

VENKOVSKÝ INDUSTRIÁL.
NOVÁ ENERGIE.

KOSTICE

atelierdohnalovi

01 / NOVÁ ADRESA PRO PODNIKÁNÍ



TADY VZNIKÁ BUDOUCNOST.

Lehká výroba. Technologie.
Podnikání s prostorem pro růst.

Z bývalého zemědělského družstva v Kosticích tvoříme venkovský industriál pro 21. století. Na dobré adrese u dálnice D2, s vlastní identitou a společným zázemím.



PODNIKÁNÍ / INOVACE / UDRŽITELNOST

PROSTOR PRO FIRMY. MÍSTO PRO LIDI.

JEDEN AREÁL. PROPOJENÝ SYSTÉM.

Budovy, voda, zeleň, energie a veřejný prostor se navzájem doplňují. Společná koncepce dává jednotlivým záměrům širší smysl.

ARCHITEKTURA V MĚŘÍTKU MÍSTA

Tradiční formy hospodářských staveb, modulární konstrukce a zelené fasády.

ZELEŇ, VODA A VEŘEJNÝ PROSTOR

Propojený systém vsakování a retence, stín, pěší cesty a místa pro setkávání.

ENERGIE A CHYTRÉ ŘÍZENÍ

Propojení místních zdrojů, akumulace a chytrého řízení podle potřeb provozů.



MÍSTO, KTERÉ FUNGUJE KOMPLEXNĚ.

VIDEO O PROJEKTU

youtu.be/sWQShSMKCxE

RŮST FIREM.
HODNOTA PRO KOSTICE.

Nové příležitosti pro místní podnikání a práci. Oživený brownfield, zachovaná sýpka a veřejný prostor propojený s obcí. Rozvoj, který vytváří hodnotu pro firmy i každodenní život Kostic.

Obec Kostice začala postupně získávat pozemky a investovat do území bývalého zemědělského družstva. Z místní iniciativy vyrostla vize inovativní smartzóny. Obec od roku 2024 realizuje přípravu území a technickou infrastrukturu s podporou programu MPO Smart Parks for the Future. V roce 2026 byly dokončeny a zkoulaudovány páteřní areálové komunikace a infrastruktura - kanalizace, vodovod, osvětlení a rozvody NN.

OD ZEMĚDĚLSKÉHO DRUŽSTVA K NOVÉ VIZI

1950 / ZALOŽENÍ JZD	Práce a výroba formují nový areál v tradiční zemědělské krajině.
1955 / SÝPKA	Vzniká dnešní dominanta území.
90. LÉTA / PRIVATIZACE	Proměny vlastnictví a využití areálu.
2019 / INICIATIVA OBCE	Začíná postupné získávání pozemků.
2024–26 / PÁTEŘNÍ INFRASTRUKTURA	Realizace technické infrastruktury s podporou dotace MPO.
2026 / NOVÁ KONCEPCE	Návrh konverze sýpky na Living Lab BIQ a návrh rozvoje Smartzóny YEZEDO.
2027 / STAVEBNÍ POVOLENÍ	Předpokládané vydání stavebního povolení pro sýpku a prvních 6 hal do konce roku.
2028 / ZAHÁJENÍ VÝSTAVBY	Plánovaný začátek výstavby první etapy (sýpka, haly S003–S009).

YEZEDO



YEZEDO	Jméno navazuje na JZD. Písmeno Y odkazuje na urbanistickou strukturu obce i areálu.
STAY	Původní graffiti se stává symbolem zachování autentického charakteru místa.
BIQ	Bílá ikona Kostic. Sýpka jako místo pro tvoření, spolupráci a sdílení znalostí.



OD VIZE K REALIZACI.

VIDEO PŘÍBĚH MÍSTA A LIDÍ

ODVAHA JÍT NEPROŠLAPANOU CESTOU: OBEC JAKO LÍDR ROZVOJE

Transformace rozsáhlých brownfieldů bývá doménou velkých developerských skupin – pro běžnou samosprávu je úkolem zdánlivě nemožným. V Kosticích toto nepsané pravidlo přestává platit. Obec pod vedením starosty Mgr. Libora Balgy vzala budoucnost bývalého zemědělského areálu do vlastních rukou a systematicky překonává administrativní i technické limity. Strategická rozhodnutí zde vznikají u kulatých stolů v úzké součinnosti s interdisciplinárním týmem projektových manažerů a profesních specialistů. Kostice tak v praxi otevírají novou cestu pro ostatní obce a ukazují, že i menší obec může být sebevědomým iniciátorem udržitelného rozvoje.

AUTORSKÁ SYNERGIE: ATELIER DOHNALOVI

Atelier Dohnalovi v projektu zastává roli garanta architektonické a ideové koncepce. Multižánrový přesah studia umožňuje uchopit záměr v celé jeho šíři – od urbanistického řešení areálu a architektonického návrhu sýpky BIQ a nových hal, přes krajinářskou architekturu a vizuální identitu, až po umělecké intervence, osvětové aktivity a audiovizuální komunikaci. Propojení odvážné vize samosprávy s komplexním autorským přístupem dává zóně YEZEDO jednotný rukopis, v němž se technická racionalita přirozeně potkává s pamětí místa.

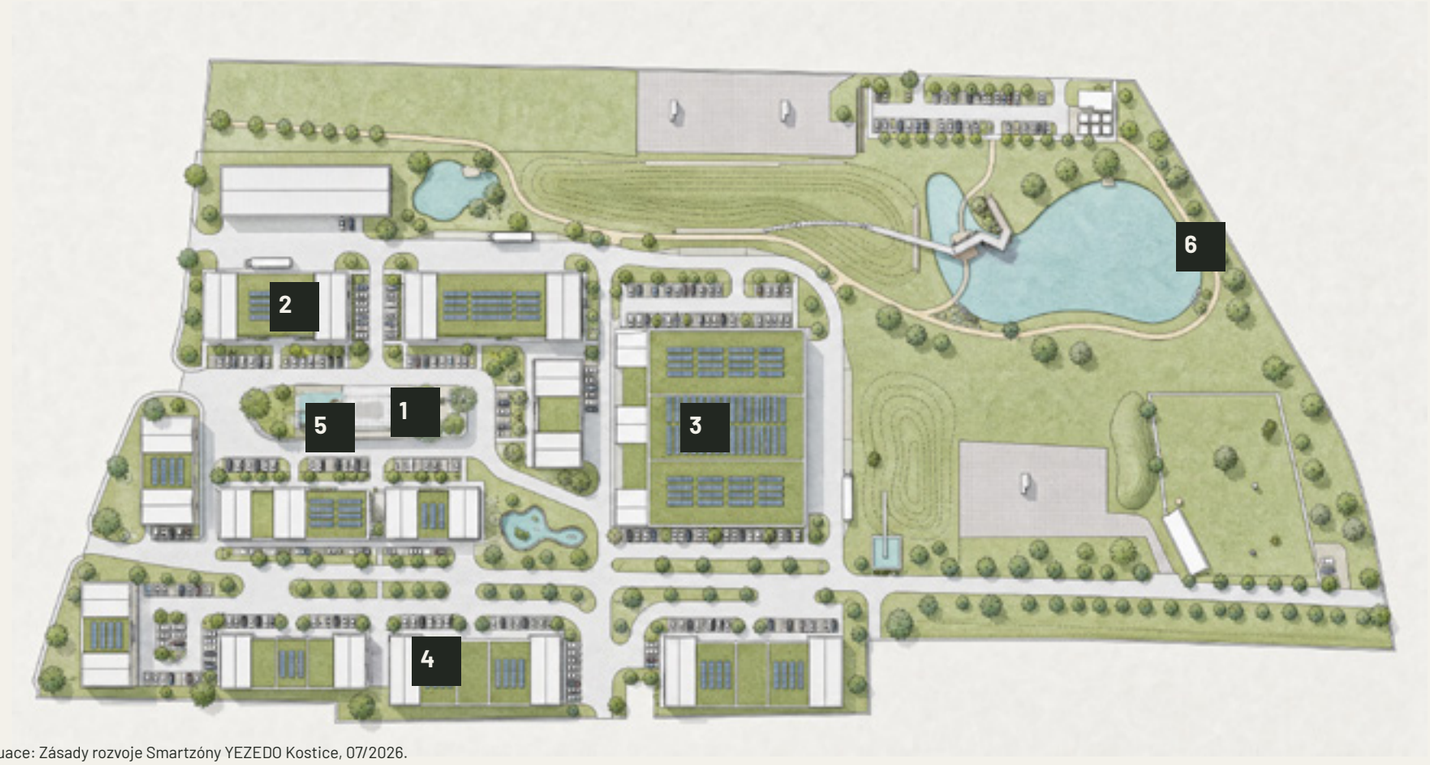


Mgr. Libor Balga, starosta Kostic



Ing. Barbora Dohnalová, Ph.D. Ing. Jiří Dohnal, Ph.D., DiS.

VYBERTE SI SVÉ MÍSTO.



Návrhová situace: Zásady rozvoje Smartzóny YEZEDO Kostice, 07/2026.

YEZEDO / KOSTICE

05 / NABÍDKA V KONTEXTU CELÉHO AREÁLU

ORIENTAČNÍ BODY MAPY

1 **SÝPKA BIQ**

Sdílené dílny / kavárna, coworking a setkávání.

2 **VÝROBA A SLUŽBY**

Haly v měřítku původního zemědělského družstva.

3 **VĚTŠÍ PROVOZY**

Prostor pro rozsáhlejší výrobní záměry.

4 **VARIABILNÍ HALY**

Členění podle potřeb budoucích firem.

5 **SPOLEČNÝ PARTER**

Pobytové zázemí u Sýpky BIQ.

6 **VODA / KRAJINA / ADAPTACE**

Parkově upravené veřejné prostory, hospodaření s dešťovou vodou.

SÝPKA.
SRDCE AREÁLU.

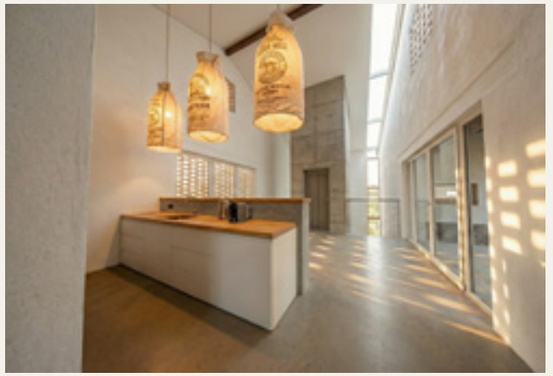
Bílá ikona Kostic - dominanta celého areálu a jediná původní stavba bývalého JZD, která zůstane zachována. Její architektura je východiskem architektury nových výrobních hal.

NÁVRH KONVERZE SÝPKY (02/2026)
Atelier Dohnalovi a Zdeněk Balga, MBA









1. NP Sdílené dílny a tvůrčí zázemí / stylová kavárna.

2. NP Coworking, kanceláře a Smart Village Hub.

3. NP Multifunkční sál a vyhlídková galerie v původním světlíku.

ANIMACE NÁVRHU SÝPKY BIQ

VAŠE FIRMA.
VLASTNÍ DISPOZICE.

Modulární haly lze přizpůsobit různým druhům drobné výroby i službám, vnitřní prostor lze libovolně dělit. Návrh počítá také s možností kancelářského zázemí a administrativních vestaveb nebo výstavních showroomů. Reprezentativní fasády a vstupy jsou směřovány do sdíleného veřejného prostoru.

HALA S003 54 × 24 M



ORIENTAČNÍ NABÍDKA HAL*

S003	54 × 24 m	1 296 m²
S004	66 × 24 m	1 584 m²
S005	36 × 18 m	648 m²
S006	68 × 66 m	4 488 m²
S007	66 × 18 m	1 188 m²
S009	54 × 18 m	972 m²

* orientační zastavěná plocha, nikoli užitná.

YEZEDO / KOSTICE

07 / HALY PRO KONKRÉTNÍ PROVOZ

HALY V MĚŘÍTKU PŮVODNÍHO ZEMĚDĚLSKÉHO DRUŽSTVA.

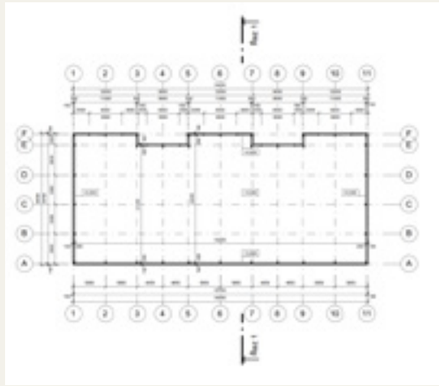
HALA S004 66 × 24 M



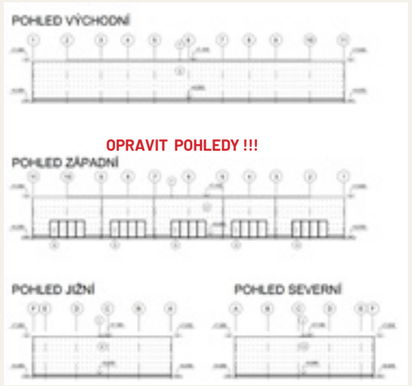
HALA S005 36 × 18 M



PŮDORYS HALY S003



HALA S003 / POHLEDY



POLOHA S003 V AREÁLU



Návrh konstrukčního řešení hal: RIVESTA Consult, s.r.o.

Výkresy konstrukčního řešení hal

VELKÝ PROSTOR.
VELKÉ MOŽNOSTI.

S006 / NEJVĚTŠÍ HALA V AREÁLU / 68 x 66 M



Prostor pro rozsáhlejší výrobní záměry.

YEZEDO / KOSTICE

07 / HALY PRO KONKRÉTNÍ PROVOZ

VOLNÝ POHYB.
PLYNULÝ PROVOZ.

Pohyb lidí a zásobování koordinuje promyšlené dopravní řešení areálu.



PAUZA PODLE VÁS.

Sport i klid. Příjemná zákoutí
v zeleni přímo u práce.

ŽIVOT NEKONČÍ SMĚNOU.

Místo pro setkávání a služby.
Areál žije i po pracovní době.





PROSTOR, KTERÝ REPREZENTUJE.

Prestižní adresa pro vaši firmu.
Otevřené náměstíčko pro každodenní život.



OBILNÝ DVŮR. STÍN A SETKÁVÁNÍ.

Velké stromy před jižním průčelím sýpky chrání před sluncem. Gabionové lavičky z recyklovaných cihel nebo světelný objekt ze staré násypnice na obilí zvou k posezení.

DOBRÁ ADRESA. I PO PRÁCI.

Reprezentativní vstupy firem, auta, pěší i cyklisté sdílejí jeden veřejný prostor. Místo pro pauzu, pohyb i víkendové setkání.

YEZEDO / KOSTICE

08 / VEŘEJNÝ PROSTOR / NÁMĚSTÍČKO U SÝPKY



VODA A ZELEŇ MÍSTO BETONU.

Stín stromů, blízkost vody a místo k zastavení u severního průčelí sýpky. Prostředí, kde je příjemné pracovat, potkávat se i na chvíli zpomalit. Přírodní procesy se tu stávají součástí každodenního života a přispívají k pohodě celého místa.

CHARAKTER, KTERÝ SPOJUJE.

Architektura vyrůstá z příběhu místa a dává mu nový výraz. Kvalitní veřejný prostor posiluje identitu i prestiž zdejších firem. Původní materiály, promyšlené detaily a volně rostoucí zeleň vytvářejí osobitou adresu. Místo, které přijmete za své.



VODA ZŮSTÁVÁ.
ZELEŇ OCHLAZUJE.

Experimentální klimatická laboratoř.
Inovace pro areál i celý region.

Cílem navrhovaného řešení je využít veškerou dešťovou vodu přímo v areálu, bez odtoku mimo území.





ZACHYTIT. VSÁKNOUT. OCHLADIT. UCHOVAT.

Propustné povrchy a mělké průlehy zachytí déšť. Voda se vsákne, rostliny ji evapotranspirací vrátí do ovzduší a ochladí okolí. Přebytky v akumulačních nádržích poslouží k zálivce v suchých obdobích.



JEDEN SYSTÉM.
MĚŘITELNÝ PŘÍNOS.

SUCHÝ POLDR. ŽIVÝ PARK.

Největší retenční nádrž bude za bezdeštných období suchým poldrem a centrem rekreačního parku v přímém kontaktu se zástavbou Kostic. Pálavská vyhlídka nabídne výhledy v jinak rovinaté krajině a propojení mezi obcí, smartzónou a krajinou.

ÚZEMÍ ŘÍZENÉ DATY.

Modrozelená infrastruktura - komplexní propojený systém vody a extenzivních nízkoúdržbových výsadeb pro suché podmínky jižní Moravy. Monitoring a řízení pomocí IoT. Napojení na inovační energetický demonstrátor pro obyvatele regionu.

MONITOROVAT. POROVNÁVAT. OVĚŘOVAT.

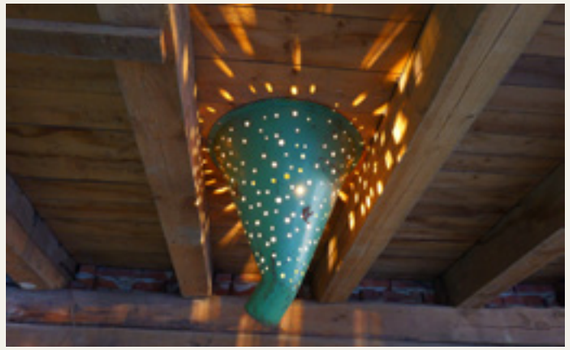
Udržitelnost podložená fakty - IoT monitoring má ověřovat fungování vody, výsadeb a energetiky v reálném provozu. Zobrazení dat ve volně dostupné aplikaci i na infopanelech v areálu.

MATERIÁL ZŮSTÁVÁ. HODNOTA ROSTE.

Cirkulární ekonomika v architektuře.
ReUse zachovává. UpCycling přidává hodnotu.

Návrh vrací cihly, trámy a technické prvky původního JZD a sýpky do oběhu. Materiál i paměť zůstávají na místě.





ZMAPOVAT. ZNOVU POUŽÍT.

Při likvidaci původních staveb vzniká nevzniká odpad, ale cenná surovina pro opětovné využití.

Z ODPADU DESIGN.

Z cihel vznikla gabionová lavička. Násypnice a ocelové výztuže ožívají jako designová svítidla a umělecké instalace.

YEZEDO / KOSTICE

10 / CIRKULARITA / TAKTICKÝ URBANISMUS

MÍSTO ŽIJE. UŽ TEĎ.

YEZEDO STAY BIO

Veřejná prezentace záměrů
Vernisáž výstav Nový dech
a Nezaznamenané příběhy

Pusťte si sestřih.

Taktický urbanismus: malé zásahy a akce pro veřejnost vracejí do areálu život ještě před přestavbou.





NEZAZNAMENANÉ PŘÍBĚHY.

Výstavy Nezaznamenané příběhy a Nový dech představily paměť místa a vizi jeho proměny (nejen) místním obyvatelům.

SÝPKA OTEVŘENÁ VEŘEJNOSTI.

Nový život místa již teď vytváří nová propojení mezi generacemi. Ačkoli ještě nové budovy nestojí, místo už teď žije novým příběhem.

YEZEDO DEVELOPMENT

Prostor pro vaše podnikání.

PŘÍPRAVA A VÝSTAVBA

Pozemky, haly, etapizace a koordinace rozvoje areálu.

ŘEŠENÍ NA MÍRU

Konstrukce, dispozice, kanceláře a zázemí podle charakteru provozu.

SPOLEČNÝ RÁMEC

Doprava, parkování, technická infrastruktura a návaznost na správu areálu.

YEZEDO / KOSTICE

11 / ROZVOJ A DLOUHODOBÁ PÉČE

YEZEDO SERVICES

Aby firmy mohly dělat svou práci.

PÉČE O SPOLEČNÉ PROSTORY

Zeleň, komunikace, parkoviště, osvětlení, mobiliář a hospodaření s vodou.

PŘEHLEDNÉ NÁKLADY

Servisní poplatek oddělený od nájemného a energií. Rozsah a vyúčtování podle smlouvy.

ENERGETICKÁ KONCEPCE

Komunitní energetická síť (KES) Kostice. Skladbu technologií určí technické a ekonomické posouzení. Návaznost na program LIFE je záměrem k prověření.



12 / PŘÍLEŽITOST KE SPOLEČNÉMU ROZVOJI

VIZE MÁ SVÉ MÍSTO. HLEDÁ PARTNERA.

Přinášíme území a koncepci.
Hledáme kapitál, zkušenosti
a odpovědnost.

Hledáme investičního partnera pro rozvoj areálu i firmy pro konkrétní haly. Obchodní model a odpovědnosti budou předmětem jednání s obcí.



OD ZÁMĚRU K DALŠÍMU KROKU.

01 **PŘEDSTAVTE SVŮJ ZÁMĚR**

Obor, prostorové potřeby a předpokládaný rozsah.

02 **PROVĚŘME VHODNÉ MÍSTO**

Provoz, dokumentace a technické návaznosti.

03 **DOMLUVME SPOLUPRÁCI**

Obchodní model, odpovědnosti a další postup.

POJĎME ROZVÍJET YEZEDO.

Prostor pro vaše otázky.
Místo pro váš další krok.

LIBOR BALGA / STAROSTA OBCE KOSTICE

+420 725 111 277
starosta@kostice.cz

yezedokostice.cz

© Obec Kostice / Atelier Dohnalovi · Koncept k projednání 6. 11. 2026. Vizualizace zobrazují navrhovaný cílový stav.