
BYTOVÉ DOMY U KOMÍNA

MORAVSKÁ TŘEBOVÁ



BYTOVÉ DOMY U KOMÍNA

MORAVSKÁ TŘEBOVÁ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název projektu: BYTOVÉ DOMY U KOMÍNA
Místo: ulice Svitavská, Moravská Třebová 571 01
Stupeň: STUDIE
Datum: Březen 2023



OBJEDNATEL

enteria a.s.
Jiráskova 169, Pardubice 530 02
IČO: 27537790



ZHOTOVITEL

APRIS pro s.r.o.
Jiráskova 2839, Pardubice 53002
IČO: 09110305

www.aprispro.cz
info@aprispro.cz

Ing. arch. A. Cousy, Ing. arch. J. Vrbacká



OBSAH

1 TEXTOVÁ ČÁST

S.01 KONCEPT
S.02 BILANCE

2 SITUAČNÍ VÝKRESY

S.03 SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
S.04 SITUACE ROZVOJOVÉ LOKALITY
S.05 SITUACE KATASTRÁLNÍ 1:1000
S.06 SITUACE ETAPIZACE
S.07 SITUACE ZELENĚ
S.08 SITUACE DOPRAVA
S.09 ZASTAVOVACÍ SITUACE 1:500
S.10 SITUACE TRASY 1:750
S.11 SITUACE VIZUALIZACE

3 ŘEZ ÚZEMÍM

S.12 ŘEZ ÚZEMÍM

4 ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

S.13 PŮDORYS 1.PP
S.14 PŮDORYS 1.NP
S.15 PŮDORYS 2.NP
S.16 PŮDORYS 3.NP
S.17 PŮDORYS 4.NP
S.18 PŮDORYS 5.NP
S.19 CHARAKTERISTICKÉ ŘEZY
S.20 FASÁDY ZÁKLADNÍ
S.21 VIZUALIZACE Z ULICE SVITAVSKÁ
S.22 VIZUALIZACE UVNITŘ LOKALITY
S.23 VIZUALIZACE OD ŘADOVÝCH DOMŮ
S.24 VIZUALIZACE OD KRUHOVÉHO OBJEZDU
S.25 VIZUALIZACE Z JIHOVÝCHODU
S.26 VIZUALIZACE POHLEDU Z BALKONU

5,6 POHLEDY NA MĚSTO

S.27 POHLEDY NA MĚSTO

7 REFERENCE

S.28 PLOCHY VOLNOČASOVÝCH AKTIVIT

ÚVOD

TEXTOVÁ ČÁST

CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Řešené území se nachází při jihozápadním okraji zastavěného území města Moravská Třebová. Jedná se o plochu jižně od ulice Svitavské, západně od zástavby podél ulice Dr. Janského. V současnosti je plocha využívána jako orná půda.

Na lokalitu je zpracována Územní studie firmou APOLO CZ s.r.o. Pozemek, který je předmětem řešení této studie souboru bytových domů je jednou z částí celkového záměru využití rozsáhlého území o velikosti 43,5ha na jihozápadním okraji města. Celková výměra dotčeného pozemku je 16.170m², jedná se o část parcely 2771/86, ve vlastnictví města Moravská Třebová. Území leží v dosahu stávající dopravní a technické infrastruktury. Lokalita je dle územní studie rozčleněna do etap výstavby, kde jako první budou vybudovány komunikace a obchodní zóna s parkovištěm. Obchodní zóna bude na západ od navrhovaných bytových domů a v architektonické studii je její pozice zakreslena. Na jih od pozemku s bytovými domy budou v budoucnu v lokalitě řadové a solitérní rodinné domy. Svažitost pozemku je od severozápadního rohu směrem dolů k jihovýchodnímu rohu pozemku. Na severu lokality kolem ulice Svitavské se nachází stávající alej stromů. V územní studii na ni navazuje alej nová, v ulici na západ od řešeného pozemku.

KONCEPT LOKALITY

Navržená zástavba pro řešenou lokalitu vytváří ucelený urbanistický celek navazující na solitérní architekturu okolí. Plocha je vymezena na západě ulicí Svitavská, na jihu a západě novými ulicemi a na východě stávající zástavbou podél západní strany ulice Dr. Janského. Na severu domy výškově navazují na stávající panelovou zástavbu na Západní ulici, která se nachází severně od ulice Svitavská. Směrem k jihu se postupně snižují pro plynulejší přechod na plánovanou výstavbu řadových a solitérních rodinných domů. Domy na severu jsou umístěny ve stejné vzdálenosti od komunikace tak, aby dotvořily uliční čáru v ulici Svitavská danou pozicí stávajících budov. Zároveň takto umístěné domy doplní městskou zástavbu a společně s alejí stromů dotvoří charakter ulice. Na jižní straně domy také drží uliční čáru a dotváří i tuto ulici, připojují se tak plynule k městu. Na východě řešeného pozemku zůstává velký prostor zeleně tak, aby stávající objekty měly dostatek místa a nebylo narušeno bezprostřední okolí, ale zároveň se připojily k nově vznikající lokalitě. Na západě je umístěno nově vznikající obchodní centrum, které je odděleno od řešené lokality centrální komunikací, tu náš záměr doplňuje jak alejí stromů, tak parkovacími plochami.

Nároky na dopravu v klidu jsou řešeny umístěním z větší části parkovacích stání pod objekty a po obvodě řešeného pozemku tak, aby kolem nových bytových domů vzniklo příjemné prostředí pro pěší s možností využití ploch pro volnočasové aktivity, posezení, rekreaci a zeleň. Na pozemku jsou zajištěny příjezdy pro automobily do podzemního parkování a pro rezidenty a návštěvy je po obvodě pozemku další parkování. Kvalita vnějšího prostředí je důležitou součástí návrhu bytových domů, která tak zhodnotí bydlení nejen v nově vznikajících domech, proto je prostor mezi domy ponechán v co největší míře pro zeleň a pěší komunikace, které jsou logicky rozmístěny tak, aby napojovaly vstupy do bytových domů a zároveň umožňovaly průchod lokalitou a propojení s městem.

KONCEPT BYTOVÝCH DOMŮ

Návrhem je 6 solitérních podsklepených domů, které mají podlažnost v souladu se zadáním. Na severu jsou navrženy 4 bytové domy výšky 5np (4np+ 1 ustoupené podlaží) a na jihu jsou navrženy 2 bytové domy výšky 4np (3np+ 1 ustoupené podlaží). Bytové domy svým vzhledem drží architektonickou soudržnost v lokalitě.

Bytové domy jsou řešeny tak, aby většina bytů měla lodžie nebo terasy. Domy jsou orientovány hlavní fasádou s lodžii a terasami na jih nebo východ tak, aby poskytly obyvatelům prosluněnost, soukromí a co nejlepší výhled do zeleně. Rozvržení bytů je různorodé, aby dalo výběr všem zájmovým skupinám. Zároveň je možné dispozici bytů upravit a podle potřeby změnit rozvržení, velikost a počet bytů. Poslední patro je vždy ustoupené a nabízí tak bytům prostory velkých teras. Přístup do domů pro pěší je navržen ze severu nebo ze západu - viz situace. Příjezd po rampě do suterénu je z jihu nebo z východu tak, aby se co nejvíce využívala svažitost terénu, a aby rampy byly co nejkratší a nenarušovaly okolí.

Půdorysná velikost domů a rozvržení do solitérní zástavby odpovídá měřítku a charakteru v okolí, zároveň umožňuje etapizaci výstavby. Domy jsou obdélného půdorysu velikosti cca 17,5x32 m. Do fasády domu se výrazně propisuje dispoziční a výškové členění, které opticky odlehčuje hmotu. Fasádu rozehrává umístění lodžii a teras. Komunikační jádra prochází do podzemního podlaží s parkováním. Domy mají v typickém podlaží 6 bytových jednotek, v přízemí domu se nachází kolárna, technická místnost a na každém patře mají majitelé bytů možnost využití skladovacích komor. Podle zvolené technologie je možné technickou místnost zmenšit a prostor parteru využít jako společné prostory domu nebo je zde možné vybudovat drobnou službu pro obyvatele lokality typu kadeřnictví, květinářství nebo servis kol. Bytové domy mají plochou zelenou střechu, která umožní případné umístění slunečních kolektorů a zelená skladba zabrání přehřívání bytů pod střechou.

KONCEPT DOPRAVY

Počet parkovacích stání je dle zadání minimálně 1,5 stání/byt. Navrženo je 144 pod objekty a 67 na terénu, celkem tedy 211. Počet parkovacích stání je vyšší než minimální požadovaný počet. Většina stání na povrchu je řešena po obvodu pozemku, tyto stání jsou přístupné z okolních komunikací. Hlavním konceptem dopravy v klidu je přenechání co největší části lokality pro pěší. V lokalitě je také počítáno s dostatečným počtem parkovacích stání pro osoby s tělesným postižením.



KONCEPT

BYTOVÉ DOMY U KOMÍNA
MORAVSKÁ TŘEBOVÁ

Pozemek k.ú. Moravská Třebová [698806] 2771/86
Město Moravská Třebová
Investor enteria a.s.



APRIS pro s.r.o.
Jiráskova 2839
530 02 Pardubice
IČ:09110305



Vypracoval
Zodp. projektant
Datum

Ing. arch. A. Cousy, Ing. arch. J. Vrbacká
Ing. arch. A. Cousy
03 / 2023

Měřítko
S.01

ÚVOD

TEXTOVÁ ČÁST

KONCEPT ZELENĚ

V návrhu jsou v co největší míře zachovány stávající vzrostlé stromy na severní straně lokality. Návrh respektuje územní studii a její páteřní alej, která vede podél západní strany pozemku. Na pozemku jsou navrženy solitérní stromy i skupiny stromů, které rozčlení prostor a především nabídnou lepší obyvatelnost i v budoucnu (ochlazení prostoru, stínění, vliv na mikroklima a pocitovou pohodu lokality). Výběr stromů a technologie výsadby bude přizpůsoben stanovištím a podmínkám. Vhodné plochy například u vjezdů do podzemních garáží a v blízkosti posezení nebo vstupů do domů jsou doplněny záhony s nižšími nároky na údržbu (např. pudopokryvné výsadby keřů, extenzivní záhony trvalek a okrasných travin). Takto řešené plochy sníží náročnost na údržbu a zároveň doplní různorodost a akřativitu lokality. Chodníky, cesty a plochy pro pěší jsou řešeny v šíři min. 2 m s propustnými povrchy (např. dlažbou s vysokým koeficientem vsakování, mlatovými nebo jinými přírodními povrchy). Pro pěší je celá lokalita prostupná, jsou logicky napojeny všechny okolní chodníky a obslouženy všechny navrhované bytové domy bezbariérově. Parkovací stání jsou navrženy ze zatravněvacích tvárnic. Plocha mezi plánovaným obchodním centrem a řešenou lokalitou podél komuninace (trasa B) bude v souladu se zadáním terénně upravena s výsadbou 9 ks stromů. Plocha u kruhového objezdu (spojující trasu A a B) bude též terénně upravena s výsadbou 5 ks stromů.

NAPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Všechny potřebné sítě technické infrastruktury jsou nebo budou v blízkosti řešeného území. Pozemek záměru se napojuje ze tří stran (S, Z, J) na okolní technickou infrastrukturu. V rámci výstavby dojde k vybudování všech potřebných přípojek technické infrastruktury (vedení NN, vodovodu, kanalizace a vedení elektronických komunikací). Přes řešené území vedou stávající inženýrské sítě, zejména se jedná o stávající vedení elektro, procházející středem lokality. Dle zadavatele se bude vedení vysokého napětí na pozemku překládat mimo řešený pozemek, v návrhu je s tímto počítáno. Přesné napojovací místa budov na technické sítě budou řešena v další fázi projektování.

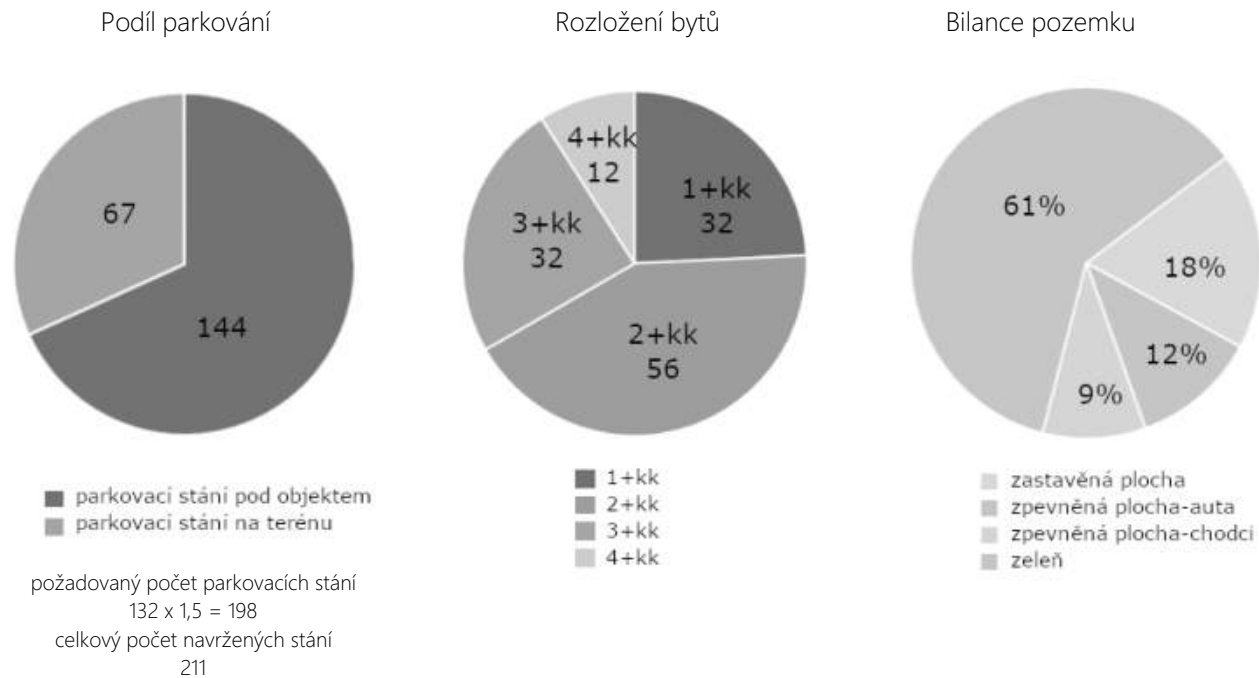
ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

V řešené lokalitě jsou u sjezdu z komunikace navrženy zastřešené plochy s kontejnery na směsný i tříděný odpad. Prostor pro odpad je navržen v místech s dobrou dostupností pro odvoz odpadu i pro obyvatele domů a je umístěn na okraji lokality v místech příjezdů automobilů tak, aby nerušil klidnému pobytu a posezení v místech zeleně. Lokalita bude vybavena systémem veřejného osvětlení všech ulic lokality. Připojovací body a typy svítidel budou řešeny s TS Moravská Třebová

BILANCE

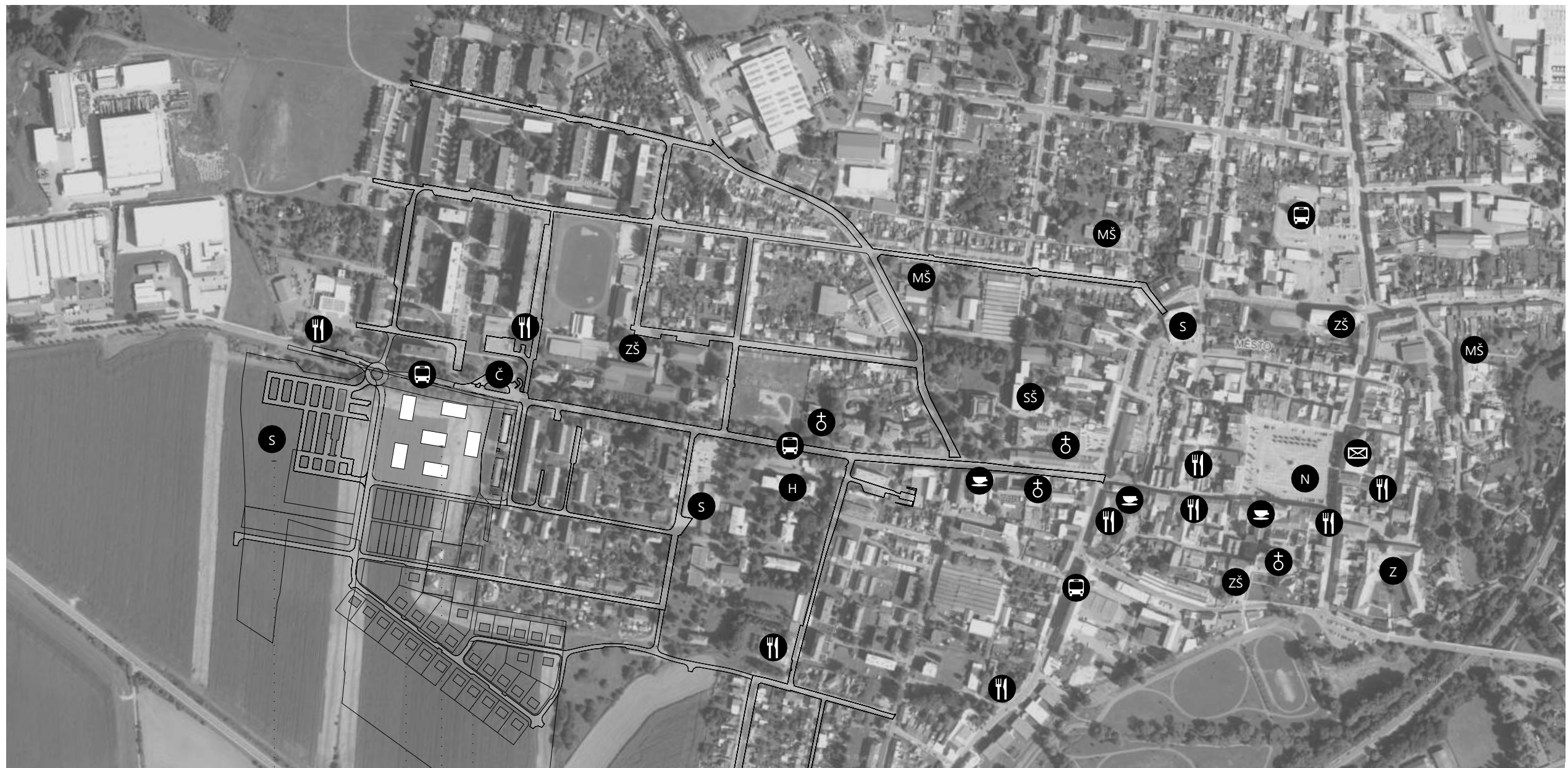
Celková plocha pozemku:	18 296 m ²	Rozložení bytů:	
Zastavěná plocha:	3 330 m ²	byty 1+kk	32
Zpevněná plocha:	3 859 m ²	byty 2+kk	56
Zeleň:	11 107 m ²	byty 3+kk	32
Zastavenost:	39,29 %	byty 4+kk	12
		Celkový počet bytů:	132

Bytový dům - 5np		Bytový dům - 4np	
Zastavěná plocha	555 m ²	Zastavěná plocha	555 m ²
Počet podlaží	5 (4 np+ 1 ustoupené)	Počet podlaží	4 (3 np+ 1 ustoupené)
Počet bytových jednotek	24	Počet bytových jednotek	18
Celková užitná plocha	2 671,55 m ²	Celková užitná plocha	2 238,12 m ²
Plocha společných prostor	276,89 m ²	Plocha společných prostor	216,03 m ²
Pozemní parkování	24 parkovacích stání	Pozemní parkování	24 parkovacích stání
Technické zázemí domu	556,8 m ²	Technické zázemí domu	556,8 m ²
Skladovací komory	129,17 m ²	Skladovací komory	109,04 m ²
CELKEM PLOCHA BYTŮ	1 708,69 m ²	CELKEM PLOCHA BYTŮ	1 356,25 m ²



SITUACE

ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



plánované obchodní centrum

rozvojová lokalita - oblast pro řadové rodinné domy

pozemek záměru - návrh bytových domů

rozvojová lokalita - soukromé rodinné domy

N náměstí
H nemocnice
S supermarket
Č čerpací stanice

MŠ mateřská škola
ZŠ základní škola
SŠ střední škola
Z zámek

SITUACE

ROZVOJOVÉ LOKALITY



LEGENDA PLOCH

- OBCHODNÍ CENTRUM
- RODINNÉ DOMY
- ŘADOVÉ DOMY
- ZELEŇ
- ZELEŇ-OKOLNÍ



SITUACE

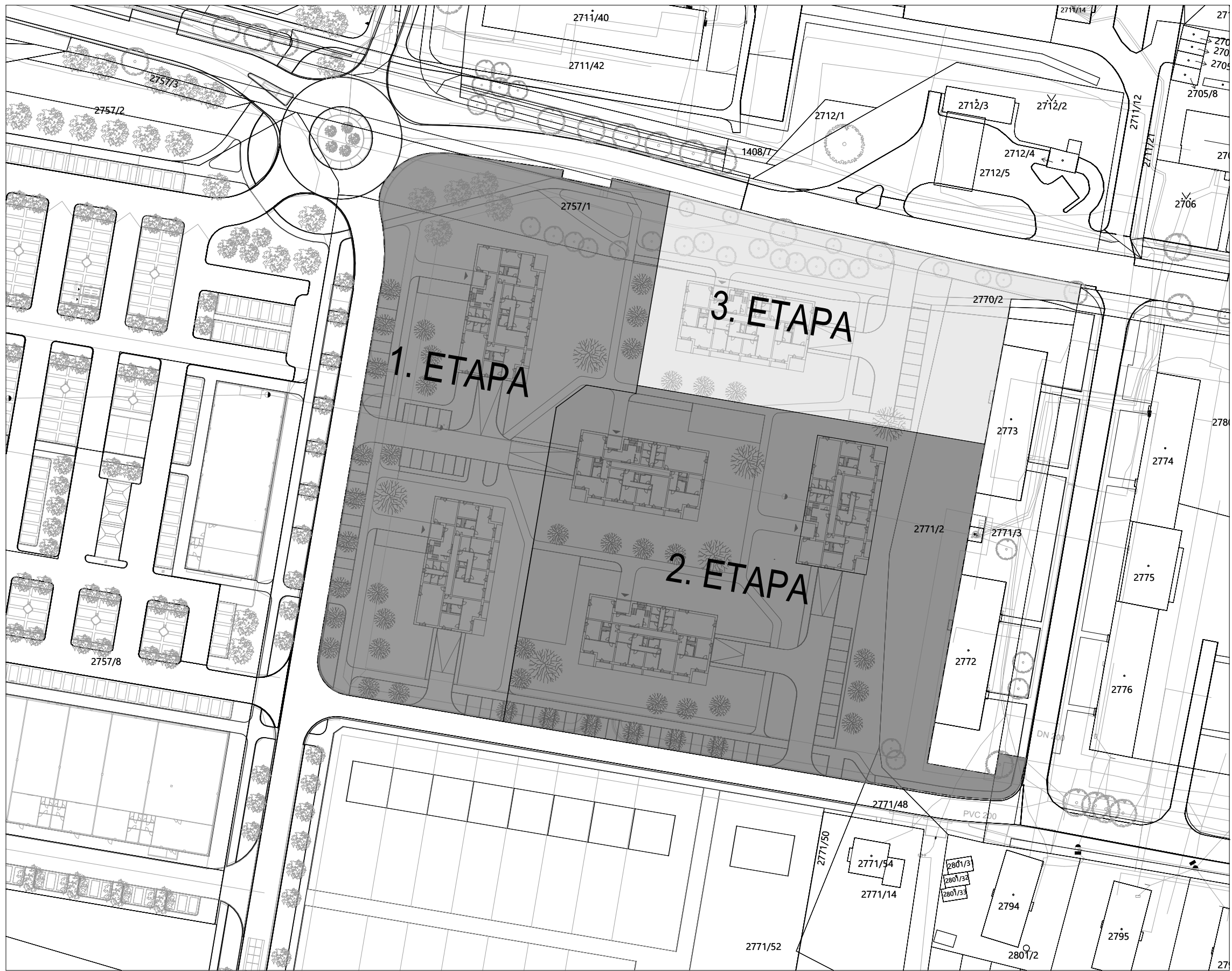
KATASTRÁLNÍ

č.p.	k.ú.	druh pozemku	vlastník/ci
1408/8	Moravská Třebová [698806]	ostatní plocha	Město Moravská Třebová
2757/1	Moravská Třebová [698806]	trvalý travnatý porost	Město Moravská Třebová
2757/5	Moravská Třebová [698806]	trvalý travnatý porost	RENT Group s.r.o.
2757/8	Moravská Třebová [698806]	trvalý travnatý porost	RENT Group s.r.o.
2770/2	Moravská Třebová [698806]	ostatní plocha	Město Moravská Třebová
2771/2	Moravská Třebová [698806]	ostatní plocha	Město Moravská Třebová
2771/48	Moravská Třebová [698806]	orná půda	Město Moravská Třebová
2771/50	Moravská Třebová [698806]	orná půda	Polášková Kateřina Ing.
2771/86	Moravská Třebová [698806]	orná půda	Město Moravská Třebová

- dotčená
- sousední

SITUACE

NÁVRH ETAPIZACE



1. ETAPA	42 BYTOVÝCH JEDNOTEK
2. ETAPA	66 BYTOVÝCH JEDNOTEK
3. ETAPA	24 BYTOVÝCH JEDNOTEK
CELKEM	132 BYTOVÝCH JEDNOTEK

SITUACE

ZELENĚ



LEGENDA PLOCH

- CHODNÍK
- KOMUNIKACE
- ODVODŇOVACÍ ŽLAB
- PARKOVÁNÍ
- PLOCHA VOLNOČASOVÝCH AKTIVIT -
DĚTSKÉ HRŠTĚ S POSEZENÍM
- PLOCHA VOLNOČASOVÝCH AKTIVIT -
GRILOVÁNÍ S POSEZENÍM
- ZÁHON
- ZELEŇ
- ZELEŇ-OKOLNÍ

LEGENDA STROMŮ

- NAVRŽENÉ STROMY
- STROMY BUDOUCÍ ZÁMĚR
- STÁVAJÍCÍ STROMY

BYTOVÉ DOMY U KOMÍNA
MORAVSKÁ TŘEBOVÁ

Pozemek k.ú. Moravská Třebová [698806] 2771/86
Město Moravská Třebová
Investor enteria a.s.



APRIS pro s.r.o.
Jiráskova 2839
530 02 Pardubice
IČ:09110305



Vypracoval
Zodp. projektant
Datum

Ing. arch. A. Cousy, Ing. arch. J. Vrbacká
Ing. arch. A. Cousy
03 / 2023

Měřítko 1:750
S.07

SITUACE ZELENĚ



SITUACE

DOPRAVA



67 PARKOVACÍ STÁNÍ NA TERÉNU

144 PARKOVACÍ STÁNÍ POD OBJEKTY

BYTOVÉ DOMY U KOMÍNA
MORAVSKÁ TŘEBOVÁ

Pozemek k.ú. Moravská Třebová [698806] 2771/86
Město Moravská Třebová
Investor enteria a.s.

enteria
český stavební holding

APRIS pro s.r.o.
Jiráskova 2839
530 02 Pardubice
IČ:09110305

APRIS PRO

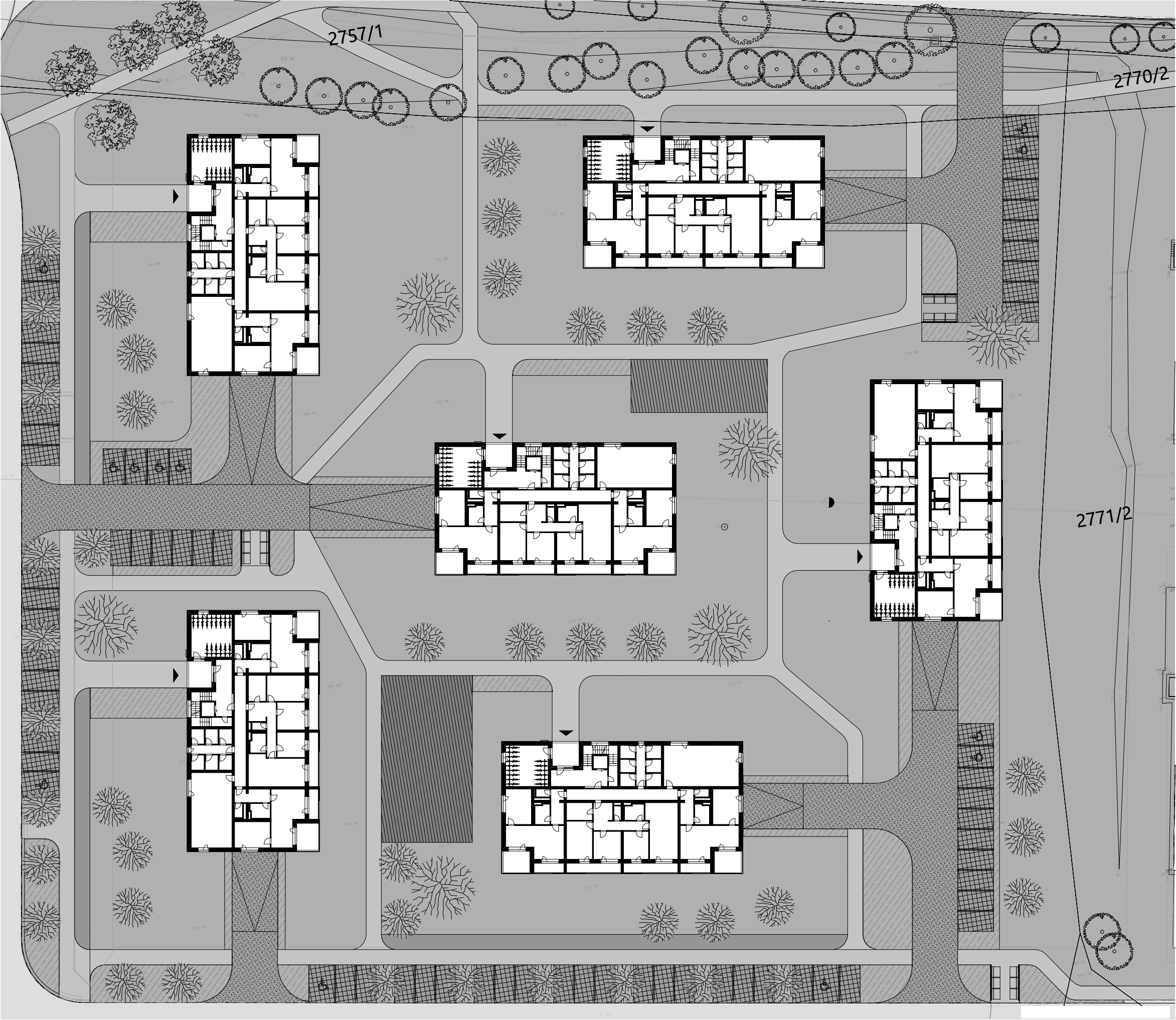
Vypracoval
Zodp. projektant
Datum

Ing. arch. A. Cousy, Ing. arch. J. Vrbacká
Ing. arch. A. Cousy
03 / 2023

SITUACE DOPRAVA

Měřítko 1:750
S.08





SITUACE

ZASTAVOVACÍ 1:500

LEGENDA PLOCH

- CHODNÍK
- KOMUNIKACE
- ODVODŇOVACÍ ŽLAB
- PARKOVÁNÍ
- PLOCHA VOLNOČASOVÝCH AKTIVIT-
DĚTSKÉ HŘIŠTĚ S POSEZENÍM
- PLOCHA VOLNOČASOVÝCH AKTIVIT-
GRIOVÁNÍ S POSEZENÍM
- ZÁHON
- ZELEŇ
- ZELEŇ-OKOLNÍ

211 parkovacích stání celkem
12 parkovacích stání invalidních
3 zastřešené plochy pro odpad

Celková plocha pozemku: 18 296 m²
Zastavěná plocha: 3 330 m²
Zpevněná plocha: 3 859 m²
Zeleň: 11 107 m²
Zastavěnost: 39,29 %

Rozložení bytů:
byty 1+kk 32
byty 2+kk 56
byty 3+kk 32
byty 4+kk 12
Celkový počet bytů: 132



SITUACE

TRASY 1:750



- A** pěší trasa na severu lokality propojující město, zastávku autobusu a budoucí obchodní centrum
- B** pěší trasa na západě lokality podél nové komunikace mezi obchodním centrem a pozemkem záměru
- C** pěší trasa na juhu lokality podél nové komunikace mezi řadovými domy a pozemkem záměru
- D** plocha mezi stávajícími bytovými domy a pozemkem záměru
- ostatní pěší trasy uvnitř pozemku záměru
- ▲ označení vjezdů do podzemních garáží
- △ označení vstupů do domů



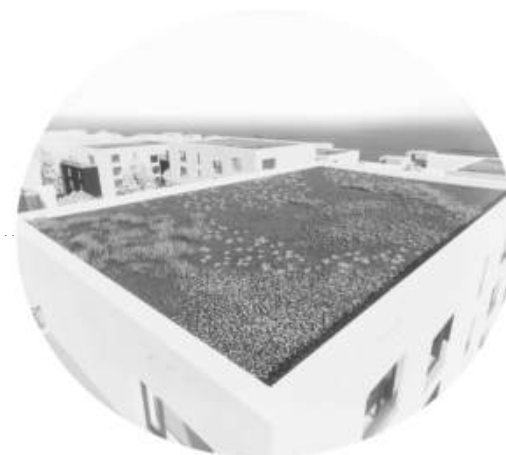


SITUACE

VIZUALIZACE



ZACHOVÁNÍ STÁVAJÍCÍ ALEJE



ZELENÉ STŘECHY



ZASTŘEŠENÁ MÍSTA NA ODPAD



ŘEZ ÚZEMÍM

S NOVÝMI BYTOVÝMI DOMY

ŘEZ ÚZEMÍM



PLÁNOVANÉ OBCHODNÍ CENTRUM

NOVÉ BYTOVÉ DOMY

STÁVAJÍCÍ BYTOVÉ DOMY



PŮDORYS

PODZEMNÍ PODLAŽÍ



TABULKA MÍSTNOSTÍ 1.PP		
Č.M.	NÁZEV M.	PLOCHA
NEBYTOVÉ PROSTORY		
S01	GARÁŽ	456,50
S02	CHODBA	7,16
S03	SKLAD	4,48
S04	ÚKLID	3,04
S05	SCHODIŠTĚ	13,11
		484,29 m ²