Sociální bydlení, ul. Jižní, Hořice

Objemová studie

Objednavatel:	Krajský úřad Královéhradeckého kraje *Pivovarské náměstí 1245, 500 03 Hradec Králové*
Zpracovatel:	Atelier architektury a urbanismu, s.r.o. *Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec*
Zpracovali:	Ing. arch. Marek Wajsar Ing. arch. Monika Prostředníková Ing. arch. Lukáš Pavlů
Stupeň dokumentace:	objemová studie
Datum:	10. září 2021

Úvod

Cílem této studie je prověřit možnost umístění novostavby domu pro chráněné bydlení v ulici Jižní v Hořicích. Dům má být disponován až pro 12 klientů v rámci 4 domácností. Jsou prověřeny dvě varianty možného uspořádání záměru na daném pozemku: první varianta uvažuje s výstavbou dvou rodinných domů, každý o dvou bytech. Druhá varianta počítá s umístěním jednoho bytového domu o celkem čtyřech bytech. Je předloženo dispoziční a objemové řešení uvažovaných staveb. Předpokládá se, že dispozice a architektonické pojednání domu bude upřesňováno v navazujících fázích přípravy projektu.

Zhodnocení lokality záměru

Záměr bude situován na pozemku p.p.č. 2350/11 v závěru ulice Jižní při vjezdu do školního zemědělského areálu. Pozemek leží na nároží ulic Jižní a Strozziho. V rámci ulice Strozziho severně od řešeného pozemku je situována řada šesti solitérních bytových domů. Zástavbu ulice Strozziho je možno považovat za kompozičně uzavřenou. Oproti tomu v závěru ulice Jižní vytváří předmětný pozemek proluku, na níž bude možno novostavbu umístit. Zástavba tak bude koncipována jako dokončení obestavby ulice Jižní. V této souvislosti je však nutné upozornit na existenci řadových garáží, které tvoří bariéru mezi veřejným prostranstvím (ulicí Jižní) a řešeným pozemkem. Doporučujeme usilovat o jejich vymístění.

Vjezd na pozemek je možný z jeho východní části. Technicky si lze představit dopravní napojení pozemku i z ulice Strozziho, avšak toto řešení se nejeví jako vhodné z důvodu možného narušení pohody bydlení v navazujících bytových domech. Napojení stavby na technickou infrastrukturu bude možné jak z ulice Strozziho, tak z ulice Jižní.

Stručný popis navrženého řešení

Návrh dispozic vychází z požadavku na zadanou kapacitu stavby a ze specifik provozu chráněného bydlení v souladu s Minimálním standardem MPSV. V obou variantách jsou navrženy dvoupodlažní budovy. Přízemí bude řešeno kompletně bezbariérově. Dispozici 2.NP je rovněž možno řešit bezbariérově, avšak návrh, jak je nyní předložen, nepočítá s umístěním výtahu. Doprava v klidu bude řešena na předmětném pozemku. Součástí návrhu je zahrada, která může být doplněna na vhodném místě altánem, pergolou, či jinou doplňkovou stavbou.

Varianta 1

První varianta uvažuje s výstavbou dvou rodinných domů na samostatných pozemcích. V každém z domů budou situovány dvě domácnosti po až třech klientech. Zahrada je uvažována jako obytná a bude sloužit pro každý z domů samostatně. Doprava v klidu pro obyvatele, jejich návštěvy i personál bude řešena novým parkovištěm pro až 9 aut ve východní části pozemku. Část odstavných stání může být zastřešena. Sjezd na pozemek je navržen z ulice Jižní. Doporučujeme do řešení zapojit a kultivovat předprostor při vstupu do zemědělského areálu. Západní část pozemku na nároží ulic Jižní a Strozziho doporučujeme ponechat volnou se zachováním stávající vzrostlé zeleně.

Dispozice každého z domů je rozvržena do dvou podlaží. V každém podlaží bude situována větší společná obytná místnost s kuchyňským koutem a dvě ložnice, z toho jedna pro dvě osoby a jedna pro jednu osobu. Každý z bytů bude disponovat vlastním hygienickým a technickým zázemím. Z obytné místnosti bytu v přízemí bude možný bezbariérový vstup přes terasu přímo na zahradu. Byt v patře bude doplněn balkonem. Při vstupu do domu je navržena menší kancelář se zázemím pro zaměstnance.

Varianta 2

V druhé variantě se prověřuje umístění jednoho bytového domu o čtyřech bytových jednotkách. Oproti předchozí variantě je výhodou sdružení technického zařízení budovy a schodiště. Je možno uvažovat s výtahem či plošinou. V přízemí i v patře jsou navrženy vždy dvě bytové jednotky v obdobných dispozicích jako ve variantě 1. Dále je navržena jedna kancelář spojená se zázemím pro zaměstnance při vstupu do domu. Parkování je situováno rovněž ve východní části pozemku. Pozemek bytového domu bude možné oplotit a může sloužit jako zahrada pro obyvatele domu. Západní část pozemku doporučujeme přičlenit k stávajícímu bytovému domu v ulici Strozziho za podmínky, že zůstane nezastavěný.

Urbanistické řešení

Základním principem je dostavba severní fronty ulice Jižní, nikoliv zahuštění vnitrobloku mezi bytovými domy a zemědělským areálem. Nároží ulic Strozziho a jižní doporučujeme s ohledem k pohodě bydlení ve stávajících bytových domech ponechat volné a vjezd na pozemek řešit z jeho východní části. V souvislosti s novým sjezdem na pozemek doporučujeme upravit přilehlé zpevněné plochy při vjezdu do zemědělského areálu.

Celkové zhodnocení a závěr

Návrh prověřil možnosti umístění záměru výstavby na předmětném pozemku. Z hlediska jeho kapacity jsou obě předložené varianty bezproblémové. Jednoznačně lze doporučit situovat stavbu či stavby podél ulice Jižní a prostor jižně od stávajících bytových domů na nároží ulic Strozziho a Jižní ponechat volný. Sjezd na pozemek situovat výhradně z jeho východní části. Dále lze doporučit záměr koordinovat s případnými dalšími úpravami prostranství před vjezdem do zemědělského areálu. Usilovat o nabytí řadových garáží do vlastnictví města nebo kraje za účelem jejich vymístění. Nicméně předložený záměr lze realizovat i v případě ponechání garáží.

Z hlediska platného územního plánu Hořic není možné záměr, jak je nyní předložen, umístit. Doporučujeme pořídit změnu územního plánu. Z urbanistického hlediska se jeví jako vhodné dokončit zástavbu podél Jižní ulice. Nedoporučujeme zastavět parkově upravenou plochu jižně od bytového domu čp. 1449. Tuto plochu stabilizovat jako plochu sídelní zeleně – vyhrazené k přilehlému bytovému domu. Potřebné parkování situovat podél ulice Jižní a na rozhraní mezi plochu vymezenou pro umístění chráněného bydlení a stávající zemědělský areál. V souvislosti s realizací předloženého záměru doporučujeme kultivovat také prostor před vjezdem do zemědělského areálu.