



Stavební úpravy/novostavba komunitního centra v obci Dobročovice
na parc.č. 729/22, k. ú. Dobročovice

Zadavatel:
obec Dobročovice

Zpracovatel:
Ing. arch. Dana Matoušová
tel.: +420 777 213 563
mail: danama@volny.cz

studie 5/2026

VÝŘEZ HLAVNÍHO VÝKRESU UP



Výtah z textové části UP:
6.2.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ (OV)
HLAVNÍ VYUŽITÍ:
Občanské vybavení.
Přípustné využití území, činností a stavby:
• zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
• veřejná správa a administrativní
• objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
• zařízení kulturní
• sportovní stavby a zařízení
• stavby pro přechodné ubytování a pro veřejné stravování
• stavby pro maloobchod
• podnikatelská činnost (služby, nerušící výroba)
• odstavná a parkovací stání
• komunikace místní, účelové a pěší
• sítě a zařízení technické infrastruktury
• zeleň (veřejná, ochranná, apod.)
• zahrady
Podmínečně přípustné využití území, činností a stavby
• trvalé bydlení – pouze za předpokladu, že nebude v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy.
Nepřípustné využití území, činností a stavby:
Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ:
Max. zastavěná plocha pozemku: 50 %; min. plocha zeleně: 30 %
Max. výška zástavby: 2 NP + podkrovní

6.2.5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (VP)
HLAVNÍ VYUŽITÍ:
Plochy veřejných prostranství.
Přípustné využití území, činností a stavby:
• veřejně přístupné plochy zeleně
• zeleň ochranná
• zahrady
• stavby pro obchod a služby (např. prodejna tisku)
• účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
• sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
• odstavná a parkovací stání
• komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
• sítě a zařízení technické infrastruktury

Cílem studie je ověřit možnost využití stávajícího objektu hasičské zbrojnice pro potřeby komunitního centra. Ve druhé variantě pak navrhnout na místě hasičárny novostavbu dle možností UP a porovnat obě varianty jak z hlediska nákladů na stavbu, tak z hlediska kapacitního.
Objekt s dotčenou funkční plochou se nachází ve středu obce na návsi v blízkosti rybníčku. V okolí objektu je volné prostranství, hlavně se jedná o příjezdové komunikace k parcelám, za domem je venkovní přístřešek sloužící k posezení. Dotčené parcely jsou parc. č. st. 146 (samotný objekt) a parc. č. 729/22. Z jižní strany je území vymezeno zapuštěným vodním kanálem vedoucím z přepadu rybníčku. Ze severní strany je manipulační/vjezdová plocha vedoucí do přilehlého areálu, z východní strany je za komunikací rybník.
Stavba předpokládá přeložky stávajících inženýrských sítí (plyn, elektro), v návrhu je nutné zachovat ochranné pásmo nadzemního vedení NN, které vede z východní strany cca 11m od stávajícího objektu.
Stávající objekt je zděná stavba o půdorysných rozměrech 8,8 x 5,7m, zastřešená valbovou střechou, s půdním prostorem přístupným po žebříku zvenku.
Objekt je ve špatném stavu, vnitřní vybavení neumožňuje plnohodnotné využití. V objektu je větší místnost původně sloužící pro umístění hasičského vozu, dnes sloužící jako sklad. Je zde historický hasicí vůz - koňka, v menších prostorech jsou umístěny potřeby pro konání společenských akcí. Objekt je využíván nárazově jako zázemí pro konání převážně letních akcí (čarodějnice, květnové slavnosti...). Akce se odehrávají na veřejném prostranství v okolí stavby.
Z hlediska územního plánu je objekt umístěn v ploše OV - občanská vybavenost. Rozsah plochy je nepravidelný, neodpovídá katastrálním hranicím ani jiným prostorovým liniím.
Objekt je součástí vesnického návesního panoramatu.

Zadáním bylo navrhnout veřejnou stavbu - komunitní centrum - s důstojným prostorem pro umístění koňky a maximalizovat plochy sloužící potřebám veřejnosti, navrhnout shromažďovací multifunkční prostor s odpovídajícím zázemím a celoročním provozem.

VARIANTA 1
Varianta 1 předpokládá zachování stávajícího objektu a jeho rozšíření přístavbou, neboť objem stavby je nedostatečný pro předpokládanou náplň. Jsou navrženy drobné stavební zásahy, obvodové zdivo a krov zůstanou zachovány, je navržena nová skladba podlahy a střechy, nenosné vnitřní příčky a otvory obvodových stěnách, nové výplně otvorů, je navržena omítaná fasáda s historizujícím členěním, fasáda přístavby je obložena cihelným páskem. Objekt bude využíván pouze sezónně jako doposud, nepředpokládá se jeho kompletní zateplení ani celoroční plnohodnotné vytápění. Je navrženo hygienické zázemí, v druhé polovině objektu shromažďovací prostor s barem/kuchyňkou, prostor je vytápěn kamny na dřevo.

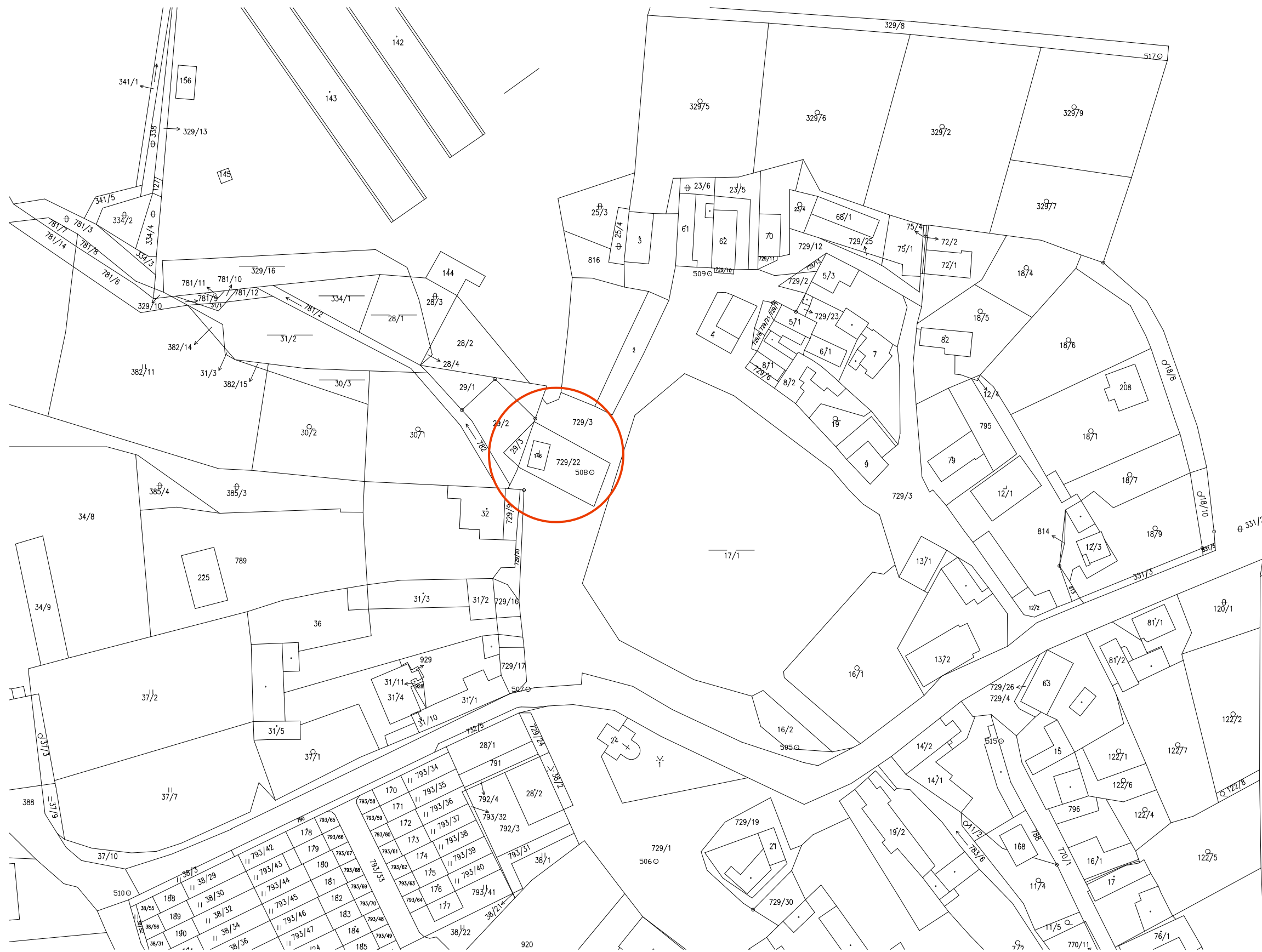
VARIANTA 2
Varianta předpokládá demolici stávajícího objektu a návrh novostavby v rozsahu funkční plochy při dodržení max. možné zastavěné plochy. Možnost umístění objektu je limitovaná rozsahem funkční plochy. Je navržena kompaktní hmota se sedlovou střechou o půdorysných rozměrech 13 x 7,4m, výška hřebene je cca 6,0m nad přilehlým terénem. Štít je orientován směrem k rybníčku. Ze severní strany je k hlavní hmotě přistavěna menší hmota s plochou střechou, provozně oddělaná krčkem, který je možné ve variantě uzavřít. V hlavní části objektu je směrem do návsi umístěný hlavní sál o ploše cca 45 m2, přístavba slouží jako expozice historické koňky. V průběhu akcí bude koňka přesunuta ven a prostor může být využit ke krytému sezení. Jsou doplněny skladovací prostory (pro venkovní mobilář apod.) a hygienické zázemí.
Konstrukce hlavní hmoty objektu je zděná se zateplením, krov je dřevěný hambalkový, konstrukce menší hmoty je dřevěná montovaná (v tomto stupni projektu je předpokládána nezateplená konstrukce).
Hlavní hmota je omítaná, střešní krytina je navržena keramická skládaná v barvě červené režné, přístavba je obložena dřevěným svislým prkenným obkladem.

Hmotově i architektonickým ztvárněním obě varianty respektují okolní zástavbu.

Objekt bude napojen na vodu, kanalizaci, elektro, vytápěn bude tepelným čerpadlem.

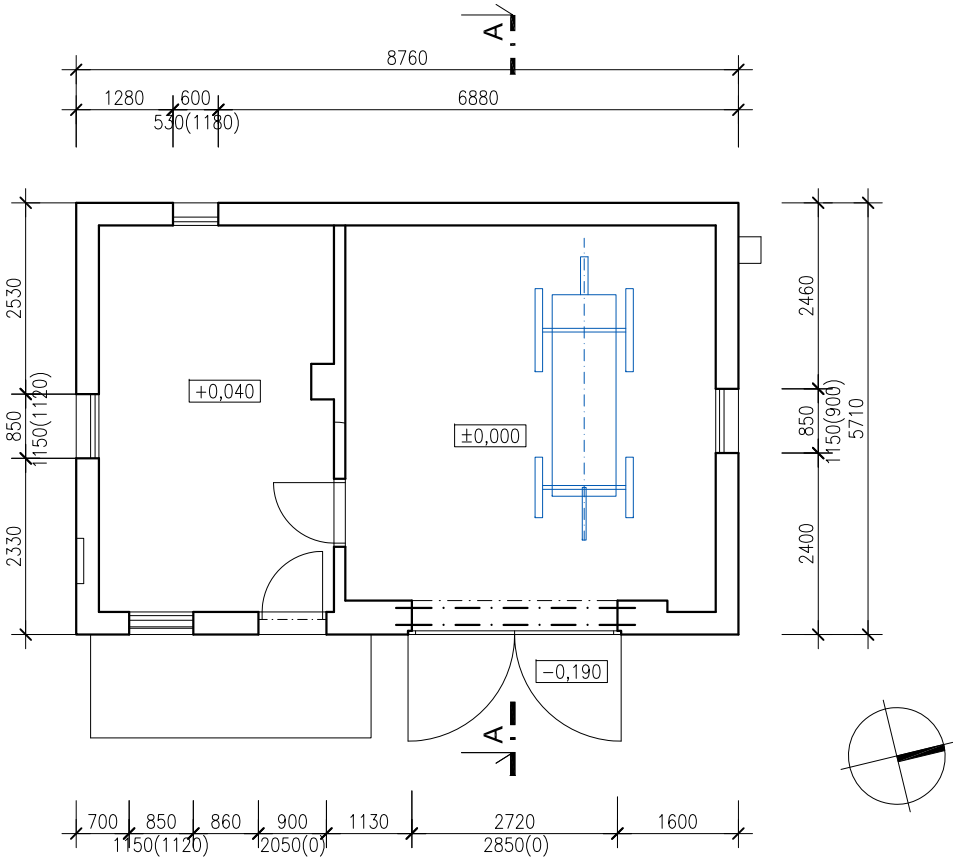
V rámci stavby je nutné zajistit dostatečnou kapacitu parkovacích ploch. Je možné využít širší okolí. Sousední parcela č. 729/3 ležící v okolí rybníčku je v majetku obce, v územním plánu se jedná o plochu veřejného prostranství a je možné ji využít pro parkovací plochy. Studie vymezuje 2 pozice parkovacích stání s celkovým počtem 8 míst. Přesný počet stání a jejich poloha bude upřesněna v dalším stupni dle konkrétního účelu stavby a dohody s majiteli přilehlých parcel.
Plocha mezi objektem a komunikací je navržena zpevněná dlážděná kamennou dlažbou (např. žulové odseky), slouží k umístění stolů s lavicemi při konání letních akcí. Okolí objektu je vhodné doplnit veřejným osvětlením a pevným mobilářem - lavičkami, stojany na kola, koši na odpad...

Dispozici je možné upravit dle konkrétního účelu stavby, pokud by se naskytla možnost čerpání dotačního programu.

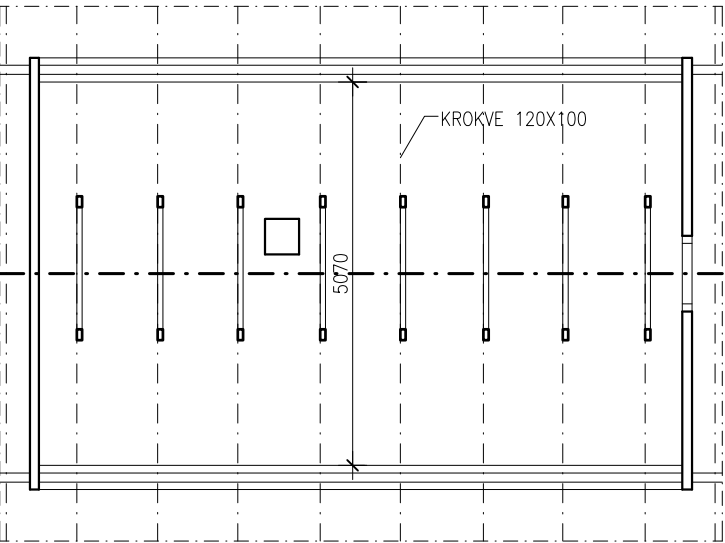




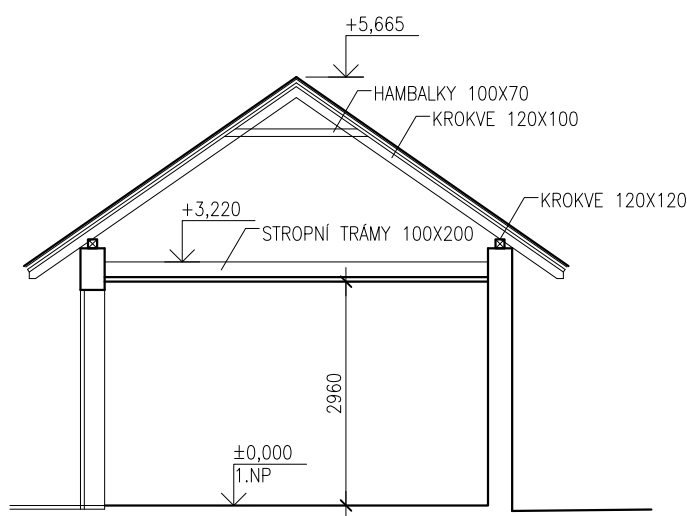
PŮDORYS



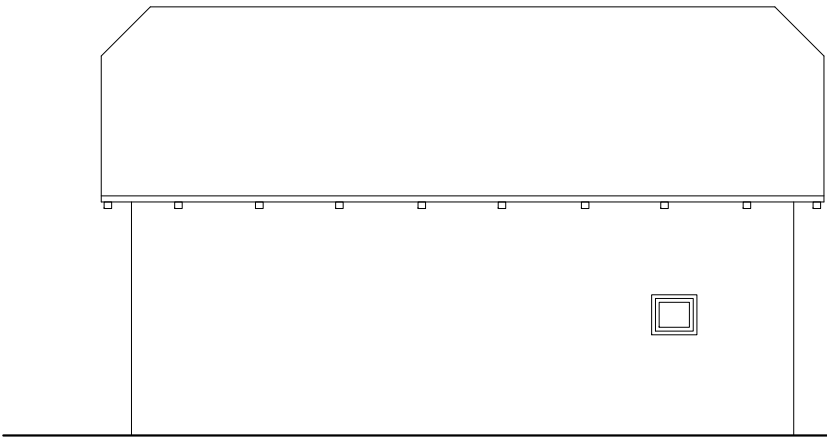
KROV



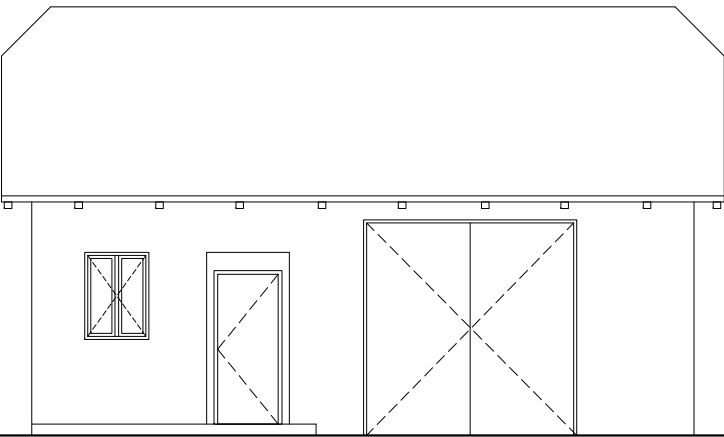
ŘEZ A-A



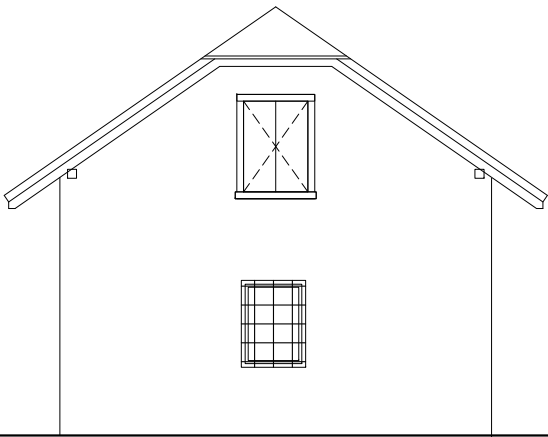
POHLED ZÁPADNÍ

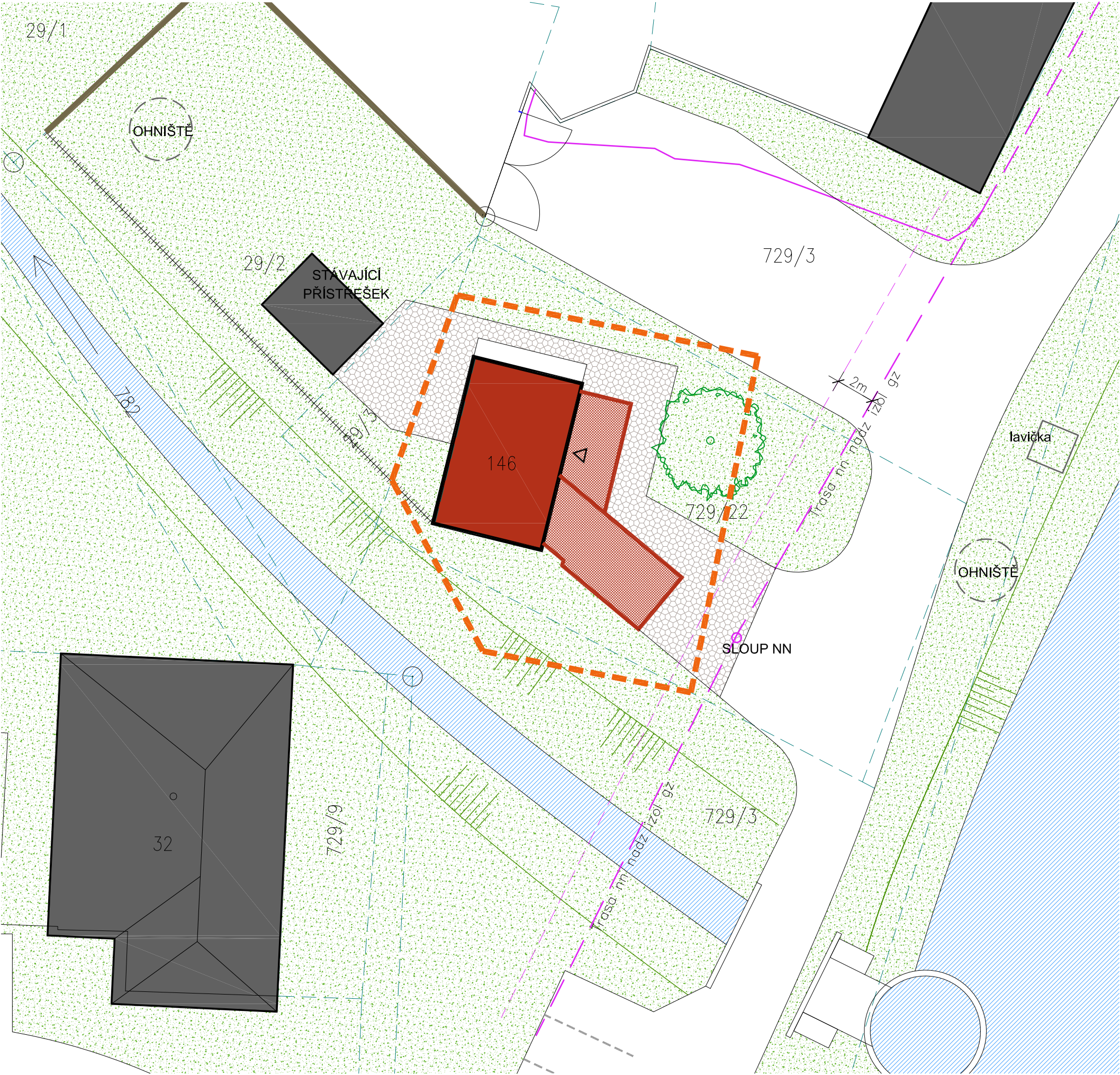


POHLED VÝCHODNÍ



POHLED SEVERNÍ





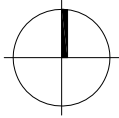
LEGENDA:

- STÁVAJÍCÍ UPRAVOVANÝ OBJEKT
- STÁVAJÍCÍ UPRAVOVANÝ OBJEKT K DEMOLICI
- NOVOSTAVBA
- PŘÍSTAVBA S PERGOLOU
- SOUSEDNÍ OBJEKTY
- VODNÍ PLOCHY
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY
- TRÁVNÍK
- OKRASNÝ ZÁHON
- HRANICE FUNKČNÍ PLOCHY OV (PŘÍBLIŽNÁ)
- KATASTRÁLNÍ HRANICE
- NADZEMNÍ VEDENÍ NN DO 1KV
- OCHRANNÉ PÁSMO NN

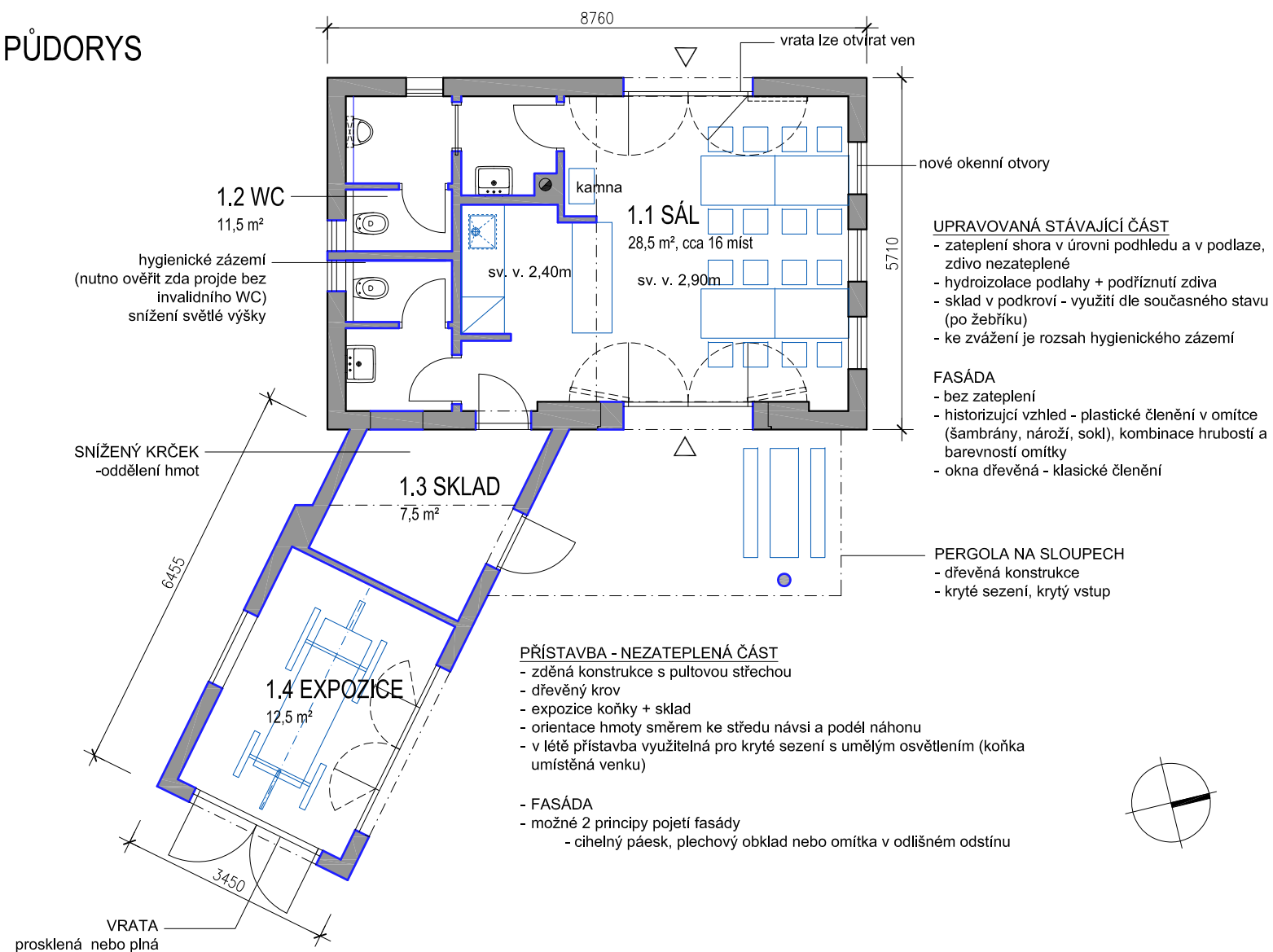
VELIKOST FUNKČNÍ PLOCHY:	280 m²
Pravidla pro uspořádání území:	
- max. zastavěná plocha:	50 %
- min. plocha zeleně:	30 %

ZASTAVĚNÁ PLOCHA NÁVRH:	
- stávající objekt	50 m²
- přístavba	25 m²
- pergola	14 m²
PLOCHA CELKEM:	90 m²

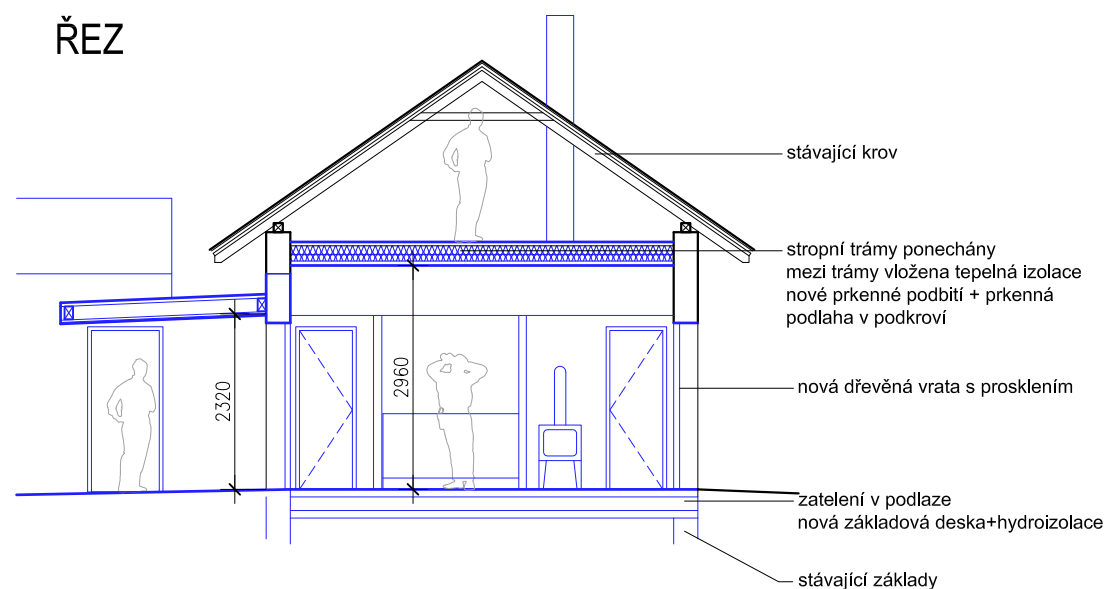
OBESTAVĚNÝ PROSTOR:	
- stávající objekt	260 m³
- přístavba	85 m³



PŮDORYS



ŘEZ



LEGENDA MATERIÁLŮ

- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- NOVÉ KONSTRUKCE

POZNÁMKY

- VYTÁPĚNÍ - přímotopy, kamna/krbová vložka na dřevo
- ohřev TUV - el. průtokové ohřevače

HLAVNÍ PRINCIPY NÁVRHU

- navržen prostor pro umístění koňky
- doplněno hygienické zázemí (pro letní i zimní provoz)
- nové skladové prostory (mimo podkroví)
- úprava fasády a technického stavu

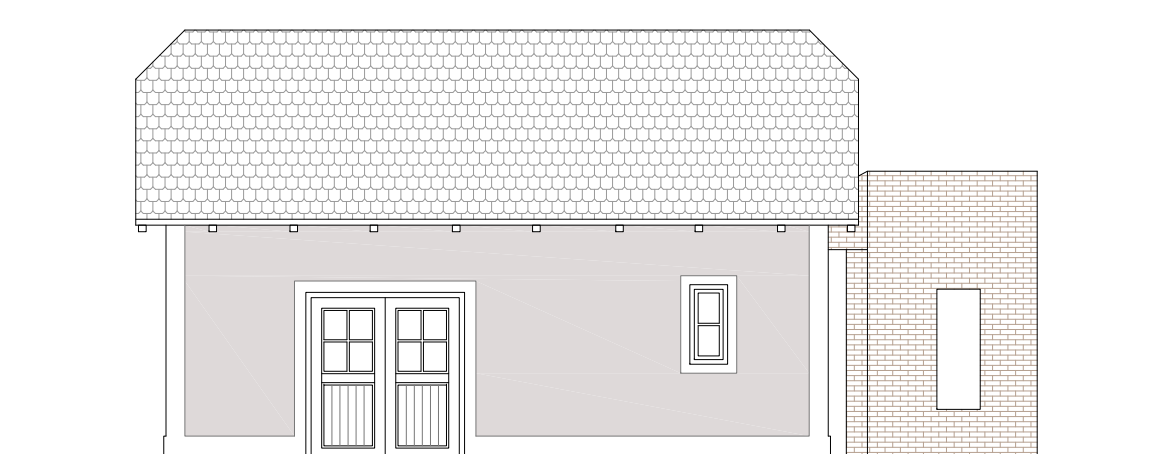
POHLED SEVERNÍ



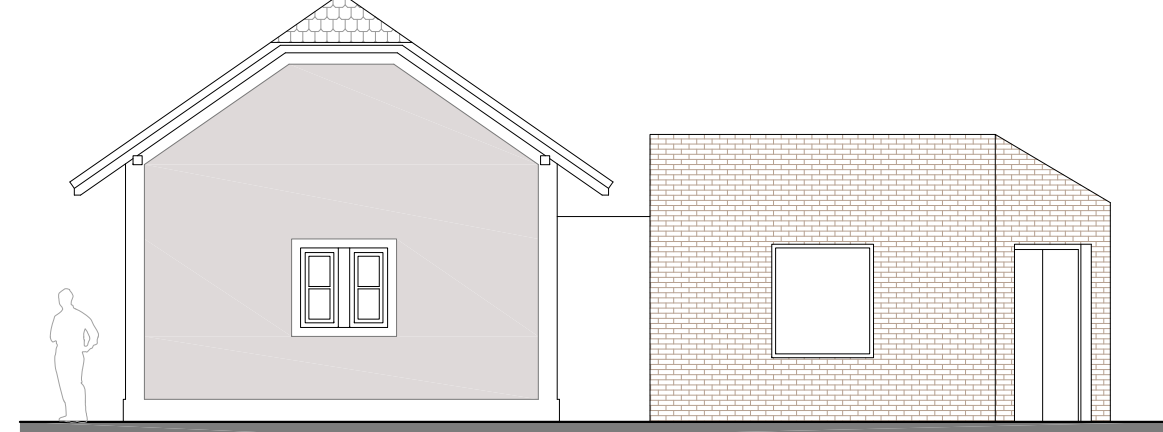
POHLED VÝCHODNÍ



POHLED ZÁPADNÍ



POHLED JIŽNÍ





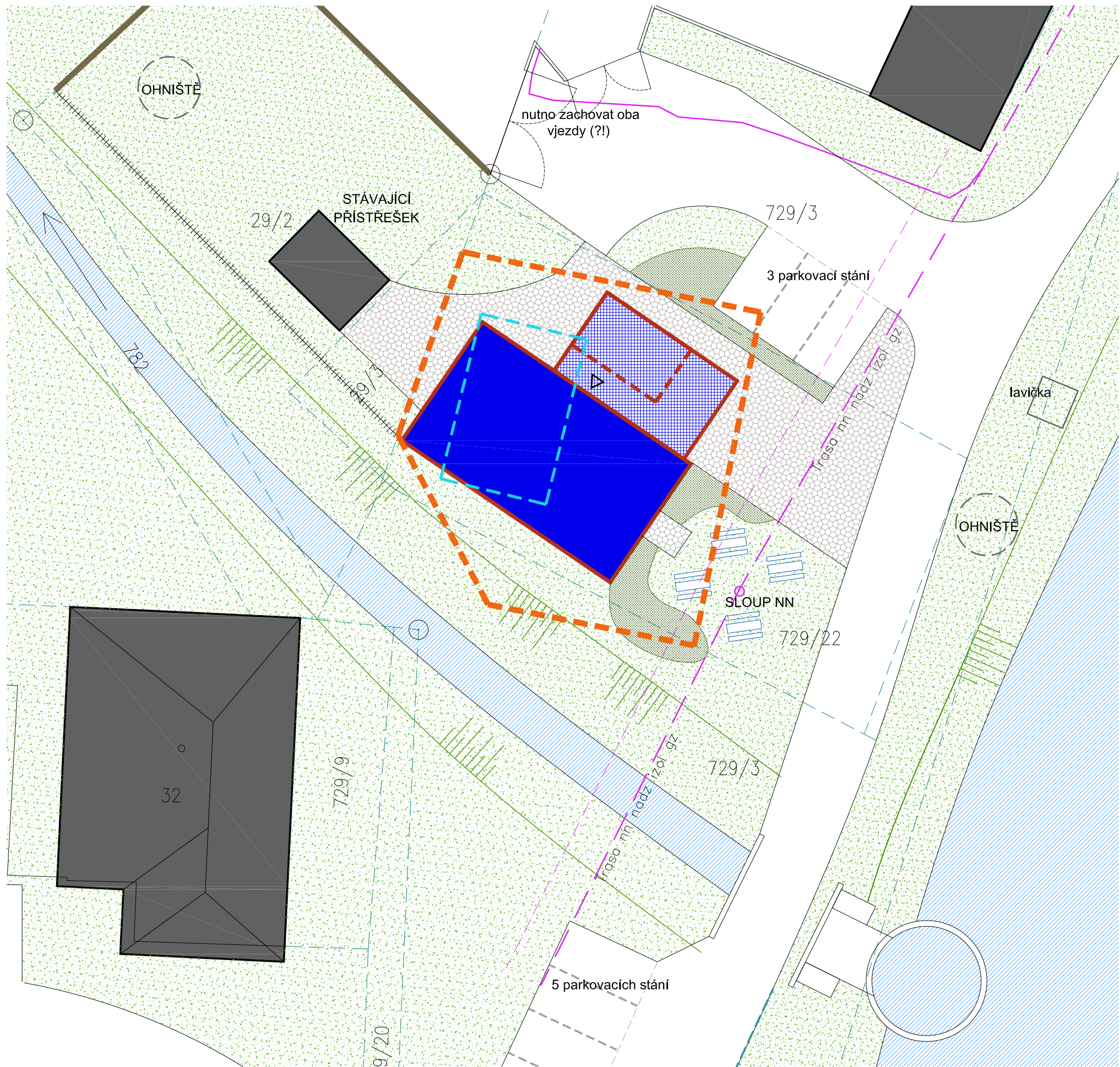
variantní řešení fasády - plech



POZN.: v modelu je zvednutý hřeben střechy (vyšší podchozí výška v podkroví), lze nechat původní krov



variantní řešení fasády - omítka



LEGENDA:

	STÁVAJÍCÍ UPRAVOVANÝ OBJEKT
	STÁVAJÍCÍ OBJEKT URČENÝ K DEMOLICI
	NOVOSTAVBA
	PŘÍSTAVBA S PERGOLOU
	SOUSEDNÍ OBJEKTY
	VODNÍ PLOCHY
	ZPEVNĚNÉ PLOCHY
	TRÁVNÍK
	OKRASNÝ ZÁHON
	HRANICE FUNKČNÍ PLOCHY OV (PŘÍBLIŽNÁ)
	KATASTRÁLNÍ HRANICE
	NADZEMNÍ VEDENÍ NN DO 1KV
	OCHRANNÉ PÁSMO NN
	LAVICE SE STOLEM

VELIKOST FUNKČNÍ PLOCHY: 280 m²

Pravidla pro uspořádání území:

- max. zastavěná plocha:	50 %
- min. plocha zeleně:	30 %

ZASTAVĚNÁ PLOCHA - NÁVRH:

- zateplená část objektu	96 m ²
- zastřešení s expozicí	40 m ²

PLOCHA CELKEM: 136 m²

(max. možná zastavěná plocha je 140 m²)

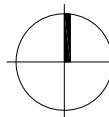
PLOCHA ZELENĚ - NÁVRH: 84 m² (30% funkční plochy)

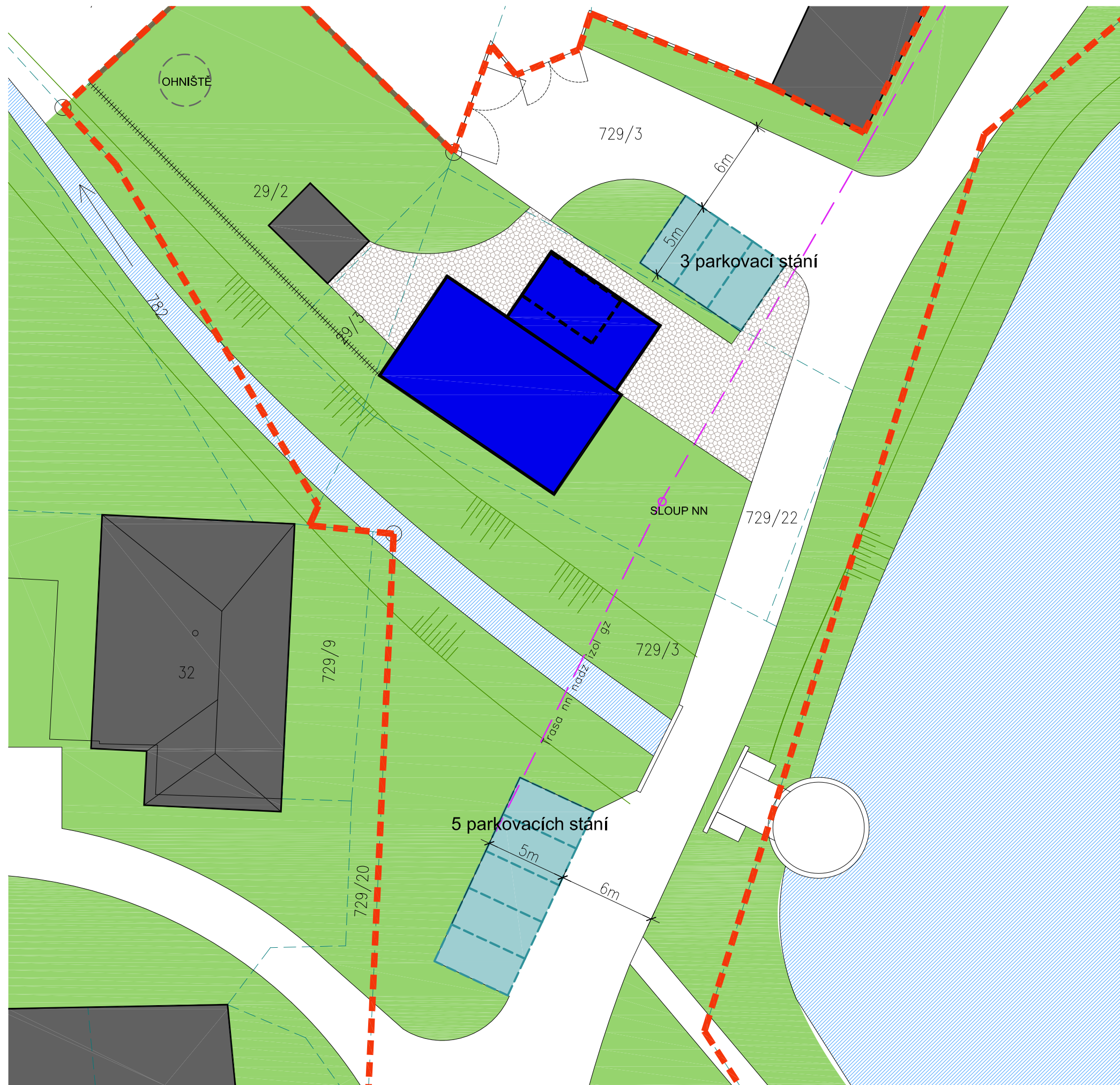
OBESTAVĚNÝ PROSTOR:

- zateplená část objektu	533 m ³
- zastřešení s expozicí	85 m ³
CELKEM	618 m ³

POZNÁMKY K NÁVRHU

- je navržen objekt se společenským sálem a zázemím
- možný celoroční provoz
- objekt je vytápěn tepelným čerpadlem
- je uvažováno s přeložkou inženýrských sítí
- je vhodné dořešit plochy v okolí objektu
- řešené území bude rozšířeno pro potřeby umístění parkovacích stání (dle účelu cca 8 stání) - bude využita sousední funkční plocha veřejného prostranství na parcele č. 729/3, kterou lze dle UP pro parkování využít



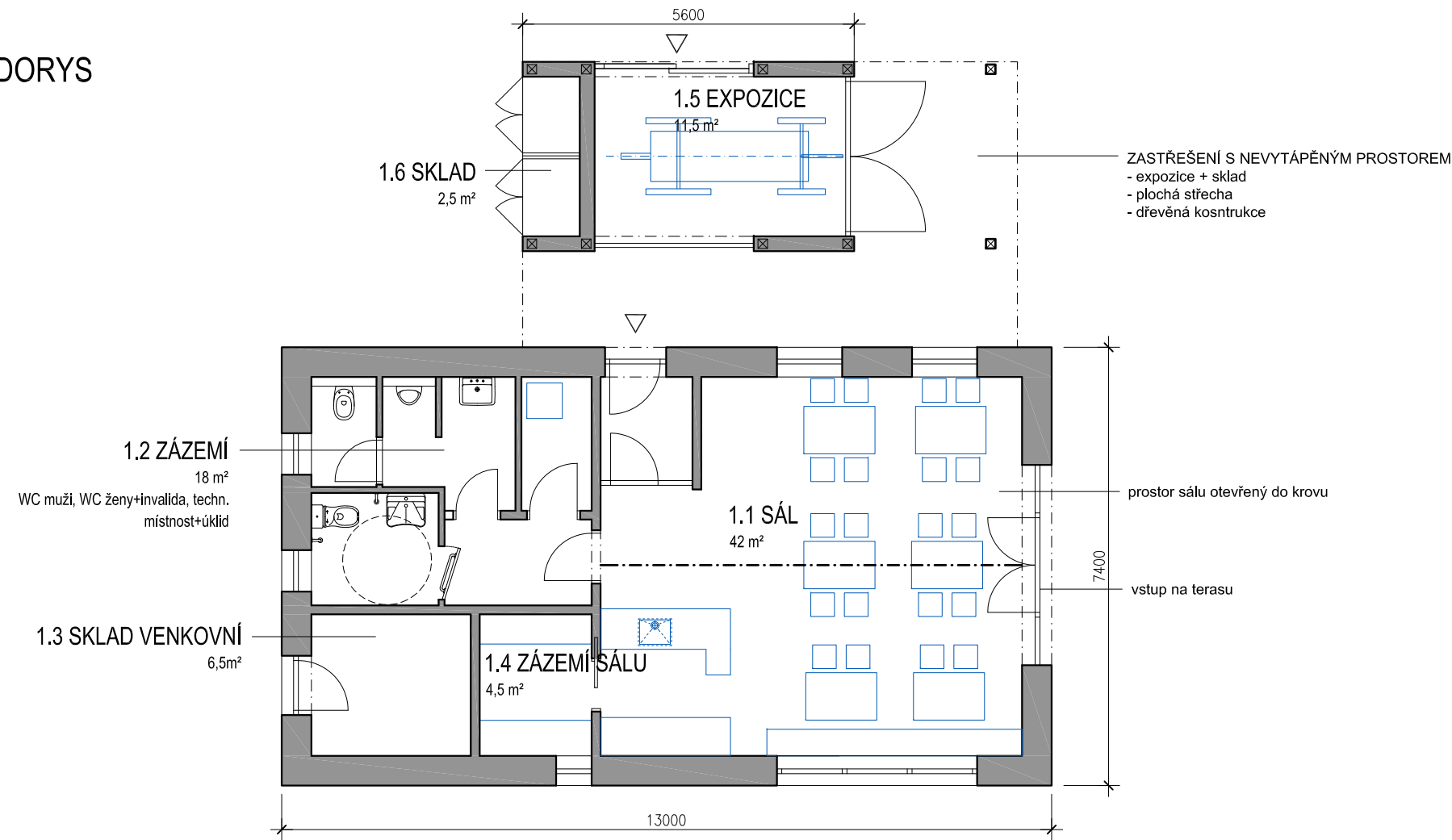


LEGENDA:

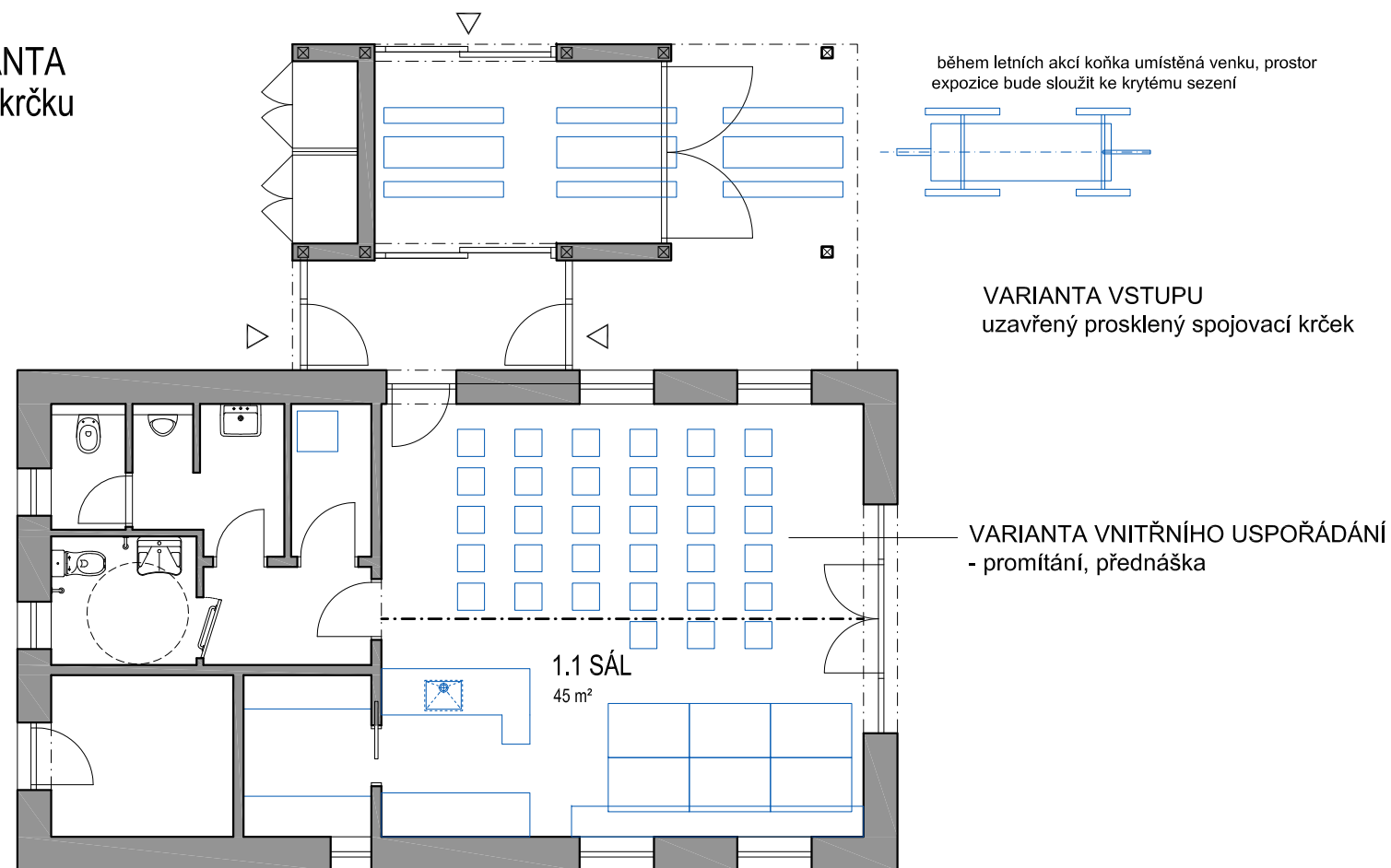
- NOVOSTAVBA
- SOUSEDNÍ OBJEKTY
- VODNÍ PLOCHY
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY
- TRÁVNÍK
- PARKOVACÍ STÁNÍ
- HRANICE ÚZEMÍ V MAJETKU OBCE
- KATASTRÁLNÍ HRANICE
- NADZEMNÍ VEDENÍ NN DO 1KV

Pro potřeby parkování je možné využít širší okolí stavby. Parcela č. 729/3 ležící v okolí rybníčku je v majetku obce, v územním plánu se jedná o plochu veřejného prostranství a je možné ji využít pro parkovací plochy. Studie vymezuje 2 pozice parkovacích stání. Přesný počet stání a jejich konkrétní poloha bude upřesněna v dalším stupni dle účelu stavby a dohody s majiteli přilehlých parcel.

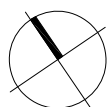
PŮDORYS



PŮDORYS - VARIANTA uzavření vstupního krčku



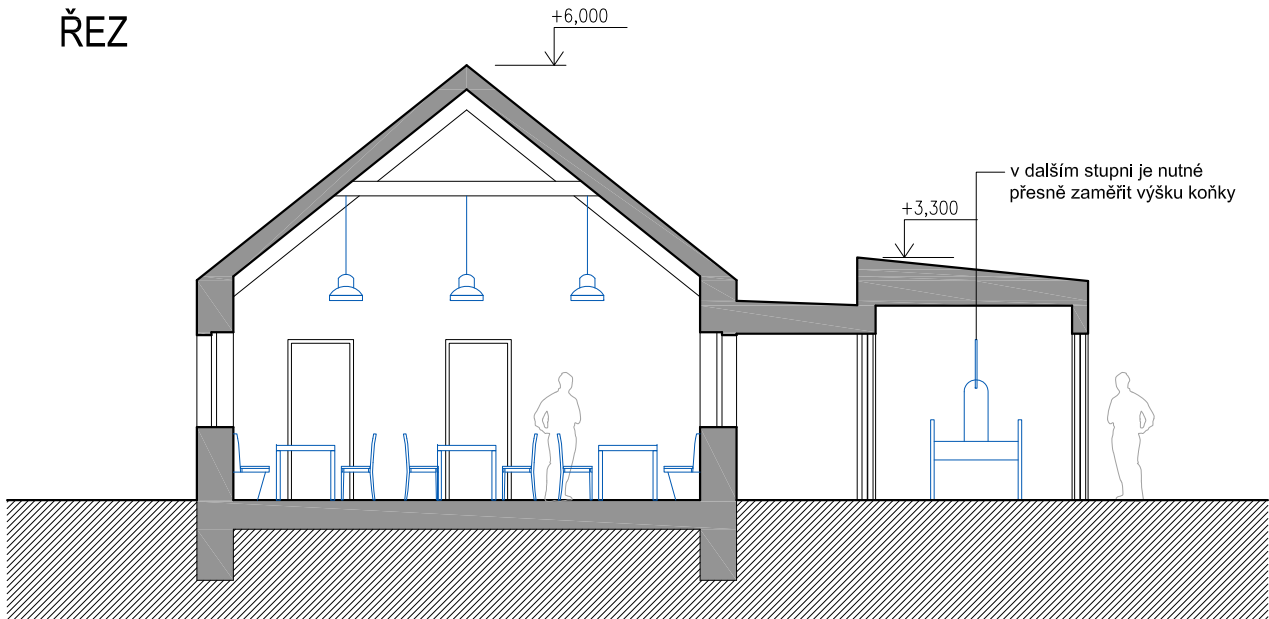
- POZNÁMKY K NÁVRHU
- hlavní hmota - konstrukce zděná, dřevěný hambalkový krov
 - vstupní část s expozicí - dřevěná kosntrukce, tato část může být nezateplená
 - je navržena max. možná zastavěná plocha dle UP



příklad řešení konstrukce a interiéru hlavního sálu



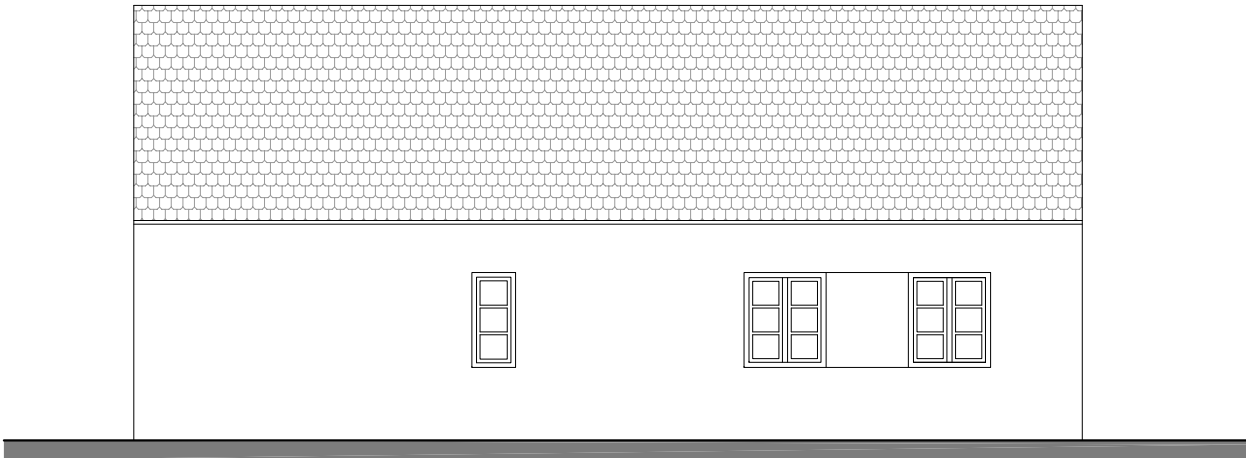
ŘEZ



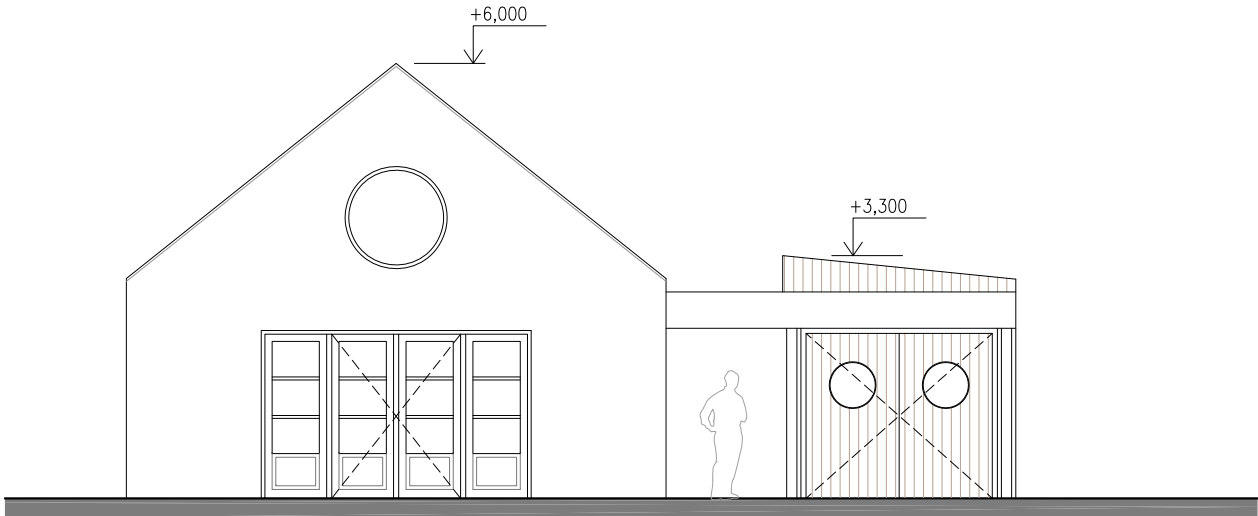
historický hasičský vůz bude instalován v severní hmotě



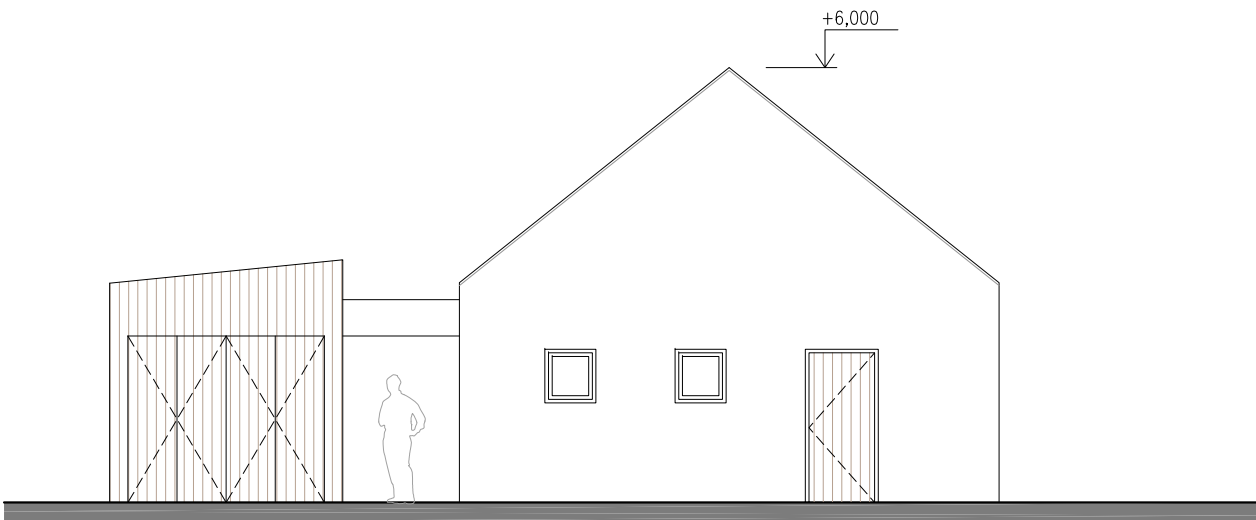
POHLED JIHOZÁPADNÍ



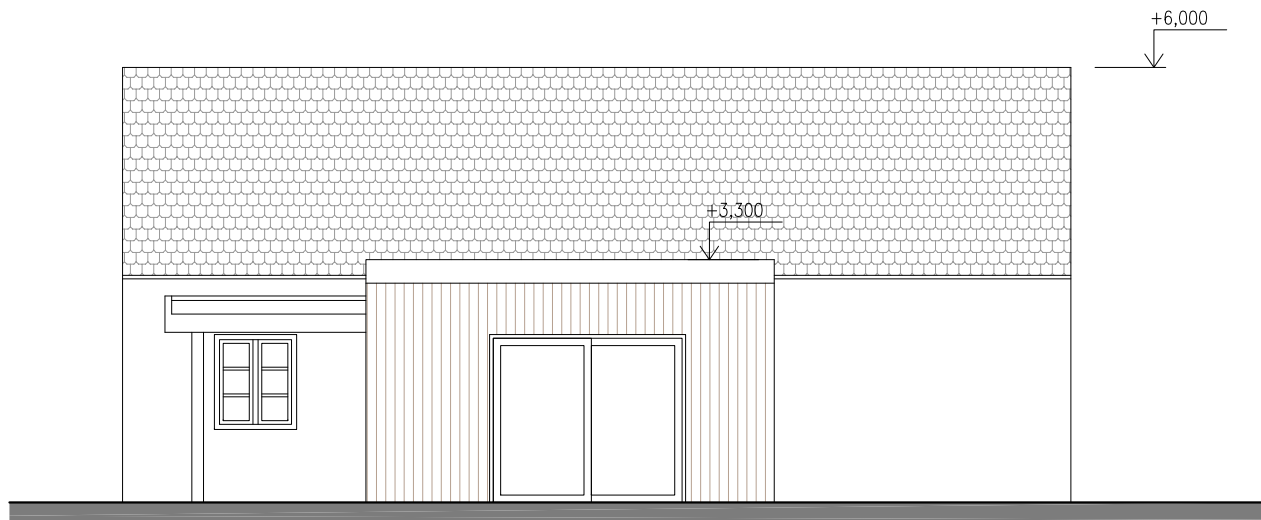
POHLED JIHOVÝCHODNÍ



POHLED SEVEROZÁPADNÍ



POHLED SEVEROVÝCHODNÍ





zákresy do fotky



3d model - nadhledová perspektiva

