

Textová část

Studie – modernizace, rozšíření balneo provozu Lázeňský dům Aurora

Na základě elektronické výzvy zadavatele ze dne 14.11.2023, kterým je organizace Slatinné lázně Třeboň s.r.o. a následně uzavřené smlouvy o dílo, korespondující se závěrem o výběru nejvhodnější nabídky, předkládáme zpracovanou studii „**Modernizace, rozšíření balneo provozu Lázeňský dům Aurora**“

V rámci pracovních konzultací a následných výrobních výborů k postupně předloženým variantám návrhu dispozic jednotlivých pracovišť vymezených zadávacími podmínkami výzvy bylo následně na přání investora po vzájemné dohodě rozšířeno původní zadání v rozsahu komplexního řešení celkové rekonstrukce jednotlivých léčebných pracovišť.

Cílem finálního investičního záměru je komplexní rekonstrukce ucelených částí stávajících prostor objektů D1, D2, E1, E2 a E3, včetně úpravy jednotlivých dispozic z hlediska optimalizace, navýšení komfortu a kapacity vybraných léčebných procedur daného zařízení.

Vzhledem k rozsahu je celková rekonstrukce lázeňského provozu rozdělena do devíti na sebe realizačně navazujících etap, které jsou pozičně postiženy v grafické části výkresem č. 01-03

S ohledem na finančně ekonomické nároky celé rekonstrukce byl zadavatelem v závěru stanoven rozsah zpracované studie, a to etap I., II. a III.

Etapu I. Rozšíření slatinných koupelí
Etapu II. Přemístění provozu restaurace harmonie
Etapu III. Rozšíření provozu vodoléčby

Podkladem pro vypracování studie byly následující dokumenty

Podklady předané investorem:

- Nekompletní původní dokumentaci stavebně architektonického řešení 1 a 2. N.P. objektů D1, D2, E1, E2, E3 a objektu Wellness.
- Zadávací podmínky specifikované ve výzvě k podání přihlášky v soutěži o veřejnou zakázku
- Vzorové uspořádání vybavení pracovišť - vodoléčby pro osoby s omezenou schopností pohybu, standardní vodoléčby, podvodní masáže, fyzioterapie, provozně funkční uzel slatinná koupel x odpočívárna x masáž
- Provozně technický popis s časovou cyklací vybraných léčebných procedur pacientů
- Soupis stávajících počtů jednotlivých pracovišť s plánovaným počtem jejich navýšení v cílové fázi

Ostatní podklady :

- Částečné výškopisné zaměření zajištěné projektantem k etapě II.
- Vyjádření správců inženýrských sítí z hlediska existence jejich tras
- Fotodokumentace stávajícího stavu
- Údaje katastru nemovitostí k zájmovému území

Před zahájením projekčních prací a v jejich průběhu, se zpracovatel zúčastnil vizuální prohlídky vybraných přístupných prostor objektu za přítomnosti zástupce zadavatele a jednotlivých provozních pracovníků zařízení.

V tomto stupni projektové dokumentace nebyly prováděny stavebně technické průzkumy, pasporty rozvodů vnitřních a dotčených venkovních inženýrských sítí, pasporty technologických zařízení provozu, a to především z důvodů, že jednotlivé objekty byly v plném provozu a není znám konkrétní rozsah těchto prací spočívající v konečném odsouhlasení jednotlivých etap. Tyto úkony budou součástí dalšího stupně projektové přípravy.

Bilance zdrojů jednotlivých energií a jejich případných navýšení z hlediska zpracovaných etap, je vzhledem k velikosti stávajícího areálu Slatinných lázní nepodstatný. Studie zahrnuje v dispozičním řešení i rozšíření stávající strojovny VZT (I. N.P. III. etapa).

Návrh prostorového, dispozičního a stavebně konstrukčního řešení je popsána v jednotlivých etapách.

Etapa I. Rozšíření slatinných koupelí

Zadání úkolu

Umístění slatinných koupelí, rozšíření léčebné kapacity a přímá návaznost na po koupelové masáže

Základní údaje o stavbě

V tomto stupni dokumentace jsou odhadem bilancovány základní parametry stavby

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| - Zastavěná plocha stavby | 230 m ² |
| - Obestavěný prostor předpokládaný | 2 210 m ³ |

Návrh řešení

Tato etapa je řešena jako jednopodlažní vestavba do části stávajícího atria mezi objekty E2 a E3. Vestavba bezprostředně navazuje na obslužnou chodbu ve 2.N.P. a je umístěna po celé délce západního průčelí objektu E1.

Dispozičně je členěna na 6 boxů s osazením slatinných van. Každý box má samostatnou kabinu pro odkládání oděvů a zároveň je tato koncipována s možností samostatného průchodu do prostoru pro masáž a odpočinkového lehátka.

Předpokládané stavebně architektonické a konstrukční řešení

Základním atributem stavebně konstrukčního řešení je výstavba v uzavřeném prostoru vymezeném okolní stávající zástavbou.

Materiálové zajištění na místo zabudování do vlastní stavby pomocí stacionárního věžového jeřábu odpovídajícího dosahu a nosnosti, umístěného na volné ploše před objektem E 2, který je součástí prostoru zařízení staveniště I. Etapy.

Návrh konstrukčního systému formou lehké prefabrikace svislých a vodorovných nosných konstrukcí. Založení stavby na prefabrikovaných základových patkách v kombinaci se základovými prahy. Zastřešení plochou jednoplášťovou střešní konstrukcí.

Vnitřní prostor dělen v mokřých provozech zděnými příčkami s odpovídající povrchovou úpravou keramickým obkladem. Ostatní prostory rozděleny montovanými příčkami s předepsanou zvukovou neprůzvučností pro daný účel užívání.

Výplně vnitřních stavebních otvorů z bezpečnostního neprůhledného skla do nerez. obložek. Výplně otvorů fasády z hliníkových prvků.

Podlahy v mokřých provozech protiskluzné vyspárované do štěrbinových odvodňovacích žlabů. Nášlapné vrstvy ostatních prostor v kombinaci přírodního zátěžového linolea a keramické slinuté dlažby.

Předpokládané řešení TZB

Teplná bilance vytápění z centrálního zdroje areálu novou samostatnou větví napojenou na objektový výměník.

Výměna vzduchu řešena pomocí samostatné klimatizační jednotky VZT umístěné ve stávající strojovně předmětného objektu.

Zásobování vodou ze samostatné objektové přípojky, napojené na areálový vodovodní řád. Součástí přípojky evidenční měření spotřeby.

Řešení dotace slatiny do navržených van není v tomto stupni projektové dokumentace řešeno z důvodu technické absence komplexního řešení celkového zásobení provozu.

Elektrická energie – napojení objektu na rozvod elektrické energie stanoví provozovatel areálu v dalším stupni PD na základě konkrétního propočtu spotřeby.

Závěr a potřebné podklady pro další stupeň projektové dokumentace

- Investor před započítím projekčních prací předloží stávající požárně bezpečnostní řešení objektů E 1, E 2 a E 3
- Specifikace technologie a dopravy slatinového koncentrátu
- Detailní polohopisné a výškopisné zaměření předmětného prostoru
- Provést detailní pasportizaci podzemních inženýrských sítí v prostoru staveniště
- Zajistit stavebně geologický a hydrogeologický průzkum
- Upřesnit rozsah investičního záměru a stanovit dle zpracované studie pro projektové řešení provozu zařízení ze strany objednavatele a provozovatele.
- Vypracovat projektovou dokumentaci pro územní řízení s následným vydáním příslušného legislativního povolení realizace stavby.

Etapu II. Přemístění provozu restaurace harmonie

Zadání úkolu

Přemístění stávajícího provozu restaurace z důvodu využití uvolněných prostor pro rozšíření provozu léčebných procedur.

Nově navržený objekt má splňovat parametry multifunkčního zařízení stravovacího a kavárensko-odpočinkového charakteru s možností komplexního zázemí společenských aktivit pacientů a návštěvníků areálu Slatinných lázní, při optimálním docházkovém parametru.

Návrh řešení

Studie řeší novostavbu podmíněného funkčního objektu, jako vyvolanou investici související s plánovanou modernizací a rozšířením balneo provozu v objektu E2 a E3, které jsou součástí areálu Slatinných lázní Třeboň.

Základní údaje o stavbě

V tomto stupni dokumentace jsou odhadem bilancovány základní parametry stavby

- Zastavěná plocha stavby	546 m ²
- Předpokládaný obestavěný prostor	2 785 m ³
- Zpevněné plochy	620 m ²
- Venkovní odpočinková terasa	120 m ²
- Nezpevněné plochy – zeleň	428 m ²

Charakteristika řešeného území

Stavba je umístěna na pozemku par.č.1977/3, k.ú. Třeboň. V katastru nemovitostí je pozemek staveniště veden jako ostatní plocha. Vlastníkem pozemku je Město Třeboň, Palackého nám. 46, Třeboň II, 379 01.

Pozemek je přístupný z komunikační sítě města Třeboně z několika směrů.

V současné době je pozemek nezastavěný pozemními objekty. Staveništěm procházejí některé podzemní inženýrské sítě areálu, včetně podzemního provozně obslužného kolektoru, který bude zachován.

Ve východní části je umístěna vodní fontána, včetně okolní zpevněné plochy, vytvářející dojem jakéhosi centralizovaného nádvoří mezi stávající zástavou. Návrh počítá s ponecháním tohoto solitéru s doplněním zelených ploch dotvářející plánovanou novostavbu.

Urbanismus – umístění stavby

Novostavba je umístěna v nezastavěném území vnitřního areálu lázní. Objekt plynule v jedné úrovni navazuje na hlavní vchod do krytého bazénu a Wellness centra.

Svým umístěním přimyká k páteřní vnitro komunikaci pro pěší a cyklisty, která odděluje zástavbu od parkové části areálu.

Zástavba je doplněna venkovní relaxační terasou s výhledem do vzrostlé zeleně parku, prostorem pro odložení kol a běžným venkovním imobiliářem. Okolí stavby doplní vzrostlá zeleň s druhovým respektováním stávající zeleně.

Dispoziční řešení objektu

Hlavní vstup je orientován na západní stranu a navazuje na již zmíněný vstup do sportovně relaxační zóny lázní. Stávající vstupní portál do jednotlivých objektů (stávající a nově navržené) bude upraven jako bezbariérový.

Centrální prostor je dělen na vlastní konzumační část s nápojovým barem a privátní salónek. Při využití mobilních vertikálních prvků je možné variabilně daný prostor kapacitně modulovat. Hlavní prostor doplňuje oddělené sociální zázemí nejenom pro návštěvníky zařízení, ale i hosty využívající venkovních relaxačních zón areálu., koncipované do vstupní části objektu.

Na centrální prostor navazuje offis, přípravná minutkové kuchyně, výdej importovaných hotových jídel s centrální varny, provozní zázemí, oddělené sociálně provozní zázemí zaměstnanců dvousměnného provozu.

Stavebně architektonické řešení

S ohledem na okolní zástavbu je stavba navržena jako jednopodlažní. Svoji kompozici pravidelného pětiramenného úhelníku v maximálně možné míře využívá daný prostor určený pro staveniště. Využitím různých konstrukčních výšek jsou jednotlivé prostory plynule začleněny do celkové zastavěné plochy.

Zastřešení vegetační střechou. V dalším stupni projektové dokumentace bude detailně řešeno s provozovatelem, zda-li bude střecha navržena jako extenzivní, případě intenzivní forma.

Předpokládané stavebně konstrukční řešení

Založení stavby v kombinaci monolitické železobetonové základové desky a vrtaných pilot (obkročení stávajícího podzemního kolektoru). Nadzemní část OK nosného skeletu s opláštěním.

Předpokládané řešení TZB

Tepelná bilance vytápění z centrálního zdroje areálu. Výměna vzduchu řešena pomocí sekční VZT jednotky umístěné v půdorysné dispozici objektu.

Zásobování vodou ze samostatné objektové přípojky, napojené na areálový vodovodní řád. Součástí přípojky evidenční měření spotřeby.

Elektrická energie – napojení objektu na rozvod elektrické energie stanoví provozovatel areálu v dalším stupni PD na základě propočtu spotřeby.

Závěr a doporučení pro další stupeň projektové dokumentace

Pro další postup projektové přípravy a realizace akce a následné obstarání rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení je nutné mimo jiné zajistit:

- Detailní polohopisné a výškopisné zaměření předmětného území
- Provést detailní pasportizaci podzemních inženýrských sítí v prostoru staveniště
- Zajistit stavebně geologický a hydrogeologický průzkum
- Upřesnit rozsah investičního záměru a stanovit dle zpracované studie pro projektové řešení provozu zařízení ze strany objednavatele a provozovatele.
- Vypracovat projektovou dokumentaci pro územní řízení s následným vydáním povolení stavby.

Etapa III. Rozšíření provozu vodoléčby

Zadání úkolu

Umístění provozu vodoléčby a její rozšíření z hlediska léčebné kapacity

Základní údaje o stavbě

V tomto stupni dokumentace jsou odhadem bilancovány základní parametry stavby

- Zastavěná plocha stavby přístavby 250,8 m²
- Obestavěný prostor předpokládaný 2 860 m³

Návrh řešení

V této etapě je řešeno využití jihovýchodní části 1. N.P stávajícího objektu E 3 v prostoru, který původně sloužil restauraci Harmonia, s rozšířením využitelné podlahové plochy o jednopodlažní přístavbu rozměru 8,25 x 30,4 metru.

Umístění provozu vodoléčby bylo zvoleno z důvodu optimalizace vyplívající z možnosti propojení vodoléčebných procedur z wellness centrem a lázeňského provozu stávajícími komunikačními koridory, a to i za cenu přemístění využívaného restauračního zařízení. V neposlední řadě pak samostatným venkovním vstupem pro osoby s omezenou schopností pohybu.

Dispozičně je prostor členěn na 14 boxů vodoléčby, 2 kabiny vodoléčby pro osoby s omezenou schopností pohybu, 5 van podvodních masáží, 1 celotělová vířivka, a integrované pracoviště dolních a horních končetin. Dispozici doplňuje sociální zázemí. Sklady lůžkovin a provozního materiálu, pracoviště sanitářů a prostory pro odkládání oděvů pacientů.

Předpokládané stavebně architektonické a konstrukční řešení

Konstrukční systém, původní stavby tvořený železobetonovým montovaným skeletem zůstane zachován. V obvodové stěně přilehlé do atria objektu bude vybudován anglický dvorek s osazením vertikálních plnohodnotných okenních výplní z důvodu přirozeného osvětlení přilehlých pracovišť.

Přístavba je navržena z tradičních velkoformátových prvků opatření z venkovní strany kontaktním zateplovacím systémem. Zastřešení plochou jednoplášťovou střechou zakončenou rovnou dominantní atikou.

Založení přístavby na betonových monolitických základových pasech.

Vnitřní prostor dělen zděnými příčkami odpovídajícími tloušťkám s předepsanou zvukovou neprůzvučností, povrchovou úpravou keramickým obkladem, popřípadě jednovrstvou štukovou stěrkou.

Výplně vnitřních stavebních otvorů z bezpečnostního neprůhledného skla do nerez obložek.

Výplně otvorů fasády z hliníkových prvků.

Souvrství stávajících podlah bude odstraněno včetně podkladních vrstev a pojistné hydroizolace z důvodu nově navržených tras ZTI a ostatních inženýrských sítí.

Podlahy v mokrých provozech protiskluzné vyspárované do štěrbinových odvodňovacích žlabů. Nášlapné vrstvy ostatních prostor v kombinaci přírodního zátěžového linolea a keramické slinuté dlažby.

Podstropní rozvody VZT a určených sítí budou kryty zavěšeným podhledem, jehož součástí budou i osvětlovací tělesa.

Předpokládané řešení TZB

Tepelná bilance vytápění z centrálního zdroje areálu novou samostatnou větví napojenou na objektový výměník.

Výměna vzduchu řešena pomocí samostatné klimatizační jednotky VZT umístěné v stávající objektové strojovně

Zásobování vodou ze samostatné objektové přípojky, napojené na areálový vodovodní řád. Součástí přípojky evidenční měření spotřeby.

Řešení dotace slatiny do navržených van není v tomto stupni projektové dokumentace řešeno z důvodu technické absence komplexního řešení celkového zásobení provozu.

Elektrická energie – napojení objektu na rozvod elektrické energie stanoví provozovatel areálu v dalším stupni PD na základě konkrétního propočtu spotřeby.

Závěr a potřebné podklady pro další stupeň projektové dokumentace

- Investor před započítím projekčních prací předloží stávající požárně bezpečnostní řešení objektů E 1, E 2 a E 3
- Specifikace zařizovacích předmětů a zařízení předané investorem
- Detailní polohopisné a výškopisné zaměření předmětného prostoru
- Provést detailní pasportizaci podzemních inženýrských sítí v prostoru staveniště a uvnitř objektu
- Zajistit stavebně geologický a hydrogeologický průzkum v prostoru přístavby
- Upřesnit rozsah investičního záměru a stanovit dle zpracované studie pro projektové řešení provozu zařízení ze strany objednavatele a provozovatele z hlediska interiérového vybavení.
- Vypracovat projektovou dokumentaci pro územní řízení s následným vydáním příslušného legislativního povolení realizace stavby.

Zpracoval: stav Vladimír Líkař

V Soběslavi únor 2024

Okomentoval(a): [U1]:

FINAČNÍ PROPOČET PŘEDPOKLÁDANÝCH NÁKLADŮ

náklady bez DPH 21%

ETAPA I rozšíření slatinných koupelí

- stav. úpravy stáv. části	32 m3 x 4.500,- Kč =	144.000,- Kč
- přístavba do átria	2210 m3 O.P. x 16.400,- Kč =	36.244.000,- Kč

CELKEM	36.388.000,- Kč
--------	-----------------

ETAPA II přemístění provozu restaurace Harmonie

- restaurace Harmonie	2785 m3 O.P. x 16.800,- Kč =	46.788.000,- Kč
- ostatní konstrukce vně objektu		4.850.000,- Kč

CELKEM	51.638.000,- Kč
--------	-----------------

ETAPA III Rozšíření provozu vodoléčby

- stav. úpravy stáv. části	2860 m3 O.P. x 11.600,- Kč =	33.176.000,- Kč
- přístavba provozu vodoléčby	423 m3 O.P. x 17.000,- Kč =	7.191.000,- Kč

CELKEM	40.367.000,- Kč
--------	-----------------

LÁZEŇSKÁ TECHNOLOGIE	zajišťovaná investorem	0 Kč
----------------------	------------------------	------

VEDLEJŠÍ a OSTATNÍ NÁKLADY

(zařízení staveniště, geodetické práce, provoz investora, koordinace apod.)

6.800.000,- Kč

CELKEM	135.193.000,- Kč
--------	------------------

rezerva	7%	9.463.510,- Kč
---------	----	----------------

144.656.510,- Kč

DPH 21%	30.377.867,- Kč
---------	-----------------

CELKEM vč. DPH 21%	175.034.370,- Kč
--------------------	-------------------------

Komentář k finančnímu propočtu předpokládaných nákladů

Náklady byly stanoveny na základě technickoekonomických ukazatelů vycházejících statisticky z realizovaných obdobných staveb. Do cen byl zahrnut předpokládaný inflační růst na rok 2024 (cca 4 %). Vzhledem k lázeňskému provozu se uvažuje s vyšším kvalitativní úrovní. Propočet neobsahuje technologické vybavení. V propočtu je uvažováno s tímto technickým zařízením budov (TZB) : elektroinstalace silnoproudá a slaboproudá, vytápění, zdravotně technická instalace, vzduchotechnika. Výplně otvorů hliníková s trojsklem a ochranou proti slunečnímu záření.

Vypracoval: Ing.Milan Holý, rozpočtář v oboru pozemních staveb