

Místo stavby: MÚ Luby, nám. 5 května, p.č. 164, 351 37 Luby, st.p.č. 197 v k.ú. Luby I  
Druh stavby: Občanská vybavenost  
Investor: Město Luby, nám. 5 května 164, 351 37 Luby  
IČ: 002 54 053  
Stavební úřad: Městský úřad Luby  
Stupeň PD: pro stavební povolení a provedení stavby

## A. P r ů v o d n í z p r á v a

### MÚ Luby boční vstup a vestavba výtahu nám. 5 května, p.č. 164, 351 37 Luby, st.p.č. 197 v k.ú. Luby I

Zodpovědný proj. : Ing. Jiří Benda, Vrchlického 773/4, 350 02 Cheb  
ČKAIT: 0301217, IČO: 722 77 611  
Projektant stav. a ZTI : Ing. Jiří Benda, Vrchlického 773/4, 350 02 Cheb  
ČKAIT: 0301217, IČO: 722 77 611  
Pož. bezp. stavby: Ing. Josef Král, V zámcích 227/26, 181 00 Praha 8  
ČKAIT: 0011970, IČ: 760 79 317  
Projektant elektro: Ing. Jiří Voráč, nám. Krále Jiřího 8, 350 02 Cheb  
Zodp. Osoba: Ing. Jiří Stehlík, nám. Krále Jiřího 8, 350 02 Cheb  
ČKAIT: 0301038, IČ: 468 62 579  
Statická část: Ing. Marek Jírovský, Nejedlého 532, 363 01 Ostrov  
ČKAIT: 0301028, IČ: 655 50 421  
Technologická zař. staveb: Ing. Vladimír Kukla, V zámcích 227/26, 181 00 Praha 8  
ČKAIT: 0008980, IČ: 132 60 693

Datum: květen 2024

OBSAH: A. Průvodní zpráva

- a. Identifikační údaje a základní charakteristika upravované stavby
- b. Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích
- c. Dopravní a technická infrastruktura:
- d. Údaje o provedených průzkumech a posudcích
- e. Informace o splnění požadavků dotčených orgánů
- f. Informace o dodržení obecných požadavků na výstavbu
- g. Údaje o splnění podmínek územně plánovací informace u staveb
- h. Věcné a časové vazby stavby na související a podmiňující stavby
- i. Předpokládaná lhůta výstavby včetně popisu postupu výstavby
- j. Statistické údaje o orientační hodnotě stavby bytové, nebytové
- k. Plán kontrolních prohlídek stavby

## A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

### a. Identifikační údaje

#### 1.1 Identifikační údaje stavby

Název stavby: MÚ Luby boční vstup a vestavba výtahu,  
Místo stavby: MÚ Luby, nám. 5 května, p.č. 164, 351 37 Luby, st.p.č. 197 v k.ú. Luby I  
Stavebník: Město Luby, nám. 5. května 164, 35137 Luby, IČ: 002 54 053  
Stupeň PD : PD pro stavební povolení a provedení stavby  
Způsob provádění : Dodavatelsky

#### 1.2 Identifikační údaje investora

Jméno : Město Luby  
nám. 5 května 164, 351 37 Luby  
IČ: 002 54 053

#### 1.3 Identifikační údaje zpracovatele dokumentace

Název firmy : Ing. Jiří Benda  
Zastoupení : Ing. Jiří Benda  
Sídlo firmy : Vrchlického 773/4, 350 02 Cheb  
IČ: 722 77 611

#### Projektanti:

Část dokumentace (profese)	Jméno a příjmení	Č. osvědčení ČKAIT	Obor autorizace
Stavební část	Ing. Jiří Benda	AI, 0301217	Pozemní stavby
Konstrukční část	Ing. Marek Jírovský	AI, 0301028	Statika a dynamika staveb
ZTI, VZT, Vytápění	Ing. Jiří Benda	AI, 0301217	Pozemní stavby
Elektroinstalace	Ing. Jiří Voráč, Ing. Jiří Stehlík	AI 0301038	Technika prostředí staveb, elektrotechnická zařízení
Osobní výtah	Vladimír Kukla	AT 0008980	Technologická zařízení staveb
Požární bezpečnost	Ing. Josef Král	AI, 0011970	Požární bezpečnost staveb

## Základní údaje charakterizující stavbu a budoucí provoz:

Předmětem projektu je docílit bezbariérového přístupu do stávající budovy, ve které se provozuje Městský úřad a na vyžádání Městské muzeum (expozice k historii města) a Sbírka historických hudebních nástrojů. V budově je umístěn a provozován bankomat.

Budova je osazena do strmého svahu a vstup hlavním vchodem je přes venkovní a vnitřní schodiště do 1.NP. Schváleným návrhem je vytvoření nového bočního pro vstup z venku, kde bude přistavěno jednoramenné schodiště o 13 stupni s vyloženou podestou v úrovni 1.NP, která bude mít pultové zastřešení. U podesty bude přisazena vertikální plošina. Uvnitř budovy bude vestavěn vedle schodiště výtah, který bude obsluhovat 1., 2. a 3.NP, které jsou veřejnosti přístupné. Ve 2.NP bude zřízena bezbariérová toaleta. Dále bude vyměněna stávající páteřní elektroinstalace na chodbách a ve vybraných dotčených místnostech, a připojeno technické zařízení stávající FVE. Stavební úpravy souvisí buď s přímo či nepřímo dotčeným záměrem. Při dokončovacích pracích bude modernizována ještě původně zařízení oddávací a jednací místnost.

Městský úřad provozuje odbory města (starosta a místostarostka úřadu, finanční odbor, matrika a evidence obyvatel, stavební úřad a ŽP a bytové hospodářství). Celkový počet zaměstnanců v budově je **12 osob**. Jediný vstup úřední do budovy je z náměstí po 10 venkovních a 6 vnitřních schodišťových stupních. Objekt je částečně podsklepen a sklepní místnosti jsou pouze při straně náměstí, kromě schodiště, které je zasazeno do svahu.

Součástí stavebních úprav bude výměna nevyhovující páteřní elektroinstalace a stavební úprava přidružených prostor. Na MÚ bude nově dispozici bezbariérová toaleta.

Přístavbou nového bočního schodiště byla vyvolána přeložka stávajícího silového kabelu (ČEZ).

Předpokládá se možná etapizace projektu v souvislosti s dostupností dotačního programu na bezbariérovost veřejných budov.

## b. Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích

### Údaje o využití a zastavěnosti území

Budova Městského úřadu Luby se nachází v centru města na stavebním pozemku č. 197 v k.ú. Luby I, který je svojí větší jihozápadní polovinou přiléhá k ulicím Revoluční a Masarykova, které jsou vyvedeny na náměstí. Mezi silnicí je vždy chodník různou šířkou. Ze severovýchodní strany budova sousedí s pozemkem a kostelem sv. Ondřeje patřící Římskokatolické církvi. Pozemek pod budovou a i mimo ní je v majetku města Luby.

Jedná se o svažité území se spádem jižním směrem. Zájmové území pozemků je v současnosti situováno do zastavěného území vnitřní části města s infrastrukturou. Realizací projektu se nemění stávající charakter a využití území.

### Údaje o územně plánovací dokumentaci

Jedná se o území označené Územním plánem jako OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura bydlení – provoz budovy je v souladu s platným Územním plánem. Tato plocha navazuje na plochu SM smíšené obytné - městské. Realizací projektu se nemění stávající charakter a využití území. Pozemek je uvnitř zastavěného území.

Dotčené pozemky objektem - přímo.

p.č.(č.p)	Vlastník	Druh	Výměra m <sup>2</sup>	Poznámka
<b>k. ú. Luby I [688151]</b>				
st.č. 197	Město Luby, nám. 5. května 164, 35137 Luby	zastavěná plocha a nádvoří	442	bez evidence ochrany

Dotčené pozemky objektem - nepřímo - sousední.

p.č.(č.p)	Vlastník	Druh	Výměra m <sup>2</sup>	Poznámka
<b>k. ú. Luby I [688151]</b>				
p.p.č. 122/3	Římskokatolická farnost Skalná, Kostelní náměstí 16, 35134 Skalná	ostatní plocha (ostatní komunikace)	1110	bez evidence ochrany
p.p.č. 2619/3	Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary KSÚS KK p.o. Chebská 282, 35601 Sokolov	ostatní plocha (silnice)	4689	bez evidence ochrany
p.p.č. 2638/1	Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary KSÚS KK p.o. Chebská 282, 35601 Sokolov	ostatní plocha (silnice)	5483	bez evidence ochrany
p.p.č. 2638/2	Město Luby, nám. 5. května 164, 35137 Luby	ostatní plocha (ostatní komunikace)	21	bez evidence ochrany
p.p.č. 2639	Město Luby, nám. 5. května 164, 35137 Luby	ostatní plocha (ostatní komunikace)	1188	bez evidence ochrany
p.p.č. 2619/5	Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary KSÚS KK p.o. Chebská 282, 35601 Sokolov	ostatní plocha (ostatní komunikace)	29	bez evidence ochrany

### c. Údaje o provedených průzkumech a posudcích

Stavebněhistorický průzkum:

Nebyl proveden.

Archeologická památková péče

Území s archeologickými nálezy jsou členěné na základě principu očekávatelnosti a předpokladu výskytu archeologických nálezů v krajině do 4 kategorií: Zmíněný pozemek se nalézá při kostele sv. Ondřeje a místem s Mariánským sloupem z roku 1699 s unikátním dvoustranným sousoším Panny Marie s Ježíškem.

Pozemek budovy je při okraji:

**UAN I – území s jednoznačným výskytem archeologických nálezů,**

A dále okolo UAN I je vymezená plocha:

**UAN II – území s důvodně předpokládaným výskytem archeologických nálezů,**

V souladu s § 22 odst. 2) zákona 20/1987 Sb. o státní památkové péči je nutné oznámit Archeologickému ústavu AV ČR záměr provádět v tomto území stavební činnost nebo jinou činnost, při níž mohou být ohroženy archeologické nálezy.

Doporučená archeologická památková péče  
Zabezpečit ochranu identifikovaných prvků archeologického dědictví pokud možno na původním místě.  
Režim archeologické památkové péče  
Nutnost zabezpečení záchranného archeologického výzkumu ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

Před zahájením stavebních prací (nejpozději 1 měsíc) provést Oznámení o stavebním či jiném záměru prováděném na území s archeologickými nálezy na adrese: <https://backend.aiscr.cz/oznameni/0/> nebo <http://formul.kmkk.cz/view.php?id=10> Na základě toho oznámení se bude dojednat (za úplaty) a bude provádět archeologický dozor.

#### Vizuální průzkum:

Budova pavilonu, respektive její zájmové vnitřní prostory byly prohlédnuty a technický stav odpovídá roku výstavby bez viditelných statických (technických) závad.

#### Zaměření:

Na vyhotovení této PD byla použita stávající PD původního stavu z 1969 a zaměření skutečného stavu bylo u pouze dílčí, na zaměření přímo dotčených (upravovaných) konstrukcí.

#### Stávající stav:

Realizace bude probíhat ve stávající budově s cihelnými nosnými a nenosnými stěnami, Obvodová konstrukce je zateplena 5 cm polystyrenu. Budova ze 2/3 podsklepená s valbovou střechou. Stropy jsou v přízemí někde klenbové a většinou dřevěné trámové. Ty jsou nadzemních podlaží vždy. Původní krovy s věžičkou byly v minulost přizpůsobeny demontáži věžičky, komínů, výměně krytiny a prostupu pro anténu a sirénu. Hřebenové krokve mají dodatečně zpevnění kleštinami umístěnými cca 35 cm nad trám plné vazby. Krytina je z pálených tašek Bramac (Moravská). Od prázdnin 2023 jsou na střeše umístěny panely FVE do 10 kVp.

Stavební úpravy obsahují dodatečný výkop pro výtahovou šachtu, probourání stropů a zajištění jejich stability, vyždění výtahové šachty včetně strojovny v podkroví budovy. Stávajících stěn bude zajištěna svislost, od které budou řešeny potřebné rozměry.

Při vytvoření venkovního vstupu bude ze stávajícího okna odbourán parapet pro dveře. Jednoramenné schodiště a podesta budou mít nově vystavěnou podporu. Při stěně do „L“ bude vybudována příprava pro instalaci vertikální plošiny pro bezbariérový přístup. Dále bude upravena stávající místnost pro bezbariérovou toaletu.

Součástí stavebních úprav bude výměna páteřní elektroinstalace a dotčených rozvaděčů a u dotčených místností bude elektroinstalace nová.

Souběžně bude probíhat přeložka dotčených kabelů ČEZu, vyvolaná stavebním zásahem vytvořením bočního vstupu.

## **d. Informace o splnění požadavků dotčených orgánů**

Požadavky po obdržení stanovisek jsou součástí této PD a při předání stavby investorovi budou stavební úpravy tyto požadavky splňovat. Konkrétně viz Dokladová část této PD.

dotčený orgán: Hasičský záchranný sbor, Územní odbor Cheb:  
- souhlasné závazné stanovisko

KHS Karl. kraje - ÚP Cheb, Hradební 16, 350 01Cheb  
- závazné stanovisko

před realizací: oznámení Muzeum Cheb – Archeologie či Archeologický ústav

#### e. Informace o dodržení obecných požadavků na výstavbu

Stavební úpravy stávající budovy jsou stavbou se zásahem do nosných konstrukcí či obvodového pláště. Nové vstupní dveře budou sloužit pro bezbariérový vstup a i jako druhý únik pro zaměstnance či veřejnost. Vestavěný výtah a toaleta budou též v bezbariérovém provedení. Do provozu budovy se jinak nebude zasahovat, bude ponechán stávajícím.

#### f. údaje o splnění podmínek regulačního plánu, územního rozhodnutí, popřípadě územně plánovací informace u staveb podle §104 odst. 1 stavebního zákona

Budova Městského úřadu vyhovuje platné územní regulaci (občanská vybavenost) a PD nebude tento stav měnit.

#### g. Věcné a časové vazby stavby na související a podmiňující stavby a jiná opatření v území

Stavební úpravy stávající provozované budovy budou v sice v malém rozsahu, ale ve všech nadzemních úrovních. Postup výstavby bude systematicky etatizován a částečný provoz úřadu bude vždy zachován. Venkovní práce budou prováděny v hlavní stavební sezóně (bez mrazů).

Současně realizace se stavebními úpravami bude provedena výměna původního páteřního rozvodu elektroinstalace. Rozvod slaboproudu bude zachován bez změny.

#### h. Předpokládaná lhůta výstavby, etapizace výstavby

Stavební úpravy proběhnou v jedné etapě. Stavební práce odhaduji na období dvou měsíců, kdy termín může být ovlivněn konkrétním realizačním problémem. Realizaci doporučuji provést v období, kdy jsou zaručeny klimatické podmínky pro tradiční stavební proces a využití větrání okny. V případě zimního období je potřeba využít stávající vytápění. Zatím dostupné informace o možnosti realizace jsou:

Zahájení:      únor                      2024,                      Dokončení:      srpen                      2024

#### j. Statistické údaje o orientační hodnotě stavby

Předpokládaná cena je součástí vyhotoveného předběžného rozpočtu.

Stávající zastavěná plocha	280 m <sup>2</sup>
Stávající obestavěný prostor	4 630 m <sup>3</sup>

#### Údaje o provozu budovy Městského úřadu v Lubech.

1.PP je složeno ze stávajících místností:	- schodiště do 1.NP	7,06 m <sup>2</sup>
	- chodba	25,75 m <sup>2</sup>
	- technická místnost	19,00 m <sup>2</sup>
	- bankomat	5,70 m <sup>2</sup>
	- kóje 1 - 5	
<b>Vestavěno v 1.PP bude v nepodsklepené části:</b>	<b>- šachta výtahu</b>	<b>2,24 m<sup>2</sup></b>

1.NP je složeno ze stávajících dotčených místností:	- vstupní schodiště	9,81 m <sup>2</sup>
	- chodba 1	23,82 m <sup>2</sup>
	- úklidová místnost	8,70 m <sup>2</sup>
	- předsíň WC	3,70 m <sup>2</sup>
	- klozet 1	1,90 m <sup>2</sup>
	- klozet 2	1,61 m <sup>2</sup>
	- chodba 2	4,15 m <sup>2</sup>

	- sklad admin	10,70 m <sup>2</sup>
	- kancelář 1	14,40 m <sup>2</sup>
	- schodiště do 2.NP	10,68 m <sup>2</sup>
Dílčí podlahová plocha		1NP = 89,23 m <sup>2</sup>
<b>Vestavěno nebo upraveno v části 1.NP bude:</b>	- vertikální plošina	2,30 m <sup>2</sup>
	- boční vstup	9,25 m <sup>2</sup>
	- šachta výtahu	2,24 m <sup>2</sup>
(zmenšená plocha)	- kancelář 1	8,62 m <sup>2</sup>
Dílčí podlahová plocha		1NP = 100,45 m <sup>2</sup>
2.NP je složeno ze stávajících dotčených místností:		
	- vstupní schodiště	10,68 m <sup>2</sup>
	- chodba	12,15 m <sup>2</sup>
	- tel. ústředna	8,45 m <sup>2</sup>
	- předsíň WC	3,05 m <sup>2</sup>
	- klozet 1	2,40 m <sup>2</sup>
	- klozet 2	2,35 m <sup>2</sup>
	- jednací místnost	32,16 m <sup>2</sup>
	- šatna hosté	13,25 m <sup>2</sup>
	- obřadní síň	48,81 m <sup>2</sup>
	- schodiště do 2.NP	10,68 m <sup>2</sup>
Dílčí podlahová plocha		2NP = 133,30 m <sup>2</sup>
<b>Vestavěno nebo upraveno v části 2.NP bude:</b>	- chodba	14,70 m <sup>2</sup>
	- tel. ústředna	7,70 m <sup>2</sup>
	- bezbariérové WC	4,05 m <sup>2</sup>
	- šachta výtahu	2,24 m <sup>2</sup>
	- jednací místnost	32,16 m <sup>2</sup>
	- šatna hosté	13,25 m <sup>2</sup>
	- obřadní síň	48,81 m <sup>2</sup>
Dílčí podlahová plocha		2NP = 133,59 m <sup>2</sup>
3.NP je složeno ze stávajících dotčených místností:		
	- chodba	11,81 m <sup>2</sup>
	- server	8,45 m <sup>2</sup>
	- předsíň WC	3,74 m <sup>2</sup>
	- klozet 1	2,20 m <sup>2</sup>
	- klozet 2	1,90 m <sup>2</sup>
	- schodiště do 4.NP	10,68 m <sup>2</sup>
Dílčí podlahová plocha		3NP = 38,80 m <sup>2</sup>
<b>Vestavěno v části 3.NP bude:</b>	- server	5,67 m <sup>2</sup>
	- šachta výtahu	2,24 m <sup>2</sup>
Dílčí podlahová plocha		3NP = 38,30 m <sup>2</sup>
4.NP je složeno ze stávajících dotčených místností:		
	- podkroví zvonice	49,85 m <sup>2</sup>
	- kóje 1	13,40 m <sup>2</sup>
	- kóje 2	42,51 m <sup>2</sup>
	- kóje 3	30,28 m <sup>2</sup>
	- kóje 4	11,50 m <sup>2</sup>
	- kóje 5	15,01 m <sup>2</sup>
	- kóje 6	31,05 m <sup>2</sup>
	- kóje 7	34,20 m <sup>2</sup>
	- schodiště do 4.NP	10,68 m <sup>2</sup>
Dílčí podlahová plocha		1NP = 238,50 m <sup>2</sup>

**Vestavěno v části 4.NP bude:**

Dílčí podlahová plocha

-	podkroví zvonice	57,40 m <sup>2</sup>
-	strojovna výtahu	5,25 m <sup>2</sup>
		<u>1NP = 237,90 m<sup>2</sup></u>

Pozn.: silně zvýrazněný údaj souvisí se změnou (účelu, plochy či stavební úpravy či vše) z původního užívání místnosti.

### **k. Plán kontrolních prohlídek stavby**

Plán kontrolních prohlídek stavby je navržen pro hladký průběh navrhovaných úprav a zmíněných rizik ohledně krytých skutečností:

- 1) Při odhalení základové spáry u venkovního schodiště a schodišťové stěny.
- 2) Při odhalení základové spáry u výtahové šachty a ověření svislosti přilehlých stávajících stěn.

Cheb, květen 2024  
Ing. Jiří Benda