

REVITALIZACE BÝVALÉHO AREÁLU FIRMY HEDVA

00674_10

07/2021

Revitalizace bývalého areálu firmy Hedva, Šumperk

lokality	Šumperk 342/3; 342/4; 1169/4; 1187/9; 1187/10; 3292/1; 3293 v k.ú. Šumperk (764264)
investor	Město Šumperk náměstí Míru 1 787 01 Šumperk
zpracovatel	knesl kynčl architekti s.r.o. Šumavská 416/15 602 00 Brno Ing. arch. Jiří Knesl doc. Ing. arch. Jakub Kynčl Ing. arch. Martin Jetelina
spolupráce	Ing. arch. Lukáš Fišer — vizualizace Ateliér DPK, s.r.o. / Ing. Martin Hedvik — dopravní řešení
datum	červenec 2021
stupeň projektové dokumentace	studie

ANOTACE

Poslední objekty bývalé textilní továrny, jejíž historie sahá do druhé poloviny 19. století, byly zdemolovány roku 2017. Od té doby je toto místo prázdné a stalo se významnou rozvojovou lokalitou nedaleko hlavní šumperské tepny ulice Jesenické a autobusového a vlakového nádraží. Areál se nachází v bezprostřední blízkosti městského centra, významných bodů veřejné vybavenosti a nabízí možnost dobré obsluhy jak individuální, tak hromadnou dopravou.

Původním zadáním města bylo vytvořit kapacitní parkoviště pro pokrytí deficitu blízké veřejné vybavenosti a v druhé části měla vzniknout lokální centrála společnosti Lesy České republiky, s.p. Vedení společnosti však od záměru nakonec ustoupilo, a zástupci města se rozhodli zde, vedle zmíněného parkoviště, realizovat ještě bytový projekt ve spolupráci s privátním sektorem.

Navrhovaná struktura bytového domu nabízí širokou škálu velikostí bytových jednotek s terasami nebo lodžii a klidovým vnitroblokem nabízejícím různorodé aktivity pro všechny věkové kategorie. Vzhledem k měřítku projektu (cca 100 bytových jednotek), je bytový dům koncipován do jednotlivých sekcí tak, aby bylo možné realizovat případnou výstavbu v postupných etapách. Většina sekcí bytového domu je navržena se stejným vnějším výrazem a základní strukturou, která umožňuje operativně měnit skladbu typů bytů podle aktuální potřeby.



Jihovýchodní pohled



Vnitroblok bytového domu



Jižní průčelí bytového domu



Střešní terasa

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O KAPACITĚ STAVBY

plocha pozemku dle katastru nemovitostí		12 590 m ²
zastavěná plocha		3 281 m ²
zastavěnost		26,1 %
hrubá podlažní plocha		11 313 m ²
	byty	5 890 m ²
	zázemí, kóje	996 m ²
	komunikace	1 403 m ²
	hromadná garáž	3 024 m ²
podlahová plocha bytů (dle občanského zákoníku)		4 780,1 m ²
počet bytových jednotek	celkem	90
	1+kk	28,9 m ² 9
	1+kk	34,0 m ² 16
	1+1	50,6 m ² 2
	2+kk	43,4 m ² 6
	2+kk	46,3 m ² 14
	2+kk	50,6 m ² 8
	2+1	55,1 m ² 6
	3+kk	67,8 m ² 15
	3+kk	70,7 m ² 9
	4+kk	115,5 m ² 5
počet parkovacích stání	celkem	237
	z toho bytový dům	117
	z toho veřejnost	120

SKLADBA A TYPY BYTOVÝCH JEDNOTEK

SEKCE A — E	dispozice	velikost	počet
VARIANTA 01	1+kk	28,9 m ²	3
	2+kk	50,6 m ²	2
	3+kk	67,8 m ²	3
	3+kk	70,7 m ²	3
	4+kk	115,5 m ²	1
SEKCE A — E	dispozice	velikost	počet
VARIANTA 02	1+1	50,6 m ²	1
	2+kk	43,4 m ²	3
	2+kk	50,6 m ²	1
	3+1	55,1 m ²	3
	3+kk	67,8 m ²	3
	4+kk	115,5 m ²	1
SEKCE A — E	dispozice	velikost	počet
VARIANTA 03	1+1	50,6 m ²	2
	2+kk	57,9 m ²	3
	2+1	52,3 m ²	3
	2+1	55,1 m ²	3
	4+kk	115,5 m ²	1
SEKCE F	dispozice	velikost	počet
	1+kk	34,0 m ²	16
	2+kk	46,3 m ²	14

PODKLADY

- zadání a konzultace s investorem
- kopie katastrální mapy
- platný Územní plán města Šumperk
- geometrické zaměření polohopisu, výškopisu a viditelných znaků technických sítí (Geoprojekt s.r.o., leden 2018)
- hydrogeologický průzkum vsakovacích poměrů (AGS Hruby s.r.o., březen 2021)
- inženýrskogeologický průzkum k posouzení základových poměrů (AGS Hruby s.r.o., březen 2021)
- územní plán města Šumperk ve znění změny č. 1 (KNESL + KYNČL s.r.o., 11/2015)
- urbanistická studie „Šumperk – Hedva“ (knesl kynčl architekti s.r.o.; 02/2018)
- územní studie Hedva Šumperk (knesl kynčl architekti s.r.o.; 09/2019)

CHARAKTERISTIKA LOKALITY A STAVEBNÍHO POZEMKU

Řešené území se nachází na pozemcích s p.č. 342/3; 342/4; 1169/4; 1187/9; 1187/10; 3292/1; 3293 v k.ú. Šumperk (764264) v jižní části města. Jedná se o areál bývalé textilní továrny Hedva. Stávající objekty areálu byly postupně bourány, demolice posledních zbylých objektů proběhla v roce 2017. Nyní se jedná o volnou rozvojovou plochu uvnitř bloku s možným dopravním napojením z ulice Žerotínova. Řešené území se nachází v lokalitě s velkým potenciálem pro budoucí rozvoj města. Území je dobře dopravně dostupné a nachází se v docházkové vzdálenosti od centra města i autobusového a vlakového nádraží.

Historie území

Textilní výroba má v Šumperku velkou tradici díky pěstování lnu a chovu ovcí. Vzhledem k tomuto faktu byl v 19. století Šumperk jasnou volbou vídeňských průmyslníků, kteří na území monarchie hledali levnou a zároveň kvalifikovanou pracovní sílu. Rozvoj hedvábnického průmyslu započal v 50. letech 19. století. Mezi prvními podniky byla rodinná firma Trebitsch a syn, která nechala v druhé polovině 19. století, na pozemcích v prostoru mezi dnešními ulicemi Lautnerovou, Žerotínovou, Jesenickou a M. R. Štefánika, vybudovat továrnu na výrobu hedvábí. Další pobočky firmy vznikly v Bludově a Vítkově. Vyráběné zboží zahrnovalo především šatovky a podšívky z přírodního i umělého hedvábí s využitím techniky krepování. Za tímto účelem byla přistavěna vlastní krepárna. V roce 1938 byla část objektu vyhrazena Československé armádě. V době války v letech 1942–1943 byla textilní výroba pozastavena a továrna sloužila zbrojnímu průmyslu, konkrétně výrobě hřídele do leteckých motorů. Po roce 1945 se z továrny stal sklad nábytku odsunutých Němců. Následující rok došlo ke znárodnění a závod se stal součástí Československých textilních závodů, národního podniku Praha. Současně započala rekonstrukce objektu, která trvala až do roku 1949. Mezitím závod přešel k národnímu podniku HENAP. Po jeho zrušení byl závod začleněn pod národní podnik Atlas Zábřeh na Moravě, který se stal roku 1958 součástí národního podniku HEDVA Moravská Třebová. Výroba byla definitivně ukončena 30. dubna 1998.

(zdroj: HOLOUŠOVÁ Marie, Současný stav a perspektivy průmyslové výroby na Šumpersku. Olomouc, 2012, diplomová práce, Univerzita Palackého v Olomouci, Přírodovědecká fakulta, Katedra geografie; JEŘÁBEK Jindřich, Historie a současnost hedvábnického průmyslu v Čechách a na Moravě. Moravská Třebová: HEDVA, 1993; DUBSKÁ, Pavla. Vývoj Inářského a hedvábnického průmyslu na Šumpersku od poloviny 19. století do roku 1918 [online]. Olomouc, 2021 [cit. 2021-8-13]. Disertační práce. Univerzita Palackého v Olomouci, Filozofická fakulta, Katedra historie. Vedoucí práce doc. PhDr. Michael Viktořík, Ph.D.)

STÁVAJÍCÍ STAV

Území je na severní straně vymezeno pozemky bytového domu a firmy MACTE spol. s r. o. Na východní straně řešené území vymezují objekty určené pro drobnou výrobu a skladování, na jižní straně území se nachází supermarket Lidl.

Západní stranu lokality lemuje ulice Žerotínova a pozemek rodinného domu. Pozemek je převážně rovinatý, rozdíl mezi nejvyšším a nejnižším bodem pozemku je přibližně 1,5 m. Celková plocha řešeného území je 12 590 m². V současné době se v řešeném území nenacházejí žádné stavby. Na území se nachází především náletová zeleň, zbylé zpevněné plochy po demolici areálu a několik vzrostlých stromů v severozápadním rohu řešeného území.

NAVRHOVANÝ STAV

Koncepce

Jedná se o novostavbu šestipodlažního bytového domu s jedním podzemním a pěti nadzemními podlažimi. Bytový dům je rozdělen do 6 sekcí se samostatnými vstupy (sekce A-F). Rozdělení navrhovaného objektu umožňuje jeho případnou postupnou etapizaci výstavby. Jednotlivé sekce jsou navrhovány jako samostatné celky s vlastními vstupy a přípojkami technické infrastruktury. Sekce A až E jsou identické hmotovým řešením, umožňují však různou skladbu typů bytových jednotek a skladbou podlaží. Sekce F je atypický objekt skládající se z bytového domu a dvoupodlažní hromadné garáže s kapacitou 115 parkovacích stání.

V 1. PP se nachází technické a provozní zázemí jednotlivých sekcí, sklepní kóje a společná garáž s kapacitou 57 parkovacích stání. Vjezd do garáže je navržen pro každé podlaží zvlášť. Pro garáž v 1. PP je vjezd zajištěn venkovní rampou na západní straně objektu. Pro garáž v 1. NP, s kapacitou 58 parkovacích stání, je vjezd navržen z úrovně terénu na východní straně objektu. V 1. NP jsou dále situovány vstupy do jednotlivých sekcí a bytové jednotky (1+1; 2+kk) s předzahrádkami. Druhé až čtvrté nadzemní podlaží je identické a nacházejí se zde bytové jednotky 1+kk; 2+1; 2+kk a 3+kk. V poslední nadzemním podlaží se nacházejí byty 4+kk se střešní terasou (sekce A – E) a byty 1+kk a 2+kk (sekce F).

Veřejná prostranství

Na severní straně bytového domu, směrem ke stávající zástavbě, je navržen klidový vnitroblok sloužící pro obyvatele bytového domu. Je zde navržena společná víceúčelová plocha (která může sloužit jako dětské hřiště, hrací plocha nebo klidový park pro setkávání obyvatel a jejich komunitní aktivity. Stávající objekty při severní straně území jsou od vnitrobloku částečně odděleny navrhovanou zelení.

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Individuální automobilová doprava

Navrhovaný příjezd k bytovému domu a kapacitnímu parkovišti je navrženo ze západní strany z ulice Žerotínova. Součástí nového napojení na ul. Žerotínova je rozšíření stávající komunikace za účelem přídatného pruhu pro levé odbočení a dobudování chybějícího chodníku na východní straně ulice. Stavbou bude v minimálním rozsahu dotčen i chodník na západní straně ulice, z důvodu vybudování snížené obruby u ochranného ostrůvku a umístění sloupku pro nasvětlení přechodu.

Hromadná doprava

Řešené území je dobře obslouženo hromadnou dopravou. Nejbližší zastávka městské hromadné dopravy se nachází poblíž severovýchodním rohu řešeného území, při křížení ulic M. R. Štefánika a Ležáky. Lokalita je také v docházkové vzdálenosti k autobusovému a vlakovému nádraží.

Doprava v klidu

V území je navrženo veřejné parkoviště s kapacitou 120 parkovacích stání. Pro obyvatele bytového domu je navržena krytá hromadná garáž v 1. PP a 1. NP s celkovou kapacitou 115 parkovacích stání. Další 2 venkovní parkovací stání pro krátkodobé zastavení se nacházejí při vjezdu do garáže na východní straně řešeného území.

Komunikace pro pěší

Součástí návrhu je i pěší propojení navrženého areálu s Žerotínovou ulicí na západní straně a obchodním domem Lidl a ulicí R. M. Štefánika při východní straně lokality. Návrh také řeší doplnění chybějícího chodníku na východní straně Žerotínovy

část	popis	množství	cena / j	cena celkem
BYTOVÝ DŮM				
obestavěný prostor	nadzemní část	32 209 m ³	6 025	194 059 225,-
	podzemní část	8 721 m ³	5 810	50 669 010,-
	celkem	40 930 m³		244 728 235,-
sadové úpravy	úpravy vnitrobloku BD	1 369 m ²	750	1 026 750,-
	výsadba zeleně	11 ks	10 000	110 000,-
	celkem			1 136 750,-
inženýrské sítě	elektro silnoproud	190 m	1 500	285 000,-
	elektro slaboproud	148 m	1 500	222 000,-
	trafostanice	1 ks	2 000 000	2 000 000,-
	veřejné osvětlení	121 m	1 500	181 500,-
	vodovod	220 m	3 500	770 000,-
	plynovod	181 m	3 500	633 500,-
	splašková kanalizace	271 m	4 000	1 084 000,-
	dešťová kanalizace	85 m	4 500	382 500,-
	vsakovací nádrž	97 m ³		650 000,-
	celkem			6 208 500,-
VEŘEJNÁ ČÁST				
zpevněné plochy	pochozí	1 113 m ²	1 550	1 725 150,-
	parkování	1 488 m ²	1 800	2 678 400,-
	pojízdné	2 348 m ²	1 800	4 226 400,-
	celkem	4 949 m²		8 629 950,-
sadové úpravy	založení trávníku	3 261 m ²	450	1 467 450,-
	výsadba zeleně	31 ks	10 000	310 000,-
	celkem			1 777 450,-
inženýrské sítě	veřejná osvětlení	665 m	1 500	997 500,-
	dešťová kanalizace	445 m	4 500	2 002 500,-
	vsakovací nádrž	68 m ³		1 850 000,-
	celkem			4 850 000,-



Navrhovaný objekt	Vnitroblok bytového domu	Plochy teras	Rezerva pro objekt občanské vybavnosti
Stávající objekty	Plochy pojižděné	Travnaté plochy	Katastr
Plochy pochozí	Plochy parkovací	Vstupy, vjezdy	Hranice řešeného území

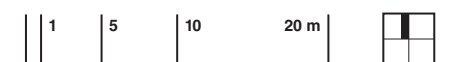
Situace | 1 : 1000

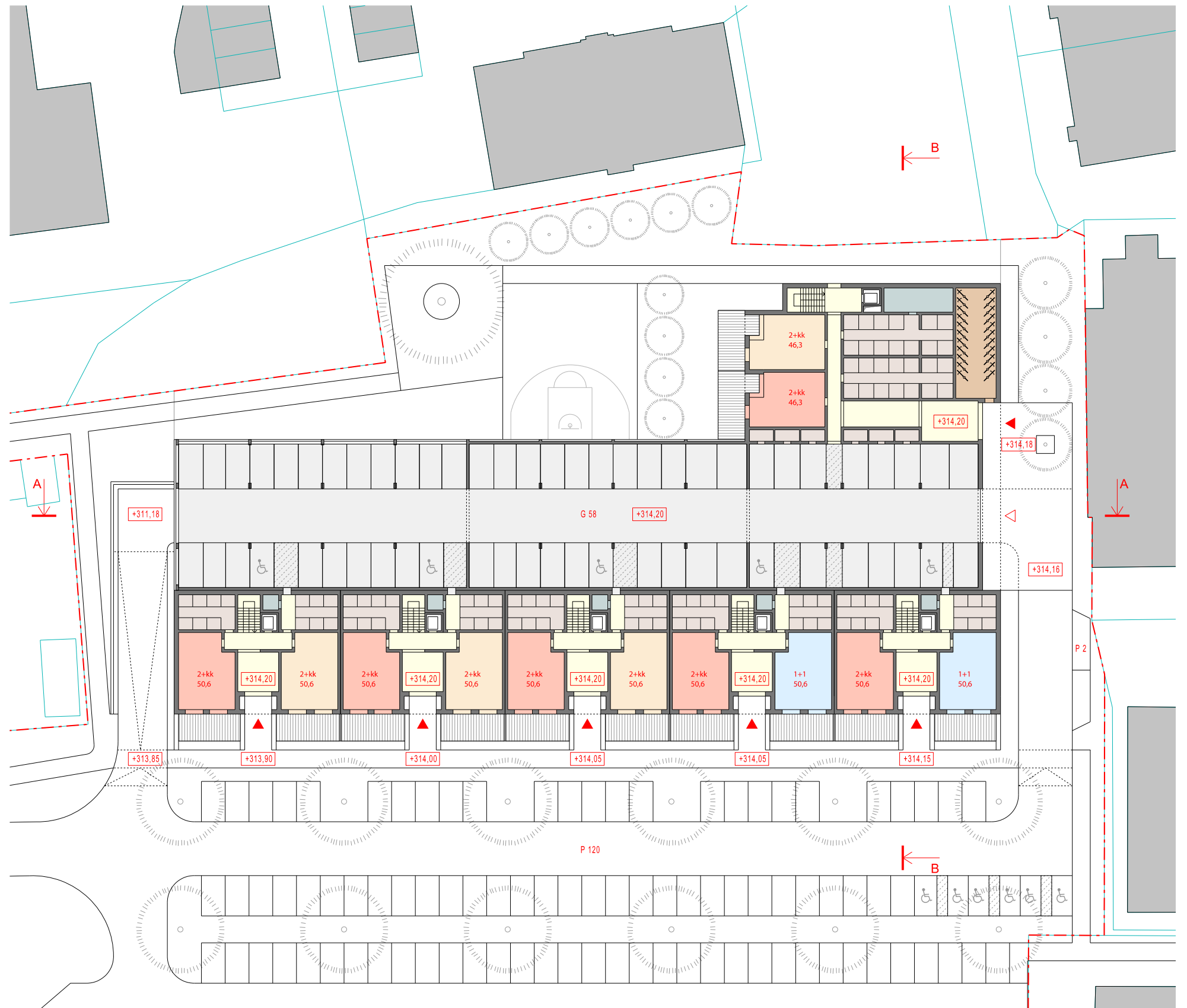




Byt 1+kk / 1+1	Byty 4+kk	Technická místnost	Okolní zástavba
Byty 2+kk / 2+1	Komunikace	Parking	Katastr
Byty 3+kk	Zázemí / kóje	Kolárna	Hranice řešeného území

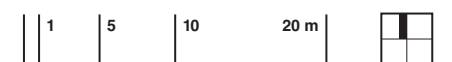
Půdorys 1.PP | 1:500

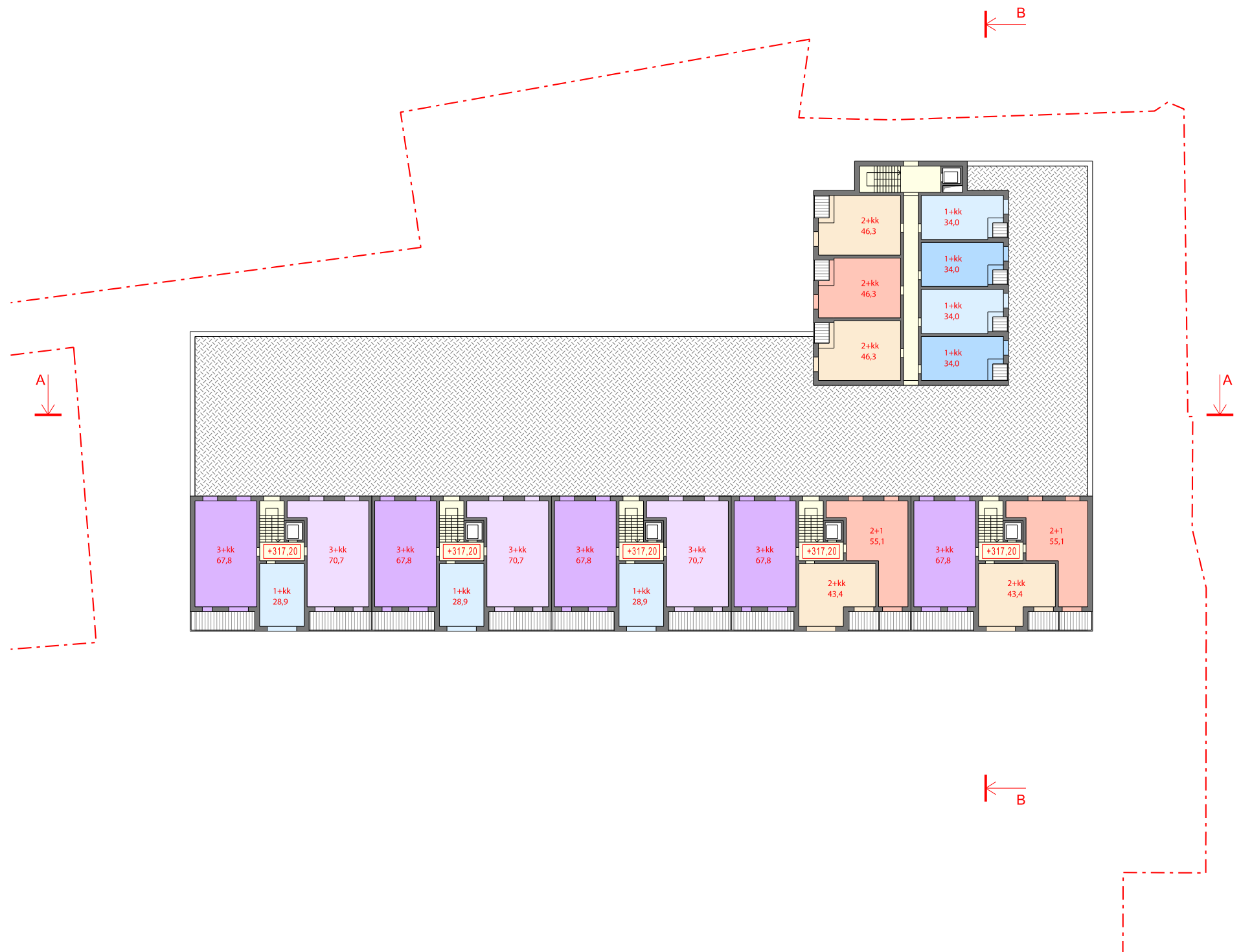




Byt 1+kk / 1+1	Byty 4+kk	Technická místnost	Okolní zástavba
Byty 2+kk / 2+1	Komunikace	Parking	Katastr
Byty 3+kk	Zázemí / kóje	Kolárna	Hranice řešeného území

Půdorys 1.NP | 1:500

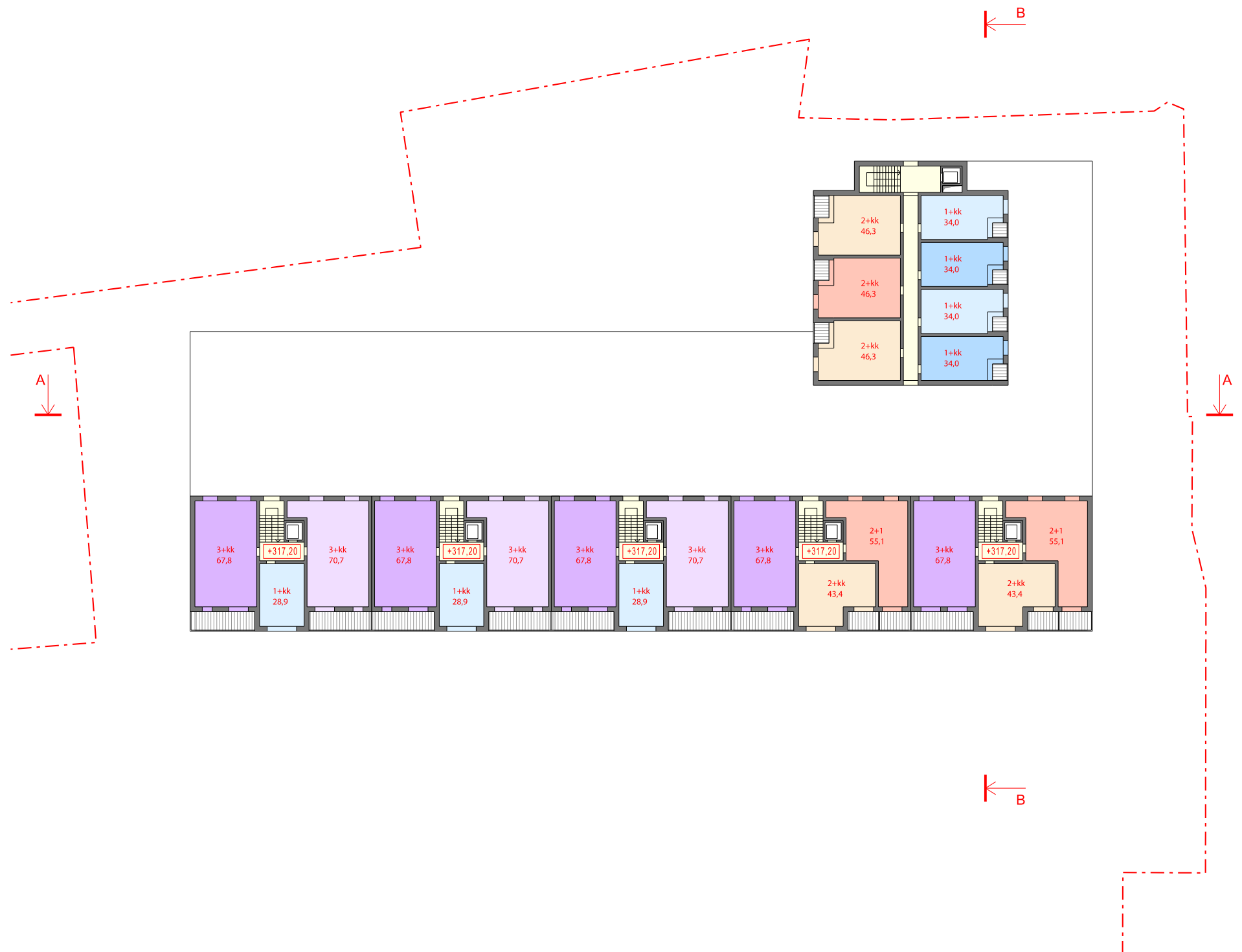




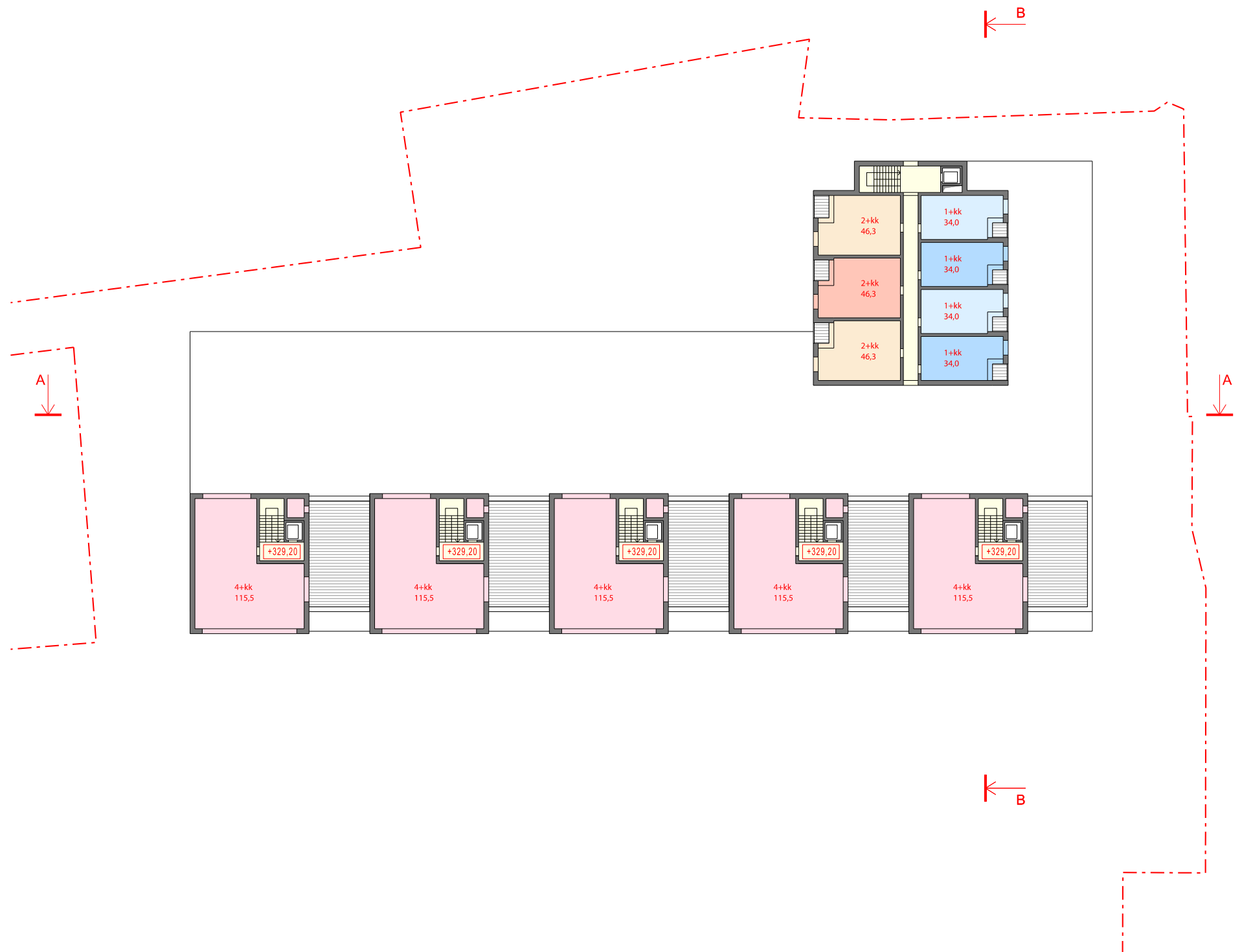
Byt 1+kk / 1+1	Byty 4+kk	Technická místnost	Okolní zástavba
Byty 2+kk / 2+1	Komunikace	Parking	Katastr
Byty 3+kk	Zázemí / kóje	Kolárna	Hranice řešeného území

Půdorys 2.NP | 1 : 500



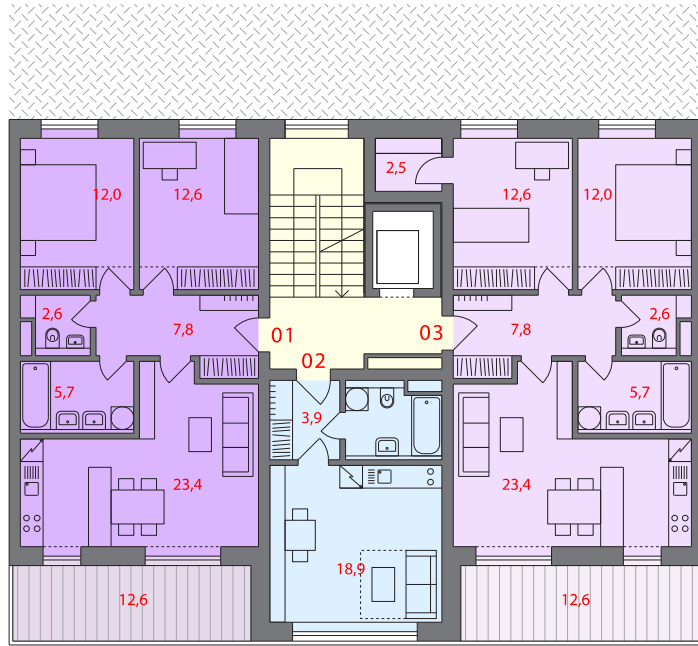


Byt 1+kk / 1+1	Byty 4+kk	Technická místnost	Okolní zástavba
Byty 2+kk / 2+1	Komunikace	Parking	Katastr
Byty 3+kk	Zázemí / kóje	Kolárna	Hranice řešeného území

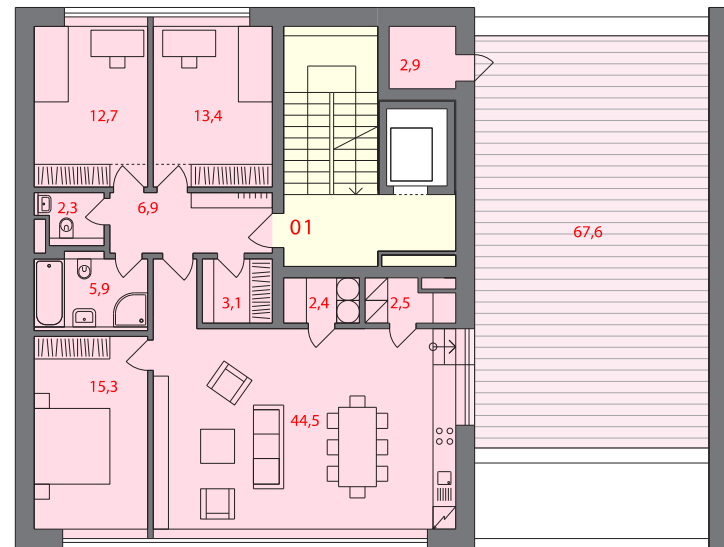


Byt 1+kk / 1+1	Byty 4+kk	Technická místnost	Okolní zástavba
Byty 2+kk / 2+1	Komunikace	Parking	Katastr
Byty 3+kk	Zázemí / kóje	Kolárna	Hranice řešeného území

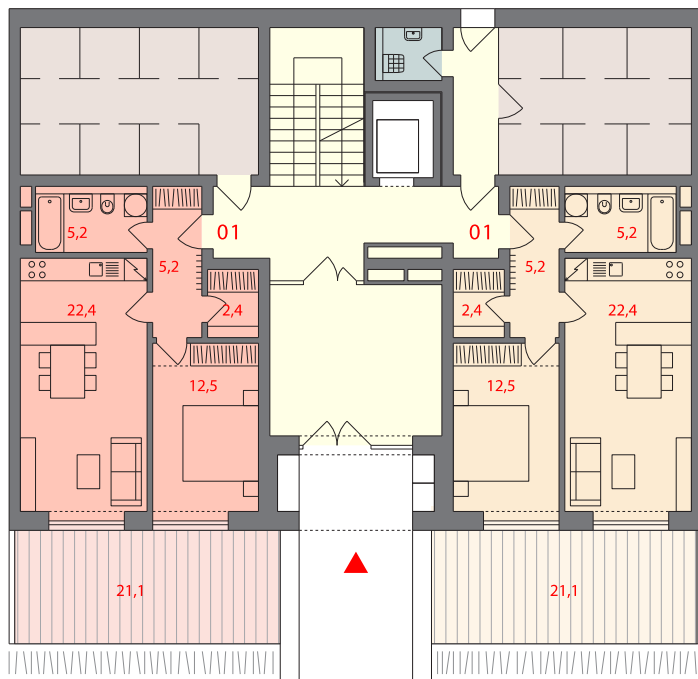
2.NP



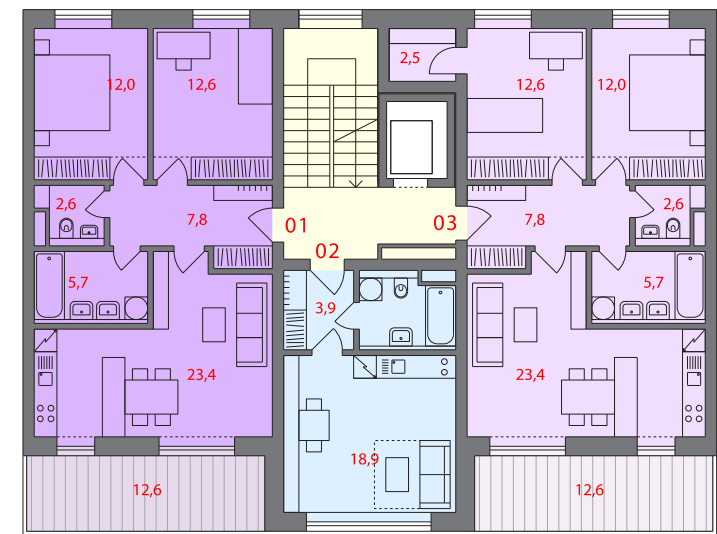
5.NP



1.NP



3. — 4.NP

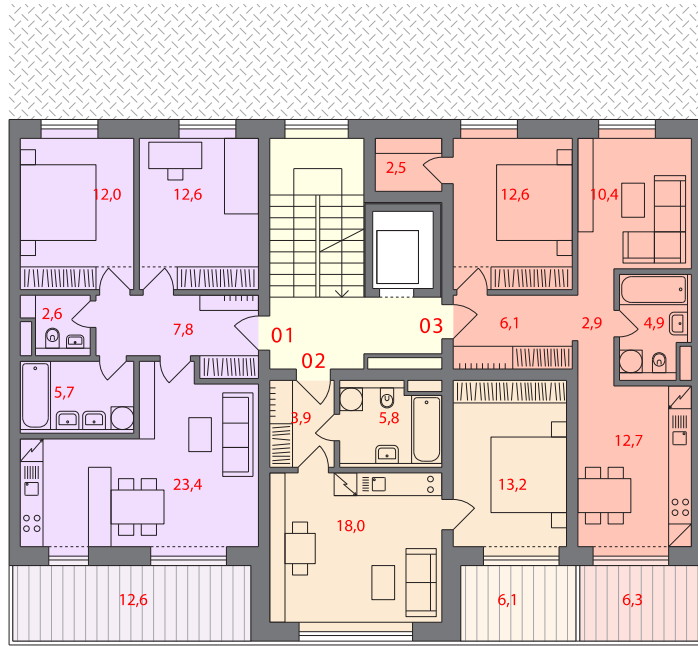


Půdorys 1.NP (plocha dle OZ)		Půdorys 3. — 4.NP (plocha dle OZ)		02	Byt 1+kk	28,9 m ²		
01	Byt 2+kk	50,6 m ²	01	Byt 3+kk	67,8 m ²	03	Byt 3+kk	70,7 m ²
Půdorys 2.NP (plocha dle OZ)		02	Byt 1+kk	28,9 m ²	Půdorys 5.NP (plocha dle OZ)			
01	Byt 3+kk	67,8 m ²	03	Byt 3+kk	70,7 m ²	01	Byt 4+kk	115,5 m ²

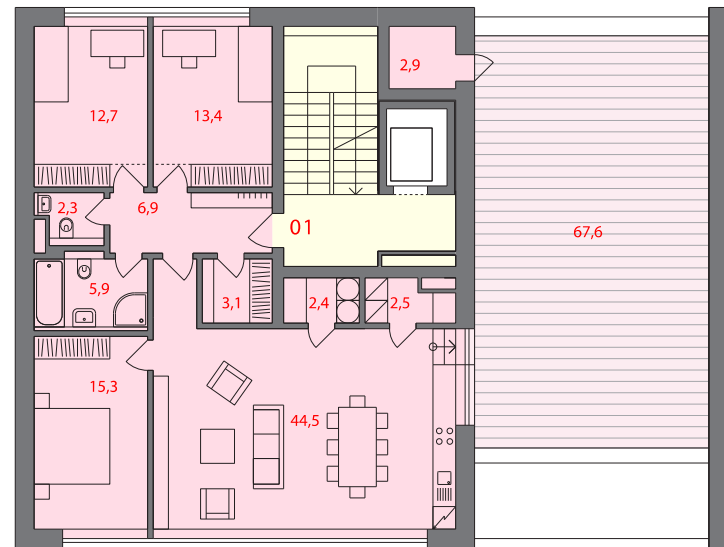
Byty 1+kk / 1+1	Byty 3+kk	Komunikace	Terasy / lodžie
Byty 2+kk / 2+1	Byty 4+kk	Zázemí / kóje	Technická místnost

Detail půdorysů sekce A — E, varianta 01 | 1:200

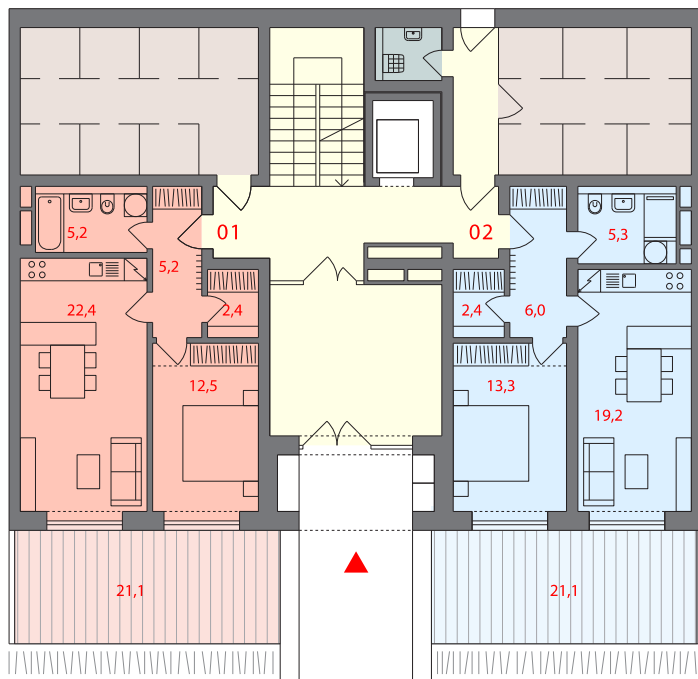
2.NP



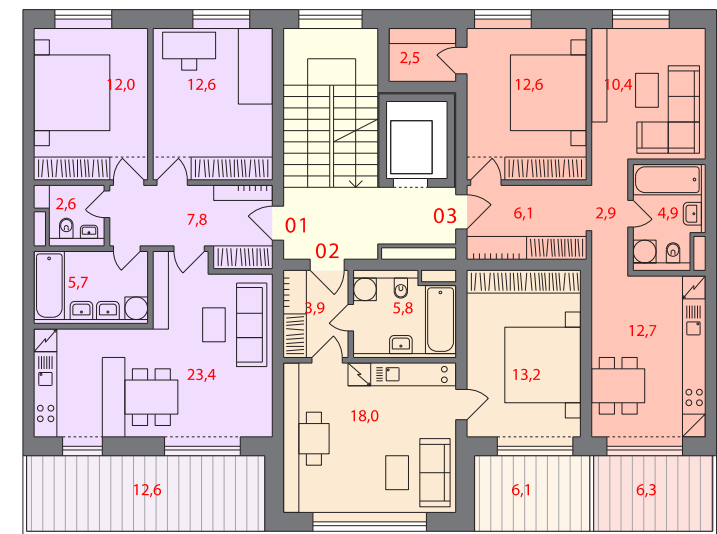
5.NP



1.NP



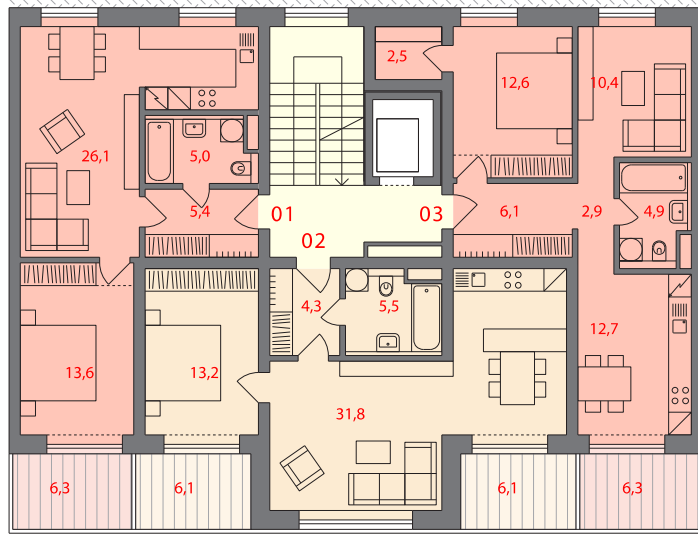
3. — 4.NP



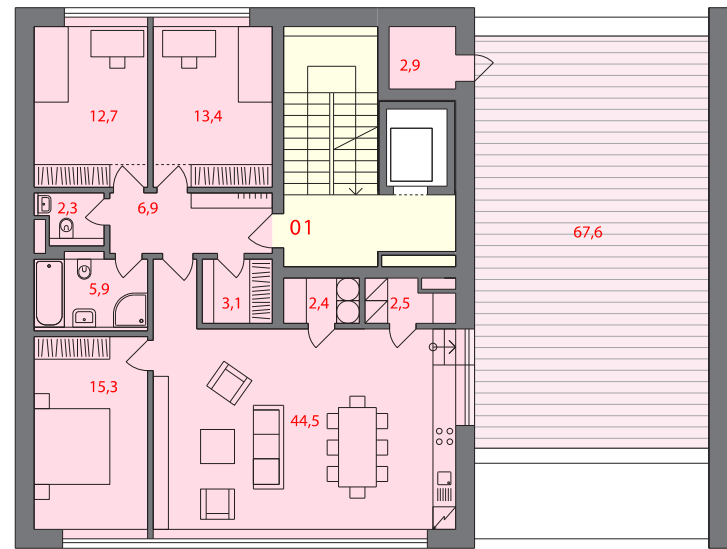
Půdorys 1.NP (plocha dle OZ)		Půdorys 3. — 4.NP (plocha dle OZ)		02	Byt 2+kk	43,4 m ²					
01	Byt 2+kk	50,6 m ²	02	Byt 1+1	50,6 m ²	01	Byt 3+kk	67,8 m ²	03	Byt 2+1	55,1 m ²
Půdorys 2.NP (plocha dle OZ)		Půdorys 5.NP (plocha dle OZ)									
01	Byt 3+kk	67,8 m ²	03	Byt 2+1	55,1 m ²	01	Byt 4+kk	115,5 m ²			

Byty 1+kk / 1+1	Byty 3+kk	Komunikace	Terasy / lodžie
Byty 2+kk / 2+1	Byty 4+kk	Zázemí / kóje	Technická místnost

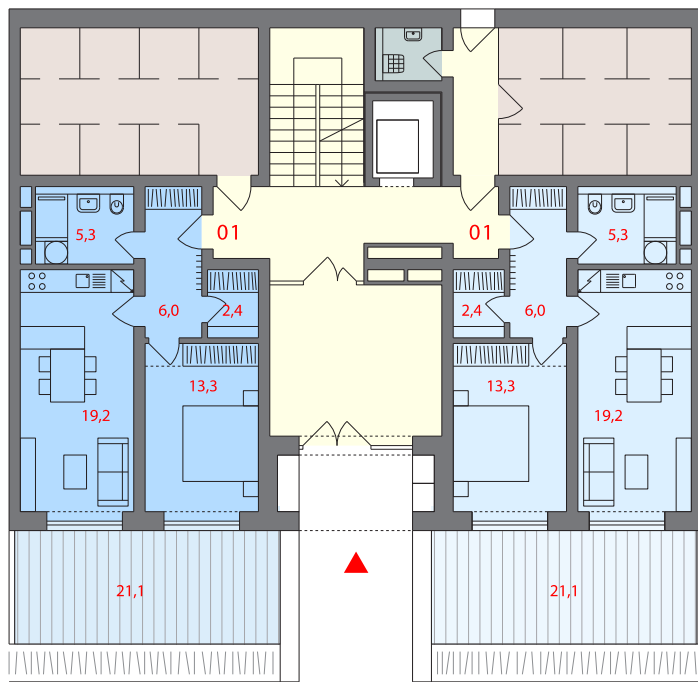
2.NP



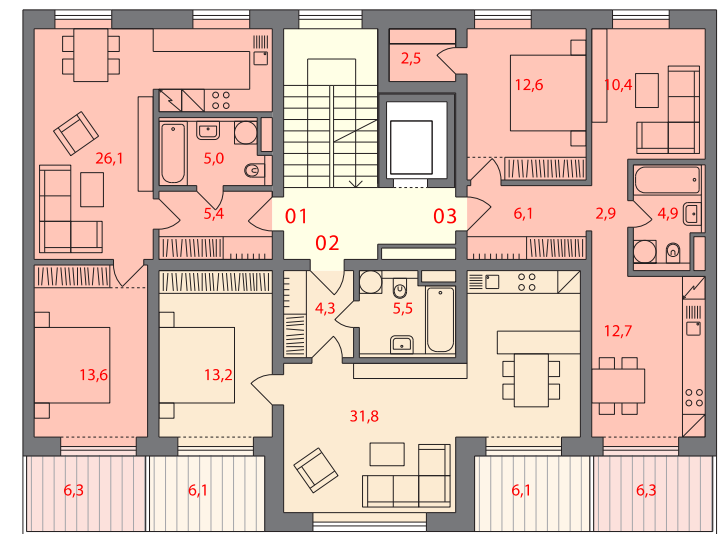
5.NP



1.NP



3. — 4.NP



Půdorys 1.NP (plocha dle OZ)		Půdorys 3. — 4.NP (plocha dle OZ)		02	Byt 2+kk	43,4 m ²		
01	Byt 1+1	50,6 m ²	01	Byt 2+1	52,3 m ²	03	Byt 2+1	55,1 m ²
Půdorys 2.NP (plocha dle OZ)		02	Byt 2+kk	57,9 m ²	Půdorys 5.NP (plocha dle OZ)			
01	Byt 2+1	52,3 m ²	03	Byt 2+1	55,1 m ²	01	Byt 4+kk	115,5 m ²

Byty 1+kk / 1+1	Byty 3+kk	Komunikační	Terasy / lodžie
Byty 2+kk / 2+1	Byty 4+kk	Zázemí / kóje	Technická místnost

Detail půdorysů sekce A — E, varianta 03 | 1 : 200

1.NP



Půdorys 1.NP (plocha dle OZ)			
01	Byt 2+kk	46,3 m ²	

Byty 1+kk	Byty 3+kk	Komunikace	Terasy / lodžie
Byty 2+kk / 2+1	Byty 4+kk	Zázemí / kóje	Technická místnost

Detail půdorysů sekce F | 1 : 200



2.NP



Púdorys 2.NP (plocha dle OZ)					
01	Byt 2+kk	46,3 m ²	02	Byt 1+kk	34,0 m ²

■ Byty 1+kk	■ Byty 3+kk	■ Komunikace	Terasy / lodžie
■ Byty 2+kk / 2+1	■ Byty 4+kk	■ Zázemí / kóje	■ Technická místnost

Detail púdorysů sekce F | 1 : 200

3. — 4.NP



Púdorys 3. — 4.NP (plocha dle OZ)			
01	Byt 2+kk	46,3 m ²	02 Byt 1+kk 34,0 m ²

Byty 1+kk	Byty 3+kk	Komunikačce	Terasy / lodžie
Byty 2+kk / 2+1	Byty 4+kk	Zázemí / kóje	Technická místnost

Detail púdorysů sekce F | 1 : 200



5.NP



Půdorys 5.NP (plocha dle OZ)			
01	Byt 2+kk	46,3 m ²	02 Byt 1+kk 34,0 m ²

Byty 1+kk	Byty 3+kk	Komunikace	Terasy / lodžie
Byty 2+kk / 2+1	Byty 4+kk	Zázemí / kóje	Technická místnost

Detail půdorysů sekce F | 1 : 200

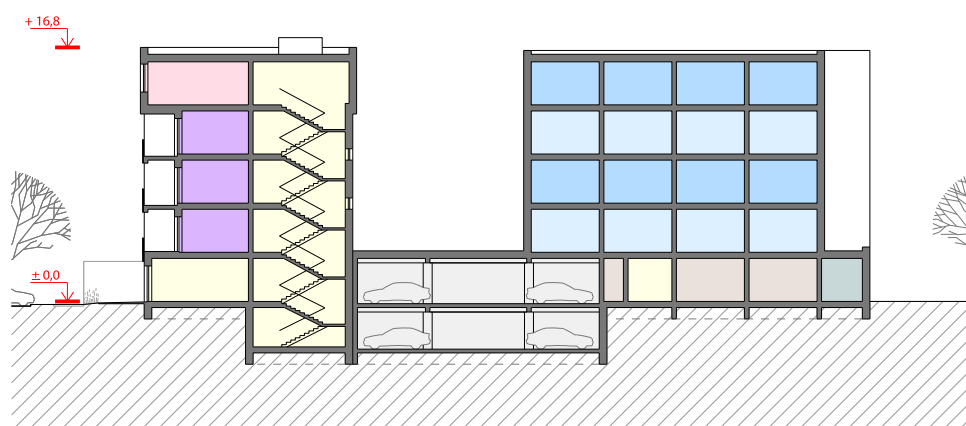
Pohled jižní



Řezopohled A - A



Řez B - B



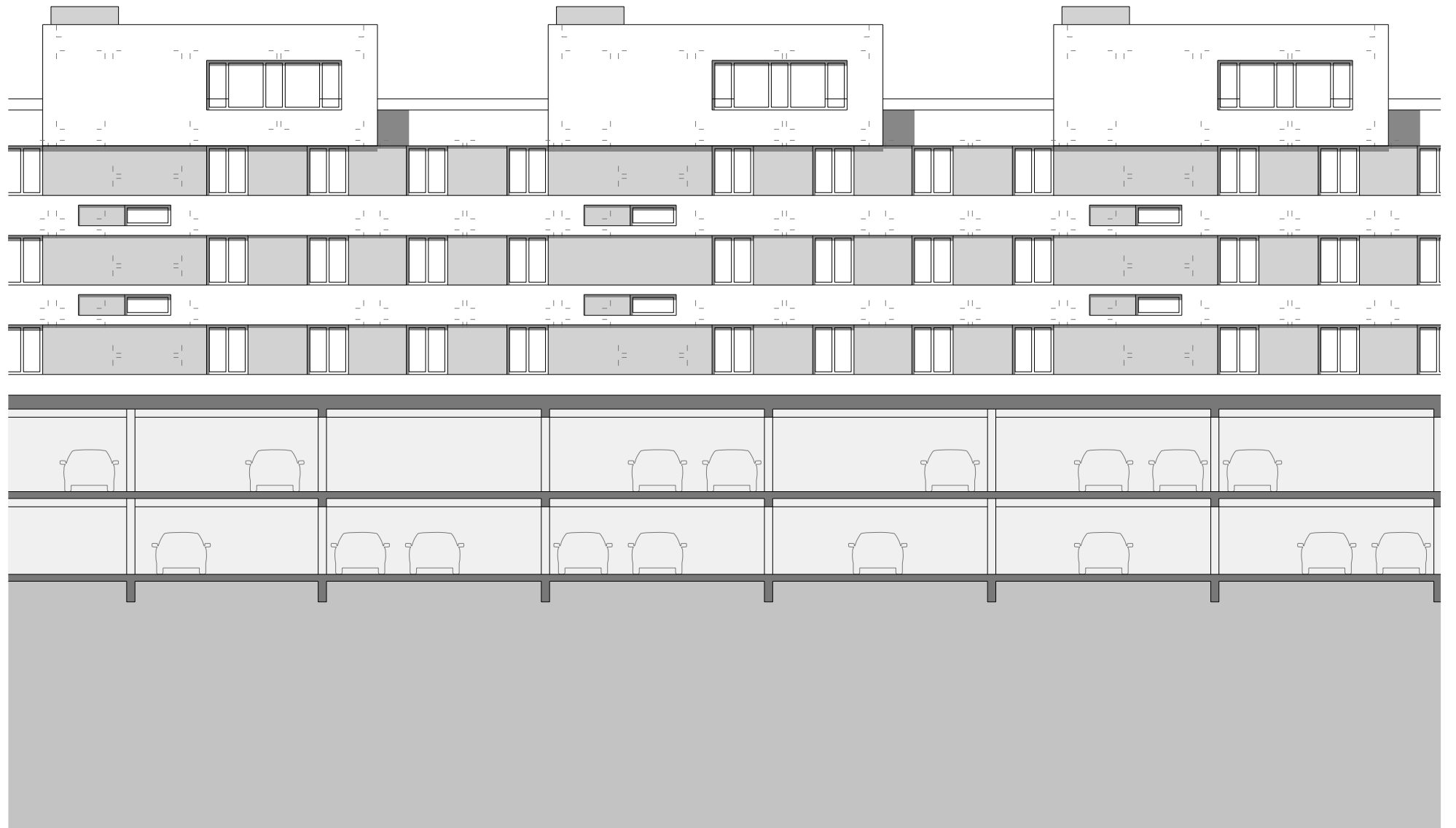
Pohled východní





Jižní pohled — sekce A – E | 1:200

| 1 | 2 | 4 | 8 m |



Severní řezopohled — sekce A – E | 1:200

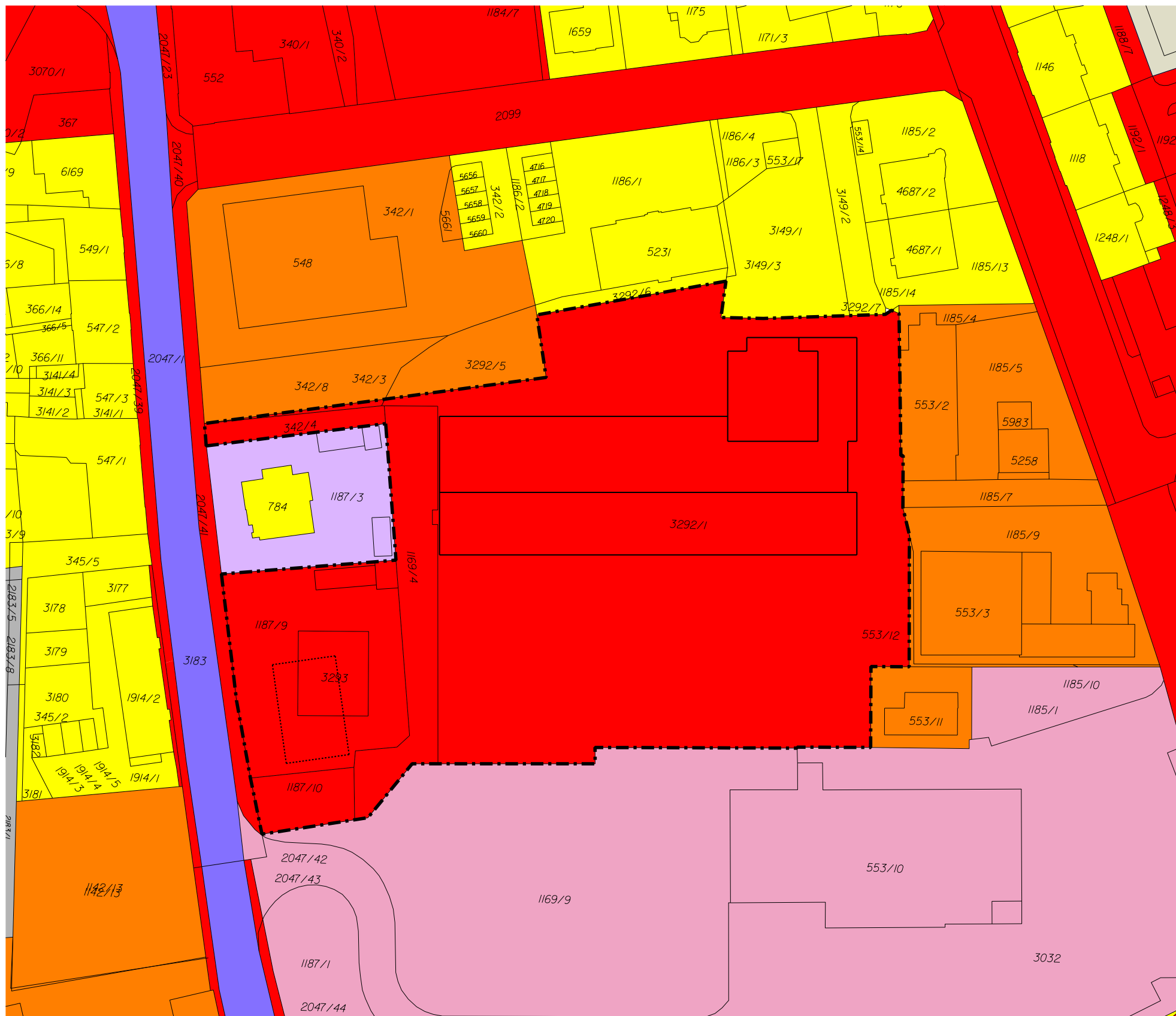
| 1 | 2 | 4 | 8 m |



Východní pohled — sekce F | 1:200

PŘÍLOHY

Technická infrastruktura
Majetkoprávní vztahy



 Město Šumperk	 Lidl Česká republika v. o. s.	 Olomoucký kraj — Gymnasium Šumperk	 Navrhovaný objekt
 Fyzická osoba	 ČR — státní pozemkový úřad	Katastr	 Rezerva pro objekt občanské vybavenosti
 Právnícká osoba	 Olomoucký kraj	 Hranice řešeného území	

Majetkoprávní vztahy | 1 : 1000

