukci přiměřeně.

Parkování doplňujeme nad rámec navýšované plochy, směrem k požadovaným počtům. Objekt je po úpravách bezbariérový, vnitřní prostředí v intencích historického objektu zlepšeno.

Akustika

Vzhledem k době výstavby objekt neodpovídá současným normám z hlediska akustiky a tepelné techniky, zejména v části dělicích přiček. Při úpravách budou na nové členění použity SDK konstrukce, které splňují tyto požadavky. Případně lze uvažovat o doplnění lehkých předstěn u kanceláří se zvýšenými nároky na odhlučnění.

U ostatních konstrukcí lze předpokládat, že vyhoví.

Tepelná technika

Obvodové konstrukce včetně oken nevyhovují požadavkům platných předpisů, nebudou vyhovující ani po rekonstrukci, vzhledem k charakteru objektu a umístění v památkové zóně není legislativně vyžadováno.

Požárně bezpečnostní řešení

vyhláška č. 268 /2011Sb. o technických podmínkách požární bezpečnosti staveb

ČSN 730834 - Změny staveb (3/2011) - jako změna skupiny I a II .

ČSN 730802 - Nevýrobní objekty

CSN 730810 - Společná ustanovení

ČSN 730873 - Zásobování požární vodou

a norem navazujících

Objekt má smíšený konstrukční systém.

Vzhledem k charakteru budovy – rekonstrukce, v části změna využití, bude třeba v dokumentaci pro povolení vše pečlivě porovnat s povoleným stavem.

Předpokládáme nutnost vybavit objekt požárně bezpečnostní signalizací, evakuačním rozhlasem, nuceným větráním únikových cest, lokálně pravděpodobně doplnění požárně dělicích konstrukcí (výplně otvorů, někde i oddělení prostor – požární rolety u přepážek).

Právní rámec – povolování navržených úprav

Pro stavební úpravy bude nutné získat stavební povolení (stavba se nachází v památkové zóně, plánované zásahy do nosných konstrukcí, u části suterénu změna využití). Bude nutné splnit požadavky památkové péče, dále nutný zejména souhlas Hygienické stanice a Hasičského záchranného sboru.

Pro realizaci krytého parkování bude třeba i územní rozhodnutí, předpokládáme, že bude možné obě řízení sloučit.

Odhad časové náročnosti rekonstrukce

Předpokládáme:

Přípravná fáze	4 měsíce
Výběr zhotovitele PD	3 měsíce
Zpracování dokumentace pro sloučené územní a stavební povolení	4 měsíce
Řízení (vyjádření DOSS, získání sloučeného UR a SP)	8 měsíců
Prováděcí projektová dokumentace	4 měsíce
Výběr zhotovitele stavby	3 měsíce
Realizace stavby	24 měsíců
Celkem	50 měsíců

NOVÁ RADNICE – varianta 2

Pro uspořádání městského pozemku č.parc. 896/1 mezi ulicemi Plzeňská, Hlavní třída a Palackého jsme provedli základní urbanistický rozbor přilehlé části Města. Pozemek má plochu 22200 m2 a je lemován ze západu solitérní tří až pětipodlažní zástavbou, která tvoří otevřené bloky. Na východě je lemován komunikací, za kterou je v zářezu železniční trať s doprovodnou zelení. Na jihu navazuje solitérní vilová zástavba. Hlavní dopravní tepnou, po které je vedena Městská hromadná doprava, je ulice Hlavní třída přecházející v ulici Plzeňská. Domníváme se, že z této strany má být navržen hlavní vstup do objektu s veřejným nástupním prostorem odpovídajícím významu radnice. Tato především pěší plocha může být využívána jako pobytová. Hlavní dopravní napojení pro parkování aut navrhujeme z ulice Palackého tak, aby nekřížilo hlavní přístupové cesty chodců.

Lokalita svým umístěním vytváří potenciál pro vytvoření nového centra. Vedle městského úřadu zde mohou být umístěny i další služby. Pozemek má velmi dobré dopravní napojení na veřejnou dopravu, je v blízkosti dopravního terminálu.

Novostavba objektu je složena ze dvou, vzájemně prostupujících jednoduchých hmot, respektujících výškové uspořádání okolní zástavby. Vyšší, vertikálně strukturovaná dominantní hmota, věž - orientovaná směrem k ulici Hlavní třída, akcentuje nástup do objektu a je nositelem časomíry jako tradičního prvku radničních budov. Je situována tak, aby byla dominantou v průhledu přiléhajících hlavních ulic.

Hlavní objekt je pětipodlažní s částečným podzemním technickým podlažím, zastřešený plochou střechou a postavený na obdélném půdoryse. Nižší, jednopodlažní objekt je situován kolmo k objektu hlavnímu tak, aby dvě hmoty vytvořily nástupní prostor, jehož dominantou je radniční věž. V linii nástupního prostoru pokračuje v hlavním objektu pasáž – hlavní dvorana radnice. Přístupná je i z hlavního parkoviště za budovou. Veřejný parter budovy je otevřený provozně i vizuálně. Věž je zároveň rozhlednou a výstavním prostorem.

Hmotové i půdorysné uspořádání je vedeno snahou o jasné, přehledné, neprovokující a do jisté míry konzervativní řešení. Snahou o vytvoření symbolu Města, který je přijatelný pro současné i budoucí generace.

Dispozičně je hlavní objem řešen jako administrativní pětitrakt s uspořádáním kanceláře - chodba - sklady - chodba - kanceláře. Toto schéma v kombinaci se sloupovým konstrukčním systémem umožňuje maximální variabilitu uspořádání ať už jednotlivých kanceláří, či open space prostoru. Nižší objekt bude jednopodlažní s převýšeným stropem a bude v něm společenský sál s odpovídajícím zázemím. Sál bude řešen jako moderní aula - jeviště se stoupajícím hledištěm. Rámcové rozmístění jednotlivých funkčních ploch je patrné z půdorysných schémat.

Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, elektrickou energii a horkovod v ulici Hlavní třída. V souvislosti s výstavbou případné radnice bude nutné přeložit horkovodní vedení na řešeném pozemku. Celková délka přeložky bude cca 110 m. Vzhledem k rozsahu výstavby v území počítáme v realizačních nákladech také s vybudováním trafostanice.

Domníváme se, že vzhledem k velikosti pozemku by společně s radnicí měla být vybudována i okolní zástavba na řešené parcele. Zastavění volného místa je důležité pro zvýraznění vstupního prostoru před radnicí a pro vazbu na stávající uliční síť. Další zástavba není uvažována v realizačních nákladech, neboť investorem nemusí být Město.

Odhad časové náročnosti novostavby

Předpokládáme:

Přípravná fáze	4 měsíce
Architektonická studie	2 měsíce
Výběr zhotovitele PD	3 měsíce
Zpracování dokumentace pro územní řízení	3 měsíce
Řízení (vyjádření DOSS, získání UR)	8 měsíců
Zpracování dokumentace pro SP (4 měsíce – lze během řízení pro UR)	
Řízení (vyjádření DOSS, získání SP)	8 měsíců
Prováděcí projektová dokumentace	4 měsíce
Výběr zhotovitele stavby	3 měsíce
Realizace stavby	24 měsíců
Celkem	59 měsíců

ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ

Obě varianty – zachování stávajícího rekonstruovaného objektu i nová budova – jsou dle našeho názoru technicky možné, jsou v souladu s platnou legislativou.

U úprav stávajícího objektu jsme logicky limitováni jeho polohou v užším centru města, která přináší výhody (přirozené centrum lokality, setkávání obyvatel) i nevýhody (omezené prostory pro parkování). Dále je třeba přihlídnout k památkovému charakteru objektu a jeho stavebnětechnickému uspořádání. Vzhledem k poloze zde není prostor pro rozvoj např. dostavbou.

U novostavby tyto limity odpadají, pro objekt je k dispozici dostatečná plocha s kapacitním parkováním, stavebně technické uspořádání lze přizpůsobit navrhovaným funkcím. Lokalita má po dostavbě radnice potenciál dalšího rozvoje a možnost dalšího rozšíření, vzniku nového centra.

Zároveň však nová správní budova v místě bývalého centrálního parkoviště postrádá historickou návaznost, vzniká zcela nově. Přesunutím radnice do novostavby by byla přerušena kontinuita působení správy města v jeho historickém středu.

Historická budova radnice byla pro účel sídla vedení města postavena, je důstojným dokladem jeho minulosti a po úpravách může nadále sloužit svému účelu. Klasicistní stavba je adekvátní pro vnímání charakteru lázeňského města. Navržené úpravy mají soudobý charakter a uživatelé nabídnou komfort srovnatelný s novostavbou.

Domníváme se tedy, že genius loci současné radnice spolu s navrženými úpravami respektujícími podstatu objektu, jsou dostatečnými argumenty pro zachování stávajícího objektu radnice.

Půdorysné plochy - stávající budova radnice
čisté podlažní plochy dle půd schémat

	čistá plocha	z toho:			plocha odborů před rekonstrukcí
		celkem	kanceláře	jedn. míst.	
Odbor, označení prostoru					
Odbor tajemníka, oddělení krizového řízení	174,00	72,00	0,00	102,00	375,2
Odbor tajemníka, hospodářské oddělení	328,00	317,00	0,00	11,00	
Obor dopravy a vnitřních věcí, oddělení dopravy	210,00	142,00	0,00	68,00	653 *
Obor dopravy a vnitřních věcí, oddělení správních deliktů	314,00	184,00	0,00	130,00	
Odbor finanční	196,00	181,00	0,00	15,00	205,1
Odbor majetku	176,00	108,00	0,00	68,00	112,9
Odbor investic a dotací	197,00	166,00	0,00	31,00	146,1
Odbor rozvoje, lázeňství a cestovního ruchu	91,00	72,00	0,00	19,00	114,2
Stavební úřad	499,00	319,00	48,00	132,00	265
Odbor životního prostředí	267,00	184,00	30,00	53,00	127
Odbor sociálních věcí	146,00	133,00	0,00	13,00	129,3
Živnostenský úřad	155,00	99,00	0,00	56,00	118,3
odbor školství	100,00	100,00	0,00	0,00	72,4
Městská policie	87,00	48,00	0,00	39,00	37
Společné zázemí objektu	2327,00	145,00	449,00	1733,00	
Technické zázemí	23,00	0,00	0,00	23,00	
Rezerva	0,00	0,00	0,00	0,00	
Celkem	5290 m2				

* zmenšení plochy je způsobeno započítáním některých prostor do společných

Hrubý odhad realizačních nákladů - stávající budova radnice

Typ prostoru	Zatřídění	Plocha m2	Cena za m2	Cena položky
Reprezentační prostory, zasedací místnosti	5	527	33 000 Kč	17 391 000 Kč
Standardní kanceláře	4	2270	27 000 Kč	61 290 000 Kč
Hygienické zázemí a kuchyně	3	238	31 000 Kč	7 378 000 Kč
Veřejně přístupné prostory a koridory	2	1350	25 000 Kč	33 750 000 Kč
Sklady, archivy, technické zázemí (u suterénních prostor v ceně i sanace)	1	905	19 000 Kč	17 195 000 Kč

Další položky

Rekonstrukce fasády objektu (odhad plochy)		2 600	3 000 Kč	7 800 000 Kč
Výměna oken -repas/repliky (odhad plochy)		1 400	16 000 Kč	22 400 000 Kč
Nové zastřešení *(odhad z obdobných projektů)		2 000	5 000 Kč	10 000 000 Kč

Rezerva vzhledem k hist. podstatě objektu 5% 8 860 200 Kč

Venkovní úpravy

Chodníky		50	3 300 Kč	165 000 Kč
Silnice		2 450	3 500 Kč	8 575 000 Kč
Zeleň		825	2 200 Kč	1 815 000 Kč
Konstrukce zastřešení parkovacích stání		400	18 000 Kč	7 200 000 Kč
Přesun trafostanice (ks)		-	-	2 000 000 Kč

Cena celkem

*součástí není vybavení interiéru

205 819 200 Kč

Provozní náklady - stávající budova radnice

Objem budovy	32 300
Energetické náklady na m3	75 Kč
Fixní náklady (údržba, ostraha, revize ...)	1 500 000 Kč

Roční provozní náklady celkem 3 922 500 Kč

*odhad byl stanoven na základě ročních nákladů referenční administrativní budovy a stávajících nákladů objektu

Výpočet parkovacích stání - stávající objekt

Výpočet parkovacích stání dle ČSN 73 6110 – projektování místních komunikací.

Stávající potřeba stání

Využití:	m2	potřeba stání	pozn.
Zasedací místnosti	263	1 na 25 m2	započítá se polovina plochy (dle normy)
Kanceláře	1910	1 na 25 m2	
obřadní síň	170	1 na 5 sedadel	15 sedadel

Základní počet stání

$$Z=(263/25)+1910/25+170/5 \quad 84,66$$

Rozdělení:

50% odstavných	42,33
50% parkovacích	42,33

Potřebný počet stání:

$$N=O \cdot KA + P \cdot KA \cdot KP$$

DLE ÚP		stupeň automobilizace
KA	1,4	
KP	1	

$$N=42,33 \cdot 1,4 + 42,33 \cdot 1,4 \quad 118,524 \quad \mathbf{119}$$

Ve stávajícím stavu je potřeba parkovacích a odstavných stání 119 míst.

U objektu je parkoviště pouze pro 20 vozidel, 5 stání je vyhrazeno na komunikaci.

Výpočet parkovacích stání dle ČSN 73 6110 – projektování místních komunikací.

Potřeba stání pro navrhovanou rekonstrukci objektu

Využití:	m2	potřeba stání	pozn.
Zasedací místnosti	346	1 na 25 m2	započítá se polovina plochy (dle normy)
Kanceláře	2145	1 na 25 m2	
Bufet	120	1 na 8 m2	

Základní počet stání

$$Z=(346/25)+2145/25+120/8 \quad 107,72$$

Rozdělení:

50% odstavných	53,86
50% parkovacích	53,86

Potřebný počet stání:

$$N=O \cdot KA + P \cdot KA \cdot KP$$

DLE ÚP		STUPEŇ AUTOMOBILIZACE
KA	1,4	
KP	1	

$$N=53,86 \cdot 1,4 + 53,86 \cdot 1,4 \quad 150,808 \quad \mathbf{151}$$

Nárůst potřeby stání oproti stávajícímu stavu **32**

Navrženo je parkoviště pro celkem 82 vozidel, 5 stání je vyhrazeno na komunikaci.

Návrhem je tedy nejen pokryt nárůst potřeby stání, ale i částečně doplněna stání, která chybí už ve stávajícím stavu.

Půdorysné plochy - nová budova radnice

Plochy dle půdorysných schémat (HPP bez obvodových kcí)

	m2	Čistá plocha m2 (cca 85% HPP)
Suterénní prostory	1 260	
Technologie 30%	378	321
Sklady 70%	882	750
Komunikační jádra	440	374
Jednací sál	863	734
Pronajímané prostory	940	799
Vstupní hala	578	491
Kanceláře	3 672	
Kanceláře 85%	3 121	2 653
Jednací místnosti 15%	551	468
Sklady	656	558
Hygienické zázemí	320	272
Chodby	1 424	1 210
Celkem	10 153	8 630

Hrubý odhad realizačních nákladů - nová budova radnice

Typ prostoru	Zatřídění	Plocha m2	Cena za m2	Cena položky
Reprezentační prostory, zasedací místnosti	5	1 693	33 000 Kč	55 869 990 Kč
Standardní kanceláře	4	2 653	27 000 Kč	71 631 540 Kč
Hygienické zázemí a kuchyně	3	272	31 000 Kč	8 432 000 Kč
Veřejně přístupné prostory a koridory	2	1 584	25 000 Kč	39 610 000 Kč
Sklady, archivy, technické zázemí	1	2 428	19 000 Kč	46 124 400 Kč
Další položky				
Fasáda objektu		4 700	10 000 Kč	47 000 000 Kč
Střecha		2 460	4 000 Kč	9 840 000 Kč
Technologie (výměník, trafostanice ...)		-	- Kč	2 800 000 Kč
Venkovní úpravy				
Chodníky		3 860	3 300 Kč	12 738 000 Kč
Silnice		4 280	3 500 Kč	14 980 000 Kč
Přípojky (bm)		32	4 750 Kč	152 000 Kč
Přeložky (bm)		110	5 500 Kč	605 000 Kč
Zeleň (včetně stromů)		400	2 200 Kč	880 000 Kč

Cena celkem

310 662 930 Kč

*součástí není vybavení interiéru

Provozní náklady - nová budova radnice

Objem budovy (m3)	40 650
Energetické náklady na m3	65 Kč
Fixní náklady (údržba, ostraha, revize ...)	1 600 000 Kč
Příjmy z pronájmu (170 Kč/m2/měsíc)	- 1 629 960 Kč

Roční provozní náklady celkem

2 612 290 Kč

*odhad byl stanoven na základě ročních nákladů referenční administrativní budovy s obdobným uspořádáním

Výpočet parkovacích stání - navrhovaný objekt

Výpočet parkovacích stání dle ČSN 73 6110 – projektování místních komunikací.

Potřeba stání pro navrhovaný objekt

Využití:	m2	potřeba stání	pozn.
Využívané radnicí:			
Zasedací místnosti	46		započítá se polovina plochy (dle normy)
Kanceláře	2653	1 na 25 m2	
Pronajímatelné:			
Zasedací místnosti	73		započítá se polovina plochy (dle normy)
Kanceláře	799	1 na 35 m2	

Základní počet stání

$Z = (468/2)/25 + 2653/25 + (734/2)/35 + 799/35 = 148,79429$

Rozdělení:

50% odstavných	74,397143
50% parkovacích	74,397143

Potřebný počet stání:

$N = O * KA + P * KA * KP$

DLE ÚP

KA	1,4	STUPEŇ AUTOMOBILIZACE
KP	0,8	

$N = 74,39 * 1,4 + 74,39 * 1,4 * 0,8 = 187,4808$

187,4808

187

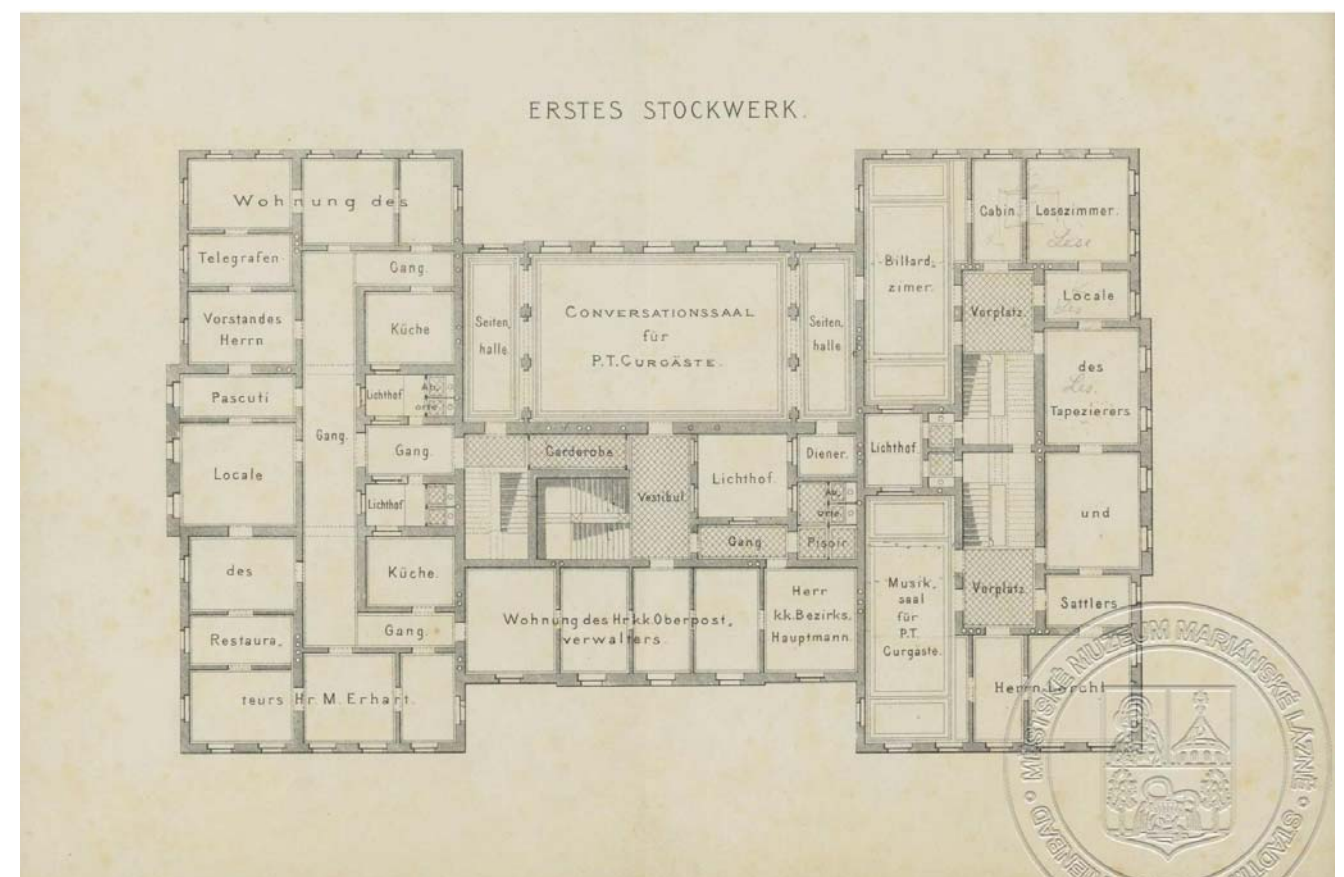
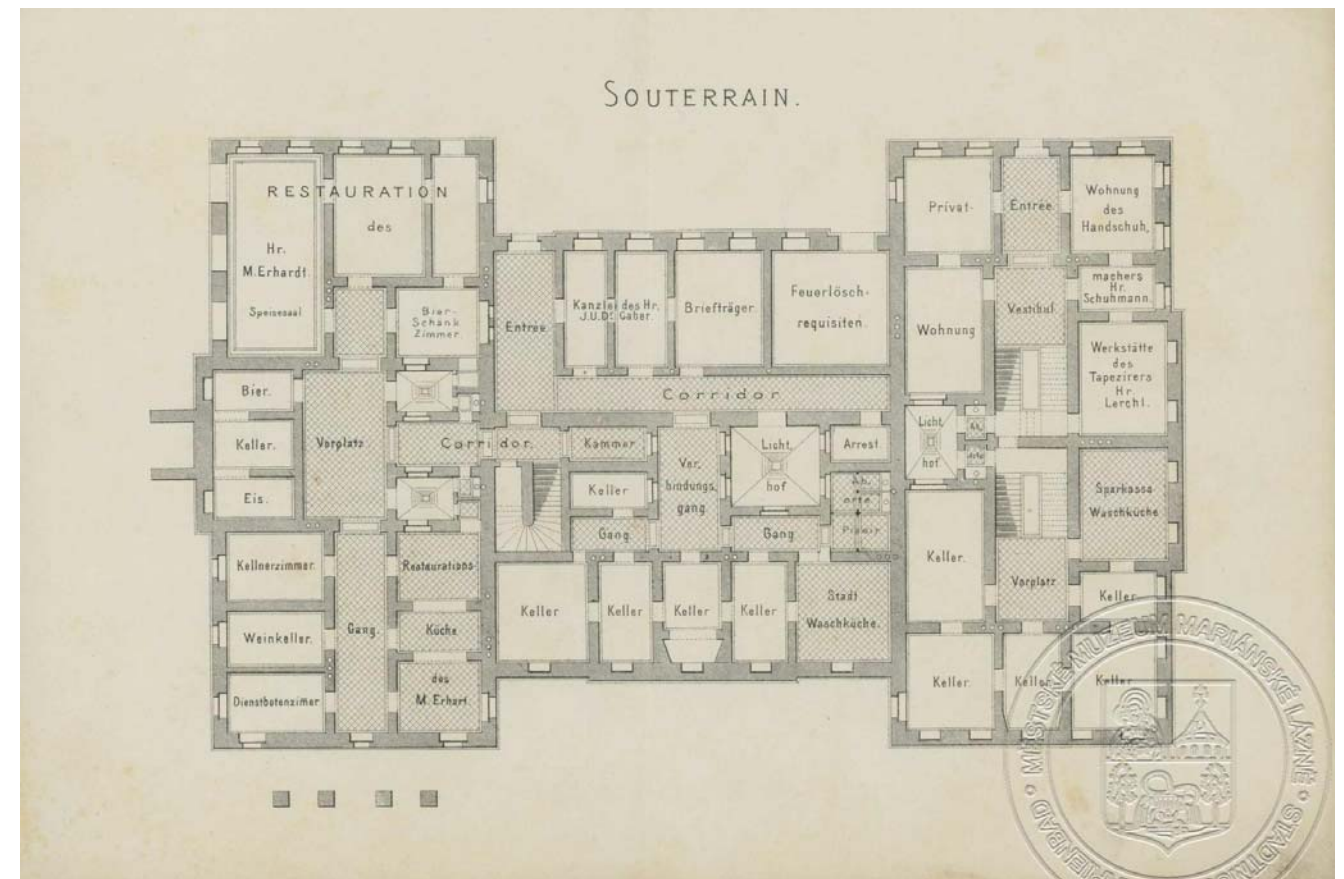
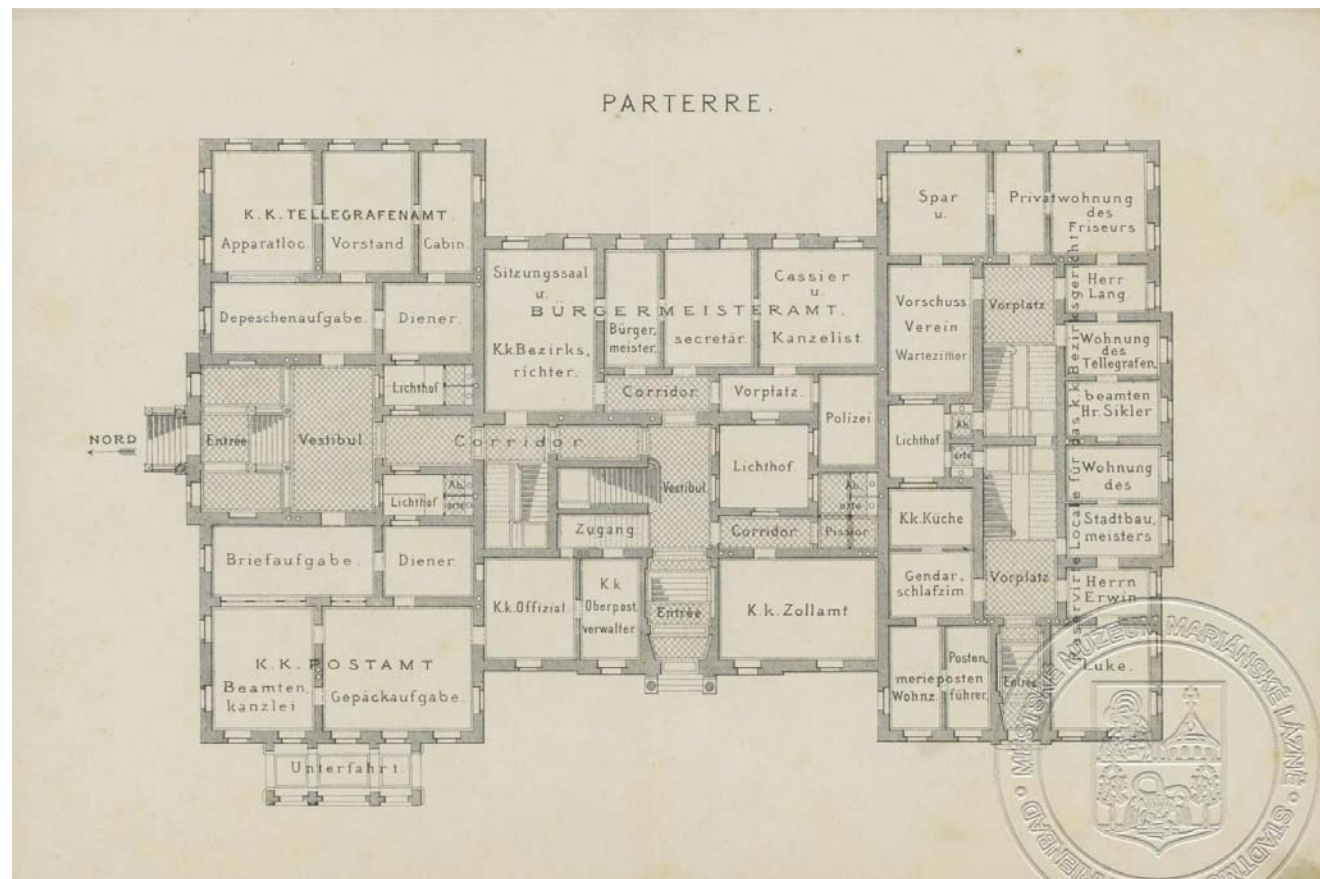
Navrženo je velkokapacitní parkoviště pro celkem 133 vozidel, zbývající počet stání je možné umístit podél komunikací.

Porovnání obou variant

Ukazatel/varianta

	Var 1 -stávající objekt	Var 2 -nový objekt
Soulad s územním plánem	ano	ano
Soulad s vyhláškou ZTI	ano	ano
Soulad s vyhláškou č.268/2009 (OTP)	ano*	ano
Právní rámec povolování	UR+SP	UR, SP
Dopravní napojení	ano	ano
Zajištění parkování	ano**	ano
Naplnění plošných požadavků odborů dle stav. stavu	ano	ano
Čistá podlažní plocha (u novostavby odhad 0,85 x HPP)	5290 m2	8360 m2
Plocha kanceláře/osobu (bez jednacích místností)	17,00 m2/osoba	20,00 m2/osoba
rezerva pro rozvoj (dostavba)***	ne	ano
Pronajimatelné plochy (m2)****	121	799
Odhad časové náročnosti (měsíce)	50	59
Odhad nákladů-stavba	205 819 200,00 Kč	310 662 930,00 Kč
Odhad ročních nákladů na provoz	3 922 500,00 Kč	2 612 290,00 Kč

- * u historického objektu není vyžadováno striktní splnění tepelnětechnických a akustických požadavků
návrh s rezervou pokrývá nárůst potřeby parkování způsobený rozšířením využitých ploch. Nevyhovuje požadavkům pro objekt jako celek, protože ve stávajícím stavu není zajištěn odpovídající počet stání.
- ** u obou variant je dostatečná rezerva pro rozšiřování odborů v m2/osobu
- *** nezapočteny velké jednací sály, které využívá i úřad
- ****



PROJEKTANT

APRIS 3MP

APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231/36, Praha 4, 140 00, CZ www.apris.cz

OBJEDNATEL

MĚSTO MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

AKCE

RADNICE MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

STUPEŇ

STUDIE PROVEDITELNOSTI
Prosinec 2017

OBSAH

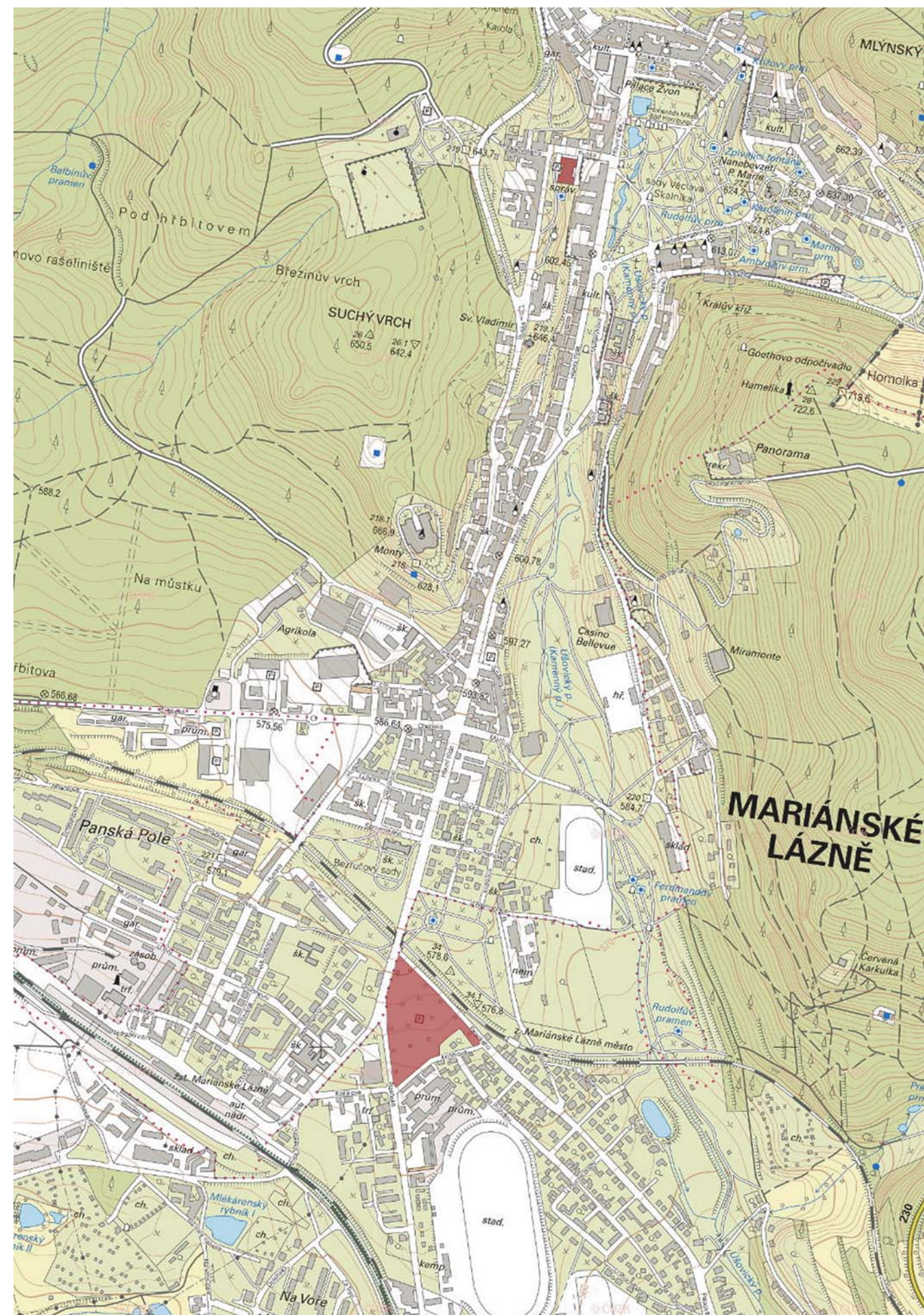
HISTORICKÁ DOKUMENTACE OBJEKTU RADNICE

MĚŘÍTKO

m

STRANA

9



PROJEKTANT

APRIS 3MP

APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231/36, Praha 4, 140 00, CZ www.apris.cz

OBJEDNATEL

MĚSTO MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

AKCE

RADNICE MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

STUPEŇ

STUDIE PROVEDITELNOSTI
Prosinec 2017

OBSAH

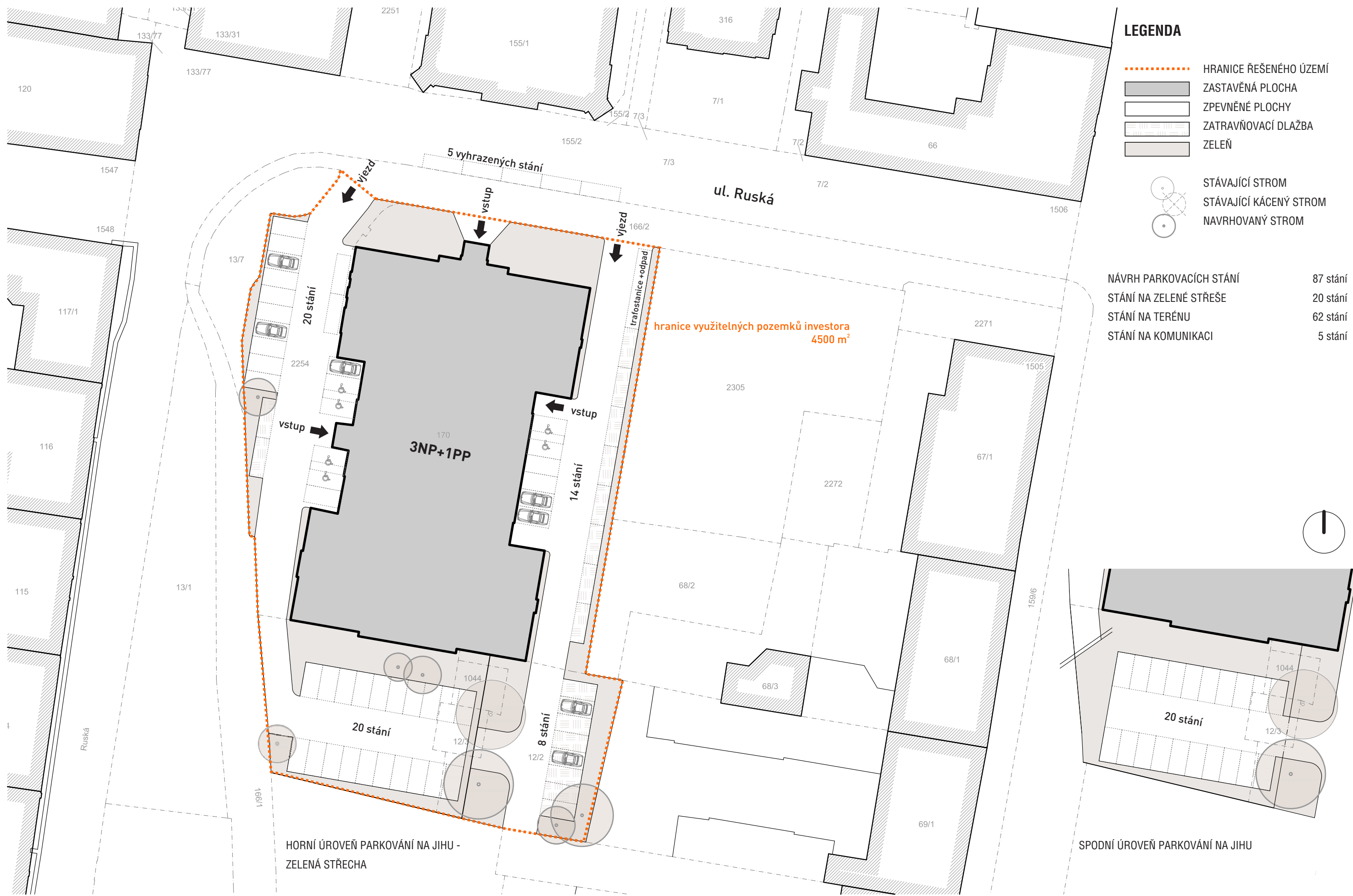
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

MĚŘÍTKO

m

STRANA

10



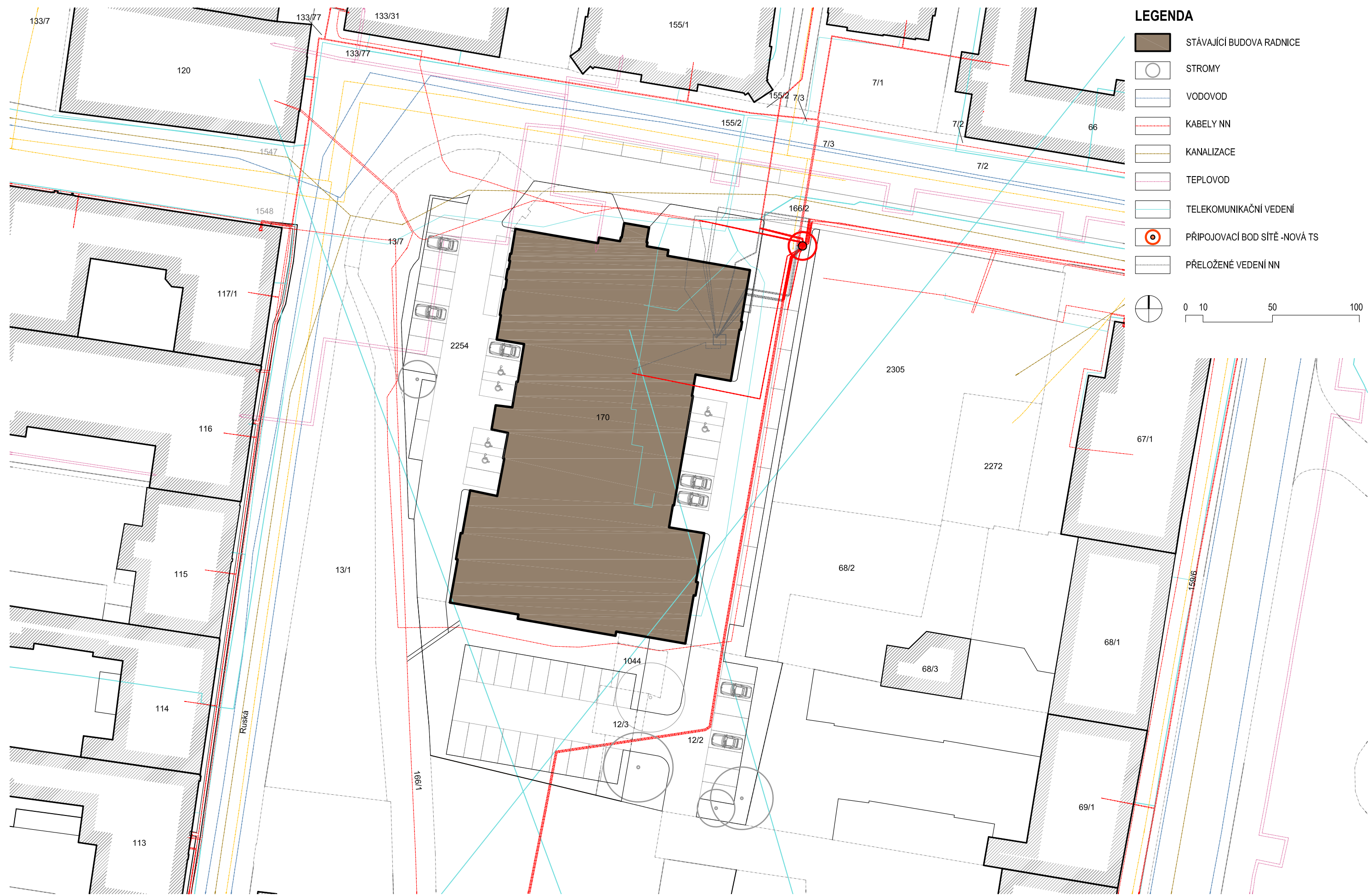
LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÁ PLOCHA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY
- ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA
- ZELEŇ
- STÁVAJÍCÍ STROM
- STÁVAJÍCÍ KÁCENÝ STROM
- NAVRHOVANÝ STROM

NÁVRH PARKOVACÍCH STÁNÍ	87 stání
STÁNÍ NA ZELENÉ STŘEŠE	20 stání
STÁNÍ NA TERÉNU	62 stání
STÁNÍ NA KOMUNIKACI	5 stání

HORNÍ ÚROVEŇ PARKOVÁNÍ NA JIHU -
ZELENÁ STŘECHA

SPODNÍ ÚROVEŇ PARKOVÁNÍ NA JIHU



LEGENDA

- STÁVAJÍCÍ BUDOVA RADNICE
- STROMY
- VODOVOD
- KABELY NN
- KANALIZACE
- TEPLOVOD
- TELEKOMUNIKAČNÍ VEDENÍ
- PŘIPOJOVACÍ BOD SÍTĚ - NOVÁ TS
- PŘELOŽENÉ VEDENÍ NN



PROJEKTANT

APRIS 3MP

APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231/36, Praha 4, 140 00, CZ www.apris.cz

OBJEDNATEL

MĚSTO MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

AKCE

RADNICE MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

STUPEŇ

STUDIE PROVEDITELNOSTI
Prosinec 2017

OBSAH

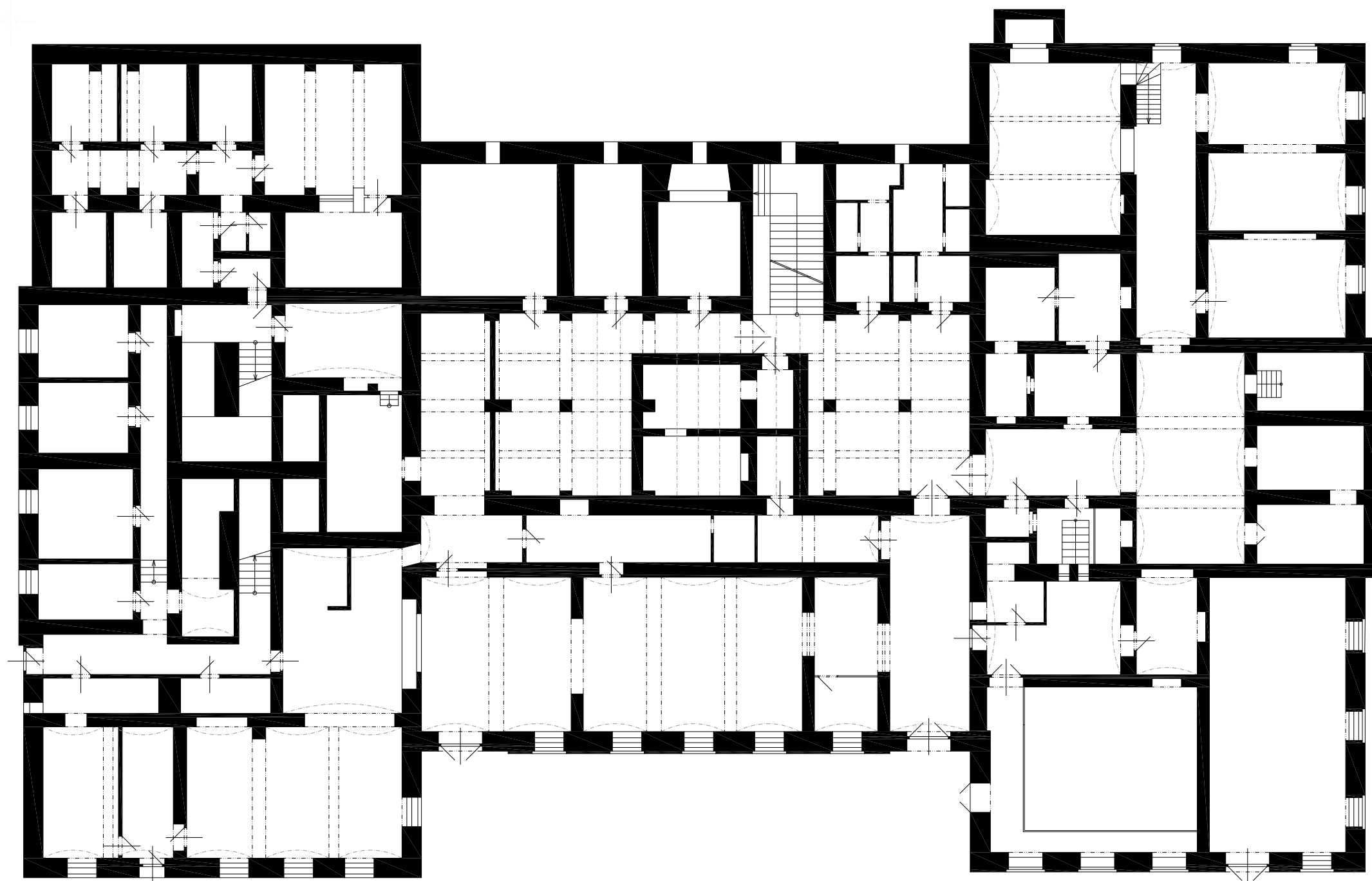
SOUČASNÁ BUDOVA RADNICE - SITUACE SÍTÍ

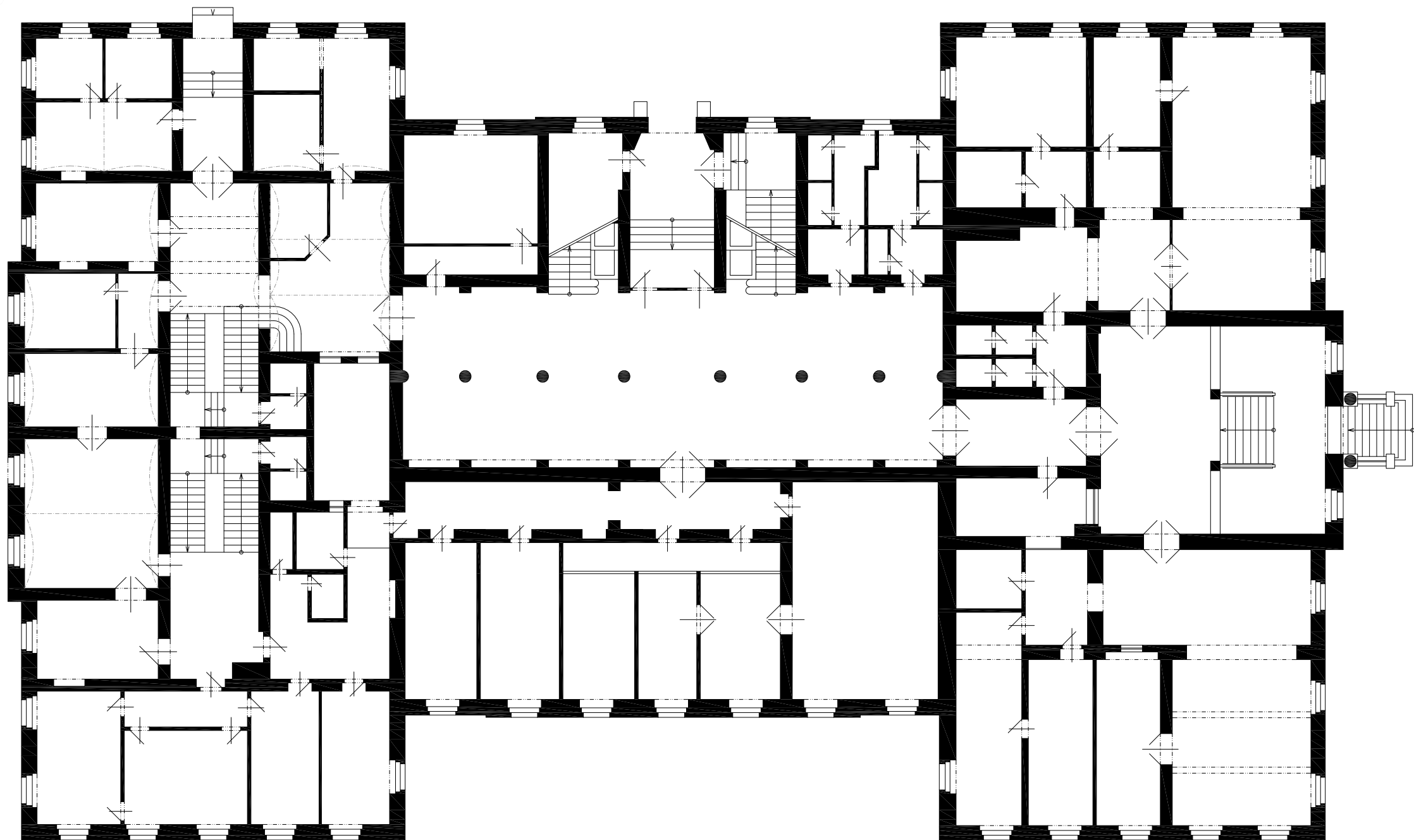
MĚŘÍTKO

m
1:500

STRANA

12





PROJEKTANT

APRIS 3MP

APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231/36, Praha 4, 140 00, CZ www.apris.cz

OBJEDNATEL

MĚSTO MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

AKCE

RADNICE MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

STUPEŇ

STUDIE PROVEDITELNOSTI
Prosinec 2017

OBSAH

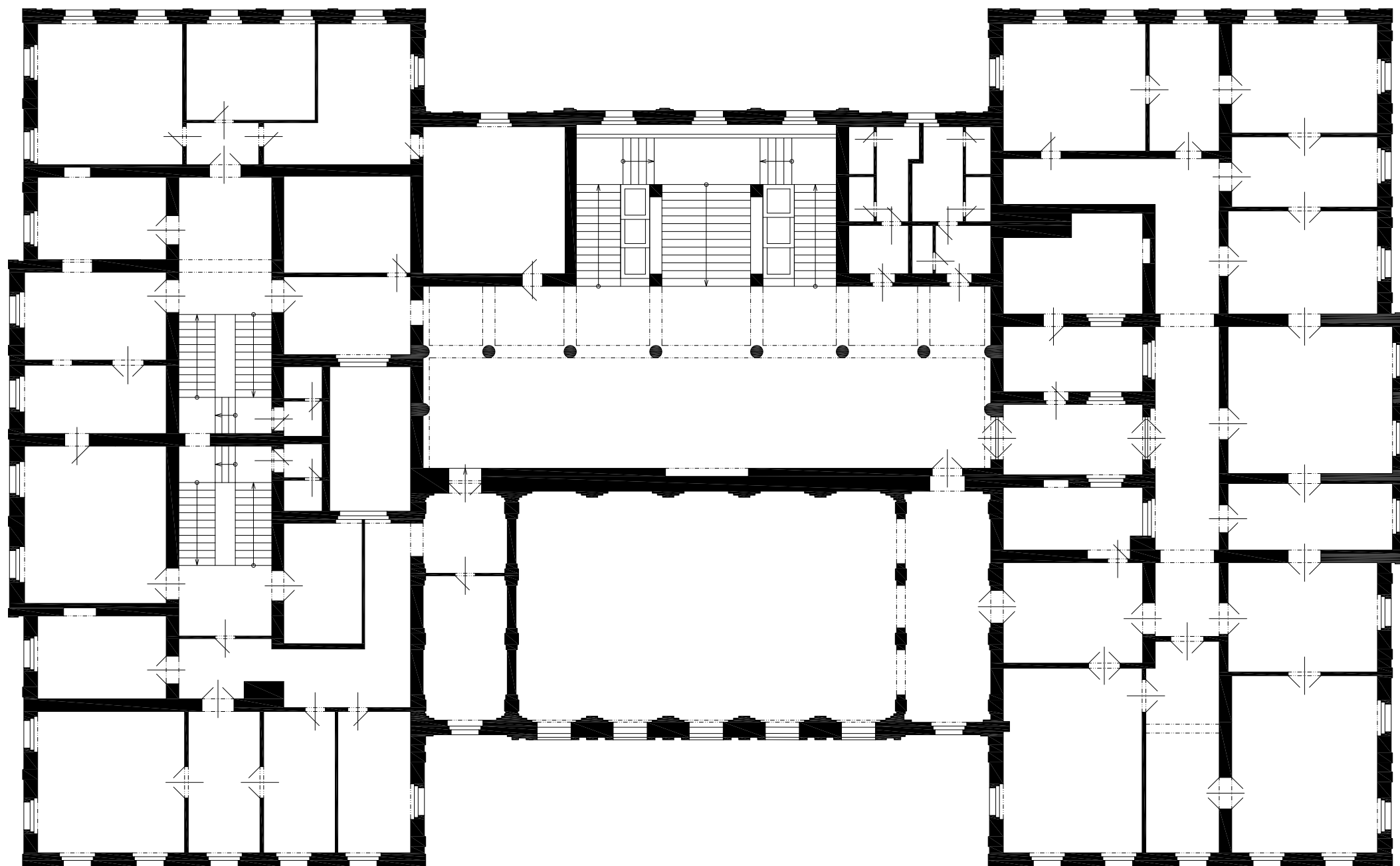
SOUČASNÁ BUDOVA RADNICE - STÁVAJÍCÍ STAV 1.NP

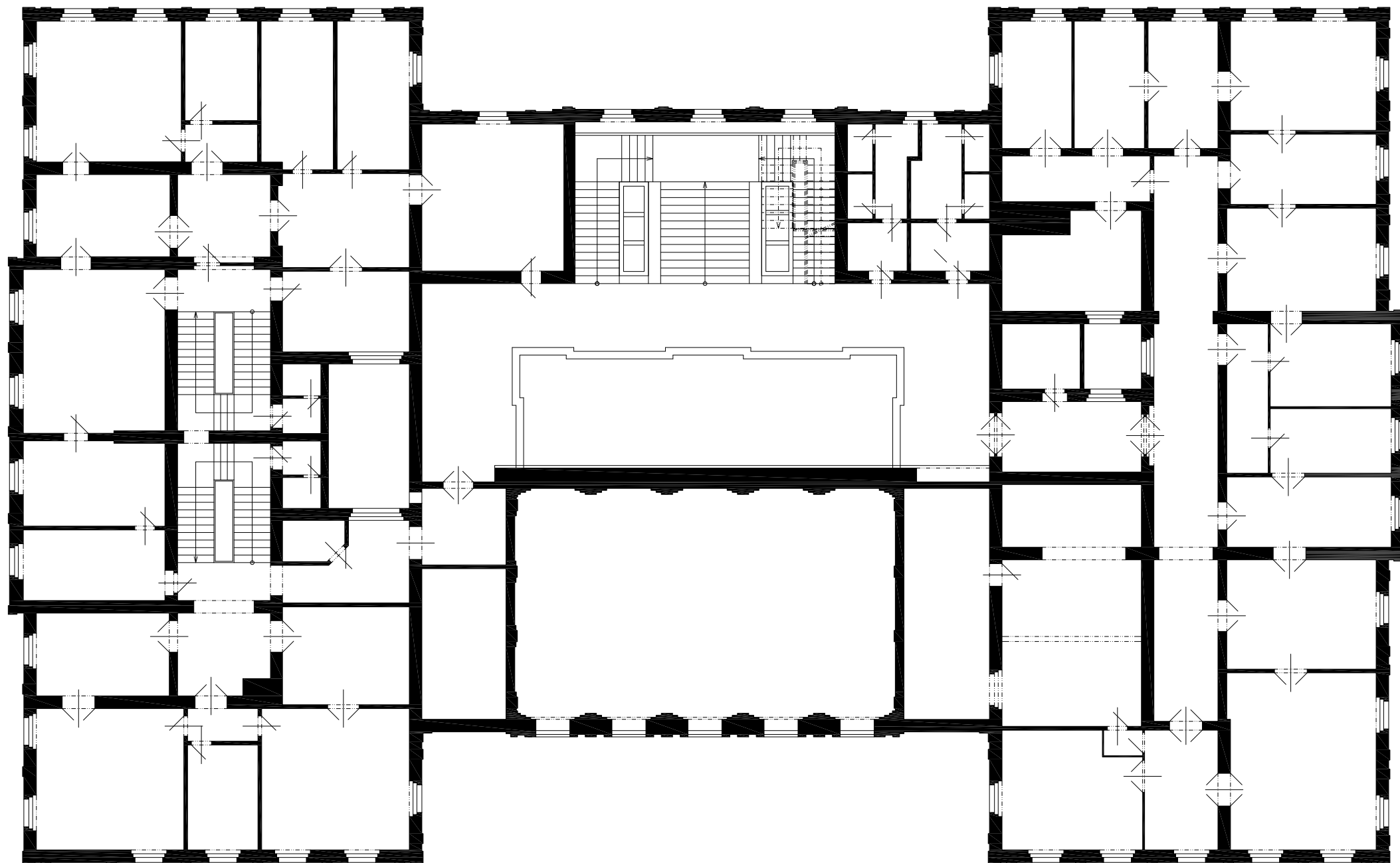
MĚŘÍTKO

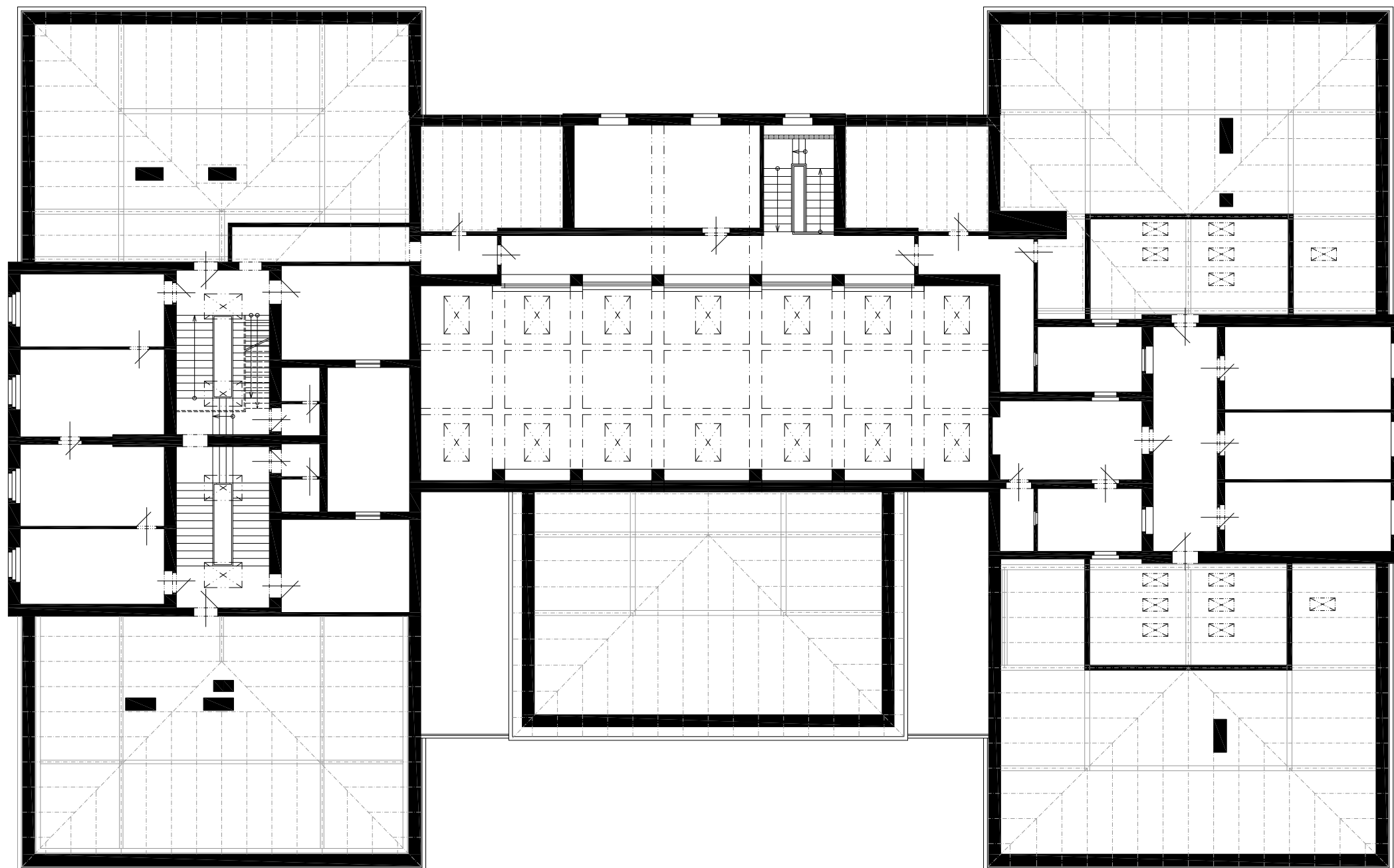
m
1:200

STRANA








14












	SPOLEČNÉ PROSTORY - VEŘEJNÉ	216 m ²
	KORIDORY, PŘEPÁŽKY (VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÁ PLOCHA)	168 m ²
	HYGIENICKÉ ZÁZEMÍ (VEŘEJNOST, ZAMĚSTNANCI)	48 m ²
	TECHNICKÉ ZÁZEMÍ	68 m ²
	TECHNICKÉ MÍSTNOSTI	68 m ²
	BUFET	151 m ²
	BUFET	121 m ²
	ZÁZEMÍ	30 m ²
	STAVEBNÍ ÚŘAD	480 m ²
	KANCELÁŘE	393 m ²
	ARCHIVY	89 m ²
	SPOLEČNÉ PROSTORY - NEVEŘEJNÉ	166 m ²
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	166 m ²
	ODBOR DOPRAVY A VV ODDĚLENÍ SPRÁVNÍCH DELIKTŮ	77 m ²
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	77 m ²
	ODBOR DOPRAVY A VV ODDĚLENÍ DOPRAVY	31 m ²
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	31 m ²



	SPOLEČNÉ PROSTORY - VEŘEJNÉ	553 m ²
	KORIDORY, PŘEPÁŽKY (VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÁ PLOCHA)	501 m ²
	HYGIENICKÉ ZÁZEMÍ (VEŘEJNOST, ZAMĚSTNANCI)	71 m ²
	ODBOR DOPRAVY A VV ODDĚLENÍ SPRÁVNÍCH DELIKTŮ	264 m ²
	KANCELÁŘE	230 m ²
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	34 m ²
	ODBOR DOPRAVY A VV ODDĚLENÍ DOPRAVY	216 m ²
	KANCELÁŘE	178 m ²
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	38 m ²
	MĚSTSKÁ POLICIE	49 m ²
	KANCELÁŘE	31 m ²
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	18 m ²
	SPOLEČNÉ PROSTORY - NEVEŘEJNÉ	13 m ²
	JEDNACÍ MÍSTNOSTI APOD.	0 m ²
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	13 m ²
	ODBOR SOCIÁLNÍCH VĚCÍ	145 m ²
	KANCELÁŘE	132 m ²
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	13 m ²



	SPOLEČNÉ PROSTORY - VEŘEJNÉ	361 m ²
	KORIDORY, PŘEPÁŽKY (VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÁ PLOCHA)	312 m ²
	HYGIENICKÉ ZÁZEMÍ (VEŘEJNOST, ZAMĚSTNANCI)	49 m ²
	ÚTVAR TAJEMNÍKA HOSPODÁŘSKÉ ODDĚLENÍ	328 m ²
	KANCELÁŘE	271 m ²
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	57 m ²
	ODBOR FINANČNÍ	201 m ²
	KANCELÁŘE	170 m ²
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	15 m ²
	SPOLEČNÉ PROSTORY - NEVEŘEJNÉ	262 m ²
	JEDNACÍ MÍSTNOSTI APOD.	262 m ²
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	0 m ²
	ODBOR DOPRAVY A VV ODDĚLENÍ SPRÁVNÍCH DELIKTŮ	117 m ²
	KANCELÁŘE	98 m ²
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	19 m ²



	SPOLEČNÉ PROSTORY - VEŘEJNÉ	273 m2
	KORIDORY, PŘEPÁŽKY (VEŘEJNÉ PŘÍSTUPNÁ PLOCHA)	243 m2
	HYGIENICKÉ ZÁZEMÍ (VEŘEJNOST, ZAMĚSTNANCI)	30 m2

	ŽIVNOSTENSKÝ ÚŘAD	124 m2
	KANCELÁŘE	99 m2
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	25 m2

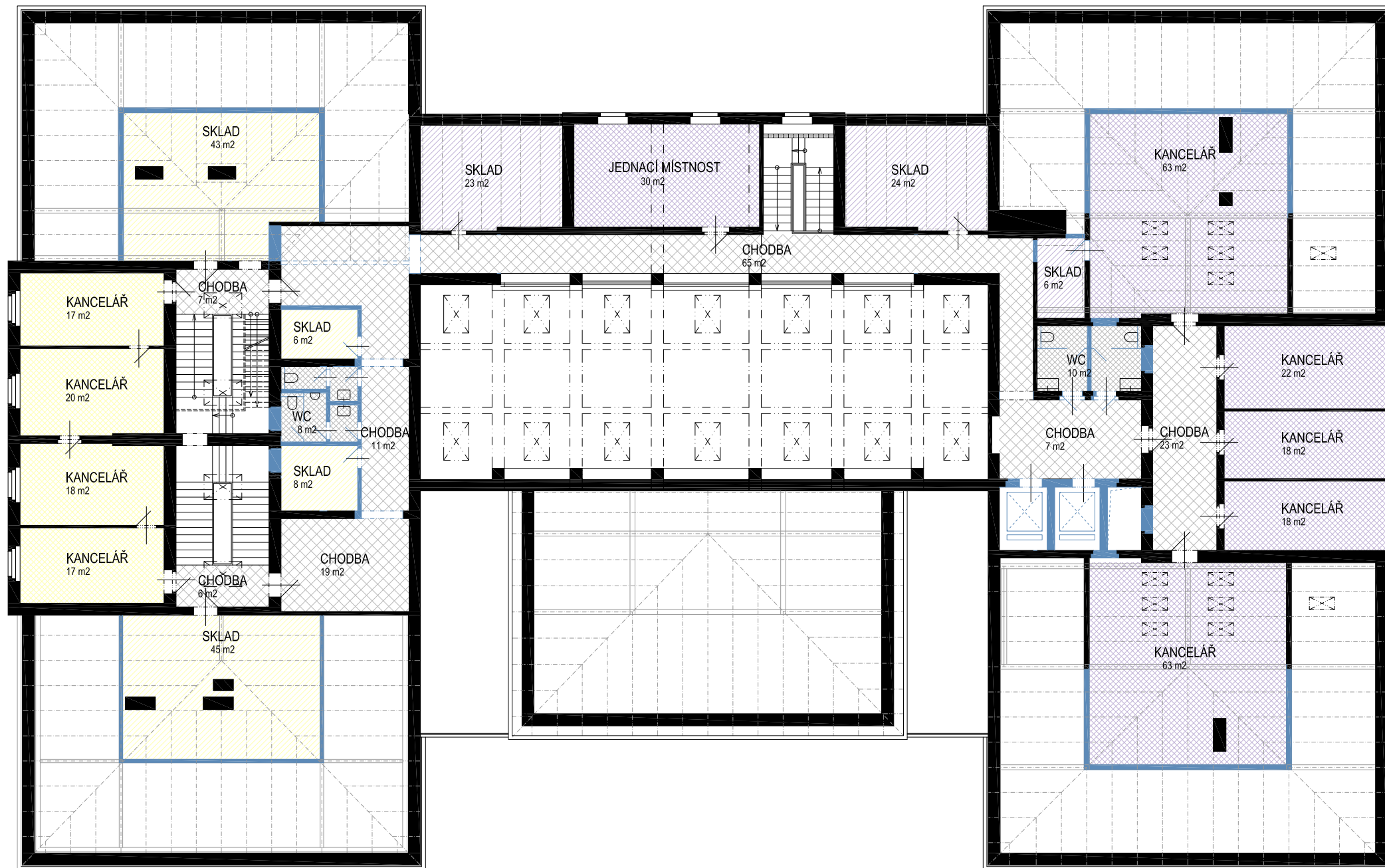
	ODBOR INVESTIC A DOTACÍ	197 m2
	KANCELÁŘE	167 m2
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	30 m2




	ODBOR MAJETKU	145 m2
	KANCELÁŘE	108 m2
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	37 m2

	ODBOR ROZVOJE, LÁZEŇSTVÍ A CEST. RUCHU	91 m2
	KANCELÁŘE	72 m2
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	19 m2

	ODBOR ŠKOLSTVÍ	101 m2
	KANCELÁŘE	101 m2
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	0 m2

	SPOLEČNÉ PROSTORY - NEVEŘEJNÉ	128 m2
	JEDNACÍ MÍSTNOSTI APOD.	66 m2
	ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ	62 m2



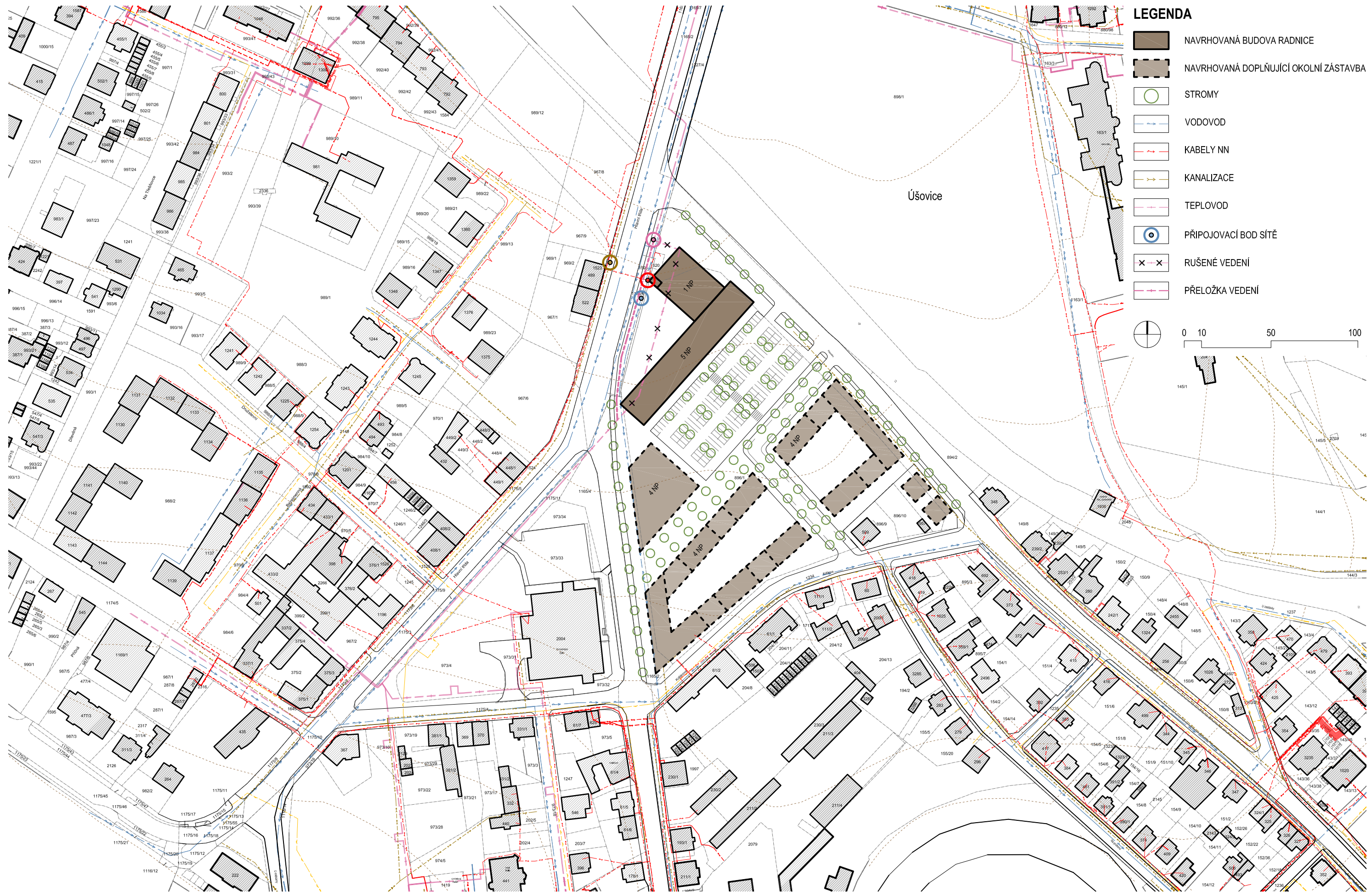
<p></p> <p>SPOLEČNÉ PROSTORY - VEŘEJNÉ KORIDORY, PŘEPÁŽKY (VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÁ PLOCHA) HYGIENICKÉ ZÁZEMÍ (VEŘEJNOST, ZAMĚŠTNANCI)</p>	<p>166 m² 147 m² 19 m²</p>
<p></p> <p>ÚTVAR TAJEMNÍKA OKR KANCELÁŘE ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ</p>	<p>157 m² 72 m² 99 m²</p>
<p></p> <p>ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ KANCELÁŘE ARCHIVY, SKLADY A ZÁZEMÍ</p>	<p>266 m² 213 m² 53 m²</p>



LEGENDA

- NAVRHOVANÁ BUDOVA RADNICE
- NAVRHOVANÁ DOPLŇUJÍCÍ OKOLNÍ ZÁSTAVBA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY POCHOZÍ
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY POJÍŽDĚNÉ
- PLOCHY ZELENĚ / STROMY



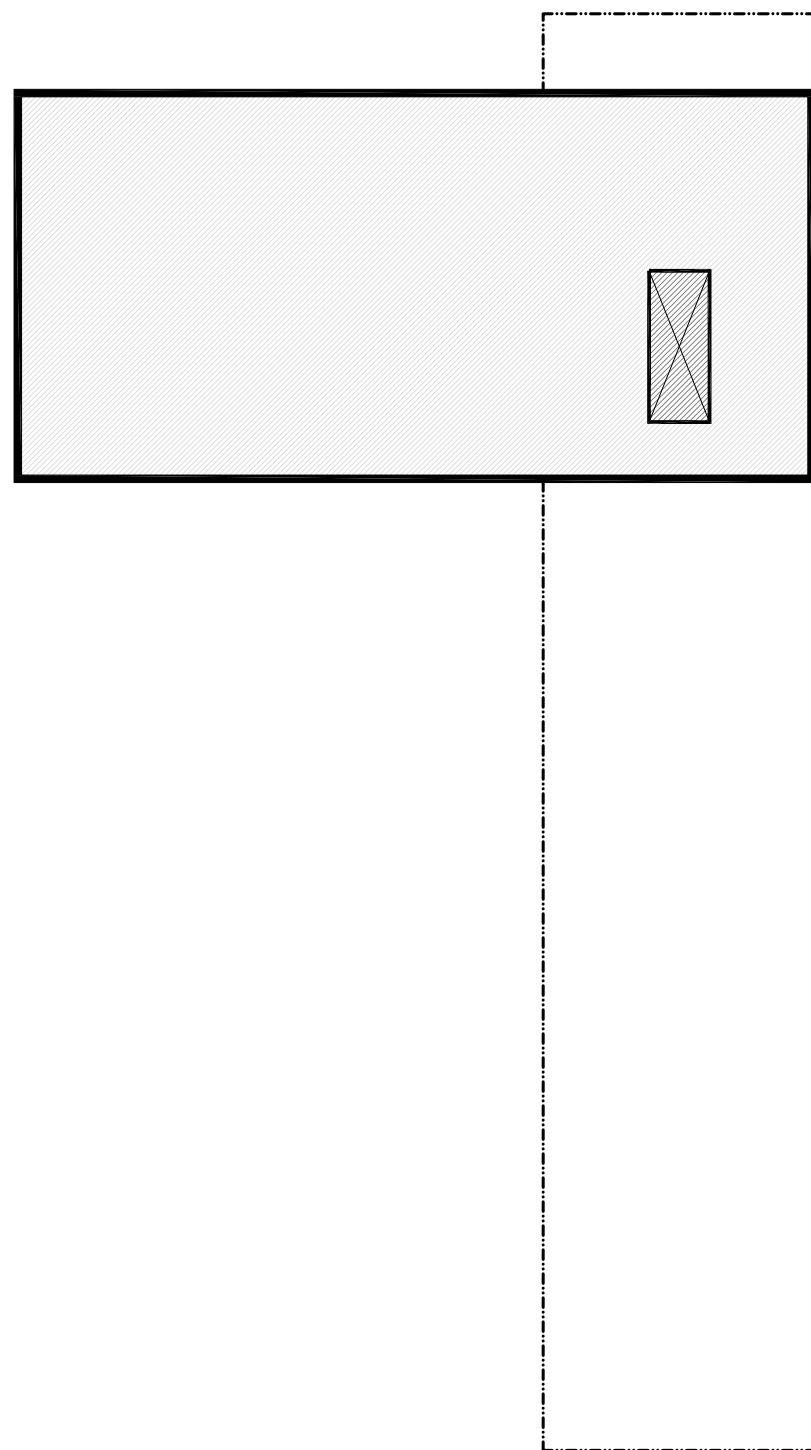




LEGENDA

- NAVRHOVANÁ BUDOVA RADNICE
- NAVRHOVANÁ DOPLŇUJÍCÍ OKOLNÍ ZÁSTAVBA
- STROMY
- VODOVOD
- KABELY NN
- KANALIZACE
- TEPLOVOD
- B PŘIPOJOVACÍ BOD SÍTĚ
- RUŠENÉ VEDENÍ
- PŘELOŽKA VEDENÍ

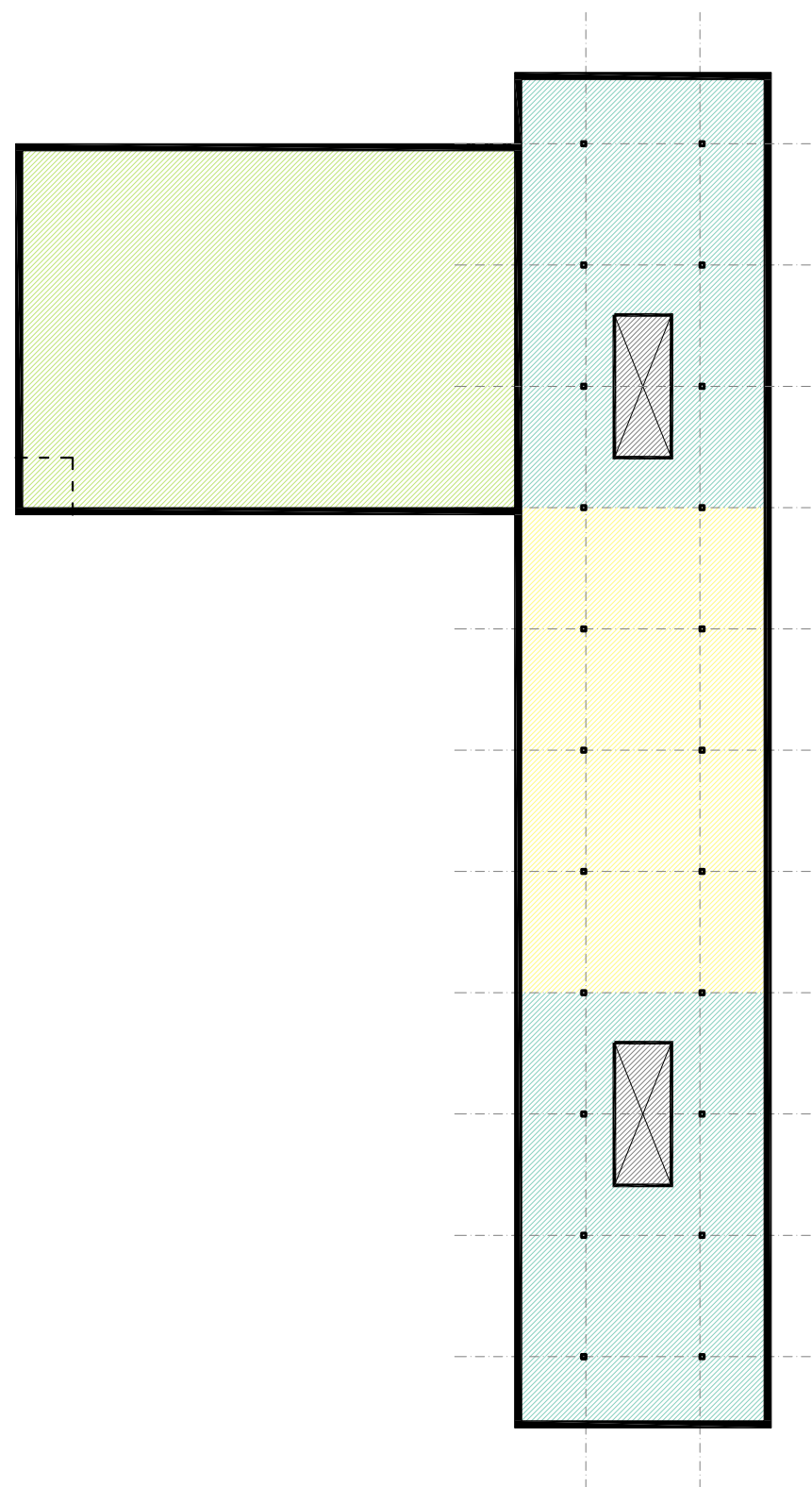






1.NP



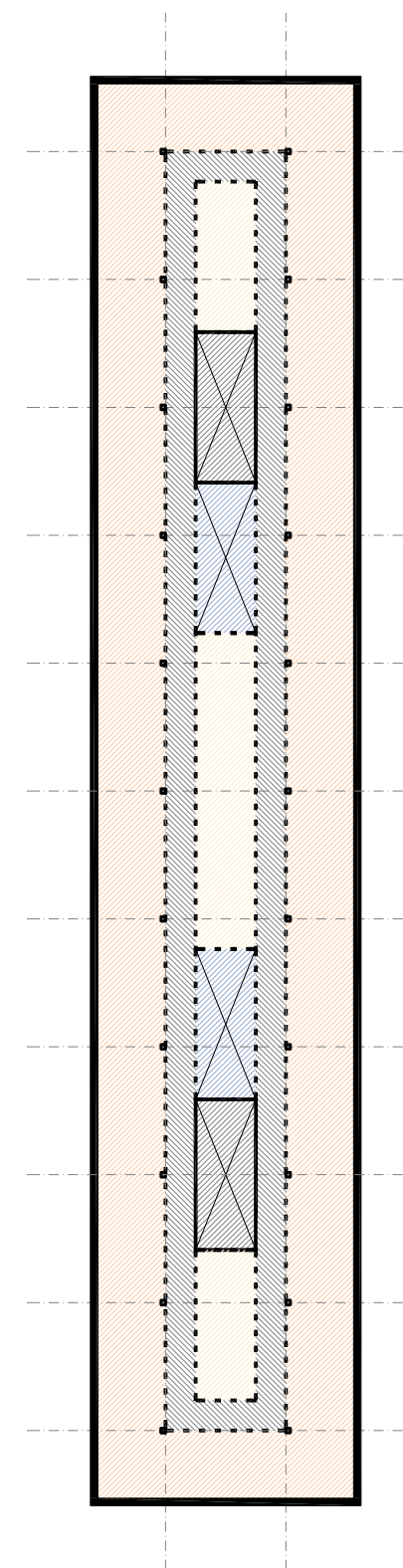
	SUTERÉNNÍ PROSTORY	1260 m ²
	KOMUNIKAČNÍ JÁDRO	40 m ²






1.NP



	JEDNACÍ SÁL	863 m ²
	PRONAJÍMANÉ PROSTORY	940 m ²
	VSTUPNÍ HALA	578 m ²
	KOMUNIKAČNÍ JÁDRA	80 m ²

2.NP - 5.NP



	KANCELÁŘE	918 m ²
	SKLADY	164 m ²
	HYGIENICKÉ ZÁZEMÍ	80 m ²
	KOMUNIKAČNÍ JÁDRA	80 m ²
	CHODBY	356 m ²

PROJEKTANT

APRIS 3MP

APRIS 3MP s.r.o.
 Baarova 231/36, Praha 4, 140 00, CZ www.apris.cz

OBJEDNATEL

MĚSTO MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
 Ruská 155/3, Mariánské Lázně

AKCE

RADNICE MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
 Ruská 155/3, Mariánské Lázně

STUPEŇ

STUDIE PROVEDITELNOSTI
 Prosinec 2017

OBSAH

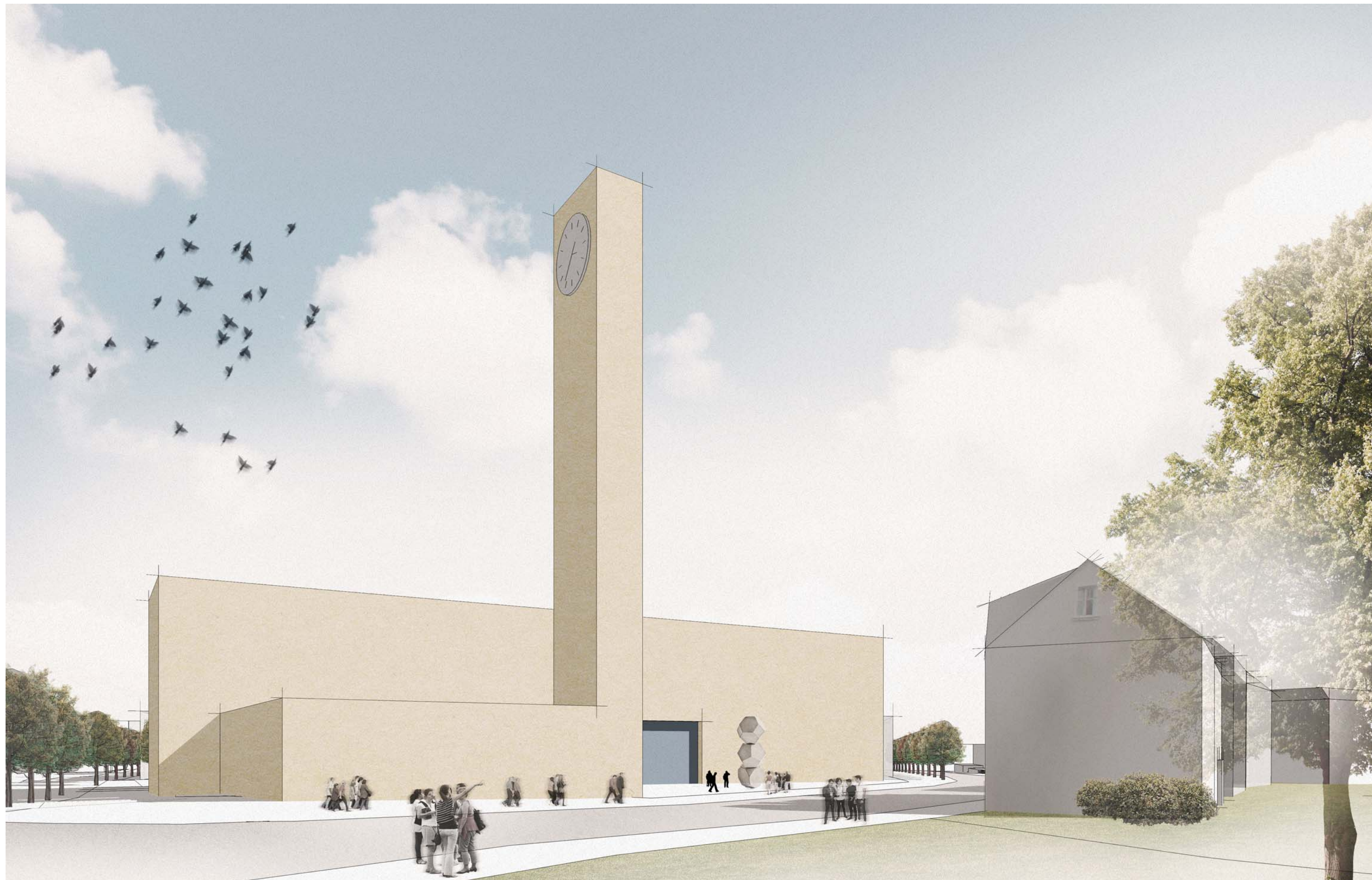
NOVÁ BUDOVA RADNICE - PŮDORYSNÁ SCHÉMATA

MĚŘÍTKO

 m
 1:500

STRANA

25



PROJEKTANT

APRIS 3MP

APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231/36, Praha 4, 140 00, CZ www.apris.cz

OBJEDNATEL

MĚSTO MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

AKCE

RADNICE MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

STUPEŇ

STUDIE PROVEDITELNOSTI
Prosinec 2017

OBSAH

NOVÁ BUDOVA RADNICE - HMOTOVÉ ŘEŠENÍ

MĚŘÍTKO

m
-

STRANA

26



PROJEKTANT

APRIS 3MP

APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231/36, Praha 4, 140 00, CZ www.apris.cz

OBJEDNATEL

MĚSTO MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

AKCE

RADNICE MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

STUPEŇ

STUDIE PROVEDITELNOSTI
Prosinec 2017

OBSAH

NOVÁ BUDOVA RADNICE - HMOTOVÉ ŘEŠENÍ

MĚŘÍTKO

m
-

STRANA

27



PROJEKTANT

APRIS 3MP

APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231/36, Praha 4, 140 00, CZ www.apris.cz

OBJEDNATEL

MĚSTO MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

AKCE

RADNICE MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

STUPEŇ

STUDIE PROVEDITELNOSTI
Prosinec 2017

OBSAH

NOVÁ BUDOVA RADNICE - HMOTOVÉ ŘEŠENÍ

MĚŘÍTKO

m
-

STRANA

28



PROJEKTANT

APRIS 3MP

APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231/36, Praha 4, 140 00, CZ www.apris.cz

OBJEDNATEL

MĚSTO MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

AKCE

RADNICE MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

STUPEŇ

STUDIE PROVEDITELNOSTI
Prosinec 2017

Obsah

SOUČASNÁ BUDOVA RADNICE - PŘEPÁŽKOVÁ HALA

MĚŘÍTKO

m
-

STRANA

29



PROJEKTANT

APRIS 3MP

APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231/36, Praha 4, 140 00, CZ www.apris.cz

OBJEDNATEL

MĚSTO MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

AKCE

RADNICE MARIÁNSKÉ LÁZNĚ
Ruská 155/3, Mariánské Lázně

STUPEŇ

STUDIE PROVEDITELNOSTI
Prosinec 2017

OBSAH

SOUČASNÁ BUDOVA RADNICE - PŘEPÁŽKOVÁ HALA

MĚŘÍTKO

m
-

STRANA

30