



HMOTOVÁ ARCHITEKTONICKÁ STUDIE - BYTOVÝ DŮM CHRASTAVA - STŘELECKÝ VRCH

**TERMO+
HOLDING**

IČ: 27304434
777 279 985

Bukov

Ústí nad Labem -
pavel.vesely@termoholding.cz

ve spolupráci s CS architects s.r.o.

Termo+holding a.s.
Bc. Pavel Veselý

ného su.
samostatn
bsah tohoto
ního zákona
anovením §
úřadem a v
eho vydá
ho k

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Název stavby: Bytový dům Chrastava

Místo stavby: Sídliště Střelecký vrch, Chrastava
k.ú. Chrastava I. [653845], číslo parcely 771/1

Vlastník pozemku: Okresní stavební bytové družstvo,
Kamenická 1213, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec

Vypracoval: CS architects s.r.o., Mlékárenská 713/4, Praha 9 - Vysočany 190 00
Ing. arch. Petra Brzobohatá
tel.: 604 723 762 , email: petra.bzobohata@centrum.cz
Ing. arch. Jaroslav Zařko
tel.: 736 106 818 , email: jarozatko@centrum.cz

BILANCE STAVBY

Plocha pozemku 771/1: 6619 m² (před dělením)
1602 m² (po dělení)

Zastavěná plocha domu: 374 m²

Zpevněné plochy: 208 m² (na pozemku 771/1 po dělení)
161 m² (na pozemku 771/5)
192 m² (na zadní části pozemku 771/1 před dělením)

Obestavěný prostor domu: 6672 m³

Počet bytových jednotek: 16

1.PP - suterénní byt s předzahrádkou s dispozicí 4+kk 93,1 m²
- 16 skladových kójí
- technická místnost

1.NP - bezbariérový byt v přízemí s dispozicí 2+kk 55,1 m²
- byt s předzahrádkou s dispozicí 4+kk 84,2 m² + 11,5 m² (lodžie)
- byt s předzahrádkou s dispozicí 3+kk 71,6 m² + 9,3 m² (lodžie)
- sklad pro kola a kočárky
-úklid

2.NP + 3.NP + 4.NP - typické podlaží - opakující se dispozice
- byt A s dispozicí 2+kk 49,5 m² + 4,9 m² (lodžie)
- byt B s dispozicí 2+kk 55,9 m² + 6,5 m² (lodžie)
- byt C s dispozicí 3+kk 72,8 m² + 11,5 m² (lodžie)
- byt D s dispozicí 3+kk 71,6 m² + 9,3 m² (lodžie)

Celková užitná plocha všech bytů v domě: 1053,4 m²

Celková užitná plocha celého domu: 1505,1 m²

Navrhovaný bytový dům je umístěn v lokalitě Střelecký vrch obce Chrastava.

Chrastava (německy *Kratzau*) je město v severních Čechách, v okrese Liberec, v Libereckém kraji. Leží asi 8 km severozápadně od Liberce v nadmořské výšce 295 m a žije zde přibližně 6 300 obyvatel. Město v Žitavské pánvi je obklopeno několika pohořími - na jihozápadě leží Ještědsko-kozákovský hřbet, dále na západ jsou Lužické hory a na východě Jizerské hory. Chrastavou protéká říčka Jeřice, která se za městem vlévá do Lužické Nisy.

Katastrální území Chrastava I. zaujímá centrální část města Chrastavy. Vlastní jádro města tvoří základní sídelní jednotku Chrastava-střed. Území severně od Kostelní ulice je základní sídelní jednotkou Vítkovská-východ. Do ní patří už i chrastavský kostel svatého Vavřince, dále například škola, výchovný ústav, koupaliště a několik továren (průmyslová zóna však přesahuje i do Horní Chrastavy). Jižně od centra města se nacházejí základní sídelní jednotky U hřbitova, Liberecká, Sídliště Střelecký vrch.

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Lokalitu Střelecký vrch tvoří panelové sídliště s občanskou vybaveností. Sídliště vzniklo v 70. letech 20. století. Panelové domy tvoří čtyřpatrové linie s polosuterénem. Domy prošli v nedávné minulosti rozsáhlou revitalizací hlavně exteriérových částí.

Dotčený stavební pozemek se nachází v dolní části panelového sídliště, směrem k ulici Liberecká. Jedná se o parcelu číslo 771/1, která je značně rozsáhlá a tvoří okolí stávajících panelových domů. Navrhovaný bytový dům se bude nacházet v její východní části, kde parcela tvoří oblouk s terénním zlomem. V současné době je na pozemku zahrada a shluk vzrostlých převážně jehličnatých stromů, z nichž většina bude ponechána.

Lokalita je dle platného územního plánu města Chrastava označena jako B. 18. B označuje funkční využití - Plochy Bydlení, hlavní využití - rodinné domy, bytové domy. Číslovka 18 označuje maximální výškovou úroveň pro danou lokalitu. Řešená plocha nemá určený Kn - koeficient zastavění a ani Kz - koeficient zeleně. Dle ÚP bude při výstavbě na stabilizovaných plochách uplatněn Kn a Kz pouze vzhledem k dané ploše. Stanovení intenzity využití pozemků v plochách bude prováděno s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře plochy (intenzita stávající zástavby jednotlivých pozemků, rozmístění veřejných prostranství a zeleně, atd.).

Z urbanistického hlediska respektuje navrhovaný bytový dům stávající strukturu lokality. Je navržen jako samostatně stojící solitér, který navazuje na poslední linii panelových domů směrem k ulici Liberecká. Dům je navržen jako čtyřpodlažní, s jedním podzemním podlažím, které v jeho severovýchodní části (v místě terénního zlomu) tvoří dvůr s jedním bytem. Výška navrhovaného bytového domu navazuje na okolní zástavbu, kterou v plném rozsahu respektuje.

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Z výše uvedeného je patrné, že navrhovaný bytový dům je v souladu s platným územním plánem, a že návrh neporušuje jeho závazné části. Jedná se o bytový dům blokového charakteru, který je dle ÚP přípustný. Záměrem architektů je výškové a hmotové začlenění navrhované stavby do okolní zástavby s respektem k současnému prostorovému a výškovému členění lokality.

Architektura bytového domu vychází z nadčasového jednoduchého stylu, uplatňovaného jak v éře funkcionalismu, tak i současné moderní architektury v kontextu místa a času. Základ architektonického konceptu vychází z principu jednoduchosti a racionality. Navrhovaný dům se nesnaží dominovat, naopak jeho úlohou je splynout s okolní zástavbou a stát se její součástí. Kubická hmota domu je koncipována jako bílý blok s omítkou, který je dále členěn pomocí zapuštěných lodžií a vysokých oken. Lodžie jsou rozmístěny pravidelně vždy v nároží. Toto racionální uspořádání doplňují vertikálně orientovaná okna se skleněným zábradlím, která jsou naopak rozmístěna na fasádách nepravidelně.

DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ

Bytový dům obsahuje 16 bytových jednotek. Jeden byt o dispozici 2+kk je řešen jako bezbariérový. Dále dva byty 4+kk, jeden v suterénu s předzahrádkou a jeden v 1.NP také s předzahrádkou. Bytový dům obsahuje převážně dva typy bytů, sedm bytů 3+kk a šest bytů 2+kk.

Vstup do domu je umístěn uprostřed východní fasády. Na vstupní halu navazuje vertikální komunikace se schodištěm a výtahem. Jednotlivé bytové jednotky jsou přístupné přes toto vertikální komunikační jádro. Suterén bytového domu obsahuje jednu bytovou jednotku, dále skladové kóje pro každý byt a technickou místnost. Dům je navržen jako částečně bezbariérový, pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. Přístup do přízemí je řešen venkovním schodištěm a také rampou.

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Bytový dům je dopravně napojen přes ulici Liberecká, na kterou je napojená ulice (lokalita) Střelecký vrch. Tato komunikace je označena jako místní se značkou 30 km/h (obytná zóna). Dle platného územního plánu města Chrastava je doprava v klidu řešena následovně: Navrhovaný bytový dům má celkovou užžitnou plochu všech bytů 1053,4m². Na každých 60m² CUP připadá jedno parkovací stání což je 1053,4/60 = 17,55 po zaokrouhlení 18 parkovacích stání. Dále připadá 1 návštěvnické stání na 600m² CUP což jsou 2 stání. Dle ÚP má mít navrhovaný bytový dům 20 parkovacích stání.

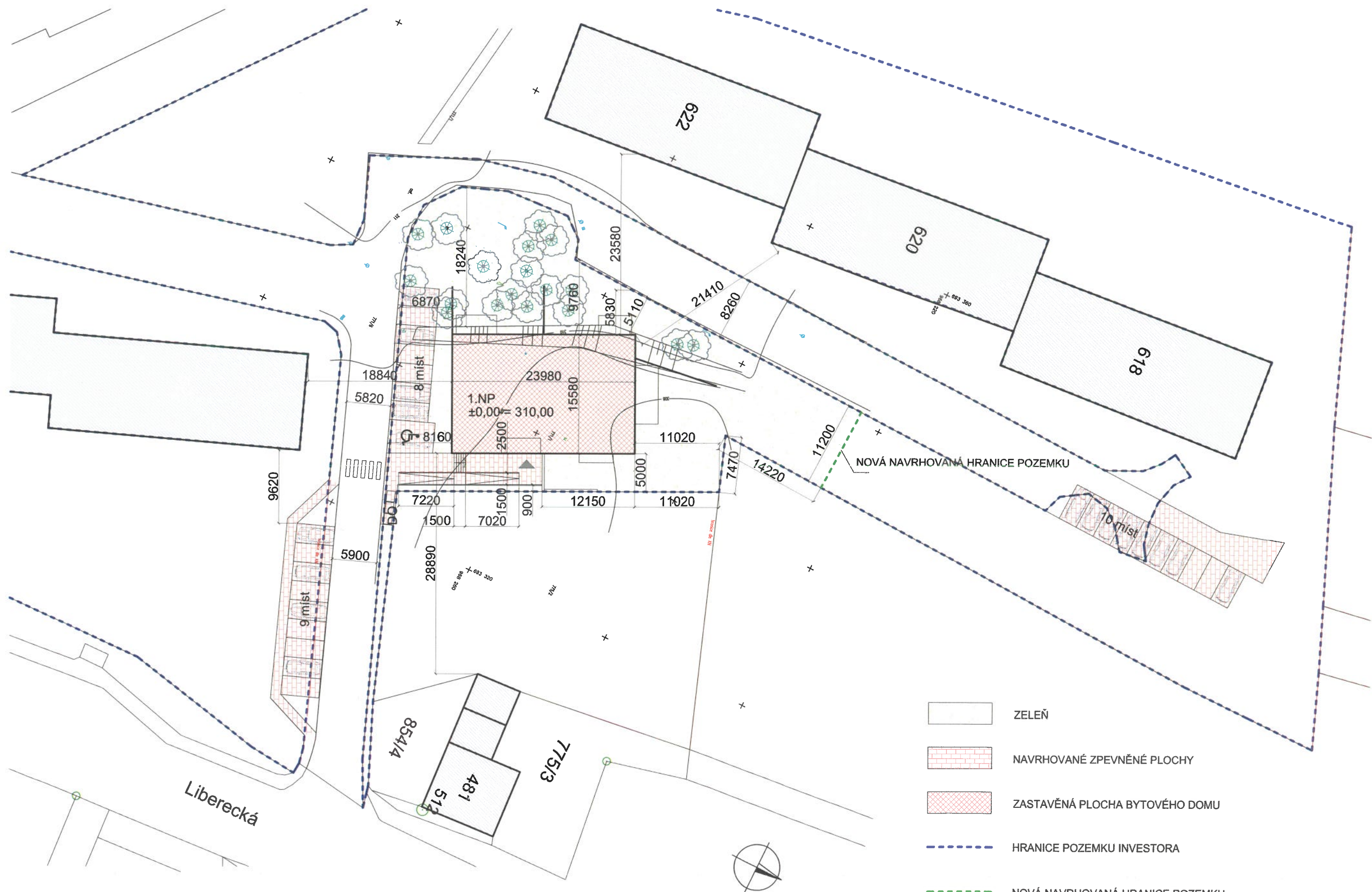
Námi navrhovaná doprava v klidu je řešena na pozemcích investora formou nadzemních parkovacích stání, které jsou řešené jako kolmé na přilehlou místní komunikaci. Jedná se o převládající řešení v celé lokalitě. Přímo před domem bude umístěno 8 parkovacích míst, přičemž jedno místo je vyhrazeno pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

Na opačné straně této komunikace mírně dolů k ul. Liberecká je umístěno na pozemku investora parcelní číslo 771/5 dalších 9 parkovacích míst. Další parkovací místa není, z prostorových důvodů, možné umístit v bezprostřední blízkosti domu. Pro tento účel navrhujeme zřídit přibližně 10 parkovacích stání v severozápadní části pozemku 771/1, kde navrhujeme prodloužení stávajícího parkování. Celkem uvažujeme o umístění až 27 parkovacích stání v lokalitě, což se dá považovat za výrazně nadstandardní řešení.

KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ



Dům má jeden polosuterén a čtyři nadzemní podlaží. Dům bude založen na plošných základových pasech a monolitické základové desce. Bude užitý stěnový konstrukční systém s panelovými stropy Spirol 210. Konstrukčně je dům navržen co nejjednodušeji. Máme snahu omezit rozsah monolitických stropních konstrukcí na minimum a tím zefektivnit výstavbu a hlavně cenu .



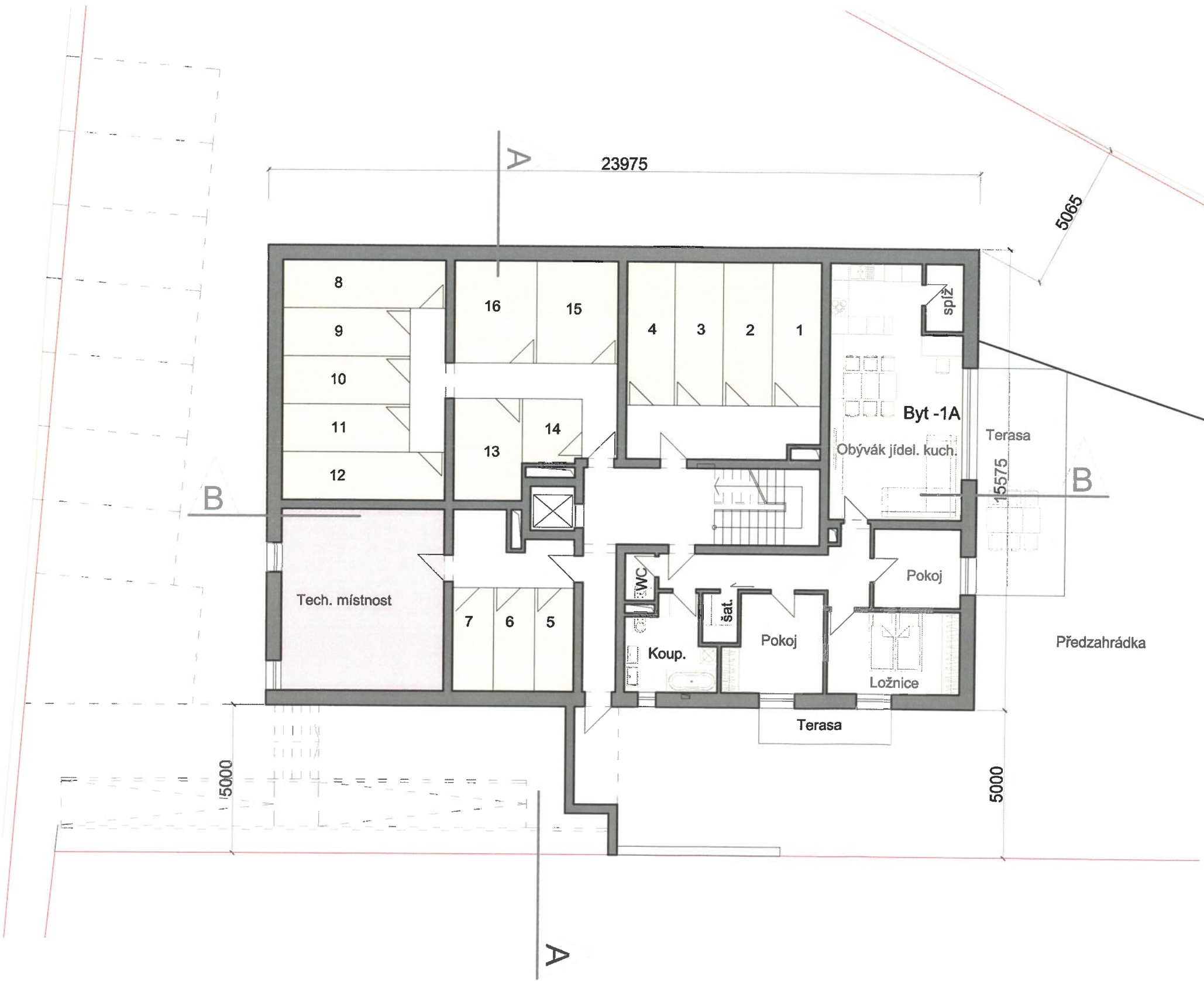


-  ZELEŇ
-  NAVRHOVANÉ ZPEVNĚNÉ PLOCHY
-  ZASTAVĚNÁ PLOCHA BYTOVÉHO DOMU
-  HRANICE POZEMKU INVESTORA
-  NOVÁ NAVRHOVANÁ HRANICE POZEMKU



-  ZELEŇ
-  NAVRHOVANÉ ZPEVNĚNÉ PLOCHY
-  ZASTAVĚNÁ PLOCHA BYTOVÉHO DOMU
-  HRANICE POZEMKU INVESTORA
-  NOVÁ NAVRHOVANÁ HRANICE POZEMKU



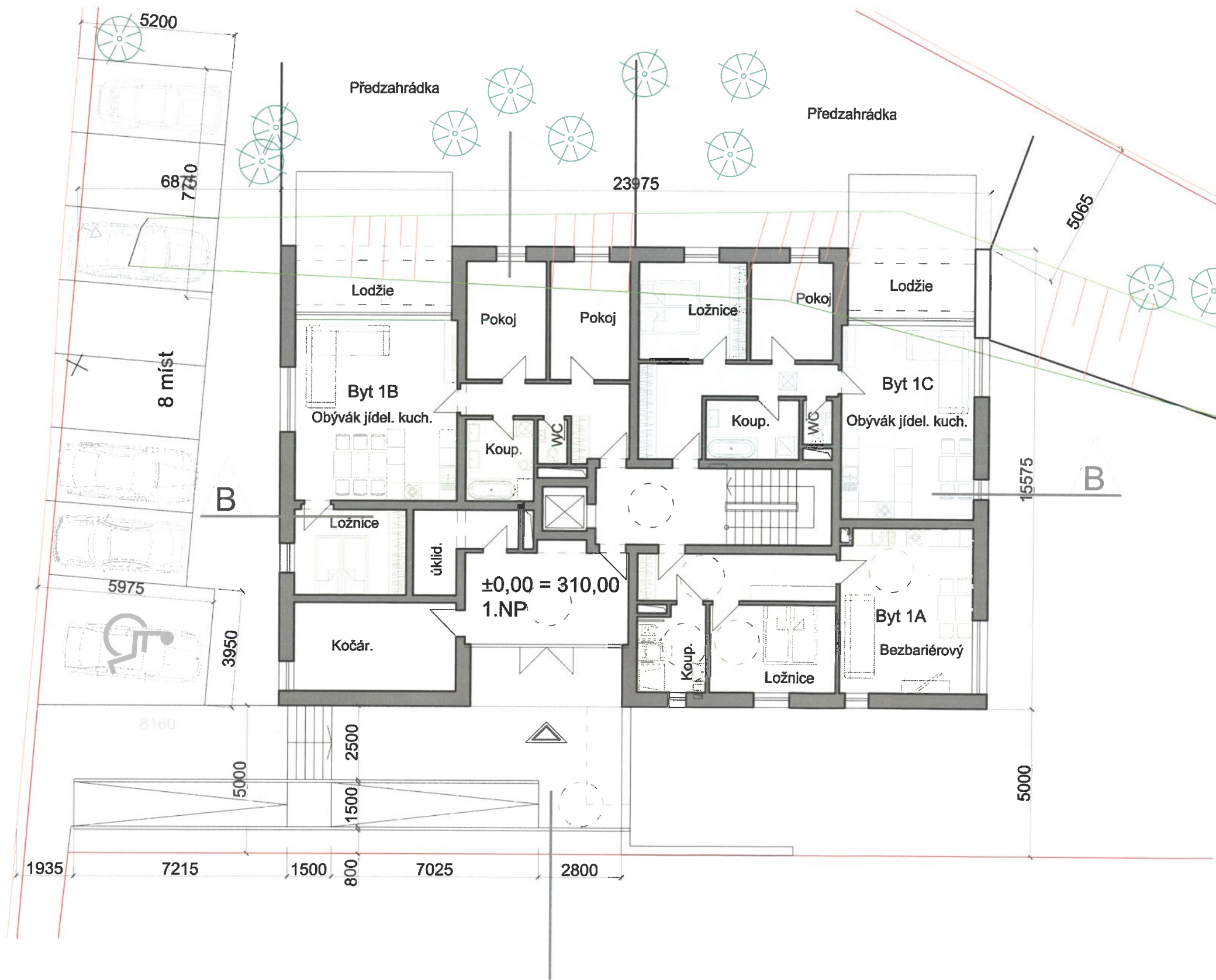


LEGENDA

- Byt -1A
4+kk - 93,1 m²
- Skladové kóje
116,2 m²
- Technická místnost
33,8 m²
- Společné prostory
62,0 m²

Celková užitná plocha bytů	93,1 m ²
Celková plocha skladových kójí	116,92 m ²
Společné prostory	62,0 m ²
Celková užitná plocha	305,1 m²

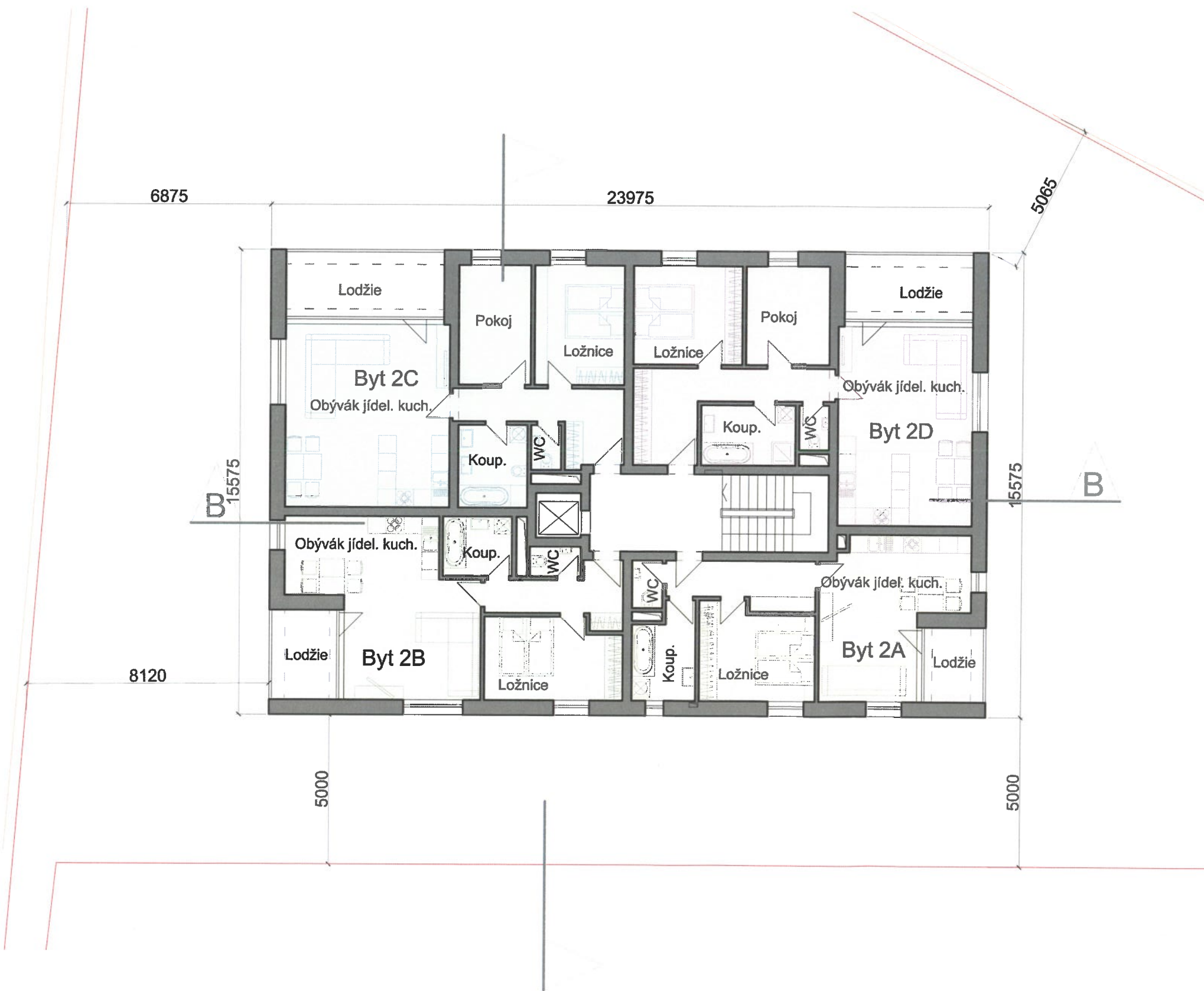




LEGENDA

- Byt 1A
2+kk - 55,1 m²
Bezbariérový
- Byt 1B
4+kk - 84,2 m²
Lodžie - 11,5 m²
- Byt 1C
3+kk - 71,6 m²
Lodžie - 9,3 m²
- Společné prostory
62,0 m²

Celková užitná plocha bytů	210,9 m ²
Celková plocha lodží a teras	20,8 m ²
Společné prostory	62,0 m ²
Celková užitná plocha	293,7 m²



LEGENDA

- Byt 2A
2+kk - 49,5 m²
Lodžie - 4,9 m²
- Byt 2B
2+kk - 55,9 m²
Lodžie - 6,5 m²
- Byt 2C
3+kk - 72,8 m²
Lodžie - 11,5 m²
- Byt 2D
3+kk - 71,6 m²
Lodžie - 9,3 m²
- Společné prostory
20,1 m²

Celková užitná plocha bytů	249,8 m ²
Celková plocha lodží	32,2 m ²
Společné prostory	20,1 m ²
Celková užitná plocha	302,1 m²

LEGENDA

Byt 3A
2+kk - 49,5 m²
Lodžie - 4,9 m²

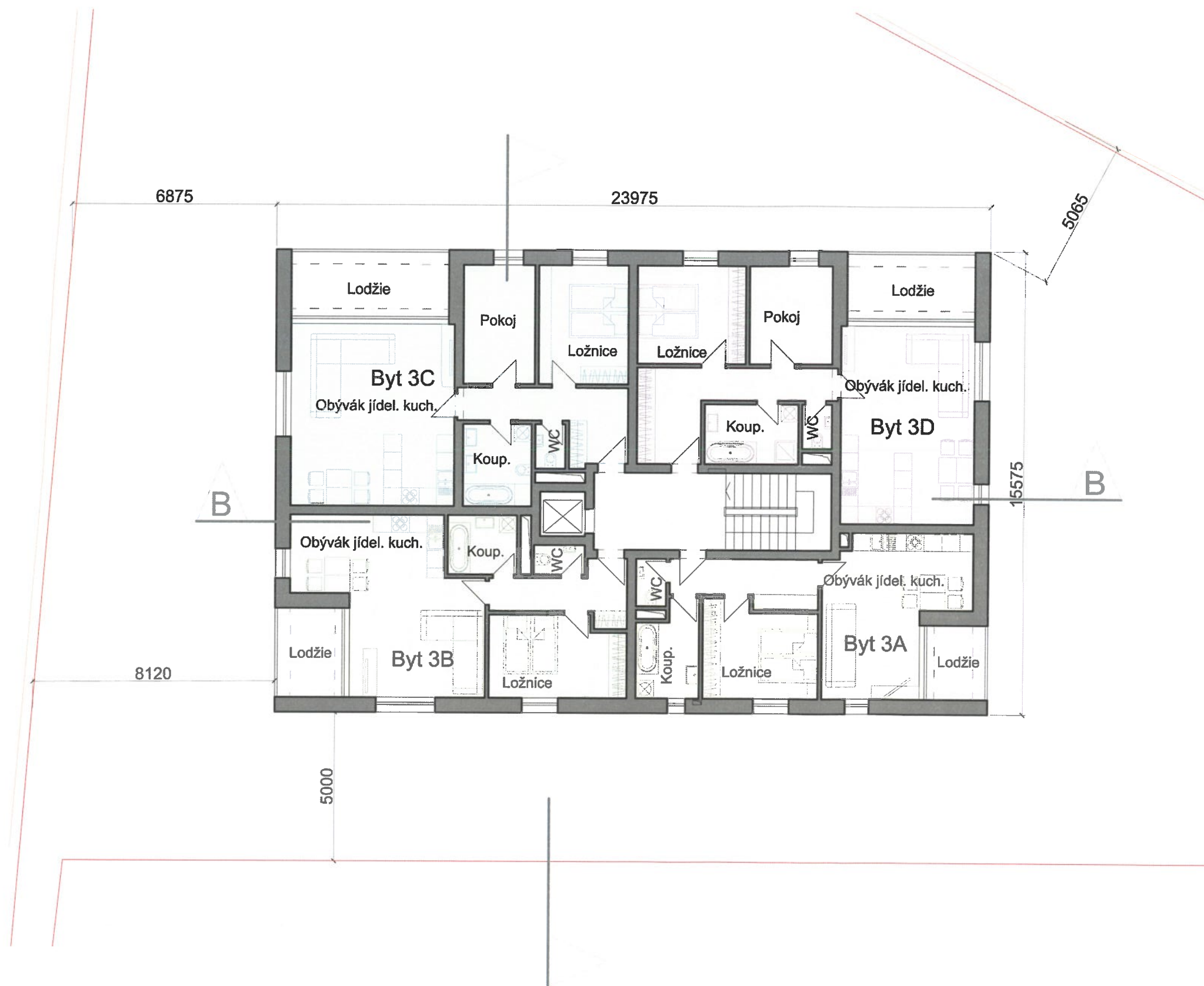
Byt 3B
2+kk - 55,9 m²
Lodžie - 6,5 m²

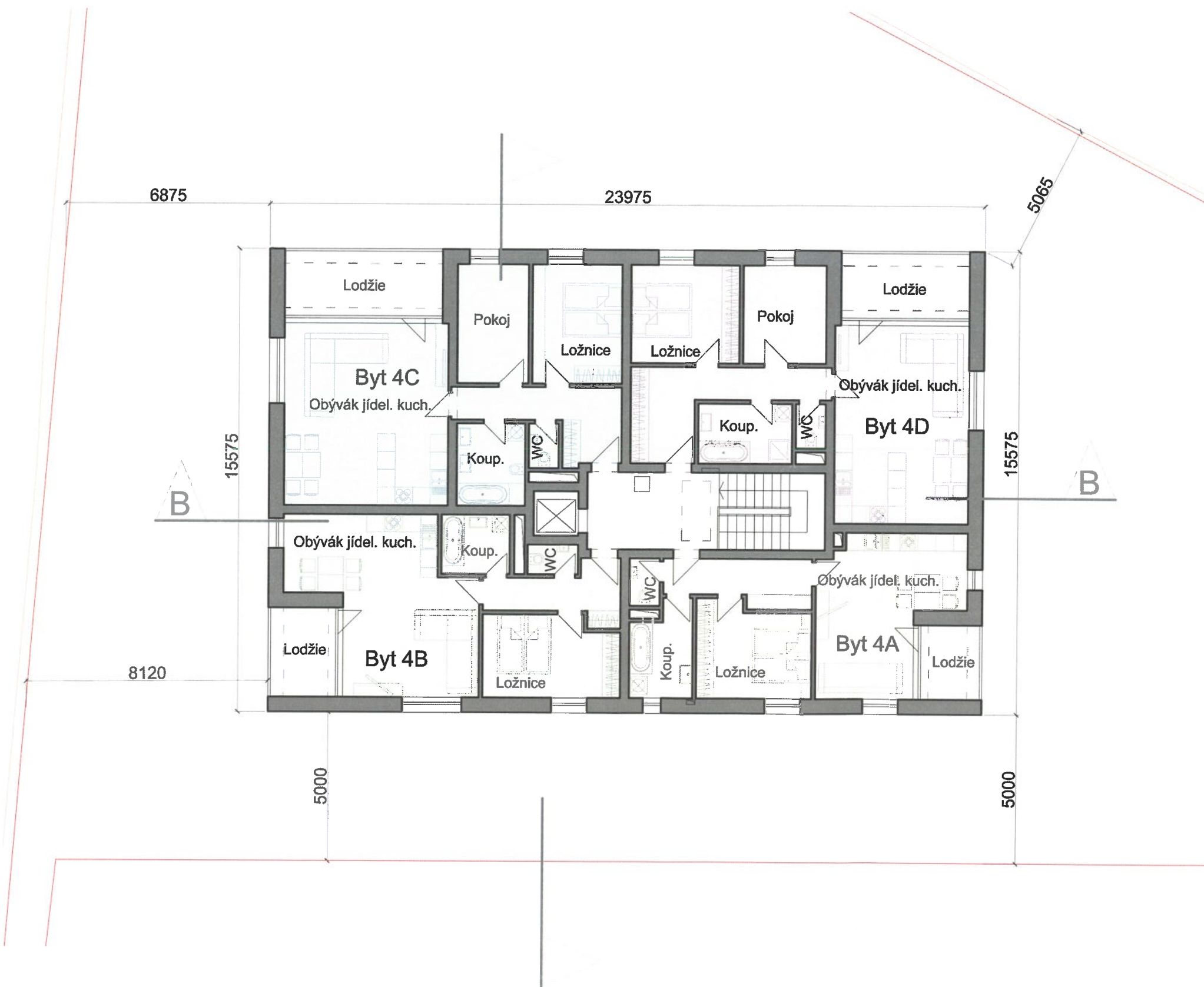
Byt 3C
3+kk - 72,8 m²
Lodžie - 11,5 m²

Byt 3D
3+kk - 71,6 m²
Lodžie - 9,3 m²

Společné prostory
20,1 m²

Celková užitná plocha bytů	249,8 m ²
Celková plocha lodžii	32,2 m ²
Společné prostory	20,1 m ²
Celková užitná plocha	302,1 m²



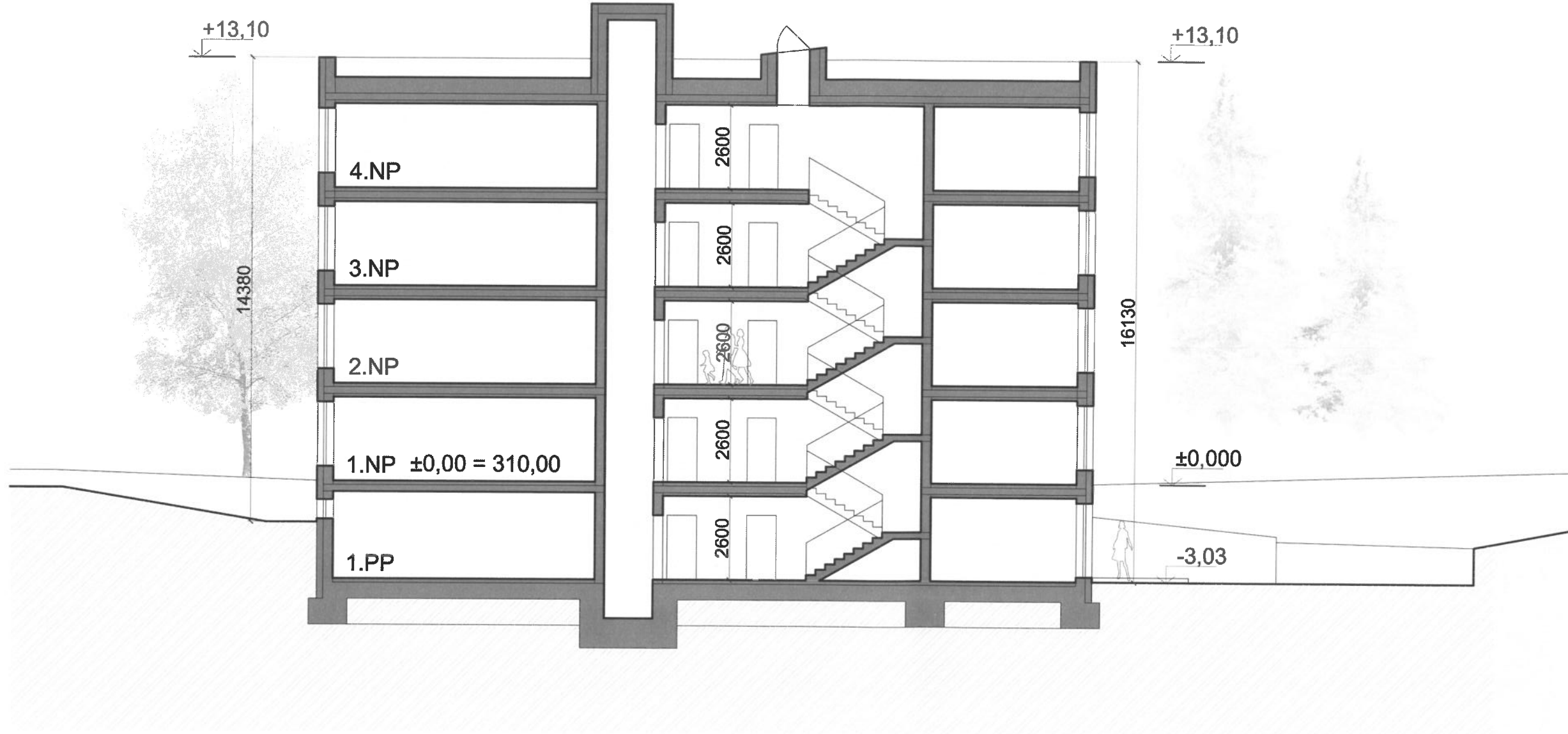


LEGENDA

- Byt 4A
2+kk - 49,5 m²
Lodžie - 4,9 m²
- Byt 4B
2+kk - 55,9 m²
Lodžie - 6,5 m²
- Byt 4C
3+kk - 72,8 m²
Lodžie - 11,5 m²
- Byt 4D
3+kk - 71,6 m²
Lodžie - 9,3 m²
- Společné prostory
20,1 m²

Celková užitná plocha bytů	249,8 m ²
Celková plocha lodžii	32,2 m ²
Společné prostory	20,1 m ²
Celková užitná plocha	302,1 m²

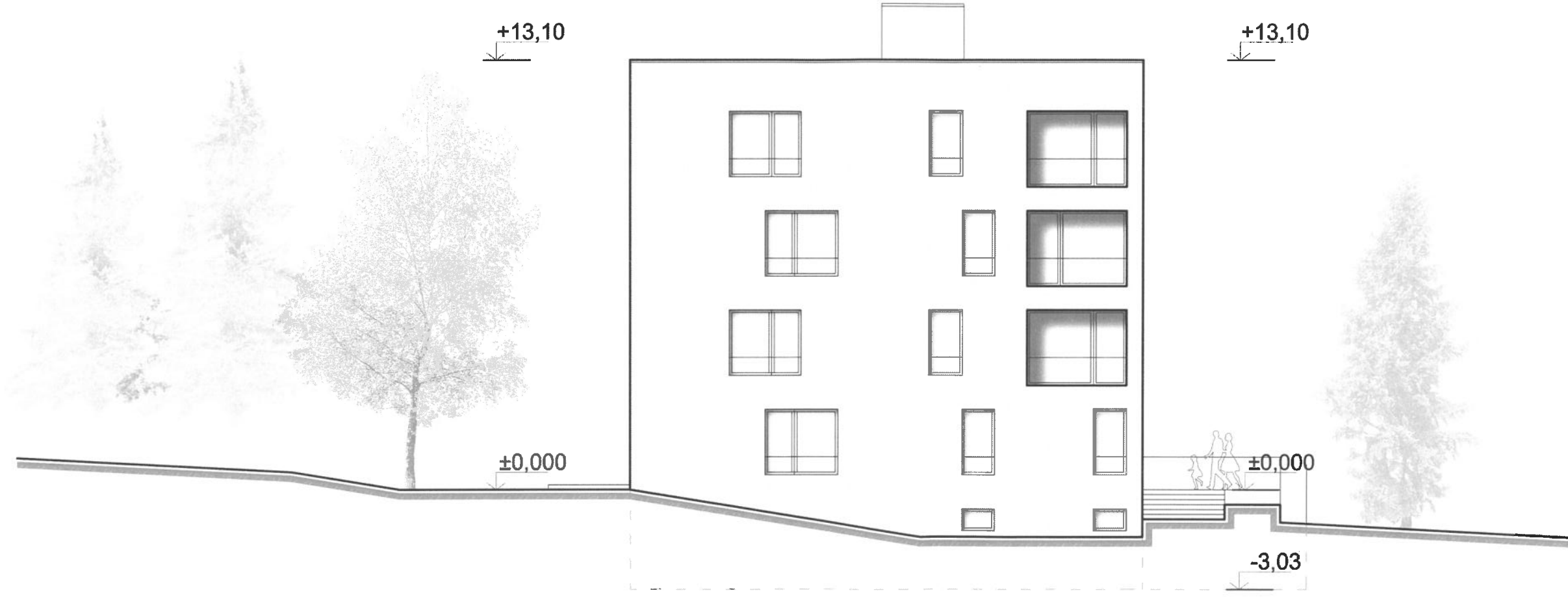














ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

VIZUALIZACE

BYTOVÝ DŮM CHRÁSTAVA



ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

VIZUALIZACE

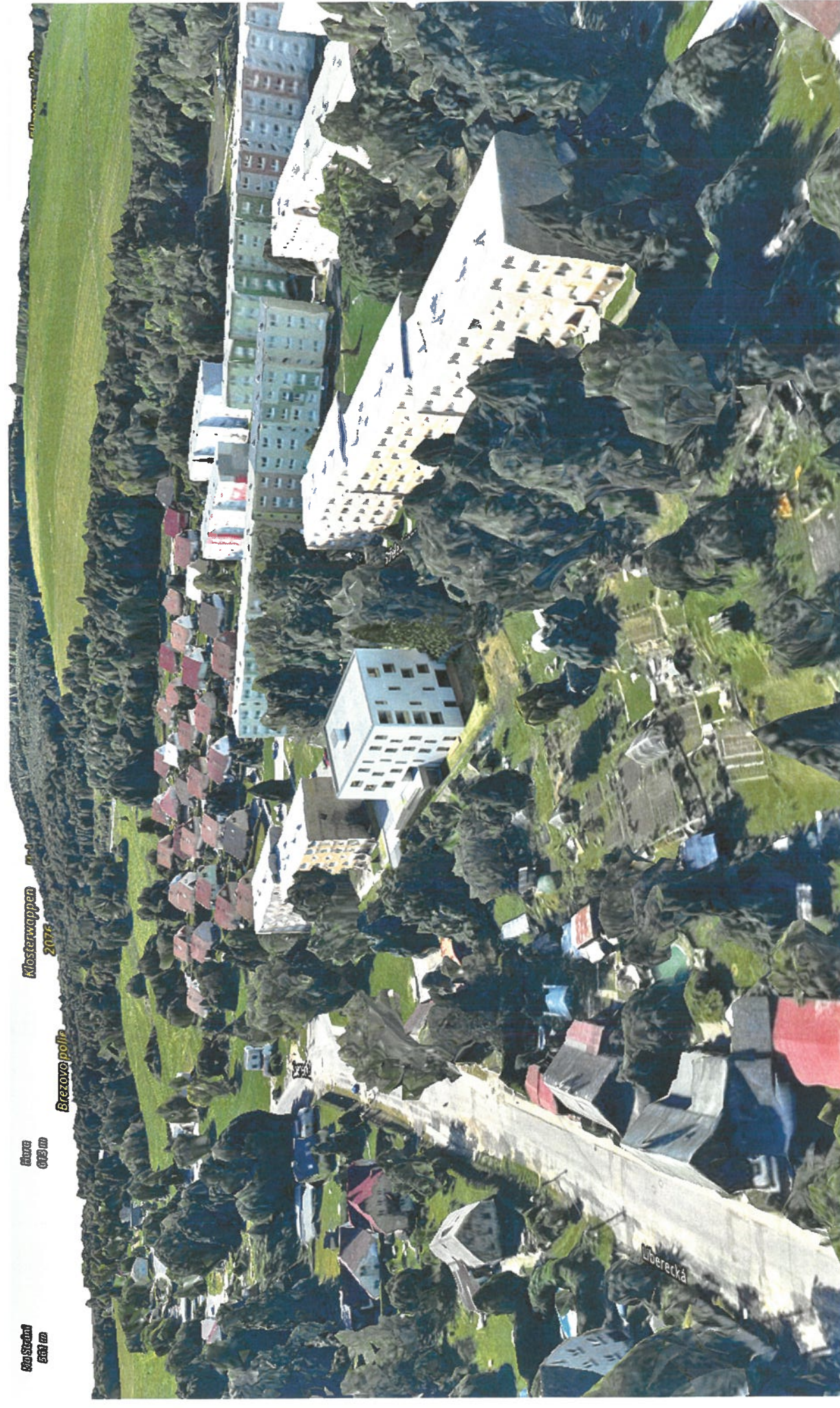
BYTOVÝ DŮM CHRÁSTAVA



ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

VIZUALIZACE

BYTOVÝ DŮM CHRÁSTAVA





ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

VIZUALIZACE

BYTOVÝ DŮM CHRÁSTAVA