



te3s

Bytový dům Nedvězí

Architektonická studie
10-2024

Ing. arch. Simona Machalová, Ing. arch. Marta Ševčíková
TE3S studio s.r.o.

Obsah

02_Autorská zpráva

03_Autorská zpráva

04_Situace širších vztahů

05_Katastrální situační výkres

06_Půdorys 1.NP

07_Půdorys 2.NP

08_Půdorys 3.NP

09_Schématický řez A - A'

10_Pohled jihozápadní

11_Pohled jihovýchodní

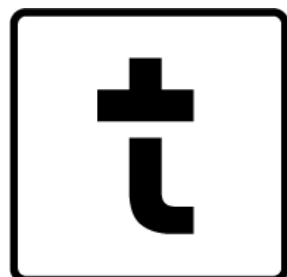
12_Pohled severovýchodní

13_Vizualizace

14_Vizualizace

15_Vizualizace

16_Vizualizace



PŘEDMĚTNÉ ÚZEMÍ

Nedvězí u Říčan je městská čtvrť a katastrální území Prahy, tvořící městskou část Praha-Nedvězí. Leží na jihovýchodním okraji Prahy, v sousedství města Říčany, a dosud si do značné míry zachovalo venkovský charakter. Řešený objekt se nachází v centru města, v těsné blízkosti Městského úřadu městské části Praha-Nedvězí a Hospody Nedvězí. Studie řeší novostavbu bývalého hostince s ubytováním na ulici Slámová, kde stávající objekt je nyní ve špatném stavu a je nutné větší část objektu zdemolovat. Stavební záměr počítá s kompletní rekonstrukcí objektu, který bude transformován ze stávajícího využití na sociální byty, přičemž ve spodním patře budou byty uzpůsobené bezbariérovému využívání a dále budou doplněny o službu místního významu, v tomto případě kadeřnictví.

ÚZEMNÍ PLÁN

Dle platného územního plánu se řešená lokalita nachází v oblasti ČISTĚ OBYTNÉ - OB, kde dle hlavního využití jsou plochy určené pro bydlení, přípustné jsou stavby mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Přičemž podmíněně přípustné využití pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily a dále lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování a **nerušící služby místního významu**.

STÁVAJÍCÍ STAV

Architektonicky se jedná o objekt z 60. let 20. století, který je dnes v neudržitelném stavu a je nutná kompletní rekonstrukce. Na řešeném území musíme zohlednit morfologii terénu, převážně výškový rozdíl od ulice Za Úřadem. Vzhledem k charakteru území bude péči a dopravní napojení řešeno od ulice Únorová, kde bude dle samostatného projektu vybudována statická doprava s parkem.

NAVRHOVANÝ STAV

Vzhledem ke stavu stávajícího objektu bude nutné objekt zbourat a následně provést novostavbu sociálního bydlení. Studie uvažuje se dvěmi samostatnými hmotami obdélníkového půdorysu, které jsou spojeny otevřenou pavlačovou částí, ze které jsou byty přístupné. Obě hmoty jsou tvořeny třemi nadlezmími podlažními bez podsklepení a jsou zastřešeny plochou střechou. Půdorysně stavba z větší části kopíruje stávající objekt. Jedná se převážně o malometrážní byty o velikosti 1KK, přičemž ve spodním patře se nachází 2 bezbariérové byty a služba místního významu a další zázemí. V horních patrech může být až 6 dalších bytů o velikosti 1KK, případně dva byty o velikosti 1KK a dva byty velikosti 3KK. Proporce vycházejí z regulačního plánu a využívá maximálního potenciálu pozemku.

KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Konstrukčně je objekt navržen v kombinaci železobetonu, který tvoří pavlač a prefabrikované schodiště a zděných konstrukcí, které tvoří samotné objekty. Pavlač a balkóny vhodně doplní strukturované skleněné tvárnice (kopilit). Velikost a množství oken jsou přizpůsobeny tak, aby byl splněn požadavek na osvětlení vnitřních prostor.

DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ

Hlavní vstup do objektu, tedy přístupová pavlač, je koncipován mezi dvě navržené hmoty s přístupem od ulice Únorová ze západní strany řešeného území.

V 1.NP je navržena v menší hmotě služba - kadeřnictví s potřebným zázemím a také kotelna pro umístění zdroje. Ve větší hmotě jsou umístěny 2 bezbariérové byty o velikosti 1KK, tedy disponují předsíní, koupelnou a obytnou místností, která je min. o velikosti 16 m² a také splňují obecné bezbariérové parametry. Mezi hmotami je navržena pavlač s jednoramenným schodištěm s mezipodestou, pod kterým je umístěna úklidová místnost. Ve 2.NP se v menší hmotě nachází malometrážní byt o velikosti 1KK, který již není bezbariérový a disponuje taktéž předsíní, koupelnou a obytnou místností. Větší hmota uvažuje s bytem o velikosti 3KK, přičemž disponuje předsíní, samostatným WC, koupelnou, dětským pokojem o min. velikosti 8 m², ložnicí o min. velikosti 12 m² a také velkou obytnou místností. 3.NP je totožné s 2.NP. Větší hmotu ve 2.NP a/nebo 3.NP je možné řešit dvěmi samostatnými byty o velikosti 1KK.

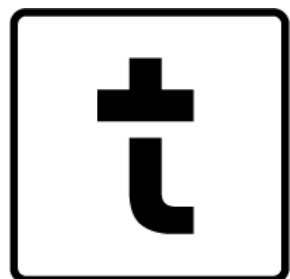
Celkově je nyní uvažováno se 6 byty (4× 1KK a 2× 3KK), ale je možné zde uvažovat i 7 byty (6× 1KK a 1× 3KK), případně 8 byty (8× 1KK).

DOPRAVA V KLIDU

Parkování bude řešeno samostatným projektem na pozemku městské části Praha-Nedvězí, který se nachází v docházkové vzdálenosti cca 150 m od řešeného objektu.

TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

Technické prostory jsou umístěny v 1.NP, a to kotelna a úklidová místnost, které jsou přístupné pouze z exteriéru. Objekt je v současnosti připojen na přípojku vody, elektřinu a plynu. Tyto média se uvažují zachovat a budou doplněny o zdroj tepla a zásobník na teplou vodu.



Bytový dům Nedvězí

Autorská zpráva
10-2024
TE3S studio s.r.o.

VÝPOČET JEDNOTLIVÝCH PLOCH BYTOVÉHO DOMU

Varianta se 7 byty:

Číslo jednotky	Typ	Plocha [m²]	Zzahrada [m²]	Balkón [m²]	Sklep [m²]	Celkem [m²]
nebytový prostor č. 1	služba	17,9	-	-	-	17,9
byt č. 1	1kk (bez bariér)	33,3	13,7	-	2,4	49,4
byt č. 2	1kk (bez bariér)	35,2	-	-	2,5	37,7
byt č. 3	1kk	29,3	-	5,3	-	34,6
byt č. 4	1kk	33,2	-	6,4	2,4	42,0
byt č. 5	1kk	35,1	-	6,4	2,4	43,9
byt č. 6	1kk	29,3	-	5,3	2,4	37,0
byt č. 7	3kk	70,6	-	12,8	5,4	88,8
Plocha celkem						351,3

Varianta se 6 byty:

Číslo jednotky	Typ	Plocha [m²]	Zahrada [m²]	Balkón [m²]	Sklep [m²]	Celkem [m²]
nebytový prostor č. 1	služba	17,9	-	-	-	17,9
byt č. 1	1kk (bez bariér)	33,3	13,7	-	2,4	49,4
byt č. 2	1kk (bez bariér)	35,2	-	-	2,5	37,7
byt č. 3	1kk	29,3	-	5,3	-	34,6
byt č. 4	1kk	33,2	-	6,4	2,4	42,0
byt č. 5	3kk	70,6	-	12,8	2,4	85,8
byt č. 6	3kk	70,6	-	12,8	5,4	88,8
Plocha celkem						356,2

VÝPOČET STATICKÉ DOPRAVY DLE PSP

Velikost jednotlivých pater a účelů:

HPP 1.NP: 26,4 m² (služba)
HPP 1.NP: 140,2 m² (bydlení)
HPP 2.NP: 166,6 m²
HPP 3.NP: 166,6 m²
HPP celkem: 473,4 m²

Celková HPP všech podlaží určené pro "bydlení" je 473,4 m² - 16,2 m² (TM) = **457,2 m²**
85 m² HPP na jedno stání: 457,2 / 85 = 5,38 stání

Stanovení počtu návštěvnických a vázaných stání:
90% vázaných stání, tedy 4,84 = 5 stání
10% návštěvnických stání, tedy 0,54 = 1 stání

Přepočet stání v závilosti na území, v tomto případě zóna 08:
vázané stání pro bydlení - 140%: 4,84 × 1,4 = 6,78 = **7 vázaných stání**
návštěvnická stání pro bydlení - 100%: 0,54 × 1,0 = 0,54 = **1 návštěvnické stání**

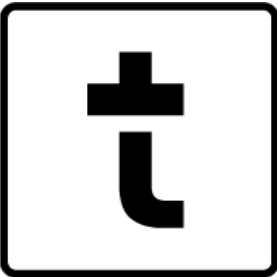
Celkem stání pro bydlení 8, z toho 1 návštěvnické a 7 vázaných stání.

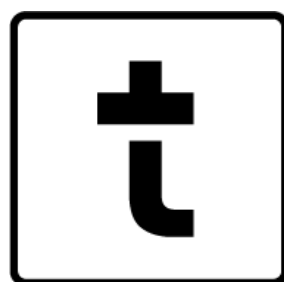
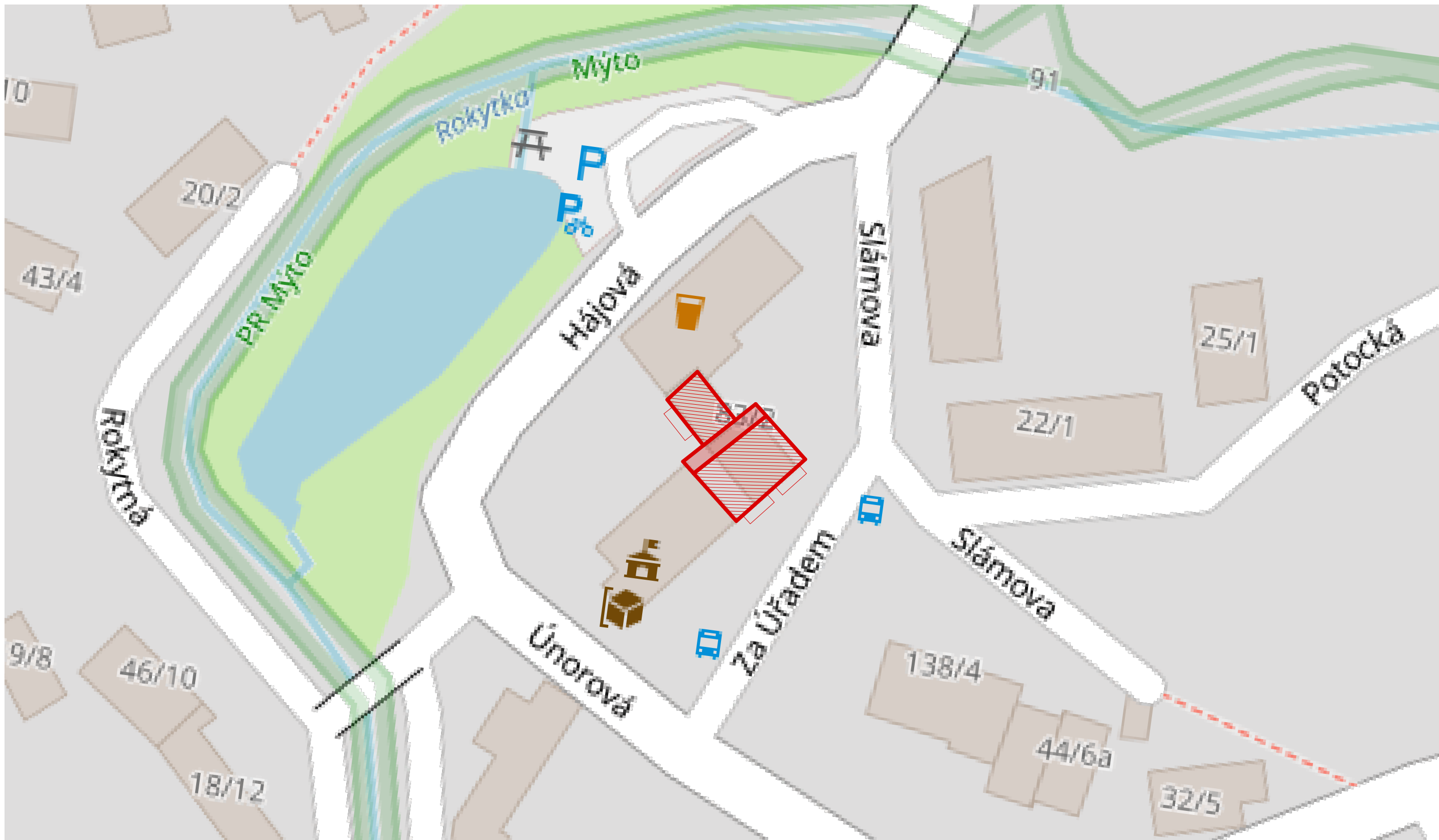
Celková HPP kadeřnictví určené jako "služby a drobné provozovny" je 26,4 m²
40 m² HPP na jedno stání: 26,4 / 40 = 0,66 stání

Stanovení počtu návštěvnických a vázaných stání:
10% vázaných stání, tedy 0,07 = **0 stání**
90% návštěvnických stání, tedy 0,59 = **1 stání**

Celkem stání pro službu je 1 návštěvnické a žádné vázané stání.

CELKEM PARKOVACÍCH STÁNÍ JE **9** Z TOHO MIN. 1 IMOBILNÍ.





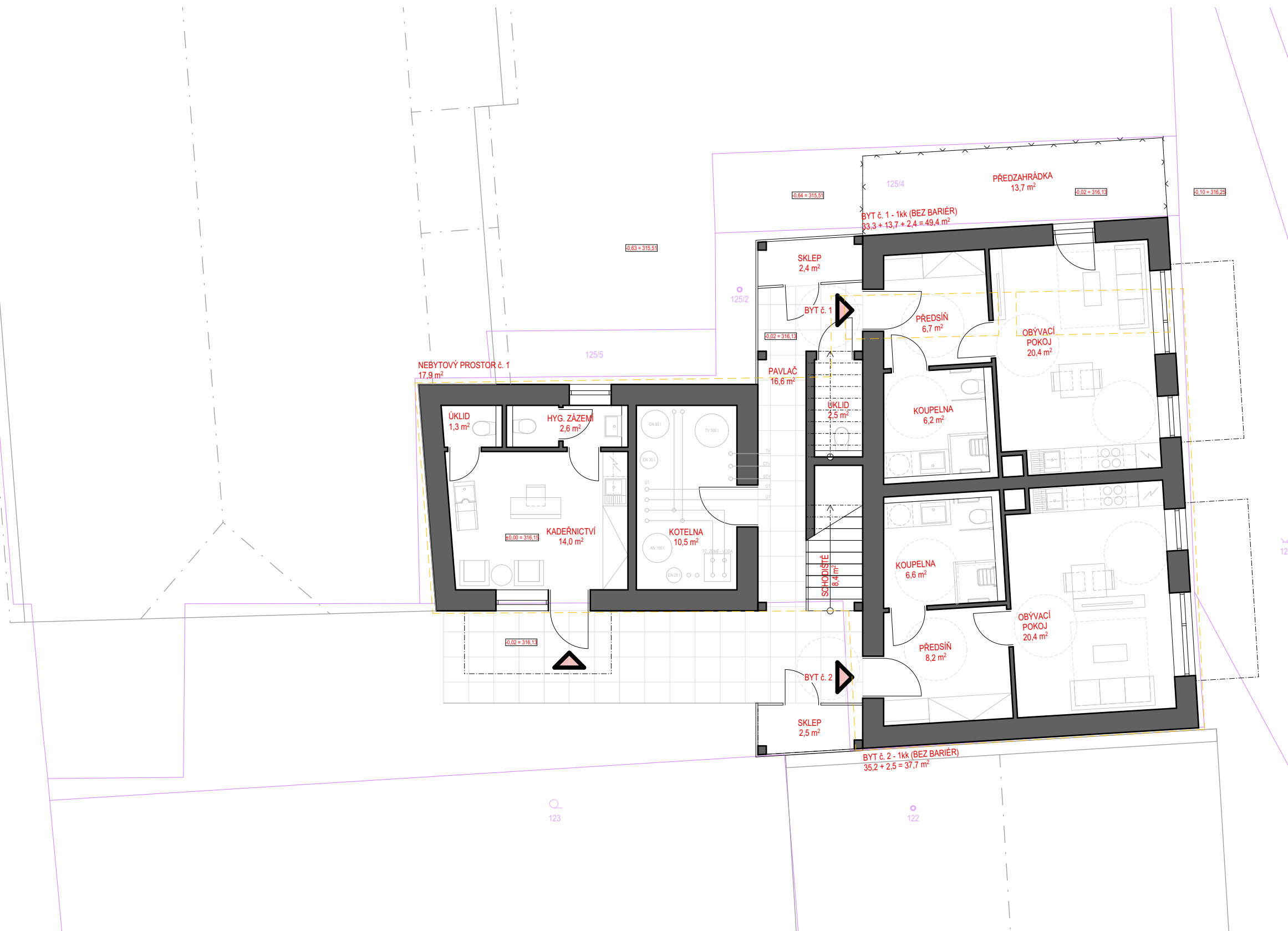
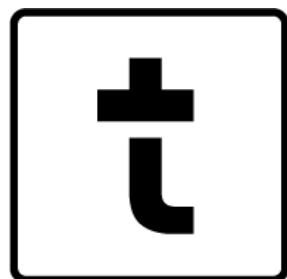
Bytový dům Nedvězí

Situace širších vztahů | 1:500

10-2024

TE3S studio s.r.o.

04



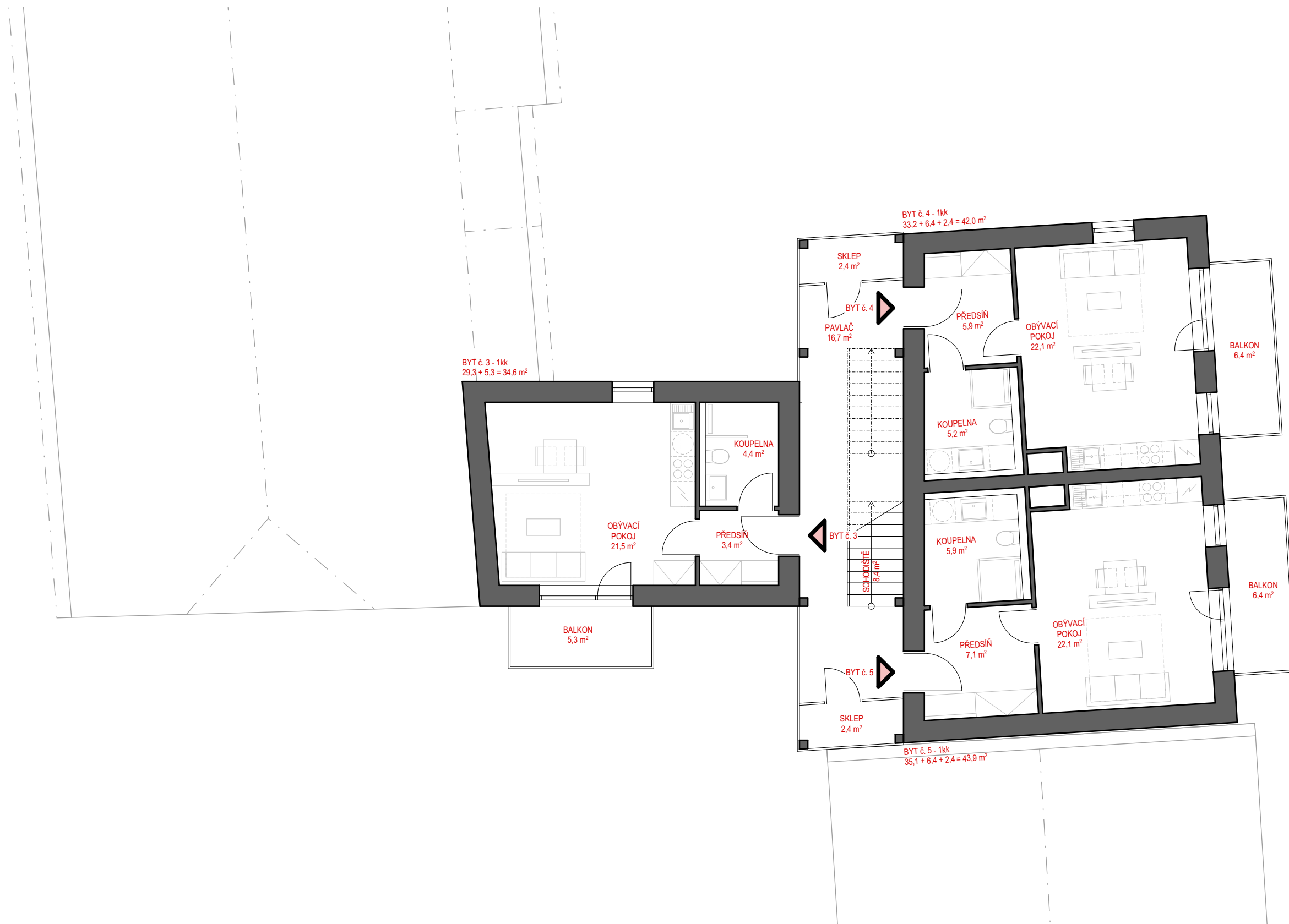
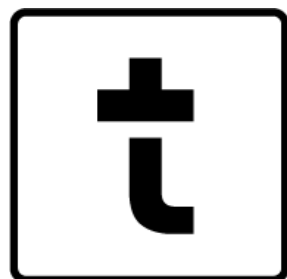
Bytový dům Nedvězí

Půdorys 1.NP | 1:100

10-2024

TE3S studio s.r.o.

06



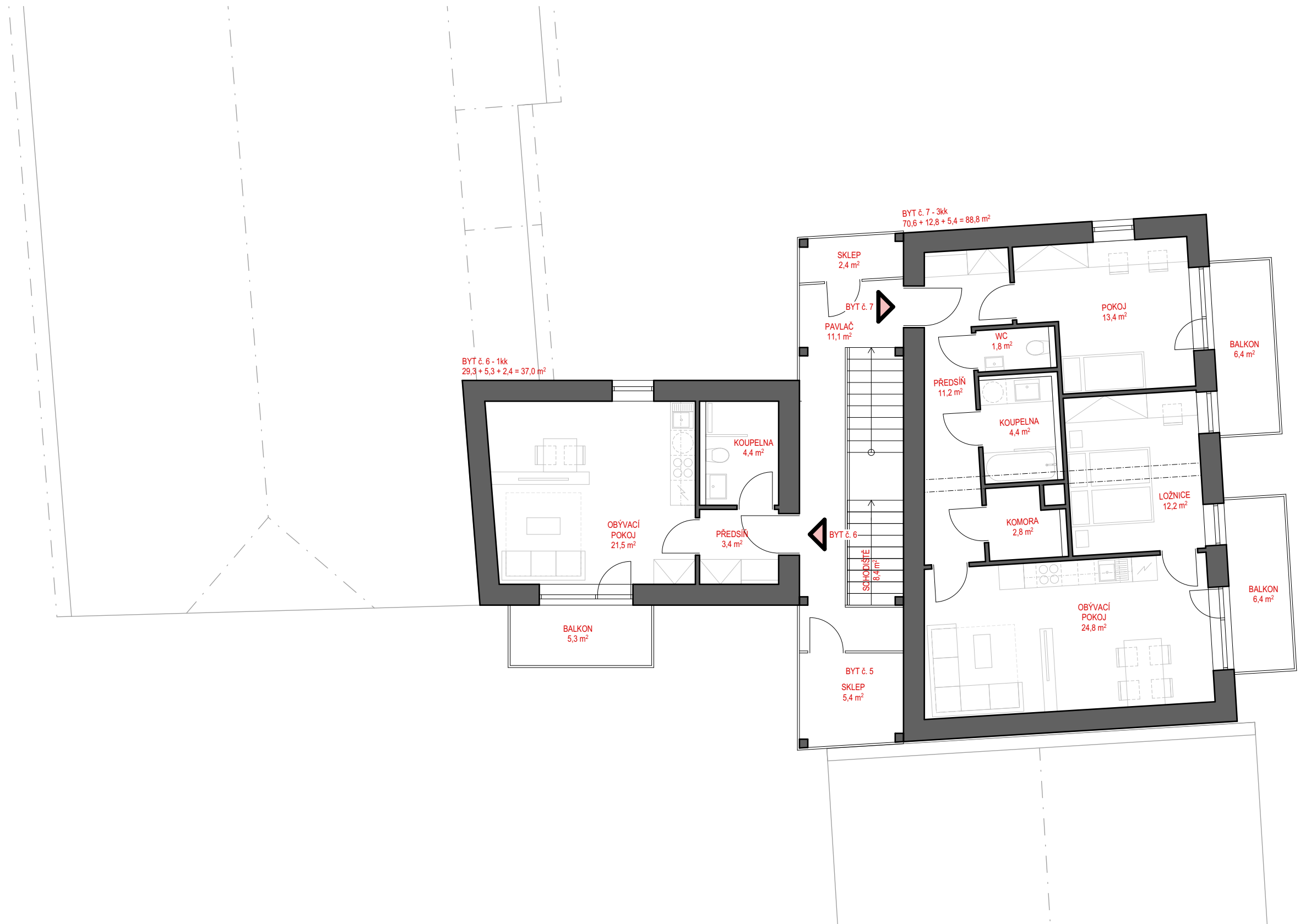
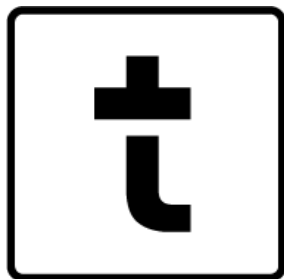
Bytový dům Nedvězí

Půdorys 2.NP | 1:100

10-2024

TE3S studio s.r.o.

07



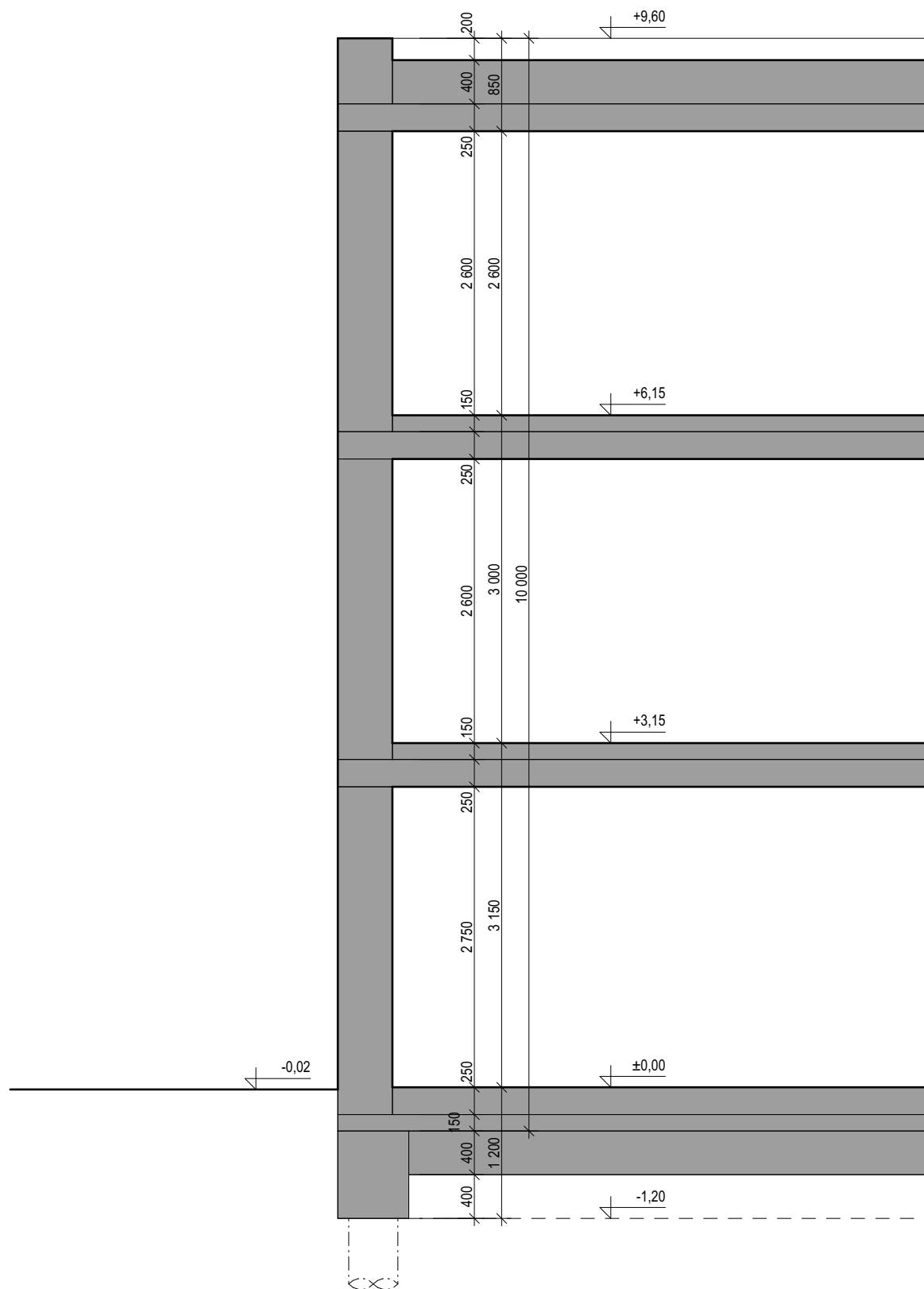
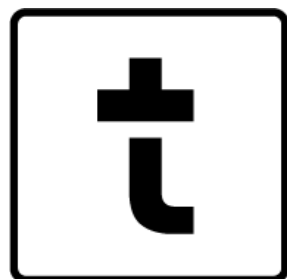
Bytový dům Nedvězí

Půdorys 3.NP | 1:100

10-2024

TE3S studio s.r.o.

08



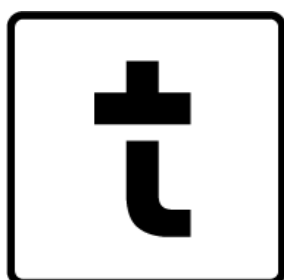
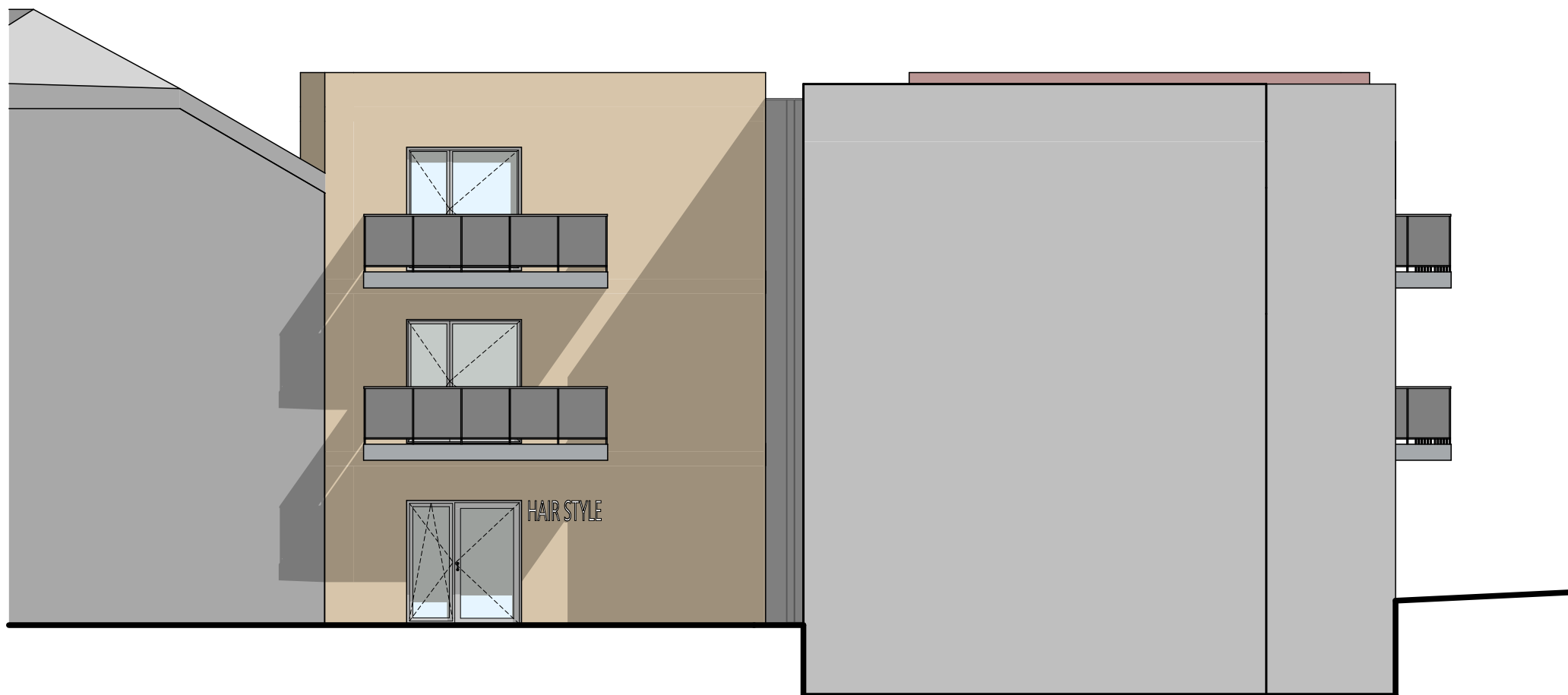
Bytový dům Nedvězí

Schématický řez A-A' | 1:50

10-2024

TE3S studio s.r.o.

09



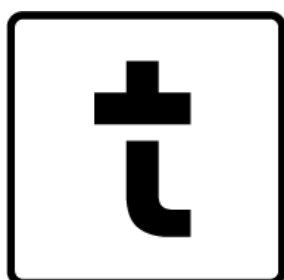
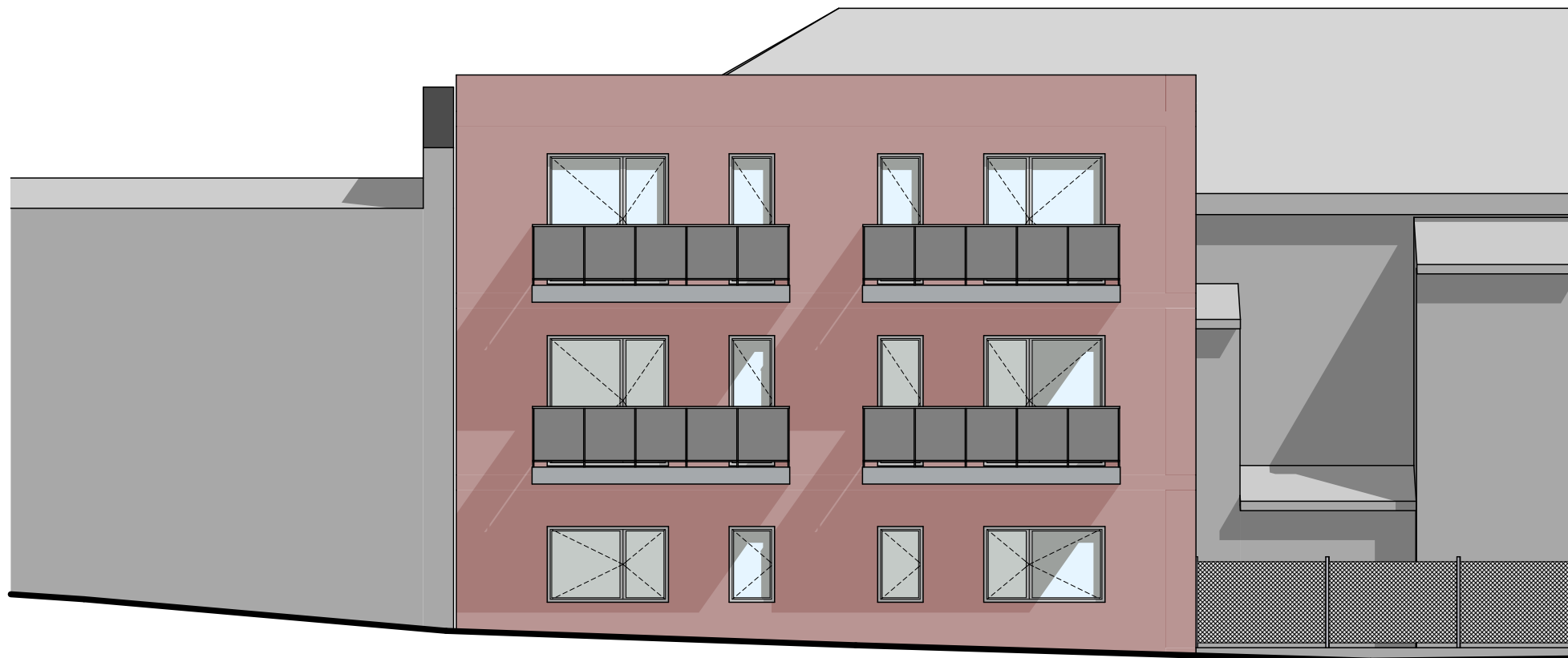
Bytový dům Nedvězí

Pohled jihozápadní | 1:100

10-2024

TE3S studio s.r.o.

10

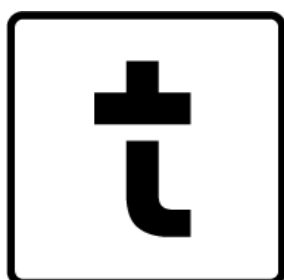


Bytový dům Nedvězí

Pohled jihovýchodní | 1:100

10-2024

TE3S studio s.r.o.



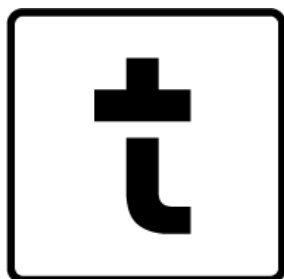
Bytový dům Nedvězí

Pohled severovýchodní | 1:100

10-2024

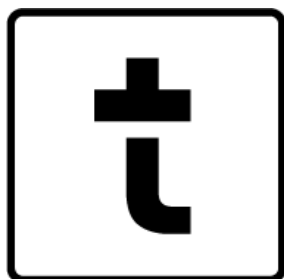
TE3S studio s.r.o.

12



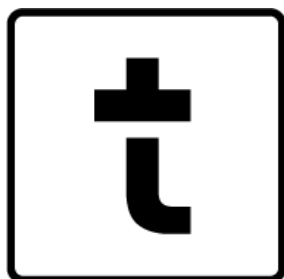
Bytový dům Nedvězí

Vizualizace
10-2024
TE3S studio s.r.o.



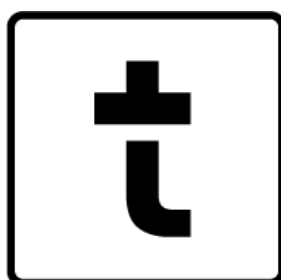
Bytový dům Nedvězí

Vizualizace
10-2024
TE3S studio s.r.o.



Bytový dům Nedvězí

Vizualizace
10-2024
TE3S studio s.r.o.



Bytový dům Nedvězí

Vizualizace
10-2024
TE3S studio s.r.o.