ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
AREÁL BÝVALÉHO MORAVOLENU - OBYTNÁ ČTVRŤ “H-BLOK”

duben 2021

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST *3-4*

ANALYTICKÁ ČÁST *5*

ORTOFOTOMAPA *6*
FOTODOKUMENTACE *7-8*
KATASTRÁLNÍ SITUACE *9*

NÁVRHOVÁ ČÁST - SITUACE 1:1000 *10*

SITUACE *11*
VLASTNICKÉ VZTAHY *12*
VEŘEJNÉ PROSTORY *13*
PARTER *14*
POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ *15*
AXONOMETRIE *16*

NÁVRHOVÁ ČÁST - PŮDORYSNÉ ČLENĚNÍ 1:250 *17*

BYTOVÝ CELEK 1 - 1 NP *18*
BYTOVÝ CELEK 1 - 2-3 NP *19*
BYTOVÝ CELEK 2 - 1 NP *20*
BYTOVÝ CELEK 2 - 2-3 NP *21*
BYTOVÝ CELEK 3 - 1 NP *22*
BYTOVÝ CELEK 3 - 2-3 NP *23*
BYTOVÝ CELEK 4 - 1 NP *24*
BYTOVÝ CELEK 4 - 2-3 NP *25*

NÁVRHOVÁ ČÁST - PŮDORYSNÉ ŘEŠENÍ 1:150 *26*

TYPYCKÉ PODLAŽÍ 1NP *27*
TYPYCKÉ PODLAŽÍ 2NP *28*
TYPYCKÉ PODLAŽÍ 3NP *29*

NÁVRHOVÁ ČÁST - ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ *30*

TYPICKÉ POHLEDY *31*
TYPICKÉ ŘEZY *32*
PERSPEKTIVA *33*
PERSPEKTIVA *34*
ŘEŠENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ *35*
MATERIALIZACE *36*

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
AREÁL BÝVALÉHO MORAVOLENU - OBYTNÁ ČTVRŤ “H-BLOK”

zhotovitel: UYO architekti s.r.o.

vypracoval: Ing. arch. Ivo Skoumal
Ing. arch. Jan Skoumal
Ing. arch. Adam Zezula
Ing. arch. Tereza Teplá

klient: Město Hanušovice

datum: duben 2021

Architektonicko urbanistické řešení

Celkové pojetí nové obytné zóny v lokalitě bývalého Moravolenu vychází ze snahy o vytvoření atraktivního a zároveň cenově dostupného městského bydlení, architektonicky respektujícího podhorský charakter města Hanušovice. Zvolený princip hnízdové zástavby bytovými dvojdomy umožňuje postupnou realizaci zástavby dle konkrétního zájmu budoucích obyvatel nové čtvrti při zachování kvality bydlení. Uprostřed zástavby v jihozápadní části území je vyčleněn prostor pro seniorské bydlení, jehož řešení bude předmětem další etapy přípravných projektových prací.

Architektura bytových dvojdomů je navržena jako sestava jednoduchých hmot se sedlovými střechami, spojených modulem venkovního schodiště. Větší hmota je pojednána v hladké fasádě barvy lomené bílé, prolomené okny, balkónovými dveřmi a oživená balkóny v nepravidelném rytmu. Menší hmota je odlišena obkladem fasád, případně odlišným barevným pojetí omítek. Jednotlivé sestavy jsou doplněny přízemním hospodářským objektem s plochou střechou, umožňujícím umístění kontejnerů na separovaný odpad a vytvoření skladovacího prostoru pro údržbu, odkládání jízdních kol, koloběžek a sportovního vybavení obyvatel komunity obytného hnízda.

Vnitřní polosoukromý dvůr nabízí prostor pro relaxaci, setkávání a různé sociální a společenské aktivity. Jednotlivé sestavy domů jsou propojeny sítí chodníků, stezek a průchodů, umožňující vzájemné potkávání obyvatel. Průchozí chodník skrz jihovýchodní část zástavby vyúsťuje stoupající pěší stezkou na vyhlídkové plošině. Umožněn je příjezd obslužných vozidel do areálu sousední malé vodní elektrárny v majetku firmy SLEZANU HOLDING a.s. a požárních vozidel pro zásah v případě požáru.

Architektonicko urbanistické řešení

Efektivnost investice do přestavby areálu bývalého Moravolenu je dána především koncepčním záměrem na vybudování nové obytné čtvrti se širokou nabídkou bytů různé velikosti a možností výstavbu bytů pro seniorské bydlení. Poptávku po nových bytech není město schopné v současné době uspokojit a nová družstevní bytová výstavba v této části města v dobré docházkové vzdálenosti do centra je vhodnou alternativou. Zároveň by taková investice udržela mladé lidi ve městě a zároveň přilákala nové obyvatele na zajímavé bydlení v lukrativní lokalitě naproti zrekonstruovanému H – parku.

Realizovatelnost projektu je podmíněna odkupem pozemku v jihovýchodní části areálu od firmy SLEZAN HOLDING a.s., zasíťováním lokality inženýrskými sítěmi a vytvořením nových komunikací a parkovacích ploch.

Alternativy řešení, uskutečnitelnost, ekonomické a technické hledisko projektu

V rámci rozhodování o nejvhodnější urbanistické struktuře byla posuzována varianta klasické řadové uliční zástavby a varianta hnízdové zástavby bytovými dvojdomy. Při projednání v pracovní skupině byl upřednostněn návrh hnízdové zástavby, který se dá realizovat po částech a zároveň nabízí obyvatelům výhody polosoukromého prostoru uvnitř jednotlivého hnízda. Alternativy řešení byly prověřovány v průběhu zpracování studie a konzultovány na jednáních pracovní skupiny a při projednání v orgánech města (městská rada a městské zastupitelstvo) a při veřejné prezentaci za účasti občanů. Připomínky, které vyplynuly z těchto projednání, byly zapracovány do výsledné podoby studie Uskutečnitelnost projektu se bude odvíjet od rychlosti projektové přípravy projektu, zveřejnění záměru ve sdělovacích prostředcích a zmapování zájmu budoucích obyvatel o takovou formu bydlení. Zároveň bude nutné zajistit finanční prostředky na zasíťování lokality inženýrskými sítěmi.

Ekonomické a technické hledisko bude posuzováno při projednávání dalších stupňů projektové dokumentace a podle možnosti uplatnění dotačních titulů a státních podpor na obdobné druhy staveb. Důležitá bude i finanční spoluúčast budoucích obyvatel obytné čtvrti a případně města na realizaci technické a dopravní infrastruktury.

Kapacity území

Skladby bytů v bytových domech:

1+kk…… 21 b.j.
2+kk…… 42 b.j.
3+kk…… 42 b.j.
4+kk…… 14 b.j.

Celkový počet bytů……... 119 b.j.
Parkovací stání……140 míst
Počet bytů seniorského bydlení cca 30 b.j.

Identifikace možných rizik, zajištění udržitelnosti investic

Možnými riziky jsou:

- Finanční náročnost na realizaci technické a dopravní infrastruktury. Bude nutné zajistit spolufinancování města, družstva budoucích obyvatel, správců inženýrských sítí a státních a evropských dotací

Zajištění udržitelnosti investic vyplývá z účelu navrhovaných staveb a jejich fungování:

- Bytové domy určené pro stabilizaci stávajících i budoucích občanů města jako nového potenciálu pro jeho rozvoj.
- Objekty seniorského bydlení pro narůstající počet starších obyvatel města.
- Mísení různorodých sociálních skupin jako podmínky pro kvalitní sociální fungování (lidé důchodového věku vedle mladých rodin).
- Blízkost parku jako rekreačního zázemí.
- Napojení na cyklostezku, prodloužení chodníku směrem do blízkého centra města

Koncepce dopravy včetně bilance dopravy v klidu

Dopravní řešení dolní části obytné čtvrti určené pro zástavbu bytovými domy je navrženo formou okružní komunikace s dvěma napojovacími body na ulici Pražskou. Podél této komunikace jsou umístěna parkoviště s kapacitou 140 parkovacích míst, která pokrývají předpokládaný počet bytových jednotek (119 bytů různé velikostní skladby).

Koncepce inženýrských sítí, koncepce zeleně a návrh vybavení veřejných prostranství

Inženýrské sítě potřebné pro zasíťování nových lokalit budou napojeny na stávající hlavní řady. Potřebné kapacity a přesné napojovací body budou řešeny v rámci dalších stupňů projektové dokumentace, řešících přípravu staveb v rámci etapizace výstavby. Důležité je, aby nové řady inženýrských sítí, budované v 1. etapě bytové zástavby v dolní části pod náhonem (kapacita 119 bytů v bytových domech a 30 cca bytů seniorského bydlení) byly nadimenzovány i pro horní část s rodinnými domy nad náhonem (kapacita 11 řadových a 25 samostatně stojícíchrodinných domků).

Koncepce zeleně citlivě doplňuje urbanistickou strukturu obytné zástavby. Je možné ji rozdělit na veřejnou zeleň tvořenou především stromořadím podél parkovacích stání a chodníků a polosoukromou zeleň uvnitř jednotlivých obytných hnízd, případně ve vnitřním dvoře seniorského bydlení.

Veřejné prostranství nové obytné čtvrti bude vybaveno nově jednotným městským mobiliářem (lavičky, odpadkové koše, stojany na jízdní kola, přístřešky kontejnerů na domovní a separovaný odpad) a veřejným osvětlením se stožárovými svítidly, jednotnými pro celý prostor obytné čtvrti.

Odborný odhad nákladů na realizaci technické a dopravní infrastruktury(ceny jsou vč. DPH)

Vodovod:

- Hlavní řad DN 80 - 320 m x 3.080,- Kč/m = 985.600,- Kč
- Přípojky - 600 m x 2.646,- Kč/m = 1.587.600,- Kč

Splašková kanalizace:

- Hlavní řad DN 250 - 320 m x 6.206,- Kč/m =1.985.920,- Kč
- Přípojky 600 x 3.300,- = 1.980 000,- Kč

Dešťová kanalizace:

- předpoklad řešení - retenční nádrže s regulovaným odtokem cca 4.500.000,- Kč

Plynovod:

- Hlavní řad 320 m x 3.080,- Kč/m = 985.600,- Kč
- Přípojky - 600 m x 2.646,- Kč/m = 1.587.600,- Kč

Veřejné osvětlení:

- Hlavní vedení včetně stožárových svítidel 320 m x 3.500,- Kč/m = 1.120.000,- Kč

Vedení VN, trafostanice, rozvody NN po pojistné skříně:

- předpoklad řešení – investice ČEZ včetně projektové přípravy

Vedení slaboproudých rozvodů:

- předpoklad řešení – investice CETIN

Komunikace vozidlové:

2.138 m2 x 3.880,- Kč/m2 = 10.037.482,- Kč

Komunikace pro pěší:

1.688 m2 x 2.390,- Kč/m2 = 4.881.527,- Kč

Parkoviště pro osobní vozidla:

1.654 m2 x 2.740,- Kč/m2 = 5.483.672,- Kč

Technická a dopravní infrastruktura celkem (s DPH)……..35.135.001,-Kč

Návr etap realizace

Realizace obytné zástavby v lokalitě Moravolen bude probíhat v následujících etapách:

1. Výstavba technické a dopravní infrastruktury v dolní části obytné čtvrti.
2. Postupná realizace obytné zástavby v bytových domech v rozsahu podle aktuální poptávky.
3. Výstavba seniorského bydlení.
4. Výhledově zástavba rodinnými domy v horní části obytné čtvrti nad náhonem.

ANALYTICKÁ ČÁST

Pražská
Pražská
Na Vyhlídce
Morava
© Seznam.cz, © TopGis

VÝCHODNÍ ČÁST MORAVOLENU

GARÁŽE

PŘÍJEZD ZE SEVERNÍ STRANY

PRŮMYSLOVÁ ZÓNA

TRAFOSTANICE A ELEKTRÁRNA

TRAFOSTANICE

PŘEVÝŠENÍ SEVERNÍ ČÁSTI

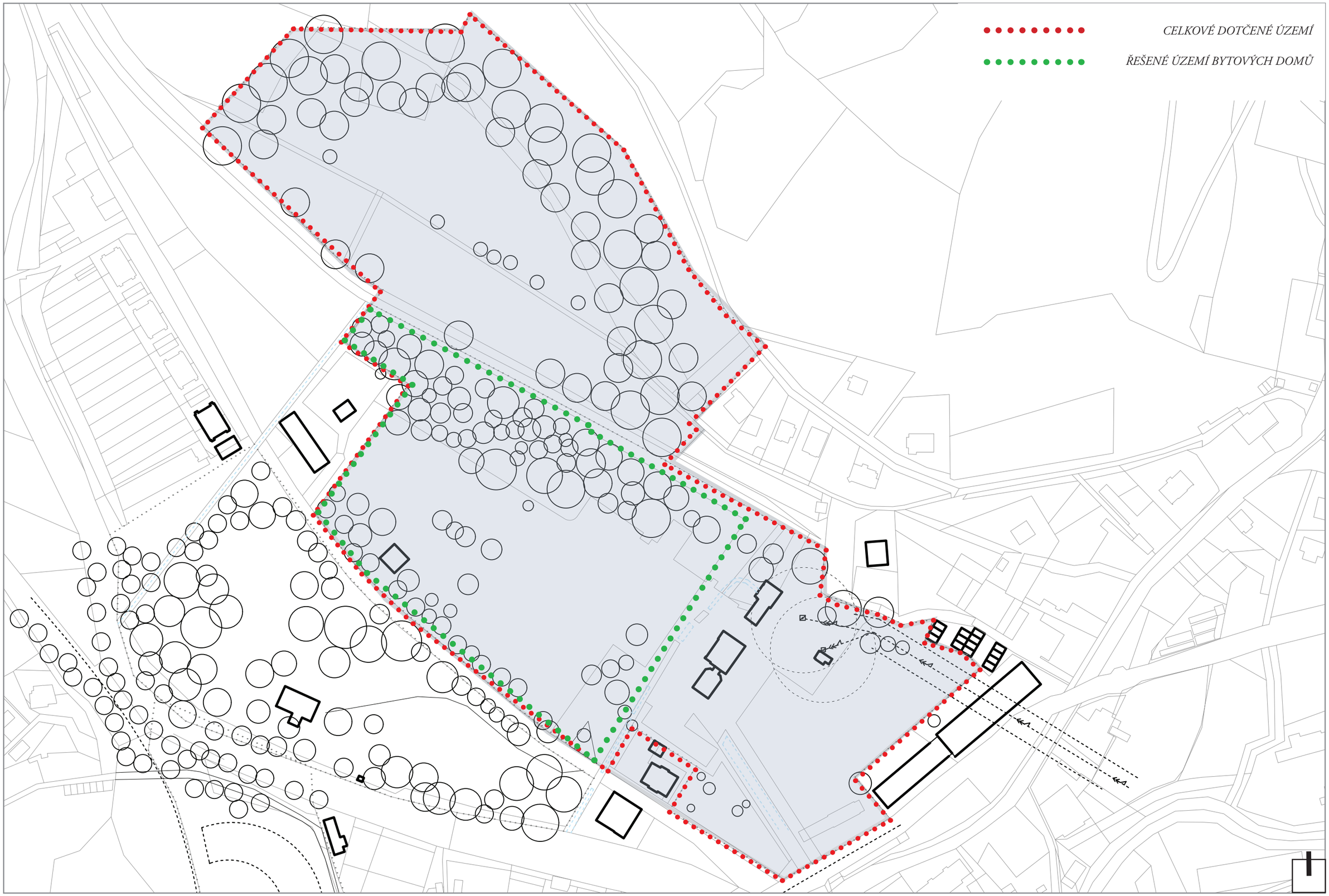
PŘEVÝŠENÍ SEVERNÍ ČÁSTI

NÁHON

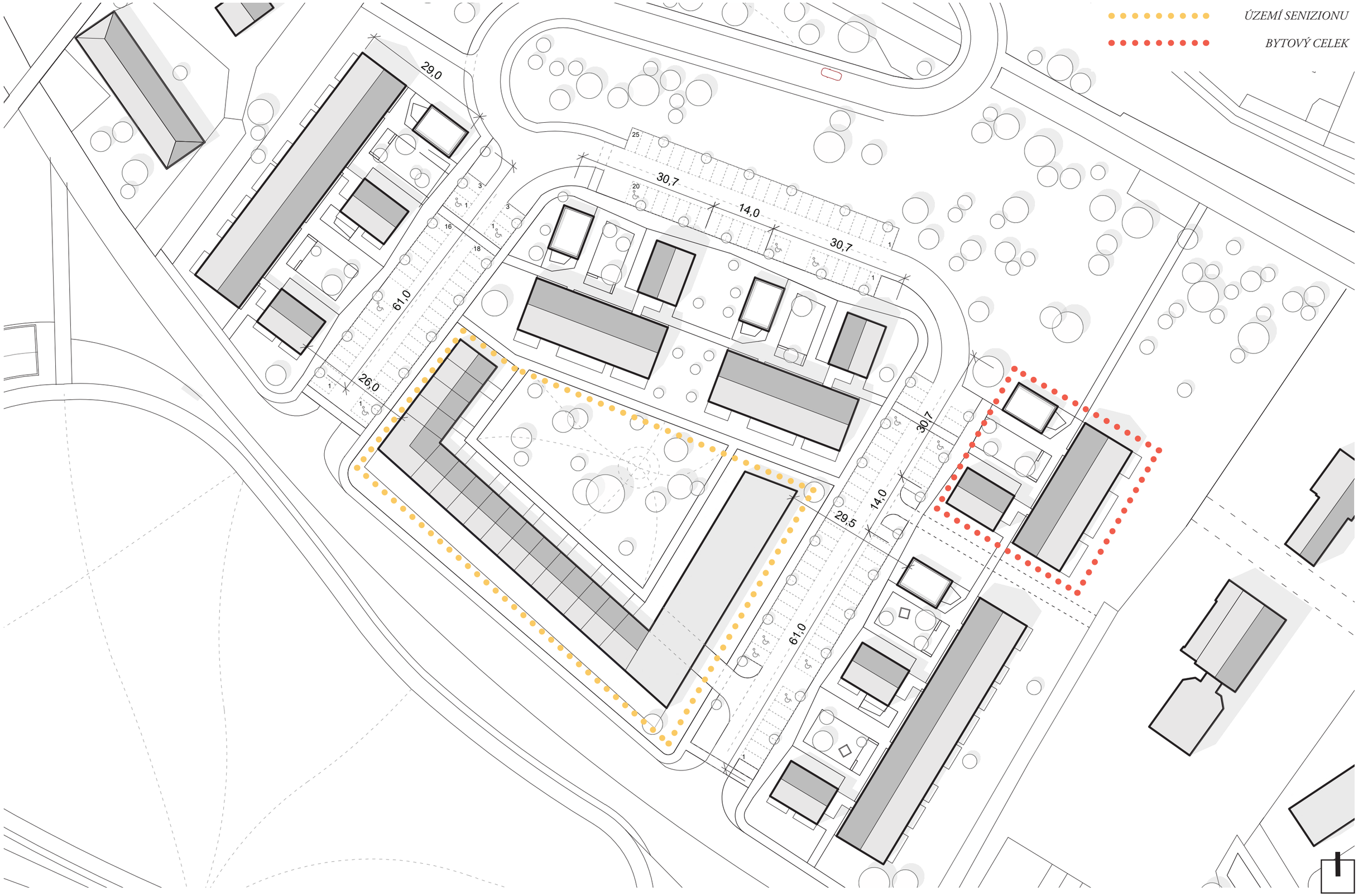
PROSTOR MORAVOLENU

STROUHA

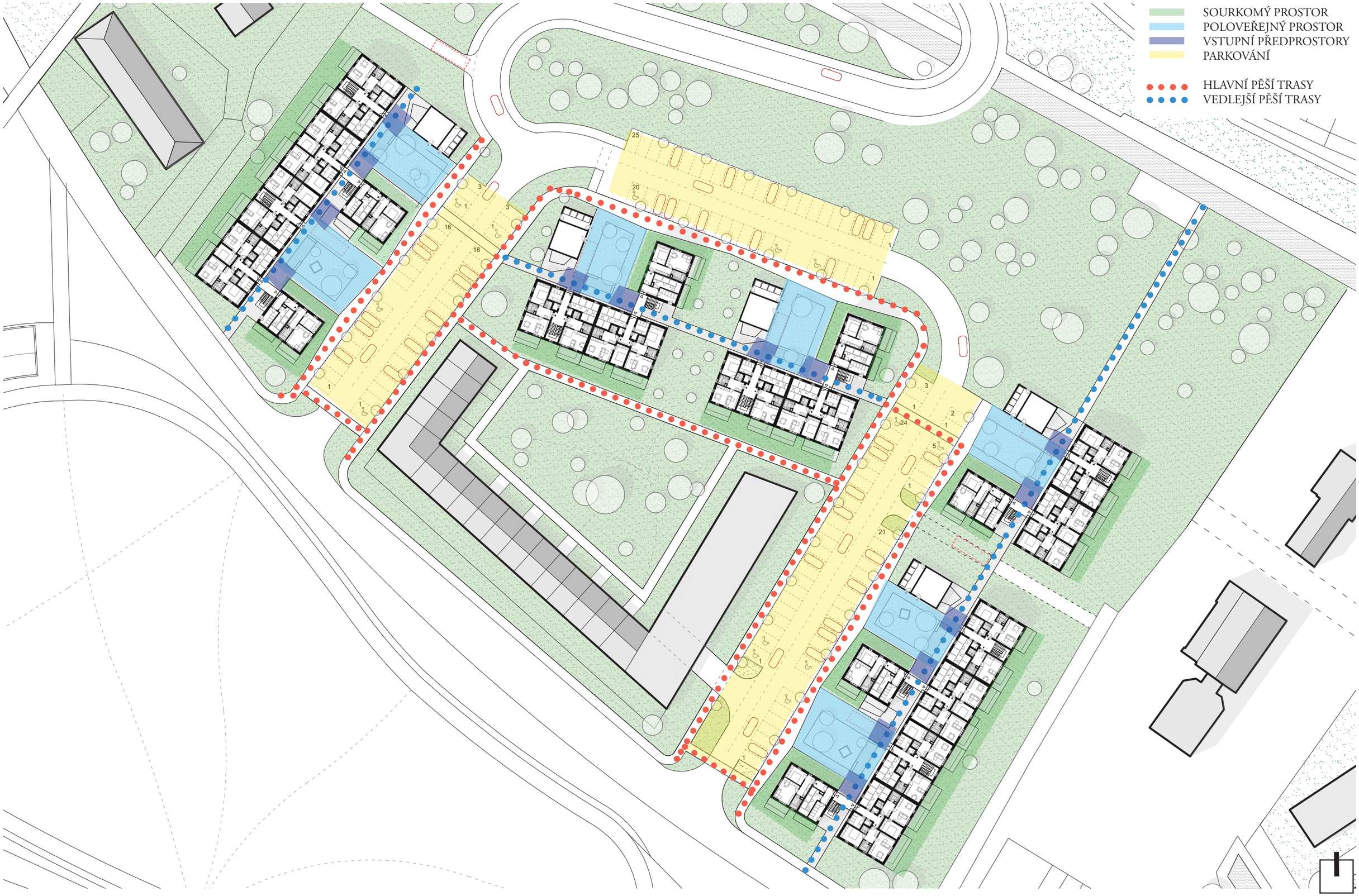
ELEKTRÁRNA MORAVOLENU


CELKOVÉ DOTČENÉ ÚZEMÍ
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ BYTOVÝCH DOMŮ

NÁVRHOVÁ ČÁST
- SITUACE


ÚZEMÍ SENIZIONU
BYTOVÝ CELEK
29,0
30,7
14,0
30,7
61,0
26,0
30,7
14,0
29,5
61,0

MAJETEK SLEZAN a.s.
NAVRŽENÝ ODKUP OD SLEZAN a.s.
NOVÁ PŘÍJEZDOVÁ CESTA
888/6
888/3
848
888/6
888/3
862
888/12
888/9
888/11
888/1
1122
1509/7
1509
857/3
15122
Polská
862
738

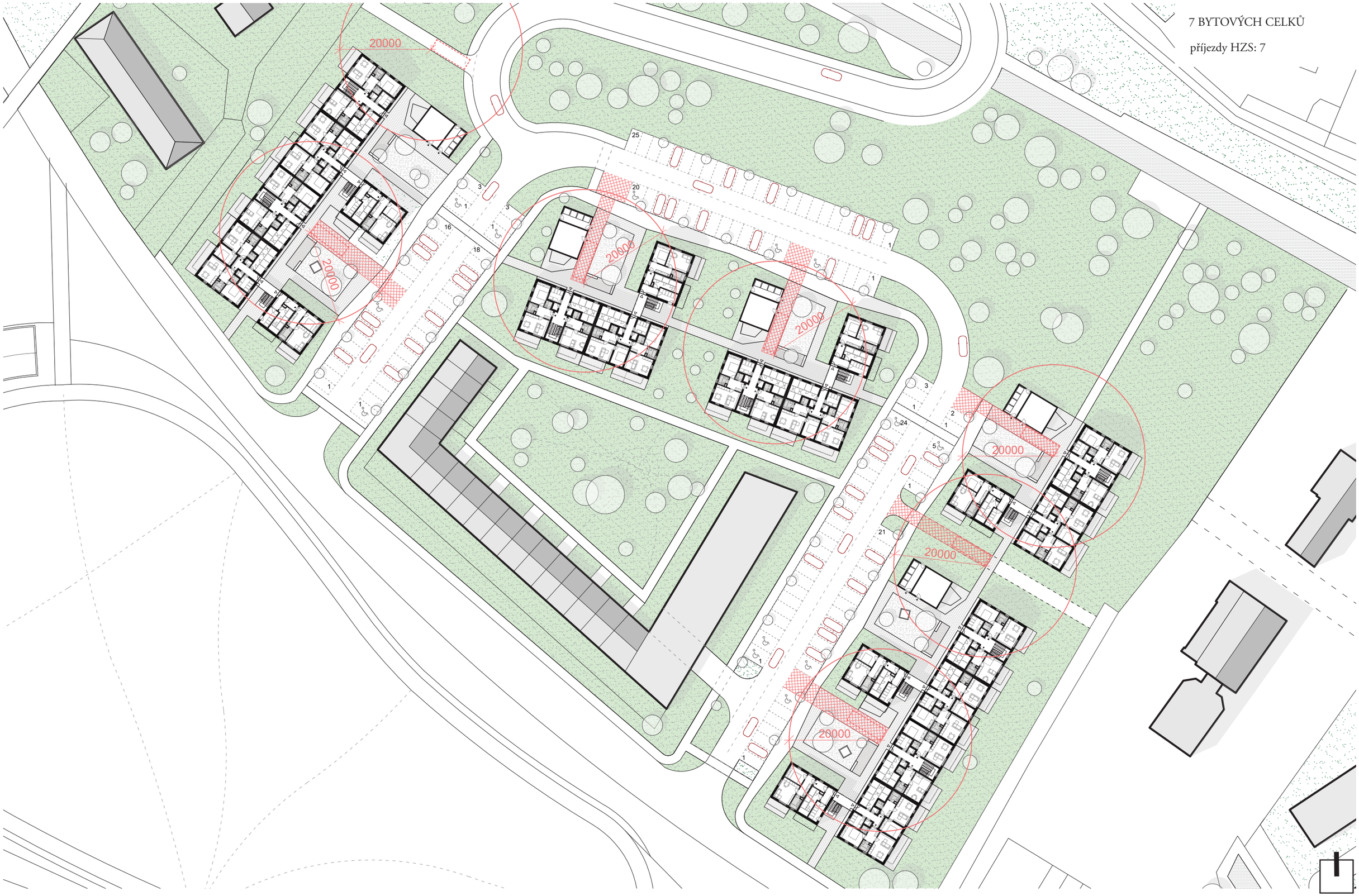

SOURKOMÝ PROSTOR
POLOVEŘEJNÝ PROSTOR
VSTUPNÍ PŘEDPROSTORY
PARKOVÁNÍ
HLAVNÍ PĚŠÍ TRASY
VEDLEJŠÍ PĚŠÍ TRASY

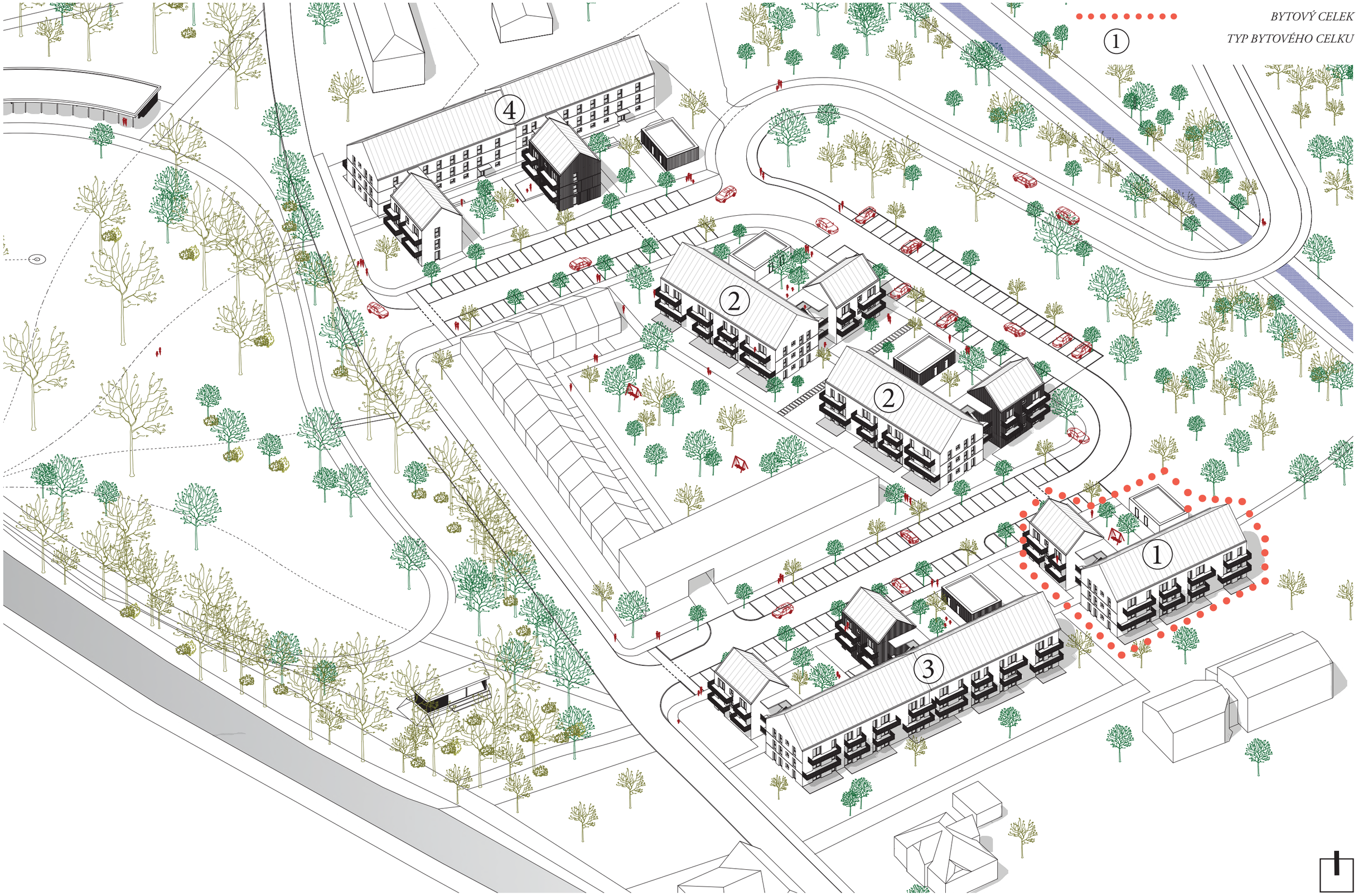
7 BYTOVÝCH CELKŮ

21 x 1KK
42 x 2KK
42 x 3KK
14 x 4KK

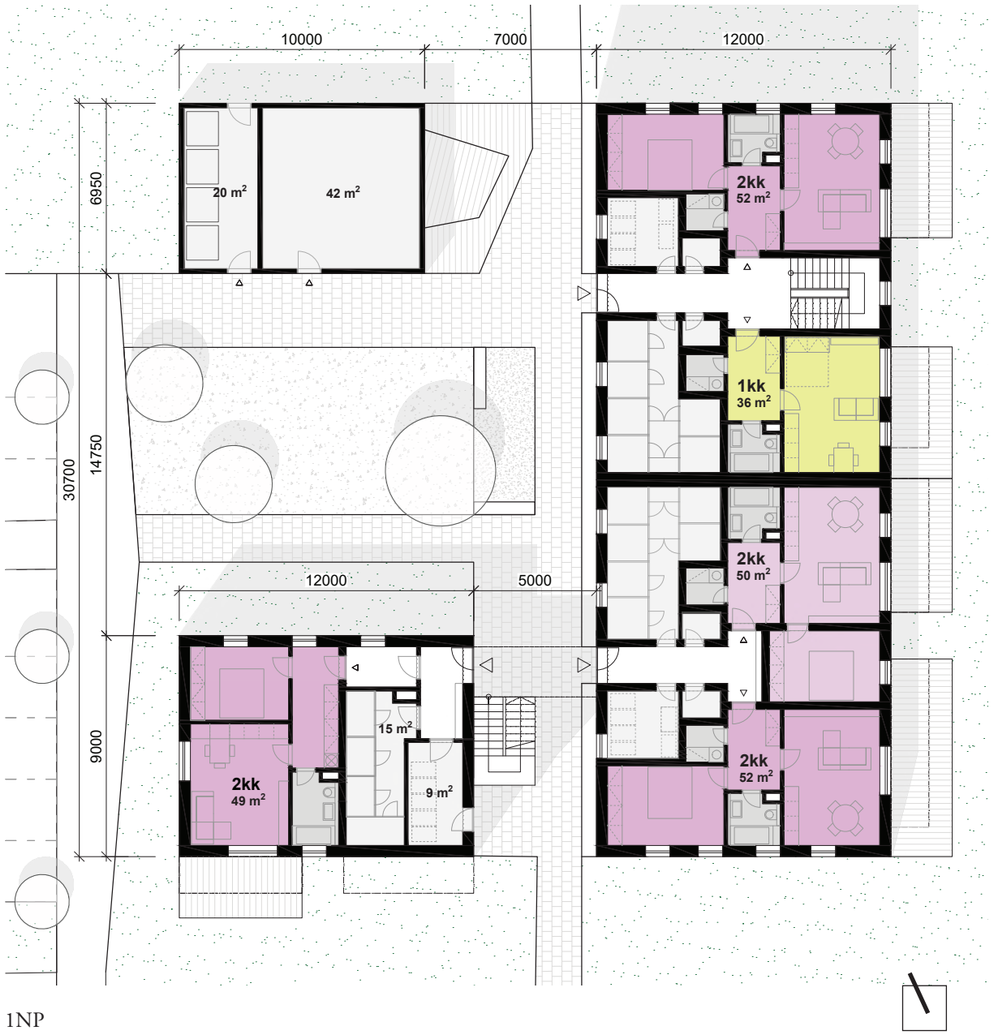
celkem: 119 BYTŮ

parkování: 140

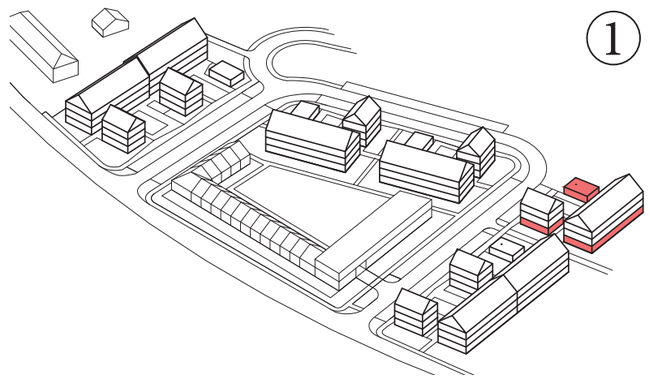

7 BYTOVÝCH CELKŮ
příjezdy HZS: 7
20000
20000
20000
20000
20000
20000
20000


BYTOVÝ CELEK
TYP BYTOVÉHO CELKU
1
2
2
3
4

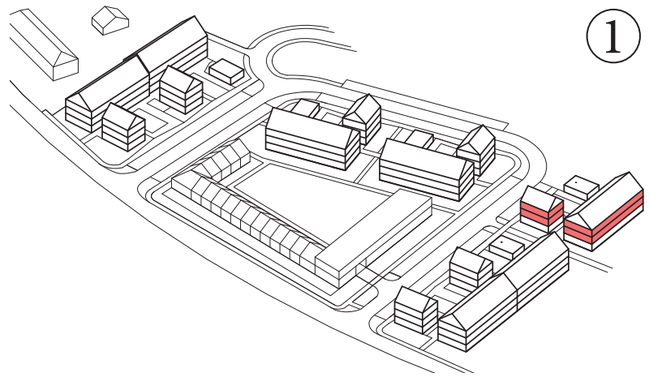
NÁVRHOVÁ ČÁST
- PŮDORYSNÉ ČLENĚNÍ


10000
7000
12000
6950
20 m²
42 m²
2kk
52 m²
1kk
36 m²
2kk
50 m²
30700
14750
12000
5000
9000
15 m²
9 m²
2kk
49 m²
2kk
52 m²

1NP

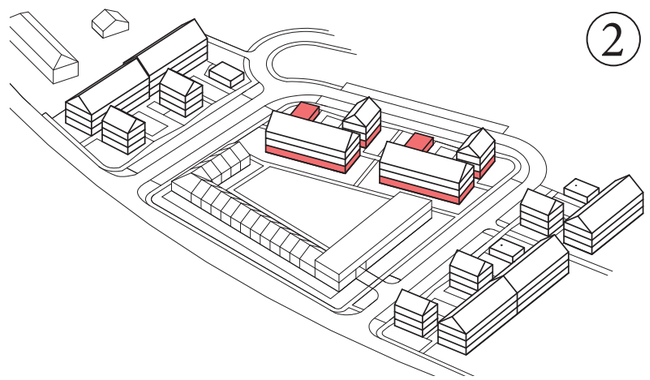

1

2-3 NP

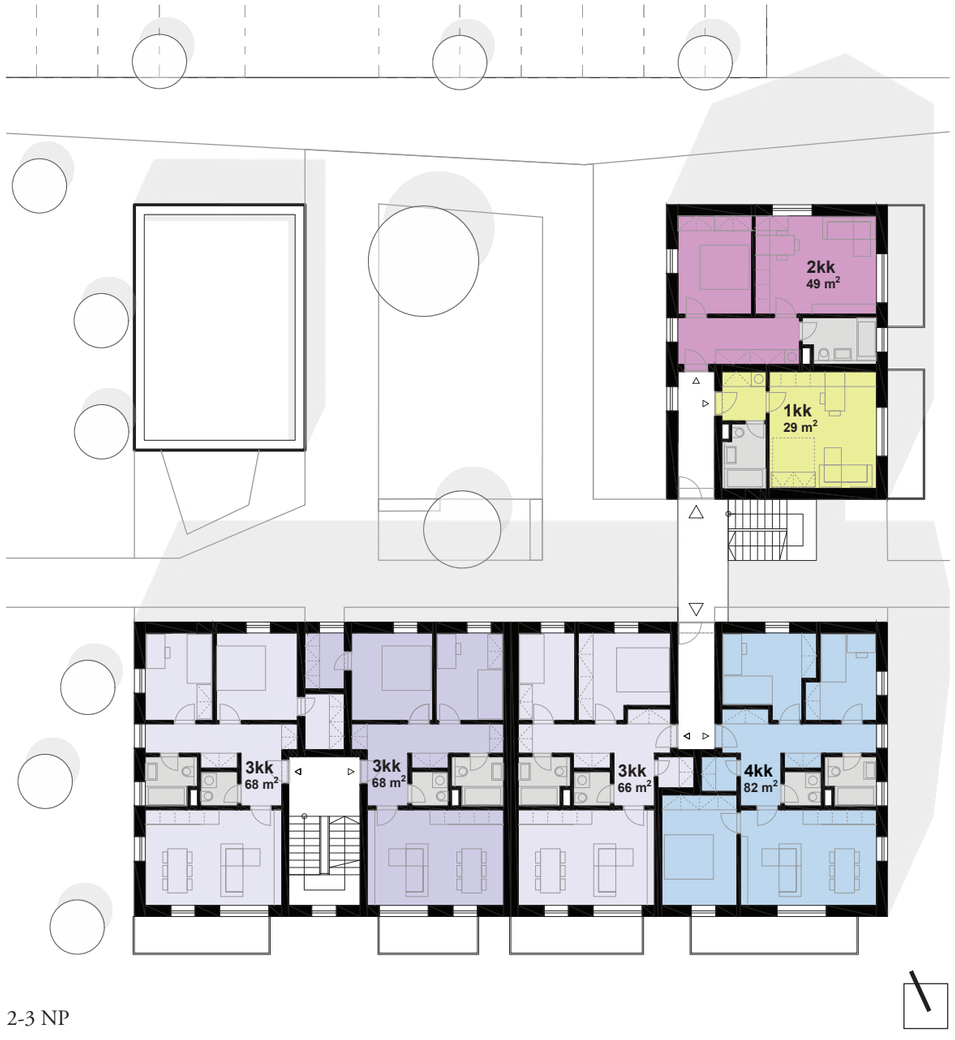


30700
6950
14750
9000
20 m²
42 m²
2kk
49 m²
15 m²
9 m²
10000
12000
7000
5000
12000
2kk
52 m²
1kk
36 m²
2kk
50 m²
2kk
52 m²

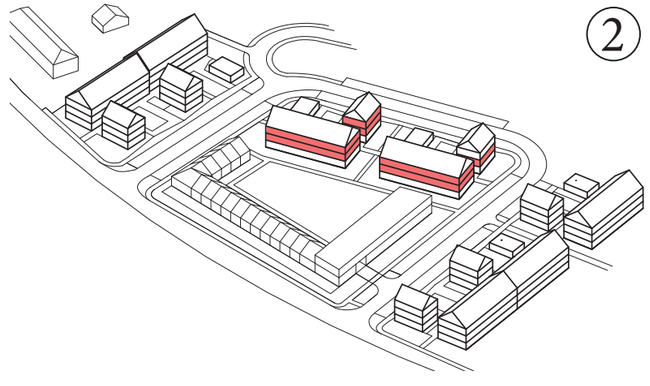
1NP



2

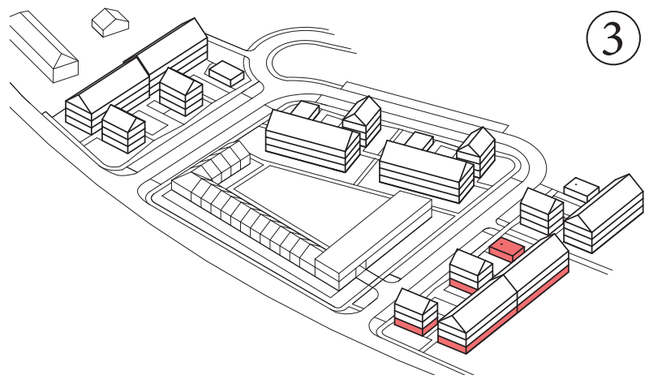


2-3 NP



2

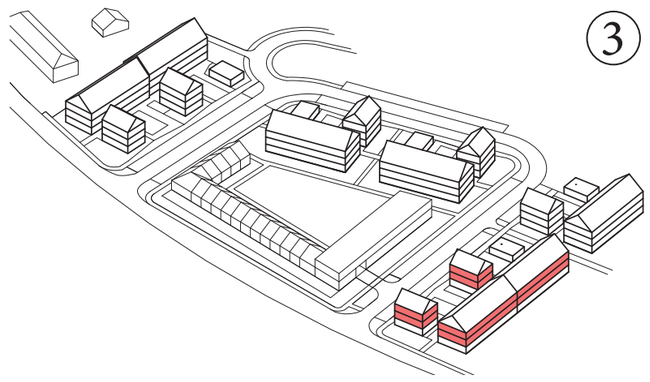
6950
14750
9000
60950
21250
9000
12000
5000
20 m²
42 m²
2kk
52 m²
1kk
36 m²
2kk
50 m²
2kk
53 m²
2kk
52 m²
1kk
36 m²
2kk
50 m²
2kk
52 m²
2kk
49 m²
15 m²
9 m²
2kk
49 m²
15 m²
9 m²
1NP



3

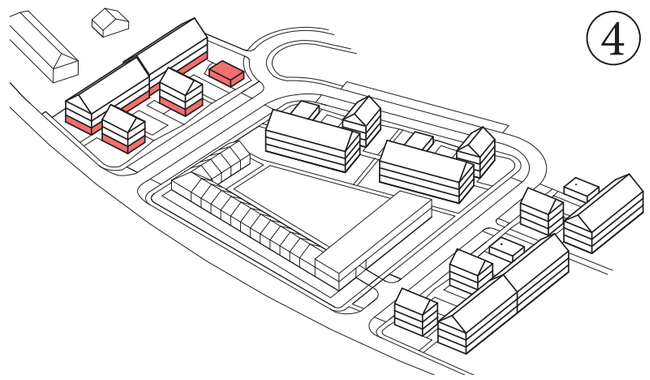
3kk
68 m²
3kk
68 m²
4kk
81 m²
3kk
67 m²
3kk
68 m²
3kk
68 m²
3kk
66 m²
4kk
82 m²
2kk
49 m²
1kk
29 m²
2kk
49 m²
1kk
29 m²

2-3 NP



3

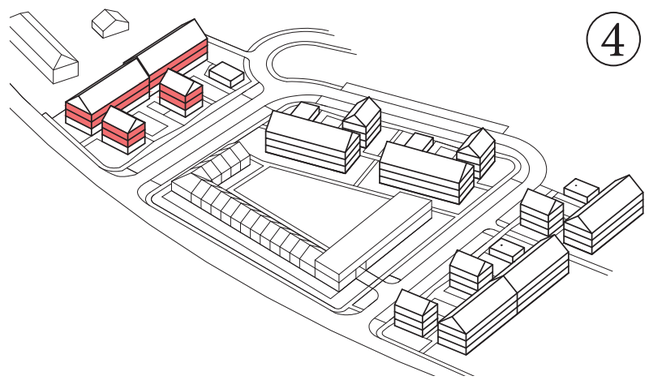
2kk
52 m²
1kk
36 m²
2kk
50 m²
2kk
53 m²
2kk
52 m²
1kk
36 m²
2kk
50 m²
2kk
52 m²
42 m²
20 m²
5000
12000
15 m²
9 m²
2kk
49 m²
15 m²
9 m²
2kk
49 m²
6950
14750
9000
60950
21250
9000
1NP



4

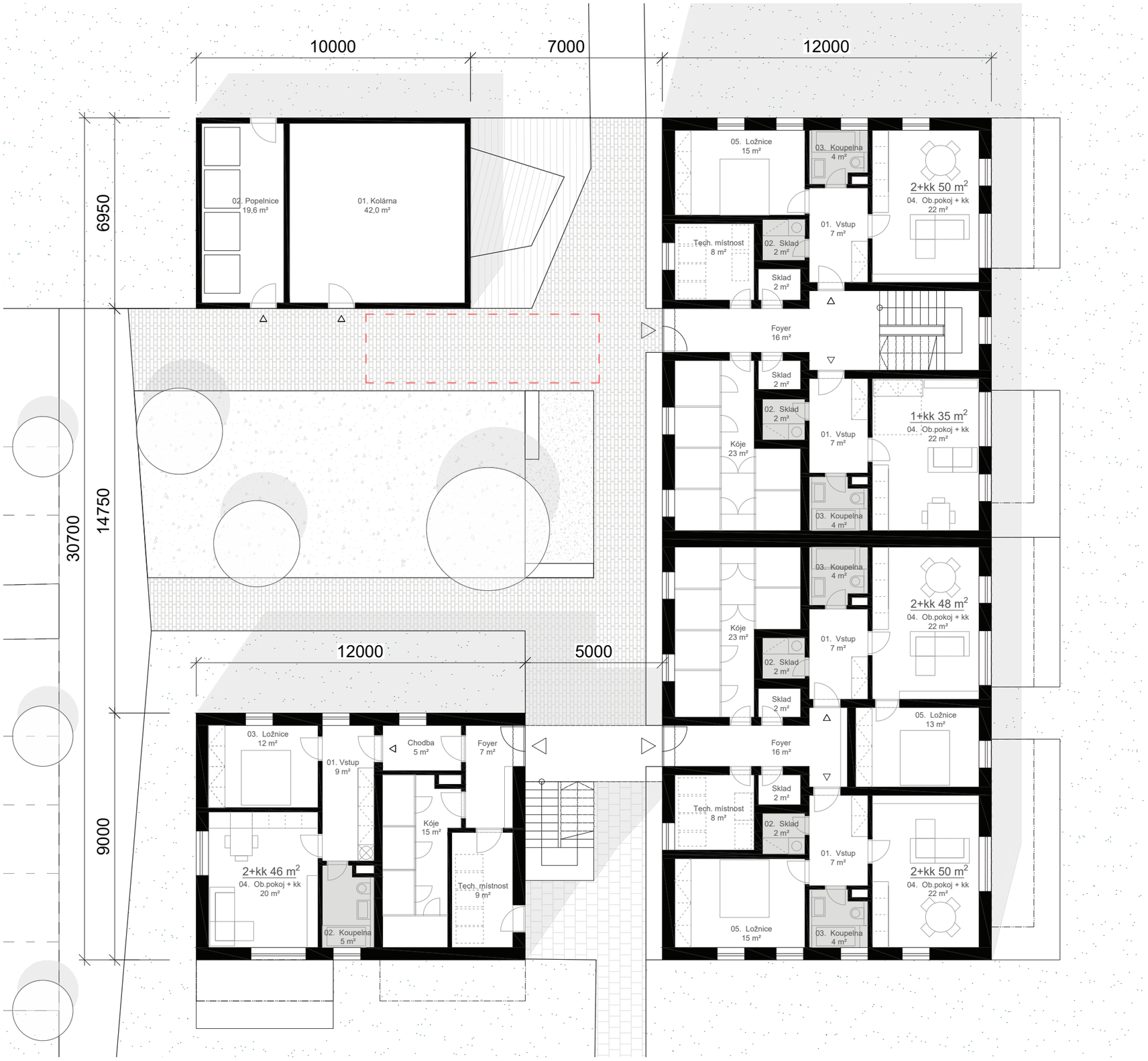
3kk
68 m²
3kk
68 m²
4kk
81 m²
3kk
67 m²
3kk
68 m²
3kk
68 m²
3kk
66 m²
4kk
82 m²
1kk
29 m²
2kk
49 m²
1kk
29 m²
2kk
49 m²

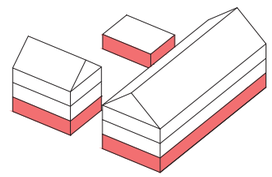
2-3 NP

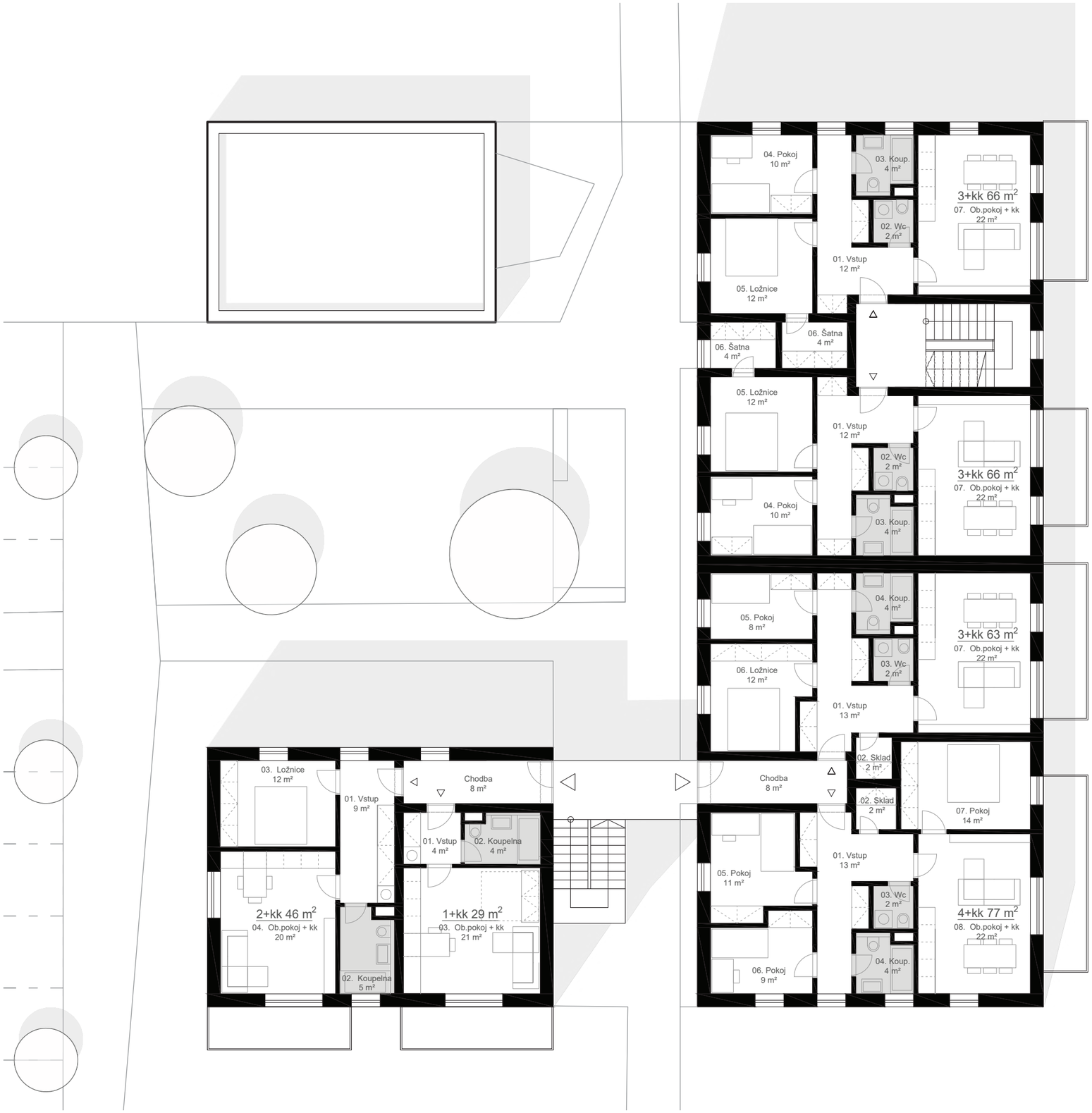


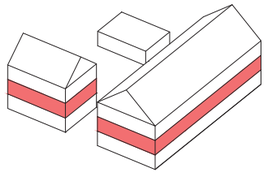
4

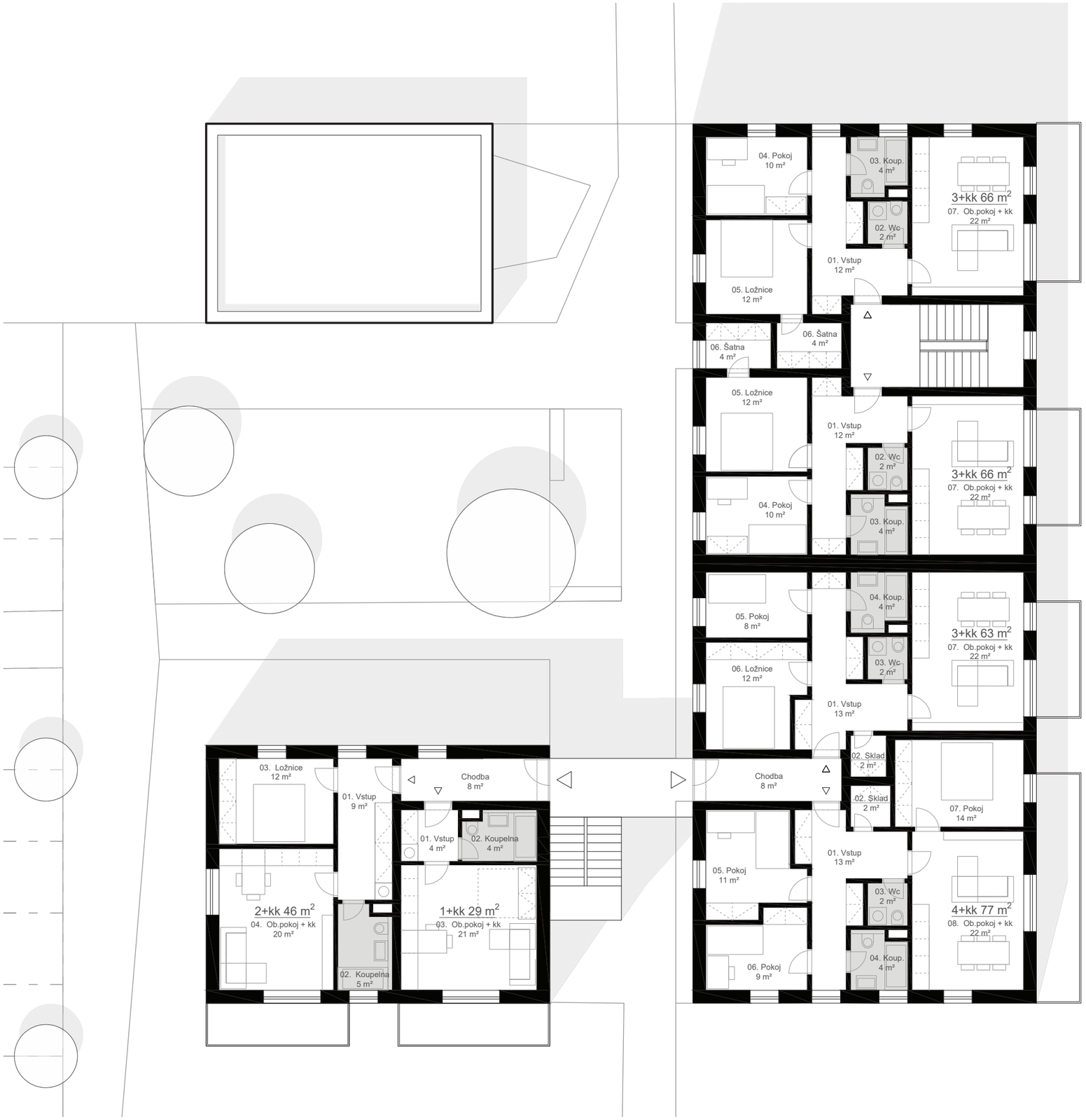
NÁVRHOVÁ ČÁST
- PŮDORYSNÉ ŘEŠENÍ

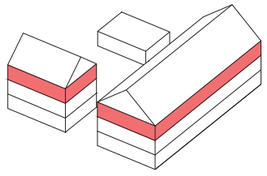

10000
7000
12000
6950
14750
30700
9000
12000
5000
02. Popelnice
19,6 m²
01. Kolárna
42,0 m²
05. Ložnice
15 m²
03. Koupelna
4 m²
2+kk 50 m²
04. Ob.pokoj + kk
22 m²
01. Vstup
7 m²
Tech. místnost
8 m²
02. Sklad
2 m²
Sklad
2 m²
Foyer
16 m²
Kóje
23 m²
1+kk 35 m²
2+kk 48 m²
03. Ložnice
12 m²
Chodba
5 m²
Foyer
7 m²
Kóje
15 m²
Tech. místnost
9 m²
2+kk 46 m²
02. Koupelna
5 m²




04. Pokoj
10 m²
03. Koup.
4 m²
3+kk 66 m²
07. Ob.pokoj + kk
22 m²
02. Wc
2 m²
01. Vstup
12 m²
05. Ložnice
12 m²
06. Šatna
4 m²
06. Šatna
4 m²
05. Ložnice
12 m²
01. Vstup
12 m²
02. Wc
2 m²
3+kk 66 m²
07. Ob.pokoj + kk
22 m²
04. Pokoj
10 m²
03. Koup.
4 m²
05. Pokoj
8 m²
04. Koup.
4 m²
3+kk 63 m²
07. Ob.pokoj + kk
22 m²
06. Ložnice
12 m²
03. Wc
2 m²
01. Vstup
13 m²
02. Sklad
2 m²
Chodba
8 m²
Chodba
8 m²
02. Sklad
2 m²
07. Pokoj
14 m²
03. Ložnice
12 m²
01. Vstup
9 m²
01. Vstup
4 m²
02. Koupelna
4 m²
01. Vstup
13 m²
05. Pokoj
11 m²
03. Wc
2 m²
2+kk 46 m²
04. Ob.pokoj + kk
20 m²
1+kk 29 m²
03. Ob.pokoj + kk
21 m²
4+kk 77 m²
08. Ob.pokoj + kk
22 m²
02. Koupelna
5 m²
06. Pokoj
9 m²
04. Koup.
4 m²




04. Pokoj
10 m²
03. Koup.
4 m²
3+kk 66 m²
07. Ob.pokoj + kk
22 m²
02. Wc
2 m²
01. Vstup
12 m²
05. Ložnice
12 m²
06. Šatna
4 m²
06. Šatna
4 m²
05. Ložnice
12 m²
01. Vstup
12 m²
02. Wc
2 m²
3+kk 66 m²
07. Ob.pokoj + kk
22 m²
04. Pokoj
10 m²
03. Koup.
4 m²
05. Pokoj
8 m²
04. Koup.
4 m²
3+kk 63 m²
07. Ob.pokoj + kk
22 m²
03. Wc
2 m²
06. Ložnice
12 m²
01. Vstup
13 m²
02. Sklad
2 m²
Chodba
8 m²
Chodba
8 m²
02. Sklad
2 m²
07. Pokoj
14 m²
03. Ložnice
12 m²
01. Vstup
9 m²
01. Vstup
4 m²
02. Koupelna
4 m²
01. Vstup
13 m²
05. Pokoj
11 m²
03. Wc
2 m²
2+kk 46 m²
04. Ob.pokoj + kk
20 m²
1+kk 29 m²
03. Ob.pokoj + kk
21 m²
4+kk 77 m²
08. Ob.pokoj + kk
22 m²
02. Koupelna
5 m²
06. Pokoj
9 m²
04. Koup.
4 m²



NÁVRHOVÁ ČÁST
- ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

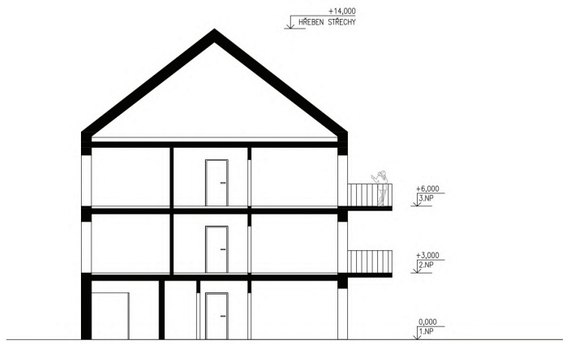
+12,835
HŘEBEN STŘECHY
+14,000
HŘEBEN STŘECHY

+14,000
HŘEBEN STŘECHY

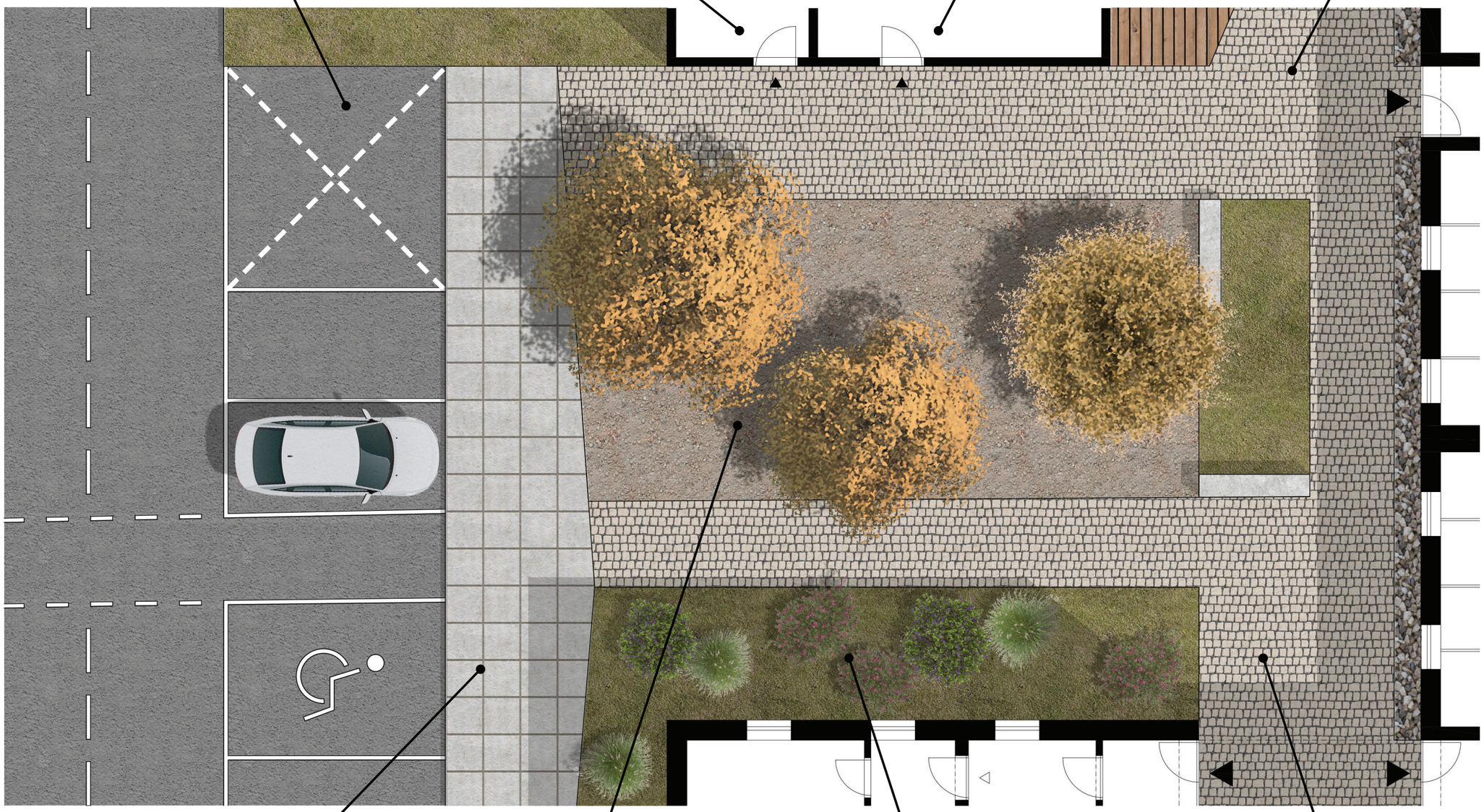
+14,000
HŘEBEN STŘECHY
+12,835
HŘEBEN STŘECHY

+14,000
HŘEBEN STŘECHY
+12,835
HŘEBEN STŘECHY
+6,000
3.NP
+3,000
2.NP
0,000
1.NP

+14,000
HŘEBEN STŘECHY
+6,000
3.NP
+3,000
2.NP
0,000
1.NP


+14,000
HŘEBEN STŘECHY
+6,000
3.NP
+3,000
2.NP
0,000
1.NP

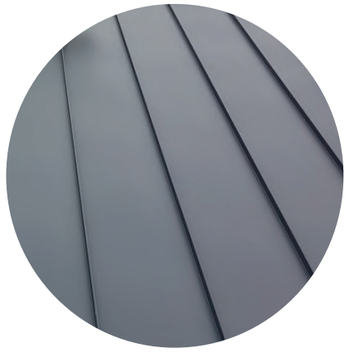
+14,000
HŘEBEN STŘECHY
+12,835
HŘEBEN STŘECHY
+6,000
3.NP
+3,000
2.NP
0,000
1.NP


PŘÍJEZD HROMADNÉHO SVOZU ODPADU
A VOZIDEL IZS
ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ
SKLADOVÉ PROSTORY
VSTUPNÍ PŘEDPROSTOR
CHODNÍK HLAVNÍ PĚŠÍ TRASY
NÁMĚSTÍČKO PRO HRU A SETKÁNÍ
PŘEDZAHRÁDKA / ODCLONĚNÍ
VSTUPNÍ PŘEDPROSTOR

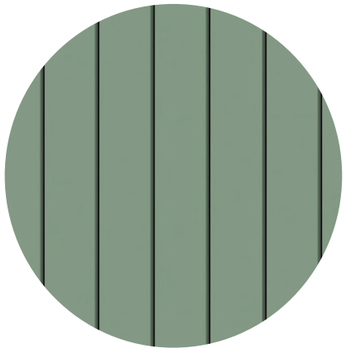
MATERIALIZACE

BÍLÁ HRUBOZRNNÁ OMÍTKA

OPLÁŠTĚNÍ FASÁDY DŘEVĚNÝMI LATĚMI



FALCOVANÝ PLECH V TMAVĚ ŠEDÉ/ANTRACITOVÉ BARVĚ JAKO STŘEŠNÍ KRYTINA/ OPLÁŠTĚNÍ



FALCOVANÝ PLECH V BAREVNÉM PROVEDENÍ (NAPŘ. ZELENÁ) JAKO STŘEŠNÍ KRYTINA/OPLÁŠTĚNÍ

ODŮVODNĚNÍ BAREVNÉHO A MATERIÁLOVÉHO ŘEŠENÍ

NAVRŽENÝ KONCEPT JE ZALOŽEN NA VYTVOŘENÍ 7 POLOUZAVŘENÝCH BYTOVÝCH CELKŮ. TENTO ZPŮSOB ŘEŠENÍ ZARUČUJE SNADNOU ETAPIZACI VÝSTAVBY A ZÁROVEŇ UMOŽŇUJE MAJITELŮM JEDNOTLIVÝCH BYTŮ IDENTIFIKOVAT SE S PROSTŘEDÍM, VE KTERÉM ŽIJÍ, ZNÁT SVÉ SOUSEDY A VYTVÁŘET KOMUNITU. MATERIÁLOVÉ A BAREVNÉ ŘEŠENÍ BY MĚLO TENTO FAKT PODPOŘIT ROZMANITOSTÍ POUŽITÝCH MATERIÁLŮ NA JEDNOTLIVÝCH BYTOVÝCH CELCÍCH.

JE NAVRŽENO NĚKOLIK VARIANT A UŽITÍ RŮZNÝCH MATERIÁLŮ, KTERÉ BY MĚLY BÝT KOMBINOVÁNY V CELÉM SOUBORU STAVEB H-BLOKU. MATERIÁLY JSOU NAVRŽENY TAK, ABY SPLŇOVALY ESTETICKÁ, FINANČNÍ I FUNKČNÍ KRITÉRIA.

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
AREÁL BÝVALÉHO MORAVOLENU - OBYTNÁ ČTVRŤ "H-BLOK"

Ing. arch. Ivo Skoumal, Ing. arch. Jan Skoumal, Ing. arch. Adam Zezula, Ing. arch. Tereza Teplá

duben 2021