



Hlavní projektant:		Investor:	
BHA Boris Hladký Architekt Ing. arch. Boris Hladký mob: +420 774 939 799 email: boris.hladky@gmail.com		OBEC SENTICE Sentice 71 666 03 Tišnov 3	
Akce:			
REVITALIZACE A STAVEBNÍ ÚPRAVY DOMU Č.P. 1 V OBCI SENTICE			
Objekt:		Datum:	2025-07
		Stupeň:	IZ
Obsah:		Měřítko:	Číslo výkresu:
INVESTIČNÍ ZÁMĚR			



REVITALIZACE A STAVEBNÍ ÚPRAVY DOMU Č.P. 1 NA PARCELÁCH Č. 365, 366 V OBCI SENTICE

INVESTIČNÍ ZÁMĚR

A1. Identifikační údaje	1
A1.1. Údaje o stavbě a investorovi	1
A2. Zadání úkolu	2
A3. Přehled podkladů, provedených a potřebných průzkumů	2
A3.1. Vstupní a mapové podklady	2
A3.2. Stavebně-technické průzkumy	2
A4. Údaje o majetkoprávních vztazích	2
A4.1. Druhy a parcelní čísla dotčených pozemků podle katastru nemovitostí	2
A4.2. Podmínky pro dané území	3
A5. Popis a zhodnocení stávajících stavů	4
A5.1. Stávající stav	4
A5.2. Fotodokumentace stávajícího stavu	4
A6. Řešené kapacity, statistické údaje	10
A6.1. Zastavěné plochy stávající stav	10
A6.2. Zastavěné plochy navržený stav	10
A6.3. Odhadovaný harmonogram výstavby	10
A7. Územně technické podmínky	10
A7.1. Napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu	10
A7.2. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu – inženýrské sítě	11
A8. Koncepce provozně-dispozičního řešení	11
A9. Sanace objektu č.p. 1	12
A10. Standard technického vybavení	12
A10.1. Stavebně technické řešení	12
A10.2. Technika prostředí	13
A11. Interiér a mobiliář	13
A12. Zpevněné plochy a zeleň v okolí stavby	13
A13. Odhad investičních nákladů, etapizace	14

A1. Identifikační údaje

A1.1. Údaje o stavbě a investorovi

Název stavby:	Revitalizace a stavební úpravy domu č.p. 1 na parcelách č. 365, 366 v obci Sentice
Místo stavby:	Obec Sentice, č.p. 1, 666 03 Tišnov p.č. 365, 366 - k.ú.: Sentice [747581]
Kraj:	Jihomoravský
Určení stavby:	občanské vybavení všeobecné
Druh stavby:	stavební úpravy
Investor - stavebník:	Obecní úřad Sentice, Sentice 71, 666 03 Tišnov 3 Zastoupen: Bc. Aleš Jůza, starosta

Zpracovatel projektové dokumentace

Dokumentaci zpracovala fyzická osoba Ing. Arch. Boris Hladký, kancelář BHA – Boris Hladký Architekt, se sídlem Dolní Loučky 124, 594 55, IČO: 72332794

Na zpracování projektové dokumentace se podíleli:

Hlavní inženýr projektu: Ing. arch. Boris Hladký, č. autorizace: 3499, typ autorizace: A, obor architektura (A.1) a územní plánování (A.2)

Podle platného autorského zákona 121/2000 Sb. je tato dokumentace duševním vlastnictvím a její využití je dáno smluvním vztahem pouze pro tuto konkrétní zakázku. Rozmnožování ani předávání třetím osobám není bez písemného souhlasu povoleno.

Zpracovatel sanačního průzkumu: Ing. David Lorenc. samostatný specialista pro sanace a hydroizolace staveb. Autorizace pro sanace zděných staveb proti vlhkosti u WTA CZ pod číslem 00010.

A2. Zadání úkolu

Cílem investičního záměru je ověření proveditelnosti stavebních úprav dle požadavků investora ve vazbě na výši finančních nákladů a zhodnocení stávajícího stavebně technického stavu. Nedílnou součástí je důkladná prohlídka místa stavby, fotodokumentace, zaměření a vynesení skutečného stavu, neboť od stávajících budov není k dispozici žádná projektová dokumentace ani archivní výkresy. Investorovi bude předložen návrh stavebních úprav a návrh nových dispozic obecní hospody se zázemím a novostavby bytových jednotek (dům dostupného bydlení). Vzhledem k vysoké vlhkosti obvodového zdiva je součástí investičního záměru i sanační průzkum a měření vlhkosti na místě, návrh sanačních, izolačních a údržbových úprav spodní stavby včetně fotodokumentace s popisem.

Textová a grafická část investičního záměru bude doplněna o odhad investičních nákladů včetně možné etapizace.

Podkladem pro zpracování dokumentace byly požadavky investora. Budova č.p. 1 je v majetku obce a v současnosti je bez využití. Investiční záměr bude podkladem pro zadávací řízení na zpracovatele projektové dokumentace pro povolení záměru (povolení stavby) DPS a pro provedení stavby PDPS.

A3. Přehled podkladů, provedených a potřebných průzkumů

A3.1. Vstupní a mapové podklady

Pro zpracování dokumentace byla použita digitální katastrální mapa, geodetické zaměření navazujících ploch (včetně výšek říms a hřebenů stavby) a bylo provedeno kompletní zaměření a digitalizace skutečného stavu objektů.

Do dalšího stupně je nutno provést vytyčení inženýrských sítí v okolí stavby. Současně bude třeba provést geologický a hydrogeologický průzkum včetně měření radonu.

A3.2. Stavebně-technické průzkumy

Byla provedena obhlídka stavby – stav odpovídá stáří a stupni údržby. Stavba je díky zatékání a vztlínající zemní vlhkosti ve špatném technickém stavu. V průběhu let nedošlo k žádné zásadní rekonstrukci objektu, předchozí vlastníci vybudovali sociální zázemí (sprchy, WC), provedli částečnou výměnu oken směrem do dvora, pokládku dlažby v chodbě a kuchyni. Nad nejstarší částí došlo k částečné výměně kce krovu, laťování s pojistnými hydroizolacemi.

S ohledem na stav zdiva bylo rozhodnuto o provedení sanačního průzkumu objektu. V průběhu vlastních stavebních prací budou prováděny případné doplňující průzkumy.

Do dalšího stupně je nutno provést detailní stavebně-technický průzkum stávajícího stavu budov.

A4. Údaje o majetkoprávních vztazích

A4.1. Druhy a parcelní čísla dotčených pozemků podle katastru nemovitostí

Navržený záměr je řešen v katastrálním území Sentice [747581].

Stavba s číslem popisným 1 se nachází na parcele číslo 365 v majetku Obce Sentice. K parcele č. 365 náleží stavba bez čísla popisného na parcele č. 366 v majetku obce. Na pozemky p.č. 365 a 366 se vstupuje/vjíždí přes parcelu č. 360, obecní komunikaci.

Dotčené parcely

Parcelní číslo 365

Výměra 1123 m²
 Součástí je stavba č.p. 1 rodinný dům
 Druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří
 Vlastnické právo Obec Sentice, č.p. 71, 666 03 Sentice
 Omezení vlastnického práva věcné břemeno zřizování a provozování vedení
 Způsob ochrany nemovitosti nejsou evidovány žádné způsoby ochrany



Parcelní číslo 366

Výměra 149 m²
 Součástí je stavba zemědělská stavba bez č.p. / č. ev.
 Druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří
 Vlastnické právo Obec Sentice, č.p. 71, 666 03 Sentice
 Omezení vlastnického práva nejsou evidována žádná omezení
 Způsob ochrany nemovitosti nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

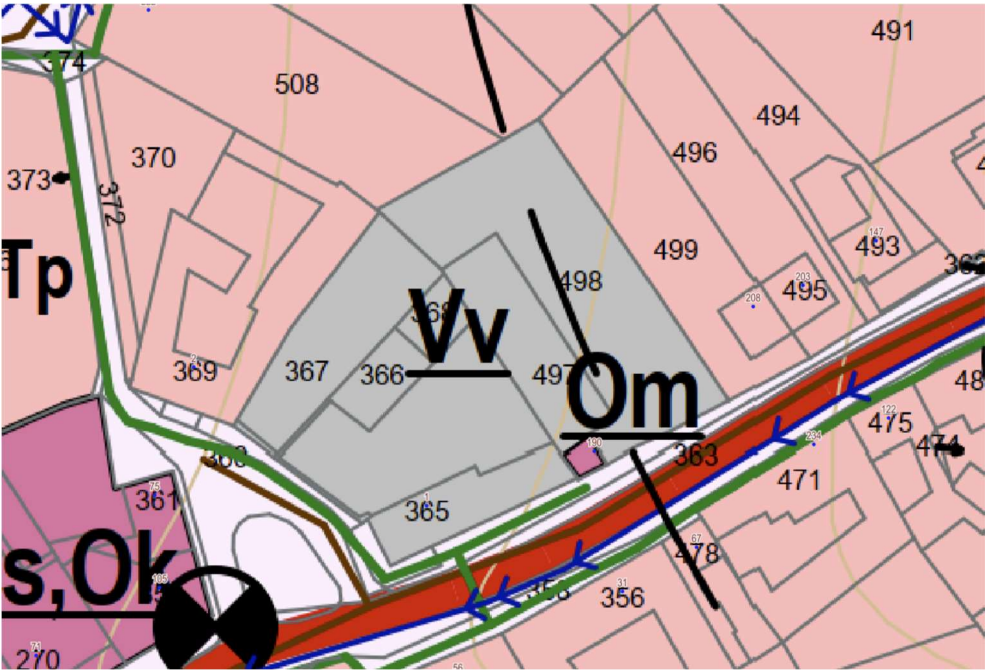


Parcelní číslo 360
Výměra2366 m²
Součástí je stavba ne
Druh pozemkuostatní plocha
Způsob využití ostatní komunikace
Vlastnické právo Obec Sentice, č.p. 71, 666 03 Sentice
Omezení vlastnického práva věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Způsob ochrany nemovitosti nejsou evidovány žádné způsoby ochrany



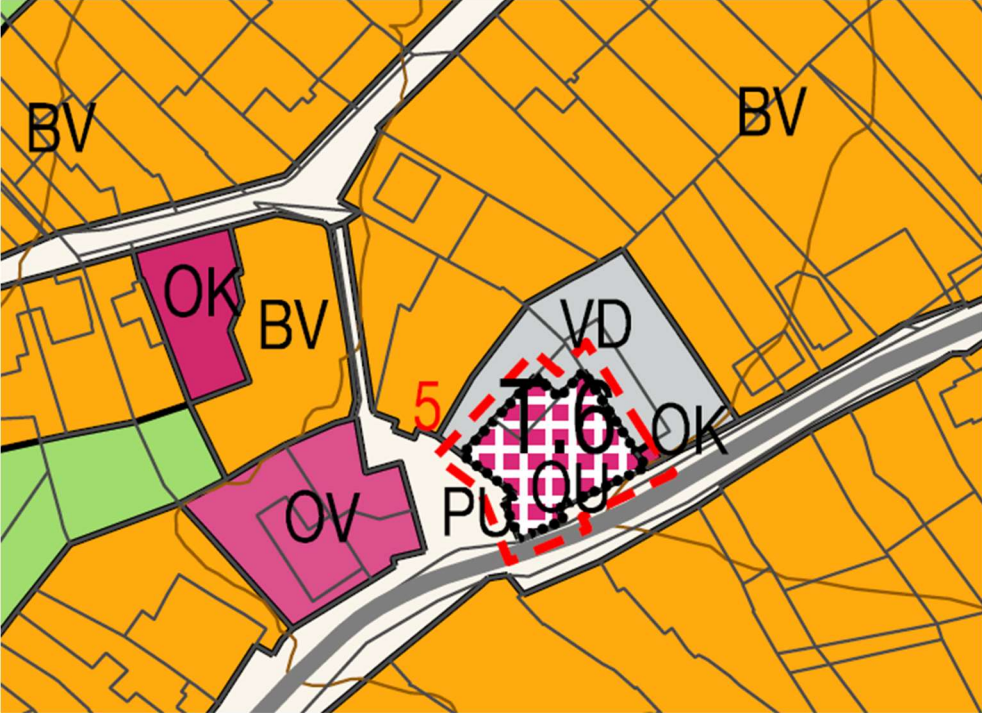
A4.2. Podmínky pro dané území

Stavba se nachází v centrální části obce, dle platného územního plánu se jedná o stabilizované plochy **Vv – drobná výroba a výrobní služby**.



Obr. Výřez z Platného územního plánu z 09/2016

V době zpracování investičního záměru (červenec 2025) byla v procesu odsouhlasení Změna územního plánu Sentice č. 2 (zpracovatel: Ing. arch. Martin Vávra Palackého 281, 679 06 Jedovnice IČ: 03157440). Dle ÚP změny č. 2 bude nově vyčleněno řešené území do ploch **občanského vybavení všeobecného, zkr. OU**.



Obr. Výřez ze Změna územního plánu Sentice č. 2 – řešené území

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
		občanské vybavení všeobecné
OV		občanské vybavení veřejné
OK		občanské vybavení komerční
OS		občanské vybavení sport
OH		občanské vybavení hřbitovy
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		
PU		veřejná prostranství všeobecná

Využití ploch občanského vybavení všeobecného - OU

- Hlavní využití:
- plochy využívané pro stavby, činnosti a zařízení občanského vybavení veřejného i komerčního charakteru, souvisejících služeb a obecního nájemného bydlení.
- Přípustné využití:
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum, knihovna či zázemí obecního úřadu.
 - pozemky staveb a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru (např. prodejny potravin, restaurace).
 - obecní byty pro nájemní bydlení
 - pozemky související dopravní a technické infrastruktury pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Nepřípustné využití:

- činnosti, pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené právními předpisy nebo takové důsledky vyvolávají druhotně nebo nejsou slučitelné s využitím hlavním

Podmíněně přípustné využití:

- součástí plochy občanské vybavenosti mohou být také pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území.

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat tradiční charakter zástavby a přesahovat stávající výškovou úroveň okolní zástavby jen ve zvlášť odůvodněných případech.
- v ploše T.6 max. 2 NP.

Pozemky parc. č. 365, 366 a budova č.p. 1 nejsou památkově chráněny ani se nenacházejí v městské památkové zóně ani v žádném stávajícím ochranném a bezpečnostním pásmu.

Navržené staveniště není situováno v záplavovém území. V místě stavby nehrozí sesuvy půdy, které by ohrožovaly stavbu. Území je bez zdrojů nerostů ani zde nehrozí jiné rizikové faktory. Vodní zdroje a léčebné prameny se v blízkosti stavby nenachází.

A5. Popis a zhodnocení stávajících stavů

A5.1. Stávající stav

Popis stávajícího stavu

O Senticích se lze z písemných pramenů poprvé dočíst v roce 1358. Od roku 1519 patřily Sentice k hradu Veveří. Stávající historický objekt na parcele č. 365 s číslem popisným 1 je souborem tří budov. Soubor je tvořen bývalým obytným stavením a hospodářskými přístavky. Archivní podklady z doby výstavby se nedochovaly. Vzhledem k tomu, že řešený objekt je číslem popisným 1, jde pravděpodobně o nejstarší objekt v obci. Ústní informace pamětníků hovoří o tom, že se v minulosti jednalo o zájezdní hostinec. Je možné, ovšem neprokázané, že základy budovy stojí na místě původní tvrze. Písemná zpráva o tvrzi pochází z roku 1588, a to v souvislosti s jejím připojením k veverskému panství. Tvrz zanikla asi v druhé polovině 15. století za válek česko - uherských.

Na objektu byly v posledních letech prováděny udržovací práce a dílčí opravy a úpravy jako např. vybudování sociálního zázemí, oprava omítek a výměna oken a dveří za plastové směrem do dvora. Obec Sentice odkoupila pozemky 365 a 366 od původních majitelů v roce 2024. V době odkupu byla část objektu 365 a budova bez č.p. na pozemku č. 366 využívány jako autodílna se zázemím, nájemce využíval pro parkování vozidel i dvůr. Obytná část bývalého statku (nárožní část) byla v minulosti využívána pro bydlení, vzhledem ke stavu objektu byla ale v posledních letech již neobydlena. Půdní prostory nad objektem jsou původní, bez využití. V době zpracování této dokumentace je autodílna stále v provozu.

Po stavebně-technické stránce je objekt ve špatném stavu. Obvodové zdivo je silně zavlhlé, veškeré povrchy a instalace jsou na hranici životnosti. Objekt je napojen na inženýrské sítě – vodovod, splašková kanalizace a elektřina. Vytápění je na elektřinu akumulacími kamny a el. přímotopy. Teplá užitková voda je rovněž připravována elektrickým ohřevem (zásobník TUV). Během zimy byl obytný objekt dotápěn krbem. Vytápění objektů č.p. 1 je vzhledem ke stáří budovy a stavebně technickému stavu značně nevhodné. Stav splaškové kanalizace nebyl prověřován, ale bude s nejvyšší pravděpodobností již za hranicí životnosti. Dvůr je odvodněn přes několik dvorních vpustí, jde zřejmě o trativody. Informace o domovních rozvodech a přípojkách nejsou známy. Na parcele č. 360 je veden rozvod plynu, do objektu přípojka plynu nevede.

Do budovy č.p. 1 se vstupuje z hlavní ulice, vstup je pouze pro pěší, ústí do centrální středové chodby, která je průchozí do dvora. Po levé straně je původní obytná část, po pravé straně sklad a dnes zázemí (kancelář s kuchyní) pro autodílnu. Pravá část objektu č.p. 1 s nižší sedlovou střechou jsou původní hospodářské budovy (přístavky), dnes slouží jako dílny a sklady.

Na uzavřený dvůr statku se lze dostat z boční ulice vjezdem pro auta (dvoukřídlá dřevěná vrata). Dvůr je zcela uzavřený - z části původní kamennou zdí a dále budovou na parcele č. 366 a sousedními objekty pozemků č.p. 368 a 497. Budova na pozemku č.p. 366 slouží dnes jako autodílna a sklad. K budově na pozemku č. 366 je přistaven přístřešek tvořený dřevěnou konstrukcí. Stav kamenného zdiva je po stavební stránce neuspokojivý, ale lze jej zachovat jako historický fragment původního statku.

V rámci investičního záměru bylo zpracováno zaměření skutečného stavu, které je součástí grafické části.

A5.2. Fotodokumentace stávajícího stavu



Foto - Pohled na budovu č.p. 1, nároží obytná část, vlevo vjezd do dvora.



Foto - Vstup do domu č.p. 1 z hlavní ulice.



Foto – Detail historického původního okna, detail zdi ze smíšeného zdiva s původními otvory.



Foto - Pohled na obezdění dvora z obecní komunikace, vlevo vjezdová brána k sousedním parcelám.



Foto – Stávající stav zdiva obezděného dvora ze sousedního pozemku p.č. 367.



Foto – Pohled na obytnou část budovy č.p. 1 ze dvora, viditelná opravená fasáda a vyměněná plastová okna. V levé části okno do kanceláře autodílny, uprostřed dveře do středové chodby, vpravo okno do kuchyně.



Foto – Pohled ze dvora na stávající vjezd dřevěnými dvoukřídlými vraty.



Foto – Pohled ze dvora. Budova na p.č. 366 bez čísla popisného s přístřeškem.



Foto – Pohled ze dvora. Prosklená vrata do budovy na p.č. 366 bez čísla popisného, vpravo těsně přiléhající objekt v soukromém vlastnictví na pozemku p.č. 368.



Foto – Pohled ze dvora. Vlevo objekt v soukromém vlastnictví na pozemku p.č. 368, vpravo objekt v soukromém vlastnictví na pozemku p.č. 497.



Foto – Pohled ze dvora. Vlevo objekt v soukromém vlastnictví na pozemku p.č. 497, vpravo objekt ve vlastnictví obce č.p. 1.



Foto – Pohled ze dvora, č.p. 1 sklady v místě bývalých hospodářských budov.



Foto – Pohled ze dvora, č.p. 1 dílna v místě bývalých hospodářských budov.

FOTODOKUMENTACE INTERIÉRU



Foto – středová chodba, dveře směrem do ulice, plastové dveře směrem do dvora.



Foto – Vstup do hlavní obytné části, pohled z kuchyně do vstupní části.



Foto – Interiér obytné části, hlavní obytná místnost.



Foto – Interiér obytné části, hlavní obytná místnost, vzadu krbová kamna



Foto – Kuchyně s jídelním koutem v obytné části budovy.



Foto – Kancelář s kuchyňským koutem (dnešní zázemí autodílny).



Foto – Sociální zázemí sousedící s kanceláří autodílny, přístupné i ze dvora.



Foto – Autodílna v prostorách bývalých hospodářských budov.



Foto – Půdní prostor nad hlavní obytnou částí.



Foto - Půdní prostor nad hlavní obytnou částí.

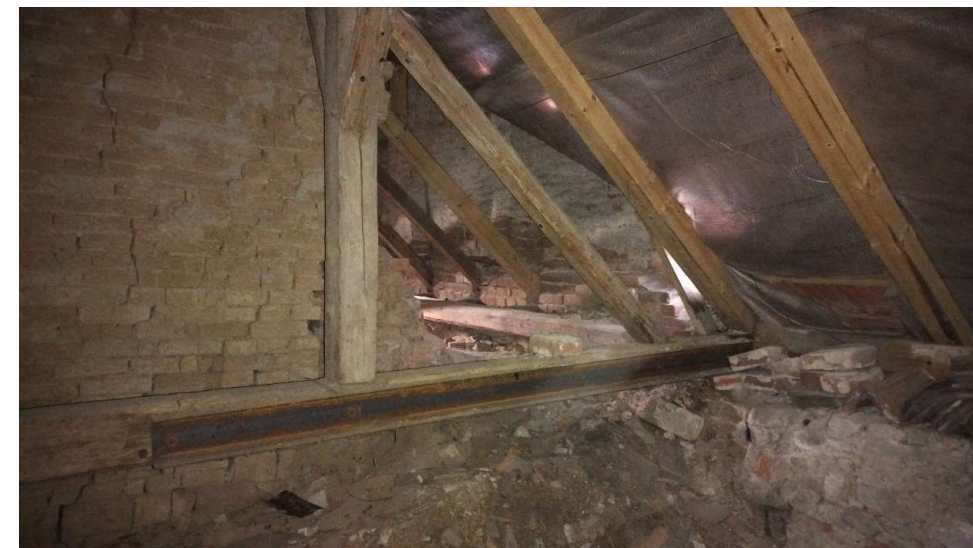


Foto – Půdní prostor nad hlavní obytnou částí, zpevnění vazného trámu ocelovým nosníkem „I“.



Foto – Půdní prostor nad kanceláří autodílny.

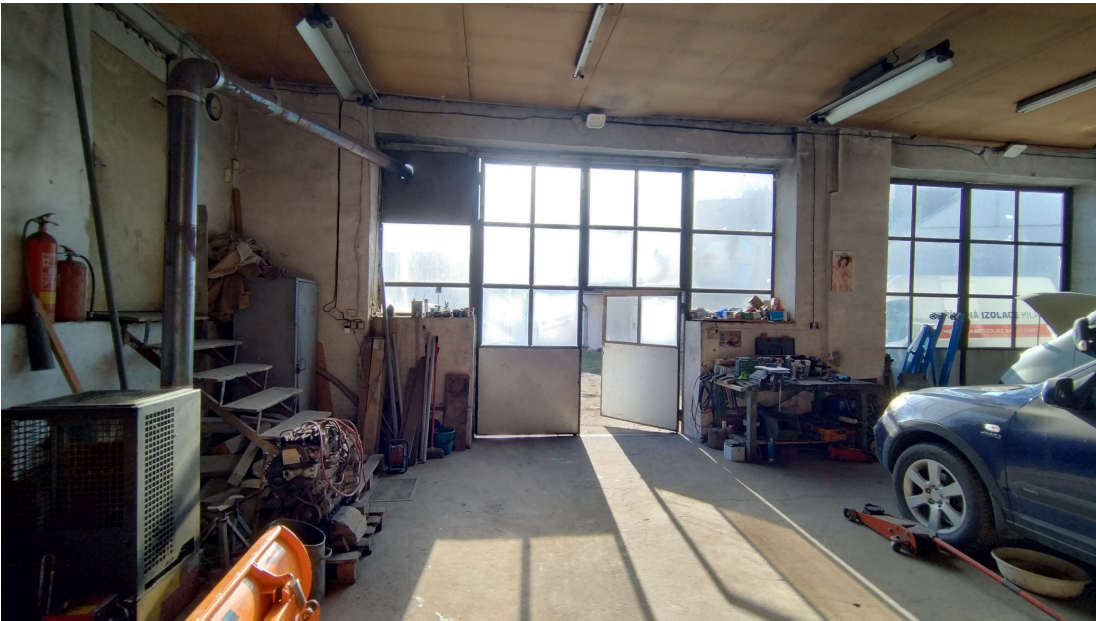


Foto – Interiér autodílny č.p. 366.

A6. Řešené kapacity, statistické údaje

A6.1. Zastavěné plochy stávající stav

Celková plocha řešeného území (p.č. 365 a 366)	1123 + 149 = 1272 m²
Stávající zastavěná plocha – budova s č.p. 1 celkem	297 m²
Z toho obytná budova a zázemí	192 m²
Z toho tvoří přístavky	105 m²
Dvůr (p.č. 365)	826 m²
Stávající zastavěná plocha – budova bez č.p. na pozemku č. 366)	149 m²

A6.2. Zastavěné plochy navržený stav

Zastavěná plocha obecní hospody (p.č. 365, č.p. 1)	297 m²
Dvůr využívaný veřejností (p.č. 365)	215 m²
Zastavěná plocha novostavby nájemních bytů ve dvoře	200 m²
Zahrádky a terasy	100 m²
Zastavěná plocha novostavby nájemních bytů v uliční frontě	132 m²
Zpevněné plochy dvora – parkování	260 m²

A6.3. Odhadovaný harmonogram výstavby

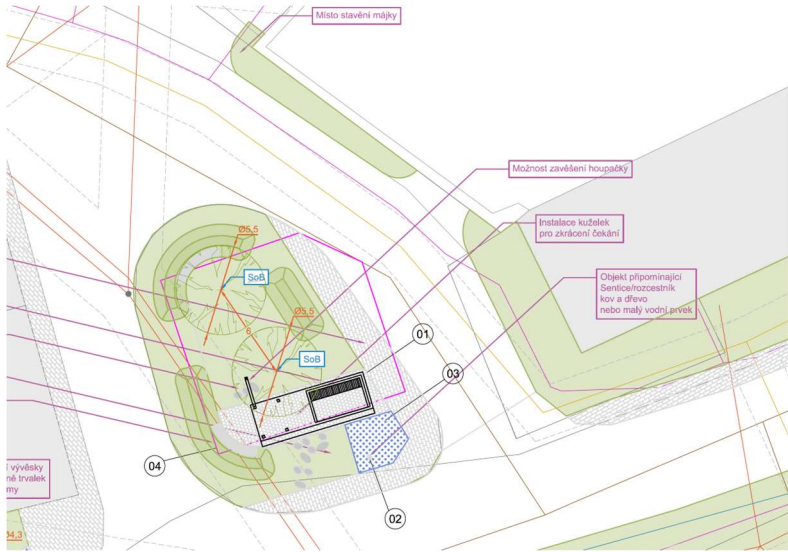
Předpokládaná délka výstavby je s ohledem na rozsah akce a technické podmínky známé v době zpracování investičního záměru stanovena na cca 4 roky od zahájení stavby a bude probíhat po etapách. Etapizace je žádoucí s ohledem na rozložení finančních nákladů do jednotlivých let.

A7. Územně technické podmínky

Stavební úpravy objektů na pozemcích č. 365 a 366 v obci Sentice si vyžádají povolení stavby ze strany stavebního úřadu (MěÚ Tišnov, OSŘ) a souhlasná stanoviska dotčených orgánů státní správy (zejména Krajská hygienická stanice JmK, Hasičský záchranný sbor JmK, vlastníků sítí, souhlasy dotčených účastníků se stavebním záměrem, a další). Dále předpokládáme nutnost stanoviska od správce komunikace a Policie ČR, neboť studie navrhuje nový vjezd/výjezd na komunikaci III. třídy č. 38527.

A7.1. Napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu

Obec Sentice, nyní plánuje úpravy přilehlých komunikací a zpevněných ploch. V projektové přípravě je úprava komunikací a zpevněných ploch v boční ulici pro zvýšení bezpečnosti při zastavování a otáčení autobusu a také řešení parkovacích stání v souvislosti s rekonstrukcí Kulturního domu.



Obr – výřez ze studie Revitalizace veřejné zeleně, 10/2023, 3D-Zahrady s.r.o.

Investiční záměr předpokládá vybudování 6 parkovacích míst ve dvoře pro budoucí uživatele nájemního obecního bydlení. Celková čistá podlažní plocha je 360m2 což při koeficientu 1,75 (dle ZM č.2 ÚP) odpovídá navrhovanému počtu stání.

Dále bude možné zásobovat budoucí objekt obecní hospody vjezdem na dvůr. Budování nových parkovacích stání před objektem č.p. 1 se nepředpokládá.

A7.2. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu – inženýrské sítě

Kapacity inženýrských sítí nebyly v průběhu zpracování investičního záměru prověřovány. Vzhledem k charakteru stávajícího a budoucího využití objektu se předpokládá provedení nové domovní přípojky vodovodu, vybudování nové splaškové a dešťové kanalizace, vybudování domovní přípojky plynu a posílení přípojky NN. Studie, vzhledem k technickému stavu objektu, počítá s kompletní rekonstrukcí všech vnitřních inženýrských sítí. Podrobné vyhodnocení technického stavu bude řešeno v dalším stupni PD (nutné provedení doplňujícího stavebně technického průzkumu, kamerových zkoušek apod.)

A8. Koncepce provozně-dispozičního řešení

Dispozice jsou navrženy pro požadovaný způsob využití prostoru – hospoda se zázemím a nájemní bydlení, vše ve vlastnictví a správě obce Senticce. Záměr dostupného bydlení cílí na některý z aktuálních dotačních titulů – nájemní bydlení pro seniory, mladé rodiny.

Navrhovaný stav obecní hospody

Zastavěná plocha nové hospody kopíruje půdorysnou stopu původní obytné části č.p.1, cca 190 m². Jde o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a podkrovím tvořeným sedlovou střechou. Výška hřebene zůstává stávající.

Vstup do obecní hospody je navržen jak z hlavní ulice, v místě dnešního vstupu, tak nově i ze dvora. Ten je upraven jako bezbariérový. Návrh počítá s průchozí středovou chodbou, jak je tomu dnes. Chodba odděluje sál hospody s výčepem (od vstupu z hl. ulice vlevo) od zázemí (od vstupu z hl. ulice vpravo). Zásobování hospody se uvažuje směrem ze dvora, na který je umožněn vjezd, do skladu bude naváženo zboží středovou chodbou.

Pro hospodu je uvažováno s počtem cca 24 sedících osob u 6 stolů. Část dvora je určena pro venkovní posezení. Počet míst je variabilní dle množství a rozmístění mobilního nábytku. Předpokládá se do 40 osob. Ve dvoře lze v letní sezóně postavit mobilní gril nebo malé mobilní pódium se zastřešením.

Pro výše uvedené kapacity je navrženo nové sociální zázemí v objektu hospody vč. toalet pro osoby se sníženou schopností pohybu. Součástí dispozičního návrhu hospody je potřebné zázemí – sklad, místnost pro umístění technologie (plynový kotel, ohřev TUV, technologie fotovoltaiky nebo tepelného čerpadla apod.) a místnost pro úklid s výlevkou.

Pro hospodu je mimo klasický výčep navrženo výdejní okno, kterým lze vydávat nápoje směrem do dvora. Nepředpokládá se vybavení hospody kuchyní pro přípravu jídel, pouze malá přípravná pro příležitostný ohřev hotových pokrmů, výdeje studené kuchyně, popř. smažených polotovarů. Vybaveno dřezem, umyvadlem, lednicí, odtahem par (digestoř nad pracovní linkou).



Vizualizace – pohled z hlavní ulice na vstup do hospody a průjezd do dvora k nájemním bytům



Vizualizace – pohled na hospodu a vjezd do dvora z náměstí u Kulturního domu

Navrhovaný stav nájemního bydlení

V půdorysné stopě původních přístavků je navržen nový vjezd pro osobní automobily do dvora a také dva byty (ozn. č. 5 a 6). Ve dvoře je pak po demolici objektu na pozemku p.č. 366 navržena novostavba 4 nájemních bytů ozn. č. 1 až 4. V případě všech bytů se jedná o objekt s jedním nadzemním podlažím a podkrovím tvořeným sedlovou střechou. Výška hřebene nebude přesahovat výšku hřebene objektu hospody. Pro nájemní byty č. 1 až 6 je navrženo ve dvoře parkování pro 6 osobních aut, a také 6 zahradních boxů (možné uskladnění nářadí, kola). K bytům č. 1 až 4 je navržena malá zahrádka. Dispozice bytu č. 1 je až 4+kk, bytů č. 2 až 6 min.

1+kk. Při využití podkroví lze dispozice rozšířit na 2+kk. Zahrádky nájemníků budou od venkovního posezení odděleny vzrostlou zelení, popř. nízkou zídou nebo plůtkem. Celkově má být prostor dvora vnímán jako komunitní centrum, zahrada, místo pro setkávání.



Vizualizace – pohled na zahrádky nájemních bytů



Vizualizace – předěl mezi veřejným venkovním posezením a byty

A9. Sanace objektu č.p. 1

Vzhledem k rozsáhlému zavlhnutí zdiva bylo rozhodnuto o provedení sanačního průzkumu.

Cílem je nyní upřesnění záměru budoucího využití objektu a v rámci něj vyřešení vlhkostní problematiky celé spodní stavby nad terénem komplexním způsobem, tedy odstranění všech příčin zvýšeného zavlhání stavebních konstrukcí a také řešení jejich důsledků (dle ČSN 730 610).

Cílem výstupů z prohlídky a měření vlhkosti stavebních konstrukcí je zjištění jejich aktuálního vlhkostního stavu, příčin a důsledků zvýšené vlhkosti a návrh koncepce vyřešení vlhkostní problematiky zejména spodní stavby objektu bývalého statku v obci Sentice, č. p. 1 jako vstupní informace pro zpracování projektové dokumentace celkové rekonstrukce přední části areálu bývalého statku.

Z orientačního vlhkostního průzkumu provedeného přímo na místě ve spodních částech objektů přední části bývalého statku a hostince v obci Sentice na Tišnovsku vyplývá, že vlhkostní situace zejména konstrukcí a místností 1. NP a fasády nad terénem a v úrovni terénu je již nevyhovující zejména z důvodu opakovaného vzniku a působení zvýšené vlhkosti a průsakového namáhání stavebních konstrukcí vlhkostí spodní stavby. Zároveň lze předpokládat, že se postupně bude tato nevyhovující situace bez provedení vhodných typů stavebních úprav sanačního a izolačního charakteru dále výrazně zhoršovat. Vznik plísní v interiéru místností 1. NP je pro plánované využití objektu a jeho částí hlavně obytným způsobem zdravotně závadné a rizikové.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a konstrukční složitost a stáří objektu a jeho částí navrhujeme provedení sanačních a izolačních kroků, jejichž výsledkem bude dlouhodobé vyřešení vlhkostní problematiky všech místností 1. NP objektu nad terénem jako takové, a to komplexním způsobem (pod terénem alespoň sekundárně) s dlouhodobou očekávanou životností provedených stavebních úprav sanačního a izolačního charakteru.

Návrh řešení konkrétních sanačních a izolačních stavebních úprav pro vyřešení vlhkostní problematiky spodní stavby objektu je uveden v samostatné příloze č. 1 této studie: **Výstupy z prohlídky a měření vlhkosti (DL – 1.25.2) u konstrukcí budov v areálu „bývalého statku v obci Sentice, č. p. 1 na Tišnovsku“ a obecná koncepce sanací a odvlhčení zejména jejich spodní stavby**, zpracovatelem je Ing. David Lorenc.

Tato opatření spočívají v stavebních úpravách a krocích. Sanační a izolační opatření musí řešit všechny příčiny i důsledky zvýšeného zavlhnutí stavebních konstrukcí (blíže viz ČSN 730 610). Nutné sanační a izolační stavební úpravy objektu navrhujeme zpracovat formou prováděcí projektové dokumentace, která je jednoznačně definuje, vymezí a zdokumentuje.

A10. Standard technického vybavení

Všechny stavební práce budou realizovány běžným způsobem s důrazem na ekonomiku stavby při zachování solidního standardu řešení. Budou splněny všechny platné normy a předpisy v době realizace stavby. Detailně bude řešeno v dalším stupni dokumentace.

A10.1. Stavebně technické řešení

Stavebně se jedná o dva samostatné projekty. Jednak jde o celkovou rekonstrukci objektu č.p. 1, který bude po stavebních úpravách a opravách sloužit jako obecní hospoda se zázemím. Část zastavěné plochy č.p. 1 budou tvořit malometrážní nájemní byty v majetku obce. Ve dvoře se počítá s demolicí objektu bez čísla popisného na pozemku č. 366 a vybudování komunitní zahrádky s posezením. Po demolici bude na parcele č.p. 366 a částečně na pozemku č.p. 365 vybudována novostavba občanského vybavení o jednom nadzemním

podlaží a sedlovou střechou sloužící jako nájemní bydlení v majetku obce. V obou případech (rekonstrukce č.p. 1 a novostavba) se jedná o stavby technologicky jednoduché z tradičních materiálů a konstrukčních prvků. Konkrétní úpravy interiéru a technická řešení budou popsána v dalším stupni PD. V budoucnu bude třeba optimalizovat provoz budovy z hlediska energií. Na střechu je možno umístit fotovoltaické panely, zdroj vytápění doplnit o tepelné čerpadlo apod.

Stavební úpravy a opravy č.p. 1 v části nové obecní hospody počítají s následujícím rozsahem:

- sanace obvodového zdiva 1.NP
- úpravy vnitřních dispozic, nové povrchy (podlahy, stěny, stropy), nové výplně otvorů (okna, dveře)
- nové vnitřní instalace (ZTI, topení, vzduchotechnika, elektro vč. slaboproudu) vč. domovních přípojek
- opravy obvodového pláště (neuvažuje se zateplení objektu)
- izolace stropních konstrukcí v prostoru půdy
- stavební úpravy vstupu z hlavní ulice a na dvůr pro zajištění bezbariérovosti
- oprava krovu vč. nového střešního pláště, hromosvodu
- příprava na umístění možné fotovoltaiky na sedlovou střechu
- úpravy předprostoru budovy – oprava chodníků

Stavební úpravy a opravy dvora v části veřejné (pro obecní hospodu) počítají s následujícím rozsahem:

- nové povrchy průjezdné komunikace
- nové zatravněné povrchy
- nové zpevněné plochy
- nový přístřešek pro posezení
- oprava vjezdové brány
- oprava historického zdiva
- osvětlení
- výsadba zeleně

Novostavba nájemních bytů č. 1 až 6 počítá s následujícím rozsahem:

- demolice části objektu č.p. 1 (dříve zemědělské přístavky)
- demolice objektu bez č.p. na pozemku č. 366
- novostavba 2 samostatných budov vč. domovních přípojek
- nové zpevněné plochy a parkovací stání
- osvětlení
- výsadba zeleně

A10.2. Technika prostředí

Vzhledem ke stáří a stavu objektu je nutno počítat s kompletní rekonstrukcí vnitřních rozvodů všech sítí a domovních přípojek včetně vybudování nových. Technický stav stávajících přípojek a jejich dimenze bude ověřena v dalším stupni PD.

Požárně bezpečnostní řešení – vzhledem k plánované celkové rekonstrukci bude nutné zpracovat požárně bezpečnostní řešení objektů hospody i nájemního bydlení. Předmětem projektu požárně bezpečnostního řešení pro rekonstrukci objektu bude řešení:

- odběru venkovní požární vody;
- předběžné posouzení požárně nebezpečného prostoru stavby;
- provedení příjezdových komunikací pro dojezd mobilní požární techniky při protipožárním zásahu;
- vybavení stavby požárně bezpečnostním zařízením

- předběžné posouzení evakuace

Požární bezpečnost objektu bude podrobně řešena v dalším stupni projektové dokumentace.

Vytápění bude řešeno pomocí centrálního zdroje vytápění (plynového kotle případně tepelného čerpadla), který bude umístěn v technické místnosti hospody. Zásobník pro ohřev TUV bude rovněž centrální. Detailní řešení bude popsáno v dalším stupni PD.

Silnoproudé elektroinstalace – budou řešeny dle požadavků investora. Předpokládá se kompletní výměna elektroinstalace ve stavebně upravovaných částech budovy. Detailní řešení bude popsáno v dalším stupni PD. Doporučujeme rozvést instalaci i na dvůr (osvětlení, připojení údržbářské mechanizace apod.)

Slaboproudé elektroinstalace – budou řešeny dle požadavků investora. Předpokládá se připojení objektu do systému EZS, případně EPS dle požadavku PBR. Detailní řešení bude popsáno v dalším stupni PD.

Zdravotně technické instalace – studie předpokládá kompletní nové vnitřní rozvody. Každá nájemní jednotka bude mít své vlastní měřiče.

Vzduchotechnika – v rámci stavebních úprav objektu hospody bude dojít k osazení 1 jednotky VZT, která bude odvádět vzduch ze sociálního zázemí hospody. Nabízí se možnost využití podkrovní. Pro objekt bude VZT řešena v souladu s platnou legislativou a s ohledem na způsob hospodaření s energiemi (stanoví PENB). Návrh jednotky VZT bude předmětem dalšího stupně PD.

Fotovoltaika, solární kolektory, tepelná čerpadla

Doporučujeme instalovat přípravu pro dané technologie, tj. osadit alespoň chráničky vyvedené na střechu, popř. na dvůr. Optimální je využití vybraných sedlových střešních budov – nutno zvážit umístění FVE v rámci energetické koncepce obce.

A11. Interiér a mobiliář

Výběr konkrétních materiálů a barevné řešení bude řešeno v dalším stupni PD. Budou voleny materiály s ohledem na daný typ provozu, s důrazem na vyšší mechanickou odolnost. Mobiliář má být maximálně účelný, dobře udržitelný. Standard výběru mobiliáře bude plně podřízen výši investičních nákladů.

A12. Zpevněné plochy a zeleň v okolí stavby

V rámci pozemku investora není žádná stávající vzrostlá zeleň ve dvorní části. Návrh stavebních úprav dvora pracuje s návrhem zeleně:

- stromy a keře ve dvorní části budovy pro zkvalitnění pobytových ploch a udržení mikroklimatu
 - zeleň na zpevněných plochách umožňující zvýšení retenční schopnosti stavby a zasakování dešťových vod
- Konkrétní druhová skladba bude řešena v dalším stupni PD. Cílem je vytvořit kvalitní vnější prostředí, které bude současně snadné na údržbu, a to ideálně za použití endemických rostlin.

Je třeba respektovat nutnost nájezdu vozidel pro zásobování hospody a nastavit pravidla užívání vjezdu, tak aby nedocházelo ke křížení s pěší popř. cyklo dopravou v místě komunitního dvora.

Dále se počítá s vybudováním parkovacího stání ze zatravněvacích dlaždic pro nájemní byty. Zpracovatel studie doporučuje v rámci stavebních úprav objektu vyřešit i uskladnění/umístění velkoobjemových nádob na tříděný odpad.

A13. Odhad investičních nákladů, etapizace

Propočet nákladů je proveden jako odborný odhad zpracovatele studie. Vzhledem k rozsahu řešené části objektu lze pro daný účel považovat propočet za dostatečně přesný.

V propočtu je provedena i předběžná kalkulace nákladů na zabezpečení projektové a inženýrské činnosti.

I přes maximální snahu stanovit co nejpřesnější odborný odhad investičních nákladů, je nutné počítat s tím, že výsledná cena může být vyšší, a to vzhledem k následujícím skutečnostem:

- jedná se o stavební úpravy stávající budovy
- podrobnější průzkumy bude možné provést až při realizaci stavby
- legislativní změny v průběhu zpracování projektové dokumentace

S ohledem na rozprostření finančních prostředků na celkovou rekonstrukci v letech uvažujeme následující etapizaci (etapizace není závazná a je možno ji měnit):

			období
0.	Etapa	Zpracování investičního záměru	07/2025
	Etapa	PD pro povolení záměru vč. sanačních prací, povolení stavby	06/2026
		Realizace sanačních prací	07/2026
I.	Etapa	Rekonstrukce hospody	07/2027
II.	Etapa	Novostavba budovy nájemního bydlení ve dvoře	12/2028
III.	Etapa	Novostavba budovy nájemního bydlení směrem do ulice	06/2029



	m2/bm	k.v.	m3	Kč/m3 (Kč/m2)	Celkem
bourací práce					1 518 000 Kč
bourací práce - auto dílna	100	8	800	1 200 Kč	960 000 Kč
bourací práce - chlévy, hospodářská část	60	6	360	1 200 Kč	432 000 Kč
bourací práce - dvůr, navazující stavby	210	0,5	105	1 200 Kč	126 000 Kč
stavební úpravy č.p.1					8 090 625 Kč
bourací práce - č.p. 1	125	3,3	412,5	750 Kč	309 375 Kč
sanace zdiva	175			9 500 Kč	1 662 500 Kč
stavební úpravy - podlahy, povrchy, instalace	125	3,3	412,5	9 000 Kč	3 712 500 Kč
opravy krovu a střechy, nové klempířské výrobky apod.	125	5,5	687,5	3 500 Kč	2 406 250 Kč
novostavba bytů č. 1-4					9 942 500 Kč
základové konstrukce (předpoklad plošného založení)	155	0,5	77,5	6 500 Kč	503 750 Kč
novostavba bytů	155	5	775	11 000 Kč	8 525 000 Kč
střecha	215	0,5	107,5	8 500 Kč	913 750 Kč
novostavba bytů č. 5-6					7 257 500 Kč
základové konstrukce (předpoklad plošného založení)	110	0,5	55	6 500 Kč	357 500 Kč
novostavba bytů	110	5	550	11 000 Kč	6 050 000 Kč
střecha	200	0,5	100	8 500 Kč	850 000 Kč
hospodaření s energiemi (bez zateplení stávající stavby)					4 137 500 Kč
zateplení stropu hospody v půdním prostoru	155			2 500 Kč	387 500 Kč
technologické vybavení - kotelna, tepelná, čerpadla				soubor	2 250 000 Kč
fotovoltaika (možný dotační titul)					1 500 000 Kč
komunikace a terénní úpravy, ostatní					5 599 434 Kč
parkování - 6 míst + vybudování nového vjezdu	510			3 500 Kč	1 785 000 Kč
terénní a sadové úpravy, venkovní mobiliář - zahrádka				soubor	1 250 000 Kč
přeložky a přípojky inženýrských sítí				soubor	1 500 000 Kč
vedlejší a ostatní náklady				3% z IN	1 064 434 Kč
CELKEM ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ				bez DPH	36 545 559 Kč
Celkem včetně 21% DPH				s DPH	44 220 126 Kč

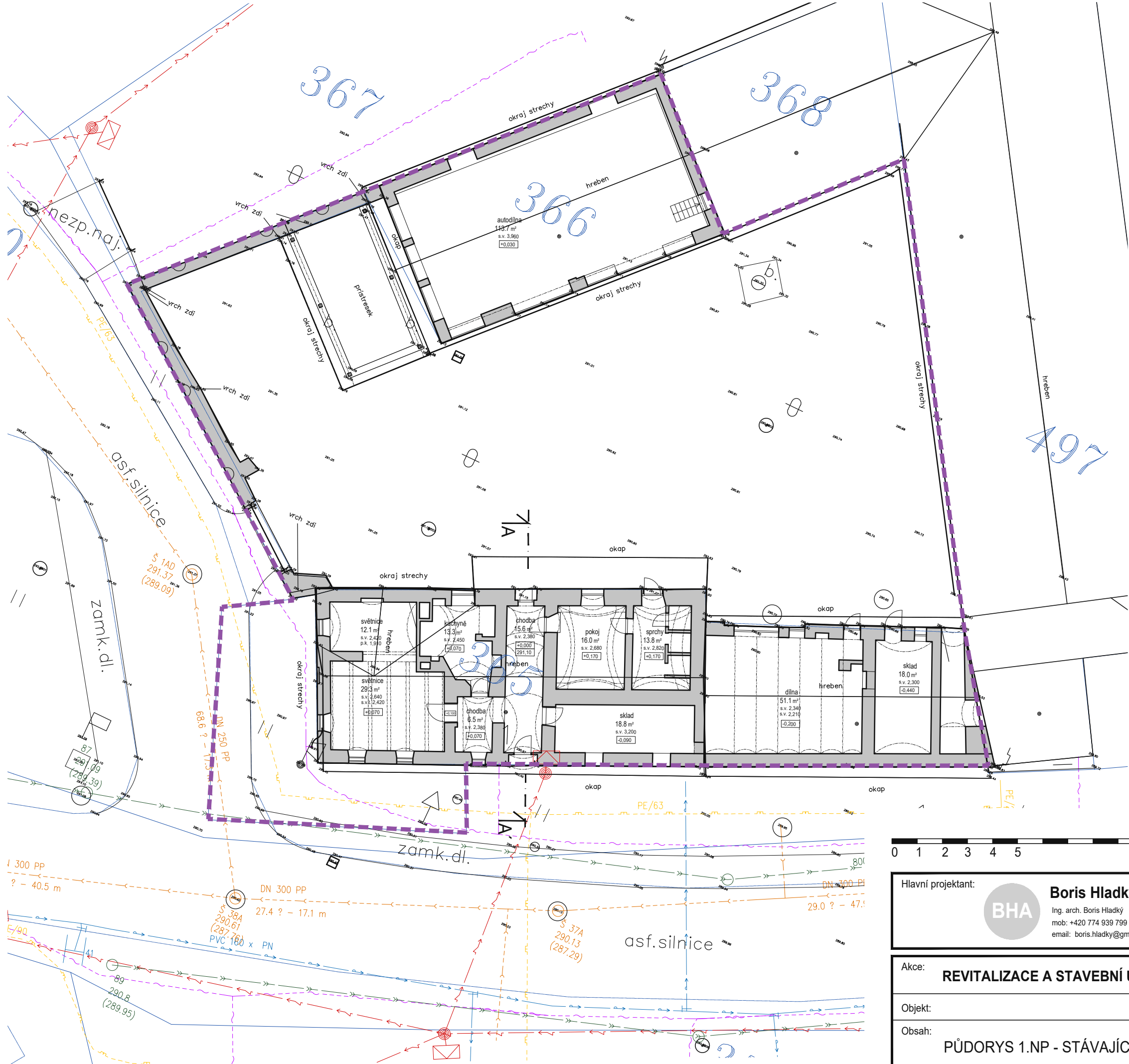
Ceny jsou bez interiérového vybavení a mobiliáře.

Projekční a inženýrská činnost

5% z celkových investičních nákladů	bez DPH	1 827 278 Kč
Celkem	s DPH	2 211 006 Kč

V Tišnově dne 25. 7. 2025

Ing. arch. Boris Hladký

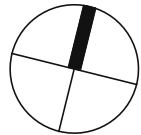
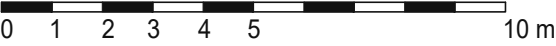


LEGENDA PLOCH A OBJEKTŮ

- HRANICE MAJETKU INVESTORA
- HRANICE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

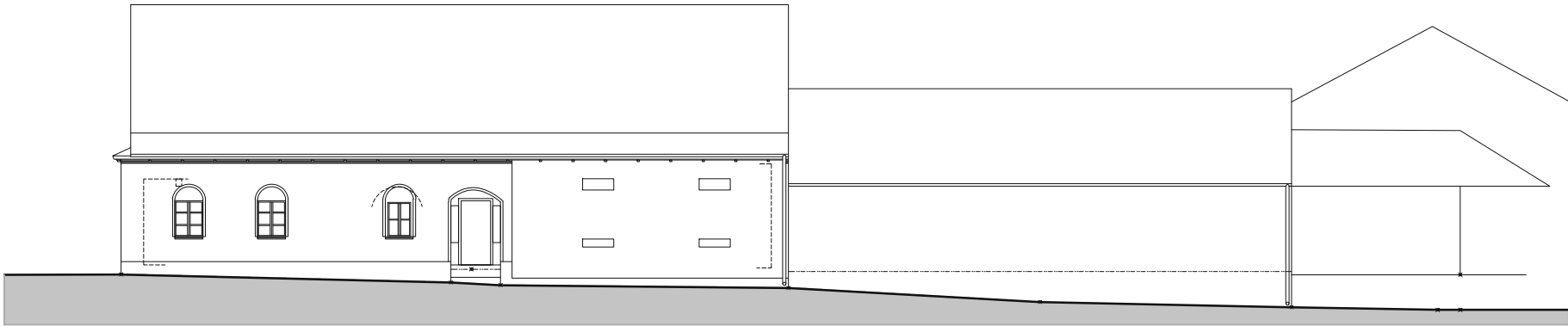
LEGENDA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A ZELENĚ

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	STÁVAJÍCÍ
KANALIZACE SPLAŠKOVÁ	
KANALIZACE DEŠŤOVÁ (odhadovaná trasa)	
VODOVOD	
PLYNOVOD NTL	
VEDENÍ NN - NADZEMNÍ	
VEDENÍ VO	
SDĚLOVACÍ KABELY - CETIN	
ZELEŇ	
VZROSTLÁ ZELEŇ	

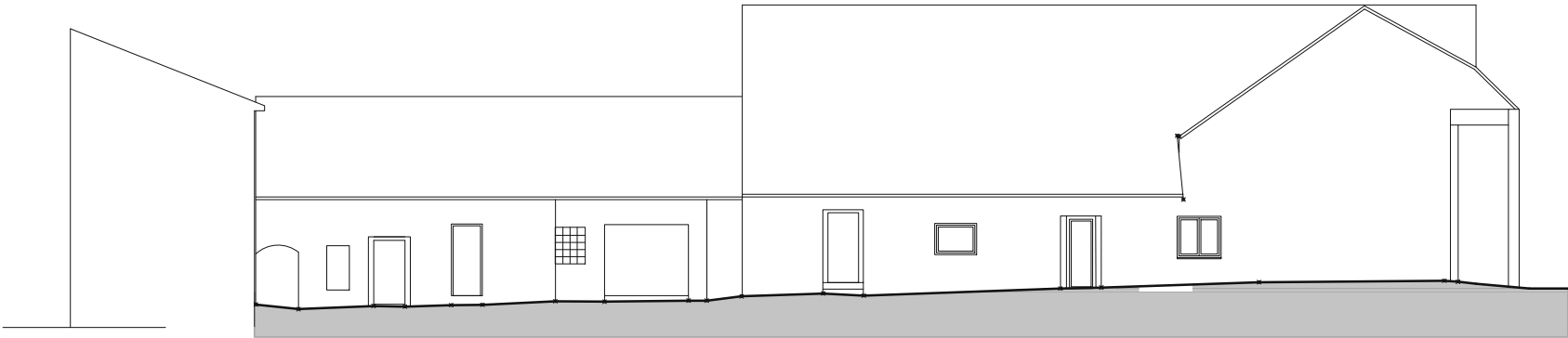


Hlavní projektant: BHA Boris Hladký Architekt Ing. arch. Boris Hladký mob: +420 774 939 799 email: boris.hladky@gmail.com		Investor: OBEC SENTICE Sentice 71 666 03 Tišnov 3	
Akce: REVITALIZACE A STAVEBNÍ ÚPRAVY DOMU Č.P. 1 V OBCI SENTICE			
Objekt:		Datum: 2025-07	Stupeň: IZ
Obsah: PŮDORYS 1.NP - STÁVAJÍCÍ STAV		Měřítko: 1:200	Číslo výkresu: B.01

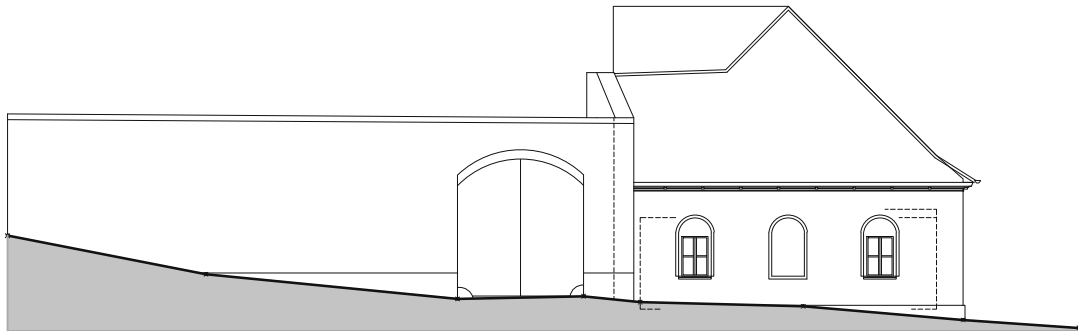
POHLED JIHOVÝCHODNÍ



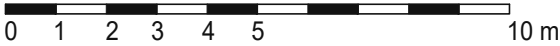
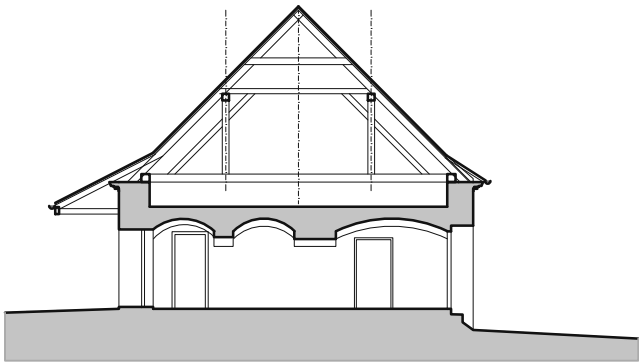
POHLED SEVEROZÁPADNÍ



POHLED JIHOZÁPADNÍ



ŘEZ A-A´



Hlavní projektant:		Investor:	
BHA Boris Hladký Architekt Ing. arch. Boris Hladký mob: +420 774 939 799 email: boris.hladky@gmail.com		OBEC SENTICE Sentice 71 666 03 Tišnov 3	
Akce:			
REVITALIZACE A STAVEBNÍ ÚPRAVY DOMU Č.P. 1 V OBCI SENTICE			
Objekt:		Datum: 2025-07	Stupeň: IZ
Obsah:		Měřítko:	Číslo výkresu:
POHLEDY, ŘEZ A-A' - STÁVAJÍCÍ STAV		1:200	B.02



LEGENDA PLOCH A OBJEKTŮ

- REKONSTRUOVANÝ OBJEKT
- NOVĚ BUDOVANÉ OBJEKTY
- SOUSEDNÍ OBJEKTY
- PLOCHA ZELENĚ VEŘEJNÉ
- PLOCHA ZELENĚ SOUKROMÉ
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - STÁVAJÍCÍ CHODNÍK
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - BETONOVÁ DLAŽBA
- HRANICE MAJETKU INVESTORA
- HRANICE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- VSTUPY DO OBJEKTU

LEGENDA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A ZELENĚ

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

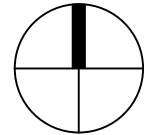
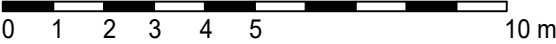
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ (odhadovaná trasa)
- VODOVOD
- PLYNOVOD NTL
- VEDENÍ NN - NADZEMNÍ
- VEDENÍ VO
- SDĚLOVACÍ KABELY - CETIN

STÁVAJÍCÍ

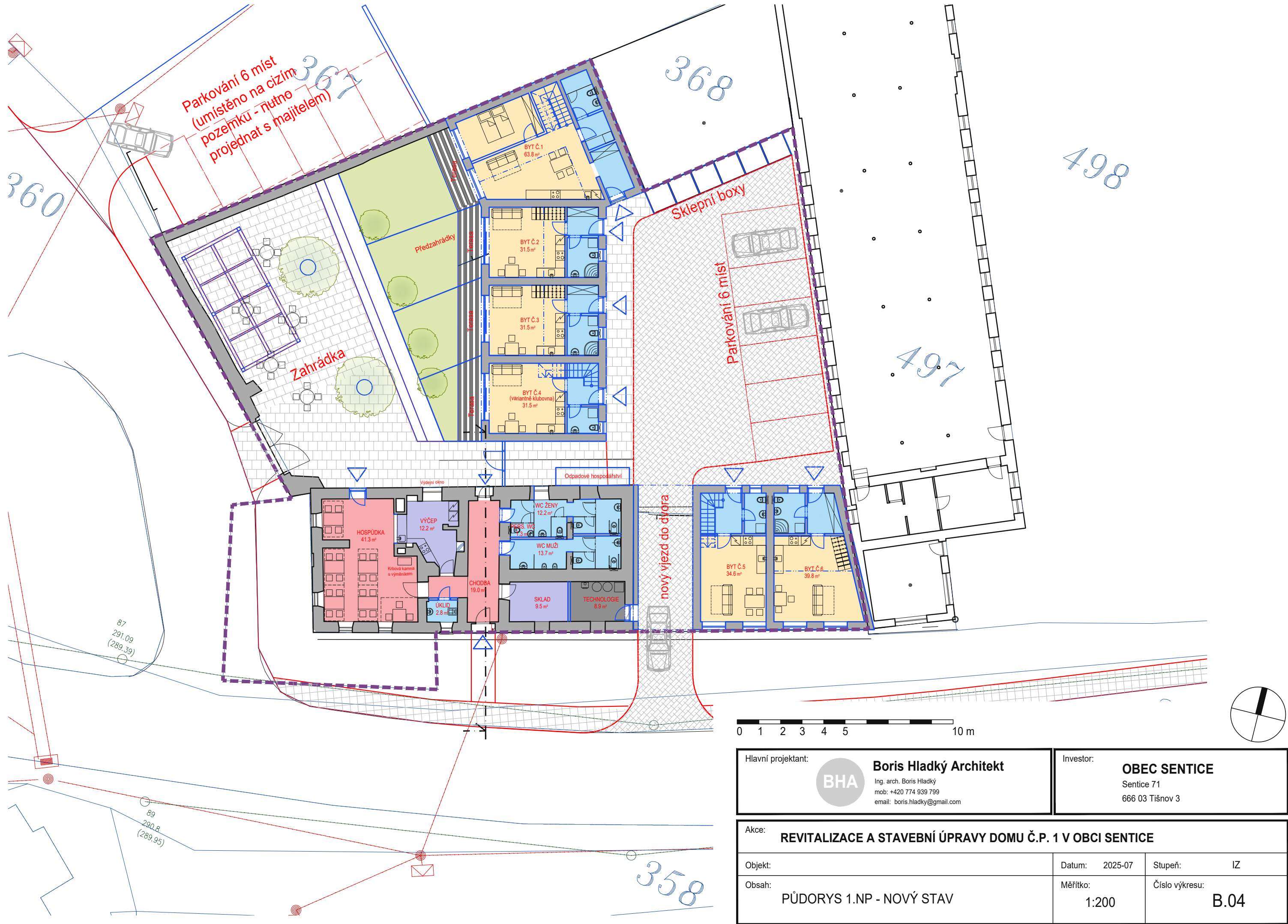
NOVÉ

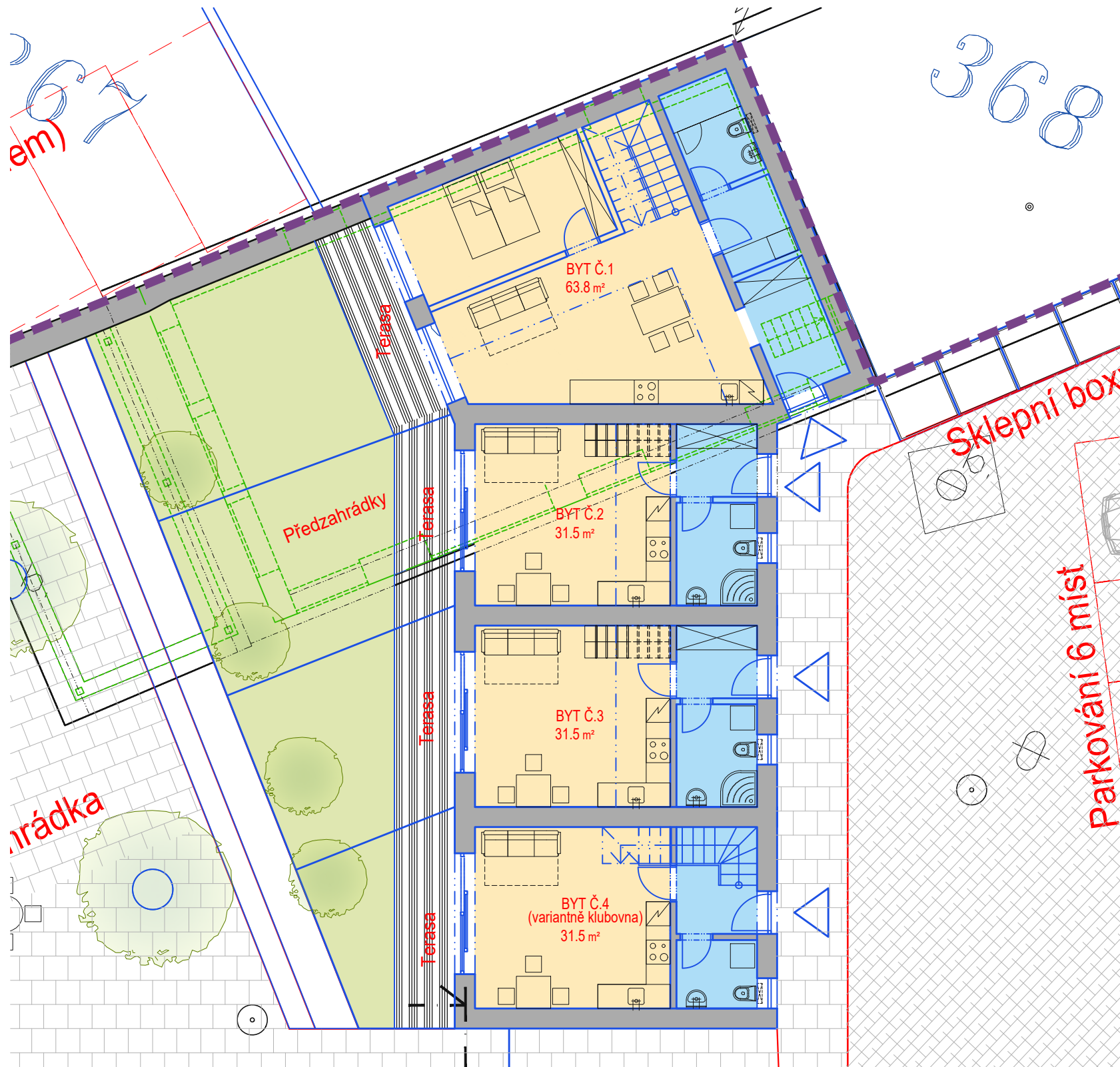
ZELEŇ

- VZROSTLÁ ZELEŇ

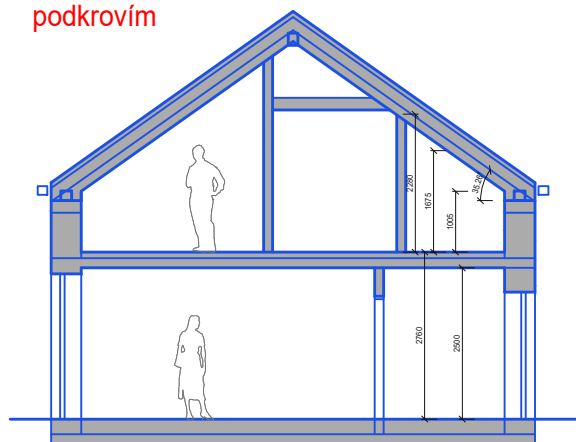


Hlavní projektant: BHA Boris Hladký Architekt Ing. arch. Boris Hladký mob: +420 774 939 799 email: boris.hladky@gmail.com		Investor: OBEC SENTICE Sentice 71 666 03 Tišnov 3	
Akce: REVITALIZACE A STAVEBNÍ ÚPRAVY DOMU Č.P. 1 V OBCI SENTICE			
Objekt:		Datum: 2025-07	Stupeň: IZ
Obsah: CELKOVÁ SITUACE		Měřítko: 1:300	Číslo výkresu: B.03

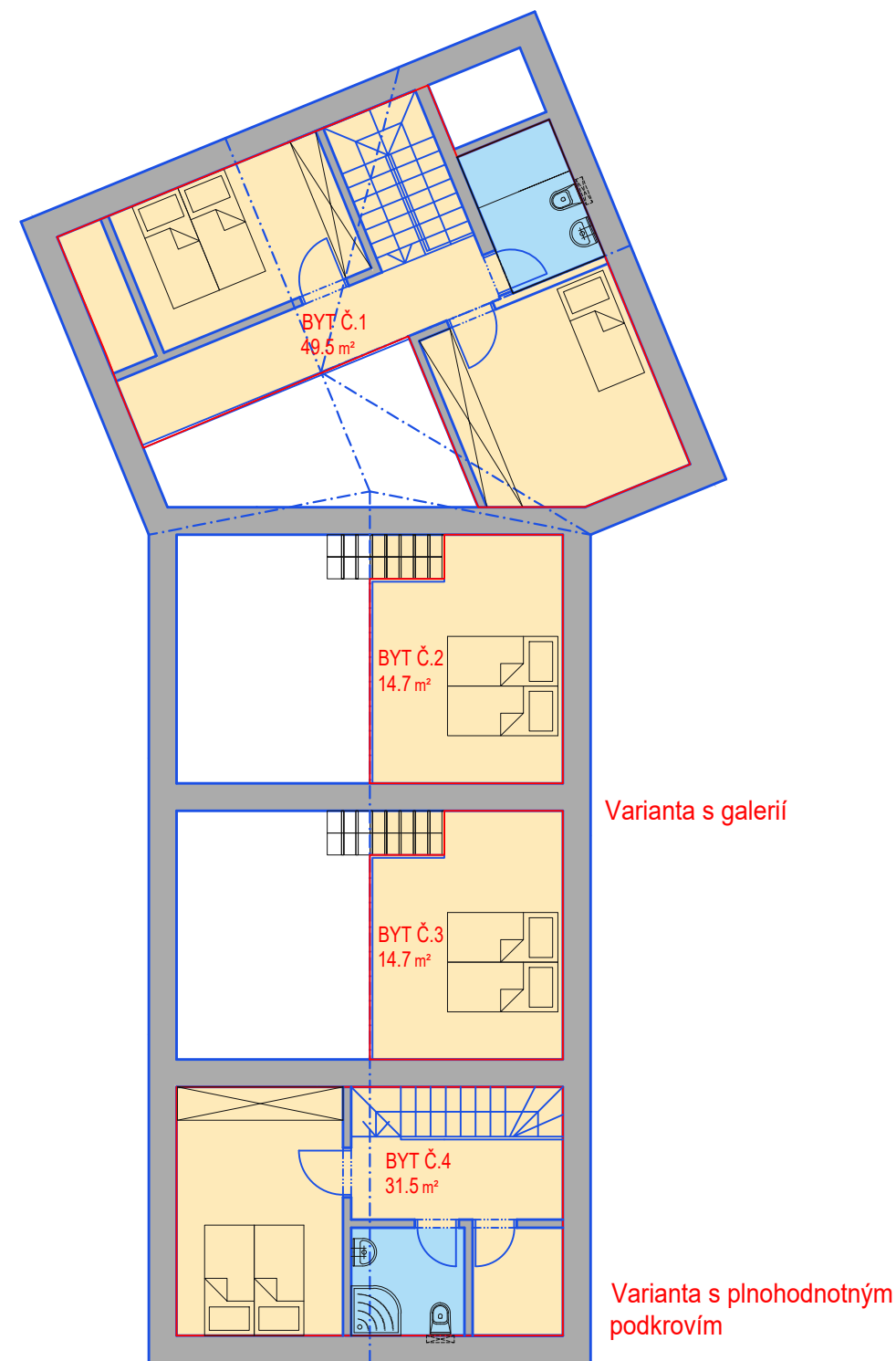
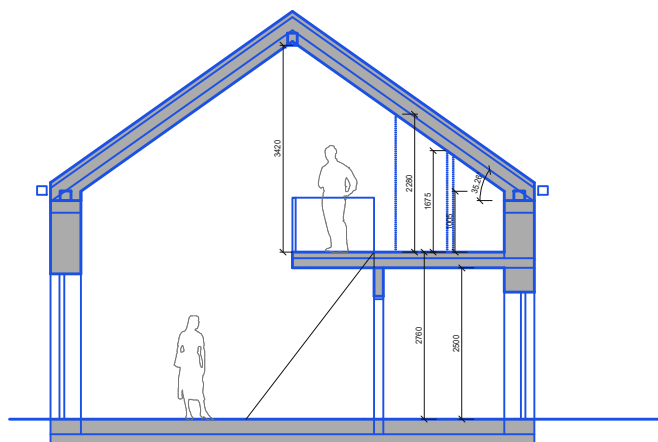




Varianta s plnohodnotným
podkrovím

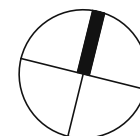


Varianta s galerií

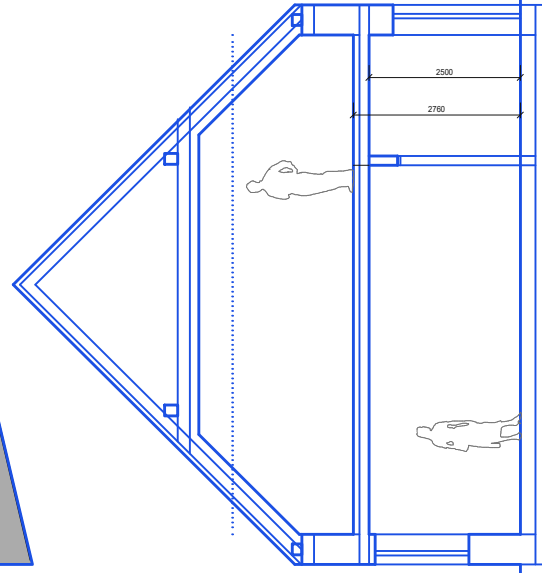
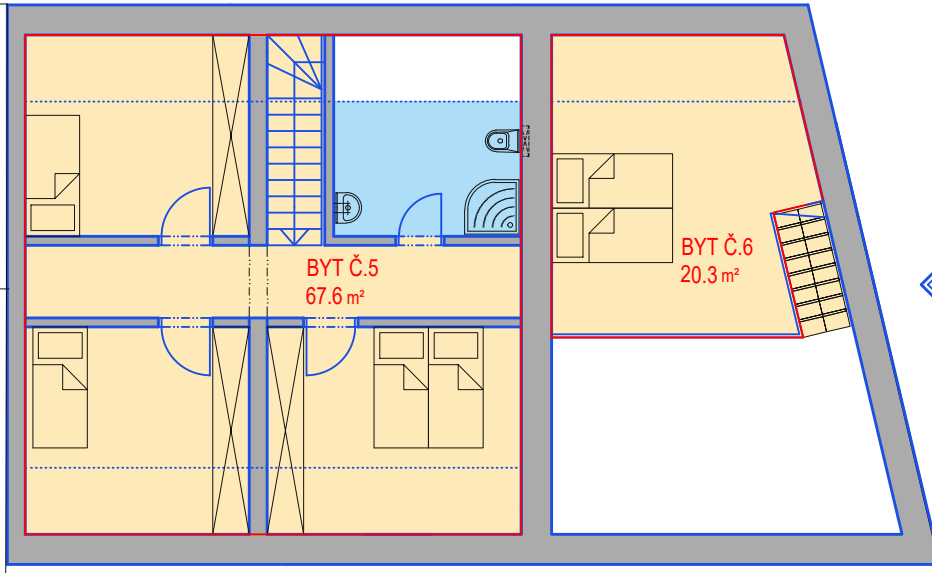
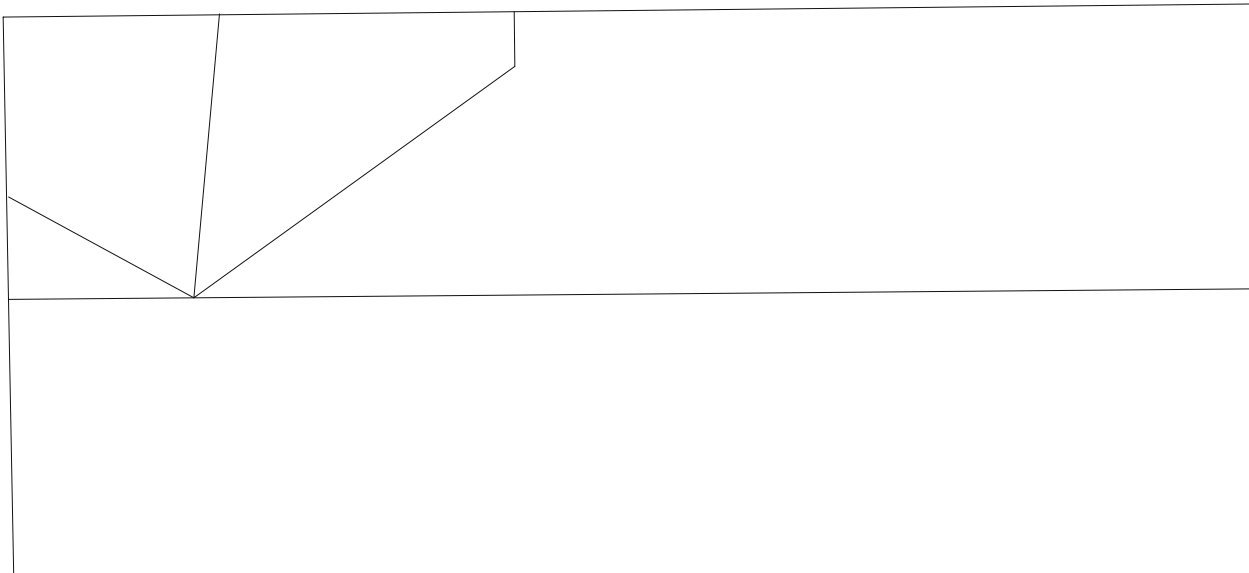
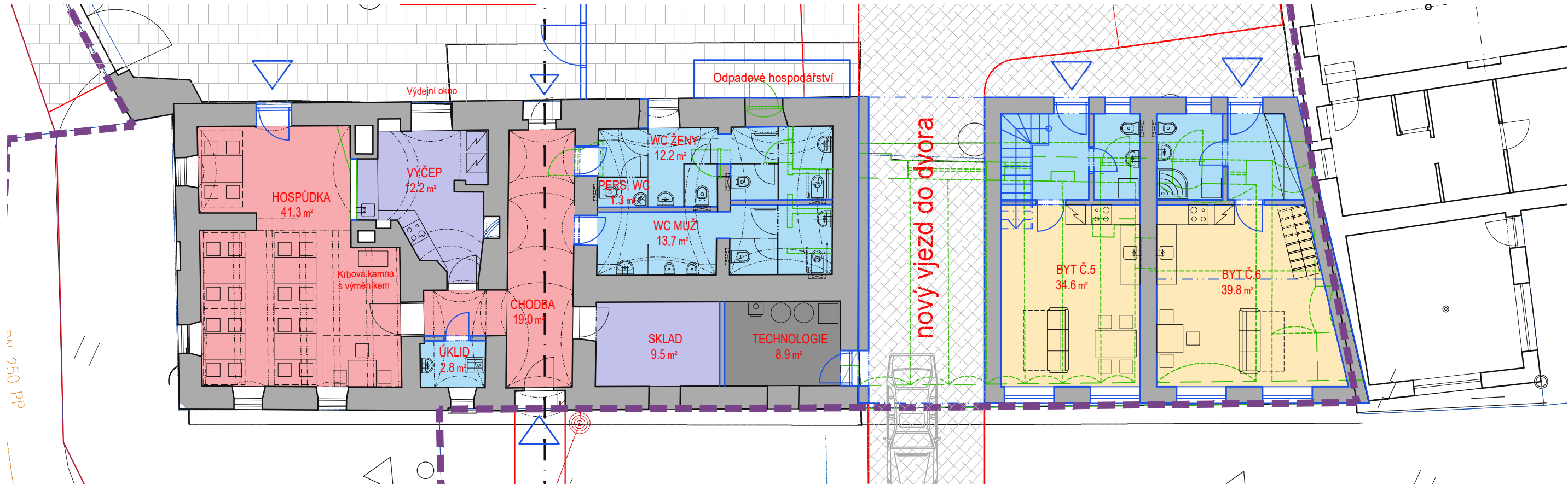


Varianta s galerií

Varianta s plnohodnotným
podkrovím

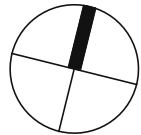


Hlavní projektant: BHA Boris Hladký Architekt Ing. arch. Boris Hladký mob: +420 774 939 799 email: boris.hladky@gmail.com		Investor: OBEC SENTICE Sentice 71 666 03 Tišnov 3	
Akce: REVITALIZACE A STAVEBNÍ ÚPRAVY DOMU Č.P. 1 V OBCI SENTICE			
Objekt:		Datum: 2025-07	Stupeň: IZ
Obsah: PŮDORYS 1.NP, PODKROVÍ - NOVÝ STAV		Měřítko: 1:125	Číslo výkresu: B.05



Varianta s plnohodnotným podkrovím

Varianta s galerií



Hlavní projektant:		BHA Boris Hladký Architekt Ing. arch. Boris Hladký mob: +420 774 939 799 email: boris.hladky@gmail.com		Investor:		OBEC SENTICE Sentice 71 666 03 Tišnov 3	
Akce:							
REVITALIZACE A STAVEBNÍ ÚPRAVY DOMU Č.P. 1 V OBCI SENTICE							
Objekt:				Datum:		2025-07	
				Stupeň:		IZ	
Obsah:				Měřítko:		Číslo výkresu:	
PŮDORYS 1.NP, PODKROVÍ - NOVÝ STAV				1:125		B.06	



Hlavní projektant:		Investor:	
BHA Boris Hladký Architekt Ing. arch. Boris Hladký mob: +420 774 939 799 email: boris.hladky@gmail.com		OBEC SENTICE Sentice 71 666 03 Tišnov 3	
Akce:			
REVITALIZACE A STAVEBNÍ ÚPRAVY DOMU Č.P. 1 V OBCI SENTICE			
Objekt:		Datum:	2025-07
		Stupeň:	IZ
Obsah:		Měřítko:	Číslo výkresu:
VIZUALIZACE			B.07



Hlavní projektant: BHA Boris Hladký Architekt Ing. arch. Boris Hladký mob: +420 774 939 799 email: boris.hladky@gmail.com		Investor: OBEC SENTICE Sentice 71 666 03 Tišnov 3	
Akce: REVITALIZACE A STAVEBNÍ ÚPRAVY DOMU Č.P. 1 V OBCI SENTICE			
Objekt:		Datum: 2025-07	Stupeň: IZ
Obsah: VIZUALIZACE - KOMUNITNÍ DVŮR		Měřítko:	Číslo výkresu: B.08



Hlavní projektant:		Investor:	
BHA Boris Hladký Architekt Ing. arch. Boris Hladký mob: +420 774 939 799 email: boris.hladky@gmail.com		OBEC SENTICE Sentice 71 666 03 Tišnov 3	
Akce:			
REVITALIZACE A STAVEBNÍ ÚPRAVY DOMU Č.P. 1 V OBCI SENTICE			
Objekt:		Datum:	2025-07
		Stupeň:	IZ
Obsah:		Měřítko:	Číslo výkresu:
VIZUALIZACE - OBECNÍ NÁJEMNÉ BYDLENÍ			B.09