

BYTOVÝ DŮM TĚPTÍN | KAMENICE
ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
10/2023

KAŠE^{S.R.O.}
POZEMNÍ STAVBY



ing. arch. Ondřej Pechar, Ing. arch. Jan Kyznar, MgA. Kateřina Varga



NACIONALE PROJEKTU

Objednatel:	Obec Kamenice Ringhofferovo náměstí 434 251 68 Kamenice zastoupená starostou Ing. Pavlem Čermákem	- stávající stav - výkresy domu č.p. 855 - územní plán - varianty hmotového uspořádání
Autorský tým:	ing. arch. Ondřej Pechar ing. arch. Jan Kyznar MgA. Kateřina Varga	- autorská zpráva - hmotové řešení - hierarchizace prostor - landscaping - moodboard - landscaping - návrh - architektonická situace - dispozice, bilance - varianty dispozice 2.pp - fasády - řezy - společné prostory, osvětlení - byty 1,5+kk - dělitelnost - celková situace situace - náklady na výstavbu
Výpočet osvětlení:	Ing. Jan Klepal	
Zhotovitel:	Pozemní stavby KAŠE, s.r.o. Klamoš 98, 503 51 Klamoš zastoupený jednatelem Františkem Kavkou	
Pozemek záměru	č.p. 855, ulice Truhlářská Kamenice, obec Těptín parc č. 19/2, 40/4, 98/6, 98/7, 98/8 v k.ú. Těptín	

TÉMATA

Pozemek pro záměr leží na konci ulice Truhlářská v Těptíně. Na pozemku se nachází stávající bytový dům č.p. 855. Tento objekt slouží obecnímu nájemnímu bydlení. Poněvadž pozemek není zcela zastavěný a kapacity obecního nájemního bydlení v Kamenici nedostačují poptávce, obec Kamenice poptává záměr návrhu a výstavby bytového domu na daném pozemku.

Pozemek tvoří severní svah s bytovým domem v jeho jižní části. Vjezd na pozemek je ze západní strany. Při východní hraně pozemku navazuje na parcelu les. Prakticky celý pozemek je v ochranném pásmu tohoto lesa. Přes pozemek je věčné břemeno vjezdu na sousední pozemek s chatou ev. č. 2968. Pozemek má v severní části terénní vlnu, patrně jde o navážku. Protože stávající bytový dům není podsklepený, obec jižně od domu nechala v devadesátých letech minulého století vybudovat sklepy na terénu a poněvadž ani tato kapacita nedostačovala, jsou v západní části pozemku osazeny dva lodní kontejnery.

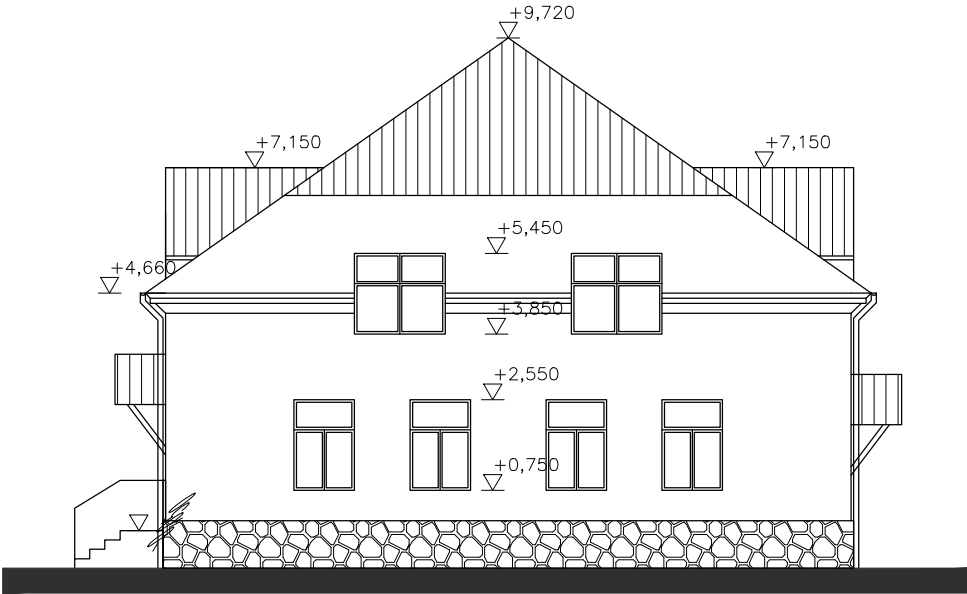
Od investora jsme obdrželi archivní dokumentaci stávajícího domu, kterou jsme pro naše potřeby, zejména pro potřeby výpočtu denního osvětlení a proslunění, digitalizovali. Digitalizované výkresy přikládáme níže.



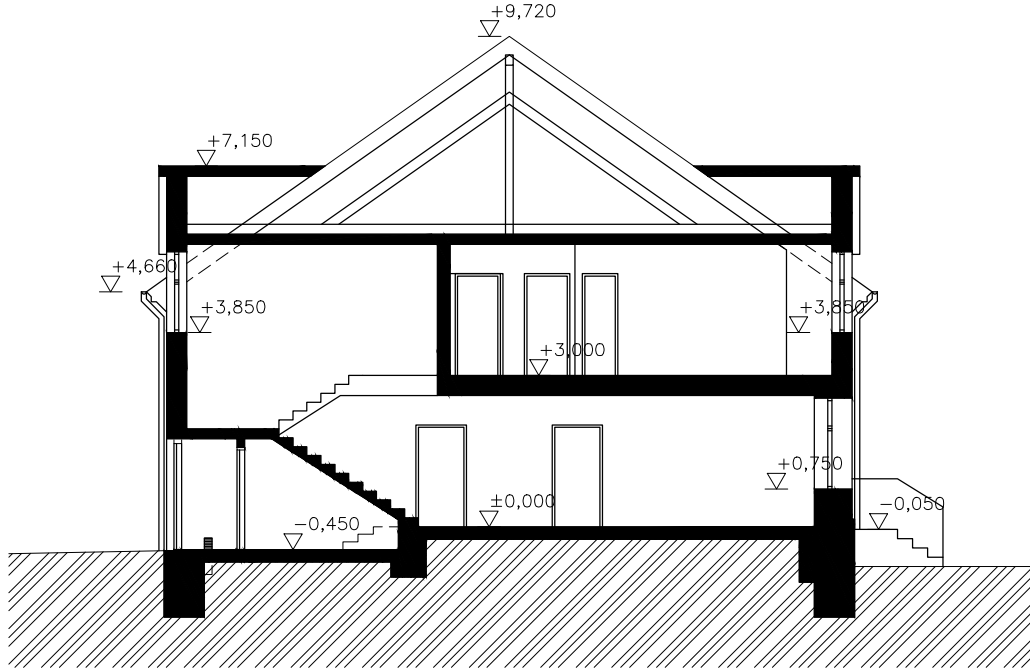
Pohled severní
m 1 : 150



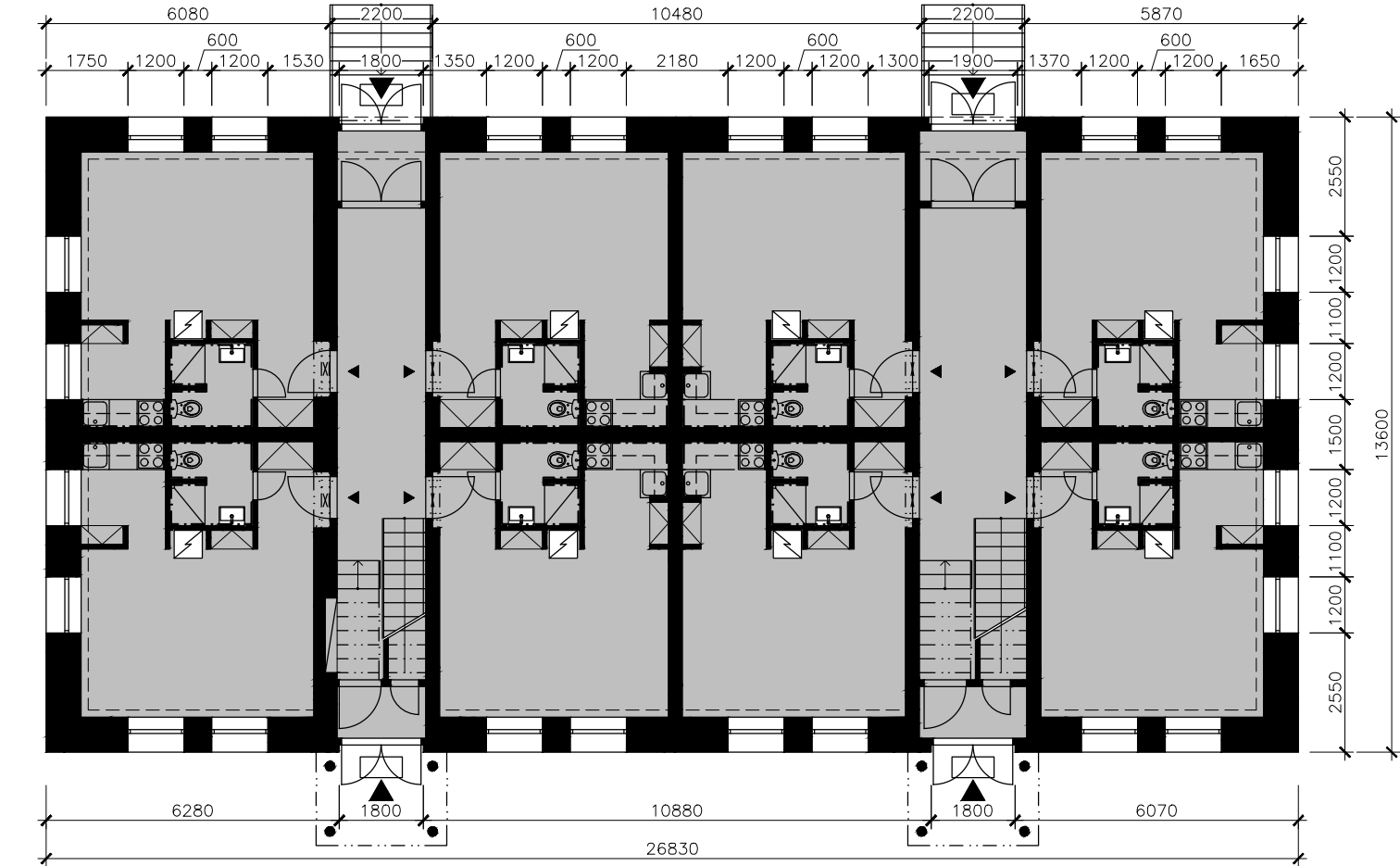
Pohled západní
m 1 : 150



Příčný řez
m 1 : 150



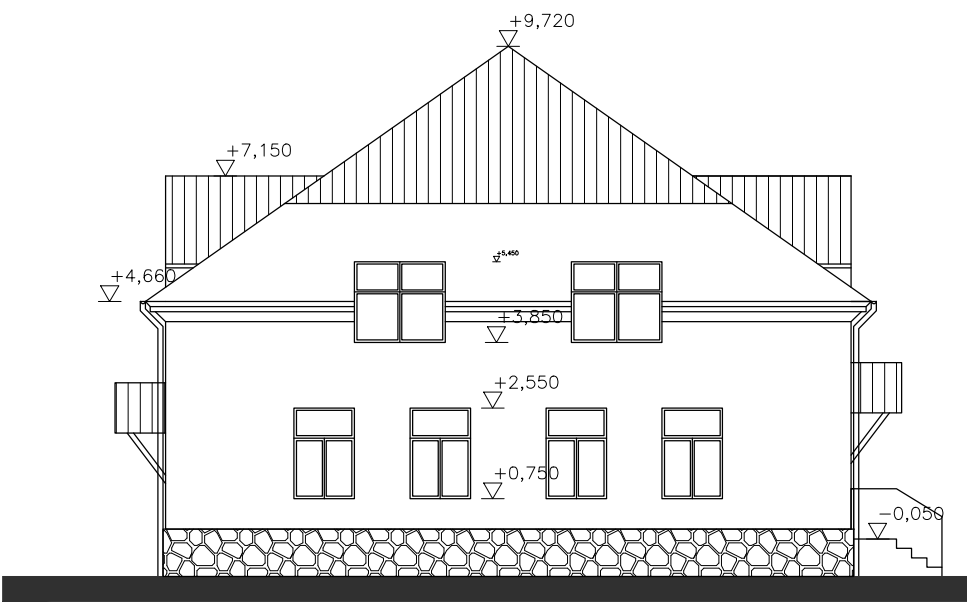
Půdorys 1.NP stávajícího domu
m 1 : 150



Pohled jižní
m 1 : 150

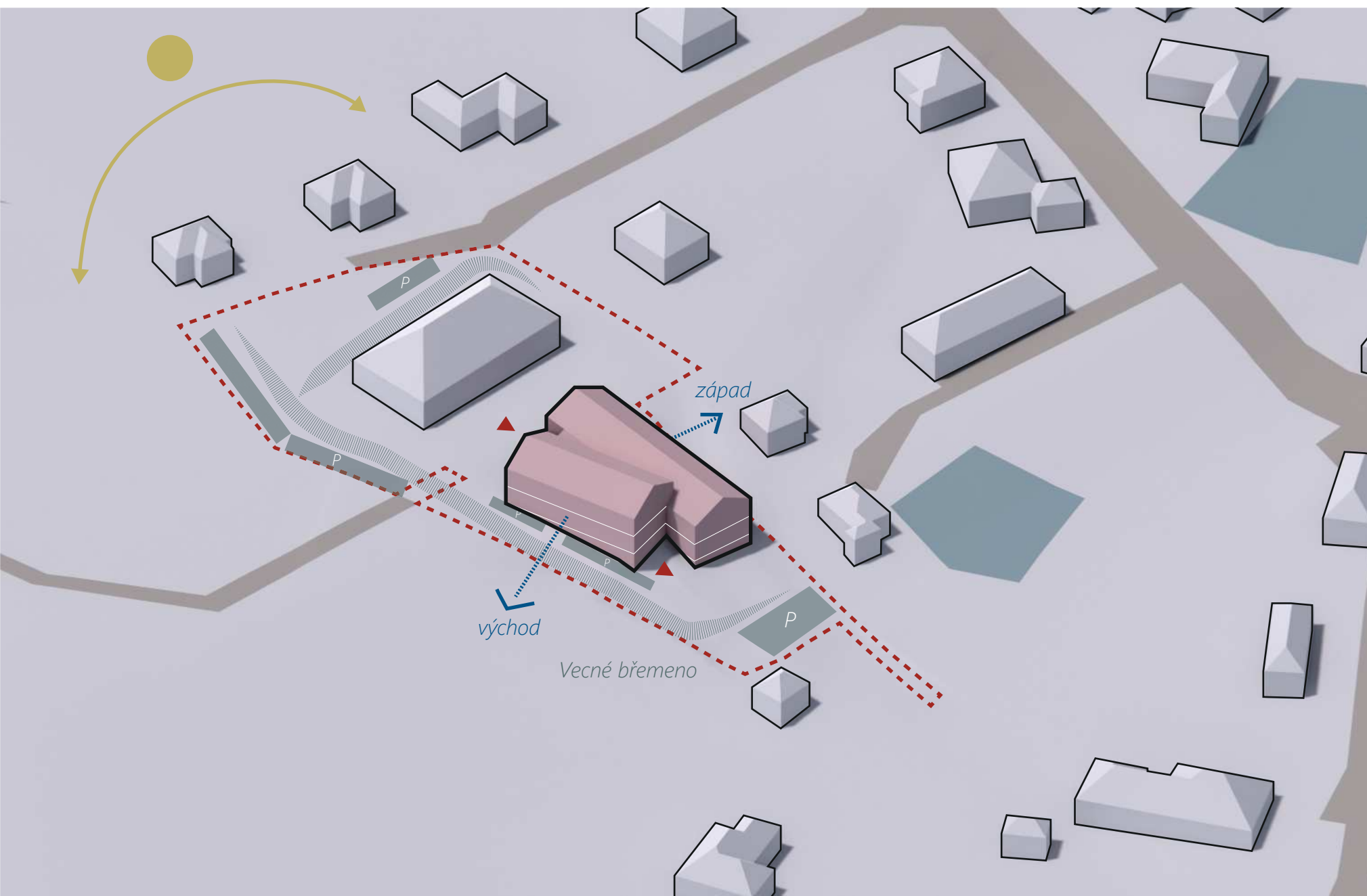
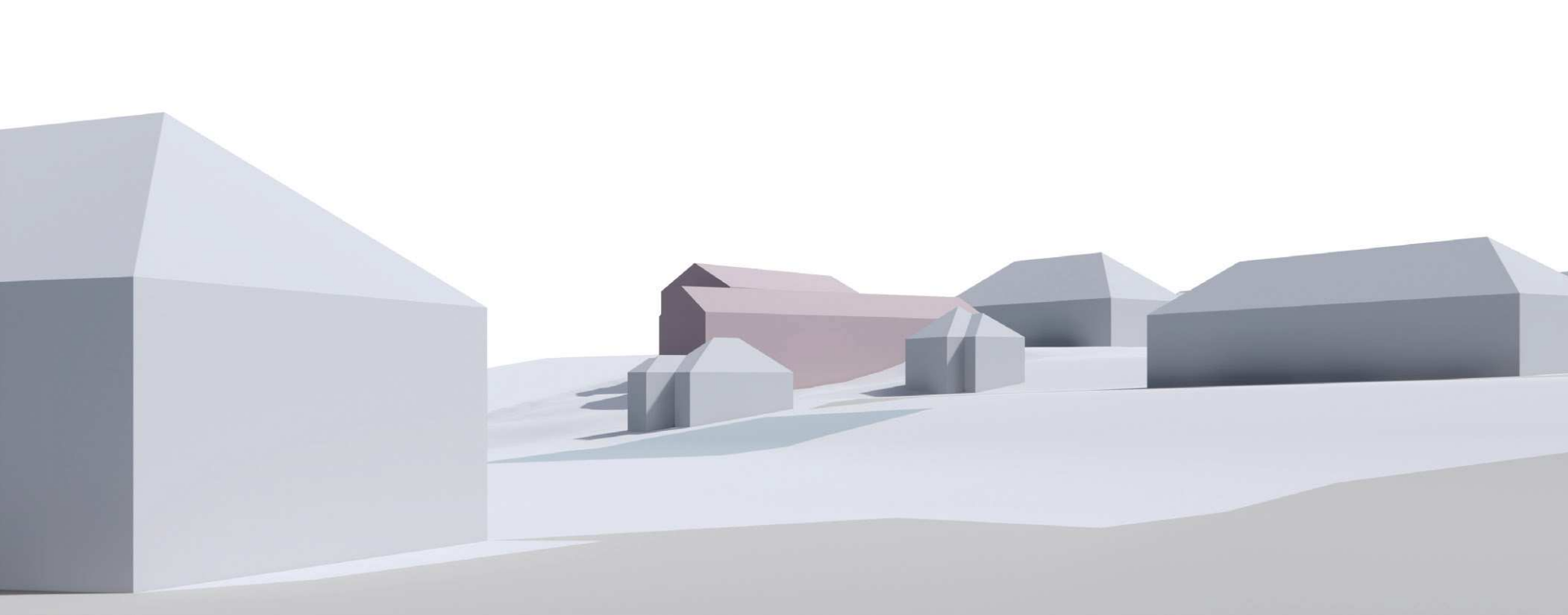


Pohled východní
m 1 : 150



Půdorys 2.NP stávajícího domu
m 1 : 150



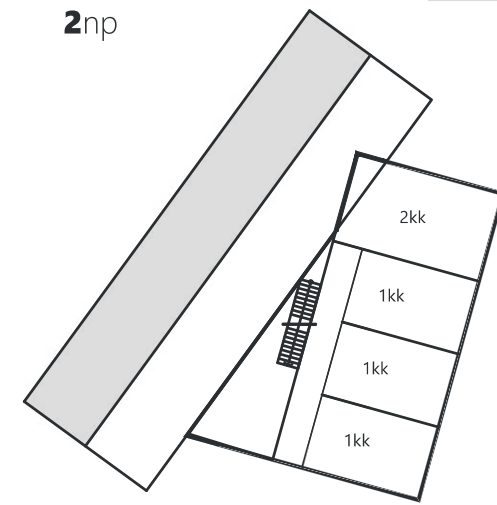


Pozemek
zastavěná plocha stávající budovy
nové budovy
obestavěný prostor
odhad nákladů

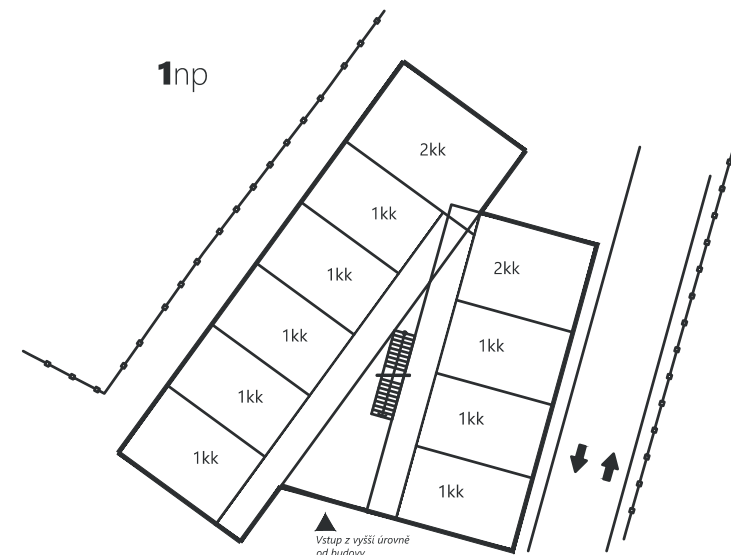
3759m²
364m²
571m²
4277m³
55,4 - 60,5 mil.Kč

celkem 17 bytů => cca 26 stání (při koeficientu 1,5)
3x 2kk (50-55m²)
16x 1kk (35-38m²)
jen parkovací stání odpovídá 325m²

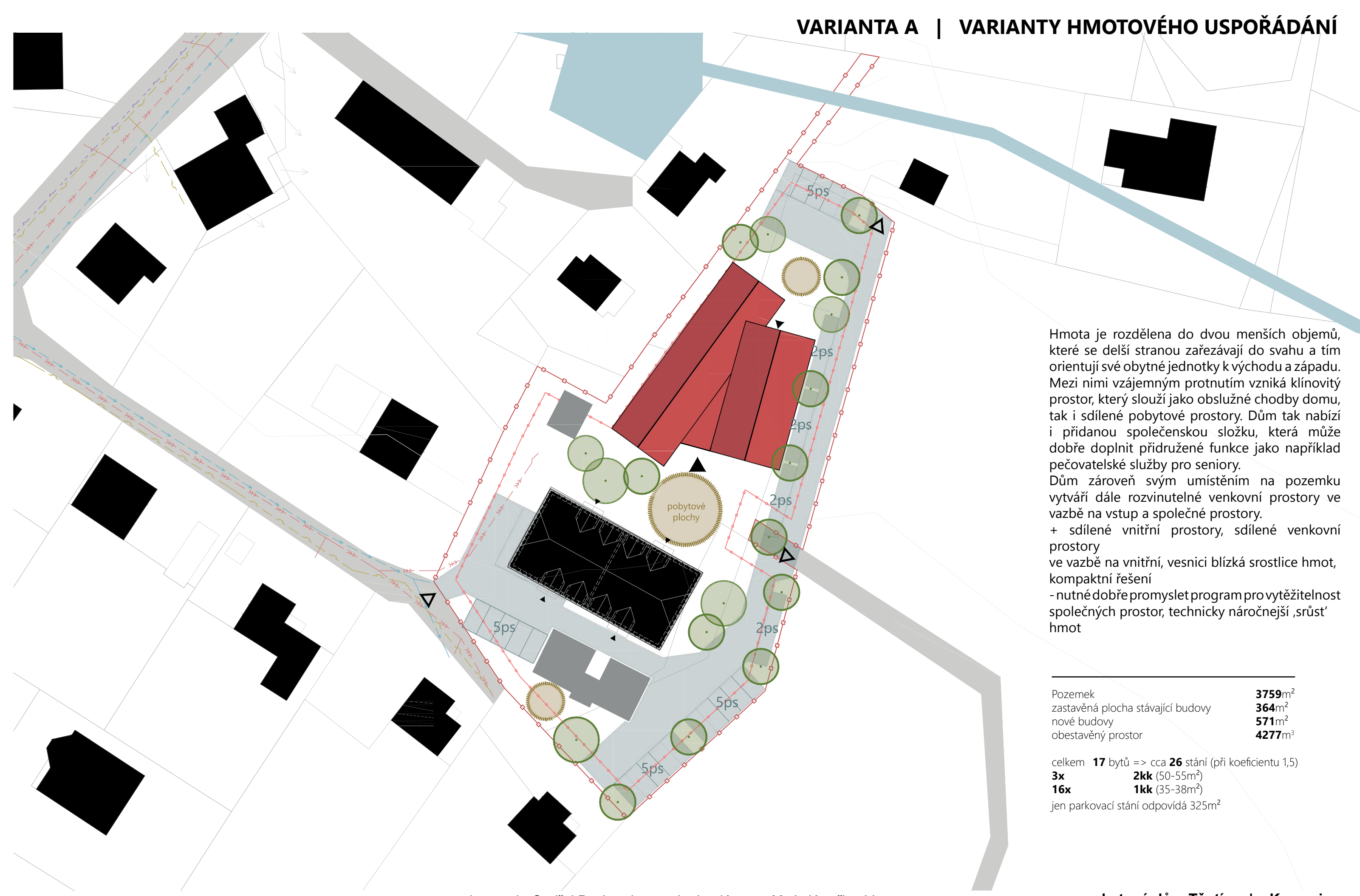
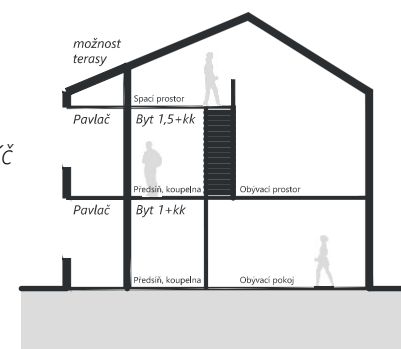
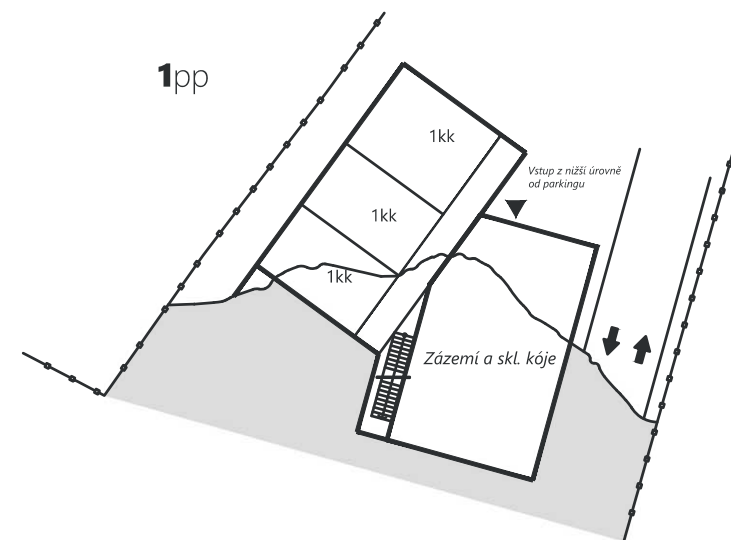
2np



1np



1pp



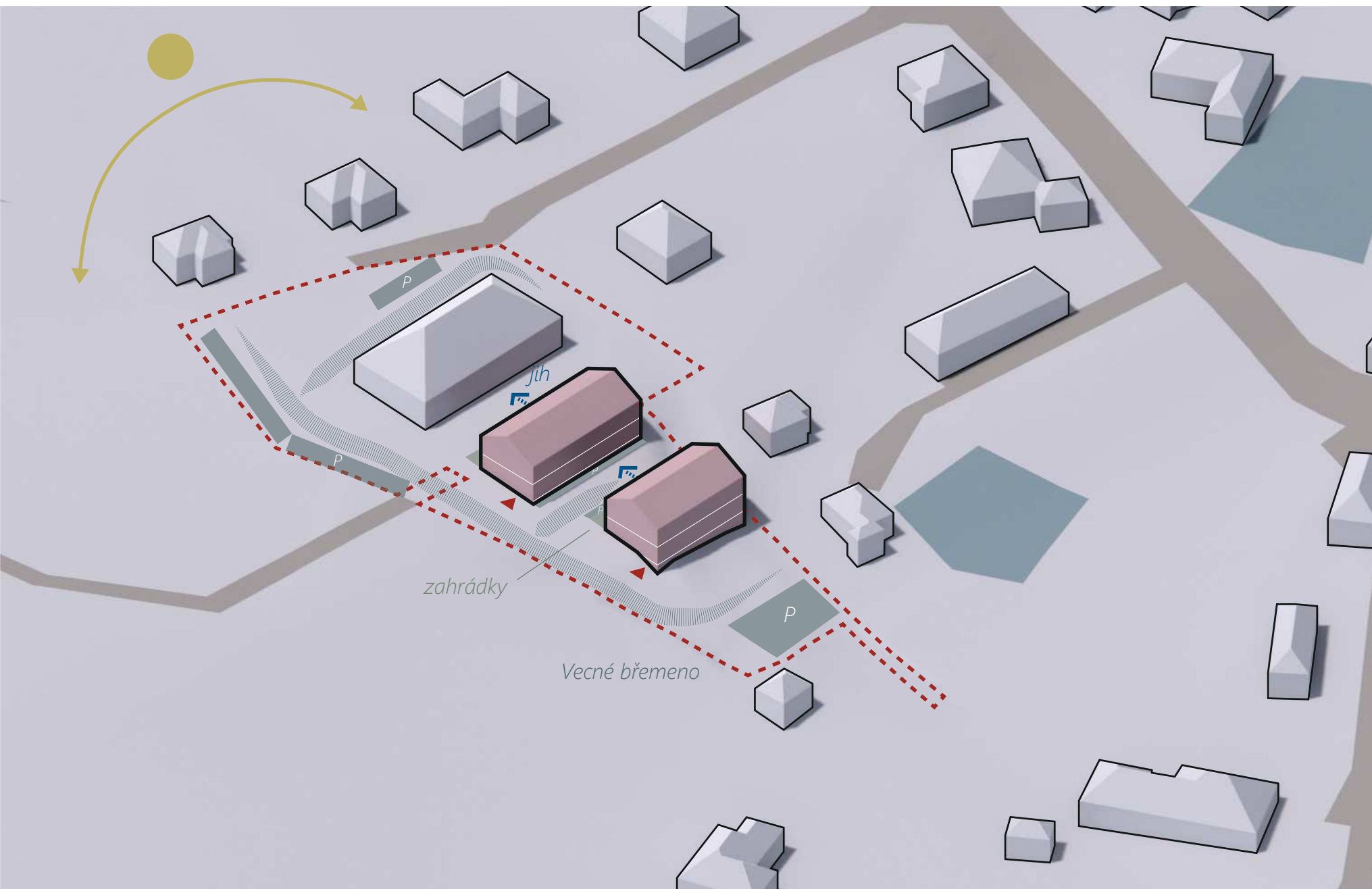
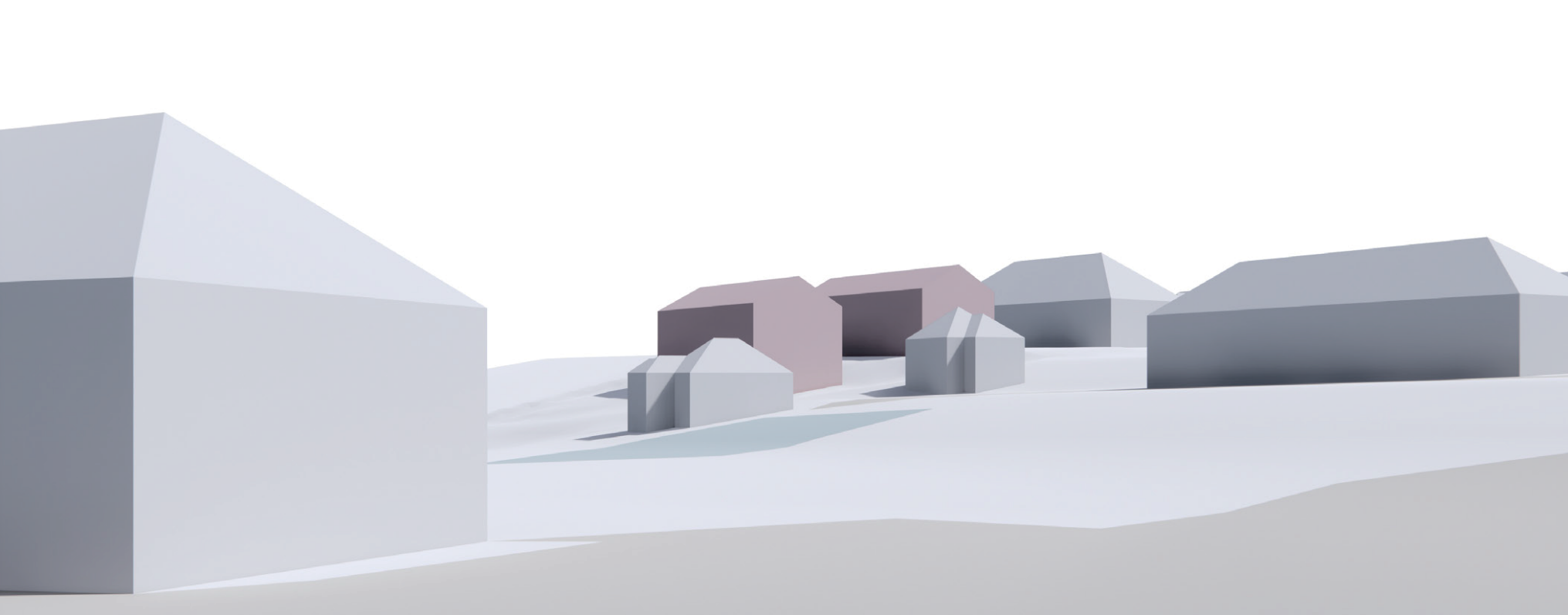
VARIANTA A | VARIANTY HMOTOVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Hmota je rozdělena do dvou menších objemů, které se delší stranou zařezávají do svahu a tím orientují své obytné jednotky k východu a západu. Mezi nimi vzájemným protnutím vzniká klínovitý prostor, který slouží jako obslužné chodby domu, tak i sdílené pobytové prostory. Dům tak nabízí i přidanou společenskou složku, která může dobře doplnit přidružené funkce jako například pečovatelské služby pro seniory. Dům zároveň svým umístěním na pozemku vytváří dále rozvinutelné venkovní prostory ve vazbě na vstup a společné prostory.
+ sdílené vnitřní prostory, sdílené venkovní prostory ve vazbě na vnitřní, vesnici blízka srostlice hmot, kompaktní řešení
- nutné dobře promyslet program pro vytěžitelnost společných prostor, technicky náročnější 'srůst' hmot

Pozemek
zastavěná plocha stávající budovy
nové budovy
obestavěný prostor

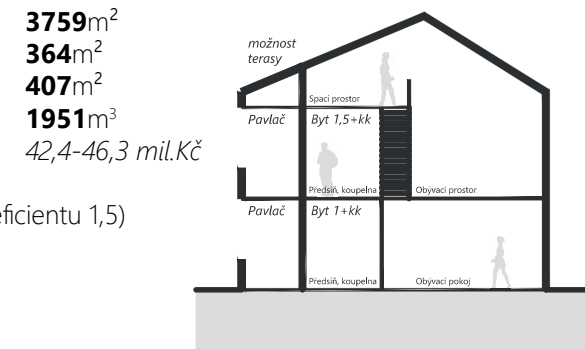
3759m²
364m²
571m²
4277m³

celkem 17 bytů => cca 26 stání (při koeficientu 1,5)
3x 2kk (50-55m²)
16x 1kk (35-38m²)
jen parkovací stání odpovídá 325m²

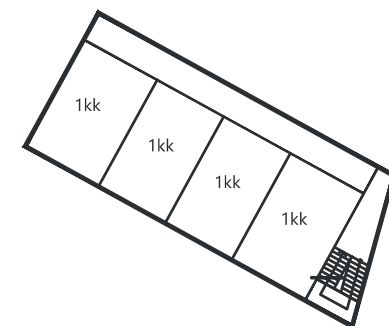
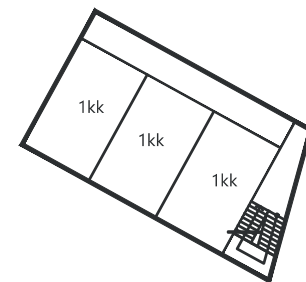


Pozemek
zastavěná plocha stávající budovy
nové budovy
obestavěný prostor
odhad nákladů

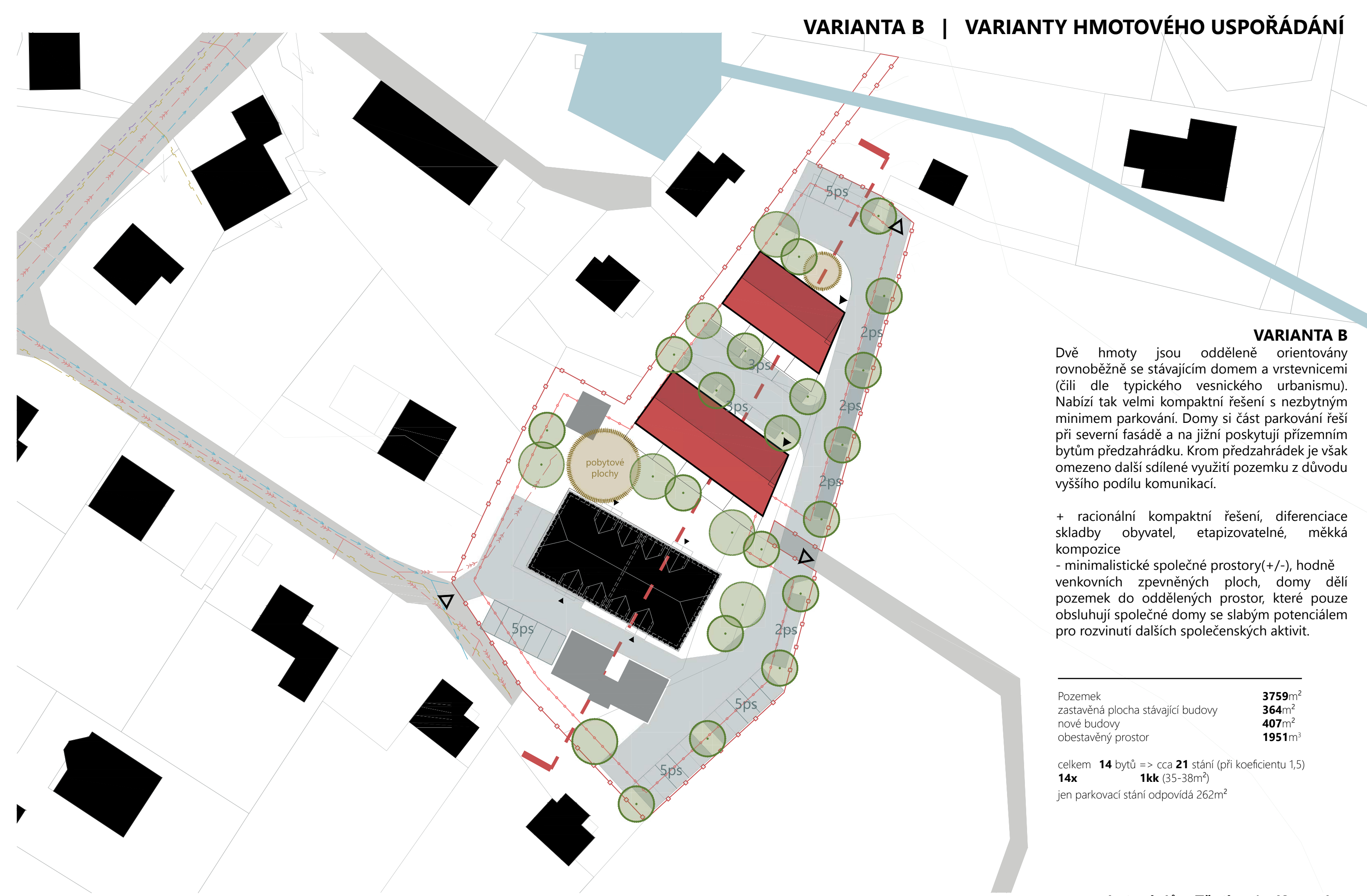
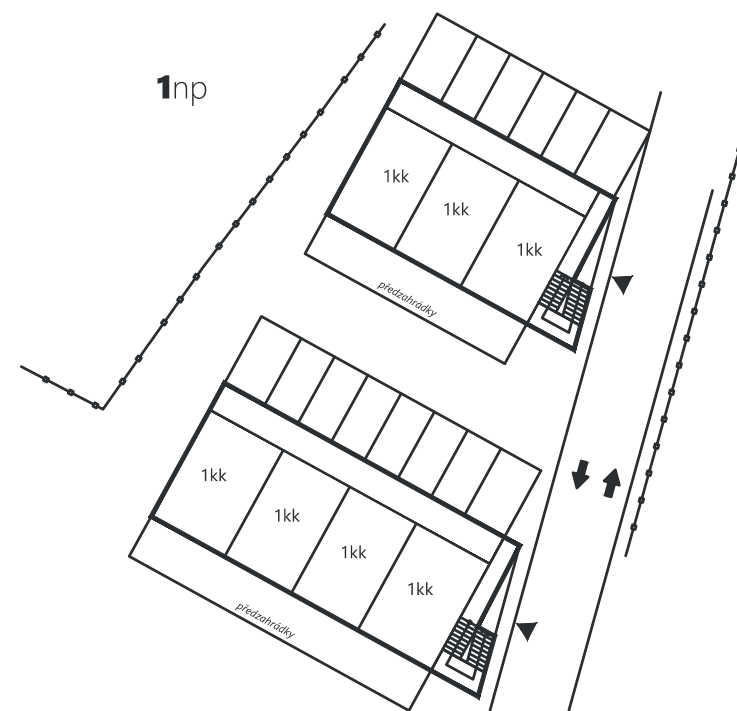
celkem **14** bytů => cca **21** stání (při koeficientu 1,5)
14x 1kk (35-38m²)
jen parkovací stání odpovídá 262m²



2np



1np



VARIANTA B

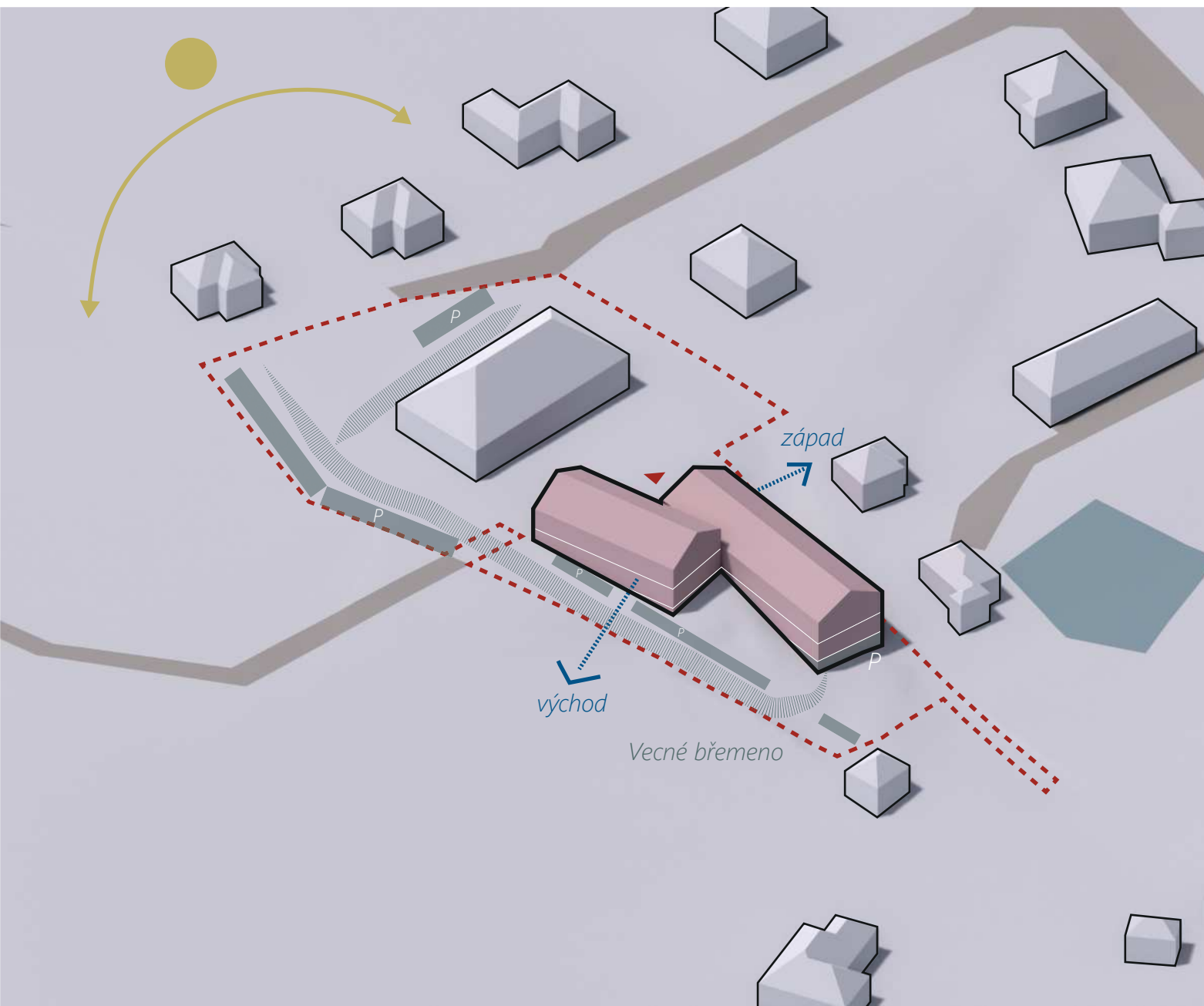
Dvě hmoty jsou odděleně orientovány rovnoběžně se stávajícím domem a vrstevnicemi (čili dle typického vesnického urbanismu). Nabízí tak velmi kompaktní řešení s nezbytným minimem parkování. Domy si část parkování řeší při severní fasádě a na jižní poskytují přízemním bytům předzahradku. Krom předzahradek je však omezeno další sdílené využití pozemku z důvodu vyššího podílu komunikací.

- + racionální kompaktní řešení, diferenciace skladby obyvatel, etapizovatelné, měkká kompozice
- minimalistické společné prostory(+/-), hodně venkovních zpevněných ploch, domy dělí pozemek do oddělených prostor, které pouze obsluhují společné domy se slabým potenciálem pro rozvinutí dalších společenských aktivit.

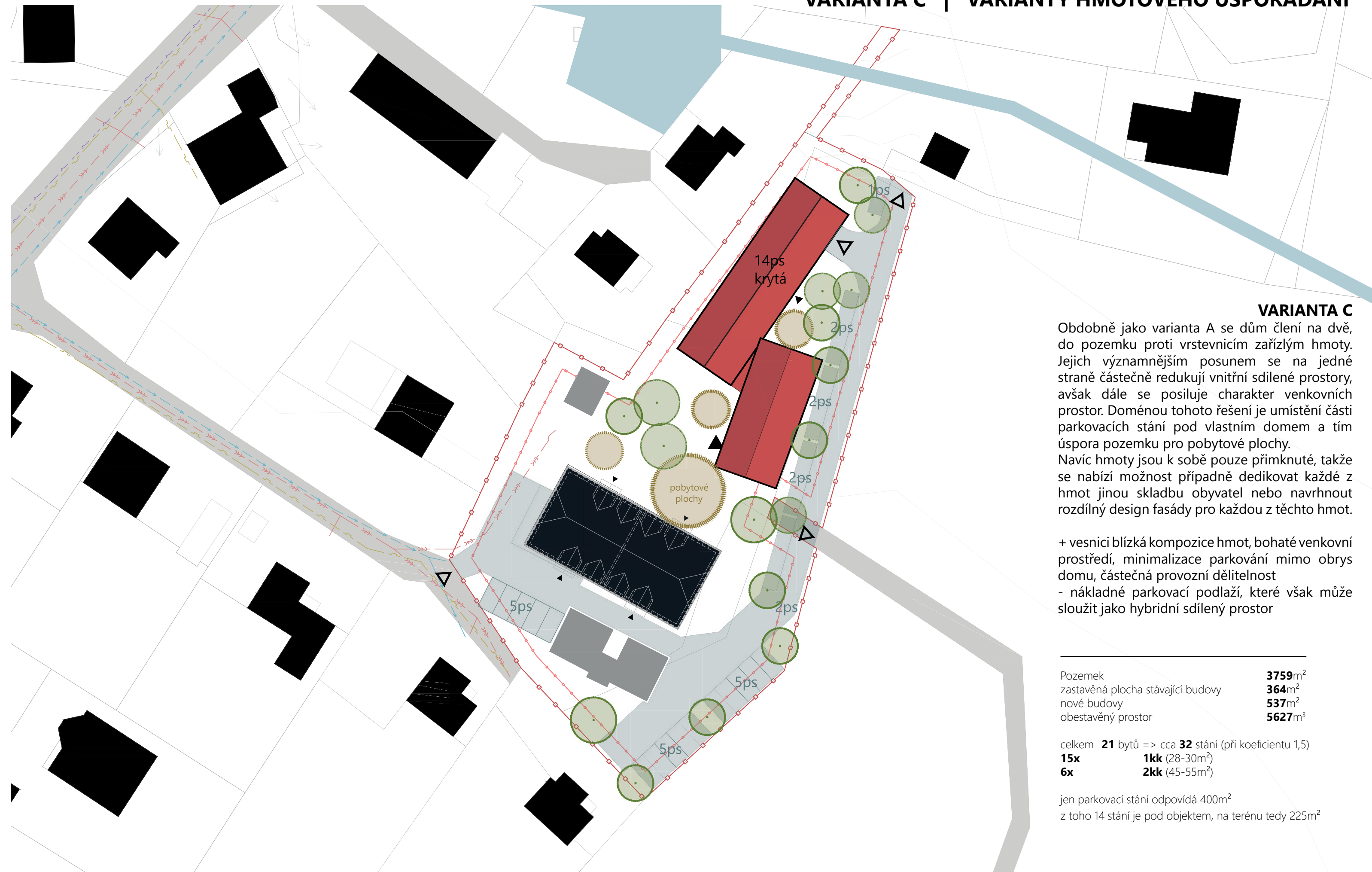
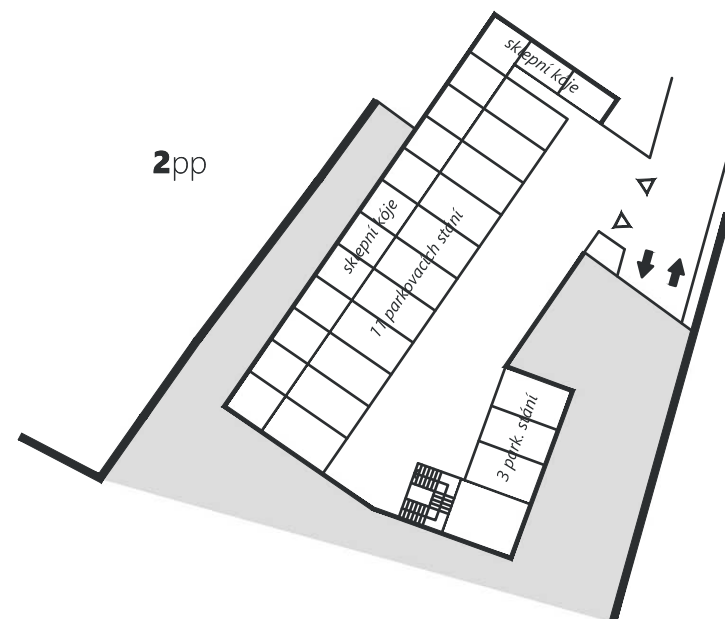
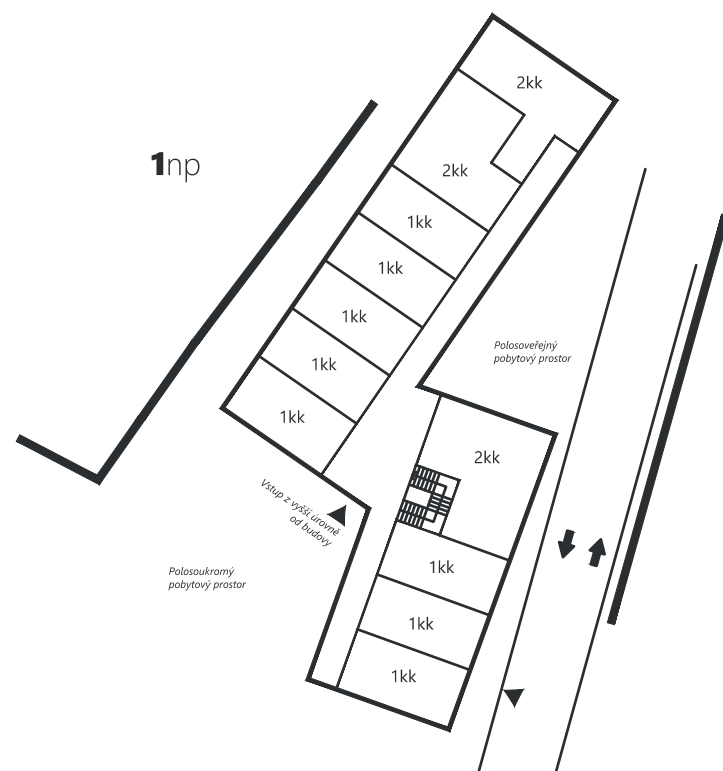
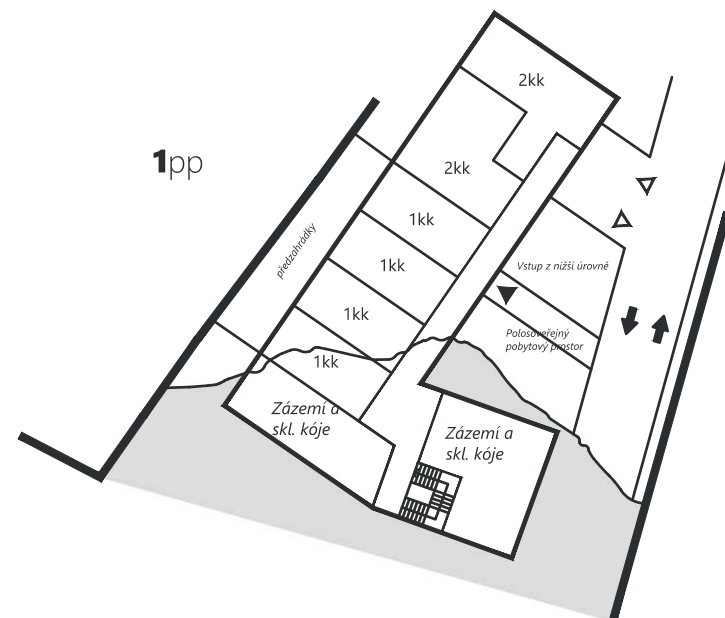
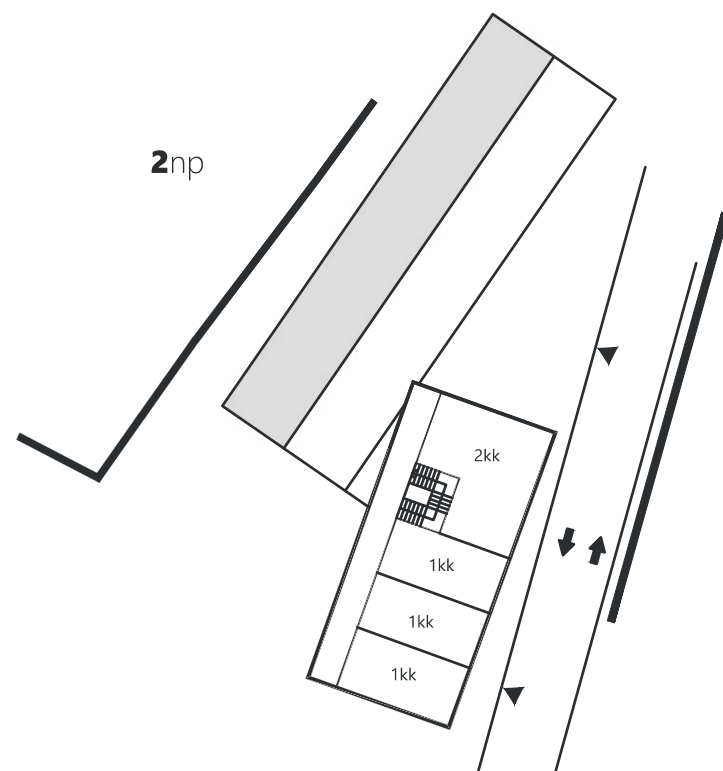
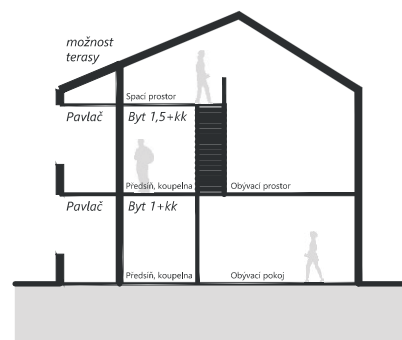
Pozemek
zastavěná plocha stávající budovy
nové budovy
obestavěný prostor

3759m²
364m²
407m²
1951m³

celkem **14** bytů => cca **21** stání (při koeficientu 1,5)
14x 1kk (35-38m²)
jen parkovací stání odpovídá 262m²



jen parkovací stání odpovídá 400m²
z toho 14 stání je pod objektem, na terénu tedy 225m²



VARIANTA C | VARIANTY HMOTOVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

VARIANTA C

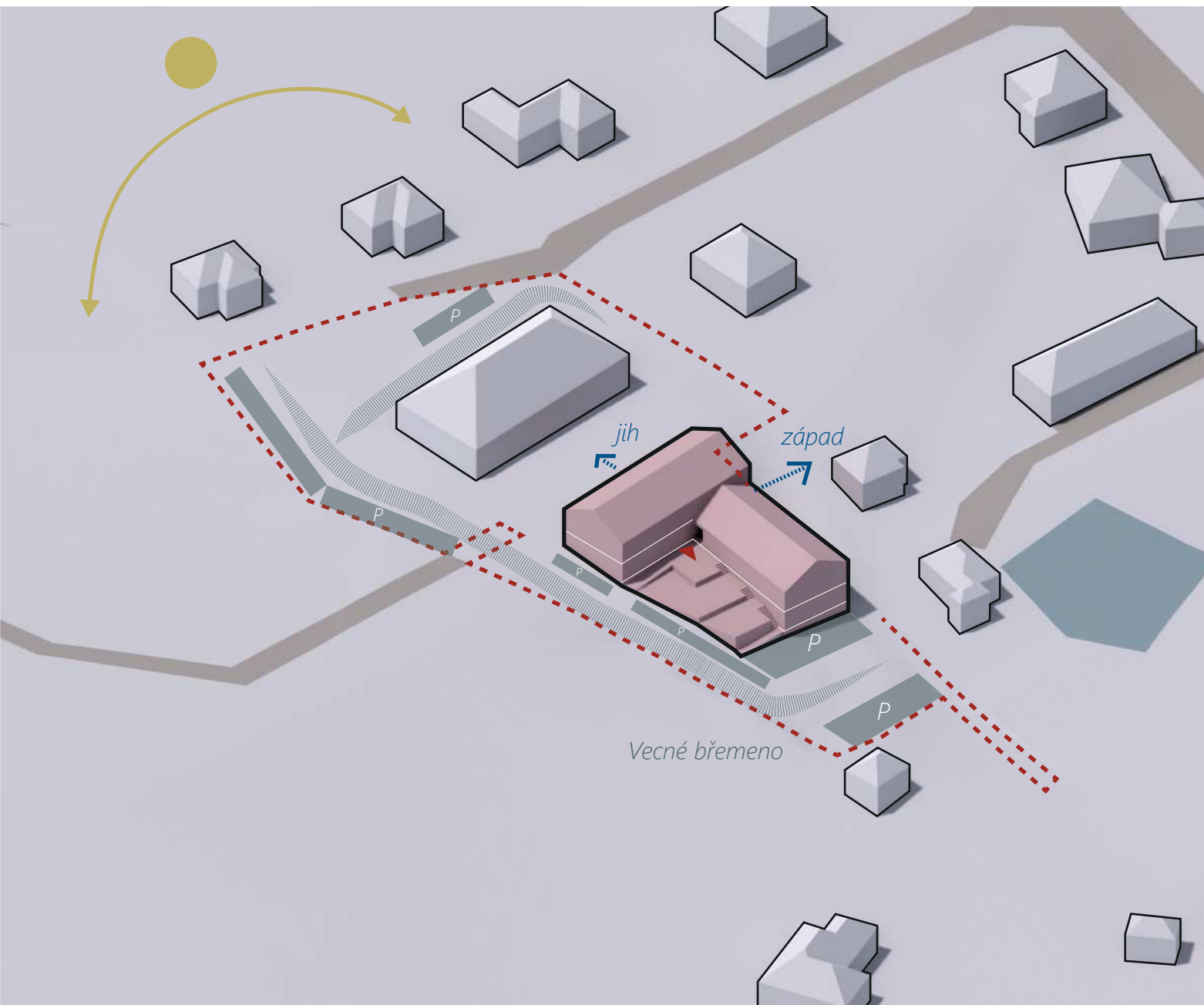
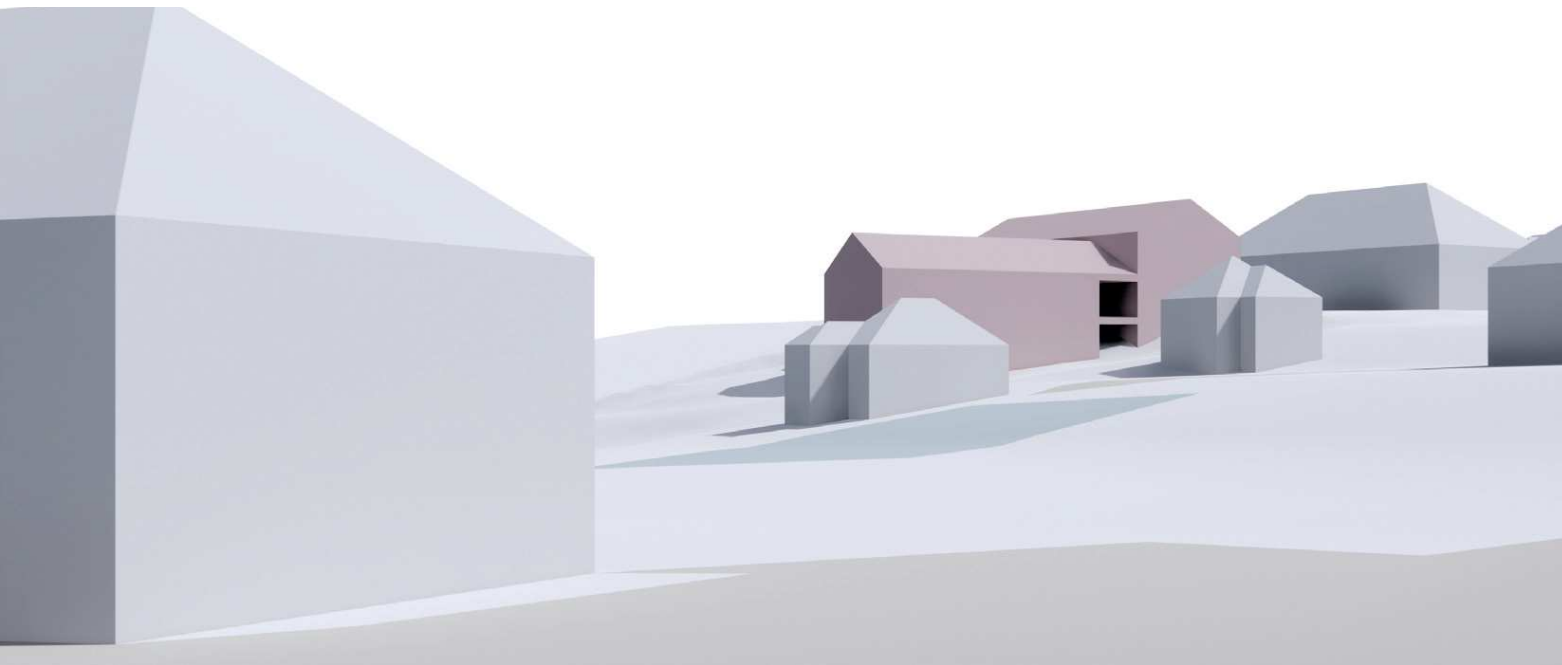
Obdobně jako varianta A se dům člení na dvě do pozemku proti vrstevnicím zařízlým hmoty. Jejich významnějším posunem se na jedné straně částečně redukuje vnitřní sdílené prostory, avšak dále se posiluje charakter venkovnický prostor. Doménou tohoto řešení je umístění část parkovacích stání pod vlastním domem a tím úspora pozemku pro pobytové plochy. Navíc hmoty jsou k sobě pouze přimknuté, takže se nabízí možnost případně dedikovat každé hmotě jinou skladbu obyvatel nebo navrhnout rozdílný design fasády pro každou z těchto hmot.

- + vesnici blízka kompozice hmot, bohaté venkovní prostředí, minimalizace parkování mimo obry domu, částečná provozní dělitelnost
- nákladné parkovací podlaží, které však může sloužit jako hybridní sdílený prostor

Pozemek	3759m ²
zastavěná plocha stávající budovy	364m ²
nové budovy	537m ²
obestavěný prostor	5627m ³

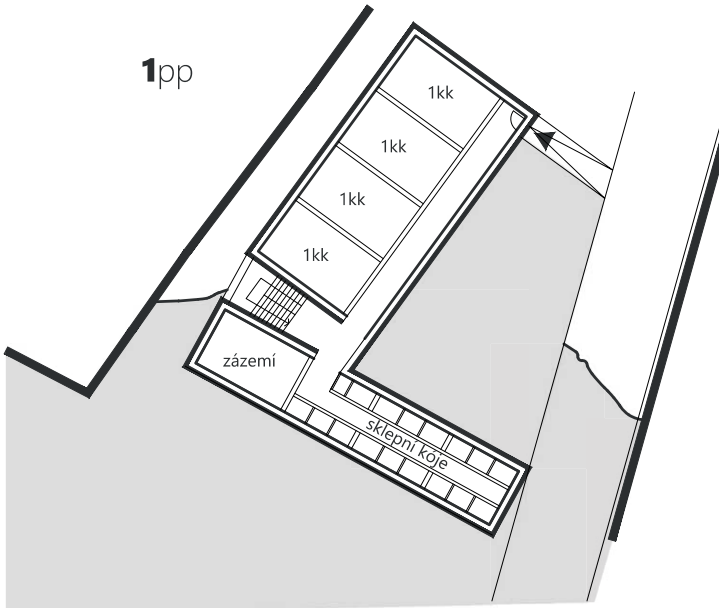
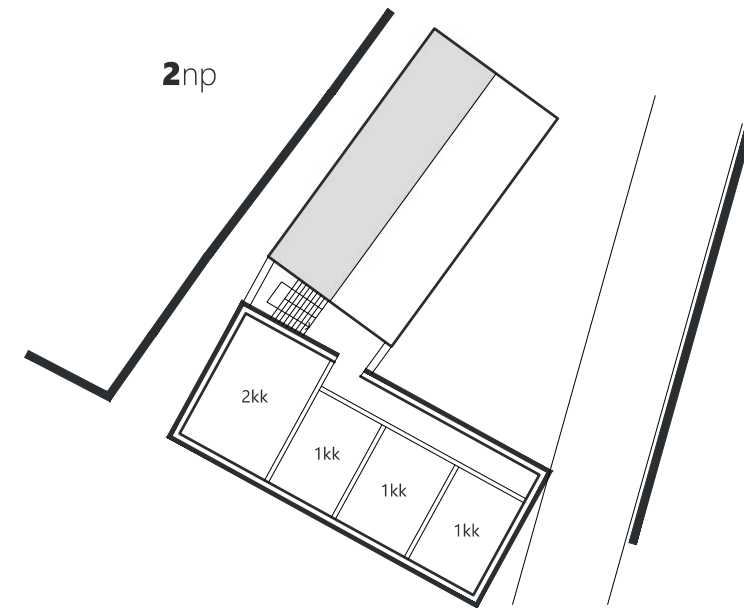
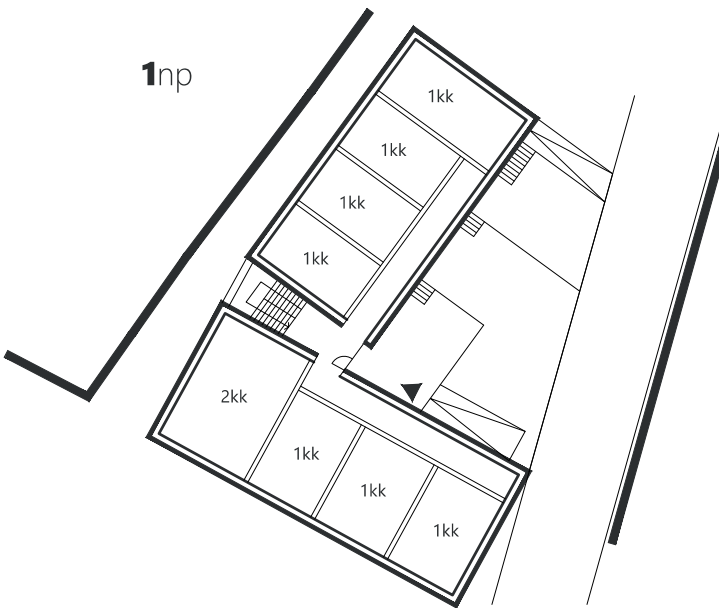
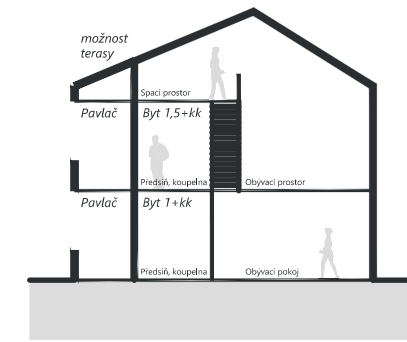
celkem **21** bytů => cca **32** stání (při koeficientu 1,5
15x **1kk** (28-30m²)
6x **2kk** (45-55m²)

jen parkovací stání odpovídá 400m^2
z toho 14 stání je pod objektem, na terénu tedy 225m^2



Pozemek **3759m²**
zastavěná plocha stávající budovy **364m²**
nové budovy **442m²**
obestavěný prostor **3627m³**
odhad nákladů 46,8-51,1 mil.

celkem **16** bytů => cca **24** stání (při koeficientu 1,5)
14x **1kk** (35-38m²)
2x **2kk** (45-55m²)



VARIANTA D | VARIANTY HMOTOVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

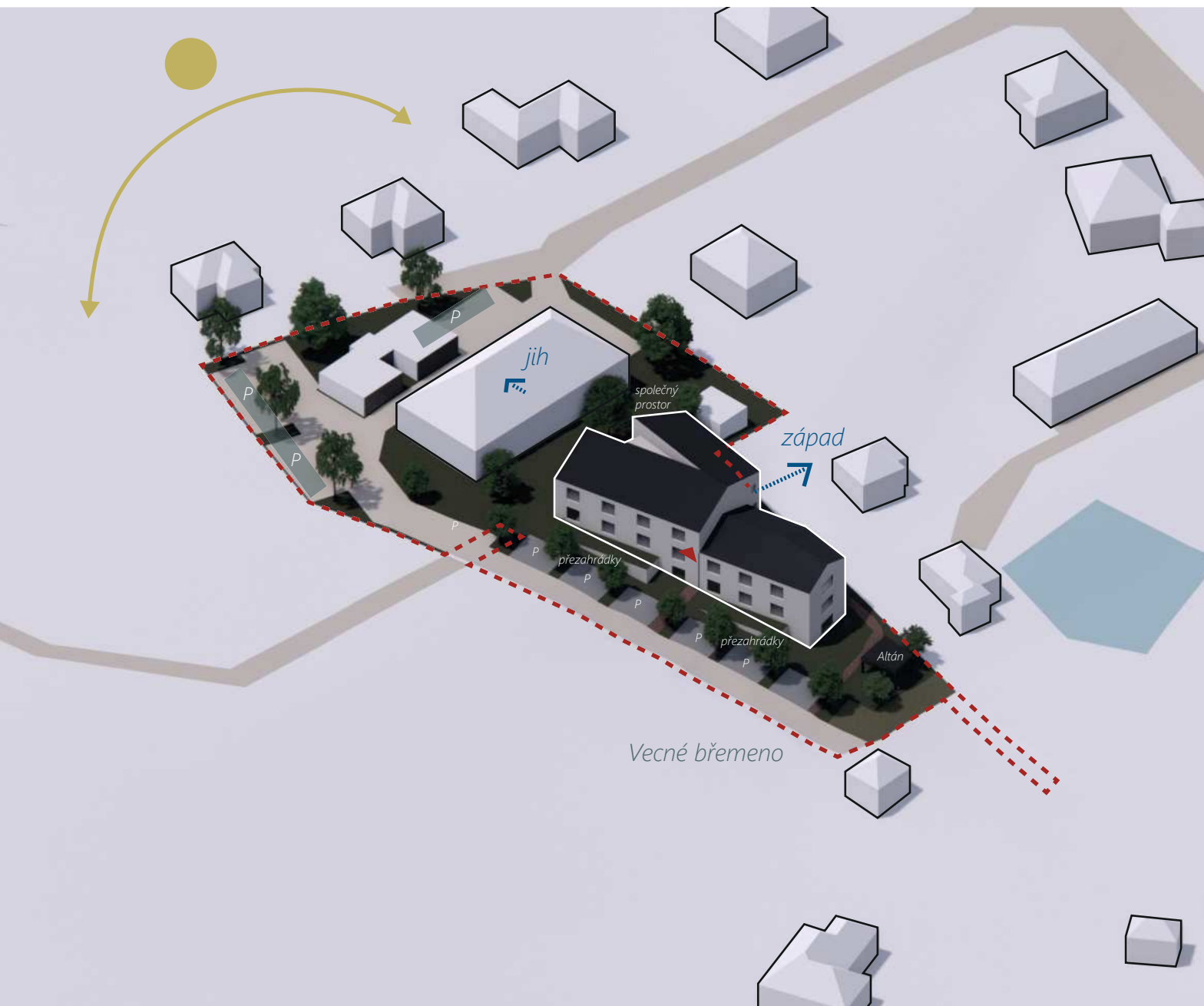
VARIANTA D

Varianta D nabízí přechodovou variantou mezi A a B. Vytváří 2 na sebe kolmé hmoty, které svou obslužnou chodbou přiléhají ke společnému venkovnímu prostoru. Ten je tvořen terénními terasami, sloužícími pro pobyt a jako vstupní partie domu. (Variantně je možný přístup i od stávající budovy.) Tato organizace oproti variantě B nabízí efektivnější sdílení obslužných prostor (komunikační, úložné a technické prostory) a nabízí vytvoření kompaktního sdíleného předprostoru na úkor pojížděné plochy. Byty jsou orientované podél západní a jižní hrany, s přimknutím předzahrádek k zahradě mezi stávající a novou budovou.

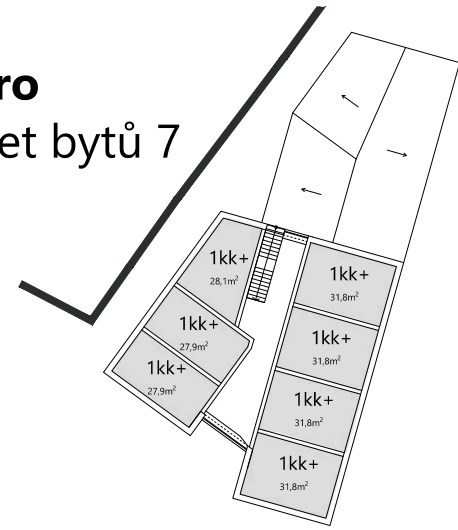
- + vesnici blízká kompozice hmot, diverzifikované venkovní prostředí, provozní dělitelnost mezi 2 objemem méně zpevněných ploch
- náročnější terénní úpravy, od stávající budovy separované veřejné plochy

Pozemek **3759m²**
zastavěná plocha stávající budovy **364m²**
nové budovy **442m²**
obestavěný prostor **3627m³**

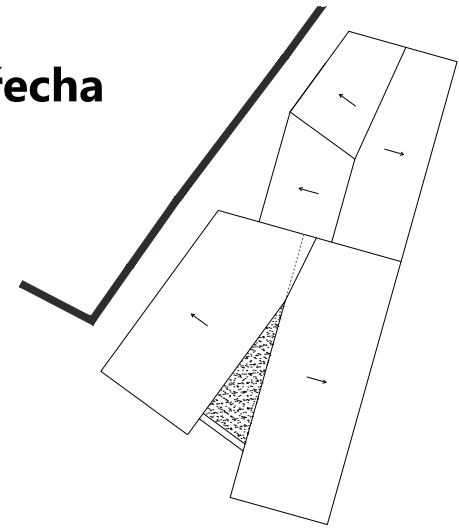
celkem **16** bytů => cca **24** stání (při koeficientu 1,5)
14x **1kk** (35-38m²)
2x **2kk** (45-55m²)



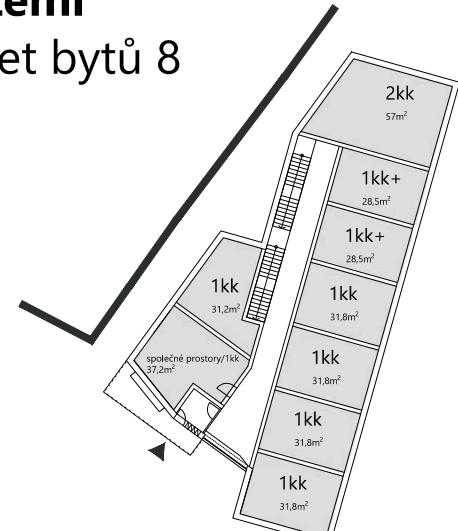
Patro
počet bytů 7



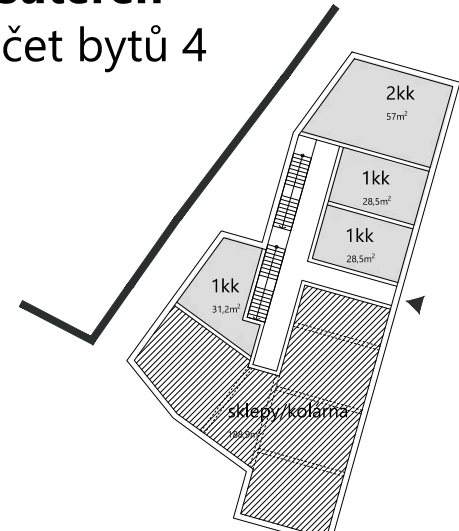
Střecha



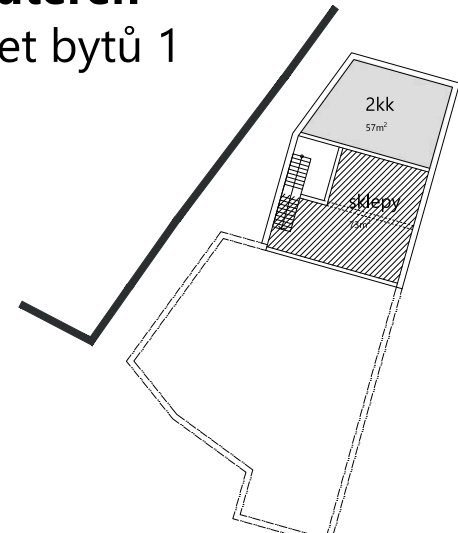
Přízemí
počet bytů 8



1. suterén
počet bytů 4



2. suterén
počet bytů 1



Pozemek
zastavěná plocha stávající budovy
nové budovy
obestavěný prostor
odhad nákladů

3759m²
364m²
461m²
4811m³
52-57 mil.

celkem 20 bytů => cca 30 stání (při koeficientu 1,5)
17x 1kk (28-32m²)
2x 2kk (45-55m²)



VARIANTA E | VARIANTY HMOTOVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

VARIANTA E

Varianta E je výsledná varianta potvrzená OŽP
MÚ Říčany. Tato varianta je podrobně popsána v
dalších částech této prezentace.

Pozemek 3759m²
zastavěná plocha stávající budovy 364m²
nové budovy 461m²
obestavěný prostor 4811m³

celkem 20 bytů => cca 30 stání (při koeficientu 1,5)
17x 1kk (28-32m²)
3x 2kk (45-55m²)

ing. arch. Ondřej Pechar, Ing. arch. Jan Kyznar, MgA. Kateřina Varga,

10/2023

bytový dům Těptín | Kamenice

architektonická studie





Bytový dům Těptín je navrhován jako obecní nájemní bydlení. Zadáním od investora bylo navrhnout novostavbu bytového domu na pozemek vlastněný obcí, a to do sousedství jiného existujícího bytového domu při ulici Truhlářská. Navrhovaný bytový dům poskytne dvacet bytů do obecního bytového fondu. Jedná se o menší byty, které umožňují i bydlení pro seniory, dům má i přes absenci výtahů dvě podlaží zcela bezbariérová. Na žádost investora bude doplněn jeden byt pro imobilní osoby. Bytový dům má dvě nadzemní podlaží a dvě podzemní podlaží. Šikmá střecha tvoří podkroví, jež jsou využita v dotýčných bytech jako spací patra. Druhý suterén domu má navrženo variantní využití pro byt, jídelnu nebo eventuálně hromadné garáže.

S investorem byla podrobně konzultována uvažovaná skladba obyvatel. Tato skladba postihuje veškeré segmenty nájemníků, kterým by obec měla být schopna dát možnost nájemního bydlení. První skupinou jsou zaměstnanci obce a veřejné správy – například učitelé, strážníci, úředníci, lékař. Druhou skupinou jsou lidé v tíživých situacích, další skupinou jsou přirozeně senioři případně lidé s postižením. Poslední uvažovanou skupinou jsou mladí lidé využívající startovací byty. Skladba navrhovaných bytů byla tomuto vymezení přizpůsobena. Malé byty jsou vymyšleny tak, aby v případě potřeby bylo v rámci přípravy možné jednoduchou úpravou byty spojit do větších celků. Případně lze toto spojování i dělení uskutečnit i během životnosti domu – za nižší náklady a bez dramatických zásahů do nosných konstrukcí. Filosofii návrhu bylo vytvořit jak prostor pro vznik komunity obyvatel formulací společných prostor, veřejných prostranství a domovní vybavenosti, tak formou balkonů a předzahrádek nabídnout dostatečný prostor soukromý. Ke každé bytové jednotce je navržena sklepní kóje, umožňující pokrýt potřeby jak krátkodobého ubytování i rozšiřující komfort dlouhodobých obyvatel.

Dům splňuje regulaci danou územním plánem a reflektuje výšku hladiny okolní zástavby i průběh terénu. Navrhovaný dům leží, stejně jako celá řada dalších okolních budov v ochranném pásmu lesa. Vstup do ochranného pásma byl konzultován s místně příslušným odborem životního prostředí (Městský úřad Říčany). Na pozemku navrhujeme jednak povrchová parkovací stání podél nové areálové ulice vypořádávající věcné břemeno průjezdu k chatě severně od pozemku, jednak navrhujeme hierarchizované poloveřejné a polosoukromé prostory, které jsou formovány návrhem krajinné architektury. Nová vnitřní ulice bude doplněna stromořadím a dvěma úrovněmi předzahrádek před byty novostavby, nově vzniklé nádvoří mezi stávajícím bytovým domem a novostavbou navrhujeme pojednat jako komunitní prostor včetně komunitních pěstebních ploch a skromných herních prvků pro děti z bytových domů. Poněvadž stávající dům, navrhovaný dům a jejich pozemek tvoří uzavřený areál, nenavrhujeme veřejný prostor, ale poloveřejné a polosoukromé prostory dle míry soukromosti.

Objem navrhovaného objektu je formován tak, aby přes svou celkovou kapacitu byl členitý a svým měřítkem a tvaroslovím se co nejvíce odkazoval na sousedství rodinných domů. Dům tvoří dvě jasné formované hmoty na společné podnoži, které po terénu výškově odskakují. V horní části pozemku je dům svým vstupem a vnitřními společnými prostorami orientován do sdíleného dvora. V této partii je jižní fasáda podrobněji formována, tak aby u dvora vzniklo příjemné lidské měřítko a nabídlo zápraží, kde je možné posedět chráněný i za nepříznivého počasí.

Konstrukce bytového domu bude v částech zahlobených do zeminy, tedy ve 2.PP a polovině 1.PP železobetonová. V nadzemních podlažích bude zděná z cihelných tvárnic. Stropy budou železobetonové. Konstrukce krovu bude tvořena dřevěnými vazníky s vlašskými krokvy. Dům bude opláštěn kontaktním zateplovacím systémem, okna budou dřevěná. Šikmý střešní plášť bude opláštěn krytinou z falcovaného plechu a bude doplněn střešními okny v úrovni podkroví – spacích pater. Plochý střešní plášť nad společnými prostory 2.NP bude proveden jako zelená plochá střecha – z oken ve spacích pater bude výhled do zahrady. Okna navrhujeme dřevěná, především francouzská (posuvně výklopná).

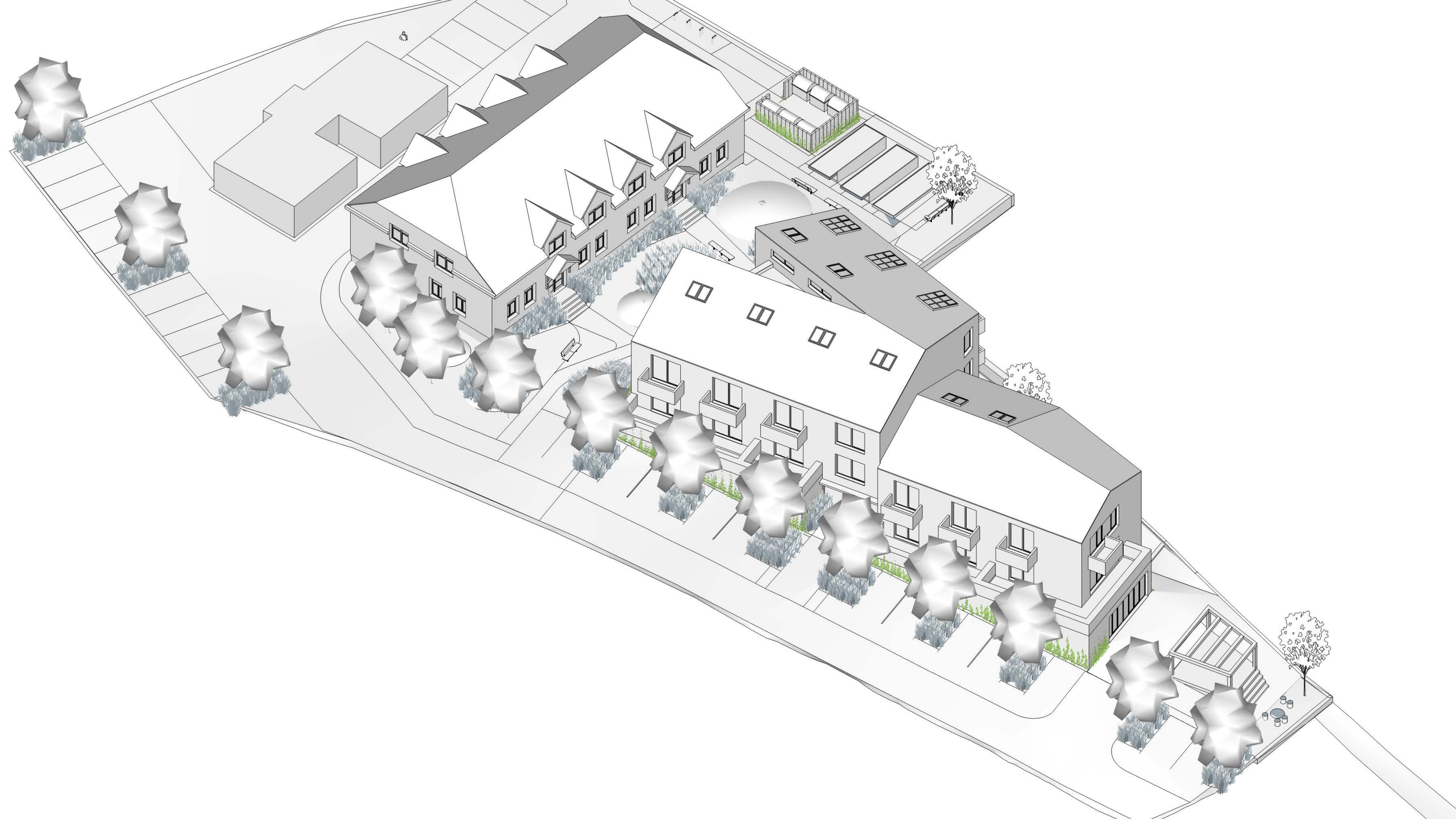
Během práce na tomto návrhu jsme vyzkoušeli celkem pět variant hmotového uspořádání. To bylo dáno jednak specifičností pozemku, který neleží v jádru obce, nýbrž na jejím okraji, tím, že na pozemku už jeden bytový dům stojí, blízkostí lesa a tím, že celý pozemek leží v jeho ochranném pásmu a konečně vesnickým prostředím s množstvím měřítkově drobných vesnických stavení a chat. Nedílnou součástí výše zmíněných vymezení byla přirozeně i prostorová regulace popsaná v územně plánovací dokumentaci.

Výsledná varianta E hmotového uspořádání, kterou jsme dopracovali, navrhuje nový bytový dům v severní části pozemku, při jeho západní straně. Je zde dodržen odstup 3 m. Naopak od východní strany pozemku, který sousedí s lesním pozemkem, jsme formou konzultace dohodli s Odborem životního prostředí v Městském úřadu v Říčanech odstup 14 m, který odpovídá vzdálenosti sousedního stávajícího bytového domu. Podobně jako v dalších variantách jsme do této části navrhli vnitřní ulici, která řeší věcné břemeno průjezdu přes pozemek a zároveň poskytuje parkovací stání na terénu. Ta jsou v tomto případě podélná. Otáčení vozidel je umožněno dvěma úvratěmi - v horní, jižní části pozemku prostřednictvím úvratě u objektu nadzemních sklepů, v dolní severní části je přidána na úkor parkovacích stání ještě jedna úvrať. Mezi starým a novým bytovým domem vzniká nádvoří, které navrhujeme využít jako komunitní prostor pro obyvatele. Budou zde osazeny jednak lavičky, skromně herních prvků pro děti a pěstební plochy pro komunitní zahradu. Nádvoří navrhujeme jako polosoukromý prostor, který je srdcem celého areálu a poskytuje inimititu.

Zmíněná vnitřní ulice je naopak poloveřejná, je sem umožněn vjezd autem včetně průjezdu na sousední pozemek. K této ulici je v severním cípu pozemku doplněn altán umožňující společenské aktivity - grilování, táboračky atd.

Hmota domu odpovídá regulaci územním plánem a jednak kvůli této regulaci, druhak z důvodu dialogu se stávající vesnickou zástavbou využívá šikmé střechy. Ze stejných důvodů je objekt rozdělen na dva objemy, zasazené do svahu štíty k sobě, v nejnižší části ještě doplněné altánem. Tyto objemy mají příbuzné měřítko. Horní hmota je však přeci jen o něco větší než druhá, což je dáno rozšiřujícím se půdorysem od severu k jihu, který jednak přináší ve větší hmotě větší množství bytů na východní i západní fasádě, mezi nimi však poskytuje i kónicky se rozšiřující se vnitřní společné prostory, které prostřednictvím prosklené stěny na jižní fasádě komunikují s centrálním nádvořím. Prosklená stěna je navržena posuvná (harmonika), aby bylo možné v letních měsících jednoduše okno složit k boční stěně a přes den mít vzdušný prostor vnitřní chodby spojený s nádvořím.

Nad kónicky se zužující chodbou ve 2.NP navrhujeme zelenou střechu, která bude viditelná okny z mezipatrových podkrovních ložnic bytů 1,5+kk. To dá obyvatelům těchto bytů jedinečný výhled zahrady sousedící s podkrovím.





HIERARCHIZACE PROSTOR

Návrh venkovních prostor úzce souvisí s návrhem hmoty i dispozic a přirozeně se váže i na stávající dům na pozemku.

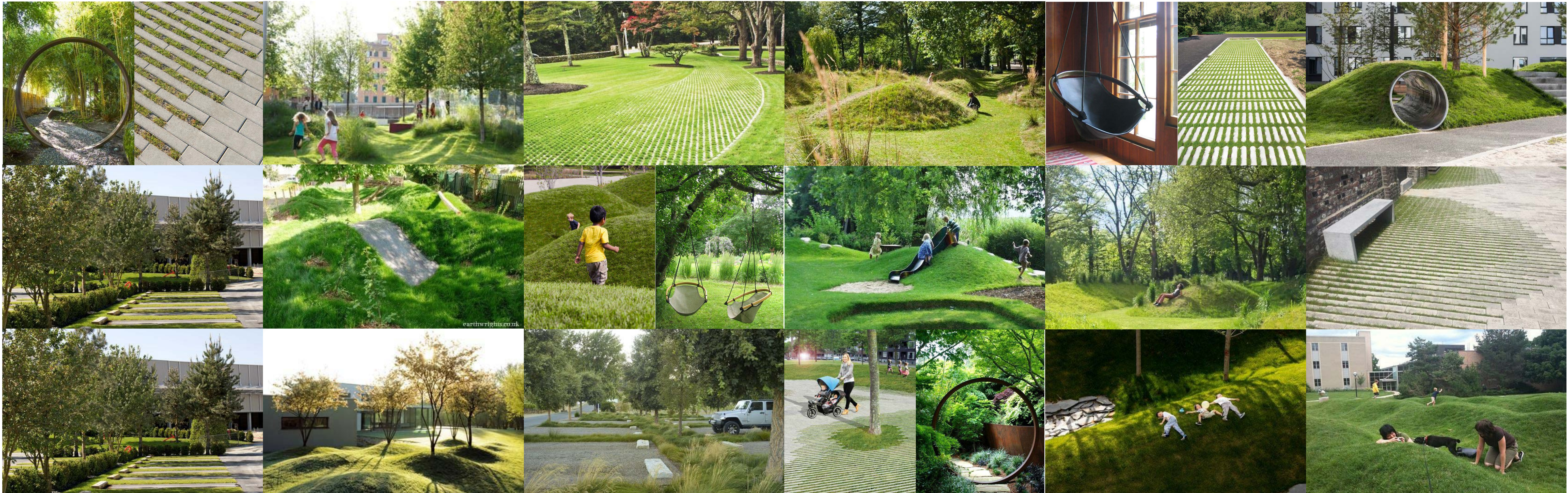
Jak již bylo několikrát popsáno, přes pozemek je věcné břemeno průjezdu k sousednímu objektu. V trase tohoto průjezdu tedy navrhujeme pozemní komunikaci lemovanou alejí stromů a parkovacími stáními. Vzniká takl vnitřní ulice, která je poloveřejná. Právě touto ulicí se uvažuje zásobování objektu (pošta, dovážka obědů, návštěvy), příjezd hasičů a záchranné služby. Tato vnitřní ulice je vytvářena jako kvalitní vnější prostor.

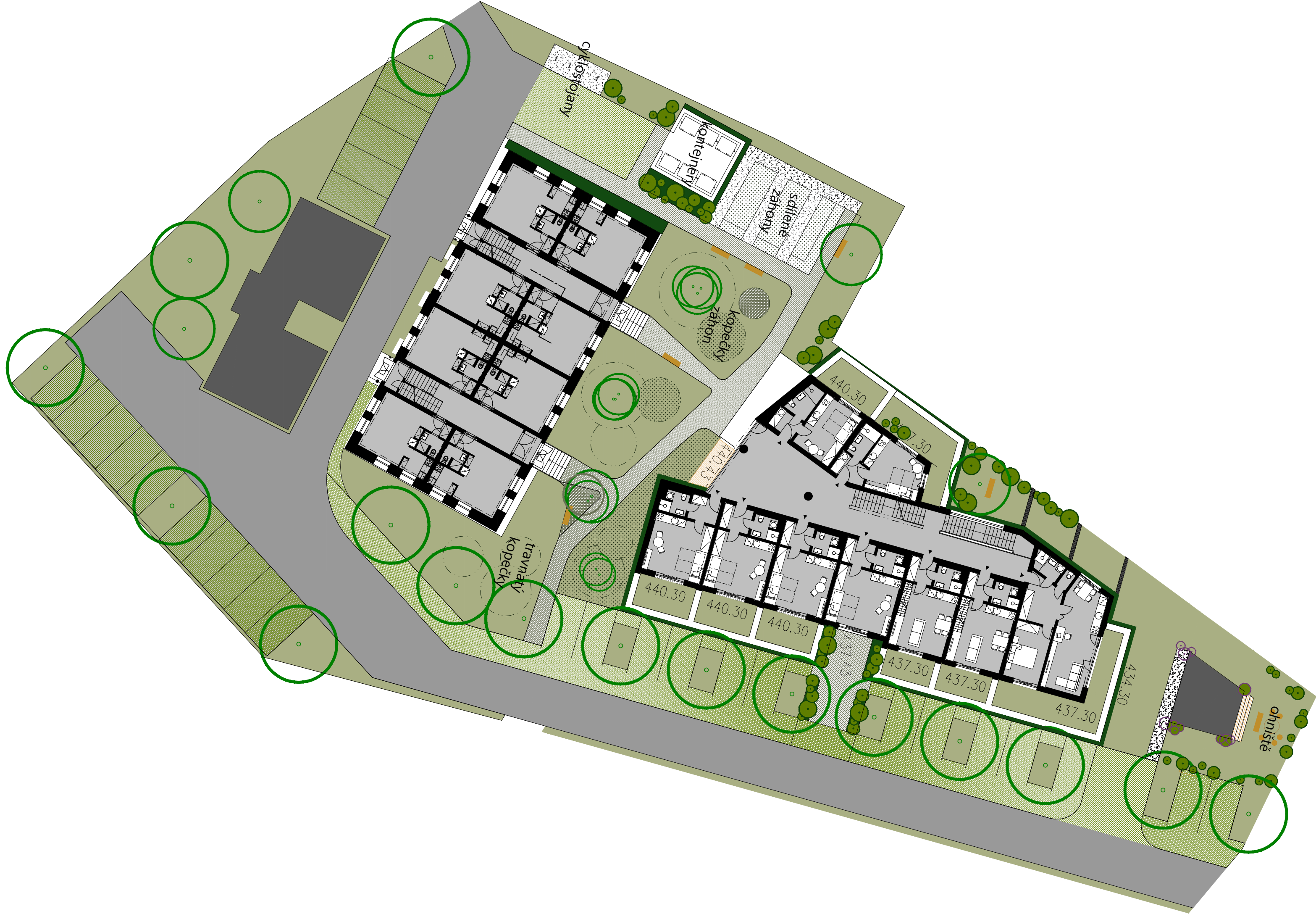
Tento vnější prostor přechází v severní části, kde je úvrat' pro otáčení vozidel, v poloveřejný prostor s altánem a ohništěm. Tento prostor je v základní variantě provázán s interiérem velkým francouzským oknem do společné jídelny respektive komunitního prostoru. Zde, kromě venkovního grilování, táboráků a dalších akcí se počítá v případě využívání služby dovážených obědů i možnost obědvání pod širým nebem. V interiéru se zase počítá se společenskými akcemi, komunitním promítáním filmů, různými zájmovými činnostmi obyvatel atd.

Tento prostor dále přechází při západní fasádě v intimní polosoukromý prostor u schodiště s lavičkou. Zde lze například v klidu relaxovat s knížkou na lavičce. Prostor je za domem, ulice je na druhé straně domu.

Dům je lemovaný předzahrádkami. Předzahrádky jsou soukromé prostory, které navazují na jednotlivé byty a dělají jim jakýsi předprostor, aby do nich nebylo vidět a zároveň aby každý nájemník měl možnost soukromí ve vnějším prostoru.

Mezi stávajícím a navrhovaným domem navrhujeme rozsáhlé polosoukromé nádvoří. Toto nádvoří slouží komunitnímu životu obyvatel. Jsou zde umístěny lavičky, aby bylo možné zde navazovat společenské vazby, navrhujeme zde komunitní pěstební plochy tvořené květináči, je zde několik herních prvků pro děti. To vše je dotvořeno návrhem krajinné architektury.





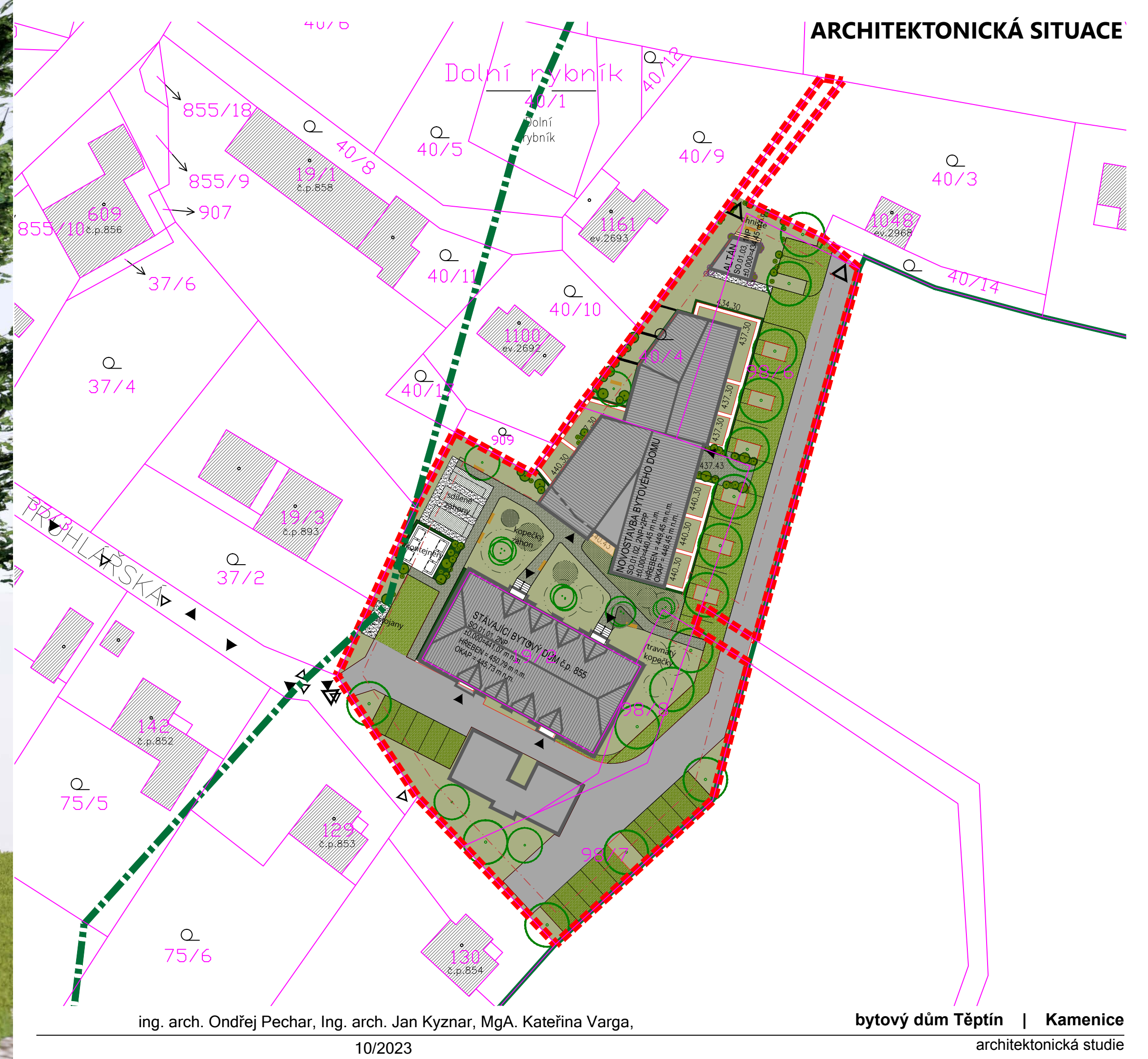
Návrh krajinářských úprav lze rozdělit do tří hlavních prostorů zahrady.

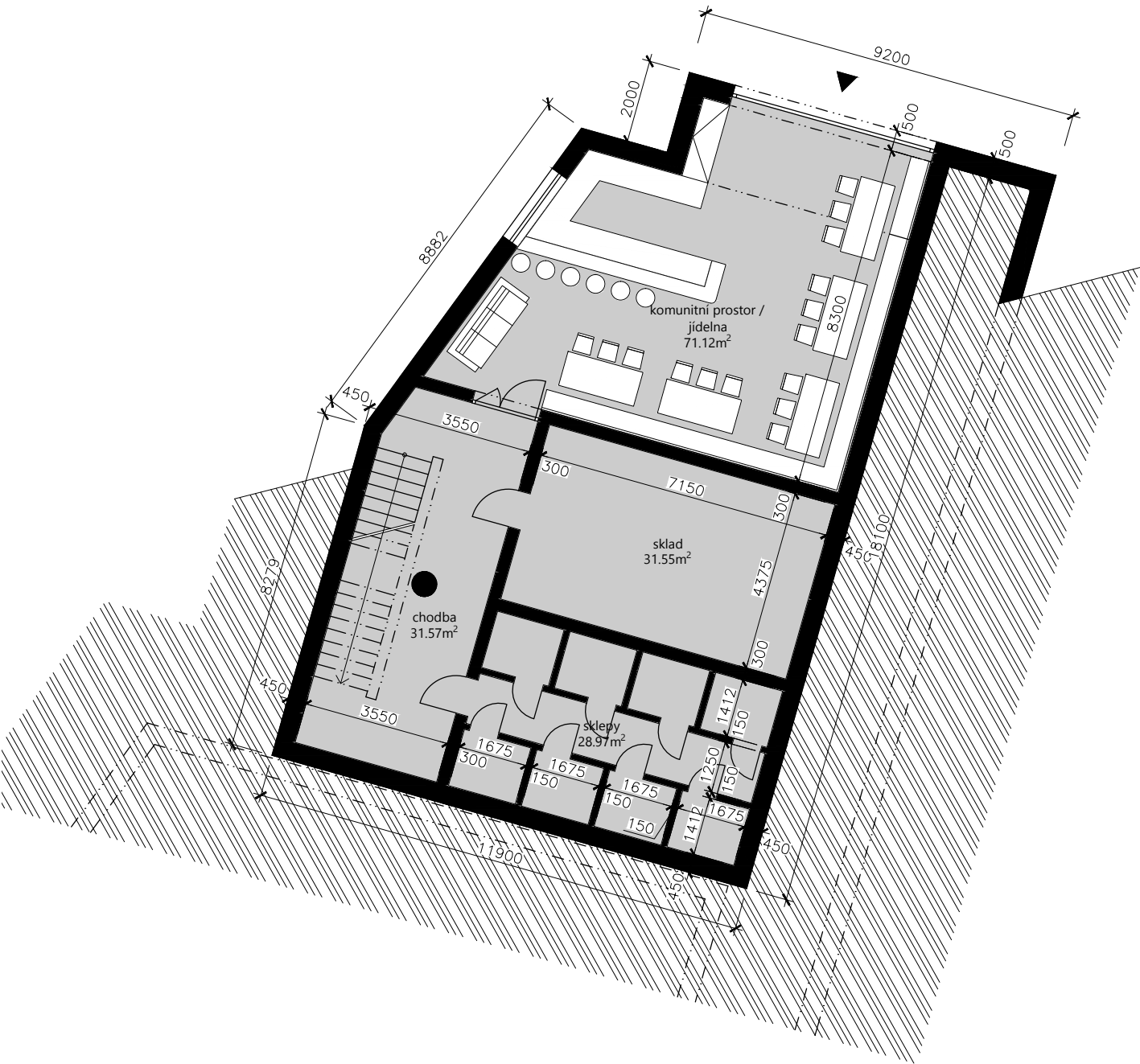
První je část při obslužné komunikaci a má charakter ulice. Komunikace je rozšířena o pochozí pás a kolmá parkovací stání se zatravněvací dlažbou umožňující přirozený průsak vody. Parkovací stání jsou proložena stromy v rabátku, které podpoří uliční linii. Jsou zde navrženy stromy s velkou korunou, například Platan (Platanus orientalis). Hlavní vstup do navrhovaného objektu je z východní strany pozemku ve střední části ulice, akcentují ho dva pásy nízkých keřů.

Druhým výrazným prostorem je zahrada mezi stávajícím a nově navrženým objektem. Zahrada vytváří společný prostor pro obyvatele obou objektů, které vzájemně propojuje dlážděnými chodníčky. Mezi průchody vznikají zákoutí s jemně modelovaným terénem, záhony a mobiliářem. Zahrada nabízí místo pro odpočinek i pro hru. Herní prvky jsou zpracované decentně. Prostor pro hru vytváří samotná modelace terénu. Kopečky se sekaným trávnikem poslouží dětem k běhu, skoku i válení. Některé kopečky jsou doplněné o vícekmenné středně vysoké kvetoucí dřeviny, které ve vzrostlé podobě dětem poslouží i jako prolézačka. V zahradě jsou také dvě místa vysypaná oblázky různé frakce. Kamínky jsou zábavou pro děti a pro dospělé poslouží například jako masážní stezka chodidel. V jihozápadní části zahrady jsou navrženy boxy pro komunitní zahradničení. Boxy jsou vyvýšené a přístupné z dlážděné cesty tak, aby je mohli užívat i obyvatelé z invalidního vozíku. V blízkosti boxů je umístěné pítko a několik laviček.

Třetí severní části pozemku dominuje altán a prostor ohniště. Altán je navržený jako dřevěná konstrukce s popínavými dřevinami. Severním směrem je altán zakončený sedacími schody. Ohniště je obklopené několika špalky dřeva místo mobiliáře. U západní hrany pozemku je stupňovitým terénem vedena cesta směřující k solitérnímu stromu s lavičkou, který vytváří intimní zákoutí v zahradě.

Nově navrhovaný objekt je obklopen několika předzahrádkami nad úrovní terénu. Předzahrádky jsou obehnané zdí z gabionových košů s popínavou zelení. Pásky popínavé zeleně také lemují volné prostory u nově navrženého objektu. U vjezdu na pozemek je navržené stanoviště kontejnerů, které je obehnané zástěnou s popínavou zelení, aby pohledově i provozně nerušilo návštěvníky zahrady. V rámci vstupu na pozemek je umístěno i několik stojanů pro kola. V návrhu jsou umístěny tři solitérní stromy s velkou korunou druhově např. Jinan dvoulaločný (Ginkgo biloba), jedná se o pozice u pítko, pak zákoutí s lavičkou ve svahu na západní straně a ve spodní části pozemku u ohniště





Disposice domu vychází z několika základních premis.

První z nich je zadání jako takové. Během naší práce jsme s klientem dlouho diskutovali o tom, pro koho dům vlastně navrhujeme. Předestřeli jsme společně čtyři vymezení bytů a jejich obyvatel pro návrh tohoto domu:

A) byty pro zaměstnance obce - je zcela běžné že obce ubytovávají ty profese, které participují na jejím chodu - za všechno učitelé, hasiči, policisté, úředníci, lékař a další, pro chod města nezbytné profese, kterým je vhodné dedikovat elementární bydlení pro výkon jejich povolání

B) sociální byty - bydlení pro lidi, kteří se dostali do tíživé životní situace všech možný druhů. Například pro lidi kteří vyhořeli, jsou dlouhodobě nezaměstnaní a bez prostředků, nejsou schopni po úmrtí rodinného příslušníka financovat dosavadní bydlení atd.

C) startovací byty - naopak bydlení pro mladé lidi, kteří chtějí v obci dlouhodobě žít a vytvářet rodiny

D) bydlení pro seniory - díky návrhu komunitního bydlení lze dům částečně využít pro bydlení seniorů nebo osob se sníženou schopností pohybu a orientace. Pro imobilní osoby je zatím navržen jeden byt v přízemí, avšak dvě podlaží jsou přístupná bezbariérově z terénu, takže je možné moderovat počet takových bytů

Druhým okruhem je osazení objektu do terénu, tedy právě zmíněná skutečnost, že dvě podlaží s byty jsou přístupná přímo bezbariérově z terénu. V domě není nutné navrhovat výtah a je možné tuto příznivou konfiguraci v navrhování využít.

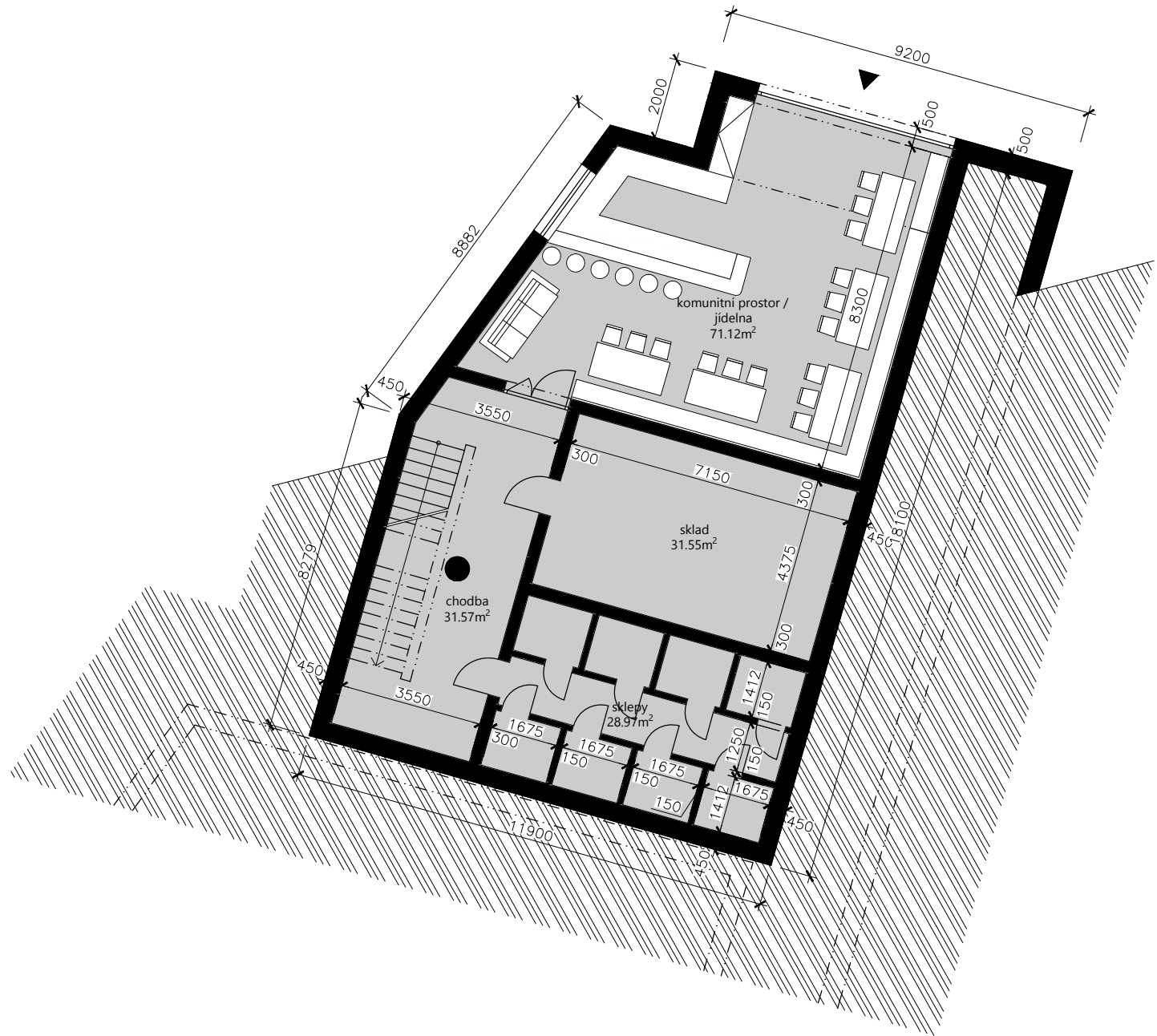
Obec preferuje spíše malé byty. Dohodli jsme se tedy během konzultací, že navrhujeme především byty 1+kk, několik bytů 2+kk a dále byty 1,5+kk. O těchto bytech bude samostatně více napsáno níže. Principiálně se jedná o ty byty, které jsou pod šikmou střechou a v předkládaném návrhu tento podkrovní prostor využívají jako spací patro, které má blízko k běžné ložnici - je v něm pohodlná světlá výška.

Podnož objektu je určena pro umístění sklepů a skladů, stejně tak jako technického zázemí. Druhý suterén objektu navrhujeme ve variantách, o čemž bude více napsáno níže. Je ale nezbytné podotknout, že právě na základě této studie zástupci obce iniciovali geologický průzkum. Okolí Kamenice i Těptína se vyznačuje skalním podložím mělce pod povrchem. Přítomnost takového podloží by přirozeně determinovala to řešení, které využívá pouze mělké výkopy.

Malé byty, které jsou v návrhu přítomny navrhujeme tak, aby bylo možné jejich slučování a dělení v průběhu životnosti domu.

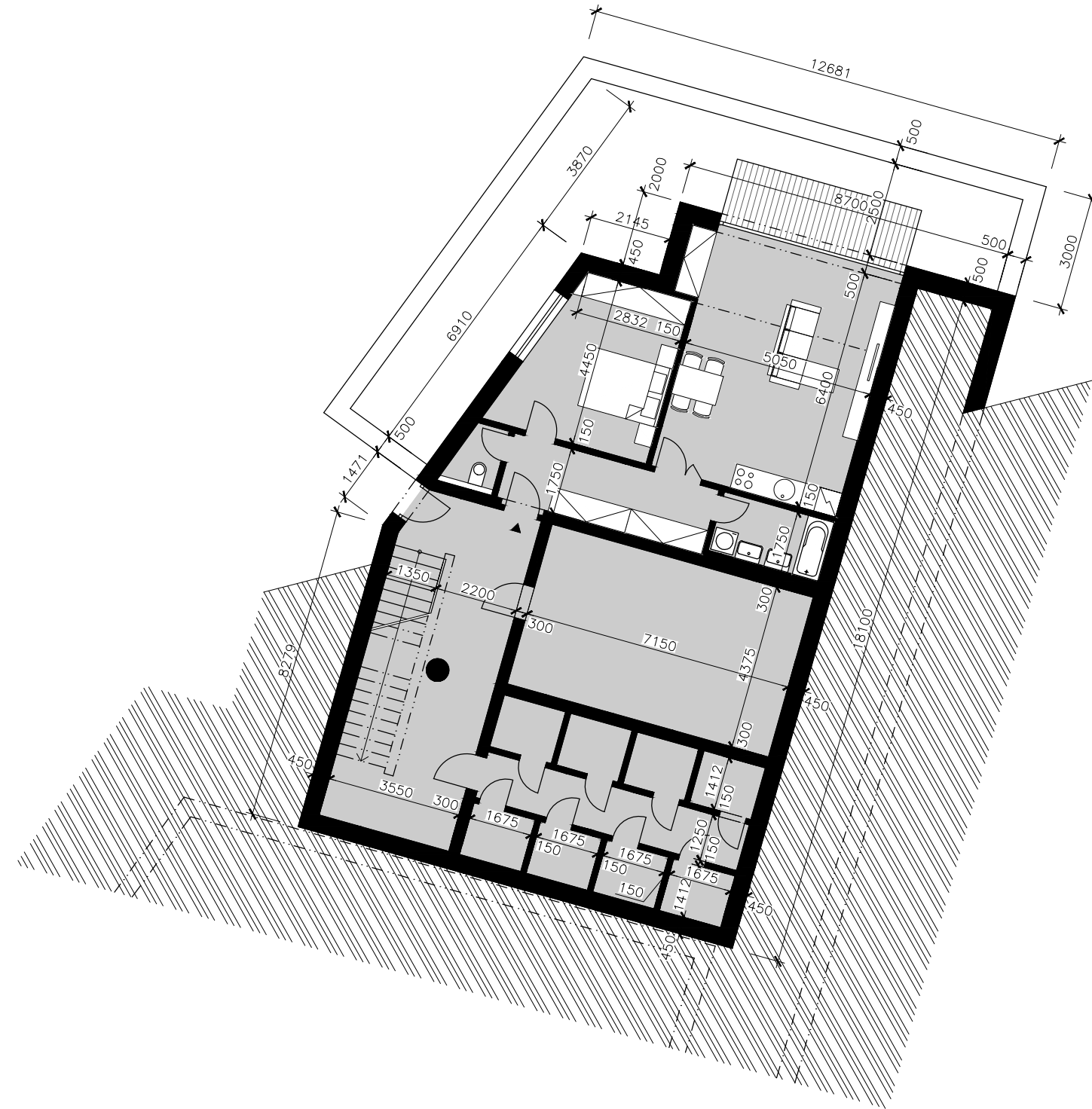
půdorys 2.pp | varianta jídelna

m 1 : 150



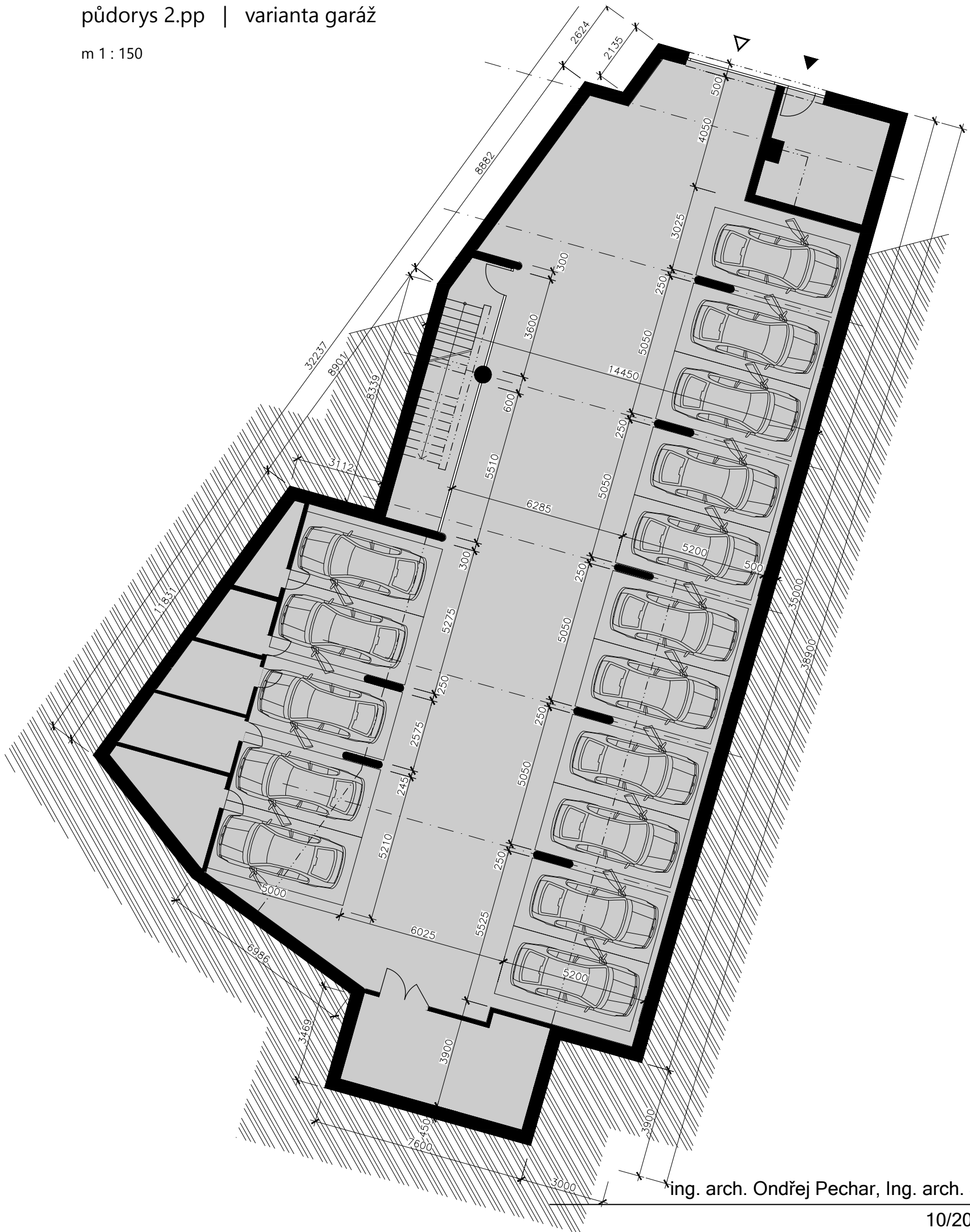
půdorys 2.pp | varianta byt

m 1 : 150



půdorys 2.pp | varianta garáž

m 1 : 150



Během zpracovávání studie jsme prověřili i variantní řešení pro druhý suterén. Rozhodně nechceme rozmělnit návrh bytového domu variantami pro každý okruh, ale u druhého suterénu jsme opravdu chtěli nabídnout tři různé pohledy na problematiku.

Varianta jídelna - návrh počítá se zřízením komunitního prostoru ve 2.PP, který by mohl sloužit jako společná jídelna s dovážením jídel pro obyvatele (zejména seniory). V této jídelně by byla instalována i kuchyňská linka umožňující přípravu jídel. Obecně tento prostor může sloužit i pro promítání filmů, různé společenské akce a obecně je uvažován tak, aby spolupůsobil s venkovním altánem a ohništěm a aby zde mohly probíhat komunitní činnosti. Kromě jídelny jsou ve 2.PP navrhovány sklepní kóje a sklad. Varianta vyžaduje pouze částečné podsklepení budovy.

Varianta byt - ve vazbě na navržený altán a ohniště severně od domu vzniká byt 2+kk s předzahrádkou. Tento byt vzhledem ke své poloze nedisponuje nadbytečným denním osvětlením. Je uvažován spíše jako byt pro správce / zahradníka. Kromě samotného bytu je shodně s předchozí variantou ve druhém suterénu navrženo penzum sklepních kójí a jeden větší sklad. Varianta vyžaduje pouze částečné podsklepení domu.

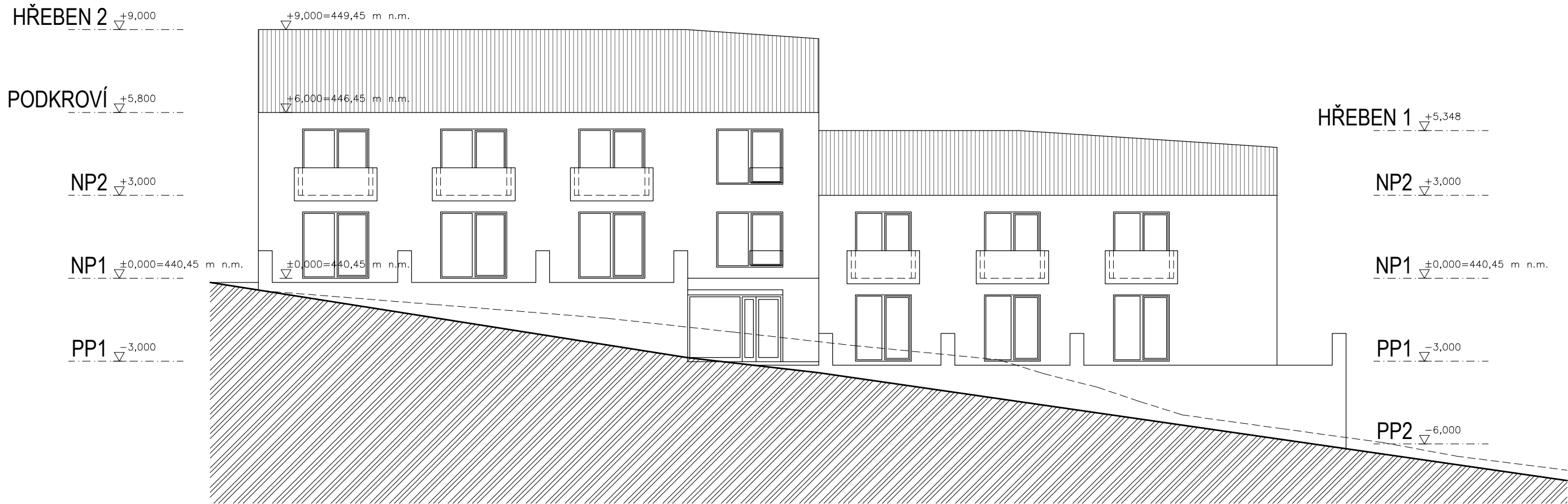
Varianta garáž - tato varianta s sebou nese několik zásadních skutečností. Umožňuje část parkujících aut umístit do suterénu domu. Navrhovaná kapacita parkovacích stání pro oba domy sice dostačuje, ne však v tom případě, že by se investor v budoucnu rozhodl přidat ke stávajícímu bytovému domu jedno patro. V tom případě kapacity pozemku vylučují umístit další parkovací stání a komplikuje proces nástavby podlaží na stávající budově. Varianta s garáží uvažuje monolitický objekt 2.PP z železobetonu, na který by byla dále postavena zděná konstrukce vyšších podlaží. Garáž umožňuje parkování šestnácti vozidel. Parkování tělesně postižených je uvažováno venku, poněvadž v domě není po dohodě s investorem navržen výtah.

Posouzení vhodnosti výsledné vybrané varianty není možné hodnotit pouze ve vztahu ke stavebnímu programu tohoto navrhovaného domu ani sousední stávající budovy. Nezbytným kritériem hodnocení jsou i geologické poměry v lokalitě a skladba podloží. V případě mělkého skalního podloží je možnost parkovacího suterénu vyloučena, případně by byl počet stání výrazně omezen.



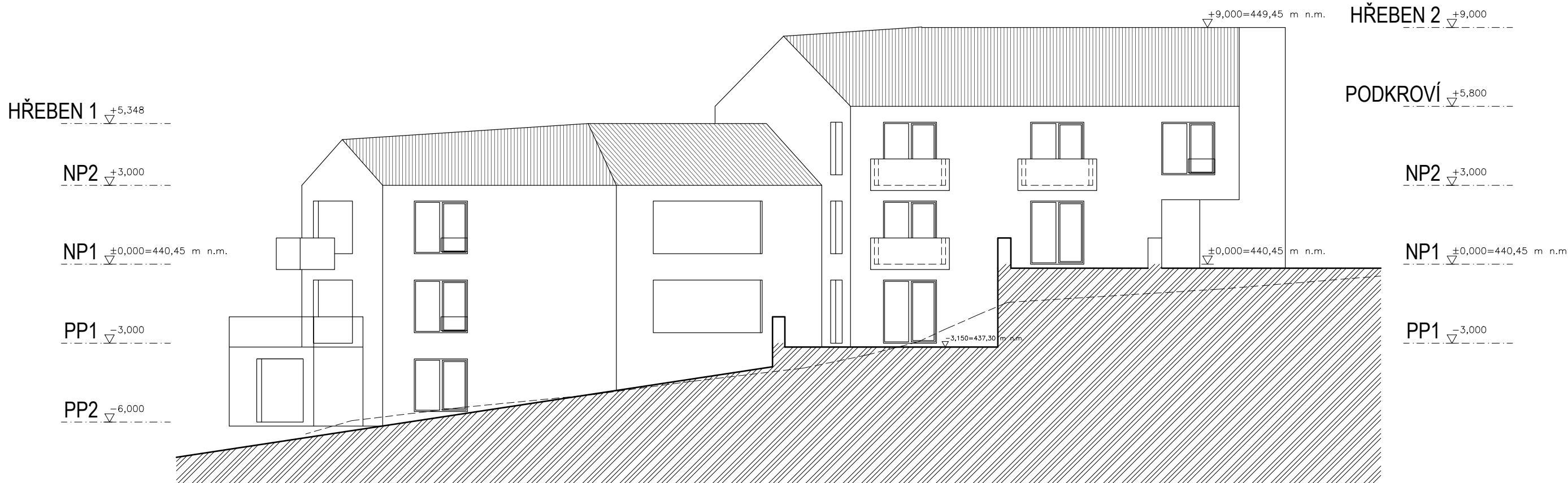
pohled východní

m 1 : 150



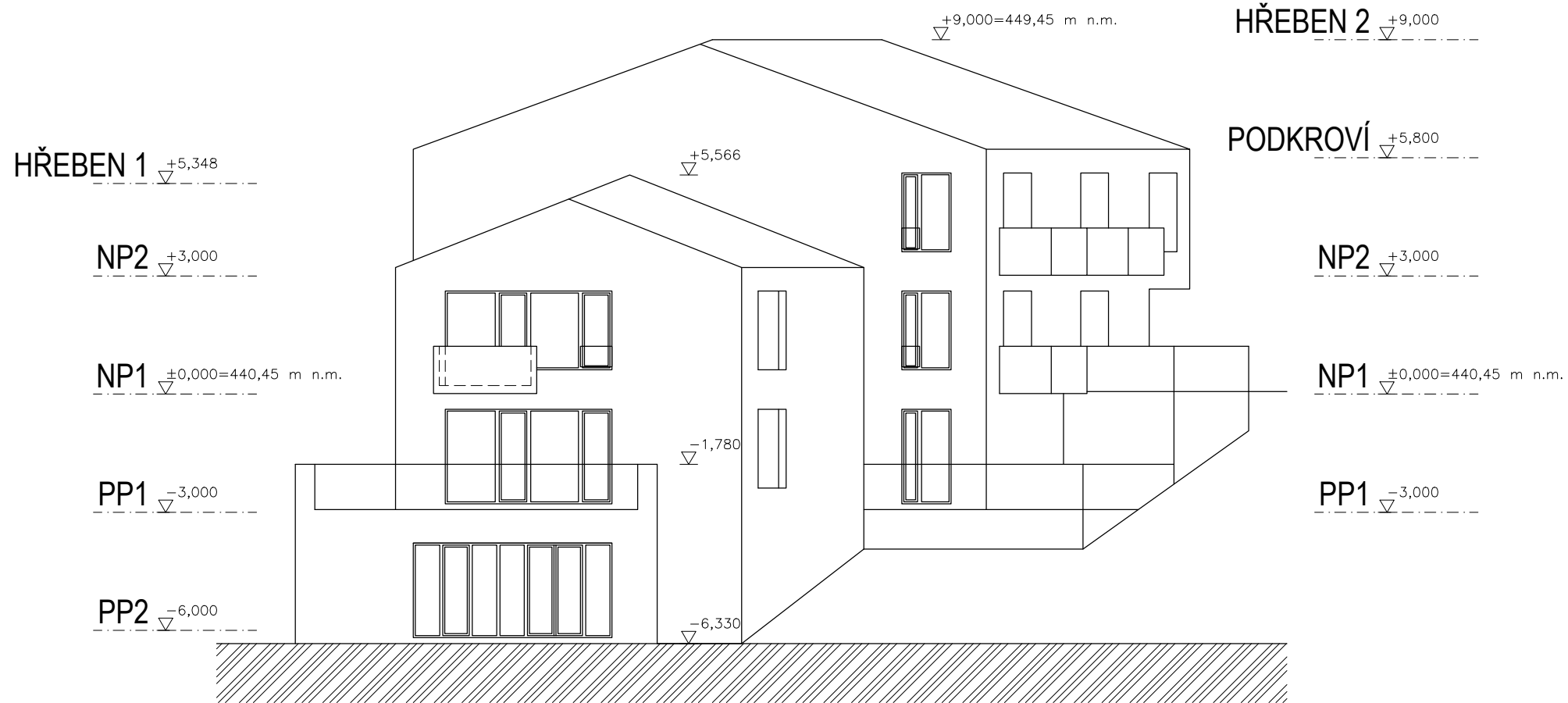
pohled západní

m 1 : 150



pohled severní

m 1 : 150



FASÁDY

Návrh fasád souvisí s členěním hmoty domu. Během navrhování jsme prověřovali několik přístupů, například s balkony po délce celé východní fasády. Balkony měly zámečnické zábradlí a paravány.

Nakonec jsme se rozhodli pro jednoduchou variantu s balkony izolovanými pro jeden každý byt. Balkony mají plné zábradlí s povrchem z šedé omítky. Takové balkony zajistí soukromí jak lidem v bytech s balkony, tak i v bytech s předzahrádkami v nižším podlaží. Fasády jsou členěny jednoduchými, takřka čtverečnými okny. Tato okna navrhujeme posuvně výklopná. Ve společných prostorech navrhujeme velké okenní otvory, které zajistí propojení společných prostor s exteriérem a podpoření komunitní funkce, jak píšeme výše. Okna navrhujeme dřevěná. Okna mají na fasádě nejvyšší hodnotu a to je důležité dále zachovat.

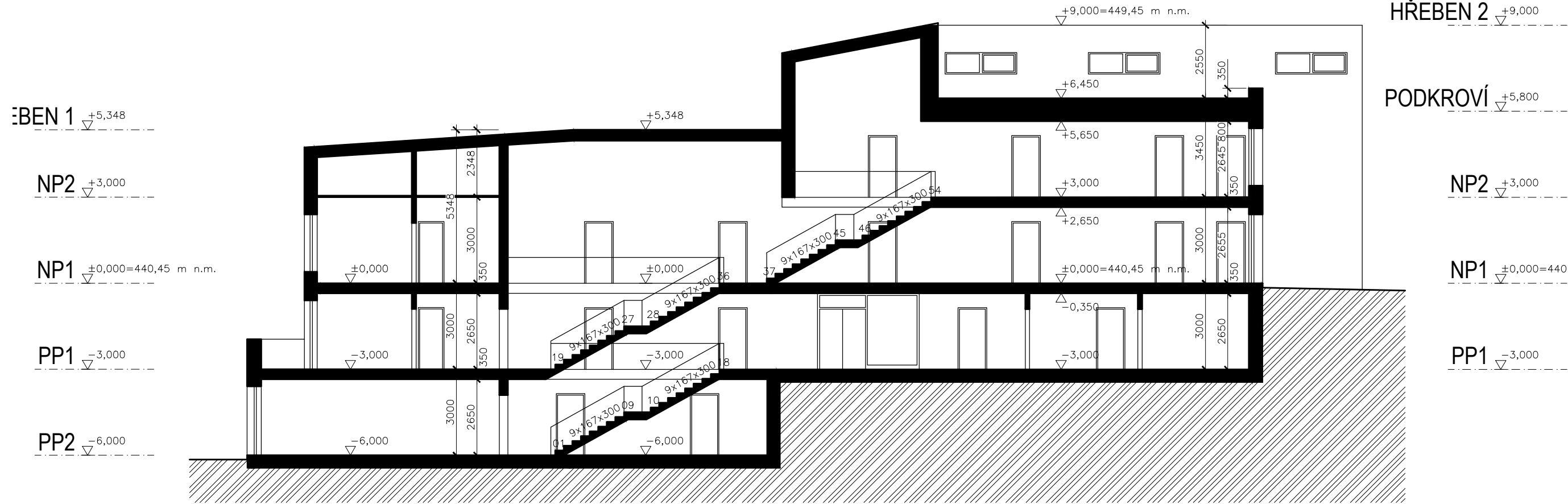
Na západní fasádě navrhujeme stěnu při schodišti prosvětlit luxferami. Zatím uvažujeme drobné luxfery kruhového průřezu. Tato stěna zajistí komfortní prosvětlení interiéru schodiště a přitom nebude vytvářet rušivý výhled ze schodiště na sousední zahradu rekreačního objektu.

Plná fasáda domu je tvořena jednoduchým zateplovacím kontaktním systémem s bílou omítkou, střecha je navržena s krytinou z falcovaného šedého plechu, odstínu odpovídajícího barvě balkonů. Předzahrádky mají stěny z gabionových košů, oplocení předzahrádek bude zajištěno plotem z prázdných gabionových košů. Na předzahrádkách budou terénní terasy z thermowoodu.

Spodní část na severní fasádě, kde je výstup z jídelny na terén bude opláštěn gabionovým obkladem, aby tato partie domu splýnula s navazující hmotou předzahrádky.

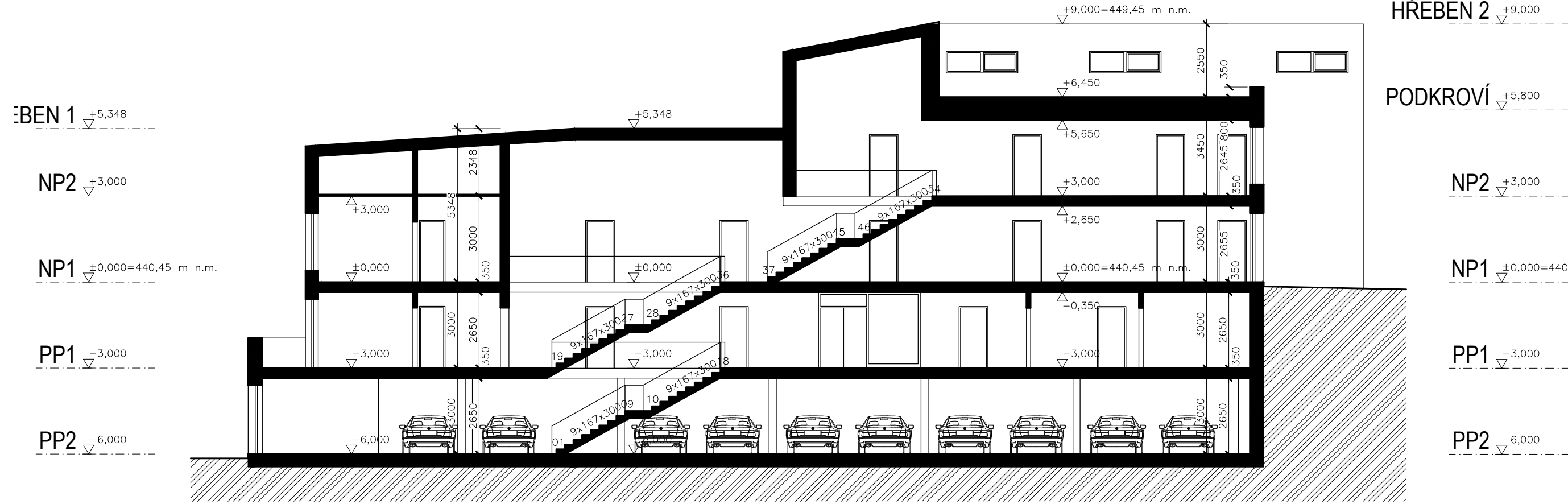
podélný řez A-A

m 1 : 150



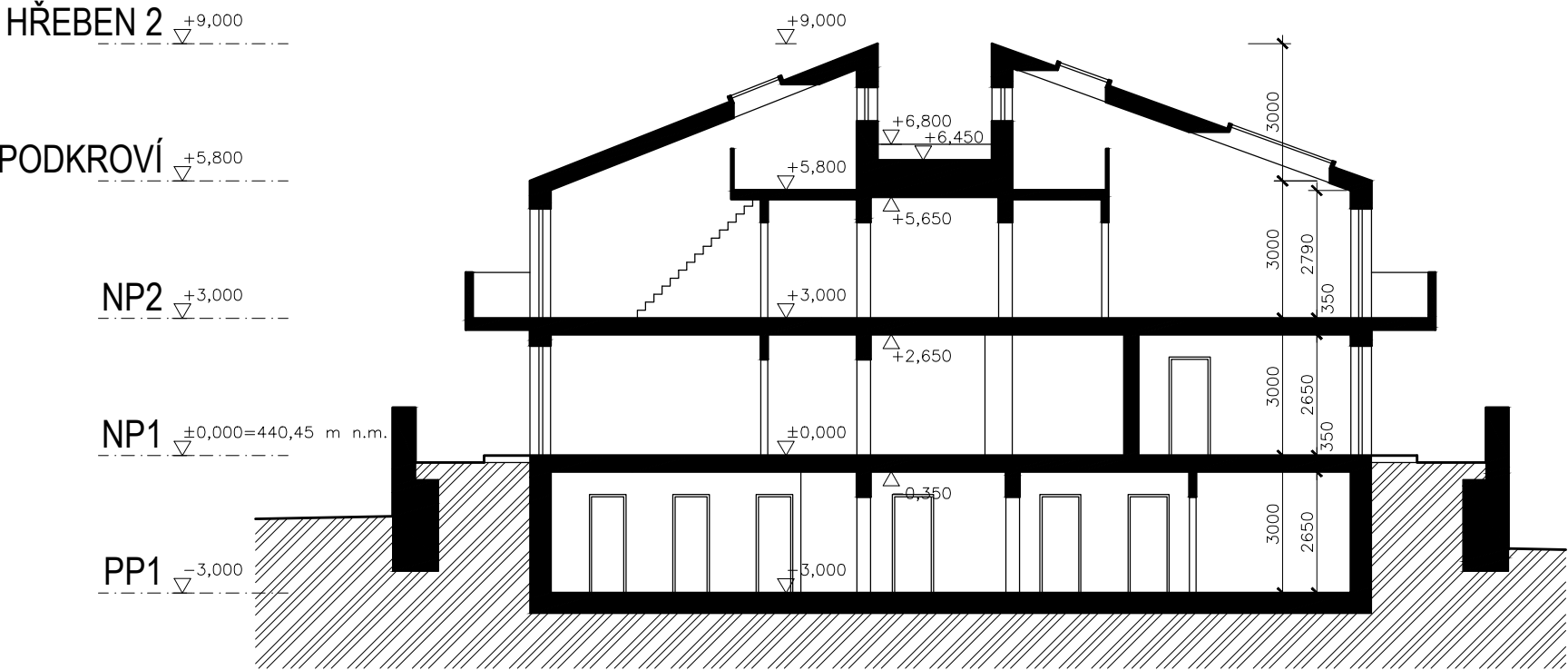
podélný řez A-A, varianta

m 1 : 150



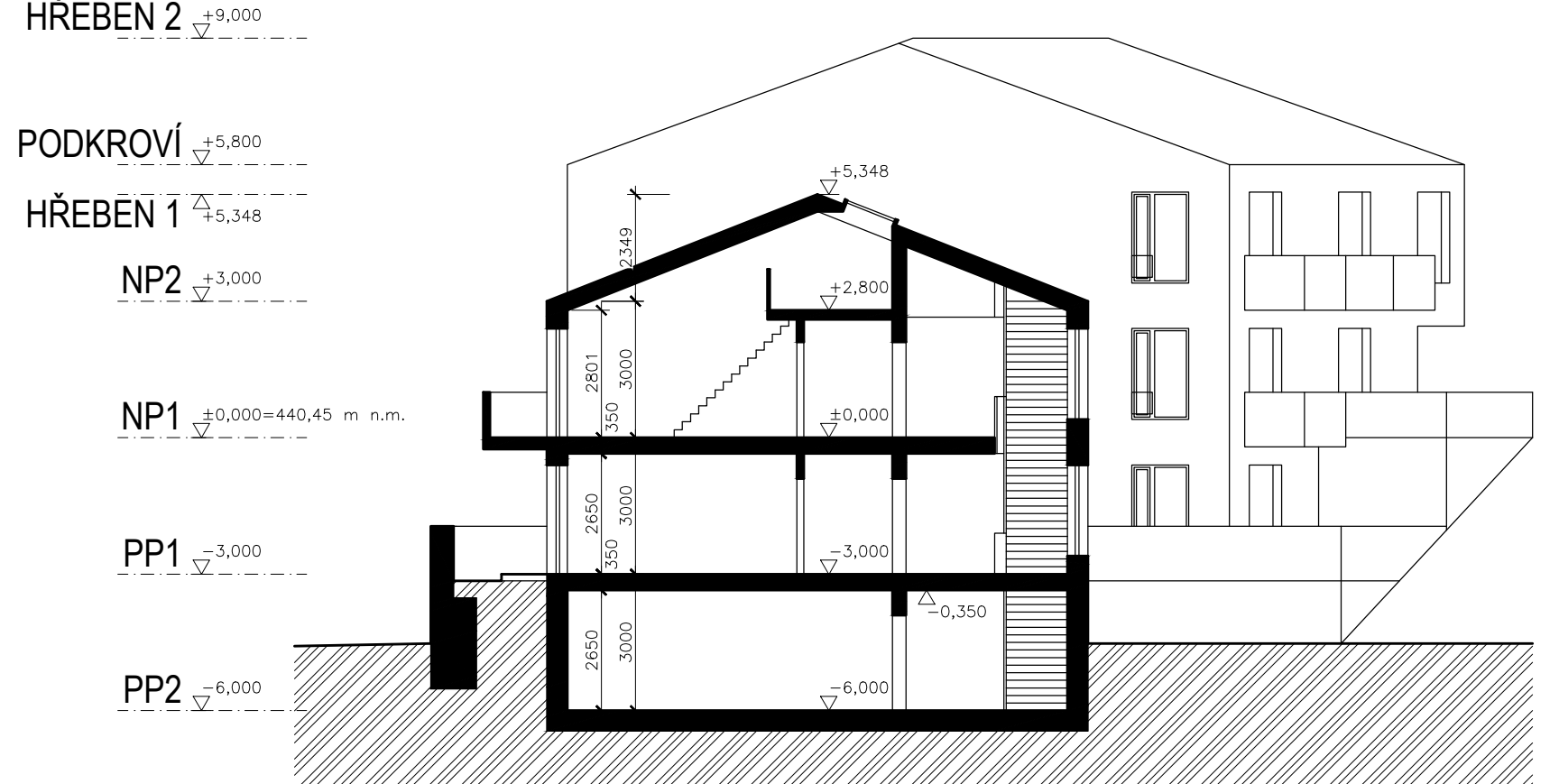
příčný řez B-B

m 1 : 150



příčný řez C-C

m 1 : 150





SPOLEČNÉ PROSTORY, DENNÍ OSVĚTLENÍ

Návrh společných prostor má ambici podpořit komunitní funkci v domě, ale přitom dům neformovat jako komunitní. To znamená, že vůle na tom se potkávat bude samozřejmě záviset především na obyvatelích domu a ne na vůli architektů nebo obce. Přesto jsou zde jisté prvky, které případně umožní vznik sousedství a dobrých vztahů. Jedná se o kompozici chodby v přízemí, která se kónicky rozšiřuje směrem k nádvoří mezi domy. Chodbu od nádvoří odděluje prosklená stěna, kterou navrhujeme posuvnou (princip harmonika), aby se její elementy daly složit na stěnu a otevřít v letních měsících chodbu do exteriéru a vytvořit přímé propojení domu s nádvořím.

Nástup do domu v prvním suterénu tvoří velkorysé zádveří, kde budou umístěny schránky a kude bude hlavní vstup do domu pro veřejnost. Je tomu tak proto, že zde dům navazuje na vnitřní ulici s parkováním. Sem bude zajiždět poštovní vůz, kurýři a další zásobování objektu. Ze zádveří se vstupuje do prostoru schodiště. Všechna tři obytná patra, tedy první suterén, přízemí a patro jsou propojeny přímým schodištěm, které všechna tato patra spojuje pouze s krátkou podestou mezi schodištěm z 1.PP do 1.NP a jeho blížencem z 1.NP do 2.NP.

V základní variantě počítáme se vznikem společné jídelny / společenského prostoru ve druhém suterénu. Tento prostor může sloužit společnému stravování obyvatel. Jde především o možnost dovážky jídla pro staré lidi bydlící v domě a možnost najíst se společně. Prostor však může sloužit i promítání, společenským akcím nebo zájmovým činnostem. Prostor je přímo propojen severně s venkovním altánem a ohništěm a navazuje na úvrat' při vnitřní ulici. V případě dovážky jídla je zde tedy možnost tento prostor bezprostředně zásobovat zvenku.

Denní osvětlení

V rámci přípravy architektonické studie jsme požádali o pomoc specialistu na oslunění a denní osvětlení. Pro správný návrh bytového domu je nezbytné ověření dostatečného denního osvětlení i oslunění, a to jak u navrhovaného domu, tak i u domu stávajícího, abychom předešli nežádoucímu zhoršení podmínek stávajícího domu novostavbou. Od začátku jsme věděli, že výsledky budou determinovány možnostmi zastavění pozemku a že stávající dům na oslunění nevyjde, poněvadž část bytů je orientována na sever.

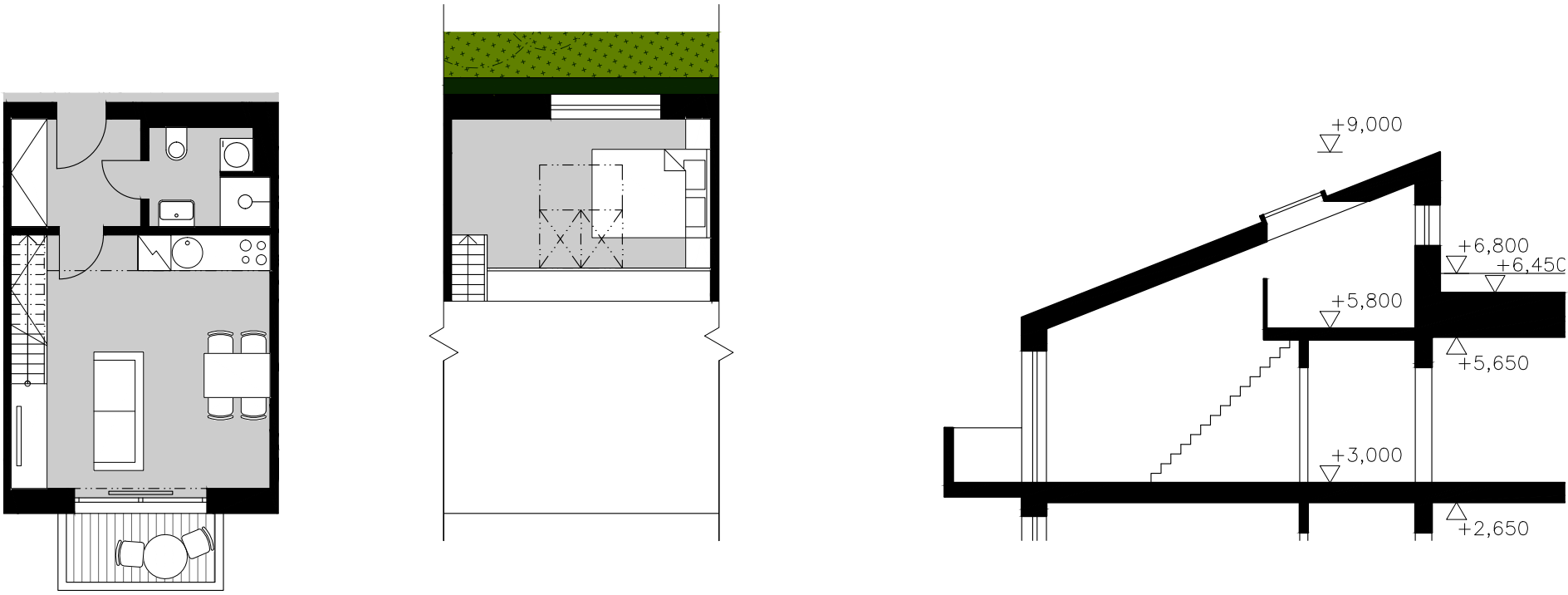
Výsledkem posouzení bylo potěšující zjištění že všechny obytné místnosti ve stávajícím i navrhovaném domě vyhoví požadavkům na denní osvětlení. U několika místností muselo být použito zónování, avšak požadované hodnoty denního osvětlení byly splněny. U oslunění situace již není tak příznivá. U stávajícího objektu nevyhovují na oslunění čtyři byty. Je to dáno jejich vztahem ke světovým stranám a konfigurací dispozice stávajícího domu. Bohužel patrně ani v případě přestavby stávajícího domu nelze zcela neosluněné byty eliminovat.

U navrhovaného domu na začátku posuzování vyšlo neosluněných šest bytů. Všechny tyto byty jsou na západní fasádě navrhovaného domu. Je to dáno terénní konfigurací, zastavitelností pozemku a metodikou výpočtu oslunění,kde klíčovou roli hraje úhel při fasádě, kde se nezapočítává doba oslunění. Po konzultacích se specialistou světelně technického hodnocení jsme u třech bytů v patře přidali ateliérová okna. Tím bylo zajištěno dostatečné oslunění těchto bytů.

Závěrem tedy je, že požadavky na denní osvětlení jsou splněny u všech bytů ve stávajícím domě i novostavbě. U stávajícího domu nevyhoví čtyři byty na oslunění. U novostavby nevyhoví na oslunění tři byty. Podrobný světelně technický výpočet je přílohou této architektonické studie.

V návrhu pracujeme s kategorií 1,5+kk. Toto pojmenování se v posledních letech používá pro byt 1+kk s oddělitelnou zónou pro spaní, tedy s běžně umístěnou manželskou postelí v poněkud zvětšené dispozici garsoniéry. My toto označení používáme pro odlišnou kategorii bytu. Její vznik souvisí s hmotovým návrhem, kde jsme z důvodu komunikace s ostatními domy v okolní obci použili soustavu šikmých střech, které jsou v části domu sedlové a v části domu jsou pultové. Prostory vzniklých podkroví jsme se rozhodli využít pro spací patra přidaná k bytům. Nejedná se však o spací patra v klasickém smyslu, navrhujeme hraniční mezonetové uspořádání poněvadž podkrovní prostory budou mít světlou výšku jako v běžném podkroví. Tento princip umožní efektivně využít podkrovní prostory. Tyto specifické byty navíc umožní i bydlení například mladých párů s malým dítětem, poněvadž se vlastně jedná o dispoziční 1+kk skoro se všemi výhodami bytů 2+kk.

Níže jsou zobrazeny půdorysy obou podlaží bytu pro jeden byt. V přízemí je shodně s byty 1+kk předstíň a koupelna a dále obývací pokoj s kuchyňským koutem. U bytů 1,5+kk navrhujeme i balkony, a to z důvodu možnosti větrání ložního prádla, sušení mokrého prádla na přenosném sušáku, nebo jen pro posezení u kávy. Balkony plní cennou funkci vizuálního oddělení od bytu v nižším patře, který má předzahrádku. Tím, že balkony mají plně zábradlí, je omezen nežádoucí vhléd do bytu z úrovně parteru.



DĚLITELNOST

Velká pozornost byla věnována dělitelnosti domu. Tento termín používáme pro možnost spojování a dělení bytů, ať už v návrhu nebo během životnosti domu. Umožnění dělitelnosti spočívá ve správném nastavení modulace domu tak, aby plochy bytů před sloučením i po sloučení byly adekvátně velké. V našem návrhu se dle zadání vyskytuje velké množství malých bytů 1+kk. Dvojici těchto bytů lze jednoduše spojit do bytu 2+kk. Spojení do většího bytu umožní vytvořit velký obývací pokoj na celý modul, a zároveň umožní dát do koupelny vanu, případně vytvořit samostatnou toaletu oddělenou do koupelny.

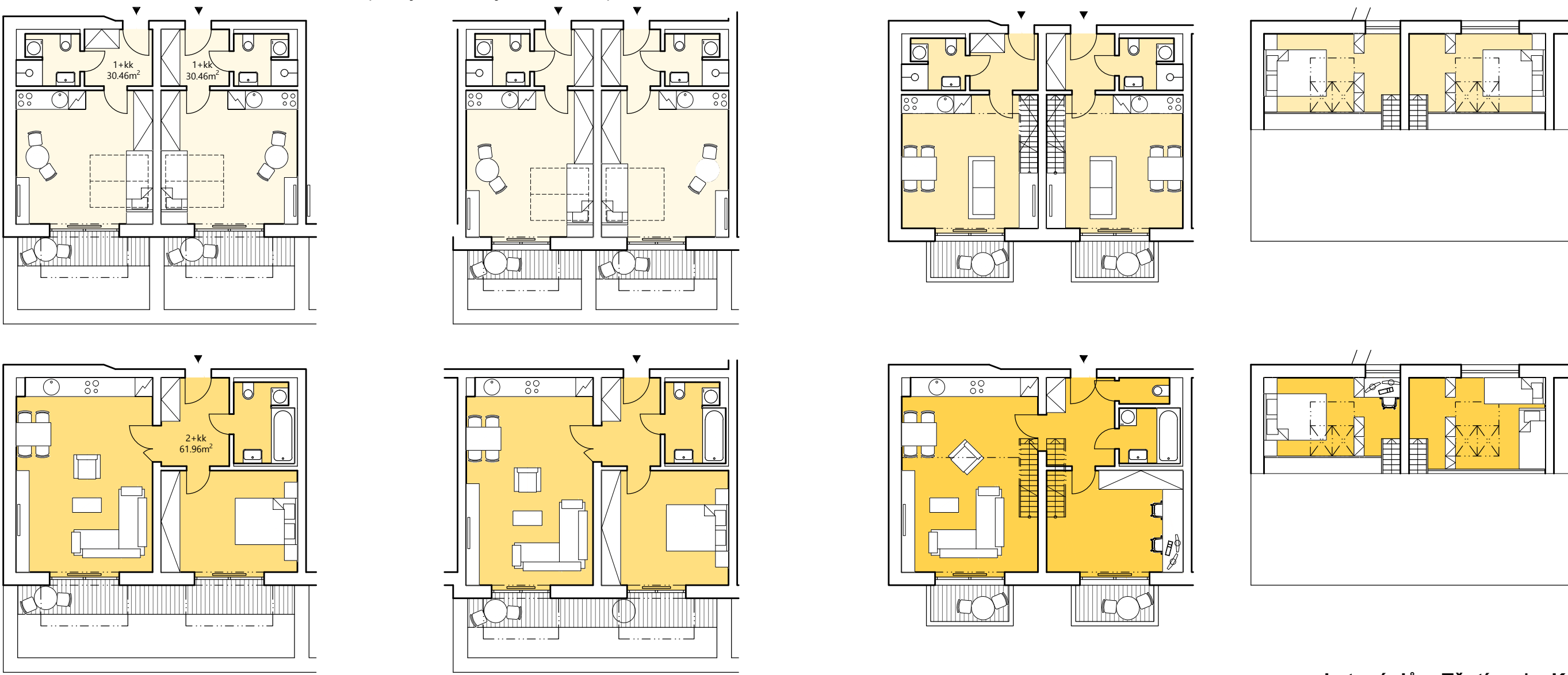
Další možností je spojování dvou bytů 1,5+kk. Toto spojení je omezeno tím, že jako nosnou konstrukci střechy uvažujeme dřevěné vazníky nad mezipatrovými stěnami, takže není možné přímo propojit podkrovní části. Přesto je toto spojení rovněž efektivní. Po sloučení vznikne dispozice v kategorii 3+kk. Ve spodním, nástupním podlaží je řešení shodné jako u předchozího bytu 2+kk. Pokoj přístupný z předsíně uvažujeme jako dětský pokoj. Tento pokoj je mezonetový. Spodní část je uvažována pro hry, učení a televizi, počítač atd. Horní část je určena pro spaní a šatnu. Ložnice je řešena spacím patrem nad obývacím pokojem. Toto spací patro přináší kromě možnosti spaní i prostor pro pracovní kout se stolem a počítačem.

Dělitelnost lze do jednotlivých podlaží implementovat pružně, dle požadavků investora nebo během životnosti domu dle aktuálních potřeb. Princip je koncipován tak, aby stavební úpravy nevyžadovaly masivní zásah do ostatních bytů a do společných prostor domu. Pro účely této brožury jsme sestavili dvě řady schémat:

Minimální dělitelnost - dělí dům do minimálního množství bytů. Vzniká menší počet větších bytů. Skladba bytů však ponechává všechny kategorie, které je zde možné navrhnout - 1+kk, 1,5+kk, 2+kk, 3+kk. U některých bytů je jejich slučování neefektivní, takže jejich sloučení nenavrhujeme. To však neznamená, že na žádost investora nelze jejich sloučení prověřit.

Maximální dělitelnost - odpovídá zadání investora respektive závěrům proběhlých konzultací k návrhu. Schéma přináší velké množství malých bytů, pouze o dispozici 1+kk, 1,5+kk a 2+kk. Byty 2+kk jsou v domě pouze dva.

Na protější stránce je zobrazeno porovnání 1.NP v maximálním a minimálním schématu.



ing. arch. Ondřej Pechar, Ing. arch. Jan Kyznar, MgA. Kateřina Varga,

10/2023

bytový dům Těptín | Kamenice

architektonická studie

maximální dělitelnost - 1.NP



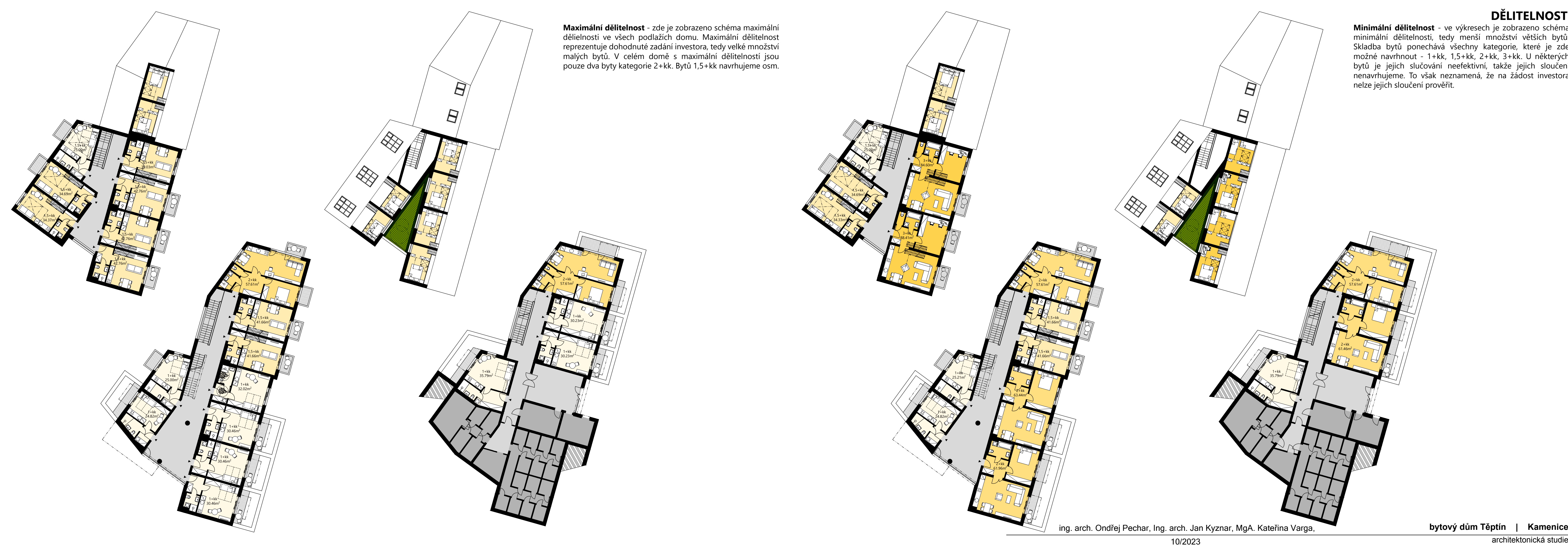
minimální dělitelnost - 1.NP

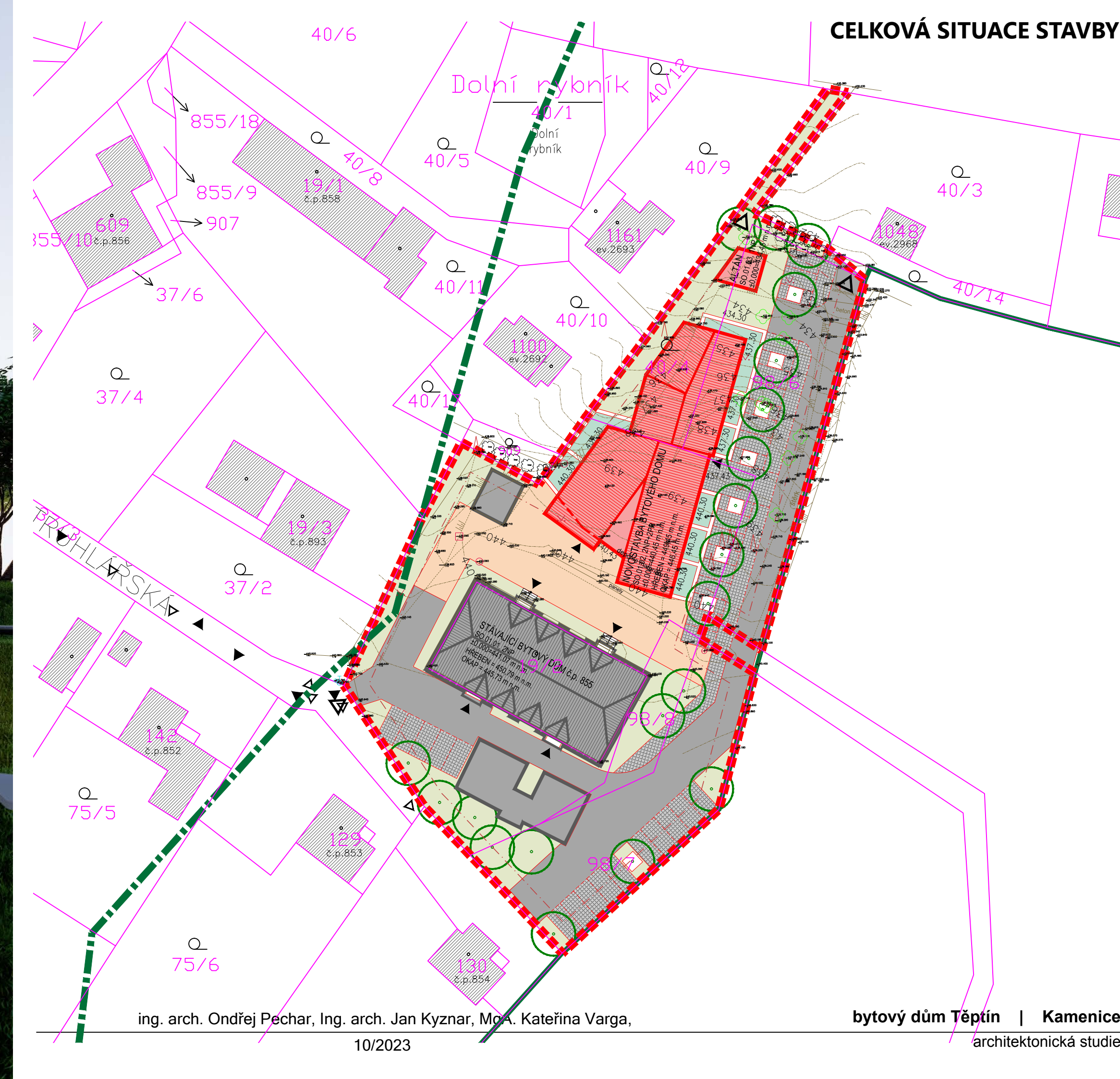


DĚLITELNOST

Minimální dělitelnost - ve výkresech je zobrazeno schéma minimální dělitelnosti, tedy menší množství větších bytů. Skladba bytů ponechává všechny kategorie, které je zde možné navrhnout - 1+kk, 1,5+kk, 2+kk, 3+kk. U některých bytů je jejich slučování neefektivní, takže jejich sloučení nenavrhujeme. To však neznamená, že na žádost investora nelze jejich sloučení prověřit.

Maximální dělitelnost - zde je zobrazeno schéma maximální dělitelnosti ve všech podlažích domu. Maximální dělitelnost reprezentuje dohodnuté zadání investora, tedy velké množství malých bytů. V celém domě s maximální dělitelností jsou pouze dva byty kategorie 2+kk. Bytů 1,5+kk navrhujeme osm.







NÁKLADY NA VÝSTAVBU

Během přípravy architektonické studie jsme věc nákladů na výstavbu konzultovali jak v rámci společnosti Pozemní stavby KAŠE, s.r.o., tak i s rozpočtářem. Výsledkem je, že varianta s jídelnopo ve 2.PP by při současné cenové hladině měla vycházet předběžně v ceně cca 45.000.000,- Kč bez DPH. V případě, že by byla vybrána varianta s garáží a zakládání by probíhalo v těžitelném základovém podloží bez nutnosti trhacích prací a se svahovanou stavební jámou by cena takového domu měla být o cca 3 miliony korun vyšší, tedy 48.000.000,- Kč. Cenový nárůst není tak velký, protože pro objekt je beztak nutné vytěžit stavební jámu, provést hydroizolace i železobetonové konstrukce podlaží, které budou následně pod terénem, tedy pod zpětnými zásypy.

Tyto cenové údaje jsou předběžné a orientační. Během následujících fází projektu je nezbytné údaje o ceně aktualizovat, a to na základě zpřesňování podrobnosti návrhu domu.

Bytový dům Těptín | Kamenice | architektonická studie

Na základě objednávky Obce Kamenice, Ringhofferovo náměstí 434,
251 68 Kamenice, zastoupené starostou Ing. Pavlem Čermákem,
zhotovil autorský tým ve složení ing. arch. Ondřej Pechar, ing. arch. Jan
Kyznar a MgA. Kateřina Varga. Výpočet osvětlení zpracoval Ing. Jan
Klepal. Zhotovitel je společnost Pozemní stavby KAŠE, s.r.o., Klamoš 98,
503 51 Klamoš, zastoupena jednatelem Františkem Kavkou.

Vydání této publikace proběhlo v říjnu 2023.

© Ondřej Pechar, Jan Kyznar, Kateřina Varga, 2023