

Objednatel:

Obec Bařice - Velké Těřany,
zastoupená starostkou Věrou Halamovou
Bařice č.p. 8
767 01 Kroměříř

Zpracovatel:

KPFL s.r.o.,
zastoupená jednatelem, Ing. arch. Pavlem Koláčkem
Olší 390/12
798 17 Smřřice
Kancelář:
Komenského 1589/29
796 01 Prostějov

Zadání:

Obec Bařice - Velké Těřany zakoupila objekt bývalého pohostinství v centru části Velké Těřany. Jedná se o dvoupodlažní objekt dokončený na konci 80.let. V objektu bylo krátce provozováno pohostinství. Po roce 2010 bylo uzavřeno pro nerentabilitu. Celý objekt se vyznačuje velmi neefektivním rozvržením ploch. Plochy skladů a ostatních podružných provozních prostor zaujímají větší plochu než plochy prodejní/výdejní. Možnost, že by mohl být tento objekt využíván ve své současné podobě, je nulová.

Záměrem obce Bařice - Velké Těřany bylo vytvoření pronajímatelných prostorů pro služby a podnikání v 1. nadzemním podlaží a bydlení ve 2.nadzemním podlaží. V rámci služeb bylo po konzultaci navrženo malé pronajímatelné wellness pro 10 osob. Veřkeré prostory v 1.NP umožňují bezbariérový přístup. Součástí zadání je návrh dostatečného množství parkovacích a odstavných stání.

Informace o pozemku:

Parcely stavební:			
parc.č. 631	zastavěná plocha a nádvoří	615 m²	Obec Bařice - Velké Těřany
*) parkování a přístup k objektu			
parc.č. 1061/1	ostatní komunikace	4110 m²	Obec Bařice - Velké Těřany
parc.č. 1094/3	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	1170 m²	Povodí Moravy
parc.č. 1062/1	ostatní komunikace	7413 m²	Obec Bařice - Velké Těřany
Parcely sousední:			
parc.č. 75/2	zastavěná plocha a nádvoří	69 m²	Galatíková Věra
parc.č. 1914	jiná plocha	280 m²	Galatíková Věra
parc.č. 45	zastavěná plocha a nádvoří	226 m²	Kytlica Dalibor
parc.č. 1922	jiná plocha	35 m²	Kytlica Dalibor
parc.č. 42	zastavěná plocha a nádvoří	711 m²	Dohnálek Václav

Základní informace:

Místo stavby:	Velké Těřany č.p. 35, parc. číslo 46
Zastavěná plocha:	380,3 m²
Obestavěný prostor:	2 560 m³
Zpevněné plochy:	468 m²
Zastavěnost:	62%
Byty:	1+kk 26,06 m² / 26,50 m² (dle NOZ) + 4,23 m² (kóje) 2+kk 48,80 m² / 51,54 m² (dle NOZ) + 5,36 m² (kóje) 3+kk 61,37 m² / 63,27 m² (dle NOZ) + 5,44 m² (kóje) 4+kk 72,79 m² / 75,63 m² (dle NOZ) + 5,76 m² (kóje)
Pronajímatelné prostory:	č. 1 36,72 m² / 37,67 m² (dle NOZ) č. 2 49,78 m² / 50,75 m² (dle NOZ) č. 3 31,13 m² / 31,76 m² (dle NOZ) č. 4 29,57 m² / 29,75 m² (dle NOZ)
Wellness:	95,56 m² / 111,64 m² (dle NOZ)
Technické prostory	8,37 m²
Počet odstavných stání:	13 z toho 1 bezbariérové
Předpokládaná cena:	21,5 mil. Kč
Užitná plocha:	1190,34 m² / z toho 1.NP 688,53 m² / z toho 2.NP 501,81 m²
Plocha bytů dle NOZ:	216,9 m²

Územní plán - limity a regulace:

Pozemky se nachází v zóně O - plochy občanského vybavení.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- komerční vybavenost
- veřejná správa, administrativa
- vzdělávání a výchova
- zdravotnická zařízení a sociální služby
- kulturní a sportovní zařízení, rekreace
- ochrana obyvatelstva
- související dopravní a technická infrastruktura*
- plochy souvisejících veřejných prostranství
- sídelní zeleň

Podmínečně přípustné využití

- bydlení zejména jako provozní byty*

NEpřípustné využití

- veřkeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

*) bydlení jako provozní byty - provozní byt - byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému funkčnímu využití než je bydlení a je určen pro osoby, které mají ke stavbě nebo komplexu staveb vlastnické právo a pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu. Podmínky prostorového uspořádání: Výřka zástavby max. 2 nadzemní podlaží a podkroví

Dílo je chráněno autorským zákonem č.121/2000 Sb. a je vlastnictvím autorů. Nesmí být bez souhlasu použito, kopírováno, či poskytnuto třetím osobám. Účelem díla je ověření prostorového a funkčního využití objektu.

Investor:	Obec Bařice Velké Těřany	Stupeň:	Studie
KPFL s.r.o. - Ing. arch. Pavel Koláček		Autorská zpráva	
POLYFUNKČNÍ DŮM VELKÉ TĚŠANY 35			01

Urbanistické řešení:

Nedochází k zásahu do urbánní struktury obce, protože se jedná o změnu stávající stavby. Nedochází k významnému rozšíření stavby ani změně tvaru. Z hlediska urbánní struktury je nejvýznamnějším zásahem zřízení nového parkoviště na veřejném prostranství na jihovýchodním rohu budovy. To je řešeno tak, že je mírně zapuštěno do stoupajícího terénu a nedochází tak k zásadnímu ovlivnění okolí pohledem na stojící vozidla.

Architektonická koncepce:

Stávající objekt je ve své stávající podobě a tvaru zcela nevhodný pro nové využití. Bylo proto navrženo očistit stávající stavební strukturu pouze na nosné konstrukce a odstranit příčky a doplňkové šikmé střechy. Celý objekt byl otevřen k jihu a veškeré prostory mají samostatný přístup z exteriéru.

V 1.NP jsou navrženy 4 pronajímatelné prostory, kdy 2 sousední jsou velmi vhodné ke sloučení, pronajímatelný wellness, skladové kóje bytů a technická místnost pro budovu. Pronajímatelný prostor má vždy samostatný bezbariérový přístup z exteriéru a možnost zřízení sociálního zařízení (WC / sprcha). Pronajímatelné prostory jsou dostatečně prosvětleny denním světlem, díky velkému prosklení fasád. Wellness se nachází v koncové části budovy a zahrnuje finskou saunu, parní saunu, malý bazén s perličkou koupelí, odpočívárnu a související sociální zařízení včetně převlékárny. Prostor wellnessu je propojený z exteriérem, kde je umístěn ochlazovací bazének. Tento prostor je kryt proti pohledům z okolích domů a proti pohledům z teras ve 2.NP je jej možné krýt markýzou.

Přístup k bytům je ze severní strany kolem sklepních kójí schodištěm na venkovní pavlač, odkud jsou přístupné jednotlivé byty. Každý byt má vlastní terasu orientovanou na jih. Pavlač a terasy vznikly v prostorech, které byly kryty krátkou šikmou střechou.

Materiály se uvažují tradiční s přihlédnutím k vhodným cenovým relacím, bude se jednat o kombinaci hladké světlé omítky a keramického obkladu nebo zdiva. Dlažby na terénu budou betonové. Pokud statika umožní, bude řešena střecha jako vegetační.

Energetika:

Objekt je vhodně orientován na světové strany tak, aby byly maximalizovány solární zisky v topném období. Zároveň je snaha o maximální kompaktnost celého objemu. Letní solární zisky budou eliminovány vnějším stíněním žaluziemi/screeny. Tloušťky jednotlivých stavebních konstrukcí jsou navrženy tak, aby mohly splnit požadavek na pasivní standard. Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev teplé vody bude tepelné čerpadlo, plynový kondenzační kotel nebo kotel na dřevo. V případě instalace tepelného čerpadla jako jediného zdroje je nejvhodnější tepelné čerpadlo země - voda, v případě v kombinaci se zdrojem na dřevo lze využít pro přechodné období menší tepelné čerpadlo vzduch -+ voda. Příprava teplé vody i vytápění je centrální. Otopná soustava nízkoteplotní teplovodní podlahová, případně stěnová. Každá pronajímatelná / bytová jednotka bude mít vlastní měření spotřeby energie. Větrání semicentrální (pro každý byt a funkční část samostatně) prostřednictvím rekuperačních jednotek - většinou řešeny jako podstropní jednotky. Plochá střecha bude doplněna fotovoltaickými panely pro produkci elektrické energie.

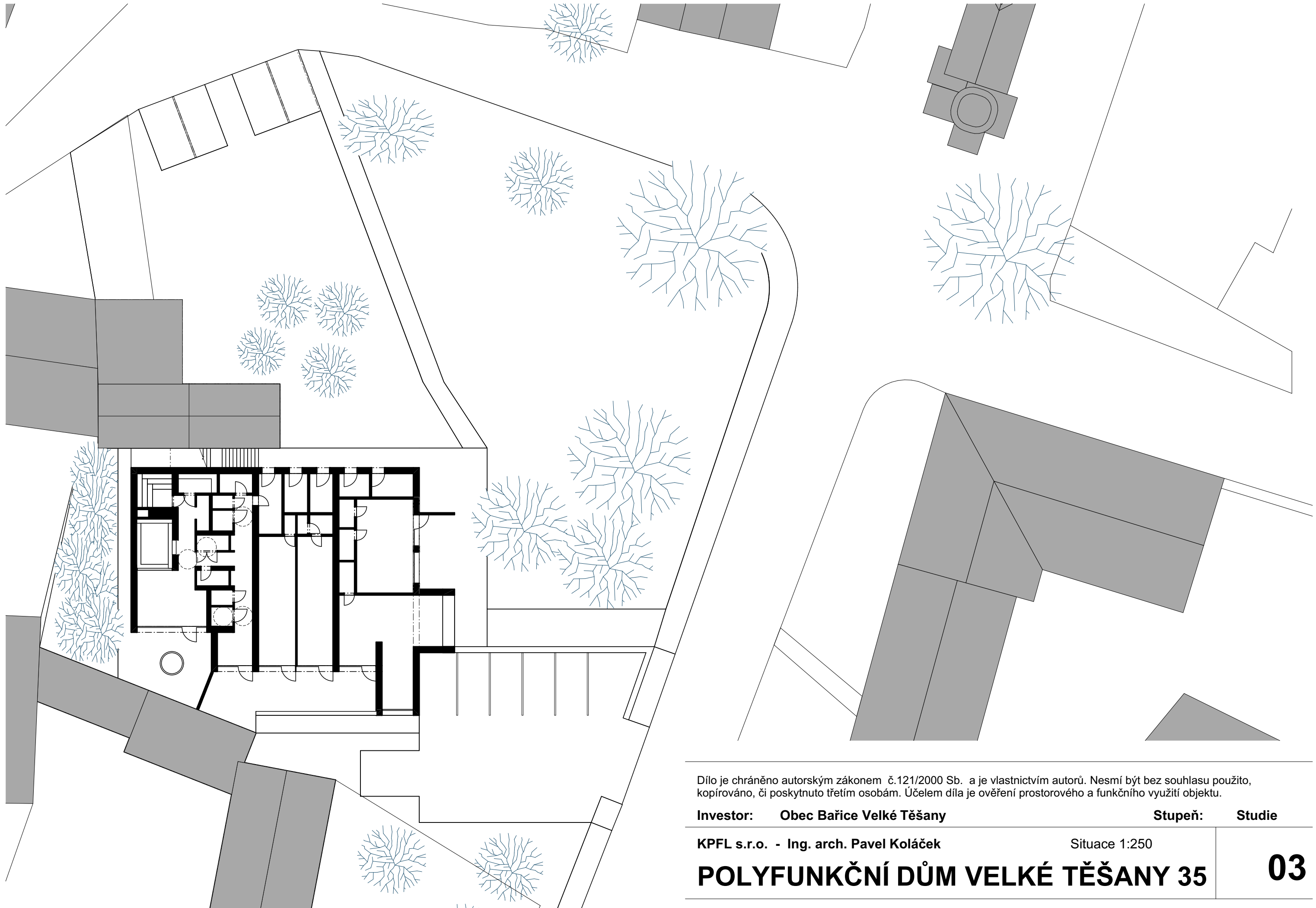
Hospodaření s vodou:

Zpevněné povrchy jsou navrženy jako mezerovité, které umožňují vsak. Ze střech bude dešťová voda svedena do retenční nádrže umístěné pod dvorem nebo na dvoře obecního úřadu a odtud bude využita pro splachování WC a zálivku. Přepad z retenční nádrže bude sveden do zatrubněného vodního toku. Vzhledem k tomu, že v místě není dostupná splašková kanalizace, bude navržena domovní čistírna odpadních vod s vyústěním do zatrubněného vodního toku.

Doprava:

Vzhledem k tomu, že objekt bude generovat potřebu nových parkovacích a odstavných míst, bylo navrženo zřízení nového parkoviště pro veřejnost, zaměstnance a obyvatele domu. 9 parkovacích míst je situováno na veřejném prostranství jihovýchodně od objektu. Parkovací stání navazují na přístup ke 3 pronajímatelným jednotkám a wellness. Parkování je mírně zapuštěno do svahu a ohrazeno cihelnou zídou. Doplňková 4 stání jsou navržena nad objektem, především pro obyvatele bytů.

Vyhrazená parkovací místa mají možnost sloužit jako dobíjecí bod pro elektromobily a plug-in hybridní vozidla.

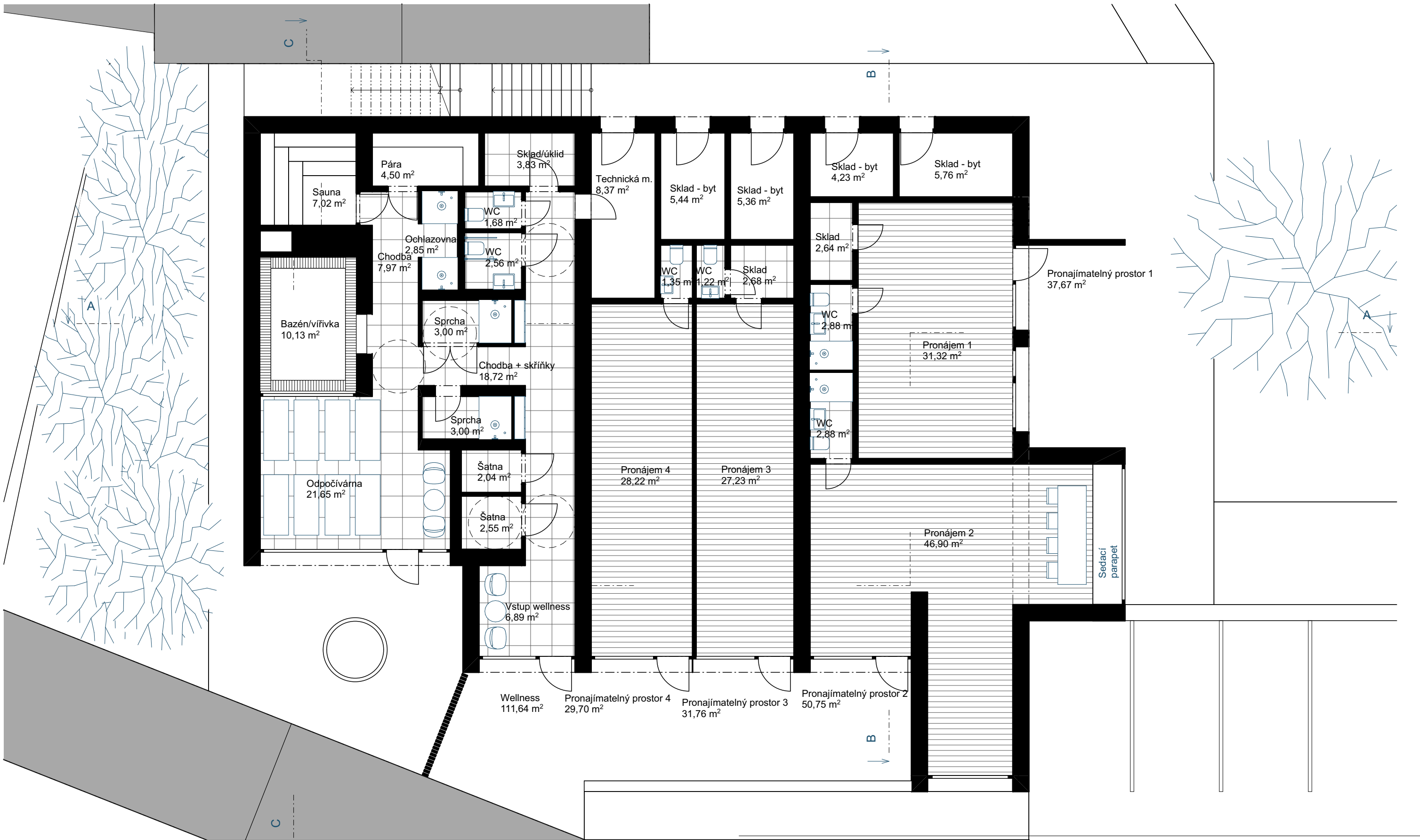


Dílo je chráněno autorským zákonem č.121/2000 Sb. a je vlastnictvím autorů. Nesmí být bez souhlasu použito, kopírováno, či poskytnuto třetím osobám. Účelem díla je ověření prostorového a funkčního využití objektu.

Investor: Obec Bařice Velké Těšany Stupeň: Studie

KPFL s.r.o. - Ing. arch. Pavel Koláček Situace 1:250

POLYFUNKČNÍ DŮM VELKÉ TĚŠANY 35



Dílo je chráněno autorským zákonem č.121/2000 Sb. a je vlastnictvím autorů. Nesmí být bez souhlasu použito, kopírováno, či poskytnuto třetím osobám. Účelem díla je ověření prostorového a funkčního využití objektu.

Investor: Obec Bařice Velké Těšany Stupeň: Studie

KPFL s.r.o. - Ing. arch. Pavel Koláček Půdorys 1.NP 1:100

POLYFUNKČNÍ DŮM VELKÉ TĚŠANY 35



Dílo je chráněno autorským zákonem č.121/2000 Sb. a je vlastnictvím autorů. Nesmí být bez souhlasu použito, kopírováno, či poskytnuto třetím osobám. Účelem díla je ověření prostorového a funkčního využití objektu.

Investor: Obec Bařice Velké Těšany

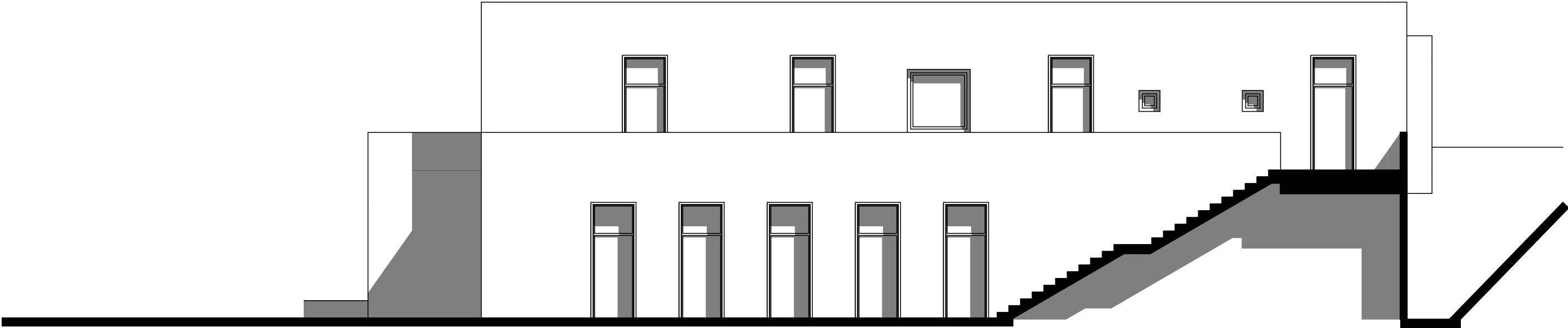
Stupeň: Studie

KPFL s.r.o. - Ing. arch. Pavel Koláček

Půdorys 2.NP 1:100

POLYFUNKČNÍ DŮM VELKÉ TĚŠANY 35

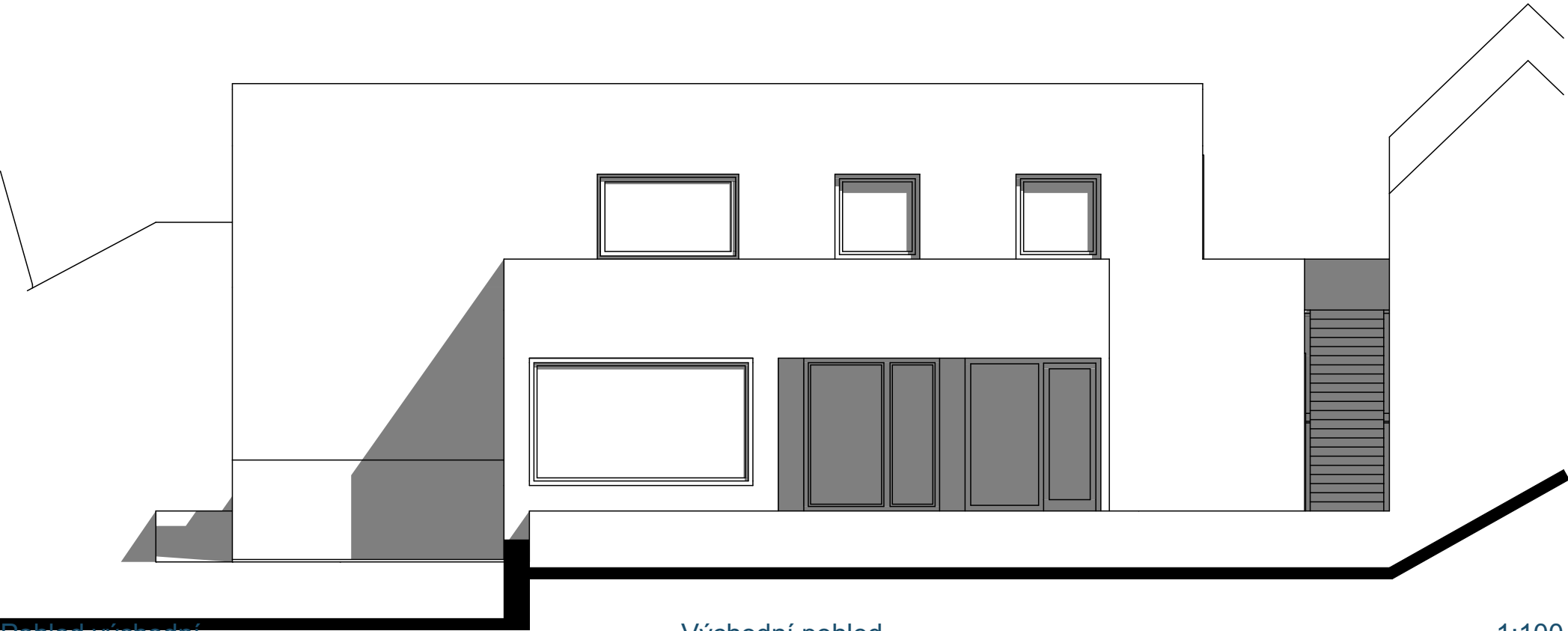
05



Pohled severní

Severní pohled

1:100



Pohled východní

Východní pohled

1:100

Dílo je chráněno autorským zákonem č.121/2000 Sb. a je vlastnictvím autorů. Nesmí být bez souhlasu použito, kopírováno, či poskytnuto třetím osobám. Účelem díla je ověření prostorového a funkčního využití objektu.

Investor: Obec Bařice Velké Těšany

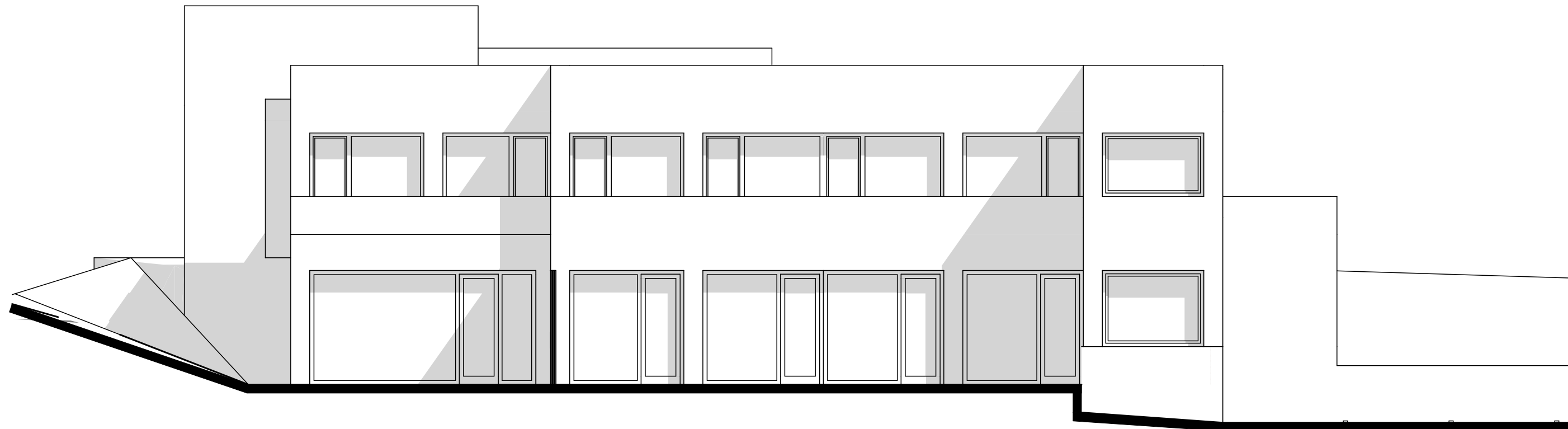
Stupeň: Studie

KPFL s.r.o. - Ing. arch. Pavel Koláček

Pohledy S+V

POLYFUNKČNÍ DŮM VELKÉ TĚŠANY 35

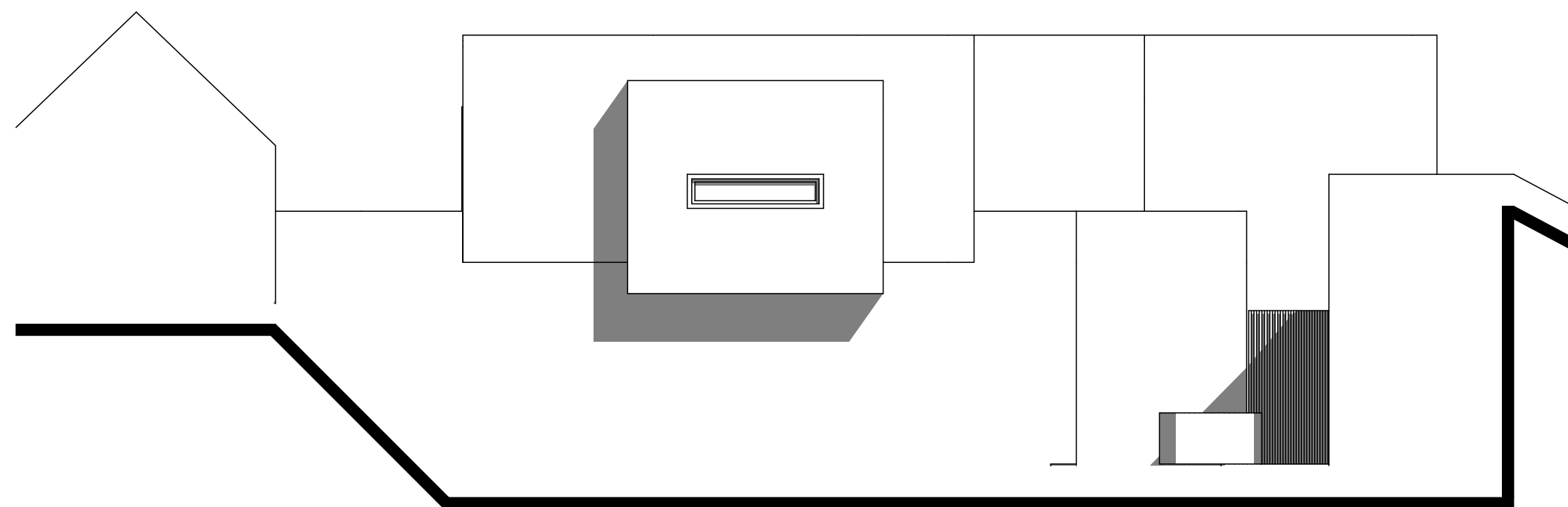
06



Pohled jižní

Pohled

1:100



Pohled západní

Pohled

1:100

Dílo je chráněno autorským zákonem č.121/2000 Sb. a je vlastnictvím autorů. Nesmí být bez souhlasu použito, kopírováno, či poskytnuto třetím osobám. Účelem díla je ověření prostorového a funkčního využití objektu.

Investor: Obec Bařice Velké Těšany

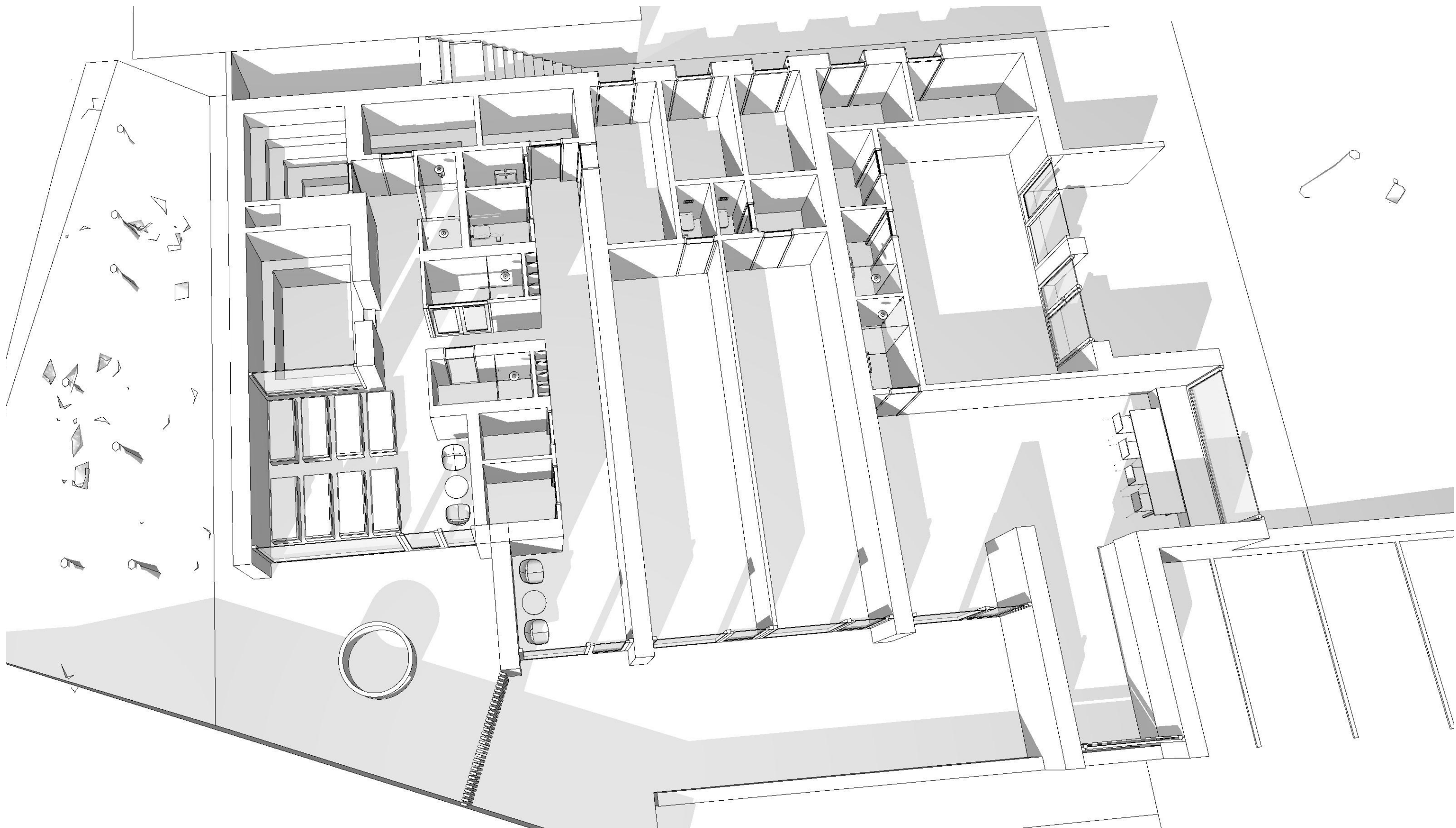
Stupeň: Studie

KPFL s.r.o. - Ing. arch. Pavel Koláček

Pohledy J+Z

POLYFUNKČNÍ DŮM VELKÉ TĚŠANY 35

07



Dílo je chráněno autorským zákonem č.121/2000 Sb. a je vlastnictvím autorů. Nesmí být bez souhlasu použito, kopírováno, či poskytnuto třetím osobám. Účelem díla je ověření prostorového a funkčního využití objektu.

Investor: Obec Bařice Velké Těšany

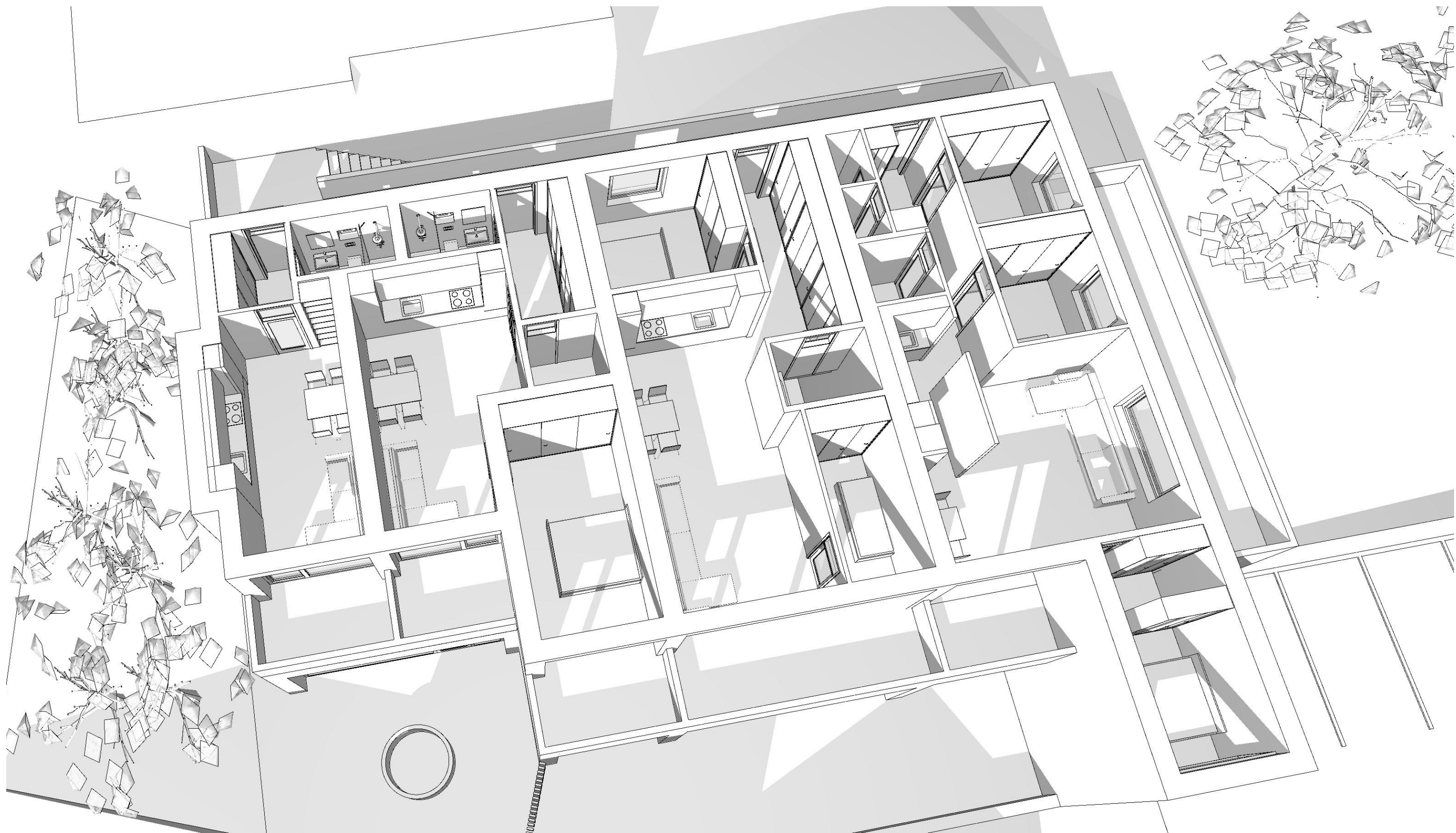
Stupeň: Studie

KPFL s.r.o. - Ing. arch. Pavel Koláček

1.NP 3D Řezy

POLYFUNKČNÍ DŮM VELKÉ TĚŠANY 35

08



Dílo je chráněno autorským zákonem č.121/2000 Sb. a je vlastnictvím autorů. Nesmí být bez souhlasu použito, kopírováno, či poskytnuto třetím osobám. Účelem díla je ověření prostorového a funkčního využití objektu.

Investor: Obec Bařice Velké Těšany

Stupeň: Studie

KPFL s.r.o. - Ing. arch. Pavel Koláček

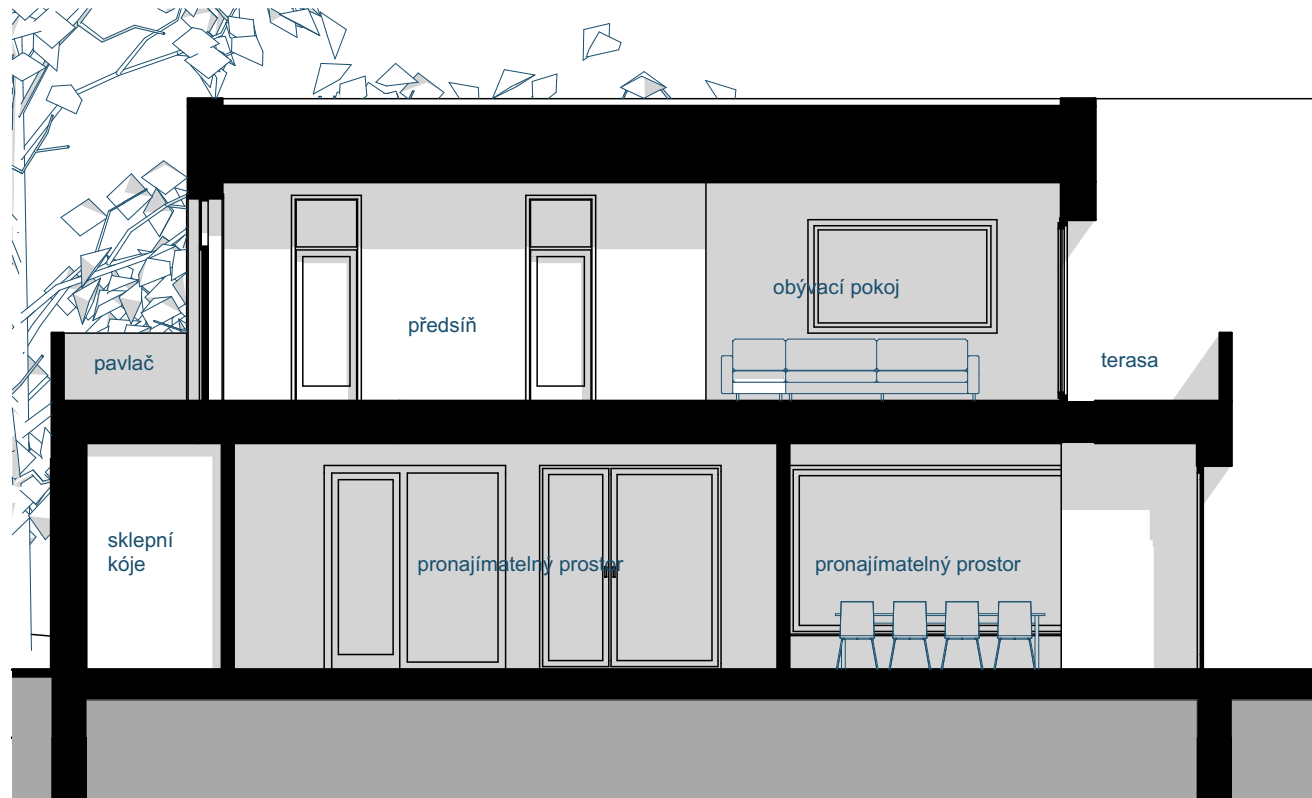
2.NP 3D Řezy

POLYFUNKČNÍ DŮM VELKÉ TĚŠANY 35

07



ŘEZ A-A



ŘEZ B-B



ŘEZ C-C

Dílo je chráněno autorským zákonem č.121/2000 Sb. a je vlastnictvím autorů. Nesmí být bez souhlasu použito, kopírováno, či poskytnuto třetím osobám. Účelem díla je ověření prostorového a funkčního využití objektu.

Investor: **Obec Bařice Velké Těšany**

Stupeň: **Studie**

KPFL s.r.o. - Ing. arch. Pavel Koláček

Řezy 1:100

POLYFUNKČNÍ DŮM VELKÉ TĚŠANY 35

08



POHLED OD JIHOVÝCHODU POHLED KE VSTUPU DO WELLNESS A PRONAJÍMATELNÝCH PROSTOR



Dílo je chráněno autorským zákonem č.121/2000 Sb. a je vlastnictvím autorů. Nesmí být bez souhlasu použito, kopírováno, či poskytnuto třetím osobám. Účelem díla je ověření prostorového a funkčního využití objektu.

Investor: **Obec Bařice Velké Těšany** Stupeň: **Studie**

KPFL s.r.o. - Ing. arch. Pavel Koláček Perspektivy exteriér

POLYFUNKČNÍ DŮM VELKÉ TĚŠANY 35



Dílo je chráněno autorským zákonem č.121/2000 Sb. a je vlastnictvím autorů. Nesmí být bez souhlasu použito, kopírováno, či poskytnuto třetím osobám. Účelem díla je ověření prostorového a funkčního využití objektu.

Investor: **Obec Bařice Velké Těšany** Stupeň: **Studie**

KPFL s.r.o. - Ing. arch. Pavel Koláček Perspektivy-exteriér

POLYFUNKČNÍ DŮM VELKÉ TĚŠANY 35 **12**



POHLED OD JIHU

POHLED OD SEVEROVÝCHODU



Dílo je chráněno autorským zákonem č.121/2000 Sb. a je vlastnictvím autorů. Nesmí být bez souhlasu použito, kopírováno, či poskytnuto třetím osobám. Účelem díla je ověření prostorového a funkčního využití objektu.

Investor: **Obec Bařice Velké Těšany** Stupeň: **Studie**

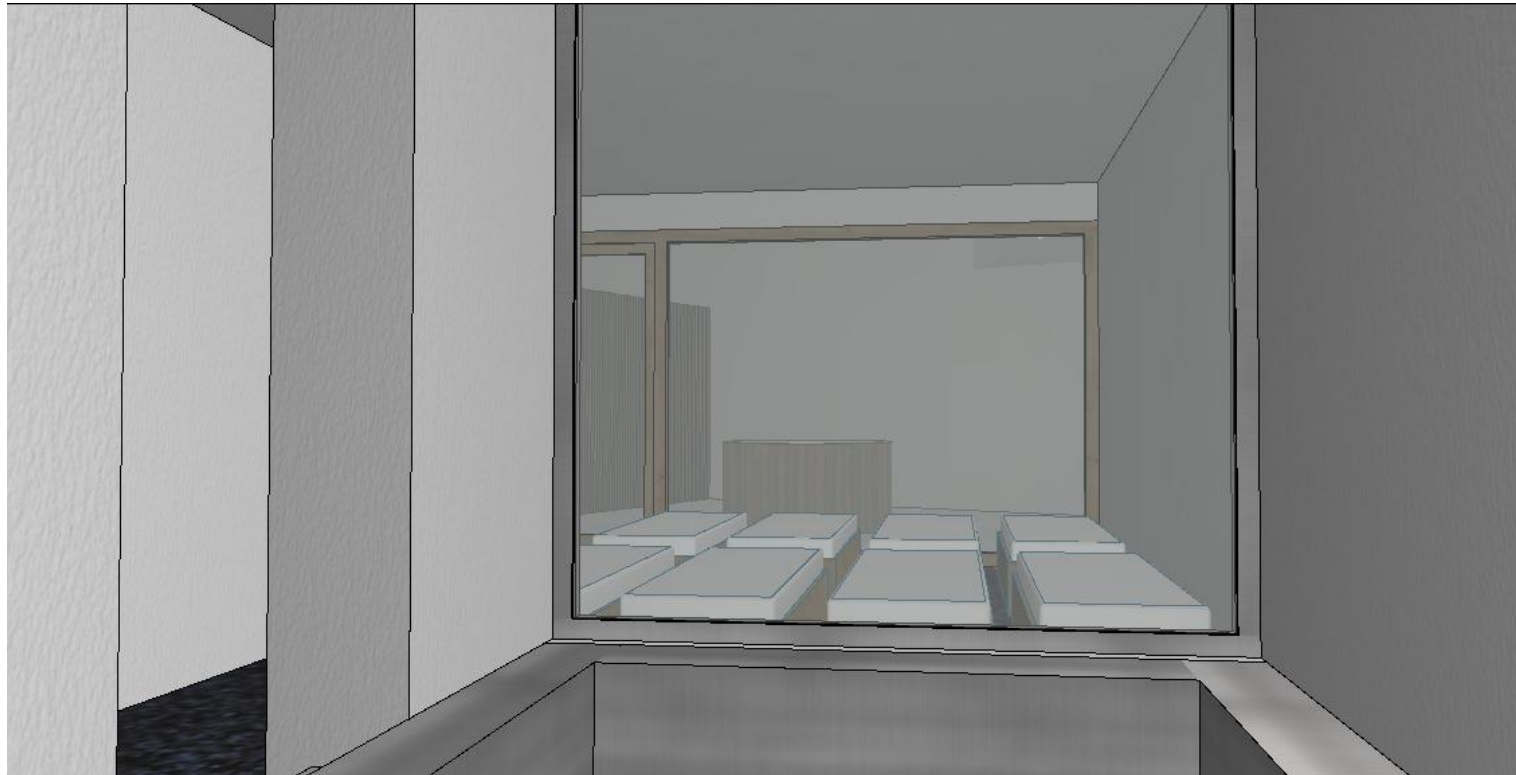
KPFL s.r.o. - Ing. arch. Pavel Koláček Axonometrie

POLYFUNKČNÍ DŮM VELKÉ TĚŠANY 35



WELLNESS - DVOREK

WELLNESS - POHLED Z VÍŘIVKY PŘES ODPOČÍVÁRNU NA DVOREK



Dílo je chráněno autorským zákonem č.121/2000 Sb. a je vlastnictvím autorů. Nesmí být bez souhlasu použito, kopírováno, či poskytnuto třetím osobám. Účelem díla je ověření prostorového a funkčního využití objektu.

Investor: **Obec Bařice Velké Těšany** Stupeň: **Studie**

KPFL s.r.o. - Ing. arch. Pavel Koláček Wellness

POLYFUNKČNÍ DŮM VELKÉ TĚŠANY 35 **14**



BYT 1



BYT 2



BYT 3



BYT 4

Dílo je chráněno autorským zákonem č.121/2000 Sb. a je vlastnictvím autorů. Nesmí být bez souhlasu použito, kopírováno, či poskytnuto třetím osobám. Účelem díla je ověření prostorového a funkčního využití objektu.

Investor: Obec Bařice Velké Těšany Stupeň: Studie

KPFL s.r.o. - Ing. arch. Pavel Koláček Perspektivy-interiér

POLYFUNKČNÍ DŮM VELKÉ TĚŠANY 35 15

Seznam výkresů Studie

ID výkresu	Jméno výkresu	Měřítko
01	Autorská zpráva	
02	Autorská zpráva	
03	Situace 1:250	1:250
04	Půdorys 1.NP 1:100	1:100
05	Půdorys 2.NP 1:100	1:100
06	Pohledy S+V	1:100
07	2.NP 3D Řezy	1:91,9...
07	Pohledy J+Z	1:100
08	1.NP 3D Řezy	1:81,2...
08	Řezy 1:100	1:100
11	Perspektivy exteriér	1:137,...
12	Perspektivy-exteriér	1:416,...
13	Axonometrie	1:416,...
14	Wellness	1:124,...
15	Perspektivy-interiér	1:585,...