

REVITALIZACE CENTRA OBCE ŽÁDOVICE

PRUVODNÍ ZPRÁVA

Urbanismus

Urbanistický koncept s novým společenským centrem obce a provozně samostatným komplexem ekofarmy zvýší turistickou atraktivitu obce nacházející se na vinné stezce. Urbanistické řešení vyčlenilo stávající objekty určené k demolici. Ostatním stávajícím objektům byly dány nové funkce navazující na celkový ideový záměr. Do svažitého terénu je „vymodelován“ architektonicky výrazný systém opěrných zídek, které vymezují severní část centra obce a vyvýšenou platformu s objekty ekofarmy. Centrum obce je důstojným veřejným pobytovým prostorem s obchodními parterey objektů situovanými kolem ústřední volné plochy pro společenské akce, slavnosti a příležitostné veřejné aktivity. Architektonický výraz navržených objektů navazuje na tradiční typologii vinných sklepů zapuštěných do svahů. Jejich funkce je spojená se stále více vyhledávanou turistikou za vínem – vinotéka, degustace vína, banka vín, muzeum lidových tradic. Funkce ostatních objektů doplňují sortiment služeb obecního charakteru. Navržené sadové úpravy a vzrostlá zeleň je nedílnou součástí urbanistického konceptu. Travnaté plochy a situování vzrostlých stromů prostorově dotváří centrum obce, dotváří intimitu parteru a koncepčně dotváří přírodní charakter ekofarmy.

Zdejší filiální kostel sv. Jana Nepomuckého se nachází na vyvýšeném severním okraji řešeného území. V návrhu je upraven vstupní předprostor a navrženo situování fary. Okolní luční plochy svažující se jižním směrem k centru obce jsou zachovány.

Ideový koncept zahrnuje dva základní urbanistické a funkční celky - nové centrum obce s ústřední plochou a komplex budov a ploch související s provozem ekofarmy.

Ekofarma je lokální farmou v atraktivní poloze na vinné stezce probíhající vinným krajem mikroregionu Podchřibí a Kyjovska. Pro vyznavače individuální agroturistiky, cykloturistiky, nebo hromadným autobusovým zájezdům farma nabízí komplexní služby pro hosty, kteří chtějí strávit volný čas v typicky venkovských podmínkách na „statku“. Hosté poznají místní lidové tradice, folklór, venkovské práce a zvyky, ochutnají tradiční venkovská jídla, mohou podnikat výlety do okolí za vínem a pamětihodnostmi. Farma nabízí služby pro aktivní odpočinek a relaxaci hostů, nabízí také dostatek atrakcí pro děti. Ekofarma by měla mít dostatečné možnosti pro naplnění principů ekologického zemědělství a produkci bioproduktů v živočišné a rostlinné produkci.

Na základě referenčních staveb jsme stanovili optimální velikost a lokalitní program ekofarmy, včetně potřebných exteriérových ploch, sortimentu služeb, standardu vybavení objektů a seznamu atrakcí potřebných k dosažení komplexnosti poskytovaných služeb.

Ekofarma je navržena jako provozně uzavřený komplex. Využívá prostory stávajících objektů B a D. Objekt B je objektem správním s možností levného ubytování ve vícelůžkových pokojích se společným hygienickým zázemím. Objekt D souvisí s provozem ekofarmy. Dřevěné „Boxy“ plní celoroční funkci s provozem cykloservisu a půjčovny kol, herny, prodejny domácích produktů, stravování s grilem a udírnou. Před objektem je venkovním sezení na slunné terase. Objekt D je společně s objekty F, G a H situován na „Horní“, platformě oddělené od okolních ploch opěrnou stěnou. Objekty F s celkovým počtem 40-45 lůžek (počet osob v autobuse) slouží k ubytování hostů ve 2-4 lůžkových pokojích hotelového typu s přímo navazující venkovní plochou pro sezení. Objekty G a H doplňují komplexnost služeb ekofarmy o provoz relaxačního centra a péče o děti hostů (herna-mateřské centrum pro rodiče s dětmi, hlídání dětí, kurzy a kroužky, dětské oslavy atd.) Služby v objektu G a H jsou přístupné široké veřejnosti. K atrakcím ekofarmy patří domácí ZOO, dětské hřiště a možnost koupání v přírodním

jezířku, jehož provoz je založen na přírodním vodním ekosystému. Nedílnou součástí ekofarmy je květinová, bylinná a zeleninová zahrada, která je situovaná v blízkosti objektu E s restaurací, výrobou domácích produktů, zázemím bylinné zahrady, přípravou produktů k prodeji.

Terénní úpravy, opěrné stěny

Výškový rozdíl stávajícího pozemku je v severojižním směru 8,2 m. Pro naplnění urbanistického záměru je nutné terén „vymodelovat“. Tento účel splňují opěrné stěny různých výšek situovaných dle výškového uspořádání objektů a ploch.

Opěrná staticky nosná stěna vymežující ze severu plochu centra obce a platformu s objekty ekofarmy je navržena jako železobetonová stěna s max. výškou 4 m s jemně plastickým povrchem a potiskem abstraktní grafikou s lidovými motivy a motivy vinné révy.

Zpevněné plochy

Ponechány jsou stávající asfaltové komunikace. Zpevněné plochy se omezují na jeden typ dlažby ze žulových kostek – pochůzná, pojízdná, parkovací. Žulové kostky velikosti 10-15 cm vytváří plošnou strukturu.

Ústřední plochou centra obce je volná plocha pro pořádání kulturních akcí a slavností. Plocha s mlatem je členěna rastrem prahů ze žulové dlažby, které kromě estetiky slouží k odvodnění plochy a udržují stálo kvalitu plochy mlátu.

Zelené plochy, sadové úpravy, vzrostlá zeleň

Nové centrum obce se nachází na západním okraji obce s přímou návazností na okolní zemědělské pozemky a louky. Na nové centrum obce navazuje směrem ke kostelu nerušená svažitá travnatá plocha. Navržená zeleň je nedílnou součástí urbanistického konceptu. Travnaté plochy a situování vzrostlých stromů prostorově dotváří centrum obce, vytváří intimitu parteru a koncepčně dotváří přírodní charakter Ekofarmy.

Dopravní řešení

Obousměrný provoz na stávající komunikacích včetně vozovky před OÚ a pod objektem A se nemění. Navržené zpevněné plochy mají charakter pojízdného chodníku. V rámci dopravního schématu je zajištěna dopravní obsluha veškerých objektů a ploch. Pro ekofarmu je možné rezervní napojení na dnešní polní cestu ze severní strany. Jako cyklostezka slouží historická stopa polní cesty na ploše pod kostelem. Kromě navržených parkovacích stání budou v době veřejných akcí sloužit k parkování okolní komunikace.

Urbanistické řešení vyčlenilo stávající objekty určené k demolicí. Ostatním stávajícím a navrženým objektům byla dána nová funkce logicky vyplývající z celkového ideového záměru.

Stávající objekty

A Provedení nejnutnějších stavebních prací – oprava obvodového pláště, podlahy, střechy, rozvodů instalací a uzavření objektu okny. Prostor lze temperovat kamny na tuhá paliva.

Objekt je transformován na víceúčelový objekt s doprovodnými funkcemi společenských, kulturních a veřejných akcí konaných na centrální ploše centra obce – kryté tržiště, zázemí účinkujících, uložení mobiliáře včetně mobilního pódia, hygienické zázemí. Funkce lze libovolně doplňovat např. výstavy, kulturní akce.

B Dvoupodlažní objekt bude komplexně rekonstruován. Jeho funkce je spojena s provozem ekofarmy. Přízemí – recepce, kancelář manažera, kancelář správce farmy, prodej upomínkových předmětů a turistických pomůcek. 1. patro - Hostel /vícelůžkové pokoje, společné hygienické zázemí.

C Stávající historický objekt Sýpky bude komplexně rekonstruován. Prostory budou využity jako degustační

místnost, společenská místnost, hygienické zázemí a prodej vína soukromého vinařství (?)

- D Po provedení nutných stavebních úprav je objekt transformován na víceúčelový objekt s doprovodnými funkcemi zajišťujícími služby a vybavení ekofarmy. Jednotlivé funkce jsou rozděleny do dřevěných tepelně izolovaných „boxů“ vestavěných do vnitřního prostoru objektu.

Navržené objekty

- E Přízemní zděný objekt se sedlovou střechou ve tvaru „L“, možnost využití podkroví. Funkce je spojena s provozem ekofarmy - restaurace s kuchyní a skladovým zázemím, zázemí pro výrobu domácích produktů, sezonní sezení na ploše dvora, zázemí bylinné a zeleninové zahrady / čištění, uložení, příprava ke spotřebě a prodeji. Dále je do objektu situováno centrální odpadové hospodářství ekofarmy a zázemí správce farmy včetně údržbářské dílny.

- FG,H Vstupní portály dvoupodlažních objektů jsou součástí opěrné stěny, která formálně výrazným prvkem ohraničuje severní část centra obce ve formě horizontální průběžné linie. Na úrovni koruny opěrné stěny je vymezena plocha areálu ekofarmy. Vodorovná linie opěrné stěny je protažena SV směrem, kde tvoří podnož objektům G a H. Výška opěrné stěny je proměnlivá v návaznosti na konfiguraci terénu a přilehlé stávající komunikace. Na hranu opěrné stěny jsou posazeny architektonicky shodné jednopodlažní nadstavby objektů F, G, H. Přízemí objektů F, G, H jsou prosklenými portály opticky a provozně spojeny s veřejným pobytovým parterem centra obce se sezením. Formální ztvárnění opěrné stěny a vnitřních prostor zapuštěných do terénu ctí tradiční typologii vinných sklepů.

Přízemí objektů F plní funkci služeb a doprovodných prostor spojených s tematikou vína - degustace, banka vín, vinárna nebo muzea historie vinařství. Dispozici přízemí lze spojením sousedních prostor zvětšit pro pořádání společenských akcí většího rozsahu, semináře, sympozia, včetně odpovídající plochy hygienického zázemí. Na základě individuálního záměru lze „sklepni“ prostory prodloužit do hloubky dispozice ve formě klasických vinných sklepů.

První podlaží objektů F jsou situována na platformě ekofarmy. Obsahují ubytovací kapacitu ekofarmy s celkovým počet 40-45 lůžek (počet osob v autobuse), slouží k ubytování hostů ve 2-4 lůžkových pokojích hotelového typu s přímo navazující venkovní plochou pro sezení.

Přízemí a 1. patro objektu H plní funkci „Dětského domu“ – hlídání dětí, herny, kroužky atd.

Přízemí a 1. patro objektu G slouží pro relaxaci a aktivní odpočinek. V přízemí je malý sál pro cvičení jógy, kondiční cvičení a strečink. Horní podlaží je věnováno masážím, sauně s možností slunění a koupele v přírodním jezírku. Služby v objektech G a H jsou přístupné široké veřejnosti, nejsou spojeny pouze s provozem ekofarmy.

- J Přízemní zděný objekt se sedlovou střechou v majetku obce. Do objektu je situována pošta, zbývající prostory jsou určeny pro individuální provozovny služeb ve formě pronájmu, například kadeřnictví, holičství, obchod. Možnost využití podkroví.

- K Dva přízemní zděné obytné domy se sedlovou střechou v majetku obce. V každém domě dva byty 2 + 1 s čistou podlažní plochou bytu cca 70 m². Možnost využití podkroví.

- L Přízemní zděný obytný dům se sedlovou střechou určený pro individuální výstavbu rodinného domu.

- M Přízemní zděný objekt fary se sedlovou střechou. Možnost využití podkroví.