

**Ověřovací studie
k městským objektům
Uralská 109**

Ověřovací studie k městským objektům Uralská 109

Ověřovací studie

obsah

stávající stav

7

návrh

17

zadání

Ověřovací studie k městským objektům - Uralská 109

Zadáním je ověřovací studie, která má sloužit k prověření možností objektu a jako podklad k další úvaze o využití objektu či území. Bude sloužit jako podklad pro rozhodování města, co s budovami a majetky dále. Nejedná o plnohodnotnou studii, ta může následovat až v dalších fázích. Návrh bude v souladu s platným územním plánem. Řešené území je v příloze. Dotčené pozemky jsou v majetku SM Liberec. Adresa je Uralská 109/16, 460 10 Liberec X-Františkov

Jedná se o zděnou budovu, 3 N.P. + podkroví. Ověřovací studie má řešit náplň objektu, kolik sociálních/městských bytů, a řešení parkování, udržitelnost objektu, ekonomická analýza - zda je vhodnější rekonstrukce stávajícího objektu či novostavba dle platného ÚP.

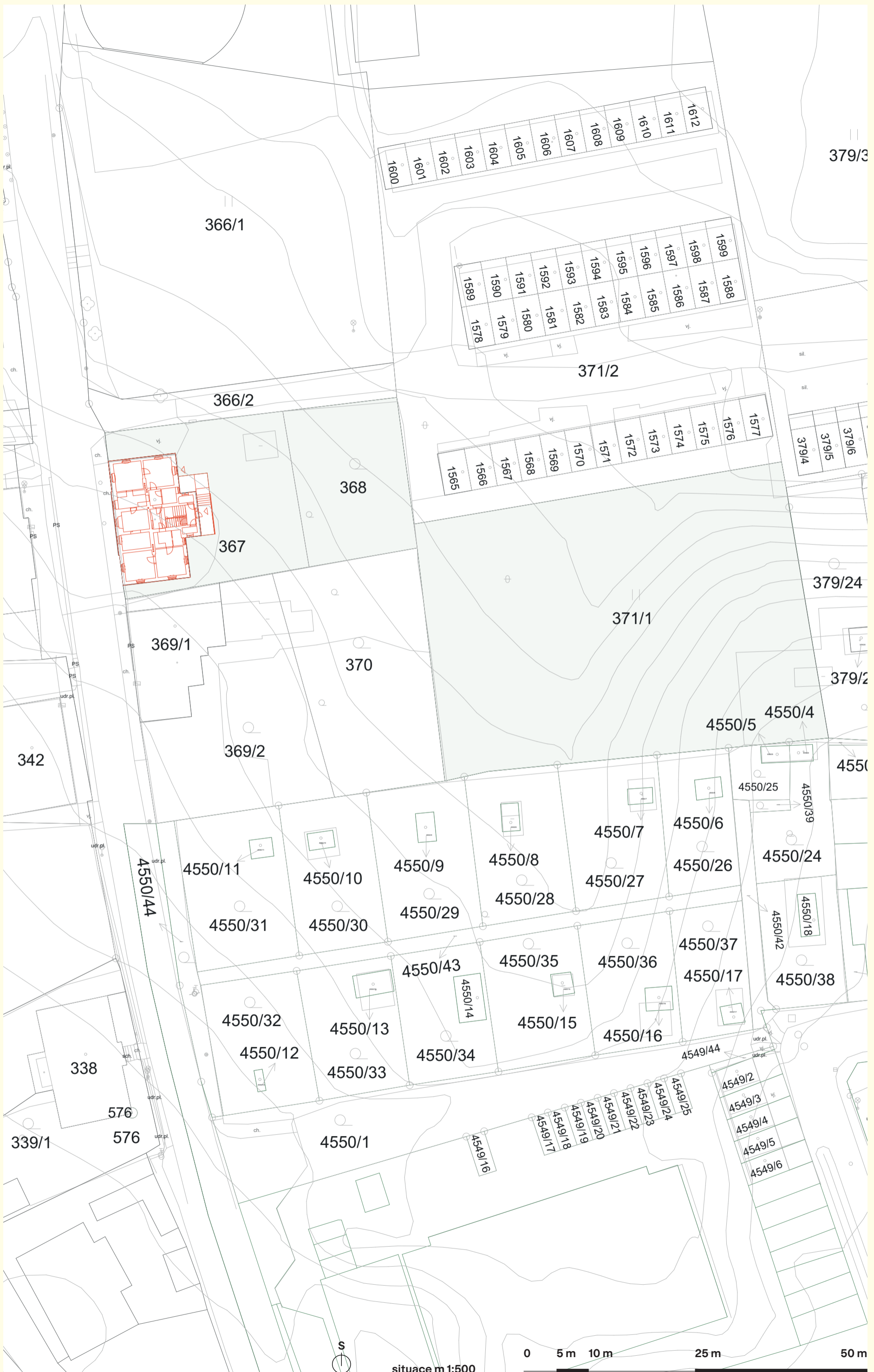
návrh

Návrh počítá v první řadě s celkovou rekonstrukcí budovy. Z architektonického a historického hlediska se jedná o budovu významné hodnoty. V druhé řadě se pak zamýšlí nad možnou novostavbou či novostavbami na přilehlých pozemcích města.

1 stávající stav

Stavební objekt bytového domu je primárně určen pro potřeby bydlení. Jedná se o budovu obdélníkového tvaru s vystupujícím schodištěm a lehce vystupujícím průčelím do ulice. Jedná se o čtyřpodlažní (včetně podkroví) stavební objekt, který čelní fasádou přímo kopíruje ulici Uralská. Z této ulice je i vjezd na pozemek. Vstup do objektu je ze zahrady. Další vstupy jsou rovněž ze zahrady, ale vedou pouze do podzemního podlaží. Objekt není bezbariérový, bez výtahu. Současná kapacita bytového domu je 5 bytových jednotek.

Budova je ve stavu vyžadující rekonstrukci. Svislé a vodorovné konstrukce jsou v pořádku, vyjma podlah na záchodech na schodišti, krov vyžaduje lokální opravy a ověření stavu zakrytých částí. Instalace elektro, vody a kanalizace jsou převážně původní, vyžadují v budoucnu kompletní výměnu. V budoucnu by se dalo uvažovat o výměně lokálních zdrojů tepla za centrální vytápění. Okna v objektu jsou samy o sobě v přijatelném stavu, některá ale nedovírají a z toho plynou značné tepelné ztráty. Střešní konstrukce v místech komínů je poškozena vlivem zatékání – nutná oprava. Omítky jsou silně poškozeny, v důsledku dožilého nebo nedostatečného oplechování.



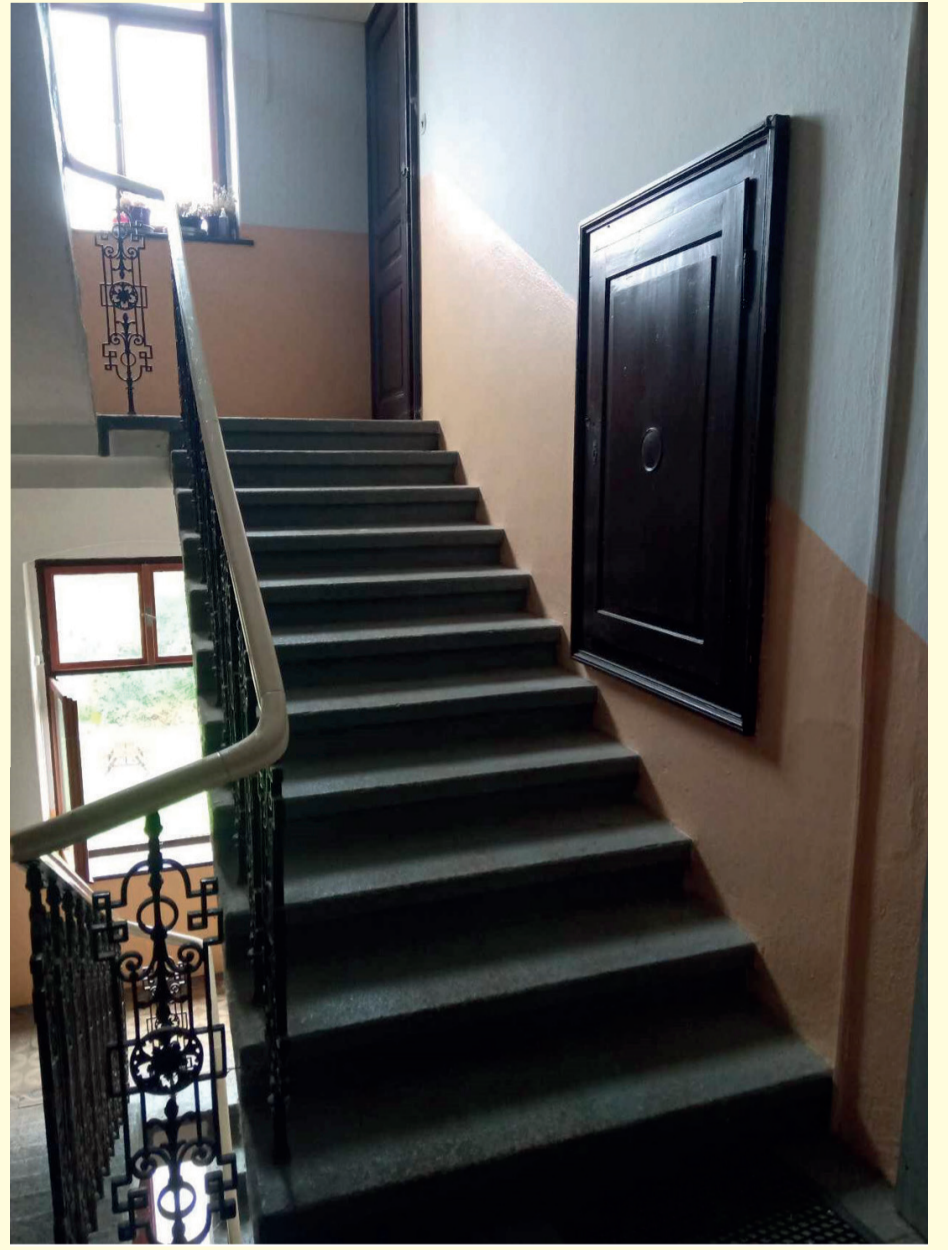
situace m 1:500

0 5 m 10 m 25 m 50 m



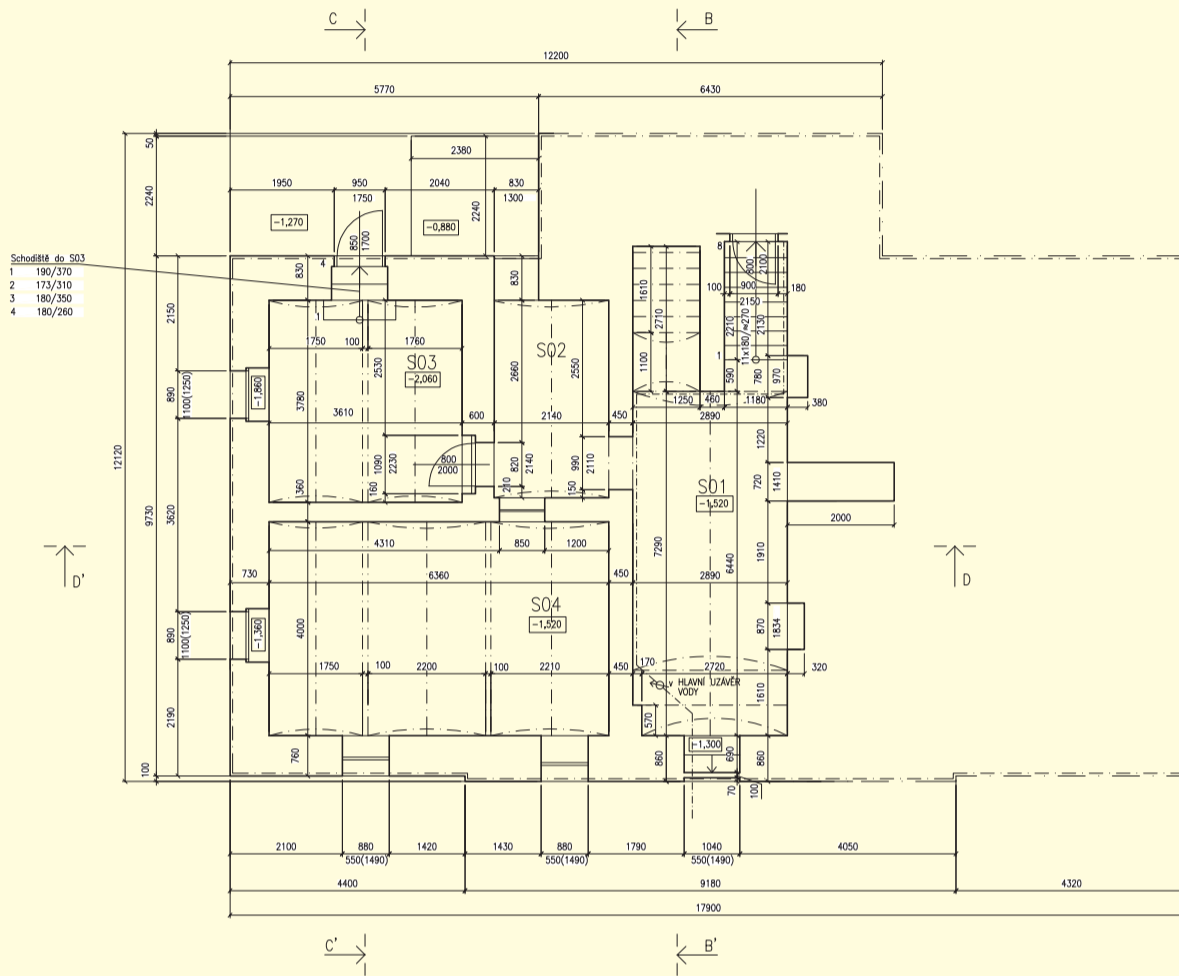






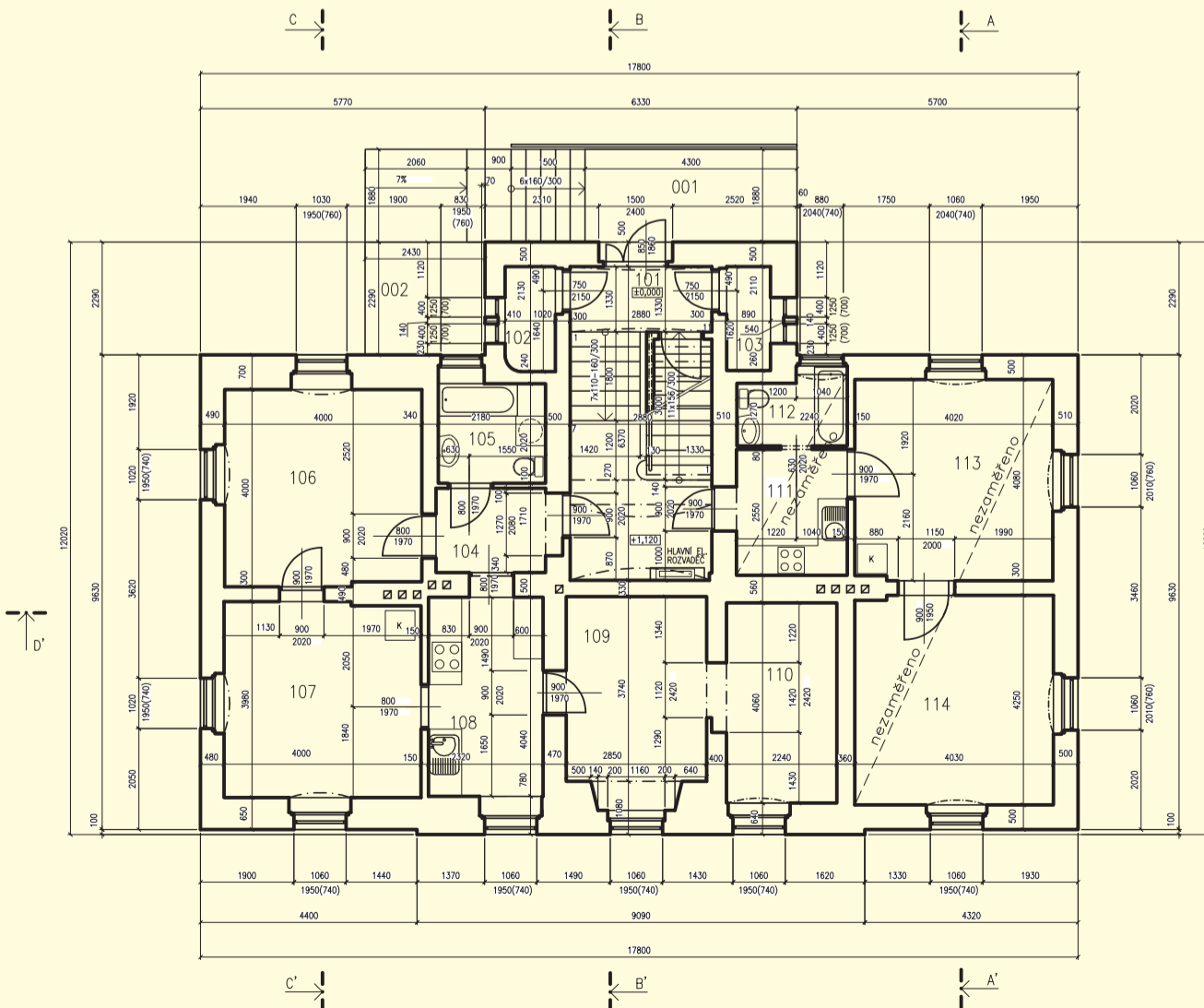
výkresy stávajícího stavu

půdorys 1.PP



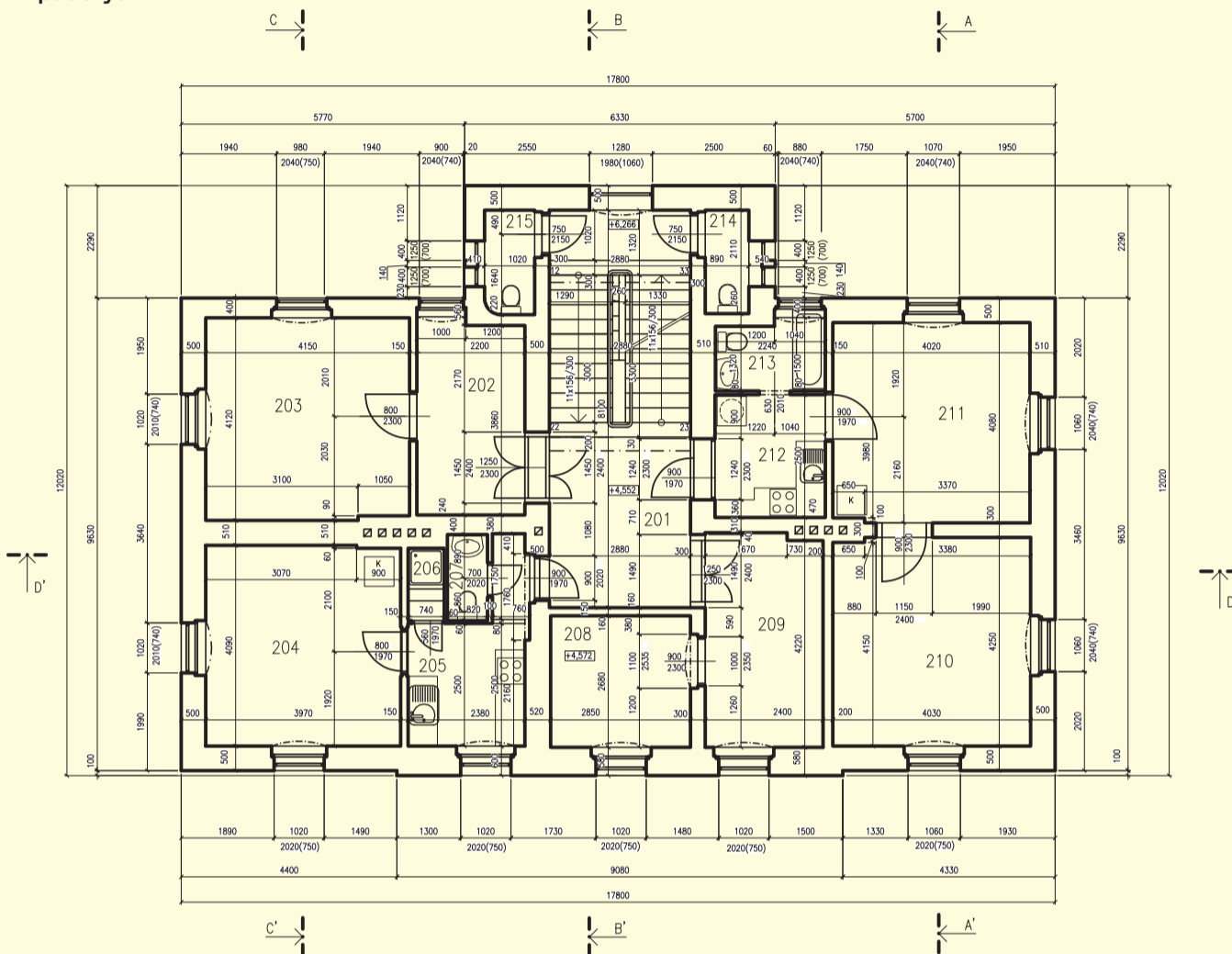
OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	SVĚTLÁ VÝŠKA
S01	SKLEP	25,2	+2,140
S02	SKLEP,SKLADOVACÍ KÓJE	7,9	+2,280
S03	SKLEP	13,6	+2,820
S04	SKLEP,SKLADOVACÍ KÓJE	25,4	+2,280
		71,9	

půdorys 1.NP



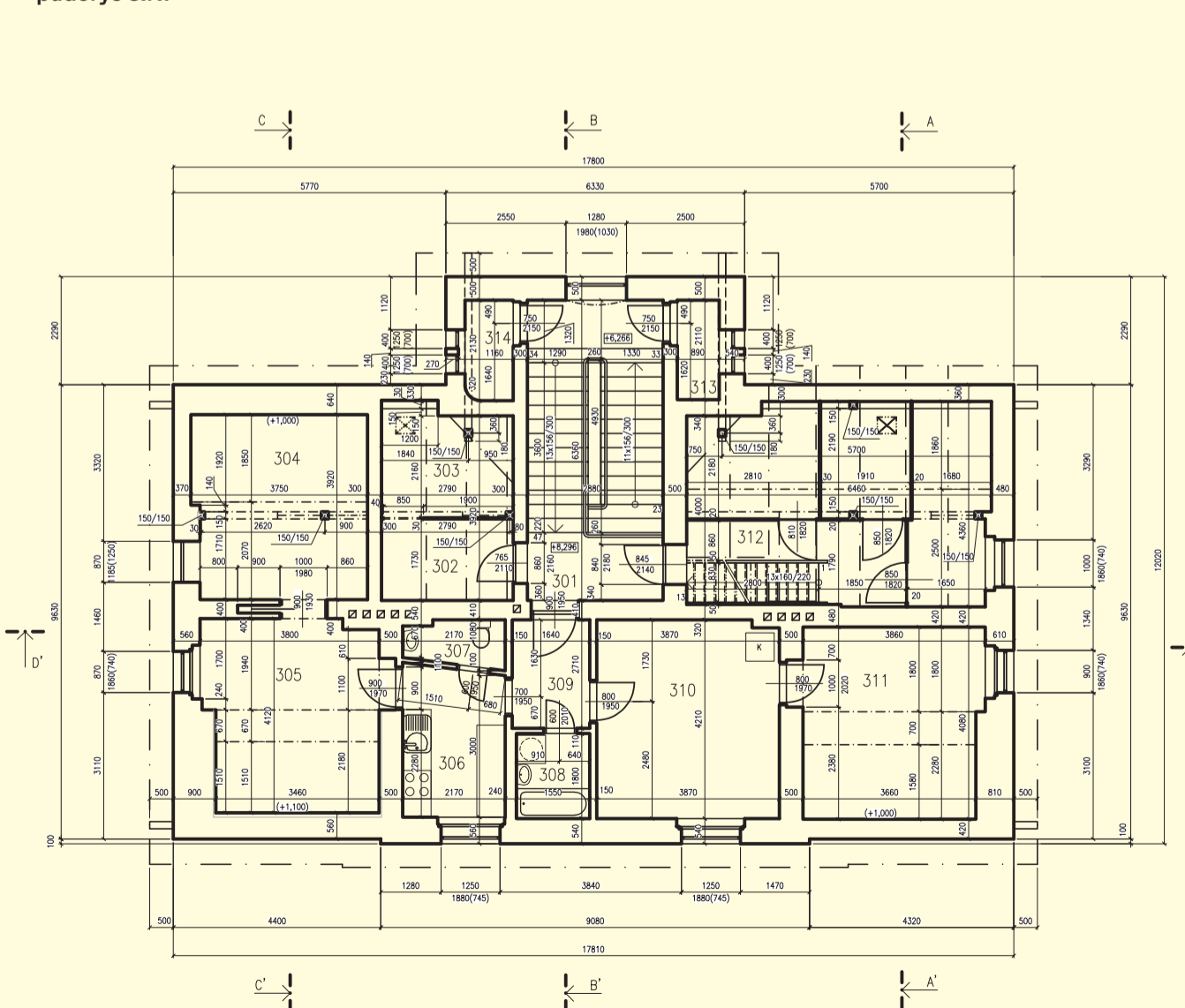
OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	SVĚTLÁ VÝŠKA
001	SCHODIŠTĚ PŘED VCHODEM	16,4	-
002	PLATFORMA - SEPTIK	5,56	-
101	SCHODIŠŤOVÝ PROSTOR	13,6	-
102	BÝVALÉ WC	2,14	+2,540
103	BÝVALÉ WC	1,87	+2,540
104	ZÁDVEŘÍ	3,79	+2,970
105	KOUPELNA	4,39	+2,970
106	POKOJ	15,8	+3,000
107	POKOJ	15,7	+3,000
108	KUCHYŇĚ	9,39	+2,860
109	POKOJ	11,7	+2,820
110	POKOJ	9,09	+3,025
111	KUCHYŇĚ, ZÁDVEŘÍ	5,73	+3,040
112	KOUPELNA	3,02	+3,040
113	POKOJ	16,3	+3,020
114	POKOJ	17,0	+3,020
		151,48	

půdorys 2.NP



TABULKA MÍSTNOSTÍ			
OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	SVĚTLÁ VÝŠKA
201	SCHODIŠŤOVÝ PROSTOR	23,3	-
202	POKOJ	8,67	+3,000
203	POKOJ	17,0	+3,000
204	POKOJ	16,1	+3,000
205	ZÁDVEŘÍ, KUCHYNĚ	7,15	+2,980
206	SPRCHA	1,08	+2,980
207	WC	1,43	+2,980
208	POKOJ	7,63	+3,000
209	POKOJ	10,3	+3,000
210	POKOJ	17,0	+3,020
211	POKOJ	16,3	+3,020
212	KUCHYNĚ, ZÁDVEŘÍ	5,73	+3,040
213	KOUPELNA	3,02	+3,040
214	BÝVALÉ WC	1,87	+3,430
215	BÝVALÉ WC	2,14	+3,430
		138,72	

půdorys 3.NP

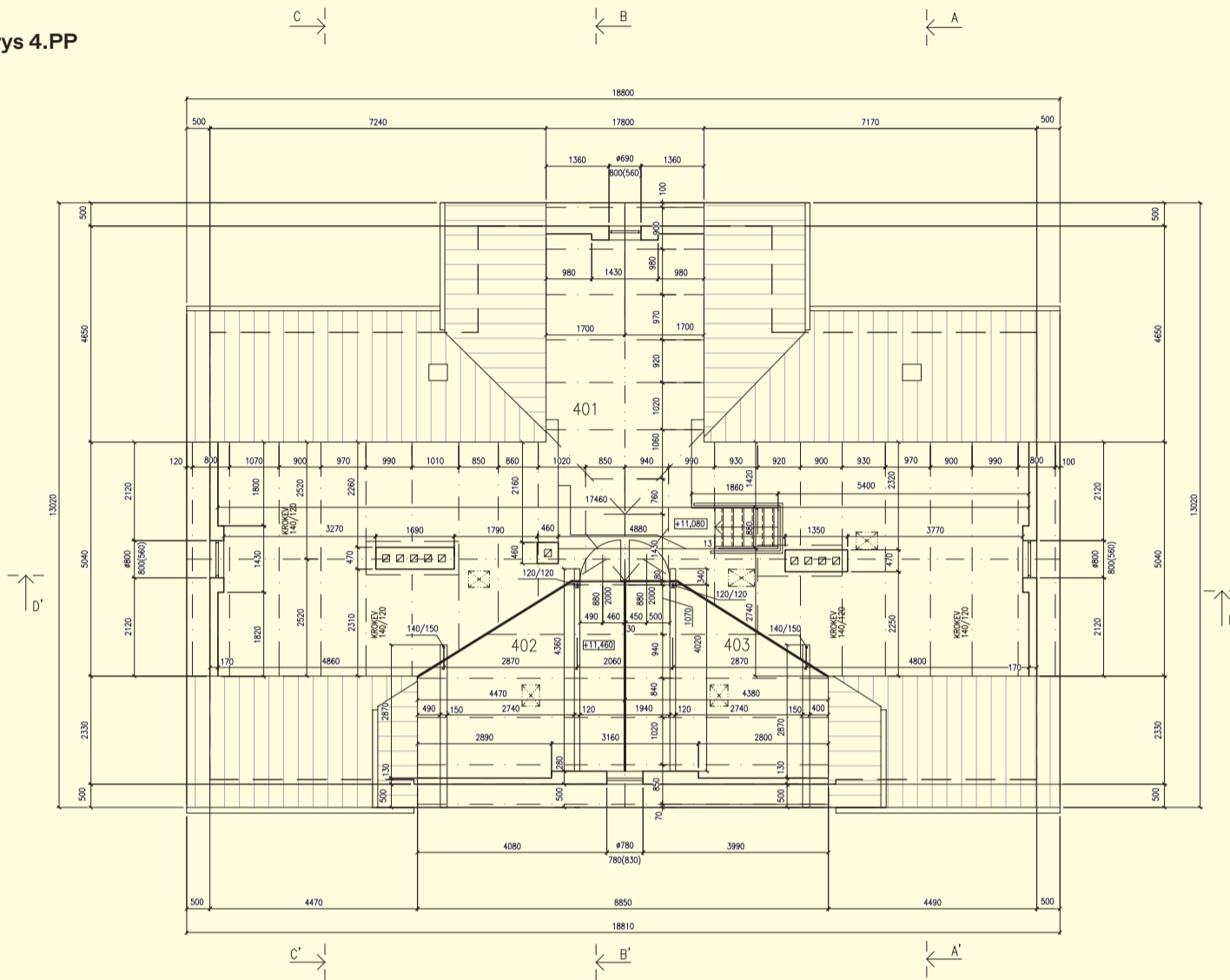


TABULKA MÍSTNOSTÍ			
OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	SVĚTLÁ VÝŠKA
301	SCHODIŠŤOVÝ PROSTOR	18,3	-
302	ÚLOŽNÝ PROSTOR	4,82	+3,140
303	DÍLNY	2,47	+3,000
304	POKOJ	9,39	+2,860
305	POKOJ	10,7	+2,670
306	KUCHYNĚ	6,81	+2,880
307	WC	1,95	+2,880
308	KOUPELNA	2,77	+2,860
309	ZÁDVEŘÍ	3,77	+2,170
310	OBÝVACÍ POKOJ	16,2	+2,870
311	POKOJ	10,5	+2,730
312	SKLADOVACÍ KÓJE	17,5	+3,140
313	BÝVALÉ WC	1,87	+2,900
314	BÝVALÉ WC	2,14	+2,900
		109,19	

*světlná výška zapsána podle vodorovné části stropu.

výkresy stávajícího stavu

půdorys 4.PP

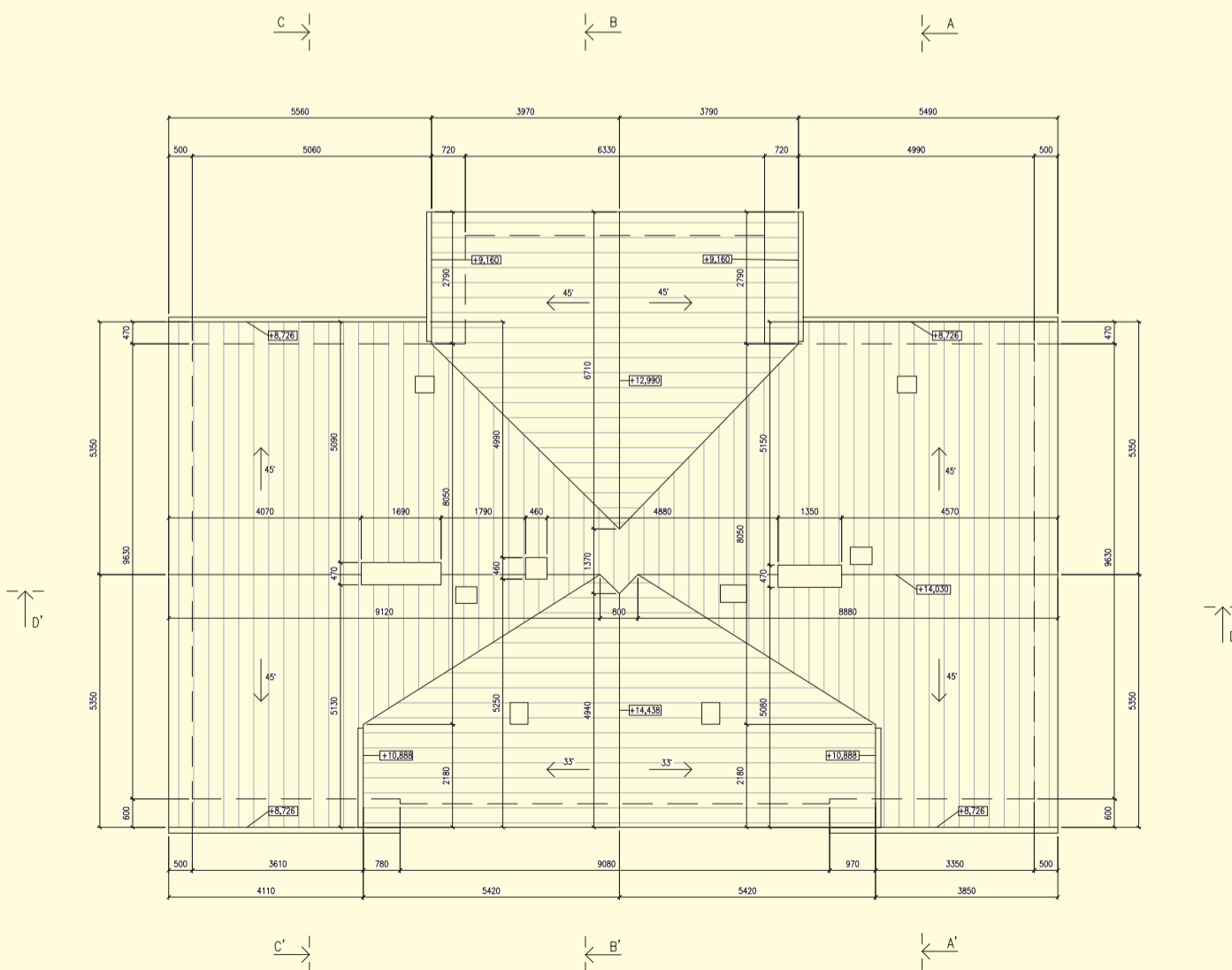


TABULKA MÍSTNOSTÍ

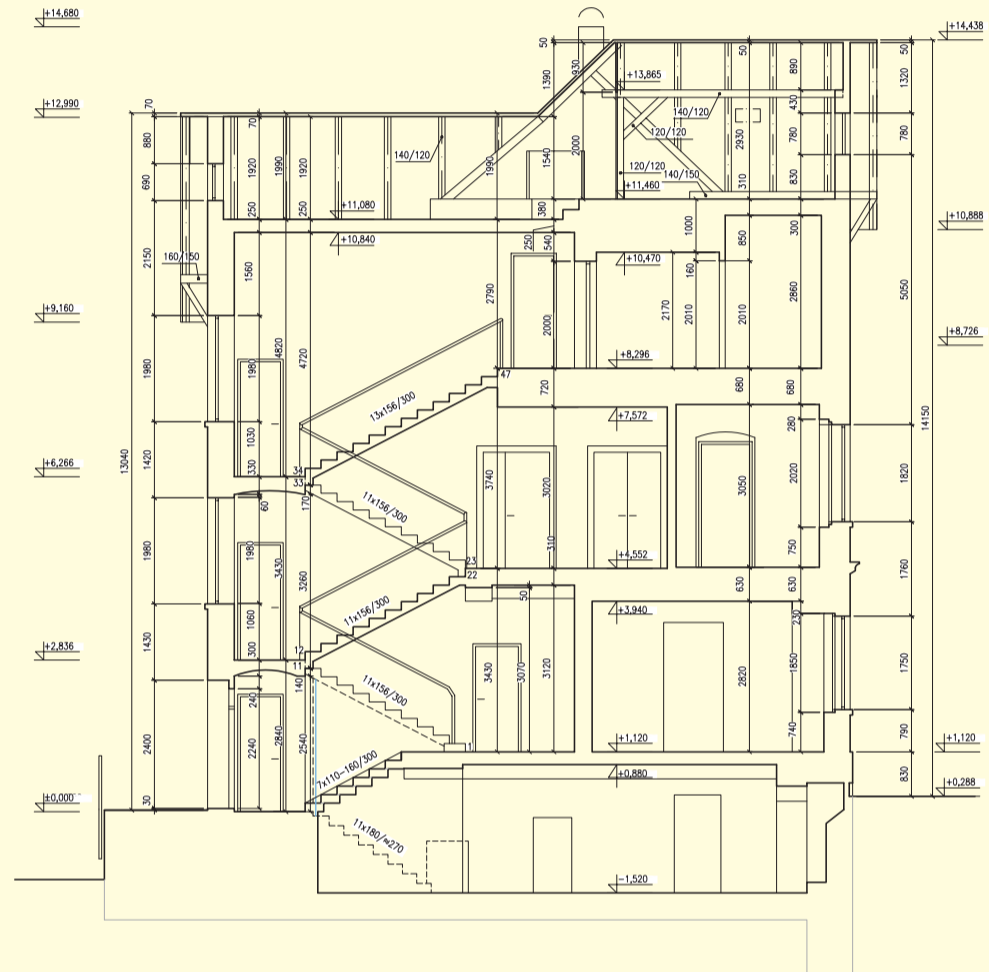
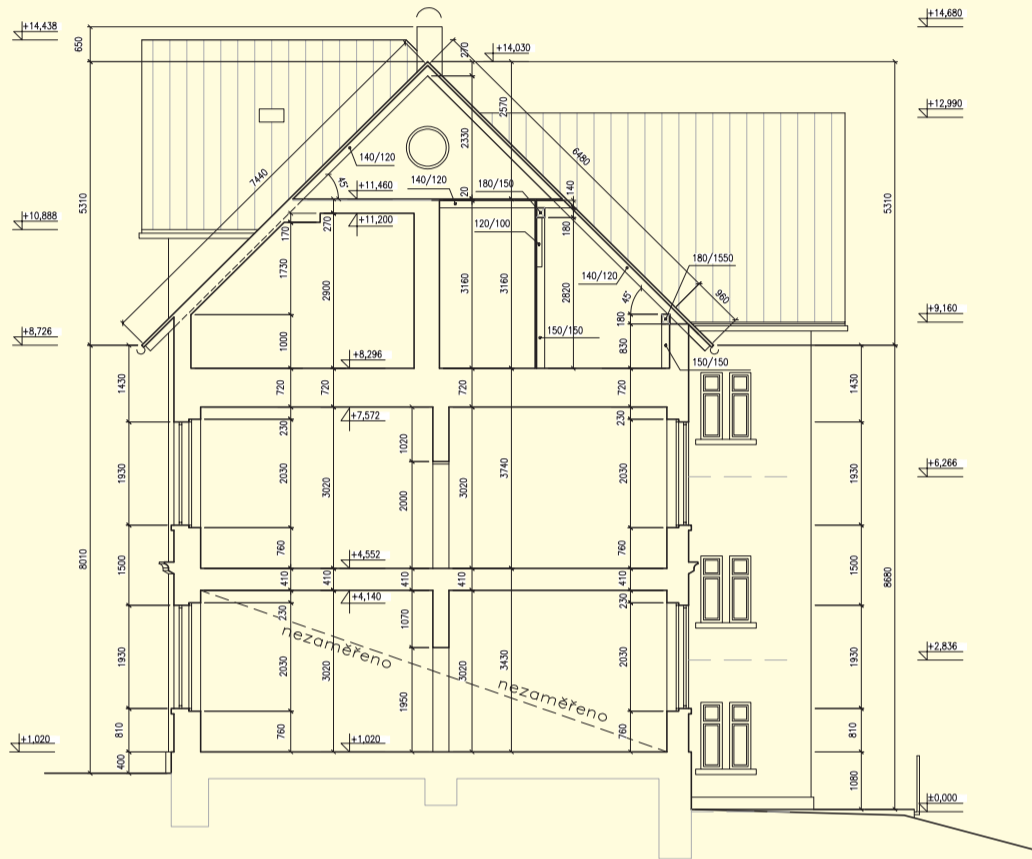
OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	SVĚTLÁ VÝŠKA
401	PŮDA	91,8	HŘ. +2,330,+1,920
402	PŮDA, SKLADOVACÍ KÓJE	14,8	HŘ. +2,930
403	PŮDA, SKLADOVACÍ	14,8	HŘ. +2,930

*světlná výška zapsána od hřebenu. 121,4

půdorys střechy

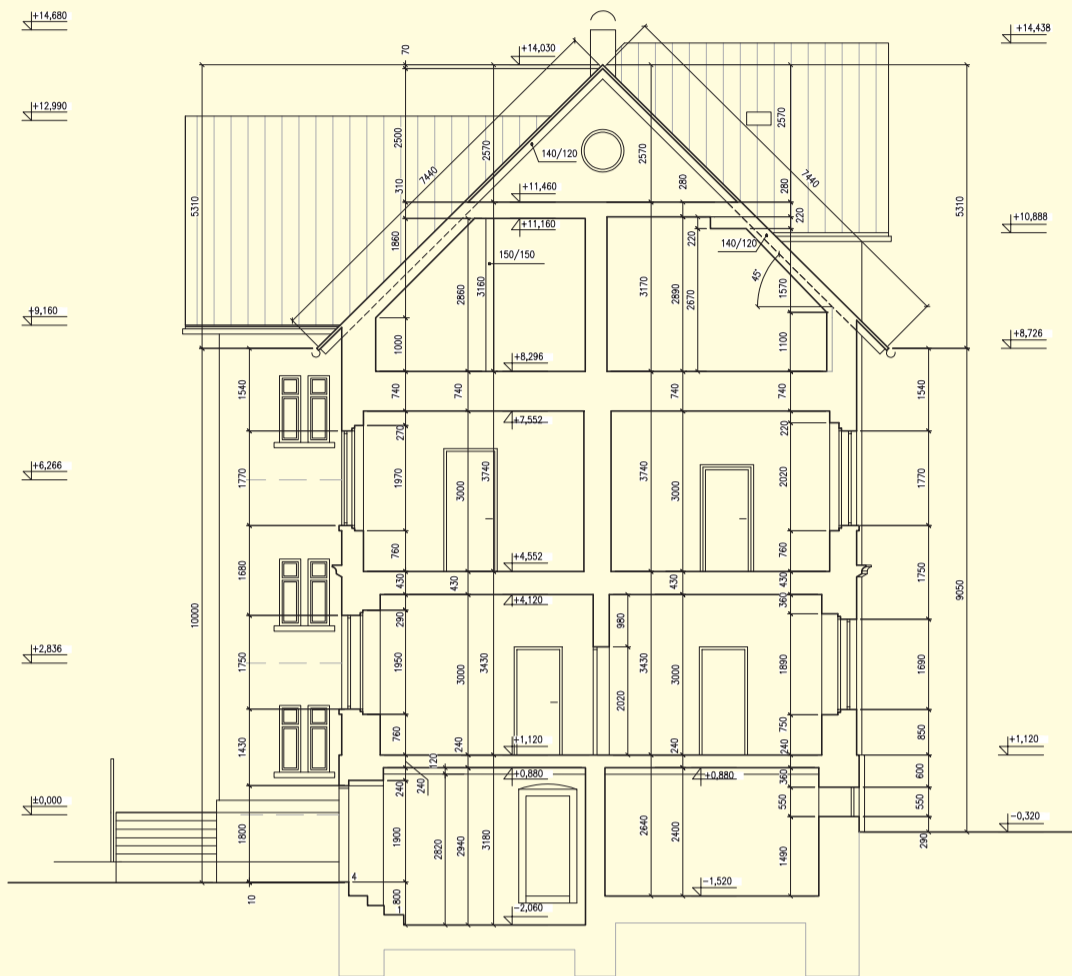


řez A,B

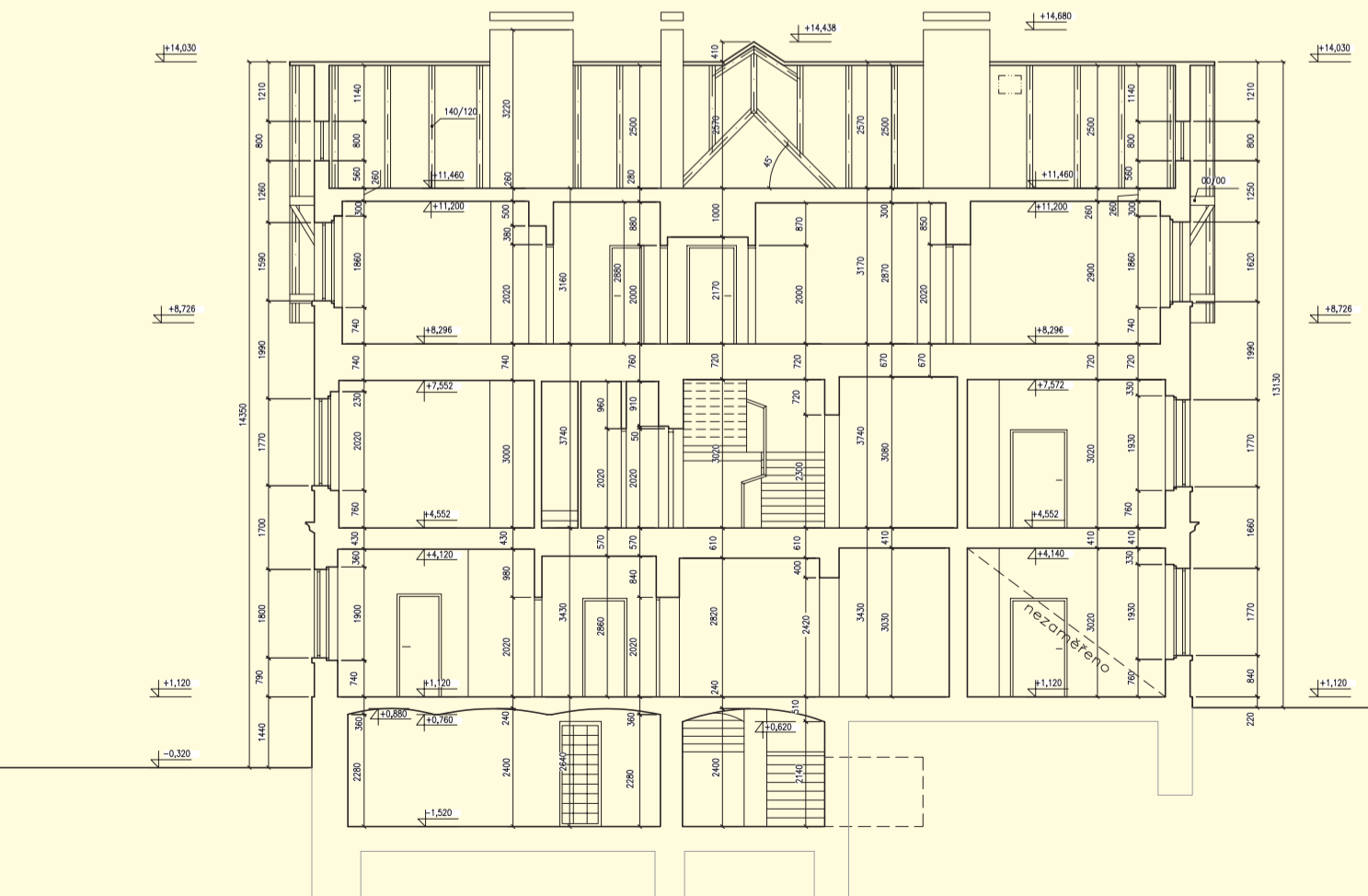


výkresy stávajícího stavu

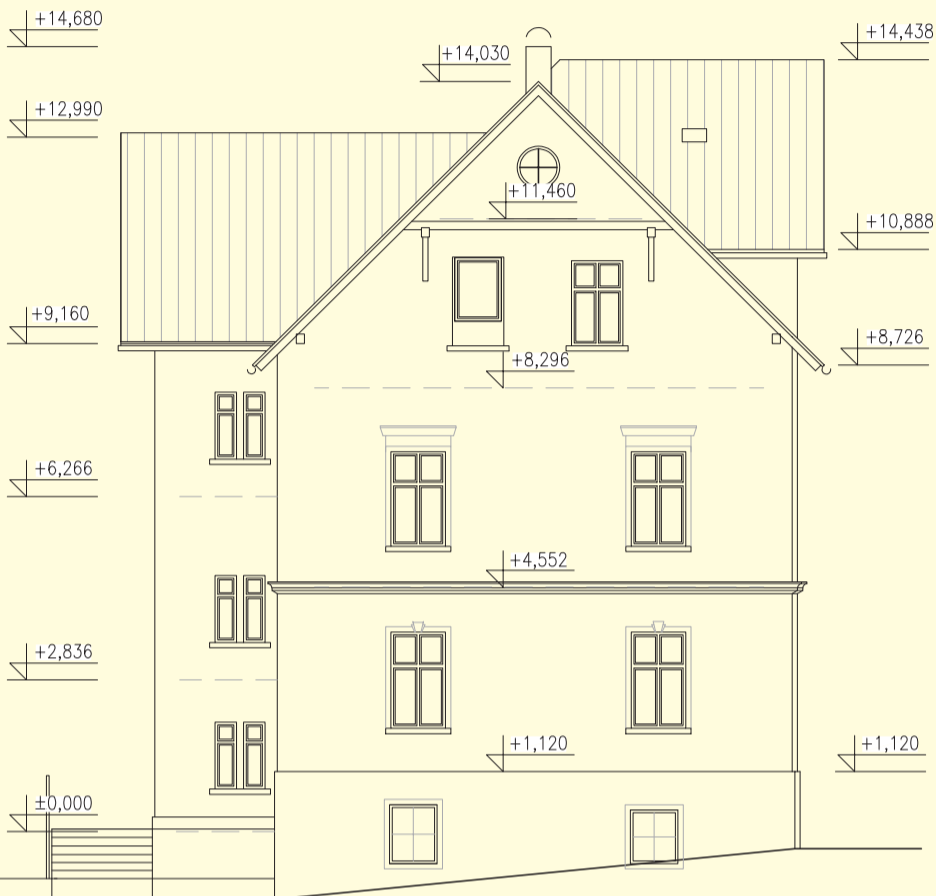
řez C



řez D



pohledy



SEVERNÍ POHLED



ZÁPADNÍ POHLED

pohledy



JIŽNÍ POHLED



VÝCHODNÍ POHLED

2 návrh

Návrh počítá v první řadě s celkovou rekonstrukcí budovy. Z architektonického a historického hlediska se jedná o budovu významné hodnoty. V druhé řadě se pak zamýšlí nad možnou novostavbou či novostavbami na přilehlých pozemcích města.

varianta 1

Uvažujeme tedy kompletní rekonstrukci budovy.

Z architektonického a historického hlediska se jedná o budovu významné hodnoty.

Současná kapacita bytového domu je 5 bytových jednotek

Zastavěná plocha: 209,32 m²

Obestavěný prostor: 2 796 m³

Celková užitná plocha (včetně schodišť a chodeb)

1.pp – _ m²

1.np – 111,9 m²

2.np – 111,7 m²

3.np – 62,09 m²

4.np – _ m²

celkem – 285,7 m²

pozemek p. č. 367 a 368- 959 m²

ÚP

BO.2.20.60.s

192 m² max zastavěnost

575 m² min zeleň

Vzhledem ke stávajícím dispozicím vhodné uvažovat dvě bytové jednotky na patro tzn. 6 bytů 3 až 4KK

Z toho plyne potřeba zhruba 9 parkovacích míst.

Vzhledem k územnímu plánu je vhodné počítat dohromady pozemky města 367 a 368. Po spojení pozemků 367 a 368 (dohromady 959 m²) vychází koeficient zeleně min 574 m², což je stále v kolizi s počtem zpevněných ploch parkovacích stání a příjezdových cest, nicméně “pouze” zhruba o 150 m².

Cena rekonstrukce odhad 2 796 m³ * 11 000 Kč/m³ = 30 756 000 Kč bez DPH



varianta 2

Novostavba na pozemku 371/1.

celková výměra 2 053 m²

ÚP

BO.2.20.60.s

410 m² max zastavěnost

1 231 m² min zeleň

Pozemek 371/1 je poměrně rozlehlý a i podle stávajícího ÚP je zde možné postavit rozumně velký bytový dům.

Největším limitem však je podlažnost. Počítáme s navýšením o jedno patro - tedy tři nadzemní podlaží a jedno zakončující podlaží.

Dalším limitem pozemku je přístup na něj. Ve studii počítáme s průjezdem skrz pozemky města 367 a 368. Nicméně to ubírá poměrně významnou plochu zeleně na těchto pozemcích. Zároveň je potřeba ověřit průjezdný profil cesty na pozemek 371/1.

Dalším faktorem, se kterým se návrh bytového domu musí vypořádat, je poměrně strmě stoupající terén. Vzhledem k této skutečnosti je vhodné umístit stavbu na severozápadní část pozemku.

Uvažujeme bytový dům se čtyřmi nadzemními podlažími se zhruba pěti byty na patro. Zároveň vzhledem k počtu parkovacích míst a koeficientu

zeleně se nabízí varianta částečně krytého parkování v parteru domu. V parteru směrem do zahrady jsou bytové jednotky.

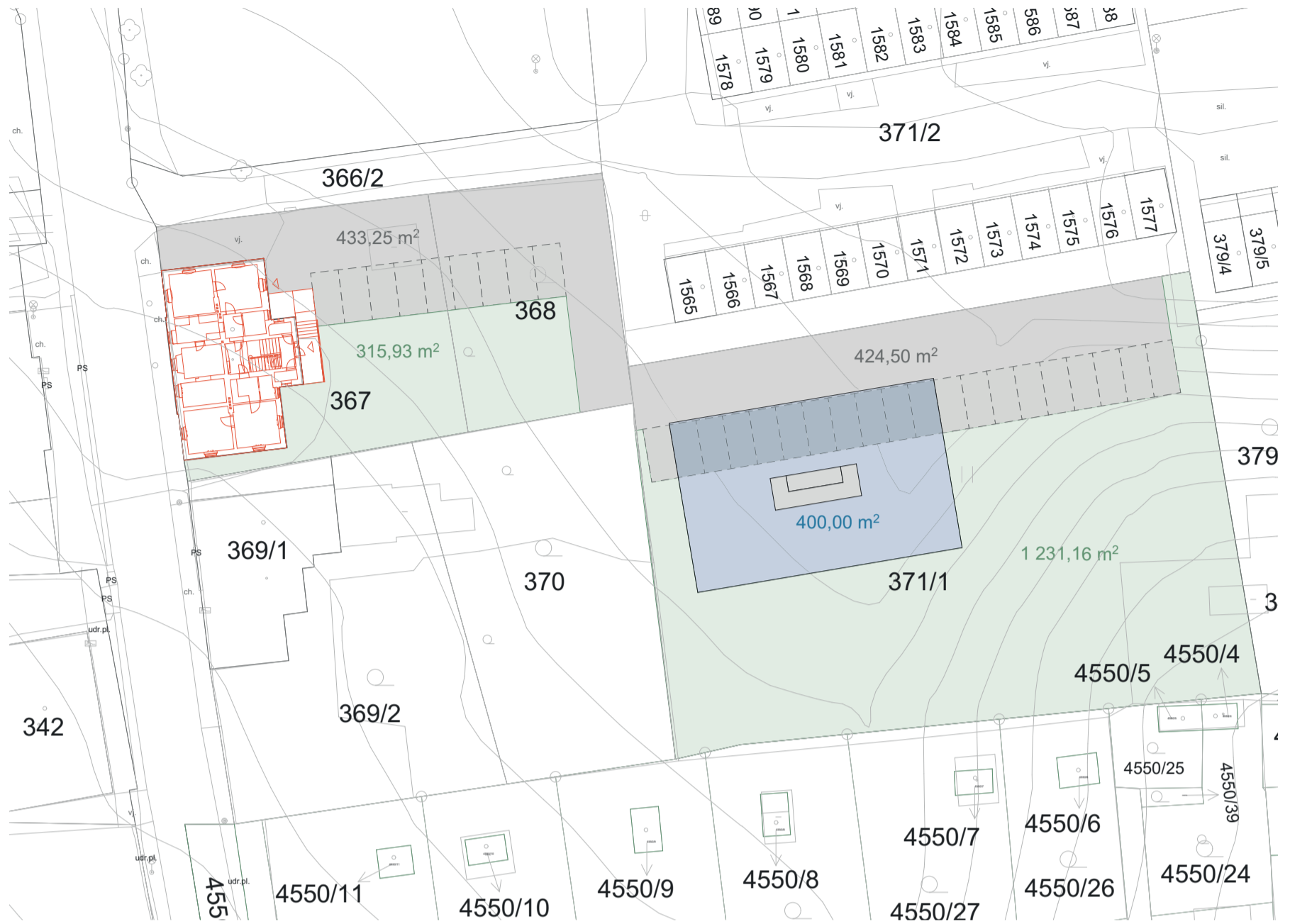
Dohromady se v domě nachází zhruba 18 bytových jednotek.

Vzhledem k velké ploše zeleně je zde omezen počet parkovacích míst a to zhruba na 20.

**Cena novostavby odhad 5 600 m³ *
10 000 Kč/m³ = 56 000 000 Kč bez DPH
(počet bytů 18, počet parkovacích stání 20)**

Cena rekonstrukce původního objektu odhad 2 796 m³

* 11 000 Kč/m³ = 30 756 000 Kč bez DPH (počet bytů 6, počet parkovacích stání 9)



klient STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC
Nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1

akce ověřovací studie BD Uralská

autor re:architekti studio s.r.o.
Milady Horákové 24,
170 00, Praha 7

zpracovatelský tým re:architekti
MgA. Ondřej Synek
Ing. arch. Jiří Žid
Ing. arch. David Pavlišta
Ing. arch. Jan Vlach
Ing. arch. Michal Kuzemský

www.rearchitekti.cz
© re:architekti studio s.r.o., 201

