

Ing. Jaromír Lavička

Projekční a inženýrská činnost ve výstavbě

Technický dozor investora

Stavební poradenství



Email: info@jaromirlavicka.cz

Tel.: +420736159735

Adresa: Třebovská 164/34,
78985 Mohelnice



Průvodní list Stavební úpravy hospodářské části RD na polyfunkční dům, p. č. 124/2, k. ú. Úsov-město

Investor (stavebník)	1) Ing. Jiří Gross, Za Humny 454, 250 81 Nehvizdy 2) Ing. Jana Břízová, U Topolu 124, 273 03 Stochov
Místo stavby:	Úsov [541222]
Kat. území:	Úsov - město [774782], parc. č. 124/2, 124/3
Charakteristika stavby:	Stavební úpravy hospodářské části RD na polyfunkční dům (Jedná se o kavárnu/pizzerii s apartmány.)
Vypracoval:	Ing. Jan Had
Kontroloval:	Ing. Jaromír Lavička (ČKAIT 120 23 27)
Stupeň dokumentace:	Dokumentace pro povolení stavby - zpracováno dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, příloha č. 1, ve znění pozdějších předpisů
Datum	04/2026

Obsah:

A.1	Identifikační údaje	6
A.1.1	Údaje o stavbě	6
A.1.2	Údaje o investrovi (stavebníkovi)	6
A.1.3	Údaje o zpracovateli dokumentace.....	7
A.2	Seznam vstupních podkladů.....	8
A.3	TEA – technologicko-ekonomické atributy budov	9
a)	obestavěný prostor.....	9
b)	zastavěná plocha.....	9
c)	podlahová plocha.....	9
d)	počet podzemních podlaží	9
e)	počet nadzemních podlaží	9
f)	způsob využití.....	9
g)	druh konstrukce	9
h)	způsob vytápění	9
i)	přípojka vodovodu.....	9
j)	přípojka kanalizační sítě	9
k)	přípojka plynu.....	9
l)	přípojka elektřiny.....	9
m)	výtah	9
a)	obestavěný prostor.....	10
b)	zastavěná plocha.....	10
c)	podlahová plocha.....	10
d)	počet podzemních podlaží	10
e)	počet nadzemních podlaží	10
f)	způsob využití.....	10
g)	druh konstrukce	10
h)	způsob vytápění	10
i)	přípojka vodovodu.....	10
j)	přípojka kanalizační sítě	10
k)	přípojka plynu.....	10
l)	přípojka elektřiny.....	10
m)	výtah	10
A.4	Atributy stavby pro stanovení podmínek napojení a provádění činností v ochranných a bezpečnostních pásmech dopravní a technické infrastruktury.....	10
a)	hloubka stavby.....	10

b)	výška stavby	10
a)	hloubka stavby.....	10
b)	výška stavby	10
c)	předpokládaná kapacita počtu osob ve stavbě.....	11
d)	předpokládaná kapacita počtu parko-vacích míst.....	11
e)	plánovaný začátek a konec realizace stavby.....	11

A. Průvodní list

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

Název stavby:	Stavební úpravy hospodářské části RD na polyfunkční dům, p. č. 124/2, k. ú. Úsov-město
Místo stavby: <i>Kraj:</i> <i>Katastrální území:</i> <i>Parcelní čísla pozemků:</i> <i>U budov - adresa a čísla popisná:</i> <i>Výčet pozemků s právem zákonné služebnosti:</i> <i>Parcelní čísla pozemků zařízení staveniště:</i>	Úsov [541222] Olomoucký Úsov - město [774782] 124/2, 124/3 Objekt bez č. p. - 124/3, 1559
Předmět dokumentace: <i>Nová stavba nebo změna dokončené stavby:</i> <i>Trvalá nebo dočasná stavba:</i> <i>Účel užívání stavby:</i>	Změna dokončené stavby Trvalá Kavárna/pizzerie + apartmány

A.1.2 Údaje o investorovi (stavebníkovi)

Fyzická osoba <i>Jméno, příjmení:</i> <i>Adresa:</i>	Ano 1) Ing. Jiří Gross, Za Humny 454, 250 81 Nehvizdy 2) Ing. Jana Břízová, U Topolu 124, 273 03 Stochov
Fyzická osoba podnikající <i>Jméno, příjmení:</i> <i>IČ:</i> <i>Adresa sídla:</i>	Ne
Obchodní firma nebo název <i>Jméno, příjmení:</i> <i>IČ:</i> <i>Adresa sídla:</i> Nájemce	Ne
Vlastník pozemků <i>Jméno, příjmení:</i> <i>Adresa:</i> <i>Jméno, příjmení:</i> <i>Adresa:</i>	Parcela č. 124/1, 124/2, 124/3, 1559, 66/1 Ing. Jiří Gross Za Humny 454, 250 81 Nehvizdy Ing. Jana Břízová U Topolu 124, Honice, 273 03 Stochov

A.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

Obchodní firma/fyzická osoba podnikající <i>Název:</i> <i>IČO:</i> <i>Sídlo:</i>	Ing. Jaromír Lavička 04912381 Akátová 1495/4, 789 85 Mohelnice
Hlavní projektant: <i>Jméno, příjmení:</i> <i>Adresa:</i> <i>Číslo ČKAIT:</i> <i>Tel:</i> <i>E-mail:</i>	Ing. Jaromír Lavička Akátová 1495/4, 789 85 Mohelnice 1202327 + 420 736 159 735 lavicka@pslako.cz
D.1 Stavební a technologická část <i>Jméno, příjmení:</i> <i>IČ:</i> <i>Adresa:</i> <i>Tel:</i> <i>E-mail:</i>	Ing. Jan Had IČ: 08387087 Na Hejtmance 346/10, 789 01 Zábřeh +420 608 043 252 hadjan@atlas.cz
D.2 Základní stavebně konstrukční řešení <i>Jméno, příjmení:</i> <i>Adresa:</i> <i>IČ:</i> <i>Číslo ČKAIT:</i> <i>Tel:</i> <i>E-mail:</i>	Ing. Petr Agel, Ph.D. Tichá 566, 742 74 86949004 1104075 Tel.: +420 775 634 238 petr.agel@centrum.cz
D.3 Požárně bezpečnostní řešení <i>Jméno, příjmení:</i> <i>Adresa:</i> <i>Číslo ČKAIT:</i> <i>Tel:</i>	Zpracovatel viz D.3
Průkaz energetické náročnosti – PENB <i>Jméno, příjmení:</i> <i>Adresa:</i> <i>Číslo ČKAIT:</i> <i>Tel:</i>	Bc. Michal Kancler Šoustalova 494/15, Brno – Starý Lískovec 625 00 Tel.: +420 607 111 170
Studie zastínění, oslunění <i>Název:</i> <i>Adresa:</i> <i>IČ:</i> <i>Tel:</i> <i>E-mail:</i>	AKUSTE s.r.o. Čechova 281/18, 370 01 České Budějovice 118 59 016 Tel.: +420 721 269 601 info@akuste.com
Stanovení radonového indexu pozemku <i>Jméno, příjmení:</i>	Nebyl proveden.

Adresa: Číslo ČKAIT: Tel:	
Inženýrsko – geologický a hydrogeologický posudek Jméno, příjmení: Adresa: Číslo ČKAIT: Tel:	Nebyl proveden.

A.2 Seznam vstupních podkladů

- Obhlídka místa stavby
- Kopie katastrální mapy, informace z KN
- Požadavky investora
- Dokumentace stávajícího stavu
- Fotodokumentace
- Geodetické zaměření
- **regulační plány, územní plán, případně územní plánovací informace**
Dotčené území je z hlediska územního plánování řešeno platným ÚP města Úsov po změně č. 1.
- **geotechnický a hydrogeologický průzkum, základní korozní průzkum,**
Geotechnický průzkum nebyl prováděn. Hydrogeologický průzkum nebyl proveden.
- **stanovení radonového indexu pozemku**
Měření radonu nebylo provedeno. Netýká se – odvětrané podloží.
- **hydrometeorologické a hydrologické údaje, plavební podmínky, inundace, kvalita vody v recipientech,**
Stavba se nachází v katastrálním území Úsov - město (okres Šumperk). Stavba se nenapojuje na vodní toky. Návrhová intenzita deště 0,03 l/s na m².
- **klimatologické údaje (převládající směr větru, výskyt mlh a přízemních mrazů, extrémní teploty vzduchu, index mrazu, smogové oblasti),**
Stavba se nachází v katastrálním území Úsov - město (okres Šumperk), teplotní oblast s návrhovou výpočtovou hodnotou teploty venkovního vzduchu $T_e = -15\text{ °C}$.
- **stavebně historický průzkum u stavby, která je kulturní památkou, je v památkové rezervaci nebo jev památkové zóně.**
Objekt není nemovitou kulturní památkou ani není součástí památkové zóny, ale nachází se v ochranném pásmu zámku s areálem parku (zámek Úsov). Vzdušná vzdálenost mezi fasádami objektů (zámek Úsov – objekt SO02) je víc jak 200 m. Objekt SO02 stojí ve dvorním prostoru bývalého zemědělského statku. Hlavní vstup k objektu (na pozemek – uzavřený dvůr) je situován z náměstí Míru (par. č. 1335/15).
Vliv stavebně upravovaného objektu SO02 SEVER a SO02 JIH na své okolí: Stavbu nebude možné vidět z náměstí Míru (par. č. 1335/15) jelikož ji zakrývá samotný rodinný dům na parcele

č. 124/1 a vstupní portál na uzavřený dvůr (par. č. 1559), který tvoří dvoukřídlá dřevěná vrata se stěnou výšky přesahující dvě nadzemní podlaží. Dále čistá úroveň podlahy 1.NP objektu SO02 SEVER a SO02 JIH je víc jak 1,8 m pod úrovní upraveného terénu náměstí Míru (par. č. 1335/15).

Objekt SO02 SEVER a SO02 JIH bude možné vidět pouze z ulice Zápotočí: konkrétně se jedná o východní a jižní průčelí dotčené budovy.

Nově navržený objekt zachovává původní převládající výšku hřebene budovy. Stavba jako celek bude navazovat na již citlivě zrekonstruovaný rodinný dům na parc. č. 124/1 a to především svými historickými fasádními prvky (podlažní a střešní římsy včetně zdobení, okenní a dveřní šambrány, nárožní bosáž, zachování režného kamenného zdiva, pískovcových sloupů a říms, a to i včetně odstínu fasády v šedozeleném světlém odstínu. Jediné, co bude oproti rodinnému domu změněno bude tvar a barva krytiny. Dotčený objekt bude mít nově taškovou krytinu skládanou v imitaci břidlice (odstín šedočerná).

Bližší popis viz B. Souhrnná technická zpráva.

A.3 TEA – technologicko-ekonomické atributy budov

Objekt SO02-SEVER, SO02-JIH – původní stav

a) obestavěný prostor	2 348,00 m ³
b) zastavěná plocha	268,00 m ²
c) podlahová plocha	421,60 m ²
d) počet podzemních podlaží	1 (1.PP)
e) počet nadzemních podlaží	SO02 SEVER – 1.NP + 2.NP + Nevyužívaná půda = 3 SO02 JIH – 1.NP + Nevyužívaná půda (Jedná se však o půdu s nadezdívkou = nadstandartní výšku půdy lze brát prakticky jako plnohodnotné druhé podlaží s nevyužívanou půdou!) = 3
f) způsob využití	Před rokem 1945 sloužila budova pro hospodářské a bytové účely – chlévy, stáje, seník, dílny, 2.NP - SO02 SEVER – jako obytný prostor pro dělníky. Po roce 1948 byl statek znárodněn – stále sloužil jako hospodářská budova s prostorem i pro ubytování. Chlévy však byly přebudovány na hygienické zázemí s šatnou pro dělníky truhlárny a statku. Stáje byly využívány jako truhlářská dílna. Od roku 1989 byl objekt SO02 zakonzervován a dále nebyl využíván.
g) druh konstrukce	Zděná z cihel CPP a lomového kamene. Krov klasický dřevěný sedlový a valbový.
h) způsob vytápění	lokální zdroje vytápění
i) přípojka vodovodu	již provedena (pro napojení objektu SO02 provedena příprava)
j) přípojka kanalizační sítě	již provedena (pro napojení objektu SO02 provedena příprava)
k) přípojka plynu	již provedena (pro napojení objektu SO02 provedena příprava)
l) přípojka elektřiny	již provedena (pro napojení objektu SO02 provedena příprava)
m) výtah	není

Objekt SO02-SEVER, SO02-JIH – navržený stav

a) obestavěný prostor	2 900,00 m ³
b) zastavěná plocha	SO02 = 268,00 m ² SO03 = 2,00 m ²
c) podlahová plocha	675,00 m ²
d) počet podzemních podlaží	1 (místnosti 0.03 - 0.06)
e) počet nadzemních podlaží	2.NP + podkroví = 3
f) způsob využití	1.NP = Kavárna + technické zázemí 2.NP + Podkroví = ubytování (apartmány, studia)
g) druh konstrukce	Zděná z cihel CPP a lomového kamene. Nové části jsou zděny z cihelných bloků. Krov je klasický dřevěný (mansardový).
h) způsob vytápění	Hlavním zdrojem vytápění je plynový kondenzační kotel s klasickými rozvody zakončenými radiátory nebo podlahovým vytápěním. Některé apartmány + byt správce budou doplněny o krbová kamna bez výměníku. Voda bude ohřívána primárně v lokálních el. boilerech.
i) přípojka vodovodu	již provedena (pro napojení objektu SO02 provedena příprava)
j) přípojka kanalizační sítě	již provedena (pro napojení objektu SO02 provedena příprava)
k) přípojka plynu	již provedena (pro napojení objektu SO02 provedena příprava)
l) přípojka elektřiny	již provedena (pro napojení objektu SO02 provedena příprava)
m) výtah	není

A.4 Atributy stavby pro stanovení podmínek napojení a provádění činností v ochranných a bezpečnostních pásmech dopravní a technické infrastruktury

Objekt SO02-SEVER, SO02-JIH – původní stav

a) hloubka stavby	- 3,10 m od ± 0,000
b) výška stavby	SO02 SEVER: + 9,90 m od ± 0,000 (výška hřebene) SO02 JIH: + 8,20 m od ± 0,000 (výška hřebene)

Objekt SO02-SEVER, SO02-JIH – navržený stav

a) hloubka stavby	- 3,10 m od ± 0,000
b) výška stavby	SO02 SEVER, JIH: + 9,950 m od ± 0,000 (hlavní výška hřebene), SO02 SEVER: + 12,91 m od ± 0,000 (výška hřebene)

c) předpokládaná kapacita počtu osob ve stavbě	Počet návštěvníků kavárny/pizzerie: 20 Počet ubytovaných: 16 Počet zaměstnanců: 4
d) předpokládaná kapacita počtu parkovacích míst	8
e) plánovaný začátek a konec realizace stavby Předpokládaný termín zahájení stavby: Předpokládaný termín dokončení stavby:	10/2026 10/2028