



PROJEKT:

REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE

Datum:

10.2020

Vypracoval:

Ing. arch. Jiří Vácha



REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU V OBCI VELKÁ LOSENICE.

VARIANTNÍ SKICOVÁ STUDIE PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Brno, listopad 2020

Investor:

Obec Velká Losenice

Velká Losenice 360, 592 11 Velká Losenice

Zastoupená: Bc. Svatoplukem Klusáčkem, starostou obce

tel.: +420 724 186 534, e-mail: starosta@losenice.cz

Generální projektant:

Energy Benefit Centre a.s.

Křenova 438/3, 162 00 Praha 6

pobočka Brno – Poděbradova 285/109, 612 00 Brno

Řešitelé:

Ing. arch. Jiří Vácha

tel. +420 777 082665, e-mail: jiri.vacha@energy-benefit.cz

Mgr. David Balko

Miloš Lojda

Obsah:

1.0	Podklady.....	2
2.0	Stručný popis objektu	2
3.0	Soulad s regulativy územního plánování	5
4.0	Urbanistická a ideová východiska návrhu.....	5
5.0	Rekonstrukce objektu hlavní budovy lihovaru.....	6
6.0	Rekonstrukce bramborárny - výstavní hala	7
7.0	Technické vybavení objektu	7
8.0	Odhad realizačních nákladů.....	7

1.0 Podklady

- [1] geodetické zaměření areálu
- [2] orientační průzkum – zaměření dispozice objektů
- [3] informace předané investorem o stavebním objektu

2.0 Stručný popis objektu

Lihovar byl založen v roce 1912 jako *Družstevní lihovar a spojené podniky ve Velké Losenici, z. s. s r. o.* Zemědělské družstvo Velká Losenice bylo zapsáno do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně 30. května 1952. V současné době patří areál obci.

Jedná se o soubor zchátralých budov vesměs v havarijním stavu. Přízemní a suterénní části jsou degradovány vlhkostí, střešní krytina včetně krovu a dřevěné stropy jsou poškozeny dlouhodobým zatékáním. Část budov byla již odstraněna. Stav jihovýchodní části budovy vykazuje závažné statické poruchy a není smysluplné tuto část zachovat. Po dohodě se zástupci obce počítá variantní studie s její demolicí.

Stávající budova lihovaru je dvou až třípodlažní, zastřešená sedlovou střechou. V západní části navazuje na budovu prodejny Jednota. Z větší části není využívána. Nájemci využívají objekt jako kamenickou dílnu a kanceláře. Cenné jsou valené klenby v přízemí a krovové konstrukce střechy. Jsou zde zachovány i některé artefakty technologického vybavení původního lihovaru.

Na tento objekt navazuje ze severovýchodu obdélníková (11 x 11,5m), dvoupodlažní hospodářská budova, která je vzhledem ke svému stavu určena k demolicí.

Dále navazuje hala na skladování brambor - rozměr 41x17m.

Mapa umístění (zdroj CÚZK), označeno červeným obrysem:





3.0 Soulad s regulativy územního plánování

Z hlediska regulativů územního plánu patří brownfield družstevního lihovaru do funkční plochy **občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)** - Hlavní využití: umístování občanského vybavení, které je součástí staveb, zařízení a pozemků veřejné infrastruktury.

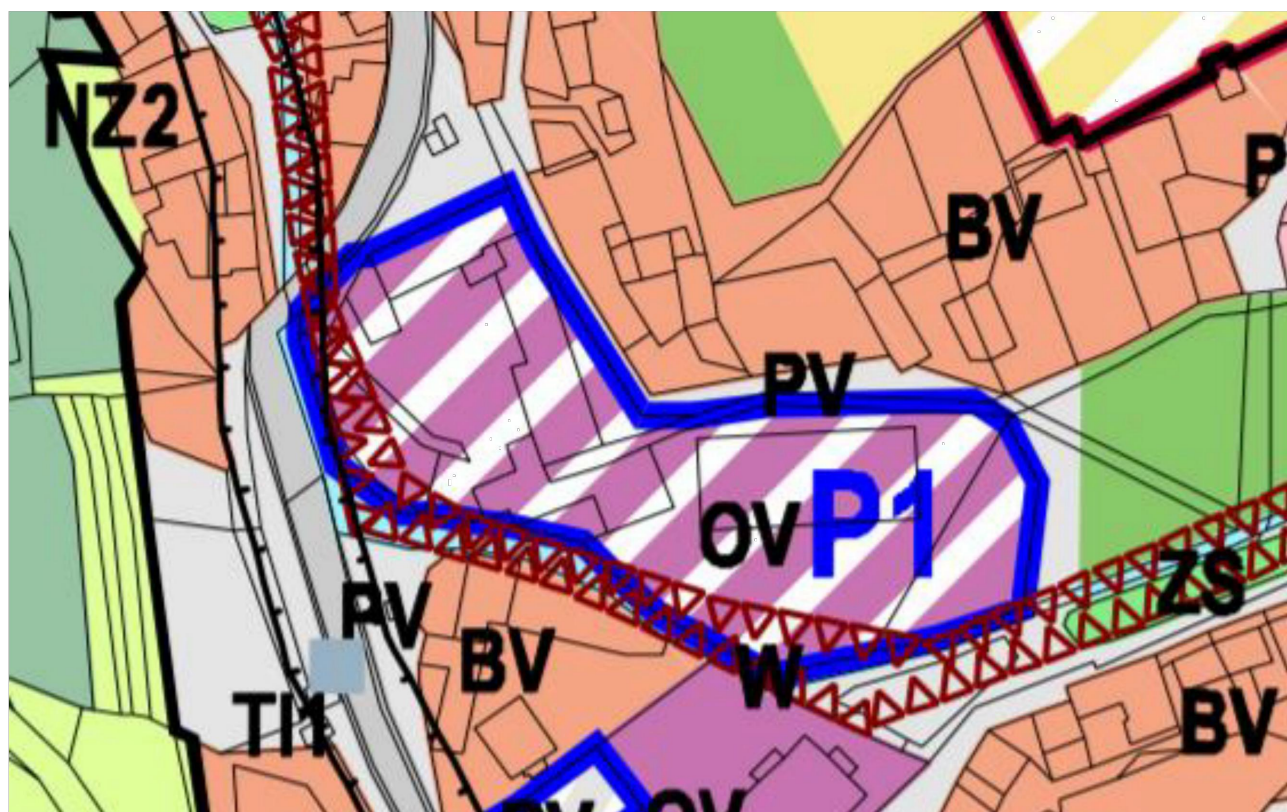
Způsoby využití:

Přípustné: pozemky staveb pro veřejnou správu a administrativu, pozemky pro zařízení církevní nevýrobní, požární ochranu, kulturu a osvětlu, pozemky pro vzdělávání a výchovu, pozemky pro zdravotnictví a sociální služby. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleň

Podmíněně přípustné: bydlení, pokud je to ke stavebnímu i funkčnímu charakteru hlavní náplně plochy vhodné, služby a činnosti nesnižující kvalitu prostředí plochy a které jsou slučitelné s hlavním využitím plochy

Nepřípustné: aktivity, které zhoršují prostředí plochy nad míru přípustnou, ať již přímo anebo druhotně a které narušují estetické a kulturní hodnoty místa

Lze tedy konstatovat, že investiční záměr prezentovaný touto studií je v souladu s regulativy územního plánu.



4.0 Urbanistická a ideová východiska návrhu

Velká Losenice je obec, která nemá jasně vymezené centrum - náves. V blízkosti areálu lihovaru byla nedávno realizována budova obecního úřadu, bytový dům, zdravotní středisko a je zde i prodejna Jednoty - vznikl tak zárodek chybějícího centra obce. Stávající kulturní dům je v nevyhovujícím stavu a jeho generální oprava vzhledem k problémům se založením objektu se zdá být ekonomicky nevýhodná. Logicky tak vznikla myšlenka využít tuto situaci a zapojit území brownfieldu původního lihovaru k rozšíření vznikajícího centra obce.

Z urbanistického pohledu studie řeší brownfield ve dvou variantách :

První počítá s vybudováním nového kulturního domu v prostoru bývalé bramborárny.

Ve druhé variantě je bramborárna rekonstruována pro vytvoření víceúčelové haly, která může sloužit pro pořádání různých akcí, například chovatelských výstav a různých srazů. Samozřejmostí je i integrace nezbytného hygienického zázemí pro návštěvníky. Částečně je hala využívána též pro potřeby technického zázemí obce.

Obě tyto varianty pak počítají s rekonstrukcí hlavní budovy lihovaru pro společenské - kulturní a komunitní centrum obce.

poloha v území :



5.0 Rekonstrukce objektu hlavní budovy lihovaru

Po demolici části objektu proběhne generální rekonstrukce objektu hlavní budovy lihovaru.

Náplní jsou klubovny, víceúčelový sál s barem, několik kanceláří, hygienické a technické zázemí objektu. Část prostor může být určená k pronájmu. V podkroví sedlové střechy jsou umístěny 2-3 apartmány.

Architektonickým záměrem je snaha zachovat cenné stavební prvky - klenby, stropní a krovové konstrukce a některé artefakty technologického vybavení družstevního lihovaru.

Vzhledem k celkovému stavu objektu je nutné provést generální opravu objektu včetně kompletní obnovy technologií TZB.

6.0 Rekonstrukce bramborárny - výstavní hala

Budou odstraněny nevhodné přístřešky a přístavby a vestavby. Bude rekonstruována střecha - krytina vč. prosvětlovacích pásů. V jižní fasádě budou proraženy otvory pro vjezdová vrata. Uvnitř dispozice bude vybudováno hygienické zázemí pro návštěvníky. Nepředpokládáme zimní provoz.

7.0 Technické vybavení objektu

Pro vytápění objektu je navržen centrální zdroj vytápění – kaskáda 2 ks kondenzačních plynových kotlů. Ohřev TV je navržen centrálním způsobem pomocí nepřímotopného zásobníkového ohříváče nabíjeného plynovými kotli. Ohřev TV v prostorách apartmánů je navržen lokálně pomocí elektrických zásobníkových ohříváčů.

8.0 Odhad realizačních nákladů

Vzhledem k tomu, že součástí zadání nebyl podrobný stavebně technický průzkum je proveden jen hrubý odhad investičních nákladů na rekonstrukci objektu bez ostatních zpevněných ploch a přírodných přípojek a jiných vyvolaných investic

část	m^3	$kč za m^3$	CENA
REKONSTRUKCE HLAVNÍ BUDOVY LOHOVARU	3400	6000	20.000 000 Kč
SKLAD BRAMBOR	4180	1000	4.180000 Kč



Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: **REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE**
 VÝKRES: **SITUACE - VARIANTA 1**

Datum: 10.2020

Vypracoval: Ing. arch. Jiří Vácha

Číslo výkresu: S 01

Měřítko: 1:500





Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: **REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE**
 VÝKRES: **SITUACE - VARIANTA 2**

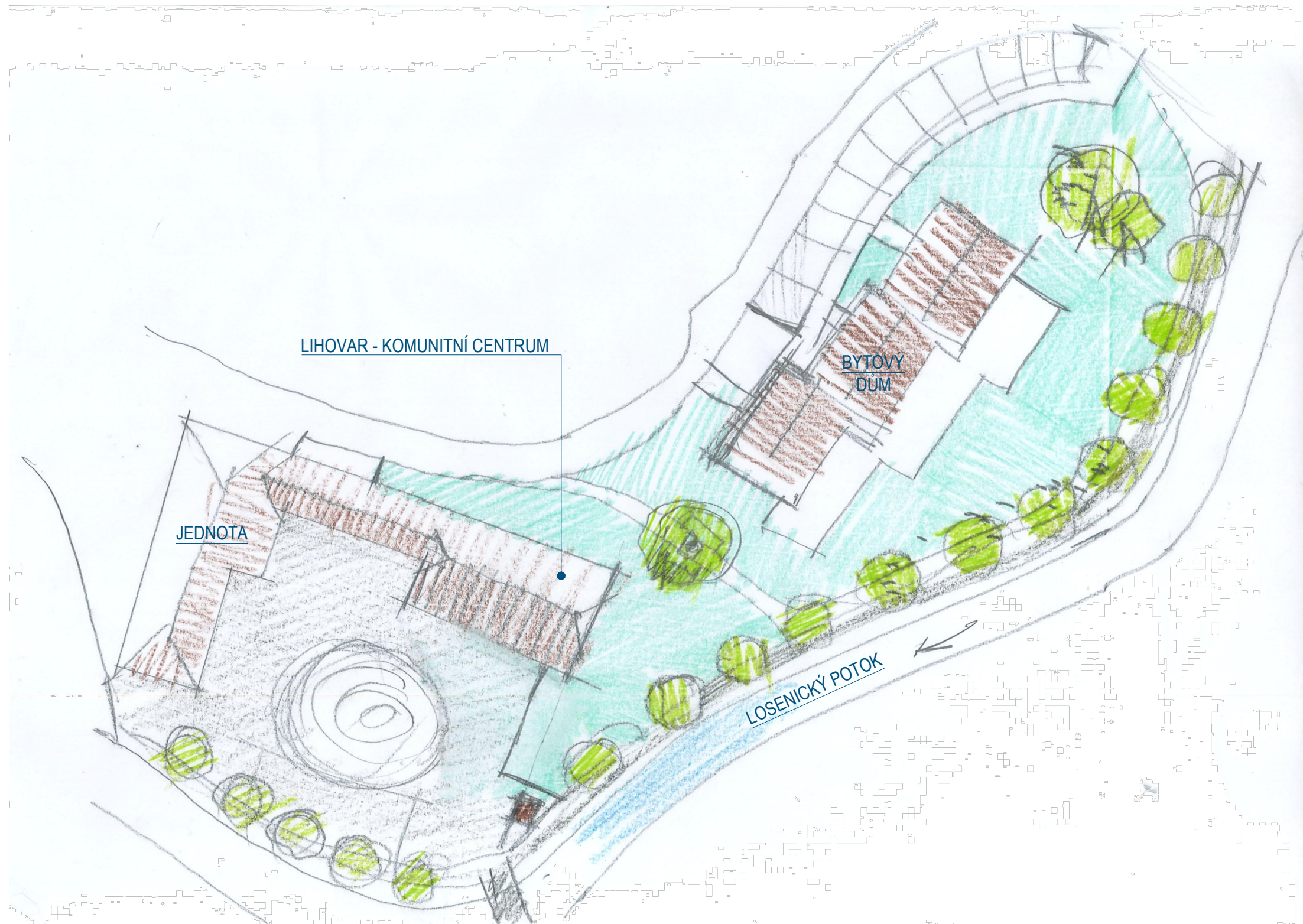
Datum: 10.2020

Vypracoval: Ing. arch. Jiří Vácha

Číslo výkresu: S 02

Měřítko: 1:500





Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE
VÝKRES: SITUACE - VARIANTA 3

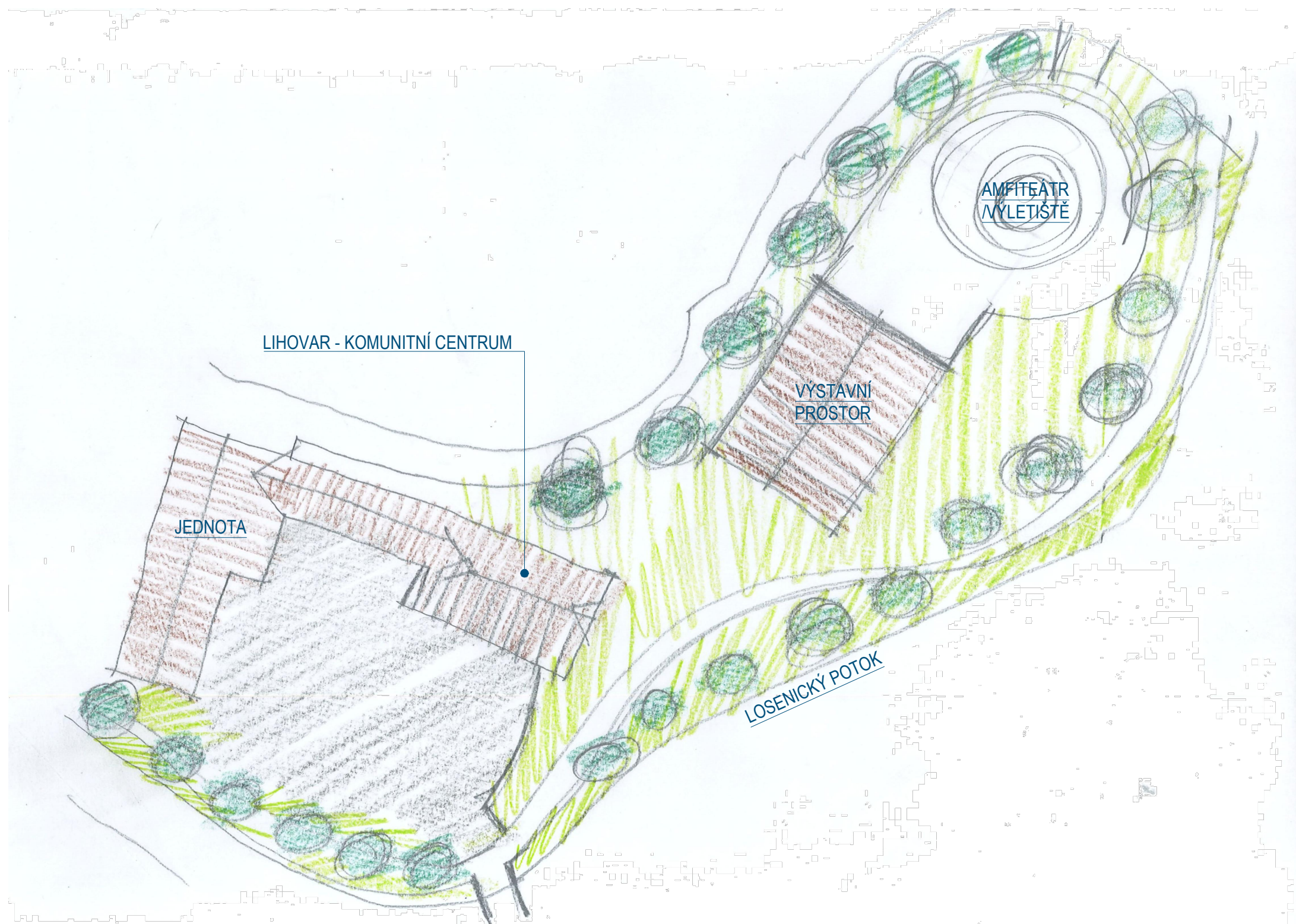
Datum:
10.2020

Vypracoval:
Ing. arch. Jiří Vácha

Číslo výkresu:
S 03

Měřítko:
1:500





Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: **REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE**
VÝKRES: **SITUACE - VARIANTA 4**

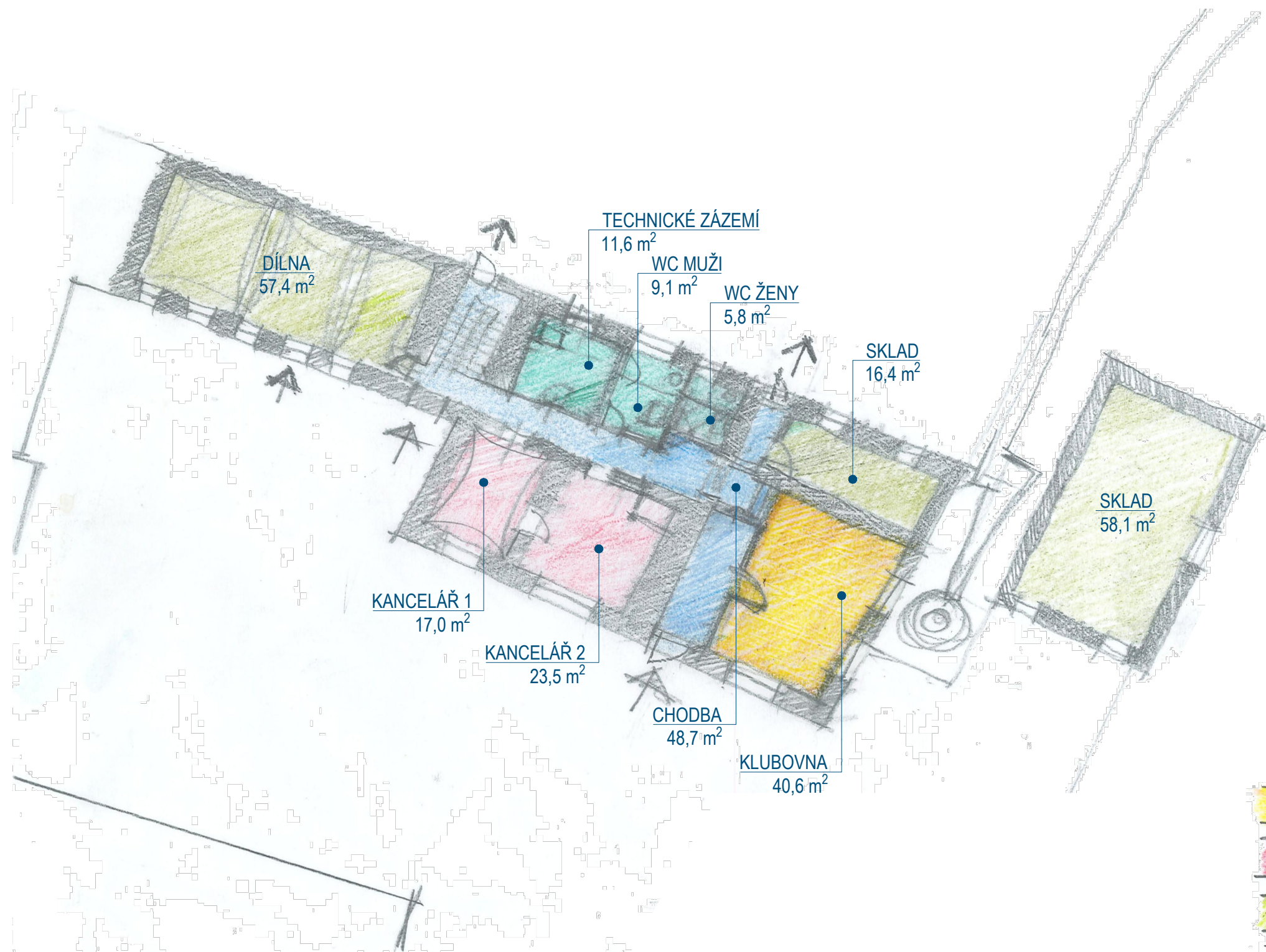
Datum:
10.2020

Vypracoval:
Ing. arch. Jiří Vácha

Číslo výkresu:
S 04

Měřítko:
1:500





Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: **REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE**
 VÝKRES: **PŮDORYS 1.NP - VARIANTA "A"**

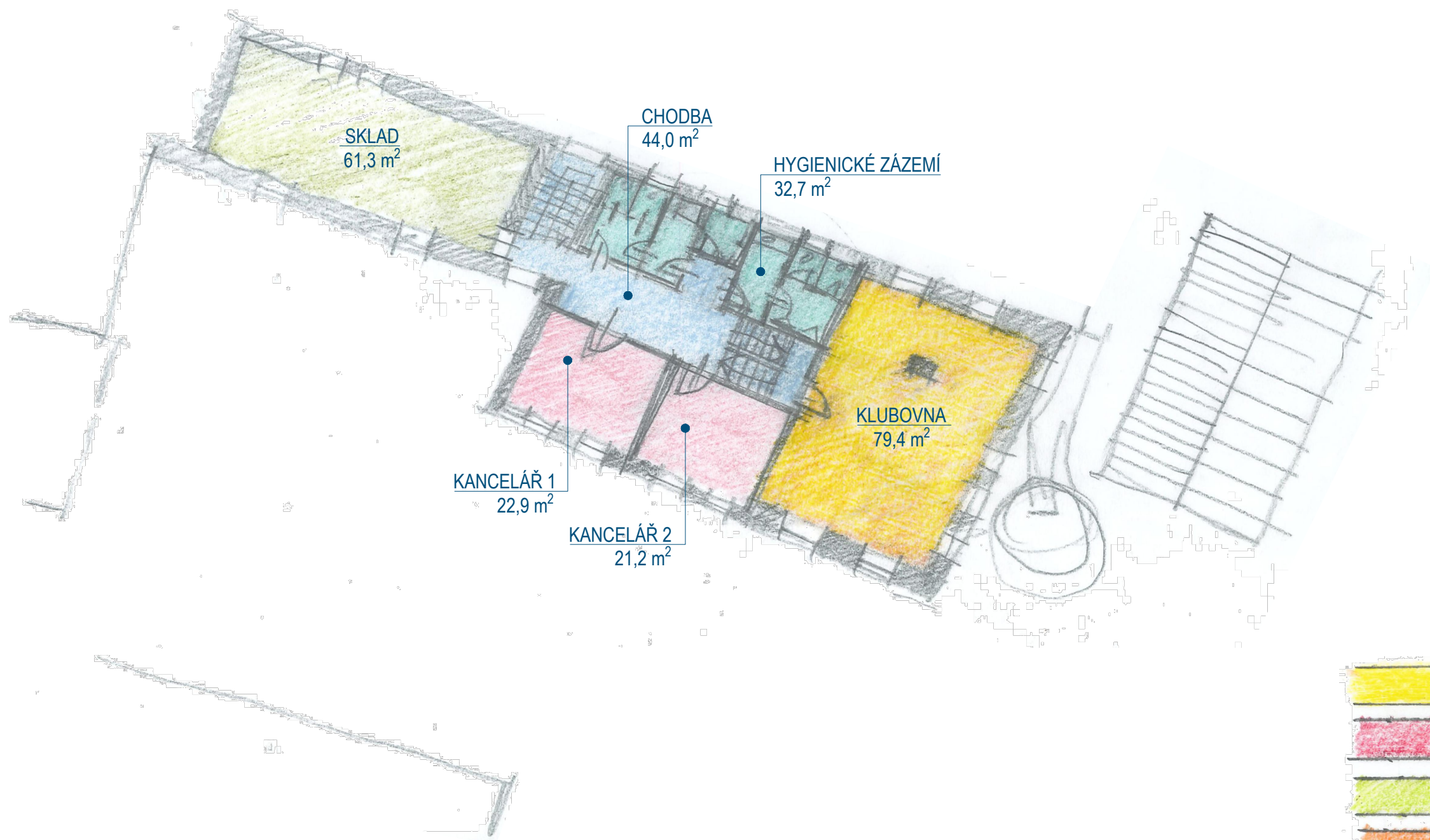
Datum: 10.2020

Vypracoval: Ing. arch. Jiří Vácha

Číslo výkresu: 01

Měřítko: 1:200





Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: **REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE**
 VÝKRES: **PŮDORYS 2.NP - VARIANTA "A"**

Datum: 10.2020


Vypracoval: Ing. arch. Jiří Vácha

Číslo výkresu: 02


Měřítko: 1:200

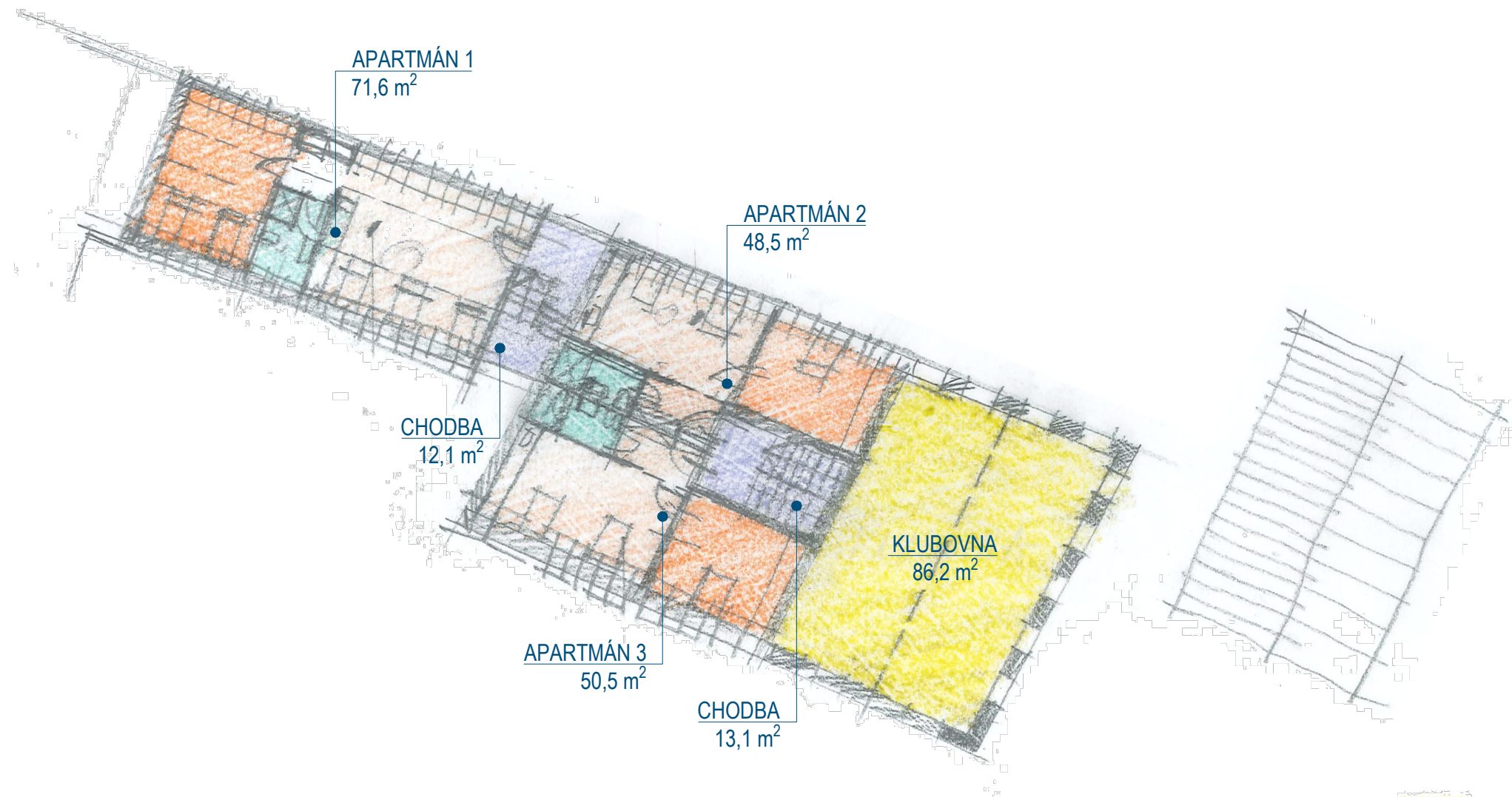




	KLUBOVNY
	ADMINISTRATIVA
	DÍLNA / VÝROBA / SKLADY
	UBYTOVÁNÍ
	HYGIENICKÉ / TECHNICKÉ ZÁZEMÍ
	KOMUNIKACE

Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE	Datum: 10.2020	Vypracoval: Ing. arch. Jiří Vácha	Číslo výkresu: 03	Měřítko: 1:200	
VÝKRES: PŮDORYS 3.NP - VARIANTA "A1"					



Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: **REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE**
 VÝKRES: **PŮDORYS 3.NP - VARIANTA "A2"**

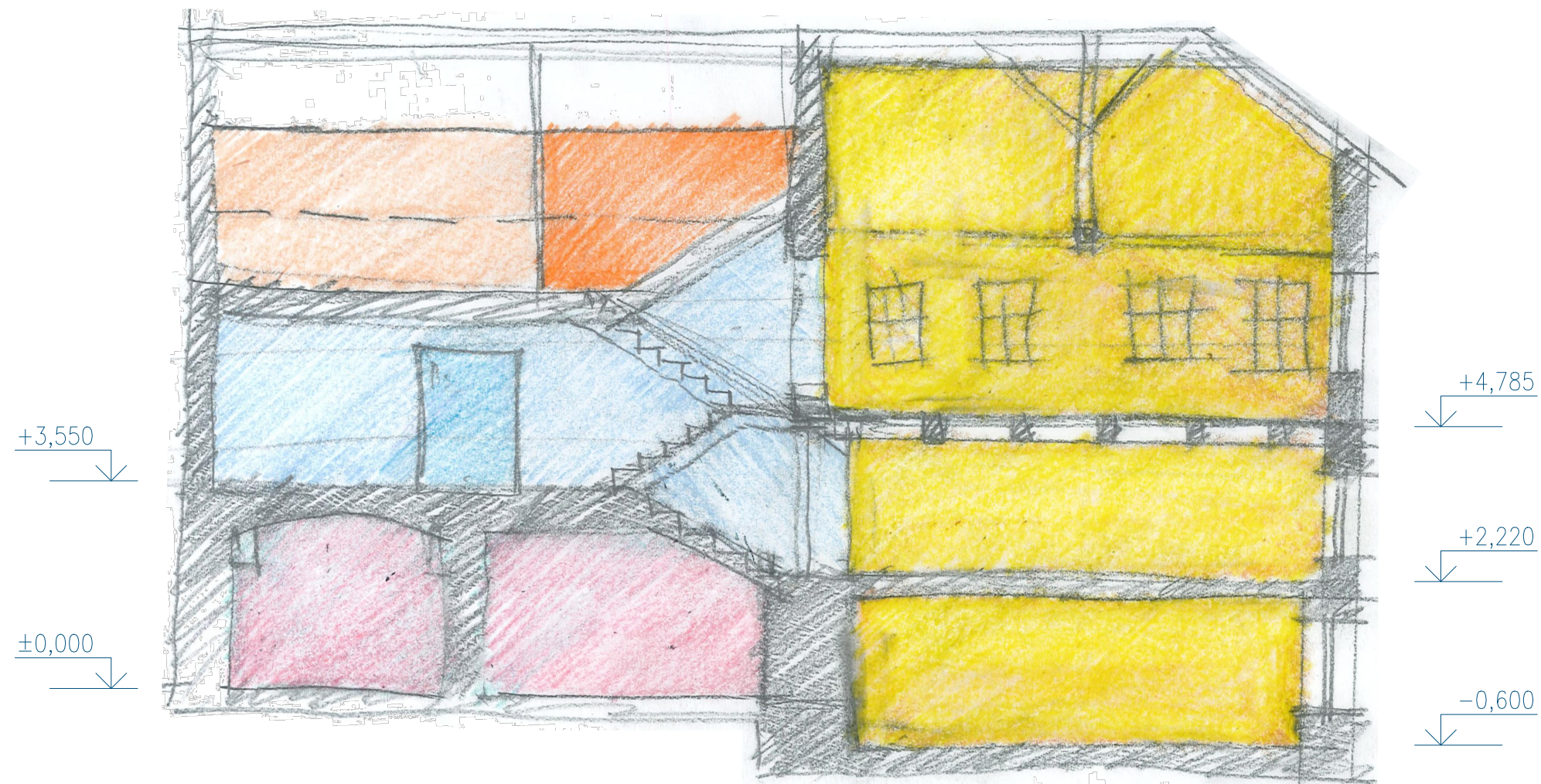
Datum:
10.2020

Vypracoval:
Ing. arch. Jiří Vácha

Číslo výkresu:
04

Měřítko:
1:200





Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: **REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE**
 VÝKRES: **PODÉLNÝ ŘEZ - VARIANTA "A"**

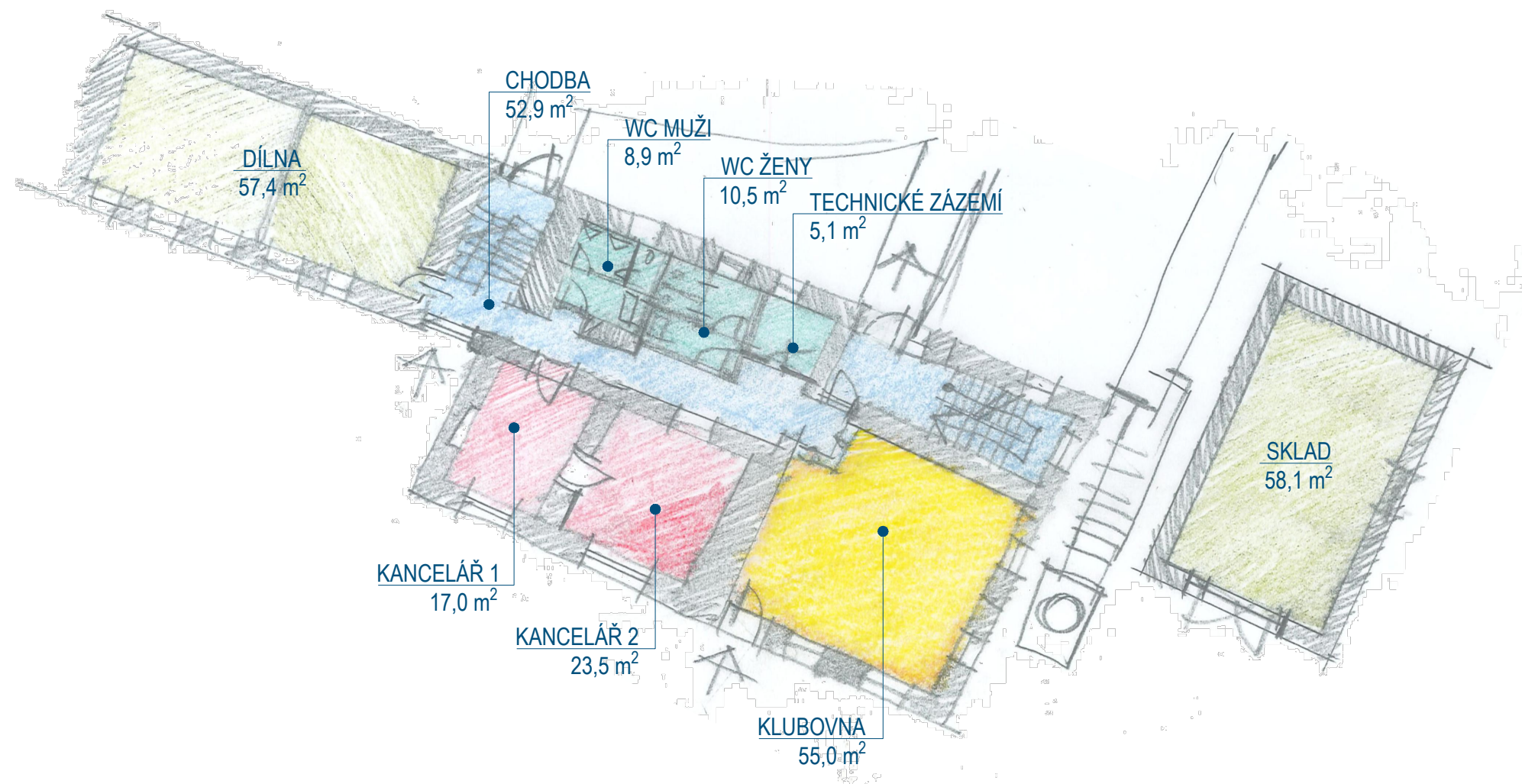
Datum:
10.2020


Vypracoval:
Ing. arch. Jiří Vácha

Číslo výkresu:
05


Měřítko:
1:100

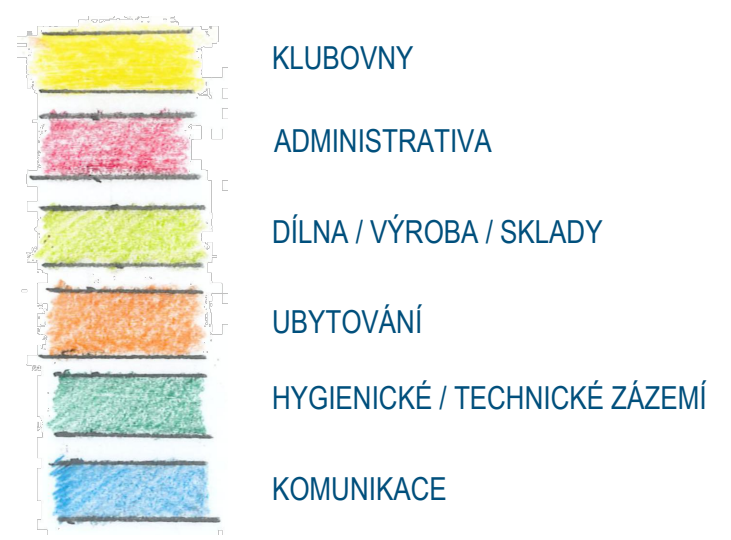
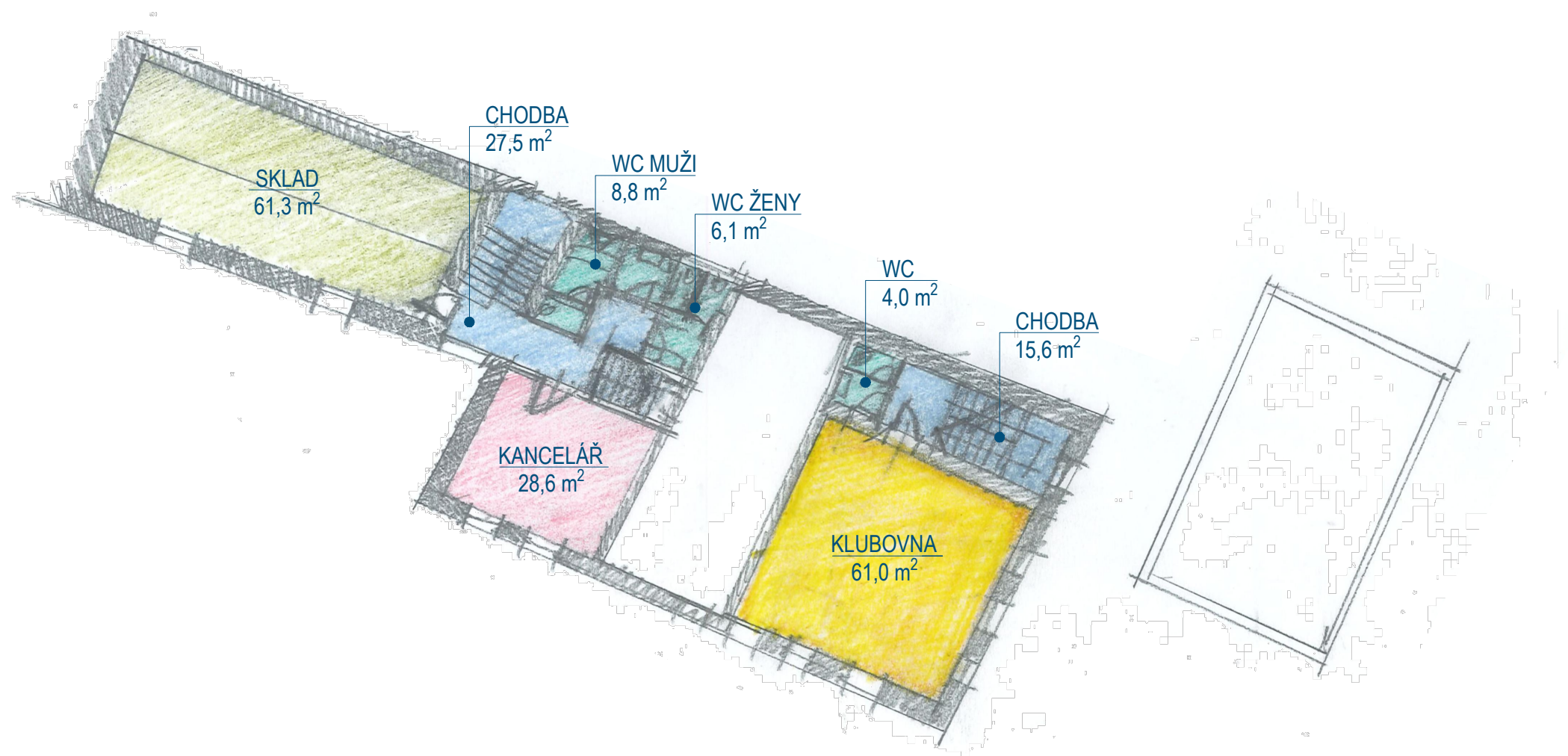




	KLUBOVNY
	ADMINISTRATIVA
	DÍLNA / VÝROBA / SKLADY
	UBYTOVÁNÍ
	HYGIENICKÉ / TECHNICKÉ ZÁZEMÍ
	KOMUNIKACE

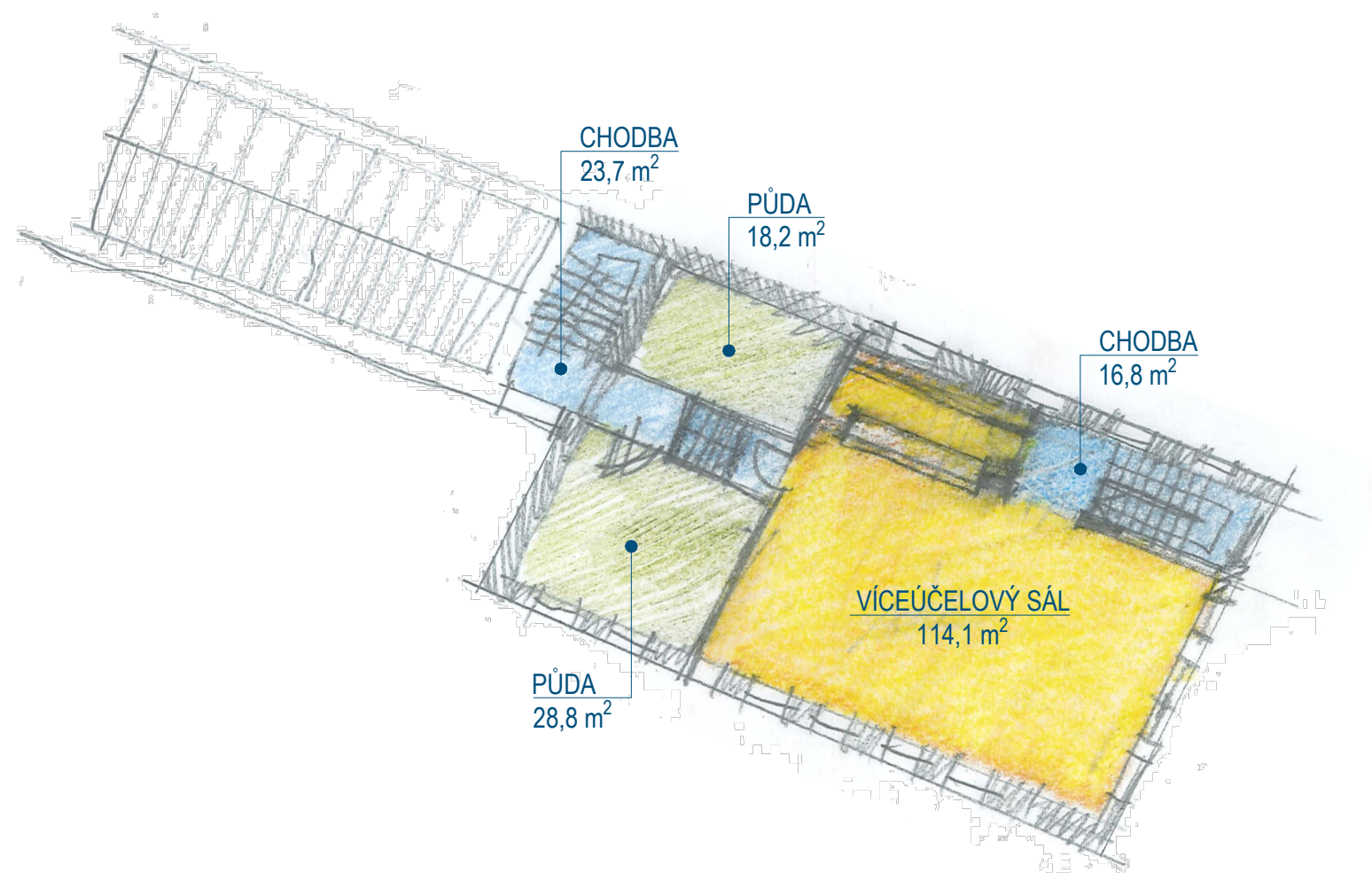
Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE	Datum: 10.2020	Vypracoval: Ing. arch. Jiří Vácha	Číslo výkresu: 06	Měřítko: 1:200	
VÝKRES: PŮDORYS 1.NP - VARIANTA "B"					



Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE	Datum: 10.2020	Vypracoval: Ing. arch. Jiří Vácha	Číslo výkresu: 07	Měřítko: 1:200	
VÝKRES: PŮDORYS 2.NP - VARIANTA "B"					



Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: **REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE**
 VÝKRES: **PŮDORYS 3.NP - VARIANTA "B1"**

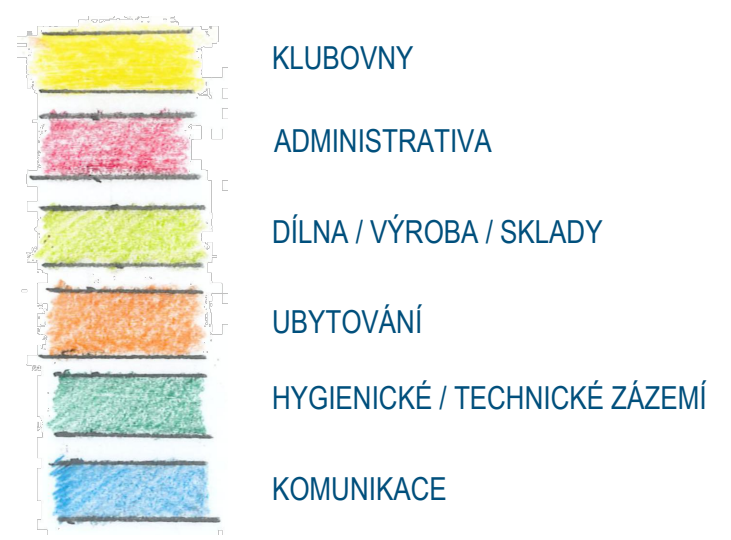
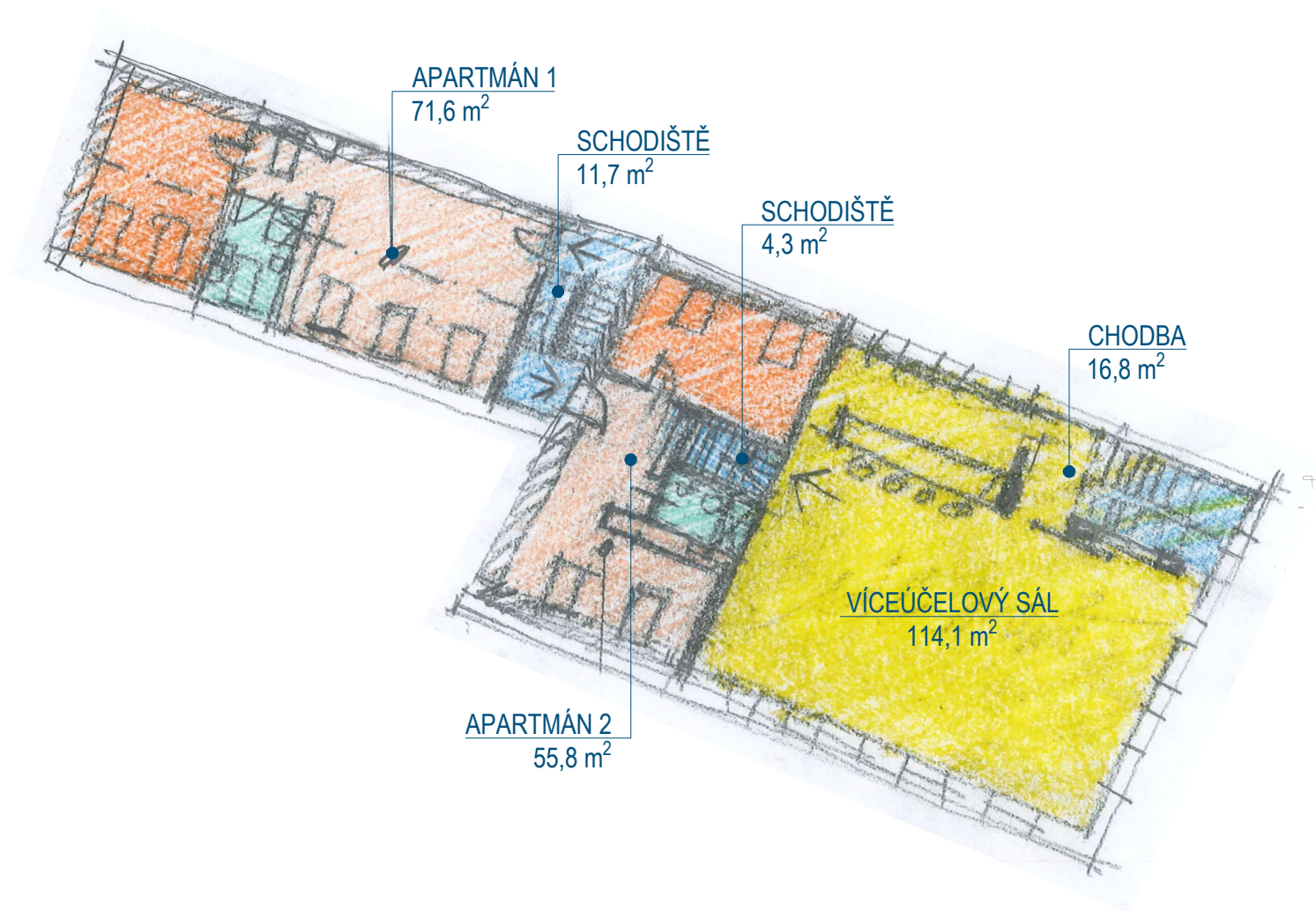
Datum: 10.2020

Vypracoval: Ing. arch. Jiří Vácha

Číslo výkresu: 08

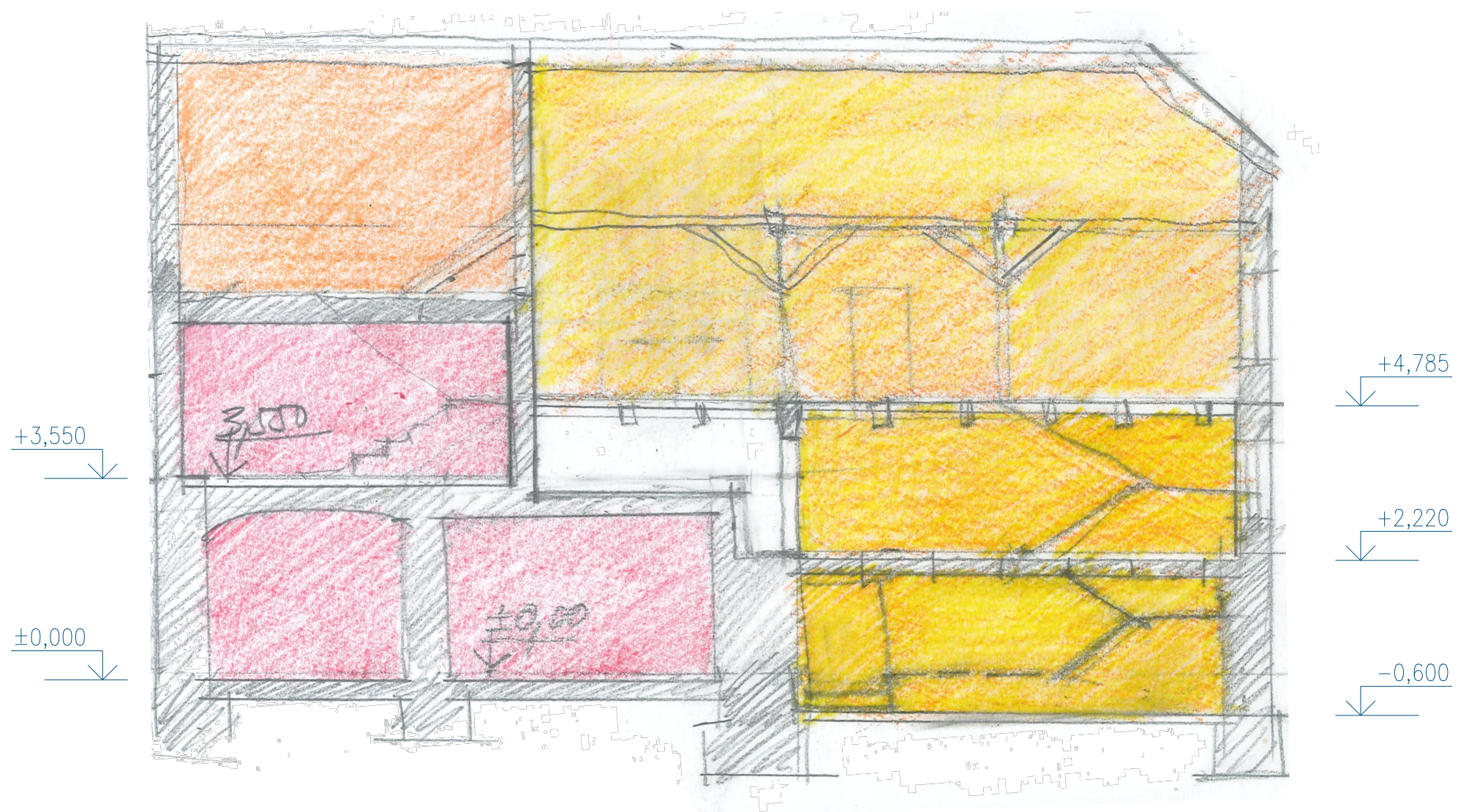
Měřítko: 1:200





Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE	Datum: 10.2020	Vypracoval: Ing. arch. Jiří Vácha	Číslo výkresu: 09	Měřítko: 1:200	
VÝKRES: PŮDORYS 3.NP - VARIANTA "B2"					



Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: **REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE**
 VÝKRES: **PODÉLNÝ ŘEZ - VARIANTA "B"**

Datum:
10.2020

Vypracoval:
Ing. arch. Jiří Vácha

Číslo výkresu:
10

Měřítko:
1:100



POHLED JIŽNÍ

M 1:200



POHLED SEVERNÍ

M 1:200



Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: **REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE**
VÝKRES: **POHLEDY - VARIANTA B - JIŽNÍ, SEVERNÍ**

Datum:
10.2020

Vypracoval:
Ing. arch. Jiří Vácha

Číslo výkresu:
11

Měřítko:
1:200



POHLED SEVERNÍ

M 1:200



Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: **REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE**
VÝKRES: **POHLED - VARIANTA B - VÝCHODNÍ**

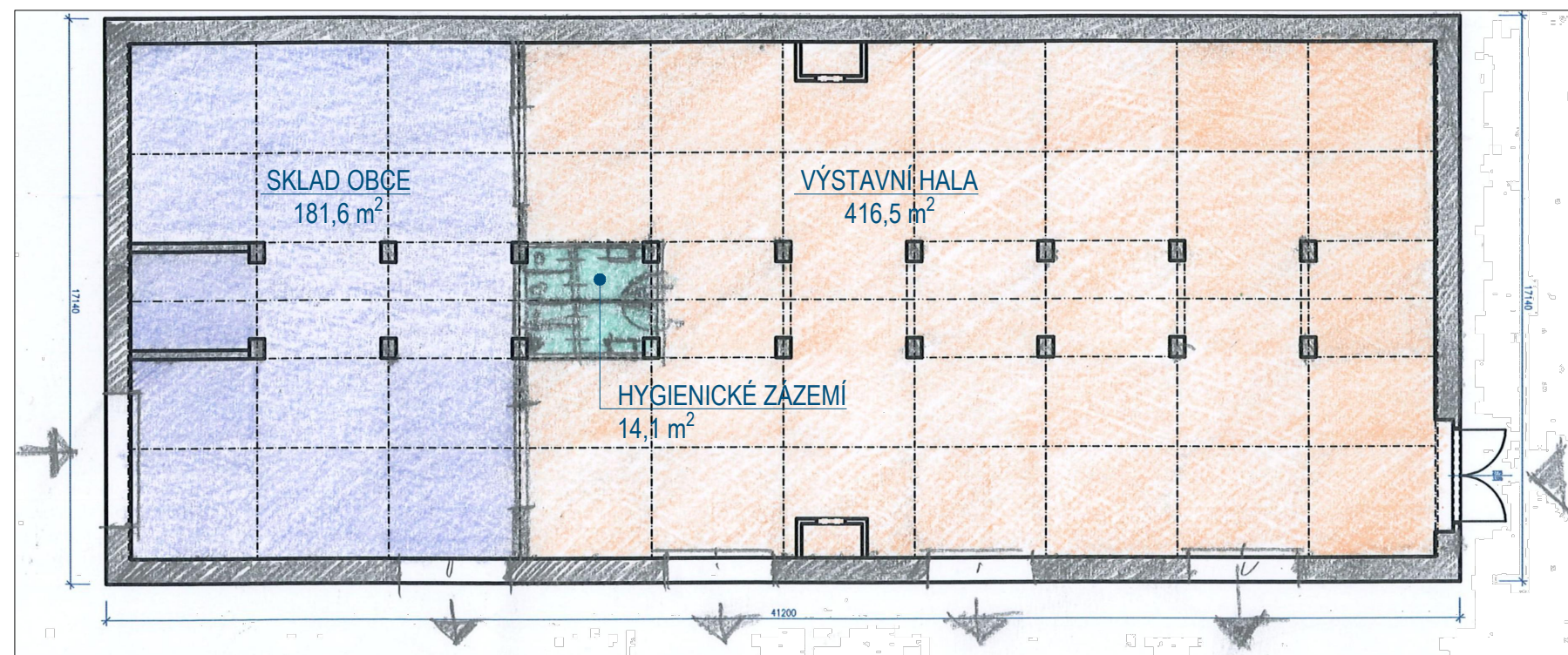
Datum:
10.2020

Vypracoval:
Ing. arch. Jiří Vácha

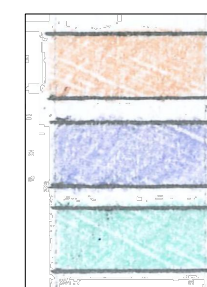
Číslo výkresu:
12

Měřítko:
1:200





VÝSTAVNÍ ZPEVNĚNÁ PLOCHA



VÝSTAVNÍ PROSTORY

SKLAD

HYGIENICKÉ ZÁZEMÍ

Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: **REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE**
 VÝKRES: **PŮDORYS 3.NP - VARIANTA "B2"**

Datum:
10.2020

Vypracoval:
Ing. arch. Jiří Vácha

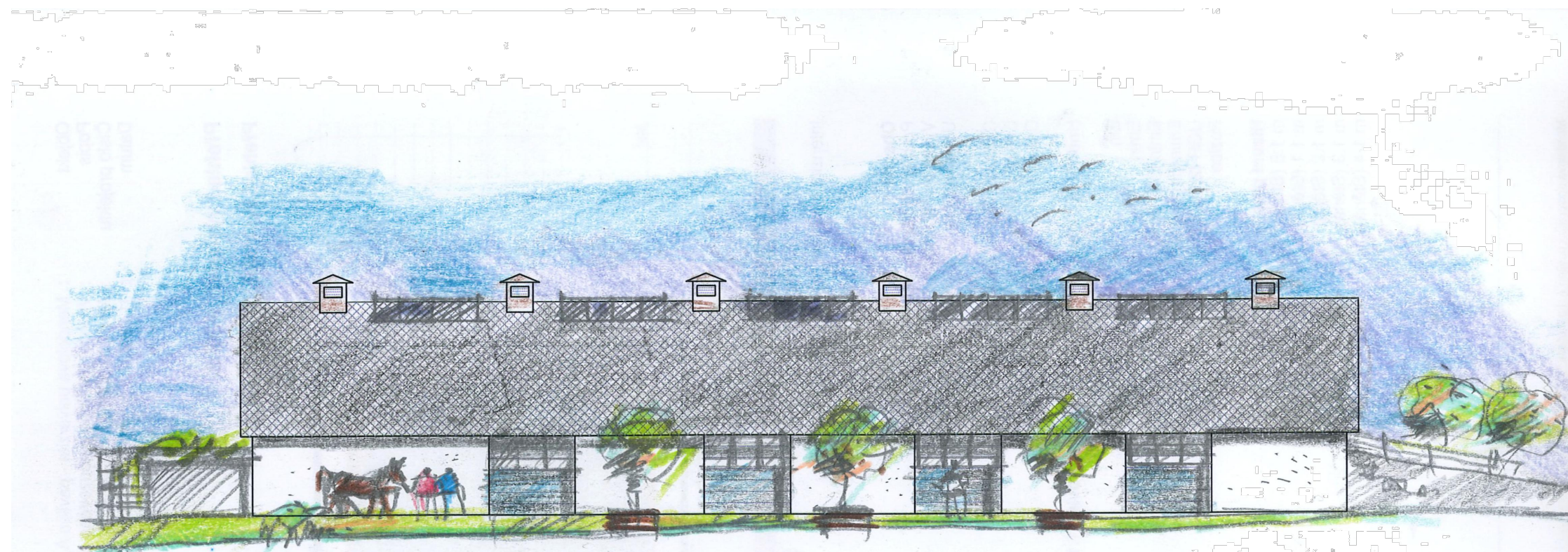
Číslo výkresu:
13

Měřítko:
1:200



POHLED VÝCHODNÍ - HALA

M 1:200



PŘÍČNÝ ŘEZ - HALA

M 1:200



Formát: 420 x 297 [mm]

PROJEKT: REKONSTRUKCE AREÁLU BÝVALÉHO LIHOVARU VE VELKÉ LOSENICI - SKICOVÁ STUDIE
VÝKRES: POHLED VÝCHODNÍ - HALA; PŘÍČNÝ ŘEZ

Datum:
10.2020

Vypracoval:
Ing. arch. Jiří Vácha

Číslo výkresu:
14

Měřítko:
1:200

