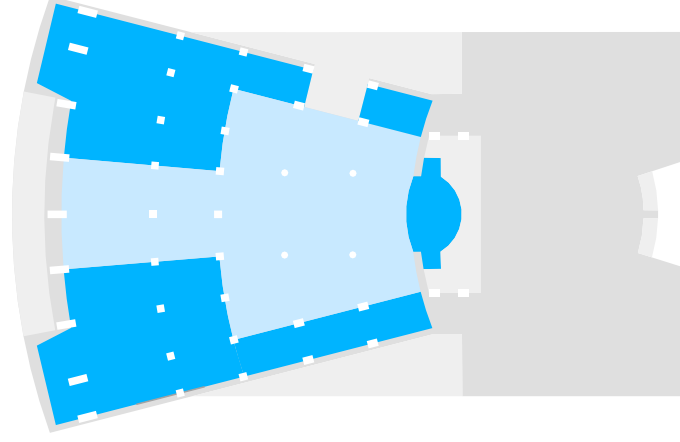




VYUŽITÍ PROSTOR DIVADELNÍHO KLUBU ROŠKOTOVA DIVADLA, Ústí nad Orlicí
studie stavby

© Město Ústí nad Orlicí | © Jiří Šafr | 04.06.2025

<https://bimx.graphisoft.com/model/c3748528-1ac9-482c-b8db-fd8d32fcd656>



identifikační údaje

stavba
VYUŽITÍ PROSTOR DIVADELNÍHO KLUBU
ROŠKOTOVA DIVADLA, Ústí nad Orlicí

parcelní čísla pozemků
1139
k.ú. Ústí nad Orlicí [775274]

předmět dokumentace.
studie stavby

objednatel
Město Ústí nad Orlicí
Sychrova 16
562 24 Ústí nad Orlicí

autor návrhu
Ing. arch. Jiří Šafr
ČKA 04 135
Jiráskova 178
566 01 Vysoké Mýto
tel. 723 94 24 64
e-mail. jiri.safr@post.cz

datum
04.06.2025

bilance stavby

plocha pozemku
1559 m²

zastavěná plocha celé budovy
966 m²

obestavěný prostor celé budovy
1 4421 m³

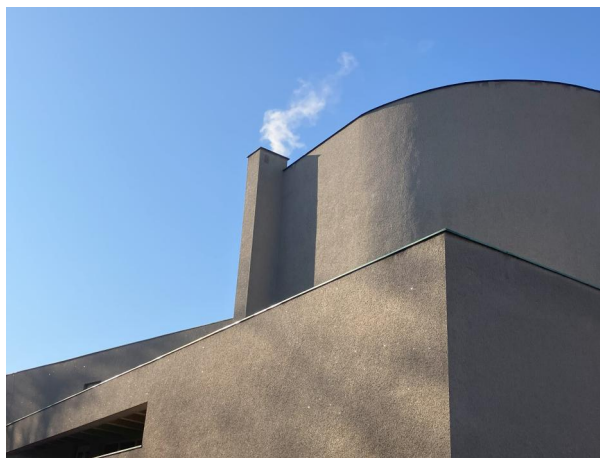
užitná plocha - řešená část
540 m²

obestavěný prostor - řešená
část (včetně zdí, bez prostoru
nad podhledem)
2 295 m³

Roškotovo divadlo v Ústí nad Orlicí bylo postaveno podle návrhu významného architekta Kamila Roškota ve funkcionalistickém stylu.

Myšlenka na stavbu divadla vznikla z iniciativy místních ochotníků, kterým se po dlouhodobé přípravě a shánění financí podařilo dospět k architektonické soutěži a nakonec v roce 1934 ke schválení Roškotova návrhu.

Základní kámen byl položen v roce 1935 a slavnostní otevření divadla proběhlo v roce 1936.



Stavba je rafinovaně umístěna do struktury města pod jeho starým centrem a využívá výškového rozdílu parcely pro vstupy do různých výškových úrovní.

Kromě výrazných architektonických kvalit a promyšlenosti celého provozu je budova na svoji dobu unikátní i technicky. Jedná se o železobetonový skelet s cihelnými vyzdívkami. Skelet celé budově dodává vnitřní strukturu a řád, který se promítá do celé stavby včetně dvou úrovní částečně zapuštěného suterénu.

Budova divadla je nemovitou kulturní památkou.

Divadlo prošlo v průběhu let několika dílčími stavebními úpravami. Upraveno bylo i jeho okolí. V současné době vrcholí práce na revitalizaci přilehlého parku. V rámci této revitalizace byly provedeny terénní úpravy na západní straně budovy, které odkryly druhý suterén a bezabariérově ho propojily přímo s parkem.

Tato studie se zaměřuje právě na úpravy prostor bývalého divadelního klubu ve druhém suterénu. Ty se díky přímému propojení s parkem dostaly do nové, daleko příznivější situace.

Podlaží původně sloužilo jako restaurace s tančírnou, později jako taneční klub, diskotéka, nebo například pizzerie. Za druhé světové války sloužilo dokonce jako protiletectký kryt. Nyní je nevyužité.

Nad podhledem klubu je velkorysý prostor využívaný pro technické rozvody, z nichž nejobjemnější jsou rozvody teplovzdušného vytápění divadla. Při správné koordinaci má prostor dostatečnou rezervu pro další nové technologické rozvody.

Záměrem investora je prostory do obnovit s využitím nového propojení a obohatit tak využití divadla s kinem ale i nového parku.

Požadovaným řešením je zřízení kavárny, restaurace nebo hudebního klubu, o něž projevíli zájem i potenciální nájemci. Účelem této studie je navrhnout a prověřit veškeré prostory a zázemí nutné pro takový provoz, včetně stavebních úprav.

Řešené podlaží je přístupné dlouhým schodištěm ze vstupní haly divadla v 1.NP, nebo samostatným vchodem z boku budovy, který je umístěn v úrovni 1.PP.

Současná podoba druhého suterénu pochází z devadesátých let 20. století, kdy byl interiér upraven pro potřeby hudebního klubu/diskotéky.

Vnitřní prostor je poměrně velkorysý, avšak nyní je rozdělen centrálně umístěným barem. Bar je komplikovaně přes předsíň propojen s kuchyní a dělí hlavní prostor na dvě části. Menší část tvoří salonek za barem a větší část původní restaurace s dochovaným tanečním parketem, podhledem s kruhovou nikou a čtveřicí sloupů.



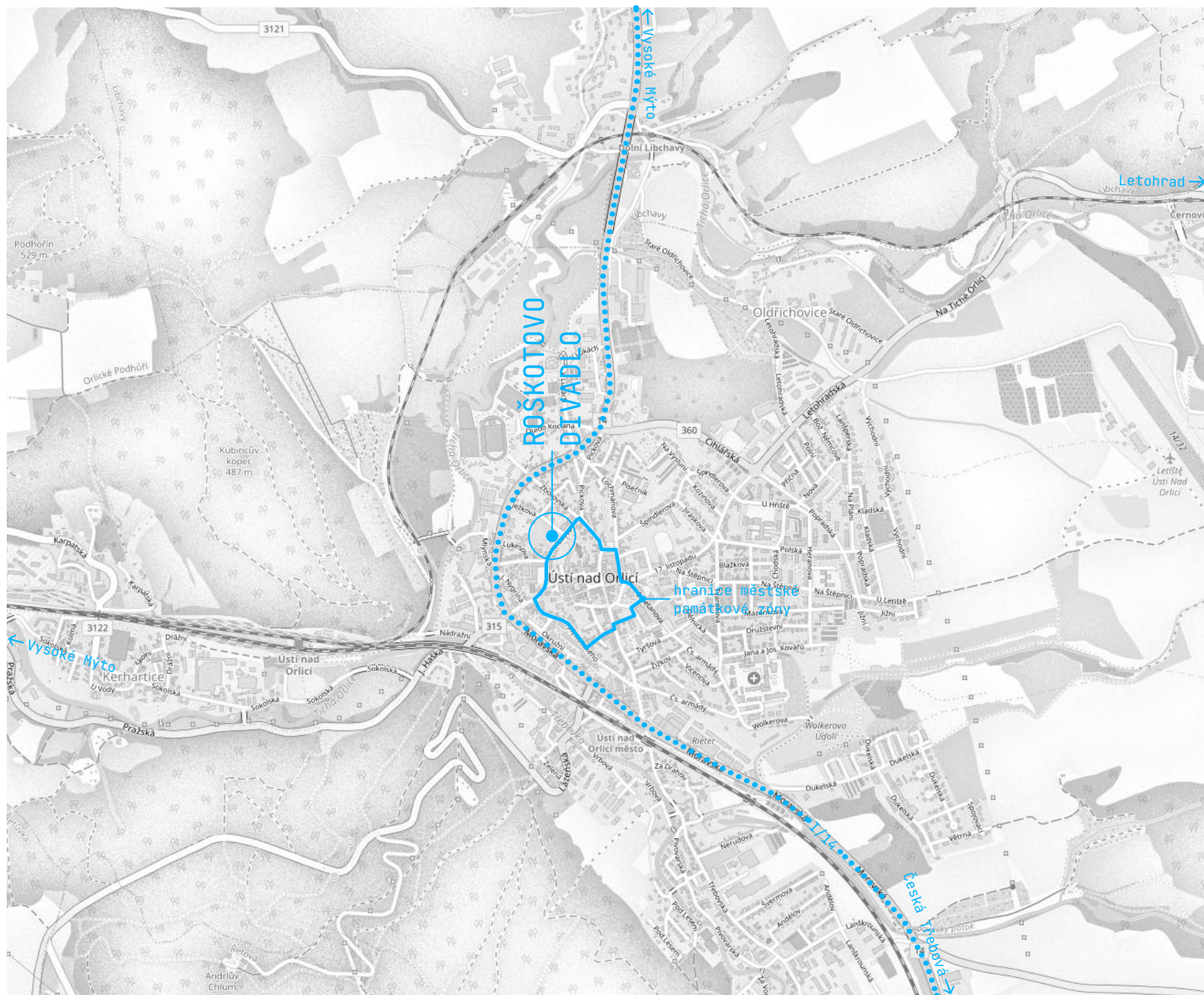
Na tyto prostory navazuje původní zázemí, které zahrnuje kuchyň s menšími sklady a schodištěm do prvního suterénu na jedné straně, a sklady, šatna a dodatečně vybudované toalety u vchodu na straně druhé. Při budování těchto toalet byla podlaha dodatečně zvýšena o výšku tří schodišťových stupňů.

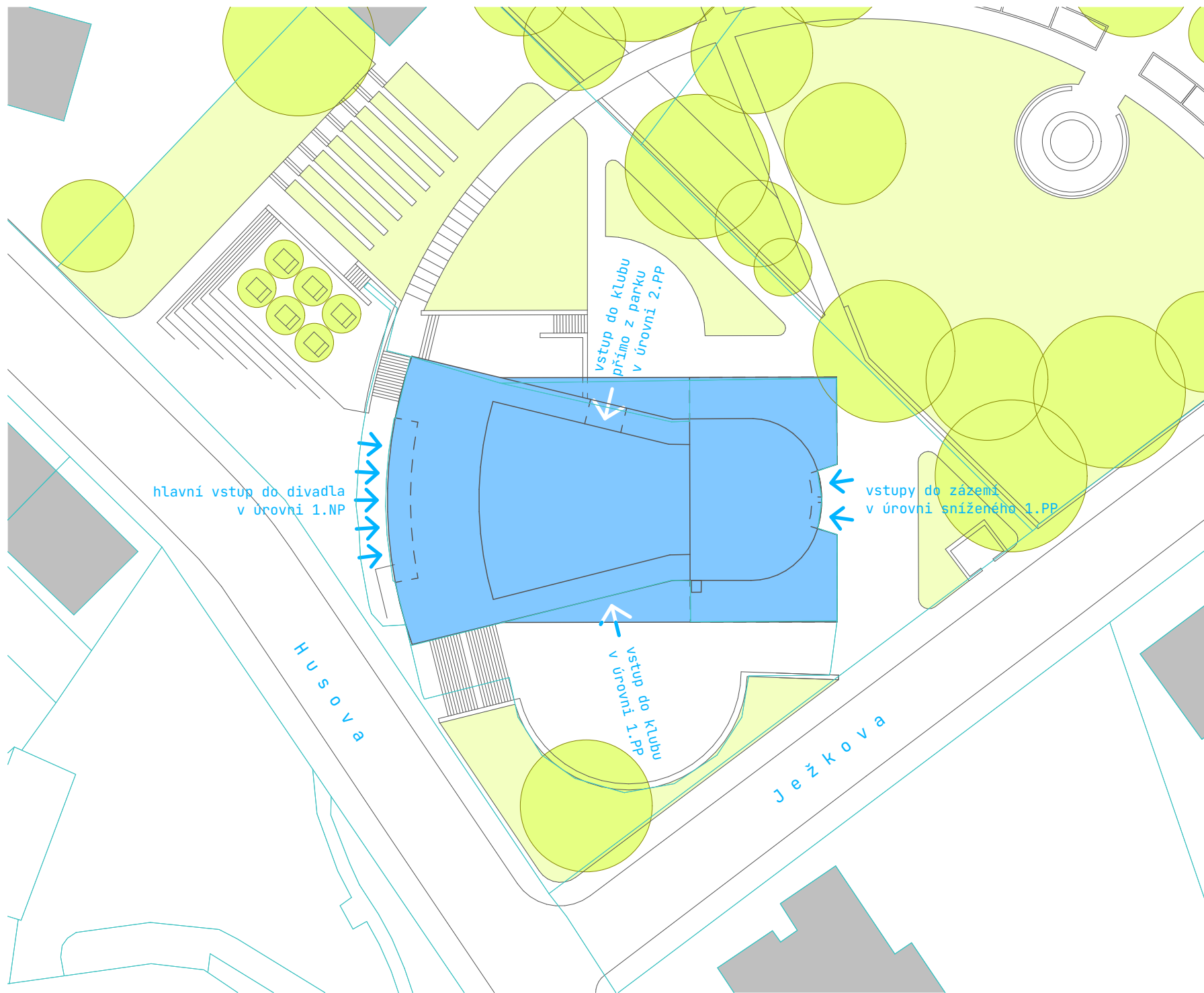
V čele většího prostoru se nachází pódium se zákulisím. Nově je hlavní prostor, jak již bylo zmíněno, přímo přístupný z revitalizovaného parku.

širší vztahy

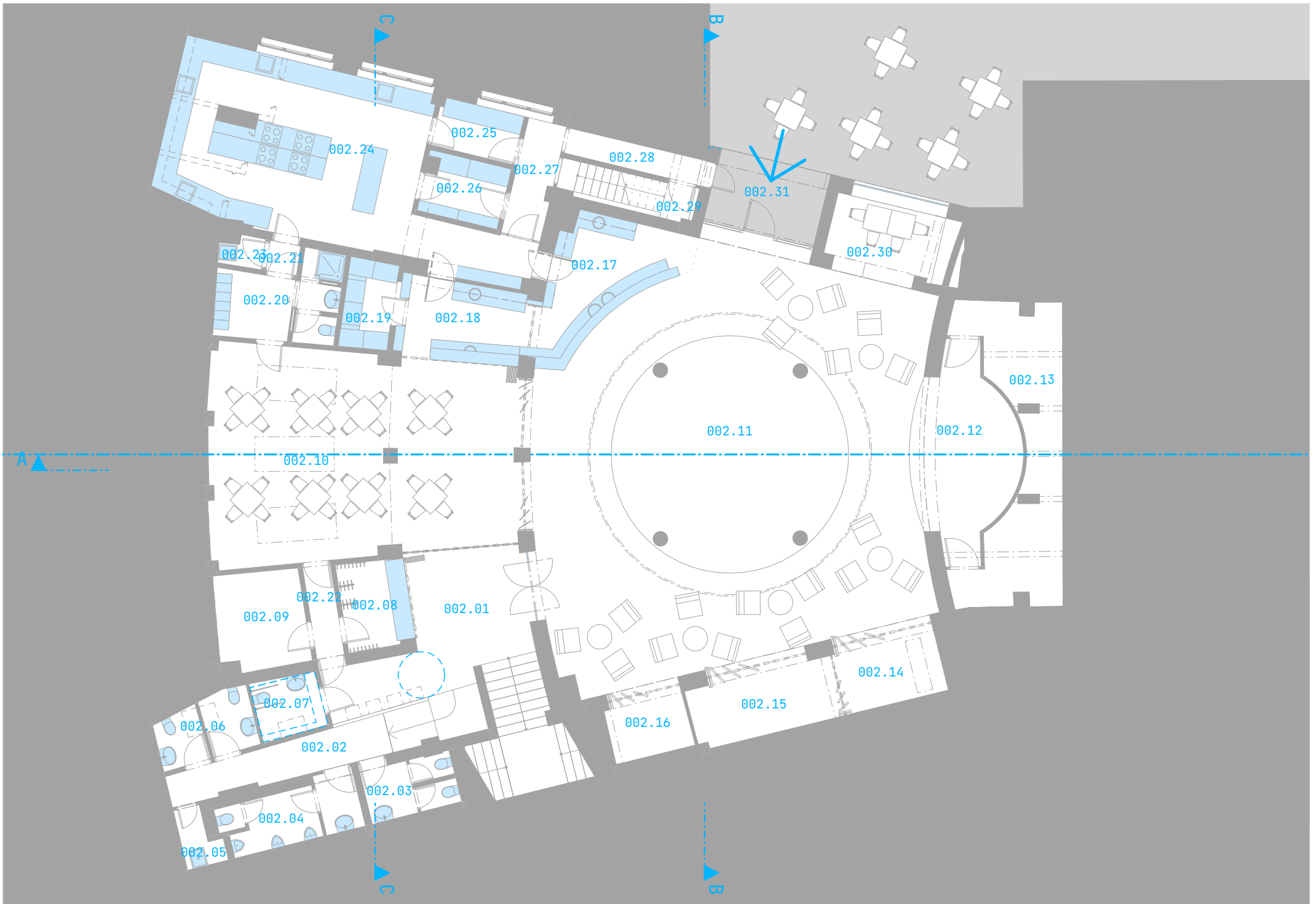
0 100 500 1 000m

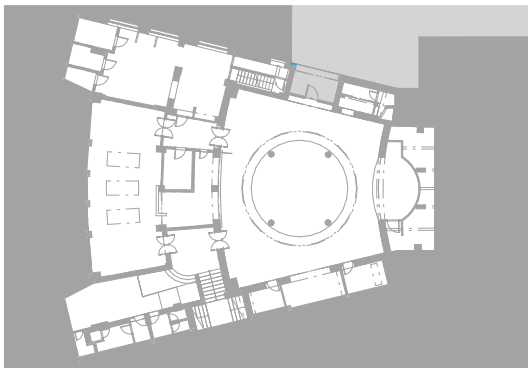
M 1:20 000





situace





stávající stav 1:600

Základem návrhu je obnovení původní koncepce architekta Roškota. Ta je patrná z původních výkresů, které ukazují podle podélné osy souměrný půdorys s centrálně umístěnou tančírnou a přímo navazující kavárnou doplněné po delších stranách půdorysu menšími místnostmi zázemí.

č.	místnost	m2
002.01	vstup	19,78
002.02	přístup k wc	13,11
002.03	wc ženy	4,89
002.04	wc muži	7,52
002.05	úklid	2,06
002.06	wc	6,00
002.07	wc vozičkáři	3,93
002.08	šatna/pokladna	5,21
002.09	sklad	8,74
002.10	sál malý	64,04
002.11	sál velký	153,80
002.12	pódium	14,83
002.13	zákulisi	22,25
002.14	sklad/výklenek	6,53
002.15	sklad/výklenek	9,52
002.16	sklad	4,62

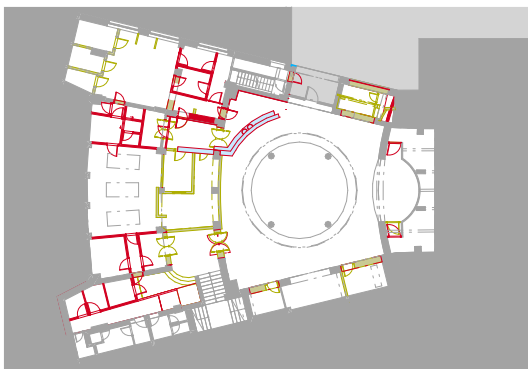
č.	místnost	m2
002.17	bar1	13,71
002.18	bar2	10,34
002.19	sklad nápojů	4,52
002.20	šatna zaměstnanci	9,68
002.21	chodba	1,02
002.22	úniková chodba	2,67
002.23	úklid	1,24
002.24	kuchyně	50,92
002.25	sklad zeleniny	4,05
002.26	sklad potravin	5,40
002.27	chodba	4,78
002.28	chodba	3,93
002.29	sklad pod schody	3,58
002.30	"akvárium"	9,46
002.31	východ do parku	8,83
		480,98 m ²

tabulka místností



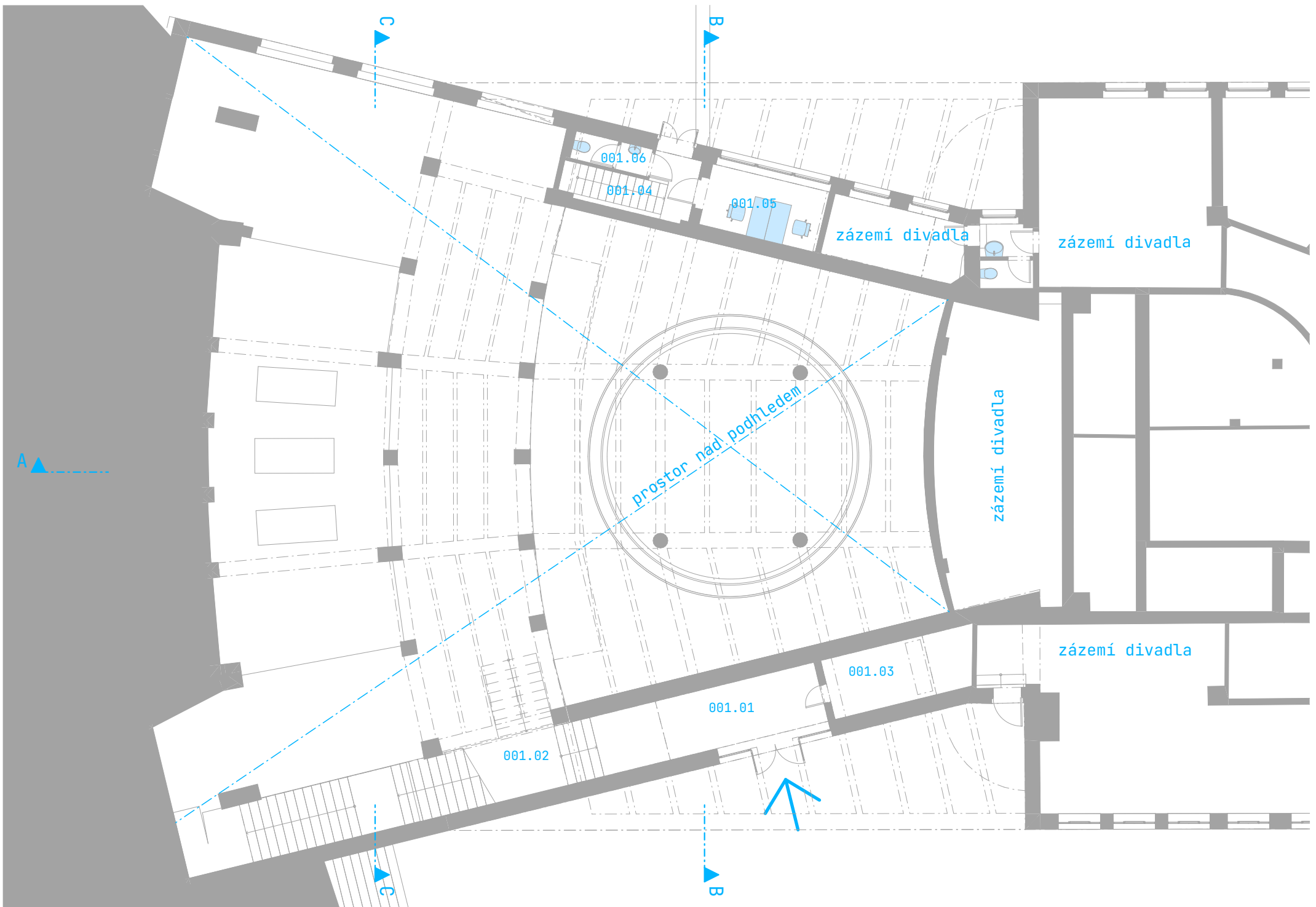
M 1:150
0 1 2 5m
půdorys 2.PP

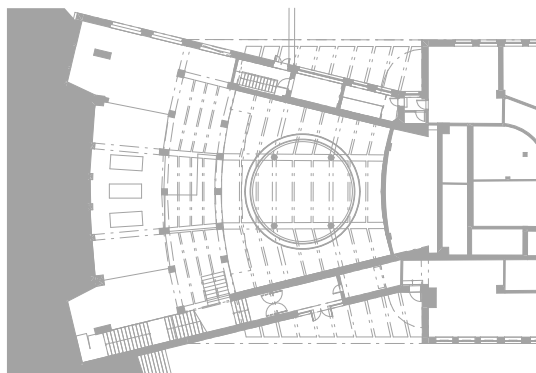
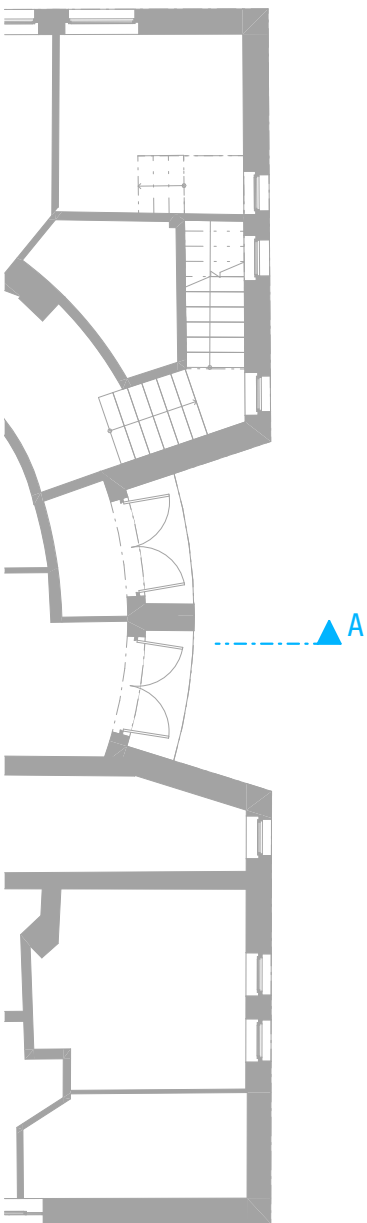
● stávající ● bourané ● navrhované



úpravy 1:600

Proto nový návrh umísťuje bar k jedné straně půdorysu, což zajistí jeho přímou vazbu na kuchyňský provoz. Vznikne tak centrální prostor vedený podél hlavní osy, tvořený velkým sálem s tanečním parketem, na který bude přímo navazovat salonek.



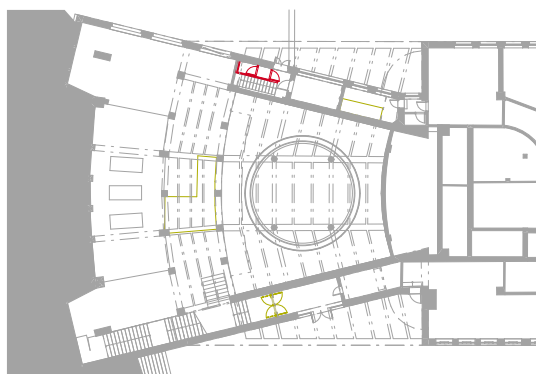


stávající stav 1:600

č.	místnost	m ²
001.01	zádveří	16,87
001.02	schodiště	24,49
001.03	sklad, VZT	9,50
001.04	chodba se schodištěm	6,35
001.05	kancelář	7,73
001.06	chodba se schodištěm	2,27
		67,21 m ²

tabulka místností

● stávající ● bourané ● navrhované

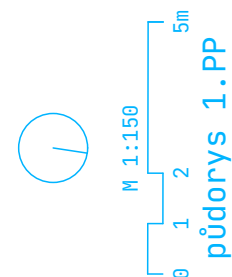


úpravy 1:600

Po stranách centrálního prostoru bude umístěno provozní zázemí. Na západní straně dojde k rozšíření kuchyňské části o sklad a zázemí pro zaměstnance, na opačné straně vznikne sklad a šatna s pokladnou. Vstupní část u toalet bude doplněna o WC pro vozičkáře a WC pro rodiče s dětmi. WC pro vozičkáře bude umístěno v původní úrovni hlavní podlahy.

Dále je navrženo výraznější propojení s novým parkem, a to kromě nové prosklené stěny s novými vstupními dveřmi také novým prosklením z bývalé šatny. Tento prostor se tak stane rozšířením hlavní restaurační části.

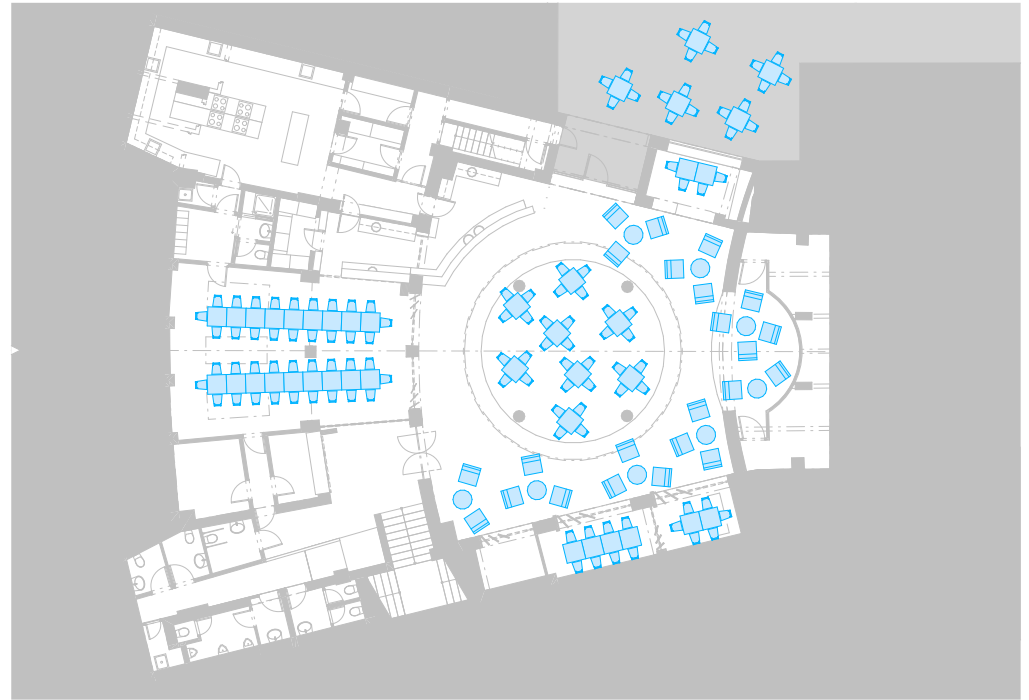
Na protilehlé straně budou stávající výklenek a sklady také otevřeny a opatřeny skládacími stěnami. Tyto menší prostory tak bude možné využít jednak pro skladování, ale podle situace bude také možné je otevřít pro potřeby návštěvníků.



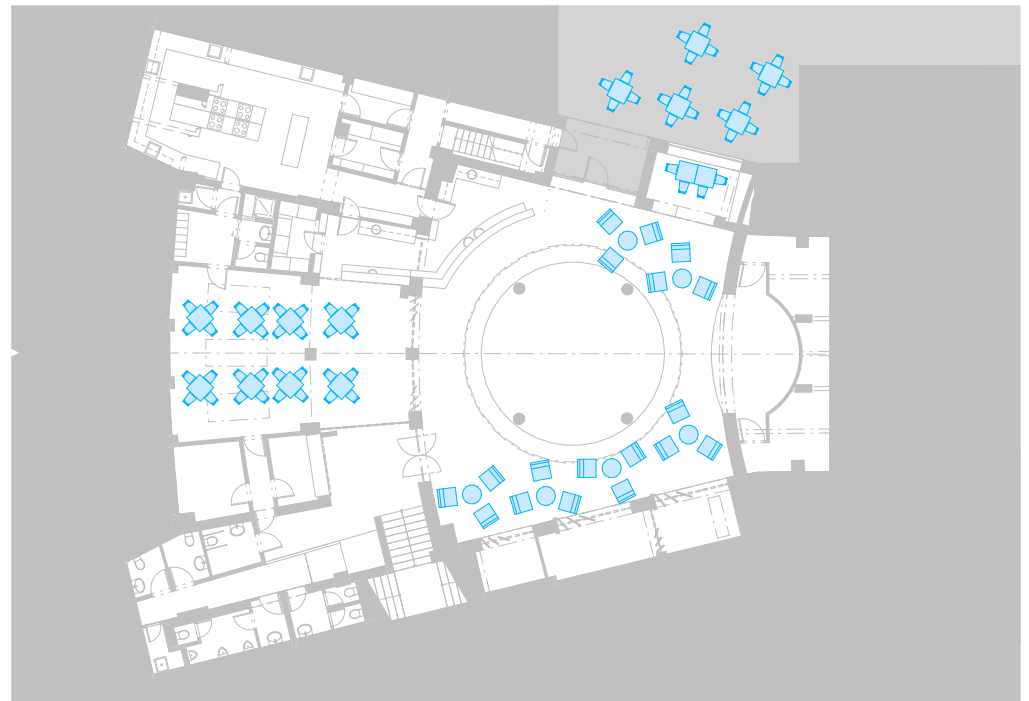
Kuchyň bude zásobována z parku samostatnými dveřmi v boční stěně nového vstupu a navazující chodbou. Na chodbu navazují sklady, z nichž dva jsou průchozí přímo do kuchyně, a další zázemí včetně kanceláře a možnosti záložního wc. Tyto místnosti jsou přístupné po samostatném schodišti v 1.PP.

Pódium se zákulisím zůstane zachováno, pouze stěny a dveře do zákulisí budou upraveny do souměrné podoby. Navržený prostor je tak poměrně univerzální a flexibilně se přizpůsobí různým potřebám a příležitostem.

restaurace / salónek / kavárna



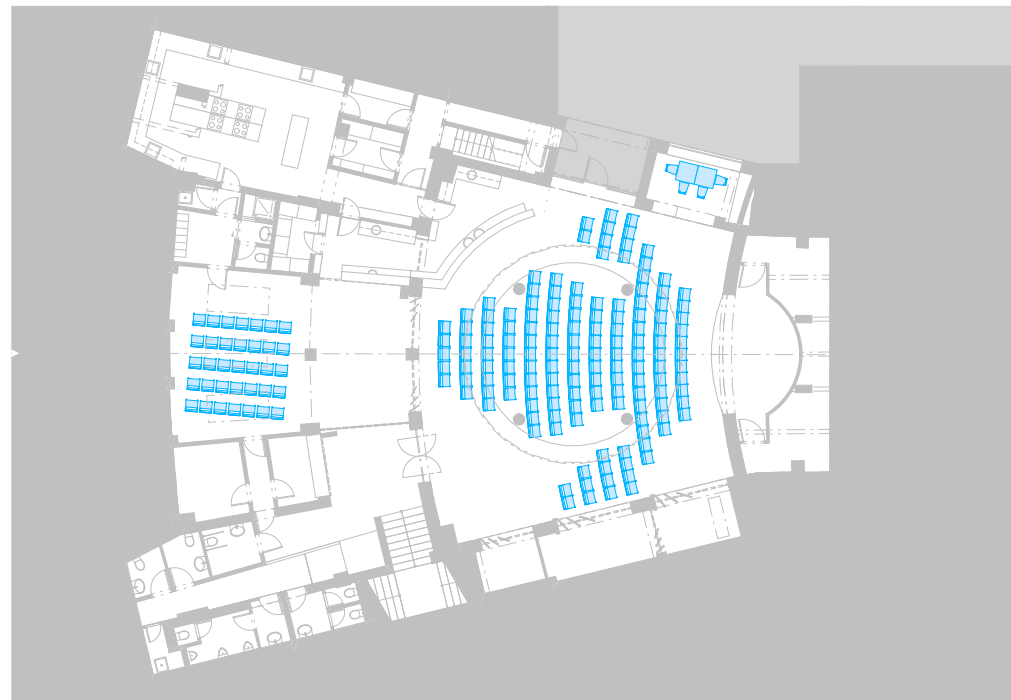
tančárna



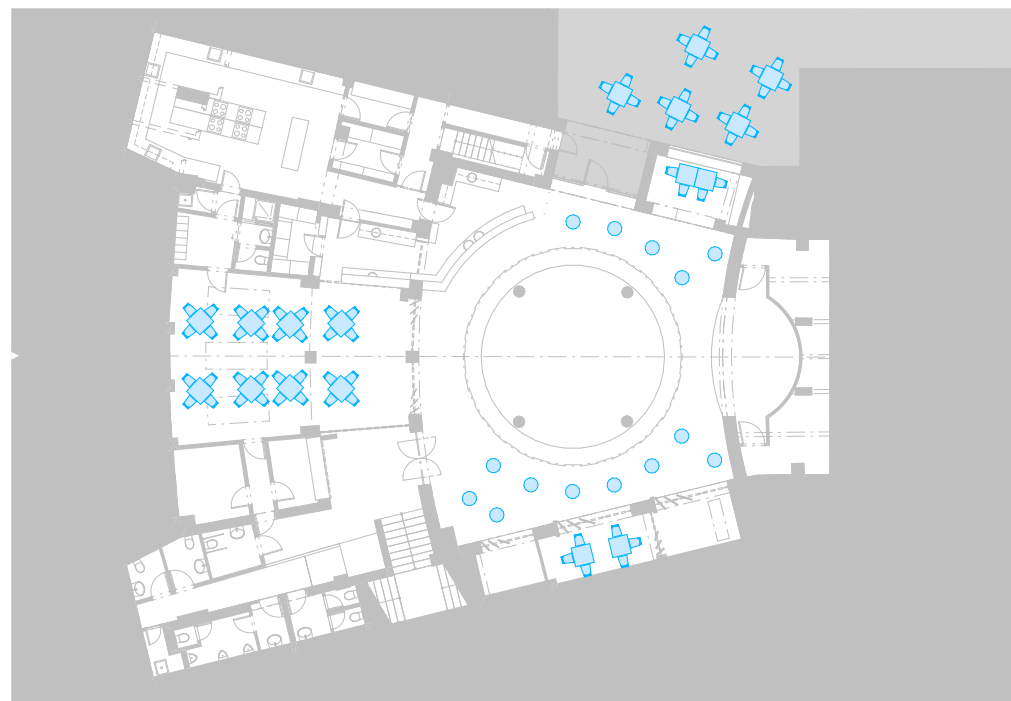
Železobetonový skelet budovy umožňuje maximální otevření dispozice. Variabilita využití bude zajištěna pomocí skládacích stěn, které umožní prostor jak otevřít, tak rozdělit na samostatný salonek a velký sál.

Na těchto dvou stránkách jsou proto uvedena schémata různých možností uspořádání prostoru pro různé typy akcí, jako je restaurace, kavárna, přednáška, koncert či diskotéka.

konference / koncert

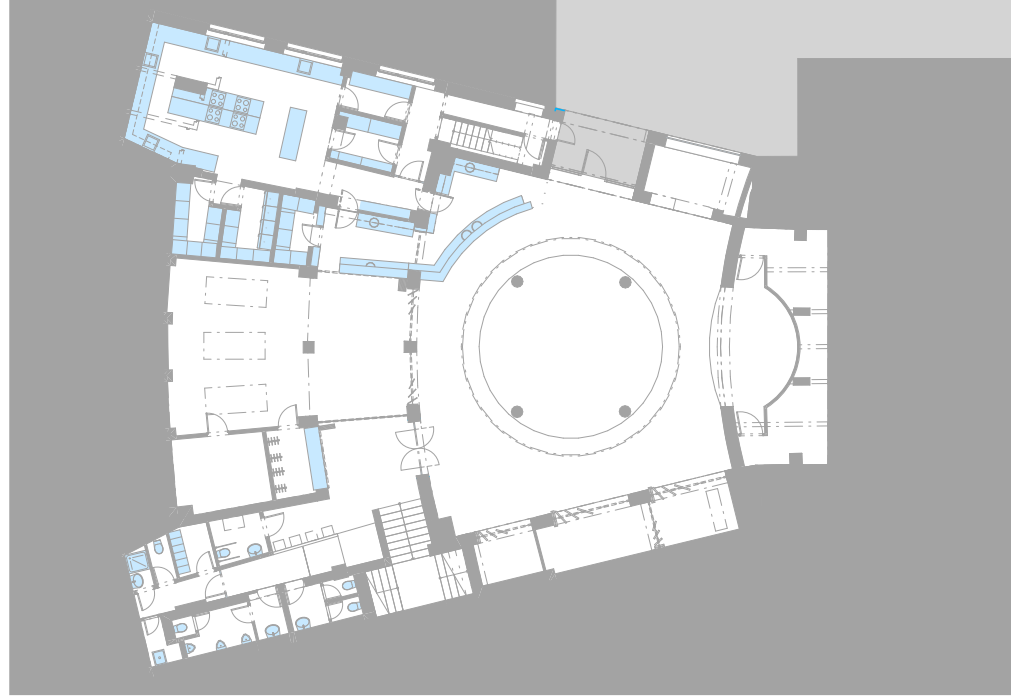


disco

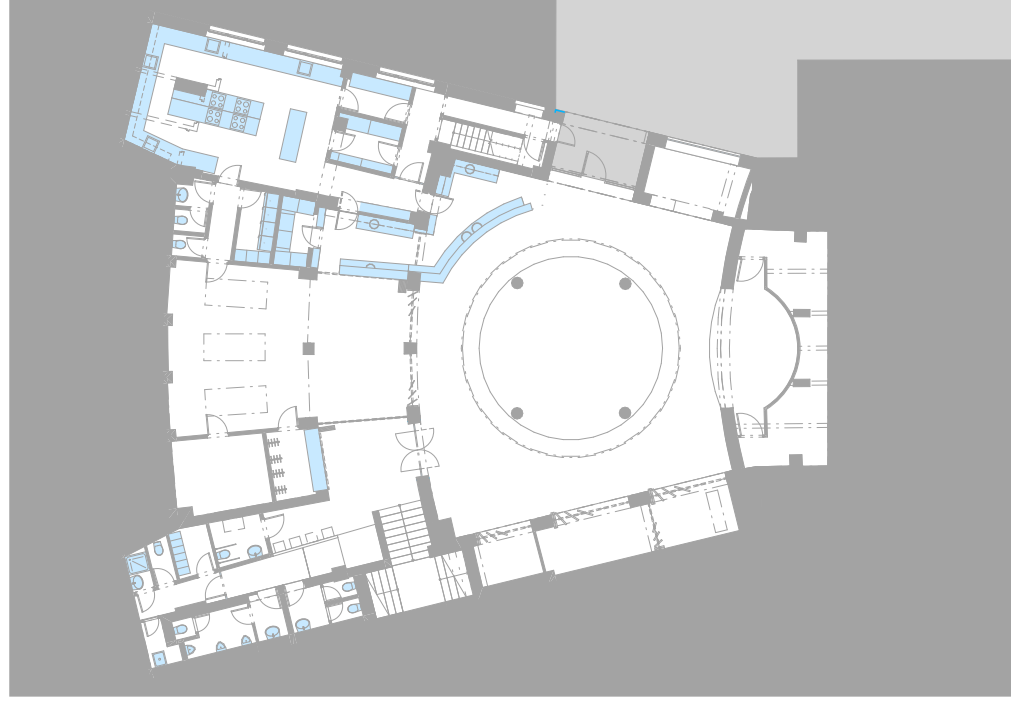


Hlavní výkres půdorysu 2.PP obsahuje variantu nejvíce přijatelnou z pohledu hygienických požadavků. Vzhledem k tomu, že při realizaci stavby může dojít k neočekávaným komplikacím, jsou na této dvoustraně uvedeny další varianty uspořádání zázemí, které by v případě nutnosti přicházely v úvahu.

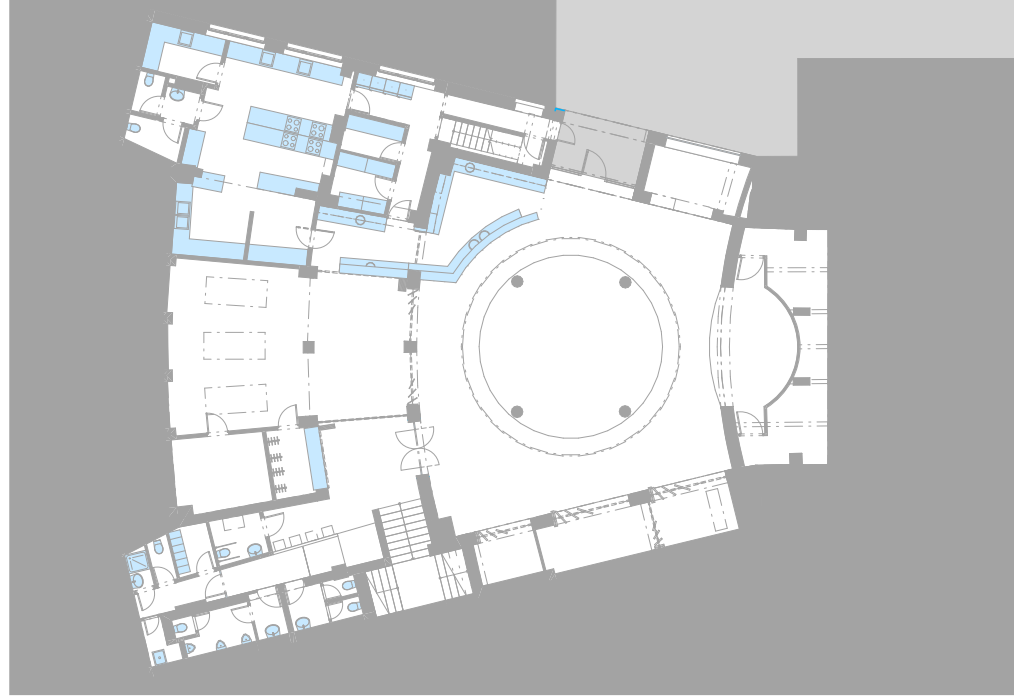
kuchyně podél k fasády, u kuchyně sklady



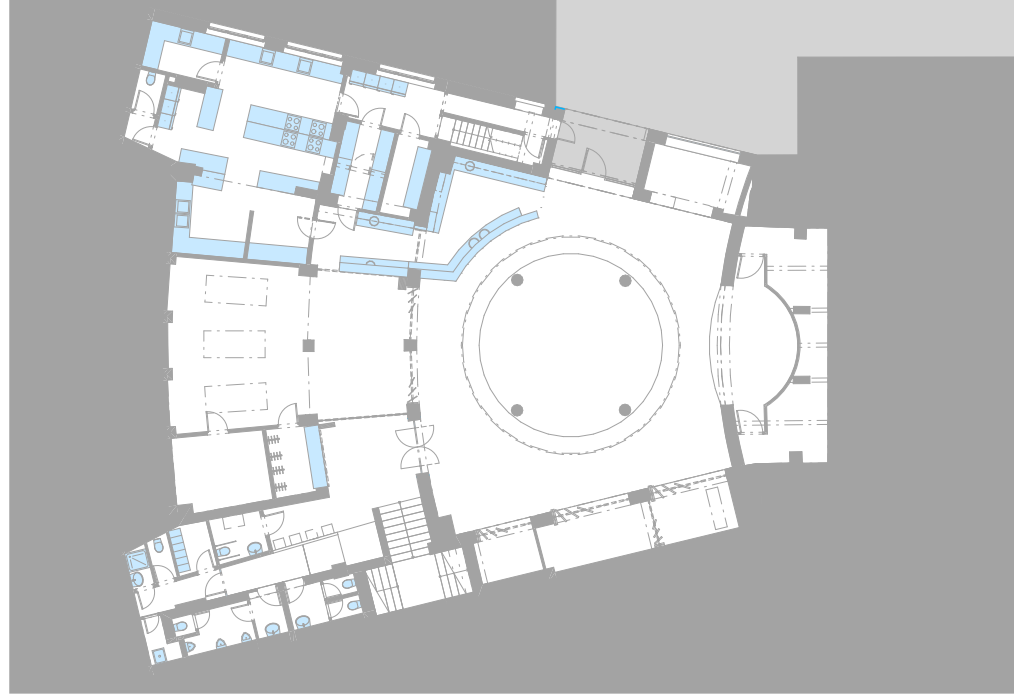
kuchyně podél fasády, u kuchyně pouze WC

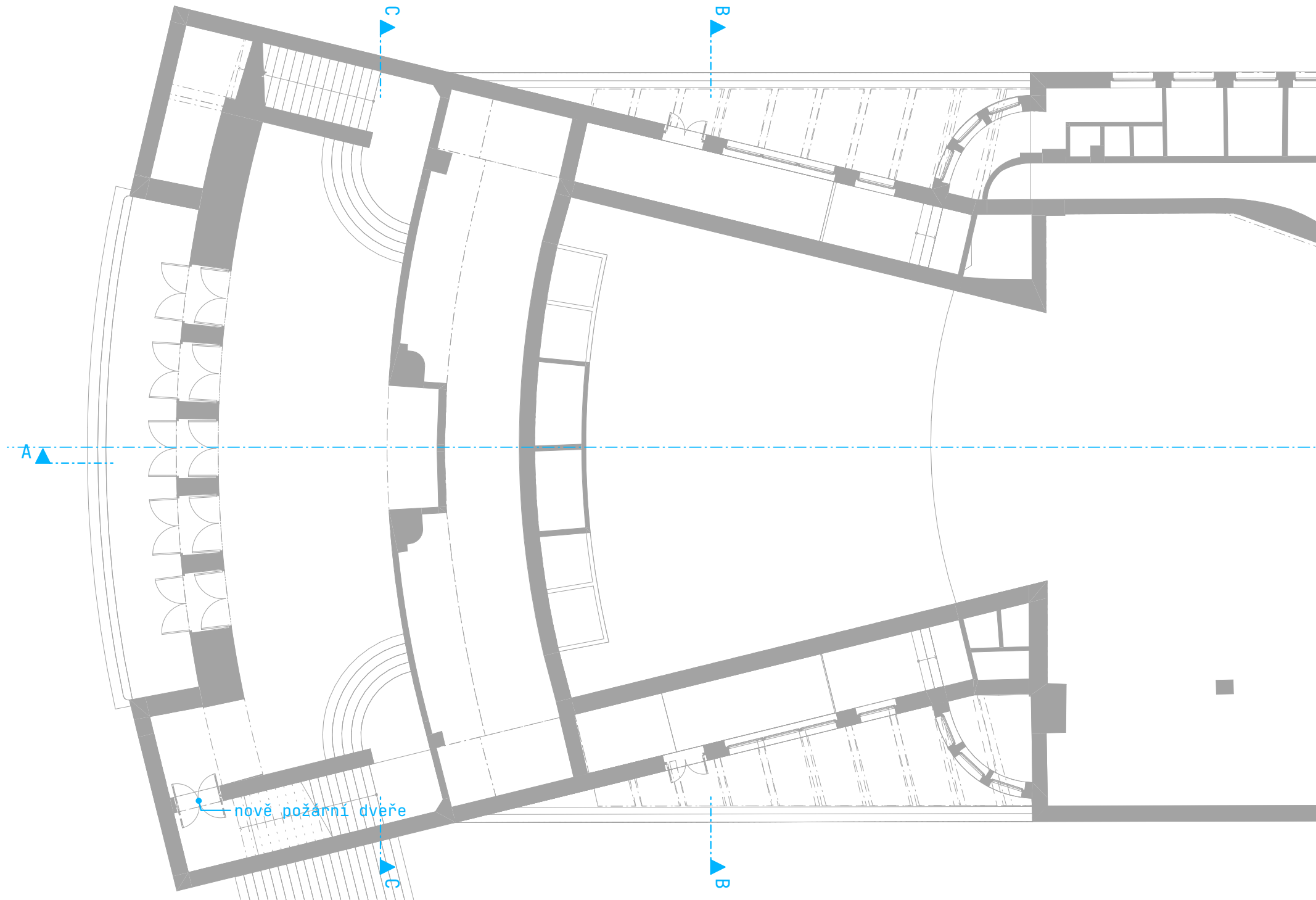


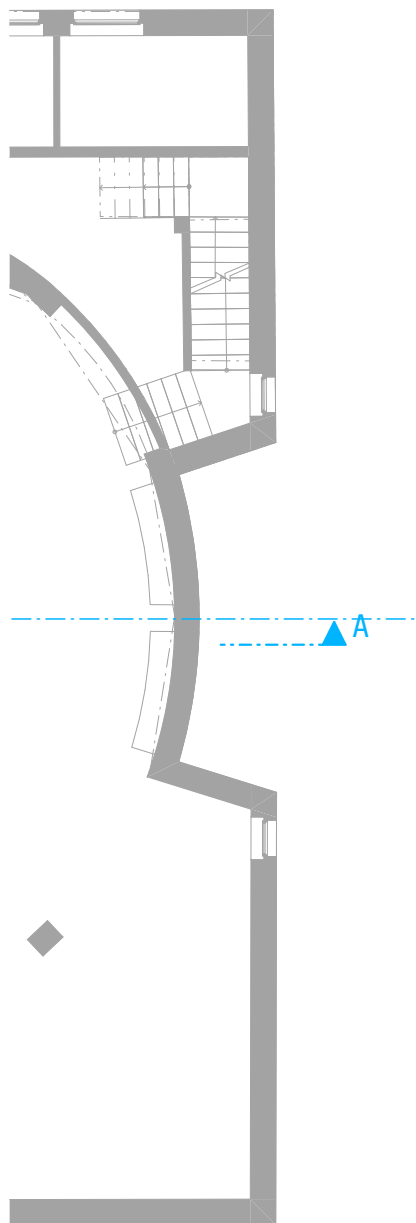
kuchyně kolmo k fasádě, sklady napříč



kuchyně kolmo k fasádě, sklady podél





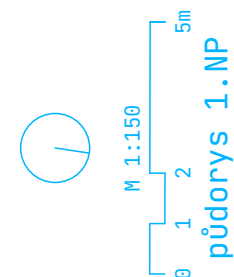


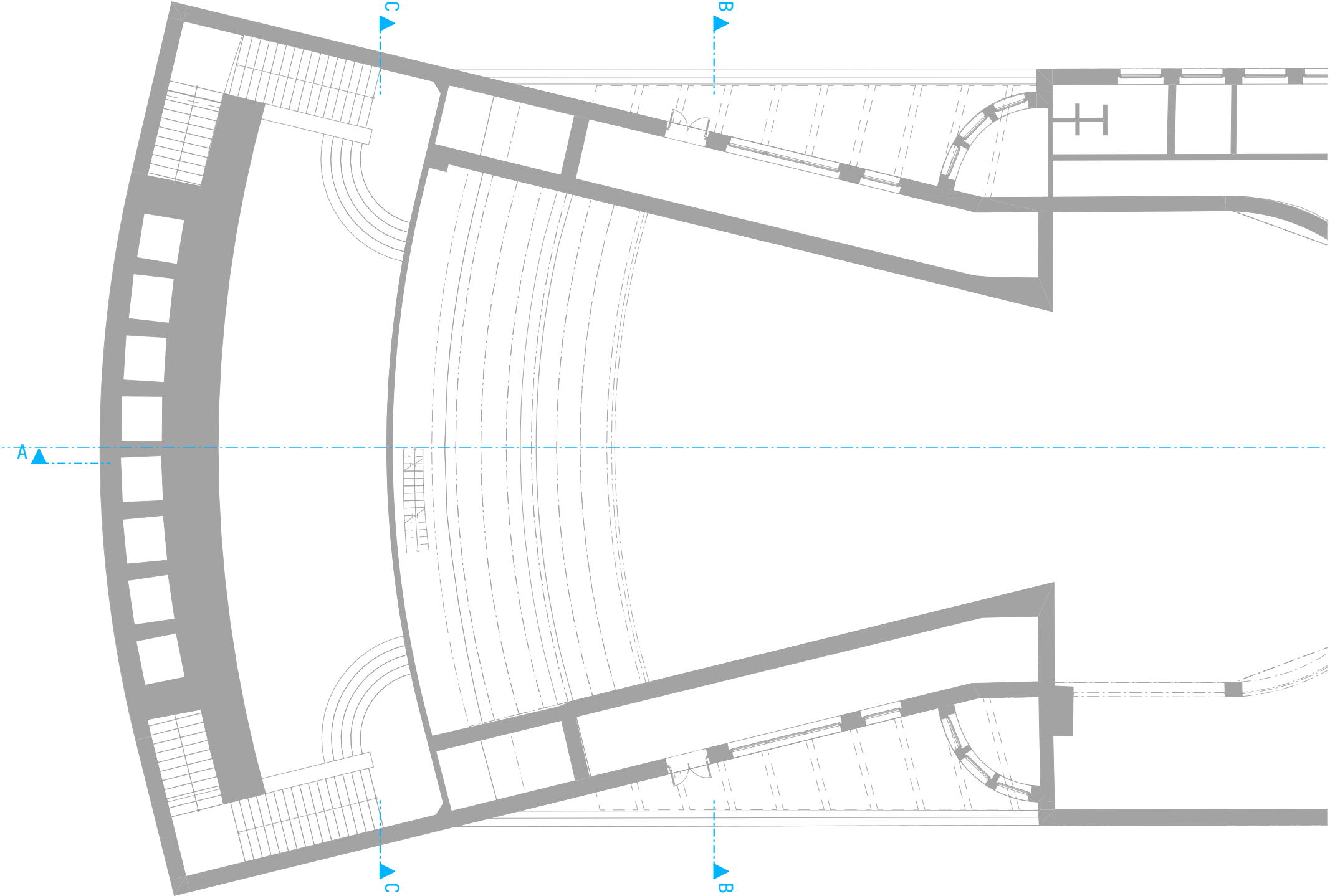
technické řešení

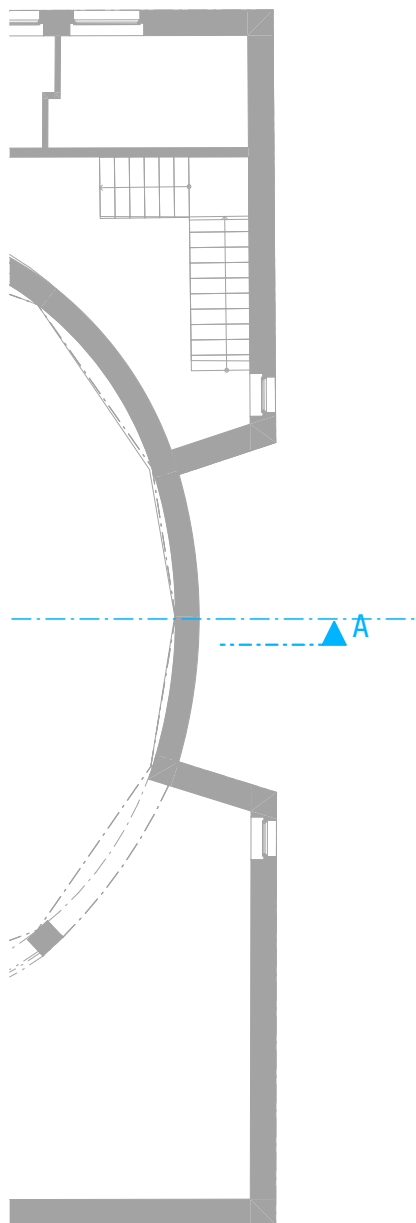
Stavební úpravy se budou týkat především interiéru 2. PP. Dojde k vybourání některých příček, případně výplňového zdiva. Do nosného železobetonového skeletu nebude zasahováno. Budou postaveny nové příčky z pórobetonových tvárnic nebo cihel. Konstrukce podlah bude ve většině plochy zachována, úpravy se dotknou pouze míst, kde to vyžadují nové rozvody technické infrastruktury, především kanalizace. Část zvýšené podlahy u stávajících WC bude odstraněna.

Kromě nových dveří budou instalovány nové skládací příčky (vždy s otevíravou částí - dveřmi) a nové okno směrem do parku.

Všechny povrchy budou opraveny a obnoveny. V kuchyni bude doplněn podhled pro zakrytí rozvodů vzduchotechniky a zlepšení hygienických podmínek.





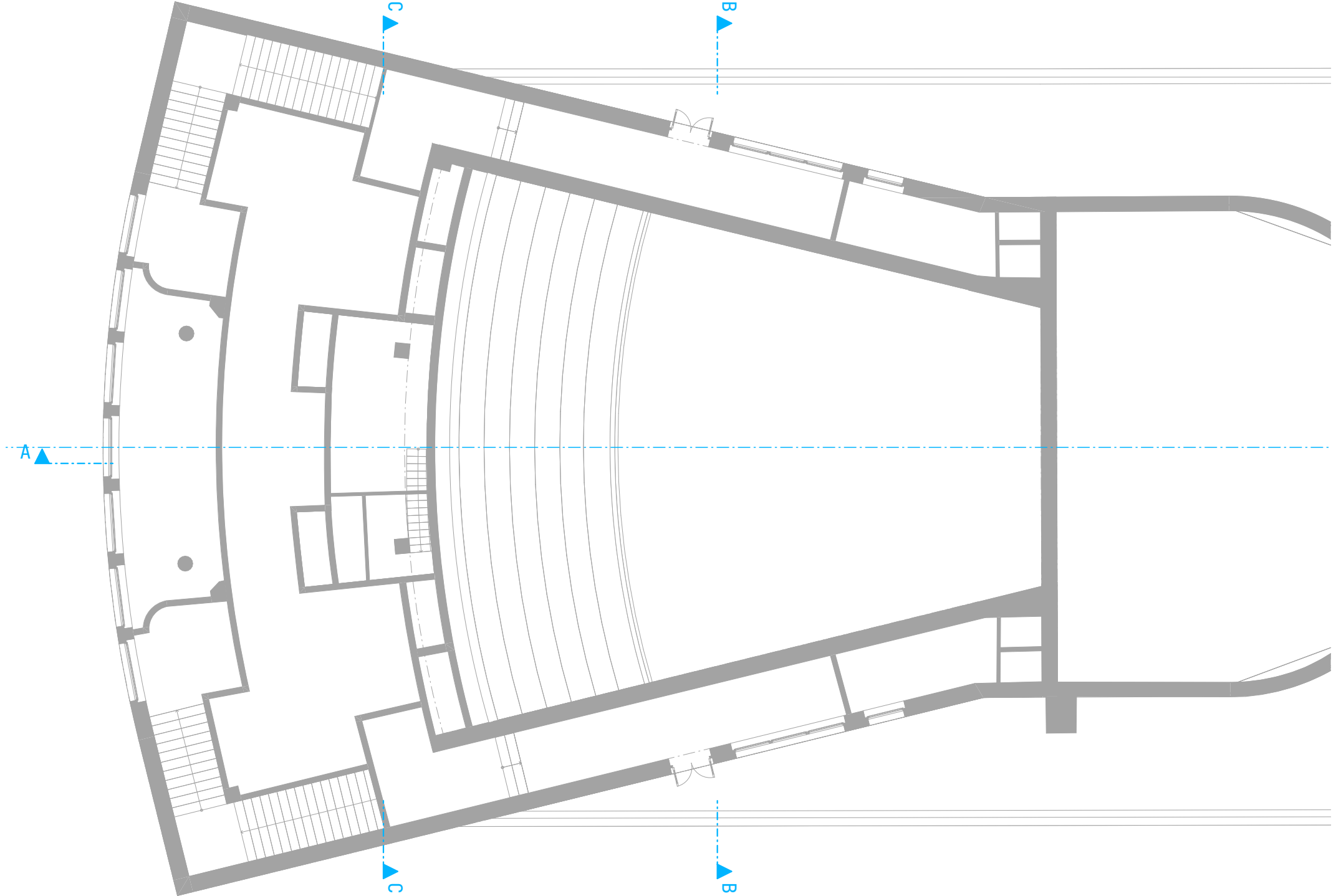


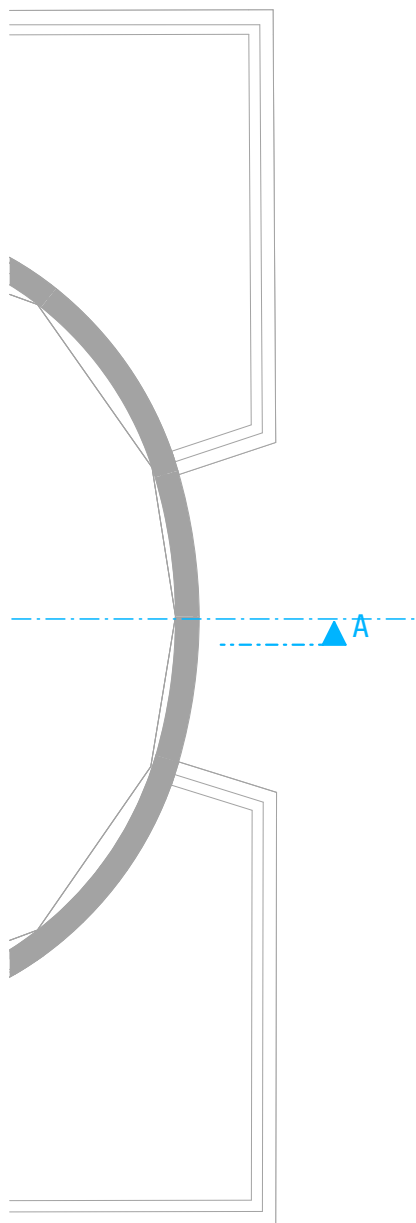
Konkrétní materiálové řešení bude upřesněno v dalších fázích projektu. Záměrem je sjednotit povrchy podlah, většinou s použitím terazza nebo betonové stěrky, s výjimkou tanečního parketu a pódia, kde bude podlaha dřevěná. Stěny budou opatřeny jádrovou omítkou se štukem, stejně jako strop (stávající tvrdý podhled). Nové příčky budou obloženy dřevěnými deskami pro odlišení od původních konstrukcí.



M 1:150
0 1 2 5m

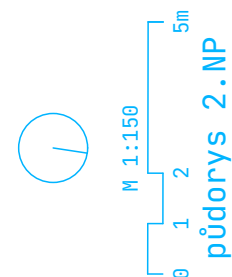
půdorys mezipatra

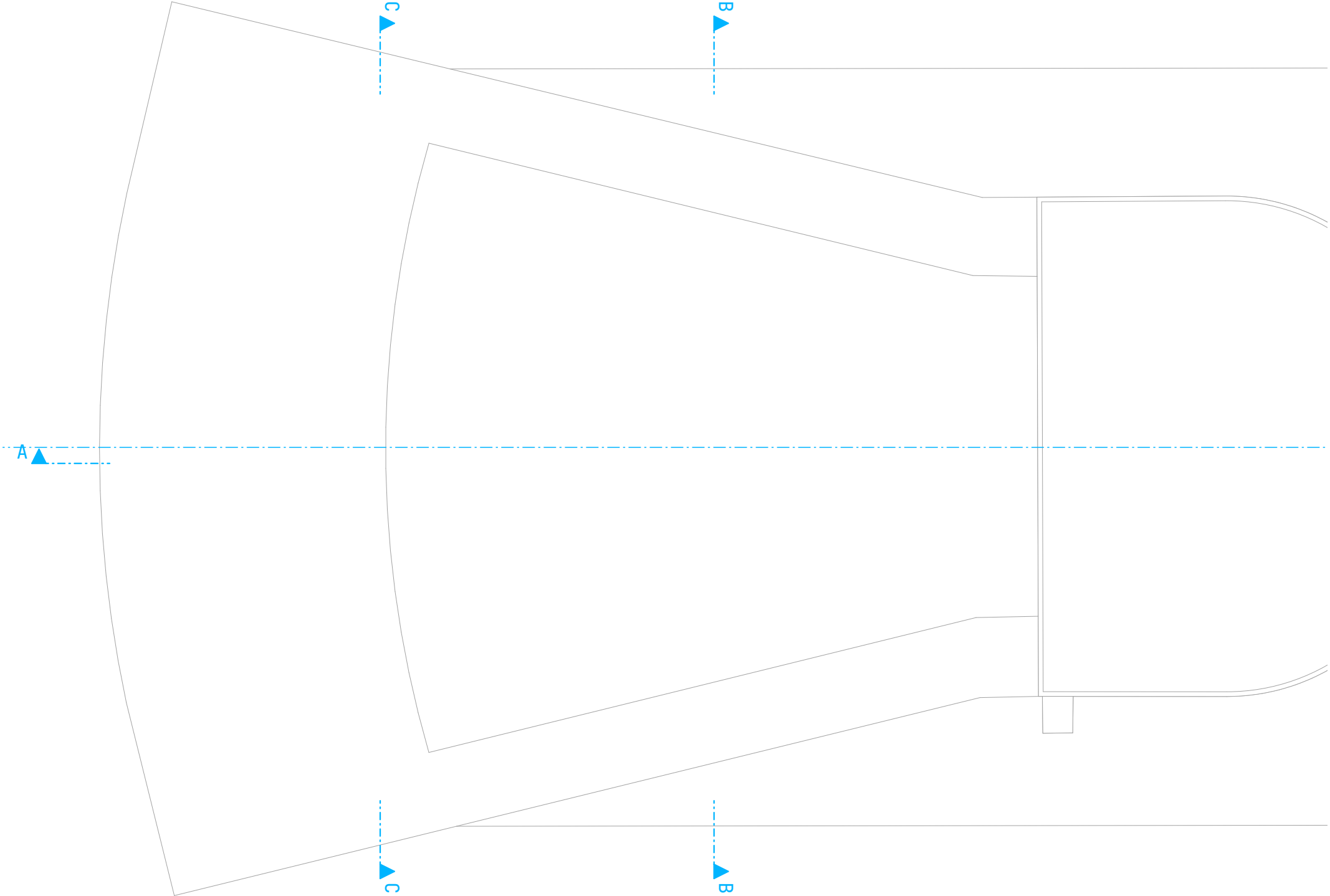


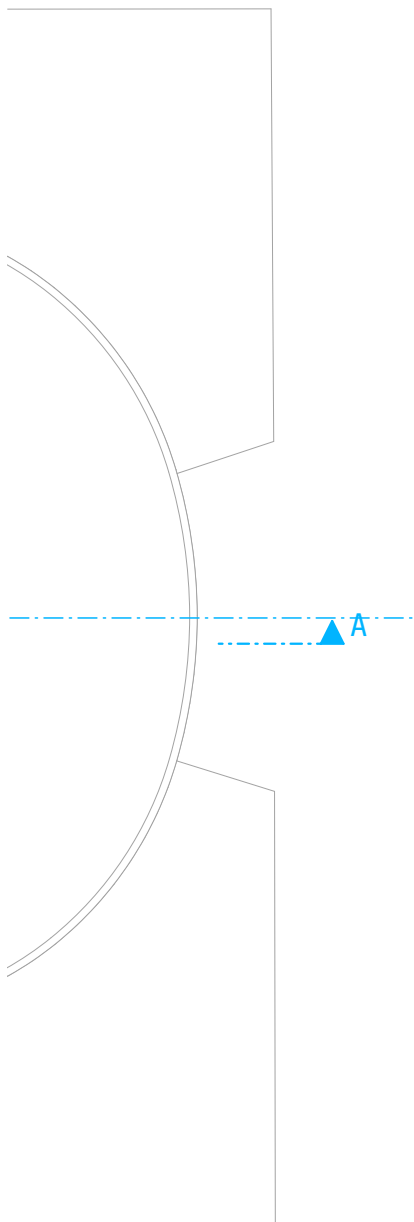


Primárně je zasahováno do konstrukcí označených stavebně historickým průzkumem za památkově “neutrální” až “rušivé”. Celkově se jedná o snahu přiblížit se v dnešních podmínkách původnímu prostorovému záměru autora stavby.

Budou upraveny a doplněny rozvody vody, kanalizace a plynu. Předpokládají se nové rozvody elektřiny a ústředního vytápění. Nově bude rozvedena vzduchotechnika s odtahy z některých místností. Budou doplněny slaboproudé rozvody a vedení pro audiovizuální techniku.

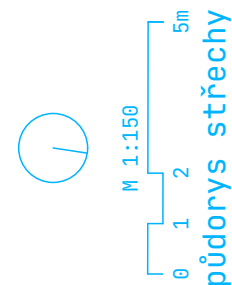


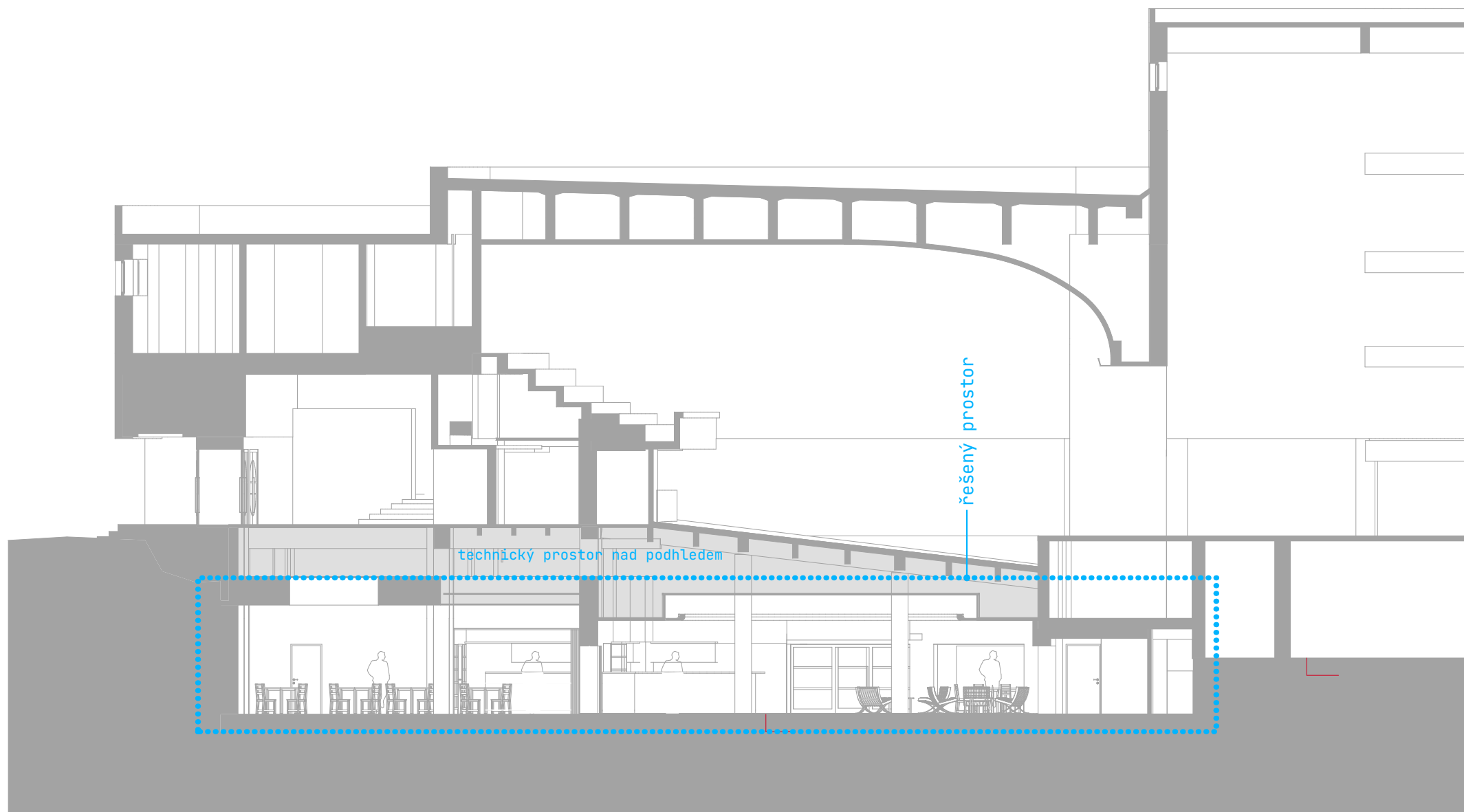


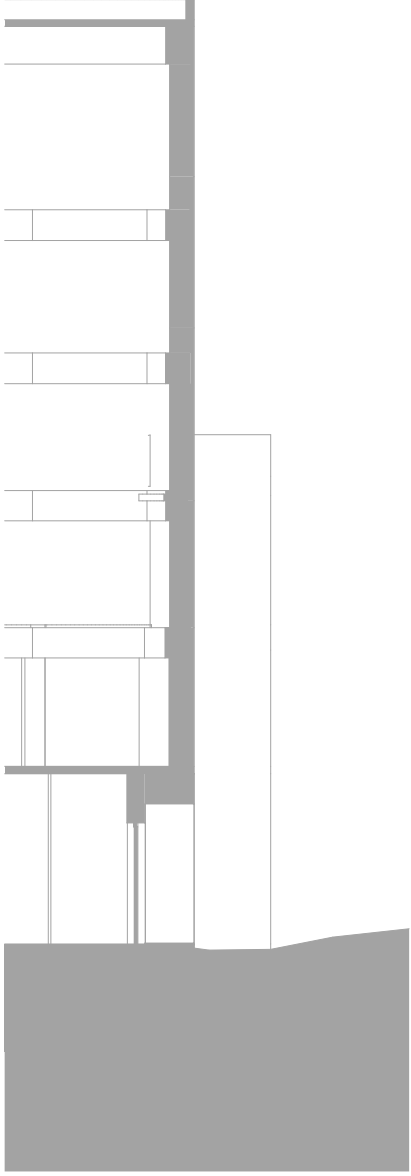


Prostory klubu jsou umístěny ve druhém podzemním podlaží, což klade vyšší nároky na požárně bezpečnostní řešení projektu. To bude záviset na výsledné "požární zprávě" a jejím projednání s příslušnými orgány. Zásadní bude správné zatřídění prostoru a z něj vyplývající podmínky pro provoz, včetně stanovení maximálního počtu osob a například také uspořádání sedacího zařízení bez nutnosti jeho pevného kotvení k podlaze. Významnou výhodou z hlediska požární bezpečnosti je nově realizovaný přímý vstup z úrovně parku.

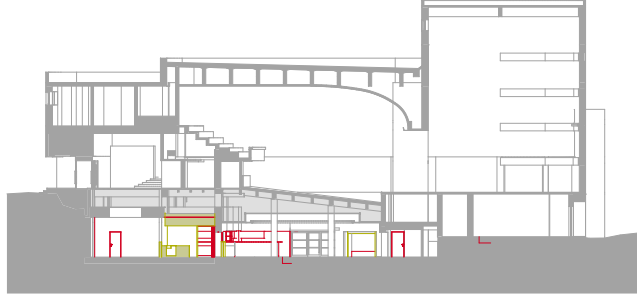
Na základě předběžné konzultace s odborníkem na požární bezpečnost se předpokládá nutnost instalace alespoň základního systému elektrické požární signalizace (EPS) oddělení schodiště a vstupní haly divadla požárními dveřmi a zajištění dvou únikových cest z prostoru restaurace i z prostoru salonku, jak je navrženo v projektu. Na základě těchto podmínek lze předpokládat, že navržené řešení bude odpovídat požadovaným standardům a předpisům.



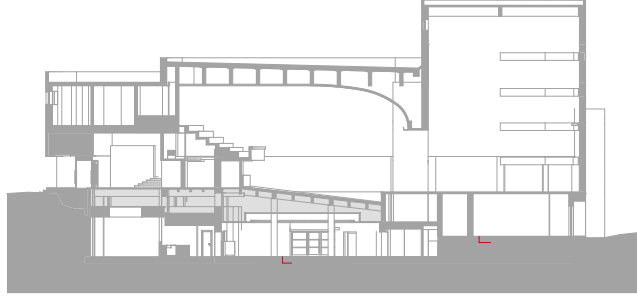




● stávající ● bourané ● navrhované



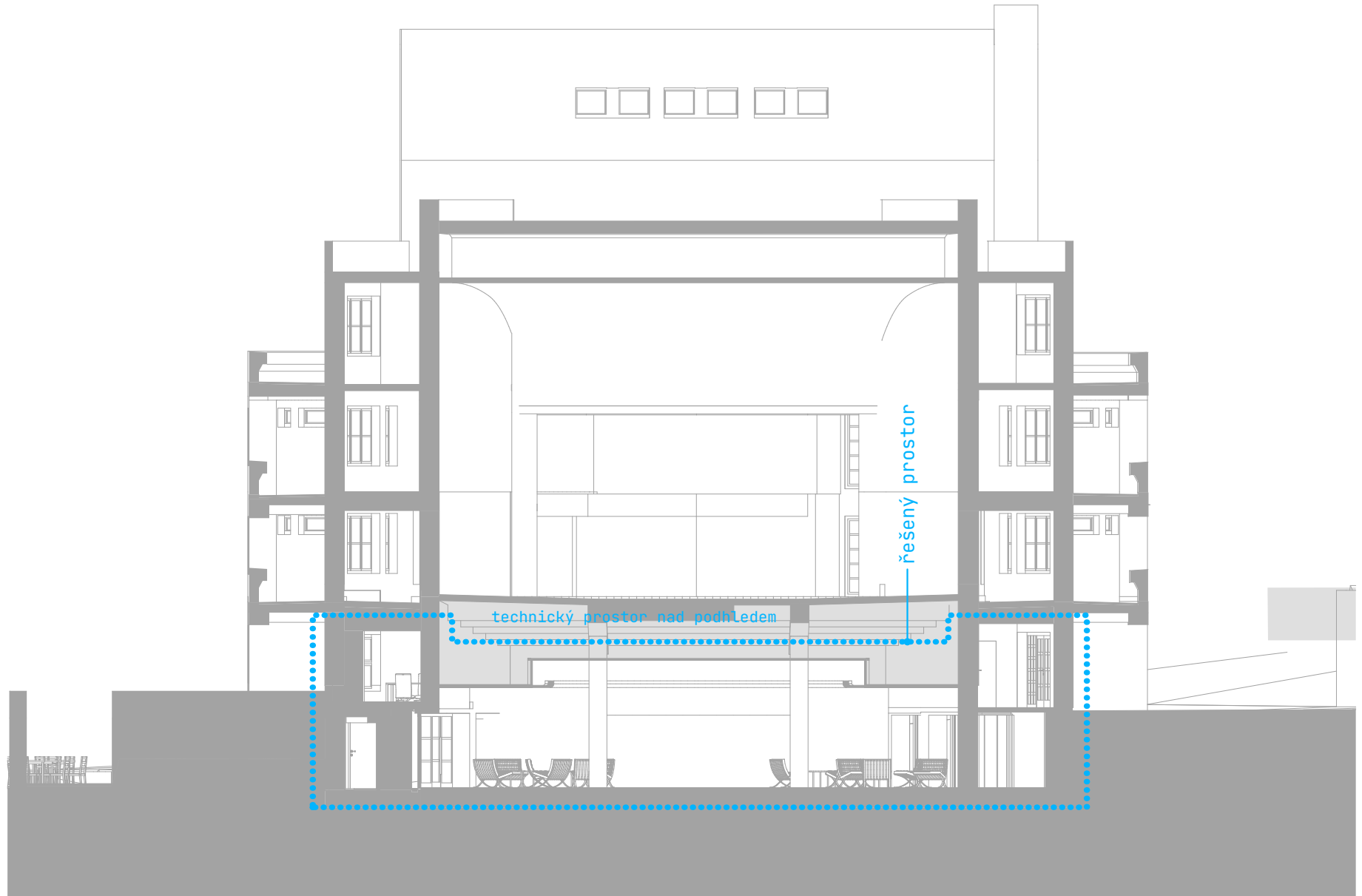
úpravy 1:600



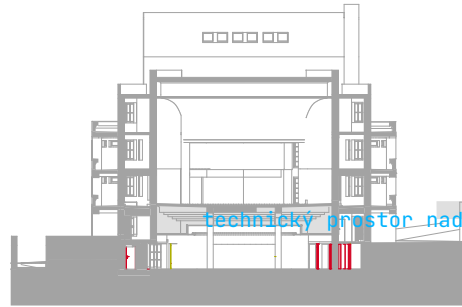
stávající stav 1:600

M 1:150
0 1 2 5m
řez A-A

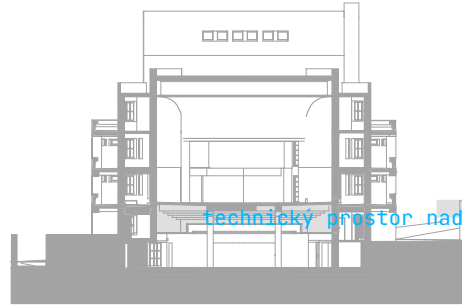
řez B-B



● stávající ● bourané ● navrhované



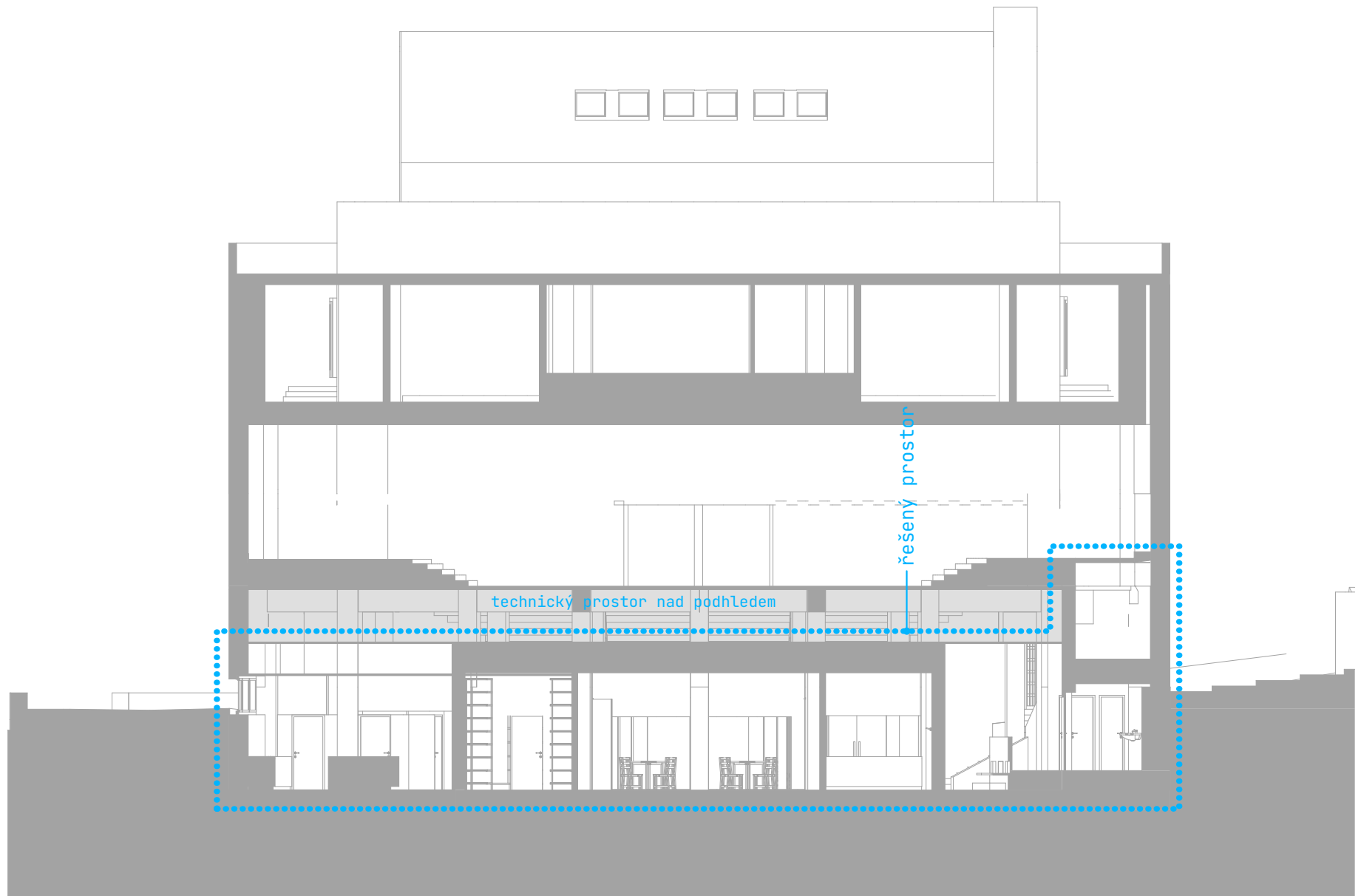
úpravy 1:600



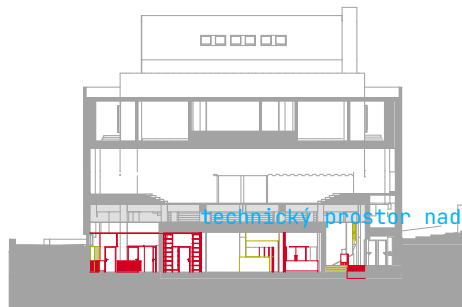
stávající stav 1:600

M 1:150
0 1 2 5m
řez B-B

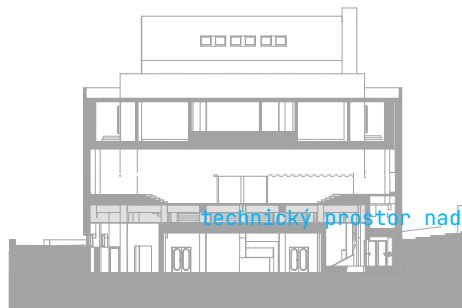
řez C-C



● stávající ● bourané ● navrhované



úpravy 1:600



stávající stav 1:600

M 1:150
0 1 2 5m
řez C-C

pohled Z
0 1 2 5m
M 1:150

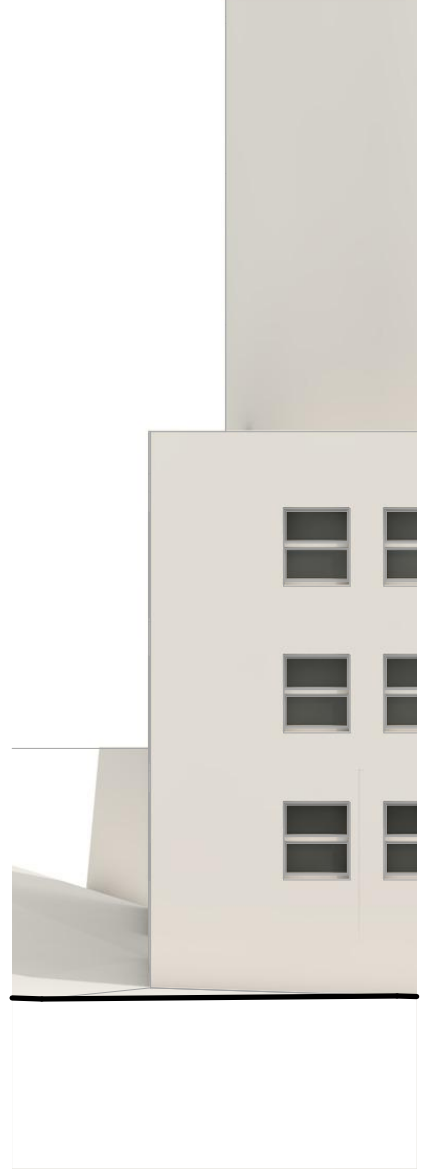
úpravy 1:600



stávající stav 1:600

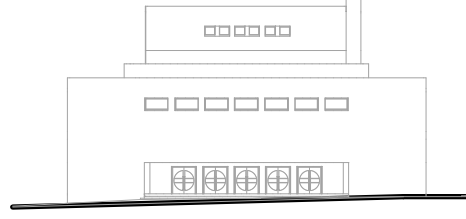


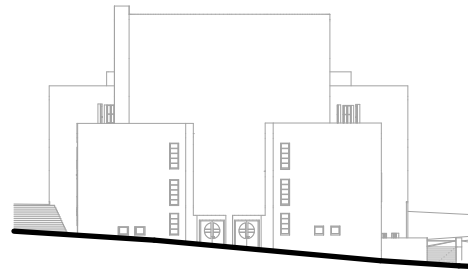
● stávající ● bourané ● navrhované





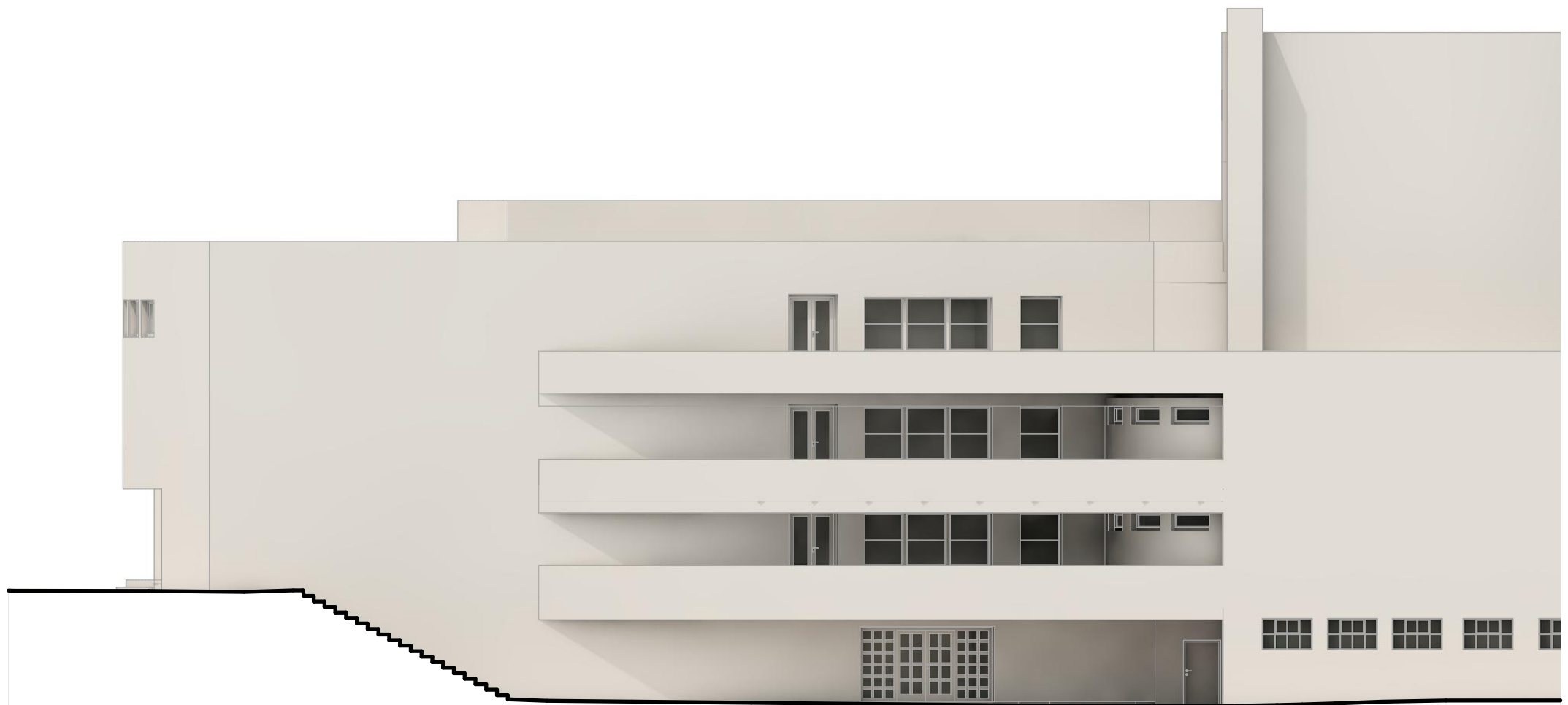
pohled Z

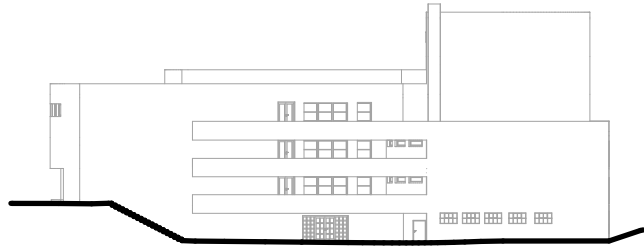




stav/úpravy 1:600

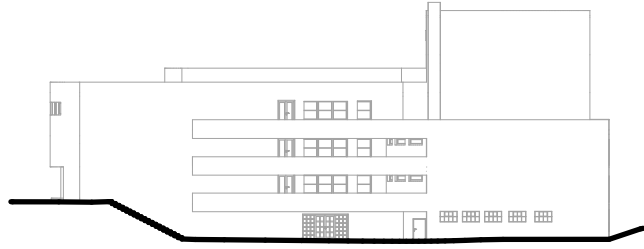
M 1:150
0 1 2 5m
pohled S





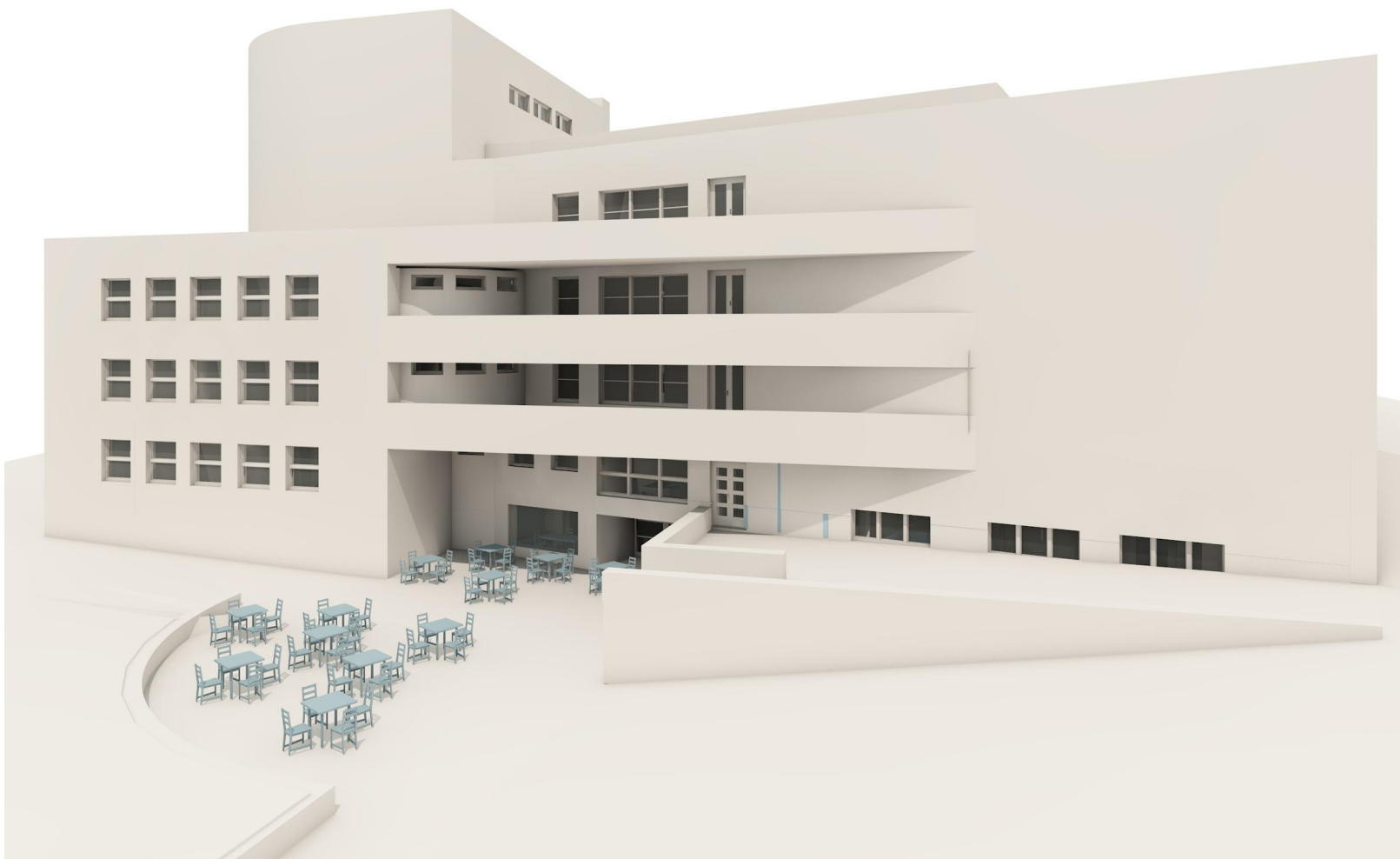
stávající stav 1:600

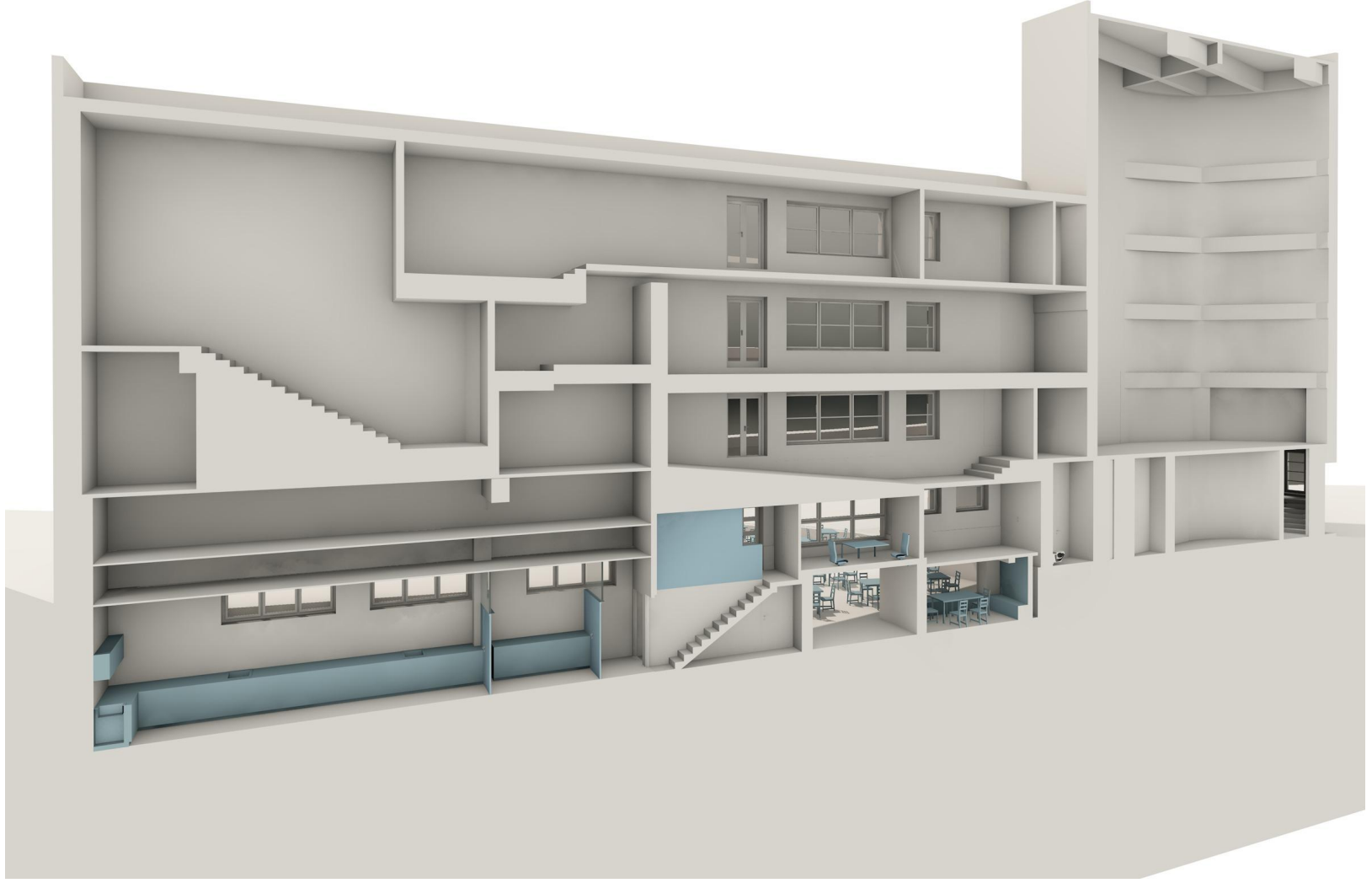
● stávající ● bourané ● navrhované

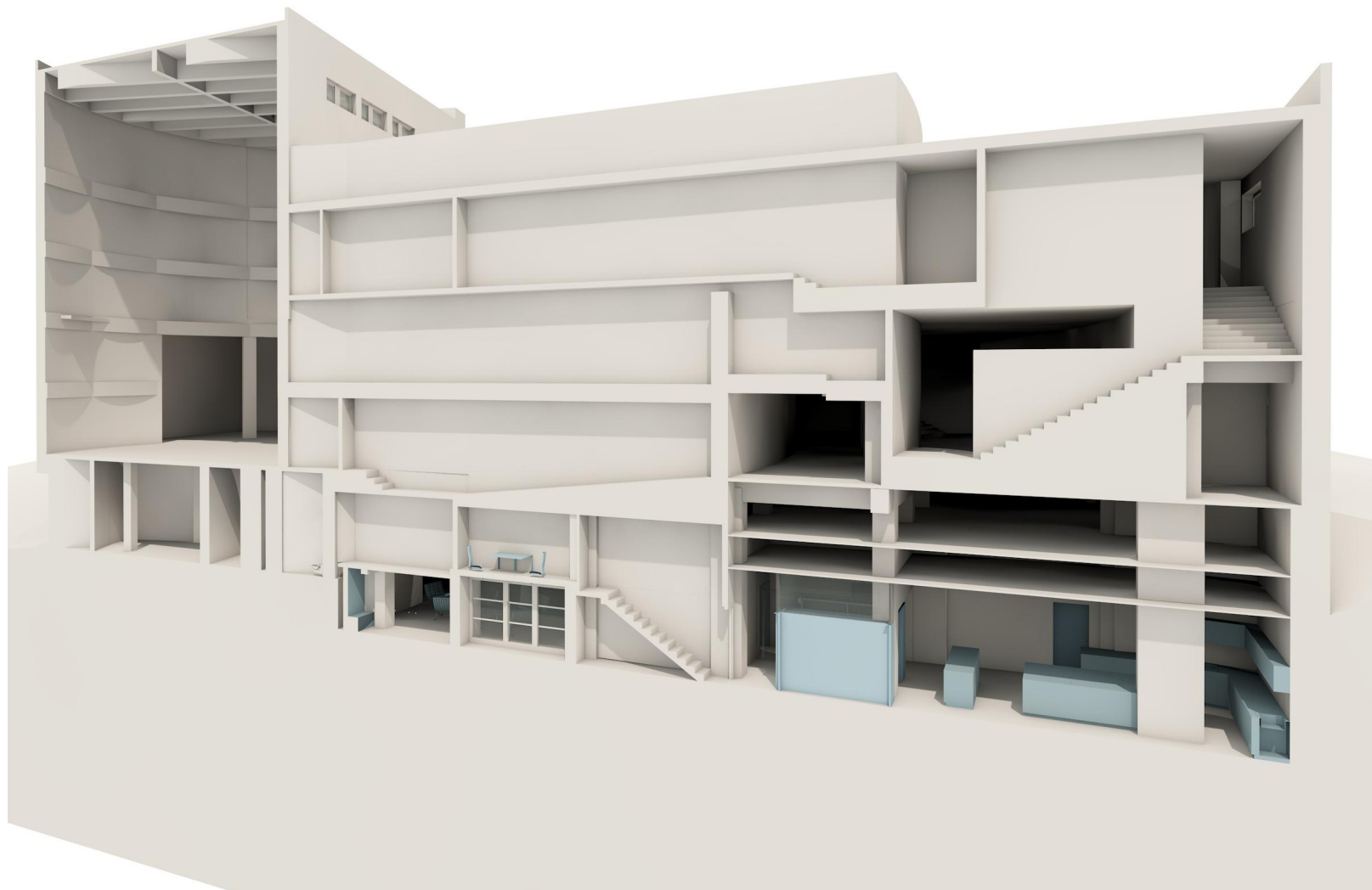


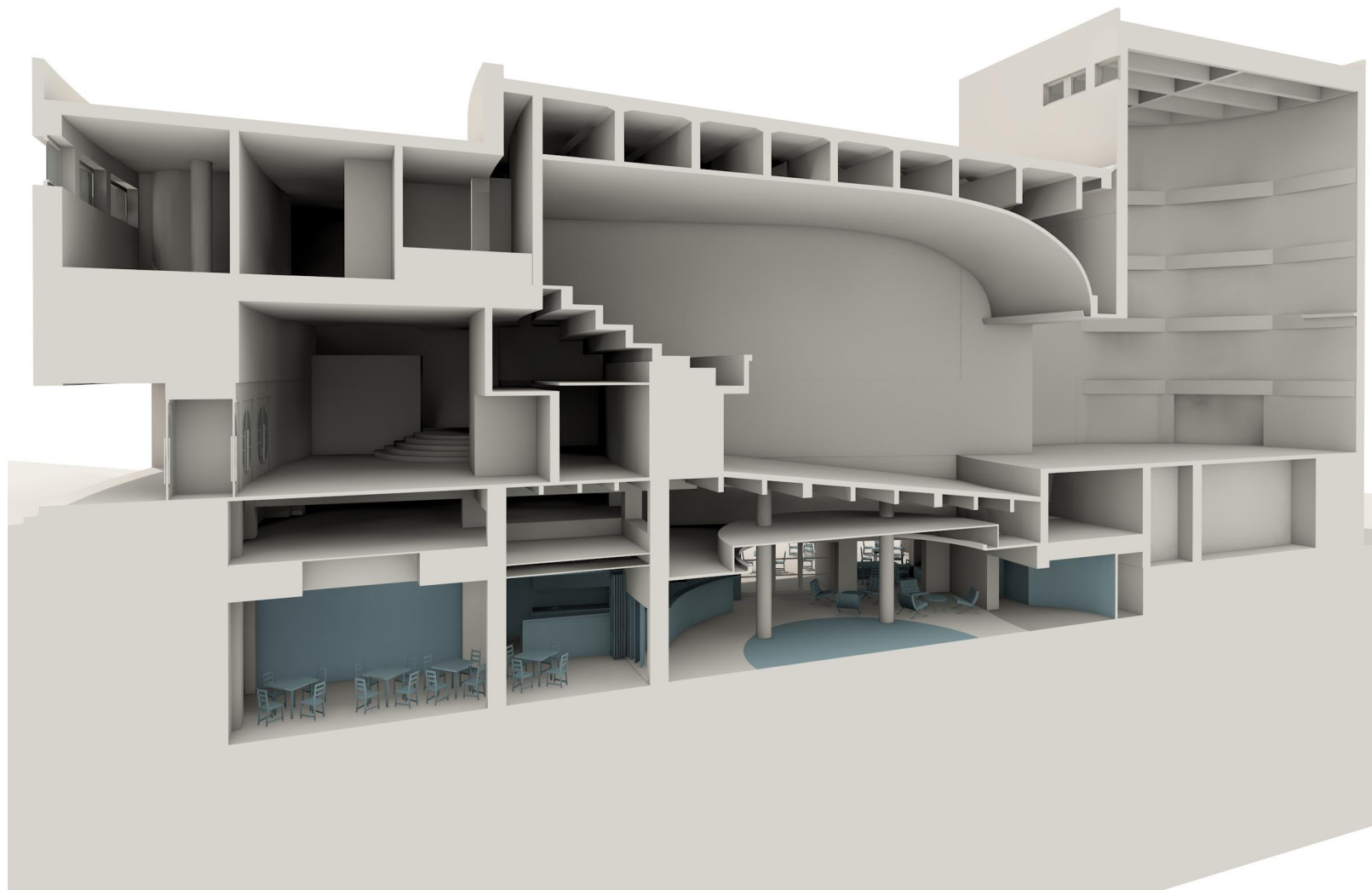
úpravy 1:600

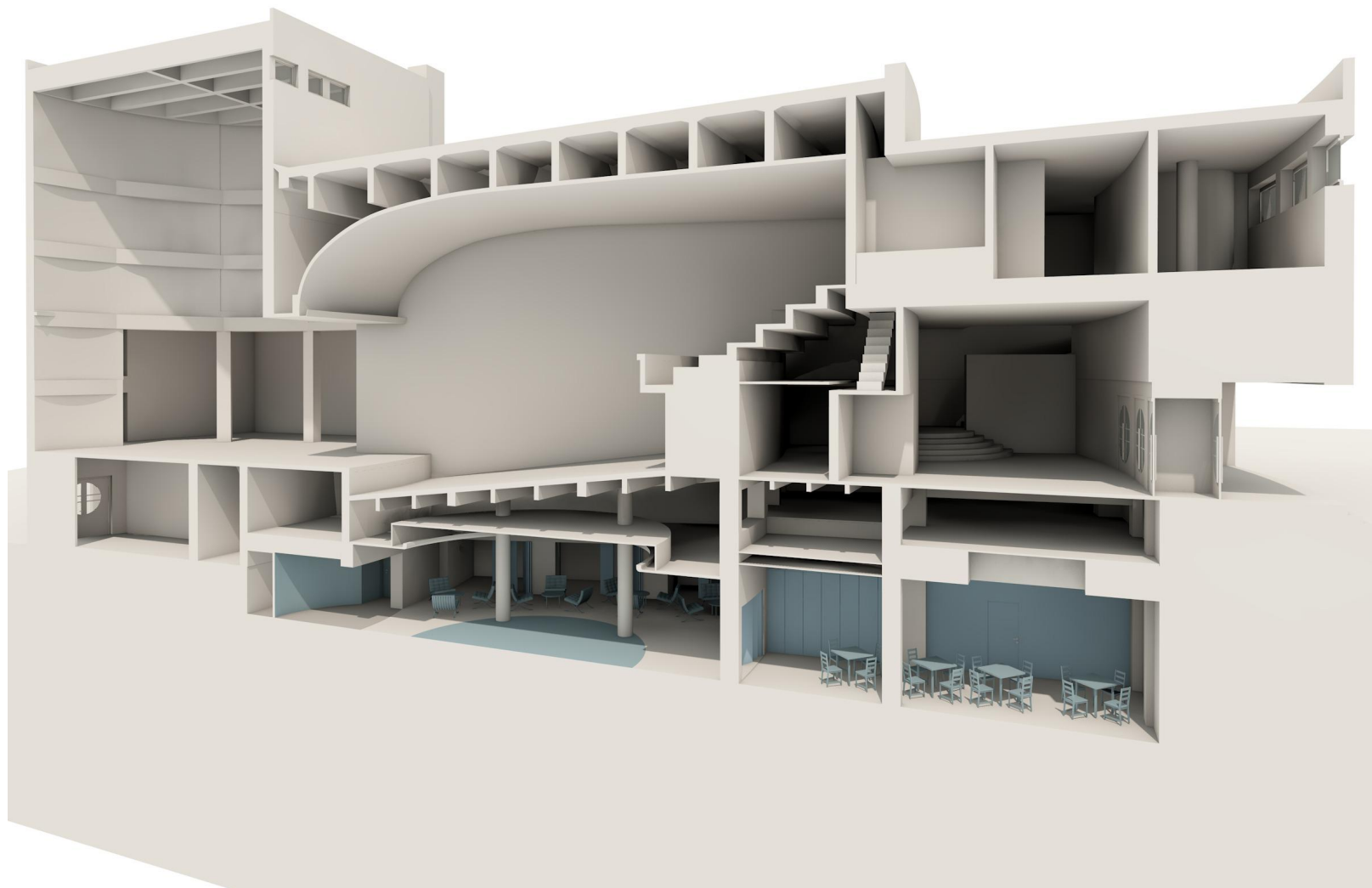
M 1:150
0 1 2 5m
pohled V

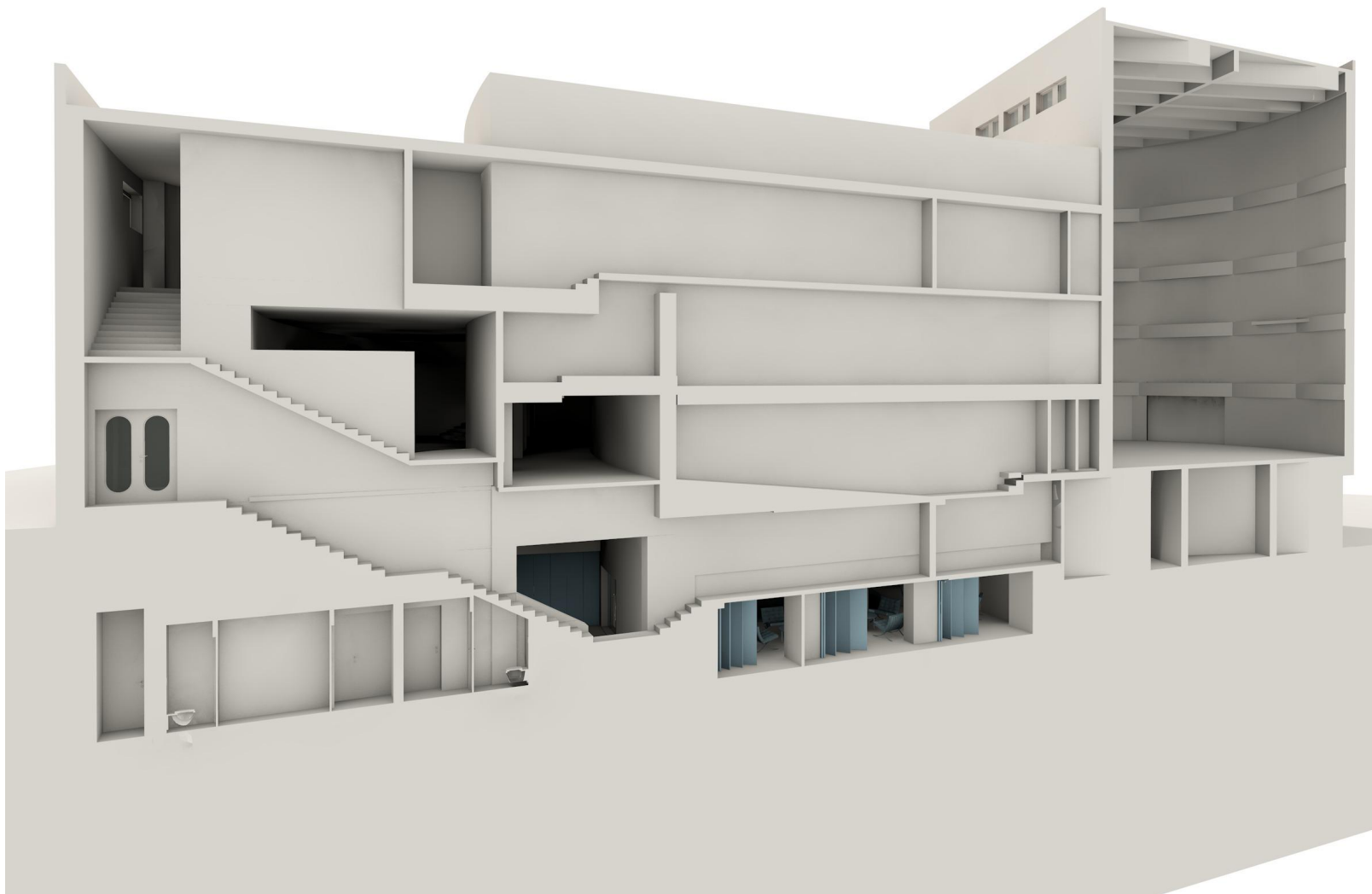


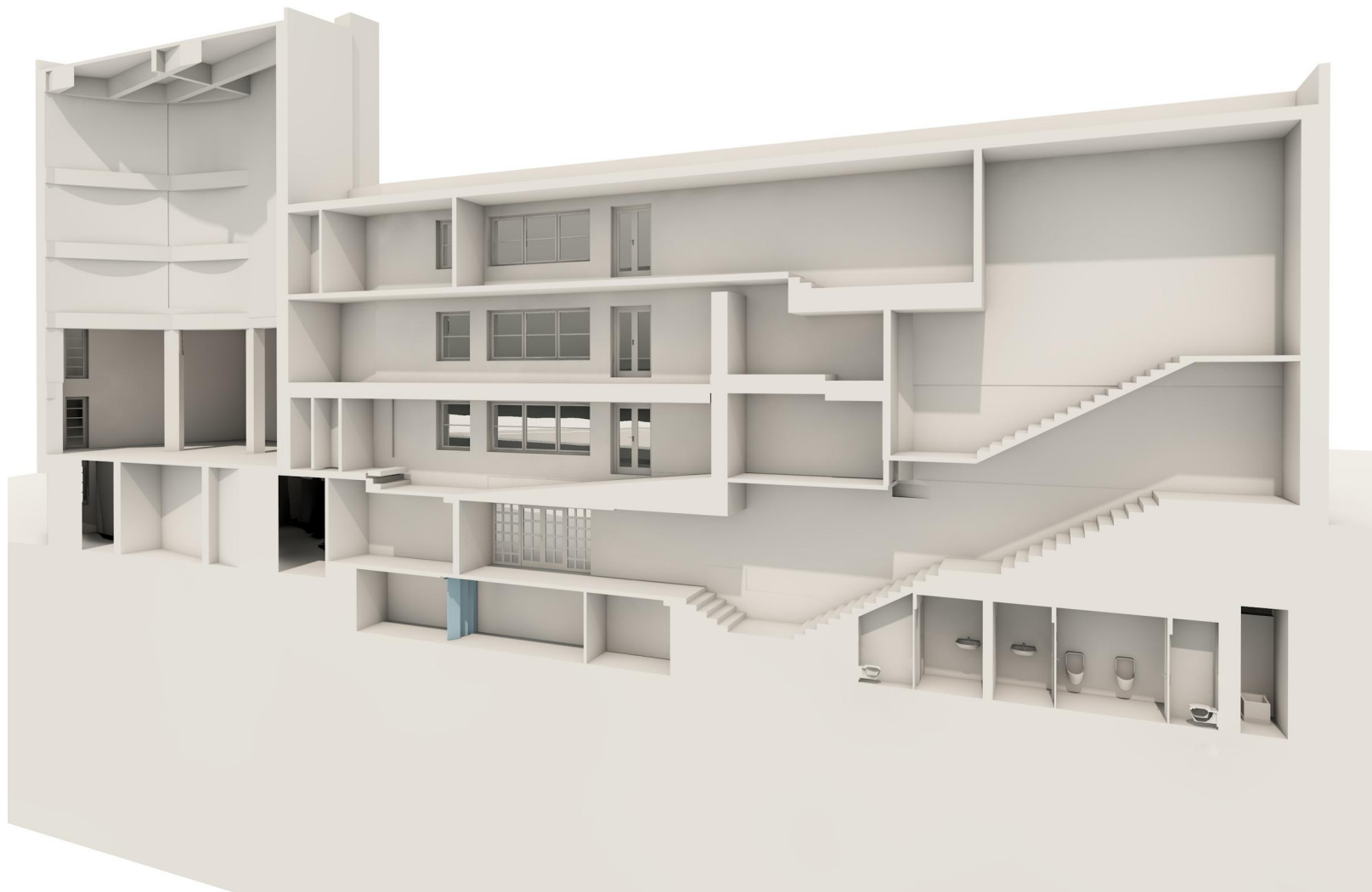


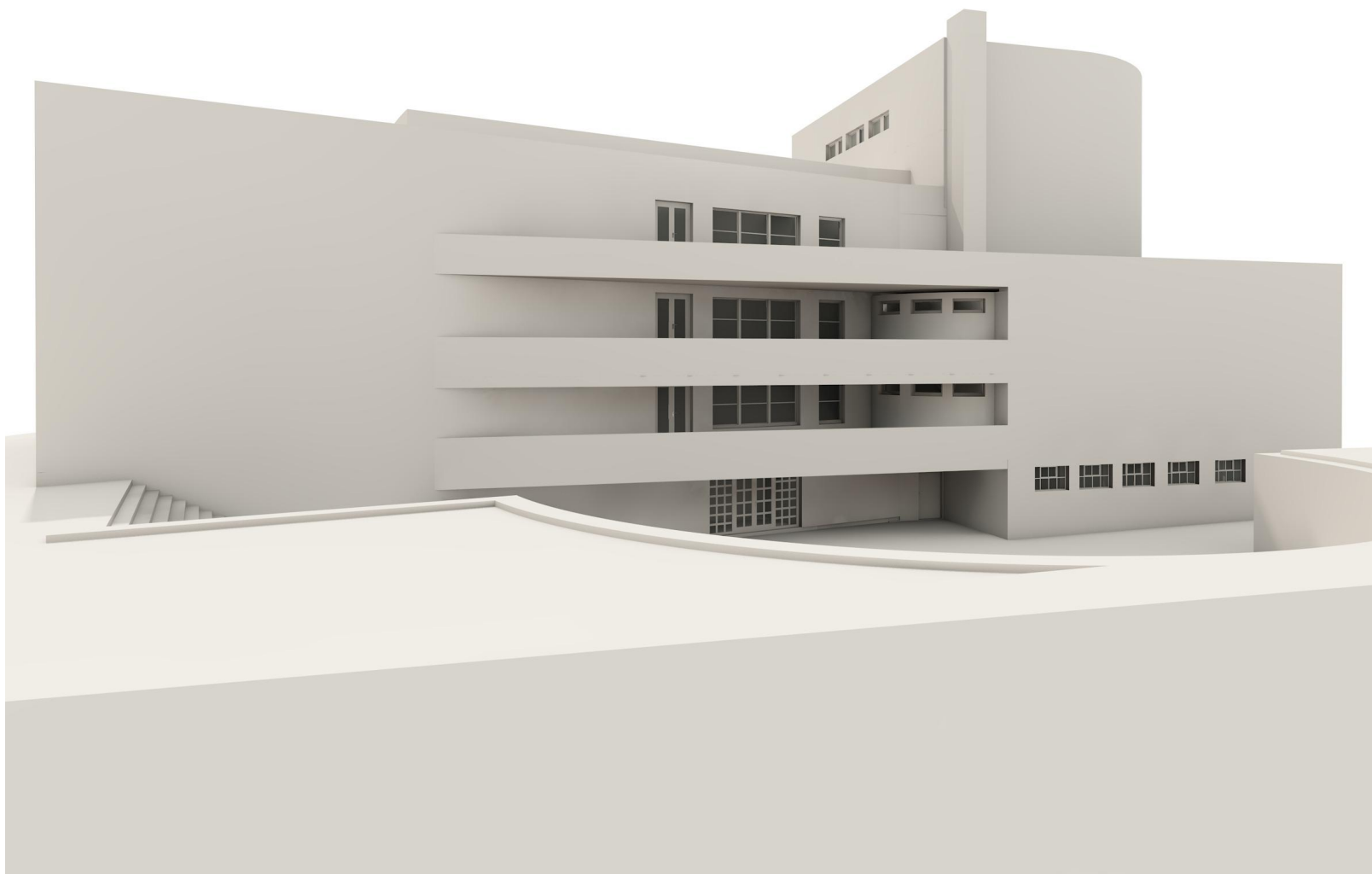


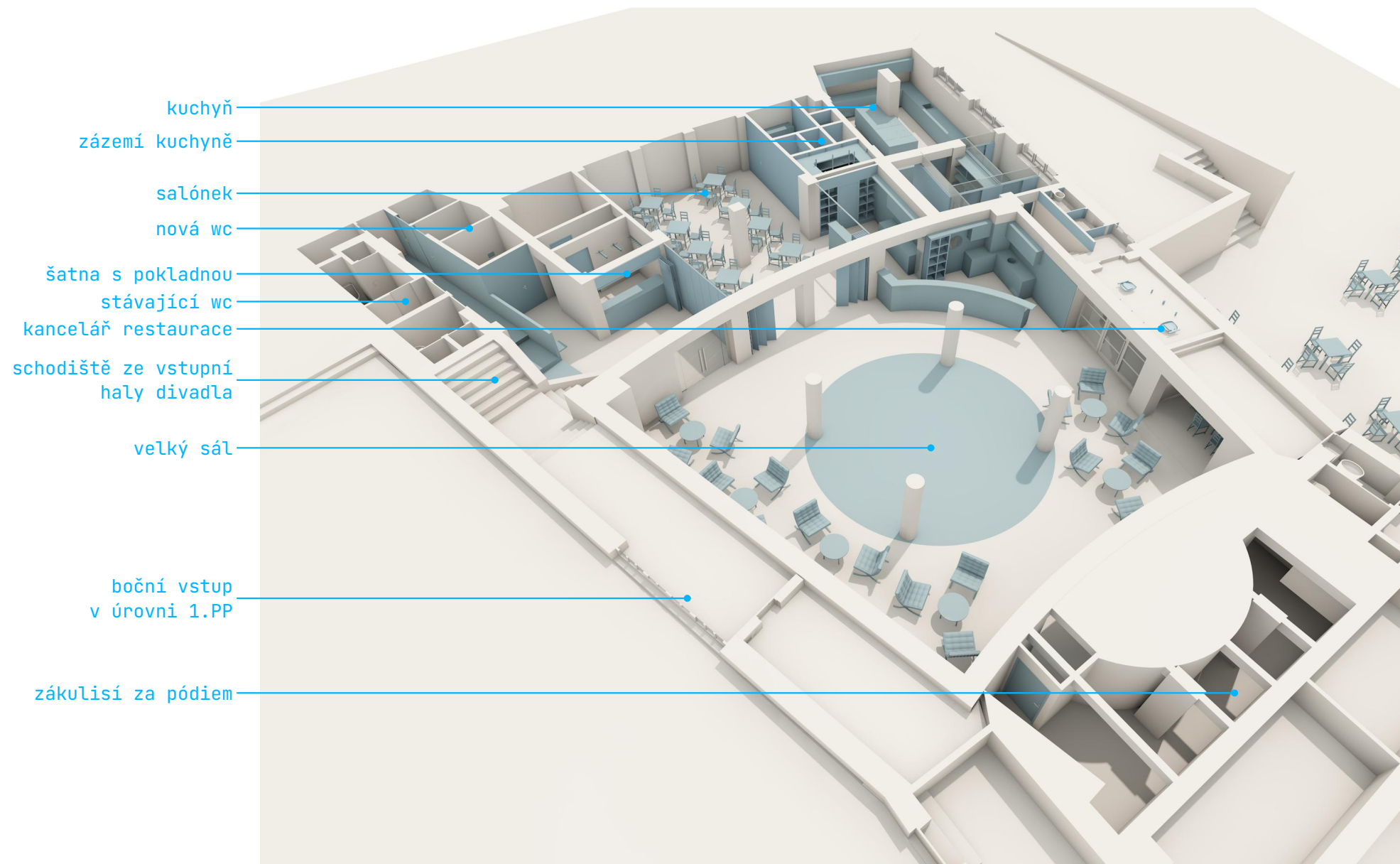


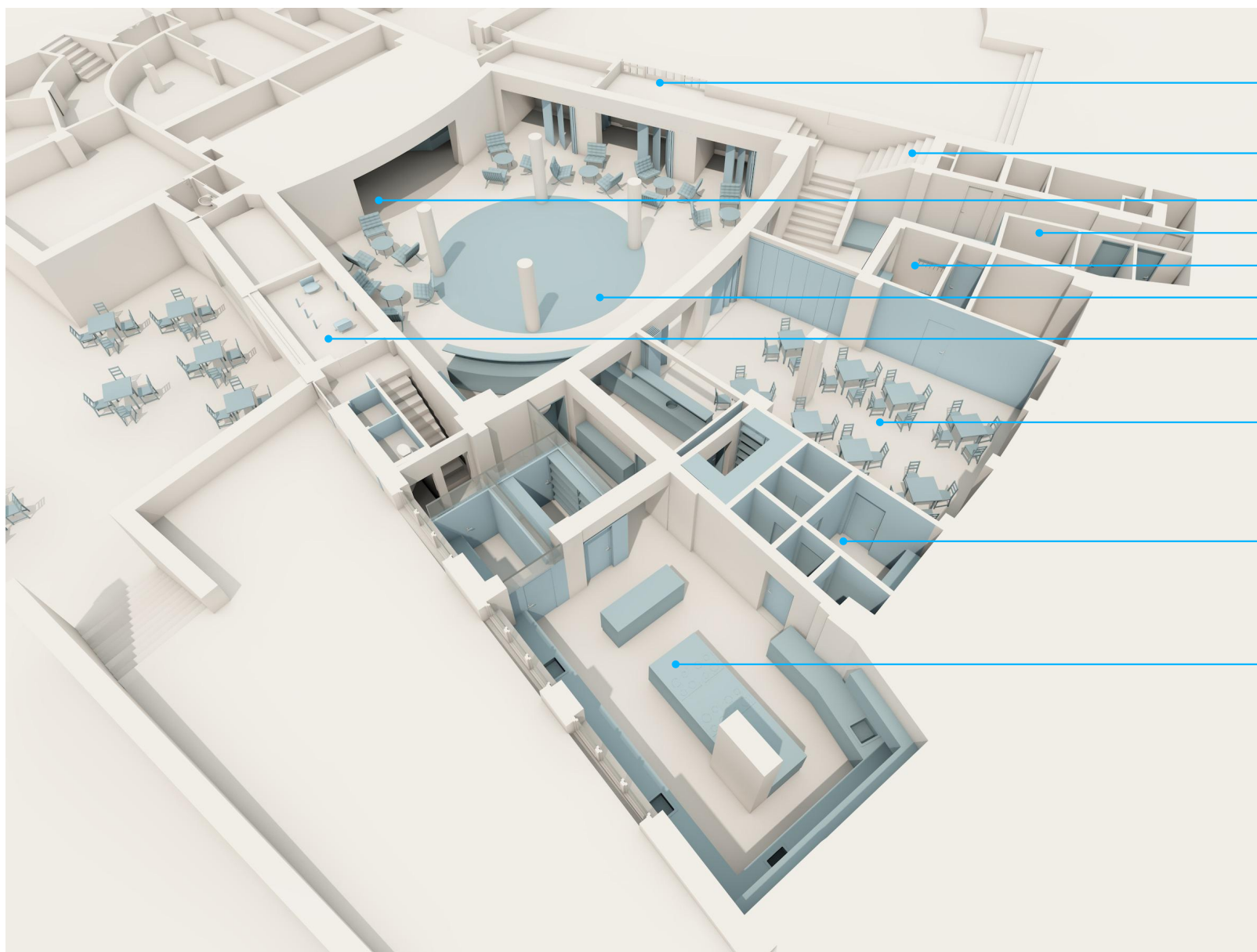












boční vstup
v úrovni 1.PP

schodiště ze vstupní
haly divadla

pódium

nová wc

šatna s pokladnou

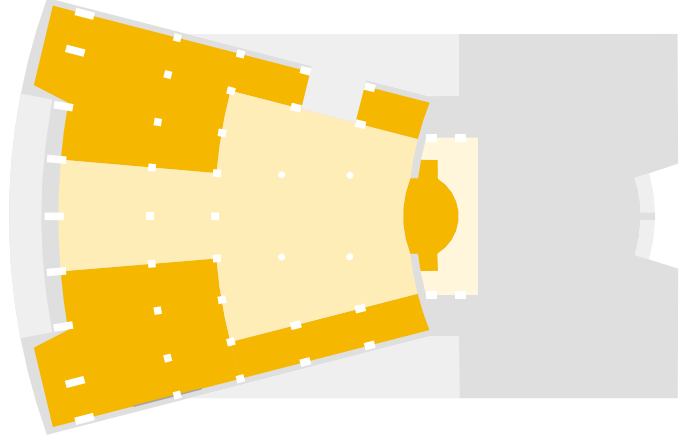
velký sál

kancelář restaurace

salónek

zázemí kuchyně

kuchyň



VYUŽITÍ PROSTOR DIVADELNÍHO KLUBU ROŠKOTOVA DIVADLA, Ústí nad Orlicí
odhad celkových nákladů
€ Město Ústí nad Orlicí | © Jiří Šafr | 04.06.2025

Předložený cenový odhad je orientační a vychází z podrobností studie stavby. Byl kalkulován na základě plošných a objemových výměr a příslušných cenových ukazatelů. Přesnější odhad nákladů bude možný v dalších fázích projektové dokumentace.

Pro vypracování závazného rozpočtu je nutný Soupisu prací a dodávek, který bude zpracován na základě Projektu pro provedení stavby.

Odhad zahrnuje náklady na vytvoření a vybavení barů. V současné době však nelze přesně stanovit cenu za projekt interiéru jako celku ani za jeho celkové vybavení nábytkem.

Odhad ceny projektových prací byl stanoven pomocí honorářové kalkulačky České komory architektů.

Konečná cena všech fází projektu a realizace bude určena na základě konkrétních nabídek dodavatelů v době realizace.

OBJEKT - Stavební konstrukce	5 123 323 Kč
Svislé konstrukce	1 330 160 Kč
Vnitřní a vnější výplně otvorů	1 685 489 Kč
Vodorovné konstrukce	2 036 483 Kč
Ostatní	71 191 Kč
OBJEKT - Technické vybavení	4 622 573 Kč
Kanalizace, voda, plyn	249 847 Kč
Zásobování teplem	436 943 Kč
Větrání a klimatizace	1 342 415 Kč
Silnoproud, slaboproud a sdělovací zařízení	593 368 Kč
Vybavení gastro	2 000 000 Kč
OBJEKT - Změna dispozice	846 550 Kč
Bourané konstrukce	431 150 Kč
Nové konstrukce	415 400 Kč
VRN - Vedlejší rozpočtové náklady	360 788 Kč
Náklady spojené s umístěním stavby	100 000 Kč
Přesuny hmot a manipulace se sutí	260 788 Kč
INTERIÉR (barová část)	500 000 Kč
Interiérové vybavení (bary)	500 000 Kč
Celková cena stavby bez DPH	11 453 234 Kč
DPH 21%	2 405 179 Kč
Celková cena stavby vč. DPH	13 858 413 Kč

Předpokládané náklady stavby:
12 mil. Kč bez DPH

Stavba byla zařazena do
III. kategorie náročnosti dle
typu stavby či objektu.

Hodinová sazba projektové
kanceláře:
900 Kč / hod.

Č. fáze	Základní fáze služby při projektové činnosti + další služby v rámci fáze	%	Počet hodin	Cena bez DPH
1 FS	Příprava projektu	--	--	
2 FS	Návrh stavby	--	--	
3 FS	Projekt pro povolení záměru	35%	552	496 800
	Rekonstrukce	+20%	110	99 360
	Obstaravatelská činnost	+15%	83	74 520
	fáze celkem			670 680
4 FS	Projekt pro provádění stavby	45%	710	639 000
	Rekonstrukce	+20%	142	127 800
	Obstaravatelská činnost	+15%	107	95 850
	Veřejná zakázka	+20%	142	127 800
	fáze celkem			990 450
5 FS	Soupis prací a dodávek	3%	47	42 300
	Veřejná zakázka	+50%	24	21 150
	fáze celkem			63 450
6 FS	Dozor projektanta	10%	158	142 200
	Rekonstrukce	+20%	32	28 440
	Obstaravatelská činnost	+10%	16	14 220
	Veřejná zakázka	+50%	79	71 100
	fáze celkem			255 960
Vypracování úplné projektové dokumentace stavby			2202	1 980 540
Dokumentace skutečného provedení stavby na podkladu DPS včetně profesí 20-40% z ceny DPS			220	198 090
Celková časová náročnost a cena za výkon profese autorizovaného architekta bez DPH			2422	2 178 630
DPH 21%				457 512
Celková časová náročnost a cena za výkon profese autorizovaného architekta vč. DPH				2 636 142

propočet projektových prací