

urbanistické a architektonické řešení

Návrh vychází především z respektování čitelného urbanistického konceptu původní zástavby bytových domů z 50tých let. Tento koncept definuje měřítko, velikost objektů, jejich umístění, orientaci ve stávajícím terénu a uliční čáru při ulici Žďárská. Dále předurčuje i funkční využití především jako prostor pro bydlení. Tomuto provozu odpovídá předpokládaný koncept Komunitního domu seniorů, který má charakter bytového domu.

Druhým určujícím východiskem je snaha o dotvoření naznačeného těžiště celého širšího okolí - vytvoření veřejného prostoru, který bude mít jednoznačně lokální charakter odpovídající velikosti území.

V užším řešeném území jsou navrženy dva objekty určené pro bydlení, umístěné do pokračujícího parkového charakteru okolí stávajících bytových domů. Jsou zvoleny dva objekty, které navazují na koncept souborů staveb v jednotlivých oblastech a zamezí tak doplnění území výrazným solitérním prvkem. Snahou návrhu je respektovat stávající výraz území, původní urbanistický koncept a současně vytvořit přesvědčivé architektonické řešení odpovídající současným provozním a estetickým požadavkům.

Ve spodní části při ulici Pavlova je území uvolněno a vytvořen veřejný prostor navazující na první z navrhovaných objektů - uvažovaný Komunitní dům seniorů. Tento prostor by opticky navazoval na plochy zeleně před stávajícím obchodním centrem, které by bylo vhodné drobně upravit a doplnit mobiliářem. „Nízky“ veřejný prostor pokračuje novými objekty umístěným ve svahu. Plynule je tak navázáno na svažitý terén a původní koncept. Úzký trojúhelníkový prostor mezi ulicí Pavlova a přístupem do areálu mateřské školy je navržen jako pokračování veřejného prostoru a je zde situováno dětské hřiště ohraničené stávající vzrostlou zelení. V uvažovaném těžišti širšího okolí je tedy vytvořen rozsáhlejší uvolněný veřejný prostor, který je provozně rozdělen do několika částí. Tím je dáno rozumné měřítko odpovídající požadovanému lokálnímu charakteru.

Základní hmota navrženého objektu vychází z požadavku tvarové a výrazové jednoduchosti, měřítka okolních objektů a z průběhu stávajícího terénu. Základem architektonického návrhu je výrazová jednoduchost celého objektu, která by měla být dodržena v následném řešení stavebně-technických detailů v dalších stupních projektové dokumentace. Navržené dispoziční schéma je trojtrakt s vnitřní chodbou a jednotlivými byty orientovanými na všechny fasády. Schéma umožňuje umístění 22 bytů splňujících požadavky dotačního programu *Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015*. Schéma umožňuje řešit variabilně skladbu bytů o různé výměře eventuálně řešit objekt jako bytový dům s meším počtem bytů vyšší kategorie. Detailnější řešení dispozice bude předmětem navazujícího stupně projektové dokumentace.

Návrh počítá se zrušením stávajícího provizorního parkoviště, které slouží především pro návštěvní provoz sousedního areálu nemocnice. Takové funkční využití hrubě neodpovídá charakteru a hodnotě řešené lokality a působí velmi nemístně. Parkovací kapacity pro provoz nemocnice jsou umístěny na několika místech v okolí a ve vlastním areálu nemocnice. Pro potřebu řešeného území je navrženo rozšíření příčných parkovacích míst při ulici Pavlova podél severní a východní hranice.

Stávající komunikace – ulice Žďárská, Pavlova a Německého procházení centrálním veřejným prostorem a člení jej na jednotlivé části. Provoz na ulicích Pavlova a Německého má pouze místní charakter (obsluha sídliště Pavlova a obytné části Betlém). Na ulici Žďárská je omezen tranzitní provoz nákladní a autobusové dopravy a omezena rychlost. Stávající dopravní řešení je dostatečně funkční a přináší do území únosnou zátěž. Jakékoliv okázalejší řešení dopravy (např. uvažovaná okružní křižovatka) je nevhodným potlačením veřejného prostoru.

objemové a plošné ukazatele

půdorysný rozměr objektu		cca 27.5 x 12.0 M
zastavěná plocha	navrhovaný objekt 01 KoDuS	cca 330 M2
	navrhovaný objekt 02	cca 330 M2
	celkem	cca 660 M2
hrubá podlažní plocha	navrhovaný objekt 01 KoDuS	cca 1.320 M2
	navrhovaný objekt 02	cca 1.320 M2
	celkem	cca 2.640 M2
čistá podlažní plocha (odhad cca 80% HPP)	navrhovaný objekt 01 KoDuS	cca 1.050 M2
	navrhovaný objekt 02	cca 1.050 M2
	celkem	cca 2.100 M2
obestavěný prostor	navrhovaný objekt 01 KoDuS	cca 4.400 M3

poznámka | hodnoty plošných a objemových výměr jsou uvedeny jako orientační s přesností odpovídající úrovni projektové dokumentace - urbanistická studie. Tyto hodnoty mohou doznat změn v závislosti detailnějším řešení.

orientační odhad investičních nákladů objektu 01 KoDuS

dle Českých stavebních standardů – orientačních cen ve stavebnictví pro rok 2015

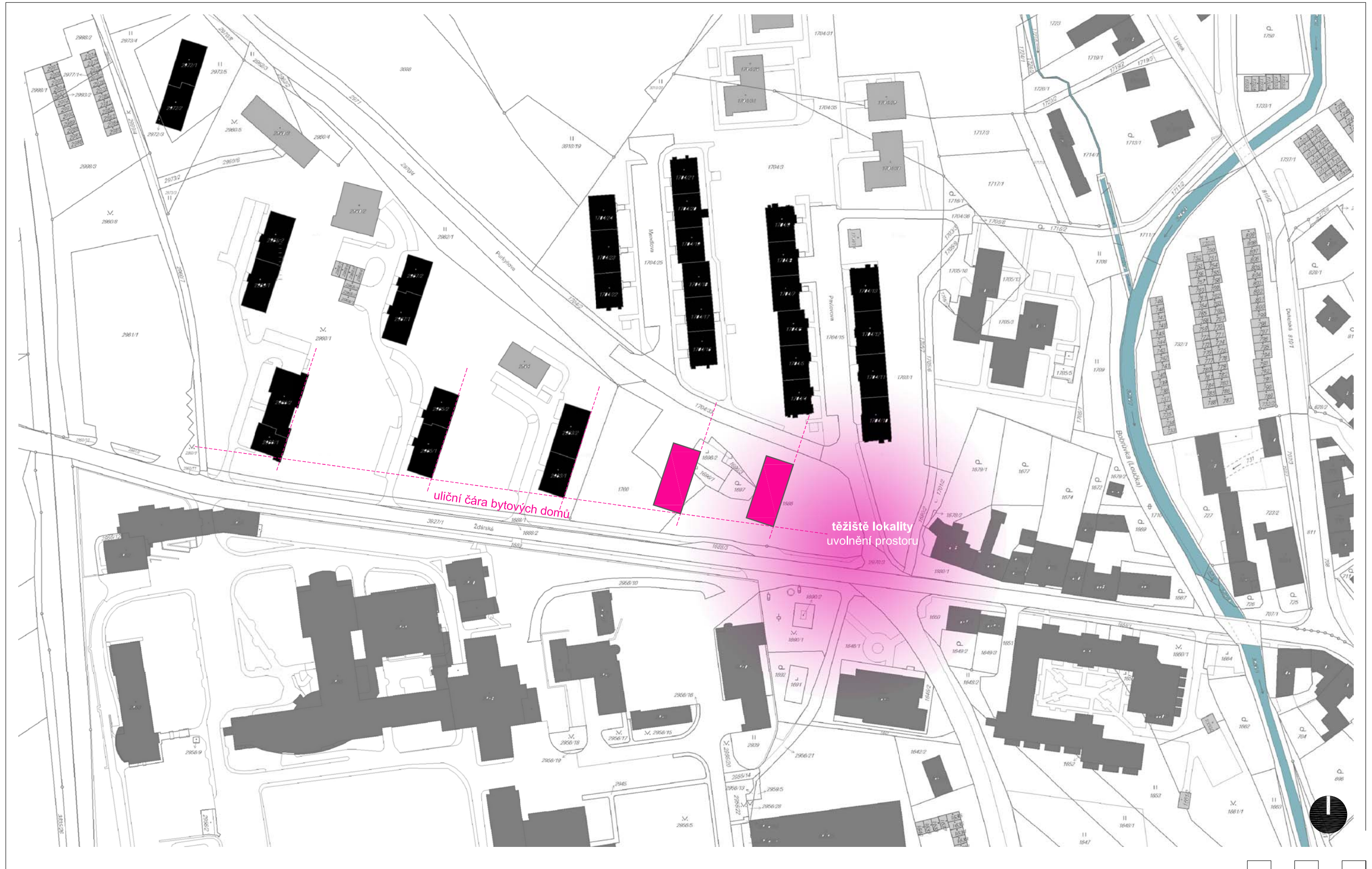
803.5 Domy bytové netypové – průměrná orientační cena na M3 obestavěného prostoru 5.039 Kč

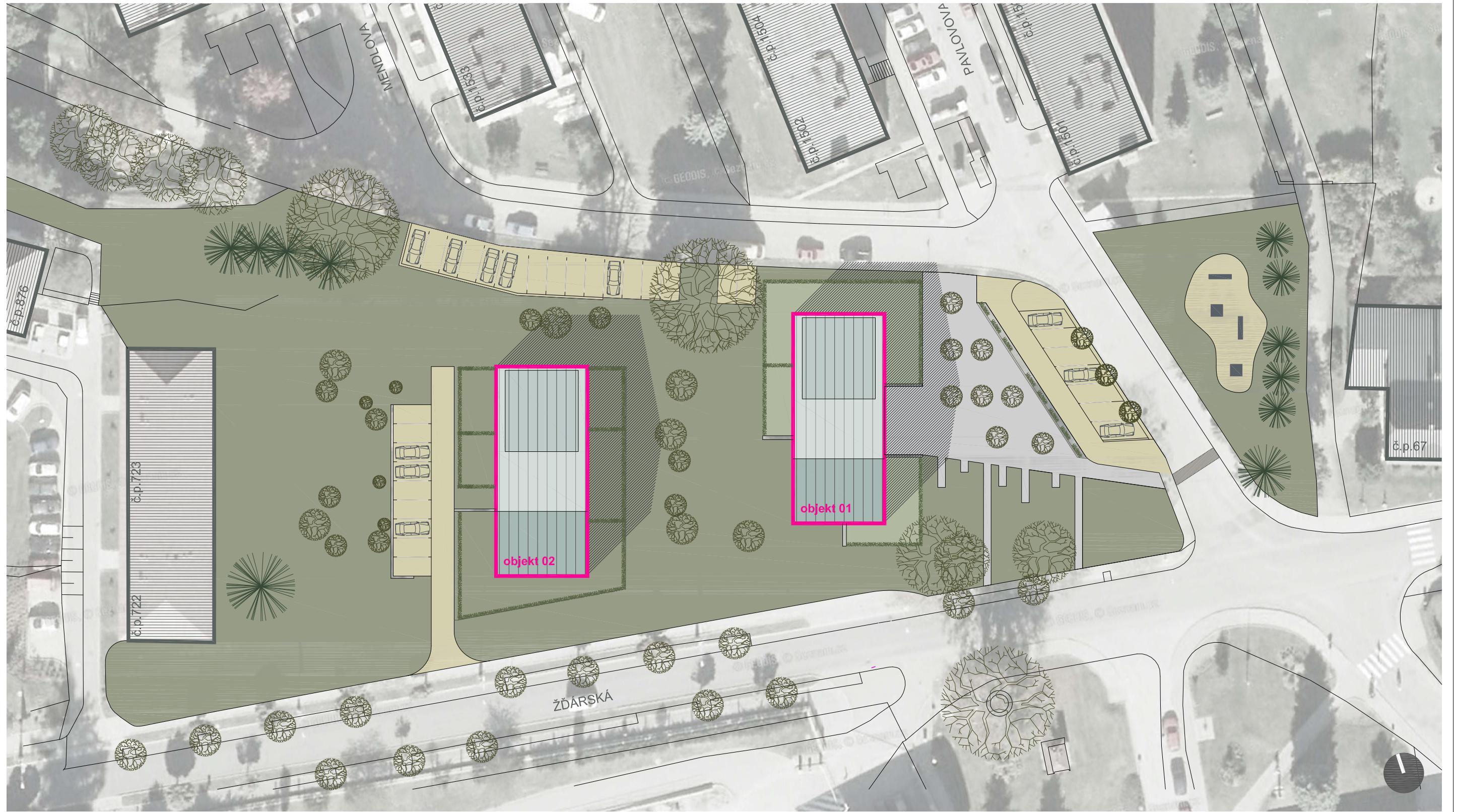
obestavěný prostor cca 4.400M3

orientační odhad investičních nákladů 4.400 M3 x 5.039 Kč/M3 cca 22.180.000 Kč

(orientační odhad investičních nákladů se týká pouze samotného objektu 01 KoDuS a nezahrnuje navrhované úpravy přiléhajícího veřejného prostoru, přípojky inženýrských sítí a úpravy okolí)

Tento dokument je duševním vlastnictvím autora, má povahu duševního tajemství dle ustanovení §17 Obchodního zákona a §11 Autorského zákona. Nesmí být bez souhlasu autora použit, kopírován či předán třetí osobě. Autor má právo na nedotknutelnost díla, zejména právo udělit svolení k jakémukoliv změně nebo jinému zásahu do svého díla.





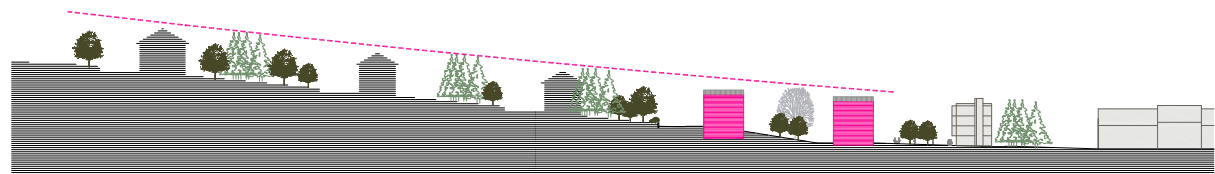
zpevněná plocha . mlát

zpevněná plocha . dlažba

veřejná zeleň . parková úprava

soukromá zeleň . předzahrádka

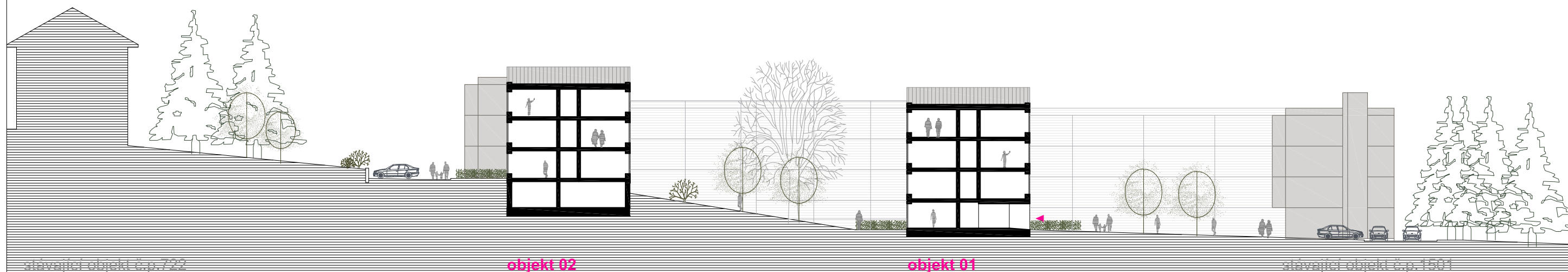
0 5 25 M



pokračování urbanistického konceptu umístěním hmot stejného měřítka do svažujícího se terénu . respektování uliční čáry a výškové hladiny



fotodokumentace stávajícího stavu

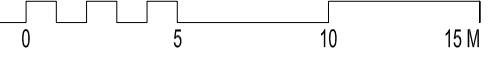
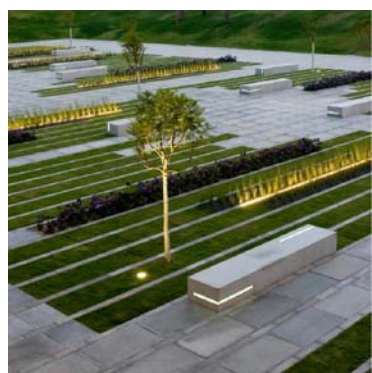
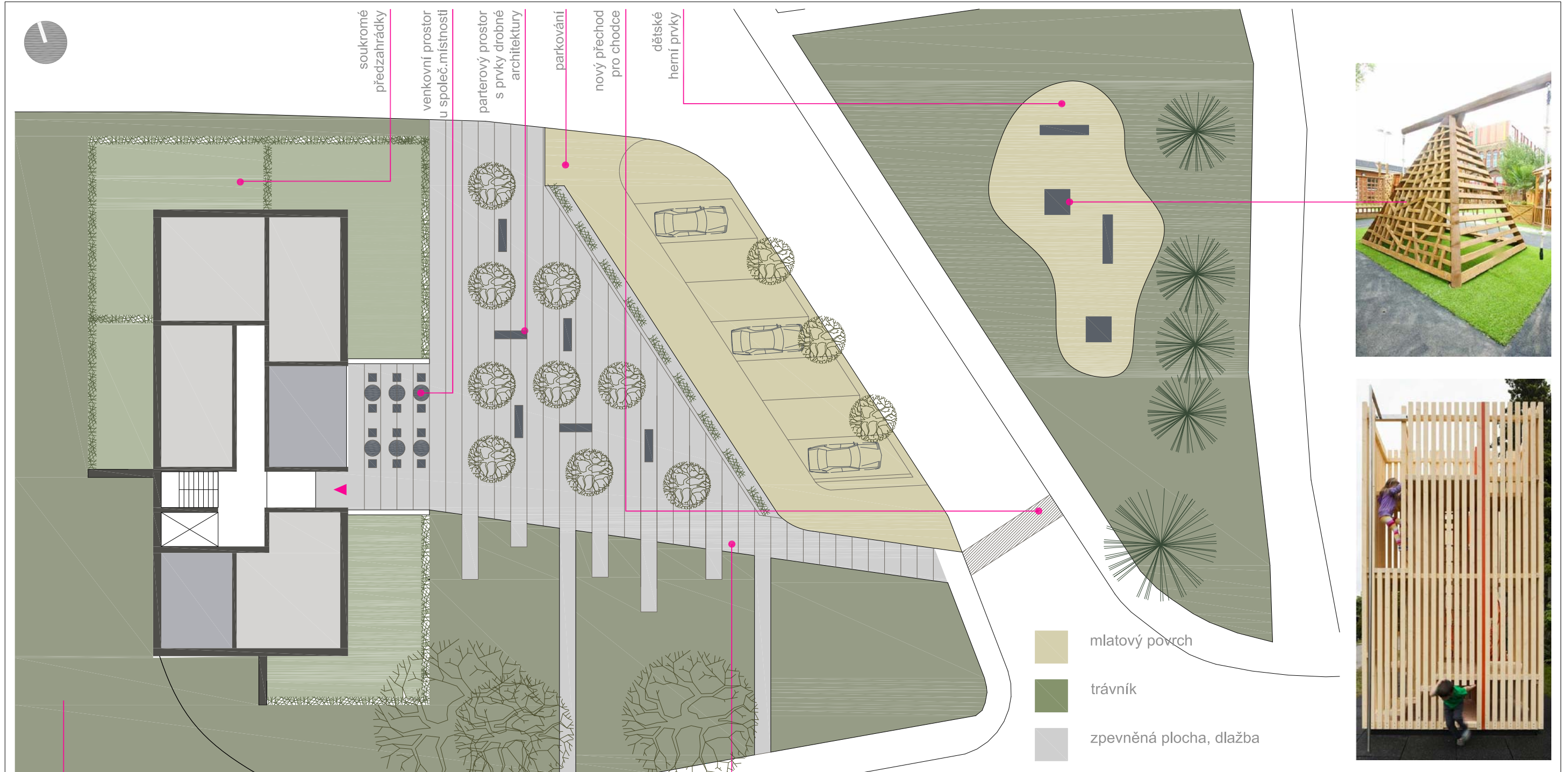


stávající objekt č.p. 722

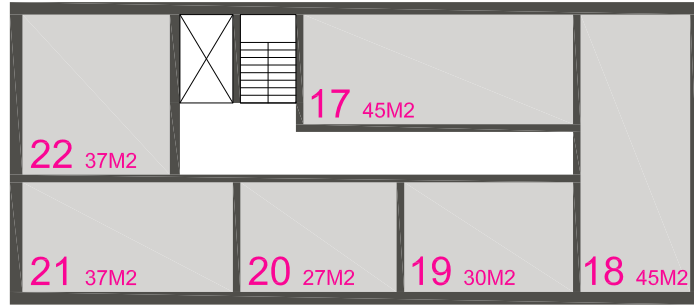
objekt 02

objekt 01

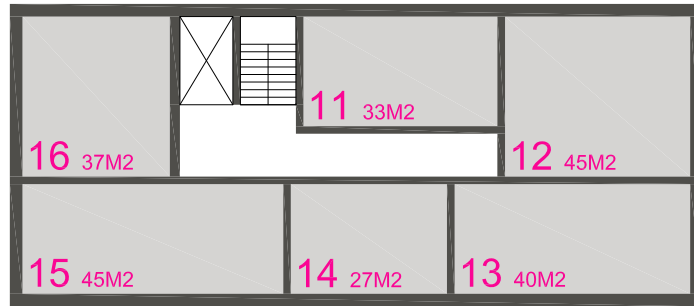
stávající objekt č.p. 1501



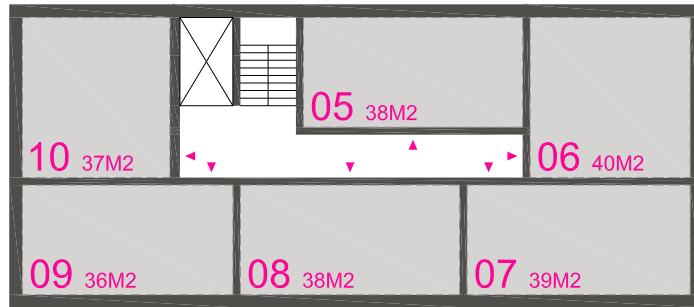
4NP
6 BYTŮ



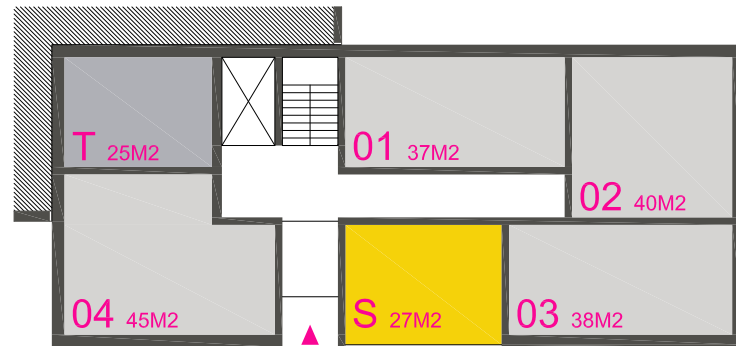
3NP
6 BYTŮ



2NP
6 BYTŮ

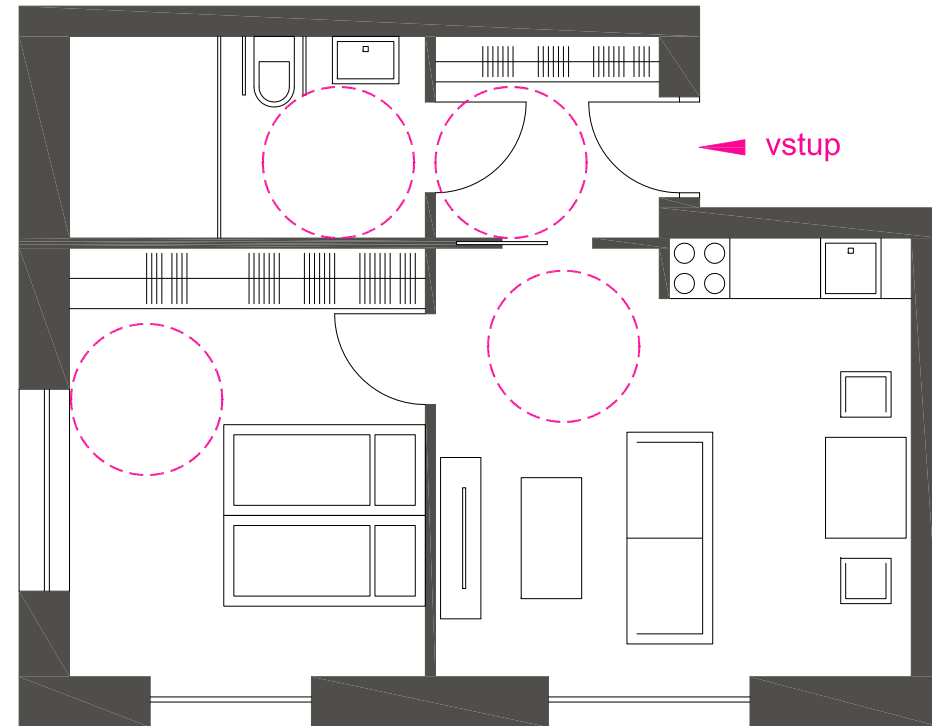


1NP
4 BYTY



celkem

dispozici 2NP až 4NP možno libovolně kombinovat
22 bytů + společenská a technická místnost v přízemí



byt 04 příklad řešení dispozice



0 2 12 M



pohled východní



pohled severní



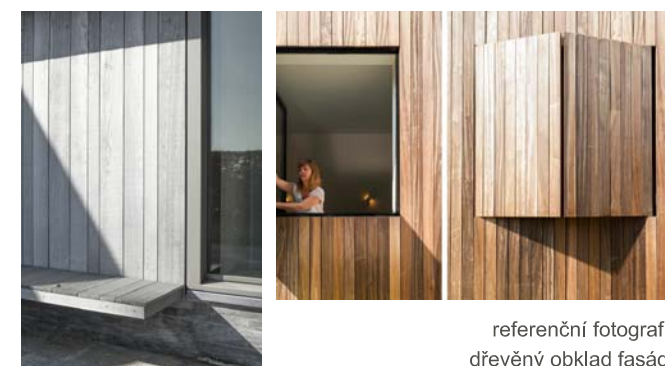
pohled západní



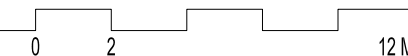
pohled jižní



referenční fotografie
omítková fasáda
horizontální členění



referenční fotografie
dřevěný obklad fasády







KOMUNITNÍ DŮM SENIORŮ
KODUS



