

REVITALIZACE SOKOLOVNY V ROUCHOVANECH
KONCEPT OBNOVY BUDOVY, JEJÍHO VYUŽITÍ A NÁVRH AREÁLU

Ing. arch. Tomáš Pavlovský, Ph.D

Ing. arch. Tomáš Dutka

Ing. arch. Jan Kubačka

2023

ZADÁNÍ STUDIE:

Zpracovat komplexní architektonicko-ekonomickou studii pro obnovu a rekonstrukci Sokolovny v Rouchovanech. Revitalizovaná budova by měla obsahovat všechny stávající funkce – divadelní sál, šatny pro fotbalisty, loutkové divadlo (pódium + hlediště + zázemí divadla), sociální zázemí hlavního sálu, posilovnu, technické zázemí objektu, skladovací prostory aj.

Součástí by měl být také návrh případných přístaveb, které zajistí optimální fungování budovy, dále úpravy okolí objektu, včetně parkování, vstupu do areálu, zpevněných ploch a hřišť.

Navrhnout provoz budovy z funkčního hlediska a navrhnout vhodné zónování pro efektivní využití prostoru. Dále předběžné specifikování hlavních stavebních prací. Vypočítat předběžnou orientační cenu stavebních prací na základě objemů (nejedná se o položkový rozpočet).

VYUŽITÍ:

Sokolovna byla vybudována v letech 1926 - 1928. Nyní slouží jako kultutní středisko, zázemí pro fotbalové zápasy, posilovna a jako pronajímatelný objekt.

TECHNICKÝ STAV BUDOVY:

Objekt není postižen žádnými závažnými statickými problémy, které by vyžadovaly demolici. Nicméně, existují určité záležitosti, které je třeba vyřešit. V prvním nadzemním podlaží, v části hlavního sálu je nevhodná konstrukce podlahy, která je momentálně podepřena provizorními kůly. Stejně tak je nutné provést novou konstrukci stropu nad tímto sálem a nový krov.

Trhliny se vyskytují pouze ve vnější omítce, což je dáno skutečností, že část hlavního sálu slouží jako posilovna, kde působí mimořádné dynamické zatížení (pády činek na podlahu, těžké sportovní náčiní apod.)

Budova je poměrně suchá a nebyla zaznamenána žádná významná vlhkost, ani v podzemních prostorech. Výskyt vlhkosti odpovídá běžným standardům pro podzemní části budov obdobného stáří a konstrukčního systému.

Hygienické vybavení budovy je částečně původní, pocházející z 30. až 40. let (včetně obkladů a sanitárních zařízení), a je nutné jej kompletně vyměnit. Okna a dveře budou také vyžadovat kompletní renovaci. Elektrické rozvody, topení a větrání by měli být celkově přepracovány, včetně optimalizace rozvodu tepla.

HISTORICKÝ RÁZ:

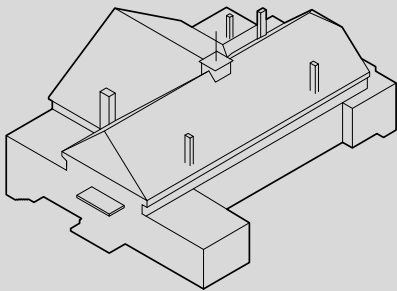
Budova nese charakteristické prvky historického tvarosloví a detailů, které dodávají jejímu vzhledu zvláštní půvab. Převážně vstupní část s elegantními sloupy, římsami a štítem s logem Sokola vytváří výrazný dojem již při prvním pohledu od komunikace. Není možno opomenout ani malebnou věžičku, která zdobí křížení střešních hřebenů.

Během posledních devadesáti let byla budova podrobena významným přístavbám, které ovlivnily nejen její dispozici, ale i celkový charakter. Tyto změny přinesly výrazné proměny vzhledu fasády, které odrážely tvarosloví dané doby.

OKOLÍ BUDOVY:

Budovu je důležité posuzovat v kontextu jejího nejbližšího okolí, konkrétně v rámci areálu s fotbalovým hřištěm, které je nedílnou součástí tohoto místa již od 60. let minulého století. Právě tento areál skýtá obrovský potenciál pro rozvoj sportovních aktivit, stejně jako pro relaxaci a odpočinek.

Nicméně, je zjevné, že před vjezdem na tento areál chybí dostatečné množství parkovacích míst, což omezuje pohodlnost návštěvníků. Taktéž není dostatečné zastoupení vzrostlé zeleně, která by přispěla k estetice a harmonii tohoto prostředí.



BILANCE (na základě dodané dokumentace)

Celková plocha řešeného území p.č 282, 190/2, část 1262/1, část 190/1	5 500 m²
Z toho zastavěná plocha objektu	716 m²
Obestavěný prostor	8 500 m³
Plochy fasády	960 m²
Plochy podlah	
2.PP	46 m²
1.PP	457 m²
1.NP	587 m²
2.NP	73 m²
CELKEM	1163 m²

pozn. Objem budovy se může lišit, v této fázi projektu - ideová studie nejsou známy přesné dimenze základů.

KATASTRÁLNÍ SITUACE

SOUČASNÝ STAV (05/2023)

KATASTRÁLNÍ INFORMACE K ŘEŠENÉMU ÚZEMÍ

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ: 5500 m²

p.č. 109/1

vlastník: Obec Rouchovany

druh: ostatní plocha

výměra řešené části: 3 621 m²

výměra celkem: 14 332 m²

p.č. 190/2

vlastník: Tělocvičná jednota Sokol

Rouchovany

druh: ostatní plocha

výměra: 644 m²

p.č. st.282

vlastník: Obec Rouchovany

druh: zastavěná plocha a nádvoří

výměra: 567 m²

p.č. 1262/

vlastník: Česká republika

druh: vodní plocha

výměra řešené části: 668 m²

výměra celkem: 41 036 m²

LEGENDA:

● ● ● ● ● ● ŘEŠENÉ ÚZEM

ŘEŠENÝ OBJEKT

OKOLNÍ OBJEKTY



1109/1

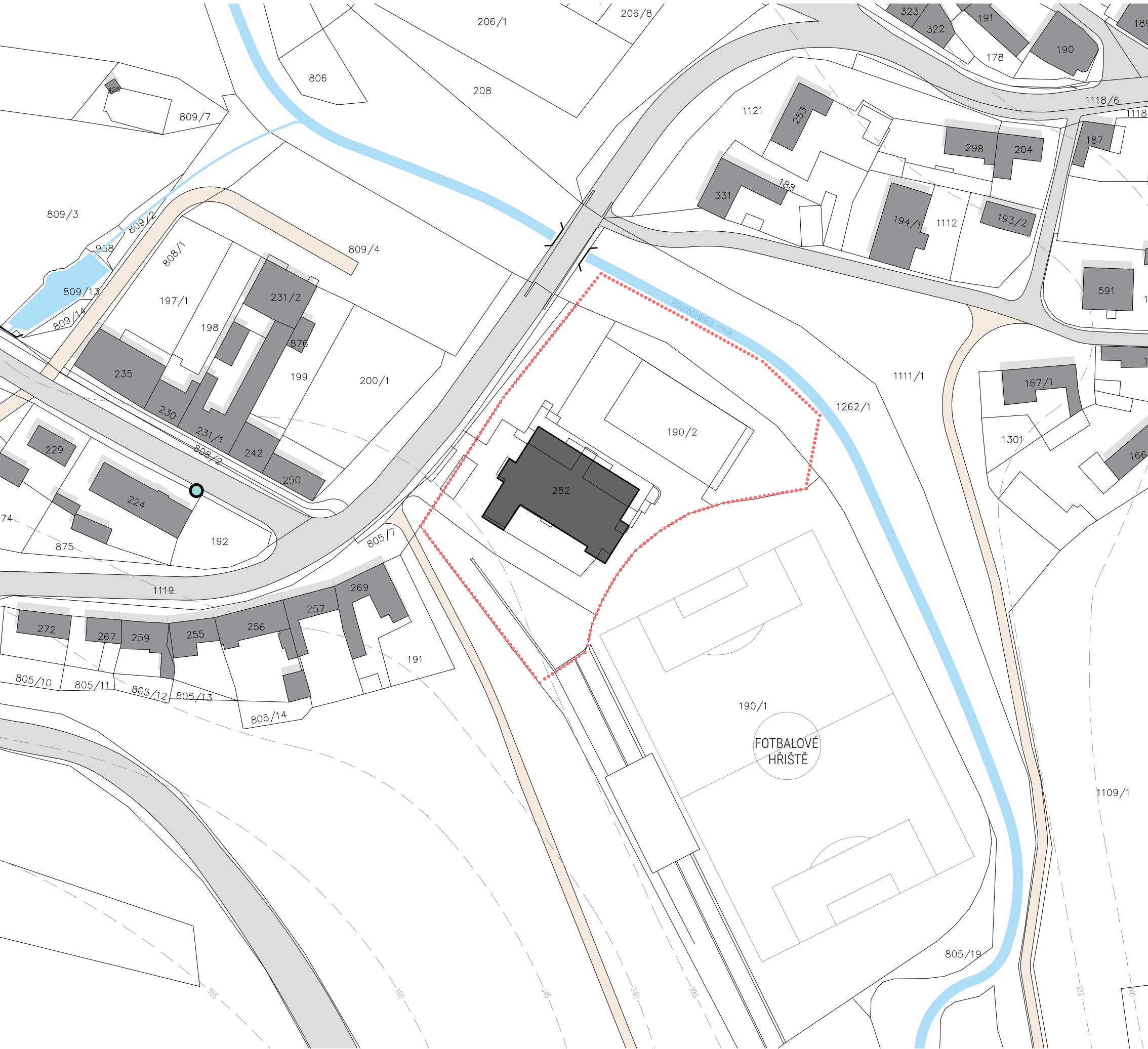
305/19

0 ————— 25 m

1:1000



SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
SOUČASNÝ STAV (05/2023)



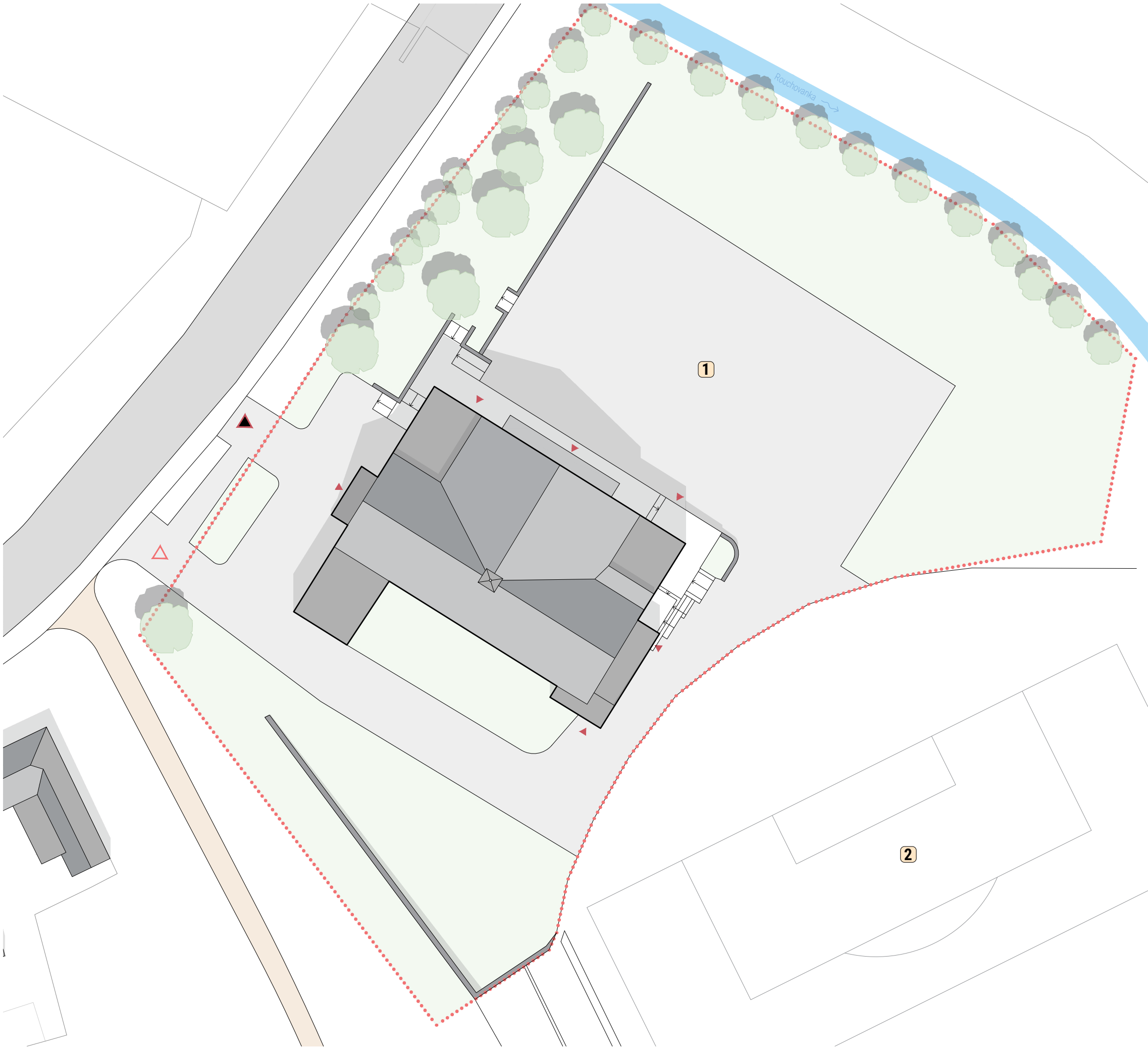
LEGENDA:

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- ŘEŠENÝ OBJEKT
- OKOLNÍ OBJEKT
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- ÚČELOVÁ KOMUNIKACE
- AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA

SITUACE MÍSTA
SOUČASNÝ STAV (05/2023)

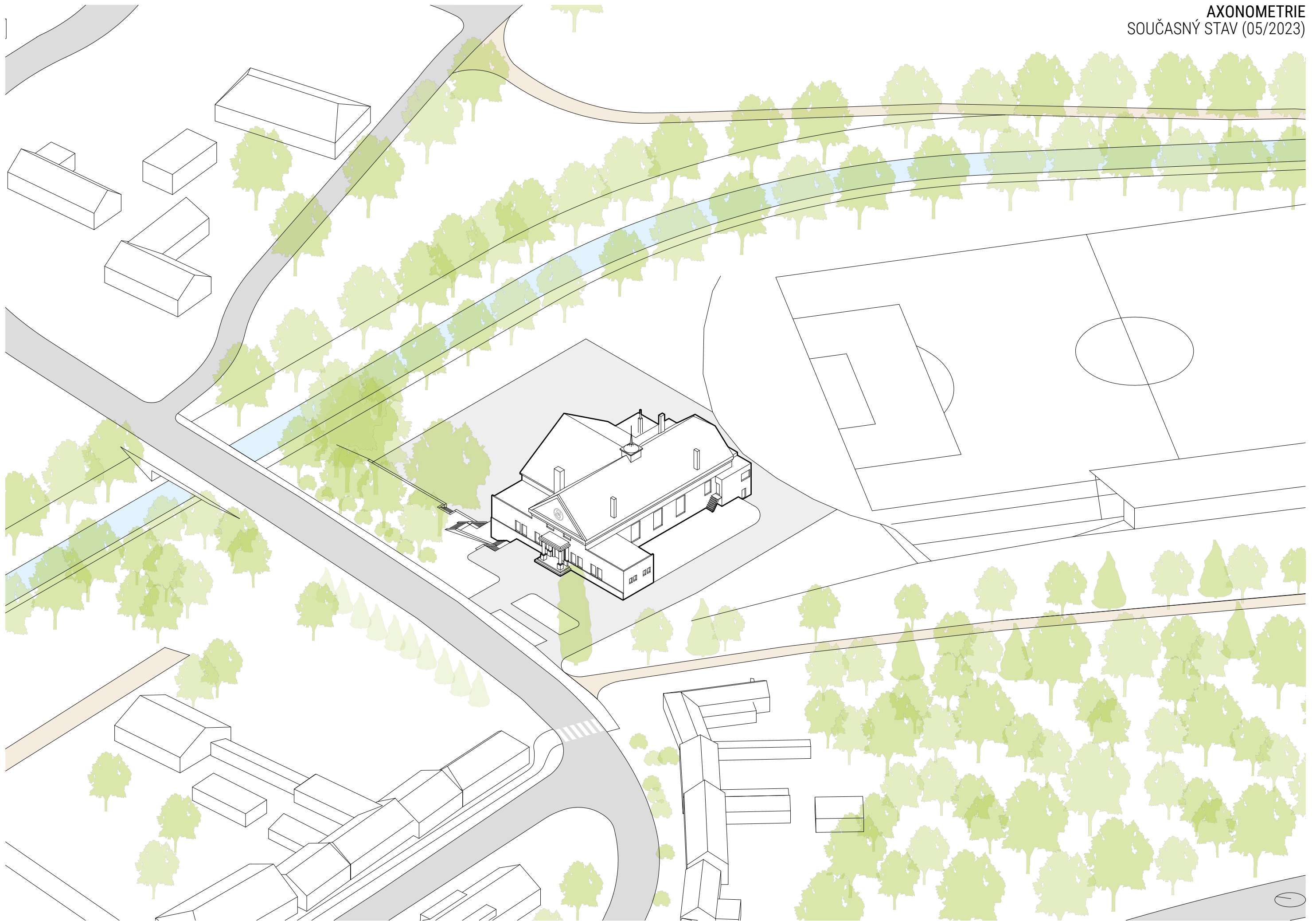
Areál je využíván převážně pro fotbalové hřiště s minimálním využitím pro jiné aktivity. Kromě toho je zde zpevněná asfaltová plocha, která slouží pouze občasnému pořádání akcí.

Je také patrné, že před vjezdem v areálu chybí dostatečný počet vyznačených parkovacích míst a také zde není dostatečné množství vzrostlé zeleně.



LEGENDA:

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- ŘEŠENÝ OBJEKT
- OBECNÉ ZPEVNĚNÉ PLOCHY
- 1 ZPEVNĚNÁ ASFALTOVÁ PLOCHA
- 2 FOTBALOVÉ HŘIŠTĚ
- STÁVAJÍCÍ STROMY
- ▶ STÁVAJÍCÍ VSTUPY DO OBJEKTU
- ▶ VSTUP DO AREÁLU
- ▷ VJEZD DO AREÁLU





ČELNÍ ŠTÍT - POHLED Z ULICE (ZÁPADNÍ STRANA)



ŠTÍT NA SEVER- POHLED ZE ZPEVNĚNÉ PLOCHY AREÁLU



POHLED NA SEVEROVÝCHODNÍ ROH BUDOVY



POHLED NA JIŽNÍ ČÁST OBJEKTU



POHLED NA JIHOVÝCHODNÍ ROH



POHLED NA SEVEROZÁPADNÍ ROH BUDOVY



ČELNÍ ŠTÍT - POHLED Z ULICE (ZÁPADNÍ STRANA)



POHLED NA SEVERNÍ STRANU OBJEKTU



POHLED NA SEVEROVÝCHODNÍ ROH BUDOVY



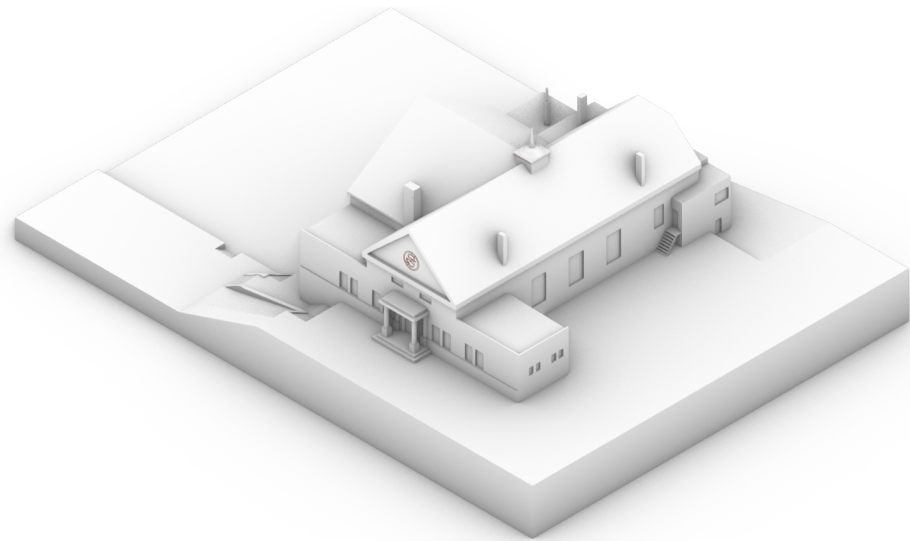
POHLED NA SEVEROVÝCHODNÍ ROH BUDOVY



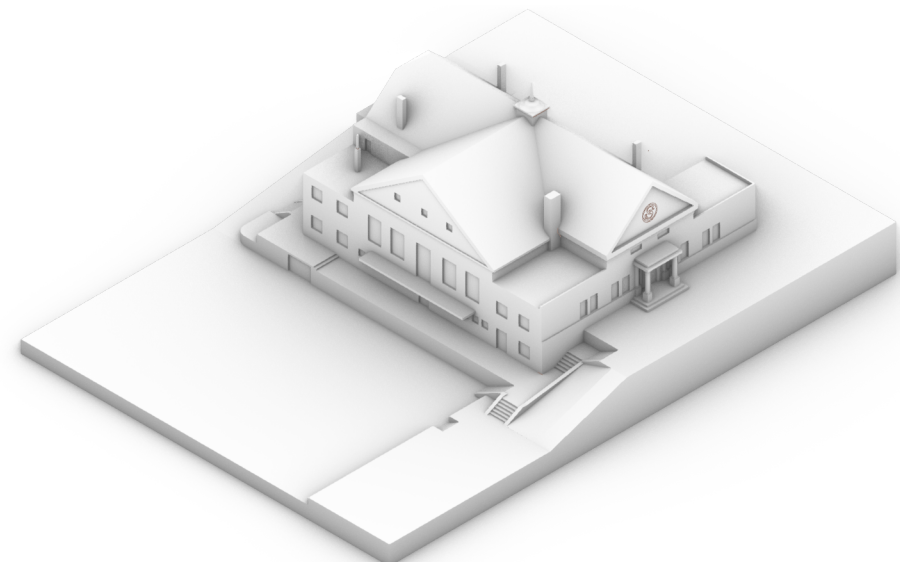
POHLED NA SEVERNÍ STRANU OBJEKTU



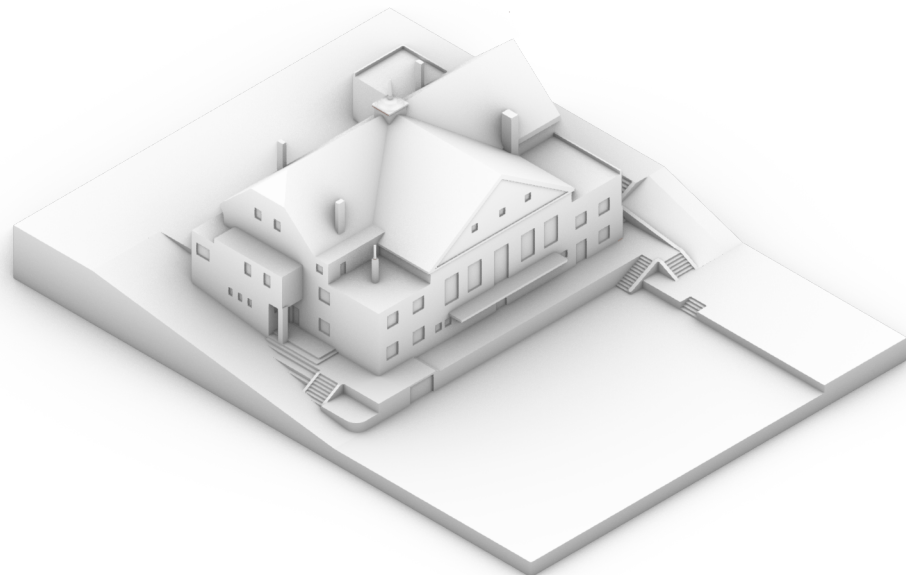
DETAIL SEVERNÍ STRANY OBJEKTU



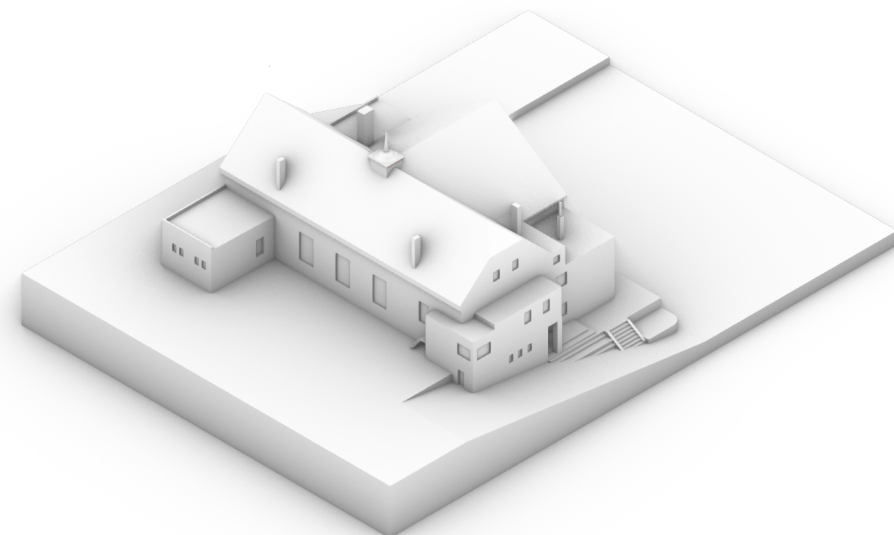
JIHOZÁPADNÍ ROH



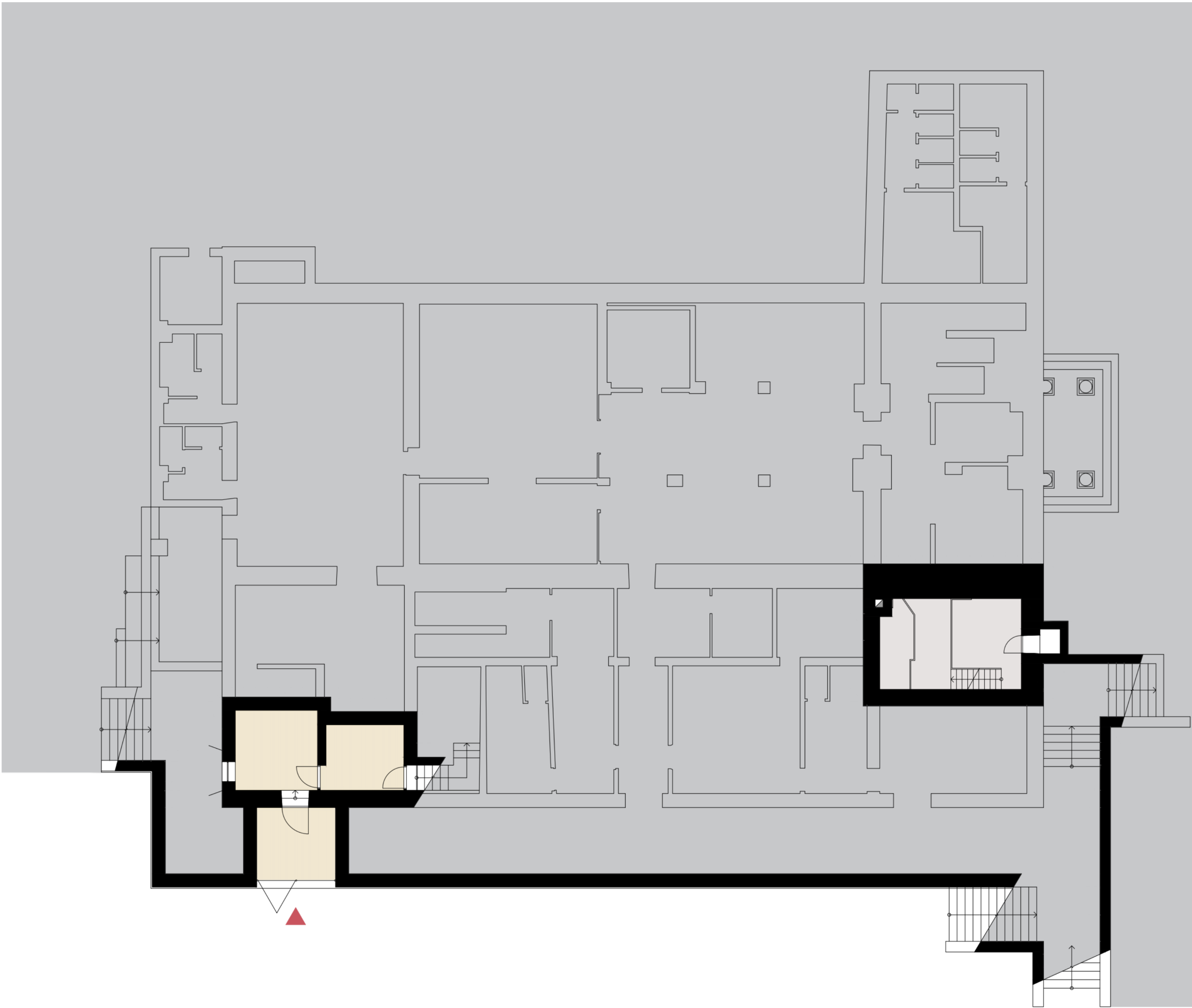
SEVEROZÁPADNÍ ROH



SEVEROVÝCHODNÍ ROH



JIHOVÝCHODNÍ ROH



LEGENDA PLOCH:

- SKLAD
- TECHNICKÉ ZÁZEMÍ
- VSTUPY DO OBJEKTU

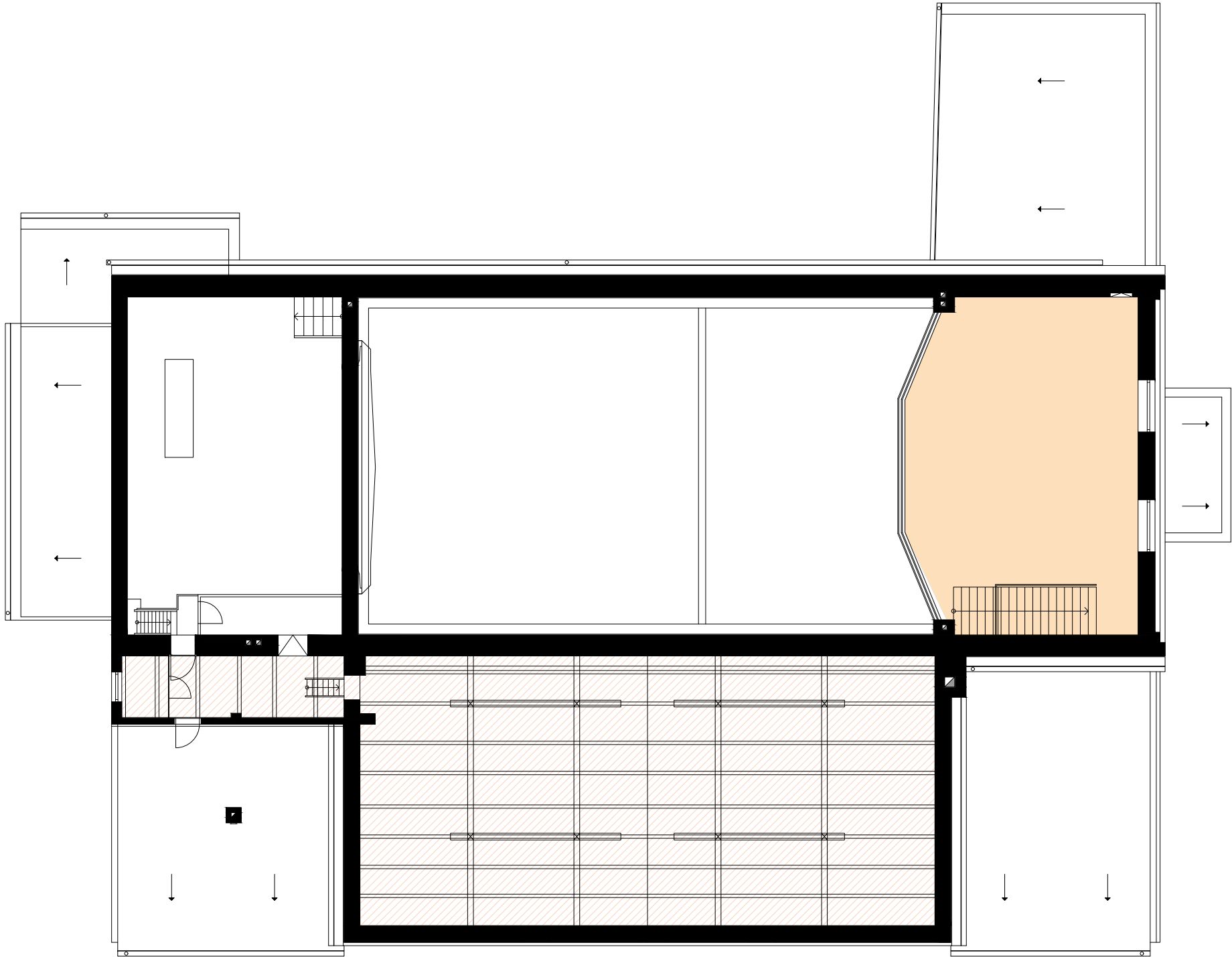


- LEGENDA PLOCH:
- SKLAD
 - TECHNICKÉ ZÁZEMÍ
 - FOTBALOVÉ ŠATNY A ZÁZEMÍ
 - LOUTKOVÉ DIVADLO
 - PRONAJÍMATELNÉ PROSTORY PRO OSLOVY aj.
 - VÝČEP/ KUCHYŇKA - SOUČÁST PRONAJÍMATELNÝCH PROSTOR I JAKO ZÁZEMÍ PRO HLAVNÍ SÁL
 - VSTUPY DO OBJEKTU



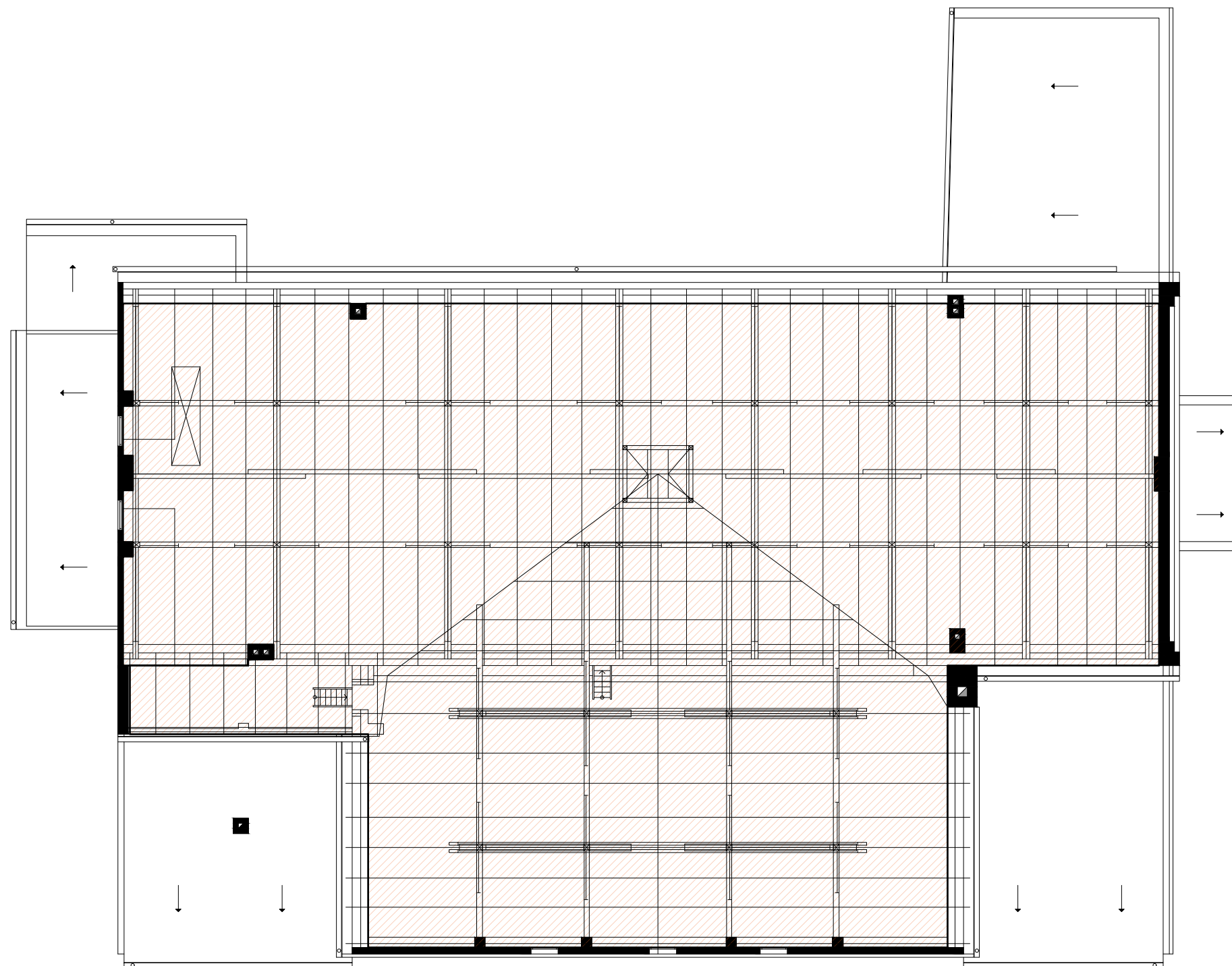
LEGENDA PLOCH:

- SKLAD
- JEVIŠTĚ A JEHO ZÁZEMÍ
- HLAVNÍ SÁL
- POSILOVNA / SÁL S POSEZENÍM
- FOYER, ŠATNA A ZÁZEMÍ
- HYGIENICKÉ ZÁZEMÍ
- FOTBALOVÉ ZÁZEMÍ
- VSTUPY DO OBJEKTU



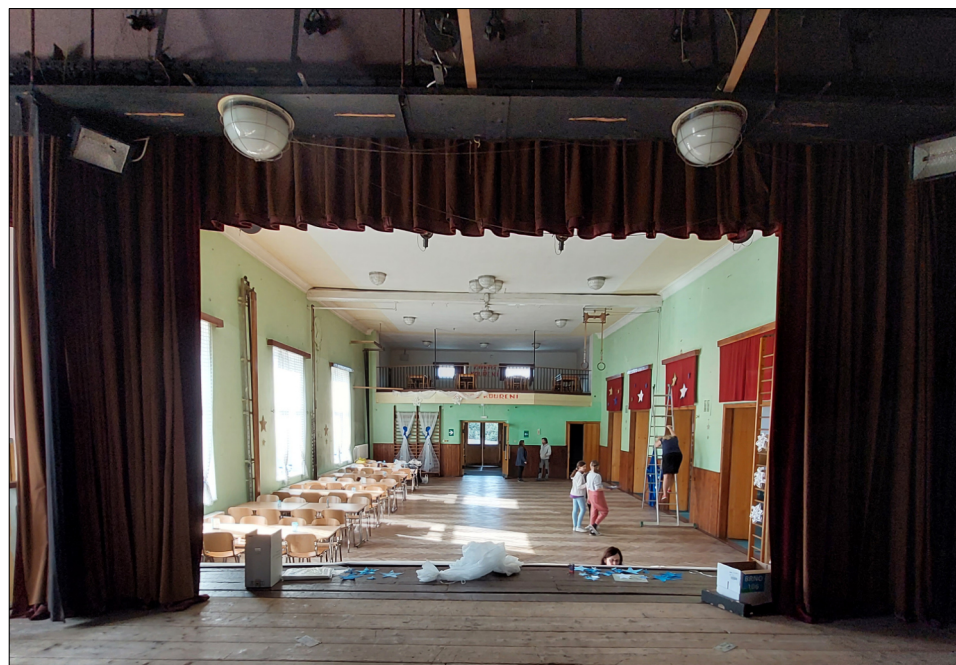
LEGENDA PLOCH:

- HLAVNÍ SÁL - BALKÓNEK
- PŮDA



LEGENDA PLOCH:

 PŮDA



POHLED DO HLAVNÍHO SÁLU PŘES JEVIŠTĚ



POHLED NA BALKÓNEK HLAVNÍHO SÁLU



POHLED DO HLAVNÍHO SÁLU NA JEVIŠTĚ



STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE STROPU HLAVNÍHO SÁLU - STATICKY NAPROSTO NEVYHOVUJÍCÍ



STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE STROPU HLAVNÍHO SÁLU - STATICKY NAPROSTO NEVYHOVUJÍCÍ



POHLED DO HLAVNÍHO SÁLU NA JEVIŠTĚ - Z BALKÓNKU

PROBLÉMY A POZITIVA - PŘÍLEŽITOSTI AREÁLU
SITUACE MÍSTA STAVBY

Areál tohoto objektu skýtá značný potenciál k proměně v multifunkční sportovní a odpočinkové středisko. Současná zpevněná plocha, která sousedí se zelení a samotným objektem, nabízí vhodné možnosti pro výstavbu kvalitního víceúčelového hřiště, které by mohlo být doplněno o workout zónu a dětské hřiště.

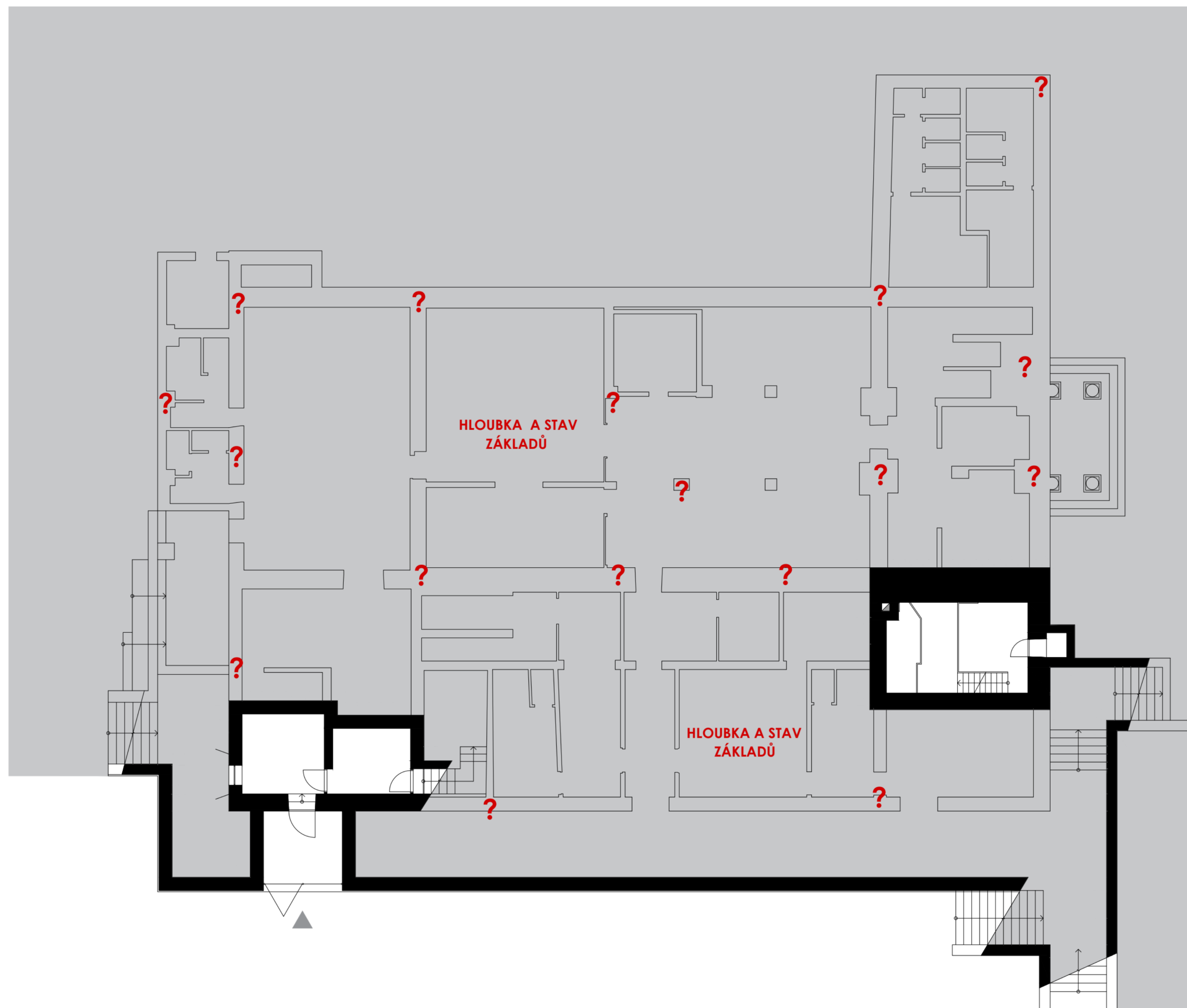
Dále je záměrem zajistit dostatečný počet parkovacích míst, která jsou plánována na jižní straně objektu. V případě potřeby bude tato kapacita navýšena o přídavné parkovací plochy např. u komunikace. Celkově je také uvažováno o rekultivaci zeleně a vytvoření přístupu k nedalekému potoku.



- LEGENDA:
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
 - ▨ PLOCHA PRO NOVÉ VENKOVNÍ SPORTOVNÍ CENTRUM
 - ▨ PLOCHA PRO DĚTSKÉ HŘIŠTĚ
 - ➔ MOŽNOST PROPOJENÍ HLAVNÍHO SÁLU S EXTERIÉREM
 - MOŽNÉ PLOCHY PARKOVÁNÍ
 - MOŽNOST PŘÍSTAVBY OBJEKTU
 - ➔ PŘÍSTUP K ŘECE
 - DOPLNĚNÍ ZELENĚ

??? HLOUBKA A STAV ZÁKLADŮ ???

Celkově nemáme prakticky žádné informace o založení stavby, způsobu, hloubce nebo stavu. Z návštěvy objektu a komunikace se správcem objektu jsem ale nezjistili nějaké zásadní problémy se statikou či hydroizolací.



NEDOSTATEČNÉ
A NESOUDOBÉ HYG.
ZÁZEMÍ



??? HLOUBKA A STAV ZÁKLADŮ ???

Celkově nemáme prakticky žádné informace o založení stavby, způsobu, hloubce nebo stavu. Z návštěvy objektu a komunikace se správcem objektu jsem ale nezjistil nějaké zásadní problémy se statikou či hydroizolací.

! NEDOSTATEČNÉ A NESOUDOBÉ HYG. ZÁZEMÍ

Řešení hygienického zázemí je kapacitně a provozně naprosto nedostatečné. Dalším faktorem je jejich celkový technický stav vzhled.

ZASTARALÁ TECHNOLOGIE

Technické zázemí budovy, jako je především vytápění a rozvod el. energie je třeba přehodnotit dle dnešních technologií, legislativy a požadavků.

S.V. I

V několika místnostech je opravdu nedostatečná světlá výška místností, která nevyhovuje normovým hodnotám. Jedná se o sklepní místnosti, a tak se nabízí řešení místnost zakopat.

BB

Vstupy do budovy nejsou řešeny bezbariérově.

KCE !!!

Konstrukce stropu vynášející sál je podepřena dřevěnými kůly a dle našeho mínění se z hlediska statiky nejedná o vyhovující řešení (nutno posoudit statikem).

PRASKÁNÍ OMÍTKY

Vlivem padání činek na podlahu.

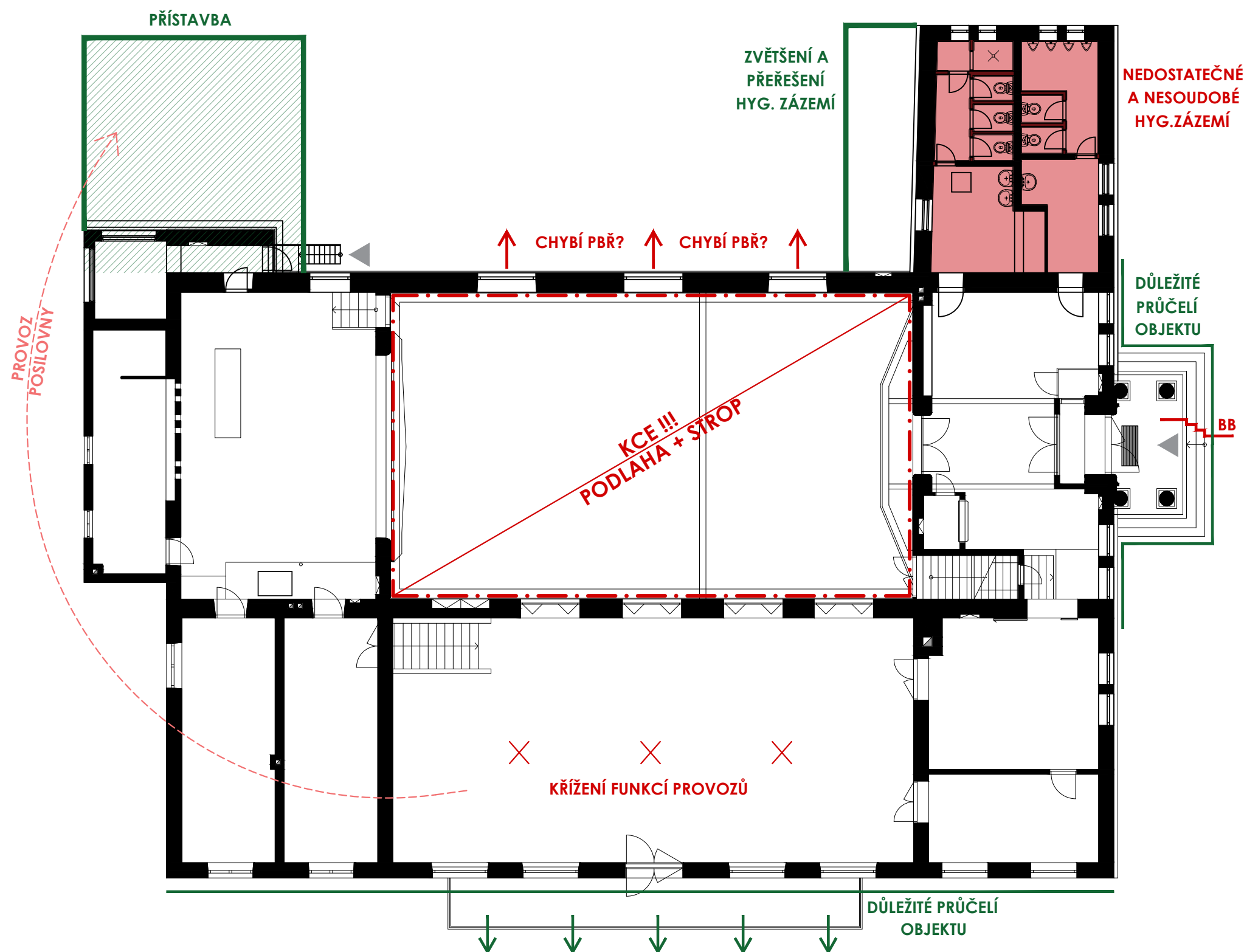


POTENCIÁL KVALITNÍHO ZÁZEMÍ

Celková plocha prostor nabízí možnost přeřízení fotbalových šaten a zázemí.

LOUTKOVÉ DIVADLO

Objekt Sokolovny disponuje prostory pro loutkové divadlo, které je jediné ve svém okolí a je využíváno



! NEDOSTATEČNÉ A NESOUDOBÉ HYG. ZÁZEMÍ

Řešení hygienického zázemí je kapacitně a provozně naprosto nedostatečné. Dalším faktorem je jejich celkový technický stav a vzhled.

CHYBÍ POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ ↑

Nutné prověřit, zda počet a délka únikových cest odpovídá dnešním požadavkům na požární bezpečnost staveb. V rámci úniků z hlavního sálu by byl ale nejlepší únik do volného prostranství

KŘÍŽENÍ FUNKCÍ PROVOZŮ ✕

Místnost složí jako sál se stoly pro posezení a zároveň jako posilovna. Tyto dva proozy si musí neustále v časových intervalech uhýbat. Nárazy činek o podlahu navíc vytváří lokální trhliny v omítce v nižším podlaží.

BB

Vstupy do budovy nejsou řešeny bezbariérově.

KCE !!! PODLAHA + STROP

Konstrukce stropu vynášející sál je podepřena dřevěnými kůli a dle našeho mínění se z hlediska statiky nejedná o vyhovující řešení (nutno posoudit statikem). Stropní konstrukce sálu by měla být v rámci rekonstrukce taktéž přeféřena. Veškeré naše připomínky ke statice by měl prověřit statik.

PŘÍSTAVBA

Posilovna by funkčně byla přesunuta do samostatného provozu, který by byl uzpůsobený na tento provoz a měl odpovídající hygienické zázemí.

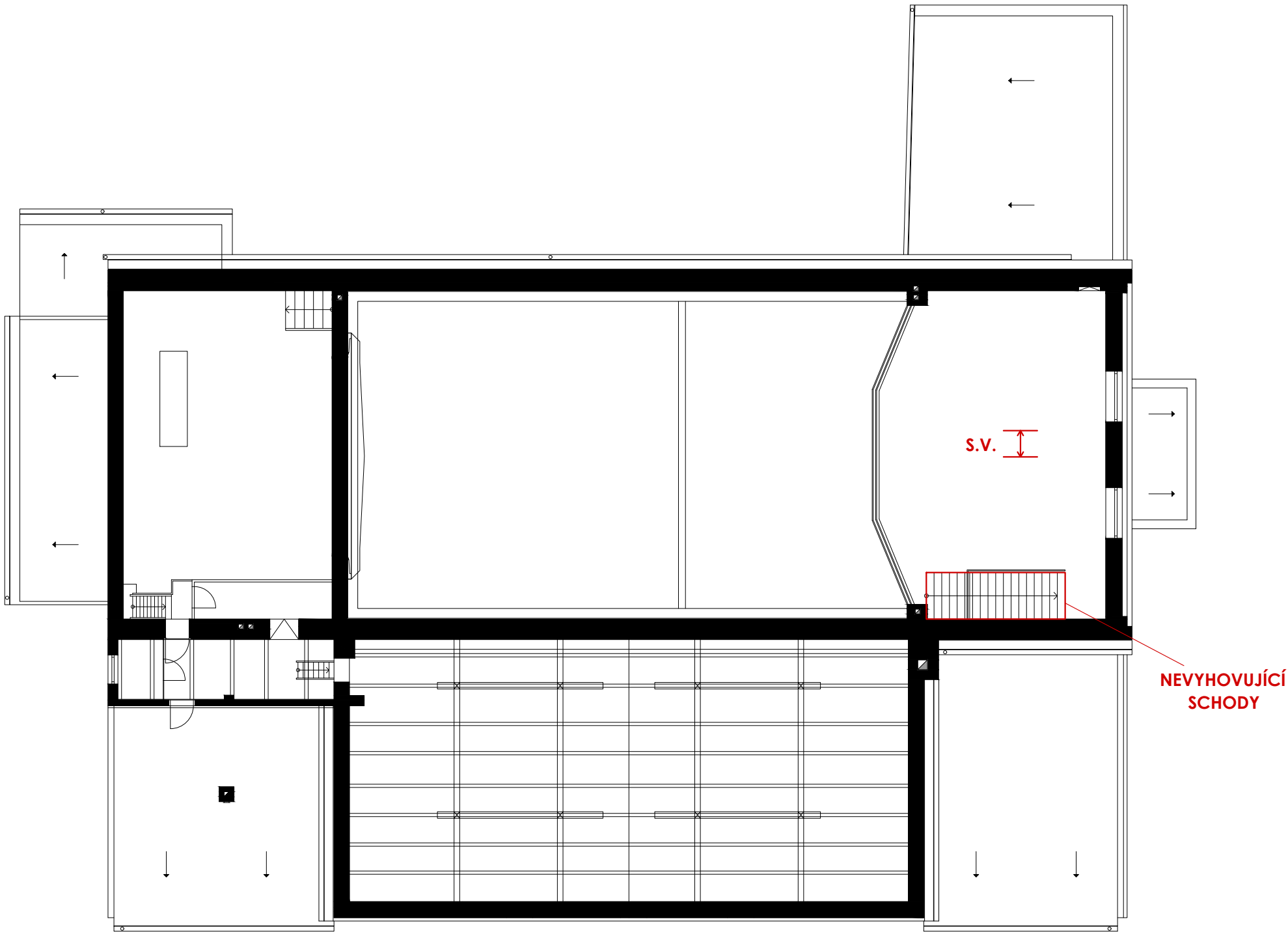
DŮLEŽITÉ PRŮČELÍ OBJEKTU

Fasády či jejich části uchovávají jistou historičnost a tvarosloví s odkazem na historii objektu. Na toto tvarosloví je potřeba dbát při celkové obnově.



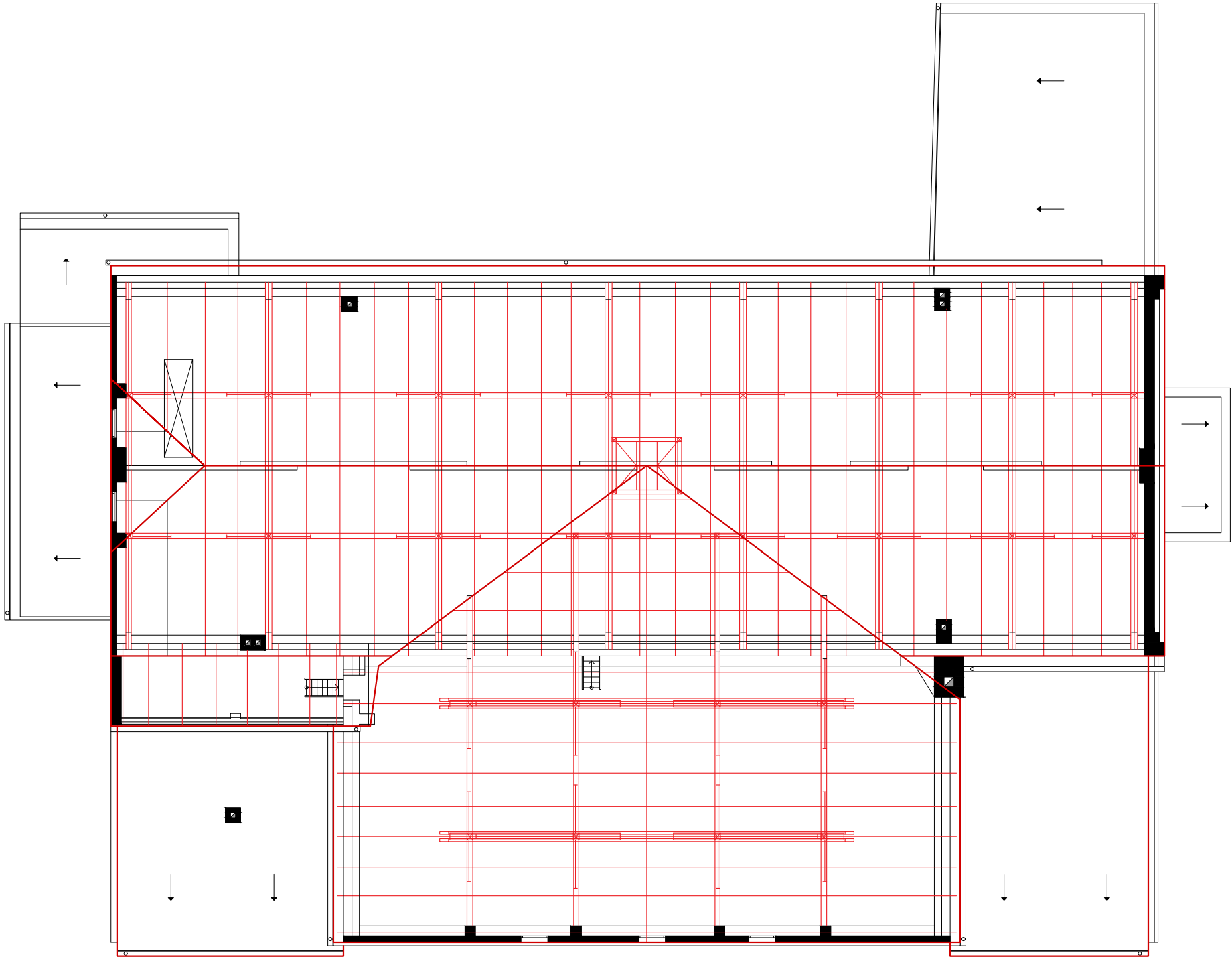
NEVYHOVUJÍCÍ SCHODY

Světlá výška v daném provozu je nedostatečná a nevyhovuje legislativě. Stejně tak schody vedoucí ze sálu na tento balkon neodpovídají platným standardům.



KONSTRUKCE KROVU A STŘECHY

Stávající krov nutno posoudit statikem, zda vyhovuje. Dle předběžné prohlídky je krov ve špatném technickém stavu. V rámci celkové obnovy doporučujeme krov nový, včetně krytiny.



KONSTRUKCE KROVU A
STŘECHY

1) HISTORIE A TRADICE OBJEKTU SOKOLOVNY



Sokolovna, mající svůj původ v letech 1926-1928, je dominantou Rouchovan, která slouží místní komunitě již téměř sto let. Objekt disponuje historickým významem a kulturní hodnotě. I přes stáří stavby není objekt ohrožen žádnými vážnými statickými problémy, které by vyžadovaly jeho demolici.

Svým umístěním v terénu se sokolovna rozprostírá přes téměř čtyři podlaží. Během svého stoletého trvání prošla Sokolovna několika proměnami a přístavbami, které byly pečlivě provedeny s ohledem na potřeby rozrůstající se obce. Tato adaptace a rozšíření dokazují schopnost budovy přizpůsobit se a reagovat na měnící se potřeby okolního prostředí.

Přestože byly provedeny úpravy, vždy bylo dbáno na zachování původního charakteru a architektonického výrazu sokolovny. Detaily, jako jsou sloupy, římsy a štít s logem Sokola, vytvářejí nezapomenutelnou atmosféru, která odráží historickou hodnotu a důležitost tohoto místa ve společenství. Sokolovna si tak stále uchovává své místo jako důležitý symbol a středisko aktivity v obci a jejím okolí, které je možné podporovat a rozvíjet.



2) TREND OBNOVY SOKOLOVEN NA MORAVĚ



SOKOLOVNA POHOŘELICE



SOKOLOVNA V MORAVSKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Na Moravě je patrný trend modernizace a obnovy sokoloven, který slouží jako inspirace pro zachování a revitalizaci těchto důležitých míst. Příkladem jsou Sokolovna v Moravských Budějovicích, Šlapanicích, Pohořelicích, Sobotovicích, aj., které se postupně proměňují a přizpůsobují současným potřebám a standardům. Tato iniciativa ukazuje, že zachování a modernizace sokoloven je důležitým aspektem v rozvoji místního společenství a kultury.

Stoleté stáří sokoloven s sebou přináší historickou hodnotu a spojení s místní tradicí. Jejich renovace a zachování umožňuje lidem nadále propojovat se s historií a dědictvím svého regionu. Sokolovny se stávají místem, kde se konají sportovní aktivity, kulturní akce a setkávání komunity, a tím přispívají ke společenskému životu a soudržnosti.

Vzhledem k těmto důležitým aspektům je nezbytné prověřit hodnotu a význam sokoloven jako kulturního dědictví a místa pro aktivitu. Je třeba podporovat a investovat do jejich renovace a modernizace, aby mohly nadále sloužit jako centra společenského života a přispívat k rozvoji tradic, kultury a životu na venkově.

3) ROZPOČET STAVBY



Finanční aspekt hraje klíčovou roli při rozhodování, zda je vhodnější provést renovaci stávajícího objektu Sokolovny nebo postavit zcela novou budovu.

V současné fázi není možné přesně specifikovat položkový rozpočet pro rekonstrukci. Ten bude vypracován až v rámci prováděcí dokumentace, která detailně rozčlení náklady na jednotlivé práce. Nicméně na konci elaborátu je přiložen orientační rozpočet, který podrobně rozepisuje ceny spojené s různými úkoly a činnostmi týkající se rekonstrukce.

SOKOLOVNA - REVITALIZACE

Orientační kubatura	8 500 m³
Orientační cena za m3	12 000 Kč/m³
Koeficient rekonstrukce	1,2
Celková cena (výpočet kubatury)	122 mil. Kč
Celková cena (výpočet kubatury) s DPH	148 mil. Kč
Celková cena (orientační rozpočet)	115 mil. Kč
Celková cena (orientační rozpočet) s DPH	140 mil. Kč

Pokud by se stavěl nový objekt, musela by se nejprve provést demolice staré Sokolovny a odstranění těchto sutin, což by vyžadovalo velkou položku rozpočtu. Objekt je nyní ve svahu, výstavba nového objektu by vyžadovala dodatečné stavební opatření a stabilizaci terénu, což by mělo významný vliv na celkový rozpočet. Přesný odhad rozpočtu pro nově navržený objekt je obtížné určit, protože závisí na konkrétních požadavcích, objemech, plochách a dalších faktorech. Můžeme se inspirovat podobnými realizovanými stavbami a počítat se stejnou kubaturou.

NOVÝ OBJEKT

Orientační kubatura	8 500 m³
Orientační cena za m3	12 000 Kč/m³
Cena	102 mil. Kč
Projektová dokumentace	5 mil. Kč
Založení ve svahu	17 - 21 mil. Kč
Bourání práce starého objektu	15 - 25 mil. Kč
Celková cena	139 - 153 mil. Kč
Celková cena s DPH	167 - 184 mil. Kč

Jedná se o orientační ceny, ceny se můžou lišit až o desítky procent. Vše záleží na konkrétních návrzích (jak rekonstrukce tak novostavby), cenách a kvalitě použitých materiálů, inflaci, nově zjištěných skutečnostech, aj.

4) OSTATNÍ - EKOLOGIE, ETAPIZACE PROJEKTU

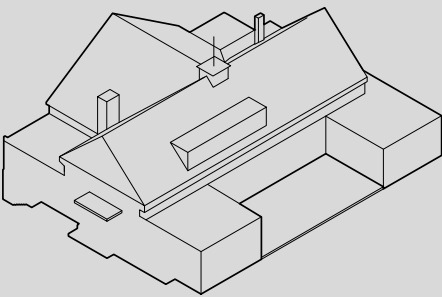
Z ekologického hlediska a tzv. trvalé udržitelnosti by demolice a kompletní výstavba nového objektu znamenaly zbytečné plýtvání přírodními zdroji, energií a výrazné navýšení uhlíkové stopy. Renovace a modernizace stávající budovy by se zaměřila na zlepšení energetické efektivity a snížení ekologického otisku, což by bylo šetrnější a trvale udržitelnější. Musí být i dosahnuto určité efektivity provozu tak, že budou například v určitý čas vytápěny jen určité úseky budovy. S ohledem na současné úsilí o udržitelný rozvoj a snižování ekologického otisku, je důležité přihlížet k environmentálním aspektům a minimalizovat negativní dopady na životní prostředí.

Rekonstrukce stávajícího objektu Sokolovny přináší výhodu možnosti etapizace projektu. Tento přístup umožňuje postupnou obnovu a modernizaci jak celého objektu, tak i jednotlivých místností a provozů v rámci něj. Díky etapizaci lze projekt rozdělit do fází, což umožňuje efektivnější plánování a řízení financí.

Prioritou může být nejprve obnova hlavního sálu a přilehlých prostor, které jsou nejvíce využívané a mají význam pro místní komunitu. Poté se mohou postupně rekonstruovat další části objektu, v závislosti na potřebách a dostupných finančních prostředcích.

Při budování nového objektu existuje reálné riziko vzniku potenciálních prodlev. Po demolici stávajícího objektu může nastat časová mezera, kdy není možné okamžitě přistoupit k samotné výstavbě nového objektu. Tyto prodlevy mohou být způsobeny různými faktory, jako jsou finanční, organizační nebo administrativní problémy. To nám potvrzují i zkušenosti z vedlejších obcí.

KULTURNÍ A SPORTOVNÍ CENTRUM SOKOL



Klíčová slova projektu:

Kulturní centrum, kreativní centrum, Sokol, kultura, společenské akce, tanec, jóga, sport, divadlo, loutkové divadlo, kavárna, workout, posilovna, dětské hřiště, multifunkční hřiště, fotbal, obnova, recyklace, konference

Bilance navrženého stavu:

Zastavěná plocha objektu	771 m²
Obestavěný prostor	8 830 m³
Plochy fasády	1 035 m²
Plochy podlah	
2.PP	46 m²
1.PP	512 m²
1.NP	655 m²
2.NP	73 m²
CELKEM	1 286 m²
Počet parkovacích míst	13 + 2

ETAPY OBNOVY:

V první fázi projektu je nezbytné přikročit k zajištění statické stability budovy. To se především týká nové konstrukce podlahy sálu, konstrukce stropu sálu a nové střešní konstrukce. Následující etapa by se zaměřila na výstavbu navržených přístaveb a vybudování nového technického a hygienického zázemí budovy, které by zahrnovalo novou kanalizaci, vodovody a systém vytápění.

Poté by přišla fáze vybudování příček, včetně elektroinstalace, která by zahrnovala osvětlení, zásuvky a další prvky elektroinstalace. Samozřejmě by se v této fázi také provedlo zprovoznění hygienického zázemí budovy.

Na závěr by se uskutečnily dokončovací práce, jako je provedení omítek, malování, pokládka podlahových krytin a další finální úpravy prostorů. Tím by byla zajištěna estetika a funkčnost objektu, aby odpovídal zamýšlenému účelu a poskytoval příjemné prostředí pro návštěvníky.

Fáze jsou pouze příkladné, avšak zajištění statiky je z naší strany první prioritou a klíčovým krokem při obnově budovy. Je důležité provést důkladné statické posouzení a případné posílení konstrukce, aby byla zajištěna její stabilita a bezpečnost.

Následující fáze rekonstrukce by se poté mohly uplatnit na celou budovu, avšak s ohledem na potřeby a finanční možnosti lze obnovu realizovat postupně po částech. Tímto způsobem je možné efektivněji plánovat a řídit proces renovace a postupně přinášet zlepšení do jednotlivých částí budovy.

DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ / PROVOZ

V rámci dispozičního řešení jsme se zaměřili na zachování všech stávajících funkcí objektu, avšak jsme provedli některé vylepšení a rozšíření pro lepší komfort a využití prostoru. Posilovna získala své vlastní prostory, které jsou speciálně navrženy a vybaveny pro optimální tréninkové podmínky. Tím by se poskytla vhodná a oddělená zóna pro posilování a fitness aktivitu. Zároveň by zázemí posilovny sloužilo i pro případné aktivit v sálu jako např. jóga, zumba, cvičení dětí aj.

Loutkové divadlo bylo rozšířeno, aby mohlo pojmout více diváků a poskytovat větší divadelní zážitek. Byla zvýšena kapacita a prostorové možnosti pro kulturní a zábavní akce. Fotbalové šatny byly rozšířeny a získaly větší a důstojnější prostory. Jedná se především o větší hygienické zázemí sprch, dále klubovnu a místnost pro rozhodčí. Výčepní zařízení bylo přesunuto a upraveno tak, aby sloužilo nejen jako prostor pro podávání nápojů, ale také jako pronajímatelný prostor. Tím se otevírá možnost pro pořádání různých událostí a akcí v objektu a také jako využití pro případnou kavárnu nebo lokální hospodu. Tím se posiluje sociální aspekt a nabídka pro návštěvníky.

ŘEŠENÍ AREÁLU

V rámci areálu bylo navrženo a plánuje se vybudování nového multifunkčního hřiště, které by mohlo sloužit pro různé sportovní aktivity. Součástí rozvoje je také vybudování workout zóny pro cvičení a vytvoření dětského hřiště, které by poskytly další možnosti pro rekreační vyžití. Venkovní areál je podpořen zpřístupněním potoku a vybudování nového nábřeží. Tím by se vytvořil příjemný a přístupný prostor, který by s pomocí rekultivací zeleně podpořil

V řešení je předpokládáno vybudování parkovacích míst za branou u samotného objektu, včetně bezbariérových parkovacích míst pro snadný přístup pro všechny návštěvníky.



SITUACE MÍSTA
NAVRŽENÝ STAV

V areálu byly navrženy změny s cílem zajistit bezbariérový přístup do objektu. Pro tyto úpravy jsou navrženy rampy, které umožňují snadný a pohodlný pohyb osob s omezenou schopností pohybu. Dále byly zahrnuty návrhy na přístavby k objektu, které jsou podrobněji rozkresleny v půdorysech.

V rámci změn areálu bylo vybudováno multifunkční hřiště, které je vybaveno malou tribunou pro diváky. Dále je navrženo workout hřiště a dětské hřiště, které by bylo řešeno z kvalitního a odolného materiálu, které zajišťuje bezpečí a komfort pro dané aktivity - například gumová dlažba či tartan.

Další součástí úprav areálu je zpřístupnění potoka pomocí pobytových schodů. Tímto způsobem je umožněn přístup k potoku pro všechny návštěvníky, kteří si zde mohou vychutnat pobyt a relaxaci v příjemném prostředí.

Na jižní straně areálu byla vytvořena nová parkovací místa včetně bezbariérových možností. Tímto opatřením se zajišťuje větší počet parkovacích míst než v současnosti.



LEGENDA:

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- ŘEŠENÝ OBJEKT
- 1 MULTIFUNKČNÍ HŘIŠTĚ
- 2 WORKOUT ZÓNA
- 3 DĚTSKÉ HŘIŠTĚ
- 4 POBYTOVÉ SCHODY U VODY
- 5 TERASA
- 6 PARKOVÁNÍ (13 + 2 bezbariérové stání)
- 7 STOJAN NA KOLA
- VSTUPY DO OBJEKTU

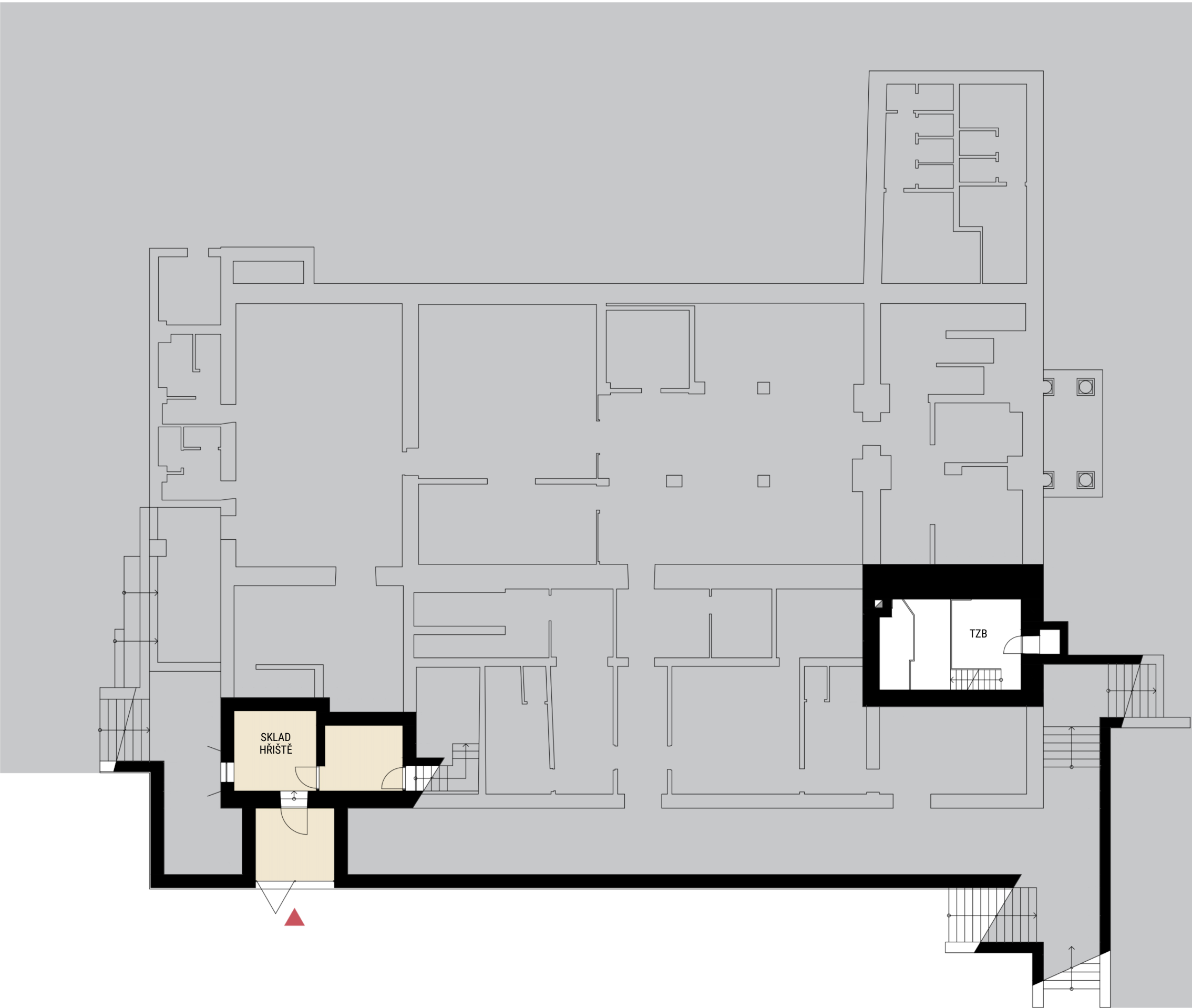


- DĚTSKÉ HŘIŠTĚ
- NÁBŘEŽÍ - POBYTOVÉ SCHODY
- WORKOUT ZÓNA
- MULTIFUNKČNÍ HŘIŠTĚ
- FOTOVOLTAICKÉ PANELY
- ZELENÁ STŘECHA
- KONSTRUKCE SKRÝVAJÍCÍ VÝUSTKY VZT
- TERASA
- STOJAN PRO KOLA
- BEZBARIÉROVÁ RAMPA
- KOLMÁ PARKOVACÍ MÍSTO
- BEZBARIÉROVÉ STÁNÍ









LEGENDA PLOCH:

- SKLAD
- TECHNICKÉ ZÁZEMÍ
- VSTUPY DO OBJEKTU



pozn. Světla výška spodní části budovy bude navýšena snížením podlahy jednotlivých místností

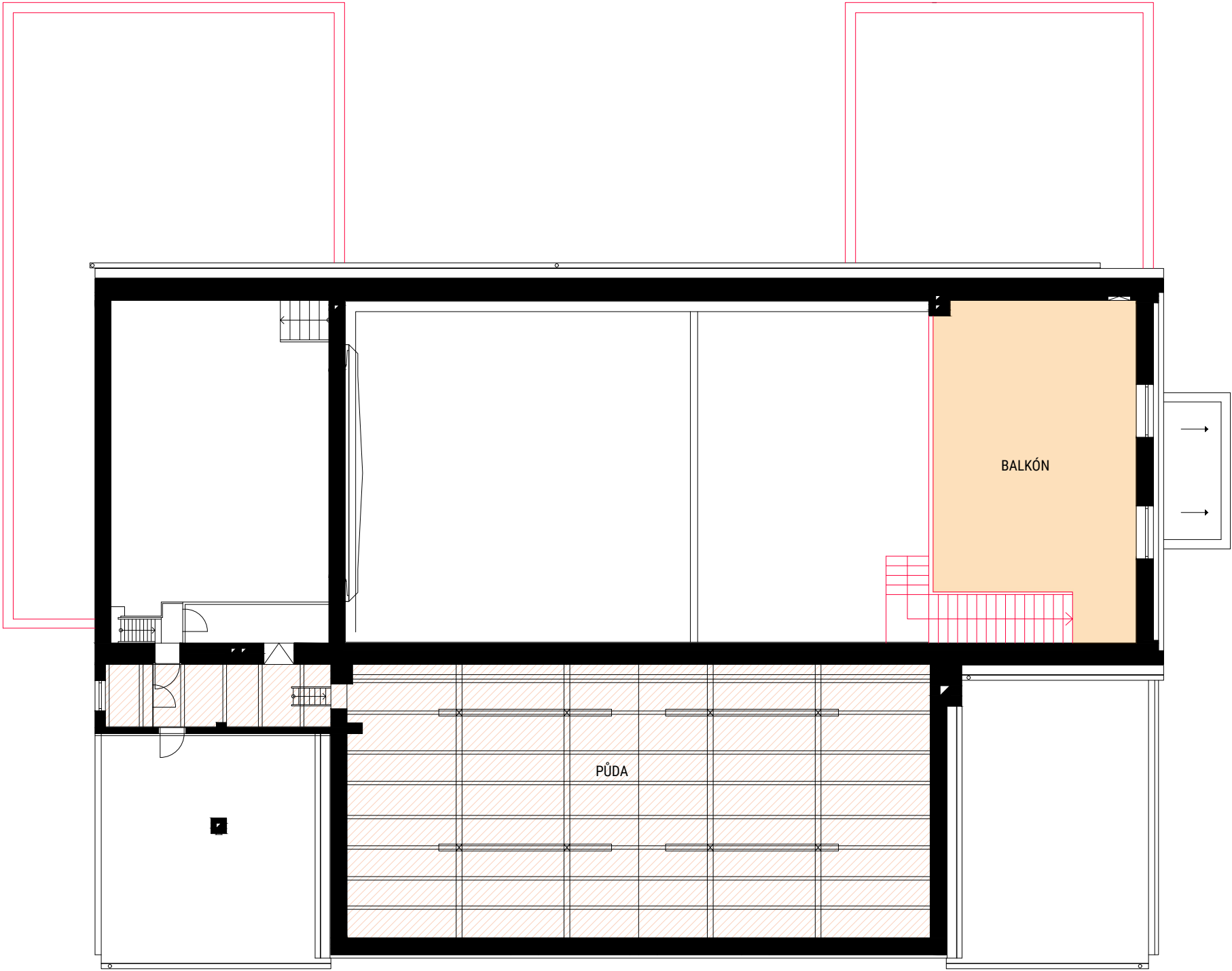
LEGENDA PLOCH:

- SKLAD
- TECHNICKÉ ZÁZEMÍ
- FOTBALOVÉ ŠATNY A ZÁZEMÍ
- LOUTKOVÉ DIVADLO
- POSILOVNA
- VSTUPY DO OBJEKTU
- NOVÉ KONSTRUKCE



LEGENDA PLOCH:

- JEVIŠTĚ A JEHO ZÁZEMÍ
- HLAVNÍ SÁL
- POSILOVNA
- FOYER, ŠATNA A ZÁZEMÍ
- HYGIENICKÉ ZÁZEMÍ
- VÝČEP / KUCHYŇKA / KAVÁRNA
- VSTUP DO OBJEKTU
- NOVÉ KONSTRUKCE

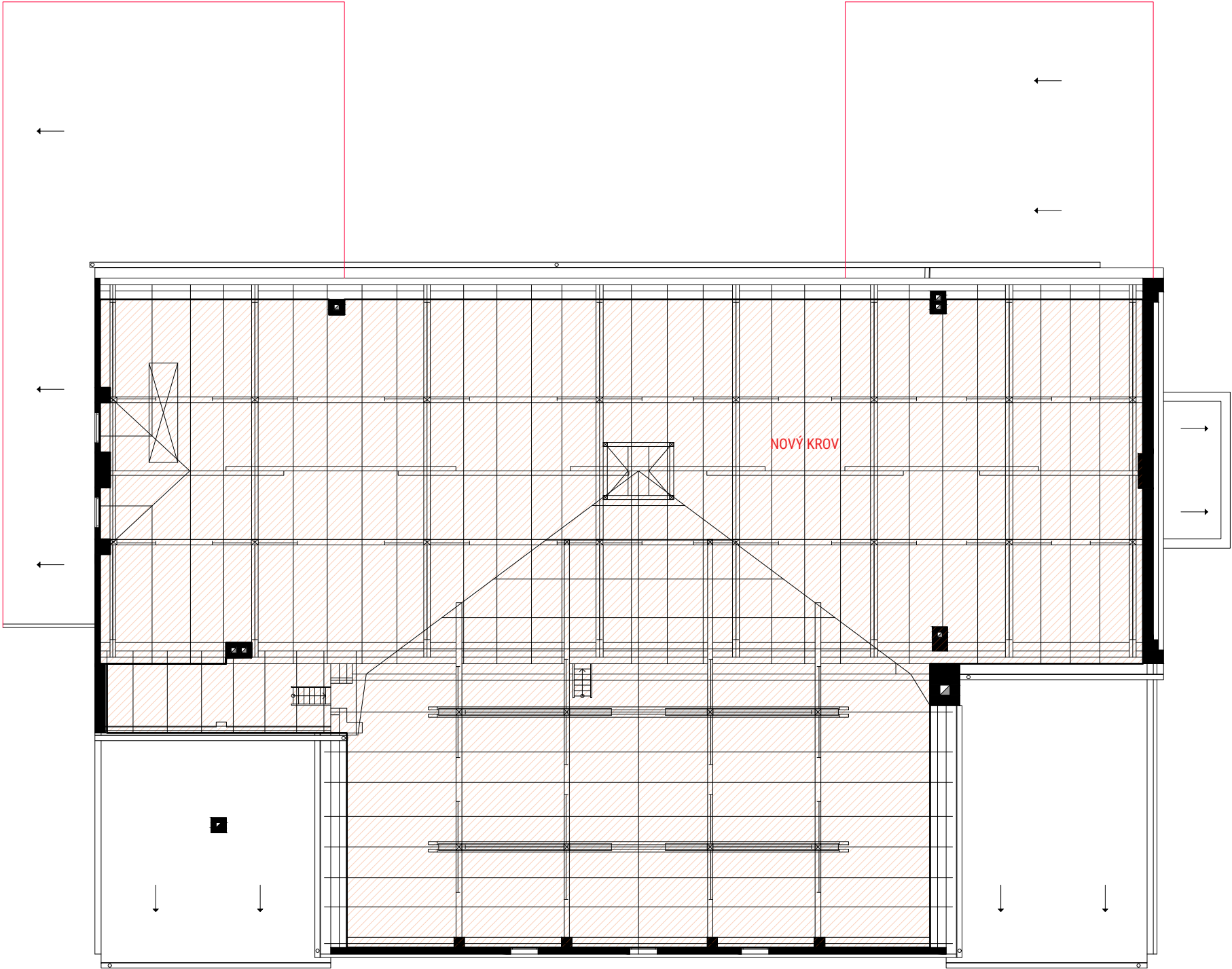


LEGENDA PLOCH:

- HLAVNÍ SÁL - BALKÓN
- PŮDA
- NOVÉ KONSTRUKCE

V novém provedení krovu bude zachován původní sedlový tvar střechy, bez polovalby, který přispívá k charakteristickému vzhledu objektu. Symbolická věžička na styku střech zůstane nedotčena a bude stále součástí celkového designu.

Nicméně samotná konstrukce krovu bude upravena s ohledem na současné znalosti a standardy. Při návrhu nového krovu budou využity moderní techniky a postupy, které zajistí optimální pevnost, stabilitu a dlouhodobou životnost konstrukce. Přestože bude proveden opět ze dřeva, budou dodrženy veškeré předepsané normy a požadavky týkající se použití materiálů a provedení konstrukce.



LEGENDA PLOCH:

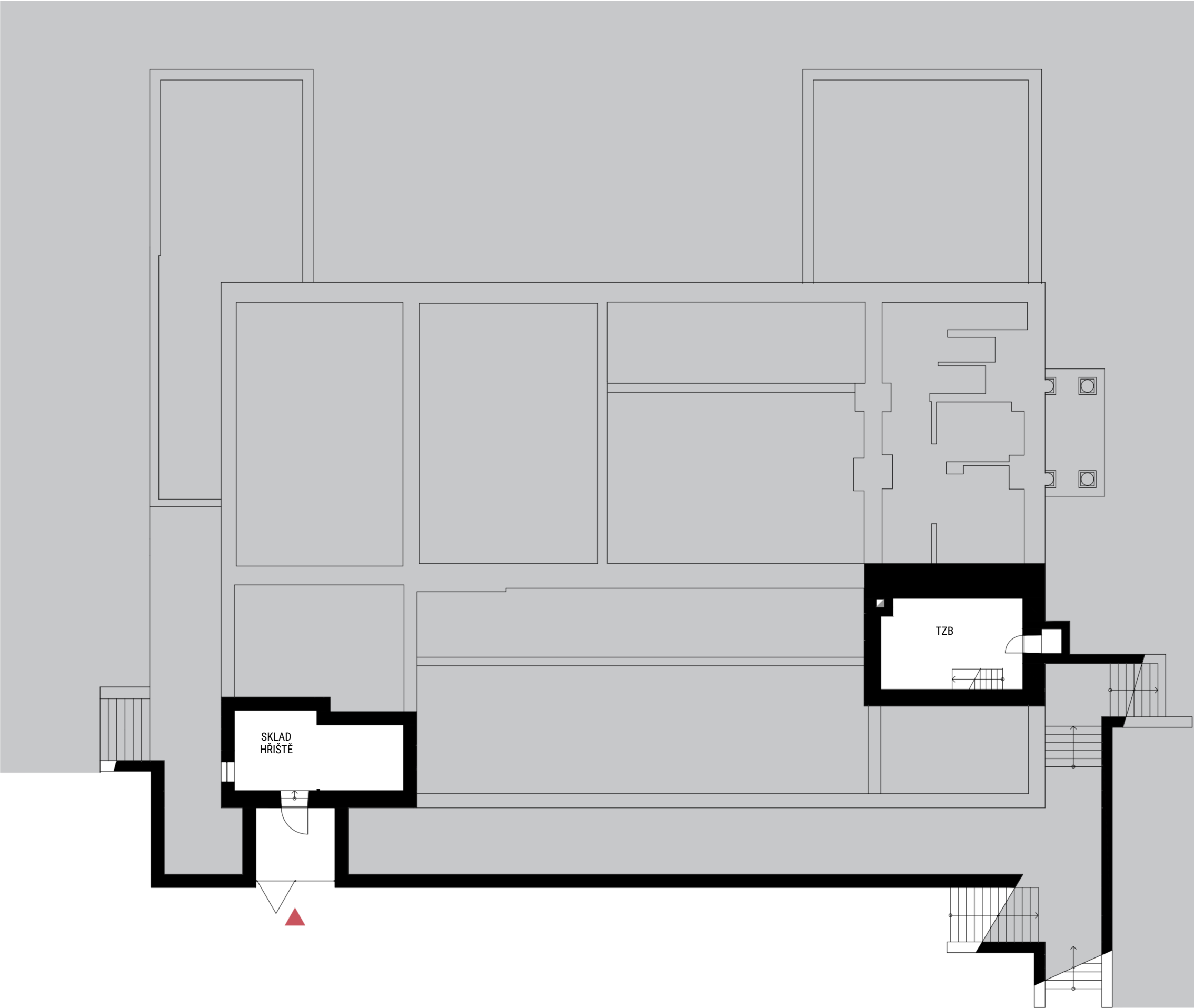
- HLAVNÍ SÁL - BALKÓNEK
- PŮDA
- NOVÉ KONSTRUKCE



PŮDORYS 2.PP
PŘÍKLADOVÝ PŮDORYS

V nejnižším podlaží budovy jsou vyhrazeny prostory, které jsou koncipovány jako sklady pro potřeby hřiště a venkovních ploch. Tyto prostory slouží k uskladnění sportovního vybavení, zařízení a dalších potřebných materiálů, které jsou nezbytné pro správný provoz a údržbu hřišť a venkovních prostor.

Dále je zde spodní patro bývalé kotelny, které je navrženo jako prostor technického zařízení budovy.



► VSTUPY DO OBJEKTU

PŮDORYS 1.PP
PŘÍKLADOVÝ PŮDORYS

Nejvýraznější změnou je přístavba posilovny, která získala své vlastní prostory a speciálně navrženy a vybaveny pro optimální tréninkové podmínky. Tím by se poskytla vhodná a oddělená zóna pro posilování a fitness. Zároveň by zázemí posilovny sloužilo i pro případné aktivity v sálu jako např. jóga, zumba, cvičení dětmi aj.

Loutkové divadlo bylo rozšířeno, aby mohlo pojmout více diváků a poskytovat větší divadelní zážitek. Byla zvýšena kapacita a prostorové možnosti pro kulturní a zábavní akce. Fotbalové zázemí bylo rozšířeno a získalo větší a důstojnější prostory. Jedná se především o větší hygienické zázemí, dále klubovnu a šatnu pro rozhodčí.

Některé detaily dispozice budou řešeny až v souladu s přesnými požadavky investora. Při navrhování a plánování projektu bude důležité zohlednit specifické potřeby a preference investora, aby byl výsledný objekt přizpůsoben jeho konkrétním požadavkům.



▶ VSTUPY DO OBJEKTU



V rámci tohoto podlaží se nachází horní patro posilovny, které nabízí další prostorové možnosti pro cvičení a trénink. Dalším významným prvkem na tomto podlaží je nově vybudované hygienické zázemí pro hlavní sál s bezbariérovou toaletou a úklidovou komorou.

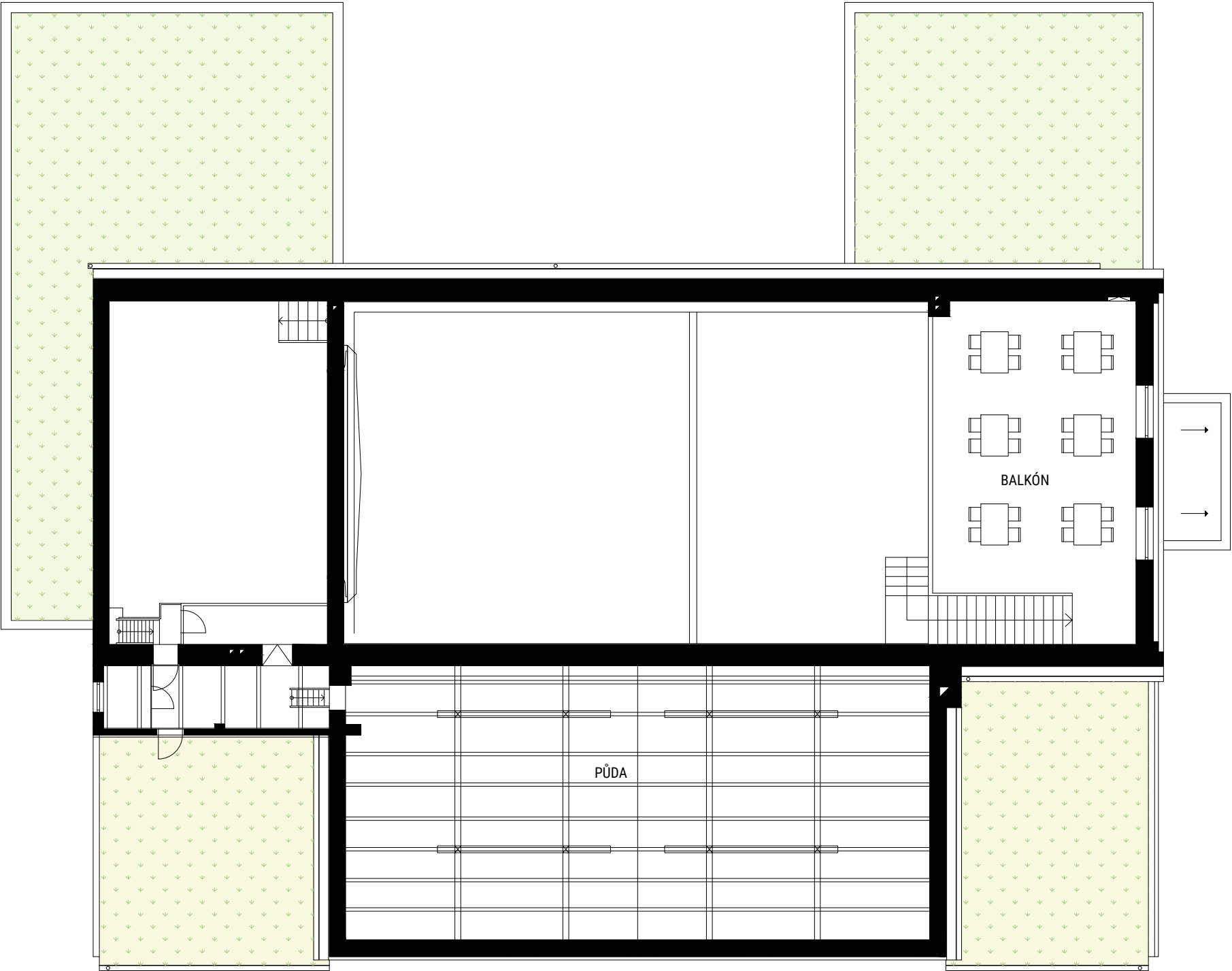
Hlavní sál bude důkladně obnoven s důrazem na estetickou stránku. Umělci, kteří vystupují na jevišti, budou mít k dispozici šatny umístěné v blízkosti posilovny. Zvukař, či světelný technik by mohl případné vystopení řídit z balkónu.

Dalším výrazným prvkem je přesun a úprava výčepních prostor/kuchyňky tak, aby sloužilo nejen jako prostor pro podávání nápojů, ale také jako pronajímatelný prostor.

Některé detaily dispozice budou řešeny až v souladu s přesnými požadavky investora. Při navrhování a plánování projektu bude důležité zohlednit specifické potřeby a preference investora, aby byl výsledný objekt přizpůsoben jeho konkrétním požadavkům.

► VSTUPY DO OBJEKTU

Druhé nadzemní podlaží disponuje novým balkónkem s upravenou světlou výškou a novým schodištěm z hlavního sálu.

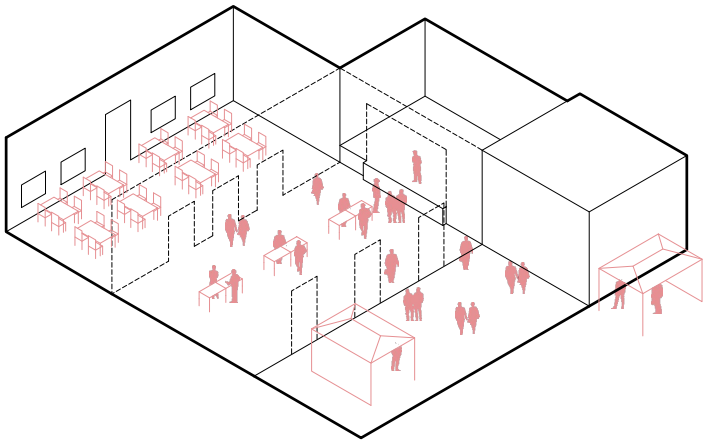
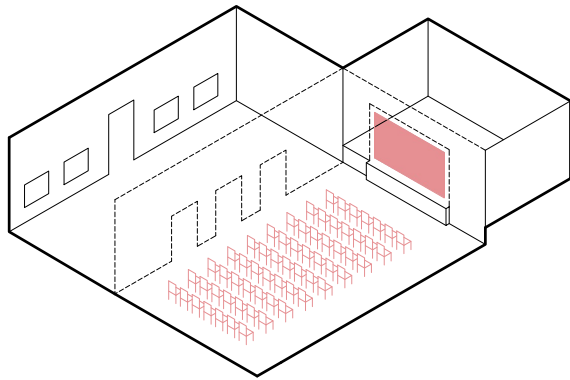
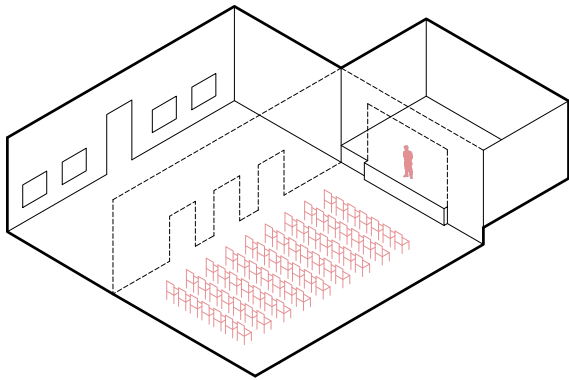
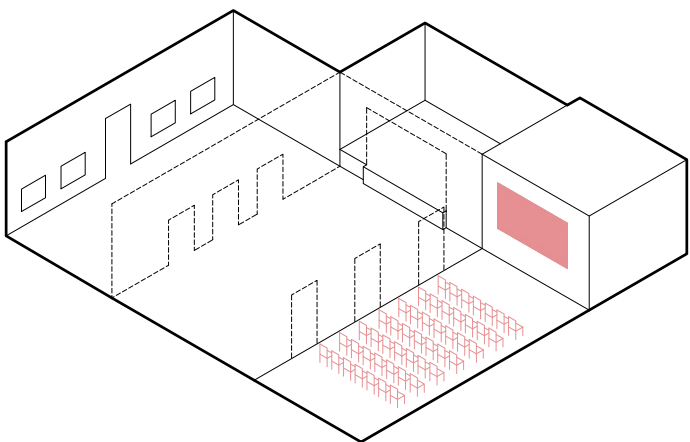
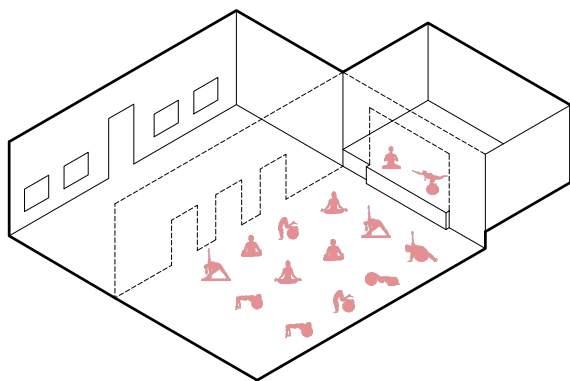
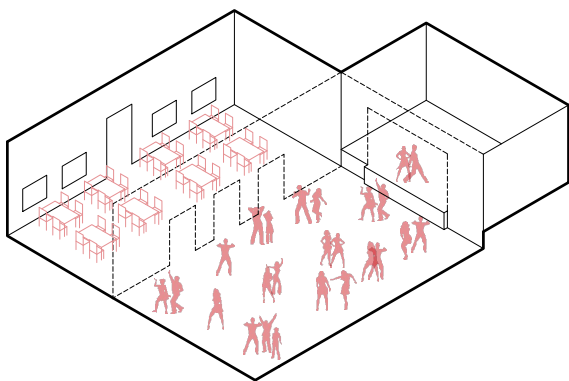
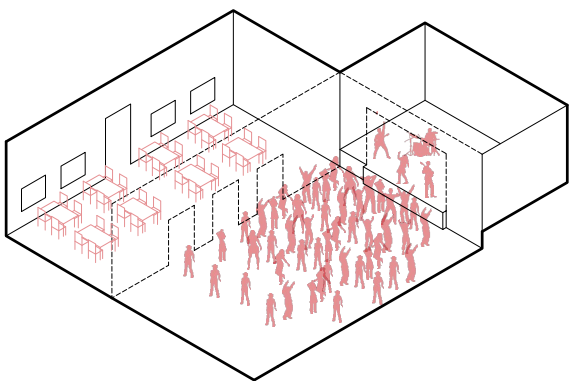
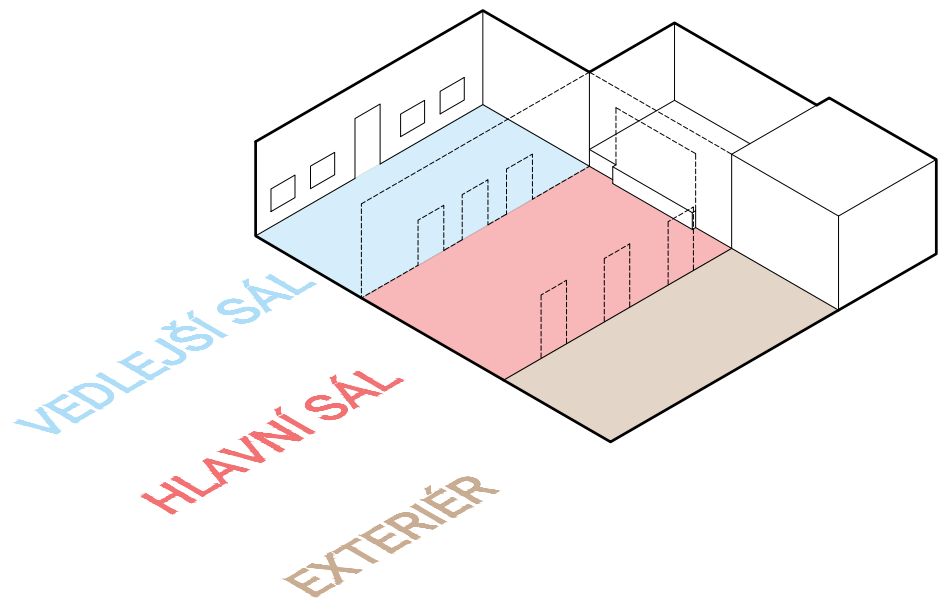


LEGENDA PLOCH:

- ZELENÁ STŘECHA
- PŮDA



SCHÉMA HLAVNÍHO SÁLU
MOŽNOSTI VYUŽITÍ









FÁZE ZAJIŠTĚNÍ STATIKY

	POLOŽKA	CENA
BOURACÍ PRÁCE	ODSTRANĚNÍ KCE PODLAHY HL. SÁLU	750 000
	ODSTRANĚNÍ STROPU HL. SÁLU	950 000
	ODSTRANĚNÍ KONSTRUKCE STŘECHY + KRYTINA	400 000
	ODVOZ SUTI	650 000
STAV. ČÁST - ZAJIŠTĚNÍ STATIKY OBJEKTU	KONSTRUKCE PODLAHY HLAVNÍHO SÁLU	2 500 000
	KONSTRUKCE STROPU HLAVNÍHO SÁLU	2 500 000
	KONSTRUKCE STŘECHY + KRYTINA	5 500 000
	OSTATNÍ NEPŘEDVÍDATELNÉ PRÁCE ZAJIŠŤUJÍCÍ STATIKU	2 000 000
CELKEM BEZ DPH:		15 250 000

FÁZE OBNOVY OBJEKTU

	POLOŽKA	CENA
STAV. ČÁST	ÚPRAVA HORIZONT. I VERTIK. KONSTRUKCÍ NA STÁV. BUDOVĚ	2 900 000
	NOVÉ PODLAHY - POVRCHY	5 000 000
	NOVÉ PŘÍČKY	1 200 000
	SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ (1.PP, 1.NP - VČETNĚ PŘÍSTAVEB)	3 500 000
	VNITŘNÍ OMÍTKY / POVRCHY + VÝMALBA (+ZAPRAVENÍ)	4 500 000
	VYBUDOVÁNÍ VENKOVNÍCH RAMP	1 600 000
	FASÁDNÍ ÚPRAVY + OMÍTKY (ZATEPLENÍ)	6 300 000
	ZELENÁ STŘECHA NA STÁV. OBJEKTU	900 000
NOVÉ PŘÍSTAVBY (TOALETY, POSILOVNA)	ZÁKLADOVÉ KONSTRUKCE + VÝKOPOVÉ PRÁCE	3 500 000
	NOSNÉ KONSTRUKCE - VČETNĚ SCHODIŠTĚ	5 000 000
	ZELENÁ STŘECHA	1 500 000
VÝPLNĚ OTVORŮ	KORTENOVÁ FASÁDA	2 500 000
	DVEŘE VNITŘNÍ I VENKOVNÍ (CCA 55 ks)	3 850 000
	OKNA (TROJIZOLAČNÍ SKLO)	5 250 000
TZB	ELEKTRO (VČ. OSVĚTLENÍ)	4 800 000
	VODA/KANALIZACE	3 200 000
	VZDUCHOTECHNIKA	5 500 000
	KOTEL + TOPENÍ	5 600 000
BOURACÍ PRÁCE INTERIÉR	VNITŘNÍ BOURÁNÍ STAV. ČÁSTÍ (PŘÍČKY, PODLAHY, AJ.)	2 500 000
	OKNA, DVEŘE	500 000
	OSTATNÍ	650 000
VYBAVENÍ	MOBILIÁŘ DIVADLO	1 900 000
	MOBILIÁŘ FOTB. ZÁZEMÍ	750 000
	MOBILIÁŘ POSILOVNA	1 700 000
	MOBILIÁŘ VELKÝ SÁL + KAVÁRNA	2 300 000
OSTATNÍ	NEPŘEDVÍDATELNÉ POLOŽKY (REKONSTRUKCE)	8 500 000
	PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE	5 000 000
OKOLÍ	ÚPRAVA OKOLÍ - PARKOVIŠTĚ, ZPEVNĚNÉ PLOCHY,	7 500 000
	VÝSADBA, TERÉNNÍ ÚPRAVY	1 900 000
CELKEM BEZ DPH:		99 800 000

Na celý orientační rozpočet mají vliv i externí prvky, se kterými nelze dopředu počítat v horizontu několik let. (inflace, zdražování materiálu a jeho nedostatek, aj.). V rámci výpočtu nebyly známy základové poměry celého objektu.

Není řešeno multifunkční hřiště, nábřeží, dětské hřiště a workout zóna

CENA CELKEM - ZAJIŠTĚNÍ STATIKY + OBNOVA (BEZ DPH)	115 050 000 Kč
CENA CELKEM S DPH	139 210 500 Kč

