

# **„Podpora dostupného bydlení na ul. Tovární č. 314/27“**

## **Studie-textová část**

Investor : město Český Těšín

Autor : ing.arch.Czeslaw Mendrek

Spolupráce : ing.Andrea Šacherová

## **Historický náčrt stavebního vývoje ,poloha a urbanistické řešení**

Jedná se o 2 podlažní městský objekt s podkrovím v uliční zástavbě na ul. Tovární, částečně podsklepený, pravděpodobně z poslední čtvrtiny 19.století.Jedním štítem navazuje na sousední zástavbu obdobného charakteru, 2 směrem do odbočky do dvora z ul. Tovární je volný. Zastřešení sedlová střecha s návaznými pultovými stříškami nad dostavovanými částmi do strany odvrácené od ulice. Objekt má za sebou několik gen. Rekonstrukcí (GO ) Okr.stav.podník-pro stavební správu 1963. Zásadní byla z r.1989-1990 na potřeby Bytového podniku, kde došlo k dostavbě vstupní části ze dvora a poměrně radikální vnitřní přestavbě nosných konstrukcí (schodiště, část. nové stropy),přípojky ,rekonstrukce plynofikace-viz přiložené podklady z rešerše GO 1989. Poslední je z prvního desetiletí po r. 2000,kde byl adaptován na sídlo Městské policie s hlavním využitím jako kanceláře. Nyní objekt není využíván.

## **Dispoziční řešení**

Požadavkem investora je rekonstruovat dům na malometrážní byty (1+KK,2+KK) ,tzv. sociální bydlení. Musí být naplněny podmínky poskytovatele dotace na tento druh výstavby. Po několika variantách vnitřního uspořádání ,lišících se zejména počtem bytů,zásahem do stav.konstrukcí,(ne)využitím podkroví bylo odsouhlaseno následující řešení:

1.NP 1x2+KK , 2x1+KK

2.NP 1x2+KK , 2x1+KK

3.NP-podkroví 2x 1+KK

Celková plošná výměra bytů (bez příček) je 254,1 m<sup>2</sup> .S ohledem na metodiku dotace je za plochu sociálního bytu považována podlahová plocha včetně všech vnitřních příček (nikoli užitná), řídí se nařízením vlády č.366/2013 – paragraf 3, odst.1,a ta je nepatrně větší.

Bezbariérovost je řešena výtahem, který splňuje přílohu č. 3 vyhlášky č. 398/2009. se 4 stanicemi (0,0-vstup zvenku a 1.,2.a 3.NP).Sklepní kóje, společná pračka a sušárna jsou v podkroví -tudíž taktéž bezbariérově přístupné. Stávající sklep je neveřejný-využíván jako technický suterén.

Ostatní patrné z grafické části.

## **Architektonické řešení**

S ohledem na požadavek finančně úsporného řešení studie uvažuje o minimálním zásahu do stavební podstaty budovy. Konkrétně to znamená při výměně oken ponechat stávající otvory tam, kde není funkčně nutné je z důvodu světla rozšířit, zásah do tvaru střechy pouze s ohledem na dostavbu výtahové „věže“, střešní okna místo vikýřů.

Architektonické pojetí je střídité, zateplení bez říms, které dům zajisté zdobily v době jeho vzniku a které již zcela zmizely „břízolitovým zjednodušením“ fasády. Nicméně tektoniku členění dvojoken je nutné zdůraznit minimálně 2 cm utopením tmavé plochy zatepl. mezi nimi oproti převažující okolní bílé, taktéž u sjednocujícího „čtverce“ na volném štítě. „Věž“ výtahu opticky „posadit“ a snížit vodorovným členěním omítky nutami. A jako 2 třešničky na dortu 2 kulatá okénka-ovšem funkčně zdůvodněná-to nahoře podkrovní osvětluje chodbu před výtahem, to dole kolárnu-kočárkárnu.

### **Barevné řešení**

Základní barevné řešení vychází z kontrastu bílá -šedá („monopolní“ antracit). Odstín antracit se kromě toho uplatní i na falcované střeše a klempířině budovy-zde s ohledem na finance je možné uvažovat i o poplastované variantě kovu. Okna plastová jak jinak v odstínu antracit (fólie). Studenost výše popsaného barevného řešení je pozadím pro teplé plochy provedené v keramickém obkladu (uliční rizalit a dvorní dostavba). Znova nutno zdůraznit cenu za m<sup>2</sup>, kde se jako levnější varianta než klinker jeví obklad z řezané staré cihly. Tato kombinace materiálu a dnes často používané barevnosti navodí určitou soudobost vzhledu rekonstrukce. Nadto-dle mínění autora-je dobré v této oblasti města navázat na jistě vizuálně chvályhodné architektonické počiny jako rekonstrukce bývalých tiskáren na Střelniční.

### **Technické úvahy**

-i když samotné podmínky dotace to nevyžadují je nutné řešit zateplení - realizace energetických úspor musí být zpracováno i PENB

#### **K rozhodnutí investora pro zadání :**

- plynové vytápění určitě. Zde je nutné zvážit diverzifikaci kotlů do jednotlivých bytů - technicky složitější a rozhodně investičně dražší než centrální kotel s přípravou TUV v techn. suterénu a jedním odkouřením (jak je uvažováno ve studii)
- klimatizace bytů v podkroví, přestože se jedná o sociální byty v dnešní době již standart - minimálně stavební příprava

### **Potřeba průzkumů**

- Vzhledem k výše uvedenému s ohledem na přesnost PD i výsledně ceny nutné minimálně :
- radonový
  - krovu (techn.stav i statika)
  - únosnost podloží po dostavbu výtahu -způsob jeho založení i s ohledem na částečné podsklepení budovy
  - stav. techn. stav budovy -vizuální obhlídka a na základě požadavku projektanta případné sondy

Ing.arch. Czeslaw Mendrek

6/2024