

REVITALIZACE ZÁMKU A AREÁLU HOSPODÁŘSKÝCH STAVENÍ V ŽITENICÍCH

Bc. Vomočilová Šárka



Diplomová práce

Fakulta architektury ČVUT v Praze

Letní semestre 2024/2025

**Revitalizace zámku a areálu hospodářských
staveních v Žitenicích**

Autor.

Bc. Šárka Vomočilová

Vedoucí práce:

prof. Ing. arch. Hana Seho

Poděkování

Děkuji paní prof. Ing. arch. Haně Seho, za odborné vedení, cenné rady a trpělivost při zpracování tohoto projektu.

Dále děkuji Ing. arch. Jiřímu Poláčkovi za poskytnuté informace a konzulzace.

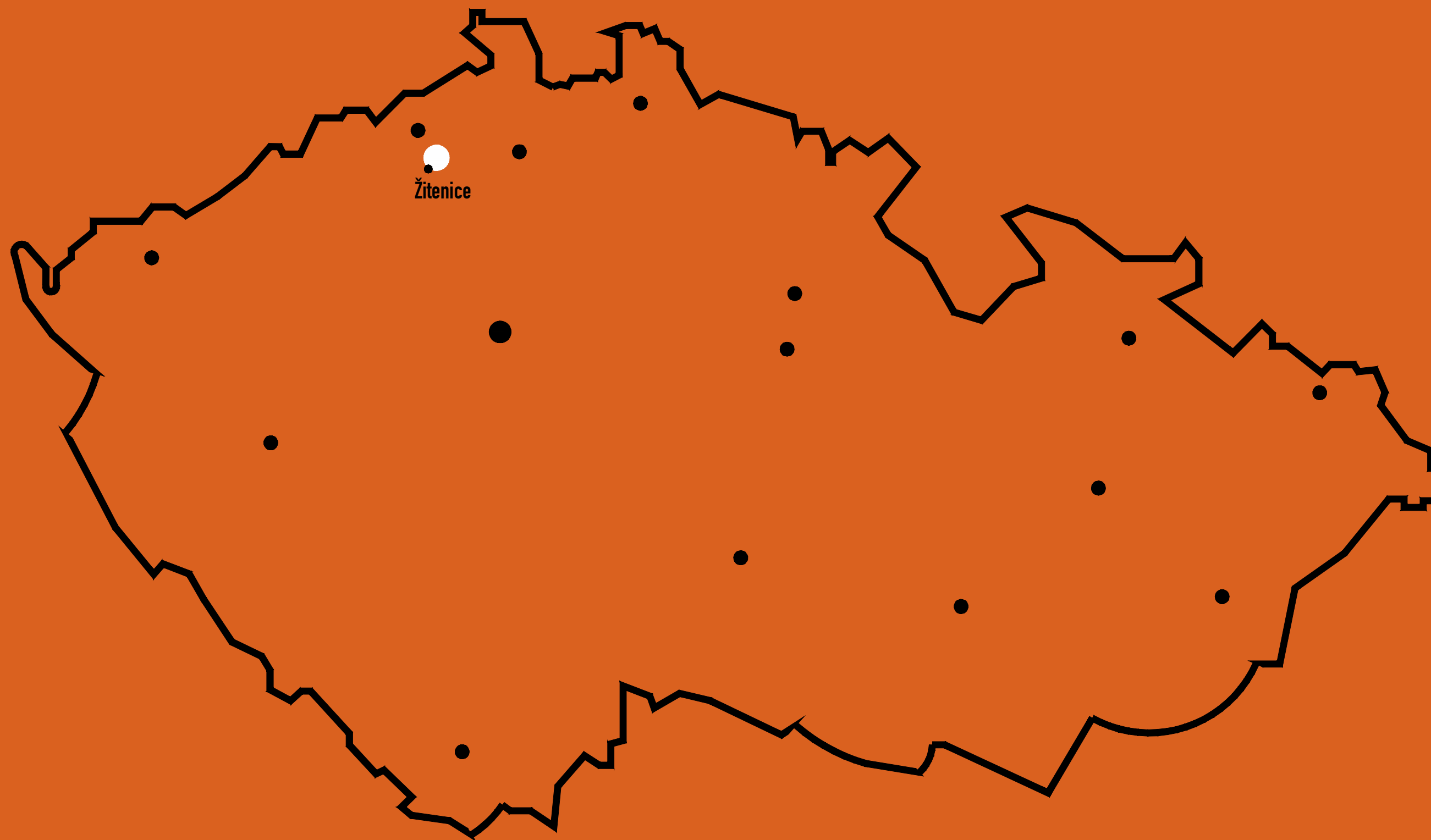
OBSAH

00 ÚVOD	8
01 ANALÝZA OBCE	10
POLOHA MĚSTA	14
VÝVOJ OBCE	16
ANALÝZA OBCE . morfologie . doprava . struktura zástavby . veřejné plochy . veřejné prostranství . vybavenost	20
SWOT	30
02 ANALÝZA ZÁMKU A AREÁLU HOSPODÁŘSKÝCH STAVENÍ	32
SHP . zaměření . interiér	
03 NÁVRHOVÁ ČÁST	76
TECHNICKÁ ZPRÁVA	
VÝKRESOVÁ ČÁST	
ZÁVĚR	
04 ZDROJE A DOKLADOVÁ ČÁST	150

PŘEDDIPLOMNÍ I DIPLOMNÍ PROJEKT SE ZAMĚŘUJE NA ZÁMEK A AREÁL HOSPODÁŘSKÝCH STAVENÍ V OBCI ŽITENICE, KTERÁ SE NACHÁZÍ V OKRESE LITOMĚŘICE, V CHRÁNĚNÉ KRAJINNÉ OBLASTI ČESKÉHO STŘEDOHOŘÍ. CÍLEM PŘEDDIPLOMNÍ FÁZE BYLO ZANALYZOVAT ŠIRŠÍ KONTEX OBCE A POUKÁZAT NA HISTORICKOU, ARCHITEKTONICKOU A KULTURNÍ HODNOTU TOHOTO AREÁLU A DETAILNĚ ANALYZOVAT JEHO STAV, VÝVOJ A POTENCIÁL. SOUČÁSTÍ PRÁCE BYLO I SHROMÁŽDĚNÍ PODKLADŮ POTŘEBNÝCH PRO DALŠÍ NÁVRHOVÉ FÁZE.

DIPLOMNÍ PROJEKT SE ZABÝVÁ NÁVRHEM KOMPLEXNÍ REVITALIZACE ZÁMECKÉHO AREÁLU. CÍLEM JE OBNOVIT CHÁTRAJÍCÍ OBJEKTY, NAVRÁTIT JIM SMYSLUPLNÉ VYUŽITÍ A CITLIVĚ DOPLNIT NOVÉ FUNKCE, KTERÉ BUDOU SLOUŽIT JAK MÍSTNÍM OBYVATELŮM, TAK NÁVŠTĚVNÍKŮM. V ZÁMKU JSOU NOVĚ NAVRŽENY FUNKCE JAKO DENNÍ STACIONÁŘ PRO SENIORY, PROSTORY PRO SPOŁKOVOU A VOLNOČASOVOU ČINNOST, KNIHOVNA, OBECNÍ ÚŘAD, INFOCENTRUM, KAVÁRNA S PEKÁRNOU A BYT SPRÁVCE AREÁLU.

HOSPODÁŘSKÉ BUDOVY DOPLŇUJÍ FUNKCE JAKO PALÍRNA, DÍLNY PRO ŘEMESLNOU VÝROBU, ZÁZEMÍ PRO VEŘEJNÉ KULTURNÍ A SPOLEČENSKÉ AKCE, UBYTOVACÍ KAPACITY A HOSPODA SE STRAVOVÁNÍM. NÁVRH USILUJE O ZACHOVÁNÍ HISTORICKÉHO RÁZU AREÁLU PŘI SOUČASNÉM ZAPOJENÍ SOUDOBÝCH KONSTRUKČNÍCH A TECHNOLOGICKÝCH PRVKŮ. VÝSLEDKEM BUDE MULTIFUNKČNÍ VEŘEJNÝ PROSTOR, KTERÝ PROPOJUJE KOMUNITNÍ ŽIVOT, ŘEMESLO, ODPOČINEK A KULTURNÍ DĚDICTVÍ.



Obec Žitenice se nachází v jihovýchodní části Ústeckého kraje v okrese Litoměřice. Leží na jižním úpatí CHKO České středohoří severovýchodně od města Litoměřice. Obec Žitenice bývá často označována jako nejteplejší místo Čech. V obci Žitenice žije 1600 obyvatel. Katastrální výměra obce činí 13,07 km². Žitenice bývají označovány jako nejteplejší místo v Čechách. Leží na jižním úpatí CHKO České středohoří severovýchodně od města Litoměřice v nadmořské výšce od 210 do 270 m. Součástí Žitenic jsou Pohořany a Skalice¹.

Dominantu obce tvoří zámek a kostel, který patří k nejstarším v kraji.

Obcí protéká potok Močidla, který pramení pod Křížovou horou v katastrálním území Skalice a ústí do Labe v katastrálním území Litoměřic. Správcem toku je Povodí Ohře, s. p. Převážná část koryta si zachovala přirozený charakter, v urbanizovaném území bylo upraveno a ve třech úsecích vedeno pod povrchem. Kromě Močidla protéká obcí a jejím okolím několik dalších drobných vodních toků².

V těsné blízkosti katastru obce se nachází řeka Labe, která představuje nejvýznamnější vodní tok v oblasti.

¹ BRANDEJS, Michal. *cs.wikipedia.org [textový soubor]*. Brno: Masarykova univerzita, ²⁰⁰⁹. Dostupné v IS MU: <https://is.muni.cz>

² ČERNÝ, Jiří. *Posouzení míry erozního ohrožení zemědělských ploch v k. ú. Žitenice*. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Fakulta životního prostředí, 2020. Závěrečná práce. Dostupné z: <https://theses.cz>



Obec Žitenice (německy Schüttenitz) patří k nejstarším osídleným místům na Litoměřicku. První historická zmínka o obci pochází ze zakládající listiny Litoměřické kapituly z roku 1057. Již v roce 1088 dokládá listina Vyšehradské kapituly rozvoj ovocnářství a vinařství v oblasti.² Mezi dominanty obce patří zámek a kostel sv. Petra a Pavla, kde byly roku 1989 objeveny vzácné románské plastiky, dnes uložené v oblastní galerii v Litoměřicích¹.

V roce 1068 daroval Vratislav II. Žitenice Vyšehradské kapitule. Kostel sv. Petra a Pavla, původně románského charakteru, byl postupně upravován a kolem roku 1650 získal raně barokní podobu. Na faře nad kostelem působil v letech 1787–1829 dr. František Kreibich, významný kartograf a meteorolog, jehož přínos obci připomíná pamětní deska. Roku 1791 zde Ferdinand Kindermann, vyšehradský probošt a později litoměřický biskup, založil jednu z nejstarších industriálních škol v Českých zemích.

V obci se dochovalo několik lidových staveb z 18. a 19. století a empírové domy z první poloviny 19. století. Na severozápadním okraji se nachází bývalá barokní loretánská kaple na Viničném vrchu, jež byla později přestavěna na vyhlídkový gloriét. Po celé obci a jejím okolí jsou rozesety barokní sochy z 18. století.

Význam ovocnářství a vinařství v Žitenicích podporovaly ideální klimatické podmínky. Probošt Jan Ferdinand Kindermann, působící v obci mezi lety 1781–1801, významně zdokonalil pěstování ovocných stromů, zejména meruněk¹.

¹ BRANDEJS, Michal. cs.wikipedia.org [textový soubor]. Brno: Masarykova univerzita, 2009. Dostupné v IS MU: <https://is.muni.cz>

² ČERNÝ, Jiří. Posouzení míry erozního ohrožení zemědělských ploch v k. ú. Žitenice. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Fakulta životního prostředí, 2020. Závěrečná práce. Dostupné z: <https://theses.cz>



Žitenice, počátek 20. století



Císařská mapa stabilního katastru 1843



Žitenice - náves, počátek 20. století



Vojenské mapování 1961



Žitenice -pohled



Katastr 1964-1990

Změny ve 20. století

Na počátku 20. století tvořili většinu obyvatelstva čeští Nemci. Mezi světovými válkami obec zažila období prosperity, avšak vinařství utrpělo nenahraditelné škody. Krutá zima roku 1929 způsobila zničení vinic a ovocných stromů, zatímco ve 30. letech devastovala vinice mšička révokaz. Počátkem 40. let způsobily další mrazy definitivní zánik vinařství, a vinice byly nahrazeny ovocnými sady².

Mnichovská dohoda v roce 1938 znamenala nucený odchod českého obyvatelstva. Po druhé světové válce začalo vysídlování německých obyvatel. Pokles populace v Žitenicích nebyl tak výrazný jako v jiných oblastech díky příznivým klimatickým podmínkám.

Po roce 1948 došlo k zestátnění majetku Vyšehradské kapituly. V roce 1952 vzniklo Jednotné zemědělské družstvo (JZD), do nějž byly zahrnuty všechny zemědělské pozemky. Přestože tradice ovocnářství pokračovala do 60. let, postupně byly sady nahrazovány ornou půdou. Tento krok způsobil erozi a sesuvy půd, což vedlo k opuštění pozemků².

Současnost

Po roce 1989 se Žitenice staly vyhledávanou lokalitou pro výstavbu rodinných domů. Od roku 2011 byly lesy a polnosti navráceny Vyšehradské kapitule. Zámek a přilehlé stavby jsou v současnosti ve velmi špatném stavu, především v důsledku působení JZD a Státního statku Litoměřice.

² ČERNÝ, Jiří. *Posouzení míry erozního ohrožení zemědělských ploch v k. ú. Žitenice*. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Fakulta životního prostředí, 2020. Závěrečná práce. Dostupné z: <https://theses.cz>



Ortofotomapa 1957



Ortofotomapa 1975



Ortofotomapa 1965



Ortofotomapa 1995

Žitenice se nacházejí v Chráněné krajinné oblasti (CHKO) České středohoří, která byla vyhlášena v roce 1976 a s rozlohou 1 063 km² patří mezi největší CHKO v České republice³.

Geomorfologie a geologie

České středohoří je charakteristické svou sopečnou minulostí, která mu dala typické kuželovité a kupovité tvary vrcholů. Vulkanická činnost zde probíhala ve třetihorách, přičemž hlavním horninovým podložím jsou čediče, trachyty a žnělce. Tyto horniny vytvářejí nápadnou krajinnou scenérii s výraznými vrcholy, skalními útvary a suťovými poli. V nižších polohách je půdní pokryv tvořen sedimenty svrchní křídý⁴.

Přírodní podmínky a biotopy

Díky geologické rozmanitosti a specifickým mikroklimatickým podmínkám je České středohoří jednou z nejbohatších oblastí v České republice z hlediska biodiverzity. Nacházejí se zde teplomilná stepní společenstva, lesostepi i suťové ekosystémy, které hostí mnoho vzácných a ohrožených druhů rostlin a živočichů⁴.

V oblasti rostou teplomilné druhy rostlin, například koniklec luční český (Pulsatilla pratensis subsp. bohémica) hlaváček jarní (Adonis vernalis) nebo divizna brunátná (Verbascum phoeniceum). Na skalnatých stanovištích a sutiích se vyskytuje tařice skalní (Aurinia saxatilis) a další druhy přizpůsobené extrémním podmínkám⁴.

V CHKO žije mnoho druhů hmyzu, plazů i ptáků. Mezi významné druhy patří například saranče Středohoří (Eumodicogryllus bordigalensis), která je zde jedním z reliktních teplého klimatu minulých dob. Z plazů zde najdeme užovku hladkou (Coronella austriaca) a ještěrku zelenou (Lacerta viridis)⁴. Oblast je rovněž důležitým hnízdištěm

V rámci CHKO se nachází přes 50 maloplošných chráněných území včetně národních přírodních rezervací (NPR) a národních přírodních památek (NPP)⁵. Ochrana přírody se zde zaměřuje především na zachování specifických biotopů, udržování tradičního hospodaření v krajině a ochranu vzácných druhů⁵.

Vliv na rozvoj obcí

CHKO České středohoří klade určitá omezení na rozvoj sídel a infrastruktury v oblasti. Regulace se týkají zejména nové výstavby, využití půdy a hospodaření v krajině, aby byla zachována jedinečná krajinná struktura a přírodní hodnoty území⁶.

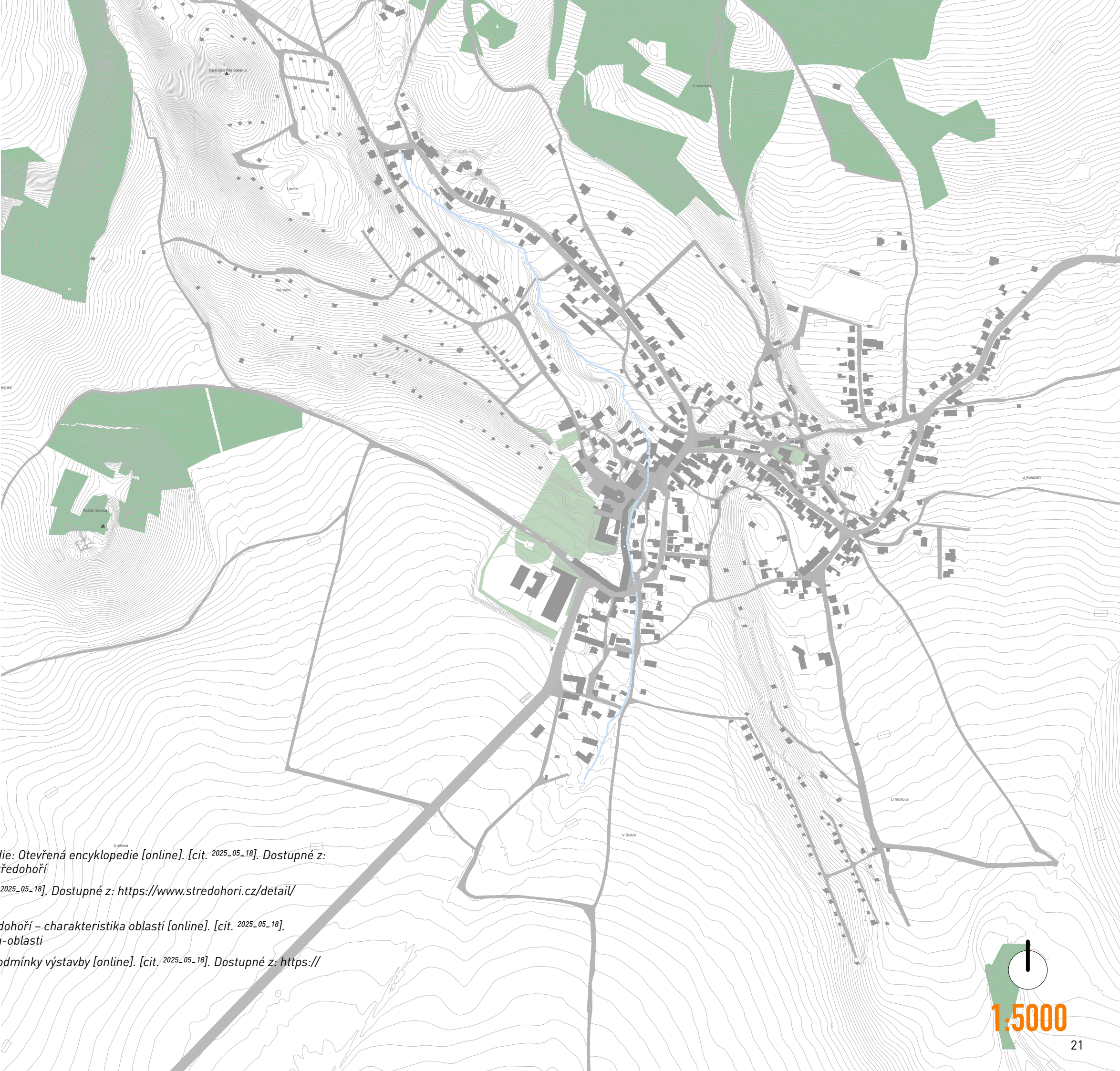
Žitenice, nacházející se na jižním okraji CHKO, jsou součástí této chráněné oblasti a jejich území spadá pod regulace týkající se krajinného rázu, výstavby a ochrany přírodního prostředí⁶.

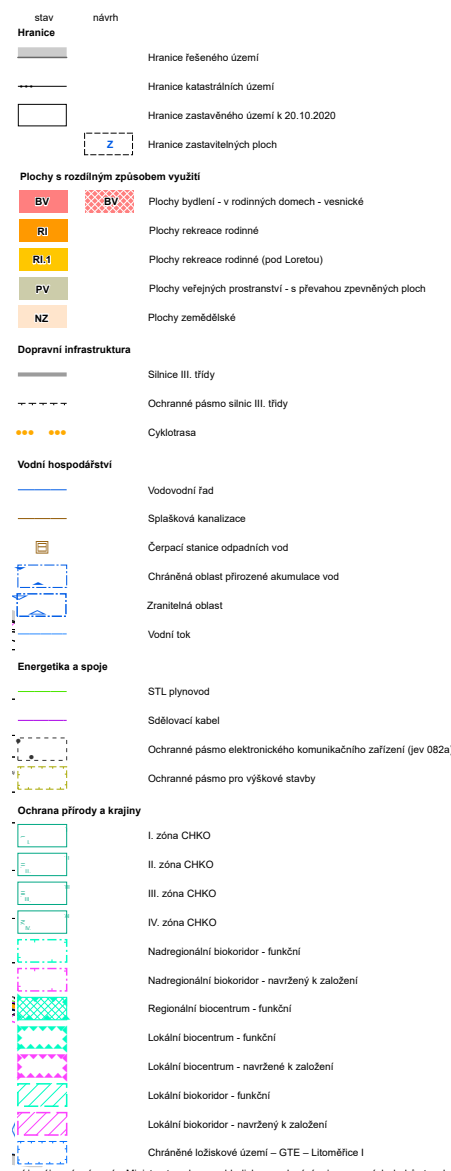
³ CHRÁNĚNÁ KRAJINNÁ OBLAST ČESKÉ STŘEDOHOŘÍ. In: Wikipedia: Otevřená encyklopedie [online]. [cit. 2025_05_18]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/w/wiki/Chráněná_krajinná_oblast_České_středohoří

⁴ STŘEDOHOŘÍ. České středohoří – geologie a příroda [online]. [cit. 2025_05_18]. Dostupné z: <https://www.stredohori.cz/detail/ceske-stredohori>

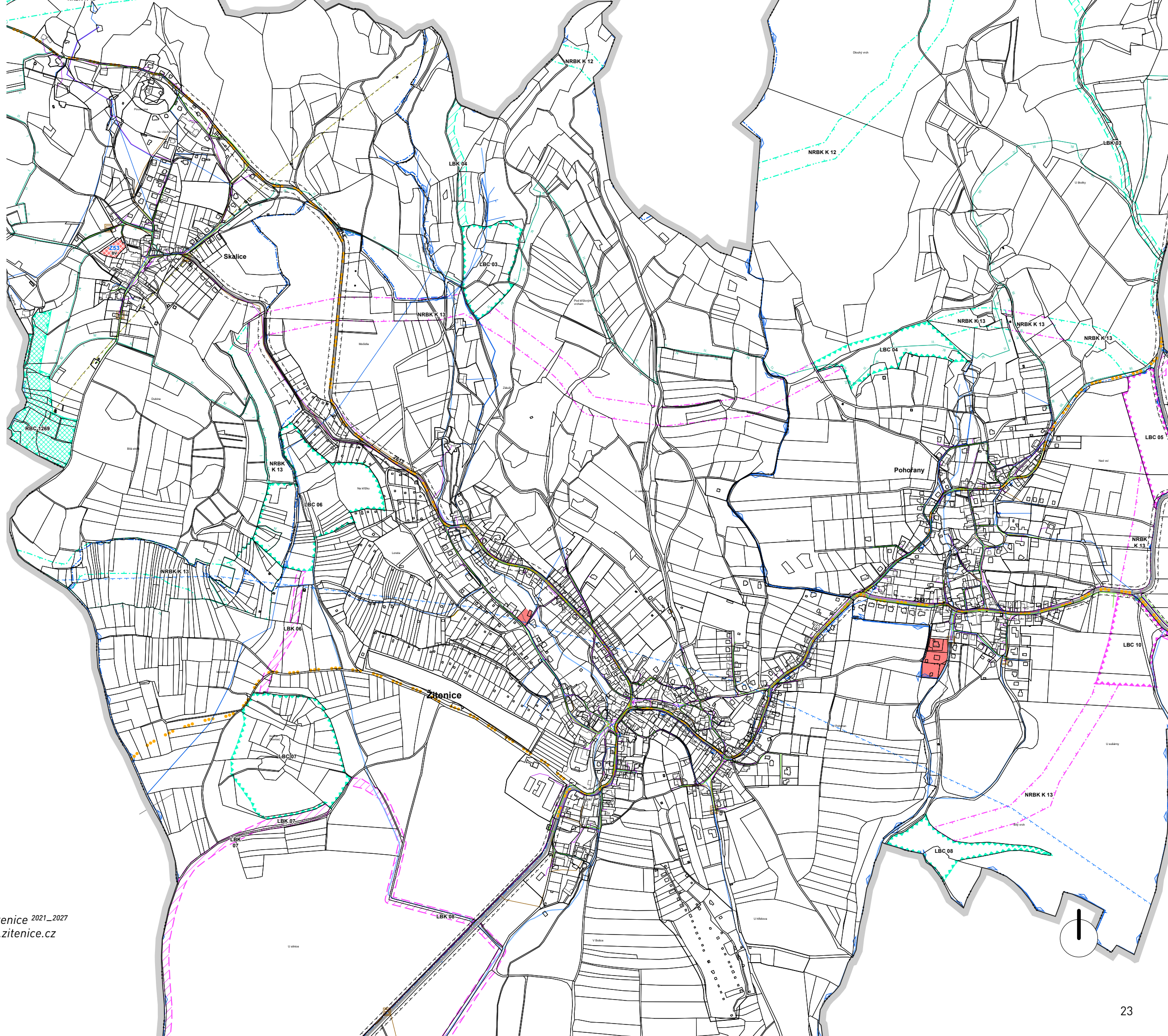
⁵ AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČR. CHKO České středohoří – charakteristika oblasti [online]. [cit. 2025_05_18]. Dostupné z: <https://ceskestredohori.aopk.gov.cz/en/charakteristika-oblasti>

⁶ OBEC ŽITENICE. Plán péče o CHKO České středohoří: regulační podmínky výstavby [online]. [cit. 2025_05_18]. Dostupné z: https://www.obeczitenice.cz/vismo/dokumenty2.asp?id=74485&id_org=19719





⁶ OBEC ŽITENICE. Strategický plán rozvoje obce Žitenice 2021–2027 [online]. 2024 [cit. 18. 5. 2025]. Dostupné z: <https://www.zitenice.cz>



Obec Žitenice je nejlépe dostupná silniční dopravou. Leží v blízkosti Litoměřic, se kterými má velmi dobré autobusové spojení – autobusové linky jezdí přibližně třikrát za hodinu. Cesta do Litoměřic je pohodlně zvládnutelná i na kole, a to díky relativně krátké vzdálenosti a dostupné cyklotrase č. 3066⁶.

Nejbližší železniční stanice se nachází v Litoměřicích, kde je zároveň přestupní bod na autobusovou dopravu. Litoměřicemi prochází železniční trať Lovosice – Česká Lípa, která zajišťuje spojení s širším regionem⁷. Vlakové spojení přímo v Žitenicích chybí, a proto je nutné kombinovat železniční dopravu s dalšími druhy přepravy. Další železniční stanice, která může být využita, se nachází v Trnovanech.

Silniční síť v obci tvoří silnice III. třídy (III/25847, III/2613 a III/2614). Regionálně významná je silnice III/25847, která zajišťuje napojení na Litoměřice a Ústí nad Labem. Přímé spojení s dálniční sítí obec nemá, avšak nájezd na dálnici D8 (Praha – Ústí nad Labem – Drážďany) se nachází přibližně 12 km od Žitenic. Díky tomu je zajištěna dobrá dostupnost do hlavního města Prahy, které je vzdáleno asi 70 km a většinu trasy lze absolvovat právě po dálnici⁸.

Přes obec Žitenice nevede žádná hlavní komunikace spojující větší města, což přispívá k nízké dopravní zátěži. Přesto je dostupnost hlavních dopravních tahů velmi dobrá. Klíčovou roli v místní dopravě hraje autobusová doprava, která zajišťuje spojení nejen s Litoměřicemi, ale i s dalšími okolními obcemi a městy⁹.

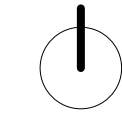
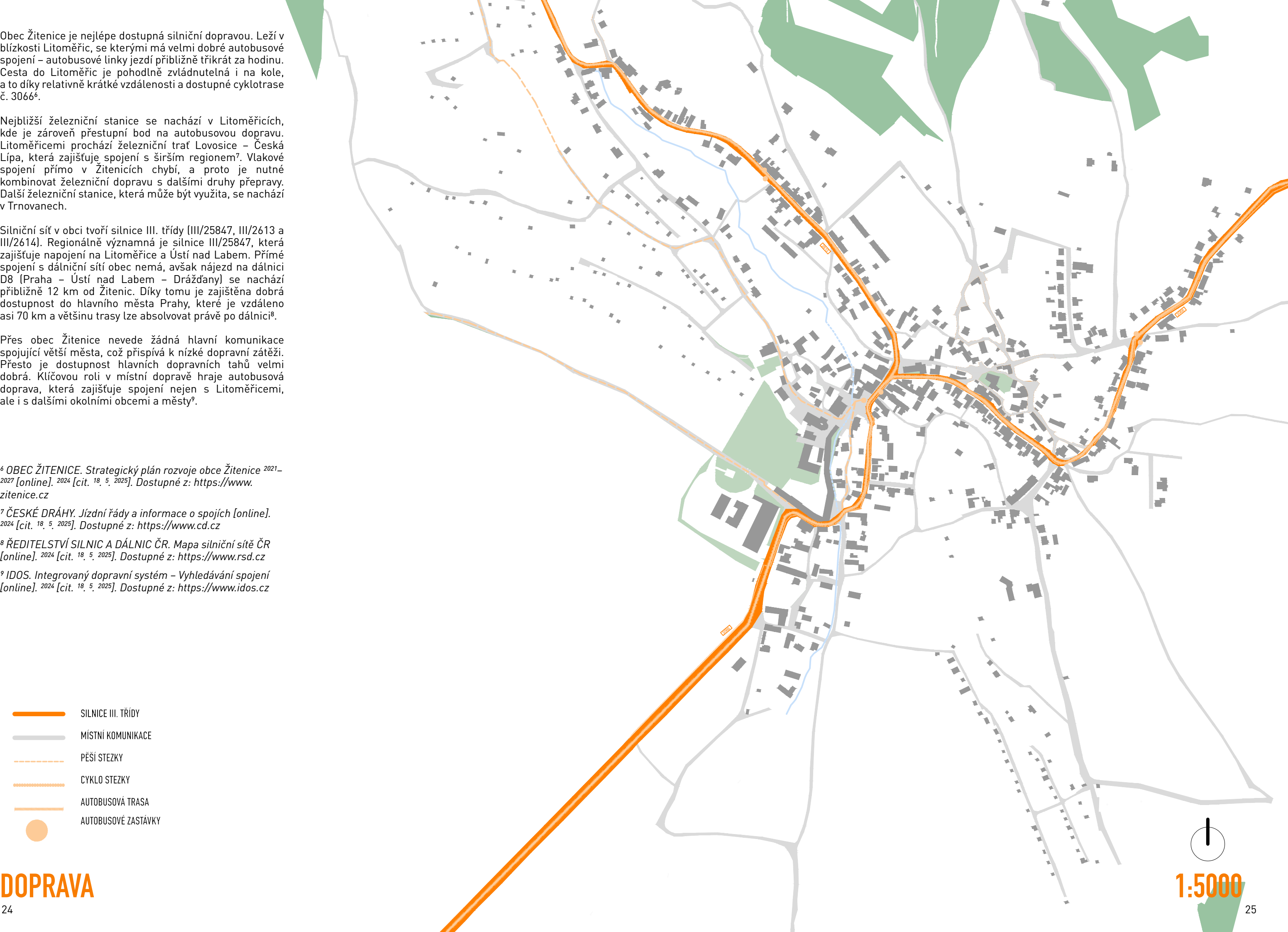
⁶ OBEC ŽITENICE. Strategický plán rozvoje obce Žitenice 2021–2027 [online]. 2024 [cit. 18. 5. 2025]. Dostupné z: <https://www.zitenice.cz>

⁷ ČESKÉ DRÁHY. Jízdní řády a informace o spojích [online]. 2024 [cit. 18. 5. 2025]. Dostupné z: <https://www.cd.cz>

⁸ ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR. Mapa silniční sítě ČR [online]. 2024 [cit. 18. 5. 2025]. Dostupné z: <https://www.rsd.cz>

⁹ IDOS. Integrovaný dopravní systém – Vyhledávání spojení [online]. 2024 [cit. 18. 5. 2025]. Dostupné z: <https://www.idos.cz>

- SILNICE III. TŘÍDY
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- PĚŠÍ STEZKY
- CYKLO STEZKY
- AUTOBUSOVÁ TRASA
- AUTOBUSOVÉ ZASTÁVKY



Obec Žitenice se nachází v těsné blízkosti města Litoměřice (cca 2 km), což výrazně ovlivňuje dostupnost služeb a občanské vybavenosti. Přestože obec nemá kompletní zázemí pro všechny oblasti občanského života, díky dobré dopravní dostupnosti mohou obyvatelé snadno využívat služby v Litoměřicích².

Školství

V Žitenicích se nachází mateřská škola se školní jídelnou a družinou, která nabízí různé zájmové kroužky. Základní škola v obci chybí, proto děti dojíždějí do Litoměřic, kde mají k dispozici osm základních škol, víceleté gymnázium, osm středních škol a základní uměleckou školu. Studenti středních škol pokračují převážně v Litoměřicích nebo v Ústí nad Labem².

Zdravotnictví a sociální služby

Přímo v obci není žádné zdravotnické zařízení, ale obyvatelé mají snadný přístup k lékařské péči v Litoměřicích, kde se nachází nemocnice a další specializovaná zdravotnická zařízení. Sociální služby, jako je domov seniorů nebo pečovatelská služba, se v Žitenicích nenacházejí, ale jsou dostupné v Litoměřicích².

Obchod a služby

V centru obce se nachází prodejna smíšeného zboží, kde lze zakoupit základní potraviny a drogerii. Větší nákupy lidé realizují v Litoměřicích, kde je široká nabídka obchodů a supermarketů. V obci je také hospoda a pobočka České pošty².

Rekreace a kultura

Žitenice leží v malebné krajině CHKO České středohoří, což zvyšuje jejich atraktivitu pro rekreační bydlení. V okolí se nachází mnoho chatových oblastí, zejména v jižní a východní části obce. K rekreačním možnostem přispívá také blízkost kempu v Mentaurově. V obci působí několik spolků, které organizují kulturní a sportovní akce. Mezi ně patří fotbalový oddíl, turistický oddíl Sojčata, myslivecký spolek spravující místní střelnici a Spolek přátel Žitenického masopustu, který se stará o kulturní tradice².

Památky

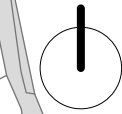
Kostel sv. Petra a Pavla (první zmínky z roku 1200)
Žitenický zámek (16. století, přestavěný v roce 1805)
Loretánská kaple a několik barokních soch, včetně sousoší sv. Donáta².

² ČERNÝ, Jiří. *Posouzení míry erozního ohrožení zemědělských ploch v k. ú. Žitenice. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Fakulta životního prostředí, 2020. Závěrečná práce. Dostupné z: <https://theses.cz>*

- OBČANSKÁ VYBAVENOST
- POZEMKY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
- VEŘEJNÁ ZELEN

VEŘEJNÉ PROSTORY A BUDOVY

- 1 ZÁMEK S NÁDVORÍM
- 2 HOSPODÁŘSKÁ STAVENÍÍ
- 3 KOSTEL SV. PEZRA A PAVLA
- 4 FARA
- 5 ŠKOLKA
- 6 OBECNÍ ÚŘAD
- 7 PALÍRNA
- 8 OBCHOD, MULTIFUNKČNÍ SÁL
- 9 KNIHOVNA
- 10 FOTBALOVÉ HRISTÉ
- 11 LORETA
- 12 HRBITOV
- 13 PLOCHA OBCE



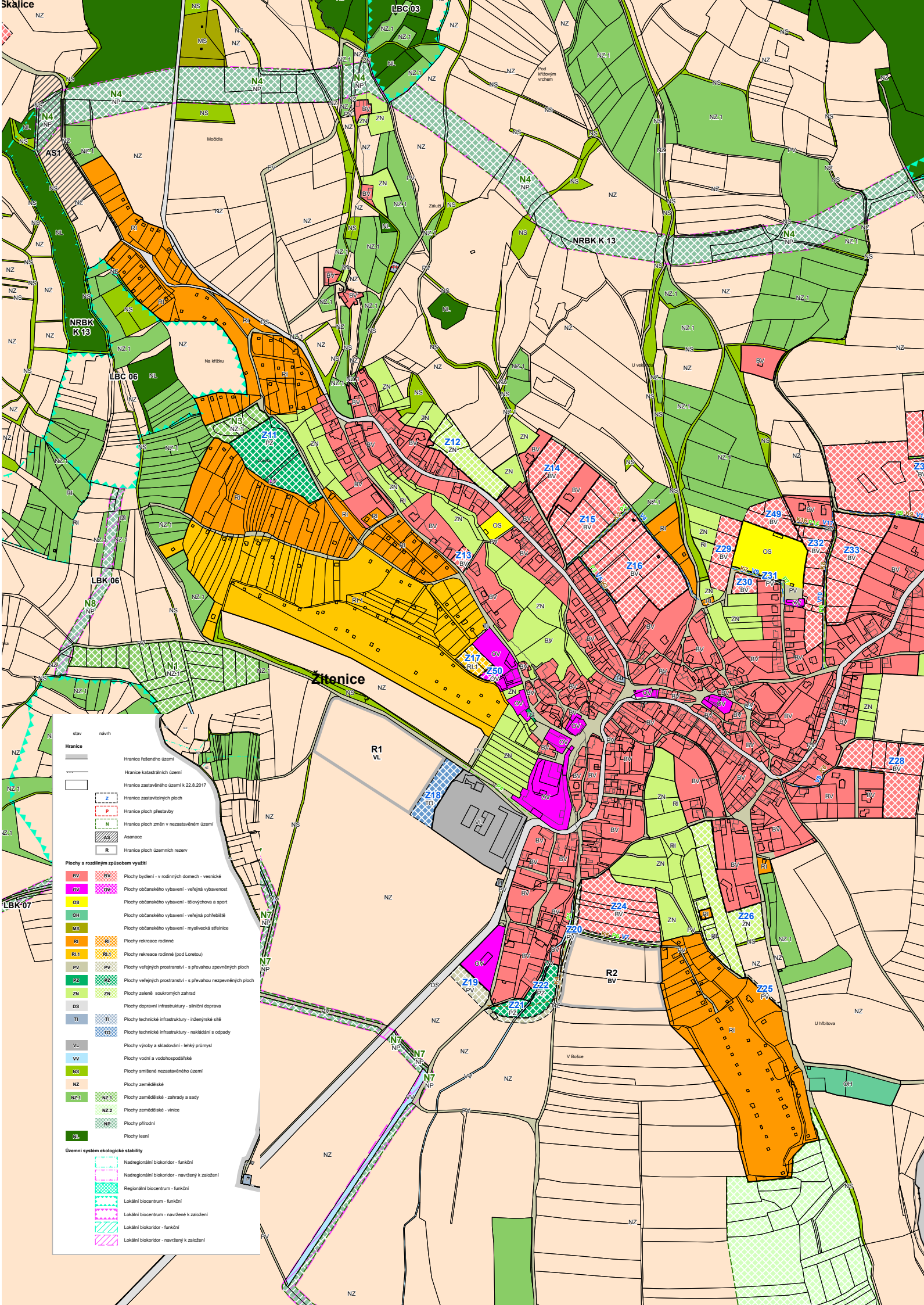
1:3000

Limity

- Chybí železniční spojení (horší dostupnost)
- Nedostatečná lékařská péče
- Absence základní školy, nutnost dojíždění
- Nedostatek pracovních příležitostí, nízká ekonomická aktivita obyvatel
- Omezené možnosti pro mladé lidi a zakládání rodin, populace stárne
- Omezený prostor pro výstavbu
- Zastaralý sportovní areál

Hodnoty

- Napojení na vodovodní řad DN 150 (Vodní zdroj Močidla), splašková kanalizace napojena na COV Litoměřice
- Kompletní plynofikace obce
- Historické památky: kostel, zámek, sochy
- Výhodná poloha v CHKO České středohoří, možnosti turistiky
- CHOPAV chrání pozemky před intenzivní zemědělskou činností
- Blízkost dálnice a dobrá dostupnost Litoměřic
- Sportovní střelnice
- Atraktivita obce pro přistěhování, potenciál pro turistický ruch
- Mateřská škola, kulturní dům, obchod, zahradnictví, pošta
- Modrá turistická stezka Žitenická stezka Zemí hradů
- Výborné přírodní podmínky pro ovocnářství a vinařství
- Charakteristické mikroklima vhodné pro pěstování ovocných sadů a vinic



Silné stránky

- Meziměstské spojení autobusové
- Silniční infrastruktura a propojení s okolím - autem, autobusem
- Rostoucí obec
- Přírodní charakter - CHKO České středohoří - blízká příroda - hory, místní skalky, lesy
 - ÚSES - výskyt biotopů v okolí
 - Morfologie obce - převýšení, které umožňuje průhledy
- Technická infrastruktura - plyn, kanalizace, kombinovaný systém zásobování vodou - místní vodní zdroj a regionální vodárenská síť
- Kulturní dědictví - zámek, hospodářské stavení, kostel, loreta, sochy

Příležitosti

- Oživení kulturního dědictví – opravy památek, turistické trasy, využití kulturních památek, přírody, tradičních akcí
- Využití pozemků, které nemají žádnou nebo špatnou funkci
- Podpora z EU a národních dotačních programů – možnosti financování projektů
- Ekozemědělství a lokální produkce – rozvoj ekologického zemědělství, farmářských trhů - investice do ovocnářství
- Podpora místního podnikání – vytvoření podmínek pro drobné podnikatele a řemeslníky
- Příliv nových obyvatel – např. mladé rodiny hledající klidné bydlení
- Zlepšení služeb pro obyvatele – škola, zdravotní péče
- Podpora mladých a seniorů – např. komunitní centra, dostupné bydlení.
- Obnova zeleně a krajiny – revitalizace parků, výsadba stromů, ochrana přírody
- Využití obnovitelných zdrojů energie – solární panely na veřejných budovách, komunitní energetika
- Rozvoj ekologické dopravy – cyklostezky, podpora MHD, nabíjecí stanice pro elektromobily.

Slabé stránky

- Nedostatek pracovních příležitostí v obci
- Nedostatek vzdělávacích zařízení - škola
- V obci nedostatek pracovních příležitostí - obyvatelé za prací cestují
- Nedostatek dětských hřišť
- Nedostatečné podmínky pro sport - fotbalové hřiště a jeho příslušenství ve nedostatečném stavu
- Nedostatečná lékařská péče
- Technická infrastruktura - vodovod - při větším náporu srážek nedostatečná kapacita - dokází k vylévání vody
- Slabé dopravní spojení – žádné vlakové spoje
- Špatný stav místních komunikací – chybějící chodníky, nebezpečné úseky, špatně zvolený povrch
- Chybějící cyklostezky a pěší trasy – omezené možnosti bezpečného pohybu mimo hlavní silnice, nedokončené cyklostezky
- Omezená nabídka obchodů a služeb – nutnost dojíždět za nákupy a základními službami
- Chybějící kulturní a komunitní centrum – omezené možnosti setkávání obyvatel, chybí zázemí pro spolkovou činnost
- Slabá nabídka volnočasových aktivit pro mládež a seniory – málo kroužků, kurzů, klubů
- Nedostatečné využití stavebních pozemků
- Nevhodná péče o veřejná prostranství – špatně volené povrchy, chybějící zeleň, veřejné prostranství nedostatečně reprezentativní
- Problémy s odpady a recyklací – nedostatek kontejnerů, málo možností třídění odpadu, chybějící sběrný dvůr

Hrozby

- Stěhování obyvatel do větších měst
- Stárnutí populace a úbytek mladých lidí
- Odliv obyvatel do větších měst
- Snižující se dostupnost služeb pro starší obyvatele
- Ekologické a environmentální problémy - spalování nevhodných materiálů v domácnostech (emise škodlivin, zhoršení kvality ovzduší)
- Negativní dopady intenzivního zemědělství v blízkosti zástavby
- Nedostatek vodních zdrojů
- Ekonomické a sociální výzvy
- Omezené pracovní příležitosti v regionu
- Odchod mladých a kvalifikovaných pracovníků za lepšími podmínkami
- Dopravní a infrastrukturní problémy
- Nárůst individuální automobilové dopravy a dopravní zátěž

ZÁMEK A AREÁL HOSPODÁŘSKÝCH STAVENÍ

Historie

Zámek v Žitenicích, bývalá rezidence proboštů Vyšehradské kapituly, má bohatou historii sahající až do středověku. Obec Žitenice se poprvé objevuje v historických pramenech kolem roku 1057, kdy je zmiňována v zakládací listině kolegiálního kostela sv. Štěpána v Litoměřicích. Již od 11. století byly Žitenice součástí nadání Vyšehradské kapituly, založené knížetem Vratislavem II. (1061-1092).

Ve 12. století Soběslav I. rozhodl, že polovina údoř ovoce a vína z Žitenic bude patřit kanovníkům a polovina proboštoví. Toto ustanovení bylo znovu potvrzeno v roce 1178 Soběslavem II. Během 13. století docházelo k dalším změnám vlastnických práv. Za vlády Václava I. došlo k dohodě mezi Vyšehradskou kapitulou a proboštem, že kapitula získá příjmy z části Žitenic výměnou za příjmy z mýt v Prachaticích.

V průběhu 14. století Karel IV. obnovil privilegia Vyšehradské kapituly a potvrdil jejich právo na Žitenice. Poslední zmínky o klidném vlastnictví Vyšehradu pocházejí z roku 1409, kdy probošt kapituly udělil vinici Rackovi řečenému Kobyla².

² ČERNÝ, Jiří. *Posouzení míry erozního ohrožení zemědělských ploch v k. ú. Žitenice*. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Fakulta životního prostředí, 2020. Závěrečná práce. Dostupné z: <https://theses.cz>

- 1 ZÁMEK
- 2 NÁDVOŘÍ
- 3 KULNA
- 4 SLADOVNA
- 5 PIVOVAR
- 6 HOSPODÁŘSKÁ STAVENÍ
- 7 CHLÉVY
- 8 KONÍRNA
- 9 MÍCHÁRNA
- 10 MLÉKÁRNA
- 11 KOVÁRNA
- 12 ZAHRADNÍ DOMEK
- 13 KOSTEL SV. PETR A PAVEL



Historie

Zámek v Žitenicích, bývalá rezidence proboštů Vyšehradské kapituly, má bohatou historii sahající až do středověku. Obec Žitenice se poprvé objevuje v historických pramenech kolem roku 1057, kdy je zmiňována v zakládací listině kolegiálního kostela sv. Štěpána v Litoměřicích. Již od 11. století byly Žitenice součástí nadání Vyšehradské kapituly, založené knížetem Vratislavem II. (1061-1092)¹⁰.

Ve 12. století Soběslav I. rozhodl, že polovina údořy ovoce a vína z Žitenic bude patřit kanovníkům a polovina proboštovi. Toto ustanovení bylo znovu potvrzeno v roce 1178 Soběslavem II. Během 13. století docházelo k dalším změnám vlastnických práv. Za vlády Václava I. došlo k dohodě mezi Vyšehradskou kapitulou a proboštem, že kapitula získá příjmy z části Žitenic výměnou za příjmy z mýt v Prachaticích¹⁰.

V průběhu 14. století Karel IV. obnovil privilegia Vyšehradské kapituly a potvrdil jejich právo na Žitenice. Poslední zmínky o klidném vlastnictví Vyšehradu pocházejí z roku 1409, kdy probošt kapituly udělil vinici Rackovi řečenému Kobyla¹⁰.

S příchodem husitských válek došlo k dramatickým změnám. Podle některých pramenů daroval Jan Žižka Žitenice svému rádci Mikuláši Klaudelovi. V roce 1436 se majetek dostal do rukou Jakuba z Vřesovic, který zde působil až do roku 1462. Poté se Žitenice dostaly do vlastnictví Prokopa z Rabštejna, jemuž byly zastaveny Jiřím z Poděbrad za 400 dukátů. Prostřednictvím jeho dcery Ludmily pak přešly na Jana z Roupova. V roce 1514 byl majetek potvrzen Vladislavem Jagellonským a páni z Roupova jej drželi dále¹⁰.

Vyšehradská kapitula se snažila svůj majetek získat zpět, což se ale nedařilo. V roce 1608 byl statek Žitenický oceněn na 15 525 kop grošů a stal se dědičným majetkem pánů z Roupova. Václav Vilém z Roupova provedl přestavbu tvrze a vybudoval si zde dobré sídlo. Jeho činnost však skončila po porážce stavovského povstání v roce 1620, kdy byl majetek konfiskován a navrácen Vyšehradské kapitule¹⁰.

V průběhu 17. století došlo k barokním úpravám zámku, které inicioval probošt Hugo František hrabě z Königsegg. Tyto úpavy vedly k zazdění arkád na nádvorní straně západního křídla a ke vzniku zdvojených oken¹⁰.

V roce 1806 byl zámek zasažen bleskem a vyhořel. Opravy proběhly pod vedením probošta Hennigera z Eberku. V 19. století se na zámku prováděly menší stavební úpravy, přičemž probošt Justl zařídil interiér a vytvořil parkovou úpravu zámecké zahrady. V roce 1836 nechal zbudovat terasy a bazénky. V 70. letech 19. století byla provedena rozsáhlejší oprava druhého patra zámku, zahrnující výměnu podlah, instalaci nových oken a kamen¹⁰.

Po skončení první světové války proběhla generální rekonstrukce (1922-1927), kdy byly opraveny fasády, krovy, komíny a zavedena elektřina. V roce 1938 se ukázalo, že je třeba znovu opravit římsy a krovy, protože původní konstrukce nebyla dostatečně upevněna. Opravy prováděla firma Kraus a Walter¹⁰.

Během druhé světové války byl zámek součástí okupovaného území a po roce 1945 jej spravovala Vyšehradská kapitula do roku 1948, kdy byla na majetek uvalena národní správa. V roce 1950 Žitenice převzaly Československé státní lesy a od roku 1960 zámek sloužil jako sídlo Státního oblastního archivu severočeského kraje v Litoměřicích¹⁰.

¹⁰ VILÍMKOVÁ, M., HERGUTOVÁ, M. *Stavebněhistorický průzkum domu čp. 1 v Žitenicích. 1984. Archivní dokument uložený v Národním památkovém ústavu, Územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, dokumentační sbírky*



Gotické základy

Základním stavebním prvkem objektu je rozsáhlý sklep situovaný v jihozápadním nároží. Tento prostor, zaklenutý valenou klenbou zesílenou cihlovými pasy, má gotický původ. Přístupný byl původně půlkruhovým gotickým portálkem na východní straně. Vzhledem ke konstrukčnímu řešení se lze domnívat, že nejstarší částí budovy je západní úsek dnešního jižního křídla, jehož obvodové zdivo se dochovalo i v přízemí¹⁰.

V pozdější gotické etapě byla k jižnímu křídlu přistavěna východní dvouraktová část, jak naznačuje mírný lom v severní obvodové zdi. Interiéry této přístavby jsou zaklenuty valenými klenbami s lunetami, což potvrzuje její středověký původ. Obvodové zdivo dosahuje až do prvního patra, kde však byla na západním konci odstraněna část zdi při renesanční přestavbě a výstavbě dvouramenného schodiště¹⁰.

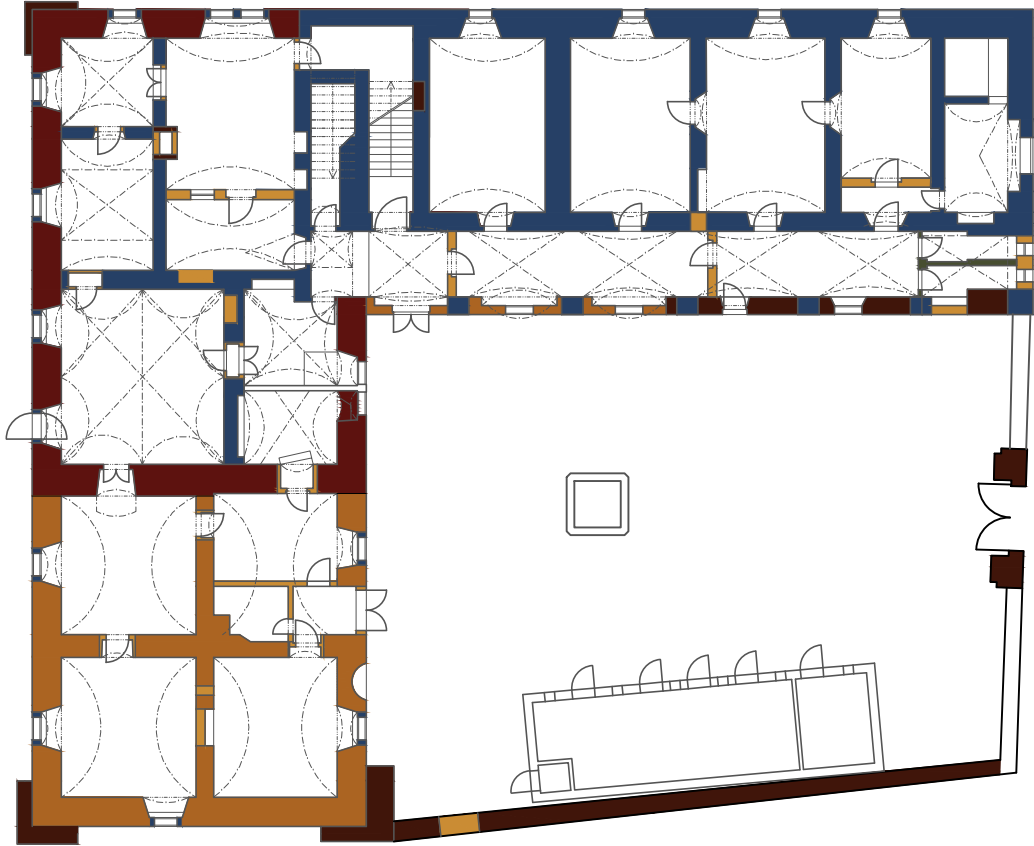
Renesanční rozšíření

Zásadní přestavbu objekt prodělal na počátku 17. století za Václava Viléma z Roupova. Po roce 1611 byla Žitenická residence přebudována do podoby odpovídající šlechtickému sídlu své doby. Vzniklo nové západní křídlo o dvou podlažích a jižní křídlo bylo zvýšeno o druhé patro. V západním dílu nad sklepem byly zřízeny nové klenuté prostory, přičemž vnější arkádová chodba v nádvoří byla postavena na pilířích pravoúhlého průřezu¹⁰.

Klíčovou změnou bylo nahrazení části severní obvodové zdi dvouramenným vřetenovým schodištěm, které umožnilo přístup od přízemí až na půdu. Tato výrazná renesanční úprava zásadně změnila dispozici objektu, který se tak rozrostl jak plošně, tak výškově¹⁰.

¹⁰ VILÍMKOVÁ, M., HEROUTOVÁ, M. Stavebněhistorický průzkum domu čp. 1 v Žitenicích. 1984. Archivní dokument uložený v Národním památkovém ústavu, Územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, dokumentační sbírky

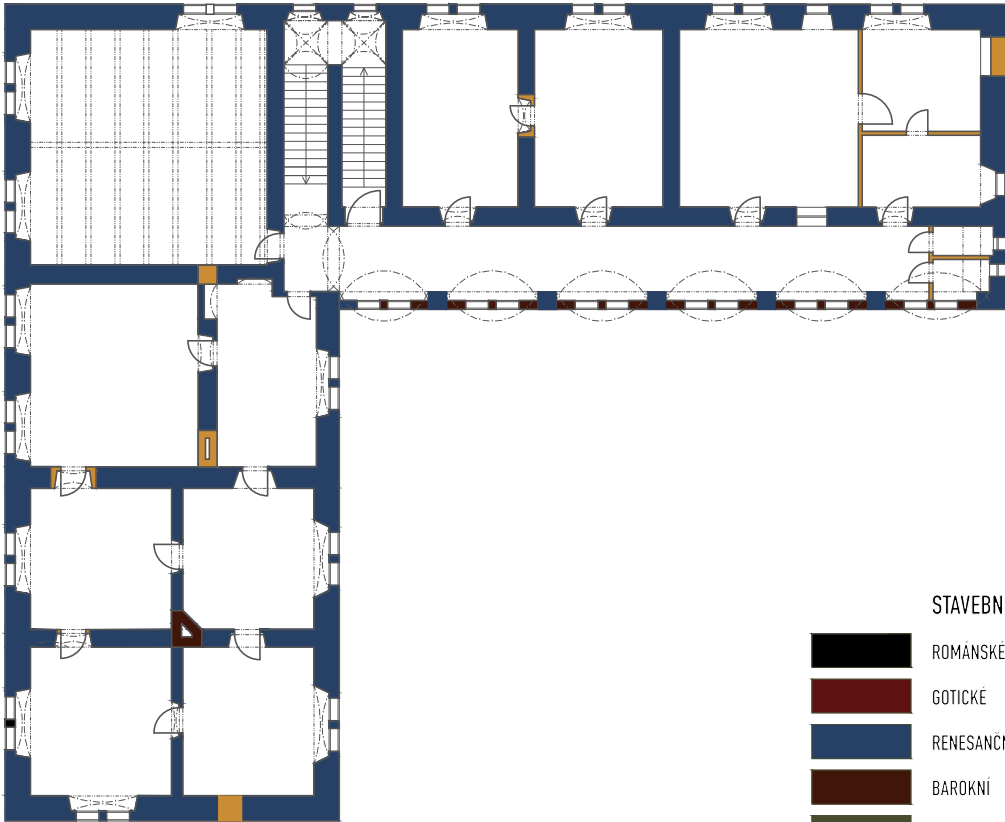
PŘÍZEMÍ



PRVNÍ PATRO

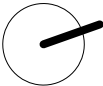


DRUHÉ PATRO



STAVEBNĚ HISTORICKÉ PRŮZKUMY

- ROMÁNSKÉ ZDIVO
- GOTICKÉ
- RENEŠANČNÍ
- BAROKNÍ
- KLASICISTNÍ
- NOVODOBÉ OD R. 1850
- NOVODOBÉ OD R. 1900



Barokní úpravy

Po bitvě na Bílé hoře se Žitenice vrátily do rukou Vyšehradské kapituly. Největší barokní proměny proběhly na konci 17. století za probošta Huga Františka hraběte z Königsegg. V této době byla do nádvoří vestavěna monumentální vjezdová brána nesoucí erb a letopočet 1699.

Barokní přestavba přinesla také zazdění otevřených arkád ve dvou patrech západního křídla, přičemž v přízemí byly ponechány částečně otevřené. V patrech byly do nových stěn vloženy sdružené okenní otvory, zatímco v přízemí vznikla jednoduchá okna. V rámci této úpravy byly také renovovány reprezentační místnosti prvního patra jižního křídla, včetně štukové výzdoby stropů a osazení dvoukřídлых dveří¹⁰.

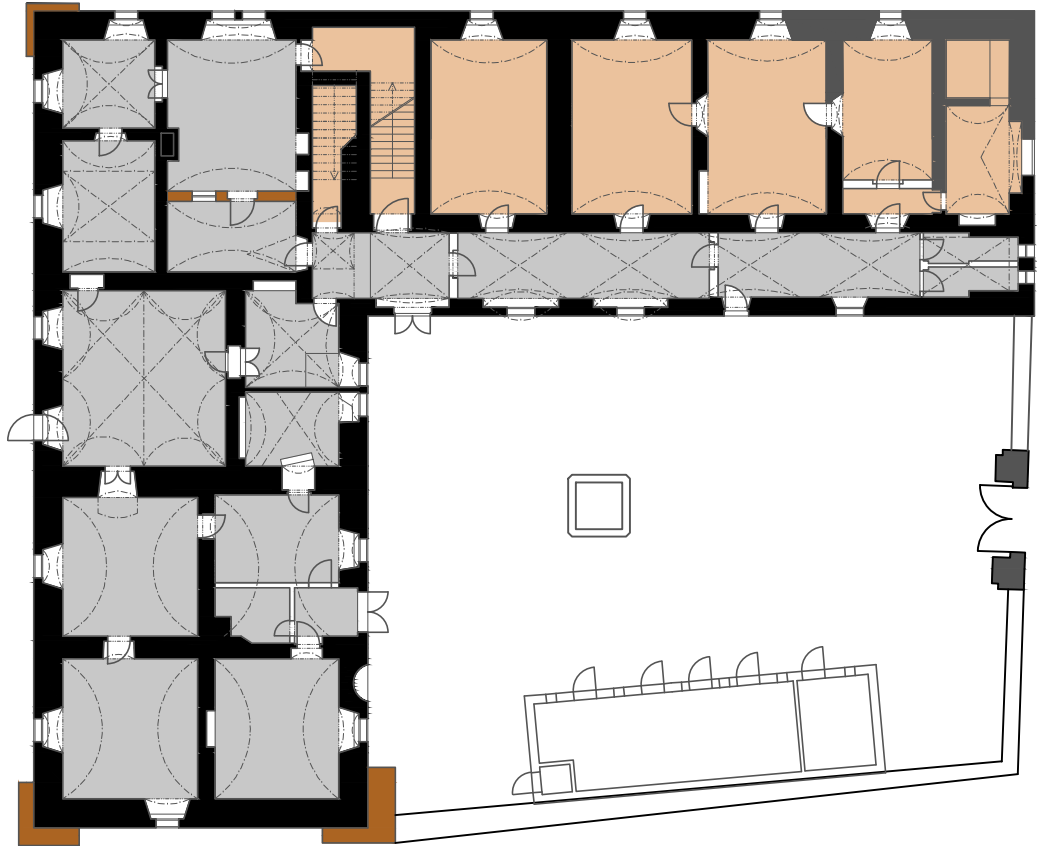
Klasicistní období a novověké úpravy

V roce 1806 postihl budovu požár, který si vyžádal opravy především krovu a možná i stropů druhého patra. Na počátku 20. století proběhla další modernizace zahrnující výměnu krovu a úpravu vnitřního členění severního konce západního křídla. Byly zde vestavěny nové příčky a upraveny některé otvory.

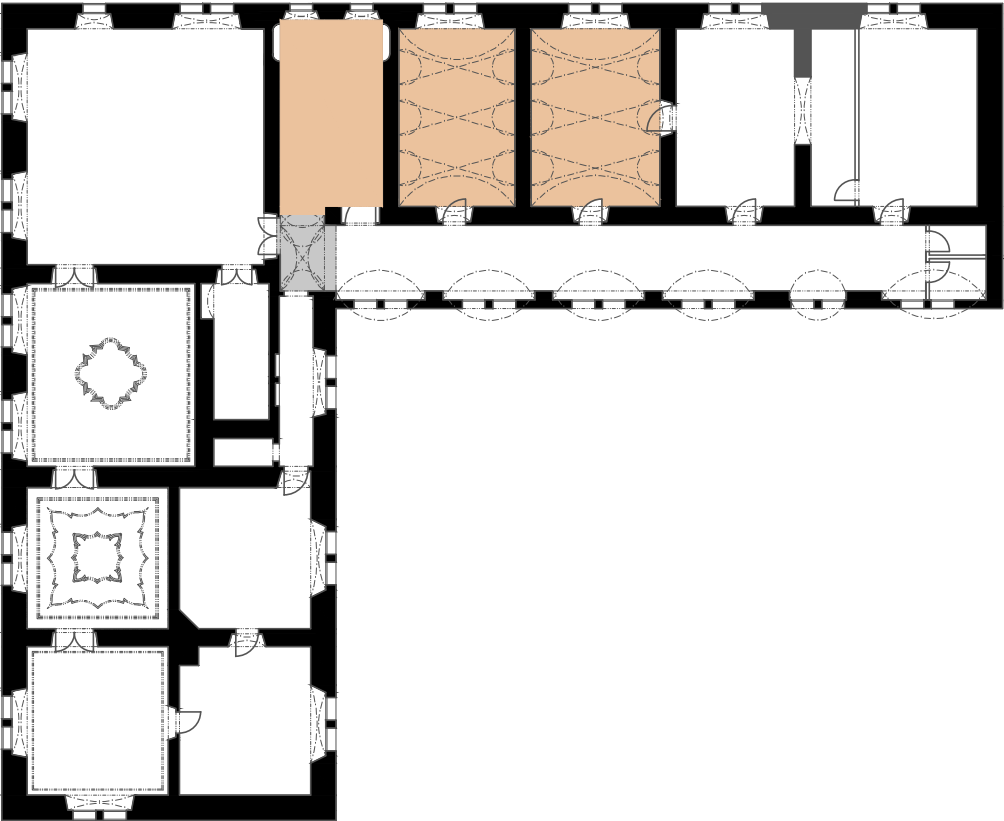
Přestože se objekt dočkal několika významných stavebních proměn, jeho vnitřní rozvržení zůstalo překvapivě věrné původním historickým etapám. Každá přestavba respektovala dřívější fáze a harmonicky navazovala na celkovou koncepci budovy. Dnes tak Žitenická residence představuje jedinečný doklad stavebního vývoje od gotiky až po barokní období, s minimálními destruktivními zásahy v novějších dobách¹⁰.

¹⁰ VILÍMKOVÁ, M., HERGUTOVÁ, M. Stavebněhistorický průzkum domu čp. 1 v Žitenicích. 1984. Archiyní dokument uložený v Národním památkovém ústavu, Územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, dokumentační sbírky

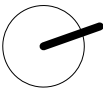
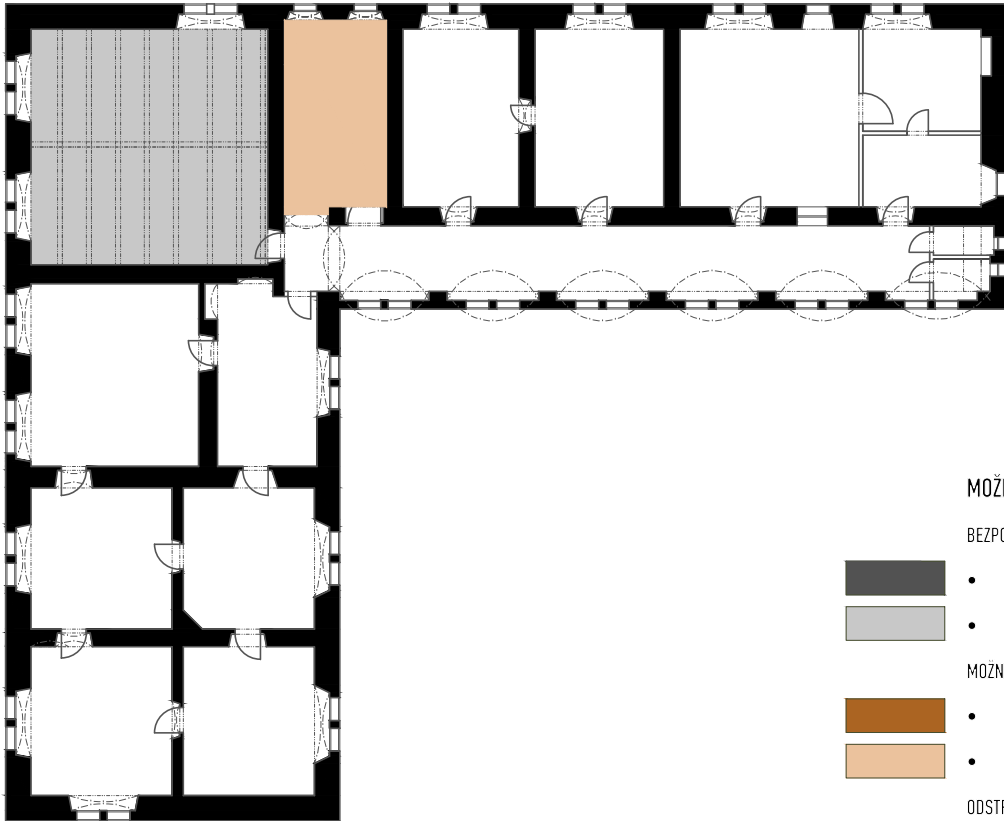
PŘÍZEMÍ



PRVNÍ PATRO



DRUHÉ PATRO



- MOŽNOSTI PŘESTAVBY
- BEZPODMÍNEČNĚ ZACHOVAT
 - KONSTRUKCE
 - PROSTORY
 - MOŽNOST PROVEDENÍ ÚPRAV
 - KONSTRUKCE
 - PROSTORY
 - ODSTRANIT
 - KONSTRUKCE, PROSTORY
 - DOPORUČUJE SE DOPLNIT

INTERIÉR

Interiér zámku v Žitenicích prošel několika proměnami v průběhu staletí. Původně byla tvrz členěna na jednoduché obytné a hospodářské prostory, ale během barokní přestavby v 17. století došlo k významným úpravám. Zámek má dvoukřídlovou dispozici, přičemž křídla navazují na sebe v pravém úhlu. Obě jsou dvoutraktová. Jižní křídlo má oba trakty přibližně stejně hluboké, zatímco západní křídlo má ve dvorním mělkém traktu chodby a v západním traktu obráceném do zahrady obytné místnosti. Schodiště do pater je situováno přibližně na srazu obou křídel, a to v zahradním traktu.

V přízemí se nacházely hospodářské místnosti, sklady, kuchyně a zázemí pro služebnictvo. Stropy těchto prostor byly často zaklenuty valenými nebo křížovými klenbami, což dodávalo interiéru pevnost a reprezentativní vzhled.

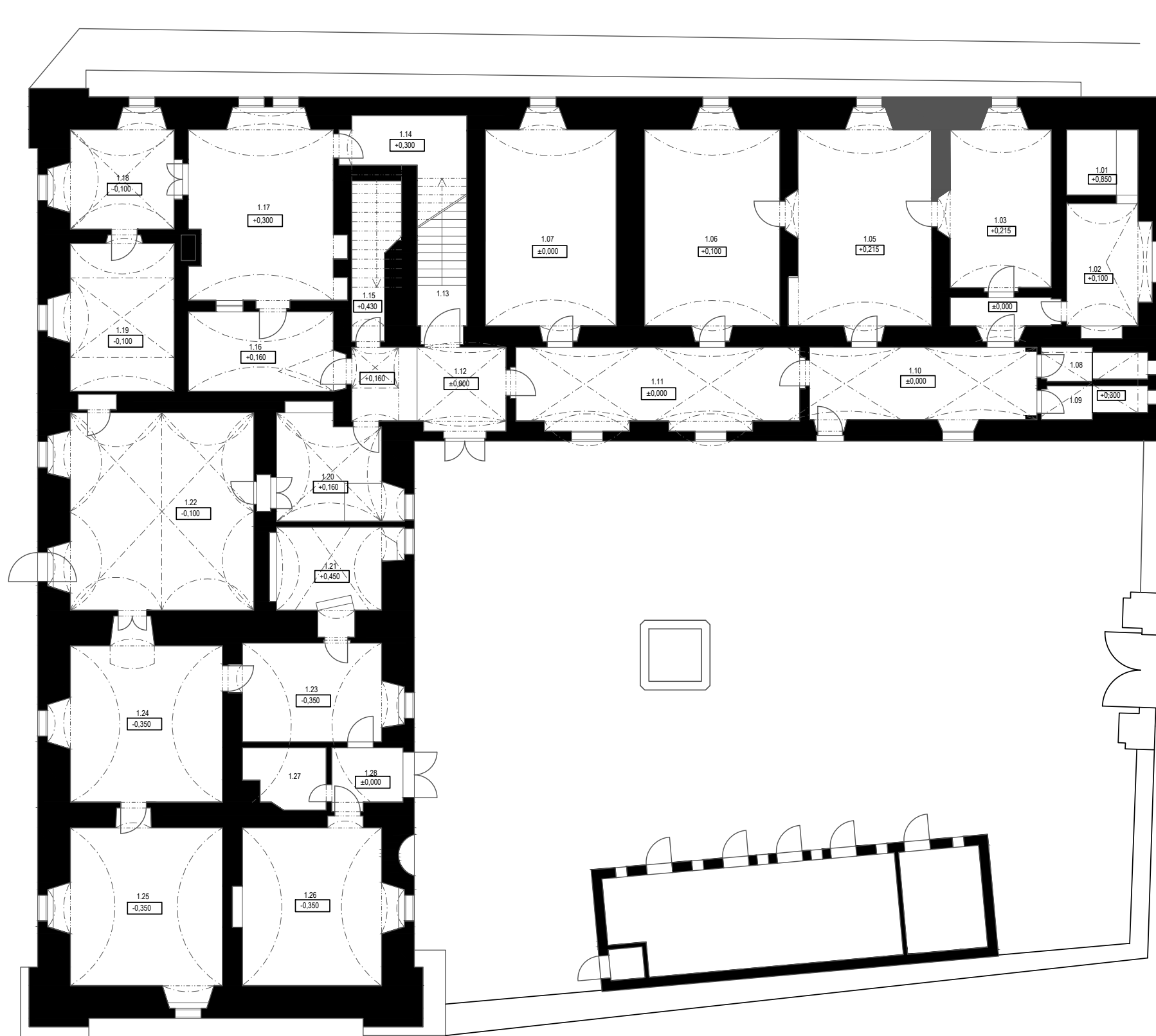
V prvním patře se nacházel velký slavnostní sál, kaple a několik salónů určených pro přijímání hostů a konání oficiálních setkání. Nejvýznamnější místností byla zámecká kaple, která byla vyzdobena bohatými barokními štuky, freskami a původním mobiliářem. Její vysoký klenutý strop a zdobené oltáře dodávaly prostoru důstojnost a náboženskou atmosféru.

Druhé patro obsahovalo hostinské pokoje a další obytné místnosti proboštů a jejich hostů. Stěny pokojů byly často zdobeny tapetami nebo malovanými dekoracemi, zatímco podlahy byly dřevěné nebo pokryté kachlovými dlaždicemi. V 19. století došlo k několika modernizacím, včetně instalace nových podlah, výměny oken a dveří. Byla zde také vytvořena knihovna, která sloužila proboštům ke studiu a duchovní činnosti¹⁰.

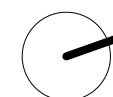
Během druhé poloviny 20. století sloužil zámek jako administrativní budova a jeho interiéry byly přizpůsobeny novému využití. Některé historické prvky byly odstraněny nebo zakryty moderními úpravami. Dnes interiér zámku stále obsahuje některé původní barokní a klasicistní prvky, včetně zdobených stropů, dveřních ráků a několika zachovalých freskových výzdob v kapli a reprezentativních místnostech. Dochovala se také část původního mobiliáře, i když většina zařízení byla v průběhu let přemístěna nebo nahrazena.

Interiér zámku v Žitenicích tak představuje kombinaci původních historických prvků s pozdějšími úpravami, které odrážejí měnící se funkci objektu v průběhu staletí¹⁰.

¹⁰ VILÍMKOVÁ, M., HEROUTOVÁ, M. *Stavebněhistorický průzkum domu čp. 1 v Žitenicích.* ^{1984.} Archivní dokument uložený v Národním památkovém ústavu, Územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, dokumentační sbírky



LEGENDA MÍSTNOSTÍ			
1.01	dřevník	1.15	kotelna
1.02	kotelna	1.16	předsíň
1.03	archiv	1.17	kuchyně
1.04	chodba	1.18	pokoj
1.05	archiv	1.19	pokoj
1.06	archiv	1.20	sklad
1.07	archiv	1.21	sklad
1.08	wc	1.22	sklad
1.09	wc	1.23	sklad
1.10	chodba	1.24	archiv
1.11	chodba	1.25	archiv
1.12	chodba	1.26	archiv
1.13	schodiště	1.27	archiv
1.14	sklad	1.28	vstup



Hlavní vstup do přízemí zámku je situován v jižní části chodby západního křídla, téměř naproti nástupnímu rameni schodiště do pater. Chodba ve dvorním traktu západního křídla je zaklenutá valenou klenbou, kterou prostupují křížové lunety s hřebínky na hranách. Novější příčky rozdělují chodbu na čtyři úseky. Nejjižnější část tvoří předsíň před nástupem na schodiště do pater a má šířku jednoho klenebního pole. Druhý úsek je širší, přesahuje dvě klenební pole, třetí má rozsah neúplných dvou polí a poslední, s jedním klenebním polem, je rozdělen tenkou příčkou na dva prostory. V levém je WC, v pravém nově zřízený sprchový kout obložený keramickými obkladačkami. Dveře, které vedly do posledního prostoru vnějšího traktu křídla, byly zazděny. Chodba byla původně arkádová, a na nádvorní straně se mezi přízdívkami a zazdívkami zachovaly pravouhlé pilířky arkád s kamennými římsami pod patkami oblouků, vytvořenými hmotnými oblouny mezi pravoúhlými ústupky.

Podlaha chodby je v prvním úseku cementová, ve druhém cihlová. Okna jsou jednoduchá, barokního typu, ozdobená úhelníčky¹⁰.

Prostory ve vnějším traktu jsou přístupné samostatně, každý vlastním vstupem z chodby, kromě posledního, severního, který je přístupný přes předchozí prostor kvůli zřízení WC. Ostění dveří vedoucích do prvního a druhého prostoru, počínaje od schodiště, je kamenné, bez nadsvětlíku. Třetí dveře mají kamenné ostění a nad ním je patrné nadpraží zazděného nadsvětlíku. Čtvrté dveře mají kamenné ostění s nadsvětlíkem. Všechna ostění jsou jednoduchá, bez profilace. Dveře jsou jednokřídlé, novější, většinou z 19. století. Prostor sousedící se schodištěm je zaklenutý valenou klenbou, nad mělkým výklenkem v jižní stěně je trojúhelná výseč. Podlaha je cihlová. Následující prostor je opět zaklenutý valenou klenbou, ale bez lunet, a má prkennou podlahu. Třetí místnost, přístupná jak z chodby, tak z předchozího prostoru, má valenou klenbu. Nad dveřmi v jižní stěně a nad velkým, mělkým výklenkem, segmentově zaklenutým v téže stěně při vnitřní dělicí zdi, jsou rozepjaty mělké trojúhelné lunety. Podlaha je prkenná. Čtvrtá místnost propojená s třetí dveřmi má opět valenou klenbu bez lunet a prkennou podlahu. Dodatečně vloženou příčkou je z ní ydělena předsíňka, vydlážděná cihlami. Z ní se dveřmi po severní straně prochází do poslední místnosti vnějšího traktu západního křídla¹⁰.

Tato místnost je úzká, zaklenutá valenou klenbou, téměř půlkruhovou, a tenkou příčkou rozdělená na dvě části. Okno na severní straně je situováno v širším, segmentově zaklenutém výklenku, nad nímž prostupuje klenbu trojúhelná luneta s hřebínky na hranách. Podlaha je cementová.

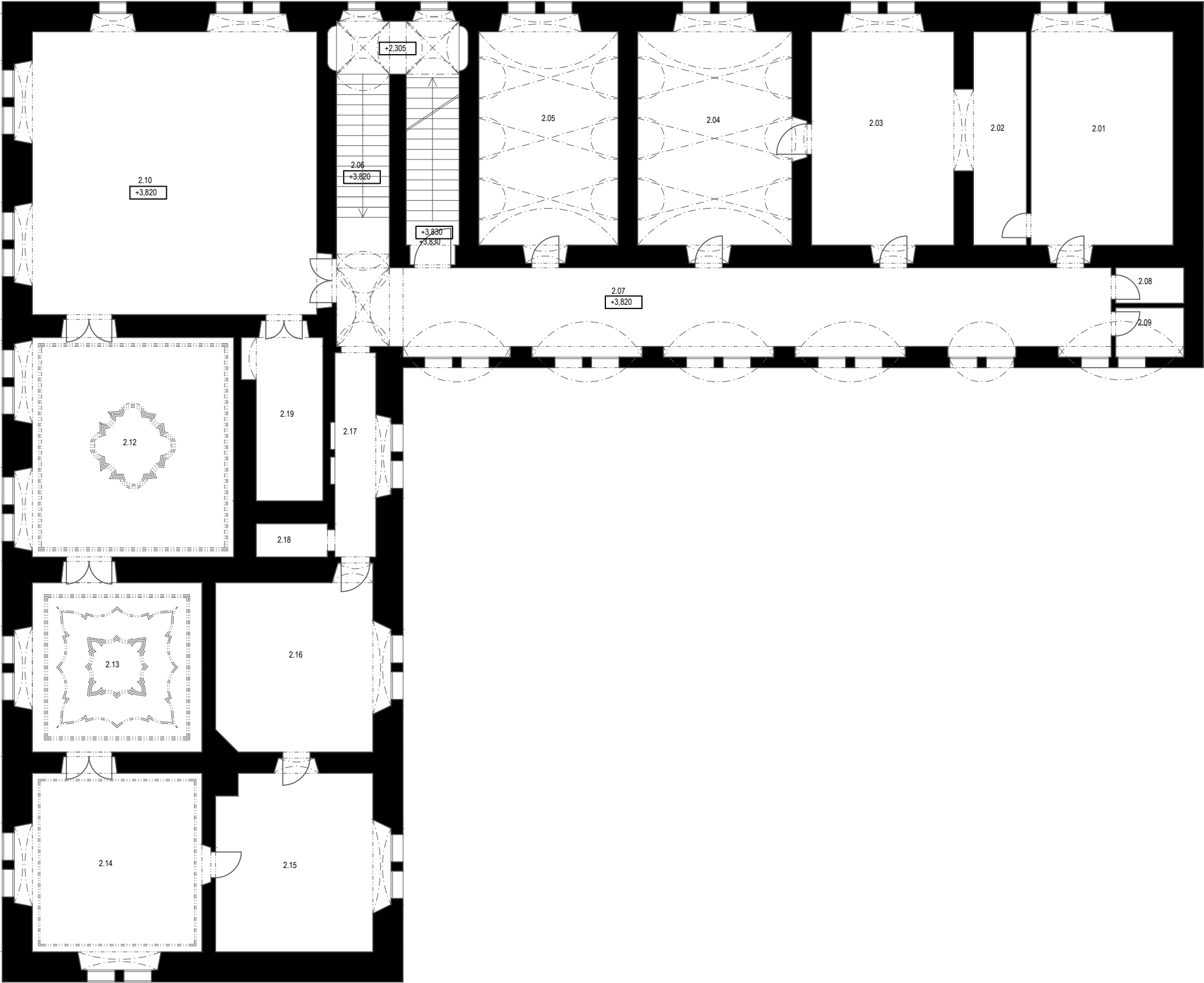
Pod téměř půlkruhovým pasem, který je zavázán do vřetnové zdi schodiště, se prochází do nejjižnějšího úseku chodby, zaklenutého valenou klenbou s jedním párem křížových lunet, jejichž hrany vybíhají do slabších hřebínků. Odtud vpravo vedou jednokřídlé dveře v neprofilovaném kamenném ostění do prostoru pod druhým ramenem schodiště do pater. Po východní straně pod polovinou pasu stoupajícího k jižní dělicí zdi jsou další dveře ve stejném ostění, vedoucí do prostor dvorního traktu jižního křídla. Konečně třetí dveře v jižní stěně vedou do místností v západním dílu jižního křídla. První z nich je rozdělena tenčí příčkou na dvě části. Celek je zaklenutý valenou klenbou ve tvaru neúplného půlkruhu. Nad vstupem z chodby ji prostupuje trojúhelná luneta s protaženou kápí. Těsně za dělicí příčkou je mělký, segmentově zaklenutý výklenek a nad ním pětiboká luneta¹⁰.

Konečně třetí dveře v jižní stěně vedou do místností v západním dílu jižního křídla. První z nich je rozdělena tenčí příčkou na dvě části. Celek je zaklenutý valenou klenbou ve tvaru neúplného půlkruhu. Nad vstupem z chodby ji prostupuje trojúhelná luneta s protaženou kápí. Těsně za dělicí příčkou je mělký, segmentově zaklenutý výklenek a nad ním pětiboká luneta. Konečně při západní obvodové zdi se nachází vstup do prostoru pod odpočívadlem a nástupním ramenem schodiště, nad nímž je vyklenuta mělká lunetka se segmentovou kápí. Uprostřed protilehlé jižní stěny vystupuje do prostoru těleso průlezného komínu, na něž na západní straně navazuje segmentové čelo široké lunety, jejíž kápě se směrem k vrcholu klenby vytrácí. V dělicí stěně je vpravo od vstupu malé okénko, které přisvětluje dodatečně dělený prostor předsíňky. Podlaha je cementová¹⁰.

¹⁰ VILÍMKOVÁ, M., HERGUTOVÁ, M. *Stavebněhistorický průzkum domu čp. 1 v Žitenicích. 1984. Archivní dokument uložený v Národním památkovém ústavu, Územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, dokumentační sbírky*

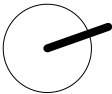






LEGENDA MÍSTNOSTÍ

- 2.01 archiv
- 2.02 archiv
- 2.03 archiv
- 2.04 archiv
- 2.05 archiv
- 2.06 schodiště
- 2.07 chodba
- 2.08 wc
- 2.09 wc
- 2.10 archiv
- 2.11 kancelář
- 2.12 kancelář
- 2.13 kancelář
- 2.14 kancelář
- 2.15 kancelář
- 2.16 kuchyně
- 2.17 kuchyně
- 2.18 komora
- 2.19 archiv



Patra jsou přístupná zmíněným schodištěm s nástupem z chodby západního křídla. K němu vedou dvoukřídlé dveře v neprofilovaném kamenném ostění. Schodiště je dvouarmenné, vřetenové. Ramena jsou zaklenuta stoupajícími valenými klenbami. Nad nástupy jsou rozepjaté vyšší segmentové pasy. Odpočívadla jsou zaklenuta dvěma poli křížových kleneb s hřebínky na hranách. Stupně jsou dřevěné (dubové), odpočívadlo je vydlážděno topinkami. Při výstupním rameni je vpravo zazděný otvor topeniště v neprofilovaném kamenném ostění.

V prvním patře ukončuje klenbu výstupního ramene schodiště půlkruhový pas. Za ním následuje krátký úsek chodby, zaklenutý jedním polem křížové klenby s hřebínky na hranách. Po levé straně navazuje chodba na nádvoří západního křídla.

Z klenutého úseku chodbičky u vyústění schodiště se po pravé straně prochází dvoukřídlými vysokými barokními dveřmi s pravouhlými výplněmi, zdobenými vykrajovanými, ploše vystupujícími obrazci, do sálu v jihozápadním nároží budovy. Sál má plochý strop, rámovaný vysokým fabionem s profilovanými štukovými lištami nahoře i dole. Severní dvoukřídlé výplňové dveře novějšího typu vedou do kaple, která v tomto úseku křídla tvoří mělký střední trakt. Jde o úzký prostor s plochým stropem, jehož fabion na třech stranách (na východní straně chybí) rámuje profilovaná štuková lišta. Osvětlení z chodbičky zajišťují sdružené dvojice oken s rovným nadpražím, ale se skleněnými výplněmi lomeného tvaru v dřevěném rámu.

Jižní dveře ve východní stěně sálu vedou do sousedního pokoje, který má podlahu z měkkých čtvercových parket v tvrdých rámech. Plochý strop s vyšším fabionem, rámovaným profilovanou lištou nahoře i dole, zdobí vykrajované zrcadlo v profilovaném štukovém rámci¹⁰.



Propojení s místnostmi ve východním traktu křídla se v současné době nepoužívá.

Tato část křídla je přístupná úzkou chodbičkou ve dvorním traktu, do níž vedou jednokřídlé dveře proti vyústění schodiště. Nad nimi je nadezdívka sahající až k čelu klenby, takže průchod pod klenutým pasem byl původně zřejmě volně otevřený. Chodbička je plochostropá, vydlážděná kamennými deskami. Po pravé straně je popsané okno kaple v kamenném neprofilovaném ostění, na konci pak nevysoké dveře vedoucí do topné komory. V čele chodbičky jsou dveře v kamenném neprofilovaném ostění, vedoucí do lehce obdélné místnosti ve dvorním traktu křídla. Strop je plochý s nerámovaným fabionem, podlaha je prkenná a pokrytá PVC.

Ve východní stěně jsou jednokřídlé novější dveře v kamenném neprofilovaném ostění. V jižní stěně, přibližně uprostřed, je zazděný vstup v ostění téhož typu. Místnost v severovýchodním nároží křídla je opět plochostropá, s nerámovaným fabionem. Podlaha je vlýsková. V jihozápadním koutě vystupuje těleso dodatečně vestavěného komína.

Sousední jihovýchodní rohová místnost má fabion plochého stropu rámovaný nahoře i dole profilovanou štukovou lištou. Vlýsková podlaha je pokryta PVC. Do následující místnosti v jižním traktu křídla vedou vysoké dvoukřídlé barokní dveře s výplněmi zdobenými ploše vystupujícími vykrajovanými obrazci. Místnost má plochý strop zdobený vykrajovaným zrcadlem, rámovaným štukovou profilací. Vlýskovou podlahu pokrývá PVC. Do sousední místnosti, již popsané, vedou opět vysoké barokní dvoukřídlé dveře. Všechny dveře jsou znehodnoceny olejovým nátěrem krémové barvy nepříjemného tónu. Lze předpokládat, že barokní dveře jsou z tvrdého dřeva, mořeného a případně leštěného. Okenní výklenky ve všech místnostech jsou zaklenuty



Jižní dveře ve východní stěně sálu vedou do sousedního pokoje, který má podlahu z měkkých čtvercových parket v tvrdých rámech. Plochý strop s vyšším fabionem, rámovaným profilovanou lištou nahoře i dole, zdobí vykrajované zrcadlo v profilovaném štukovém rámci. Propojení s místnostmi ve východním traktu křídla se v současné době nepoužívá.

Tato část křídla je přístupná úzkou chodbičkou ve dvorním traktu, do níž vedou jednokřídlé dveře proti vyústění schodiště. Nad nimi je nadezdívka sahající až k čelu klenby, takže průchod pod klenutým pasem byl původně zřejmě volně otevřený. Chodbička je plochostropá, vydlážděná kamennými deskami. Po pravé straně je popsané okno kaple v kamenném neprofilovaném ostění, na konci pak nevysoké dveře vedoucí do topné komory. V čele chodbičky jsou dveře v kamenném neprofilovaném ostění, vedoucí do lehce obdélné místnosti ve dvorním traktu křídla. Strop je plochý s nerámovaným fabionem, podlaha je prkenná a pokrytá PVC.

Ve východní stěně jsou jednokřídlé novější dveře v kamenném neprofilovaném ostění. V jižní stěně, přibližně uprostřed, je zazděný vstup v ostění téhož typu. Místnost v severovýchodním nároží křídla je opět plochostropá, s nerámovaným fabionem. Podlaha je vlýsková. V jihozápadním koutě vystupuje těleso dodatečně vestavěného komína.

Sousední jihovýchodní rohová místnost má fabion plochého stropu rámovaný nahoře i dole profilovanou štukovou lištou. Vlýsková podlaha je pokryta PVC. Do následující místnosti v jižním traktu křídla vedou vysoké dvoukřídlé barokní dveře s výplněmi zdobenými ploše vystupujícími vykrajovanými obrazci. Místnost má plochý strop zdobený vykrajovaným zrcadlem, rámovaným štukovou profilací. Vlýskovou podlahu pokrývá PVC¹⁰.

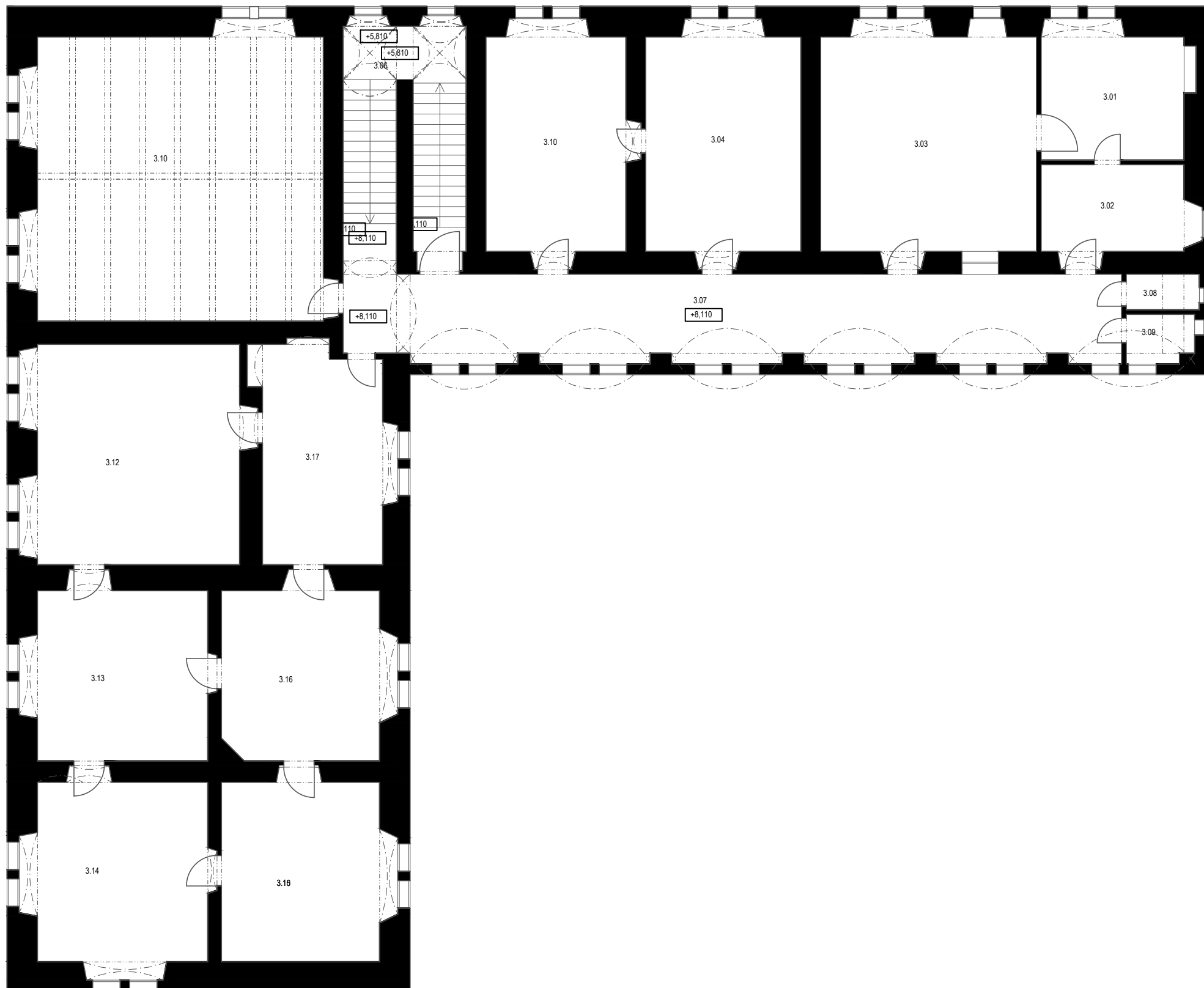


Do sousední místnosti, již popsané, vedou opět vysoké barokní dvoukřídlé dveře. Všechny dveře jsou znehodnoceny olejovým nátěrem krémové barvy nepříjemného tónu. Lze předpokládat, že barokní dveře jsou z tvrdého dřeva, mořeného a případně leštěného. Okenní výklenky ve všech místnostech jsou zaklenuty segmentově¹⁰.

¹⁰ VILÍMKOVÁ, M., HEROUTOVÁ, M. Stavebněhistorický průzkum domu čp. 1 v Žitenicích. 1984. Archivní dokument uložený v Národním památkovém ústavu, Územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, dokumentační sbírky

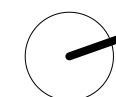






LEGENDA MÍSTNOSTÍ

3.01	depozitář
3.02	depozitář
3.03	archiv
3.04	archiv
3.05	archiv
3.06	schodiště
3.07	chodba
3.08	wc
3.09	wc
3.10	archiv
3.11	archiv
3.12	archiv
3.13	archiv
3.14	archiv
3.15	archiv
3.16	archiv
3.17	archiv



Do sousední místnosti, již popsané, vedou opět vysoké barokní dvoukřídlé dveře. Všechny dveře jsou znehodnoceny olejovým nátěrem krémové barvy nepříjemného tónu. Lze předpokládat, že barokní dveře jsou z tvrdého dřeva, mořeného a případně leštěného. Okenní výklenky ve všech místnostech jsou zaklenuty segmentově.

Druhé patro je přístupné pokračováním dvouramenného schodiště. Vstup je uzavřen dvoukřídlými dveřmi, z nichž se otevírá pouze levé křídlo, zatímco pravé je pevné. Obě ramena jsou opět zaklenuta stoupajícími valenými klenbami, ukončenými nad nástupy a výstupy vyššími segmentovými pasy. Nad odpočívadlem jsou dvě pole křížové klenby s hřebínky na hranách. Stupně jsou dřevěné, odpočívadlo je vydlážděno topinkami. V obou oknech schodiště se zachovaly zbytky barokního zasklení šestihrannými tabulkami v olovu.

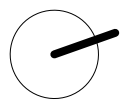
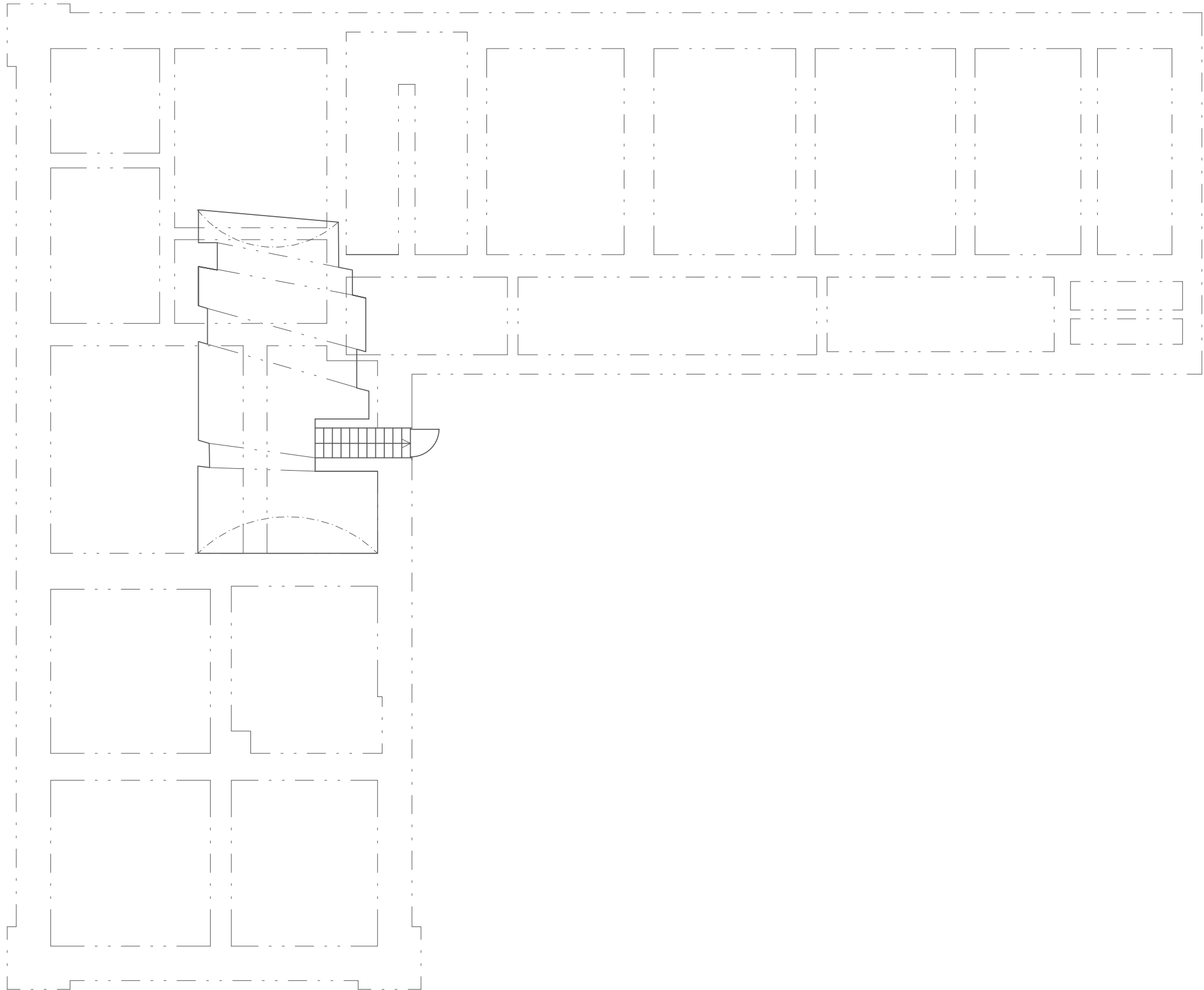
Ve druhém patře ústí schodiště do plochostropého úseku chodby, který je od chodby ve dvorním traktu západního křídla oddělen téměř půlkruhovým pasem, zavázaným do vřetenové zdi schodiště. Chodba západního křídla byla, stejně jako v přízemí a v prvním patře, otevřená do dvora arkádami na pilířcích pravoúhlého průřezu, ukončených římsovými hlavicemi s profilovaným hmotným oblounem mezi dvěma pravoúhlými ústupky. Dlažba chodby je topinková, doplněná cementovými dlaždicemi. Strop je plochý, s fabionem dole odsazeným¹⁰.

Půda je přístupná pokračováním schodiště z přízemí. Vstupní dveře z chodby dvorního traktu západního křídla jsou jednokřídlé, v hladkém kamenném ostění. Strop pod nástupním ramenem schodiště je trémový, druhé rameno je nahoře otevřeno do krovu. Stupně jsou dřevěné, podesta je vydlážděna cihlami. Krov nad oběma křídly je novodobý, volně osazený, se stojatou stolicí zesílenou nad jižním křídlem věšadly. Podlaha je částečně jen mazanina, částečně se zachovaly zbytky topinkové dlažby¹⁰.

¹⁰ VILÍMKOVÁ, M., HEROUTOVÁ, M. *Stavebněhistorický průzkum domu čp. 1 v Žitenicích. 1984. Archivní dokument uložený v Národním památkovém ústavu, Územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, dokumentační sbírky*







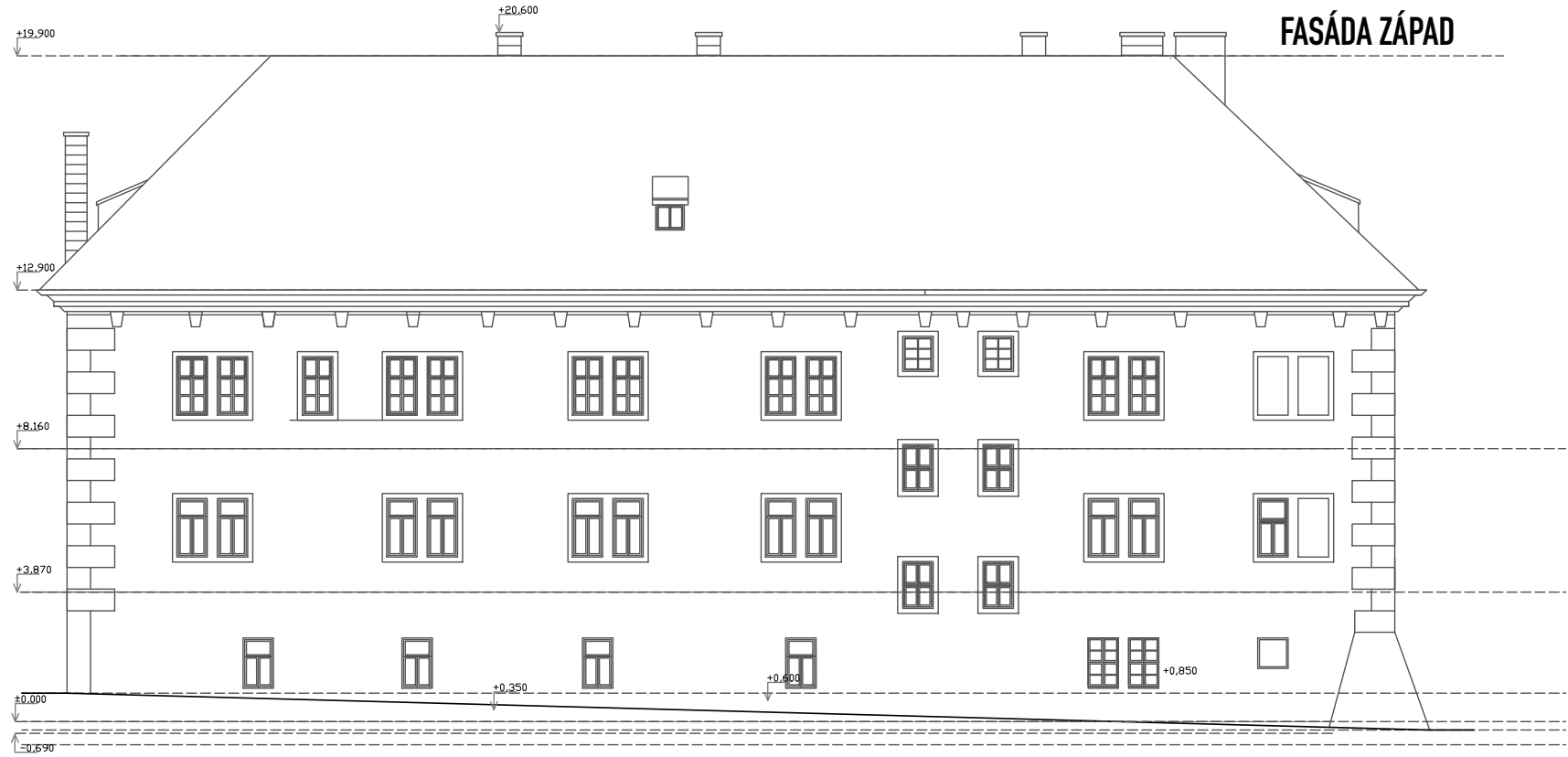
FASÁDA SEVER



FASÁDA JIH



FASÁDA ZÁPAD



FASÁDA VÝCHOD



AREÁL HOSPODÁŘSKÝCH STAVENÍ

Hospodářské budovy v zámeckém areálu v Žitenicích vznikaly postupně, zejména během 18. a 19. století, jako součást rozšiřování a modernizace zámku a jeho hospodářského zázemí. V 18. století byly postupně vybudovány různé hospodářské objekty, jako například pivovar, sladovna, koželužna, valcha, bednářství, truhlářství, zámečnictví, stáje a kolny. Tyto stavby sloužily k podpoře hospodářských aktivit spojených se zámkem¹⁰.

Vzhledem k zemědělské tradici regionu byly hospodářské stavby často součástí větších usedlostí, kde tvořily kompaktní dvory. V průběhu 20. století se jejich význam postupně měnil, zejména v důsledku modernizace zemědělství a poklesu tradičního hospodaření. Dnes jsou některá hospodářská stavení využívána k jiným účelům, případně chátrají a čekají na revitalizaci v rámci projektů zaměřených na obnovu venkovských sídel.

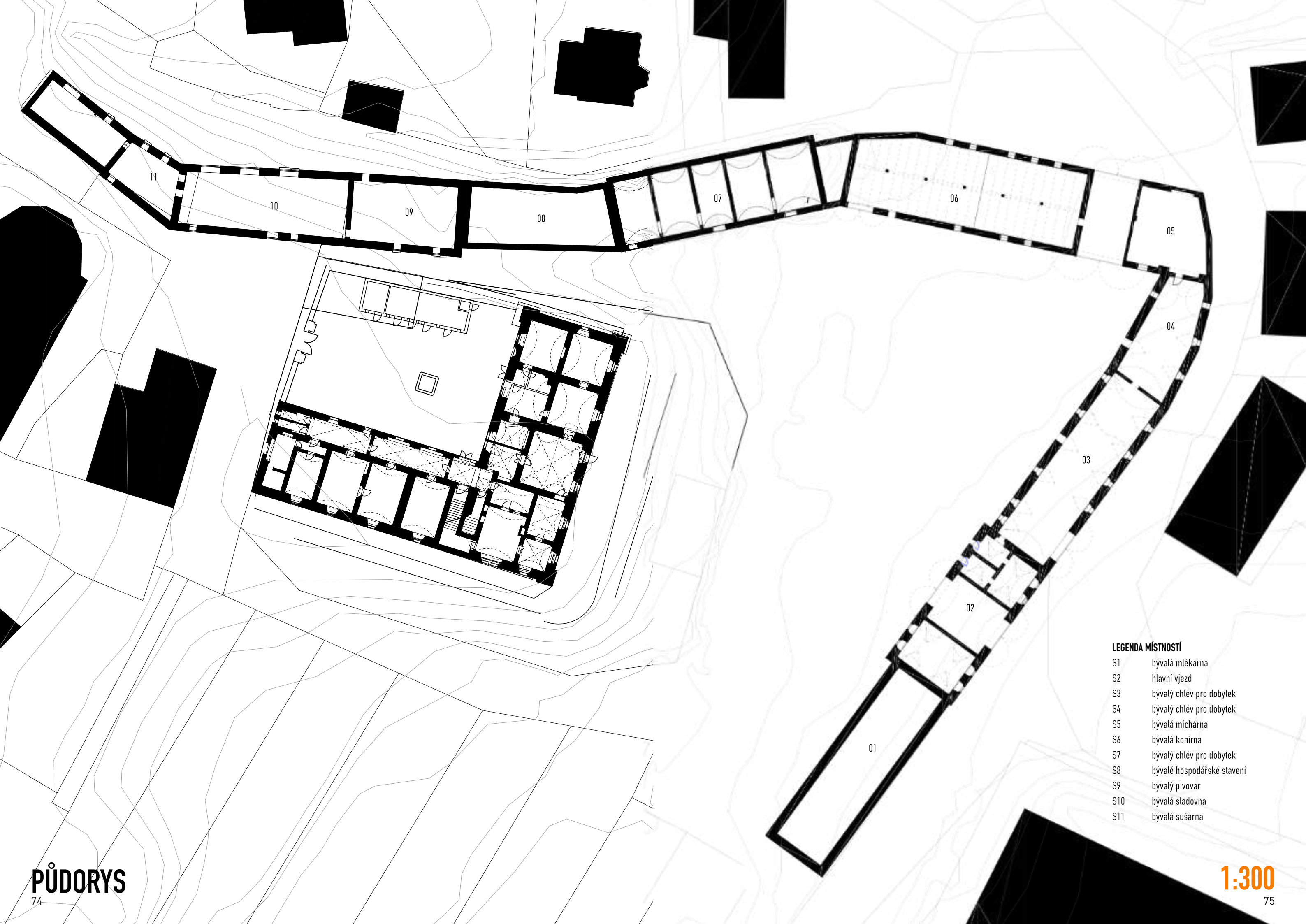
Některé z hospodářských nyní degradují, mají poškozenou střešní krytinu, bojují se zatékáním, degradací omítek a vodorovných konstrukcí, vlhkostí zdiva. Hospodářské stavby vykazují statické poruchy – trhliny ve zdivu, deformace krovů, spadlé klenby. Některé z objektů jsou v destruktivním stavu.

¹⁰ VILÍMKOVÁ, M., HERGUTOVÁ, M. *Stavebněhistorický průzkum domu čp. 1 v Žitenicích. 1984. Archivní dokument uložený v Národním památkovém ústavu, Územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, dokumentační sbírky*

V současné době dva z objektů mají vyměněnou střešní krytinu a využívají se. Jeden z nich vstupní budova s průjezdem do areálu a druhá je bývalá konírna, která je momentálně využívána místními truhláři.







LEGENDA MÍSTNOSTÍ

- S1 bývalá mlékárna
- S2 hlavní vjezd
- S3 bývalý chlév pro dobytek
- S4 bývalý chlév pro dobytek
- S5 bývalá míchárna
- S6 bývalá konárna
- S7 bývalý chlév pro dobytek
- S8 bývalé hospodářské stavení
- S9 bývalý pivovar
- S10 bývalá sladovna
- S11 bývalá sušárna

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.1.1 ÚDAJE O STAVBĚ

A.1.2 ÚDAJE O STAVEBNÍKOVİ

A.1.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

A.2 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.1.1 ÚDAJE O STAVBĚ

a) **název stavby**
Revitalizace zámku a areálu hospodářských stavení Žitenice

b) **místo stavby - adresa, čísla popisná, katastrální území, parcelní čísla pozemků**
adresa: Žitenice 1, 411 41 Žitenice
katastrální území: Litoměřice
parcelní číslo: 1, 3/1, 3/2, 2/5, 2/1, 2/2, 53, 521, 520, 56/1, 56/4, 56/5, 56/6, 56/7, 56/8, 56/9, 56/10, 56/11

c) **předmět dokumentace - nová stavba nebo změna dokončené stavby, trvalá nebo dočasná stavba, účel užívání stavby**
Studie. Studie se zaměřuje na revitalizaci stávajícího zámku v Žitenicích. K němu patřící nádvoří, přiléhající hospodářské stavení a přiléhající prostranství v okolí. Objekty jsou v současnosti nevyužívány. Nehodící se objekty jsou navrženy k odstranění. Součástí návrhu je novostavba hospodářské budovy navazující na stávající zástavbu. Dále je navržen nový ovocný sad a úprava přiléhajících komunikací.
V studii je navrženo nové využití staveb. V zámku se bude nacházet denní stacionář pro seniory, prostory pro volnočasové aktivity obyvatel (kroužky, spolky), knihovna, nové prostory pro obecní úřad Žitenic, infocentrum, kavárna s pekárnou, v budově jsou navrženy společenské místnosti pro veřejné akce obce. Tyto funkce nejsou v rozporu s územním plánem.
Součástí hospodářských stavení je navrženo nové využití, jako je palírna, prostory pro pořádání veřejných akcí, řemeslné dílny (truhlářství, bednářství, zámečnictví, košíkářství), prostory dílny pro kulinářské potřeby, ubytování a hospoda se stravováním. V areálu jsou navrženy nové povrchové a vegetační úpravy jako je vinný sad na jižním svahu zámku a obnovení ovocného sadu na západ od areálu. Povrchové úpravy areálu jsou navrženy s ohledem na možné konání veřejných akcí.

A.1.2 ÚDAJE O STAVEBNÍKOVI

a) **jméno, příjmení a místo trvalého pobytu (fyzická osoba)**
Ateliér Seho, Poláček
Ateliér 747
Fakulta architektury ČVUT
Thákurova 9
160 00 Praha 9

A.1.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

a) **jméno, příjmení, obchodní firma, identifikační číslo osoby, místo podnikání (fyzická osoba podnikající) nebo obchodní firma nebo název, identifikační číslo osoby, adresa sídla (právnícká osoba),**
zpracovatel: Bc. Vomočilová Šárka, 5. ročník FA ČVUT
vedoucí práce: prof. Ing. arch Hana Seho, Ing. arch Jiří Poláček
asistent: Ing. arch Veronika Suchá

A.2 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

- Nahlížení do katastru nemovitostí [online], Praha, ČÚZK, nahlizenidokatastru.cuzk.cz
- ČESKÁ REPUBLIKA O dokumentaci staveb, 131/2024 Sb. Vyhláška o dokumentaci staveb
- ČESKÁ REPUBLIKA O technických požadavcích na stavbu, 146/2024 Sb. Vyhláška o požadavcích na výstavbu
- Geoportal, Archiv ČÚZK
- NPU Ústí nad Labem
- Dr. M. Vilímková, M. Heroutová. Stavebněhistorický průzkum domu čp. 1 v Žitenice. 1984. Uloženo: Národní památkový ústav, Územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, dokumentační sbírky.

B. SOUHRNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

B.1 CELKOVÝ POPIS ÚZEMÍ A STAVBY

B.2 ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

B.3 ZÁKLADNÍ STAVEBNĚ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ

B.3.1 CELKOVÁ KONCEPCE STAVEBNĚ TECHNICKÉHO A TECHNOLOGICKÉHO ŘEŠENÍ

B.3.2 CELKOVÉ ŘEŠENÍ PODMÍNEK PŘÍSTUPNOSTI

B.3.3 ZÁSADY BEZPEČNOSTI PŘI UŽÍVÁNÍ STAVBY

B.3.4 TECHNICKÝ POPIS STAVBY

B.3.5 TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ - ZÁKLADNÍ POPIS TECHNICKÝCH A TECHNOLOGICKÝCH ZAŘÍZENÍ

B.3.6 ZÁSADY POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI

B.3.7 ÚSPORA ENERGIE A TEPELNÁ OCHRANA BUDOVY

B.3.8 HYGIENICKÉ POŽADAVKY NA STAVBU, POŽADAVKY NA PRACOVNÍ A KOMUNÁLNÍ PROSTŘEDÍ

B.3.9 ZÁSADY OCHRANY STAVBY PŘED NEGATIVNÍMI ÚČINKY VNĚJŠÍHO PROSTŘEDÍ

B.4 PŘIPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

B.5 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

B.6 ŘEŠENÍ VEGETACE A SOUVISEJÍCÍCH TERÉNNÍCH ÚPRAV

B.7 POPIS VLVŮ STAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A JEHO OCHRANA

B.8 CELKOVÉ VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

B. SOUHRNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

B.1 CELKOVÝ POPIS ÚZEMÍ A STAVBY

a) základní popis stavby; u změny stavby údaje o jejím současném stavu, závěry stavebně technického, případně stavebně historického průzkumu a výsledky statického posouzení nosných konstrukcí,

Stavba se nachází v centru obce Žitenice. Skládá se z historického zámku a areálu hospodářských stavení. Zámek s hospodářským areálem v současné době nejsou využívány a chátrají. Ve studii je navrženo nové využití budov, nové povrchové úprava povrchů, změn vegetace a k návrhu nového mobiliáře. Nynější barokní podoba zámku pochází z roku 1806, kdy byl přestavěn po požáru. Původně zde stála gotická tvrz, která byla přestavěna na renesanční zámek. Dvoupatrový zámek má dvě křídla do propojená v pravém úhlu. Podobu gotické tvrze neznáme, ale předpokládá se, že se její zdivo zachovalo v západním zámeckém křídle. Z renesanční stavby se zachovala sdružená okna. V západním křídle jsou zazděné arkády. Významnou architektonickou památkou je brána do dvora s bosovanými pilastry a segmentovým štítem, ve kterém se nachází letopočet 1699 a erb probošta Huga z Konigsegg. Pravděpodobným autorem brány je architekt Giulio Broggio. Hospodářské budovy v zámeckém areálu v Žitenicích vznikaly postupně, zejména během 18. a 19. století, jako součást rozšiřování a modernizace zámku a jeho hospodářského zázemí. V 18. století byly postupně vybudovány různé hospodářské objekty, jako například pivovar, sladovna, koželužna, valcha, bednářství, truhlářství, zámečnictví, stáje a kolny. Tyto stavby sloužily k podpoře hospodářských aktivit spojených se zámkem. Poškození střešní krytiny, zatékání, degradace omítek, vlhkost zdiva. Hospodářské stavby vykazují statické poruchy – trhliny ve zdivu, deformace krovů, spadlé klenby. Některé z objektů jsou v destruktivním stavu.

b) charakteristika území a stavebního pozemku, dosavadní využití a zastavěnost území, poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod,

Řešený pozemek je situovaný v obci Žitenice. Stavba, která je předmětem realizačního projektu se nachází v centru obce Žitenice, na pozemku parc. čísla 1 (k.ú. Litoměřice). Žitenice je obec v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji, nacházející se tři kilometry severovýchodně od Litoměřic. V obci žije přibližně 1 600 obyvatel. Žitenice bývají označovány jako nejteplejší místo v Čechách. Leží na jižním úpatí CHKO České středohoří severovýchodně od města Litoměřice v nadmořské výšce od 210 do 270 m. Součástí Žitenic jsou Pohořany a Skalice. Původní využití stavby bylo letní sídlo vyšehradských proboštů: Od konce 18. století sloužil zámek jako letní rezidence vyšehradských proboštů. Probošt Ferdinand Kindermann zde často pobýval a v roce 1791 zde založil první hospodářskou školu, čímž přispěl k rozvoji místního ovocnářství, zejména pěstování meruněk. Zemědělské využití: Po roce 1948 byl zámek a hospodářský areál zestátněn a využíván státním statkem, později jednotným zemědělským družstvem. Archivní depozitář: V letech 1962 až 2010 sloužil zámek jako pobočka Státního oblastního archivu v Litoměřicích, kde bylo umístěno oddělení šlechtických archivů a zemědělského hospodářství. Po roce 2010 byl zámek v rámci církevních restitucí navrácen Vyšehradské kapitule. V současnosti je zámek nevyužívaný a chátrá. V roce 2025 byl odkoupen obcí Žitenice. Zámek a areál jsou chráněny jako kulturní památka.

c) údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací a územními opatřeními nebo s cíli a úkoly územního plánování, a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických, archeologických a urbanistických hodnot v území

Řešený objekt se nachází v zastavitelném území obce Žitenice. Jedná se o plochu občanské vybavenosti – veřejná vybavenosti. Spadá do hranic zastavěného území. Typ parcely: zastavěná plocha a nádvoří.

OM – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední stanoveny hlavní využití: a) pozemky staveb a zařízení pro obchod a služby, b) občanské vybavení – veřejná infrastruktura, c) nerušící výroba (technologické parky apod.) Jako přípustné využití je stanoveno: a) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře, c) stravovací zařízení, d) plochy zeleně, vodní plochy, e) nezbytná související dopravní a technická vybavenost území, f) stavby pro administrativu, g) opravny a půjčovny průmyslového zboží, h) komerční sportovní zařízení, i) ubytovací zařízení, j) garáže, parkoviště. Jako podmíněně přípustné využití jsou stanoveny: a) skladování za podmínky prokázání vyloučení zvýšení dopravní zátěže v obytných zónách obce (včetně páteřních komunikací II/606 a III/0066), b) výstavba v návrhových i stabilizovaných plochách je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV, resp. napojením na dostatečné kapacitní veřejnou kanalizaci ČOV, c) ve všech plochách kromě zastavitelných ploch Z1, Z4, Z12 a Z14 jsou přípustné služební, správcovské a pohotovostní byty související s provozem staveb občanské vybavenosti v počtu max. 2 byty na objekt. V podmínkách prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu je stanovena mj. podmínka g) v ploše Z10 musí být v rámci projektové přípravy území prokázáno, že umístované stavby nebudou nevhodně narušovat krajinný ráz a charakter sídla.

V studii je navrženo nové využití stavby. V zámku se bude nacházet denní stacionář pro seniory, prostory pro volnočasové aktivity obyvatel (kroužky, spolky), knihovna, nové prostory pro obecní úřad Žitenice, infocentrum, kavárna s pekárnou, byt správce areálu. V budově jsou navrženy společenské místnosti pro veřejné akce obce. Tyto funkce nejsou v rozporu s územním plánem. Součástí hospodářských stavení je navrženo nové využití, jako je palírna, prostor pro pořádání veřejných akcí, řemeslné dílny, ubytování a hospoda. V areálu jsou navrženy nové povrchové a vegetační úpravy jako je vinný sad na jižním svahu zámku a obnovení ovocného sadu na západ od areálu. Povrchové úpravy areálu jsou navrženy s ohledem na možné konání veřejných akcí.

e) informace o nutnosti povolení výjimky z požadavků na výstavbu

Nejsou.

f) stávající ochrana území a stavby podle jiných právních předpisů, včetně rozsahu omezení a podmínek pro ochranu

Jedná se o kulturní památku.

Povinnosti vlastníků památek: Péče o památku – vlastník je povinen o památku pečovat, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před poškozením. Opravy a úpravy – jakékoliv zásahy (rekonstrukce, demolice, přístavby) musí schválit památkové orgány. Přístupnost – u některých památek je požadováno umožnit veřejnosti přístup. Omezení a zákazy: Stavební zásahy – nelze svévolně měnit vzhled nebo charakter památky. I drobné úpravy (okna, fasáda) podléhají schválení. Demolice – zbourání památky je možné jen ve výjimečných případech se souhlasem Ministerstva kultury. Archeologické nálezy – pokud při stavbě narazíte na archeologické nálezy, musíte to ihned nahlásit. Reklama a nápisy – umístění reklam na památkách nebo v památkových zónách je omezeno.

Celá lokalita se nachází v CHKO České středohoří. Pro objekty nacházející se v CHKO České středohoří platí zvláštní ochranný režim, který je dán zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny a upřesněn závaznými stanovisky Správy CHKO. Zde jsou hlavní podmínky a omezení: Zákaz umísťování nových staveb, které by narušovaly krajinný ráz (zejména větší průmyslové, technické a nevhodně hmotově nebo materiálově řešené objekty).

Přísné požadavky na vzhled – např. sklon střech, krytina (přednost mají přírodní materiály, tašky, dřevo), barevnost fasád, tradiční tvarosloví. Zákaz terénních úprav a těžby bez souhlasu. Omezena výstavba oplocení, vedení inženýrských sítí nadzemním způsobem apod.,. Nové stavby či rekonstrukce musí respektovat krajinný ráz: tvar střech, sklon, objem stavby, barvy a materiály (typicky omítané zdivo, sklonité střechy, krytina jako tašky, šindel apod.). Použití nevhodných moderních materiálů (např. plechových střech, PVC oken v tradiční architektuře, křiklavých barev) bývá zamítáno. Každý zásah posuzuje Správa CHKO z hlediska vlivu na krajinný ráz, což zahrnuje přírodní, kulturní i historické hodnoty krajiny. U památkových objektů se stanovisko koordinuje i s Národním památkovým ústavem. Omezení hospodářské a technické činnosti. Například těžba, výstavba průmyslových areálů, změny dopravní infrastruktury nebo rozsáhlé zpevňování ploch podléhají přísnému režimu a často bývají nepřipustné. V případě rekonstrukce historických hospodářských areálů může být nutná konzultace i s krajským úřadem. V CHKO podléhá kácení povolení Správy CHKO, včetně dřevin na soukromých pozemcích (mimo bezpečnostní výjimky).

g) vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území, požadavky na asanace, demolice a kácení dřevin

Stavby a pozemky v okolí nebudou ovlivněny stavbou. Stavba přinese do lokality nové hodnoty revitalizací zámku a areálu. Vznikne nový funkce a prostory pro obyvatele obce. Stavba má téměř nulový vliv na dešťové vody a povrchové úpravy, tím, že se jedná o rekonstrukci a nevzniká víc konstrukcí než bylo vybudováno. Povrchové úpravy terénu jsou navrženy s ohledem vsakování dešťových vod do terénu - povrchy jsou buď jílové, dlážděné nebo zatravněné.

Dojde k revitalizaci stávající kašny, která je nyní nefunkční. Malá kašna ovlivní odtokové poměry pouze v nejbližším okolí a její dopad bude spíše symbolický a estetický než praktický. Přesto může přispět k lokálnímu zadržení vody, zlepšení mikroklimatu a zvýšení atraktivity daného místa.

Nepřímý vliv – zvýšení odpadních vod, vzroste produkce splaškové vody. Kapacita stávající kanalizační přípojky a čističky jsou dostatečné.

Na nádvoří bude odstraněna nevhodná zemina, která vytváří povrchové nerovnosti. Povrch bude následně upraven, vyrovnán a připraven pro další vrstvy konstrukce nebo konečné povrchové úpravy. A totéž i terén v areálu, bude upraven podle požadavků návrhu.

Provádění stavby musí dodavatel dodržovat a respektovat nejvyšší přípustnou hodnotu hluku dle hygienických předpisů.

Bude provedeno odstranění keřů v oblasti oplocení nádvoří, tyto keře nemají krajinářskou či ekologickou hodnotu. Totéž bude provedeno ve zbytku areálu. Pro stromy s obvodem kmene větším než 80 cm (ve výšce 130 cm) a keře o ploše větší než 40 m² bude podána žádost o kácení dle vyhlášky 189/2013 Sb.

h) požadavky na maximální dočasné a trvalé zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa

Nedochází k záborům zemědělského půdního fondu nebo pozemků určeným k plnění funkce lesa. V rámci stavebních úprav nedochází ke zastavění území.

i) navrhovaná a vznikající ochranná a bezpečnostní pásma, rozsah omezení a podmínky ochrany podle jiných právních předpisů, včetně seznamu pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých ochranné nebo bezpečnostní pásmo vznikne, bezpečnostní vzdálenost muničního skladiště s rizikem střepinového účinku určená podle jiného právního předpisu

Nejsou navrhována a ani nevznikají nová ochranná pásma.

j) navrhované parametry stavby - například zastavěná plocha, obestavěný prostor, podlahová plocha podle jednotlivých funkcí (bytů, služeb, administrativy apod.), typ navržené technologie, předpokládané kapacity provozu a výroby

Zastavěná plocha zámku: 880 m ²
Zastavěná plocha hospodářských stavení: 2180 m ²
Zastavěná plocha celkem: 3060 m ²
Nezastavěná plocha celkem: 13480 m ²
Řešená plocha: 16 540 m ²

k) limitní bilance stavby - potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření se srážkovou vodou, celkové produkované množství, druhy a kategorie odpadů a emisí apod.

Vodovodní i kanalizační přípojky budou doplněny novými, kvůli připojení kašny na technickou infrastrukturu a též napojení nových médií, které při návrhu nových funkcí vznikají. Vznikne nové NN elektrické, pro připojení nově navrženého ostvětlení. Dešťové a splaškové vody budou odvedeny do veřejné kanalizace. Likvidace domovního odpadu bude stávajícím způsobem.

l) požadavky na kapacity veřejných sítí komunikačních vedení a elektronického komunikačního zařízení veřejné komunikační sítě

Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu zůstává stávající bez žádných změn.

m) základní předpoklady výstavby - časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy, věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané a související investice

Jedná se o akademický projekt, tyto informace nejsou známi.

n) základní požadavky na předčasné užívání staveb a zkušební provoz staveb, doba jejich trvání ve vztahu k dokončení a užívání stavby
Nejsou.

o) seznam výsledků zeměměřických činností podle jiného právního předpisu¹⁾, pokud mají podle projektu výsledků zeměměřických činností vzniknout v souvislosti s povolením stavby
Čerpáno z SHP.

B.2 URBANISTICKÉ A ZÁKLADNÍ ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Urbanismus návrh řeší pouze okrajově. Navazuje na navrhovanou občanskou vybavenost, kterou zámek nabízí. Nádvoří bude sloužit jako veřejný prostor určený ke shromažďování, pro konání veřejných akcí. V studii je navrženo nové využití stavby. V zámku se bude nacházet denní stacionář pro seniory, prostory pro volnočasové aktivity obyvatel (kroužky, spolky), knihovna, nové prostory pro obecní úřad Žitenic, infocentrum, kavárna s pekárnou, v budově jsou navrženy společenské místnosti pro veřejné akce obce. Tyto funkce nejsou v rozporu s územním plánem. Součástí hospodářských stavení je navrženo nové využití, jako je palírna, prostor pro pořádání veřejných akcí, řemeslné dílny, ubytování a hospoda. V areálu jsou navrženy nové povrchové a vegetační úpravy jako je vinný sad na jižním svahu zámku a obnovení ovocného sadu na západ od areálu. Povrchové úpravy areálu jsou navrženy s ohledem na možné konání veřejných akcí.

B.3 ZÁKLADNÍ STAVEBNĚ TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ

Revitalizace zámeckého areálu v Žitenicích zahrnuje komplexní obnovu historických objektů zámku a přilehlých hospodářských budov při zachování jejich kulturně-historické hodnoty. Stavební zásahy vycházejí ze závěrů stavebně-technického a stavebně-historického průzkumu a respektují památkovou ochranu areálu. Projekt řeší zejména odstranění havarijních stavů, zajištění statiky konstrukcí, obnovu původních architektonických prvků a přizpůsobení objektů novému funkčnímu využití.

Nosný systém objektů je tvořen tradičními zděnými konstrukcemi z kamenného a cihelného zdiva s dřevěnými stropy a krovy. Stávající konstrukce budou v maximální možné míře zachovány a sanovány. Poškozené části budou staticky zajištěny doplněním o nové kompatibilní prvky – zejména ocelové nosné prvky nebo injektáže, v souladu s doporučeními statika. Nové konstrukce budou zřetelně odlišeny od původních, s důrazem na reverzibilitu zásahu.

Zámecká budova bude rehabilitována do podoby kulturně-společenského objektu se zázemím pro veřejnost. Součástí řešení je úprava vnitřních dispozic s cílem zpřístupnění všech podlaží a zajištění bezbariérovosti, včetně instalace výtahu. Obnova fasády bude provedena na základě restaurátorského průzkumu, včetně rekonstrukce historických omítek a nátěrů.

Dojde k minimálním zásahům, co se týče vnitřních dispozic, dojde k odstranění příček vzniklé v pozdějších stavebních etapách a nebo k proboření zazděných otvorů, tak, aby vyhovovaly nově vzniklému využití budovy. Dojde i k vytváření příček nových z důsledků, aby budova splňovala požární řešení a také kvůli změně využití objektu.

V rámci stavebních úprav dojde k vybourání zazděné stěny v přízemí, v prvním a druhém patře, kde bude obnovena původní renesanční arkáda, která byla v období barokních úprav zazděna.

Obnova arkády vychází z podkladů stavebně-historického průzkumu a dochovaných konstrukčních reliktů (např. zbytky pilířů, klenebních náběhů apod.).

Nově vytvořená arkáda bude replikovat původní členění, a to jak v konstrukční logice, tak v materiálovém a tvarovém řešení (např. kamenné nebo cihelné pilíře, valená klenba či segmentové oblouky podle historické předlohy).

Hospodářské objekty, dříve využívané jako vybudovány různé hospodářské objekty, jako například pivovar, sladovna, koželužna, valcha, bednářství, truhlářství, zámečnictví, stáje a kolny. Jejich stavebně-technické řešení zahrnuje výměnu nevyhovujících střešních krytin, sanace vlhkosti zdiva, úpravu podlahových vrstev a zajištění nového technického zázemí (vytápění, elektro, voda, kanalizace). Instalace technologií bude provedena s respektem k historickému charakteru objektů – veškeré trasy vedení budou přizpůsobeny stávajícím konstrukcím nebo vedeny skrytě.

Zásobování energií bude nově řešeno – předpokládá se napojení na stávající rozvody elektřiny, zřízení nové přípojky plynu a nová kanalizační přípojka do veřejné sítě. Vytápění bude řešeno lokálně v jednotlivých objektech nízkoteplotními tělesy napojenými na plynové kondenzační kotle nebo tepelná čerpadla dle aktuální projektové dokumentace TZB. Zásobování vodou bude řešeno napojením na obecní vodovod.

V rámci celkové revitalizace bude také upraven areál – obnoveny budou zpevněné plochy s historickými trasami vinné révy, osazena bude mobiliář a doplněna zeleň. V rámci areálu vznikne i nový ovocný sad. Celý areál bude přizpůsoben bezpečnému pohybu návštěvníků a technickému provozu, s respektováním památkové ochrany.

V rámci stavebních úprav byly odstraněny později přistavěné drobné objekty a přístěnky, které nebyly součástí původní historické zástavby areálu a byly ve velmi špatném technickém stavu.

Jednalo se o stavby bez architektonické hodnoty, které narušovaly prostorovou a památkovou kvalitu zámeckého areálu.

Na místě kde se historicky nacházela jiná budova (doložená na mapách stabilního katastru), byla navržena stodola pro technické vybavení komplexu.

Nový objekt respektuje měřítko a objem původní zástavby a je materiálově i objemově přizpůsoben charakteru areálu, aby nerušil historické prostředí.

B.3.2 CELKOVÉ ŘEŠENÍ PODMÍNEK PŘÍSTUPNOSTI

a) celkové řešení přístupnosti se specifikací jednotlivých částí, které podléhají požadavkům na přístupnost, včetně dopadů předčasného užívání a zkušebního provozu a vlivu na okolí

Řešená stavba, je obklopena pozemní komunikací s automobilovým provozem. Celkové řešení přístupnosti areálu respektuje požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb, v platném znění.

Přístupnost je zajištěna u funkcí, které jsou určeny pro veřejnost, jako je např. návštěvnické centrum, kulturní prostor, knihovna, apod. Bezbariérovost je zajištěna výtahem.

V těchto částech jsou zajištěny bezbariérové vstupy, dostatečná šířka komunikací, upravené hygienické zařízení pro osoby s omezenou schopností pohybu, a v případě více podlaží jsou navrženy výtah.

Objekty hospodářských stavení jsou jednopodlažní, též jsou navrženy jako bezbariérové.

b) popis navržených opatření - zejména přístup ke stavbě, prostory stavby a systémy určené pro užívání veřejností

Stavba bude přístupná veřejnosti z přiléhající místní komunikace v denním režimu. Na noc se areál bude uzavírat.

c) popis dopadů na přístupnost z hlediska uplatnění závažných územně technických nebo stavebně technických důvodů nebo jiných veřejných zájmů

Stavba nemá dopad na přístupnost z těchto hlediska.

B.3.3 ZÁSADY BEZPEČNOSTI PŘI UŽÍVÁNÍ STAVBY

Stavba je navržena tak, aby její užívání bylo bezpečné pro všechny uživatele, včetně osob se sníženou schopností pohybu a orientace. Všechny veřejně přístupné prostory jsou vybaveny dostatečným umělým i denním osvětlením, ochrannými zábradlími u schodišť a vyvýšených částí a jednoznačně vymezenými komunikacemi pro pohyb osob. Vnější i vnitřní dveře mají dostatečnou světlou šířku, únikové východy jsou jednoznačně značeny a volně průchodné.

Technické zařízení budov (elektro, ZTI, topení) je navrženo tak, aby nedocházelo k ohrožení osob vlivem poruch nebo kontaktu s horkými či nechráněnými prvky. Všechny vstupy, včetně bezbariérových, jsou řešeny s ohledem na bezpečnost pohybu (nášlapná hrana, osvětlení, protiskluznost, madla). Venkovní prostory budou osvětleny a orientačně označeny tak, aby nedocházelo k dezorientaci nebo úrazům v nočních hodinách.

B.3.4 ZÁKLADNÍ STAVEBNĚ TECHNICKÝ POPIS STAVBY

a) popis stávajícího stavu

Stávající řešení zámeckého nádvoří je nedostatečné k plánovanému využití občanské vybavenosti zámku. Nyní se jedná o jednu souvislou plochu porostlou trávou. Na pozemku se nachází nehodící se hospodářský přístřešek, který bude stržen. Ve středu nádvoří se nachází nevyužívaná kašna. Plot lemující bránu je nyní kamenný omítaný, nyní je ve špatném stavu. Plot z přední strany je kovový secesní. Brána při vstupu je významnou architektonickou památkou do dvora s bosovanými pilastry a segmentovým štítem, ve kterém se nachází letopočet 1699 a erb probošta Huga z Konigsegg. Pravděpodobným autorem brány je architekt Giulio Broggio. Tato brána má statické trhliny a není v dobrém technickém stavu.

Zámek je dvoukřídlí do tvaru L, třípodlažní objekt se sklepem historického původu, s převážně kamenným a cihelným zdivem. Objekt vykazuje známky dlouhodobé degradace - opadané omítky, částečně narušené podlahy - vodorovné a svislé konstrukce. Stropy v přízemí jsou převážně klenbové, ve vyšších podlažích dřevěné trámové. Střešní krytina je zachována, s lokálními vadami, okna převážně nefunkční nebo neodpovídající charakteru stavby - každé okna z jiného období. Nosný systém objektu zámku je tradiční stěnový, vycházející z historické výstavby. Objekt je tvořen zděnými obvodovými a vnitřními nosnými stěnami, převážně z plných cihel a místy doplněnými kamenným zdivem. Stěny mají výraznou tloušťku a tvoří robustní konstrukční skelet s vysokou únosností.

Stropní konstrukce jsou převážně klenuté – v přízemí a částečně i v patrech se dochovaly křížové klenby, které jsou často klíčovým architektonickým i statickým prvkem interiéru. V prvním a druhém patře jsou stropy trámové nebo ploché s omítkou. Schodiště je dvouramenné kamenné s dřevěnými stupnicemi, situované uprostřed dispozice, a zajišťuje vertikální propojení všech podlaží. Je dochované v původní poloze a bude zachováno. V rámci návrhu bude doplněno o nový výtah, který zajistí bezbariérové zpřístupnění celého objektu.

Hospodářská stavení v areálu se nacházejí ve značně rozdílném technickém stavu. Některé objekty jsou ve značně destruktivním stavu, bez střešní konstrukce a krytiny, s částečně nebo zcela zřícenými obvodovými zdmi. U těchto staveb je statická stabilita zásadně narušena a dochází k postupnému kolapsu konstrukcí – objekty jsou na hranici havarijního stavu. Další budovy byly v minulosti částečně opraveny, některé mají již novou střešní krytinu nebo opravené části krovu. Přesto se u nich vyskytují závažné poruchy nosných konstrukcí, například degradované klenby s pokročilými trhlinami, známky zatékání nebo staticky nevyhovující stropy. Vyžadující zásah z hlediska bezpečnosti a dlouhodobé užitelnosti.

b) popis navrženého stavebně technického a konstrukčního řešení

Navržené stavebně technické řešení vychází ze stávajícího stavu objektů a jeho kulturně-historické hodnoty. Cílem návrhu je revitalizace zámeckého areálu se zachováním autentických konstrukcí a obnovou jejich funkce, případně s jejich částečnou rekonstrukcí nebo náhradou, pokud jsou nenávratně poškozeny.

Exteriér

Dojde k rekultivaci celého areálu včetně nádvoří. Budou zde provedeny terénní úpravy, kde dojde k odstranění vrchní vrstvy půdy, dále povrch bude vyrovnán a vytvořen nový mlatový povrch, vysazeny trvalkové záhony a položena nová kamenná dlažba. Na nádvoří budou nově vysazeny stromy, které doplní stávající zeleň a přispějí k estetickému i ekologickému zlepšení prostoru. Zděnná zahradní zeď bude dozděna po zbytku obvodu zahrady a znova omítnuta. Kovová část brány bude nově navržena z ocelových tažených prvků. Kamenná část brány projde stavebně-historickým průzkumem, na jehož základě budou navrženy a provedeny odborné restaurátorské nebo opravné práce s cílem zachovat její architektonickou a kulturní hodnotu. Kašna bude napojení do kanalizace a na vodovod. Okolo areálu vznikne nová kamenná zeď, která definuje prostor areálu. Terénní úpravy proběhnou též v celém areálu. Vznik ovocného sadu, svah vinné révy na jižní straně zámku, výsadba nové vegetace a úprava povrchů v areálu - nové dláždění, mlatový povrch, případné zatravnění. Sad a vinný sad je navržen v návaznosti na historické vzhled území. Povrchová úprava areálu je volena s ohledem na konání veřejných akcí jako jsou trhy, koncerty a další společenské události.

Zámek

Stávající historická okna a dveře budou repasována, přičemž bude v maximální možné míře zachován původní materiál a řemeslné detaily, včetně profilace rámců, historického kování a členění. U poškozených nebo nevratně degradovaných vyplní dojde k jejich nahrazení věrnými replikami, které budou odpovídat původnímu vzhledu, konstrukčnímu řešení i použitým materiálům. Výroba replik bude probíhat na základě dokumentace dochovaných prvků, případně historických fotografií, a to ve spolupráci s památkovým dohledem. Současně dojde ke sjednocení vzhledu výplní otvorů do jednoho výtvarného období.

Nově osazované výplně budou respektovat původní proporce, členění, způsob otevírání a povrchovou úpravu, aby byla zachována vizuální a materiálová kompatibilita s historickým objektem. V odůvodněných případech bude instalováno druhé zasklení (vnitřní nebo vnější), a to za účelem zlepšení tepelně-technických parametrů, s minimálním dopadem na vzhled fasády.

V místech, kde jsou nově navrženy okenní otvory, budou osazena nová okna, která budou materiálově odlišena od původních výplní. Tyto nové prvky (např. z kovu) budou navrženy tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o soudobý zásah, přičemž jejich tvar, velikost i členění bude citlivě přizpůsobeno rytmu a měřítku fasády. Tento přístup umožňuje čitelné odlišení novotvaru od historických prvků bez narušení celkového výrazu objektu. Výplně, které nebude možné dále využívat, budou vysazeny a případně opětovně využity na jiných místech objektu.

Střešní konstrukce je ve vyhovujícím stavu. Předpokládá se lokální výměna střešní krytiny a kontrola krovu, včetně jeho dílčích oprav. Půdní prostor zůstává nevyužitý a bude pouze stavebně zajištěn.

Klenby v objektu jsou v dobrém stavu a budou zachovány, v případě potřeby staticky zajištěny. V rámci úprav dojde k obnově vnitřních podlah, rekonstrukci omítek a novým výmalbám. Obnova fasády bude probíhat na základě restaurátorského průzkumu, včetně rekonstrukce historických omítek, barevnosti a detailů.

Bude vybudováno nové hygienické zázemí, jehož konstrukce bude vložena samostatně a reverzibilně, aby nedocházelo k narušení historických konstrukcí. Nové vestavby budou jasně rozlišitelné z hlediska materiálu i detailu.

Zámek bude rehabilitován jako kulturně-společenský objekt se zázemím pro veřejnost. Součástí návrhu je úprava vnitřních dispozic, která zajistí zpřístupnění všech podlaží a bezbariérový pohyb osob, včetně instalace výťahu.

Dispoziční úpravy budou minimální. Dojde pouze k odstranění nevhodných příček vzniklých při pozdějších úpravách a obnově zazděných otvorů, pokud to vyžaduje nové využití. Nové příčky budou navrženy tak, aby vyhovovaly požadavkům požární bezpečnosti a funkčnímu využití jednotlivých prostor.

Významným zásahem bude obnova renesanční arkády, která se nachází v přízemí, prvním i druhém patře. Ta byla v období barokních úprav zazděna. Na základě stavebně-historického průzkumu a dochovaných relikvů (zbytky pilířů, náběhy kleneb apod.) bude arkáda rekonstruována jako replika původního řešení, včetně členění, konstrukční logiky a použitých materiálů (např. kamenné nebo cihelné pilíře, valená nebo segmentová klenba).

Základy objektu jsou původní, kamenné, bez zjevných poruch. Předpokládá se jejich lokální posílení nebo doplňující hydroizolační opatření, zejména v místech zvýšené vlhkosti.

Nosný konstrukční systém bude v maximální míře zachován. Všechny nové konstrukce (např. vložené příčky nebo hygienické zázemí) budou řešeny nezávisle na historickém zdivu, tak, aby bylo zamezeno zatížení a narušení původní struktury. K zásahům do nosných konstrukcí bude docházet pouze v nezbytných případech, a vždy s ohledem na statické a památkové požadavky.

Hospodářské objekty

Hospodářské objekty v areálu zámku představují soubor staveb, které historicky sloužily pro výrobu a provozní zázemí – např. jako pivovar, sladovna, koželužna, bednářství, truhlářství, zámečnictví, stáje nebo kolny. Stavebně-technický stav jednotlivých objektů je značně variabilní. Objekt bývalého hospodářského stavení, mlékárny a pivovaru je ve značné destrukci – chybějící střecha, rozpadlé zdi. Stavby bez střechy či v havarijním stavu budou opraveny, některé části budou nahrazeny novostavbami, které objemově a hmotově navazují na historické struktury. Krovky budou zhotoveny podle hystorických pramenů. Krytina bude použita červené bobrovky – stejné jako jsou nyní na stávajících stavbách.

U zachovalých objektů proběhne kompletní oprava krovů, výměna krytiny, lokální oprava zdí a sanace degradovaných kleneb pomocí nových výztužných prvků nebo replik z původních technologií.

Veškeré nové zásahy jsou prováděny tak, aby byly reverzibilní a čitelné, při použití tradičních materiálů a technologií (vápenné omítky, cihelné klenby, štipaný kámen, dřevo). Nové konstrukce jsou řešeny jako jednoduché, soudobé hmoty, které nenarušují historický charakter areálu.

Hospodářské objekty, dříve využívané jako vybudovány různé hospodářské objekty, jako například pivovar, sladovna, koželužna, valcha, bednářství, truhlářství, zámečnictví, stáje a kolny. Jejich stavebně-technické řešení zahrnuje výměnu nevyhovujících střešních krytin, sanace vlhkosti zdí, úpravu podlahových vrstev a zajištění nového technického zázemí (vytápění, elektro, voda, kanalizace). Instalace technologií bude provedena s respektem k historickému charakteru objektů – veškeré trasy vedení budou přizpůsobeny stávajícím konstrukcím nebo vedeny skrytě.

V rámci stavebních úprav byly odstraněny později přistavěné drobné objekty a přístěnky, které nebyly součástí původní historické zástavby areálu a byly ve velmi špatném technickém stavu. Jedná se o stavby bez architektonické hodnoty, které narušovaly prostorovou a památkovou kvalitu zámeckého areálu.

V rámci celkové revitalizace bude také upraven areál – obnoveny budou zpevněné plochy s historickými trasami vinné révy, osazena bude mobiliář a doplněna zeleň. V rámci areálu vznikne i nový ovocný sad. Celý areál bude přizpůsoben bezpečnému pohybu návštěvníků a technickému provozu, s respektováním památkové ochrany.

B.3.5 TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ - ZÁKLADNÍ POPIS TECHNICKÝCH A TECHNOLOGICKÝCH ZAŘÍZENÍ

a) popis stávajícího stavu

Vytápění

V minulosti bylo vytápění objektu zajišťováno lokálními kamny na tuhá paliva, a to v jednotlivých místnostech podle potřeby. V současnosti je objekt bez funkčního ústředního topení a vytápění není zajištěno. Lokálně může docházet k občasnému temperování elektrickými přímotopy, nicméně většina prostor zůstává v zimním období nevytápěná.

Zdroj tepla

Objekt nemá centrální zdroj tepla. Nejsou zde instalovány žádné kotelny ani technická zařízení pro vytápění.

Větrání a chlazení

V celém objektu je větrání přirozené, zajištěné otevíratelnými okny. Chlazení není zajištěno žádným technickým zařízením.

Zásobování vodou a kanalizace

Budova zámku je napojena na obecní vodovod a kanalizaci, přičemž ve vybraných částech objektu je zřízeno základní hygienické zázemí. V ostatních objektech areálu (hospodářská stavení, bývalé technické budovy) není v současnosti rozvedena voda ani kanalizace. Výjimku tvoří objekt dílny, kde je voda lokálně zavedena.

Elektroinstalace

V objektu zámku je instalována původní elektroinstalace, která je technicky i kapacitně nevyhovující a neodpovídá současným bezpečnostním a provozním požadavkům. Ve většině hospodářských objektů elektroinstalace chybí – výjimkou je pouze jedna budova, kde se nachází dílna, a která je napojena na elektrickou síť.

b) popis navrhovaného stavu

Vytápění

Navržený systém vytápění zohledňuje historický charakter objektu, zachování původních konstrukcí i rozdílné nároky jednotlivých provozních částí zámku. Systém kombinuje moderní nízkoteplotní technologii s decentrálním vytápěním prostřednictvím lokálních topidel.

Zdroje tepla

Hlavním zdrojem tepla bude tepelné čerpadlo vzduch–voda, které bude sloužit k ohřevu vody pro podlahové vytápění v prostorách, kde budou prováděny nové podlahové skladby.

Distribuce tepla dle provozů

Kavárna a pekárna – bude instalováno podlahové vytápění v nových podlahách. Pro zvýšení flexibility a zachování autentického rázu prostor budou zároveň instalována lokální kamna, napojená na stávající komínová tělesa.

Vinárna – vytápění bude zajištěno kamny, rovněž napojenými na stávající komín.

Byt správce budovy – primárně bude využito podlahové vytápění. Pro doplňkové vytápění nebo ohřev v menších místnostech může být použit elektrický ohřívač.

Infocentrum – bude vybaveno podlahovým vytápěním, instalovaným do nové skladby podlahy.

První a druhé patro – hygienická zařízení (WC) – zde bude instalováno podlahové vytápění.

První a druhé patro – ostatní místnosti – vytápění bude řešeno pomocí lokálních kamen, napojených na původní komíny. Pro doplňkový tepelný komfort lze použít elektrické přímotopy.

Obecní úřad (přízemí) – vzhledem k plánované výměně podlah bude instalováno podlahové vytápění.

Domov důchodců (2. NP) – v hlavních prostorách bude provedena nová podlaha s podlahovým vytápěním, doplněná o kamna pro atmosférické i funkční využití.

Volnočasové místnosti (kroužky) – zde bude vytápění zajištěno pomocí elektrických otopných těles.

Společenské místnosti – vytápění bude řešeno kamny napojenými na původní komínová tělesa.

V objektech hospodářského zázemí je navrženo vytápění dle rozdílných provozních nároků:

V prostorách hospody a ubytování bude instalován systém nuceného větrání s rekuperací tepla, doplněný o komfortní otopný systém – pravděpodobně podlahové vytápění nebo nízkoteplotní otopná tělesa napojená na centrální zdroj.

V ostatních prostorách (dílny, palírna, sklady, veřejné sály) nebude instalováno trvalé vytápění. V případě potřeby bude možné využít lokální elektrická otopná tělesa (např. přímotopy nebo sálavé panely). Toto řešení minimalizuje stavební zásahy a odpovídá sezónnímu nebo příležitostnému využívání těchto prostor.

Navržený systém umožňuje efektivní a úsporné vytápění při minimálním zásahu do historických konstrukcí, s důrazem na reverzibilitu a funkční variabilitu. Kombinace podlahového vytápění a lokálních kamen vytváří rovnováhu mezi komfortem a respektem k historické hodnotě objektu.

Větrání a chlazení

Systém větrání a chlazení je navržen s ohledem na historický charakter areálu zámku v Žitenicích a na různorodé využití jednotlivých částí objektu. Cílem je minimalizovat stavební zásahy a zároveň zajistit dostatečnou hygienickou výměnu vzduchu v prostorách s trvalým pobytem osob nebo specifickým provozem. Chlazení není součástí návrhu, s výjimkou případné možnosti doplnění lokálními prvky v budoucnu.

V hlavní budově zámku je navrženo přirozené větrání pomocí otevíratelných oken a dveří. Tento způsob je uplatněn ve všech běžně využívaných místnostech jako je obecní úřad, knihovna, klubovny, infocentrum, byt správce i prostory denního stacionáře. V místnostech s hygienickým zařízením (toalety a koupelny) bude přirozené větrání doplněno o nucený odtah pomocí ventilátorů spínaných pohybovým čidlem nebo vlhkostním senzorem.

V prostoru kavárny a pekárny, které jsou rovněž součástí hlavní budovy, je navrženo přirozené větrání ve spojení s lokálním nuceným odvětráním technologických zařízení (např. digestoře, pece). Pro zajištění dostatečné výměny vzduchu bude možné využít také náporové větrání v kombinaci s odtahem.

V prostorách bytu správce a infocentra bude uplatněno přirozené větrání, doplněné o lokální nucené odvětrání hygienických zařízení. Chlazení není v těchto částech uvažováno, vzhledem k charakteru a intenzitě využití.

Ve všech místnostech zámku se nepočítá s trvalým chlazením. V případě potřeby bude možné doplnit lokální prvky (např. přenosné ventilátory).

V hospodářských budovách, konkrétně v prostorách hospody a ubytování, je navrženo nucené větrání pomocí centrálních jednotek se zpětným získáváním tepla (rekuperací). Systém zajistí hygienickou výměnu vzduchu v restauračním provozu i v ubytovacích jednotkách, včetně odvětrání hygienických zařízení. V případě potřeby je možné tyto prostory doplnit o chlazení prostřednictvím VZT systému nebo samostatnými split jednotkami.

V ostatních částech hospodářských budov – tedy v dílnách, palírně, společenských místnostech a skladech – je navrženo přirozené větrání pomocí oken, dveří nebo oken. Vzhledem k sezónnímu nebo příležitostnému využití těchto prostor zde není instalováno nucené větrání ani trvalé chlazení.

Zásobování vodou a kanalizace

Zásobování areálu vodou je řešeno napojením na stávající obecní vodovodní řád, který je veden v přilehlé komunikaci. Napojení je provedeno prostřednictvím přípojky vedené do hlavního objektu zámku a dále rozvedeno do jednotlivých hygienických zařízení.

Na každém podlaží hlavního objektu zámku se nachází jedno hygienické zázemí, které je napojeno na stávající svislé potrubí (stoupačku). V rámci rekonstrukce budou vnitřní rozvody vody a kanalizace provedeny nově, včetně nových rozvodů studené a teplé vody, zařízení předmětů a napojení na svislé i ležaté rozvody.

Odpadní vody ze všech hygienických zařízení jsou svedeny do stávající kanalizační přípojky, která je napojena na obecní splaškovou kanalizaci. Dešťové vody jsou odváděny odděleně – buď do terénu, nebo do stávajících dešťových vpustí, které jsou rovněž napojeny na obecní systém.

U hospodářských budov (hospoda, ubytování, dílny apod.) budou nově vybudovány samostatné přípojky vody a splaškové kanalizace, které budou napojeny na obecní řady vedené v blízkosti areálu. Vnitřní rozvody budou nově realizovány v rámci úprav jednotlivých objektů dle jejich nové funkce. V prostorách bez trvalého hygienického zázemí (např. sklady, technické místnosti) se s napojením na vodu a kanalizaci neuvažuje.

Veškeré nové instalace budou provedeny z běžně používaných materiálů (např. PPR pro rozvody vody, HT potrubí pro kanalizaci), v souladu s platnými normami a technickými předpisy.

Elektroinstalace

Stávající elektroinstalace v objektu zámku je technicky i kapacitně nevyhovující a neumožňuje bezpečné a spolehlivé napájení nově navržených provozů. Z tohoto důvodu bude elektroinstalace v celém objektu provedena nově, a to včetně hlavního domovního vedení, podružných rozvodů, rozvaděčů, osvětlení a zásuvkových obvodů.

Nová elektroinstalace bude navržena v souladu s platnými normami ČSN a technickými požadavky na bezpečnost a provoz jednotlivých funkčních celků (obecní úřad, knihovna, infocentrum, stacionář, kavárna, byt správce, hygienická zařízení apod.). V historicky hodnotných částech budou rozvody vedeny tak, aby minimálně zasahovaly do původních konstrukcí – využity budou stávající instalační trasy, podlahové lišty, nebo povrchové vedení v estetickém provedení (např. v mosazných nebo dřevěných krytech).

Součástí elektroinstalace bude i nový systém osvětlení, navržený s ohledem na charakter objektu – v běžných prostorách budou použita nenápadná stropní nebo nástěnná svítidla, v reprezentativních místnostech pak stylová nebo historizující svítidla odpovídající památkové ochraně.

Zvláštní důraz bude kladen na zajištění požární bezpečnosti – elektroinstalace bude doplněna o prvky EPS (elektronická požární signalizace), včetně čidel kouře v rizikových částech budovy.

Nové přípojky a rozvody budou dimenzovány s ohledem na budoucí zatížení, zejména v částech s větším provozním zatížením (kavárna, pekárna, kuchyň, infocentrum, administrativa). V rámci hospodářských budov bude elektroinstalace rovněž nová, navržená podle funkčního využití jednotlivých částí (hospoda, ubytování, dílny apod.).

B.3.6 ZÁSADY POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI

a) charakteristiky a kritéria pro stanovení kategorie stavby podle požadavků jiného právního předpisu²⁾ - výška stavby, zastavěná plocha, počet podlaží, počet osob, pro který je stavba určena, nebo jiný parametr stavby, zejména světlá výška podlaží nebo délka tunelu apod.

Objekt zámecké budovy má 3 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a půdu, která nebude nijak využívána. Požární výška stavby je přibližně 8,16 m. Zastavěná plocha hlavního objektu je cca 880 m², celková podlahová plocha všech podlaží činí cca 3520 m².

Budova není určena pro více než 100 současně přítomných osob. Podlaží je zajištěn chráněnou únikovou cestou, vedenou únikovým schodištěm do úrovně terénu, dále přímo na volné prostranství. Stavební konstrukce mají stanovenou požární odolnost v souladu s požárně bezpečnostním řešením - jedná se o stavbu z kamene a cihel.

Na základě těchto parametrů bude stavba zařazena do příslušné kategorie požárního rizika jako nehořlavá dle ČSN 73 0802 a přílohy č. 1 vyhlášky č. 246/2001 Sb. Zařazení bude stanoveno v samostatném požárně bezpečnostním řešení.

Hospodářské budovy - palírna, budova pro pořádání veřejných akcí, dílny jsou jednopodlažní objekty, kde není potřeba chráněná úniková cesta, únik je zde řešen jako NUC přímo do exteriéru. Ubatovací budova má dvě nadzemní podlaží a je zde jedna chráněná úniková cesta též do exteriéru. V budově hospoda je též navržena nechráněná úniková cesta. Z 1.PP nebude unikat více jak 50 osob, krátká úniková cesta vedena přímo do venkovního prostoru.

B.3.8 HYGIENICKÉ POŽADAVKY NA STAVBU, POŽADAVKY NA PRACOVNÍ A KOMUNÁLNÍ PROSTŘEDÍ

Zásady řešení parametrů stavby (větrání, osvětlení, proslunění, stínění, zásobování vodou, ochrana proti hluku a vibracím, odpady apod.) a vlivu stavby na okolí (vibrace, hluk, zastínění, prašnost apod.).

Řešená stavba nemá negativní vliv na životní prostředí.

B.3.9 ZÁSADY OCHRANY STAVBY PŘED NEGATIVNÍMI ÚČINKY VNĚJŠÍHO PROSTŘEDÍ

Protipovodňová opatření, ochrana před pronikáním radonu z podloží, před bludnými proudy, před technikou i přírodní seismicitou, před agresivní a tlakovou podzemní vodou, před hlukem a ostatními účinky - vliv poddolování, výskyt metanu apod

Přítomnost bludných proudů nebyla projektantovi ani majiteli objektu v době zpracování dokumentace známa a nebyla prokázána. Sesuvy půdy a seismičita nebyla zjištěna- není třeba řešit ochranu před tímto vlivem. Ochranu před hlukem projekt neřeší. Objekt se nenachází v záplavovém a ani v poddolovaném území – projekt neřeší.

B.4 PŘIPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Napojovací místa technické infrastruktury, přeložky, křížení se stavbami technické a dopravní infrastruktury a souběhy s nimi v případě, kdy je stavba umístěna v ochranném pásmu stavby technické nebo dopravní infrastruktury, nebo je-li ohrožena bezpečnost, připojovací rozměry, výkonové kapacity a délky.

Napojení na technickou infrastrukturu je stávající. Přeložky projekt neřeší. Stavba není umístěna v ochranném pásmu technické nebo dopravní infrastruktury. Nedochází ke změně dimenzí, délek připojení ani výkonových kapacit.

B.5 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Popis dopravního řešení, napojení území na stávající dopravní infrastrukturu, přeložky, včetně pěších a cyklistických stezek, doprava v klidu, řešení přístupnosti a bezbariérového užívání.

Řešená stavba, je napojena na stávající infrastrukturu, je obklopena pozemní komunikací s automobilovým provozem z ulice. Vzniknout nové pěší a cyklistické propojení. Na západní straně zámku z vnější stran okolo kamenné zdi bude nové cyklistické propojení, které bude navazovat na stávající cyklistickou stezku. V areálu vzniknou i nové pěší propojení, které spojí zámek s hospodářskými stavebníma, areál bude skrz na skrz průchozí.

B.6 ŘEŠENÍ VEGETACE A SOUVISEJÍCÍCH TERÉNNÍCH ÚPRAV

Dojde k rekultivaci celého nádvoří, též vznikne nový ovocný sad, úprava areálu kolem hospodářských stavení. Budou zde provedeny terénní úpravy, kde dojde k odstranění vrchní vrstvy půdy, dále povrch bude vyrovnán a vytvořen nový mlatový povrch, vysazeny trvalkové záhony a položena nová kamenná dlažba. Na nádvoří budou nově vysazeny stromy, které doplní stávající zeleň a přispějí k estetickému i ekologickému zlepšení prostoru a taktéž i ve zbylém řešeném území.

B.7 POPIS VLIVŮ STAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A JEHO OCHRANA

a) vliv na životní prostředí a opatření vedoucí k minimalizaci negativních vlivů - zejména příroda a krajina, Natura 2000, omezení nežádoucích účinků venkovního osvětlení, přítomnost azbestu, hluk, vibrace, voda, odpady, půda, vliv na klima a ovzduší, včetně zařazení stacionárních zdrojů a zhodnocení souladu s opatřeními uvedenými v příslušném programu zlepšování kvality ovzduší podle jiného právního předpisu³⁾

Stavba nebude mít negativní vliv na životní prostředí. Stavba se nenachází v území Natura 2000.

B.8 CELKOVÉ VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Zámek a navržené funkce v hospodářských objektech budou zásobovány vodou z obecního vodovodního řadu, na který bude napojena nová vnitroareálová vodovodní síť. Objekt zámku je již napojen na stávající vodovod, v rámci rekonstrukce budou provedeny nové vnitřní rozvody vody ke všem zařizovacím předmětům. Hospodářské objekty (hospoda, ubytování apod.), které dosud nejsou napojeny, budou připojeny prostřednictvím nově navržených přípojek.

Splaškové vody z hygienických zařízení budou odváděny do stávající obecní splaškové kanalizace. V objektu zámku budou využity stávající svislé potrubí (stoupačky), vnitřní rozvody budou nové. V hospodářských budovách budou navrženy nové kanalizační rozvody a přípojky v návaznosti na nové hygienické zázemí.

Dešťové vody budou z většiny střech a zpevněných ploch odváděny, a to buď do stávajících dešťových vpustí napojených do přilehlého terénu s možností vsakování a do akumulární jímky pro zalévání zeleně.

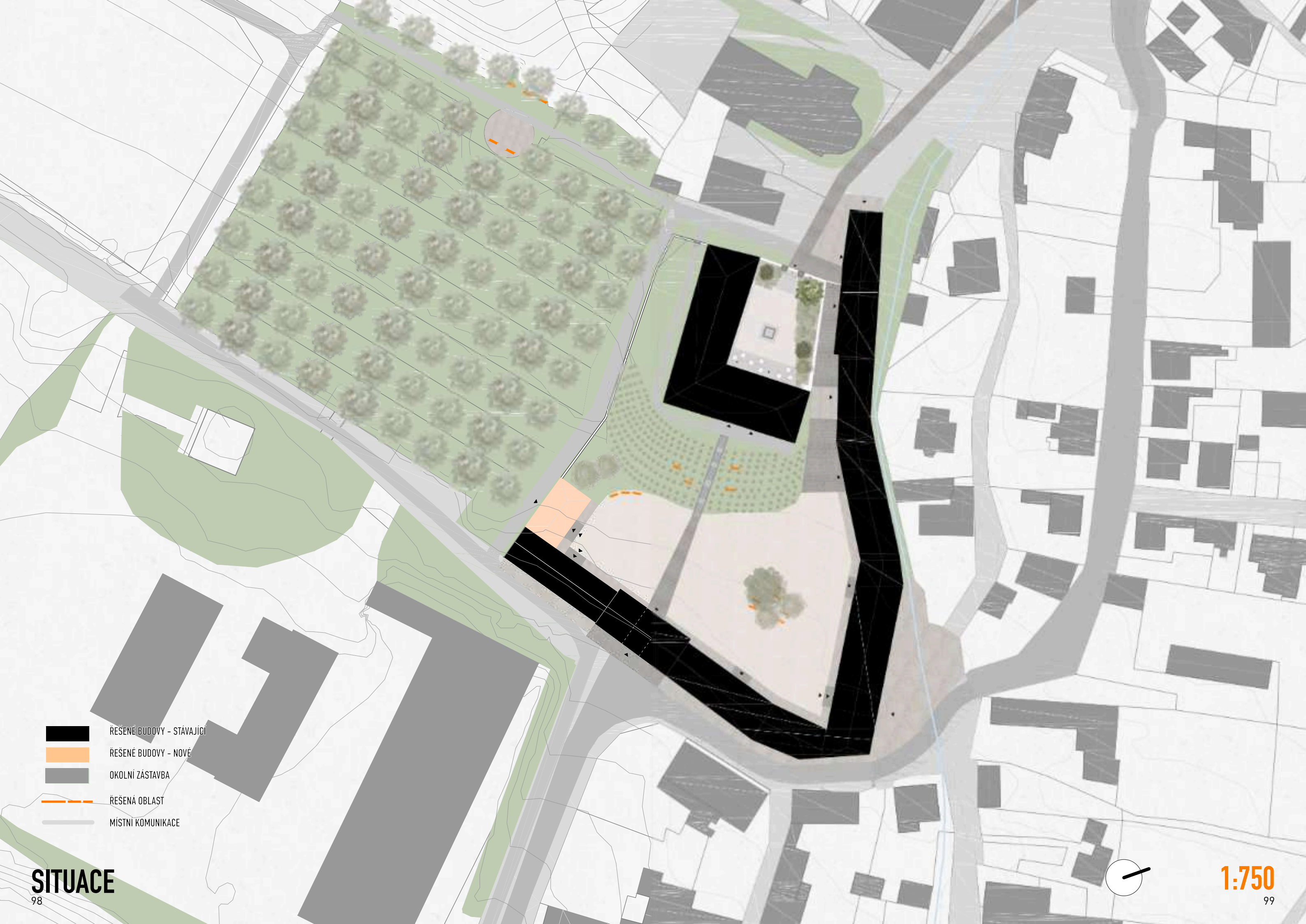
Celý návrh vodohospodářského řešení bude zpracován s důrazem na minimalizaci zatížení stávající veřejné infrastruktury, zajištění dostatečné kapacity pro nové funkce v objektu a respektování památkově chráněného prostředí.

Povrchy jsou navrženy takové, aby docházelo k dobrému zasakování vod ze srážek -mlat, dlažba, trávník.



- ŘEŠENÉ BUDOVY - STÁVAJÍCÍ
- ŘEŠENÉ BUDOVY - NOVÉ
- ŘEŠENÉ BUDOVY - BOURNANÉ
- OKOLNÍ ZÁSTAVBA
- ŘEŠENÁ OBLAST
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- PĚŠÍ STEZKY
- CYKLO STEZKY





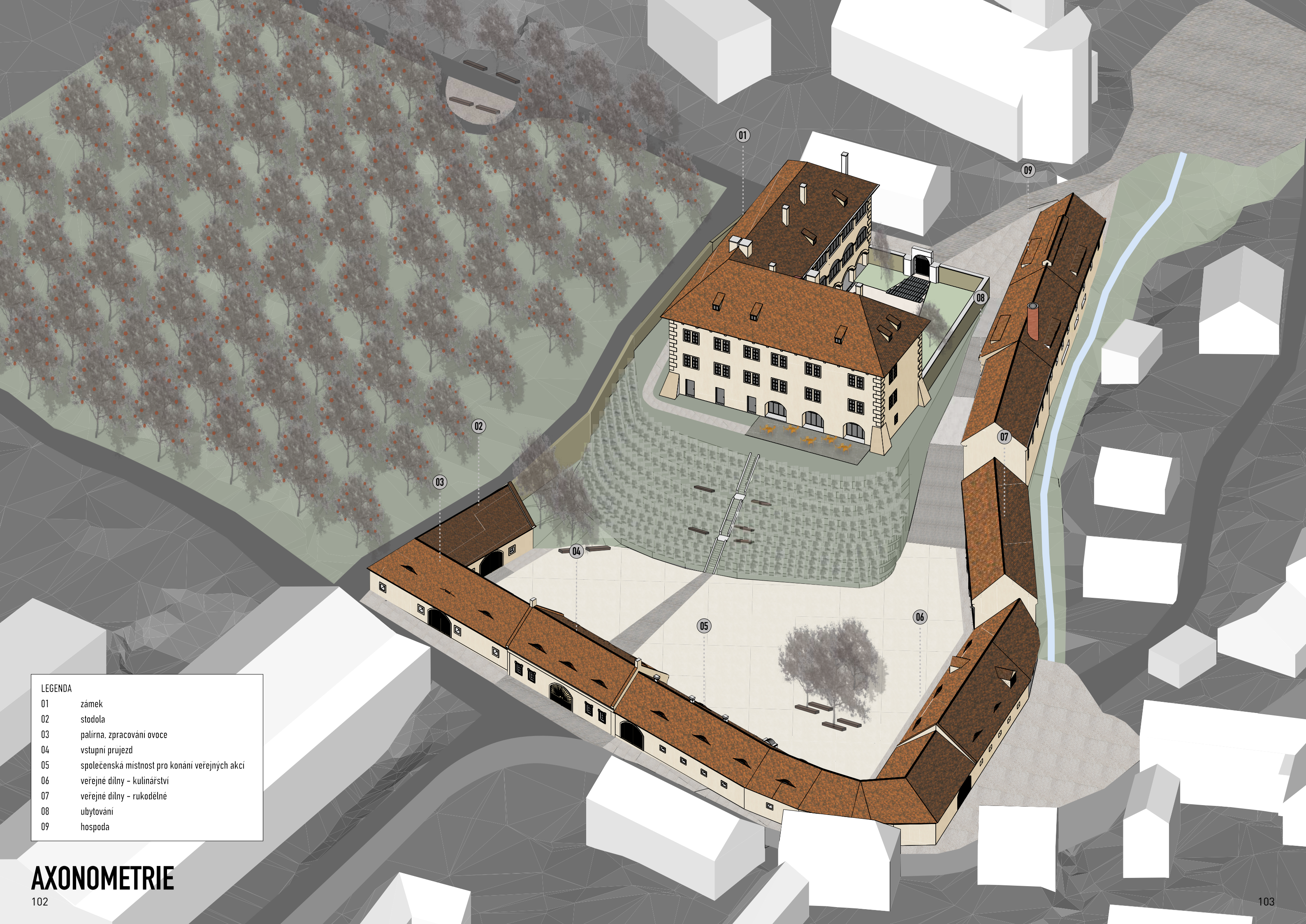
- ŘEŠENÉ BUDOVY - STÁVAJÍCÍ
- ŘEŠENÉ BUDOVY - NOVÉ
- OKOLNÍ ZÁSTAVBA
- ŘEŠENÁ OBLAST
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE





- LEGENDA
- 01 zámek
 - 02 stodola
 - 03 palírna, zpracování ovoce
 - 04 vstupní prujezd
 - 05 společenská místnost pro konání veřejných akcí
 - 06 veřejné dílny - kulinářství
 - 07 veřejné dílny - rukodelné
 - 08 ubytování
 - 09 hospoda

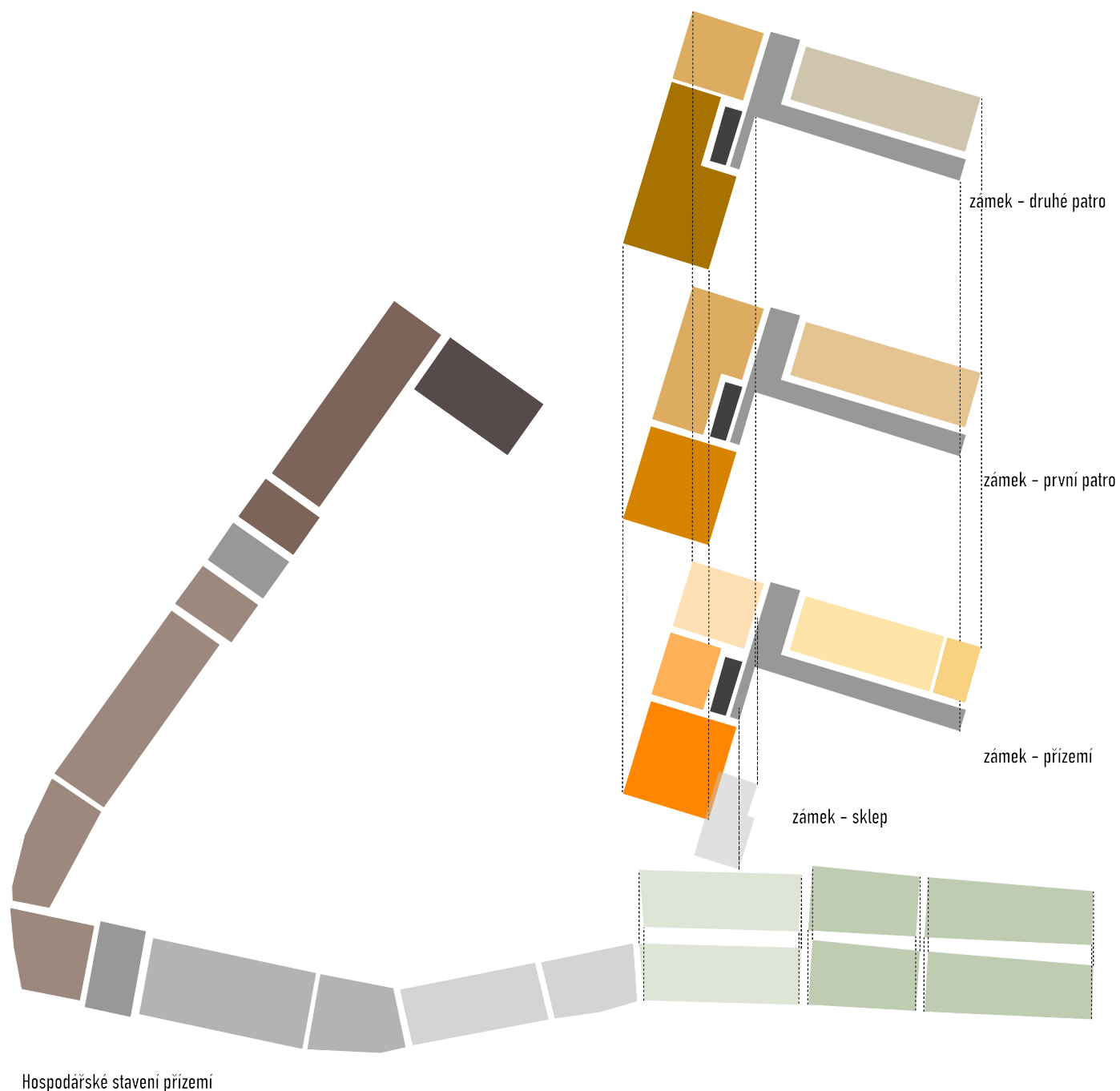




- LEGENDA
- 01 zámek
 - 02 stodola
 - 03 palírna, zpracování ovoce
 - 04 vstupní prujezd
 - 05 společenská místnost pro konání veřejných akcí
 - 06 veřejné dílny - kulinářství
 - 07 veřejné dílny - rukodelné
 - 08 ubytování
 - 09 hospoda

PROVOZNÍ SCHÉMA

104



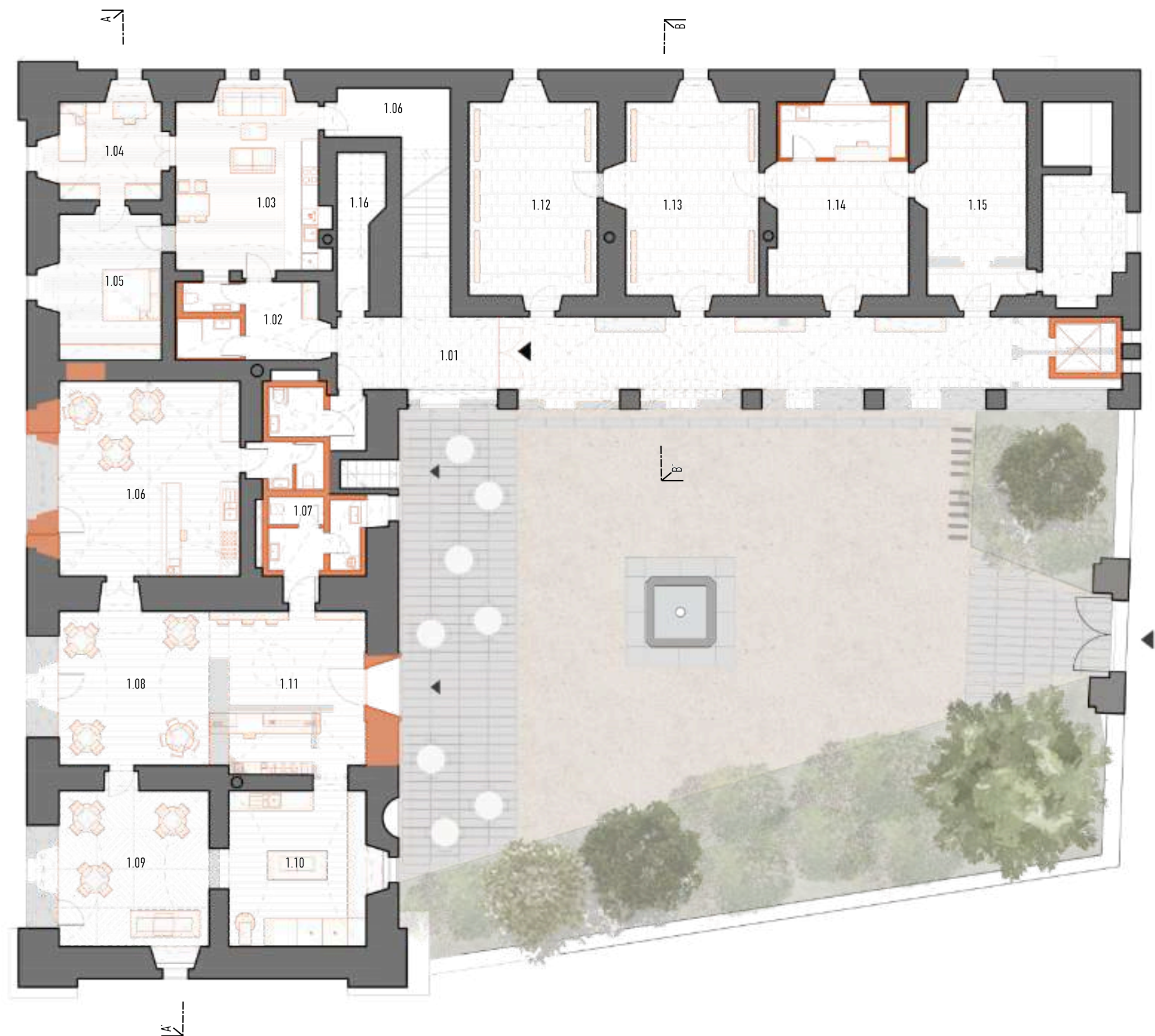
LEGENDA FUNKCÍ ZÁMEK

	DENNÍ STACIONÁR PRO SENIORY
	SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST
	KROUŽKY, SPOLKY
	KOMUNIKAČNÍ PROSTOR
	HYGIENICKÉ ZAZAMÍ
	KNIHOVNA
	OBEČNÍ ÚŘAD
	KAVÁRNA S PEKÁRNOU
	VINÁRNA
	BYT SPRÁVCE
	INFOCENTRUM
	TECHNICKÉ ZAZAMÍ

LEGENDA FUNKCÍ STAVENÍ

	STODOLA
	PALIRNA, ZPRACOVÁNÍ OVOCE
	PRUCHOD DO AREÁLU
	VEŘEJNÉ AKCE
	DÍLNY
	DÍLNY
	UBYTOVÁNÍ
	HOSPOODA

105

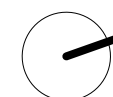


LEGENDA MÍSTNOSTÍ

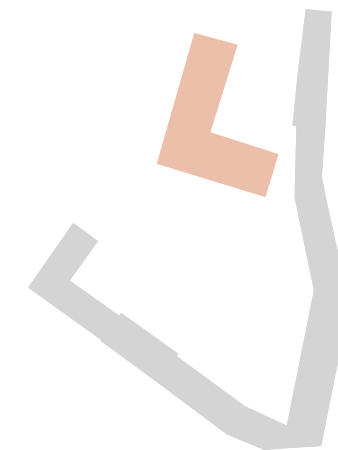
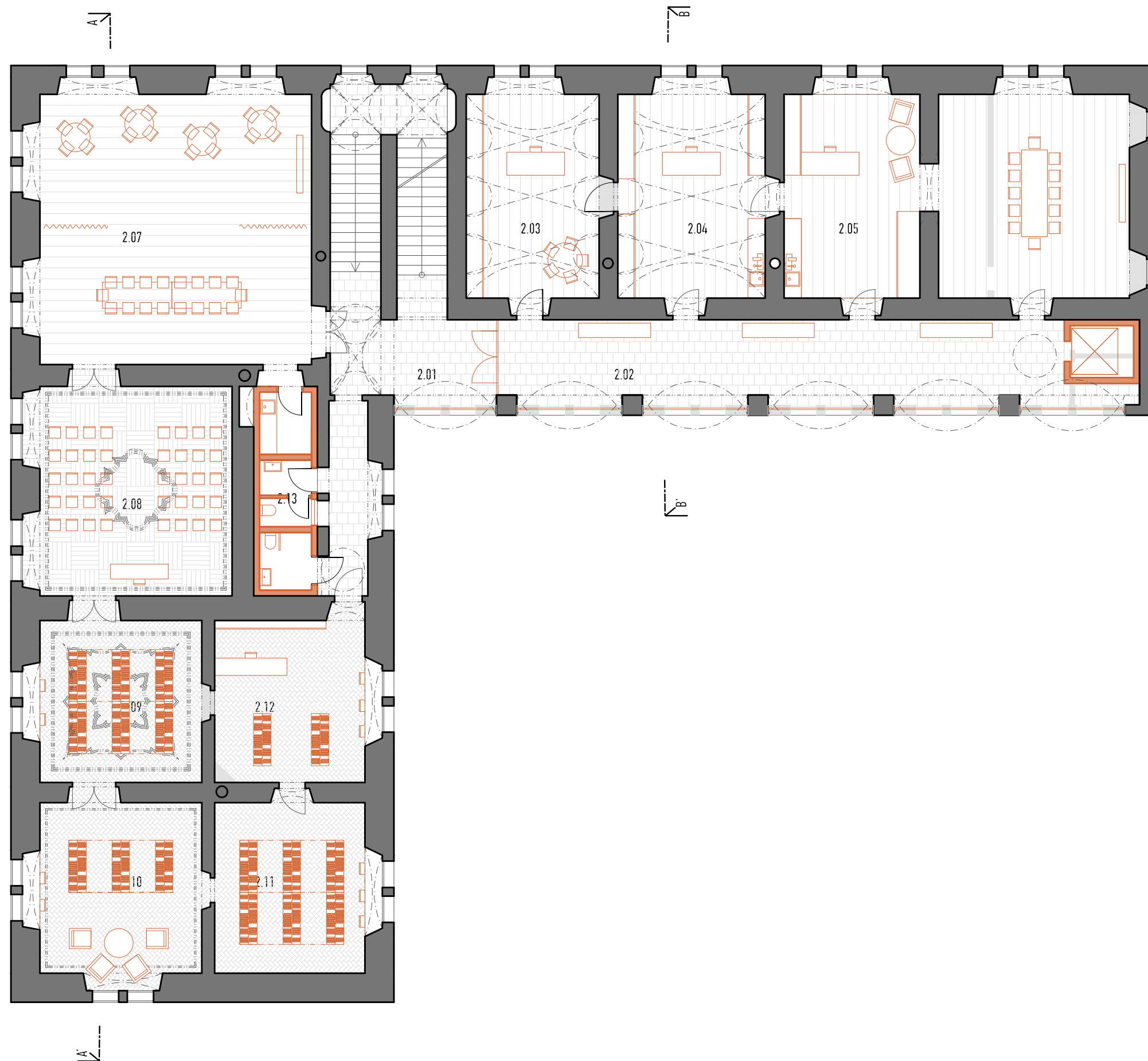
- 1.01 vstupní místnost
- 1.02 byt správce - předstíň a koupna
- 1.03 byt správce - obývací pokoj s kk
- 1.04 byt správce - pokoj
- 1.05 byt správce - pokoj
- 1.06 vinárna
- 1.07 kavárna s pekárnou
- 1.08 kavárna s pekárnou
- 1.09 kavárna s pekárnou
- 1.10 kavárna s pekárnou - přípravna
- 1.11 kavárna s pekárnou
- 1.12 info centrum s výstavními prostory
- 1.13 info centrum s výstavními prostory
- 1.14 info centrum s výstavními prostory
- 1.15 sklady s technickým zázemím
- 1.15 sklady s technickým zázemím

LEGENDA KONSTRUKCE

- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- NOVÉ KONSTRUKCE
- BOURANÉ KONSTRUKCE



1:200

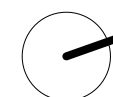


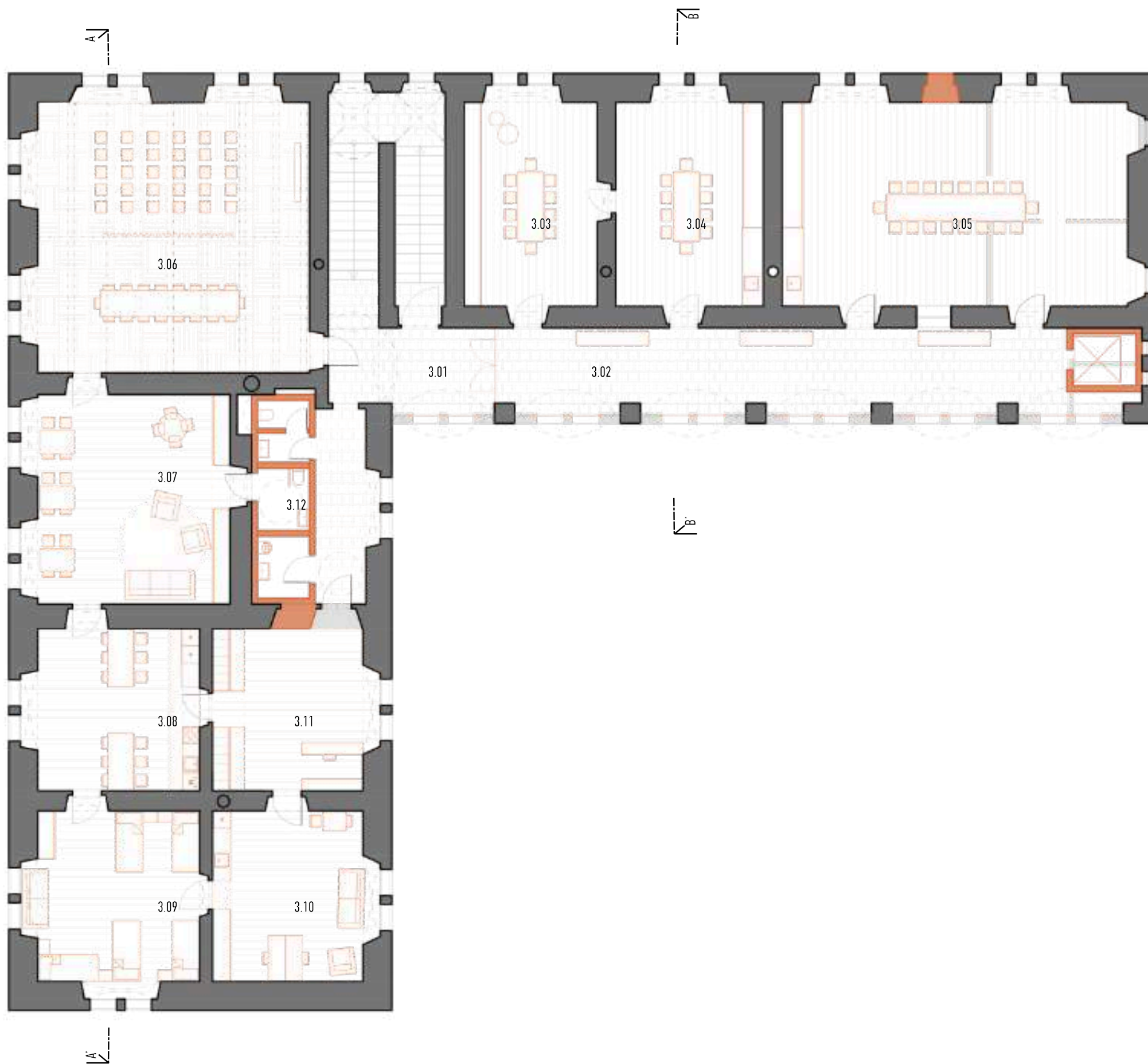
LEGENDA MÍSTNOSTÍ

- 2.01 chodba
- 2.02 chodba
- 2.03 obecní úřad - starosta
- 2.04 obecní úřad - úředníci
- 2.05 obecní úřad - administrativa
- 2.06 obecní úřad - zasedací místnost
- 2.07 společenská místnost
- 2.08 obřadní místnost
- 2.09 knihovna
- 2.10 knihovna - čítárna
- 2.11 knihovna
- 2.12 knihovna - vypůjčení
- 2.13 wc

LEGENDA KONSTRUKCE

- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- NOVÉ KONSTRUKCE
- BOURANÉ KONSTRUKCE



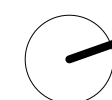


LEGENDA MÍSTNOSTÍ

- 3.01 chodba
- 3.02 chodba
- 3.03 místnost pro volnočasové aktivity
- 3.04 místnost pro volnočasové aktivity
- 3.05 místnost pro volnočasové aktivity
- 3.06 společenská místnost
- 3.07 denní stacionář pro seniory- denní místnost
- 3.08 denní stacionář pro seniory - jídelna
- 3.09 denní stacionář pro seniory - odpočívárna
- 3.10 denní stacionář pro seniory - sesterňa
- 3.11 denní stacionář pro seniory - recepce s šatnou
- 3.12 wc

LEGENDA KONSTRUKCE

- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- NOVÉ KONSTRUKCE
- BOURANÉ KONSTRUKCE

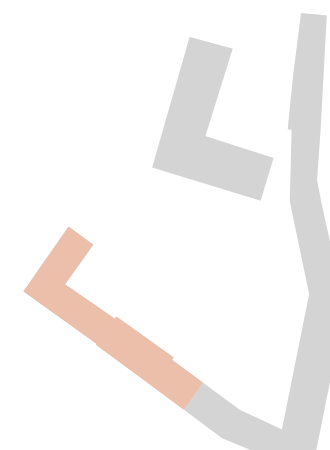
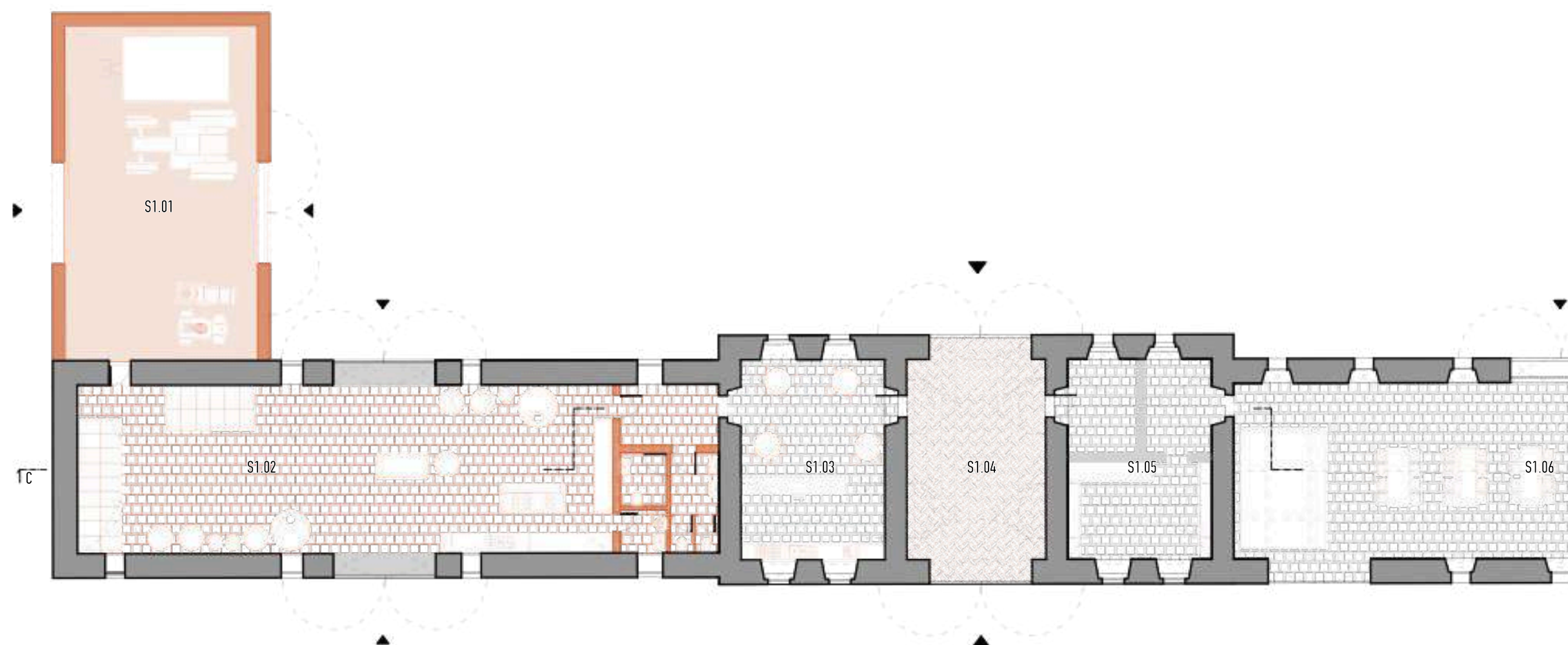
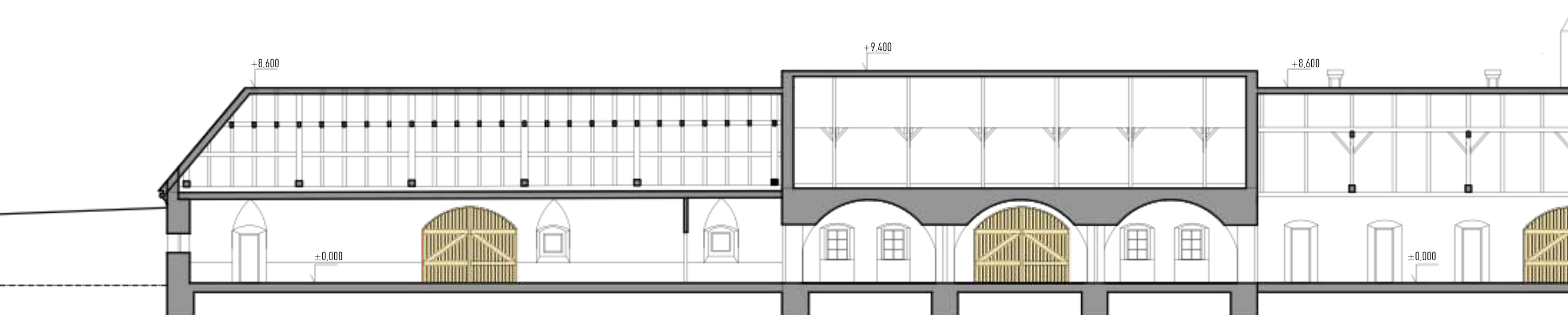


1:200

111

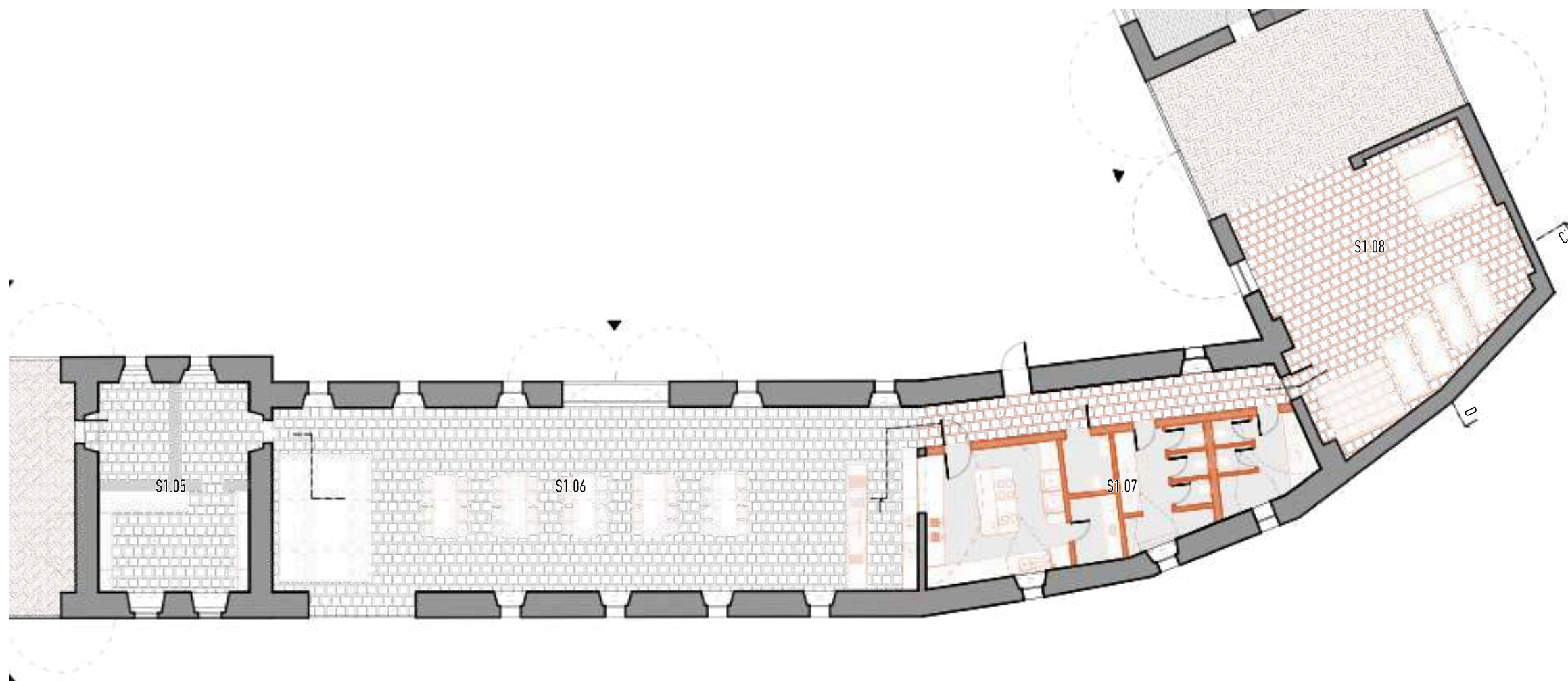
DRUHÉ PATRO

110

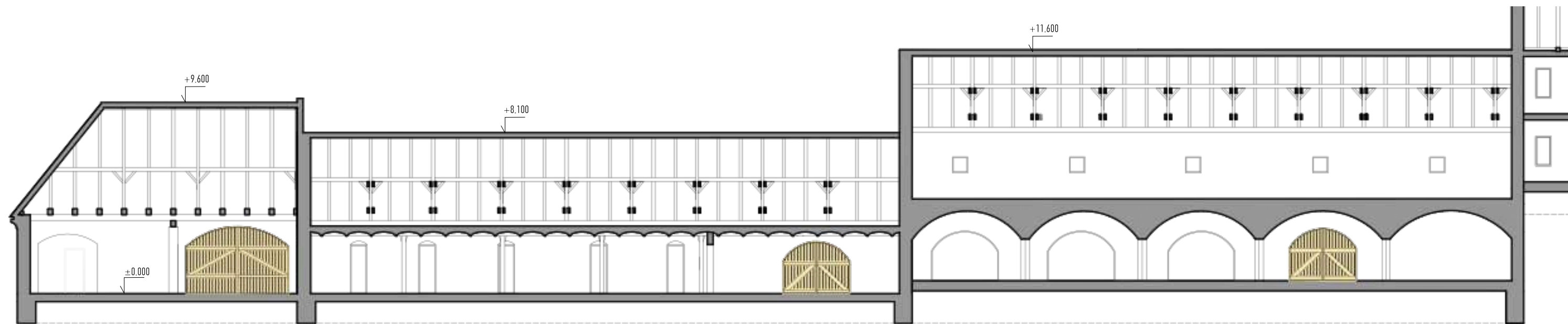


LEGENDA MÍSTNOSTÍ

- S1.01 stodola
- S1.02 palírna, zpracování ovoce
- S1.03 výdejna, prodejna zboží
- S1.04 vstupní prujezd
- S1.05 vstupní prostor s šatnou
- S1.06 společenská místnost pro konání veřejných akcí



- LEGENDA MÍSTNOSTÍ
- S1.05 vstupní prostor s šatnou
 - S1.06 společenská místnost pro konání veřejných akcí
 - S1.07 zázemí - toalety, kuchyně, sklady
 - S1.08 uskladňovací prostory pro mobiliář



- S1.08 uskladňovací prostory pro mobiliář
- S1.09 veřejné dílny – kulinářství
- S1.10 zázemí – hygiena, recepce, sklady
- S1.11 veřejné dílny – rukodělné

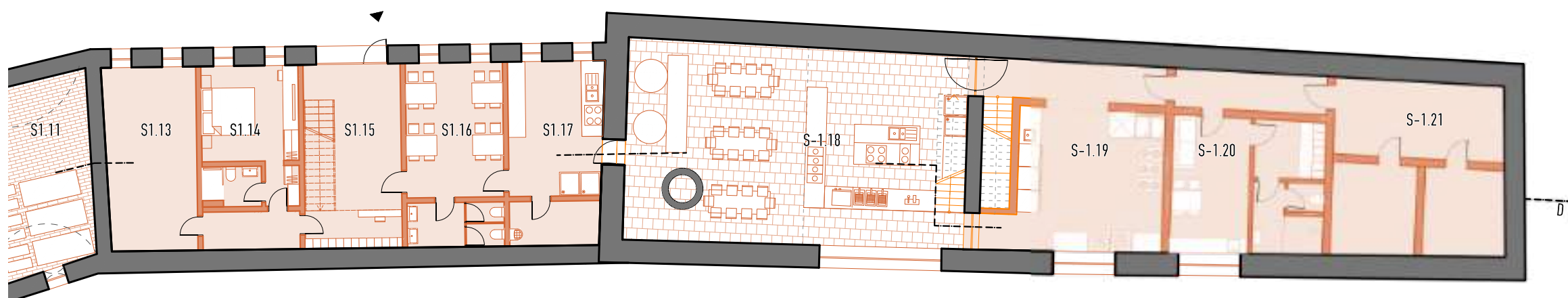
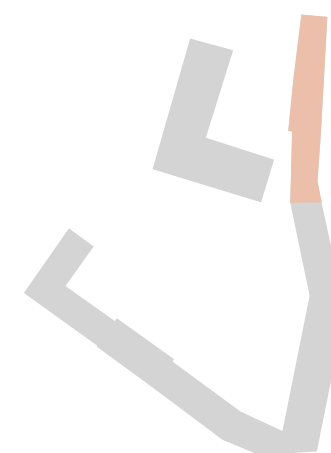
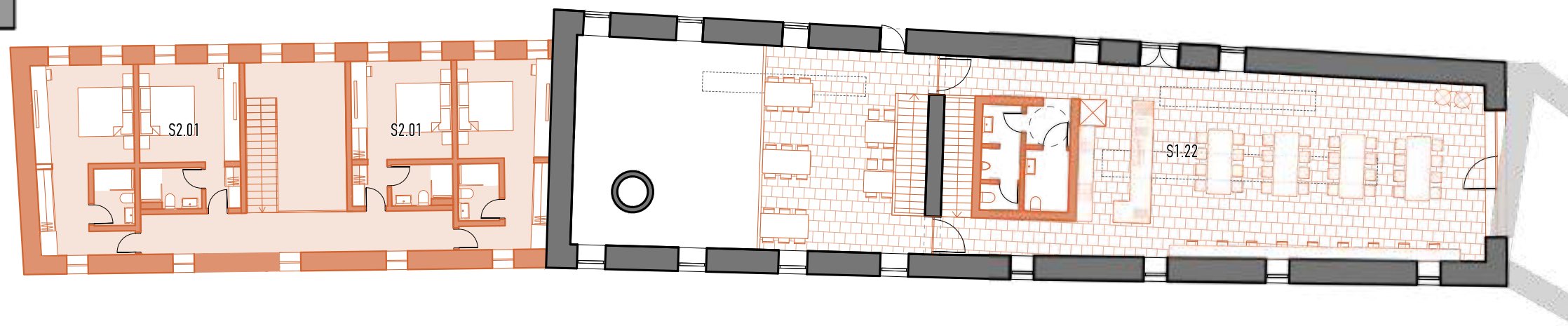
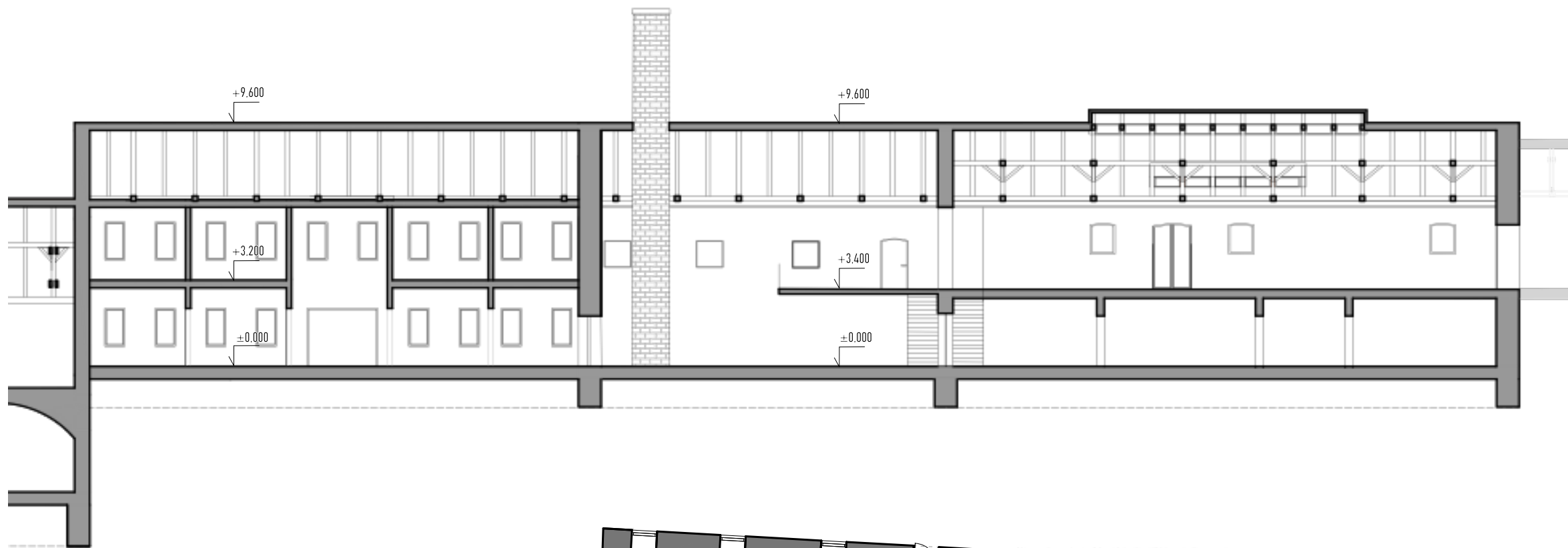


1:200

117

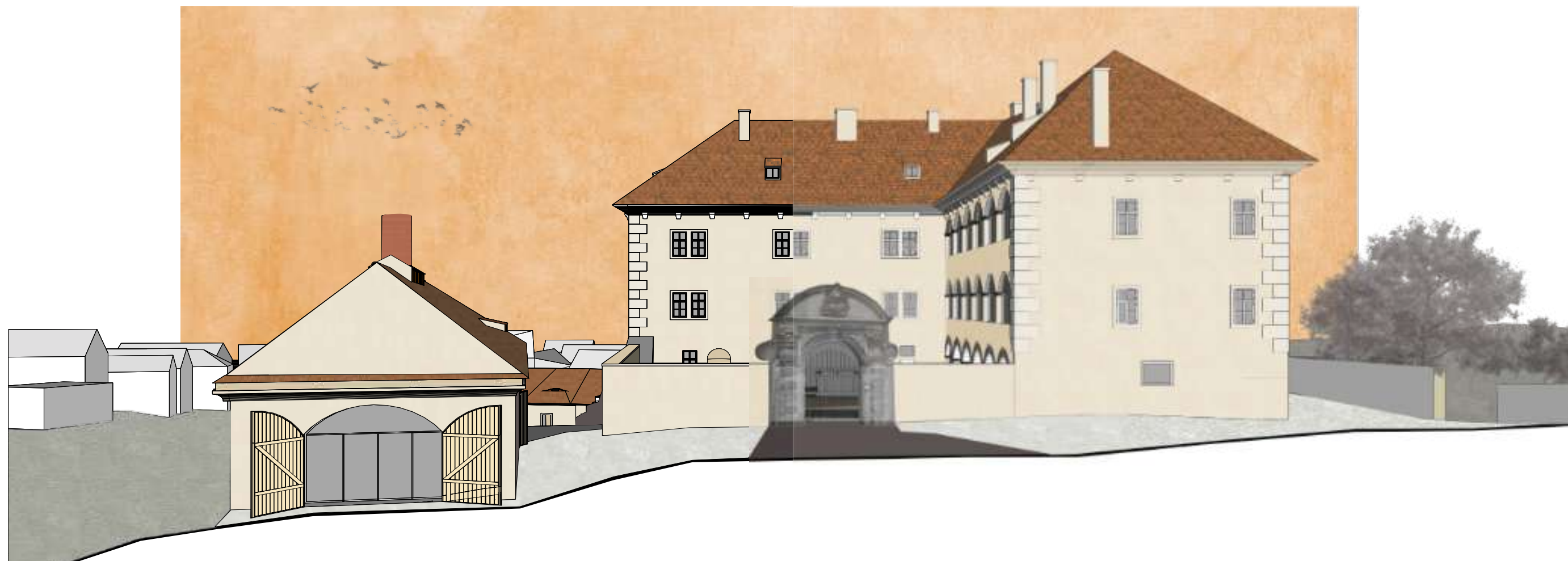
STAVENÍ . ŘEZ D-D'

116



- S1.11 veřejné dílny - rukodělné
- S1.12 zázemí - hygiena, recepce, sklady
- S1.13 ubytování - technické a uskladňovací zázemí
- S1.14 ubytování - pokoj
- S1.15 ubytování - vstupní hala s recepcí
- S1.16 ubytování - jídelna se společnými prostory
- S1.17 ubytování - příprava jídla
- S2.01 ubytování - pokoje
- S-1.18 hospoda - kuchyň
- S-1.19 hospoda - příprava a uskladnění potravin
- S-1.20 hospoda - zázemí pro zaměstnance
- S-1.21 hospoda - technické zázemí
- S1.22 hospoda





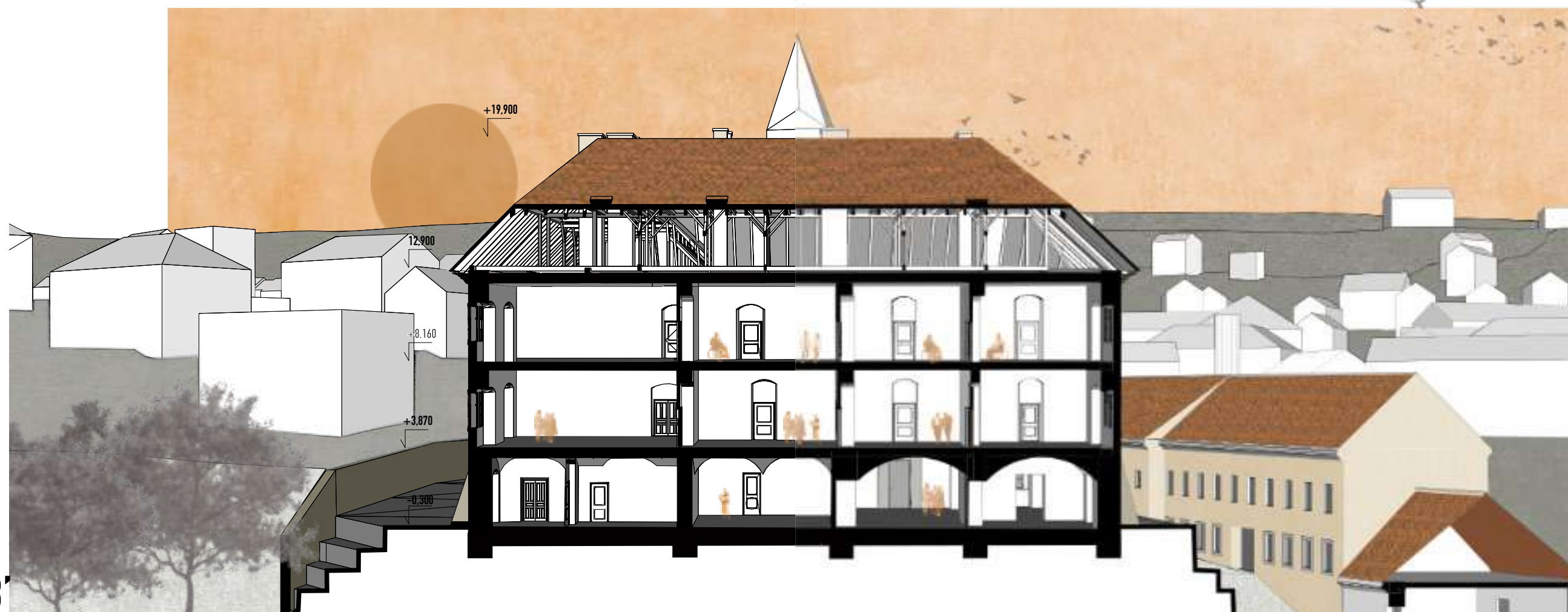
POHLED SEVER



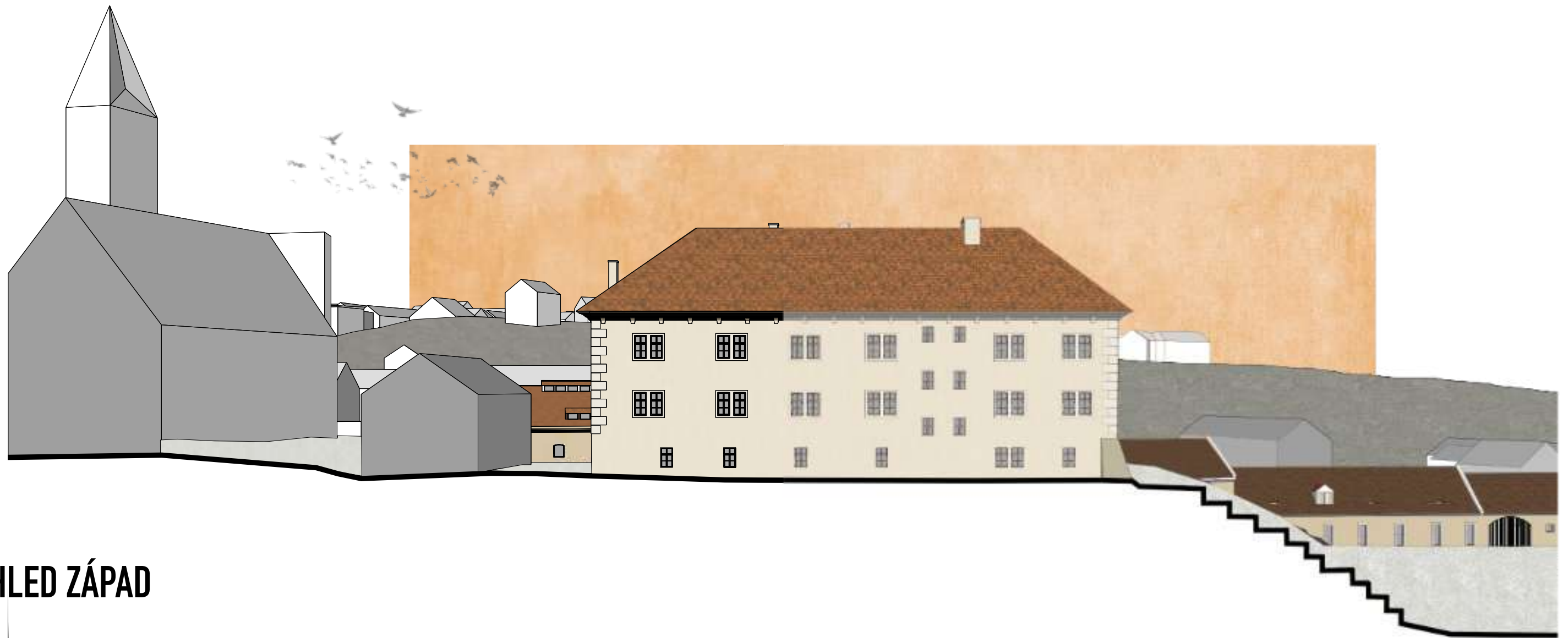
ŘEZ B-B'



POHLED JIH



ŘEZ B-B'



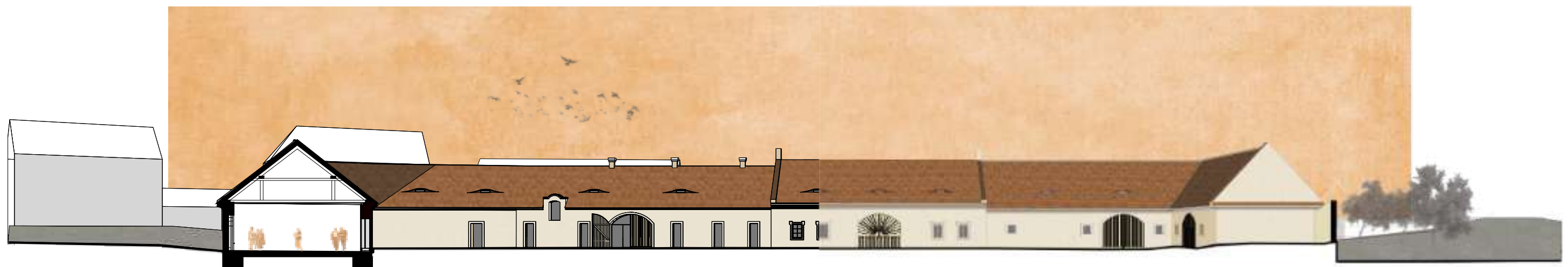
POHLED ZÁPAD



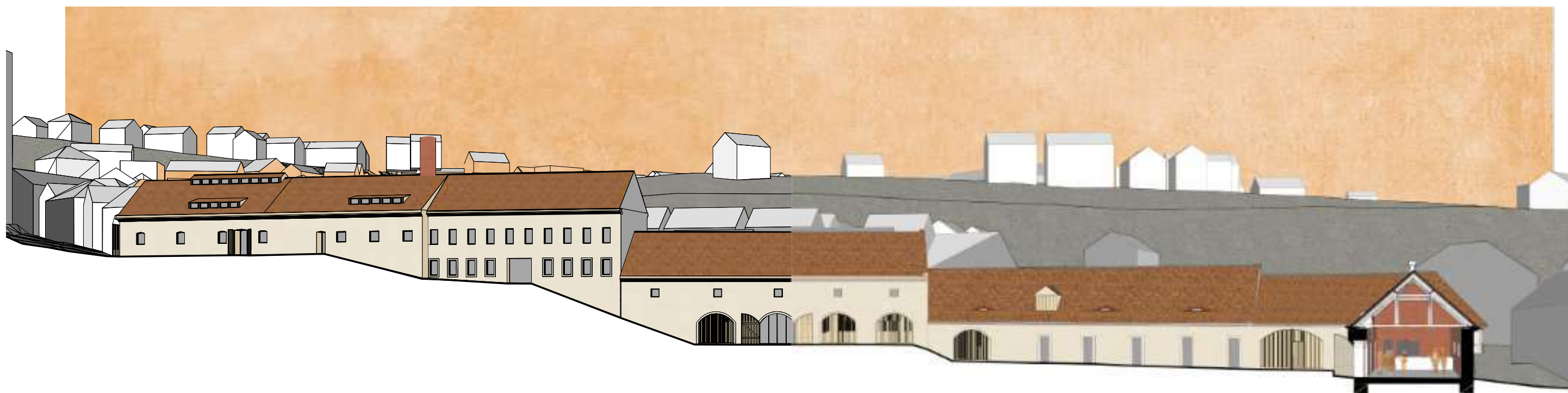
POHLED VÝCHOD



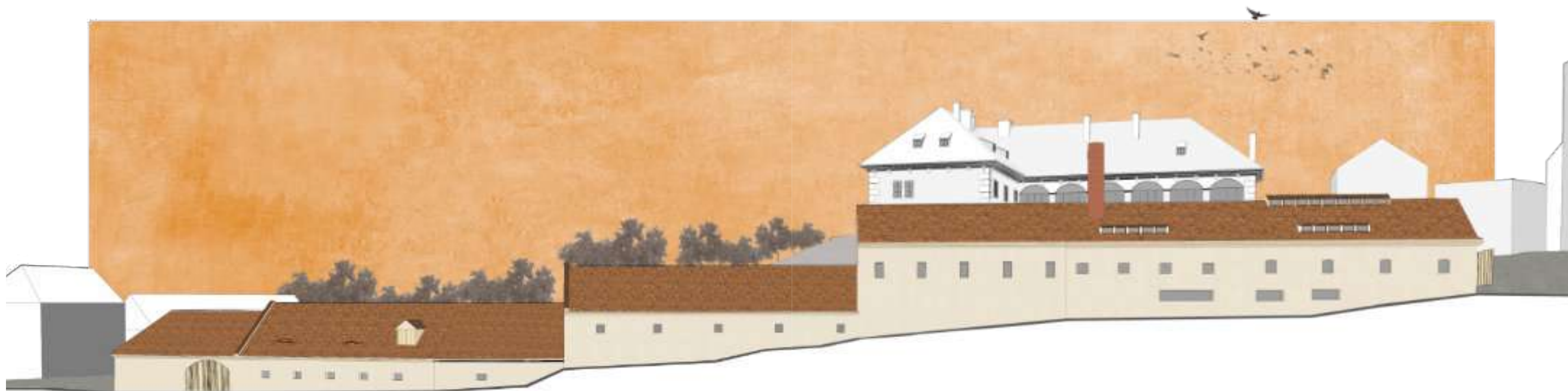
POHLED JIH . STAVENÍ



POHLED SEVER . STAVENÍ



POHLED ZÁPAD . STAVENÍ



POHLED VÝCHOD . STAVENÍ



















PROJEKT OBNOVY ZÁMECKÉHO AREÁLU A HOSPODÁŘSKÝCH STAVENÍ V ŽITENICÍCH PŘEDSTAVUJE SNAHU O CITLIVOU REVITALIZACI HISTORICKY CENNÉHO SOUBORU BUDOV S DŮRAZEM NA JEJICH PROPOJENÍ S VEŘEJNÝMI, KOMUNITNÍMI A KULTURNÍMI FUNKCEMI. OD POČÁTKU NÁVRHU BYLO CÍLEM NEJEN ZACHOVAT ARCHITEKTONICKOU A HISTORICKOU HODNOTU JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ, ALE TAKÉ VYTVOŘIT ŽIVÝ AREÁL, KTERÝ BUDE PŘIROZENOU SOUČÁSTÍ ŽIVOTÁ OBCE A NABÍDNE ŠIROKÉ SPEKTRUM VYUŽITÍ PRO MÍSTNÍ I NÁVŠTĚVNÍKY.

NAVRŽENÉ FUNKCE – JAKO DENNÍ STACIONÁŘ, KNIHOVNA, SPOLKOVÉ PROSTORY, KAVÁRNA S PEKÁRNOU, ŘEMESLNÉ DÍLNY, KULTURNÍ SÁL, UBYTOVÁNÍ A HOSPODA – VYTVÁŘEJÍ PESTROU STRUKTURU VYUŽITÍ, KTERÁ PODPORUJE SOCIÁLNÍ SOUDRŽNOST, MEZIGENERAČNÍ SETKÁVÁNÍ I MÍSTNÍ EKONOMIKU. NÁVRH ZÁROVEŇ PRACUJE S RESPEKTEM K HISTORICKÉMU PROSTŘEDÍ A KRAJINNÉMU KONTEXTU ČESKÉHO STŘEDOHOŘÍ, JEHOŽ KULTURNĚ-HISTORICKÁ HODNOTA JE VÝZNAMNÁ NEJEN Z POHLEDU OBCE, ALE I CELÉHO REGIONU.

REVITALIZACÍ SE OBNOVUJE NEJEN SAMOTNÝ AREÁL, ALE I VZTAH LIDÍ K MÍSTU – A TÍM SE AKTIVUJE ŠIRŠÍ KULTURNÍ A SPOLEČENSKÝ POTENCIÁL VENKOVSKÉ KRAJINY, AREÁL MÁ KAPACITU STÁT SE DŮLEŽITÝM LOKÁLNÍM CENTREM – PRO KOMUNITU, PRO VZDĚLÁVÁNÍ, PRO NÁVŠTĚVNÍKY REGIONU. TÍM PŘÍSPÍVÁ K UDRŽITELNOSTI A DLOUHODOBÉMU OŽIVENÍ VENKOVA V RÁMCÍ CELÉHO ÚSTECKÉHO KRAJE.

ZÁVĚREM LZE ŘÍCI, ŽE PROJEKT V ŽITENICÍCH UKÁZUJE, JAK LZE CHÁTRAJÍCÍ HISTORICKÝ AREÁL PROMĚNIT V KVALITNÍ VEŘEJNÝ PROSTOR, KTERÝ PROPOJUJE MINULOST S BUDOUCNOSTÍ A PŘINÁŠÍ KONKRÉTNÍ HODNOTU MÍSTNÍ KOMUNITĚ.

¹ BRANDEJS, Michal. cs.wikipedia.org [textový soubor]. Brno: Masarykova univerzita, 2009. Dostupné v IS MU: <https://is.muni.cz>

² ČERNÝ, Jiří. Posouzení míry erozního ohrožení zemědělských ploch v k. ú. Žitenice. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Fakulta životního prostředí, 2020. Závěrečná práce. Dostupné z: <https://theses.cz>

³ CHRÁNĚNÁ KRAJINNÁ OBLAST ČESKÉ STŘEDOHOŘÍ. In: Wikipedie: Otevřená encyklopedie [online]. [cit. 2025-05-18]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Chráněná_krajinná_oblast_České_středohoří

⁴ STŘEDOHOŘÍ. České středohoří – geologie a příroda [online]. [cit. 2025-05-18]. Dostupné z: <https://www.stredohori.cz/detail/ceske-stredohori>

⁵ AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČR. CHKO České středohoří – charakteristika oblasti [online]. [cit. 2025-05-18]. Dostupné z: <https://ceskestredohori.aopk.gov.cz/en/charakteristika-oblasti>

⁶ OBEC ŽITENICE. Plán péče o CHKO České středohoří: regulační podmínky výstavby [online]. [cit. 2025-05-18]. Dostupné z: https://www.obeczitenice.cz/vismo/dokumenty2.asp?id=74485&id_org=19719

⁶ OBEC ŽITENICE. Strategický plán rozvoje obce Žitenice 2021–2027 [online]. 2024 [cit. 18. 5. 2025]. Dostupné z: <https://www.zitenice.cz>

⁷ ČESKÉ DRÁHY. Jízdní řády a informace o spojích [online]. 2024 [cit. 18. 5. 2025]. Dostupné z: <https://www.cd.cz>

⁸ ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR. Mapa silniční sítě ČR [online]. 2024 [cit. 18. 5. 2025]. Dostupné z: <https://www.rsd.cz>

⁹ IDOS. Integrovaný dopravní systém – Vyhledávání spojení [online]. 2024 [cit. 18. 5. 2025]. Dostupné z: <https://www.idos.cz>

¹⁰ VILÍMKOVÁ, M., HEROUTOVÁ, M. Stavebněhistorický průzkum domu čp. 1 v Žitenicích. 1984. Archivní dokument uložený v Národním památkovém ústavu, Územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, dokumentační sbírky

- Nahlížení do katastru nemovitostí [online], Praha, ČÚZK, nahlizenidokatastru.cuzk.cz
- ČESKÁ REPUBLIKA O dokumentaci staveb, 131/2024 Sb. Vyhláška o dokumentaci staveb
- ČESKÁ REPUBLIKA O technických požadavcích na stavbu, 146/2024 Sb. Vyhláška o požadavcích na výstavbu
- Geoportal, Archiv ČÚZK
- NPU Ústí nad Labem
- Dr. M. Vilímková, M. Heroutová. Stavebněhistorický průzkum domu čp. 1 v Žitenice. 1984. Uloženo: Národní památkový ústav, Územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, dokumentační sbírky.



České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

1/PŘIHLÁŠKA na diplomovou práci

Jméno a příjmení: bc. Vomočilová Šárka

Datum narození: 3.11.1999

Akademický rok / semestr 2024/2025, LS

Ústav číslo / název: 15 128/ Ústav navrhování II

Vedoucí diplomové práce: prof. Ing. arch. Hana Seho

Téma diplomové práce – český název: Revitalizace zámku a areálu hospodářských stavení v Žitenicích

Téma diplomové práce – anglický název: Revitalisation of the castle and farm buildings in Žitenice

Podpis vedoucího diplomové práce:

12.2.25
Hana Seho

Prohlášení studenta:
Prohlašuji, že jsem splnil/a podmínky pro zahájení diplomové práce, které stanovují „Studijní plán“ a směrnice děkana „Státní závěrečné zkoušky na FA“.

podpis studenta

V Praze dne

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

Zadání diplomové práce

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Vomočilová Šárka

datum narození: 3.11.1999

akademický rok / semestr: 2024-25 / LS

studijní program: Architektura a urbanismus

ústav: 15 128 Ústav navrhování II

vedoucí diplomové práce: prof. Ing. arch. Hana Seho

téma diplomové práce: Revitalizace zámku a areálu hospodářských stavení v Žitenicích

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Diplomová práce bude řešit revitalizaci bývalého sídla probošta, resp. správy majetků vyšehradské Kapituly v Žitenicích u Litoměřic. Jedná se o areál se „zámkem“ – hlavní dvoukřídlou budovou, a nádvořím, hospodářským dvorem, lemovaným hospodářskými budovami, a rozsáhlou zahradou na terasách. Cílem je prověřit možnost využití areálu pro komunitní život obce Žitenice, která areál odkoupila.

Práce je zadávána jako akademická s cílem hledat potenciál areálu, nemusí respektovat v místě stanovené regulativy, ale musí usilovat o co nejlepší řešení pro dané místo a jeho uživatele, resp. obyvatele města.

2/

Pro AU/ součástí zadání bude jasně a konkrétně specifikovaný stavební program

Zámek – komunitní centrum, obecní úřad, služby – kavárna, knihovna.

Hospodářské budovy – řemeslné dílny, moštárna-palírna, zázemí pro obecní akce, event. bydlení

Přílehlé venkovní prostory – nádvoří, hospodářský dvůr, zahrada – řešeno jako veřejný prostor, odpovídající v místě provozovaným aktivitám – trhy, masopust, koncerty, vánoční akce apod.

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítko zpracování

Situace širších vztahů (1:1000–1:2000)

Prostorové řešení celku (axonometrie x nadhledová perspektiva), řezy územím včetně kontextu, vizualizace zásadních částí návrhu

Situace (1:200 - 1:500)

Půdorysy, řezy, pohledy (1:100 -1:200)

Koncepční provozní schéma, perspektivní řez(y),

vizualizace exteriér, interiér, (axonometrie)

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

-poster podle vzoru FA ČVUT

-2x portfolio formátu A4

-fyzický model 1:200- možná dohoda o jiném měřítku

Konkrétní úpravy či doplnění stavebního programu, měřítek a rozsahu jsou možné po dohodě s vedoucím DP.

Datum a podpis studenta 12.2.2025 Vomočilová

12.2.2025

Datum a podpis vedoucího DP

12.2.25

Datum a podpis děkana FA ČVUT

17.2.2025

registrováno studijním oddělením dne

13.2.2025

LD

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA ARCHITEKTURY

AUTOR, DIPLOMANT: Bc. Šárka Vomočilová
AR2020/2021, ZS

NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:
REVITALIZACE ZÁMKU A AREÁLU HOSPODÁŘSKÝCH STAVENÍ V ŽITENICÍCH (ČJ)
REVITALISATION OF THE CHATEAU AND AGRICULTURAL ESTATE BUILDINGS IN ŽITENICE (AJ)
JAZYK PRÁCE: ČESKÝ

Vedoucí práce:	prof. Ing. arch. Hana Seho	Ústav: Ústav navrhování II
Oponent práce:	MgA. Luboš Zemen	
Klíčová slova (česká):	Zámek, revitalizace, hospodářské stavení,	
Anotace (česká):	Projekt se zaměřuje na zámek a areál hospodářských stavení v obci Žitenice, která se nachází v okrese Litoměřice, v chráněné krajinné oblasti českého středohoří. Zabývá se návrhem komplexní revitalizace zámeckého areálu. cílem je obnovit chátrající objekty, navrátit jim smysluplné využití a citlivě doplnit nové funkce, které budou sloužit jak místním obyvatelům, tak návštěvníkům. V zámku jsou nově navrženy funkce jako denní stacionář pro seniory, prostory pro spolkovou a volnočasovou činnost, knihovna, obecní úřad, infocentrum, kavárna s pekárnou a byt správce areálu. Hospodářské budovy doplňují funkce jako palírna, dílny pro řemeslnou výrobu, zázemí pro veřejné kulturní a společenské akce, ubytovací kapacity a hospoda se stravováním. Návrh usiluje o zachování historického rázu areálu při současném zapojení soudobých konstrukčních a technologických prvků. Výsledkem bude multifunkční veřejný prostor, který propojuje komunitní život, řemeslo, odpočinek a kulturní dědictví.	
Anotace (anglická):	The project focuses on the château and the estate of historic outbuildings in the village of Žitenice, located in the Litoměřice district, within the protected landscape area of the Central Bohemian Uplands. It addresses the comprehensive revitalisation of the château grounds. The aim is to restore the deteriorating structures, return them to meaningful use, and sensitively introduce new functions that will serve both local residents and visitors. The château is newly designed to include functions such as a day care centre for seniors, spaces for community and leisure activities, a library, a municipal office, an information centre, a café with a bakery, and accommodation for the estate caretaker. The adjacent historic buildings will house additional functions including a distillery, workshops for traditional crafts, facilities for public cultural and social events, guest accommodation, and a pub with dining. The proposal seeks to preserve the historical character of the estate while integrating contemporary structural and technological elements. The result will be a multifunctional public space that connects community life, craftsmanship, leisure, and cultural heritage.	

Prohlášení autora

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou práci vypracoval samostatně a že jsem uvedl veškeré použité informační zdroje v souladu s „Metodickým pokynem o etické přípravě vysokoškolských závěrečných prací.“

V Praze dne 17.5.2025

podpis autora-diplomanta



