

**dokumentace pro stavební povolení**  
dle vyhlášky č. 449/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů

# **PANSKÝ DVŮR BOSKOVICE**

**OBNOVA A NOVÉ VYUŽITÍ OBJEKTU S NAVRŽENÍM NOVÉ  
PŮDNÍ VESTAVBY  
PARC. Č. 1228/1**

Autor práce:	Adéla Podivínská
Vedoucí práce:	Ing. arch Tomáš Pavlovský, PhD. Ing. Táňa Švecová

# **A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA**

## **A.1 Identifikační údaje**

### **A 1.1 Údaje o stavbě**

Název stavby: Panský dvůr Boskovice  
Místo stavby: Boskovice, ul. Hradní č. 3 (parcelní č. 1228/1)  
Katastrální území: Boskovice  
Předmět PD: Obnova a nové využití objektu

## **A.3 Údaje o území**

### **a) rozsah řešeného území**

Jedná se o parcelu, kde se nachází stavba, pro kterou investor hledá nové využití.

### **b) dosavadní využití a zastavěnost území**

Území je definováno stávajícími čtyřmi křídly, které chátrají, okolo vnitřního dvora. Projekt počítá s přestavbou, dostavbou a úpravou nádvoří.

### **c) údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů (památková rezervace, památková zóna, záplavové území, atd.)**

Stavba není umístěna v chráněném území ani v památkové zóně a není situována v záplavovém území. Objekt není zapsán na seznamu nemovitých památek Národního památkového ústavu ČR.

### **d) údaje o odtokových poměrech**

V současné době se dešťové vody vsakují na zatravněném pozemku do podloží a odvod ze střech je sveden do kanalizace.

### **e) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování**

Projektová dokumentace je v souladu s územním plánem obce Boskovice.

### **f) údaje o dodržení obecných požadavků na využití území**

Nový územní plán obce Boskovice definuje parcelu jako plocha občanského vybavení. Tyto požadavky jsou splněny.

### **g) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů**

V dokumentaci jsou respektovány požadavky správců inženýrských sítí.

### **h) seznam výjimek a úlevových řešení**

Na stavbu se výjimky a úlevy nepožadují.

### **i) seznam souvisejících a podmiňujících investic**

Nejsou.

### **j) seznam pozemků a staveb dotčených prováděním stavby**

Jedná se o parcelu č. 1228/1, k. ú. Boskovice.  
Sousední parcely nebudou dotčeny.

#### **A.4 Údaje o stavbě**

##### **a) nová stavba nebo změna dokončené stavby**

Jedná se o změnu dokončené stavby, přestavbu a dostavbu.

##### **b) účel užívání stavby**

Stavba bude sloužit pro širokou veřejnost, navrženo je ubytování, stravovací provozy, knihovna a provozy pro volnočasové aktivity.

##### **c) trvalá a dočasná stavba**

Jedná se o stavbu trvalou.

##### **d) údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů**

Na stavbu se nevztahují jiné právních předpisy.

##### **e) údaje o dodržení technických požadavků na stavby a obecných technických požadavků zabezpečujících bezbariérové využívání staveb**

Dokumentace respektuje požadavky:

- vyhl. č. 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb
- vyhl. č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby
- vyhl. č. 23/2008 Sb. O technických podmínkách požární ochrany
- vyhl. č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území

##### **f) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů a požadavků vyplývajících z jiných právních předpisů**

Pro tuto stavbu jsou splněny požadavky na památkovou ochranu.

##### **g) seznam výjimek a úlevových řešení**

Na stavbu se výjimky a úlevy nevztahují.

##### **h) navrhované kapacity stavby**

zastavěná plocha stavby:	3 111,70 m <sup>2</sup>
obestavěný prostor stavby:	27 840,41 m <sup>3</sup>
užitná plocha celková:	4 691,46 m <sup>2</sup>
plocha pozemku:	6 297 m <sup>2</sup>
počet uživatelů/pracovníků:	550/25

##### **i) základní bilance stavby**

Podrobný výpočet není v řešení rámci bakalářské práce. Odpady z objektu jsou řešeny v rámci svozu komunálního odpadu.

##### **j) základní předpoklady výstavby**

Základní předpoklady výstavby nejsou v řešení bakalářské práce.

##### **k) orientační náklady stavby**

rozpočtový ukazatel:	5 500 Kč/m <sup>3</sup>
předpokládané náklady:	153 000 000 Kč

## **B. SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA**

### **B.1 Popis území stavby**

#### **a) charakteristika stavebního pozemku**

Stavební pozemek se nachází v blízkosti centra obce Boskovice, která je situována na severním okraji obce. Pozemek je přístupný z komunikace III. třídy. Inženýrské sítě jsou vedeny kolem severo-západní hranice pozemku.

#### **b) výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů**

V rámci bakalářské práce nebyly poskytnuty informace o hodnotě radonového indexu. Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum nebyl proveden, Návrh vychází z vhodných podmínek pro zakládání stavby.

#### **c) stávající ochranná a bezpečnostní pásma**

V místě stavby nejsou.

#### **d) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území, atd.**

Stavba není situována v záplavovém, poddolovaném ani nijak ohroženém území.

#### **e) vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území**

Realizací stavby nedojde k negativnímu vlivu na okolní stavby a pozemky. Odtokové poměry v území nebudou podstatně ovlivněny – dešťové vody ze střechy budou svedeny do veřejné kanalizace. Dešťové vody ze dvora budou vsakovány zatravněnými a ostatními plochami. Okolo ocelových stěn budou zhotoveny liniové žlaby.

#### **f) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin**

Objekt bude celkově asanován a demolice se budou provádět uvnitř objektu dle projektu stavebních úprav. Nová přístavba nevyžaduje demolice stávajících objektů. Bude vykácena veškerá náletová a stávající zeleň.

#### **g) požadavky na maximální zábory ZPF nebo pozemků určených k plnění funkce lesa (dočasné/trvalé)**

Požadavky na zábory ZPF nejdou. Parcela č. 1228/1 je označena jako plocha občanského vybavení dle platného územního plánu obce Boskovice.

#### **h) územně technické podmínky (možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu)**

Napojení na inženýrské sítě bude provedeno stávajícími přípojkami, popřípadě budou zhotoveny nové. Zároveň dojde k obnovení obslužného vjezdu, ze severo-východní strany, z nově navrženého parkoviště.

#### **B) věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané a související investice**

Realizace stavby není vázána na žádné další investice ani stavby.

## **B.2 Celkový popis stavby**

### **B.2.1 Účel užívání stavby, základní kapacity funkčních jednotek**

Cílem přestavby a obnovy panského dvora je nové využití stávajících prostor a podkroví. Navržené funkce jsou převážně veřejné, je zde knihovna, stravování, ubytování a prostory pro volnočasové aktivity.

Užitná celková plocha: 4 691,46 m<sup>2</sup>

### **B.2.2 Celkové urbanistické a architektonické řešení**

#### **a) urbanismus – územní regulace, kompozice prostorového řešení**

Památkově chráněný objekt hospodářského areálu boskovického zámku je urbanisticky cenným objektem. Panský dvůr je samostatně stojící s hlavním vstupem z Hradní ulice. Návrh zachovává tvarové a kompoziční řešení stávajícího stavu. Z vnější části se vzhled nemění, jsou zde jen navržena nová okna, která jsou z historického hlediska příznivá. Z pohledů z nádvoří bude vzhled měněn s ohledem na stávající architektonické prvky.

#### **b) architektonické řešení – kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení**

Objekt je jednopodlažní s nově navrženým využitelným podkrovím a částečně podsklepený. Stávající části budou asanovány. Stavební úpravy budou provedeny zejména v rámci úpravy dispozic, změna hygienických místností, nová půdní výstavba a přeměna využití. Nové venkovní prvky jsou navrženy ze zkorodované oceli, přístavba recepce je celoprosklená se samostatnou předsazenou fasádou z oceli. Střecha bude prosvětlena pavlačí a z vnější strany volskými okny. Bude provedena celková výměna oken a prosklení arkád. Okna budou ve dřevěných rámech a arkády v hliníkových. Fasáda objektu je řešena, obdobně jako stávající budovy v okolí, ve žlutých a béžových odstínech.

### **B.2.3 Celkové provozní řešení, technologie výroby**

Pro vjezd a vstup na nádvoří slouží stávající vstupy.

V severním křídle se nachází kuchyně s restaurací a multifunkčním sálem. Přes venkovní schodiště nebo výtahem v recepci se dostává do podkroví, které má funkci hotelu. Východním křídlo je určené knihovně, která zasahuje do podkroví i jižního křídla. Část jižního křídla má funkci sálu, určeného pro koncerty a podobně. Poslední část objektu slouží kavárně a infocentru. V podkroví jsou místnosti pro volnočasové aktivity (kreslírna, modelovna a taneční sál).

### **B.2.4 Bezbariérové užívání stavby**

Veškeré provozy jsou řešeny bezbariérově, do podkroví pro přepravu imobilních jsou zhotoveny výtahy. V rámci provozu hotelu je jeden pokoj navržen jako bezbariérový. Na nově navrženém parkovišti je jedno vyhrazené stání pro imobilní.

### **B.2.5 Bezpečnost užívání stavby**

Před zahájením užívání stavby provede investor revize el. instalace, rozvodů plynu, zkoušku těsnosti rozvodů pitné vody a topných rozvodů.

### **B.2.6 Základní charakteristika objektů**

#### **a) stavební řešení**

Stávající objekt bude asanován. Na nádvoří je navržena nová jednopodlažní skleněná přístavba recepcce. Nádvoří bude vykáceno od stávajících stromů a náletových dřevin a srovnáno do roviny. Jako nový povrch bude použito šterkové lože a pískový mlat, jiné plochy budou zatravněny dle výkresu situace. V rozích nádvoří jsou jednoduché přístavby se schodišti a výtahem z oceli.

#### **b) konstrukční a materiálové řešení**

Objekt je pravděpodobně založen na stávajících základech z lomového kamene a cihel pod obvodovými stěnami hlubokých 1,4-1,9 m a pod suterénem 0,6 m. Nová přístavba recepcce bude založena na betonových základových pasech do hloubky 800 mm. Ostatní nové prvky budou na pasech do hloubky 600 mm.

Stávající obvodové stěny v 1NP jsou z cihelného zdiva tl. 1-1,5 m a vnitřní nosné stěny tl. 0,8-1,15 m. Stěny 1PP jsou kombinací cihel a kamene. Nové svislé konstrukce jsou zhotoveny z jednoduchých sádkartonových příček Rigips tl. 75, 100 a 155 mm.

Prostory 1NP a 1PP jsou zaklenuty stávající valenou cihelnou klenbou s lunetami pro otvory. V rekonstruované východní části bude stávající strop odstraněn. V podkroví bude zastropení zajištěno SDK podhledy.

Stávající krov z části s ležatou a z části stojatou stolicí bude ponechán s výměnou krokví, jen v západním křídle bude stávající krov demontován a zhotoven nový v obdobné sestavě – stojatá stolice. Stávající střecha je sedlová se střešní krytinou bobrovka červené barvy o sklonu 45°. Ve všech částech bude opatřena novým zateplením. Skladba střešního pláště – kontralatě, pojistná hydroizolace-folie 2 mm, tepelná izolace mezi krokvemi-minerální vlna 160 mm, tepelná izolace-minerální vlna 80 mm, parozábrana-folie 5 mm, SDK podhled 20 mm.

Veškeré podlahy budou vyměněny za nové, bude položena nová hydroizolace na terén a nová skladba podlah. V podkroví budou podlahy vynášeny vloženými dřevěnými trámy v místech stávajících plných vazeb, tak aby nezatěžovaly klenby a krov. Na nášlapné vrstvy podlah budou použity dle druhu účelu místnosti keramická dlažba nebo dřevěné parkety. V místnostech bude použita vápenocementová omítka v kombinaci se sanační omítkou dle vlhkosti zdiva. Na fasádě nová silikátová omítka.

#### **c) mechanická odolnost a stabilita**

stavba je navržena odborným odhadem a empirickými vztahy tak, aby zatížení na ni působící v průběhu stavby a užívání nemělo za následek:

- zřícení stavby nebo její části
- větší stupeň přetvoření
- poškození jiných částí stavby nebo technických zařízení anebo instalovaného vybavení v důsledku většího přetvoření nosné konstrukce
- poškození v případě, kde je rozsah neúměrný příčině

Pro realizaci je však nezbytné provést statický výpočet jednotlivých konstrukcí včetně překladů.

### **B.2.7 Základní charakteristika technických a technologických zařízení**

#### **a) technické řešení**

Technické řešení je součástí samostatné dokumentace. Vzduchotechnika, elektroinstalace, kanalizace a vytápění není součástí bakalářské práce, objekt bude napojen na stávající přípojky. Projekt vzduchotechniky by byl samostatnou součástí projektu.

#### **b) výčet technických a technologických zařízení**

Při objektu budou instalovány dva hydraulické výtahy. V prostoru restaurace a hygienických zázemích bude zajištěna výměna vzduchu vzduchotechnickými jednotkami.

#### **B.2.8 Požární bezpečnostní řešení**

Únikové cesty a materiálové řešení konstrukcí jsou řešeny dle požárních předpisů.

#### **B.2.9 Zásady hospodaření s energiemi**

##### **a) kritéria tepelně technického řešení**

Tepelná izolace mezi krokvemi a pod krokvemi – minerální vata o celkové tl. 240 mm. V podlaze na terénu recepcie je použit polystyren XPS tl. 100 mm. V podlahách 2 NP je použita kročejová izolace z polystyrenu EPS tl. 120 mm.

##### **b) posouzení využití alternativních zdrojů**

Projekt počítá se instalováním vzduchotechnických jednotek s rekuperací tepla. Podrobné řešení není součástí bakalářské práce a byl by zpracován jako samostatný projekt pro stavební a následně realizační dokumentace.

#### **B.2.10 Hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí**

Vzduchotechnická zařízení budou zajišťovat podtlakové větrání hygienických zařízení a kuchyní restaurace, rovnotlaké větrání bude v podkroví. Ostatní prostory budou větrány přirozeně. Vytápění objektu je řešeno plynovými kotly umístěnými v technických místnostech. Otopnými tělesy bude podlahové topení. Osvětlení místností bude přirození doplněné osvětlením umělým. Zásobování vodou bude prováděno z veřejného řádu pitné vody. Odpadní vody budou odvedeny do kanalizace.

#### **B.2.11 Ochrana stavby před negativními účinky vnějšího prostředí**

##### **a) ochrana před pronikáním radonu z podloží**

Radonový průzkum nebyl proveden. Dle odborného odhadu však opatření není nutno provádět.

##### **b) ochrana před bludnými proudy**

Neprovádí se.

##### **c) ochrana před technickou seizmicitou**

Neprovádí se.

##### **d) ochrana před hlukem**

Neprovádí se.

##### **e) protipovodňová opatření**

Neprovádí se.

#### **B.4 Dopravní řešení**

##### **a) popis dopravního řešení**

Z veřejné obslužné komunikace je vjezd do dvora, další nová komunikace je okolo objektu na nově navržené parkoviště. Na pozemku jsou navrženy zpevněné cesty pro zásobování.

##### **b) napojení území na stávající dopravní infrastrukturu**

Stávající okolní komunikace jsou zachovány.

##### **c) doprava v klidu**

Výpočet potřebných parkovacích míst byl navržen dle velikosti vyčleněné plochy pro parkovací stání.

##### **d) pěší a cyklistické stezky**

Na pozemku jsou vytvořeny pěší cesty umožňující volný pohyb po pozemku.