

Akce: AREÁL KOSMÁK, TVAROŽNÁ  
Stupeň PD: ÚZEMNÍ STUDIE, ARCHITEKTONICKÉ STUDIE OBJEKTŮ  
Zodp. projektant: ING.ARCH. ZBYNĚK MUSIL, tel. 777 339 506  
Výpracovali: ING.ARCH. ZBYNĚK MUSIL  
ING. ARCH. JANA NOVICKÁ  
ING.ARCH. KAMILA DOHNALOVÁ  
ING. JÁN AUGUSTÍN, ATELIER DIVO

## TECHNICKÁ ZPRÁVA



### OBSAH:

Stávající stav	Koncepce řešení
Návrh	Obecné zásady návrhu
	Provozní řešení
	Architektonické a funkční řešení
	Technické řešení
	Odhad investičních nákladů
	Etapizace

## STÁVAJÍCÍ STAV

Stávající stav areálu, problematické vztahy mezi jednotlivými objekty i pozice areálu v obci byly zhodnoceny SWOT analýzou v rámci koncepční studie. Tento původní výchozí stav se nezměnil.

## NÁVRH

### Koncepce řešení

Záměrem je propojení dosud jednotlivě fungujících částí areálu, který má nadále sloužit jako místo pro konání společenských a kulturních akcí. Propojení funkční i vizuální umožní přehlednost areálu a logickou návaznost jednotlivých částí areálu. Vztahy v rámci areálu musí fungovat na všech úrovních – mezi objekty, mezi částmi venkovních prostranství i mezi budovami a jejich předprostorem.

Areál je koncipován jako poloveřejná „zahrada“ obklopena okolními zahradami soukromými. Jeho charakter by měl zůstat neformální, bez striktně geometrických kompozic. Zásadní součástí „zahrady“ je jako u všech zahrad zeleň jakožto prvek určující charakter celého areálu i jeho jednotlivých částí.

Zahrada má svoji horní a dolní část. Horní část lze pohodlně přehlédnout z terasy restaurace, dolní část přímo navazuje na kulturní dům Kosmák. V místě setkání horní a dolní části a také v místech přímo před budovami bývalé sokolovny a KD se nachází (předpokládaná) intenzivně využívaná místa areálu.

Prostory vně areálu Kosmák vytváří zázemí areálu a jeho propojení s veřejnými komunikacemi. Jejich charakter je definován typem provozu – pěším před vstupem do areálu a automobilovým před vjezdem.

### Obecné zásady návrhu

Venkovní plochy by měly být architektonicky a materiálově řešeny tak, aby dobře zapadly do malebného vesnického prostředí tzn. jednoduše, přirozeně, neformálně. Prostředky, kterými toho lze dosáhnout, zahrnují:

- užití přírodních materiálů jako jsou trávník, mlat, kamenná dlažba z odseků, beton, dřevo
- členitost ploch, terénu, zeleně
- neostré, měkké hranice ploch (bude využita zeleň)

Navržené přístavky a přístrešky veřejných budov – bývalé sokolovny a KD - budou v ideálním případě architektonicky a materiálově sjednoceny. Jedná se o přízemní stavby s doplňkovou funkcí přisazené ke stavbám hlavním. Jsou navrženy jako montované lehké ideálně s dřevěnou (alt. ocelovou) konstrukcí, příp. s dalšími dřevěnými doplňky (obklad parteru).

Zeleň bude hrát zásadní roli pro to, aby se návštěvníci areálu cítili dobře. Maximum stromů je zachováno a další stromy a keře různých druhů a velikostí budou vysazeny. Stromy areál částečně zastíní v létě, kdy bude nejintenzivněji využíván a zároveň zastíní travnaté plochy

před slunečním žárem. Zeleň bude využita i pro optické uzavření některých částí areálu. Přístrešky budou zčásti porostlé popínavými rostlinami. Trvalky, keře, spadané listí atd. zjemní ostré hrany zpevněných ploch.

Návrh počítá s tím, že celý areál bude rekonstruovaný pomocí běžných stavebních technologií. V ideálním případě se na rekonstrukci objektů včetně dřevěných přístavků, výrobě mobiliáře apod. budou podílet místní řemeslníci či dobrovolníci.

## Provozní řešení

Hlavní vstup do areálu je navržen z nároží naproti vstupu do KD Kosmák. Vstup bude možno uzavřít posuvnou bránou.

Hlavní vjezd do areálu je navržen posuvnou bránou mezi stávajícími vzrostlými stromy na centrální plochu, která bude sloužit jako parkoviště pro KD a restauraci se sálem v býv. sokolovně. Příjezd k této bráně bude přes parkoviště mezi nájemními domy.

Vzrostlá zeleň v prostoru mezi nájemními domy je pouze po stranách (nikoli ve střední části prostranství) z důvodu manipulace s májkou.

## Architektonické a funkční řešení

### Horní část zahrady:

Na severu území je objekt bývalé sokolovny, která bude nadále sloužit pro konání společenských akcí. Její provoz bude rozšířen o plnohodnotnou restauraci s venkovní terasou. Nově je řešeno zásobování restaurace chodbou za jevištěm, ze které je přístupný i salonek v suterénu a jeviště.

K sokolovně bude přistavena dvorní přístavba a zastřešená terasa, přes kterou vede hlavní vstup do sálu (i restaurace). V ideálním případě by materiálové řešení mohlo být obdobné jako u KD – s dřevěnou pergolou nad terasou a dřevěným obkladem přístavby. Mj. však bude záležet na posouzení z hlediska požární bezpečnosti.

Za hlavním vstupem do objektu se nachází vstupní prostor/hala s okýnkem do šatny resp. skladiště pro vybavení sálu. Z haly je vstup do restaurace či sálu. Stávající schody vedoucí na galerii byly přesunuty do sálu. Na druhé straně budovy – za restaurací jsou zcela nově navržené hygienické místnosti (zvlášť přístupné ze sálu i restaurace), místnosti pro přípravu pokrmů, sklad potravin a zázemí personálu.

Propojení jeviště s půdním prostorem zůstalo řešeno obdobně jako dnes, půda bude sloužit jako zázemí účinkujících.

Přístavba bude zděná, konstrukce terasy bude ideálně dřevěná alt. ocelová; terasa bude část. zasklena a část. zastřešena neprůhlednou krytinou; prostor pod terasou může být využitý pro skladování (bude mít nepodchozí výšku).

Z terasy restaurace, která je necelé 2 metry nad terénem, je výhled na travnatou plochu (pobytný trávník) doplněnou okrasnou zelení a dětskými herními prvky. Pod schodištěm vedoucím na terasu je stávající chodník rozšířen, vedle schodů jsou stupně na sezení. Mimo schodů vede z travnatého prostranství na terasu i rampa ve stávající poloze.

Podél stávajícího chodníku i rampy je navržena zeď vysoká cca 2m, zachovávající v sousedních zahradách soukromí. Zeď nahradí stávající pletivové oplocení, které je z tohoto hlediska nevhodné.

Trávník je zamýšlen jako univerzální travnatá plocha pro hry - bude intenzivně udržován. Po obou podélných stranách je doplněn stromy, které lemují výhled z terasy až na hlavní zpevněnou plochu v centru areálu.

Trávník z jihu ohraničuje příčný mlatový chodník přecházející v pobytové stupně a zvýšenou terasu se zábradlím, ze které se bude nabízet atraktivní výhled na centrální plochu. Terasa i stupně tvoří předěl mezi dvěma výškovými úrovněmi areálu a zároveň poskytují výhled na plochu.

#### Dolní část zahrady:

Hlavní zpevněná plocha v ohnísku areálu (centrální) má ortogonální tvar vycházejícího z orientace KD a slouží jako taneční plac při konání hodů, místo venkovních společenských a kulturních akcí (koncerty, hasičské přehlídky, akce na den dětí, školní představení apod), mimo těchto akcí bude sloužit jako parkoviště pro restauraci v sokolovně příp. jako dětské hřiště (dopravní); rovná zpevněná pocha pravidelného tvaru, navíc v centrální pozici celého areálu vybízí ke grafickému ztvárnění; plocha je dobře přístupná ze všech stran, obklopena zelení, vizuálně propojena s KD i sokolovnou (terasou restaurace); uprostřed plochy se uvažuje s instalací májky.

Ze západu na hlavní zpevněnou plochu navazuje částečně zpevněná plocha pro pódiump (bude stavěno příležitostně dle potřeby), za ním v koutě areálu pod korunami vzrostlých stromů je umístěna venkovní posilovna (fitness).

Dům vzdálenější od parkoviště – rekonstruovaný třípodlažní dům s komerčním prostorem v přízemí a šesti byty ve dvou patrech. V části přízemí dále od ulice je umístěno techn. zázemí a skladovací prostory pro byty. Vertikální komunikace bude zajištěna novým vnitřním schodištěm a venkovním výtahem ve dvorní části.

Komerční prostor je navržen schematicky; návrh bude dopracován až po upřesněném zadání, zda se má jednat o prodejnu, ordinaci či jiného nájemce. V obou patrech jsou navrženy vždy tři byty.

Směrem k areálu Kosmák navazuje na nájemní dům přístavek, který - vzhledem k uložení stropní konstrukce výhradně na podélné obvodové zdi a tudíž absenci jakýchkoli vnitřních nosních prvků - je ideální využít jako např. klubovnu. Uvnitř je řešeno zázemí i propojení s podkrovním prostorem, nicméně vše je navrženo bez konkrétního zadání.

Dům přiléhající k parkovišti je také nájemní s komerčním prostorem v přízemí a dvou bytech v podkově. Provoz přízemí je navržen schematicky, návrh bude dopracován až po upřesněném zadání, zda se má jednat o prodejnu, ordinaci či jiného nájemce. Součástí objektu je dvůr využitelný pro parkování nájemníků či skladování. Míra zpevnění či přímo zadláždění dvora bude upřesněna, dvůr lze ponechat i z větší části zatravněn.

Z východní strany navazuje na hlavní zpevněnou plochu prostranství před KD. Jedná se o neformální prostor ohraničený ze dvou stran zelení a ze zbylých dvou stran novou pergolou. Prostor je téměř prázdný – pouze s jedním stromem s lavicí, aby byl umožněn bezproblémový pohyb lidí mezi hlavní plochou a KD.

Kulturní dům (KD) Kosmák – hlavní objekt areálu, společenské centrum obce; objekt bývalé orlovny obsahuje v přízemí nadále tělocvičnu s jevištěm, předprostor tělocvičny/sálu a zázemí v podobě šaten a hygienických zařízení uskupených kolem vstupní hal. Nově byl navržen vnitřní výčep navazující na předprostor sálu, kuchyňka pro přípravu cateringu a místnost pro skladování cvičebních pomůcek, náradí příp. židlí a dalšího vybavení pro sál.

Z venkovního výčepe vedou nové dveře do kuchyňky tvořící zázemí (příležitostně využitelné jako šatna při konání společenských akcí).

Dispozice šaten, umýváren a WC bude kompletně změněna. Nově vzniknou šatny mužů a žen s přilehlým WC a umývárnou, přičemž WC lze využívat i veřejnosti při konání společenských akcí.

KD Kosmák má nově řešen parter tvořený přístavbou směrem do nároží a zastřelenou pergolou směrem do areálu. Cílem je sjednotit hlavní hmotu s přístavbami a dát objektu novou tvář. Navržená pergola bude ideálně dřevěná alt. ocelový.

Pergola má proměnlivou šířku i výšku dle účelu – slouží jako přístřešek pro posezení a venkovní výčep, kryté propojení výčepu s KD i krytý přístřeší před sálem (resp. předprostorem sálu) coby přechodový článek mezi interiérem a exteriérem. Pergola je architektonicky sjednocena s nárožním přístavkem.

Dispoziční úpravy KD se netýkají 1. patra, kde je nadále počítáno s bytem správce a klubovnou.

#### **Prostory vně areálu Kosmák:**

Před jižním průčelím KD je (mimo přístavbu) navrženo veřejné prostranství – nároží sloužící jako prostor před hlavním vstupem do areálu. Jedná se o místo pro setkávání, čekání, klábosení. Nárožní pozice je výhodná pro vstup do areálu i pro instalaci zapuštěné informační vitríny.

Zpevněný povrch bude z mlatu, pás podél zdi bude pro zvýraznění vstupu do areálu vydlážděn kamennou dlažbou.

Na jih od hlavní zpevněné plochy leží prostor mezi nájemními budovami, který má nálevkovitý tvar; jeho hlavní funkcí je parkování nájemců a zajištění přjezdu aut do areálu. Parkoviště bude obsahovat 11 parkovacích míst využitelných pro nájemce okolních objektů. Plochy pro parkování jsou navrženy ze štěrkového trávníku, zbytek plochy tvoří trávník/louka doplněná stromy.

#### **Vybavenost areálu – mobiliář, osvětlení:**

Areál bude mimo běžného mobiliáře jako jsou lavičky, odpadkové koše a stojany kol vybaven i herními prvky pro děti, cvičebními prvky pro venkovní fitness, basketbalovým košem, lezeckou stěnou a informační vitrínou. Charakter všech prvků by měl odpovídat lokalitě – tvarově budou jednoduché a základním materiálem bude dřevo doplněné o spoje příp. konstrukční části z oceli. Při návrhu a výrobě mobiliáře bude preferována jednoduchost a originalita spíš než designová čistota a dokonalost. V ideálním případě se na výrobě budou podílet místní truhlář a zámečník a na instalaci těžších prvků může participovat celá obec. Nedoporučujeme vybavit areál staršími betonovými lavičkami.

Osvětlení areálu bude zčásti napojeno na veřejné osvětlení a zčásti zapínáno samostatně (intenzivní osvětlení hlavní zpevněné plochy). Svítidla budou nástenná na fasádách domů a zdí i samostatně stojící. Před vstupy do objektů je uvažováno se svítidly spínanými pohybovým čidlem.

*Mobiliář ve vizualizacích je znázorněn schematicky, jeho podoba neodpovídá návrhu.*

#### **Zeleň:**

Na řešené ploše se nachází větší počet vzrostlých stromů, které vytvářejí kvalitní základ další práce s veřejným prostorem objektu. Stromy jsou v maximální možné míře ponechávány a odstraňují se jen jedinci se špatným zdravotním stavem nebo jinak neperspektivní.

Na jižní straně řešeného území (mezi domy číslo 212 a 24) se nachází několik ovocných stromů nízké kvality a špatného zdravotního stavu, které budou odstraněny. Na stejném místě je skupina bříz (*Betula pendula*), jejichž počet bude snížen tak, aby nezasahovaly do plánovaných parkovacích míst. Katalpa (*Catalpa bignonioides*) na nároží, při vstupu do kulturního domu, bude ponechána. Nejhodnotnější stromy se nacházejí okolo centrální

zpevněné plochy. Jedná se převážně o mohutné jedince lípy (*Tilia sp.*) a jasanu (*Fraxinus excelsior*) doplněné o javor (*Acer platanoides*) a jírovec (*Aesculus hippocastanum*). Dva stávající sloupovité topoly (*Populus nigra 'Italica'*) budou odstraněny z kompozičních důvodů (jedná se o mohutné jedince, kteří ale byli v minulosti silně seříznuté).

Nároží u vstupu do kulturního domu dnes dominuje vzrostlá katalpa, která je doplněna o tři okrasné jabloně (*Malus 'Evereste'*) menšího vzhledu. Význam prostoru zvýrazní plánované trvalkové záhony z nenáročných trvalek venkovského charakteru doplněné o cibuloviny.

Centrální plocha bude z větší části ponechána jako zpevněná a je koncipována tak, aby se stávajícím stromům v co nejmenší možné míře zasáhlo do kořenového prostoru a nedošlo tak k jejich poškození. Vzrostlé stromy budou doplněny o lípy (*Tilia euchlora*) a plnokvěté třešně (*Prunus avium 'Plena'*), které časem nahradí statné stávající stromy. Před kulturní dům bude vysazený jírovec (*Aesculus x carnea*) a plocha bude doplněna o trvalkové záhony a nenáročné keřové výsadby.

Na dětském hřišti v severní části území budou vysazeny mandloně, které kvetou na jaře jako jedny z prvních stromů a jejich plody si budou moci děti sbírat. Mandloně budou doplněny o několik kusů bíle plodících moruší, které v letech potěší svými plody mlsné dětské jazýčky. Na svahu nad dětským hřištěm budou vysázeny nenáročné půdopokryvné rostliny jako břečťan (*Hedera helix*), Barvínek (*Vinca minor*) a lesní jahody (*Fragaria vesca*) s jedlými plody.

K parkovišti, jižně od centrální plochy, budou ke stávajícím břízám dosazeny odolné javory kleny (*Acer campestre*) a plocha mimo parkovací místa bude oseta luční směsí, která se bude sekat 2 až 3x do roka. Do louky je možné dosadit jarní cibuloviny, které zvýší její atraktivitu i v jarních měsících (např. narcisy, krokusy, modřence ...).

K plotům a zdím na hranici areálu budou ve vytipovaných částech vysázeny popínavé rostliny jako psí víno (*Parthenocissus quinquefolia*) nebo břečťan (*Hedera helix*), popřípadě plochu budou lemovat pásy kvetoucích keřů (*Spiraea x vanhouttei*) a stříhané živé ploty z habru (*Carpinus betulus*).

## Technické řešení

### Venkovní plochy:

Stávající zpevněné plochy v areálu mimo chodníku a rampy před bývalou sokolovnou budou odstraněny. Terén bude srovnán do požadované úrovně cca 0,15-0,3m od stávajícího stavu. Nové zpevněné plochy budou trvale či přiležitostně pojízděny, s odvodněním do přilehlé zeleně resp. do nově navržených podzemních akumulačních jímek na dešťové vody, které budou využívány pro zálivku okrasné zeleně příp. nových stromků.

Pod zemí budou umístěny nové rozvody inženýrských sítí – veřejné osvětlení, kanalizace, elektroinstalace.

Uprostřed hlavní zpevněné plochy bude provedena příprava pro osazení májky.

Pobytové stupně uprostřed areálu budou prefabrikované betonové, prostor mezi nimi bude doplněn o velkoplošnou betonovou dlažbu. Stupně pod terasou restaurace budou dřevěné.

Venkovní madla a zábradlí budou jednoduchá a subtilní ocelová se svislými příčemi.

### Objekty:

Řešené objekty budou sanovány proti zemní vlhkosti, budou v nich provedeny nové rozvody inženýrských sítí (pokud se tak již v minulosti nestalo) – elektroinstalace, kanalizace, část vodovod a plynovod. Horizontální nosné konstrukce (např. dřevěné stropy) budou pečlivě zkonzolovány. Nové svislé vnitřní konstrukce budou zděné tradiční technologií. Venkovní konstrukce budou zhotoveny ideálně z lepených hranolů alt. z oceli. Zastřešení venkovních

přistřešků bude částečně neprůhledné plechové, pruh střechy přiléhající k fasádě (nad okny) bude zastřešen průsvitným materiélem – sklem nebo polykarbonátem.  
Dřevěné venkovní prvky přistřešků příp. terasy budou z lepených konstrukčních hranolů.  
Dřevěný obklad fasád a podlah terasy restaurace bude z modřínového či akátového dřeva.  
Stávající objekty budou zatepleny a budou vyměněna okna (pokud již nejsou).

### Odhad investičních nákladů

bourací práce, terénní úpravy	2.000.000,-
zpevněné plochy: celk. cca 3000m2	6.000.000,-
kulturní dům vč. přístavby a přistřešku	12.000.000,-
restaurace se sálem vč. terasy	12.000.000,-
býv. správní budova	15.000.000,-
býv. prodejna	9.000.000,-
zeleň	800.000,-
mobilář	800.000,-
inženýrské sítě, osvětlení	1.500.000,-
ostatní, rezerva cca 10%	5.900.000,-
<b>celkem cca</b>	<b>65.000.000,-</b>

Ceny byly stanoveny odhadem na základě referenčních projektů.

### Etapizace

#### Etapa č. 1

celková rekonstrukce KD vč. přístavby a navazujících přistřešků  
mlatový předprostor před KD  
nároží před KD, zeď vymezující nároží

#### Etapa č. 2

celková rekonstrukce býv. sokolovny vč. venkovní terasy a přístavby  
dětské hřiště, horní hrací plocha s pobytovými stupni  
centrální zpevněná plocha

#### Etapa č. 3

nájemní dům větší – celková rekonstrukce budovy vč.. přístavby výtahu  
předprostor s parkováním

#### Etapa č. 4

nájemní dům menší - rekonstrukce komerčních prostor, vestavba bytů do podkroví  
úpravy dvoru

#### Etapa č. 5

stavební úpravy klubovny za větším nájemním domem  
doplňující vybavenost a mobilář – workout, lez. stěna atd.