

## Koncepční studie na využití areálu kempu Brodský Studie hlavní budovy se zpracováním PD na kuchyni a zázemí

### úvod

Rekonstrukce populárního koupaliště a autokempu je pro architekta poněkud překvapivá výzva. Teprve osobní návštěva ozřejmila nejen samu atraktivitu místa, ale i jeho problémy a rezervy. Je obecně známo, že úspěch jakékoli veřejné provozovny závisí především na erudici a energii personálu. Po této stránce je autokemp v ideálních rukou: jeho správce je člověk své roli oddaný a plný tvůrčí energie. Jeho možnosti však narážejí na věčné limity, které už překročit nelze. Je bezpochyby ve veřejném zájmu, že si představenstvo obce těchto rezerv povšimlo a je rozhodnuto přispět k jejich zacelení. Je také samozřejmé, že ke konečnému, bezchybnému stavu povede řada postupných kroků, které umožní rozpočet města a které zároveň neomezí sezónní provoz koupaliště v mezidobí.

### vize cílového stavu

Navrhujeme areál zvětšený o sousední pozemky (označené B, D a E), s lineárním parkovištěm přes silnici (pozemek C a stávajícím vjezdem podél recepcce, okruhem páteří zpevněné komunikace, s brankou pro návštěvníky z Kostelce a novým vjezdem z areálu v zatáčce silnice. V areálu je velkoryse rekonstruovaná restaurace se salónekem a novou varnou, nové sanitární zázemí, nově zřízena budova samoobslužného kiosku/prodejny a profesionálně provedené hlavní atrakce pro návštěvníky různých věkových skupin: půjčovna loděk, lanové hřiště, minizoo, 3 - 4 hřiště pro míčové hry i drobné sanitární body v ploše areálu. Nové pozemky jsou stíněné borovicovým lesíkem s palouky, které jsou v jednotlivých terasách upraveny do roviny a vybaveny pítkem a ohništěm. V lesíku jsou „nahodile“ rozmístěny skupiny chatků (přemístěných stávajících i nových) a pozice pro karavany. V ploše jsou rozmístěny také 4 venkovní kryté kuchyňky. Na severním okraji pozemku umísťujeme soubor toalet. Areál kempu je na východní straně ohraničen řadou větších dvojchat, které přiléhají k chatové osadě východně. Plně vybavené objekty jsou seřazeny v linii od vody do kopce po okraji pozemku a mohou být budovány postupně, podle zájmu návštěvníků a možností města. Pobřeží rybníku je dovybaveno hřišti pro míčové hry, jednoduchými převlékárkami, sprchami, k vodě posunutou půjčovnou loděk s romantickým molem, střed celého areálu v místě kolem lanového parku je posílen areálem minizoo s výběhem pro kozy kamerunské a několika voliériami v místě stávajících kiosků. Údržba areálu a skladové zázemí je soustředěno do novostavby, umístěné k plotu za vstupní recepci, mimo ruch koupaliště. Otázkou je posílení administrativního zázemí pro rozšíření kempu, v případě potřeby bude možno novou administrativu umístit buď za recepci, nebo s ní počítat ve zmíněné novostavbě technického zázemí areálu v její blízkosti.

### restaurace a okolí

Svébytnou akcí je rekonstrukce budovy restaurace a dalších objektů v její blízkosti. Objekt restaurace předpokládáme vyklidit a očistit od nevhodných a zastaralých prvků a konstrukcí, odbytový prostor otevřít a rozšířit na terasu s výhledem na rybník. Varna je umístěna do západní části budovy, odbyt ve středu a ve východní části je salónek nebo herna. Větší kapacita restaurace bude vyhovovat pro nárazové akce i pronájem a bude nezbytná pro rozšíření areálu. V bočních objektech jsou toalety vlevo a kuchyňka s malým barem/zmrzlinárnou vpravo. Před touto částí budovy se k vodě stupňovitě sklání odpočinkové hlediště a podium pro menší hudební či divadelní produkci. Soubor budov je doplněn novostavbou (samoobslužného) potravinového kiosku.

### vize v mlze

Nabízíme k úvaze ještě představy, které jsou pro dané zařízení atraktivní a přinesly by mu - jak věříme - jistou originalitu a tím i věhlas, nicméně vyžadují projednání. Za ověření stojí: jeden z turistických chodníků by mohl vést (nízko nad hladinou) dubovým mostkem napříč přes rybník Špinka (s malým vzepětím ve středu pro proplutí loděk), ve středu Brodského rybníku by mohly být ukotveny dva velké pontony s dřevěnými palubami, aby provoz plavidel mohl získat sportovnější, soutěživější charakter a plavci dostali konkrétní cíl pro své výkony. Třetím motivem je malá rodinná sauna nad hladinou s přímým vstupem do vody, inspirovaná severskými zeměmi.

### proměna krajiny - vegetační úpravy

Ve stávajícím rozsahu volnočasového areálu předpokládáme průběžnou kontrolu zeleně, zejména vzrostlých břízů. Výrazné dendrologické úpravy vyvstanou s rozšířením areálu o nové pozemky.

Toto severozápadně situované území doporučujeme řešit proměnou v lesní krajinu komponovanou ze stromových hájků s množstvím palouků a mýtin. Háje se pak stanou vítanými stinnými místy pro umístění stanů a karavanů.

Krajinu navrhujeme komponovat jako útulně zalesněný prostor průhledný v horizontu člověka. Stromové porosty budou vysazeny z dřevin prosperujících v okolí, porost bude komponován z borových, modřínových a březových hájů spolu z bučinami, dubinami a olšinami. Porosty budou sestávat z borovic lesních /*Pinus sylvestris*/, modřínu evropského /*Larix decidua*/, buku lesního /*Fagus sylvatica*/, břízy bradavičnaté /*Betula pendula*/ a olše lepkavé /*Alnus glutinosa*/. Ve středu nového porostu, na křižovatce pěšiny a pojízdného chodníku, bude vysazen výrazný a svébytný jedinec dubu letního /*Quercus robur*/, který usnadní orientaci v lesíku. Vysazení travního porostu a soustavná péče o něj je v nových pozemcích samozřejmostí.

Je v eminentním zájmu budoucího rozšíření areálu, aby se terénní úpravy tábořiště i stromová výsadba odehrály co nejdříve tak, aby porosty měly čas vyrůst do potřebných, „nepřekážejících“ velikostí. Vynechané mýtiny nicméně umožní využití nového areálu i v mezidobí.

#### etapizace úprav

Byli jsme seznámeni se záměrem obce postupovat ve třech krocích s cílem nejdříve zkvalitnit stávající areál a následně areál rozšířit o další plochy a turistické atraktivity. Této kostry jsme se drželi a navrhujeme následující postup:

poznámka: v dalším je výčet jednotlivých úkolů v dané etapě, jejich časová posloupnost a vzájemná provázanost bude řešena (tj. projednána, ev. upravena či doplněna) v podrobném harmonogramu prací, který bude součástí úplné a projednané koncepční studie

##### 1. etapa - úpravy ve stávajícím území s další užívanou plochou pobřeží

- zřízení hřiště pro kolektivní sporty - volejbal, nohejbal, beachvolejbal
- zajištění sanitárních bodů v území - prameníky v parku, paravánové převlékárny a sprchy na plážích, revize a doplnění vodovodního rozvodu
- rekonstrukce hlavní budovy restaurace, tj. reorganizace provozu, rozšíření obytného prostoru, rekonstrukce varny, zřízení salonku/herny
- novostavba (samoobslužného) prodejního kiosku
- zřízení veřejných toalet u restaurace, přesunutí sprch do budovy umývárny namísto toalet
- novostavba dílny se zázemím a skladem
- zřízení MiniZoo s výběhem (Koza kamerunská), voliérami a rezervou pro další rozšíření
- modernizace a doplnění lanového centra
- modernizace půjčovny loděk, posunutí loděnice ke břehu, rozšíření nástupní plato
- zřízení koupacího a odpočinkového plató
- modernizace veřejného osvětlení a mobiliáře (tj. laviček, odpadkových košů a orientačního systému) v území
- vytyčení nové pěšiny k městu na pravé straně komunikace a osazení branky do oplocení v zatáčce silnice
- vytyčení sítě turistických a procházkových okruhů kolem rybníku i dále, jejich zavedení do mokřin kolem nádrže formou visutých dřevěných mostků a napojení okruhů na širší síť turistického značení
- terénní úpravy a zalesnění celého areálu v budoucím rozsahu (co nejdříve po nabytí území)

##### 2. etapa - rozšíření areálu o část pozemku C, D a E

- zřízení parkoviště v omezeném rozsahu - dle potřeby parkovacích míst a v závislosti na zajištění pozemku
- zasilování nově užívané plochy, zřízení sítě VO a mobiliáře
- prodloužení osově komunikace a zřízení nového výjezdu z areálu (jednosměrná výjezdová brána umožní také bližší vstup příchozím po nové pěšině od města)
- vytyčení sítě mlatových pěšin v novém území
- osazení chatek, jak výstavba nových, tak i přemístění původních modernizovaných
- výstavba první dvojchaty na jižním okraji pozemku E (stavební práce zásobované z východu nemusí zatěžovat provoz autokempu)
- zřízení vycházkových okruhů, jejich vybavení lávkami a chodníky a napojení na síť turistických stezek

##### 3. etapa - rozšíření areálu do celého rozsahu nových pozemků

- rozšíření stanového a chatového areálu do celého pozemku včetně výstavby doplňujícího objektu toalet při severní hranici celého areálu.
- postupná dostavba linie dvojchat až k severní hranici území
- zřízení koupaliště a brouzdaliště (podmíněno přemístěním hřiště pro míčové hry do východní části pláže)
- zřízení sauny
- rozšíření liniového parkoviště do celého pozemku

#### Závěr

Modernizace a rozšíření autokempu bude dlouhodobý proces, vyžadující pečlivou přípravu a rozvahu o posloupnosti jednotlivých kroků. Autokemp Brodský však potenciál úspěšného a navštěvovaného střediska nepochybně má a jsme přesvědčeni, že vložené investice se městu vrátí. Také navržené úpravy v areálu restaurace a okolí jsou - z ekonomických důvodů - pojety velkoryseji s myšlenkou na jeho budoucí rozsah tak, aby je nebylo třeba v budoucnosti předělávat.

Znovu připomínám, že na samém počátku prací bude užitečné projednat a realizovat hrubé terénní úpravy a zalesnění budoucích kempovacích polí.

Závěrem se vracím na počátek textu: věřím, že kemp zůstane pod stejným personálním vedením a přeji mu hodně úspěchů.

## CENOVÝ ODHAD

### 1. etapa

rekonstrukce hlavní budovy	4,2 mil. Kč
plážová hřiště	0,5 mil. Kč
terénní úpravy	0,5 mil. Kč
cesta kolem rybníka	1,5 mil. Kč
vybavení kempu (mobiliář, lanové centrum, minizoo ...)	2 mil. Kč
sadové úpravy	0,5 mil. Kč
celkem	9,2 mil. Kč

### 2. etapa

síť cest	2 mil. Kč
rozvody ZTI	2 mil. Kč
chatky	3 mil. Kč (8ks)
dvojchatky	3,6 mil Kč (3ks)
vybavení kempu (pítka, mobiliář, hřiště)	1 mil. Kč
celkem	11,6 mil. Kč

### 3. etapa

dvojchatky	3,6 mil Kč (3ks)
vybavení kempu (pítka, mobiliář, hřiště)	0,5 mil Kč
vybavení kempu (pítka, mobiliář, hřiště)	0,5 mil. Kč
celkem	4,6 mil. Kč