



KOMUNITNÍ DŮM SENIORŮ V PUSTIMĚŘI

Architektonická studie

investor_

obec Pustiměř

generální projektant_



INTAR a.s.
Bezručova 81/17a
602 00 Brno

autor_

ing. arch. Jan Tesař

datum_

5/2022

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STAVBY A INVESTORA

Název akce:	KOMUNITNÍ DŮM SENIORŮ V PUSTIMĚŘI
Stupeň:	architektonická studie
Místo stavby:	obec Pustiměř
Parcelní číslo:	1279, 1278 v kat. území Pustiměř
Investor:	obec Pustiměř
Generální projektant:	INTAR a.s. Bezručova 81/17a 602 00 Brno
Hlavní projektant:	Ing. Jiří Bartoš
Autor architektonické studie:	Ing. arch. Jan Tesař
Datum:	květen 2022

Studie požívá ochrany dle zákona č. 121/2000 Sb. (autorský zákon). Originál studie a návrh řešení zobrazený na jednotlivých výkresech jsou majetkem autora. Studie může být používána pouze způsobem respektujícím ustanovení autorského zákona nebo dohodu klienta a autora, a nemůže být poskytnuta bez této dohody třetí osobě.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZÁMĚRU A MÍSTĚ STAVBY

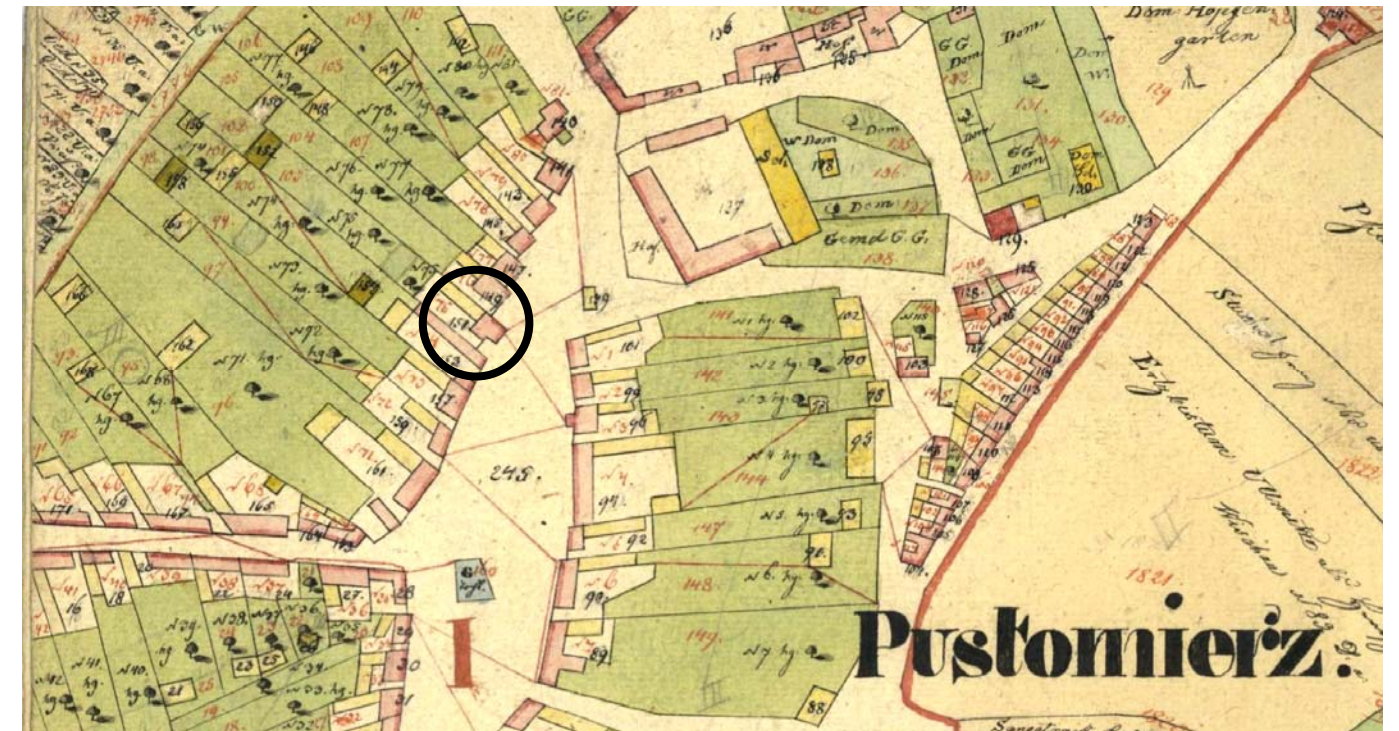
Vybudovat Komunitní dům seniorů v Pustiměřích je dlouhodobým záměrem obce a v současné době, kdy se nabízí i využití cílených dotací, se tento záměr stává aktuálnějším. Proto byla vytvořena tato studie, která má ověřit urbanistické, prostorové, provozní a ekonomické náležitosti budoucí stavby a umožnit tak zahájení dalších fází přípravy projektu.

Pro umístění budoucího domu seniorů byla vybrána parcela v centru obce v typické řadové ulicové zástavbě. Jedná se o tzv. návesní prostor, který je v tomto kraji typický a který umožňuje rozmanitý společenský život obce v podobě nejrůznějších oslav, poutí, jakož i běžný život s využitím nejrůznějších služeb (lékař, základní školství, umělecká škola, pohostinství apod.). Z tohoto hlediska se tedy jedná o vhodnou polohu, neboť senioři budou i nadále součástí dění obce a budou se moci tak začleňovat do jeho života. Rozhodnutí začlenit do objektu i ordinaci lékaře je pak nasnadě, usnadní to všední život jeho obyvatel.

Pozemek pro budoucí výstavbu Komunitního domu je v současné době zastavěn starším a stavebně již nevyhovujícím dvoupodlažním objektem, který nyní slouží jako základní umělecká škola a dále dvorním hospodářským křídlem, na něž navazuje objekt tzv. mlatu, jehož návrh na další využití není součástí této studie. Prozatím bude pouze staticky zakonzervován, aby byl bezpečný. Ostatní popsané objekty budou zbourány. Za objektem mlatu se nachází dlouhá zahrada, která může být rovněž využita pro potřeby Komunitního domu. Do dvora je umožněn příjezd současnou vjezdovou bránou. Vedlejší pozemek rozprostírající se za starou kamennou zdí levého sousedního objektu je rovněž v majetku obce a je také určen pro využití Komunitním domem. Všechny objekty této části návsi mají sedlové střechy s hřebenem souběžným s uliční čarou a jsou většinou dvoupodlažní. Jedná se o ucelenou a v podstatě zachovalou urbanistickou strukturu tzv. „návesního prostoru“ s návazností na nedalekou základní školu, chrám sv. Benedikta, kapli sv. Anny a historicky významnou památku – torzem rotundy sv. Pantaleona.



Indikační skica z roku 1826, MZA, Brno – výřez historického centra obce a okolí



Indikační skica z roku 1826, MZA, Brno – detail návsi s vyznačením místa stavby

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Urbanistické řešení v daném místě je historicky dáno a vzniklo postupnou výstavbou domů – statků a následných dvorních přístaveb hospodářských objektů ve dvorech a zahradách (viz např. stávající budova mlatu na dotčené parcele). Jedná se o zachovalou ulicovou návesní zástavbu s původními, i když již mnohokrát přestavovanými domy. Charakter zástavby je však zachován a novým domem bychom jej chtěli vhodně doplnit. Zvolili jsme proto řešení, které celou stavbu dělí na dvě, respektive tři hmotové části. První hmota objektu navazuje na stávající zástavbu a má i shodný tvar střechy a podlažnost – dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou s hřebenem orientovaným podél uliční čáry. V této části domu je v přízemí navržena ordinace lékaře se zázemím (čekárna, hygienické a skladové zázemí). Mezi novým objektem a sousedním objektem bude zachován průjezd do nádvoří pro auta rezidentů, obsluhy a údržby. Druhá a třetí část objektu již náleží pouze pro účely Komunitního domu. Druhá hmota zahrnuje vstupní halu přes dvě patra se schodištěm a výtahem. Třetí hmota je dvoupodlažní s rovnou střechou a zahrnuje v sobě byty pro seniory a nezbytné technické a skladové zázemí. Mezilehlá hmota vstupu provozně propojuje dvě ostatní hmoty a tak lze „suchou nohou“ projít z části bytové do čekárny ordinace v prvním patře nebo do společenského sálu v patře druhém. Orientace, tvar a půdorysné členění jednotlivých hmot je navrženo dle tvaru pozemku, uliční čáry a provozního uspořádání. Uliční hmota se sedlovou střechou respektuje původní uliční čáru. Jedná se o víceméně pravoúhlý půdorys, kdy pouze stěna navazující na sousední objekt je zkosená. Štítová stěna do průjezdu je v pravém úhlu a definuje tak průjezd do dvora. Následná část vstupu je již orientovaná souběžně s hranicí parcely, oproti první i třetí části má ustoupený rizalit, čímž je před vstupem vytvořeno rozšířené nástupní prostranství. Prostor vstupu je zastřešen stříškou a opatřen lavičkou. Poslední hmota s byty je pravoúhlá, členěná dle pravidelné osové soustavy.

V zadní části pozemku se nachází stávající objekt mlatu, tedy staré stodoly, která může být využita pro účely budoucího Komunitního domu jako přístřešek pro různé oslavy, setkávání, malé muzeum či venkovní dílny, nebo - dle výsledků statického posudku – zbořena a nahrazena spíše lehkou novostavbou pro výše popsané využití. V současné době není tento objekt předmětem studie.

Část sousedního pozemku (v majetku obce) naproti zadním bytům bude využita jako parkoviště pro auta rezidentů a je zde navržen i přístřešek pro kontejnery na odpad. Zbytek parkovacích stání je uvažován na ploše návsi před sousedním objektem.

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Architektonické řešení koresponduje s rozdělením celé kompozice stavby do dvou, respektive třech základních hmot – viz výše. Jedná se o dvoupodlažní hmotu se sedlovou střechou orientovanou do návsi, která má i ctít a posilovat původní či stávající zástavbu a její vzhled. Fasády této části jsou tedy jednoduše členěny svislými okny (okna v 1.np v ordinaci lékaře s nízkým parapetem, okna ve 2.np do společenské místnosti bez parapetu – tzv. francouzská). Ve druhém podlaží směrem do návsi je ustoupením půdorysu vytvořena trojúhelníková lodžie, která umožňuje svým uživatelům být více součástí dění na návsi i jako logické rozšíření vnitřního prostoru směrem ven – jakési respirium. Omítka této lodžie je kvůli zvýraznění strukturovaná ve tvaru vodorovných vlnek – jakýsi odkaz na kdysi hojně užívaný zdobný prvek architektury. Dalším prvkem dřívějšího stavění, a to i venkovského, jsou zaoblená ostění oken a vstupních dveří. Sedlová střecha je pokryta tradiční červenou pálenou taškou, například bobrovkou. Výstup na sousední střechu v podobě jednoduchého hranolu je opláštěn plechem. Střední hmota dvoupodlažního vstupu se schodištěm a výtahem je z čelní strany opláštěná prosklenou fasádou a jako stínění jsou použity svislé stínící lamely v barvě cihlově červené jako ostatní okna. Třetí hmota s byty má opět omítku opatřenou jemnou strukturou vlnky. Střídající se rytmus oken s nízkým parapetem a lodžiami tvoří hlavní architektonický prvek této části. Lodžie jsou vždy společné pro dva sousedící byty (s výjimkou většího krajního bytu ve 2.np) s dělicí příčkou. Spodní lodžie v 1.np jsou identické, ovšem bez zábradlí a opatřené z čela truhlíkem na zeleň jako odclonění od dvora. Požární únikové schodiště z chodby 2.np je ocelově zavěšené na fasádě. Okna mají tlumenou cihlově červenou barvu.

DIPSOZIČNÍ ŘEŠENÍ

I dispoziční řešení koresponduje se základním rozdělením stavby na výše popsané části a pro obyvatele i návštěvníky domu je čitelné a pochopitelné. V uliční části s ordinací lékaře, která je přístupná přímo z návsi, je vstup do čekárny ordinace. Tato čekárna je však přístupná i ze vstupní haly Komunitního domu, takže jeho obyvatelé mohou navštívit svého lékaře bez nutnosti se v zimě oblékat. Na čekárnu navazuje sesterna s nezbytným hygienickým a skladovým zázemím a ordinace lékaře a na opačné straně hygienické zázemí pro pacienty a další skladové prostory. Vedle hlavního vstupu do obytné části komunitního domu je zvenku přístupná kotelná, vedle dále kolárna a sklad/dílna. Za výtahem ve vstupní hale následuje hlavní chodba napojující všechny byty. Toto dispoziční uspořádání je identické i ve druhém patře. Chodba je prosvětlena shora střešními

světlíky, které přivádí světlo před ustoupené vstupní dveře do bytů. Mezi vstupními dveřmi je v podlaze druhého podlaží vynechaný otvor, aby světlo ze světlíků prostupovalo i do prvního patra. Stěna mezi vstupními dveřmi může být porostlá vnitřní popínavou zelení vyrůstající z květináčů umístěných v prvním patře. Jedná se i o optické propojení obou pater chodby, takže zde může docházet i k požadovaným sociálním kontaktům obyvatel domu. Společenská část komunitního domu ve 2.np, která zahrnuje společenský sál, kuchyň a sociální zázemí je přístupna opět ze vstupní haly naproti výtahu. Společenský sál je výškově otevřený do krovu. Z tohoto podlaží v místě hygienického zázemí je po schodišti přístupna i půda s následným výstupem na rovnou střechu objektu. Všechny byty kromě dvou krajních (v 1. i 2.np) jsou identické, dva zmíněné jsou určeny pro páry a jsou tedy vybaveny dvojlůžkem. Žádný byt nepřesahuje požadovanou výměru 45 m². Požární únik ze 2.np je chodbou na opačné straně od hlavního vstupu po ocelovém schodišti na otevřený terén před domem.

KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Předpokládá se výstavba tradičními konstrukčními systémy ze standardních materiálů. Obecně se jedná o zděný systém se základovými pasy, železobetonovými stropy, průvlaky a plochou střechou, sedlová střecha bude kombinace ocelových a dřevěných konstrukčních prvků. Objekt bude zateplen kompaktním zateplovacím systémem. Na střeše se uvažuje s fotovoltaickými panely, případně částečně intenzivní zelenou střechou. Výškové členění konstrukčního systému reaguje na pozvolné stoupání pozemku ve dvorní části i spád stávajícího chodníku v uliční části. Úroveň +-0,00 vstupu do ordinace a vstupní haly komunitního domu jsou ve stejné úrovni. Konstrukční výška v uliční části je vyšší (3,6 m) s ohledem na využití (ordinace), ale i z důvodu výškového osazení 2.np. Tím, že pozemek ve dvorní části mírně stoupá, jsou podlahy bytů umístěné vždy co nejbližší stávající výšky terénu. Vždy dva byty vedle sebe mají stejnou úroveň podlahy, sousední byty pak vyšší. Postupně tedy podlahy stoupají spolu s okolním terénem, aby byl vždy umožněn výstup z lodžii 1.np do dvora. Zvyšující se úrovně podlaží jsou pak vyrovnávány třemi rampami v chodbě. První byty od vstupní haly mají tak nejvyšší světlou (i konstrukční) výšku, podhled ji pak snižuje na požadovanou světlou výšku 2,6 m. Poslední byty pak mají výšku 2,6 m bez podhledu. Všechny podlahy ve 2.np jsou v jedné výškové úrovni, rampy na chodbě tedy nejsou nutné. Výtah propojuje obě patra, celý objekt je tedy bezbariérově přístupný, rampy jsou mírné.

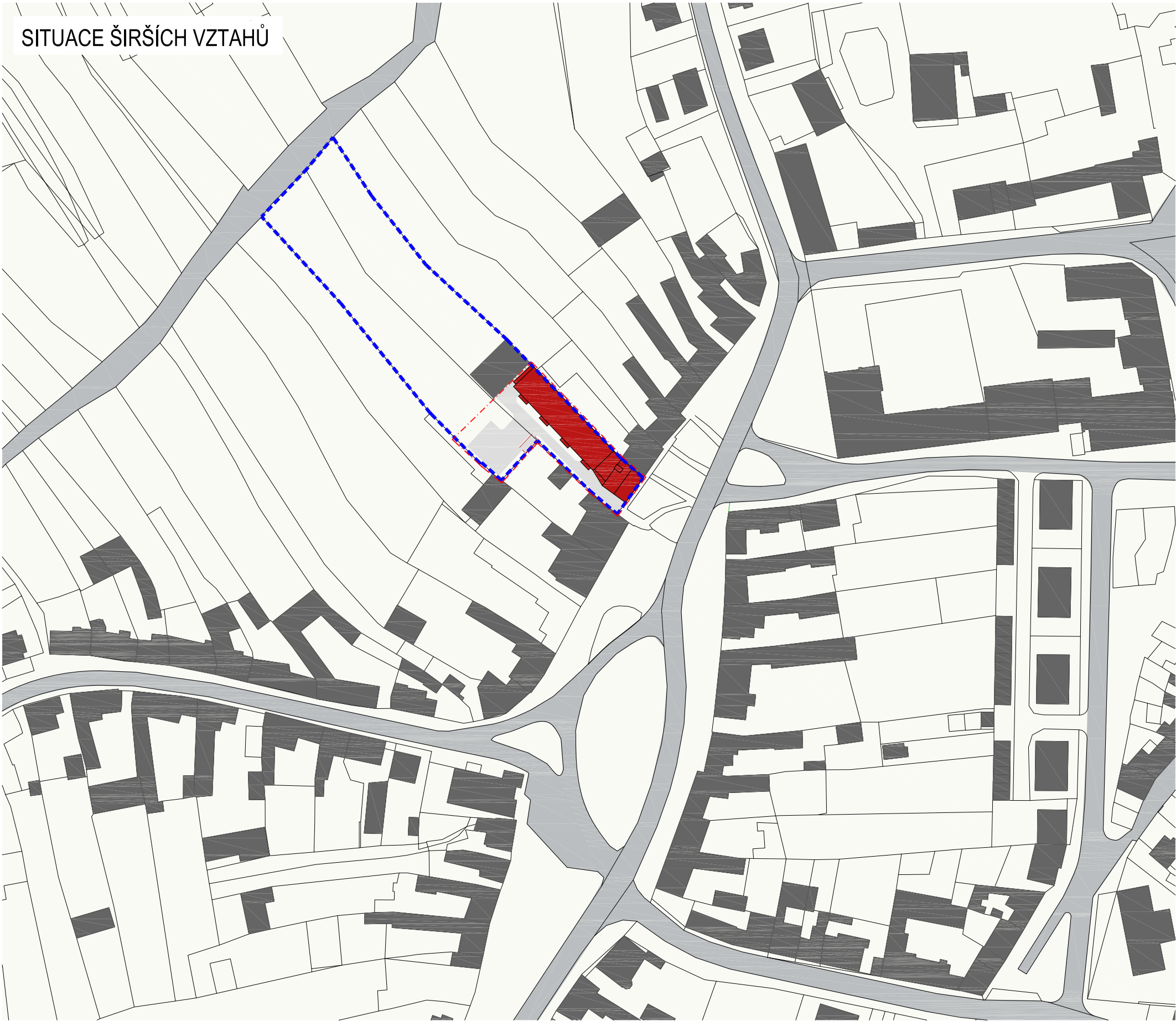
VENKOVNÍ ÚPRAVY

Zpevněné plochy dvorní části budou vydlážděny kamennou štípanou dlažbou s umožněním zasakování dešťové vody. Přejechod na zelené zatravněné plochy bude vymezen převýšeným kamenným obrubníkem pouze v části před byty v 1.np, ostatní části budou mít obrubník zapuštěný, aby byl umožněn přetok dešťové vody z komunikace do zeleně. Okolní zeleň bude bohatě dimenzována, aby v zvláště teplých dnech fungovala jako přirozené ochlazení a zpříjemnění dvorní části. Stávající opěrné zdi na hranicích pozemků budou vyspraveny a opět využity pro popínavou zeleň. K větším terénním úpravám nedochází, je zachována stávající konfigurace terénu.

ZÁKLADNÍ BILANCE STAVBY

Plocha řešeného území:	1443 m ²
Zastavěná plocha komunitním domem:	624 m ²
Celková užitná plocha:	910 m ²
Obestavěný prostor:	4900 m ³
Celkový počet bytů:	13
Počet stání pro automobily na pozemku	9, z toho 2 pro vozíčkáře

Vypracoval: Ing. arch. Jan Tesař

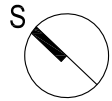
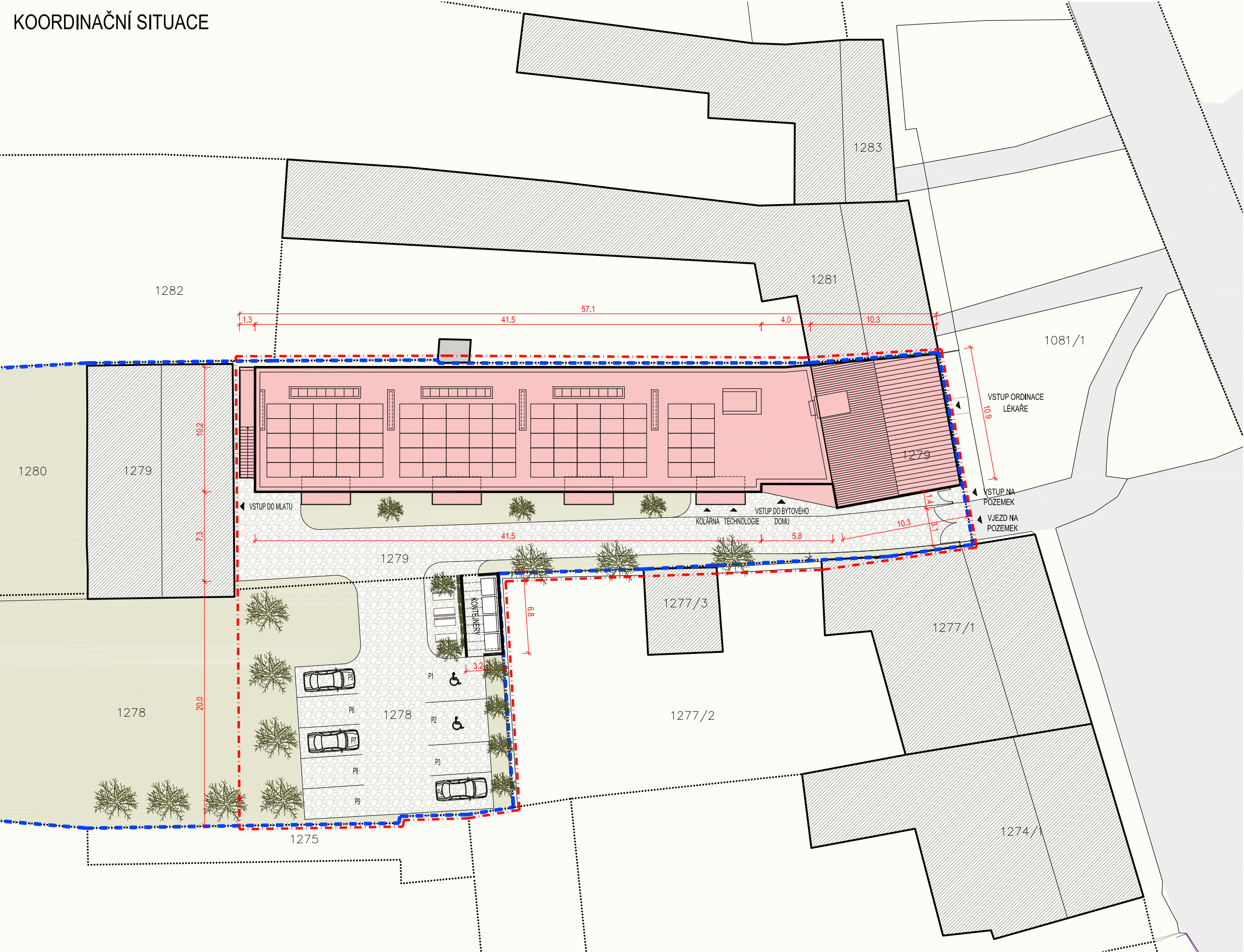


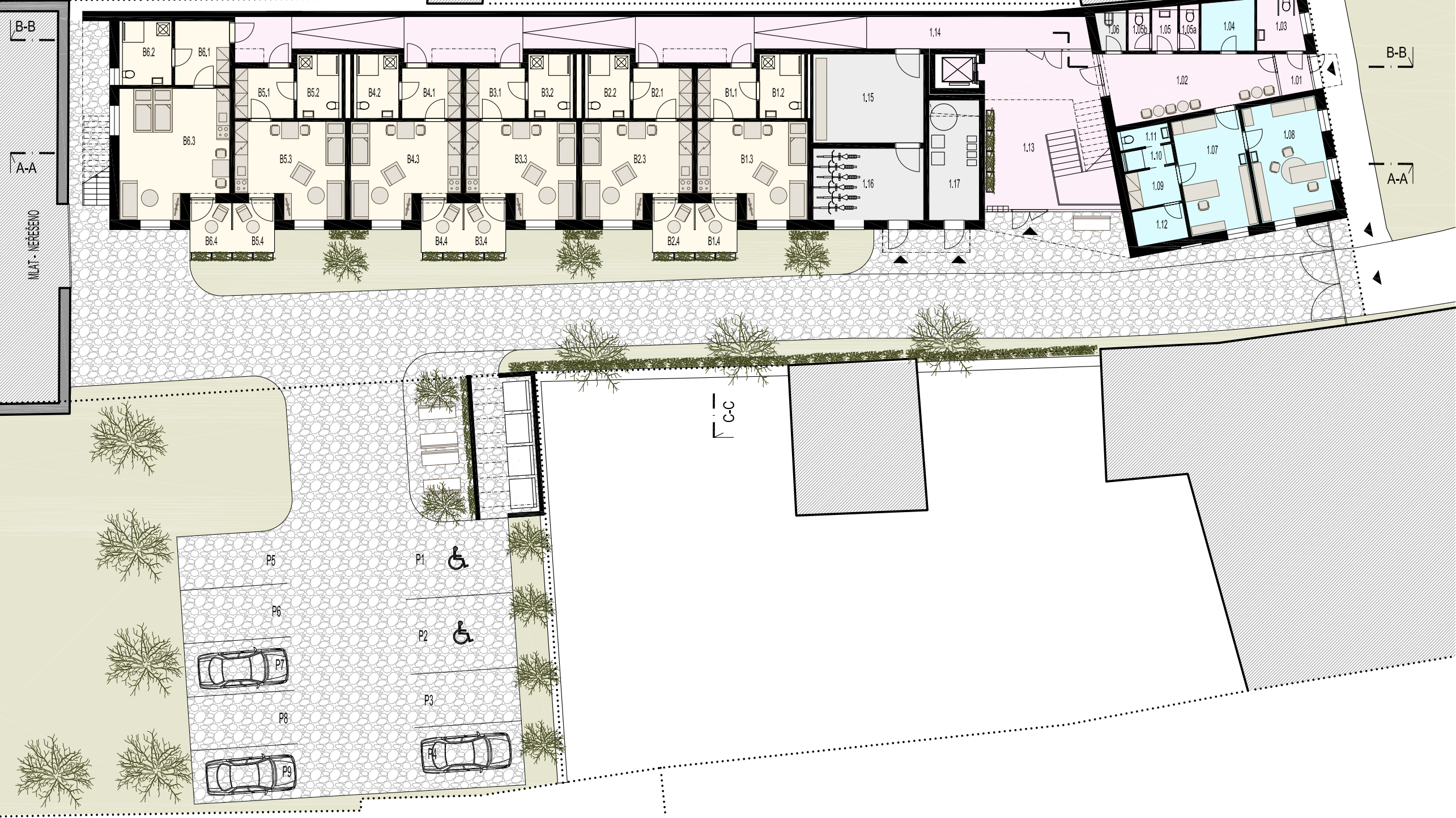
LEGENDA

— H R A N I C E P O Z E M K Ů I N V E S T O R A - - - - - H R A N I C E Ř E Š E N É H O Ú Z E M Í ■ N A V R Ž E N Ý O B J E K T ■ S T Á V A J Í C Í Z Á S T A V B A ■ S T Á V A J Í C Í K O M U N I K A C E

název_ KOMUNITNÍ DŮM SENIORŮ V PUSTIMĚŘI	investor_ obec Pustiměř	generální projektant_ 	INTAR a.s. Bezručova 81/17a 602 00 Brno	autor_ ing. arch. Jan Tesař	datum_ 5/2022	měřítko_ 1/1500	výkres_ SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	číslo výkresu_ 01
--	----------------------------	--	---	--------------------------------	------------------	--------------------	--------------------------------------	-----------------------------

KOORDINAČNÍ SITUACE





LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1.NP

Č.M.	POPIS	PLOCHA [m²]
1.01.	VSTUP	2,8
1.02.	ČEKÁRNA	21,3
1.03.	WC VOZ.	5,2
1.04.	SKLAD/ARCHIV	5,8
1.05a	WC Ž	1,9
1.05.	UMÝVÁRNA	2,5
1.05.b	WC M	2,1
1.06.	ÚKLID	2,4
1.07.	SESTERNA	17,4
1.08.	LÉKAŘ/KA	19,1
1.09.	ŠATNA	4,1
1.10.	SPRCHA	2,2
1.11.	WC	2,2
1.12.	SKLAD	3,9
1.13.	HALA	42,1
1.14.	CHODBA	68,8
1.15.	SKLAD / DÍLNA	21,4
1.16.	KOLÁRNA	17,3
1.17.	TECHNOLOGIE	13,2

BYT B1		35,7
B1.1	CHODBA	6,4
B1.2	KOUPELNA	6,3
B1.3	POKOJ	20,8
B1.4	LODŽIE	2,2 (1/2 PLOCHY)

BYT B2		35,7
B2.1	CHODBA	6,4
B2.2	KOUPELNA	6,3
B2.3	POKOJ	20,8
B2.4	LODŽIE	2,2 (1/2 PLOCHY)

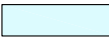
BYT B3		35,7
B3.1	CHODBA	6,4
B3.2	KOUPELNA	6,3
B3.3	POKOJ	20,8
B3.4	LODŽIE	2,2 (1/2 PLOCHY)

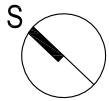
BYT B4		35,7
B4.1	CHODBA	6,4
B4.2	KOUPELNA	6,3
B4.3	POKOJ	20,8
B4.4	LODŽIE	2,2 (1/2 PLOCHY)

BYT B5		35,7
B5.1	CHODBA	6,4
B5.2	KOUPELNA	6,3
B5.3	POKOJ	20,8
B5.4	LODŽIE	2,2 (1/2 PLOCHY)

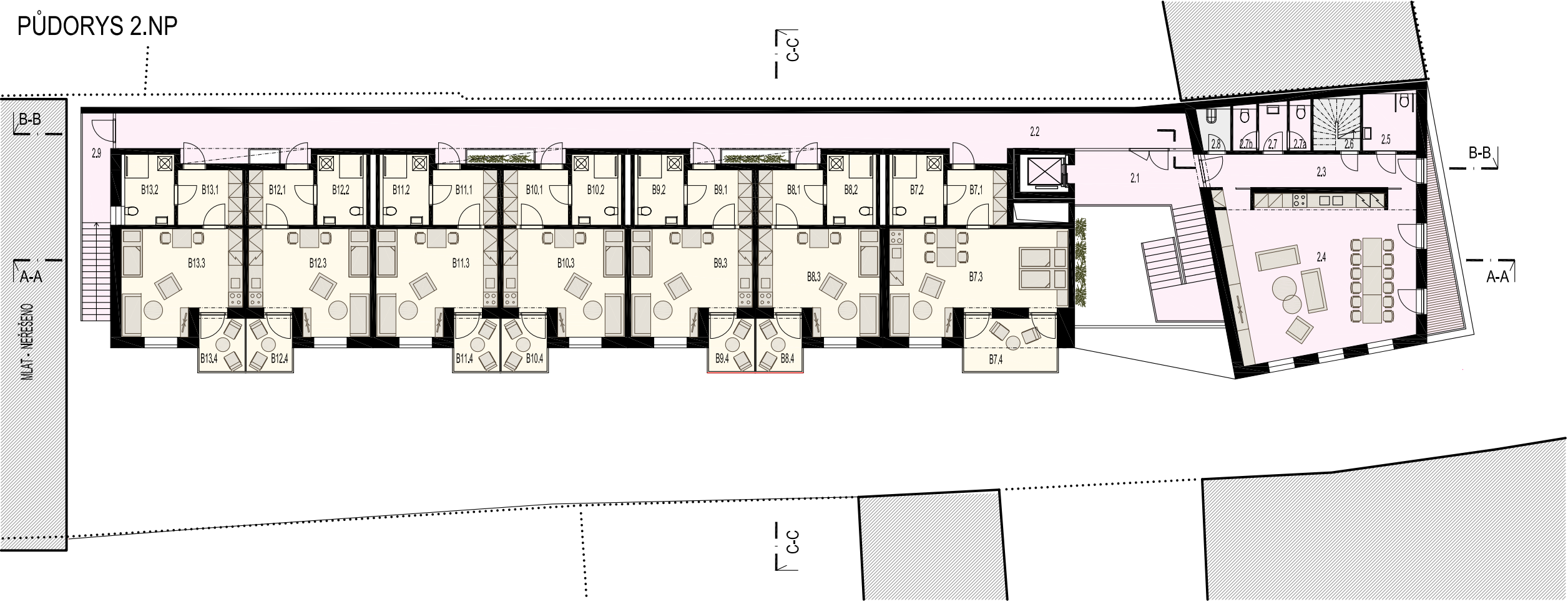
BYT B6		45,0
B6.1	CHODBA	7,2
B6.2	KOUPELNA	7,1
B6.3	POKOJ	28,5
B6.4	LODŽIE	2,2 (1/2 PLOCHY)

LEGENDA FUNKCÍ

	SPOLEČNÉ PROSTORY, CHODBY		BYTY		PROSTORY LÉKAŘE		TECHNICKÉ VYBAVENÍ A ÚDRŽBA
---	---------------------------	---	------	---	-----------------	---	-----------------------------



PŮDORYS 2.NP



LEGENDA MÍSTNOSTÍ 2.NP

Č.M.	POPIS	PLOCHA [m²]
2.1.	HALA	12,1
2.2.	CHODBA	75,7
2.3.	CHODBA	12,4
2.4.	SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST	53,9
2.5.	WC VOZ.	5,7
2.6.	SCHODY / PŮDA / STŘECHA	4,6
2.7.a	WC Ž	1,9
2.7.	UMÝVÁRNA	2,5
2.7.b	WC M	1,9
2.8.	ÚKLID	2,4
2.9.	ÚNIK Z 2.NP	10,6

BYT B7		45,0
B7.1	CHODBA	5,8
B7.2	KOUPELNA	6,2
B7.3	POKOJ	28,2
B7.4	LODŽIE	4,8 (1/2 PLOCHY)

BYT B8		35,7
B8.1	CHODBA	6,4
B8.2	KOUPELNA	6,3
B8.3	POKOJ	20,8
B8.4	LODŽIE	2,2 (1/2 PLOCHY)

BYT B9		35,7
B9.1	CHODBA	6,4
B9.2	KOUPELNA	6,3
B9.3	POKOJ	20,8
B9.4	LODŽIE	2,2 (1/2 PLOCHY)

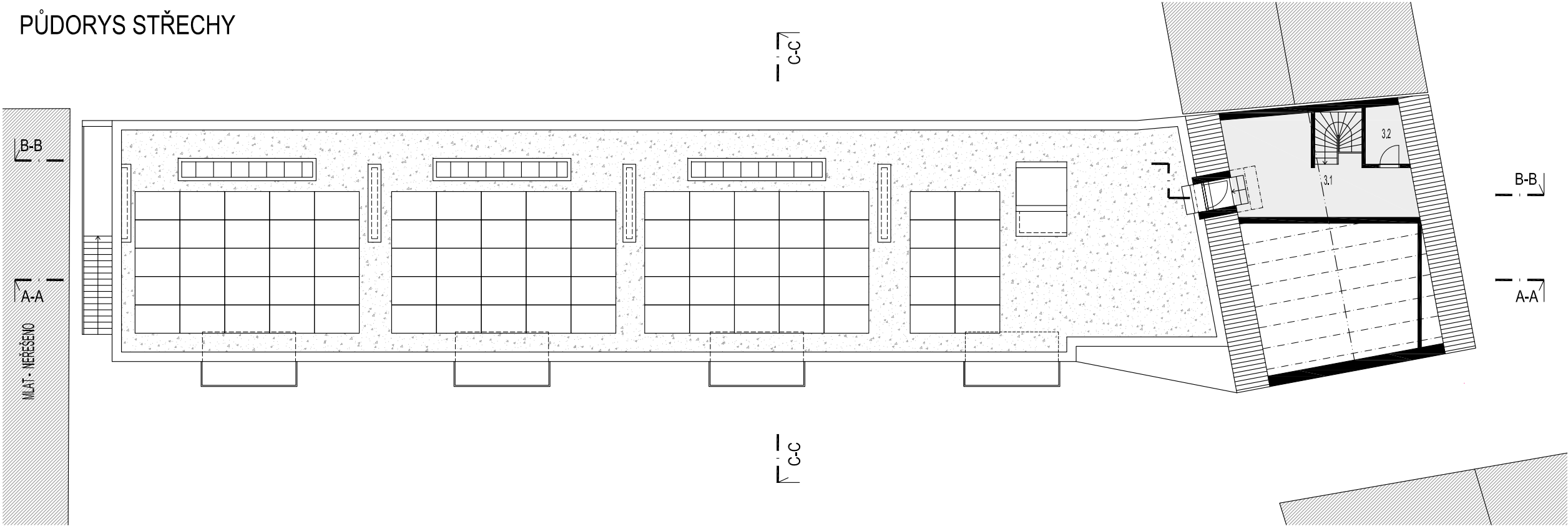
BYT B10		35,7
B10.1	CHODBA	6,4
B10.2	KOUPELNA	6,3
B10.3	POKOJ	20,8
B10.4	LODŽIE	2,2 (1/2 PLOCHY)

BYT B11		35,7
B11.1	CHODBA	6,4
B11.2	KOUPELNA	6,3
B11.3	POKOJ	20,8
B11.4	LODŽIE	2,2 (1/2 PLOCHY)

BYT B12		35,7
B12.1	CHODBA	6,4
B12.2	KOUPELNA	6,3
B12.3	POKOJ	20,8
B12.4	LODŽIE	2,2 (1/2 PLOCHY)

BYT B13		35,7
B13.1	CHODBA	6,4
B13.2	KOUPELNA	6,3
B13.3	POKOJ	20,8
B13.4	LODŽIE	2,2 (1/2 PLOCHY)

PŮDORYS STŘECHY

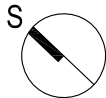


LEGENDA FUNKCÍ

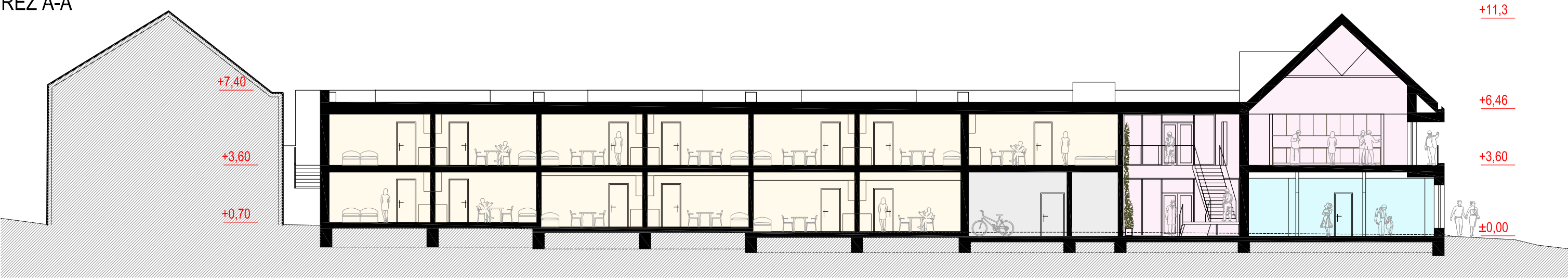
	SPOLEČNÉ PROSTORY, CHODBY		BYTY		PROSTORY LÉKAŘE		TECHNICKÉ VYBAVENÍ A ÚDRŽBA
--	---------------------------	--	------	--	-----------------	--	-----------------------------

LEGENDA MÍSTNOSTÍ PODKROVÍ

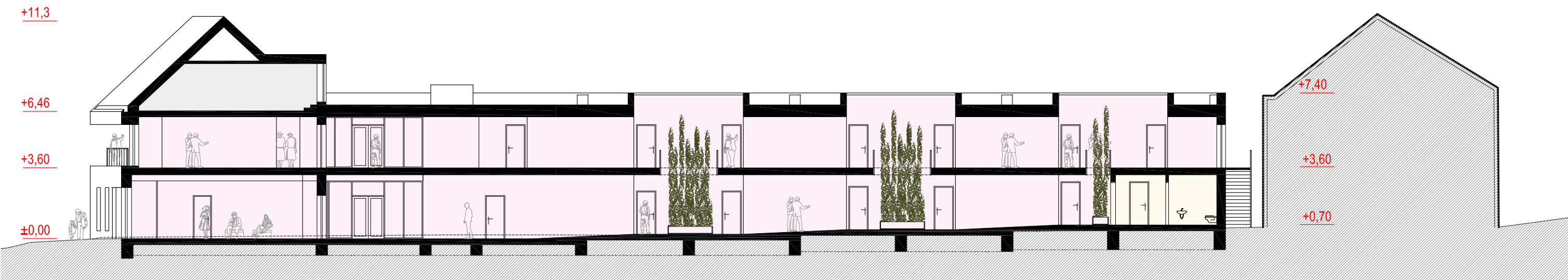
Č.M.	POPIS	PLOCHA [m²]
3.1.	PŮDA	25,6
3.2.	SKLAD	4,1



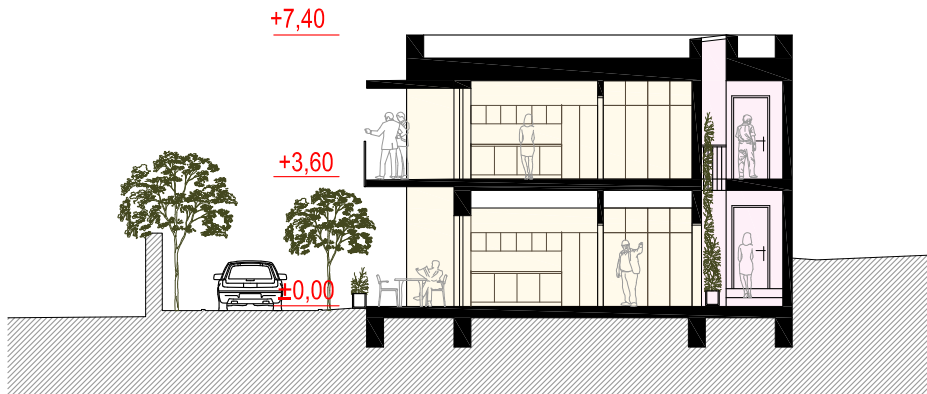
ŘEZ A-A



ŘEZ B-B



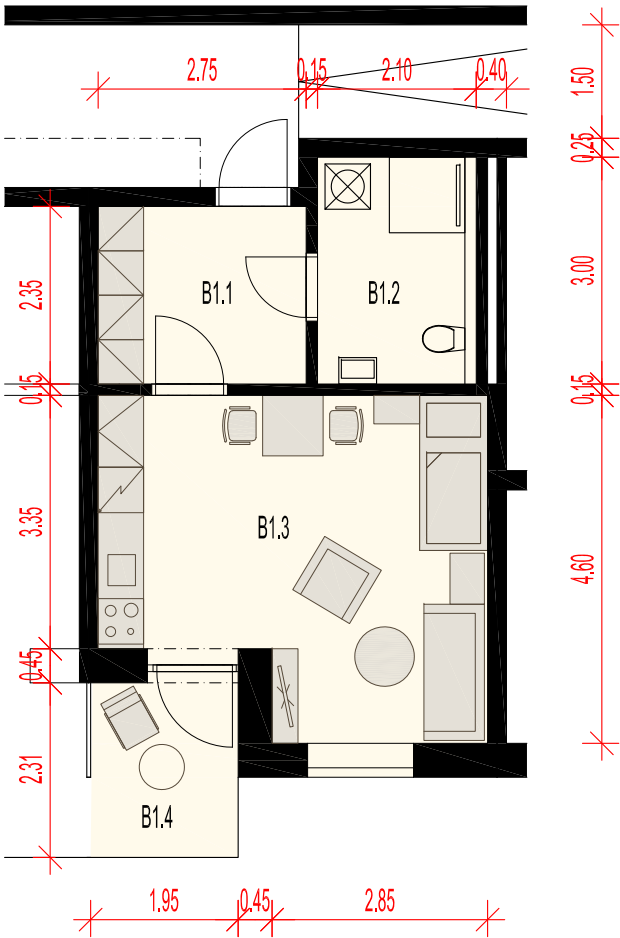
ŘEZ C-C



LEGENDA FUNKCÍ

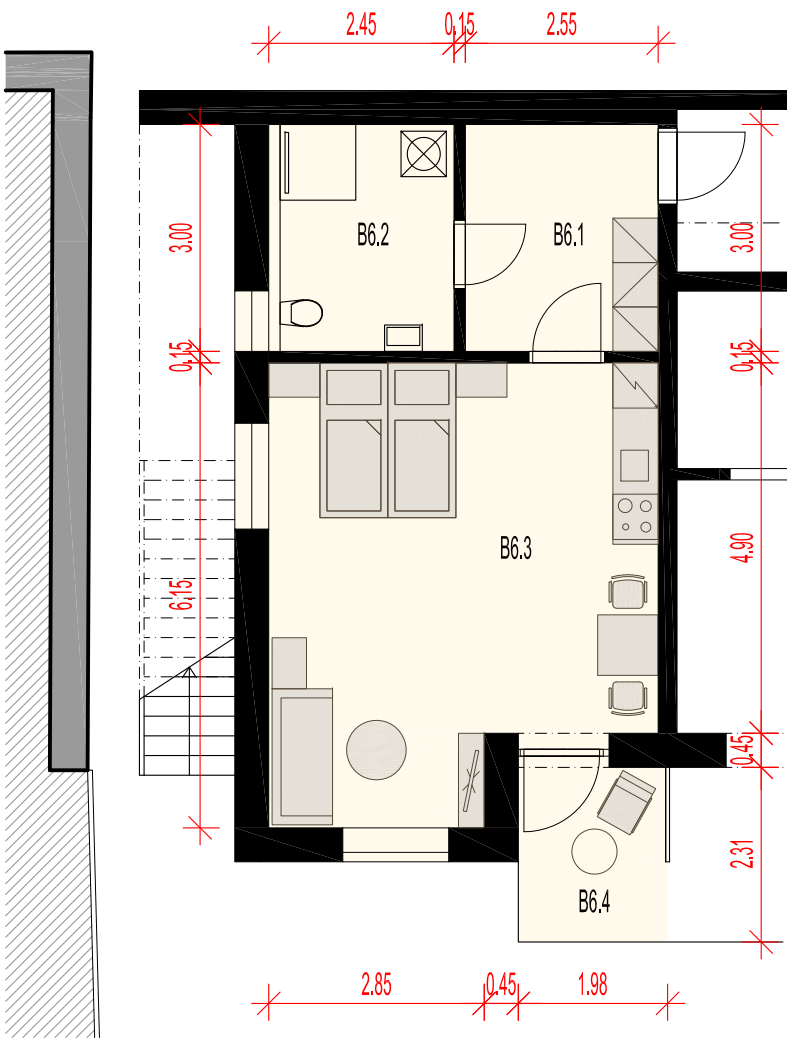
- SPOLEČNÉ PROSTORY, CHODBY BYTY PROSTORY LÉKAŘE TECHNICKÉ VYBAVENÍ A ÚDRŽBA

PŮDORYS TYPICKÉHO BYTU (B.1) - 1:100



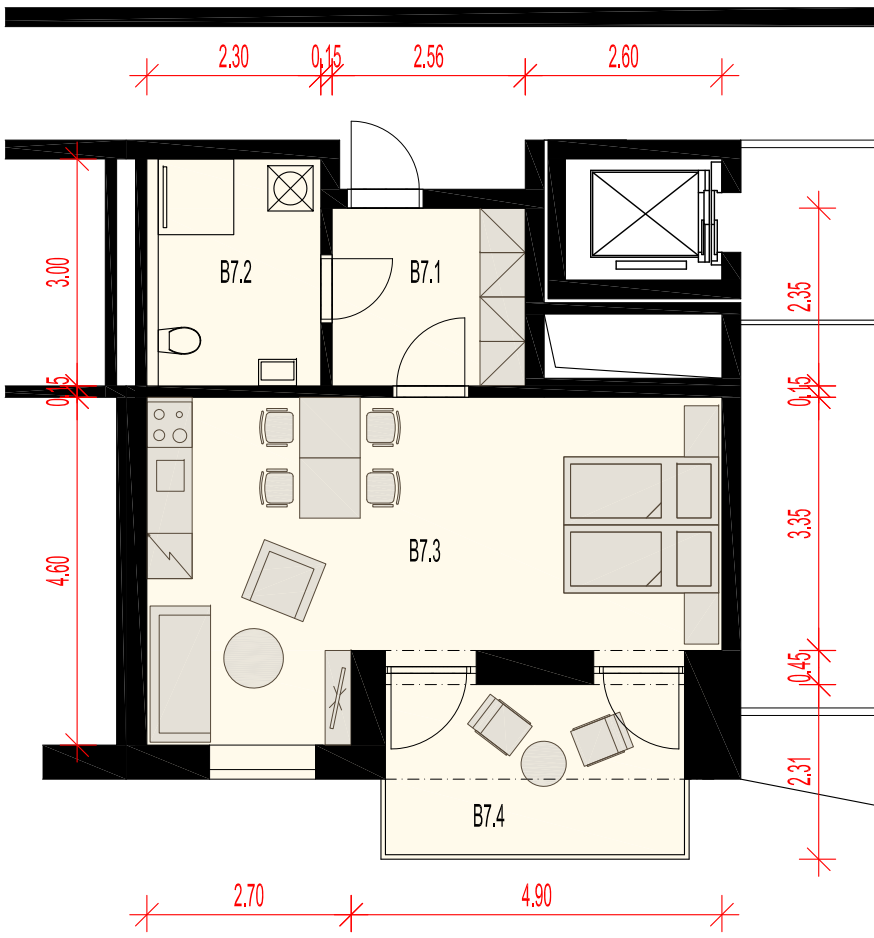
BYT B1		35,7
B1.1	CHODBA	6,4
B1.2	KOUPELNA	6,3
B1.3	POKOJ	20,8
B1.4	LODŽIE	2,2 (1/2 PLOCHY)

PŮDORYS BYTU B.6 - 1:100



BYT B6		45,0
B6.1	CHODBA	7,2
B6.2	KOUPELNA	7,1
B6.3	POKOJ	28,5
B6.4	LODŽIE	2,2 (1/2 PLOCHY)

PŮDORYS BYTU B.7 - 1:100

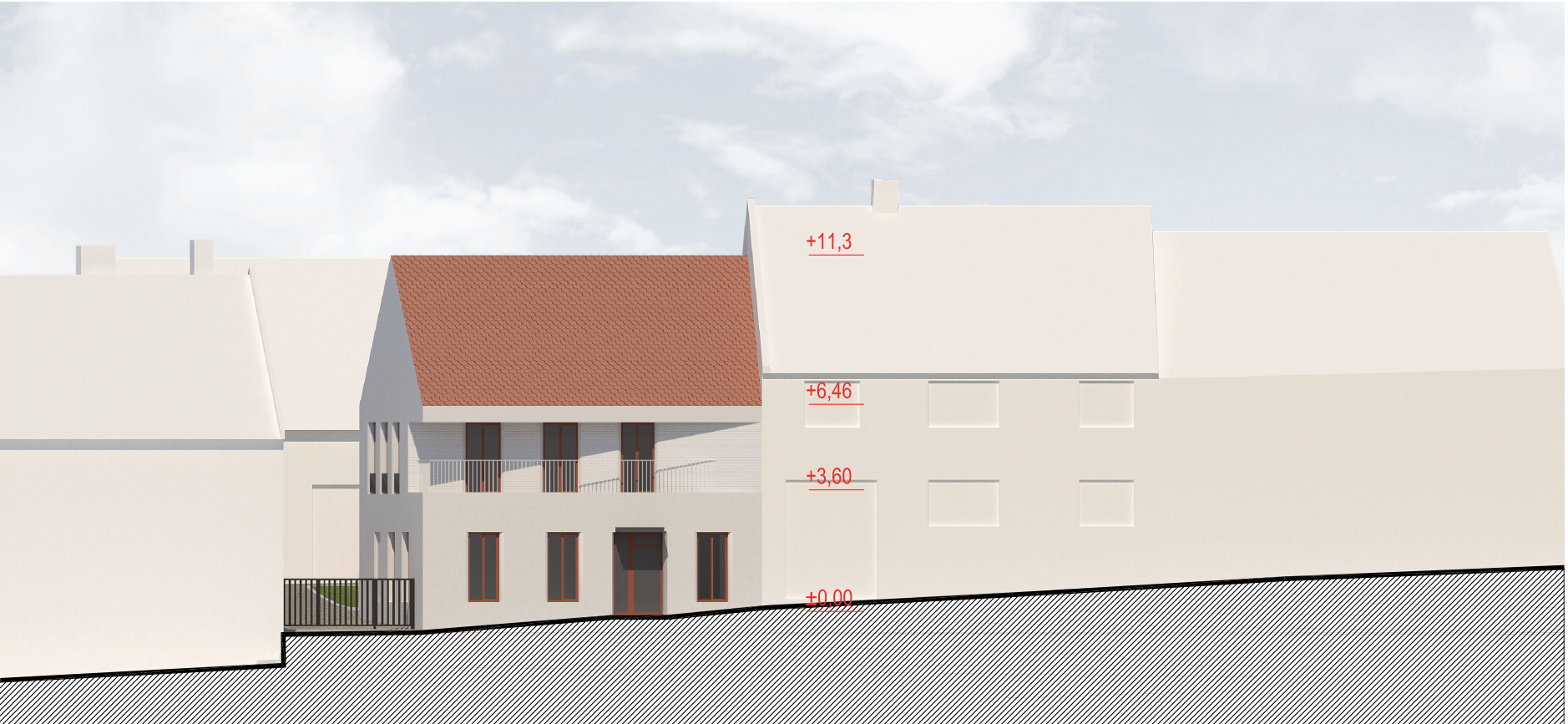


BYT B7		45,0
B7.1	CHODBA	5,8
B7.2	KOUPELNA	6,2
B7.3	POKOJ	28,2
B7.4	LODŽIE	4,8 (1/2 PLOCHY)

POHLED JIHOZÁPADNÍ (ZE DVORA)



POHLED SEVEROVÝCHODNÍ (Z ULICE)





název_ KOMUNITNÍ DŮM SENIORŮ V PUSTIMĚŘI	investor_ obec Pustiměř	generální projektant_ INTAR	INTAR a.s. Bezručova 81/17a 602 00 Brno	autor_ ing. arch. Jan Tesař	datum_ 5/2022	měřítko_ -	výkres_ VIZUALIZACE	číslo výkresu_ 08
---	----------------------------	--------------------------------	---	--------------------------------	------------------	---------------	------------------------	----------------------

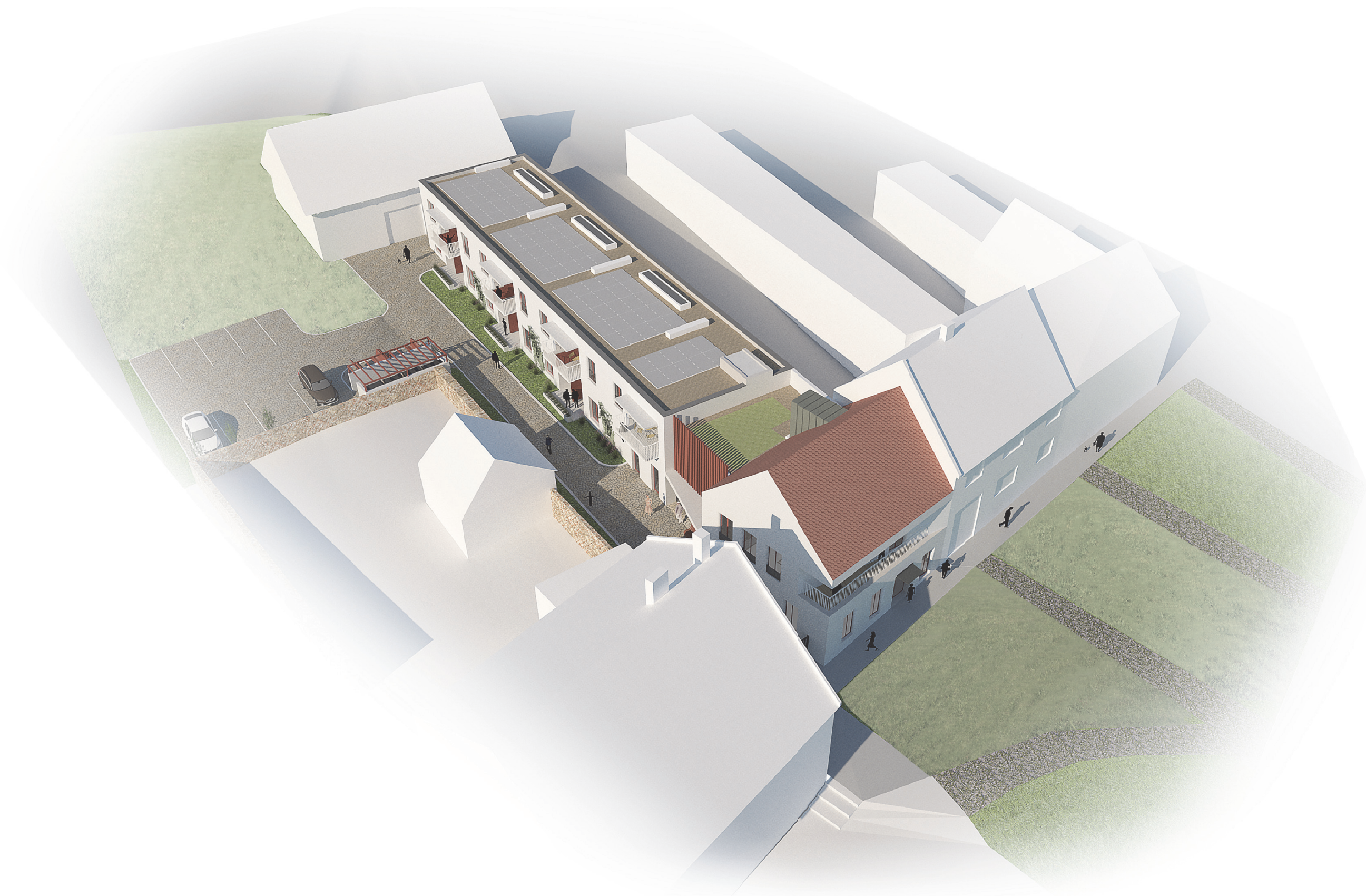


název_ KOMUNITNÍ DŮM SENIORŮ V PUSTIMĚŘI	investor_ obec Pustiměř	generální projektant_ 	INTAR a.s. Bezručova 81/17a 602 00 Brno	autor_ ing. arch. Jan Tesař	datum_ 5/2022	měřítko_ -	výkres_ VIZUALIZACE	číslo výkresu_ 09
--	----------------------------	--	---	--------------------------------	------------------	---------------	------------------------	-----------------------------









název_	investor_	generální projektant_	INTAR a.s. Bezručova 81/17a 602 00 Brno	autor_	datum_	měřítko_	výkres_	číslo výkresu_
KOMUNITNÍ DŮM SENIORŮ V PUSTIMĚŘI	obec Pustiměř	INTAR		ing. arch. Jan Tesař	5/2022	-	VIZUALIZACE	13

