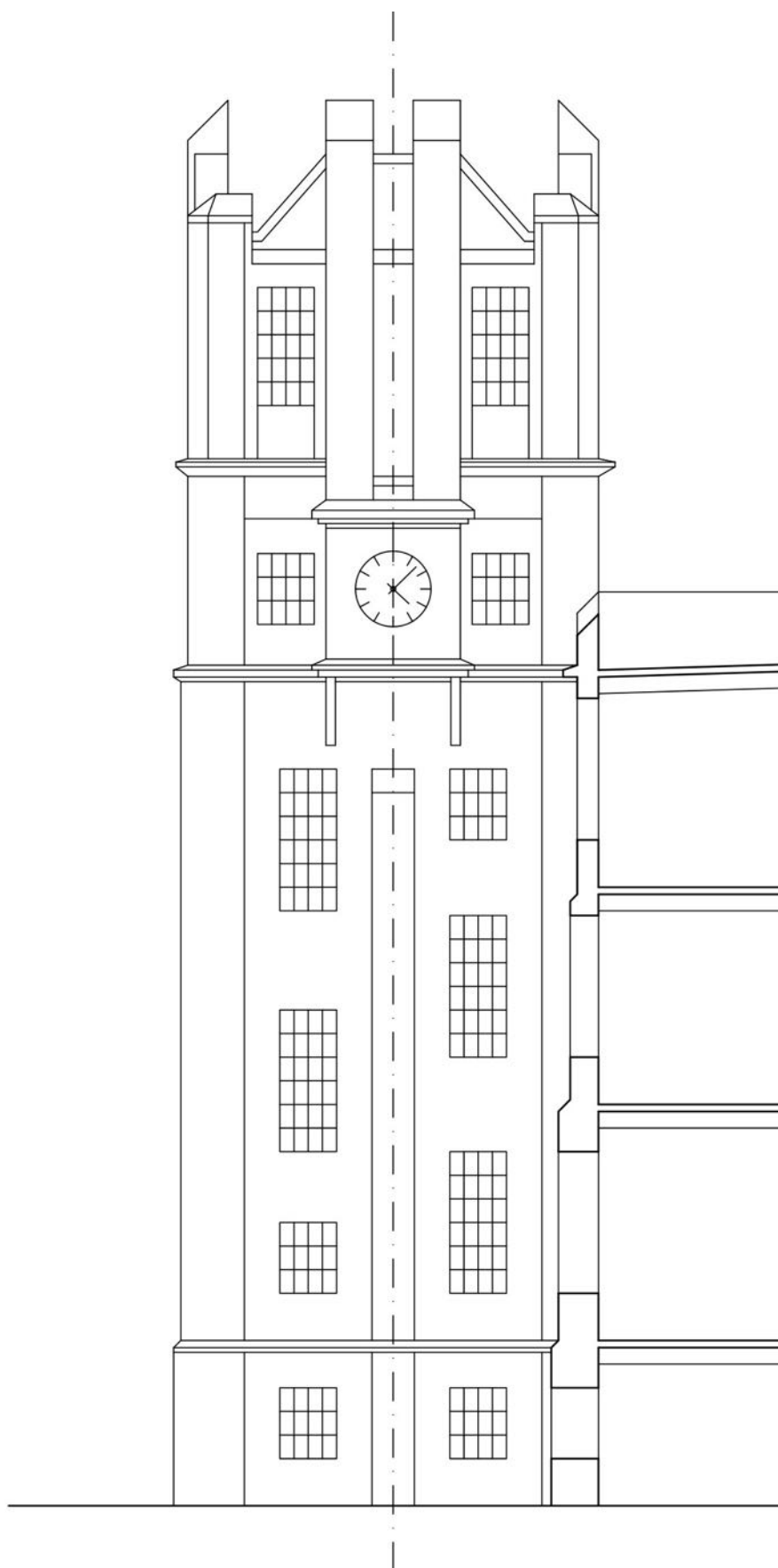




PŘÁDELNA BAVLNY JOHANN LIEBIG & CO. MEZIVODÍ VELKÉ HAMRY – BOHDALOVICE

PROVĚŘENÍ STÁVAJÍCÍHO OBJEKTU PRO ZÁMĚR PŘESTAVBY
OKRES JABLONEC NAD NISOU





Obsah

Základní informace	4
Stručná historie objektu	4
Výpis z KN / LV 1117	5
Podrobnější popis stávajícího objektu a jeho historie	6
Požadavky územního plánu (ÚP) a jeho limity	9
Omezení nového využití továrny	13
Navrhovaný záměr přestavby	14
Bilance ploch	16
Loftové bydlení – reference	18
Fotografická část	26
Grafická část	35

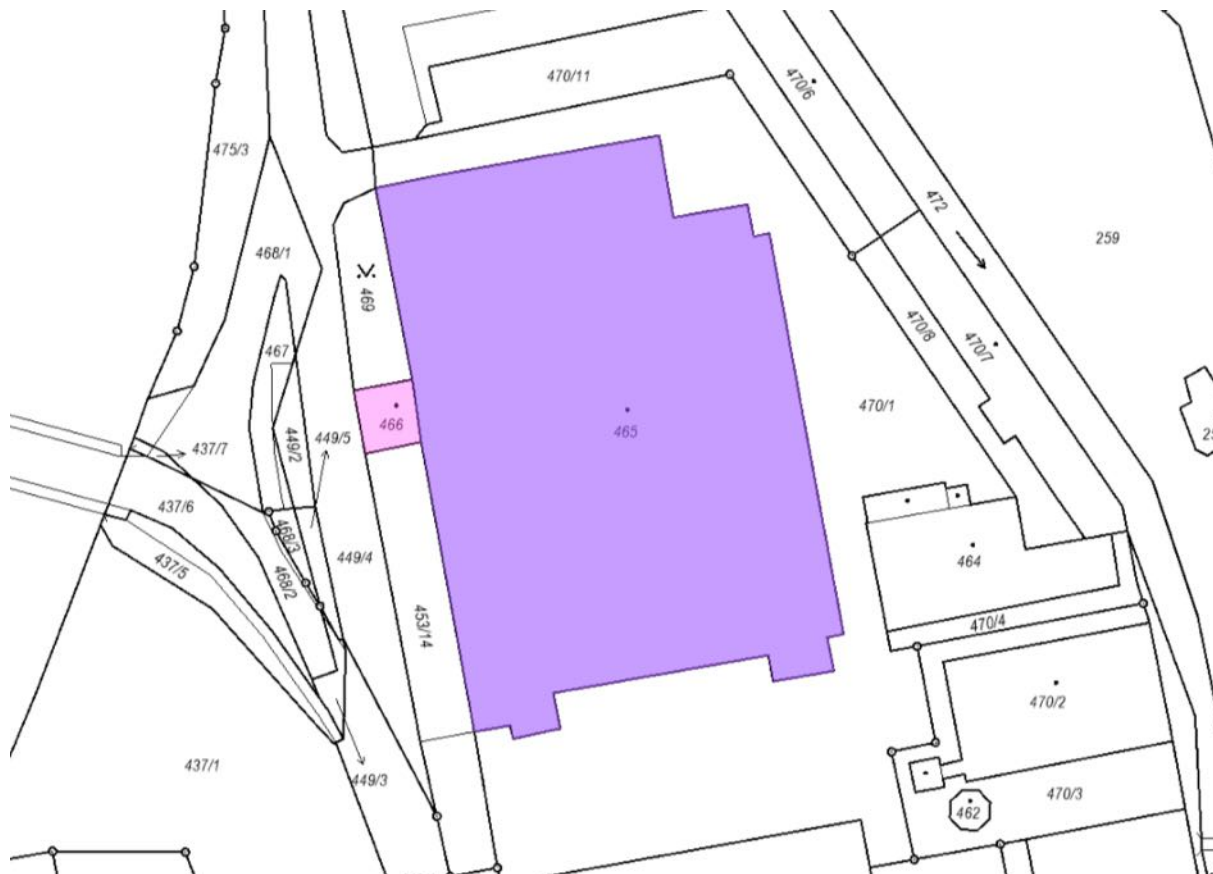
1 / Základní informace

- Jedná se o rozvojovou lokalitu Velké Hamry situované mezi Železným Brodem a Tanvaldem. Území obsahuje soubor nemovitostí, pozemků a staveb v k.ú. Bohdalovice, LV č. 1117.
- Vlastní objekt továrny č. p. 707 je situovaný v údolí na levém břehu řeky Kamenice na pozemku parcelní č. 465 (3 480 m²) a 466 (65 m²). Vlastník p.p.č. 465 a 466 je Petr Miček, Bohdalovice 77, 46 845 Velké Hamry. Na p.p.č. 465 je vydáno věcné břemeno (podle listiny) a věcné břemeno užívání.
- Objekt před rekonstrukcí nabízí cca 11 000 m² hrubých podlažních ploch, má 4.NP a 3 nákladní výtahy. Na střeše objektu jsou solární panely, střešní krytina je nová a budova má vlastní zdroj – studnu a jímku. Vytápění je ústřední – dálkové. PENB: G (vyhl. č. 78/2013 Sb.).
- Poblíž továrny se nachází výtopena a možnost napojení na vodní elektrárnu.
- Objekt je snadno dopravně dostupný, v okolí se nachází důležité dopravní uzly.
- Továrna velký potenciál pro obytné účely, což by vyžadovalo změnu územního plánu. Stávající funkční plocha je „Plochy smíšené výrobní (SV)“.
- Loftové byty v této historické budově by byly zajímavou alternativou k běžnému bydlení (Loftem je obvykle míněn byt vytvořený proměnou původně průmyslového prostoru, nejčastěji továrny či skladiště. Tyto prostory mají mnohem vyšší stropy než standardní byty, a tak jsou do nich vložena patra či galerie. Horní úroveň přitom zůstává otevřena směrem do zbytku bytu, protože nezakrývá celé spodní podlaží).
- V pronajaté části objektu fungují některé provozy, například sběrna šrotu. V přilehlém objektu sídlí truhlářství Miček.
- Přádelská továrna fungovala až do začátku 2. světové války, aby se po roce 1948 na svou dobu netypická továrna znovu rozjela, když se stala součástí státního podniku SEBA. Po sametové revoluci přišla privatizace a trh zaplavily levné textilní výrobky především z asijských zemí. Na začátku tisíciletí se rozpadla nástupnická společnost a od roku 2003 je fabrika prázdná.
- Prodejní inzerát (35 976 000 Kč, 3 271 Kč/m²):
<https://reality.idnes.cz/detail/prodej/komercni-nemovitost/velke-hamry/641c8a7f386928a27f0863eb/>
- Další nezávislé informace o prodeji: https://jablonecky.denik.cz/zpravy_region/pradelna-ve-velkych-hamrech-je-na-prodej-podivejte-se-jak-vypada-20230419.html

2 / Stručná historie objektu

- Továrna byla postavena v r. 1907 společností rodiny Liebiegových (Johann Liebieg & Co.) a sloužila pro textilní průmysl jako párdelna bavlny. Stavbu zahájil Theodor von Liebieg jr. po požáru svárovské párdelny v lednu 1905, do provozu byla uvedena v listopadu 1907. Od r. 2003 je továrna prázdná a nabízí využití pro různé účely, zejména průmyslové.
- Budova se vymyká oproti jiným realizacím v regionu svou progresivní konstrukcí a modernistickým architektonickým pojetím. Kromě přístavby výtahu je dochována bez výrazných stavebních změn.
- Obvodové stěny čtyřpodlažní budovy tvoří cihlové zdivo. Konstrukce objektu je skeletová s osmihrannými sloupy s ovíjenou výztuží. Stropy jsou konstruovány jako železobetonové v systému *Considère* o půdorysných rozměrech 55 x 43 m, dělené lanovištěm na dvě nestejně dlouhé části 5 x 9 a 3 x 9 polí. Obsluhovány jsou hlavní schodišťovou věží, která navazuje na trakt lanoviště při západní fasádě, a čtveřicí věží v rozích půdorysu. Na západní straně jsou situovány toalety a na východní straně nouzová schodiště.

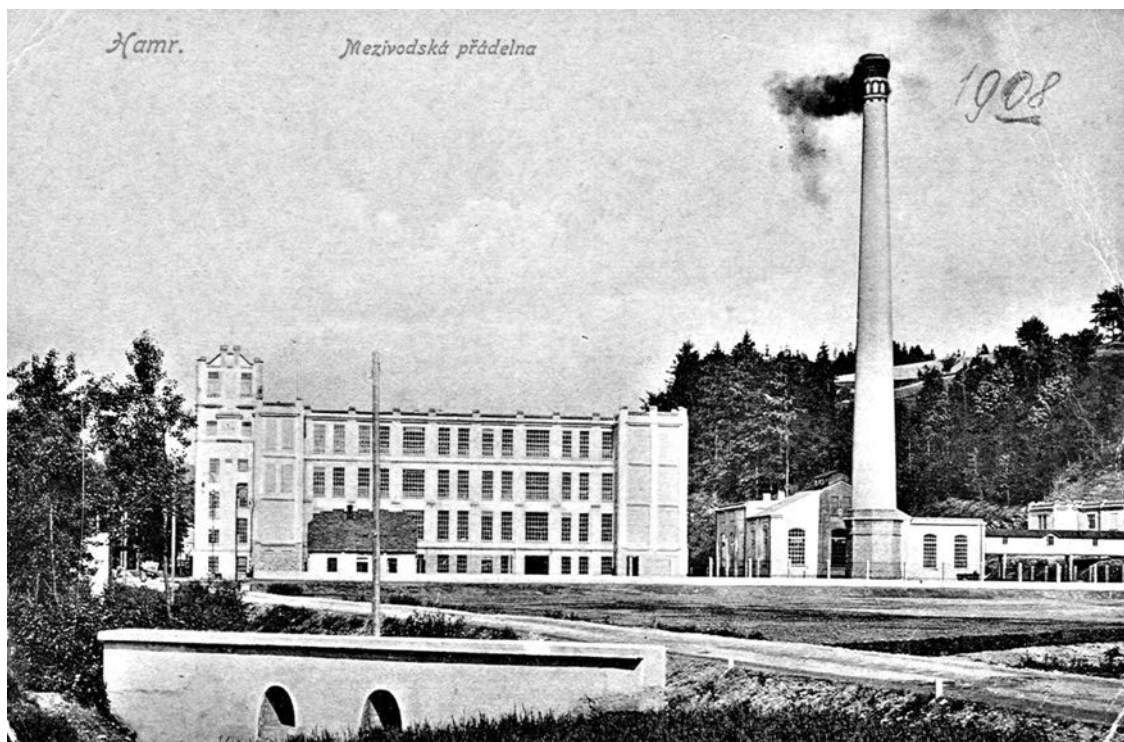
3 / Výpis z KN / LV 1117



Parcelní číslo	Druh pozemku a ostatní info	Vlastník	Jiné zápisy, způsob ochrany nemovitosti	Výměra (m ²)	Číslo LV
453/10	ostatní plocha	Miček Petr, Bohdalovice 77, 46 845 Velké Hamry	-	235	1117
453/14	ostatní plocha		Věcné břemeno (podle listiny), Věcné břemeno chůze a jízdy, Věcné břemeno užívání	416	
465, součástí pozemku je stavba č.p. 707 pro výrobu a skladování	zastavěná plocha a nádvoří		Věcné břemeno (podle listiny), Věcné břemeno užívání	3 480	
466, součástí pozemku je stavba č.p. 707 pro výrobu a skladování	zastavěná plocha a nádvoří		-	65	
469	ostatní plocha		Věcné břemeno užívání	175	
470/1	ostatní plocha		Věcné břemeno chůze a jízdy, Věcné břemeno užívání	2 557	
470/6, součástí pozemku je stavba bez č.p. a e. pro výrobu a skladování	zastavěná plocha a nádvoří		-	311	
470/11	ostatní plocha		Věcné břemeno (podle listiny)	510	
471, součástí pozemku je stavba bez č.p. a e., jiná stavba	zastavěná plocha a nádvoří		-	890	
640/2	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa	2 637	
664/1				9 055	
664/3				2 645	
665/1				11 209	
666/1				15 892	
693/2		2 572			
Σ			52 649		

4 / Podrobnější popis stávajícího objektu a jeho historie

Zdroj: *Hodnocení konstrukcí vícepodlažních přádelen v údolí řeky Kamenice v Jizerských horách, Ing. Jan Bartoníček, disertační práce doktorského programu, ČVUT – Fakulta stavební, Praha 2021*



Úvod

- Přístup k zachování technických památek z období průmyslové revoluce na území České republiky je vzhledem k jejich četnosti značně komplikovaný. Na jedné straně se odráží ochrana industriálního dědictví, na straně druhé pak jejich udržitelnost a novodobá využitelnost.
- Specializace na přádelny je dána typickým projevem Libereckého kraje, který přinášel obživu obyvatelům v textilním odvětví. Dále je dána vícepodlažní konstrukcí charakteristickou zábořem minimální stavební plochy, velkými otevřenými dispozicemi a ve vybraných objektech prosvětlením vnitřních prostorů v nově definované míře. To vše je uzavřeno v kompaktním celku, který předstihnul svou dobu a dodnes je velmi atraktivní.
- Architektura 19. století přecházela od historismu a romantismu k eklektismu. Zajímavé je pojetí zejména Liebiegových závodů. Zpočátku byly továrny nesmělé s empírovým výrazem, posléze jsou více strohé a účelné s anglickým vlivem výrobních etážovek. S rostoucím společenským vlivem a ekonomickou silou jsou fasády pojaty ve stylu eklektismu. Na počátku 20. století si začíná své místo v architektuře budovat železobeton, jak je patrné v továrně Mezivodí. Racionálnost průmyslových staveb byla inspirací pro směry jako purismus. Architekti konstruktivismu začali navrhovat nejprve průmyslové stavby, to se odráželo právě ve stylu konstruktivismu.
- V roce 1892 si nechal Francois Hennebique patentovat monolitický železobetonový skelet, následně bylo ve Francii postaveno několik přádelen tohoto systému. A již na počátku 20.

století byly stavěny železobetonové textilky na území dnešních Čech. Jedna z prvních železobetonových konstrukcí v Rakousku-Uhersku byla postavena právě ve Velkých Hamrech. Autorem této přádelny bavlny Johann Liebieg & Co. byl pravděpodobně Hugo Gröger.

- Skeletová konstrukce je u tohoto objektu pohledově subtilní a u sloupů je použito více druhů průřezů, čímž se stává konstrukce velmi atraktivní. Fasáda objektu je více prosvětlená velkými okny s rovnými železobetonové překlady, které nahradily historické klenby.
- Principem moderní přádelny v Mezivodí je rozdělení výroby na dvě asymetrické části, hlavní a vedlejší sál. Mezi křídly je osa od sprinklerové věže přisazené do objemu budovy. Mezi sály je lanová část se systémem řemenic rozvádějící pohon mezi jednotlivými podlažními. Strojovna je zde umístěna mimo osu dělicí části a je úplně oddělena od budovy tak, že lze mezi přádelnou a strojovnou projít. Na rozích jsou umístěna schodiště nebo hygienická zázemí. Schodiště zároveň sloužila pro požární únik.
- Továrna v Mezivodí je typickým příkladem moderního typu textilní mechanické továrny, která je současně kombinací jedné z nejstarších železobetonových konstrukcí.

Základní údaje

- Liebiegova továrna se nachází ve městě Velké Hamry, které spadají pod Liberecký kraj Severovýchodního regionu, okres Jablonec nad Nisou. Stavba je zařazena do kategorie „Stavba pro výrobu a skladování“.
- Přádelna je umístěna na levém břehu Kamenice. Z východní strany je veden stále funkční náhon od vodní elektrárny Tanvaldské přádelny bavlny umístěné severně. Dnes je voda využívána stále jako pohon Francisovy turbíny ve strojovně přádelny.
- Autor textilky není přesně znám, zatím nebyly nalezeny plány k továrně. Pravděpodobným autorem je Hugo Gröger. *„Hugo Gröger uvádí tuto stavbu mezi příklady konstrukcí, provedených firmou Ast, v případě přádelny v Bielsku-Bialej (Bielitz-Biala) zmiňuje spolupráci s architektem Alexanderem Neumannem. Je však možné, že autorem stavby v Mezivodí je sám Gröger. Bylo totiž pravidlem, že přispěvatelé referovali o vlastních stavbách a nemuseli tuto skutečnost zdůrazňovat. Eduard Ast, kterému bylo v roce 1898, kdy svou firmu založil, devětadvacet let, sám projektoval až do dvacátých let, víme také, že udržoval úzké kontakty s architekty vídeňské secese, zejména s Josefem Hoffmanem.“*

Popis typologie

- Jedná se o čtyřpodlažní budovu. Textilka je dělena na dva sály označované jako malý sál a velký sál. Velký sál tvoří jižní část, malý se se nachází při severním průčelí. Podle dochovaného evakuačního plánu se ve velkém sále v 1. patře (2. NP) nacházely mykací stroje, posukovací stroje a křídlové stroje. V malém sále měly být dopřádací stroje. Dnes jsou tyto sály prázdné. Na střeše je umístěna strojovna výtahu na vozíky. Střecha byla v době průzkumu v dobrém stavu po nedávné opravě. Jsou zde instalovány fotovoltaické panely na výrobu elektřiny. Na technologickou část navazuje hlavní schodiště se sprinklerovou nádrží, která je umístěna nad střešním vstupem. V zrcadle schodiště je umístěn výtah. V jihozápadním a severozápadním cípu jsou umístěny dvě věže s původním hygienickým zázemím. Toto zázemí bylo rozšířeno v 1. NP. Na zbylých dvou rozích budovy jsou umístěny schodišťové věže.

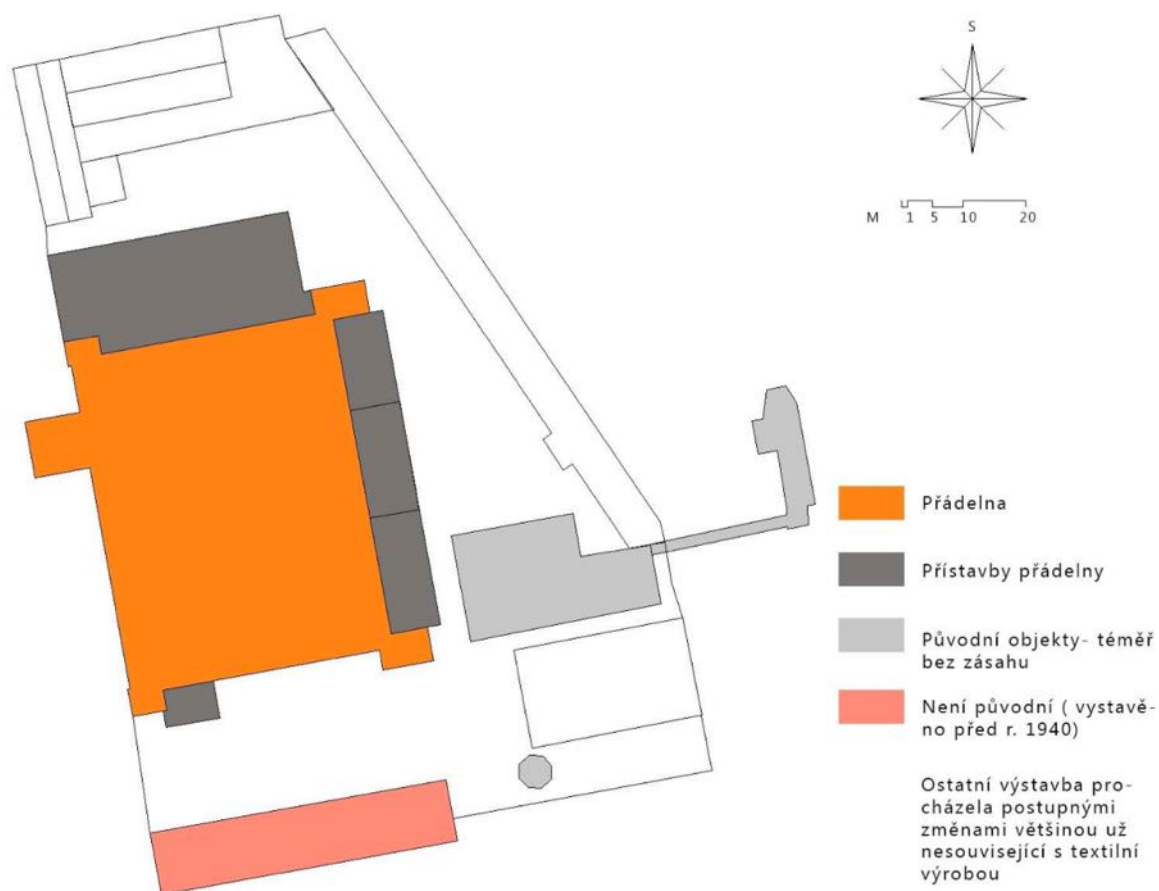
Konstrukční systém

- Jedná se o železobetonový skelet. Stropy jsou tvořeny systémem deska-průvlak-žebro. Tloušťka desky je kolem 150 mm (měřeno ve 2. NP). Velký sál má rozměry 41,5 m x 36,6 m, malý sál měří 41,5 x 11,3 m. Oba sály jsou položeny delší stranou příčně celému objektu. Z vnitřních rozměrů je patrné, že H. Grögerem uváděná délka přádelny 55 m a šířka 43 m je odpovídající.
- Svislou nosnou konstrukci tvoří sloupy převážně osmiúhelníkového průřezu. S každým vyšším patrem jsou více subtilní. Sloupy vymezují ve velkém sále v příčném směru (východ – západ) 9 polí. Vnitřní pole v tomto směru má osovou vzdálenost 4 m. Severojižní směr pak tvoří 5 polí s vnitřní roztečí 7 m. Malý sál navazuje v jeho příčném směru na sál hlavní s 9 poli a vnitřní osovou vzdáleností 4 m. Jen v severojižním směru jsou pole jen tři. Zde je střední osová vzdálenost 3,7 m.
- Obálka budovy je tvořena zdívkem z plných pálených cihel. Nadpraží oken jsou železobetonová. Pravděpodobně tvoří věnec po celém obvodu, to není ale zcela zřejmé a na místě nebyla provedena sonda. Ale z fotografie z výstavby je to patrné.
- Hlavní průvlaky jsou uloženy na sloupech a v typickém podlaží (2.- 4.NP) vedou severojižním směrem v hlavním sále. Tedy v kratším směru (36,6 m). Na průvlaky navazují žebra. To neplatí pro 1. NP, kde je systém o 90° otočen.
- Ve druhém podlaží mají sloupy až k průvlakům čistě osmiúhelníkový průřez. Na snímcích jsou vidět železobetonové věšáky transmisí.
- Ve třetím podlaží stejně jako ve čtvrtém jsou sloupy různého tvaru průřezu po výšce. Postupně přechází od osmiúhelníku u paty, přes čtvercový průřez se zkosenými hranami až k čistě čtvercovému průřezu v těsné blízkosti průvlaků. Zde také dochází ke zdvojování jak hlavních průvlaků ve vybraných polích v severojižním směru, tak žeber doplněných ve stejném směru.
- V malém sále jsou sloupy jen osmiúhelníkového průřezu. Stejně je to i v malém sálu ve 2. NP.
- Ve třetím patře byly naměřeny nejsubtilnější sloupy v malém sále 200 x 200 mm. Ve velkém sále potom 260 x 260 mm. Světlá výška sálů je 4,465 m. Sloupy mají od paty do výšky 2,36 m osmiúhelníkový průřez, pak průřez přechází do čtvercového se zhruba 60 mm zkosením. Přibližně v místech průniku sloupu s hl. průvlakem jsou již čtvercového průřezu bez zkosení.

Cizí vstupy architektury

- Na přádelně v Mezivodí byla na jižní straně přistavena věž, která podle dochovaných materiálů sloužila mj. k administrativní funkci. Tato věž prochází přes všechna čtyři podlaží a je v ní vybudován další dvoukřídlý vstup.
- 1. NP je více členěno dělicími příčkami. Na východní straně jsou zaslepena některá okna a je zde další dostavba z části přízemní a z části dvoupodlažní. Na severní straně je přistavena přízemní část, která dnes slouží pro zpracování a skladování dřeva společně s malým sálem v 1. NP. Zpracování dřeva je rozmístěno různě po areálu. Severní vjezd do areálu je z levé části tvořen administrativní budovou truhlárny, v pravé části vjezdu je zmíněná severní přistavba.
- Dalšími proměnami prošla strojovna prostředního výtahu na vozíky. Po dokončení z roku 1907 má její střecha stejný architektonický výraz jako rohové věže. Ovšem na dobových pohlednicích je zachycena věž téměř dvojnásobné výšky s jehlanovou střechou. Vypovídají o tom dobové materiály. Na jedné z fotografií vypadá strojovna jako zvonice. Na fotografické pohlednici z roku 1919 je ale nástavba vyzděná. V současnosti má zcela jinou podobu pravděpodobně z dob úprav po 2. světové válce.

- Situační schéma továrny



5 / Požadavky územního plánu (ÚP) a jeho limity

Stávající stav

- Dle platného územního plánu Velké Hamry po vydání změny č. 1 ze srpna 2020 má předmětný pozemek definovanou funkční plochu „Plochy smíšené výrobní (SV)“.
- Řešení dopravy v klidu není územním plánem podrobněji upřesněna.

Hlavní využití

- vymezení ploch pro různorodé využití výroby, služeb a občanského vybavení

Přípustné využití

- výroba a sklady, výrobní a opravárenské služby s malou zátěží, občanské vybavení komerční
- zařízení pro administrativu a provoz
- dopravní a technická infrastruktura, parkoviště a odstavné plochy, garáže

Nepřípustné využití

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, popřípadě s podmíněným využitím

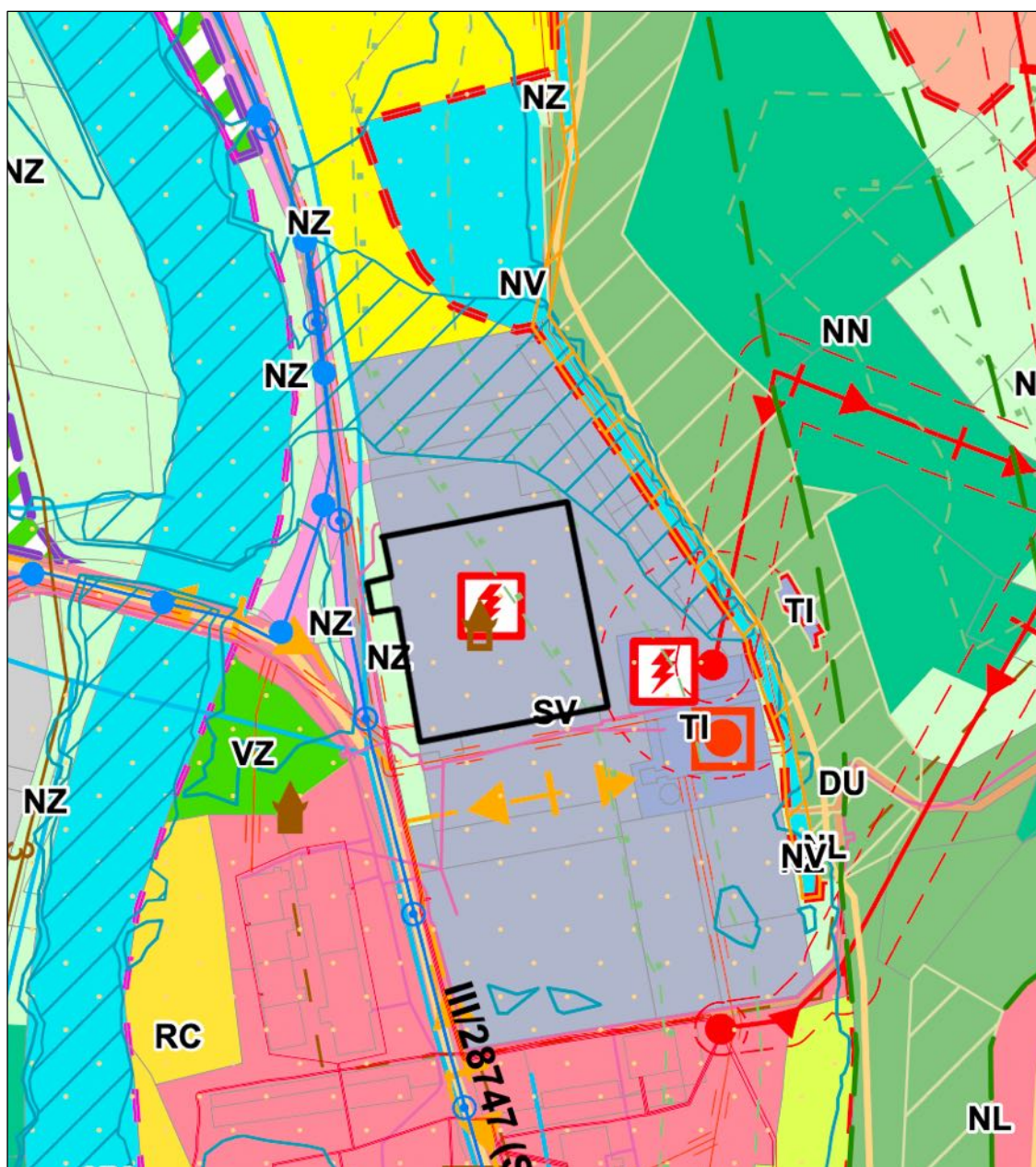
Podmíněné využití

- bydlení pouze s přímou funkční vazbou k hlavnímu využití (služební byty, bydlení majitelů a správců)
- fotovoltaické elektrárny, pokud se nebudou negativně projevovat v dálkových pohledech a průhledech

Podmínky prostorového uspořádání

- objekty hal 1 NP, objekty administrativy a sociálního vybavení do 3 NP

- Výřez z ÚP – Koordinační situace





 Plochy smíšené výroby (SV)

Navrhovaný stav

- Pro záměr přestavby / adaptace objektu je nezbytné provést změnu územního plánu, resp. změnu funkční plochy. Dle uvažovaného využití objektu by byla pravděpodobně vhodná změna funkční plochy na plochy bydlení „Bytové domy (BD)“. Alternativně lze uvažovat změnu dle detailnějšího využití na „Plochy smíšené obytné (SO)“ s podmínkami.

Bytové domy (BD)Hlavní využití

- bydlení v bytových domech, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí pro hromadné bydlení

Přípustné využití

- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech
- drobné služby a provozovny, maloobchodní prodej slučitelné s bydlením, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití
- stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace, chodníky apod.)
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím
- samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícímu počtu bytů

Nepřípustné využití

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, popřípadě s podmíněným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování neslučitelné s funkcí bydlení
- stavby a činnosti s negativní účinky na životní prostředí

Podmíněné využití

- u navrhované plochy Z2 při železniční dráze prokázání souladu s požadavky právních předpisů ochrany před hlukem a vibracemi

Podmínky prostorového uspořádání

- stavby budou respektovat výškovou hladinu okolní zástavby

Plochy smíšené obytné (SO)Hlavní využití

- plochy smíšené městské, vymezení ploch pro polyfunkční využití obslužné sféry místního a nadmístního charakteru, občanské vybavení, drobnou výrobu

Přípustné využití

- pozemky staveb občanské vybavenosti a služeb veřejného a komerčního charakteru
- drobná a řemeslná výroba
- bydlení bez nových pozemků a staveb v rodinných a v bytových domech
- související pozemky dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmíněné využití

- občanské vybavení, výroba a služby provozem ani obsluhou neovlivní okolí a neomezí hlavní činnost s ohledem na požadavky právních předpisů v oblasti ochrany a podpory veřejného zdraví
- u ploch při silnici I/10 a železniční dráze s blízkým zdrojem dopravních zátěží prokázání souladu s požadavky právních předpisů ochrany před hlukem a vibracemi

Podmínky prostorového uspořádání

- podlažnost do 2 NP, popřípadě s vazbami na sousední stávající objekty

Limity vyplývající z územního plánu

- Architektonicky cenná stavba
- Věž se sprinklerovou nádrží na západní fasádě objektu je v ÚP překvapivě situovaná na funkční ploše NZ (Plochy zemědělské – trvalé travní porosty)
- V území není regulativy ÚP stanoven koeficient zastavění, podlažních ploch a zeleně.
- V těsném kontaktu – na hranici objektu se vyskytuje aktivní zóna záplavového území
- Jižně od objektu je v záměru výstavba středotlakého plynovodu
- Jižně a západně od objektu je veden stávající rozvod teplovodu a komunikačního vedení
- Západně od objektu je veden vodovodní řad a elektrické vedení 1 kV.
- Západně od objektu je vedena turistická stezka a cyklotrasa
- Území spadá do II. třídy ochrany půdního fondu

Vyjádření ke změně ÚP

Ing. arch. Miroslav Baťa
Vedoucí Projektového střediska Hradec Králové
surpmohk@surpmo.cz, Tel: 724029112
SURPMO, a.s., Třída ČSA 219, 500 03 Hradec Králové

Dobrý den,

V případě předmětné změny ÚP – vymezení plochy přestavby pro bydlení nepředpokládáme uplatnění požadavků dotčených orgánů na vyhodnocení jejich vlivů na životní prostředí či EVL a PO. Při pořizování změny ÚP zkráceným postupem by šlo skutečně o cca roční proces (včetně konverze ÚP do jednotného standardu). Smlouvu na zpracování změny ÚP musí dle zákona s jejím zhotovitelem uzavřít město.

Souběžně s požadovanou věcnou změnou je ze zákona povinné provést konverzi ÚP do jednotného standardu. Na tuto konverzi může město od MMR získat dotaci 90 %. Zbývajících 10 % by město velmi pravděpodobně přeneslo na investora.

Náklady na zpracování věcné změny by se měly pohybovat do 50 tis. Kč bez DPH (60,5 tis. Kč s 21 % DPH), náklady na zpracování úplného znění ÚP po změně do 40 tis. Kč bez DPH (48,4 tis. Kč s 21 % DPH) + k tomu náklady na konverzi ÚP do jednotného standardu odhadujeme na cca 135 tis. Kč bez DPH (163,35 tis. Kč s 21 % DPH).

Jelikož dotace na konverzi ÚP do jednotného standardu by v takovém případě činila 147,015 tis. Kč, investora by tato změna vyšla na cca 125 tis. Kč.

Berte to jako orientační odhad.

6 / Omezení nového využití továrny

- Adaptace stávající továrny pro nové využití by mělo s ohledem na zachování cenné architektonické hodnoty stavby mít za cíl maximální udržení identity a charakteru stavby. To lze zachovat jen správným definováním hodnot. Nelze však opomenout finanční stránku revitalizace objektu a návratnost vložené investice.
- Továrna je součástí veřejného prostoru, i když je v soukromém vlastnictví. Místní obyvatelé vnímají jejich historii a někteří se přímo účastnili provozu.
- Současný stav přádelny

Hodnoty:

- vnější forma objektu
- Původní vnitřní železobetonový skelet
- Jeden z nejstarších žebet skeletů
- Jedinečná historizující fasáda

Současný stav a zásahy

- V části suterénu jsou nová plastová okna a nová sekční vrata
- Dostavby jsou ze dvou stran nižší, z jedné je vysoká dostavba
- Fasády již vykazují vyšší míru degradace

Dochováno

- Dochováno více než 60% původních výplní
- vnitřní železobetonový skelet
- Většina vnějších fasád a fasádních prvků
- Původní objemy

Možnost zachování celku v přibližně původní formě a provozu

- Dostavby jsou jasně čitelné
- Lze dohledat původní formu
- Objekt je částečně udržovaný
- Využitý je suterén ke skladování a parkování a
- střecha s fotovoltaickou elektrárnou

- Továrna není v ČR zatížena památkovou ochranou (není zapsaná jako národní nebo kulturní památka). Technické památky jsou zařazeny do obecného seznamu světového dědictví UNESCO. Derwent Valley Mills (Velká Británie) je soubor staveb a industriálního kraje, který zahrnuje mj. také přádelny, zapsaný v roce 2001.
- Objekt je dále zařazen do systému ERIH (European Route of Industrial Heritage). V roce 2016 byla na konferenci představena studie začlenění textilní výroby v systému ERIH. Příspěvek byl vypracován na základě myšlenky prezentace objektů širší veřejnosti v mezinárodním kontextu. Stavby vybrány podle architektonické hodnoty nebo zachovalosti objektů. Prezentace byla provedena ve dvou úrovních velikosti lokality a jednoho zaměření, tedy tematické skupiny textilní výroby. Pro širší úroveň byl vybrán Liberecký kraj jako současná správní jednotka. Z hlediska historie je lokální přesah větší, ale z hlediska možnosti současného financování a státní správy lze téma takto vymezit. Na základě analýzy bylo vybráno několik objektů a určeny dva kotevní body. Jedním z nich je právě přádelna na Mezivodí.
- Potenciál nového využití ovlivňují současné normy a standardy nejen požadované, ale i ty, které vedou ke komfortu a udržitelnosti staveb. Stávající konstrukci objektu nelze vytrhnout z kontextu budovy, je součástí velkého celku, porovnáme-li je například s běžným bytovým

domem. Mezi jedny ze sledovaných faktorů u železobetonových konstrukcí patří například míra karbonatace betonu a koroze výztuže. Vzhledem k možnostem dobové výstavby je předpoklad různé míry pevnostních charakteristik napříč stavbou. Jedním z omezení únosnosti je i zajištění spolupůsobení hladké výztuže s betonem. Na konstrukcích se propisují průsaky od olejů a jiných látek ze strojů. Vzhledem k absenci strojů lze jejich složení posuzovat pouze chemickou analýzou včetně jejich působení.

- Dalšími sledovanými aspekty jsou požární odolnost a tepelná ochrana zohledňující provoz budovy a současně její původ s ohledem na legislativní požadavky.
- Omezujícím faktorem bývá prosvětlení uvnitř dispozic, které je možné řešit vložením atrií, které po obvodu stavby nenarušují původní siluetu budov, a jde tak o efektivní způsob.

7 / Navrhovaný záměr přestavby

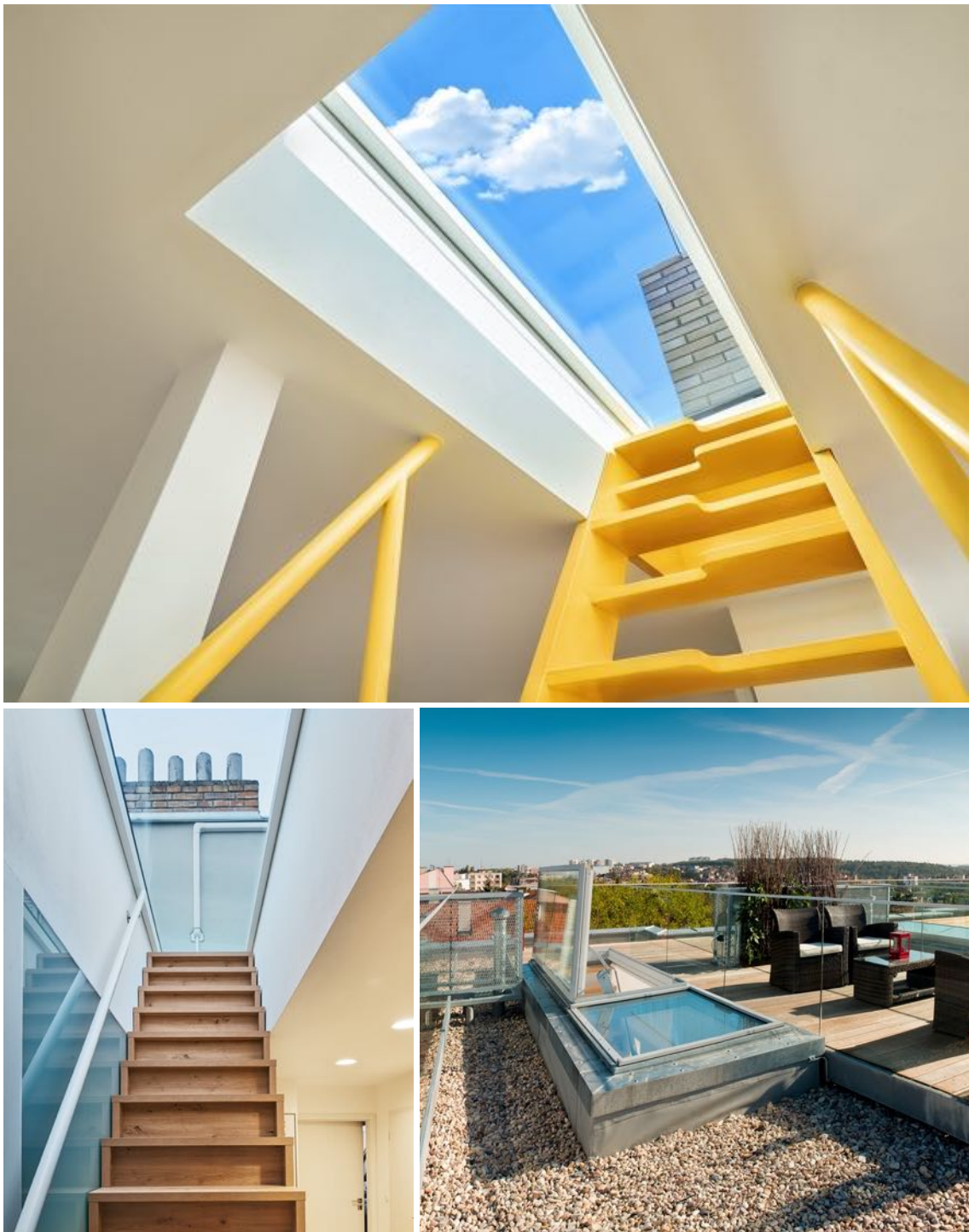
- Územní je potřeba prověřit s ohledem na věcná břemena, zástavy a stávající ekologické zátěže.
- Adaptace stávajícího objektu předpokládá návrh obytných ploch v 2-4.NP (ve věži 5.NP) a v 1.NP parkování vozidel a komerční prostory – doplňkové drobné služby a provozovny, popřípadě maloobchodní prodej slučitelné s bydlením.
- Historická budova nabízí příležitost vybudovat atraktivní loftové byty s vyššími stropy, které by byly zajímavou alternativou k běžnému bydlení v této lokalitě. Samostatná sprinklerová věž by nabídla ještě vyšší exkluzivitu pro umístění individuálního loftového bytu. Možnou alternativou jsou dále loftové mezonetové byty.
- S ohledem na legislativní požadavek na proslunění bytů se uvažuje s vytvořením vnitřního atria na úrovni 2-4.NP s částečným odstraněním stropních konstrukcí. Nad atriem se uvažuje transparentní prosklené zastřešení s ohledem na lokální povětrnostní vlivy, které se nebude negativně projevovat v dálkových pohledech a průhledech na objekt pro zachování architektonického charakteru objektu. Pro podrobnější posouzení navrhovaných loftových bytů by bylo třeba zpracovat studii proslunění.
- Parkování rezidentů je uvažováno částečně v přízemí v nově vytvořené hromadné garáži a zbylá doprava v klidu by byla řešena na terénu (včetně návštěvnických a invalidních parkovacích stání). Větší část plochy v 1.NP by byla ponechána pro komerční využití.

Referenční návrh – grafická část

- Posouzení záměru v grafické části dokumentace předkládá referenční návrh využití objektu pro bydlení v loftových a částečně mezonetových bytech v 2-4.NP a pro komerční prostory v 1.NP. V referenčním návrhu je střecha určena pro společné a soukromé rekreační pobytové terasy bytů s tím, že zastřešení atria je zvýšeno nad úroveň střechy (5.NP) z důvodu zajištění komunikačního přístupu pro společné terasy a je řešeno co transparentněji s velkými prosklenými plochami.
- Existují další možnosti návrhu, které spočívají ve více variantách využití zejména střešní konstrukce. Možnou variantou je návrh proskleného zastřešení atria v úrovni stávající střešní konstrukce. Vlastní střešní plocha by nemusela být využita, nebo pouze jako nyní např. pro instalaci FVE.
- Další možným řešením je využití střechy pro střešní nástavby, které mohou být propojeny s byty v 4.NP, ale také mohou být samostatnými nástavbami pro bydlení včetně komunikačního přístupu na úrovni 5.NP.

- Střechu lze rovněž využít částečně pro komerční prostory, např. pro restauraci jako atraktivní střešní terasu s výhledy do okolí.
- S ohledem na možné varianty využití střechy je potřeba mít na paměti, že jakékoliv stavební zásahy nad úroveň stávající střešní roviny mohou mít zásadní vliv na dálkové pohledy s ohledem architektonické řešení objektu, jeho fasád včetně střešní roviny.
- Vzhledem k tomu, že stávající budova je považována za architektonicky cenný objekt, je nezbytné jakékoliv nové stavební úpravy zasahující zejména do exteriéru navrhovat s citlivým přístupem. S ohledem na tuto skutečnost, doporučujeme zasklení atria a případné další nástavby navrhovat co nejtransparentněji, tj. s vylehčenými subtilními konstrukcemi a velkými prosklenými plochami nezastiňující stávající objem a detaily původního historického objektu. Případně lze zvolit i jiné architektonické řešení, které jednoznačně odliší nové a původní historické konstrukce objektu a vytvoří tak záměrnou polemiku mezi současnou a historickou architekturou při zachování jisté míry vzájemné symbiózy.
- Pro vnitřní nové konstrukce a nástavby lze doporučit využít lehké a rychle proveditelné konstrukce v ekologickém provedení na bázi dřevostavby.
- Pro vstup na střechu lze využít i výlezy – viz referenční foto.





8 / Bilance ploch

- Na základě bilancí referenčního návrhu lze předpokládat výtěžnost prodejní plochy bytových jednotek cca 5 000 m² (45 % z hrubých podlažních ploch 11 000 m²) a komerčních ploch cca 1400 m² (13 % z HPP). Dále bude možné zahrnout prodejní plochy cca 1500 m² pro střešní terasy a dále parkovací stání v hromadných garážích cca 750 m². Zbylé plochy zahrnují svislé a vodorovné komunikace v objektu a technické zázemí objektu. Podrobněji viz tabulka bilancí na další straně.

Tabulka bilancí ploch

Bytové jednotky	1.NP (m ²)	2.NP (m ²)	3.NP (m ²)	4.NP (m ²)	5.NP (m ²)	Střešní terasa (m ²)	Stání pro BJ	Osoby v BJ
01	62	78	78	78	43	30	6	12
02	-	165	165	165	-	139	6	12
03	-	173	173	173	-	195	6	12
04	-	146	146	146	-	146	6	12
05	-	57	57	57	-	-	3	9
06	-	86	86	86	-	-	3	9
07	-	76	76	76	-	-	3	9
08	-	75	75	75	-	-	3	9
09	-	52	52	52	-	-	3	9
10	-	119	119	119	-	187	6	12
11	-	71	71	71	-	-	3	9
12	-	61	61	61	-	-	3	9
13	-	135	135	135	-	193	6	12
14	-	61	61	61	-	-	3	9
15	-	85	85	85	-	-	3	9
16	-	87	87	87	-	-	3	9
17	-	99	99	99	-	-	3	9
Společné	-	-	-	-	-	611	-	-
Σ	62	1626	1626	1626	43	1501	69	171
			4983					

Komerční plochy	1.NP (m ²)
A	381
B	379
C	307
D	315
Σ	1382

Celková plocha bytových jednotek (plocha dle § 3 nařízení vlády č. 366/2013) 4983 m²
Celkový počet osob v BJ (3kk / 3 osoby, 4kk a více / 4 osoby) 171

Střešní terasy

Celková plocha střešních teras BJ (s vlastním výstupem po schodišti z 3.NP) 890 m²
 Celková plocha společných teras 611 m²
Celková plocha střešních teras 1501 m²

Stání pro vozidla

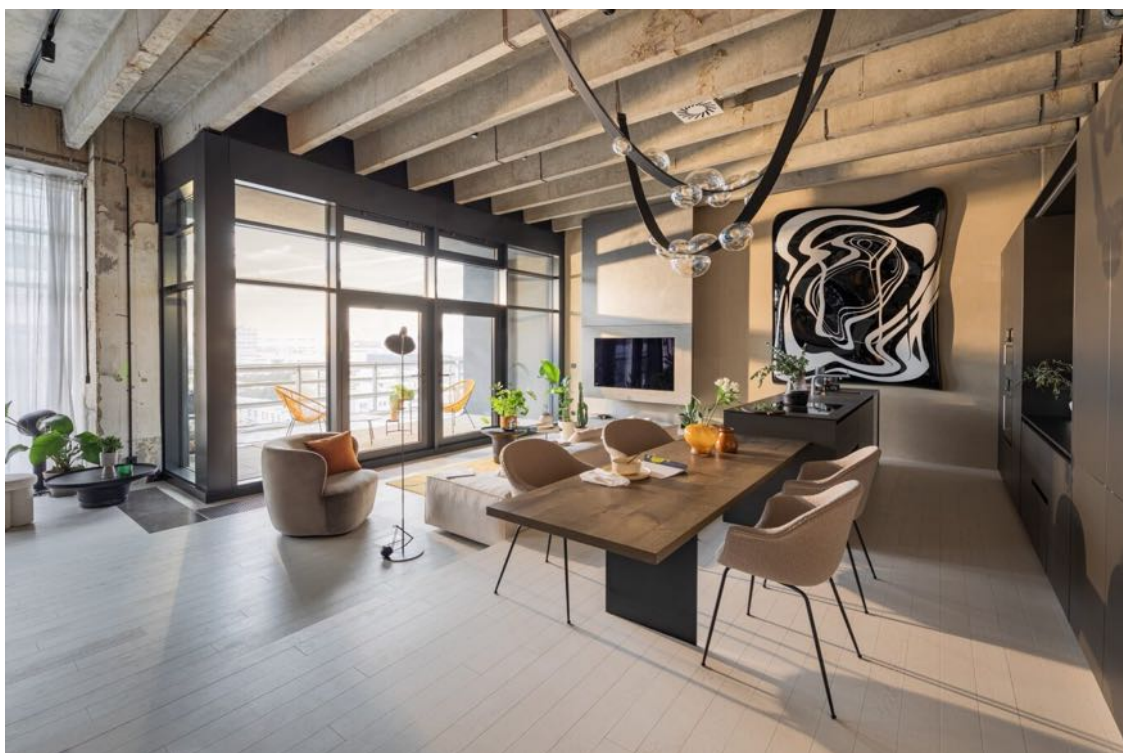
Stání pro BJ 69
 Stání návštěvníků pro BJ (obytný okresek) 9
 Celkový počet stání pro BJ včetně návštěvníků (obytný okresek) 78
 Odhad stání pro komerční prostory v 1.NP 28
Celkový počet stání 105

Celkové komerční prostory v 1.NP 1382 m²
Hromadné garáže pro 24 vozidel v 1.NP (zbylá stání na terénu) 747 m²
 Technické zázemí objektu v 1.NP 58 m²

Možnosti parkování v objektu je možné detailněji posoudit na základě podrobnějšího průřezu stavebních konstrukcí. Výkresová dokumentace byla zpracována na základě podkladů pro 4.NP, kde jsou štíhlejší konstrukce a nedělené prostory.

9 / Loftové bydlení – reference

- Loftové bydlení – Inspirace
<https://vanguardprague.psn.cz/o-loftech>
- Vanguardprague / Rekonstrukce bývalé továrny na letecké přístroje
Praha – Modřany
<https://feedit.cz/2023/08/10/fenomen-loftoveho-bydleni-inspirace-ze-svetovych-metropoli-i-autenticke-lofty-v-praze/>

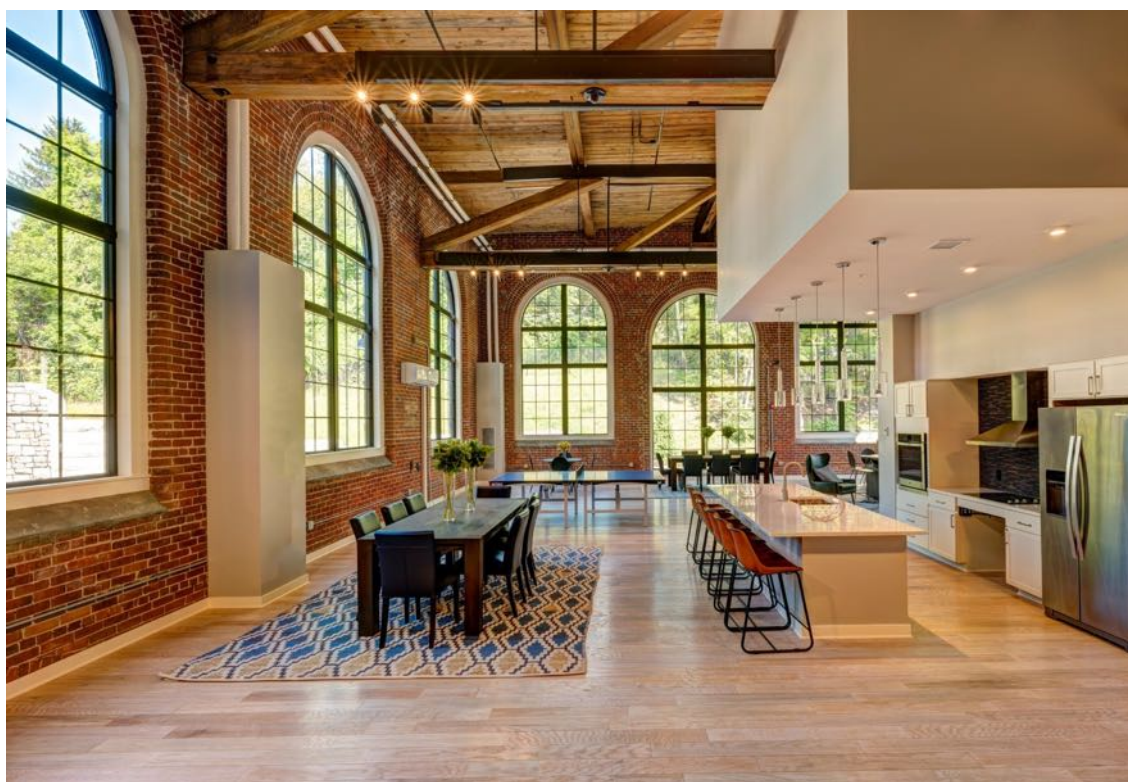


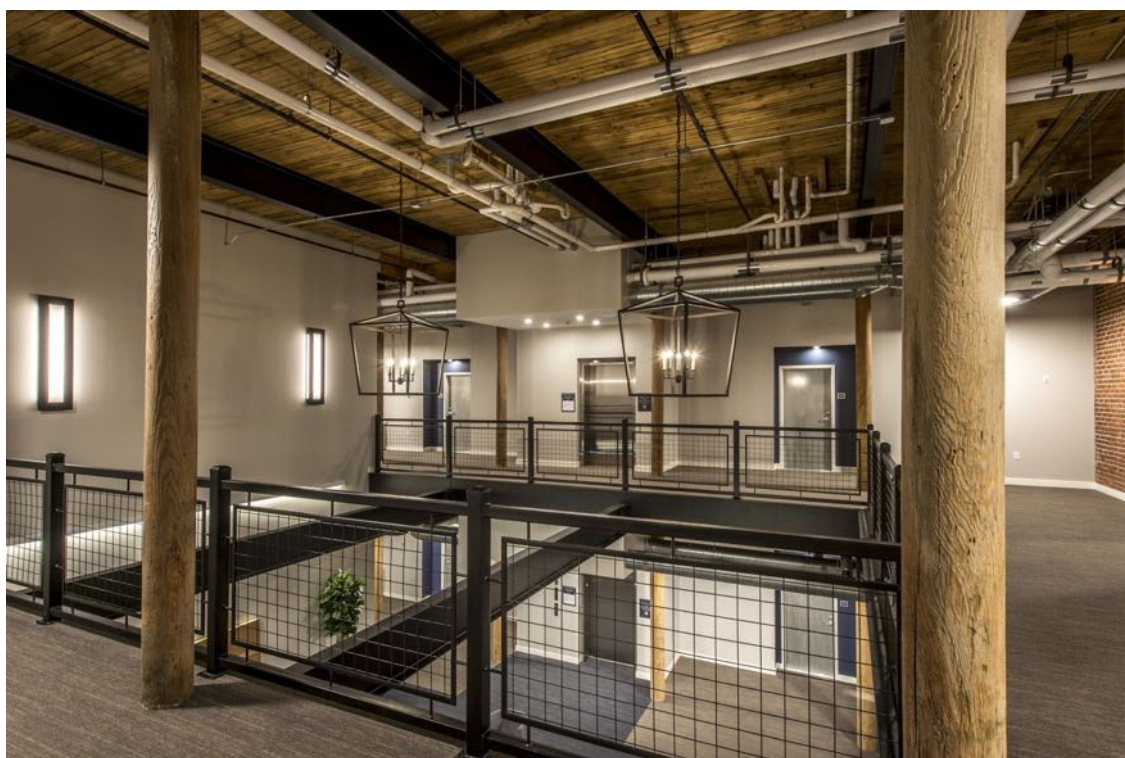


- Adaptivní rekonstrukce staré továrny
USA, Massachusetts, Fitchburg
<https://www.estav.cz/cz/6453.pres-100-let-starou-textilni-tovarnu-prestaveli-na-luxusni-byty-hrozila-ji-ale-demolice>











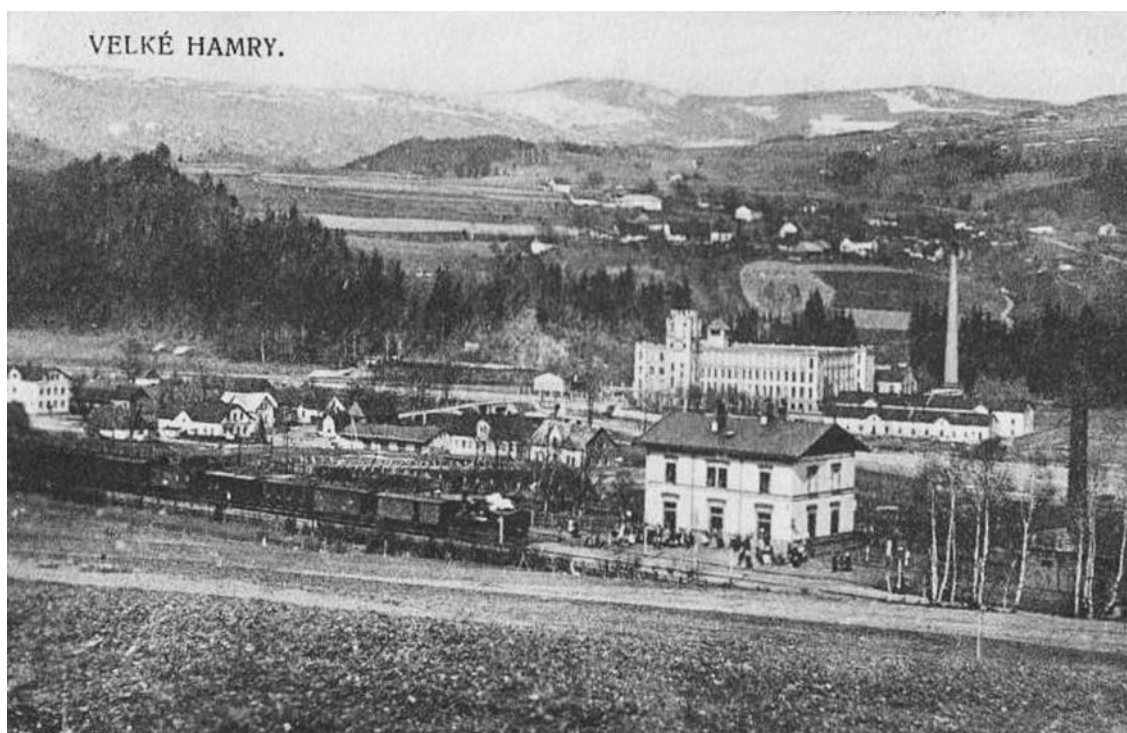
- Kotelna Waltrovka / Rekonstrukce
Praha 5
<http://www.grido.cz/cz/projekt/kotelna-waltrovka/>





10 / Fotografická část

Historické fotografie



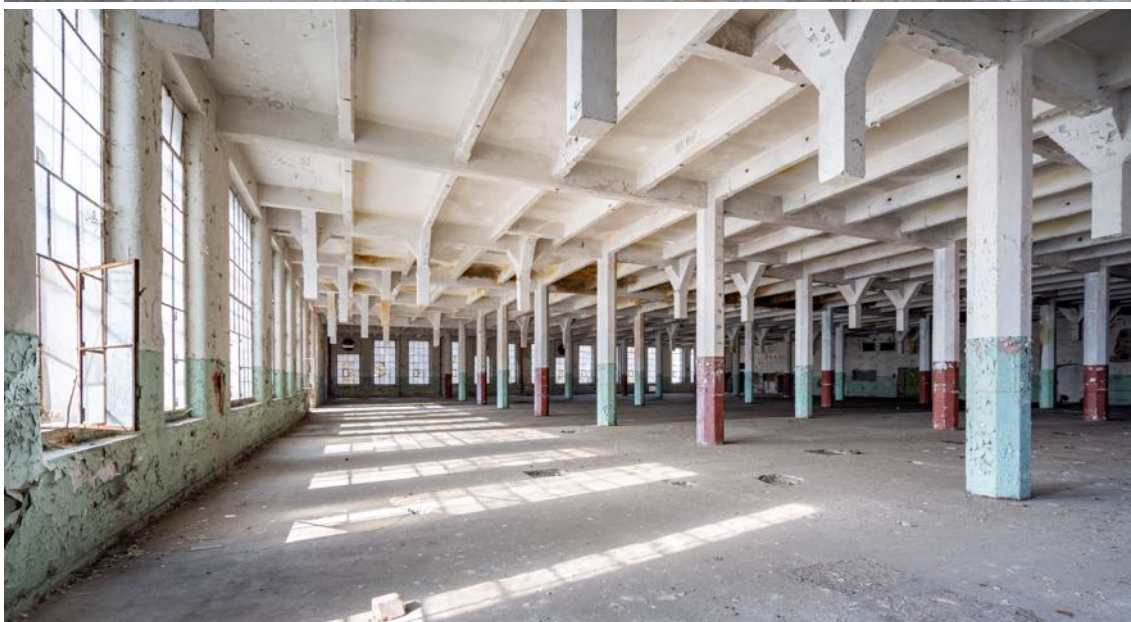






Současné fotografie

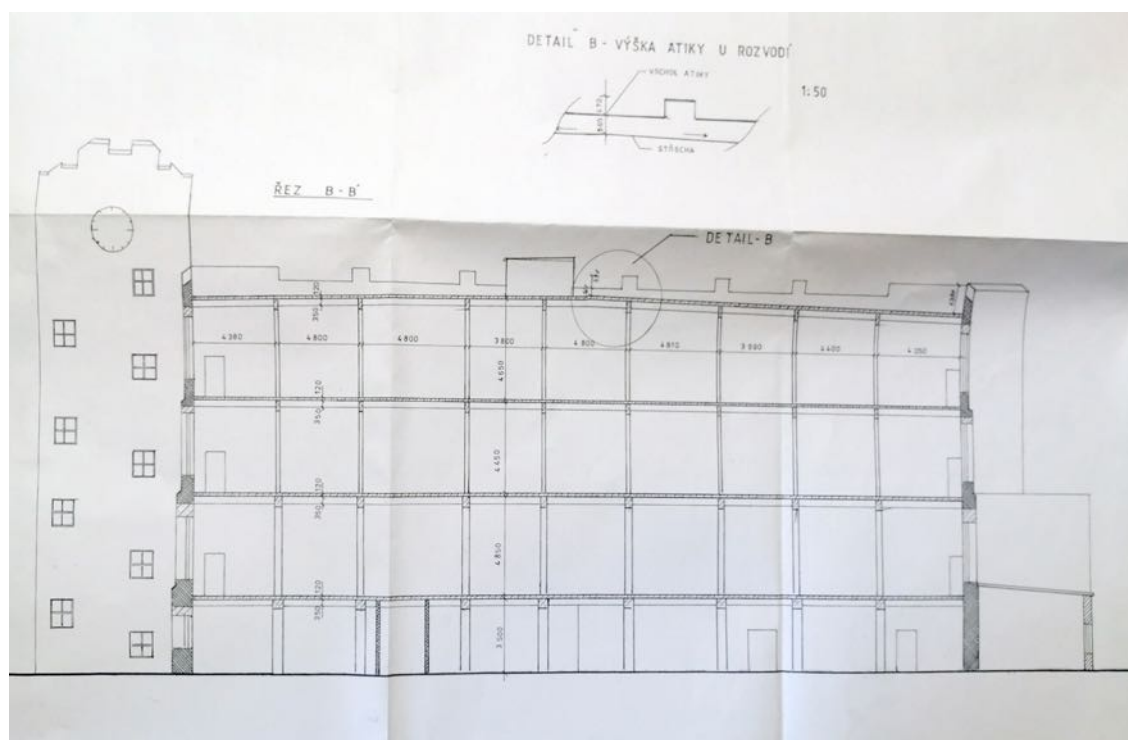




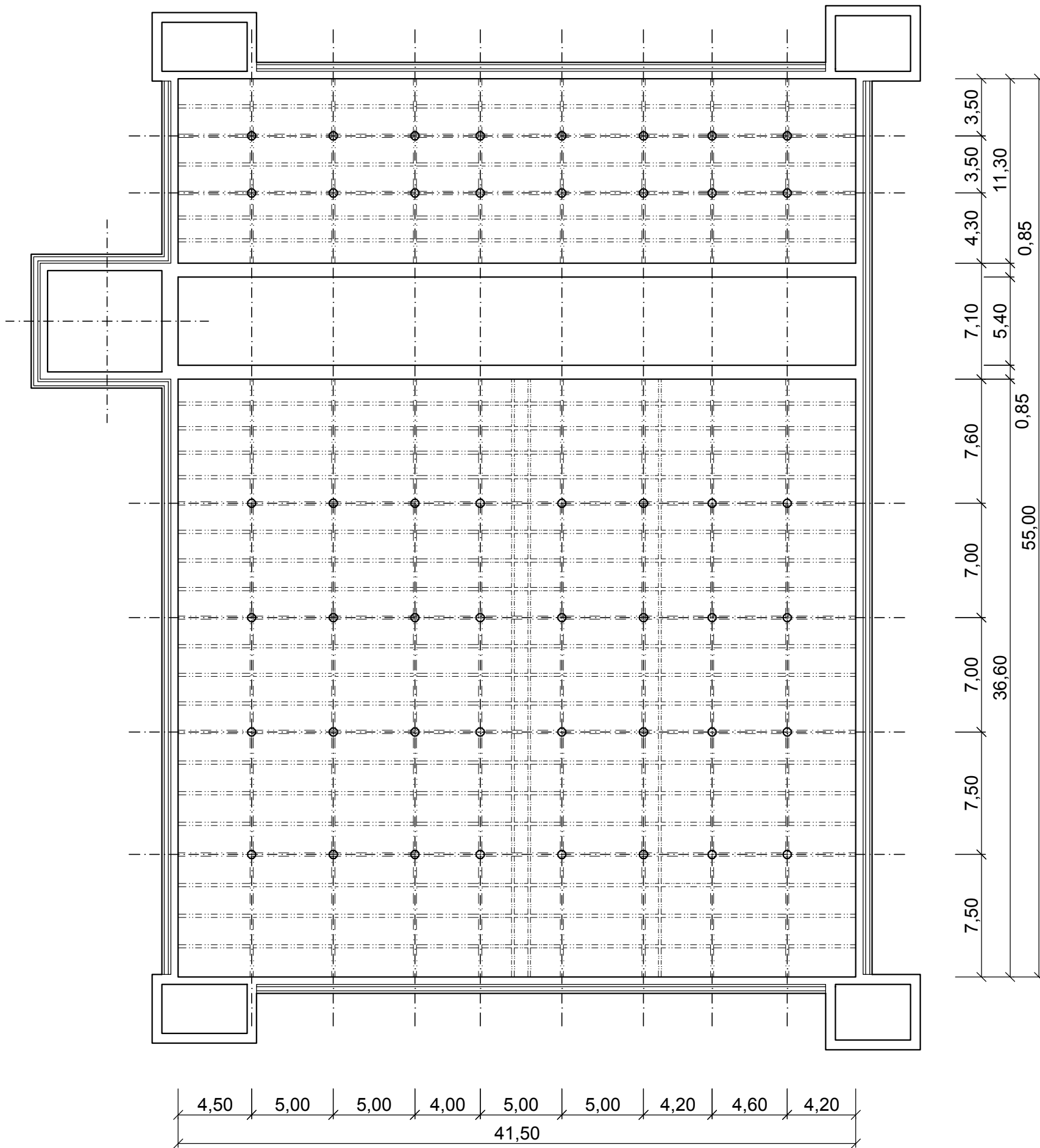




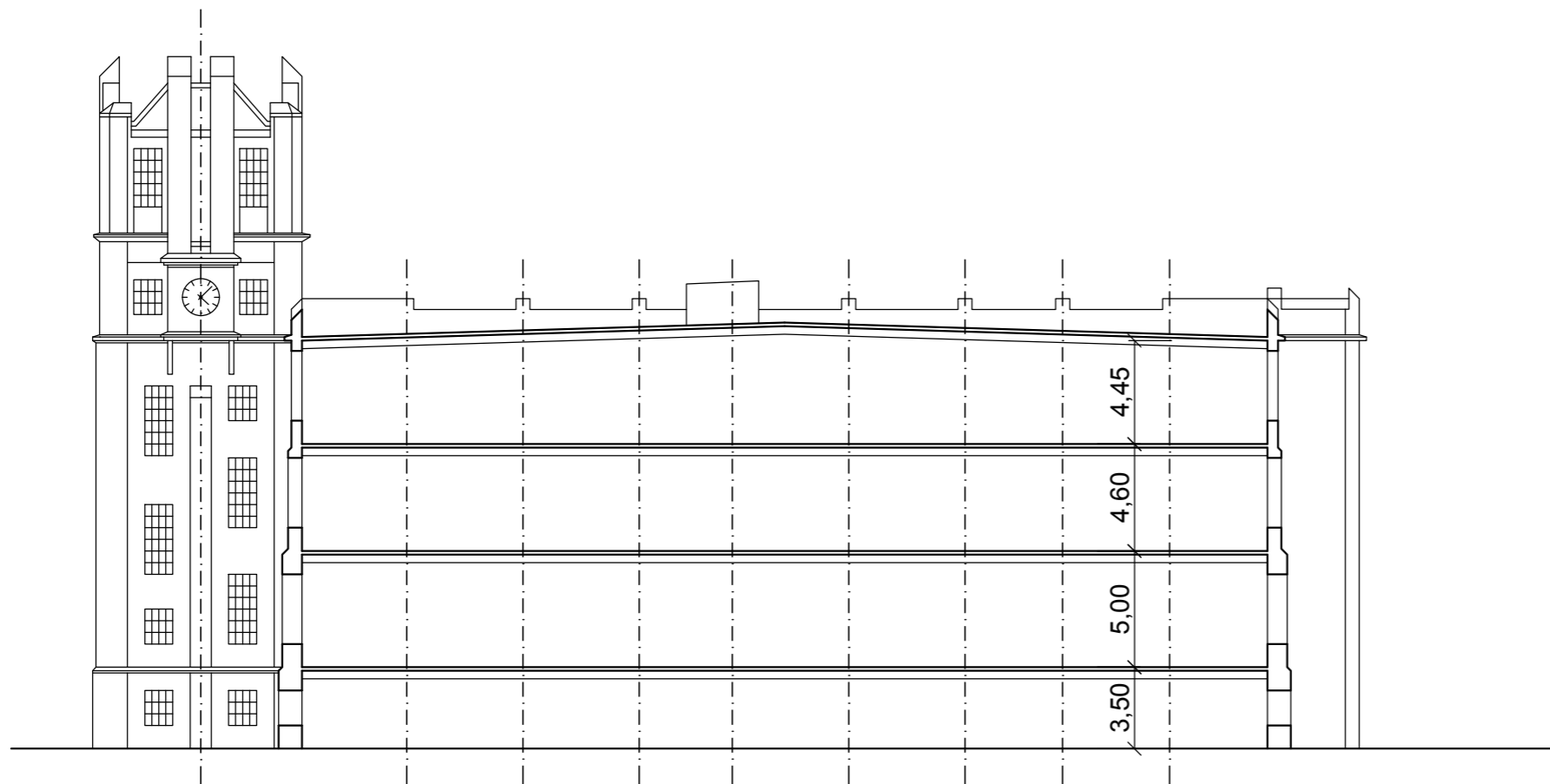




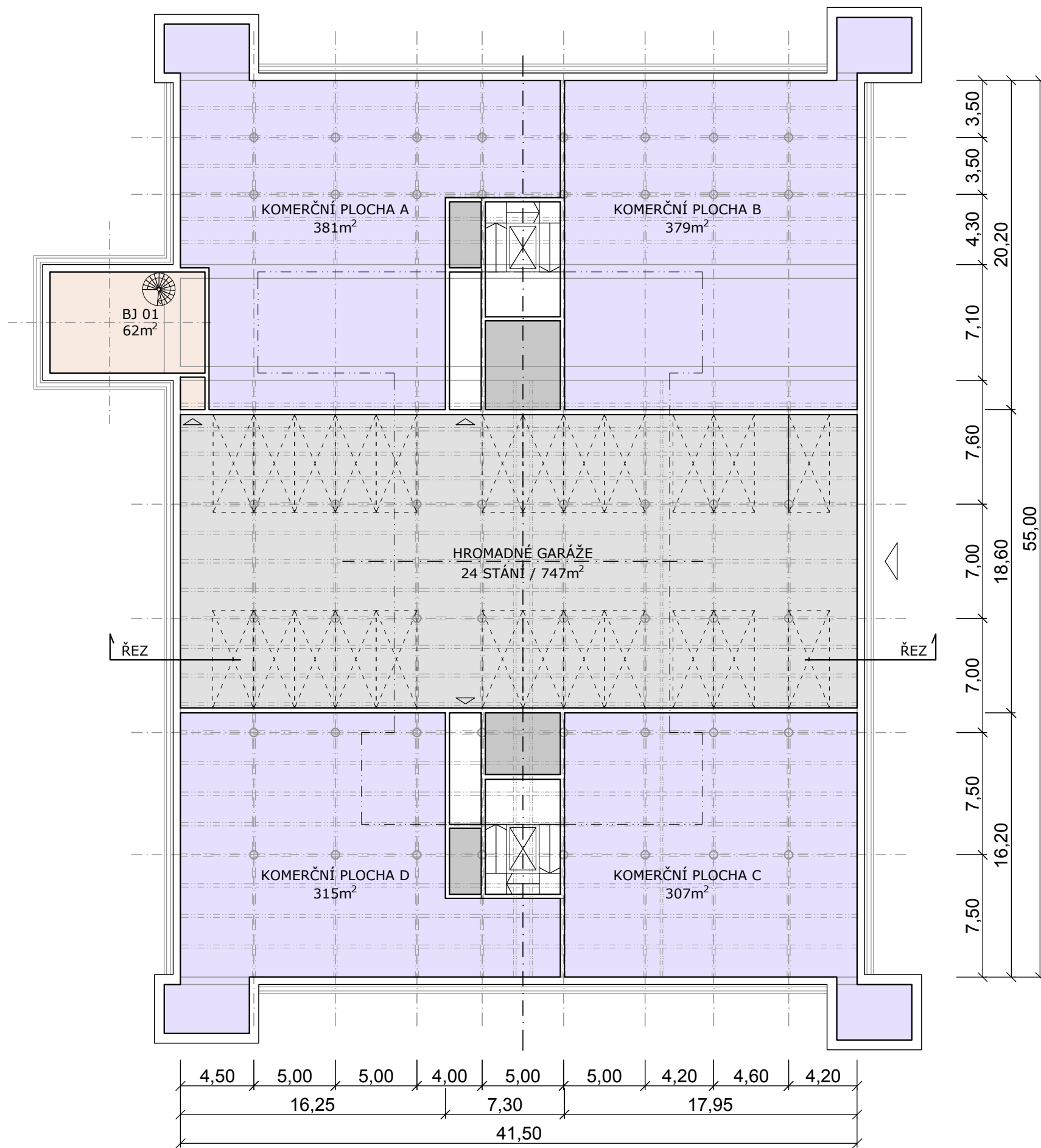
Navrhované výkresy



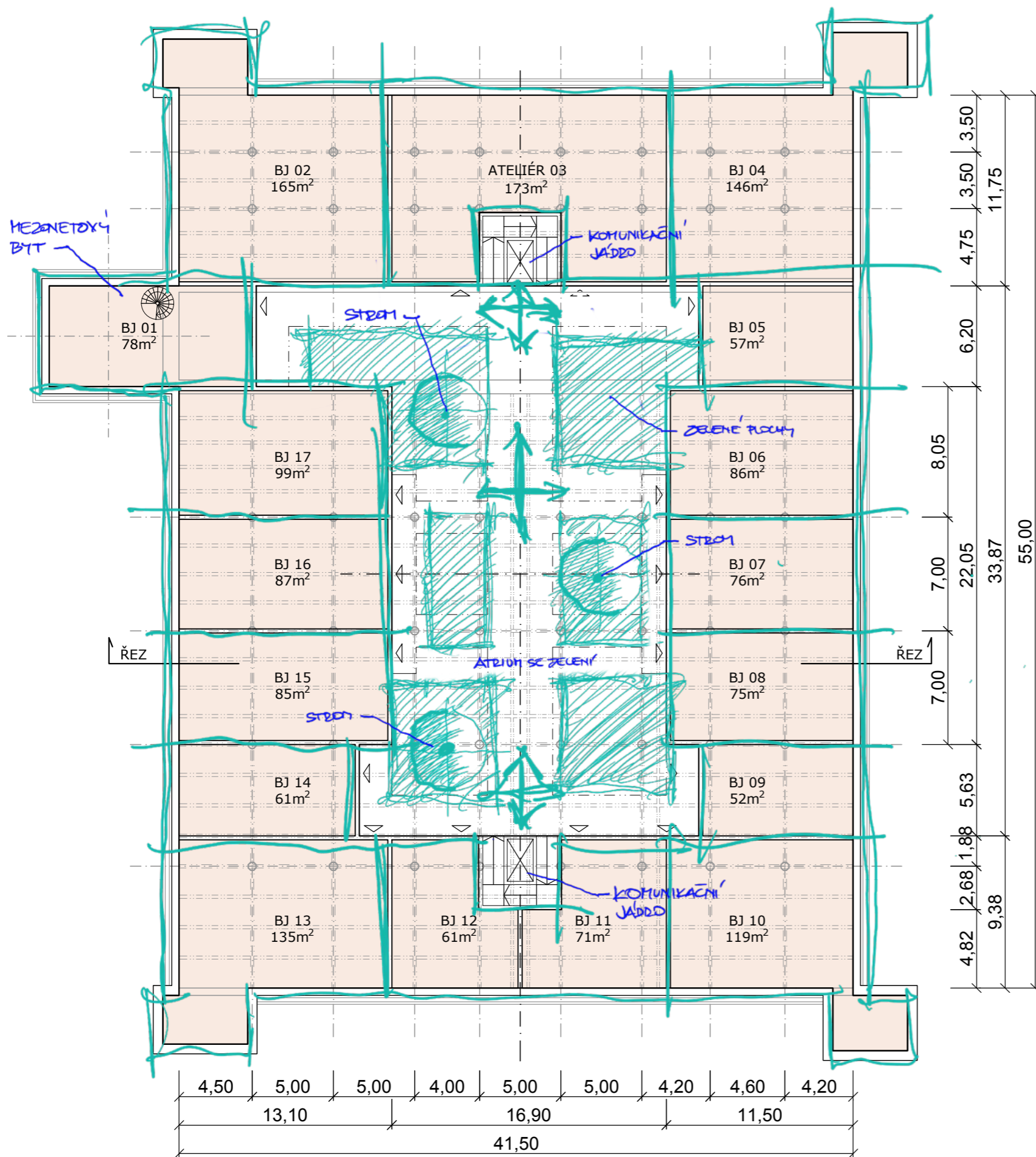
STÁVAJÍCÍ STAV
 PŮDORYS 1.NP / 1:250



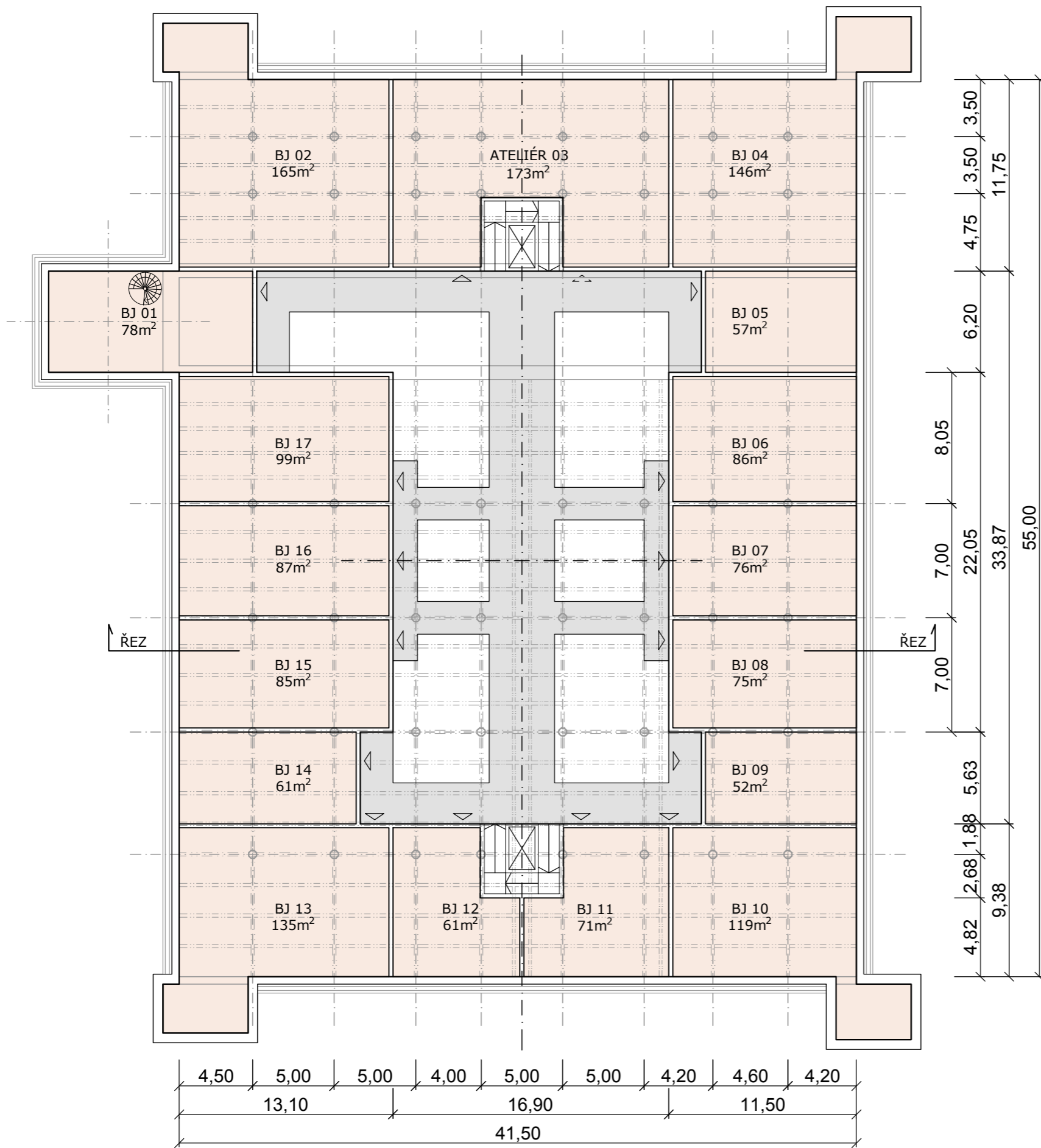
STÁVAJÍCÍ STAV
ŘEZ / 1:250



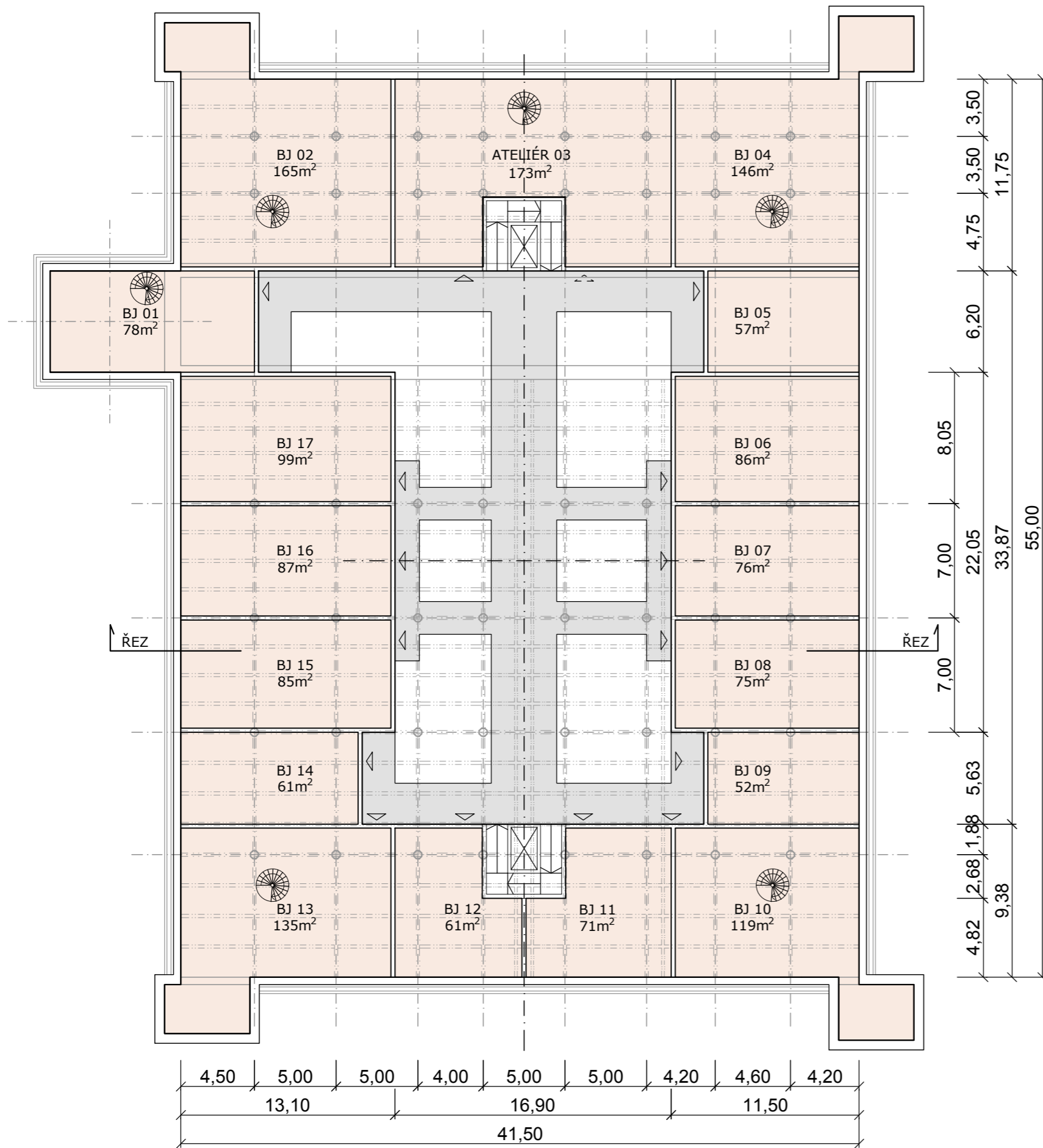
NAVRHOVANÝ STAV
 PŮDORYS 1.NP / 1:250



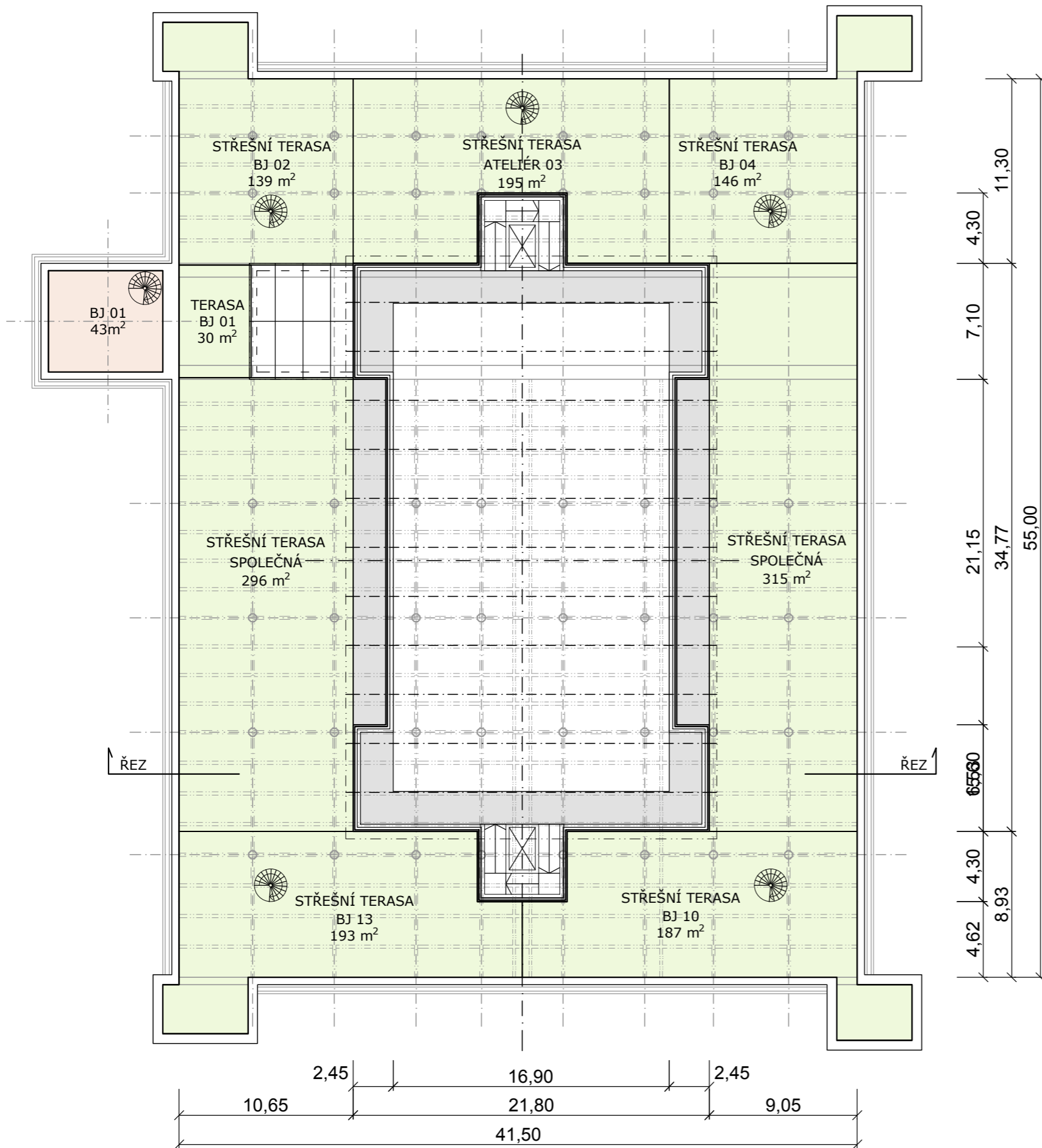
NAVRHOVANÝ STAV
PŮDORYS 2.NP / 1:250



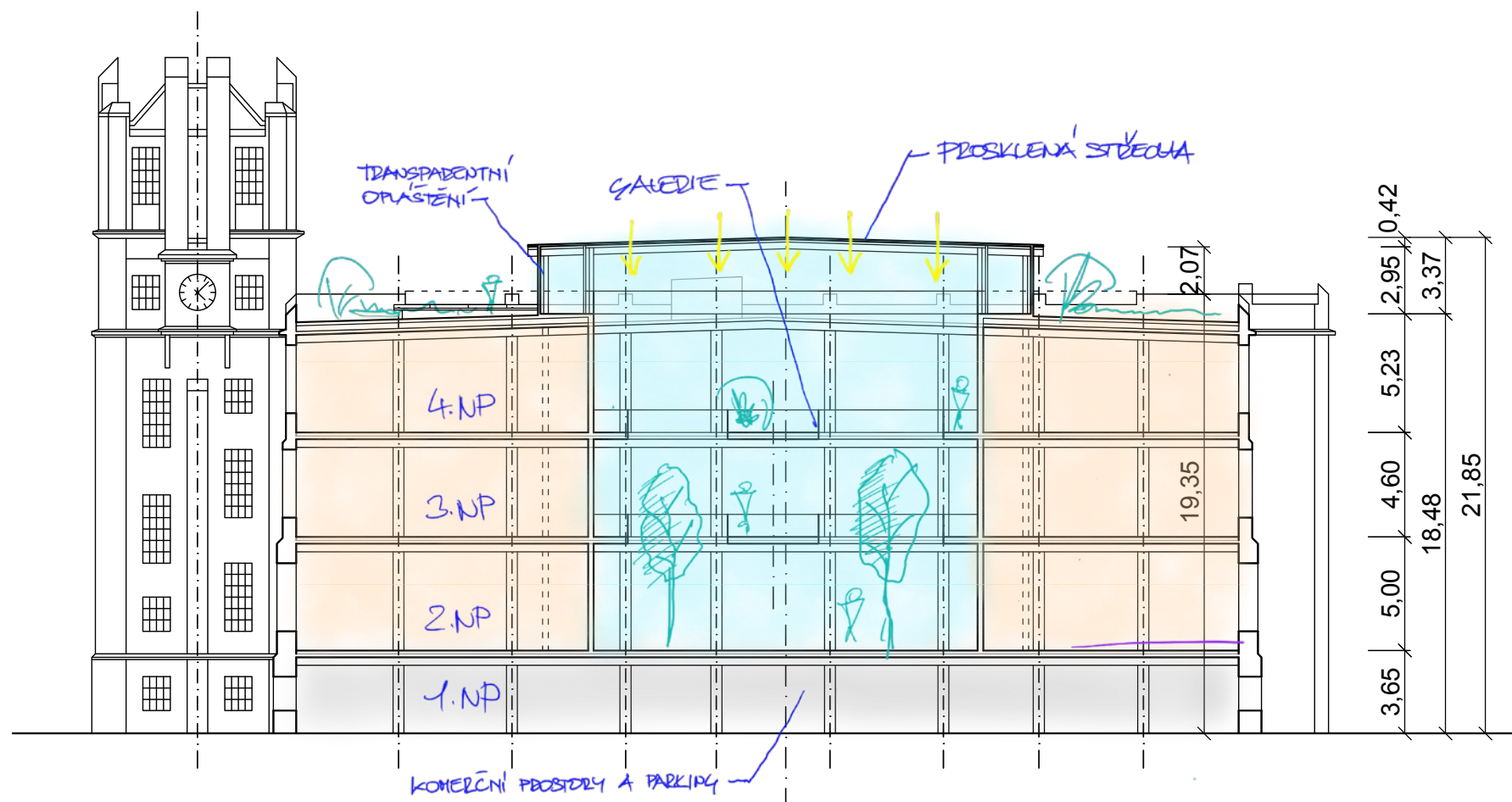
NAVROVANÝ STAV
 PŮDORYS 3.NP / 1:250



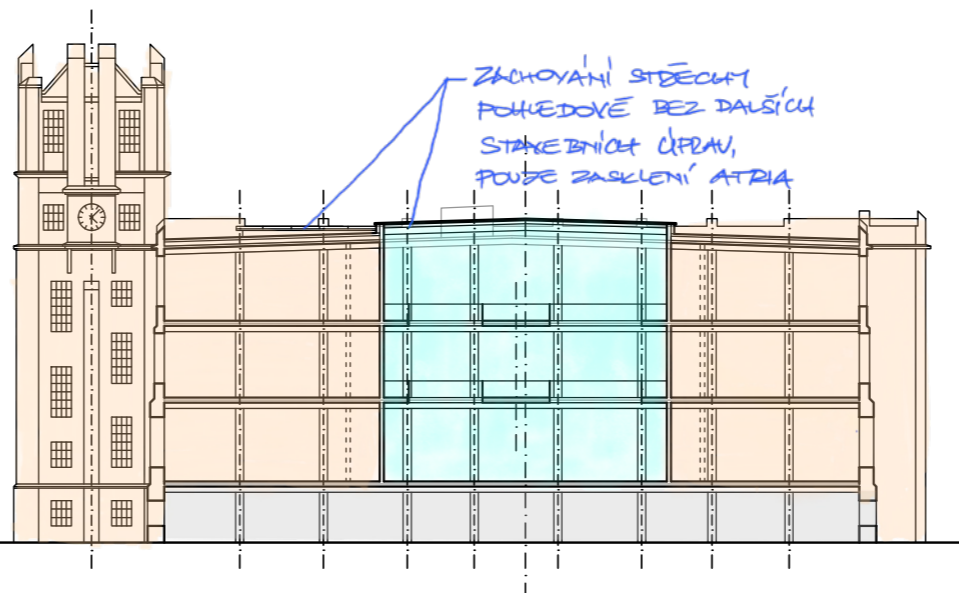
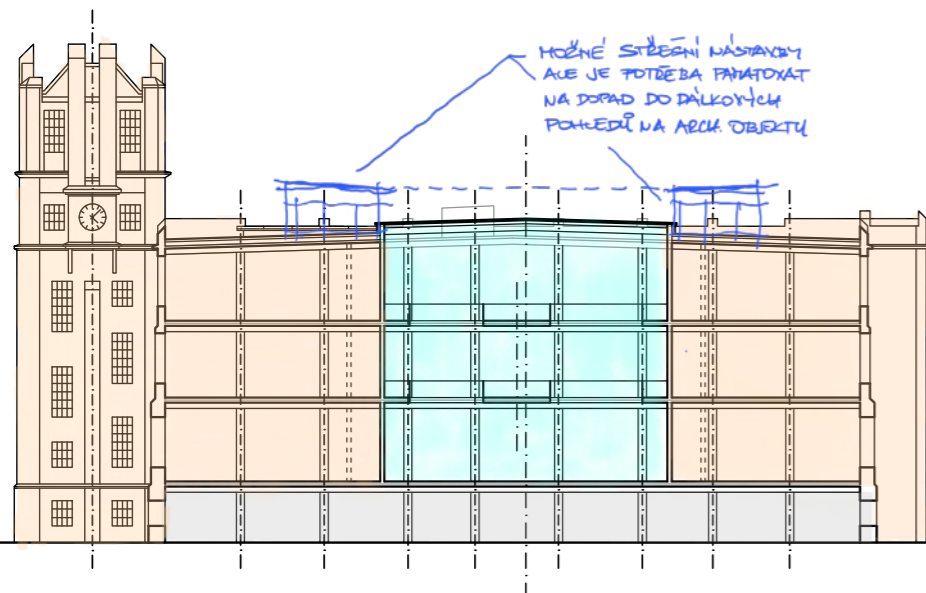
NAVRHOVANÝ STAV
PŮDORYS 4.NP / 1:250



NAVRHOVANÝ STAV
PŮDORYS STŘECHY / 1:250



NAVRHOVANÝ STAV
 ŘEZ / 1:250



Posouzení záměru v grafické části předkládá referenční návrh využití objektu pro bydlení v loftových a částečně mezonetových bytech v 2-4.NP a pro komerční prostory v 1.NP. V referenčním návrhu je střecha určena pro společné a soukromé rekreační pobytové terasy bytů s tím, že zastřešení atria je zvýšeno nad úroveň střechy (5.NP) z důvodu zajištění komunikačního přístupu pro společné terasy a je řešeno co transparentněji s velkými prosklenými plochami.

Existují další možnosti návrhu, které spočívají ve více variantách využití zejména střešní konstrukce. Možnou variantou je návrh proskleného zastřešení atria v úrovni stávající střešní konstrukce. Vlastní střešní plocha by nemusela být využita, nebo pouze jako nyní např. pro instalaci FVE.

Další možným řešením je využití střechy pro střešní nástavby, které mohou být propojeny s byty v 4.NP, ale také mohou být samostatnými nástavbami pro bydlení včetně komunikačního přístupu v 5.NP.

Střechu lze rovněž využít částečně pro komerční prostory, např. pro restauraci jako atraktivní střešní terasu s výhledy do okolí.

S ohledem na možné varianty využití střechy je potřeba mít na paměti, že jakékoliv stavební zásahy nad úrovní stávající střešní roviny mohou mít zásadní vliv na dálkové pohledy s ohledem architektonické řešení objektu, jeho fasád včetně střešní roviny.

Vzhledem k tomu, že stávající budova je považována za architektonicky cenný objekt, je nezbytné jakékoliv nové stavební úpravy zasahující zejména do exteriéru navrhovat s citlivým přístupem. S ohledem na tuto skutečnost, doporučujeme zasklení atria a případné další nástavby navrhovat co nejtransparentněji, tj. s vylehčenými subtilními konstrukcemi a velkými prosklenými plochami nezastiňující stávající objem a detaily původního historického objektu. Případně lze zvolit i jiné architektonické řešení, které jednoznačně odliší nové a původní historické konstrukce objektu a vytvoří tak záměrnou polemiku mezi současnou a historickou architekturou při zachování jisté míry vzájemné symbiózy.

VARIANTY NÁVRHU
PŮDORYS STŘECHY A ŘEZ / 1:400

ZASKLENÍ ATRIA S VYUŽITÍM TERASY PRO NÁSTAVBY BJ

ZASKLENÍ ATRIA BEZ VYUŽITÍ TERASY, POUZE PRO TZB

