



ZÁSTAVBA DOLNÍ ŽIŽKOV - TÁBORSKÁ **URBANISTICKÁ STUDIE** 2018

Zástavba Dolní Žižkov - Tábořská

urbanistická studie 2018

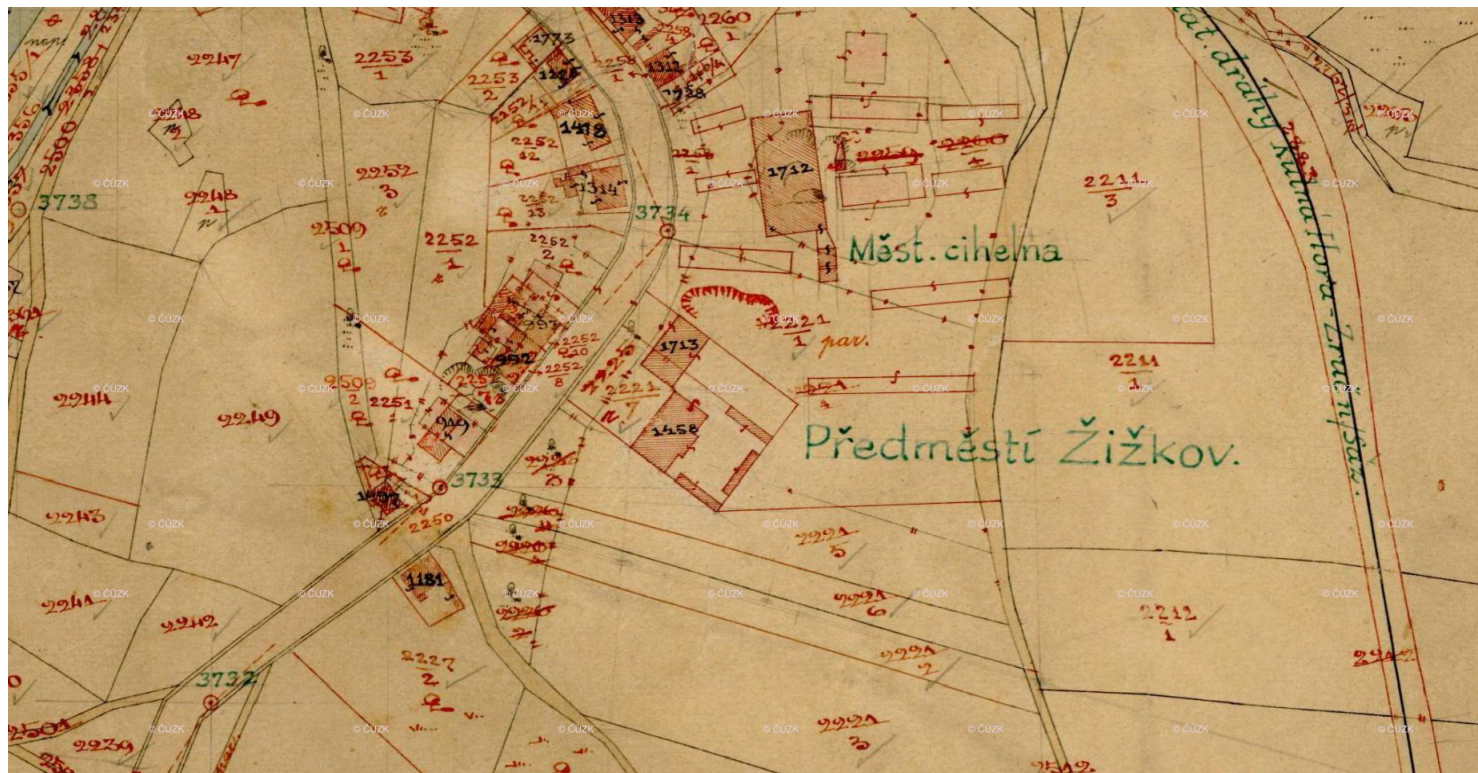
Objednavatel:

Město Kutná Hora
Odbor správy majetku
Havlíčkovo nám. 552, 284 01 Kutná Hora
majetek@kutnahora.cz
327 710 175, 327 710 111
IČ: 00236195

Zpracovatel:

Ing. arch. Tomáš Kodet
Sokolská 4, 796 01 Prostějov
+420 725 505 605
tomas.kodet@yahoo.fr
IČ: 74606476
ČKA 4086

kontaktní adresa: Městské sady 684, 284 01 Kutná Hora



Katastrální mapa evidenční Čech (období 1826-1956)



Nedatovaný pohled na cihelnu

Popis území

Řešené území se nachází mezi ulicemi Tábořská, V Cihelně a Na Terasě, na pozemcích 3645, 3645/1, 3647, 4284/1 a na částech pozemků 3644/1, 4285/1 v k. ú. Kutná Hora. Jedná se o částečně zastavěný blok v centru předměstské zástavby. Na ploše bloku se nachází dva rodinné domy se zahradami a bytový dům bez zahrady v soukromém vlastnictví. Zbývající plocha bloku patří městu Kutná Hora. Na této ploše se nachází nevyužívaný bytový dům vhodný k rekonstrukci, trafostanice, zpevněné plochy (parkoviště, obslužné a pěší plochy) a zeleň s množstvím vzrostlých stromů v dobrém stavu. Pozemek je mírně svažité směrem na sever s velmi prudkým severním svahem v jeho jižní části.

Širší vztahy

Řešené území se nachází v centru předměstí Kutné Hory nazývané Dolní Žižkov, nebo Vrchlice, které má přibližně 350 obyvatel (rok 2011). Území leží u hlavní komunikace III. třídy spojující střed města Kutné Hory s částí Poličany.

Přímá vzdálenost území od hlavního náměstí v Kutné Hoře (Palackého náměstí) je 1500 m a přímá vzdálenost od chrámu sv. Barbory je 1000 m. Vzdálenost území od železniční zastávky Kutná Hora předměstí je 200 m a vzdálenost od říčky Vrchlice je 230 m. Nedaleko území se nachází bývalý lom s geologickou expozicí a lesní plochy ve směru k centru Kutné Hory. Ve vzdálenosti 750 m na východ od území se nachází největší průmyslová zóna Kutné Hory.

Historie místa

Ještě v Císařských otiscích Stablního katastru (první polovina 19. století) se v okolí řešeného území nenachází žádná zástavba, ale pouze silnice spojující Kutnou Horu s Poličany a pole. V následující „Katastrální mapy evidenční Čech“ (období 1826-1956) je už zakreslena zástavba podél silnice, dva bytové domy na řešeném území a stavby městské cihelny v sousedství. Na nedatovaném obrazu (staženo z internetu, nepodařilo se zjistit zdroj, autora, ani přesný letopočet, pouze to, že se jedná o cihelnu v blízkosti řešeného území) jsou vidět stavby cihelny v sousedství prudkého svahu, o kterém se dá předpokládat, že je totožný se svahem na řešeném území. Prudký svah je tak pravděpodobně pozůstatkem těžby cihlářské hlíny.

V průběhu druhé poloviny 20. století vyrostly v okolí rodinné domy s převažující sedlovou střechou o výšce dvou podlaží (1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, nebo 2 nadzemní podlaží).

Urbanistické řešení

Na řešeném území se nachází množství vzrostlých stromů, dvouřadá lipová alej podél ulice Tábořská, lipová alej podél ulice V Cihelně a solitérní Javor uprostřed bloku. Návrh respektuje a ponechá tyto hodnotné vzrostlé stromy.

Hlavní myšlenkou návrhu je dotvořit kompaktní tvar obytného bloku pomocí nové výstavby a doplněním alejí stromů.

- Jihozápadní strana bloku je v současnosti jediná opravdu volná plocha v území vhodná k výstavbě. Navrhujeme zde výstavbu atypického bytového domu, reagujícího na prudký severovýchodní svah s výhledem do vzrostlé zeleně na pozemku.
- Na severozápadní straně doplňujeme alej o jednotlivé chybějící stromy.
- Na severovýchodní straně také doplňujeme alej o jednotlivé stromy a vytváříme pod nimi plochy pro parkování a menší plochu pro shromažďování obyvatel. U plochy pro shromažďování navrhujeme vytvořit objekt s komunitní místností a zmenšenou trafostanicí v místech současné trafostanice. V rámci těchto úprav nově definujeme příjezdy ke třem stávajícím soukromým domům v řešeném území.

Provozní řešení

Návrh maximálně využívá venkovní prostředí řešeného území, jehož součástí je množství vzrostlých stromů a všechny řešené objekty maximálně propojuje s venkovním prostředím přímým výstupem do zahrady, na terasu nebo na balkon.

Ulici Na Terasě, vzhledem k předpokládanému malému provozu, navrhujeme vybudovat jako obytnou ulici se společným pohybem chodců a vozidel. V ulici navrhujeme 1 parkovací stání pro každý byt nového bytového domu 3. Parkování pro bytový dům 1 a 2 je umístěno při ulici V Cihelně a na ulici Tábořská.

Architektonické řešení

Revitalizace stávajícího bytového domu - 1

Dům na parcele č. 3645 k. ú. Kutná Hora s adresou Tábořská 31

Jedná se o třípodlažní bytový dům postavený pravděpodobně v první polovině 20. století pro dělníky blízké cihelny. Původně obsahoval pouze jednotlivé obytné pokoje se zázemím na chodbě.

Navrhujeme změnu dispozic domu při zachování nosných zdí a navrhujeme převážně menší bytové jednotky:

2 byty	1+kk	44 m ²	(podkrovní byty)
8 bytů	2+kk	38 m ²	
2 byty	3+kk	70 m ²	
1 byt	3+kk	63 m ²	

Celkem 13 bytů o celkové výměře 595 m².

Pro výstavbu nových bytů využíváme i prostor podkroví. Snižujeme terén u jihozápadní fasády domu na úroveň podlahy bytů v 1.NP, abychom umožnili přímý výstup z těchto bytů na soukromé předzahrádky. Všechny byty v domě mají přímý přístup na předzahrádku, prostorný balkon nebo terasu. V objektu zvětšujeme okna všech bytů na typ oken se sedacím parapetem ve výšce 40 cm, nebo na francouzská okna pro výstup na předzahrádku, balkon nebo terasu.

Bytový dům obkládáme vrstvou tepelné izolace a rušíme přesah střechy. Objekt bude mít kompaktní tvar domu pouze s vystupujícími konzolami balkonů a stříšky nad vchodem. Navrhujeme bílý nátěr fasády, světlou střešní krytinu a šedivé prvky oken, balkonů a ocelových zábradlí.

Doporučení k opravě fasády bytového domu - 2

Dům na parcele č. 3646/2 k. ú. Kutná Hora s adresou Tábořská 33

Dům je soukromém vlastnictví, proto jen navrhujeme doporučené úpravy vnějšího vzhledu, aby objekt zapadal do celkové kompozice území. Barvu fasády navrhujeme ponechat bílou, abychom zachovali souvislost s bytovým domem 1, který v našem návrhu přebírá současnou barvu bytového domu 2. Při výměně střešní krytiny doporučujeme zvolit odstín světle šedé. V závislosti na možnosti odprodeje pozemků okolo domu jeho soukromým vlastníkům, navrhujeme zvětšení oken v přízemí na šířku oken v patrech, případně jejich zvětšení do formy francouzských oken pro výstup na nově zřízené předzahrádky.

Novostavba bytového domu - 3

Dům na parcele č. 4284/1, 4285/1 k. ú. Kutná Hora

Pro návrh domu jsme si definovali předpokládaného budoucího investora nebo nájemce. Na základě zhodnocení umístění objektu, širších vztahů a prostorových možností výstavby jsme definovaly předpokládaného zájemce o bydlení jako rodinu s menšími dětmi, kteří by chtěli bydlet v rodinném domě, ale nechtějí se starat o zahradu a postačí jim jen malá zahrádka s posezením, nevelkým prostorem pro dětské hry a s případným dětským venkovním bazénem. Dispozičně potřebují obytný prostor s přímým vstupem do zahrady, ložnici rodičů a dva dětské pokoje.

Na základě těchto potencionálních požadavků navrhujeme využít výhod severovýchodního svahu s výhledem na vzrostlé stromy v ploše řešeného území. Vstup do bytů bude v úrovni 2. NP z ulice Na Terasě a hlavní obytný prostor s výstupem do zahrady bude o podlaží níž v 1. NP.

Vzhledem k náročnějšímu zakládání v prudkém svahu a složitějšímu řešení normového oslunění navrhujeme výstavbu atypického bytového domu, který by byl kombinací vlastností bytového domu a vlastností rodinného domu.

Atypický bytový dům má část vlastností rodinného domu:

- Každá bytová jednotka má svůj vlastní vstup z ulice.
- Obytný prostor má vždy přímý vstup do zahrady.
- Bytová jednotka má sousedy pouze napravo, nebo nalevo v řadě.
- Uskakování bytových jednotek vytváří soukromí na malé zahradě za domem.

A část vlastností bytového domu:

- Zjednodušené zakládání stavby, při výstavbě v jednom celku.
- Menší počet nosných zdí než u RD
- Možnost využít střechu dvoupodlažní bytové jednotky jako terasy pro třípodlažní bytovou jednotku.
- Požadavek na oslunění pouze jedné třetiny bytu, oproti požadavku na oslunění jedné poloviny bytu u rodinného domu (využití severovýchodního svahu pro orientaci domu do zeleně komplikuje možnosti oslunění)

Navrhované byty:
4 byty 4+kk 112 m²
4 byty 4+kk 117 m²

Celkem 8 bytů o celkové výměře 916 m².

Vzrostlé stromy v řešeném území vytvářejí dojem parku uprostřed zástavby. A pro tohle prostředí se nám zdá vhodné použití přírodního dřevěného obkladu. Proto navrhujeme dům obložit dřevěnými lamelami. Do prostoru se vzrostlými stromy jsou také orientovány velkorysé prosklené stěny, které propojí vnitřní prostory domu s přitažlivým venkovním prostředím. Okna v ostatních fasádách, které nesměřují do soukromých zahrad, jsou menší a chrání soukromí obyvatel domu.

Objekt komunitní místnosti a trafostanice - 4

Dům na parcele č. 3646/1, 3644/1 k. ú. Kutná Hora

Stávající objekt trafostanice je zbytečně předimenzovaný pro současné typy transformátorů. Proto navrhujeme zmenšit současnou trafostanici a umístit ji do nového objektu spolu s komunitní místností. Komunitní místnost bude využívána pro pořádání voleb, spolkových schůzí a veřejných i soukromých oslav. Tomu je uzpůsoben návrh objektu a jeho předprostoru. Jedná se o jednoduchý objekt se subtilní sloupovou konstrukcí a výraznou střechou. Stavba bude obložena dřevěnými lamelami. Část s trafostanicí je opatřena ocelovými vraty pro snadnou manipulaci s instalovanými přístroji. Část s komunitní místností je prosklená do předprostoru. Střecha má přesah, který kryje vstupující návštěvníky. Před objektem je dlážděný pochozí prostor s dřevěnými kvádry sloužící jako lavice a stoly pro posezení obyvatel. Do prostoru jsou zakomponovány stávající stromy.

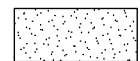
Navrhované prostory:	
Komunitní místnost se zázemím	46 m ²
Trafostanice	22 m ²
Výměra celkem	68 m ²







----- Řešené území



Chodník, pochozí dlažba



Dlažba, parkoviště

Asfaltový povrch

►► Hlavní vstup

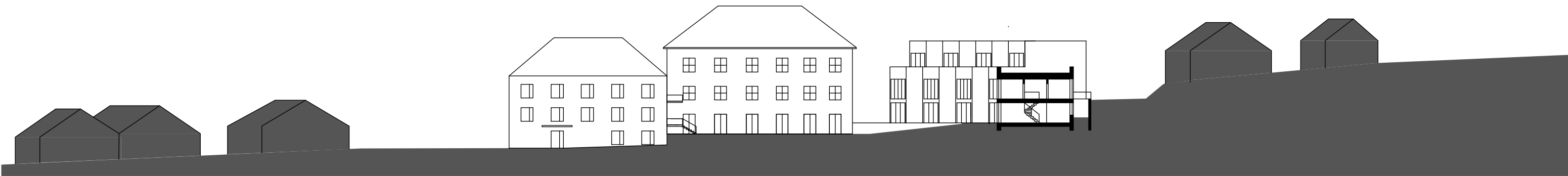
► Vstup na zahradu

1 Revitalizace stávajícího bytového domu

2 Bytový dům v soukromém vlastnictví

3 Novostavba bytového domu

4 Objekt komunitní místnosti a trafostanice





----- Řešené území

Chodník, pochozí dlažba

Veřejný prostor
Polosoukromý prostor

Soukromý prostor

▶▶ Hlavní vstup do budovy

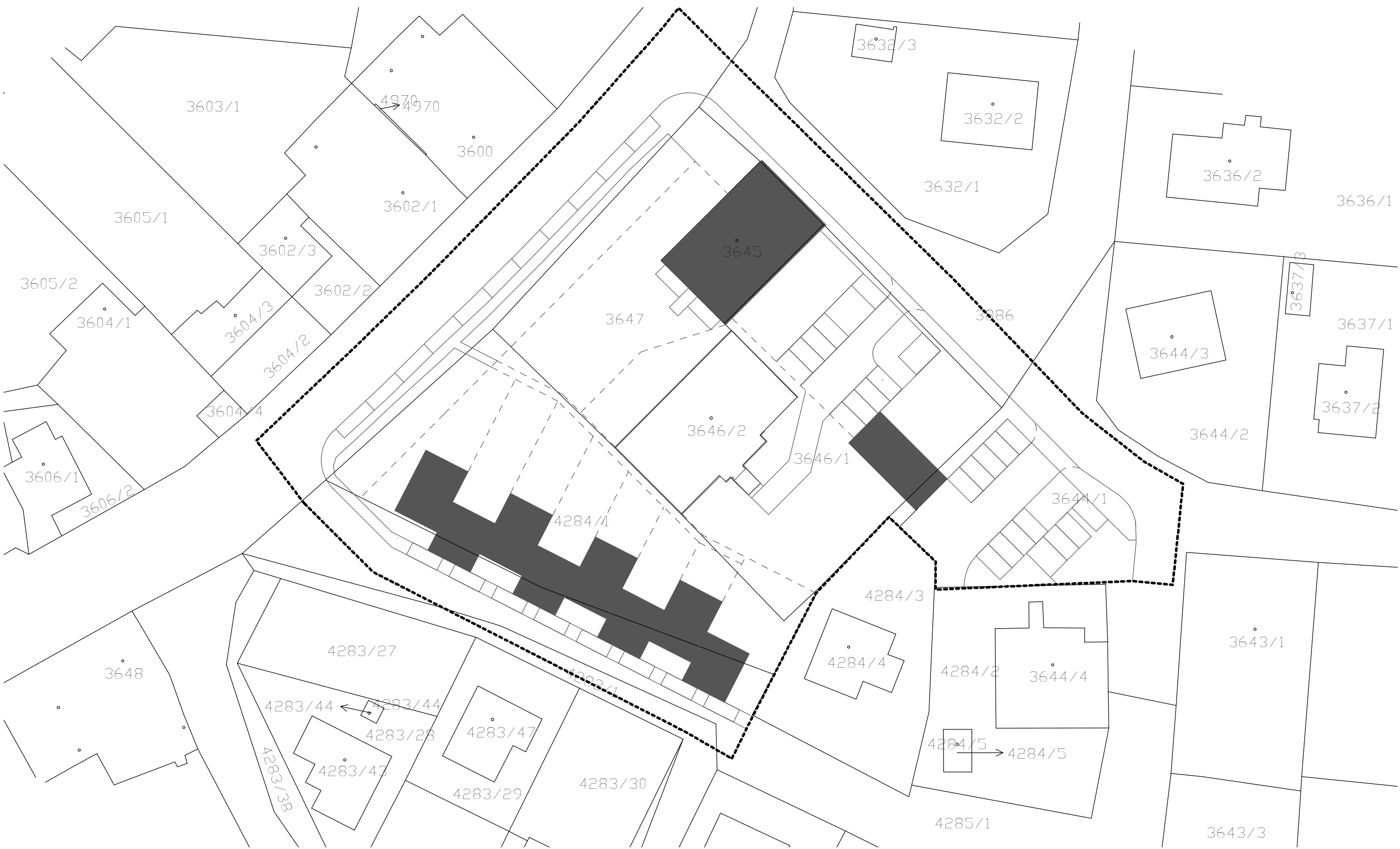
▶ Vstup na zahradu z budovy

▶▶ Hlavní vstup na zahradu

▶ Zadní vstup na zahradu

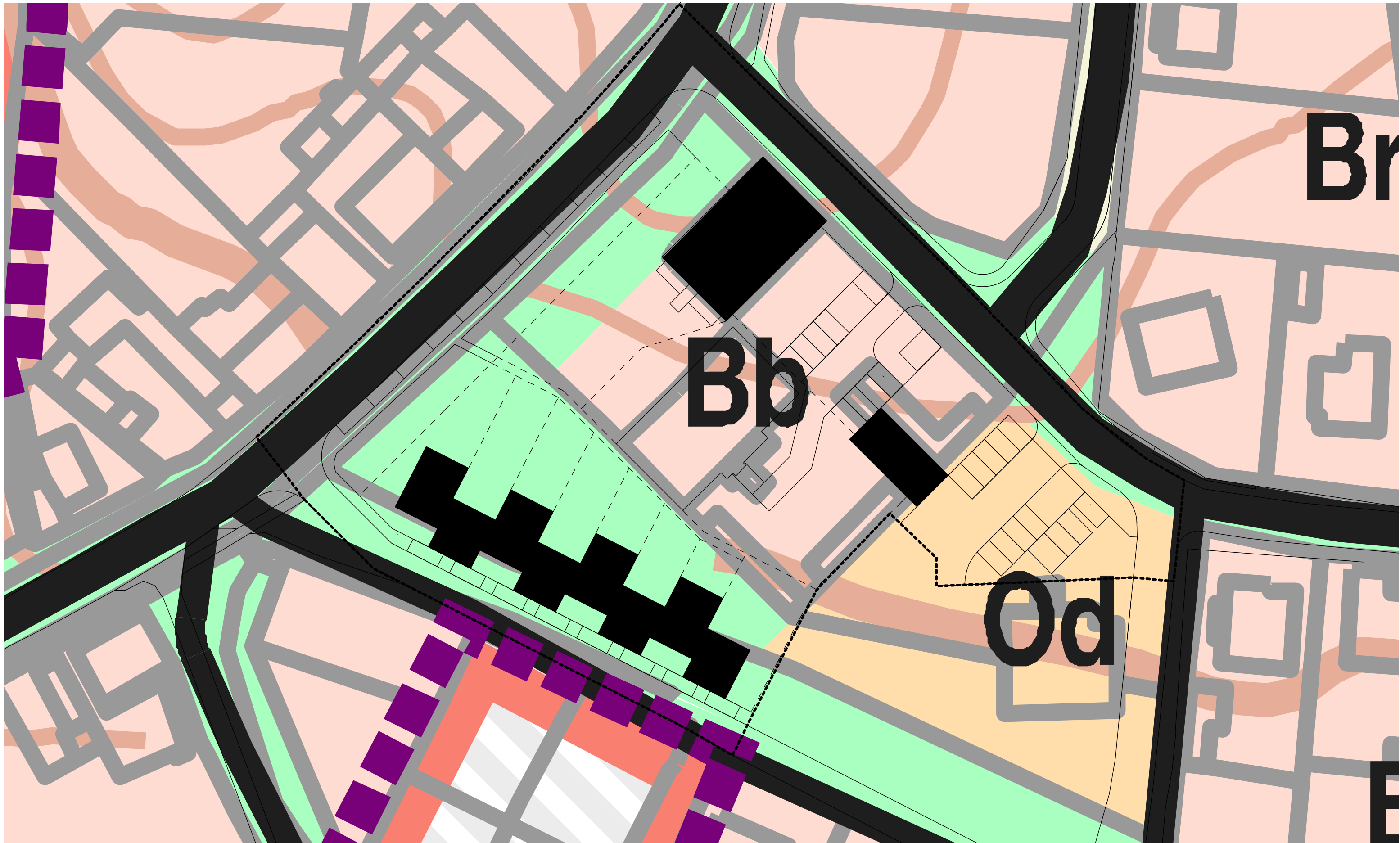


- | | | | | | | | |
|-------|-------------------------|--|------------------------|--|-----------------------|----|------------------|
| ----- | Řešené území | | Dopravní komunikace | | Parkoviště-komunikace | ▶▶ | Vjezd na pozemek |
| | Chodník, pochozí dlažba | | Navrhovaná obytná zóna | | Parkovací stání | | |



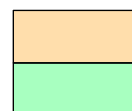
----- Řešené území
■ návrh

————— katastr nemovitostí



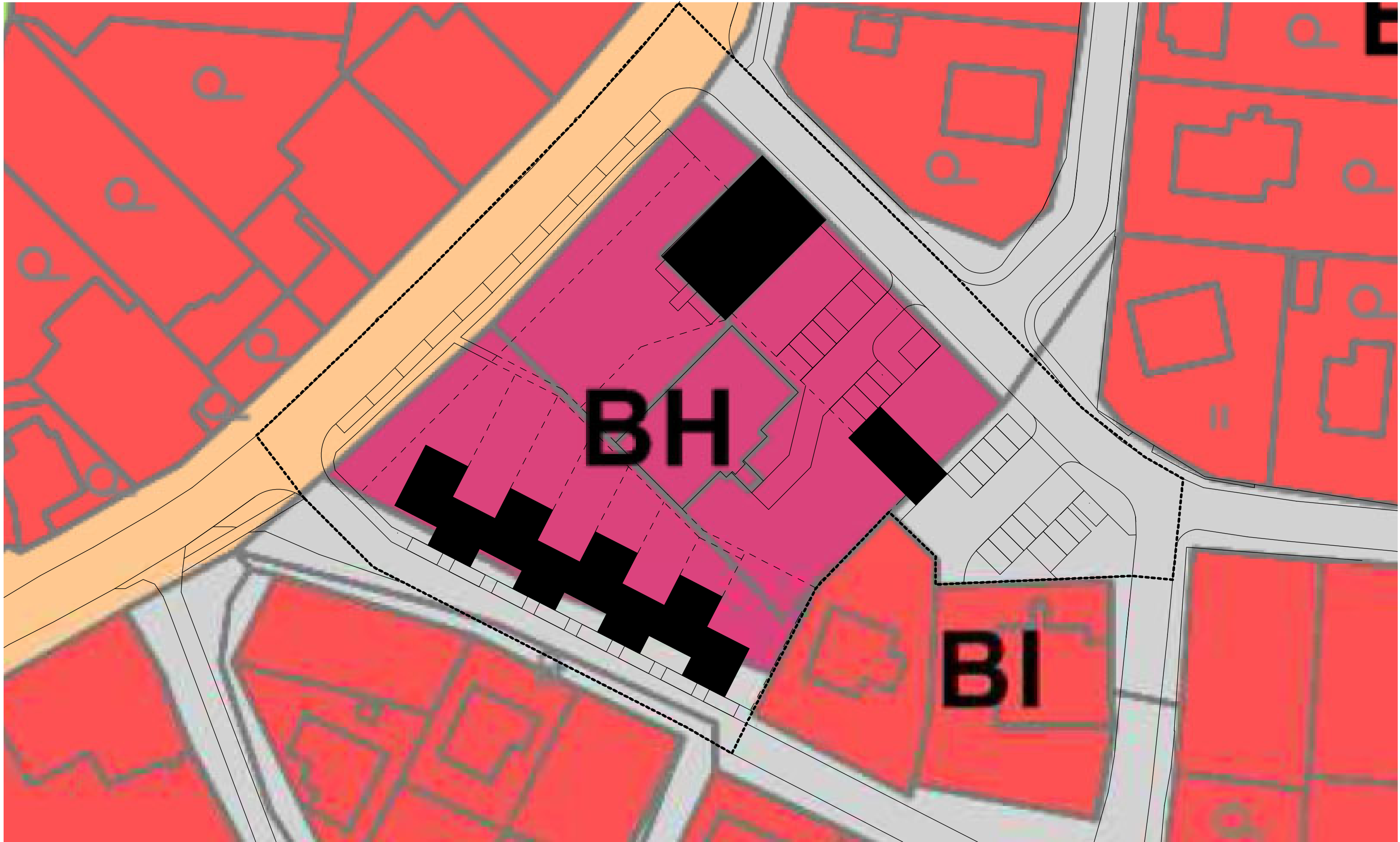
----- Řešené území

Bd - bydlení v bytových domech



Od - občanská vybavenost, distribuce, stravování, ubytování

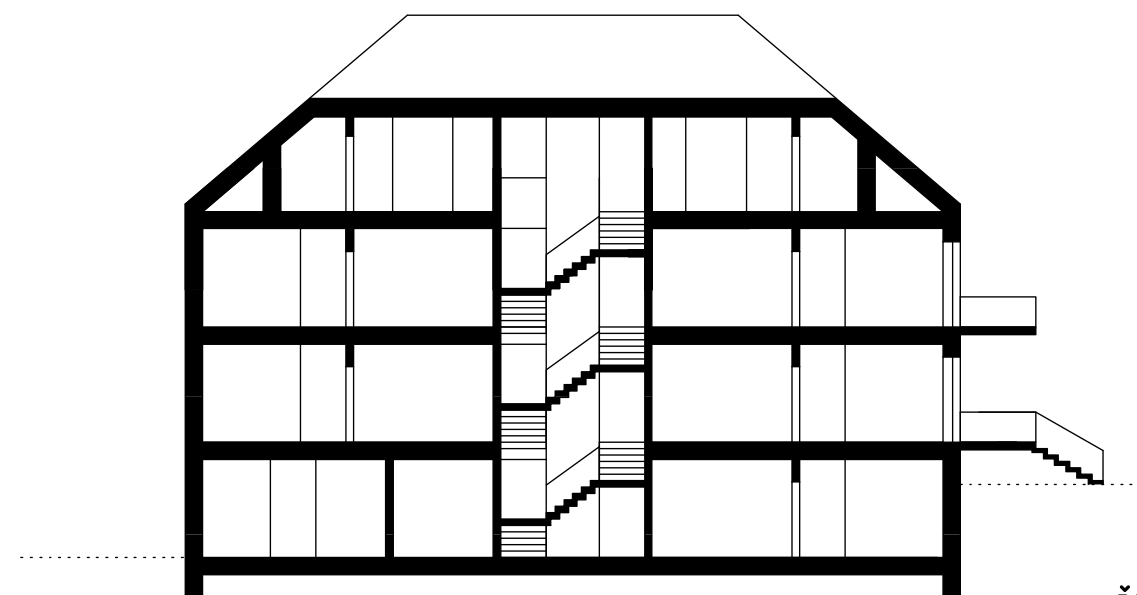
Zp - veřejná prostranství a zeleň, parky a veřejná zeleň



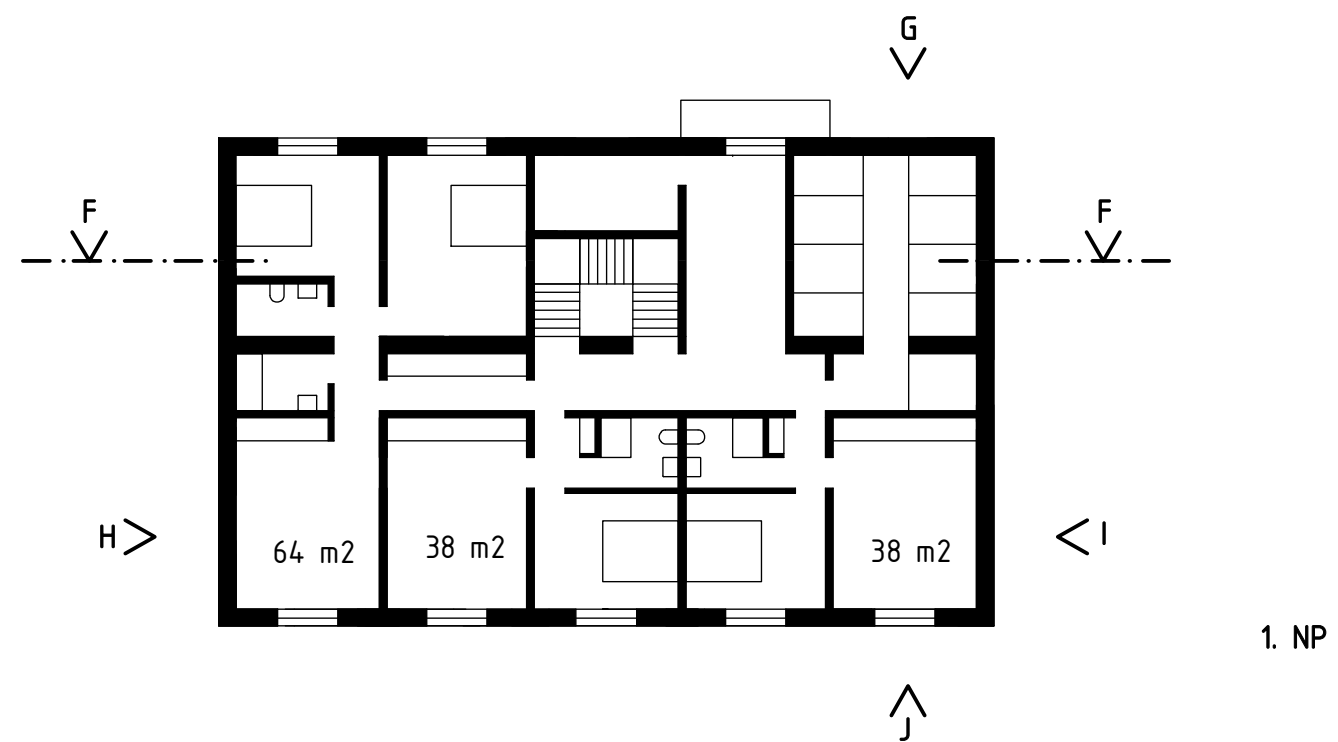
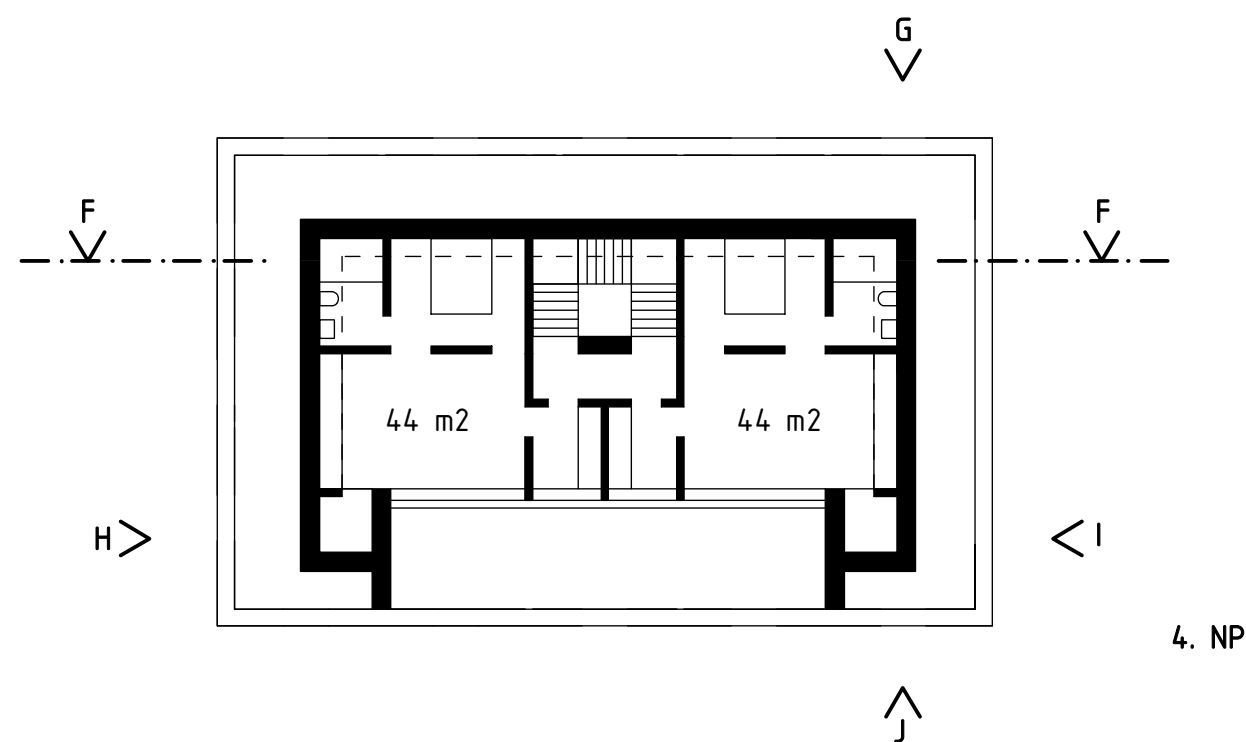
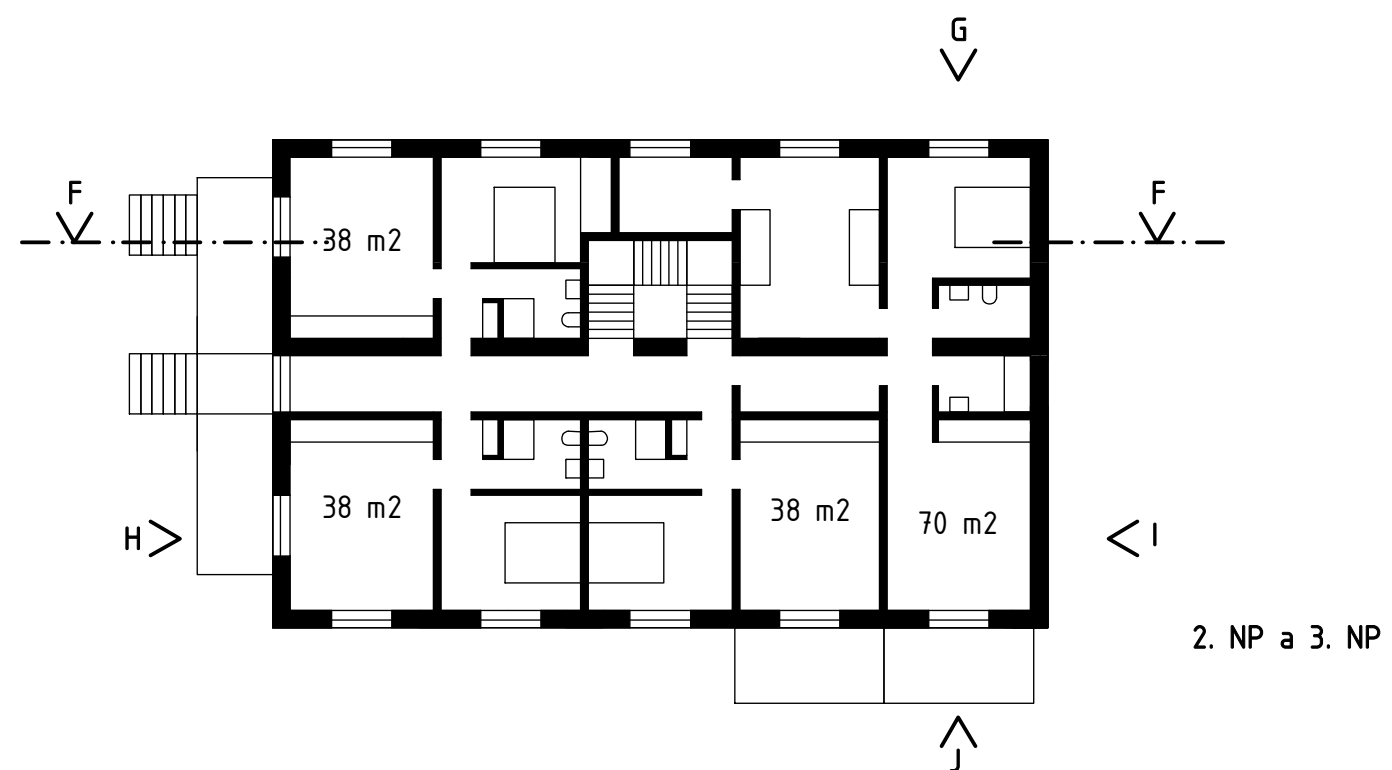
----- Řešené území
BH - plochy bydlení - v bytových domech

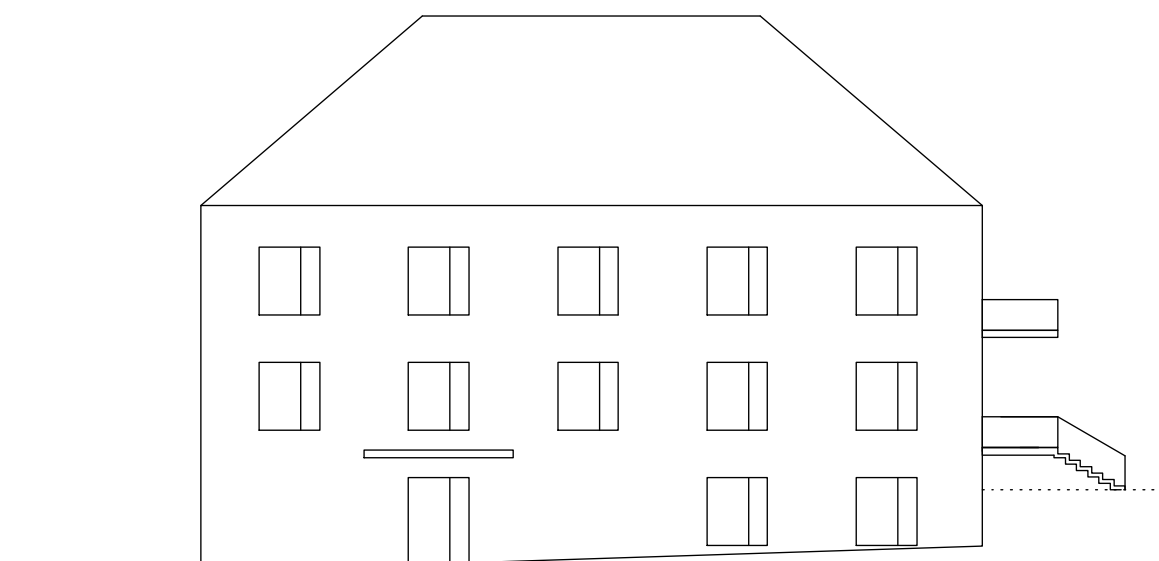
BI - plochy bydlení - v rodinných domech
DM - plochy dopravní infrastruktury - místní

DS - plochy dopravní infrastruktury - silniční

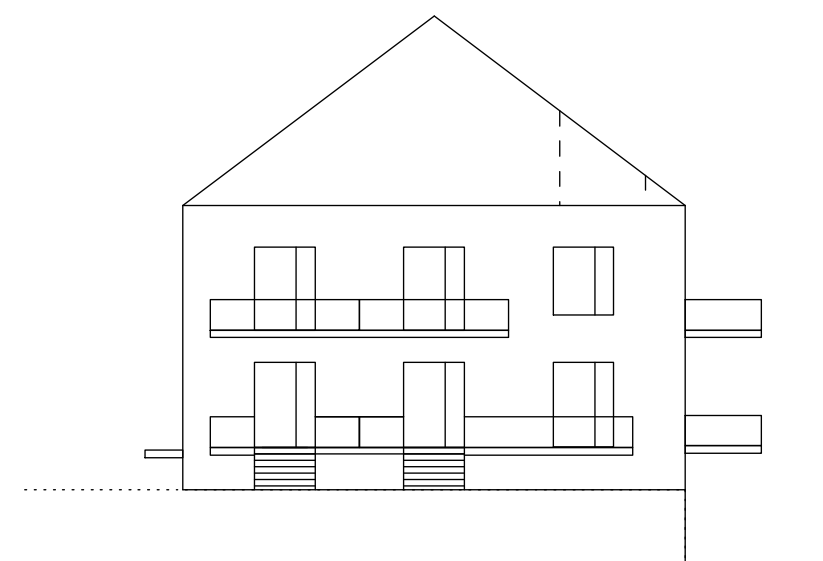


ŘEZ FF

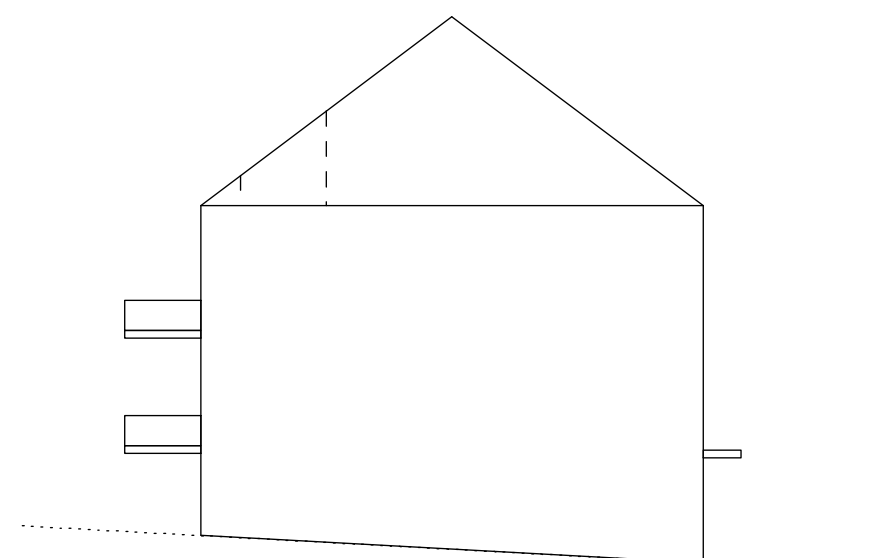




POHLED G



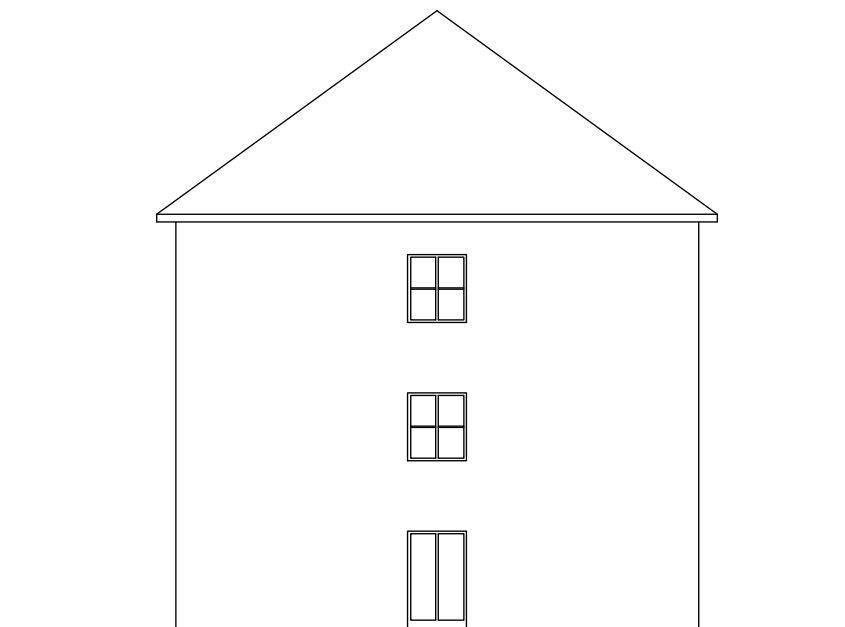
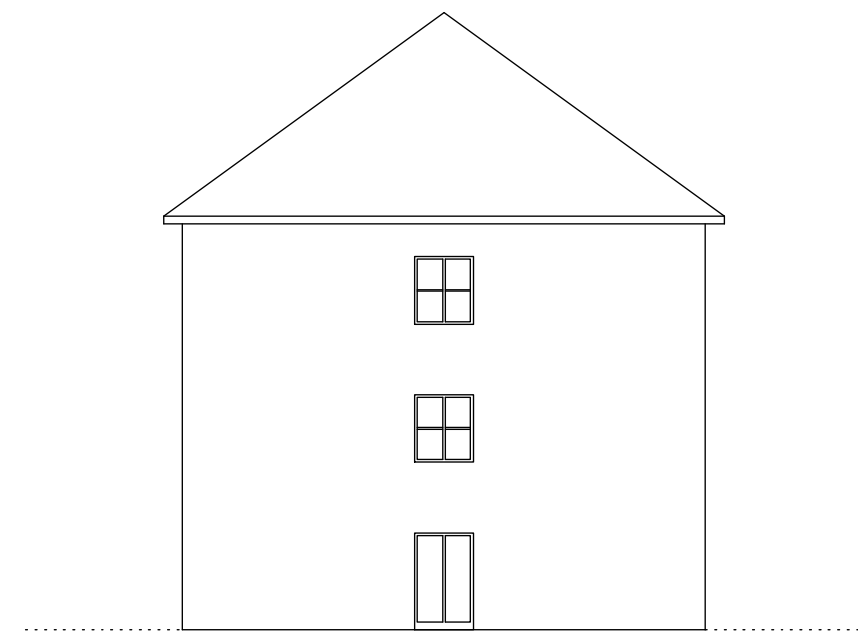
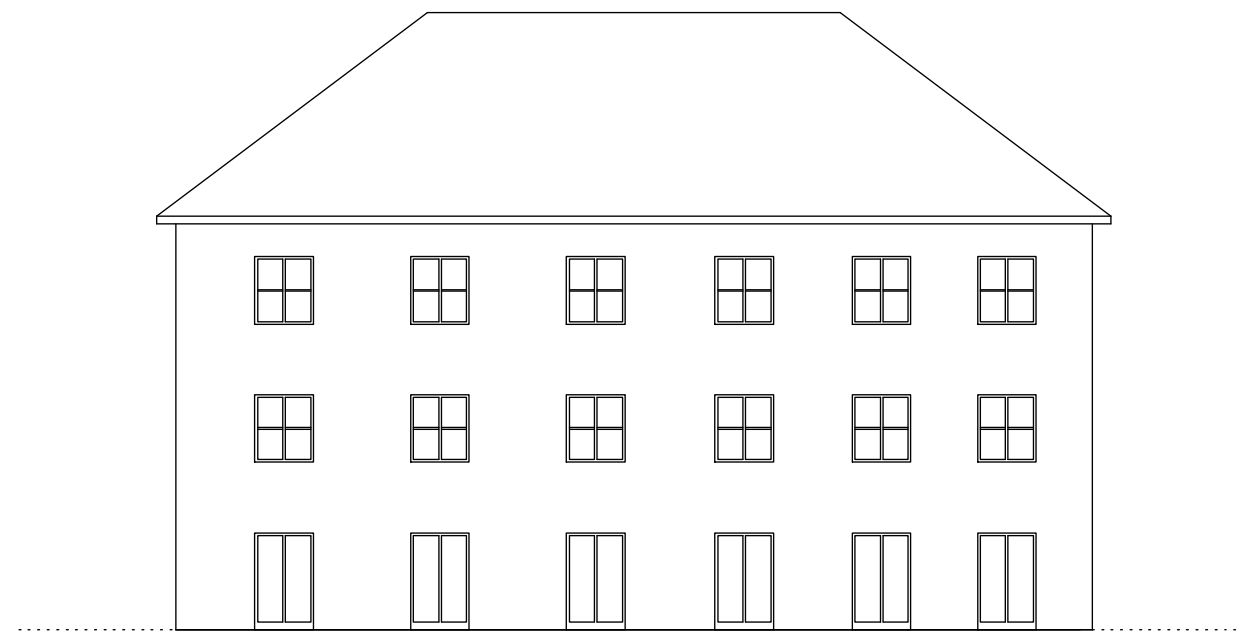
POHLED H

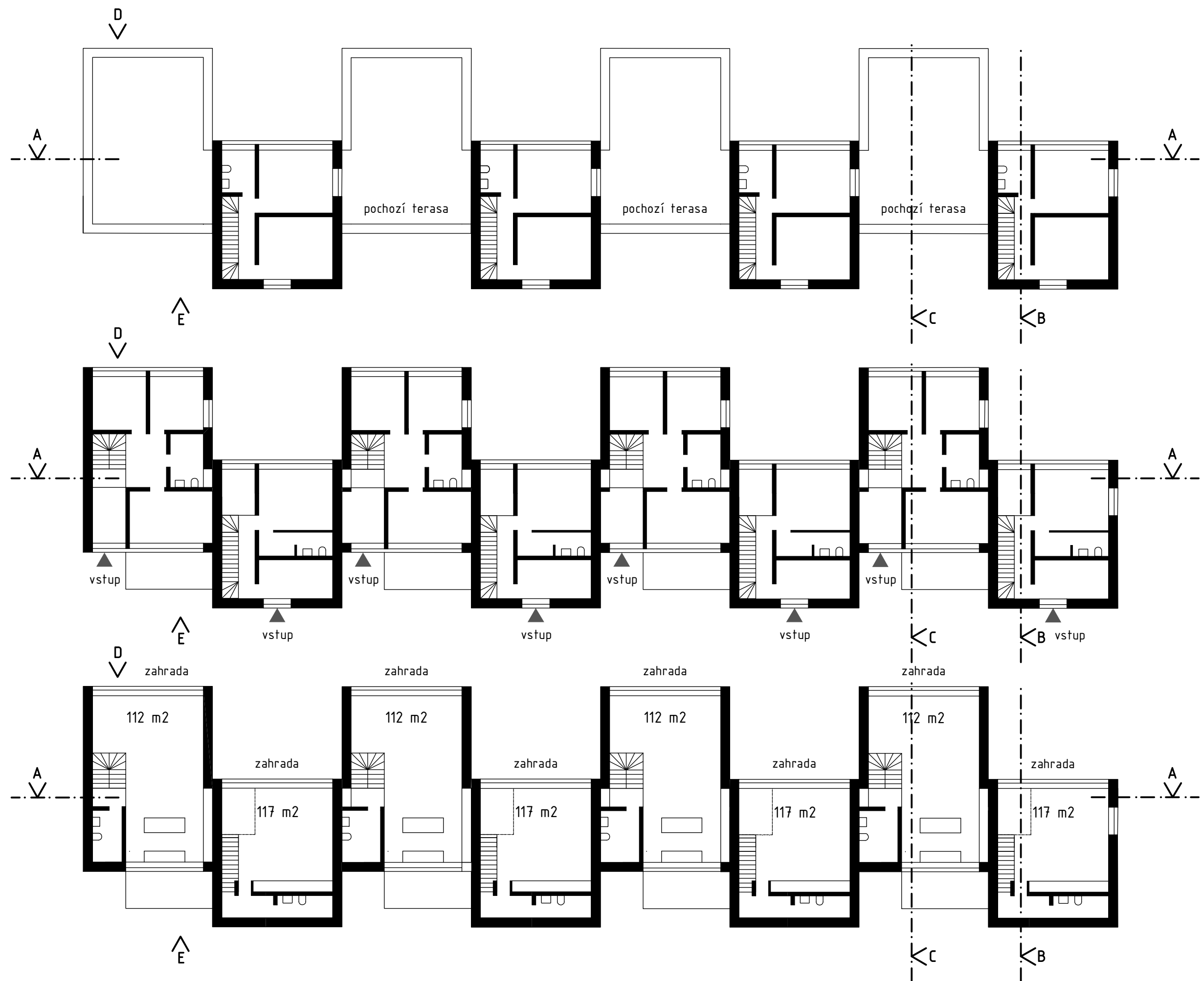


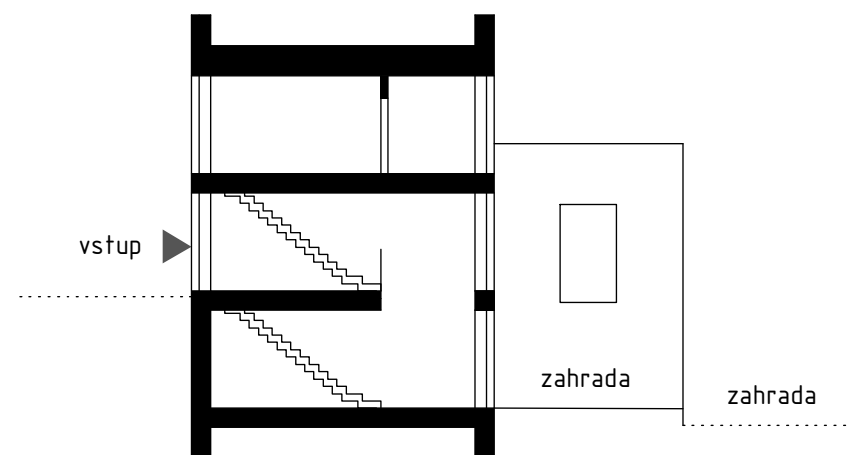
POHLED I



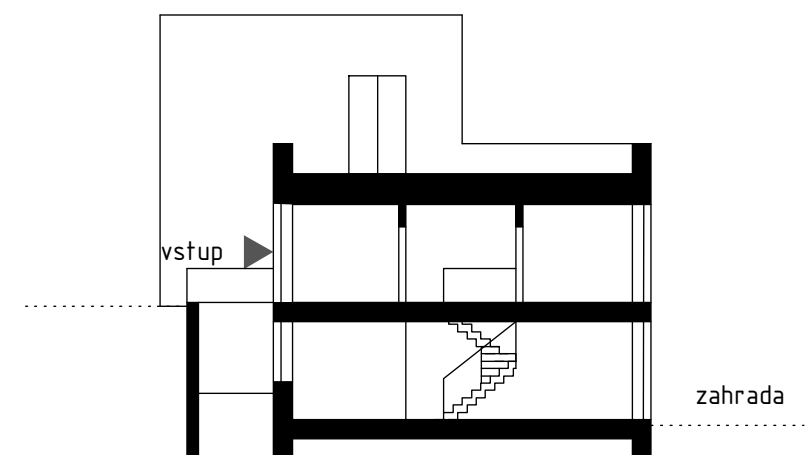
POHLED J



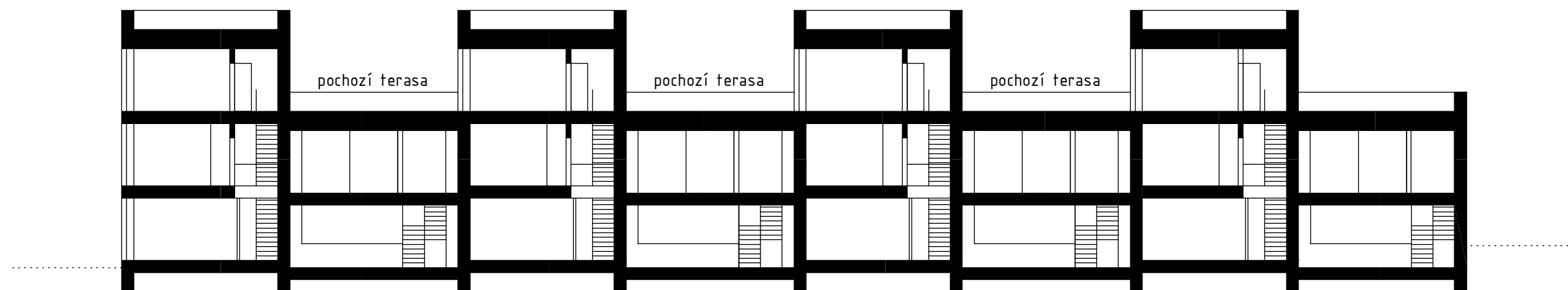




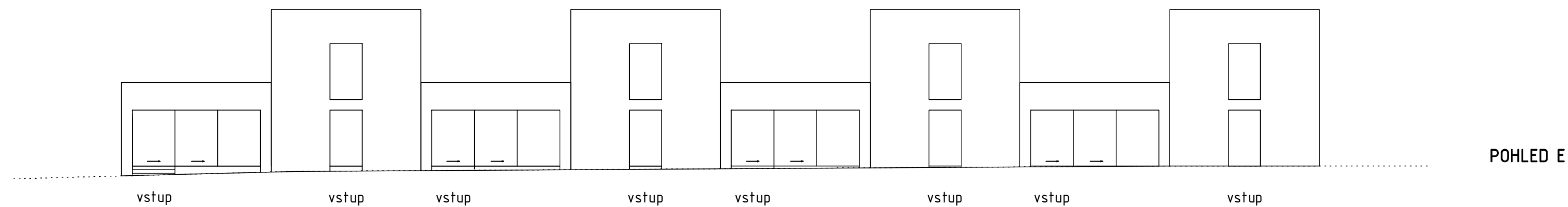
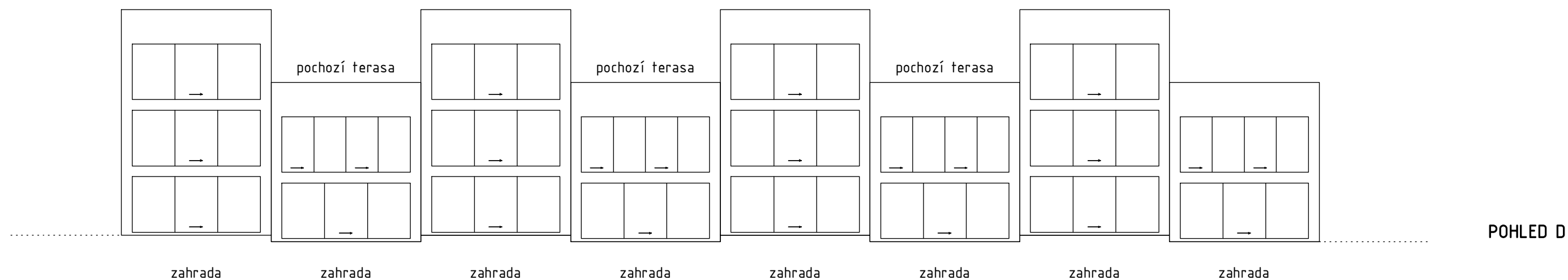
ŘEZ BB

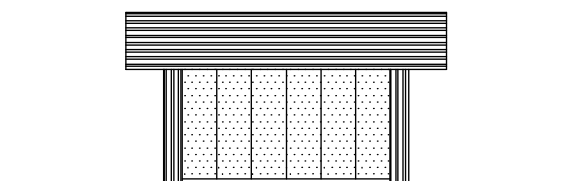


ŘEZ CC



ŘEZ AA

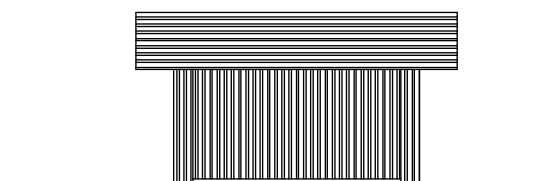




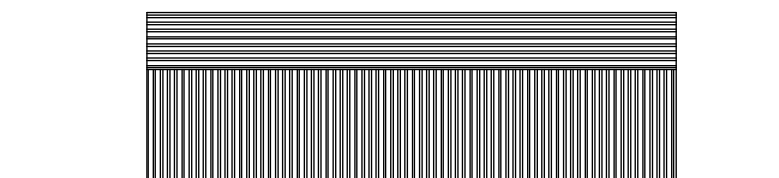
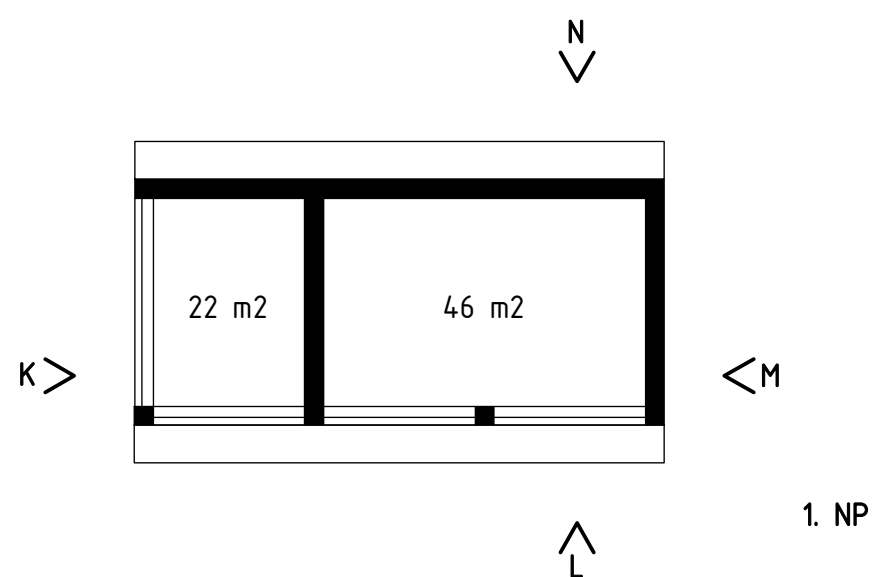
POHLED K



POHLED L



POHLED M



POHLED N

