

BYTOVÝ DŮM v ulici Československé armády

Rekonstrukce a dostavba stávajícího CZT, Mnichovo Hradiště
Studie proveditelnosti, 06 / 2021

AUTORSKÁ ZPRÁVA

Koncept návrhu

Představovaný investiční záměr se zabývá myšlenkou rekonstrukce a dostavby stávající kotelny v ulici Československé armády v Mnichově Hradišti. Jedná se o relativně (na poměry rezidenční zástavby) velký komplex přízemních technických staveb, z nichž značná část je po v minulých letech proběhnuvší výměně technologie zastaralá a zbytečná. Nová zástavba na místě stávajících nepotřebných budov může kromě vlastní rekonstrukce kotelny nabídnout i možnost revitalizovat celé řešené území a místo zastaralých technických staveb přinést do obytné městské lokality novou kvalitu.

Vymezení řešeného území, majetkoprávní vztahy

Řešené území se nachází na nároží ulic Československé armády a Kpt. Jaroše. Vlastní technické stavby se nacházejí na pozemcích st. 2085/31 (stávající kotelna, v majetku spol. KOMTERM, a. s.), st. 2085/39 a st. 2085/11 (bývalé části kotelny, v majetku města) a st. 2085/35 (stávající trafostanice, v majetku města). Komplex je dopravně obsloužen z veřejné komunikace na pozemku 2085/28 (v majetku města). Parter, který obklopuje všechny výše uvedené stavby, tvoří pozemek 2085/31 (v majetku města). Stavební pozemek vznikne oddělením části právě toho pozemku. Nová hranice bude navazovat na západní fasádu vysokého panelového bytovému domu.

Popis území, charakteristika lokality

Území se nachází v jižní rezidenční části města. Řešené pozemky leží v místě, kde zástavba sídlištního charakteru přechází v zástavbu izolovaných rodinných domů. Vhledem k volně prostupnému parteru v okolí kotelny je možné řešené pozemky považovat do součást sídliště. Zástavba rodinných domů na jižní straně je převážně dvoupodlažní, v území převažují šikmé sedlové a valbové střechy. Sídlíště je tvořeno kombinací převážně 5 a místy 9 podlažní zástavbou. V přímém sousedství stávající kotelny stojí devítipodlažní bytový dům, k řešeným objektům orientovaný svou štítovou stěnou s okny do kuchyní. K této stěně je přistavěno těleso komína kotelny, mírně převyšující atiku BD a tyčící se do výšky přibližně 27 m. Celé území je prakticky naprosto rovinné, sídliště má parter typicky volně prostupný, pozemky RD jsou oplocené. Kolem stávajících technických budov rostou skupiny zeleně, jejich stáří lze odhadem určit jako podobné stáří řešených budov. Zeleň nemá zřetelnou koncepci, působí dojmem, že účelem výsadby bylo ve své době především zakrýt technickou infrastrukturu na jinak pohledově exponovaném nároží. Jedná se o klidné, stabilizované území. Plocha jižně od panelového domu v sousedství je využívána jako veřejné dětské hřiště. V západní části pozemku jsou budovy dopravně napojeny širokým vjezdem z ulice Kpt. Jaroše, který zasahuje poměrně hluboko do vymezené stavební parcely. V západním stávajícím objektu se nachází

funkční trafostanice.

Územně plánovací dokumentace, regulativy

V současnosti platný územní plán pozemek určuje jako zastavitelnou plochu v severní větší části charakterizovanou jako „Zónu komerční občanské vybavenosti“ a navrhuje zde umisťovat „velká zařízení, sloužící výhradně komerčním účelům (obchodní, obytná, obslužná atd.).“ A dále připouští: „stravovací a kulturní zařízení, garáže, služební bydlení, vše bez negativních vlivu mimo hranice pozemku.“ Prostorová a výšková regulace nejsou v ÚPD stanoveny a odstupy a výška stavby se tak řídí zejména požadavky vyhl. č. 268/2009 Sb. OTP, vyhl. č. 501/2006 o požadavcích na využití území a předpisy požární bezpečnosti. V jižní části vymezeného stavebního pozemku je v ÚP vyznačena zóna „čistého bydlení městského typu, nízkopodlažní“, navrhovaná výstavba však v této ploše neleží. Výše popsané plochy odpovídají určenému vymezení stavebního pozemku.

V nynější době připravovaný územní plán celou řešenou plochu charakterizuje jako součást sídliště, konkrétně jako „plochy bydlení v bytových domech – sídliště“. Připouští se výstavba zařízení občanského vybavení a služeb. Výšková regulace je v návrhu nového ÚP stanovena na 6 NP. Dále návrh ÚP stanovuje podmínku zachování veřejně prostupného parteru a zachování hodnotných prvků rekreační zeleně. Plochu stávajícího vjezdu ze západní strany návrh ÚP fixuje jako dopravní plochu, což je skutečnost, která zástavbu komplikuje a tento (nyní nepotřebný) hluboký vjezd by bylo vhodné redukovat.

Pro město Mnichovo Hradiště byla zpracována studie veřejných prostranství, která na hranici sídliště a zástavby RD (jižní hranice řešeného území) vyznačuje pěší koridor zabezpečující prostupnost území. S tímto záměrem se návrh ztotožňuje a průchod územím je v tomto ohledu respektován.

Návrh bytového domu je v souladu se záměrem územního plánování, tak jak je formulován v návrhu nového ÚP. Je nutné upozornit, že stávající platný územní plán počítá na pozemku kotelny s nebytovou funkcí a před realizací záměru je třeba aby vešel v platnost plán nový, případně je nutné stávající ÚP změnit. Výšková regulace zmíněná v návrhu nového ÚP (6 NP) je dodržena, po konzultaci s městským architektem byla podlažnost snížena na 4 NP. Dále je nutné do návrhu ÚP promítnout nepotřebnost stávajícího širokého vjezdu a tento zahrnout do zastavitelné plochy.

Návrh zástavby, urbanistická východiska

Návrh zástavby vychází z několika zásadních faktorů, které v řešeném území existují. Určujícím aspektem je nutnost zachování stávající

(aktuálně modernizované) kotelny v současném rozsahu včetně její funkce. Dalším faktorem determinujícím zástavbu je výrazná pozice sousedního BD na parc. č. 2085/12 a dále poloha na rozhraní sídlištní panelové zástavby a nízkopodlažní zástavby izolovaných rodinných domů.

Navrhované hmotové řešení se snaží respektovat všechny výše uvedené vstupní parametry. Objem je členěn do tří hlavních hmot, navzájem provázaných a vůči sobě kolmých. Hlavní směry nové zástavby vycházejí z ortogonálního rastru sídliště, jehož je parcela v podstatě součástí. Dominantní hmota z uvedené trojice pomáhá formovat stavební čáru ulice Československé armády. Její umístění a hloubka reflektuje polohu sousedního panelového domu. Tento objem je navržen jako čtyřpodlažní a jeho umístění v rámci pozemku je do značné míry určeno také limity odstupových vzdáleností od sousedních staveb. V tomto objemu je také z ulice Čsl. armády umístěn v hlavním průčelí vstup do objektu. Druhou hmotu tvoří v zásadě původní objekt kotelny, půdorysně je zachován beze změny. Kotelna zůstává ve stávající poloze a v provozu. Boční servisní vstup je navržen v rámci této hmoty z prostoru mezi kotelnou a sousedním BD. Třetí objem oba výše uvedené propojuje. Je navržen jako třípodlažní a je orientován souběžně s ulicí Čsl. armády. Tyto tři hmoty vzájemně při ulici vytvářejí chráněný polouzavřený prostor, který lze částečně využít i jako kvalitní veřejné prostranství, které je navíc rozšířeno o možnost pobytu na střeše současné kotelny. Navrhovaná zástavba tedy svou nejvyšší hmotou na nároží navazuje na sídlištní zástavbu, směrem na jih se objemově přizpůsobuje měřítku rodinných domů.

Parkování a pěší komunikace

Z předpokládaného počtu 26 bytů a jedné nebytové jednotky vychází podle ČSN 736110 potřeba 34 parkovacích stání, z toho 2 pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. Nebytový prostor (kavárna) je zatříděn jako „hostinec“ s potřebou 1 stání / 15 m2 plochy pro hosty. Koeficient vlivu stupně automobilizace je stanoven 1,16.

Počet parkovacích stání byl stanoven následovně:

$(24 \times 1 + 2 \times 0,5 + 60 \text{ m}^2 / 15) \times 1,16 = 33,64 = 34$ stání

Koncepce parkování a pěších tras respektuje v současné době platný návrh na revitalizaci sídlištní uliční sítě, kde je navržena úprava uličních profilů a jejich doplnění parkovacími stánými. Parkovací stání jsou v souladu z touto koncepcí umístěna kolmo na ulici Čsl. armády. Další stání, která jsou do území umístěna oproti plánovaným úpravám navíc, jsou situována v ulici Kpt. Jaroše. Čtyři stání jsou navržena v blízkosti

vjezdu do BD mimo uliční profil, kolmo k ulici na její východní straně. Dále je navržena změna dopravního režimu a zjednosměrnění ulice. Toto opatření umožní umístit na západní stranu ulice dalších 18 podélných stání. Stání zřizovaná v ulici Čsl. armády projektem na revitalizaci sídliště zůstávají v souladu s tímto projektem vyhrazena pro obyvatele okolních budov. Navrhovaný BD využívá 12 stání ve vlastním suterénu a dále 18 + 4 stání v ulici Kpt. Jaroše. Bezbariérová stání jsou situována v obou parkovacích plochách - jedno v suterénu a druhé v návaznosti na chodník nejbližze vstupu do BD.

Výsledkem takového řešení je, že pro rezidenty je v lokalitě vyhrazen stejný počet stání, s jakým počítá projekt revitalizace sídliště a v tomto smyslu návrh nového BD místní poměry nijak negativně neovlivní.

V tomto elaborátu je na zjednodušeném situačním výkrese naznačeno pouze koncepční hmotové řešení zástavby. Výše uvedené řešení včetně parkování je nakresleno na situačním výkrese v dostatečném měřítku 1:250, který je samostatnou přílohou této práce a zároveň vstupním podkladem k projednání této koncepce.

Pěší trasy víceméně kopírují průběh ulic a dále zajišťují přístup ke vstupům do objektu a k veřejným nádobám na tříděný odpad. Doplnující pěší komunikace je navržena podél jižní hranice pozemku. Tato cesta zajišťuje prostupnost území v souladu s návrhem územní studie.

Provozní řešení

Navrhovaný objekt je řešen jako bytový dům s jednou nebytovou jednotkou ve veřejně přístupné části parteru, která je ve studii vyřešena jako kavárna. Je navrženo jedno dvouramenné schodiště a jeden výtah. Vyšší čtyřpodlažní hmota je řešena jako schodišťový objekt, nižší třípodlažní část pak jako chodbový dvoutrakt s jižně orientovanými byty. Část parkovacích stání a sklepních kójí je umístěna v suterénu stavby, který je pro automobily dostupný výtahem.

Návrh se snaží reflektovat urbanisticky exponovanou polohu na nároží ulic a nabídnou v lokalitě ve veřejném prostoru maximum. Z tohoto důvodu je navrženo v maximální možné míře užité vstupní podlaží, bez použití vjezdových ramp do suterénu nebo umístění parkovacích stání do parteru. Navrhujeme dům se vstřicnou tváří, který v hlavním průčelí do ulice Čsl. armády nabízí veřejně přístupnou kavárnu doplněnou o možnost pobytové terasy na střeše stávající kotelny, která projde rekonstrukcí. Na jižní straně, která je orientována směrem k zástavbě rodinných domů, jsou navrženy byty se soukromými předzahrádkami, které jsou lemovány pěší veřejnou cestou. Ta zajišťuje prostupnost území a zpřístupňuje stávající dětské hřiště za sousedním bytovým

domem. V přízemí je navrženo 5 bytů a jedna nebytová jednotka a provozní zázemí bytového domu (prostor pro schránky, kočárkárna, úklidová komora, prostor pro odpad a v blízkosti kotelny prostor pro cykloboxy). Na nároží je v přízemí umístěna současná trafostanice pro danou lokalitu, zachovaná prakticky ve stávající poloze. Její případný přesun do jiné polohy a využití i této části budovy pro parter by bylo značně finančně i technicky náročné. V tomto ohledu se návrh BD snaží minimalizovat dopady na změnu vedení a technologie VN. Druhé a třetí podlaží mají prakticky shodnou dispozici, v každém z nich je po 9 bytech. Poslední podlaží je redukováno pouze na hlavní hmotu, obsahuje 3 byty, z nichž jeden využívá střechu nižší části objektu jako pobytovou terasu.

Architektonický výraz, materiálové řešení

V této fázi projektu je zpracován koncept, který bude dále zpřesňován. Budovy jsou navrženy jako prosté kvádry, reflektující formu okolního prostředí. Výraz fasád je také v souladu s okolím klidný, s okny umístěnými v osách nad sebou v pravidelném rastru. Návrh sází na osvědčenou kombinaci omítky a lokálně použitého dřevěného obkladu. Návrh je koncipován prostě a jednoduše tak, aby v dalších fázích nebylo nutné hledat materiálové kompromisy a snižovat předpokládaný standard. Hladké omítané hmoty dobře korespondují s materiály použitými v okolí. Jsou navrženy omítky v přírodních odstínech velmi světlé šedé a dalších dvou zemitých barev. Odstíny omítek korespondují s objemovým členěním stavby. V parteru je fasáda lokálně doplněna obkladem z na svislo kladených latí z modřínového dřeva. Předpokládá se instalace přesazených ocelových balkónů a použití celoskleněného zábradlí. Okna jsou navržena tmavá, kontrastní k omítkám.

Napojení na technickou infrastrukturu

V lokalitě jsou dostupné všechny potřebné inženýrské sítě. Objekt je umístěn tak, že nebude třeba přistoupit k přeložkám trubních vedení řadů. Upravit bude nutné kabelové rozvody NN, což souvisí i s integrováním trafostanice do objektu. Půdorys navrhované stavby protíná trasa radioreléového paprsku, jehož kolizi a případné možnosti jejího řešení je třeba dále prověřit. Obecně lze však konstatovat, že z hlediska vedení technické infrastruktury nevidíme pro navrhovanou zástavbu zásadní překážky.

Navrhované kapacity (odpovídá zhruba situaci 1:250)

Plocha odděleného stavebního pozemku:	1 796,79 m2	100,00%
Zastavěná plocha:	940,50 m2	52,34%
Zpevněné plochy veřejné:	147,12 m2	8,18%
Zeleň na terénu veřejně přístupná:	235,64 m2	13,11%
Předzahrádky bytů (zeleň a dřev. terasy)	473,53 m2	26,35%

Hrubé podlažní plocha jednotlivých podlaží	
Vstupní podlaží:	920,1 m2
2. NP	719,2 m2
3. NP	719,2 m2
4. NP	329,4 m2
Celková HPP nadzemních podlaží:	2687,9 m2
Suterén	644,7 m2

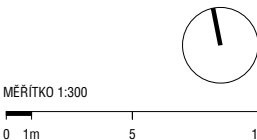
Skladba a užitné plochy bytů a nebytových prostor:

1. NP	nebytový prostor	117,7 m2
	Byt č. 1. 2 + KK	51,1 m2
	Byt č. 2. 2 + KK	46,5 m2
	Byt č. 3. 2 + KK	46,5 m2
	Byt č. 4. 2 + KK	46,5 m2
	Byt č. 5. 4 + KK	90,6 m2
2. NP	Byt č. 6. 2 + KK	59,5 m2
	Byt č. 7. 3 + KK	65,1 m2
	Byt č. 8. 2 + KK	54,4 m2
	Byt č. 9. 1 + KK	40,2 m2
	Byt č. 10. 2 + KK	51,1 m2
	Byt č. 11. 2 + KK	46,5 m2
	Byt č. 12. 2 + KK	46,5 m2
	Byt č. 13. 2 + KK	46,5 m2
	Byt č. 14. 4 + KK	90,6 m2
3. NP	Byt č. 15. 2 + KK	59,5 m2
	Byt č. 16. 3 + KK	65,1 m2
	Byt č. 17. 2 + KK	54,4 m2
	Byt č. 18. 1 + KK	40,2 m2
	Byt č. 19. 2 + KK	51,1 m2
	Byt č. 20. 2 + KK	46,5 m2
	Byt č. 21. 2 + KK	46,5 m2
	Byt č. 22. 2 + KK	46,5 m2
	Byt č. 23. 4 + KK	90,6 m2
4. NP	Byt č. 24. 3 + KK	88,5 m2
	Byt č. 25. 2 + KK	55,9 m2
	Byt č. 26. 4 + KK	89,1 m2

Nebytové prostory celkem (1 jednotka)	117,7 m2
Byty 26 jednotek	1 515,5 m2
z toho	
1 + KK 2 byty	80,4 m2
2 + KK 17 bytů	855,5 m2
3 + KK 3 byty	218,7 m2
4 + KK 4 byty	360,9 m2

PRŮMĚR plochy bytu:	58,3 m2
MEDIÁN plochy bytu:	51,1 m2

Pozn.: Jedná se o užitné plochy bytů, tedy součet ploch jednotlivých místností, prodejní plocha bytů bude mírně vyšší (zahrnuje i plochu vnitřních stěn). Do ploch bytů nejsou započítány balkóny, terasy a předzahrádky. Plocha pro hosty v kavárně činí 60 m2





PROJEKTANT

APRIS 3MP

APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231 / 36, Michle, 140 00 Praha 4 / www.apris.cz

OBJEDNATEL

ZERVI a.s.
Vinohradská 343 / 6, 120 00 Praha 2

AKCE

BYTOVÝ DŮM V ULICI ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY
Rekonstrukce a dostavba kotelny v ulici Čsl. armády, Mnichovo Hradiště

STUPEŇ A DATUM

STUDIE PROVEDITELNOSTI
06 / 2021

OBSAH

VSTUPNÍ PODLAŽÍ
Půdorys, navrhovaný stav

MĚŘÍTKO

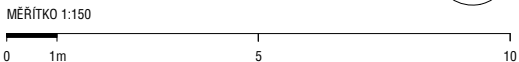
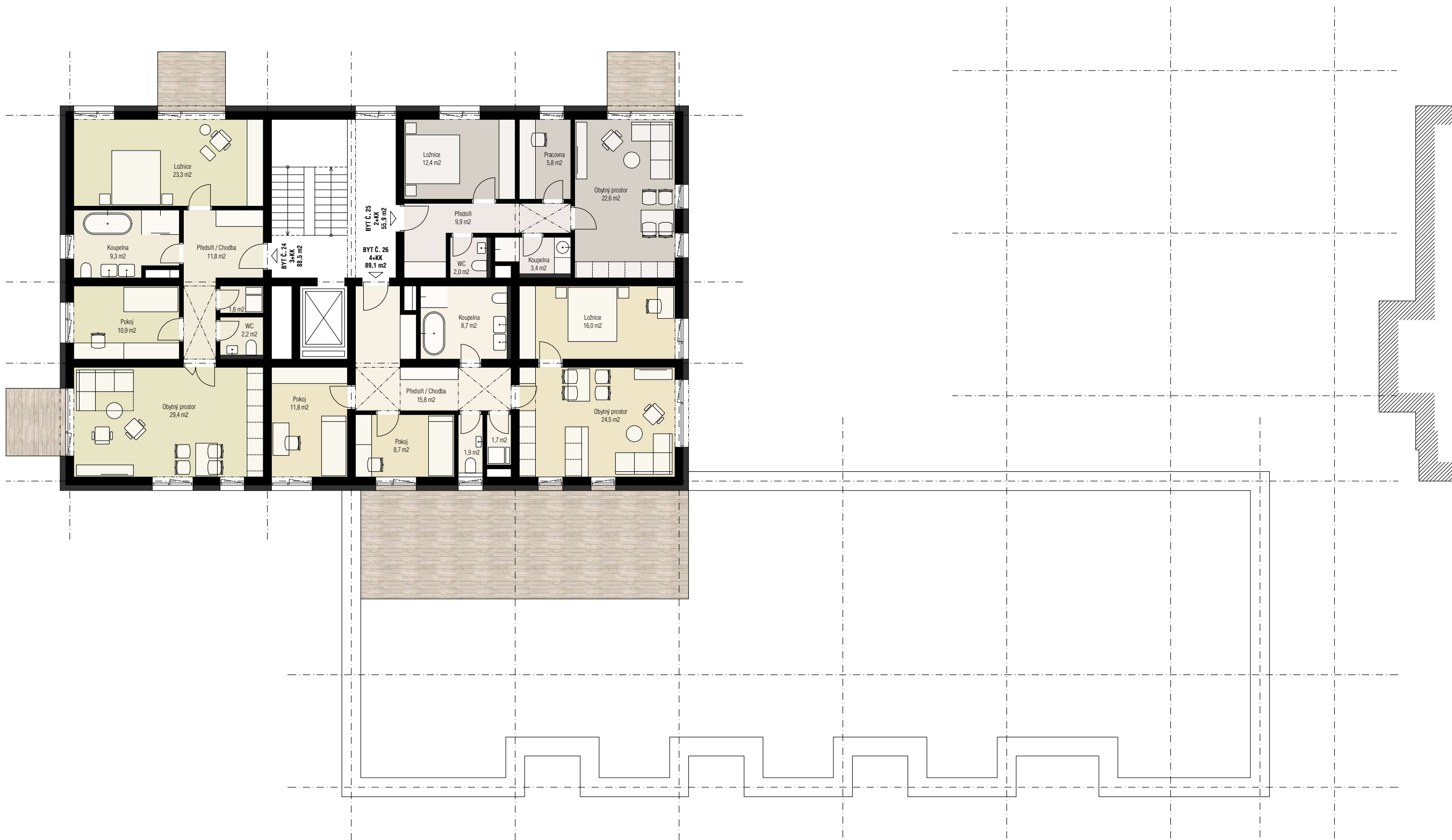
m
1:150

STRANA

4







PROJEKTANT

APRIS

3 MP

APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231 / 36, Michle, 140 00 Praha 4 / www.apris.cz

OBJEDNATEL

ZERVI a.s.
Vinohradská 343 / 6, 120 00 Praha 2

AKCE

BYTOVÝ DŮM V ULICI ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY
Rekonstrukce a dostavba koteleny v ulici Čsl. armády, Mnichovo Hradiště

STUPEŇ A DATUM

STUDIE PROVEDITELNOSTI
06 / 2021

OBSAH

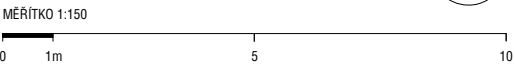
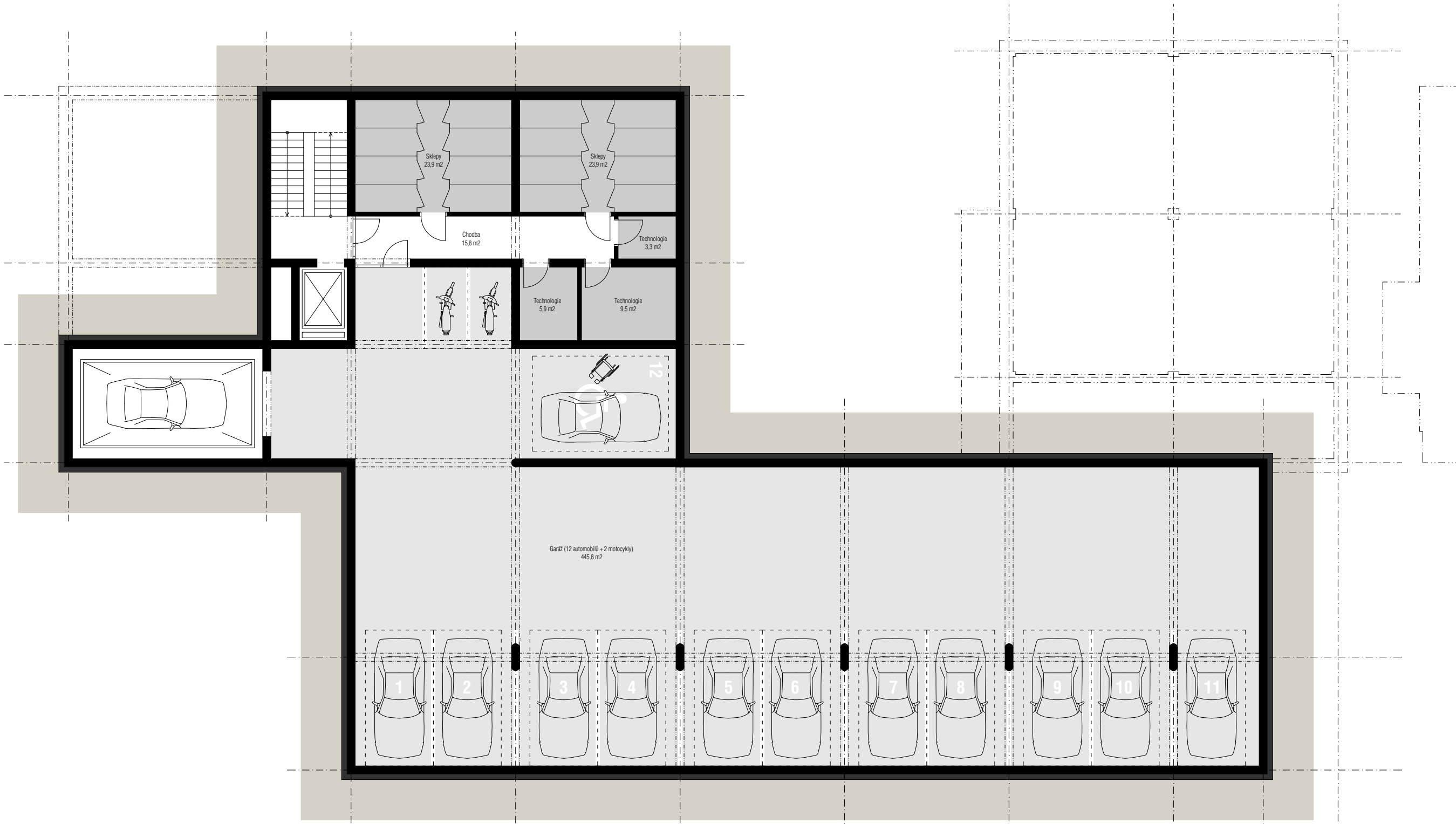
4. NP
Půdorys, navrhovaný stav

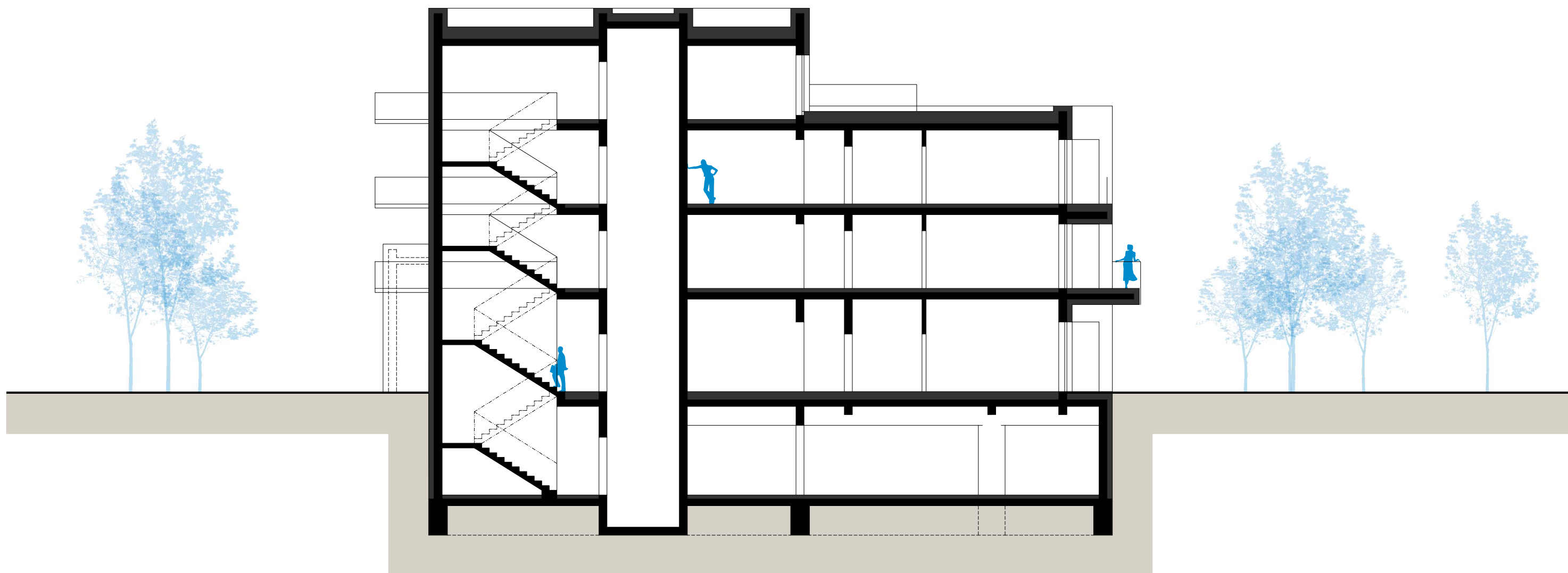
MEŘÍTKO

m
1:150

STRANA

7





MĚŘÍTKO 1:150
0 1m 5 10

PROJEKTANT

APRIS **3MP**

APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231 / 36, Michle, 140 00 Praha 4 / www.apris.cz

OBJEDNATEL

ZERVI a.s.
Vinohradská 343 / 6, 120 00 Praha 2

AKCE

BYTOVÝ DŮM V ULICI ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY
Rekonstrukce a dostavba koteleny v ulici Čsl. armády, Mnichovo Hradiště

STUPEŇ A DATUM

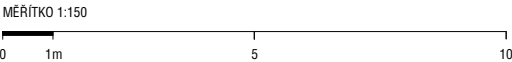
STUDIE PROVEDITELNOSTI
06 / 2021

OBSAH

ŘEZ
navrhovaný stav

MĚŘÍTKO
m
1:150

STRANA
9





MĚŘÍTKO 1:150
0 1m 5 10

PROJEKTANT

APRIS 3MP

APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231 / 36, Michle, 140 00 Praha 4 / www.apris.cz

OBJEDNATEL

ZERVI a.s.
Vinohradská 343 / 6, 120 00 Praha 2

AKCE

BYTOVÝ DŮM V ULICI ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY
Rekonstrukce a dostavba koteleny v ulici Čsl. armády, Mnichovo Hradiště

STUPEŇ A DATUM

STUDIE PROVEDITELNOSTI
06 / 2021

OBSAH

POHLED JIŽNÍ
fasáda s předzahrádkami bytů

MĚŘÍTKO

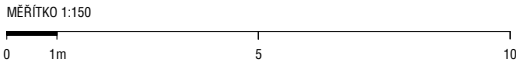
m
1:150

STRANA

11

POHLED ZÁPADNÍ

průčelí do ulice Kpt. Jaroše, měřítko 1:150



PROJEKTANT



APRI 3MP s.r.o.
Baarova 231 / 36, Michle, 140 00 Praha 4 / www.apri.cz

OBJEDNATEL

ZERVI a.s.
Vinohradská 343 / 6, 120 00 Praha 2

AKCE

BYTOVÝ DŮM V ULICI ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY
Rekonstrukce a dostavba koteleny v ulici Čsl. armády, Mnichovo Hradiště

STUPEŇ A DATUM

STUDIE PROVEDITELNOSTI
06 / 2021

OBSAH

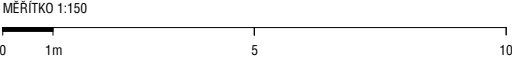
POHLED ZÁPADNÍ
průčelí do ulice Kpt. Jaroše

MĚŘÍTKO

m
1:150

STRANA

12



PROJEKTANT



APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231 / 36, Michle, 140 00 Praha 4 / www.apris.cz

OBJEDNATEL

ZERVI a.s.
Vinohradská 343 / 6, 120 00 Praha 2

AKCE

BYTOVÝ DŮM V ULICI ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY
Rekonstrukce a dostavba kotelny v ulici Čsl. armády, Mnichovo Hradiště

STUPEŇ A DATUM

STUDIE PROVEDITELNOSTI
06 / 2021

OBSAH

POHLED VÝCHODNÍ
bok kotelny přiléhající k sousednímu BD

MĚŘÍTKO

m
1:150

STRANA

13



PROJEKTANT

APRIS

3MP

APRIS 3MP s.r.o.

Baarova 231 / 36, Michle, 140 00 Praha 4 / www.apris.cz

OBJEDNATEL

ZERVI a.s.

Vinohradská 343 / 6, 120 00 Praha 2

AKCE

BYTOVÝ DŮM V ULICI ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY

Rekonstrukce a dostavba koteleny v ulici Čsl. armády, Mnichovo Hradiště

STUPEŇ A DATUM

STUDIE PROVEDITELNOSTI

06 / 2021

OBSAH

HMOTOVÁ SCHÉMATA

navrhovaný stav

MĚŘÍTKO

m

STRANA

14





PROJEKTANT

APRIS

3MP

APRIS 3MP s.r.o.

Baarova 231 / 36, Michle, 140 00 Praha 4 / www.apris.cz

OBJEDNATEL

ZERVI a.s.

Vinohradská 343 / 6, 120 00 Praha 2

AKCE

BYTOVÝ DŮM V ULICI ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY

Rekonstrukce a dostavba kotelny v ulici Čsl. armády, Mnichovo Hradiště

STUPEŇ A DATUM

STUDIE PROVEDITELNOSTI

06 / 2021

OBSAH

HMOTOVÁ SCHÉMATA

navrhovaný stav

MĚŘÍTKO

m

STRANA

16



PROJEKTANT

APRIS

3MP

APRIS 3MP s.r.o.
Baarova 231 / 36, Michle, 140 00 Praha 4 / www.apris.cz

OBJEDNATEL

ZERVI a.s.
Vinohradská 343 / 6, 120 00 Praha 2

AKCE

BYTOVÝ DŮM V ULICI ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY
Rekonstrukce a dostavba kotelny v ulici Čsl. armády, Mnichovo Hradiště

STUPEŇ A DATUM

STUDIE PROVEDITELNOSTI
06 / 2021

OBSAH

HMOTOVÁ SCHÉMATA
navrhovaný stav

MĚŘÍTKO

m
-

STRANA

17