

## AUTORSKÁ ZPRÁVA

### Větrovna Klatovy – soutěžní workshop

Lokalita Na Větrovně se nachází na severovýchodním okraji Klatov, podél ulic Maxima Gorkého a Čejkova. V těsné blízkosti jižním směrem jsou dva bývalé zatopené lomy – Svatováclavský a Chuchelský. Přírodní charakter tohoto místa s výhledy na centrum města je důvodem častých návštěv Klatovanů. V budoucnu je navíc počítáno s obnovou a rozšířením Svatováclavského lomu. Severním směrem by měl dále vzniknout nový lesopark Za Svatým Jakubem. Oba tyto projekty v budoucnu o to více posílí přírodní charakter celé lokality. SZ směrem jsou jednopodlažní řadové atriové domy, severně židovský hřbitov. Podél Gorkého ulice v jižní části se nachází rodinné domy, východním směrem je bytový dům a objekty pro služby a výrobu. Terén je výrazně svažité jižním a jihozápadním směrem. Kromě přírodního prvku okolí lomečků jsou pro území charakteristické výhledy na centrum města s historickou zástavbou a vrcholy Šumavy.

Nová zástavba území je navržena ve formě domovního bloku – dvou kompaktních budov (označených A a B) podél navazujících ulic a sousedních atriiových domů s vnitřním prostorem, jež budou sdílet obyvatelé bytového domu. Jedná se o jasně definovaný obytný komplex s vloženou komunikací, která zároveň funguje jako veřejný prostor, jenž vytváří propojení mezi Čejkovou ulicí a vyhlídkovou trasou podél lomečků. Toto propojení přibližně kopíruje původní pěší stezku a zároveň symbolicky vytváří spojnici - průhled mezi vrcholem budoucího lesoparku a centra Klatov.

V návaznosti na přírodní charakter lokality je i architektura nové zástavby organická. V kontextu sklonu terénu je modelována výšková hladina a odskoky podlaží. Objekt A podél Gorkého ulice má 3 nadzemní podlaží v kontextu výšky stávajících rodinných domů na opačné straně ulice, podél Čejkovy ulice střecha postupně stoupá až na 4 NP. Objekt B v severní části směrem k Čejkově ulici má rovněž maximálně 4 NP, směrem k severnímu nároží střecha klesá a podél atriiových domů je podlažnost 2 nadzemní podlaží. Vzhledem k poměrně velkým objemům jsou hmoty výškově i půdorysně členěny. Směrem do ulic jsou fasády půdorysně prolamovány, do dvorního prostoru jsou navrženy rámové konstrukce, které jednak podpírají vyložení balkonových desek a zároveň vytváří protipól k ustoupeným trojúhelníkovým částem v uličních fasádách.

Směrem k ulicím Gorkého a Čejkova jsou navrženy čistě bytové domy se společnými vstupy, propojené zároveň do podzemních garáží. K atriiovým domům a směrem k lomečku budou řadové domy o 2 podlažích. Na začátku kompoziční osy je plocha veřejného prostoru rozšířená spolu s několika parkovacími místy a v rámci domu A je zde navržena kavárna/ bistro. V nejnižším podlaží ke Gorkého ulici jsou umístěny další komerční prostory. V rámci domů jsou vyčleněny prostory pro dětskou skupinu, společenskou místnost a fitness. Vnitřní prostory dvora, které protíná veřejná pěší komunikace s víceúčelovým hřištěm jsou výškově odstupňovány. Různé výšky vznikají díky vystupujícím konstrukcím částečně zapuštěných (podzemních) podlaží, na jejichž stropní konstrukci bude modelován terén – zelené plochy doplněné intenzivní zelení a mobiliářem. Odbočky z hlavní komunikace jsou již zamýšleny jako poloveřejné a prostory mezi nimi a soukromými terasami budou odděleny pásy vzrostlé zeleně. Prostor mezi atriiovými domy a nově vzniklou zástavbou bude upraven a bude fungovat jako obytná ulice.

Vzhledem k výsledkům inženýrsko-geologického průzkumu budou výkopové práce od úrovně cca 2m pod původním terénem prováděny rozrývacím rypadlem. Způsob založení bude upřesněn na základě statického posouzení, předpokládá se založení na základové desce, posílené kalichy pod sloupy a ve více zatížených částech základovými prahy. Konstrukce podzemního/ částečně zapuštěného podlaží

– železobetonové stěny a sloupy – bílá vana, stropní konstrukce železobetonové. Stropy nad garážemi musí být nadimenzovány pro uložení pochozích vrstev. Nadzemní podlaží zděné z keramických bloků, doplněné překlady, stropní konstrukce a stěny kolem schodiště a výtahu železobetonové. Schodiště prefabrikované. Konstrukce šikmých střech – dřevěný krov, u větších rozpětí budou dřevěné prvky doplněny ocelovými rámy. Střešní krytina - hliníkové falcované plechy. V rámci střešních rovin jsou navrženy střešní terasy a světlíky (doplněné zelení) pro prosvětlení vnitřních prostor. Obvodové stěny budou izolovány kontaktním zateplovacím systémem + fasádní omítka, pro účely optického spojení okenních otvorů bude na části použit obklad z vláknocementových desek na podkladním provětrávaném roštu. Vyložené rámy a balkony tvoří ocelové konstrukce opláštěné vláknocementovými deskami. Rámové konstrukce na dvorních fasádách ocelové. Okna v dřevěných rámech s izolačním trojsklem doplněné překenními žaluziemi. Opěrné stěny ŽB monolitické pohledové.

Každý dům má vlastní technickou místnost a rozvodnu elektro. Pro vytápění a ohřev teplé vody je uvažována kombinace tepelných čerpadel a plynových kotlů. Pro doplnění systému budou na střeších umístěny fototovoltaické panely.

Dešťové vody ze střech budou svedeny, resp. přečerpány do akumulčních nádrží, z nichž budou zpětně využívány jako šedé vody (WC a pračky v bytových jednotkách) a jako zálivka zelených ploch. Dále nad stropy podzemních garáží bude provedena plošná drenážní štěrková vrstva + vrstva zeminy, která umožní postupné vsakování. Podél západní hranice pozemku je navržen zasakovací průleh o dostatečném objemu umožňující retenci s postupným vsakováním.

#### Návrh plošných a prostorových regulativů pro lokalitu Větrovna

##### Typy podmínek

##### Podmínky pro výstavbu

##### Podmínky pro plošné využití území

intenzita využití stavebních pozemků

maximálně 70 %, minimální podíl zeleně na pozemku stavby 30 %  
plocha podzemních podlaží se zelenou intenzivní střechou a možností zasakování se započítá do podílu zeleně

##### Podmínky pro výškové využití území (výšková hladina zástavby)

počet nadzemních podlaží  
(včetně podkroví)

2 až 4 NP - dle grafické přílohy  
(dodržet výšku dle orientace k okolní zástavbě)

počet podlaží v částečně zapuštěném  
podzemním podlaží

maximálně 1

počet podzemních podlaží

není stanoveno

výška budovy

maximálně 20m od upraveného terénu po hřeben

##### Další regulace

tvary střechy

plochá, nepravidelná šikmá střecha

sklon střechy

není definován

|           |                                                                                                                                                |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oplocení  | průhledný či poloprůhledný<br>maximální výška 1,5m nebo živý plot<br>nepřípustný celoplošný neprůhledný plot,<br>např. prefabrikovaný betonový |
| Parkování | počet parkovacích stání bude navýšen<br>o 1,5 násobek oproti aktuální vyhlášce                                                                 |

#### Etapizace:

Vzhledem k navrženému řešení bude v 1. etapě realizován objekt A v jižní části pozemku včetně jeho dvorní části na předělu dvorní pěší komunikace. Zároveň v 1. etapě budou provedeny pro celé území nové inženýrské sítě a přeložky stávajících, úpravy navazujících chodníků a komunikací a systém vsakování dešťových vod. Ve 2. etapě bude realizován objekt B v severní části pozemku. Podzemní, resp. částečně zapuštěná podlaží na sebe navazují pouze spojovací chodbou.

#### Časový harmonogram realizace:

##### Objekt A:

- výkopové práce, hrubá stavba podzemních, resp. částečně zapuštěných podlaží
- hrubá stavba nadzemních podlaží včetně zastřešení
- kompletace
- nové inženýrské sítě a přeložky stávajících
- úpravy navazujících chodníků a komunikací, dešťové vody, opěrné stěny, sadové úpravy

##### Objekt B:

- výkopové práce, hrubá stavba podzemních, resp. částečně zapuštěných podlaží
- hrubá stavba nadzemních podlaží včetně zastřešení
- kompletace
- úpravy navazujících chodníků a komunikací, sadové úpravy

#### Základní bilance návrhu:

##### OBJEKT A:

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Podlahová plocha celkem   | 6 700 m <sup>2</sup>  |
| Obestavěný prostor celkem | 26 300 m <sup>3</sup> |
| Obytná plocha celkem      | 2 655 m <sup>2</sup>  |
| 1 + KK                    | 16                    |
| 2 + KK                    | 13                    |
| 2 + KK (řadový dům)       | 3                     |
| 3 + KK                    | 7                     |

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| 3 + KK (řadový dům)        | 3                  |
| Počet bytových jednotek    | 42                 |
| Plocha komerčních jednotek | 536 m <sup>2</sup> |
| Podzemní parkovací stání   | 40                 |
| Venkovní stání             | 26                 |

#### OBJEKT B:

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Podlahová plocha celkem   | 4 830 m <sup>2</sup>  |
| Obestavěný prostor celkem | 17 550 m <sup>3</sup> |
| Obytná plocha celkem      | 2 202 m <sup>2</sup>  |
| 1 + KK                    | 8                     |
| 2 + KK                    | 10                    |
| 2 + KK (řadový dům)       | 6                     |
| 3 + KK                    | 4                     |
| 3 + KK (řadový dům)       | 2                     |
| Počet bytových jednotek   | 30                    |
| Podzemní parkovací stání  | 30                    |

Požadavek na parkování dle vyhlášky o požadavcích na výstavbu:

Celková obytná plocha:  $4\,857\text{ m}^2 / 120 = 40,47 \times 1,5$  (koef. parkování) = 60,7 zaokrouhl. 61 míst

Celkem stání (A+B): vnitřní 70 + venkovní 25