

Bytové domy Organa Kutná Hora

Identifikační údaje

NÁZEV ZAKÁZKY

Rekonstrukce a dostavba objektu továrny
Organa

KLIENT

M. I. Central s.r.o.
Anglická 336/21, Vinohrady, 120 00 Praha 2
086 85 657
CZ 086 85 657
Vladimír Kropáček,
jednatel

IČO
DIČ
ZASTOUPENÝ

ARCHITEKT

NEUHÄUSL HUNAL, s.r.o.
Revoluční 1546/24, 110 00 Praha 1
089 99 716
CZ089 99 716
Ing. arch. Ing. David Neuhäusl,
jednatel
Ing. arch. Matěj Hunal,
jednatel

IČO
DIČ
ZASTOUPENÝ

DATUM

09/2024

Obsah

DOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU

LIMITY POZEMKU

AUTORSKÁ ZPRÁVA

BILANCE NÁVRHU

DOKUMENTACE NÁVRHU

Situace

Půdorys 1NP

Půdorys 2NP

Půdorys 3NP

Půdorys 4NP

Půdorys 5NP

Řez AA

Řez BB

Axonometrie

VIZUALIZACE

Pohled přes rybník

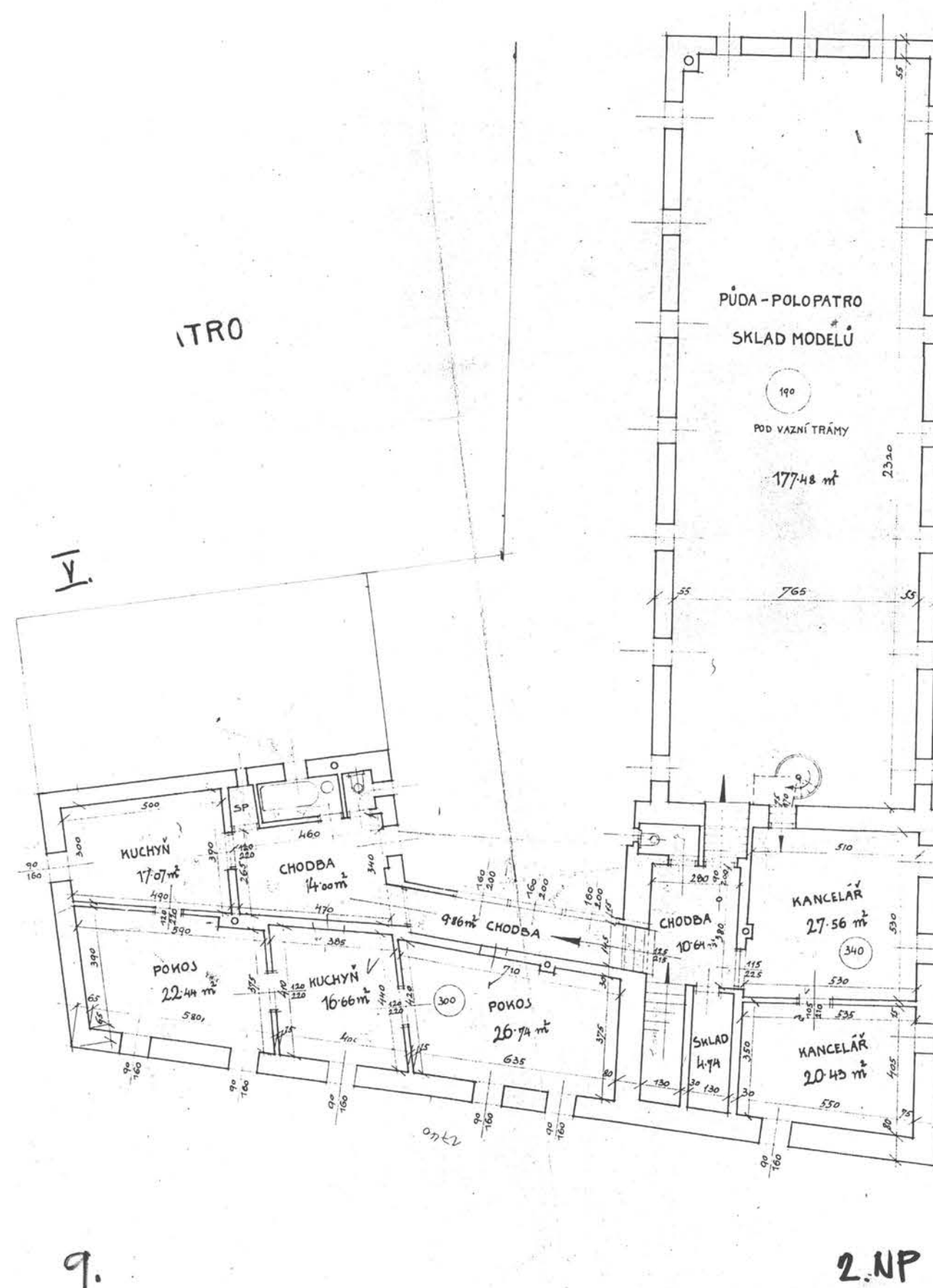
Pohled na nároží

Pohled do dvora

Pohled na pavlač

DOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU





Limity pozemku

ZÁKLADNÍ VÝMĚRY

Plocha celkem	1 182 m ²
Zastavitelná plocha	max 945,6 m ² K = 0,8
Plocha zeleně	min 236,4 m ² K = 0,2

UMISŤOVÁNÍ STAVBY S OHLEDEM NA STAVEBNÍ ČÁRU A NA HRANICI POZEMKU

vyhláška 146 / 2024 Sb

- (1) Stavba se umísťuje v souladu se stavební čarou stanovenou podle převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejnému prostranství.
- (2) Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství.

stávající zastavěná plocha

navrhovaná zastavěná plocha

zeleň



Autorská zpráva

Místo a záměr

Bývalá továrna Organa z druhé poloviny 19. století je důležitým místotvorným prvkem. Průčelí objektu pomáhá definovat charakter veřejných prostranství u rybníku Lorčák, kde se prolínají historické i moderní urbanistické struktury. Výrazná nárožní hmota tvoří kompoziční dvojici se sousední vilou Špahovka, zatímco nižší podélná hmota navazuje na jednopodlažní zástavbu v ulici Sportovců. Původní výrobní hala dodává atmosféru také směrem do vnitrobloku, kde nedávno vznikl nový bytový development. Záměrem je regenerace tohoto industriálního brownfieldu a jeho konverze na bydlení.

Koncept

Hlavním principem návrhu je vrstvení. Klíčovou kvalitu tvoří půdorysná stopa spolu s hmotovou kompozicí, které uchovávají původní urbanistickou strukturu a ducha místa. Proto doslova i přeneseně stavíme na původní struktuře, k níž doplňujeme současnou architektonickou vrstvu. Záměrem je zachovat maximum smysluplných hodnot i fyzických konstrukcí. Nové a staré se propojuje do jednoho celku, který ovšem umožňuje čtení obou odlišných vrstev.

Architektonické řešení

Charakteristickou nárožní hmotu zachováváme v původním tvaru, kompozici i detailech. U navazujících podélných hmot dochází k nástavbám, které ustupují směrem od nároží, respektive uliční čáry. Jednopodlažní přístavby ve vnitrobloku jsou odstraněny a na jejich místě je navržena novostavba bytového domu. Projekt principiálně vychází z původní zastavěné plochy a v jádru pozemku tak zůstává zachován charakteristický dvůr. Všechny objekty jsou v přízemí propojeny technickým podlažím, na jehož střeše vzniká zvýšená úroveň dvora.

Nové konstrukce jsou od původních jasně odlišeny barevností a hrubostí omítky. Propojující technické podlaží se propisuje do zvýšeného soklu novostavby betonovým soklem. Všechny architektonické vrstvy naopak sjednocují dřevěné rámy oken spolu s kovovými střechami, svody a detaily. Nová zastřešení jsou sedlová a záměrně navazují na původní zástavbu – svým sklonem a celkovým řešením ovšem přiznávají současnost svého vzniku. Okenní otvory respektují pravidelný industriální rastr původních konstrukcí, zatímco v nástavbách a novostavbách se jejich kompozice více uvolňuje, což platí i pro práci s balkony a lodžiemi. Zásadním aspektem návrhu je rozmanitost – to se týká zaprvé typologie a charakteru bydlení, které zahrnuje byty v uvozovkách klasické, ale i pavlačové, mezonetové, s přímým vstupem či s předzahrádkou.

Zadruhé jde o navazující poloveřejná prostranství, sdílené polosoukromé prostory a soukromé exteriérové plochy. Srdce bytového souboru tvoří dvůr ve dvou úrovních, který slouží pro komunikaci v obou významech a zároveň navazuje na prostory kolem sousedících bytových domů. Díky silné sociální kontrole zde vzniká bezpečné jádro území. Vše dohromady vytváří neopakující se a příjemně obytná místa.

Provozní řešení

Celá rekonstruovaná část s nástavbami je obsloužena jedním vertikálním jádrem. Vstoupit do něj lze přímo z garáží nebo novým vchodem z ulice Sportovců. Přístup do jádra a některých bytů je možný také směrem z vnitrobloku ze zvýšené úrovně dvora. Typologicky tato část funguje jako kombinace schodišťového jádra s pavlačemi, které efektivně zpřístupňují byty v přepatrované výrobní hale a její nástavbě. Kvůli efektivitě využití atypických hmot pracujeme s různorodými typologiemi a dispozicemi bytů včetně mezonetových. V přízemí na úrovni garáží se nachází flexibilní nebytový prostor. Novostavba ve vnitrobloku je navržena jako schodišťová a všechny byty obsluhuje vertikální jádro přístupné hlavním vchodem z vnitrobloku, anebo z garáží. Dispozičně se byty v celém souboru pohybují v rozmězí od 1+kk až 3+kk, přičemž některé z bytů v prvním a druhém podlaží mají přístup na vlastní předzahrádku.

Parkování je vyřešeno v jednopatrové podnoží, která propojuje všechny objekty. Kromě parkingu se zde nachází také technické zařízení budov, prostor pro parkování kol, odpadové hospodářství apod. Vjezd je umístěn naproti stávajícímu vjezdu do sousední budovy – dále do vnitrobloku již nemá motorová doprava přístup.

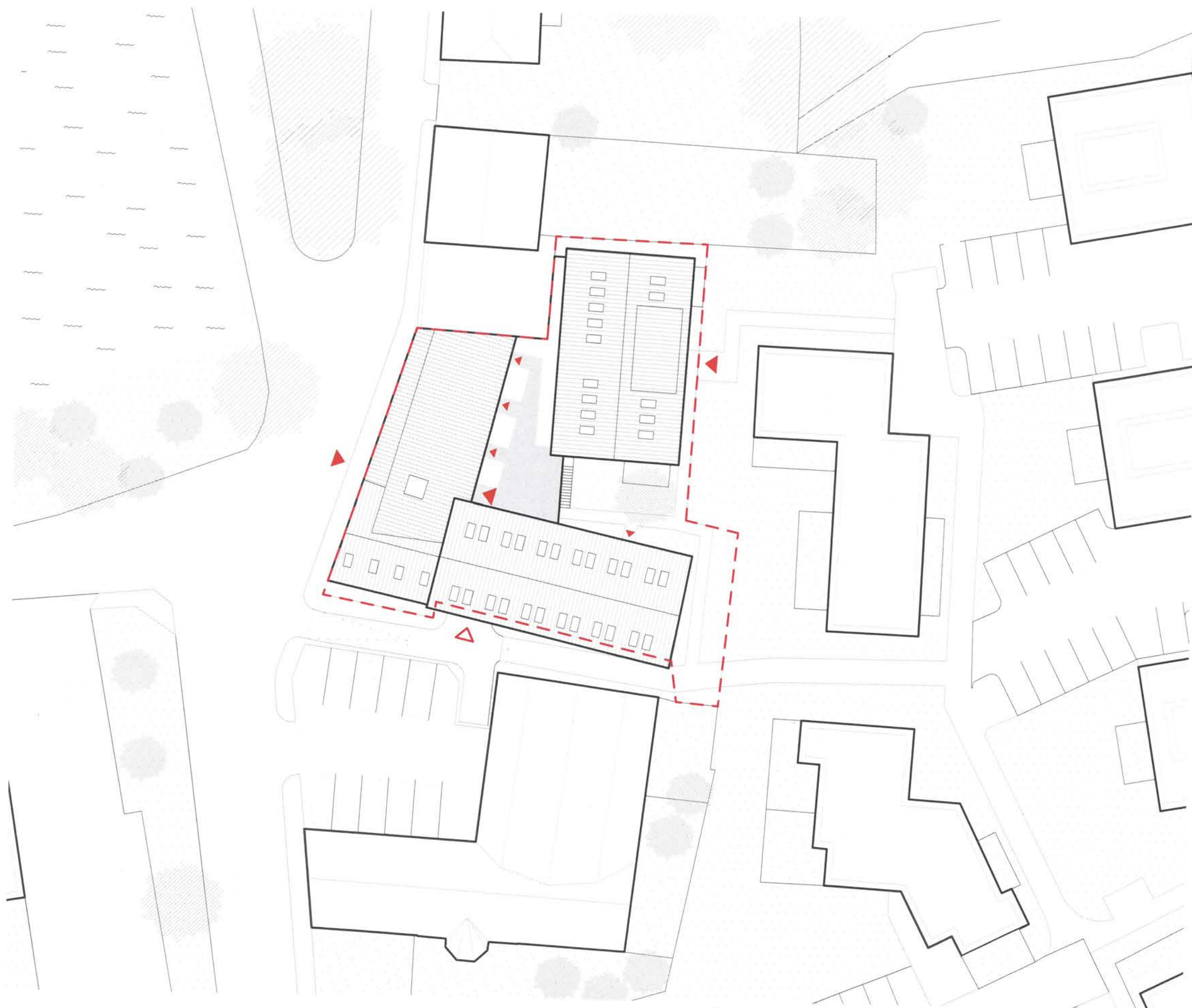
Objekty ve vnitrobloku (novostavba a výrobní hala s nástavbou) naplňují výškovou regulaci danou územním plánem (pět nadzemních podlaží včetně podkroví), směrem k ulici Sportovců podlažnost budov klesá. Konstruktivní řešení je předběžně uvažováno jako dřevostavba. V rekonstruovaných částech bude vycházet ze stavebně-technického průzkumu, který určí míru možnosti zachování původních konstrukcí a potenciální řešení. Nabízí se také možnost vestavby na principu „dům v domě“.

DOKUMENTACE NÁVRHU

Hlavním principem návrhu je vrstvení. Klíčovou kvalitou tvoří půdorysná stopa spolu s hmotovou kompozicí, které uchovávají původní urbanistickou strukturu a ducha místa. Proto doslova i přeneseně stavíme na původní struktuře, k níž doplňujeme současnou architektonickou vrstvu. Záměrem je zachovat maximum smysluplných hodnot i fyzických konstrukcí. Nové a staré se propojuje do jednoho celku, který ovšem umožňuje čtení obou odlišných vrstev.

Místo a záměr

Bývalá továrna Organa z druhé poloviny 19. století je důležitým místotvorným prvkem. Průčelí objektu pomáhá definovat charakter veřejných prostranství u rybníku Lorčák, kde se prolínají historické i moderní urbanistické struktury. Výrazná nárožní hmota tvoří kompoziční dvojici se sousední vilou Špahovka, zatímco nižší podélná hmota navazuje na jednopodlažní zástavbu v ulici Sportovců. Původní výrobní hala dodává atmosféru také směrem do vnitrobloku, kde nedávno vznikl nový bytový development. Záměrem je regenerace tohoto industriálního brownfieldu a jeho konverze na bydlení.



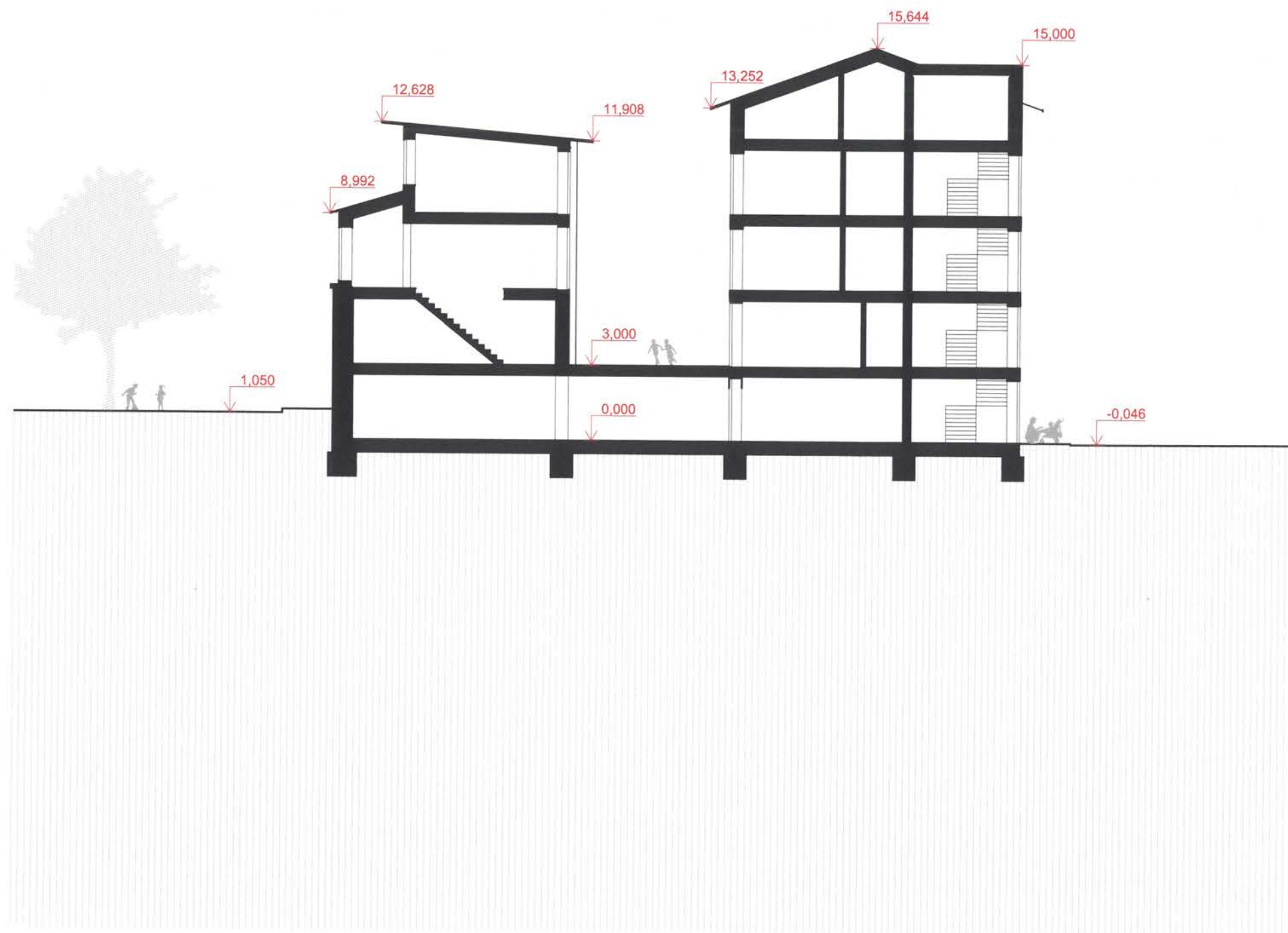


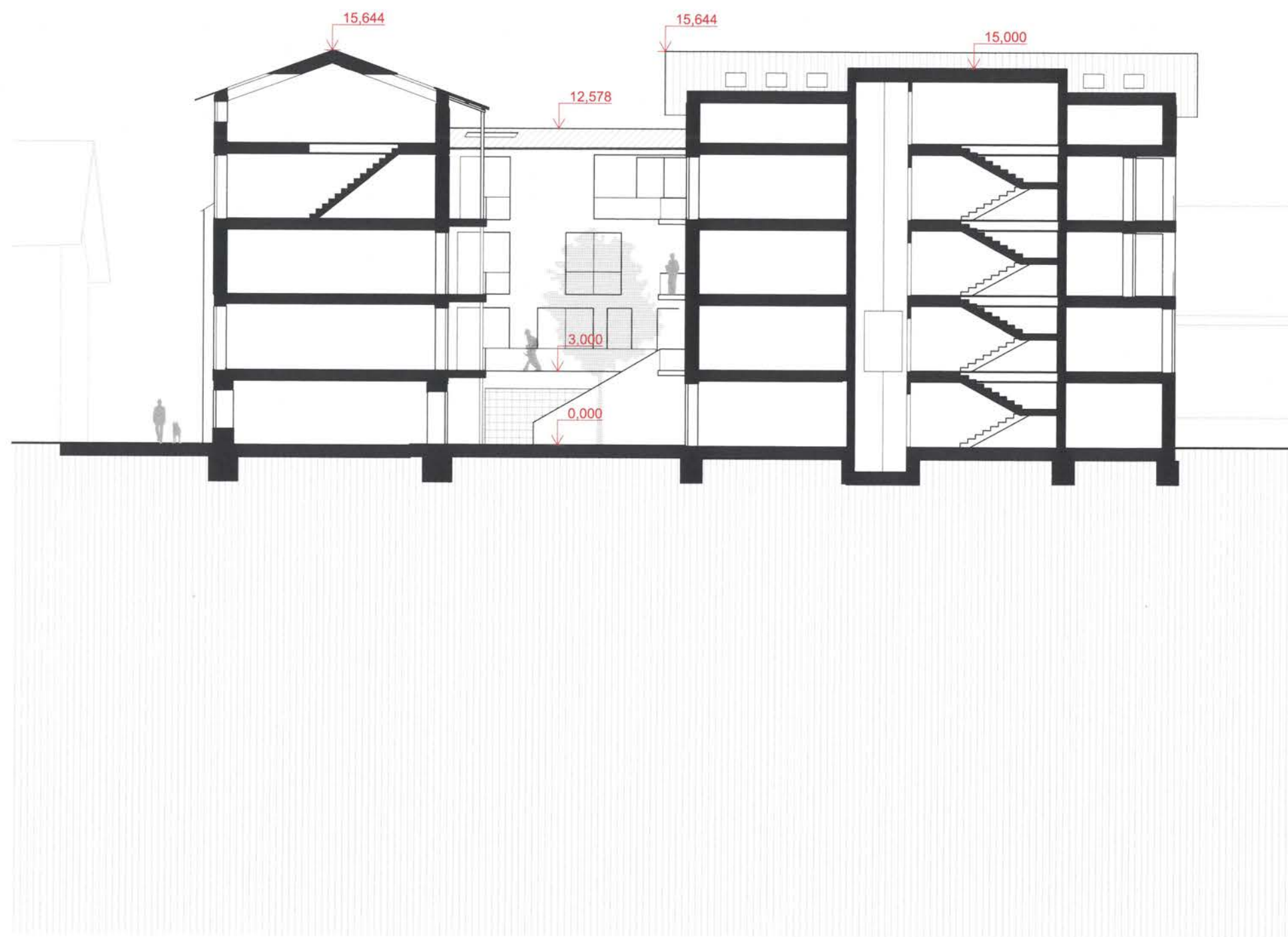


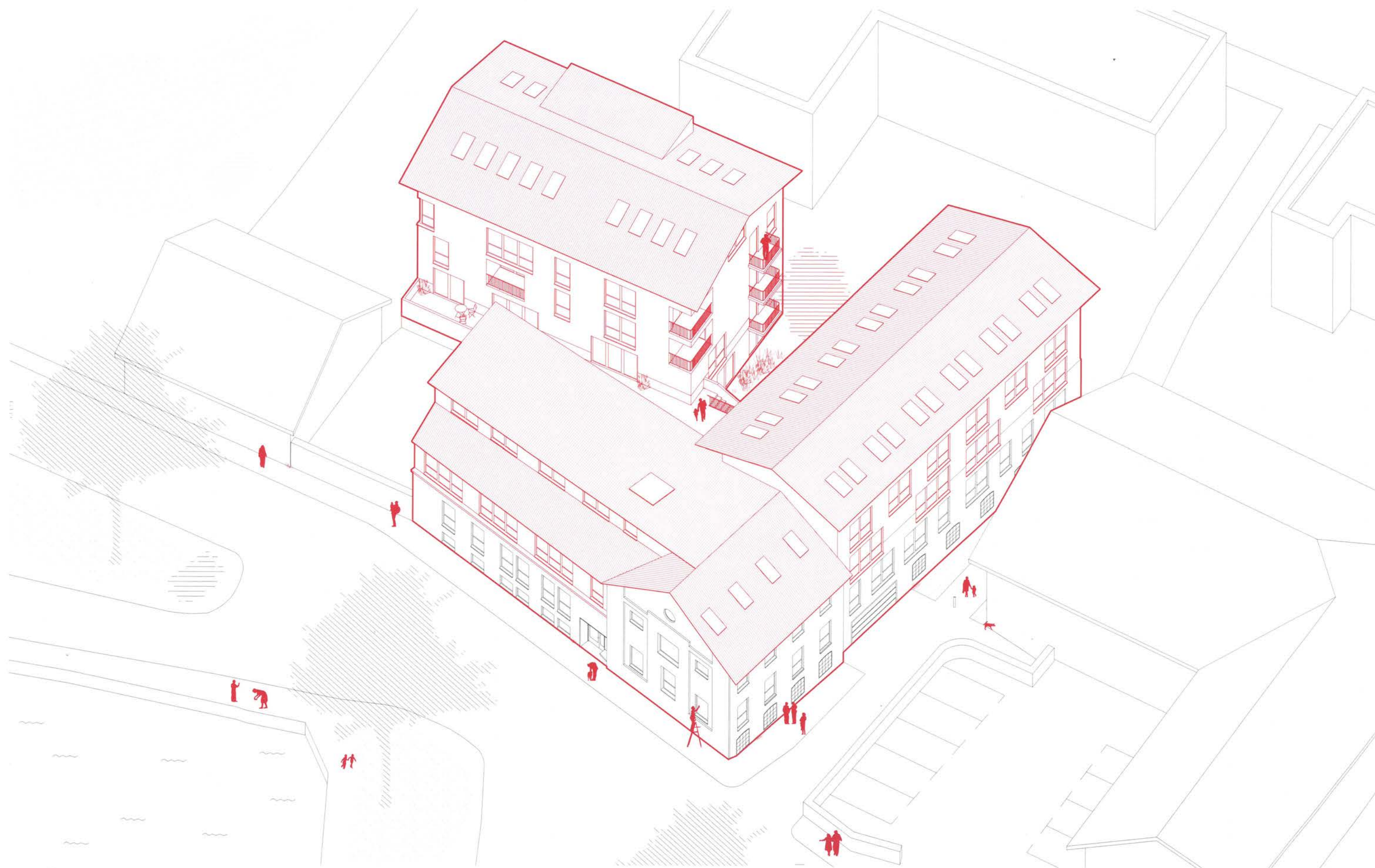












VIZUALIZACE









