



# Komunitní centrum Klára

## Místo pro život

*Projekt a architektonická studie na budoucí využití vily Kláry  
a přilehlých pozemků.*

Mgr. Šárka Kučerová  
Ing. Daniel Kučera  
září 2021

# Obsah

<b>Krycí list projektu</b>	<b>3</b>
<b>Projekt Komunitní centrum Klára</b>	<b>5</b>
Proč považujeme komunitní centrum za vhodnou náplň pro vilu Klára?	5
Dlouhodobý záměr budování programové náplně komunitního centra	6
Zamýšlené portfolio činností komunitního centra	6
Komunitní centrum Klára, zapsaný ústav	8
<b>Prostorové řešení objektu</b>	<b>9</b>
Sklep, přízemí a 1. patro	9
Podkroví	10
Zahrada	11
<b>Ekonomická udržitelnost Komunitního centra Klára</b>	<b>12</b>
Záměr ekonomické udržitelnosti	12
Vize možné spolupráce Komunitního centra s Fakultou restaurování	12
<b>Plán stavebních prací a časový harmonogram</b>	<b>13</b>
Rekonstrukce vily	13
Revitalizace zahrady a prostranství	13
Časový harmonogram stavebních prací	14
Kalkulace odhadovaných investičních nákladů	14
<b>Architektonická studie</b>	<b>15</b>
Studie uspořádání	18
Studie dopravního řešení	20
Studie hlavního veřejného prostoru	22
Studie řešení zahrad	24
Etapy výstavby	26
I. etapa	28
II. etapa	38
Pohledy	44
Vizualizace	46
<b>Přílohy</b>	<b>65</b>

# Krycí list projektu

**Předmět prodeje:** Vila Klára  
Zámecká, č.p. 52  
Litomyšl 57001  
a přilehlé pozemky

**Zadavatel:** Město Litomyšl  
Bří Šťastných 1000  
570 01 Litomyšl

**Uchazeč:** Mgr. Šárka Kučerová a Ing. Daniel Kučera  
Nové Hrady 52  
539 45 Nové Hrady

**Email:** sarka@nove-hrady.cz, daniel@nove-hrady.cz  
**Telefon:** 602 214 206, 602 355 224

**Program projektu:** Komunitní centrum Klára

**Nabídková cena:** 7 260 000,- Kč vč. DPH



# Projekt Komunitní centrum Klára

## Motto: Seniori nejen sobě

Cílem komunitního centra je vytvořit podmínky pro vznik společenství aktivních lidí, především, ale nejen z řad seniorů, kteří mohou svým společenským kapitálem (životní a profesní zkušenosti, volný čas) obohatit nejen sebe navzájem, ale být prospěšní druhým napříč všemi generacemi.

## Proč považujeme komunitní centrum za vhodnou náplň pro vilu Klára?

- Dlouhodobým demografickým vývojem přibývá a bude přibývat občanů, kteří se ocitají mimo svůj profesní život a hledají alternativní náplň. Současně lidé ve věku 65+ mají dostatek elánu a obecně dobrou zdravotní kondici pro aktivní životní náplň, která vede k vnitřní spokojenosti.
- Vzhledem k rychlému technologickému a společenskému vývoji se stále potřebnějším stává celoživotní neformální vzdělávání.
- Vznik aktivní komunity skýtá příležitost k vytvoření nabídky služeb na základě zájmů a dovedností seniorů podílejících se na KC, které naplní jejich sociální a ekonomické potřeby, současně budou vítány střední generací s plným profesním vytížením.
- Ve zbudování komunitního centra vidíme naplnění odkazu stavitele a donátora Karla Sedláka, který objekt v roce 1929 věnoval Družině sv. Kláry k *„dobročinným a lidumilným účelům spolkovým“* (darovací listina z roku 1929).
- Máme za to, že charakter historické budovy je vhodný pro vytvoření krásného a inspirativního prostředí, které bude podněcovat spolkový život a motivovat k účasti na chodu neziskové organizace.

# Dlouhodobý záměr budování programové náplně komunitního centra

Programová náplň KC bude mít **dynamický a flexibilní charakter**, bude **vznikat postupně** na základě profesního potenciálu a zájmů lidí aktivně se podílejících na chodu KC a v souladu s aktuálním vývojem poptávky nedostatkových služeb v litomyšlském regionu.

**Jako zakladatelé chceme přispívat svou vloženou  
produkční energií ke vzniku samotvůrčí náplně  
dynamického spolkového života.**

## Zamýšlené portfolio činností komunitního centra

### Senioři sobě

#### **Účast na chodu KC**

- Podíl na organizaci aktivit KC
- Nápady a podněty pro vznik zájmových, společenských a hospodářských aktivit
- Péče o objekt a zahradu

#### **Možnost přivýdělku**

- Provoz bistra a sezónní cukrárny
- Provoz ubytování
- Řemeslnické a opravářské služby

#### **Zájmová a vzdělávací činnost**

#### **Společenský kontakt**

# Senioři nejen sobě

## **Pedagogicko-sociální služby**

- Doučování dětí – pomoc dětem s výukovými problémy (úzká spolupráce s rodinami)
- Napojení na domov pro seniory (aktivizace a společenský kontakt s klienty)
- Nabídka asistenčních služeb spoluobčanům se zdravotním znevýhodněním
- Vyhledávání a absorbování osamělých lidí
- Pomoc rodinám s dětmi (převádění na kroužky, hlídání)

## **Nabídka drobných služeb za úplatu vyplývající z dovedností a zájmů seniorů a poptávky**

- Příležitostné řemeslnické služby (opravy spotřebičů, krejčovské / ševcovské služby, žehlení atp.)
- Drobné zednické, instalatérské, elektrikářské a zahradnické práce (údržba a drobné opravy)

## **Volnočasové a vzdělávací aktivity**

- Jóga, rehabilitační cvičení, tanec
- Výtvarné a rukodělné činnosti
- Hudební a dramatické činnosti
- Přednášky a kurzy (věda, umění, jazyky)

## **Zahrada otevřená veřejnosti**

- Sezónní cukrárna a kavárna
- Griloviště k pronájmu
- Organizace akcí pro KC a veřejnost

## **Komerční využití**

- Možnost pronájmu vnitřních i venkovních prostor
- Společenské akce
- Pronájem ubytování

## Komunitní centrum Klára, zapsaný ústav

- Provozovatelem a poskytovatelem služeb KC by měl být neziskový subjekt.
- Za tímto účelem byla založena právnická osoba Komunitní centrum Klára, z.ú.
- Zakladatelé ústavu jsou Mgr. Šárka Kučerová a Ing. Daniel Kučera.

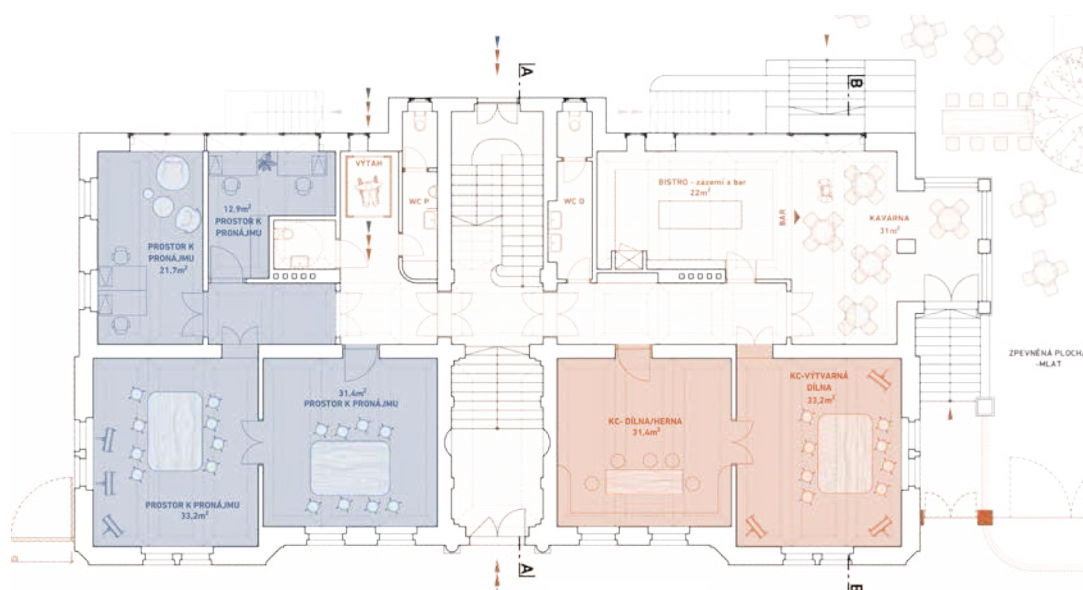
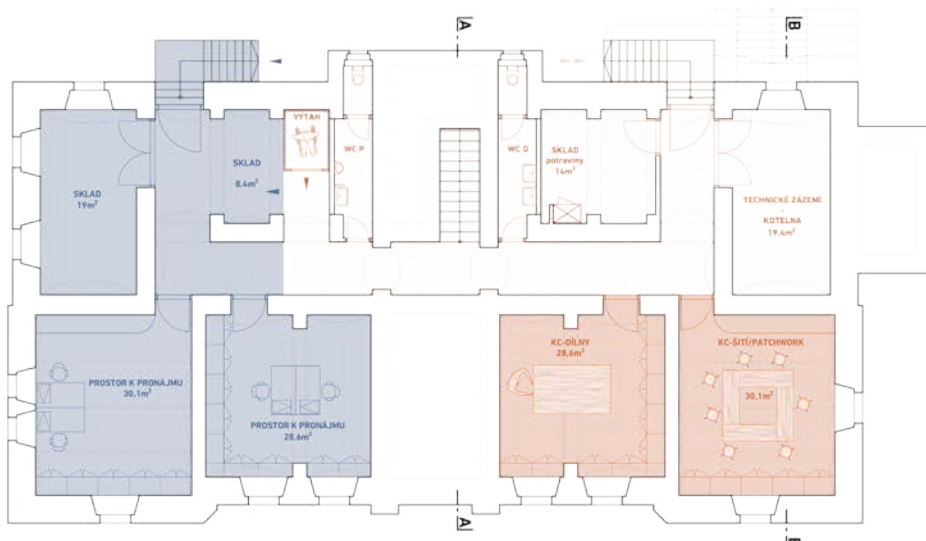


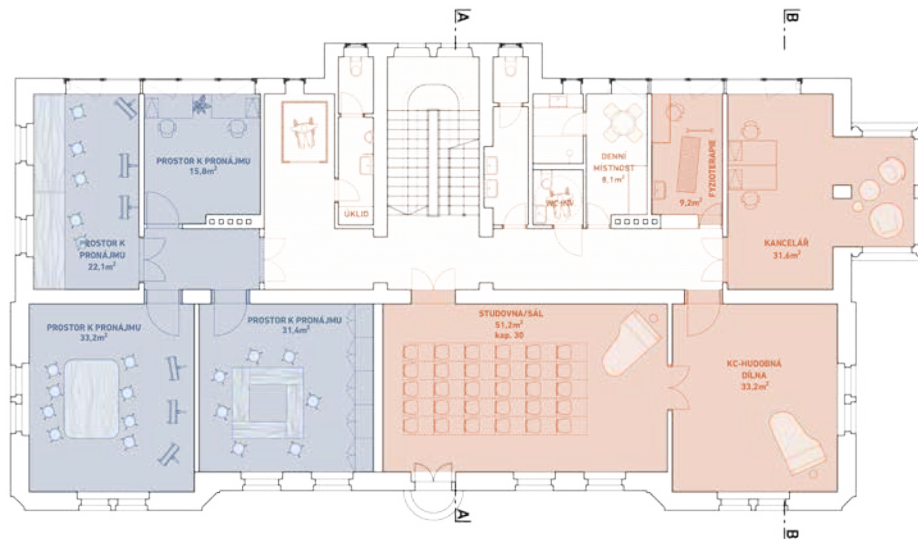
# Prostorové řešení objektu

## Sklep, přízemí a 1. patro

**Prostory budou vertikálně členěny na prostory k pronájmu a neziskovou část.**

- Prostory k pronájmu (levé křídlo, šedá barva) – pracovny a kanceláře
- Komunitní centrum Klára (pravé křídlo, oranžová barva)
- Společné prostory (bílá barva)

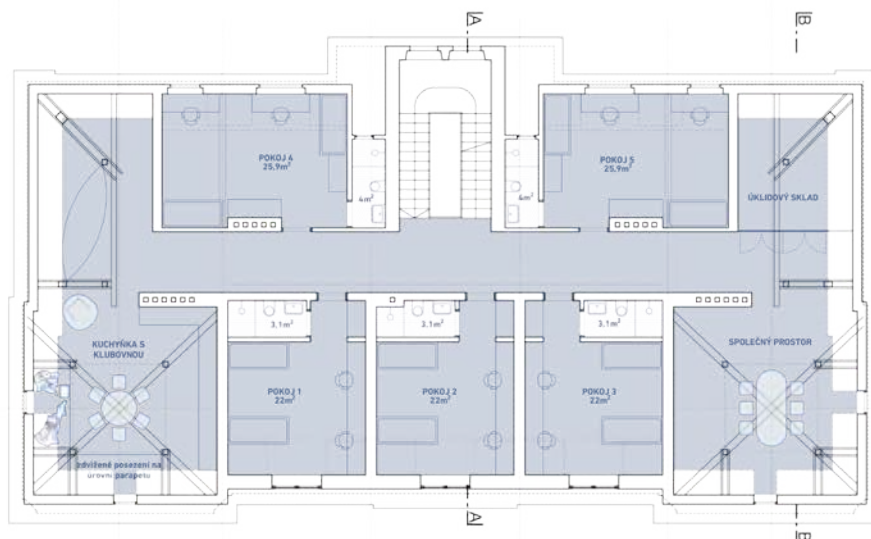




viz Architektonická studie str. 30 – 35

## Podkroví

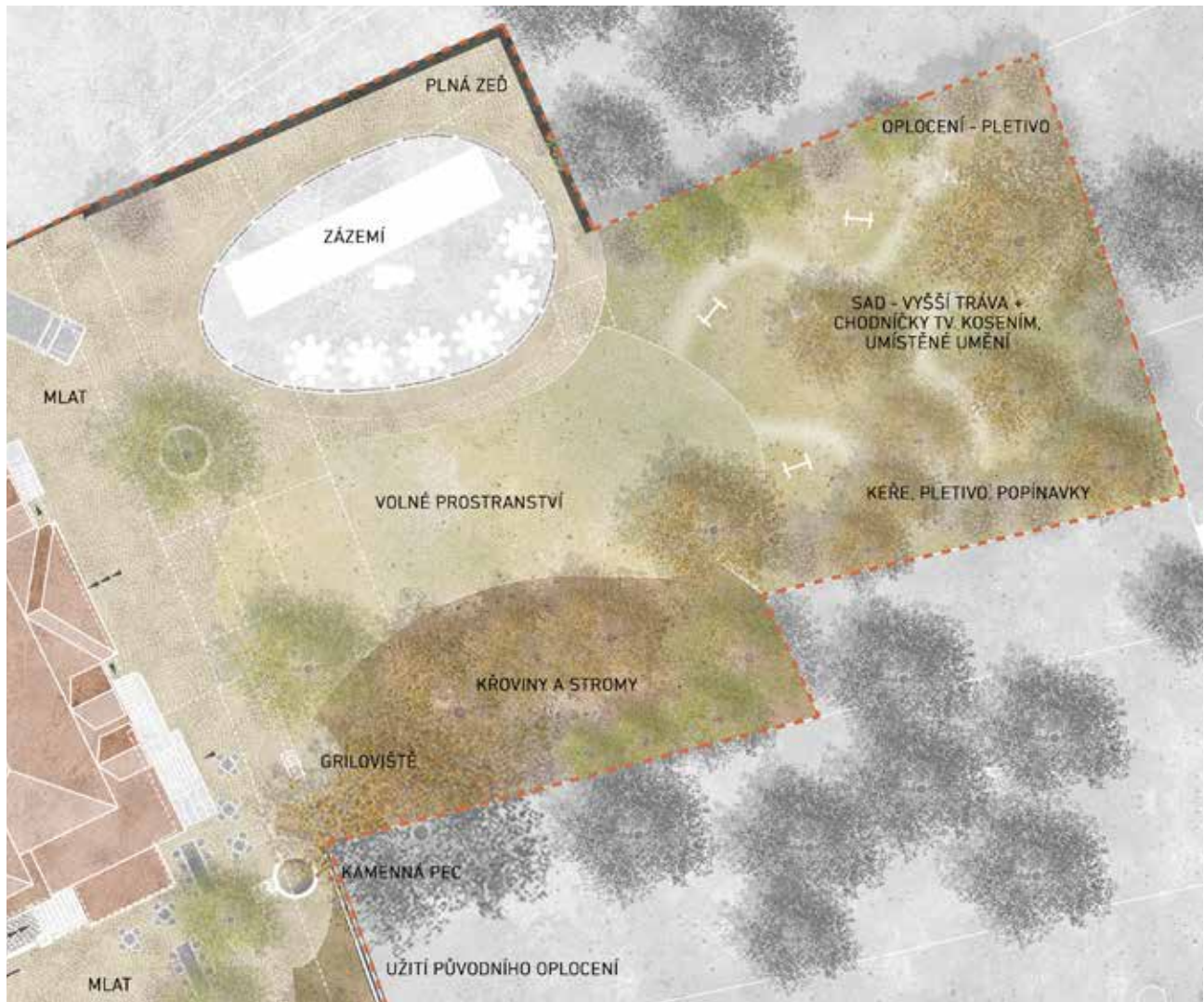
Půdní prostor s ubytovací kapacitou 10 lůžek a zázemím bude určen pro krátkodobé i dlouhodobé ubytování – správu a provoz bude zajišťovat KC Klára.



viz Architektonická studie str. 36 a 37

# Zahrada

Bude se jednat o veřejně přístupný prostor spravovaný KC Klára obsahující pavilón se zázemím, sezónní občerstvení, griloviště, prostor pro společenské a umělecké aktivity a instalaci uměleckých děl.



viz Architektonická studie str. 18, 19, 40 – 43

# Ekonomická udržitelnost Komunitního centra Klára

## Záměr ekonomické udržitelnosti

**Levé křídlo budovy** bude nabídnuto k pronájmu podnikatelským a příspěvkovým organizacím, a to buď jako celek, nebo i po částech.

Na základě deklarovaného strategického záměru **Fakulty restaurování Univerzity Pardubice** na rozšíření nabídky studijních oborů plánujeme prostory nabídnout Fakultě restaurování k dlouhodobému pronájmu.

[https://fr.upce.cz/sites/default/files/public/zdvy3740/strategicky\\_zamer\\_fr\\_21-30\\_final\\_165556.pdf](https://fr.upce.cz/sites/default/files/public/zdvy3740/strategicky_zamer_fr_21-30_final_165556.pdf)

## Vize možné spolupráce Komunitního centra s Fakultou restaurování

### Přínosy pro Fakultu restaurování

- Návaznost na strategický záměr FR - řešení prostorových potřeb FR;
- možnost využití ubytovacích kapacit KC Klára;
- možnost stravování v bistro, provozovaném KC Klára;
- možnost využití venkovních prostranství k praktické výuce.

### Přínosy pro Komunitní centrum Klára

- Zajímavá umělecká a řemeslná činnost probíhající přímo v budově a jejím okolí;
- bližší propojení komunity seniorů s mladou generací;
- báze potenciálních zákazníků pro bistro v KC Klára;
- možná spolupráce obou institucí na zvelebování nemovitosti a jejich prostranství;
- setkávání se zahraničními studenty a příležitosti komunikace v cizím/anglickém jazyce.

# Plán stavebních prací a časový harmonogram

## Rekonstrukce vily

Plánovaná rekonstrukce počítá s **obnovou historické budovy**, nikoliv její přestavbou.

- Výměna všech oken a vnitřních dveří, obnova vstupních dveří;
- drobné změny vnitřních dispozic, aby vyhovovaly plánovaným funkcím;
- celková obnova fasády a štukové výzdoby a dílčí přestavba fasády zadního traktu;
- zobytnění 1. PP;
- instalace nových inženýrských sítí;
- implementace energeticky úsporných zařízení (vytápění, ohřev vody, atd.);
- dílčí oprava střechy a rozšíření půdní vestavby o sociální zázemí.

## Revitalizace zahrady a prostranství

- Výstavba venkovního pavilónu se zázemím (WC, sklad mobilního nábytku, jednoduchý výčep);
- zbudování zpevněných ploch;
- obnova oplocení pozemku;
- koncepce klidové zahrady a výsadba zeleně;
- rozmístění laviček;
- prezentace uměleckých děl žáků a studentů litomyšlských škol;
- vybudování griloviště;
- vybudování venkovní kamenné pece (chleba, pizza, aj.);
- rozšíření počtu parkovacích míst.

# Časový harmonogram stavebních prací

## I. etapa

Bude zahájena neprodleně po vypracování prováděcí stavební dokumentace a po získání potřebných povolení.

- Rekonstrukce vily, uličního předprostoru a zadní fasády;
- hrubé založení zahrady včetně zpevněných ploch;
- odhadovaná doba rekonstrukce je 2 roky - dokončení září 2025.

## II. etapa

- Výstavba zahradního pavilónu, revitalizace zahrady, osazení mobiliáře, instalace zavlažovacího systému a výsadba zeleně;
- odhadovaná doba 1 rok - dokončení září 2026.

## Kalkulace odhadovaných investičních nákladů

Rekonstrukci objektu a přilehlých prostranství plánujeme realizovat prostřednictvím vlastní stavební firmy založené pro tento účel v kombinaci se subdodávkami specializovaných inženýrských prací.

Tabulka níže uvádí náklady vypočítané na základě objemové hmoty objektu a jeho hrubé podlažní plochy. V obou případech vychází cena celkové rekonstrukce dle architektonické studie na cca 47 mil. Kč.

Základní parametry vily	jednotky m3,m2	jednotk. cena	cena
Objem (bez věží) (m3)	5200	8 000,00 Kč	41 600 000,00 Kč
Hrubá podlažní plocha (m2)	1404	30 000,00 Kč	42 120 000,00 Kč
Rekonstrukce zpevněných ploch (parkování+mlatové plochy)			3 000 000,00 Kč
Obnova zahrady/Sadové úpravy			2 400 000,00 Kč

# Architektonická studie

**Autoři:** **Architektonické studio ABTSMOLEN**  
Havanská 3a, Praha 7

Ing. arch. Štěpán Abt  
Ing. arch. Ďuro Smoleň  
Ing. arch. Natálie Kostelníková



**Schwarzplan města Litomyšl**  
- umístění vily Kláry v návaznosti na centrum



**Architektonická studie, 1:250**

- uspořádání



PLNÁ ZEĎ

OPLOČENÍ - PLETIVO

ZÁZEMÍ

SAD - VYŠŠÍ TRÁVA +  
CHODNÍČKY TV. KOSENÍM,  
UMÍSTĚNÉ UMĚNÍ

MLAT

KEŘE, PLETIVO, POPÍNAVKY

VOLNÉ PROSTRANSTVÍ

KŘOVINY A STROMY

Zámečnický

GRILOVIŠTĚ

KAMENNÁ PEC

UŽITÍ PŮVODNÍHO OPLOČENÍ

MLAT

ZÁHONKY V POJÍZDNÝCH  
KVĚTINÁČÍCH

TRAF.

Vzniká tak 11  
parkovacích míst,  
jedno místo je  
vyhrazeno pro  
vozičkáře.

Stávající  
technický vjezd je  
ponechán - bude  
sloužit k zásobování a  
pro potřeby údržby

Materialita prostranství před vilou naváže na  
stávající tradici postupné obnovy povrchu ve městě,  
žulová kostka skládaná do vejřice, nížke kamenné  
prahy a obrubníky

### TRANSFORMACE PARKOVÁNÍ

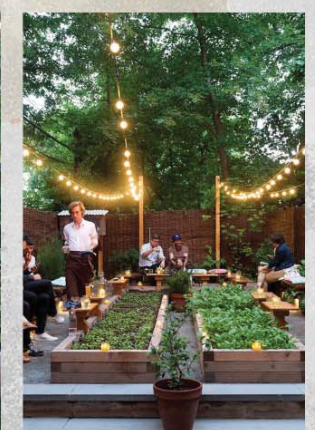
Návrh mění stávající situaci na  
ulici tím, že nahrazuje  
nevyužitelnou a úzkou  
předzahrádku vily, mění ji na chodník  
a v ulici tak uvolňuje prostor na  
kolmé parkování. Navýšení kapacity  
parkování se tak nemusí  
odehrávat na pozemku vily a  
na úkor zeleně.



(referenční obrázky)

**Architektonická studie, 1:250**

- hlavní veřejný prostor



**KOMUNITNÍ KAVÁRNA A JEJÍ PŘEDPROSTOR  
- MÍSTO STŘETÁVÁNÍ**

-slouží domácím i turistům,  
přes všední den i na výjimečné události



**Trávník** - prostor velkoryse prázdný, ponechaný dějům - oslavy, svatby, promítání, letní tanečnická, workshopy - to vše možné v zahradě díky prostoru.



(referenční obrázky)

**Architektonická studie, 1:250**

= řešení zahrad

**Zahrada intimnější** - vysoký trávník, pouze cestičky sekané na krátko. Část bude přehledná a bude pocitově prostorná. Cestička doplněná o umění, výstavu v zeleni, nebo jenom prostor na jógu.



(referenční obrázky)

**Kulisu** tvoří ovocné stromky propletené růžemi, velkými trsy travalek, květiny jsou plně barev a velkých listů ponechány "divočně"



(referenční obrázky)



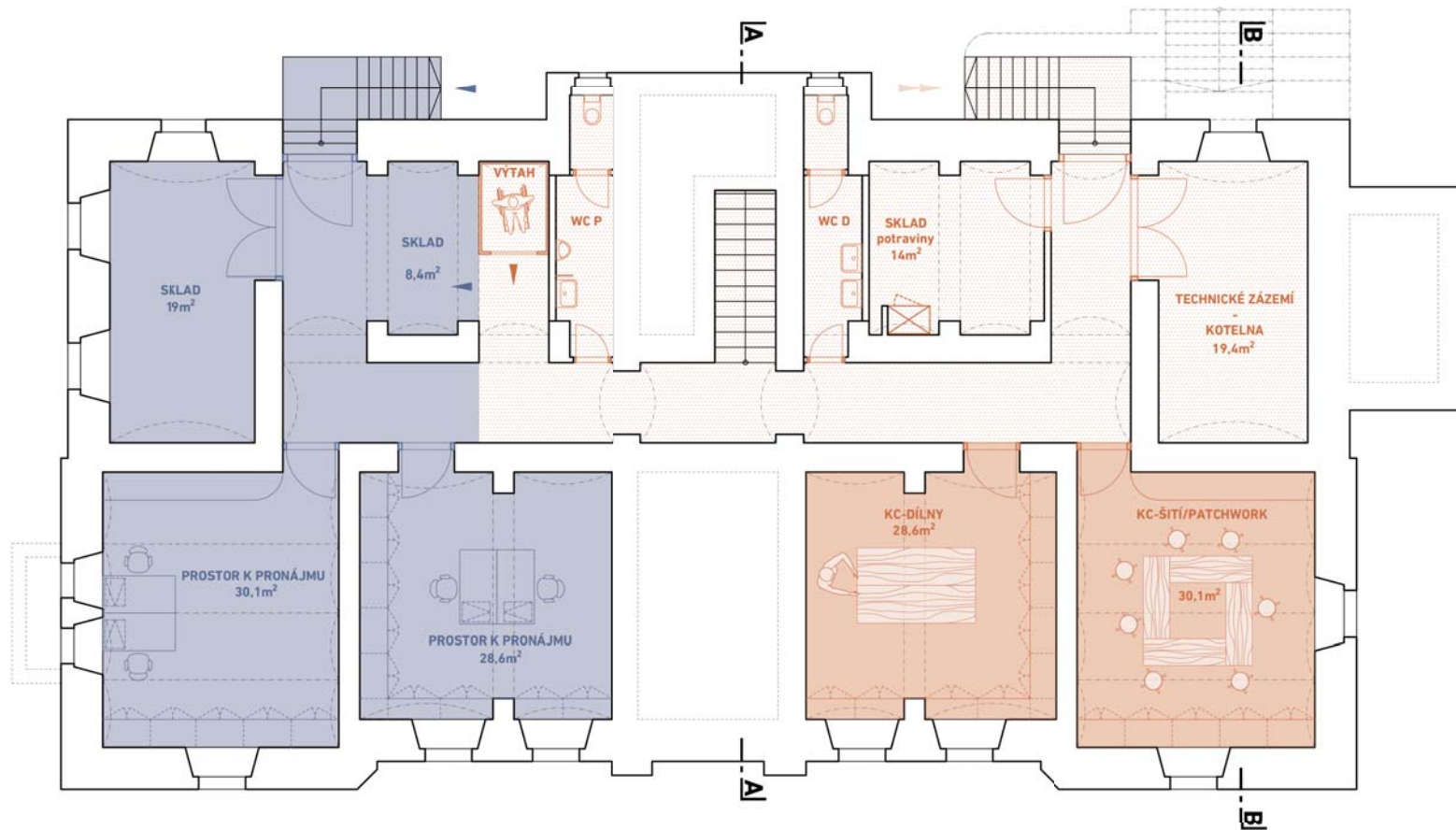
**I. etapa** - rekonstrukce vily, uličního předprostoru a zadní fasády; hrubé založení zahrady včetně zpevněných ploch



**II. etapa** - přístavba zahradního pavilónu, realizace zavlažovacího systému, trávniku a výsadba trvalek a křovin

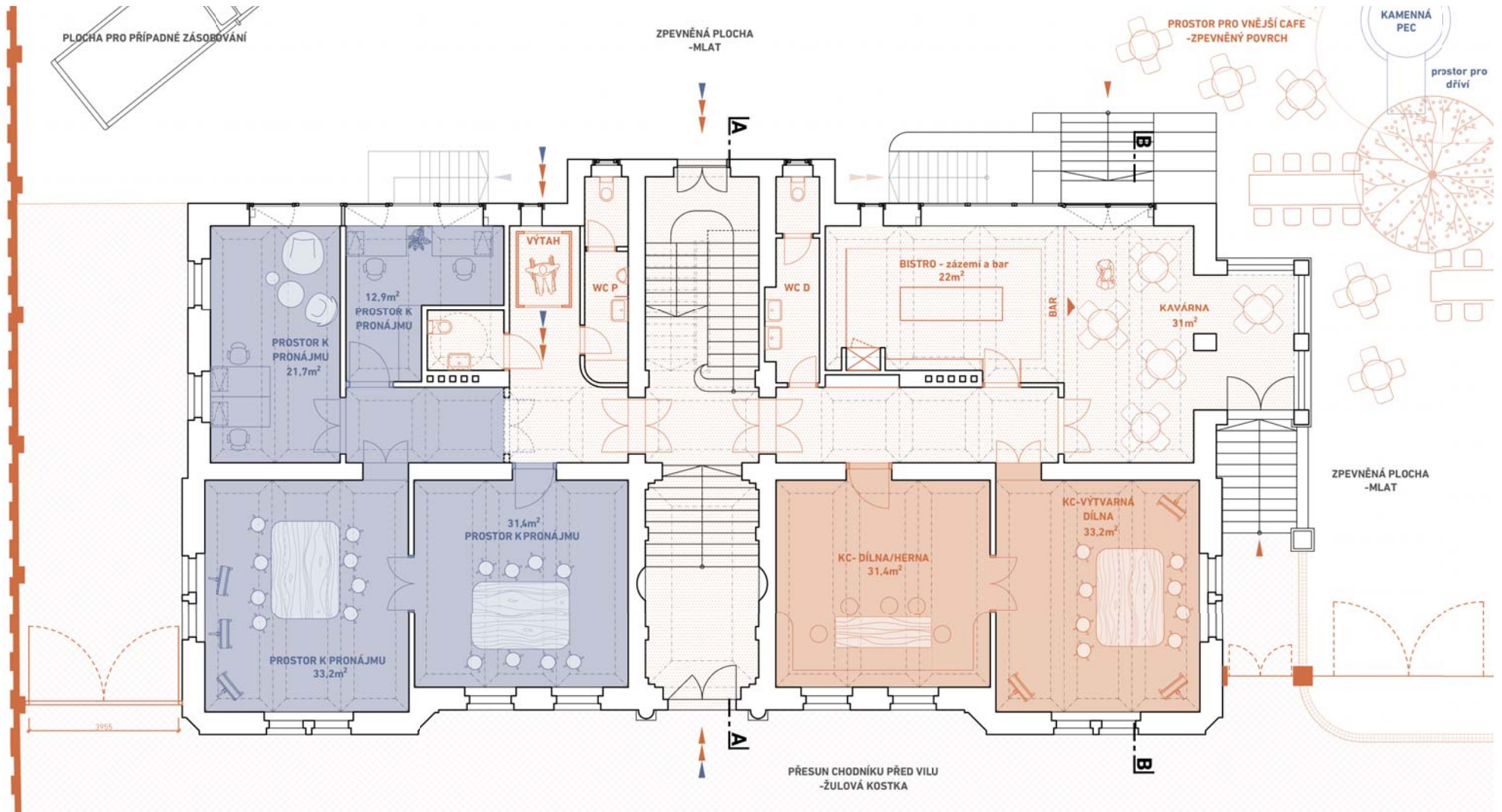


**I. etapa**

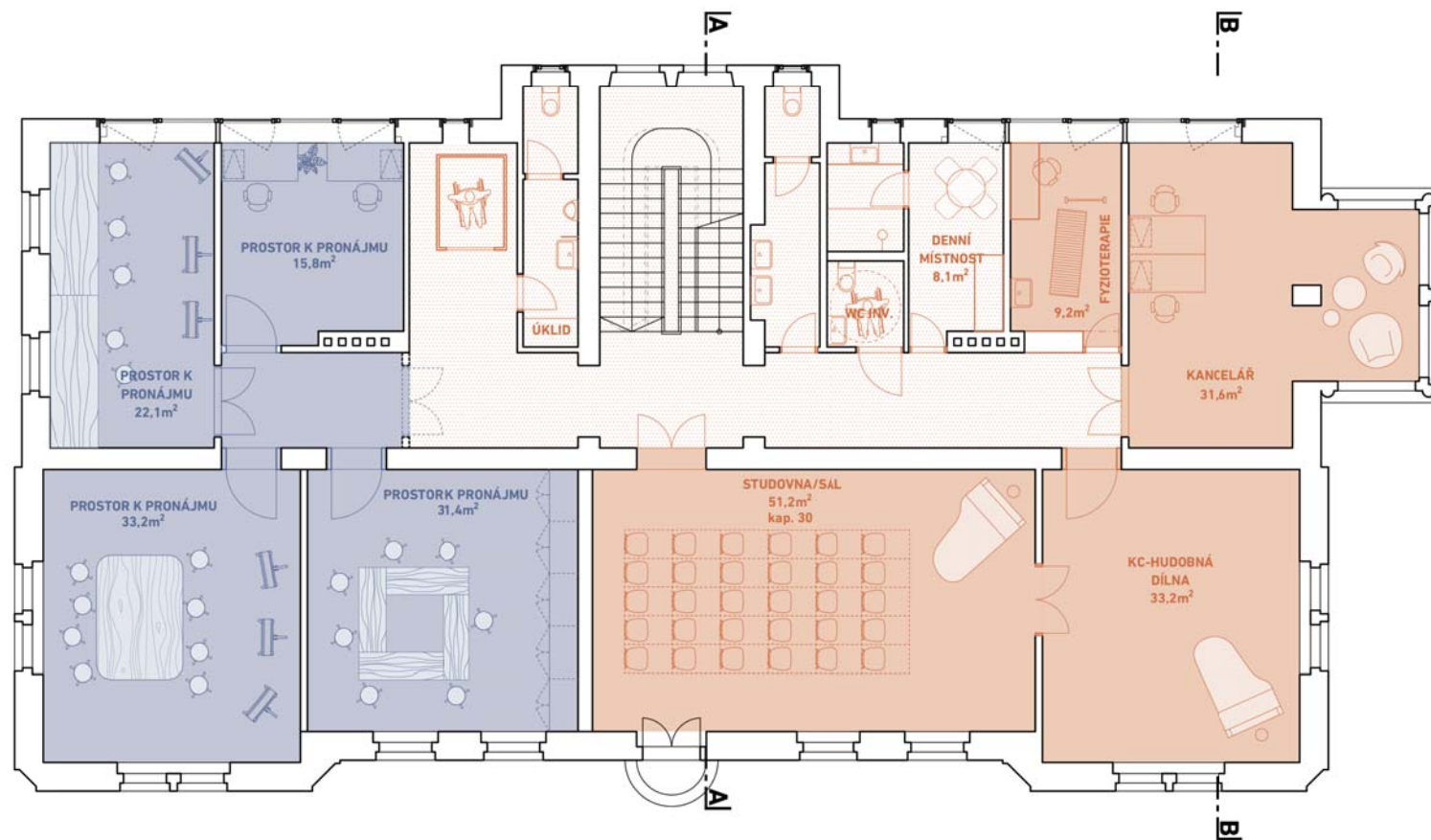


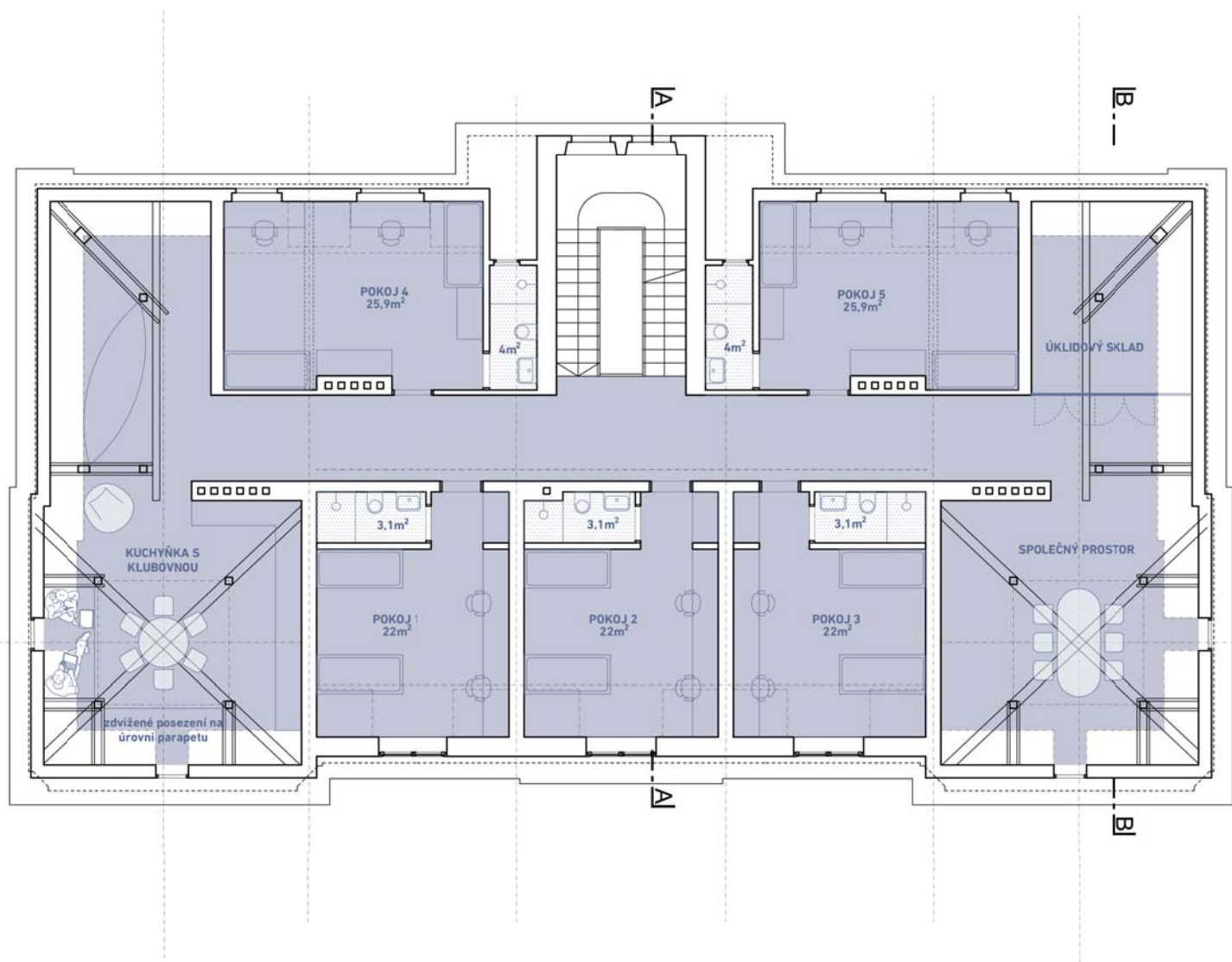
plocha kom. centrum: 65,9m<sup>2</sup>  
 plocha zázemí: 143,5m<sup>2</sup>  
 plocha komerční: 113,1m<sup>2</sup>

**CELKOVÁ PODLAŽNÍ PLOCHA: 322,5m<sup>2</sup>**





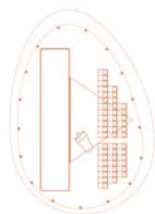




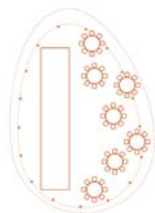


**II. etapa**

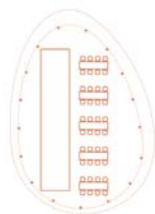




- koncert
- promítání
- divadlo



- svatba
- oslava
- taneční



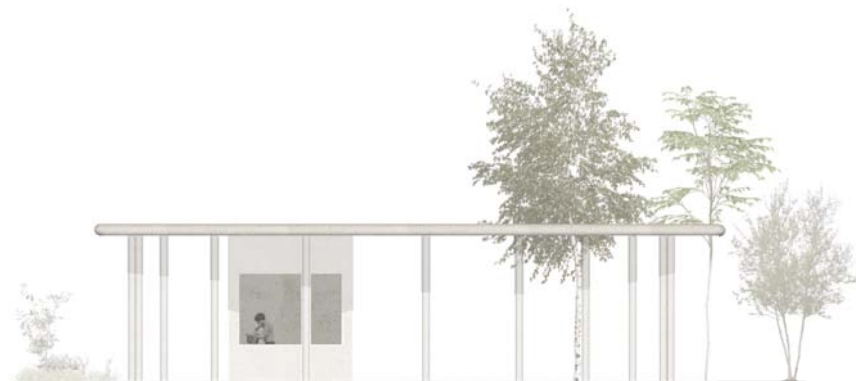
- školení
- workshop



- cvičení
- terapie



pohled jižní - promítání



pohled západní



pohled uliční



pohled severní



pohled zahradní



pohled jižní



pohled na kavárnu





pohled na pavilón z posezení na zahradě



pohled na pavilón a vilu ze zahrady







interiér kavárny od stolu





