

ZVÝŠENÍ UBYTOVACÍ KAPACITY V OBJEKTU B U LÁZEŇSKÉHO DOMU AURORA



Studie proveditelnosti			
Zvýšení ubytovací kapacity v objektu B v areálu lázeňského domu Aurora, na pozemku parcelní číslo 1977/3, katastrální území Třeboň			
Dostavba			
Zadavatel: Slatinné lázně Třeboň s.r.o.			
Zpracovatel PD: JPS J. Hradec s.r.o.- Ing. Milan Špulák			
Arch.č.: 19051			
Datum: prosinec 2020			
A Průvodní zpráva			
A.1 Identifikační údaje			
A.1.1 Údaje o stavbě			
a) název stavby,			
Zvýšení ubytovací kapacity v objektu B v areálu lázeňského domu Aurora, na pozemku parcelní číslo 1977/3, katastrální území Třeboň,		dostavba	
b) místo stavby (adresa, čísla popisná, katastrální území, parcelní čísla pozemků),			
Parcelní číslo: 1977/3			
Katastrální území : Třeboň			
c) předmět projektové dokumentace.			
Studie a posouzení proveditelnosti záměru zvýšení ubytovací kapacity objektu B formou dostavby, a to dvou západních příčných traktů o čtyřech podlaží.			
A.1.2 Údaje o stavebníkovi			
Jméno a adresa stavebníka:			
Název investora : Slatinné lázně Třeboň s.r.o.			
Sídlo investora :		Lázeňská 1001	
		379 01 Třeboň	
		IČ: 25179896	
		DIČ: CZ 25179896	
A.1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace			
Zpracovatel dokumentace:		JPS J.Hradec s.r.o.	
		Jarošovská 753/II, 377 01 J.Hradec	
		DIČ/IČO: CZ 26035138	
		zastoupená: Ing. Milan Špulák	
		Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby č. 01074	
A.3 Údaje o území			
a) rozsah řešeného území,			
V třeboňském lázeňském areálu se jedná o lázeňský ubytovací objekt B, který má 4 nadzemní podlaží. Je komunikačně vnitřně propojen v úrovni 1. a 2. nadzemního podlaží s objektem D.			
Jde o dostavbu o čtyřech nadzemních podlaží, umístěnou příčně na západních konci objektu B.			
Objekt má napojení na infrastrukturu stávající. Na místě byla provedena obhlídka objektu a okolí parcely. Stav byl fotograficky zdokumentován.			
Objekt není v zóně památkové péče a nepodléhá dohledu orgánů státní památkové péče.			
Stavební práce by probíhaly na vlastní parcele. Daný pozemek není v záplavovém území.			
Je však v Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko.			
Odtokové poměry se nijak nezmění, i nadále budou dešťové vody likvidovány jako dosud.			
b) seznam pozemků a staveb dotčených prováděním stavby (podle katastru nemovitostí).			
parc.č. 1977/11 - Město Třeboň, Palackého nám. 46, Třeboň, Třeboň II, 379 01			
parc.č. 1977/3 - Město Třeboň, Palackého nám. 46, Třeboň, Třeboň II, 379 01			
Seznam vlastníků sousedních parcel			
parc.č. 1977/15 - Město Třeboň, Palackého nám. 46, Třeboň, Třeboň II, 379 01			
parc.č. 1977/20 - Město Třeboň, Palackého nám. 46, Třeboň, Třeboň II, 379 01			
A.4 Charakteristika objektu			
a) popis stávajícího řešení			
Jde o ubytovací pavilon hotelového typu v lázeňském areálu. Úpravy budou prováděny uvnitř objektu B pro napojení čtyřpodlažní příčné oboustranné dostavby.			
Původní objekt byl budován v sedmdesátých letech minulého století a byl proveden v kombinaci železobetonových panelů s vyzdíváním keramickými tvarovkami. Na fasádách i uvnitř je mnoho ozdobných prvků (parapetů a říms z mramoru, obklady travertinem, skleněné mozaiky).			
Objekt má stávající dvoje vnitřní schodiště, dva výtahy a podélný trakt, který je chodbou a z ní jsou přístupné všechny jednotlivé ubytovací buňky.			
Ubytování je realizováno v jednolůžkových a dvoulůžkových pokojích s vlastním příslušenstvím. Jednotlivá podlaží se dispozicí podobají, ale nejsou shodná.			
V roce 2011 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem, ale pouze jako zateplení fasád (bez zateplení ploché střechy) s výměnou otvorových výplní (oken, prosklených stěn a balkonových dveří), včetně nástavby na střeše, kde jsou dojezdy stávajících výtahů. V zateplovacím systému byly osazeny nad okny kryty pro úschovu venkovních okenních žaluzií. Lodžie a balkony byly doplněny clonící markýzoletou.			
Stávající parametry:			
Zastavěná plocha:	1406 m2	
Obestavěný prostor:		cca 21.790 m3	
b) navrhované kapacity dostavbou			
verze a) maxi verze			
Navrhovaná dostavba je umístěna v kolmém směru k pavilonu B. Jde o dostavbu dvou traktů, navazující po dispoziční úpravě apartmánů ve stávající středové části, na chodby v každém podlaží. Svoji hmotou, použitými materiály a architektonickým výrazem je dostavba obou částí maximálně přizpůsobena celkovému vzhledu a koncepci pavilonů třeboňského lázeňského areálu.			
Dostavba má, tak jako sám pavilon B, 4 nadzemní podlaží a ctí rytmus členění a barevnost fasád. Po obvodu objektu zachována stávající atika.			
Dispozice - centrální chodba, z ní přístupné jednotlivé ubytovací buňky.			
Celkem 20 dvoulůžkových pokojů s příslušenstvím v každém ze čtyř podlaží. Každá ubytovací jednotka má přístup na lodžii, rozčleněnou skleněným zábradlím pro jednotlivé pokoje. Tím je zachována intimita a soukromí i přes maximální prosklení pokojů.			
(V přízemí mají všechny pokoje pouze okna.)			
Prostory pro personál, úklidové komory a sklady jsou umístěny u centrální části.			
Návrh:			
Zastavěná plocha:	898,05 m2	
Obestavěný prostor:		cca 12833,13 m3	
verze b) redukce balkonů na východní fasádě			
Ubytovací buňky s okenním otvorem na východ mají u balkonových dveří pouze zábradlí, lodžie chybí. Jde celkem o 21 takto řešených dvoulůžkových pokojů.			
Toto řešení se zdá být vhodnější s ohledem na stávající pokoje se severním výhledem v pavilonu B.			
(V přízemí mají všechny pokoje pouze okna.)			
Návrh:			
Zastavěná plocha:	864,35 m2	
Obestavěný prostor:		cca 12351,56 m3	
verze c) redukce balkonů z východu a zkrácení severního traktu			
Severní trakt je zkrácen, v každém podlaží je o 4 dvoulůžkové pokoje méně.			
Ubytovací buňky s okenním otvorem na východ mají u balkonových dveří pouze zábradlí, lodžie chybí. Jde celkem o 15 takto řešených dvoulůžkových pokojů.			
Návrh:			
Zastavěná plocha:	723,55 m2	
Obestavěný prostor:		cca 10339,53 m3	
A.5 Návrh architektonického řešení			
Posoudit vhodnost			
Posoudit reálnost			
b) návrh konstrukčního a materiálového řešení, statické posouzení			
Stavební práce budou prováděny klasickými technologiemi s využitím především kvalitních českých materiálů, veškeré musí být opatřeny platnými certifikáty.			
Návrh založení bude proveden autorizovaným statikem. Střecha plochá s povlakovou krytinou a oplechovanou atikou.			
V nadpraží oken budou zabudovány kryty pro úschovu venkovních okenních žaluzií. Ocelové konstrukce pro lodžie a zábradlí budou ve shodném provedení jako na objektu B a také se clonící markýzoletou.			
c) návrh dispozičních možností			
verze a) b)			
Co do počtu pokojů - shodné řešení.			
Ubytovací buňky s okenním otvorem na východ mají u balkonových dveří pouze zábradlí, lodžie chybí.			
V každém podlaží dostavby je navrženo 20 dvoulůžkových pokojů, tj. v podlaží 40 lůžek.			
Celkem max. 160 lůžek.			
verze c)			
V každém podlaží dostavby je navrženo 16 dvoulůžkových pokojů, tj. v podlaží 32 lůžek.			
Celkem max. 128 lůžek.			
A.5 Posouzení návrhů z hlediska PBŘS			
A.6 Požadavky na TZB			
Doplnit řešení odvodu dešťové vody ze střech s napojením na systém v celém areálu lázní Aurora, tj. odvod stokami přes lázeňský park do rybníka.			

A.7 Rozpočtový rámec

Varianta MAXI (N-maxi-mix + S) - 146lůžek

	<i>zast.plocha</i>	<i>KV</i>	<i>obest.prostormj cena</i>	<i>mj</i>	<i>cena</i>
sekce S	317	13,50	4 280m3	6 500 Kč	27 816 750 Kč
sekce N-maxi	584	13,50	7 884m3	6 500 Kč	51 246 000 Kč
st.úpravy stáv.objektu C	45	12,00	540m3	4 500 Kč	2 430 000 Kč
venkovní úpravy			400m2	750 Kč	300 000 Kč
připojení inž.sítí			50bm	3 000 Kč	150 000 Kč
Celkové propočtové náklady bez DPH					81 792 750 Kč
náklad na 1 lůžko bez DPH					560 224 Kč

Varianta SPORO (N-mini-mix + S) - 108lůžek

	<i>zast.plocha</i>	<i>KV</i>	<i>obest.prostormj cena</i>	<i>mj</i>	<i>cena</i>
sekce S	317	13,50	4 280m3	6 500 Kč	27 816 750 Kč
sekce N-mini	410	13,50	5 535m3	6 500 Kč	35 977 500 Kč
st.úpravy stáv.objektu C	45	12,00	540m3	4 500 Kč	2 430 000 Kč
venkovní úpravy			400m2	750 Kč	300 000 Kč
připojení inž.sítí			50bm	3 000 Kč	150 000 Kč
Celkové propočtové náklady bez DPH					66 524 250 Kč
náklad na 1 lůžko bez DPH					615 965 Kč

Varianta OPTI (N-maxi-mix) - 98lůžek

	<i>zast.plocha</i>	<i>KV</i>	<i>obest.prostormj cena</i>	<i>mj</i>	<i>cena</i>
sekce N-maxi	584	13,50	7 884m3	6 500 Kč	51 246 000 Kč
st.úpravy stáv.objektu C	45	12,00	540m3	4 500 Kč	2 430 000 Kč
venkovní úpravy			400m2	750 Kč	300 000 Kč
připojení inž.sítí			50bm	3 000 Kč	150 000 Kč
Celkové propočtové náklady bez DPH					53 976 000 Kč
náklad na 1 lůžko bez DPH					550 776 Kč

Varianta PIDI (pouze S) - 48lůžek

	<i>zast.plocha</i>	<i>KV</i>	<i>obest.prostormj cena</i>	<i>mj</i>	<i>cena</i>
sekce S	317	13,50	4 280m3	6 500 Kč	27 816 750 Kč
st.úpravy stáv.objektu C	45	12,00	540m3	4 500 Kč	2 430 000 Kč
venkovní úpravy			400m2	750 Kč	300 000 Kč
připojení inž.sítí			50bm	3 000 Kč	150 000 Kč
Celkové propočtové náklady bez DPH					30 546 750 Kč
náklad na 1 lůžko bez DPH					636 391 Kč

A.8 Kapacity stavby

sekce **S**

<i>prostor</i>	<i>pokojů</i>	<i>lůžek</i>
1.NP	6	12
2.NP	6	12
3.NP	6	12
4.NP	6	12
Celkem	24	48

sekce **N-mini**

<i>prostor</i>	<i>pokojů</i>	<i>lůžek</i>
1.NP	0	0
2.NP	10	20
3.NP	10	20
4.NP	10	20
Celkem	30	60

sekce **N-mini-mix**

<i>prostor</i>	<i>pokojů</i>	<i>lůžek</i>
1.NP	5	10
2.NP	10	20
3.NP	10	20
4.NP	10	20
Celkem	35	70

sekce **N-maxi**

<i>prostor</i>	<i>pokojů</i>	<i>lůžek</i>
1.NP	0	0
2.NP	14	28
3.NP	14	28
4.NP	14	28
Celkem	42	84

sekce **N-maxi-mix**

<i>prostor</i>	<i>pokojů</i>	<i>lůžek</i>
1.NP	7	14
2.NP	14	28
3.NP	14	28
4.NP	14	28
Celkem	49	98

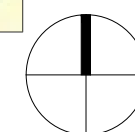
PRŮVODNÍ ZPRÁVA





NOVÁ PŘÍSTAVBA

AREÁL LÁZNÍ



SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

PROJEKT: ZVÝŠENÍ UBYTOVACÍ KAPACITY V OBJEKTU B V AREÁLU LÁZEŇSKÉHO DOMU AURORA,
NA POZEMKU PARCELNÍ ČÍSLO 1977/3, KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ TŘEBOŇ

OBEC: TŘEBOŇ

STUPEŇ: STUDIE

MĚŘÍTKO: -

DATUM: XII.2020

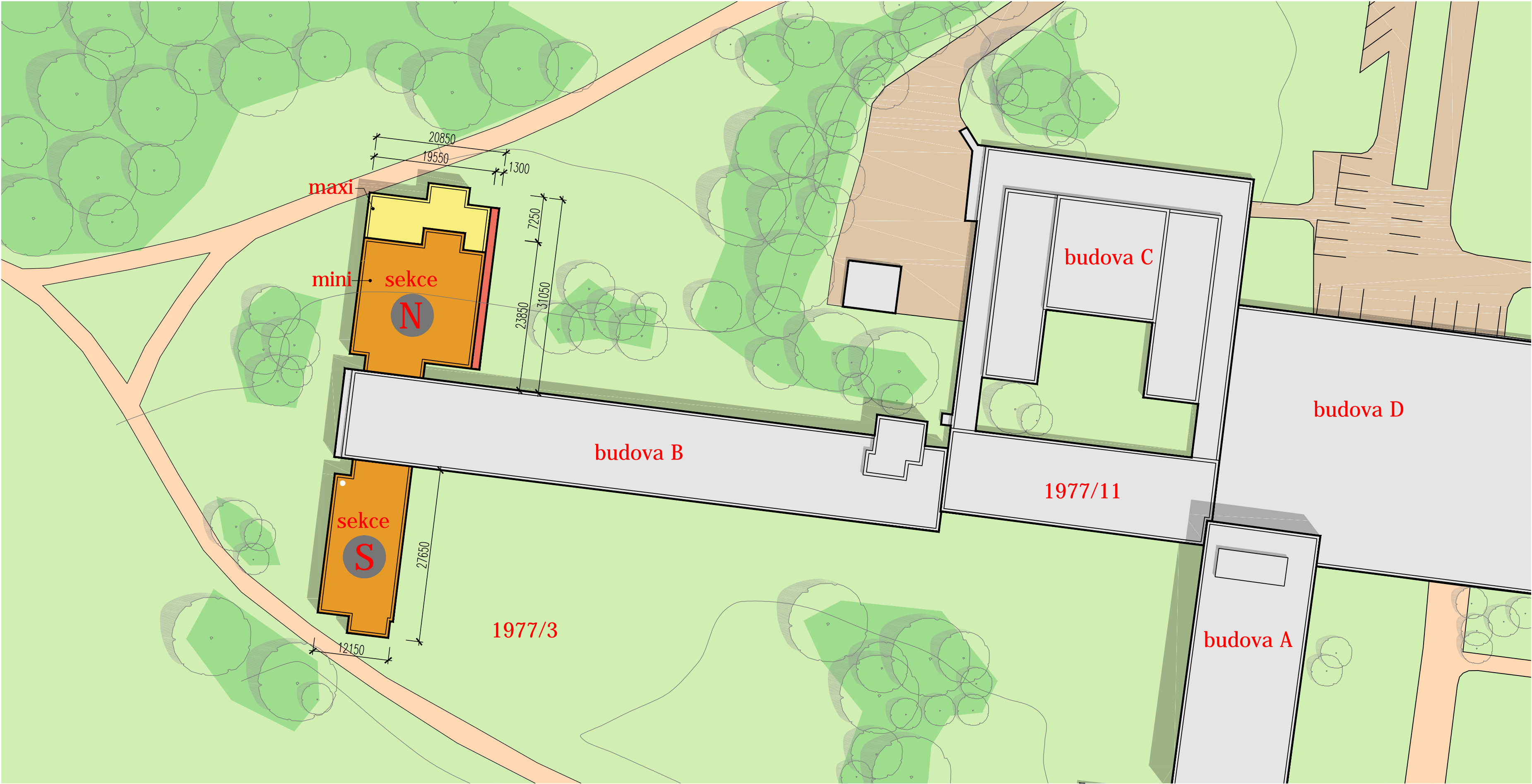
ARCH.Č.: 19 051

www.jpsjh.cz



J. Hradec s.r.o.
Jarošovská 753/II
Jindřichův Hradec

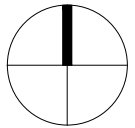
01a



- LEGENDA
- STÁVAJÍCÍ:
- STÁVAJÍCÍ BUDOVY
 - ZPEVNĚNÉ PLOCHY – KOMUNIKACE
 - ZPEVNĚNÉ PLOCHY – PĚŠÍ
 - NEZPEVNĚNÉ PLOCHY – TRÁVNÍK
 - STÁVAJÍCÍ STROMY

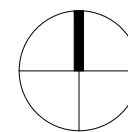
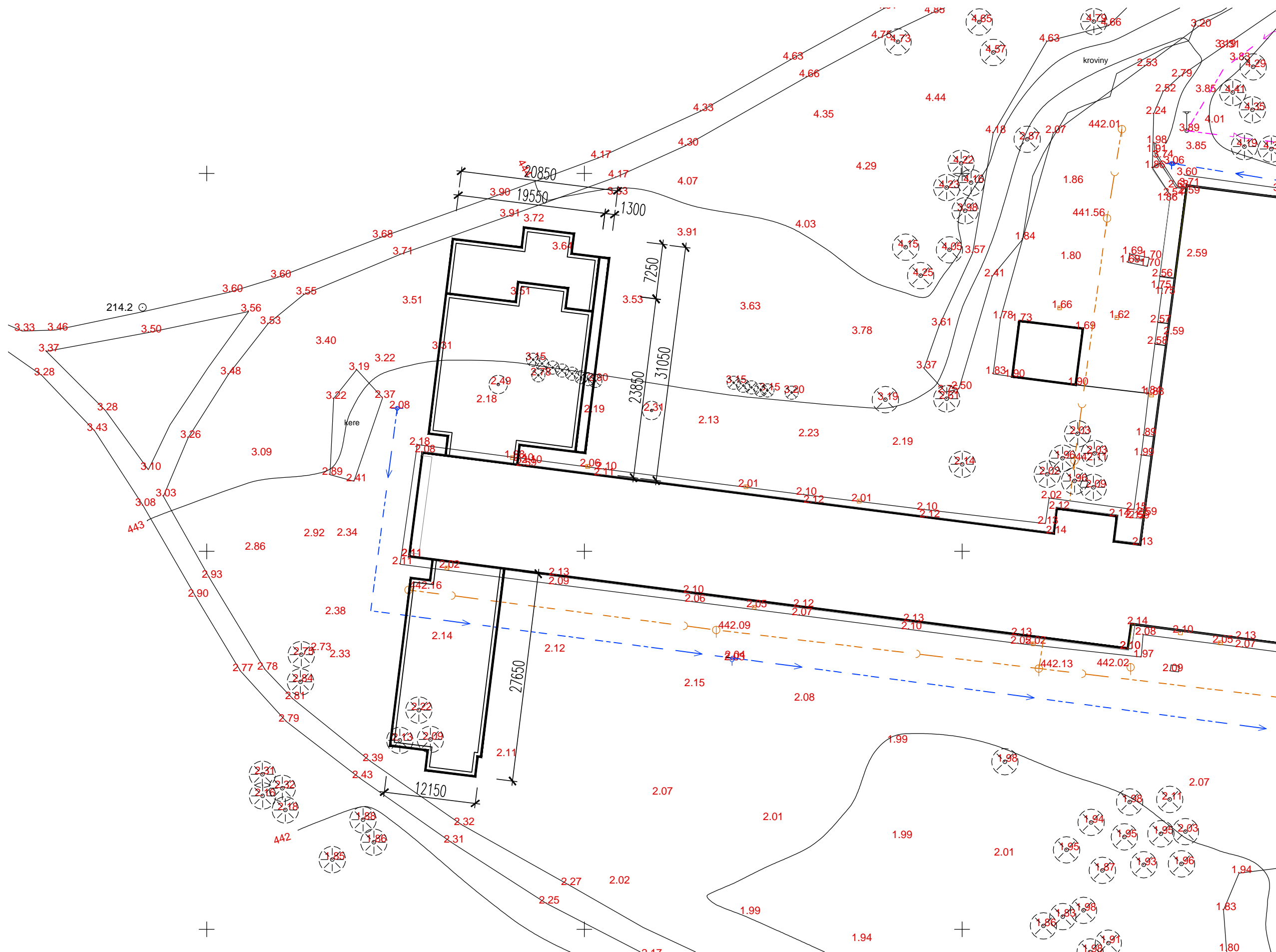
- NAVRHOVANÉ:
- PŘÍSTAVBA – VARIANTA A
80 POKOJŮ S LODŽÍI
 - PŘÍSTAVBA – VARIANTA B
52 POKOJŮ S LODŽÍI , 28 POKOJŮ BEZ LOŽIE
 - PŘÍSTAVBA – VARIANTA C
44 POKOJŮ S LODŽÍI, 20 POKOJŮ BEZ LODŽIE

ŘEŠENÁ ČÍSLA PARCEL:
1977/3, 1977/11



CELKOVÁ SITUACE



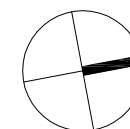
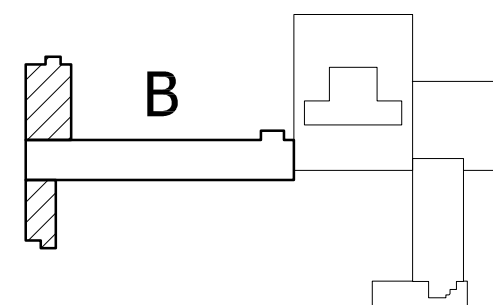


VÝŠKOPIS





VERZE "a"

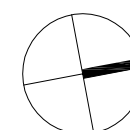
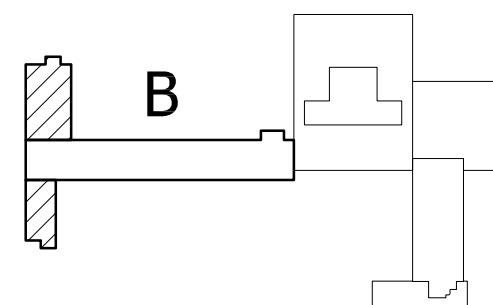


DISPOZICE 1NP - VERZE "a"





VERZE "a"

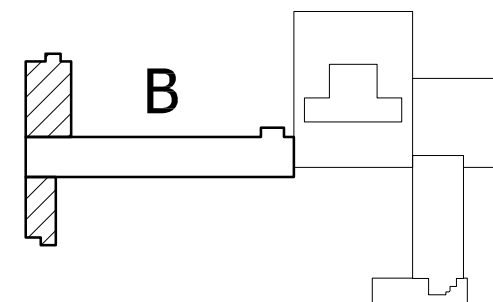


DISPOZICE 2NP - VERZE "a"





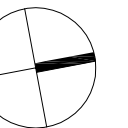
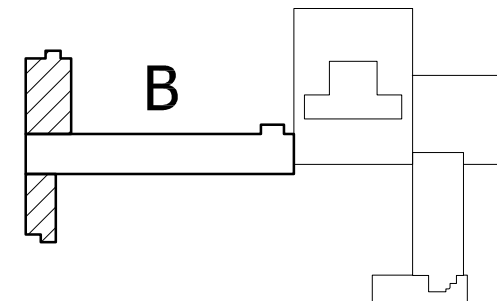
VERZE "a"



DISPOZICE 3NP - VERZE "a"



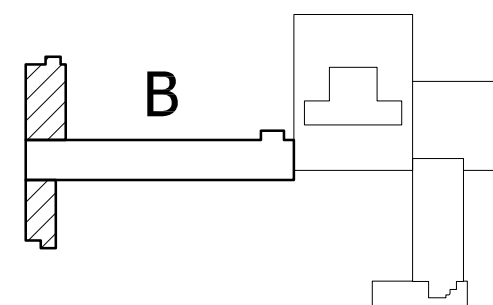
VERZE "a"



DISPOZICE 4NP - VERZE "a"



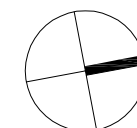
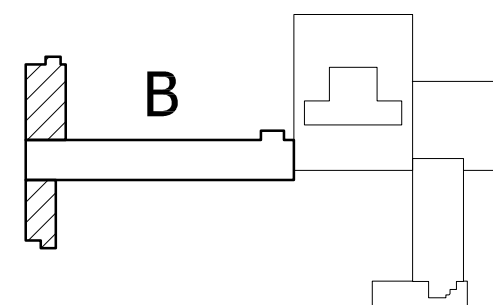
VERZE "b"



DISPOZICE 1NP - VERZE "b"



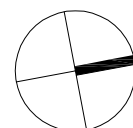
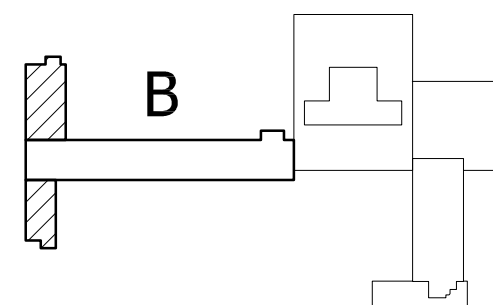
VERZE "b"



DISPOZICE 2NP - VERZE "b"



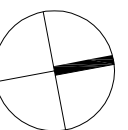
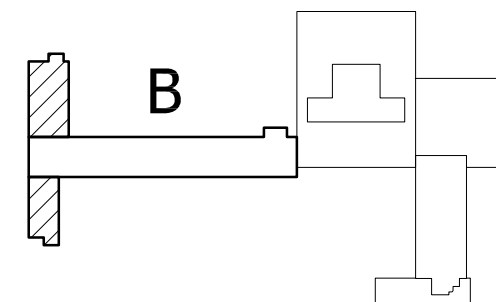
VERZE "b"



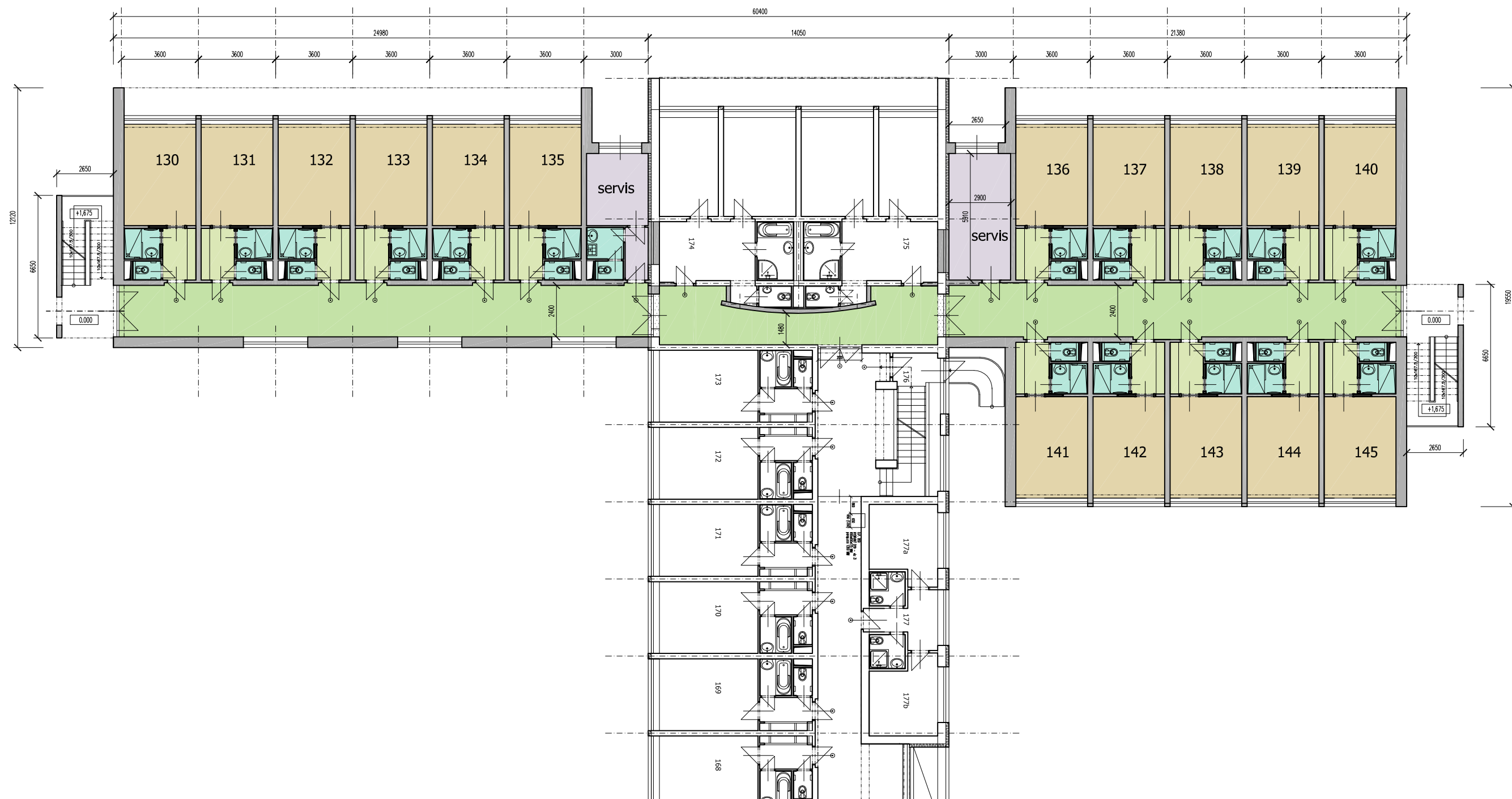
DISPOZICE 3NP - VERZE "b"



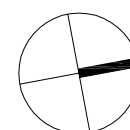
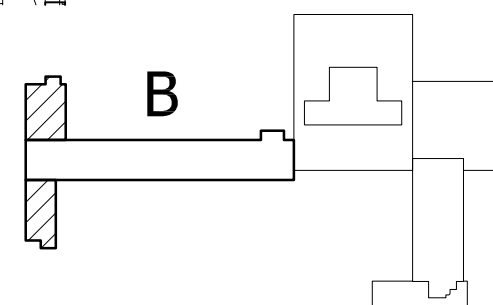
VERZE "b"



DISPOZICE 4NP - VERZE "b"



VERZE "c"

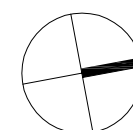
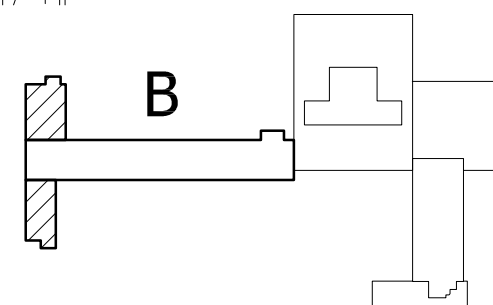


DISPOZICE 1NP - VERZE "c"





VERZE "C"

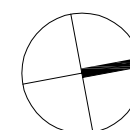
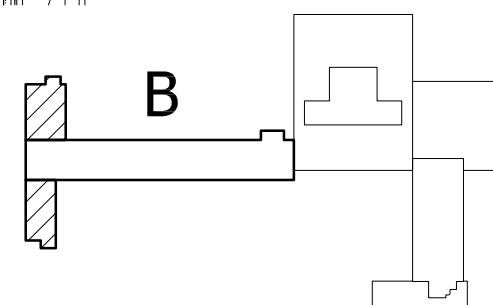


DISPOZICE 2NP - VERZE "C"





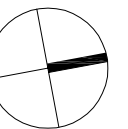
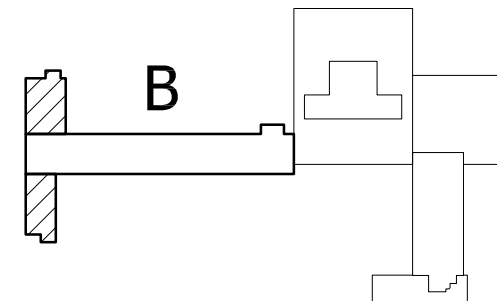
VERZE "c"



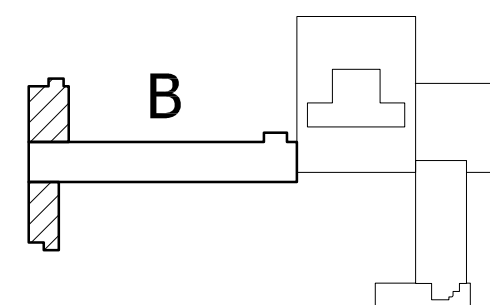
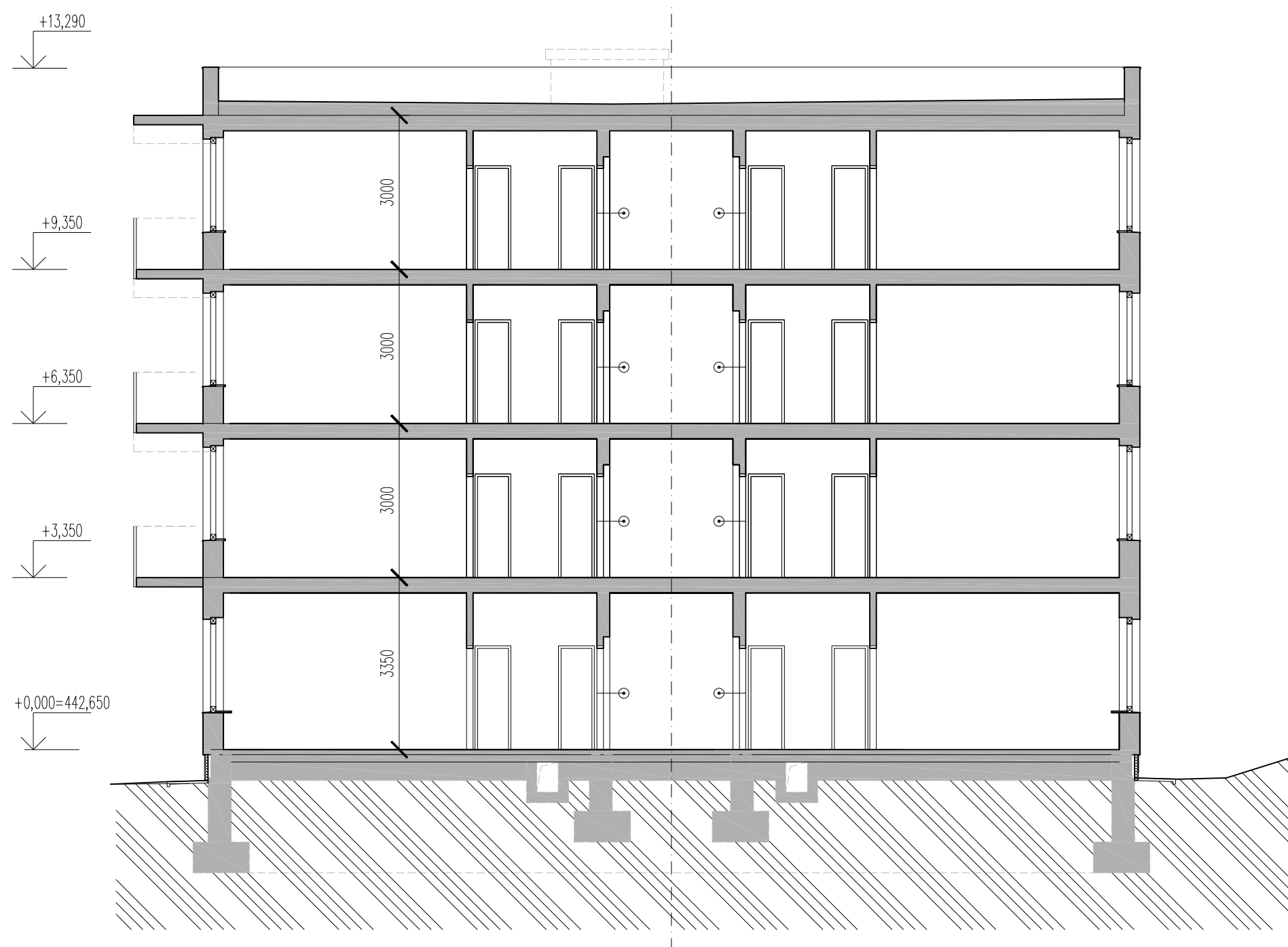
DISPOZICE 3NP - VERZE "c"



VERZE "c"



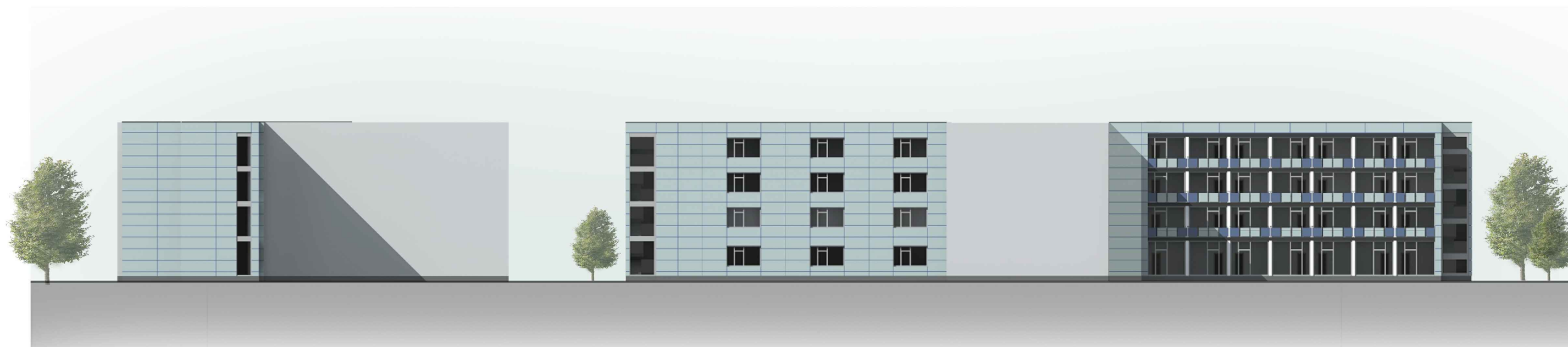
DISPOZICE 4NP - VERZE "c"



TYPOVÝ ŘEZ DOSTAVBOU



VIZUALIZACE - VARIANTA 1 VNITŘNÍ SCHODIŠTĚ, MALÝ RASTR FASÁDY



JIŽNÍ POHLED

VÝCHODNÍ POHLED



ZÁPADNÍ POHLED

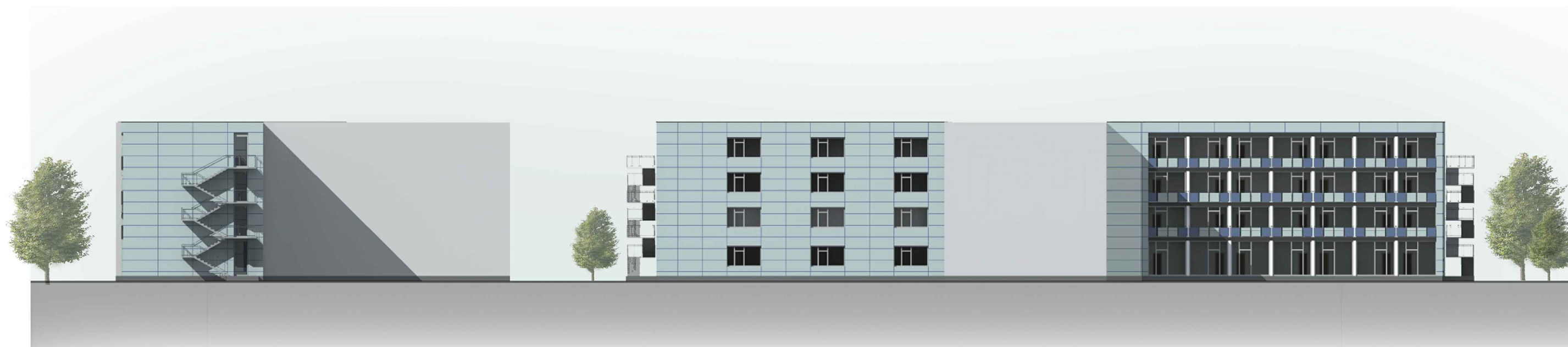
SEVERNÍ POHLED

POHLEDY - VARIANTA 1

VNITŘNÍ SCHODIŠTĚ, MALÝ RASTR FASÁDY



VIZUALIZACE - VARIANTA 2 VENKOVNÍ SCHODIŠTĚ, MALÝ RASTR FASÁDY



JIŽNÍ POHLED

VÝCHODNÍ POHLED



ZÁPADNÍ POHLED

SEVERNÍ POHLED

POHLEDY - VARIANTA 2

VENKOVNÍ SCHODIŠTĚ, MALÝ RASTR FASÁDY



VIZUALIZACE - VARIANTA 3 VNITŘNÍ SCHODIŠTĚ, STŘEDNÍ RASTR FASÁDY



JIŽNÍ POHLED

VÝCHODNÍ POHLED



ZÁPADNÍ POHLED

SEVERNÍ POHLED

POHLEDY - VARIANTA 3 VNITŘNÍ SCHODIŠTĚ, STŘEDNÍ RASTR FASÁDY



VIZUALIZACE - VARIANTA 4 VENKOVNÍ SCHODIŠTĚ, STŘEDNÍ RASTR FASÁDY



JIŽNÍ POHLED

VÝCHODNÍ POHLED



ZÁPADNÍ POHLED

SEVERNÍ POHLED

POHLEDY - VARIANTA 4 VENKOVNÍ SCHODIŠTĚ, STŘEDNÍ RASTR FASÁDY



VIZUALIZACE - VARIANTA 5 VNITŘNÍ SCHODIŠTĚ, VEKLÝ RASTR FASÁDY



JIŽNÍ POHLED

VÝCHODNÍ POHLED



ZÁPADNÍ POHLED

SEVERNÍ POHLED

POHLEDY - VARIANTA 5

VNITŘNÍ SCHODIŠTĚ, VELKÝ RASTR FASÁDY



VIZUALIZACE - VARIANTA 6 VENKOVNÍ SCHODIŠTĚ, VELKÝ RASTR FASÁDY



POHLEDY - VARIANTA 6 VENKOVNÍ SCHODIŠTĚ, VELKÝ RASTR FASÁDY



VIZUALIZACE - VARIANTA 7 VNITŘNÍ SCHODIŠTĚ, VELKÝ RASTR FASÁDY