SLEZSKÝ DVŮR

OPAVA



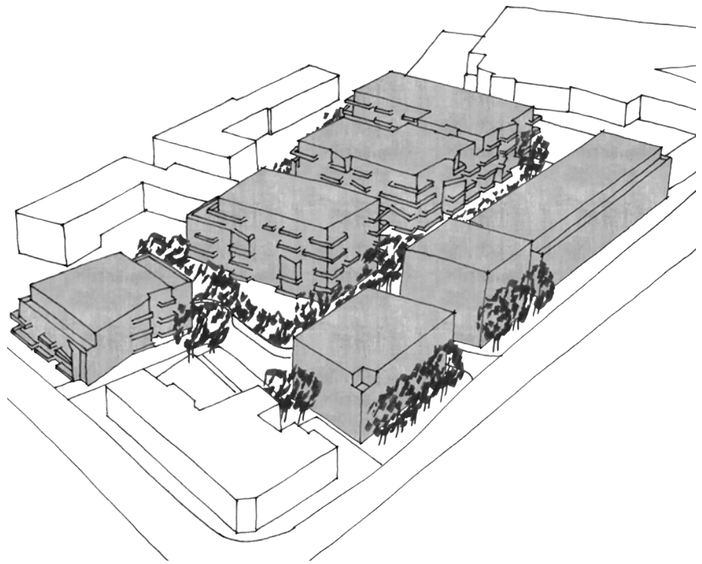
TECHNICO
architects & engineers

Investor: **Silesian Court s. r. o.**

Projektant stavby: **TECHNICO Opava s. r. o.**

Architekt projektu: **Ing. arch. Ladislav Fecsu**

Architektonický návrh a studie zpracovaná 2017



OBSAH

1 úvod

2 historie místa

3 situace
3.1 vztah k historii
3.2 doprava

4 komerční objekty
4.1 budova A1
4.2 budova A2
4.3 budova A3

5 obytné budovy
5.1 budova B
5.2 budova C
5.3 budova D

6 etapy výstavby

1 ÚVOD

Řešené území se nachází v centru města Opavy, v katastrálním území Opava-Město. Pozemek je ohraničen ze severu ulicí Nákladní, z východu ulicí Pekařskou a stávajícími polyfunkčními domy, ze západu Obchodním centrem Breda & Weinstein a z jihu ulicí U Fortny a bytovými domy. Pozemek je rovinatý, pouze v jižní části, podél ulice U Fortny, je převýšený.

Jedná se o pozemek na okraji severní části historického jádra Opavy a je součástí památkové zóny. Nachází se v oblasti bývalého městského opevnění, z tohoto důvodu jde o lokalitu historicky a archeologicky významnou. Během provádění archeologického průzkumu zde byly odkryty pozůstatky parkánové zdi a základy Fortenského mlýna, oba tyto objekty byly v minulosti součástí městských hradeb.

Přes území rovněž vede podzemním potrubím mlýnský náhon. Po bourání městských hradeb se v této oblasti soustředil průmysl, kterému přišla vhod zejména poloha vůči řece a náhonu. V meziválečném období území sloužilo tržnici, která sloužila do konce 2. světové války. Obchodovat se tady opět začalo až po roce 1989.

V současnosti se na pozemku nenachází žádný stavební objekt. Naposledy zde stála tržnice, která byla zbořena kolem roku 2010. Území výrazně ovlivnila nedávná výstavba OC Breda & Weinstein, kdy se velká část služeb začala soustředit do této části města. Křižovatka ulic Nákladní a Pekařská jsou významným dopravním uzlem města, neboť propojují městské části Jaktař, Kateřinky a centrum Opavy.



řešené území

TECHNICO architects & engineers



pohled z ulice Pekařské



pohled z vnitrobloku



pohled z ulice Nákladní



pohled z ulice U Fortny

současný stav

TECHNICO architects & engineers

2 HISTORIE MÍSTA

Prostor bývalé opavské tržnice byl formován těsným sousedstvím městských hradeb, jak napovídají názvy ulic Na Valech a U Fortny. Jedná se o jednu z nejstarších částí města, její vznik souvisí s budováním městských hradeb ve 40. a 50. letech 13. století. Archeologické průzkumy v okolí ulic Kolářská a Na Valech dokazují osídlení již v době před vznikem samotného města.

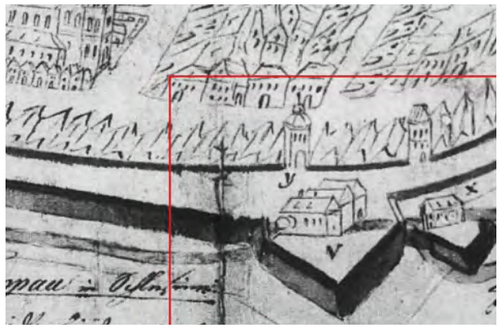
Název ulice Na Valech vnikl až v roce 1896, před tím se ulice nazývala Židovská (Judengasse). Židé zde žili od 13. století, ale jejich souvislé osídlení bylo přerušeno vypovězením z města v roce 1522. Do města se vrátili až v 18. století a opět se usídlili v Židovské ulici.

Domy na vnější straně ulice Na Valech přiléhaly k městským hradbám, za zdí byl hluboký vodní příkop a vnější hradba.

Na vnější straně této ulice se nacházelo 18 obytných domů, na vnitřní pouze 10, protože řada domů byla ve dvou místech přerušena ulicí Podkovní. V ulici se nacházela také roubená studna s kanálem. Studna byla v průběhu let několikrát obnovena.

V 18. století se v tomto prostoru usadilo větší množství uměleckých řemeslníků – zvonařská rodina Stanke, malířská dílna Ant. Arnošta Bayera či cínařská dílna. V roce 1772 vznikl na místě čtyř domů přadlácký ústav s výrobou vlněné a lněné příze a školou. Ústav později nahradila kasárna, která v roce 1838 vyhořela.

Hradby byly v blízkosti ulice Na Valech přerušeny krátkou uličkou a fortnou (brankou pro pěší), za ní byl tzv. Fortenský mlýn. Soustava vodních mlýnů na vedlejším náhonu se zde nacházela již ve středověku.



prostor tržnice na plánu Schwartzera, po 1709
Y - fortna, V - Fortenský mlýn, X - vodárna



vodárenská věž a Fortenský mlýn, veduta F. Biely, 1823

K velké změně v území došlo při přestavbě městského opevnění v roce 1629. Tehdy byl vybudován valový systém s pravidelně rozmístěnými polygonálními bastiony. Při stavbě opevnění byla zbourána část předměstské zástavby včetně mlýnů, zachován byl pouze Fortenský. Mlýn byl začleněn do opevnění mezi původní hradební linii a novou fortifikaci. Na počátku 18. století byla v blízkosti fortny a Fortenského mlýna vybudována vodárenská věž.

19. století přineslo další změny. V roce 1836 zanikla fortna a brzy na to i systém opevnění. Fortenský mlýn koupil Anton Springer, který zde vybudoval textilní továrnu. Po zániku městských hradeb byla hustěji osídlená předměstí zastavována reprezentačními a veřejnými budovami, ale na severu a severozápadě byla jen řídká předměstská zástavba u náhonu a řeky.

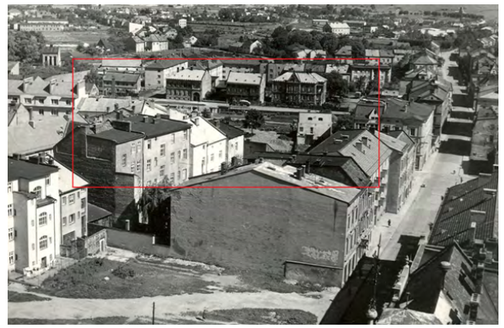
Z tohoto důvodu se zde soustředila průmyslová výstavba, obzvláště po regulaci řeky z roku 1896. Ještě před stavbou Springerovy továrny byl v letech 1824-26 postaven pivovar. Za Springerovou továrnou vyrostla nová tkalcovská továrna. V roce 1881 byla zbouraná vodárenská věž, když byla vybudovaná nová městská vodárna.

V roce 1860 Springerovu továrnu koupil Jacob Quittner z Pešti a později ji přebudoval a přistavěl nové budovy. Když v roce 1920 Quittnerové odešli z Opavy, na místě továrny vznikla městská tržnice. Tržnice byla v roce 1945 značně poškozena a po válce zcela srovnaná se zemí. Činnost tržnice byla obnovena až po roce 1989.

[Zdroj: www.zaopavu.cz, www.vodarenskeveze.cz]



Fortenský mlýn, císařský otisk, 1836



areál bývalé tržnice, 60. léta 20. století

TECHNICO architects & engineers



průhled na věž Hlásky z Nákladní ulice

3 SITUACE

Projekt Slezského dvora řeší komplex novostaveb bytových a komerčních objektů. Celkem se jedná o šest budov. Budovy s označením A1, A2 a A3 jsou komerční objekty, budovy označené B, C, a D jsou bytové objekty.

Z urbanistického hlediska se jedná o doplnění chybějící zástavby v dané části města Opavy mezi ulicemi Nákladní, Pekařská a U Fortny. Soubor šesti objektů hmotově utváří blok rozdrobený na menší objemy, douzavírá proluky v ulicích Nákladní a Pekařská a pomáhá definovat jejich hranice.

Ze západu navazuje na uliční čáru i výšku OC Breda & Weinstein. Základem urbanistického řešení je vnitřní pěší cesta trychtýřovitě se rozevírající od ulice Nákladní směrem k centru města tak, aby byl zachován průhled na věž Hlásky (radnice) na Horním náměstí.

Území je rozděleno vnitřní komunikací na jižní a severní část. V severní části se nacházejí 4-5 podlažní komerční objekty, které tvoří vizuální i akustickou clonu jižní části, ve které se nacházejí obytné stavby.

Prostřední ze tří komerčních objektů je vyšší a vytváří rovnováhu na spojnici mezi nejvyššími budovami blízkého okolí – OC Breda & Weinstein a věžového bytového domu v Pekařské ulici.

Parter komerčních objektů bude sloužit k provozování obchodů, čímž dojde k oživení ulice Nákladní v návaznosti na OC Breda & Weinstein a vytvoření městského prostoru hodného této lokality.

Ve vnitrobloku bude vytvořen nový veřejný prostor, jehož součástí budou relaxační zelené plochy s místy k sezení, dětské hřiště a jezírko. Zpevněné venkovní plochy budou dlážděné kamennou dlažbou. Výškový rozdíl území bude řešen vyrovnávacími schody a chodníky (rampami), které zároveň tvoří bezbariérovou pěší spojnici ulic Nákladní a U Fortny.

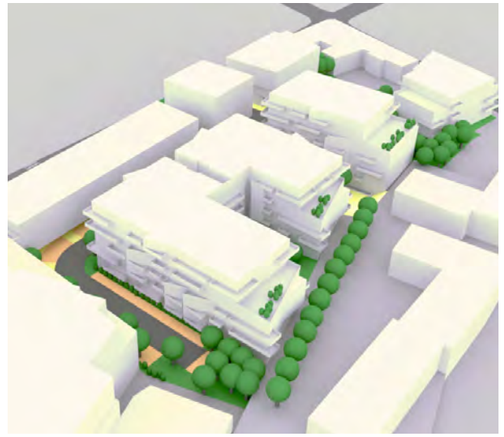


hmotové řešení při pohledu z ulice Nákladní





nadhled od křižovatky Pekařská-Nákladní



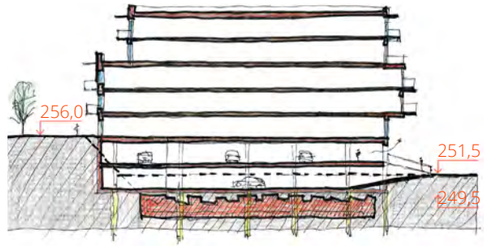
nadhled od ulice U Fortny

linie:
- *hranice pozemku*
- *hlavní kompoziční osa*
- *podzemní mlýnský náhon*

plochy:
- *zpevněné*
- *zatravněné*

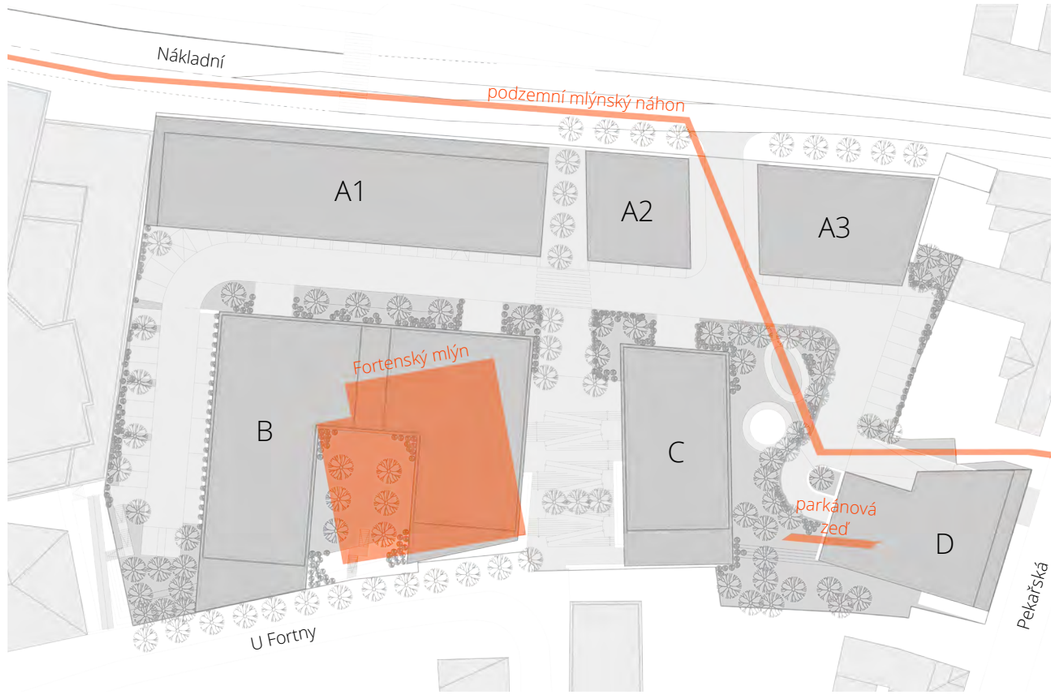
objekty:
- *A1, A2, A3 — komerční*
- *B, C, D — obytné*

TECHNICO architects & engineers



Fortenský mlýn

[2] řez budovou B se základy Fortenského mlýna



poloha historických konstrukcí



[1] perspektivní pohled na budovu D a parkánovou zeď

3.1 VZTAH K HISTORII

Komplex staveb Slezského dvora se snaží reagovat na historii místa. Během archeologických vykopávek byla odkryta část parkánové zdi městského opevnění a základy Fortenského mlýna.

Parkánová zeď u budovy D byla archeologicky zdokumentována, bude ponechána na místě odkrytá a přístupná veřejnosti [1]. Základy Fortenského mlýna zůstanou také na svém původním místě bez jakéhokoli zásahu.

Úroveň podzemního podlaží budovy B, pod kterou se zbytky mlýna nachází, je nad úrovní základů mlýna. Budova B je založena na pilotách, aby bylo možné půdorysně se vyhnout historickým základům [2].

Přes území rovněž vede podzemní městský náhon, na jehož osu je umístěno jezírko ve vnitrobloku Slezského dvora.



doprava:

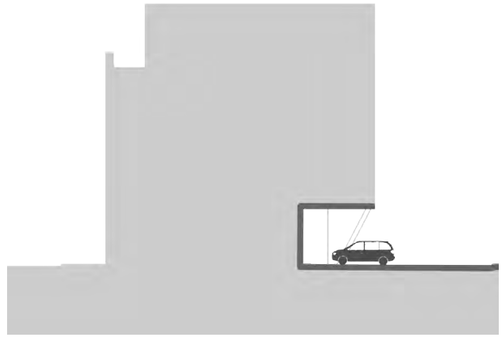
automobilová

automobilová — průjezd

venkovní parkovací stání

pěší

pěší — podchod pod domy



princip parkování podél budov A1, A2 a A3

3.2 DOPRAVA

Dopravně se komplex budov Slezského dvora napojí na ulici Nákladní a Pekařskou. Uvnitř komplexu bude vnitřní dopravní komunikace propojující všechny garáže a parkovací plochy. Tato komunikace dělí pozemek na dvě části – komerční severní část a jižní obytnou.

Parkovací stání pro komerční objekty je umístěno ve vnitrobloku Slezského dvora podél vnitřní komunikace. Parkování pro rezidenty je zajištěno v garážích pod obytnými budovami.

Soubor má dobrou dostupnost MHD, nejbližší zastávky jsou Divadlo a Pekařská. Obě jsou vzdálené přibližně 350 m od komplexu. V blízkosti se nachází také zastávka dálkových autobusů.

TECHNICO architects & engineers



Ostrožná ulice



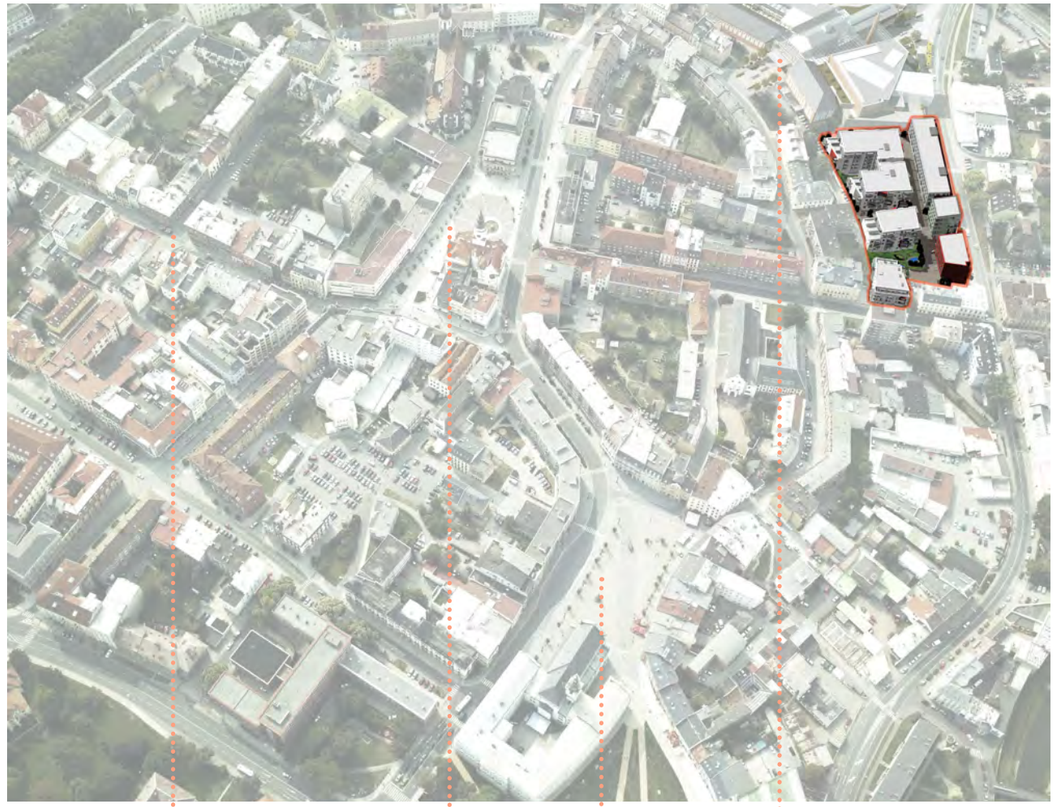
Horní náměstí



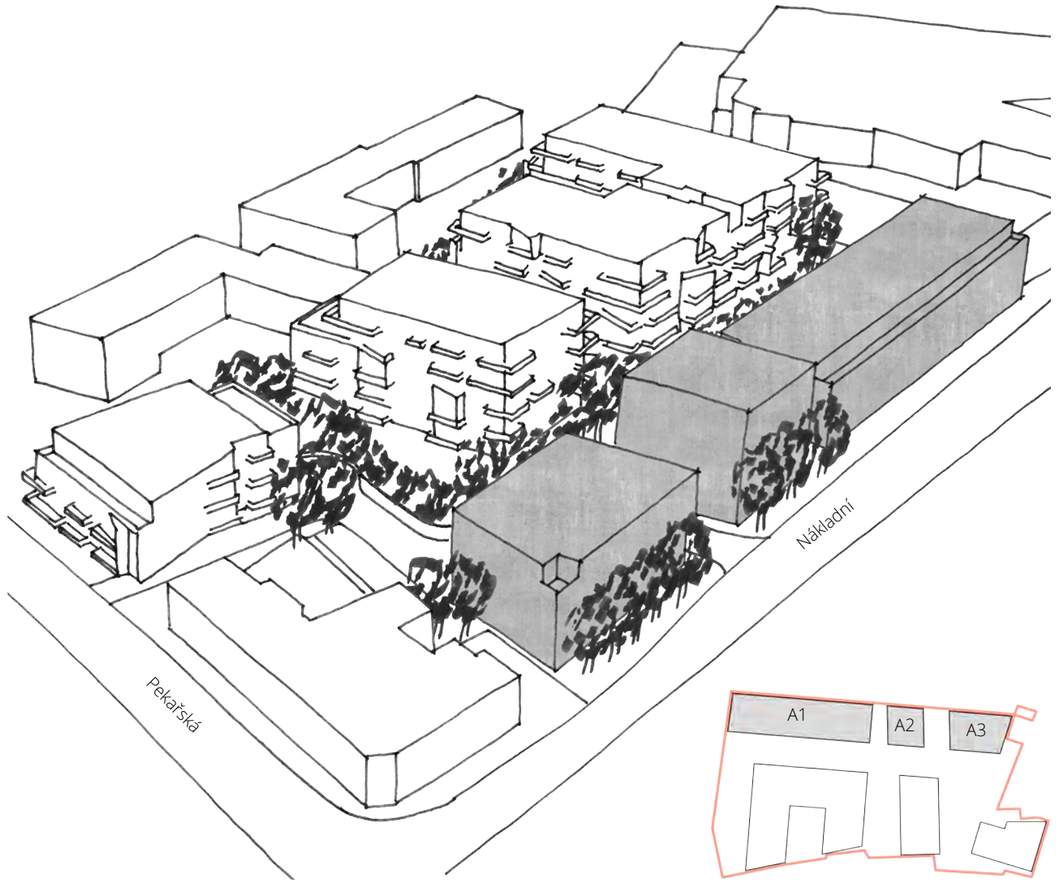
Dolní náměstí



OC Breda & Weinstein



pěší dostupnost centra města a služeb



4 KOMERČNÍ OBJEKTY

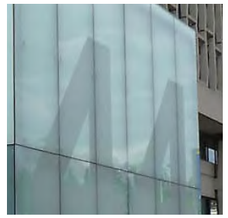
Objekty A1, A2 a A3 jsou umístěny v severní části pozemku podél ulice Nákladní. Objekty budou využívané pro komerční účely – obchodní, kancelářské, gastronomické jednotky, apod. Jedná se o 4-5 podlažní budovy, které zároveň tvoří akustickou a vizuální clonu obytným objektům.

Objekty jsou založené na pilotách a železobetonové desce. Vlastní nosná konstrukce budov je navržena jako železobetonový skelet s železobetonovými deskami a sloupy. Schodiště a výtahové šachty budou rovněž železobetonové. Obvodové zdivo a dělící příčky budou vyzdívané z keramických tvárnic.

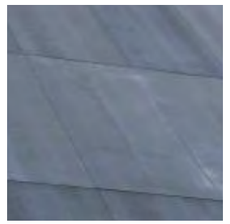
Povrchovou úpravu fasády bude tvořit kombinace lícového zdiva [1], skleněného [2] a cementového [3] obkladu s omítkou probarvenou v hmotě (ETICS) šedého odstínu [4]. Viditelné nosné sloupy u parkovišť budou ponechány jako přiznané železobetonové konstrukce [5]. Fasády budou zateplené minerální vatou. Střecha bude plochá s kačírkem. Výplně otvorů budou z plastu s tepelně izolačním (2-3) sklem. Barva rámů bude antracitová [6]. Zámečnické výrobky budou žárově zinkované opatřené ochranným nátěrem.



[1] lícové zdivo



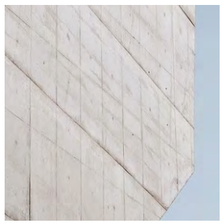
[2] skleněný obklad



[3] cementový obklad



[4] omítka probarvená v hmotě



[5] pohledový beton



[6] antracitové rámy oken

TECHNICO architects & engineers

TABULKA PLOCH - KOMERČNÍ OBJEKTY A1, A2, A3

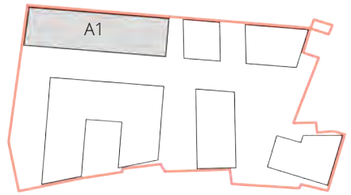
pozemek celkem:	9044 m²	100 %
zastavěná plocha objektů A1, A2, A3:	1761 m²	19,5 %
zastavěná plocha objektů B, C, D:	2789	30,8 %
zastavěná plocha celkem:	4550	50,3 %

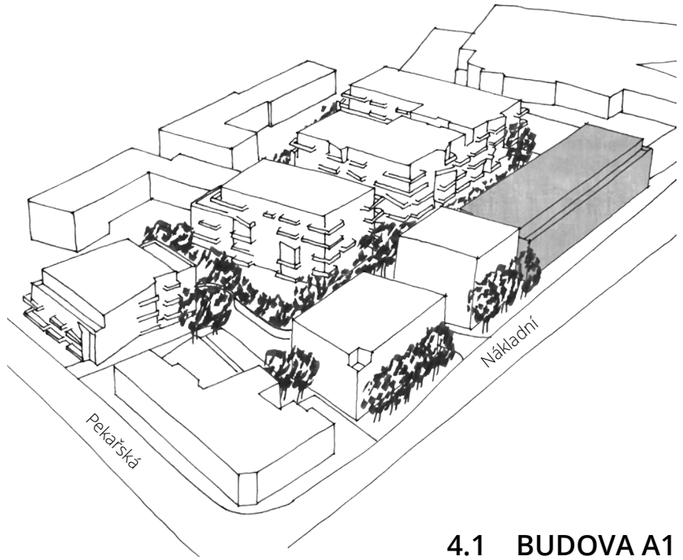
KOMERČNÍ JEDNOTKY (vč. mezonetů)

budova	1. NP	2. NP	3. NP	4. NP	5. NP	celkem	celková čistá plocha [m²]
A1	8	5	16	13	0	42	2627,7
A2	1	0	2	2	1	6	825,1
A3	2	1	4	4	0	11	1055,6
celkem KJ	11	6	22	19	1	59	4508,4
průměrná velikost KJ							76,4

DOPRAVA V KLIDU

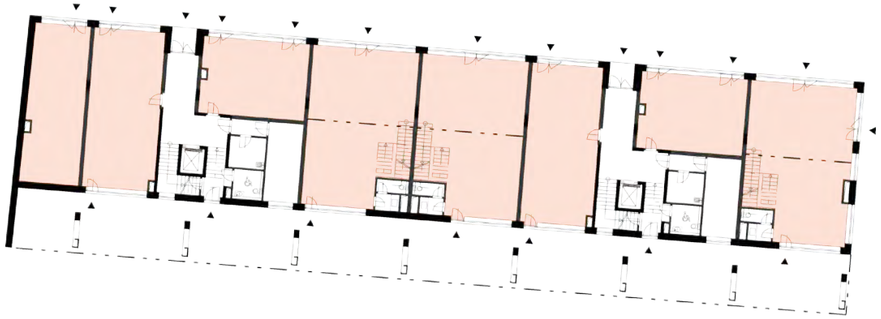
park. stání na povrchu celkem:	43
plocha KJ na jedno park. stání:	104,8 m²



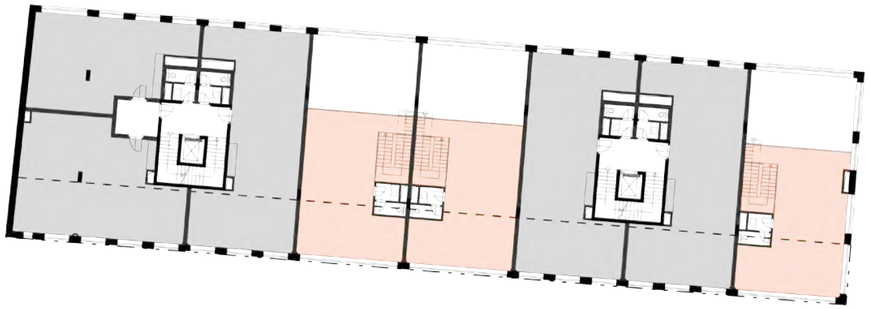


4.1 BUDOVA A1

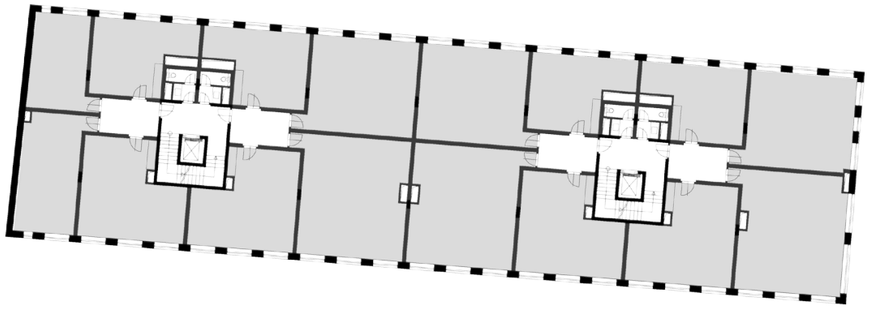
TECHNICO architects & engineers



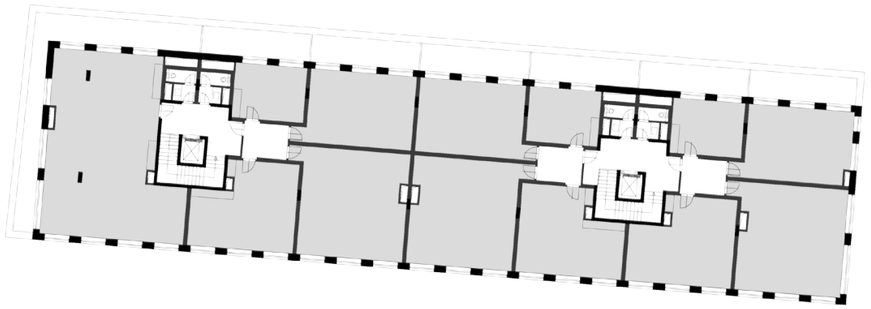
1. nadzemní podlaží



2. nadzemní podlaží



3. nadzemní podlaží

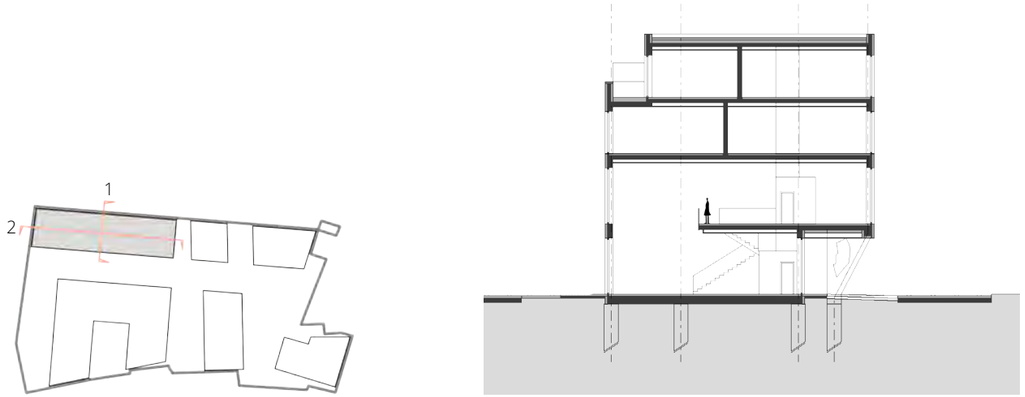


4. nadzemní podlaží

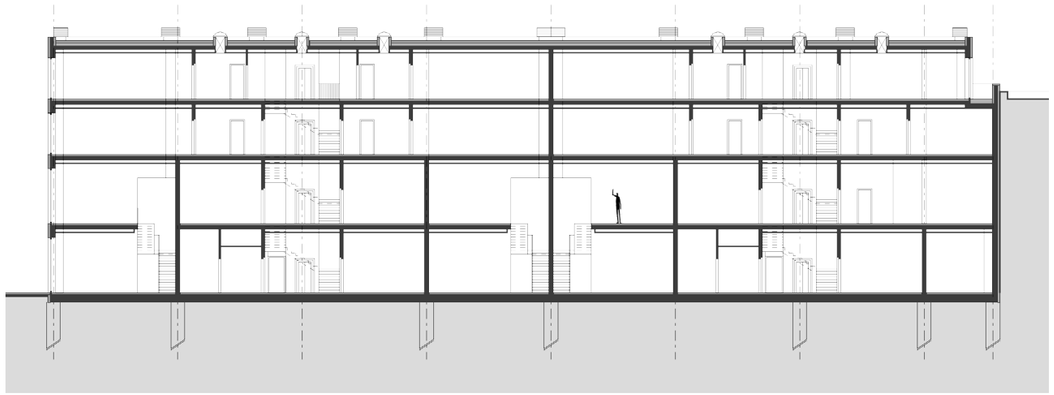
obchodní parter

kancelářské plochy

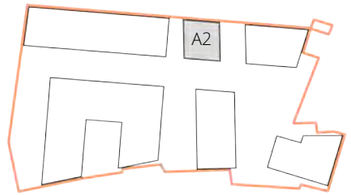
TECHNICO architects & engineers

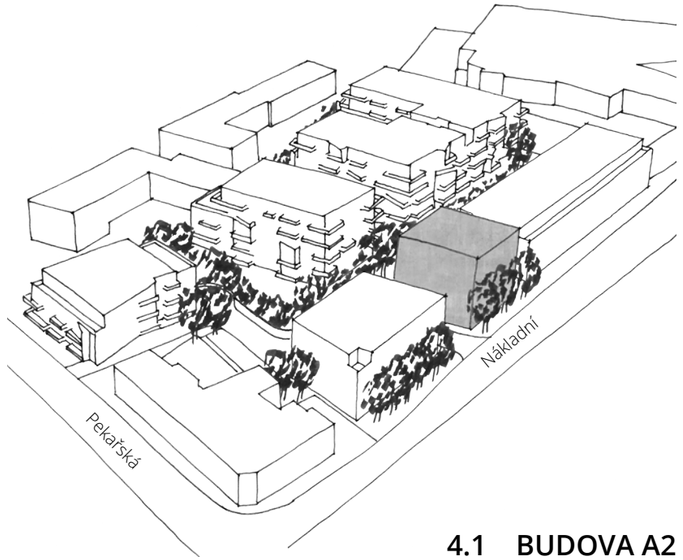


[1] řez příčný

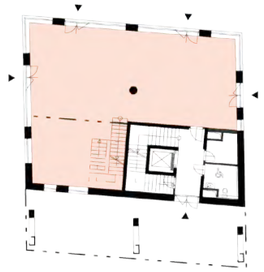


[2] řez podélný

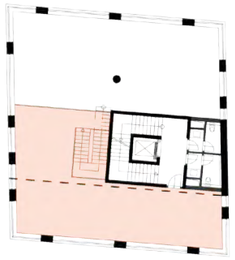




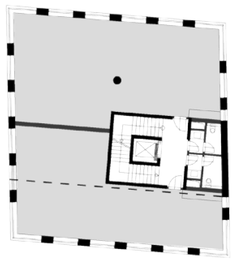
4.1 BUDOVA A2



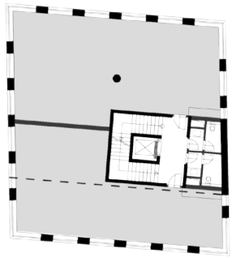
1. nadzemní podlaží



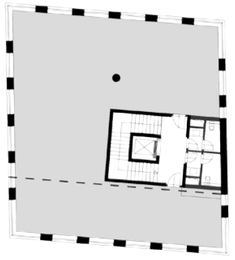
2. nadzemní podlaží



3. nadzemní podlaží



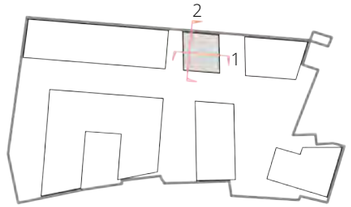
4. nadzemní podlaží

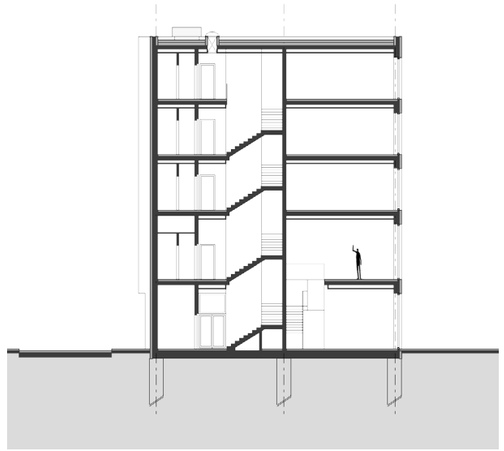


5. nadzemní podlaží

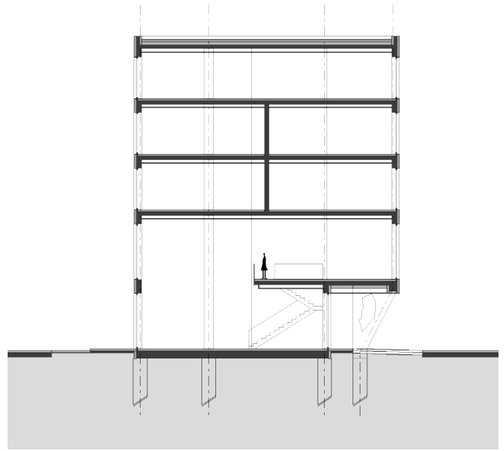
obchodní parter

kancelářské plochy



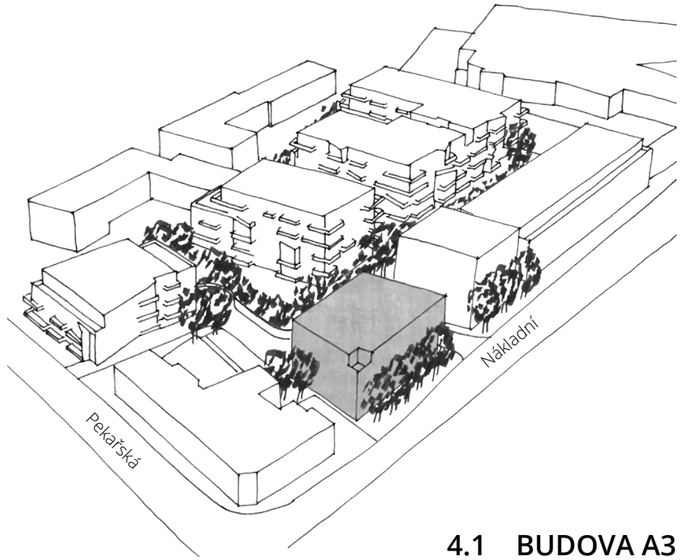


[1] řez podélný



[2] řez příčný

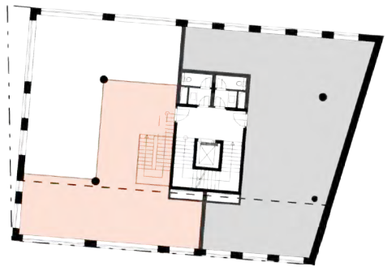




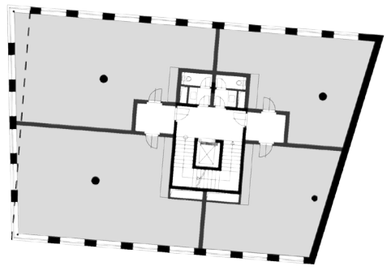
4.1 BUDOVA A3



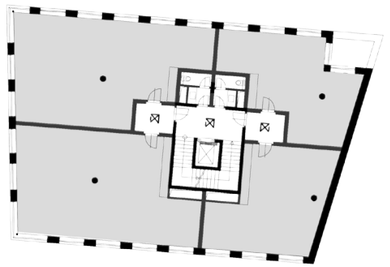
1. nadzemní podlaží



2. nadzemní podlaží



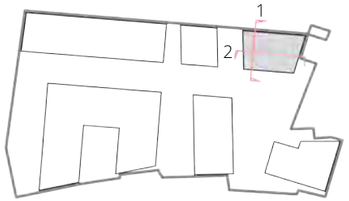
3. nadzemní podlaží

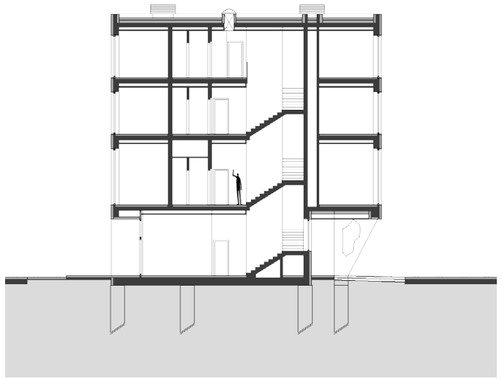


4. nadzemní podlaží

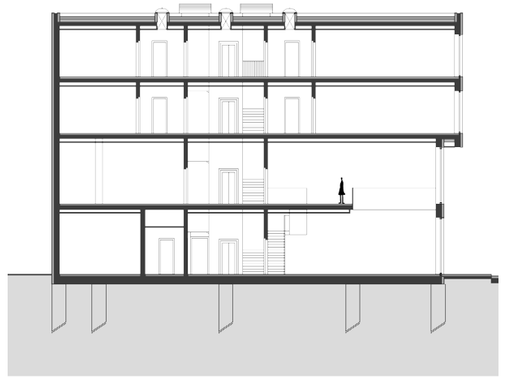
obchodní parter

kancelářské plochy





[1] řez příčný



[2] řez podélný

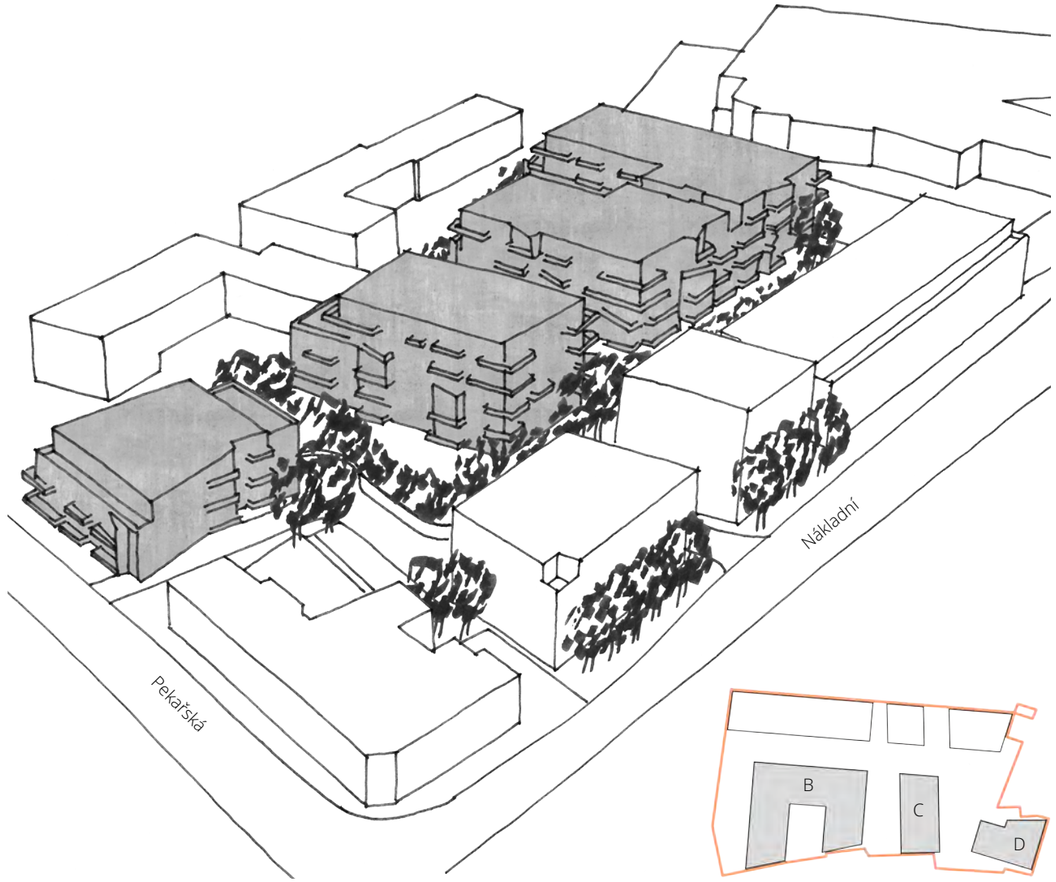


pohled na budovy A1, A2 a A3 z ulice Nákladní



pohled na budovy A1, A2 a A3 ze dvora

TECHNICO architects & engineers



5 OBYTNÉ BUDOVY

Objekty B, C a D jsou umístěny v jižní části pozemku podél ulice U Fortny a Pekařská. Objekty jsou navrženy jako obytné, pouze budova D má obchodní parter. Budovy B a C mají jedno podzemní a šest nadzemních podlaží, 1. nadzemní a podzemní podlaží slouží jako garáže, v ostatních podlažích se nacházejí byty, dvě nejvyšší podlaží ustupují. Budova D má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží, poslední podlaží je ustupující. Byty ve všech třech objektech jsou spíše malometrážní, nejčastěji o dispozici 1+KK a 2+KK. Všechny byty jsou přístupné po schodišti nebo výtahem. Ke každému bytu náleží balkón či terasa a sklepní kóje. Obytné terasy budou částečně zazeleněné.

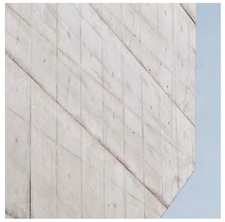
Objekty jsou založené na pilotách a železobetonové desce. Vlastní nosná konstrukce budov je navržena jako železobetonový skelet s železobetonovými deskami a sloupy. Schodiště a výtahové šachty budou rovněž železobetonové. Obvodové zdivo a mezibytové a dělící příčky budou vyzdívané z keramických tvárnic.

Povrchovou úpravu fasády bude tvořit omítka probarvená v hmotě (ETICS) bílého odstínu [1]. Balkony budou mít přiznanou železobetonovou konstrukci [2] s přerušeným tepelným mostem. Fasády budou zateplené minerální vatou. Střecha bude plochá s kačírkem.

Výplně zábradlí budou z bezpečnostního skla s mléčnou folií [3], případně z barevných kompozitních desek. Výplně otvorů budou z plastu s tepelně izolačním (2-3) sklem. Barva rámů bude antracitová [4]. Zámečnické výrobky budou žárově zinkované opatřené ochranným nátěrem.



[1] omítka probarvená v hmotě



[2] pohledový beton

[3] sklo s mléčnou folií



[4] antracitové rámy oken

TECHNICO architects & engineers

TABULKA PLOCH - OBYTNÉ BUDOVY B, C, D

pozemek celkem:	9044 m^2	100 %
zastavěná plocha objektů A1, A2, A3:	1761 m^2	19,5 %
zastavěná plocha objektů B, C, D:	2789	30,8 %
zastavěná plocha celkem:	4550	50,3 %

BYTY

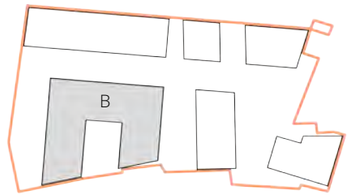
budova	1+KK	2+KK	3+KK	studio	na patro	celková čistá plocha [m^2]
B	51	29	13	19	112	5508,0
C	16	15	5	0	36	1750,2
D	7	9	0	4	20	986,1
celkem	74	53	18	23	168	8244,3
průměrná velikost bytu						49,1

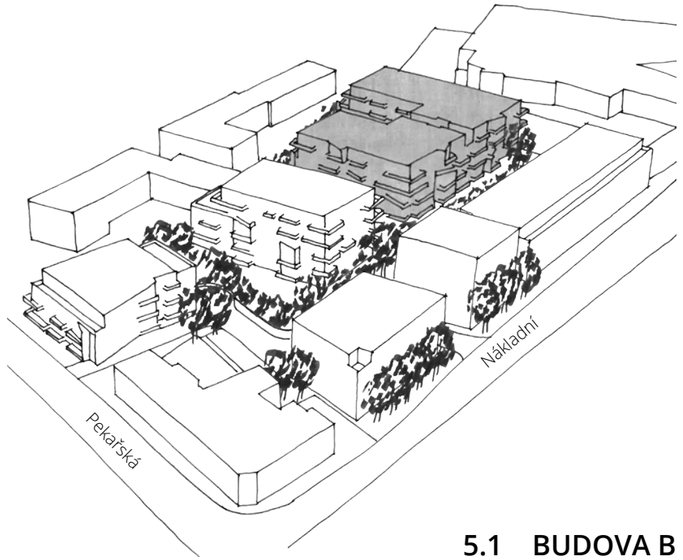
SKLEPNÍ KÓJE

budova B:	116
budova C:	36
budova D:	22

DOPRAVA V KLIDU

budova B:	98
budova C:	33
budova D:	13
venkovní stání:	18
celkem park. stání:	162





5.1 BUDOVA B

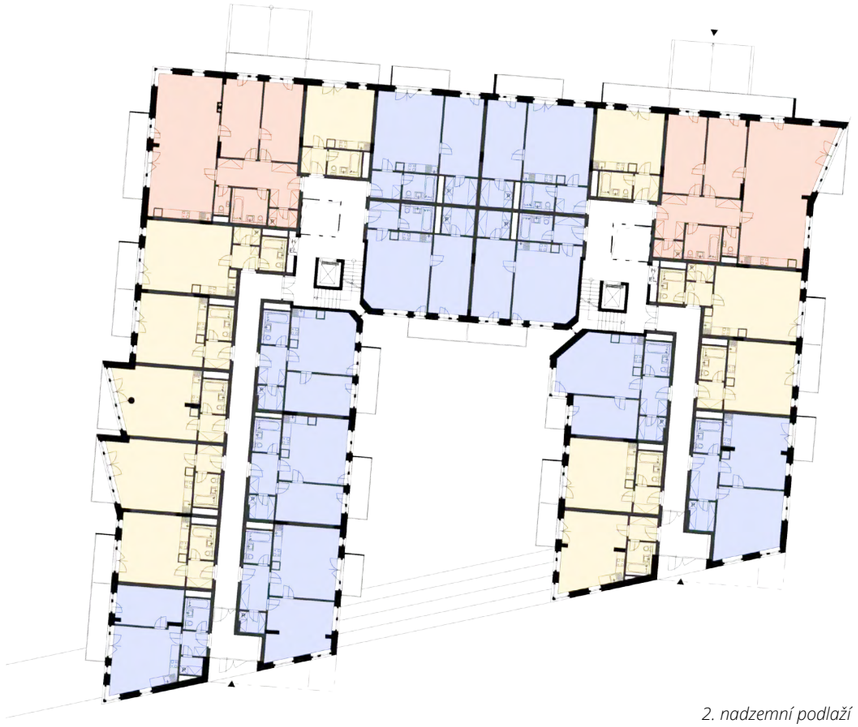


1. podzemní podlaží

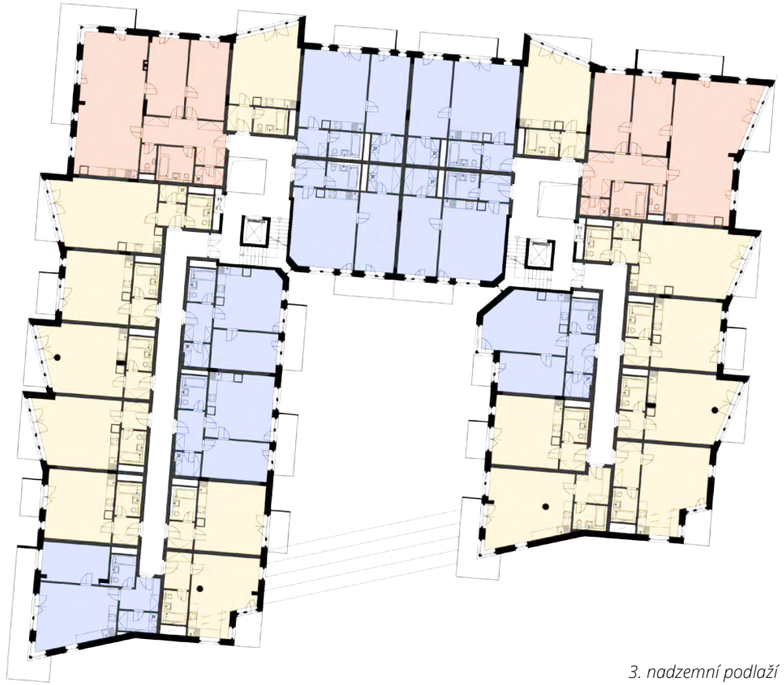


1. nadzemní podlaží

sklepní kóje



2. nadzemní podlaží

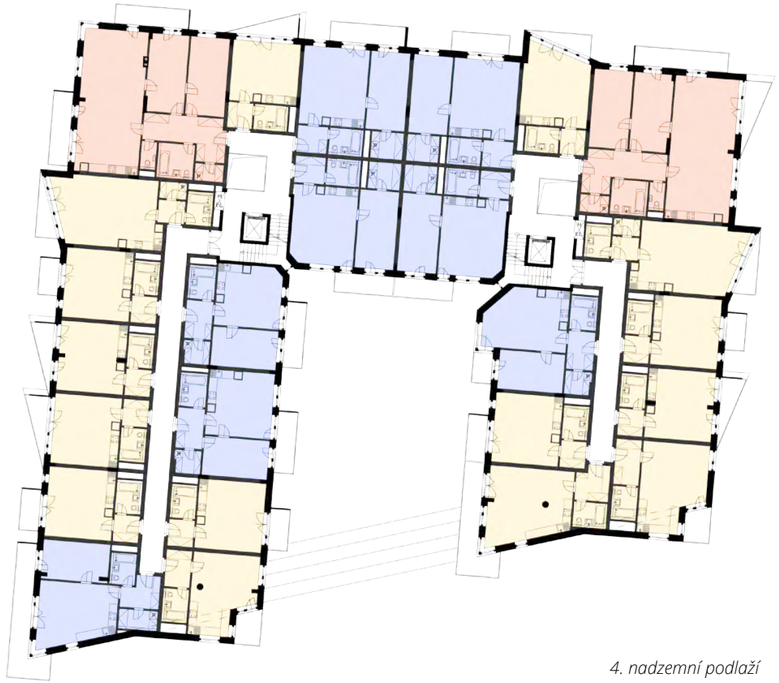


3. nadzemní podlaží

1+KK

2+KK

3+KK



4. nadzemní podlaží



5. nadzemní podlaží

1+KK
2+KK
3+KK

TECHNICO architects & engineers



6. nadzemní podlaží

1+KK

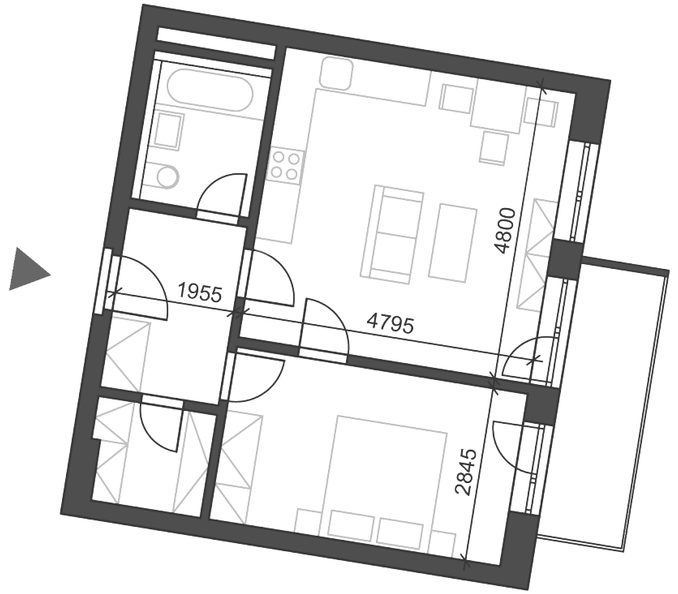
2+KK

3+KK



byt 1+KK

čistá plocha: 32,5 m²



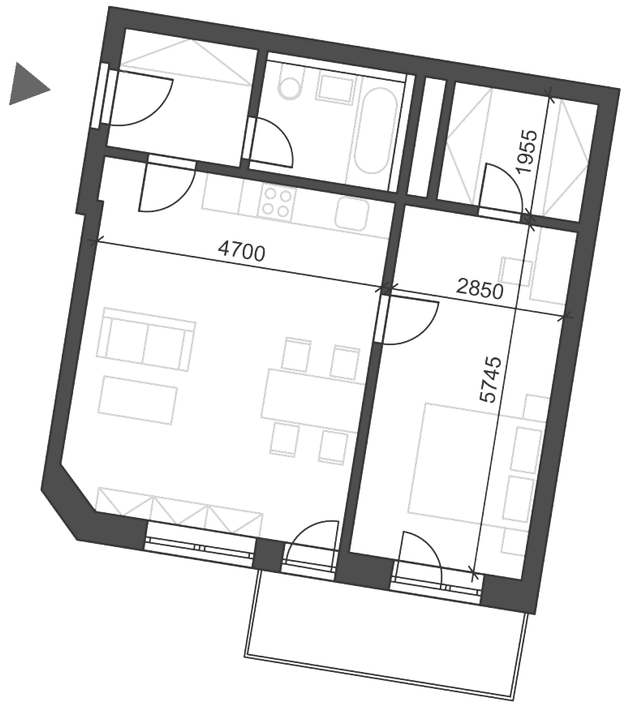
byt 2+KK

čistá plocha: 49,9 m²

typické byty

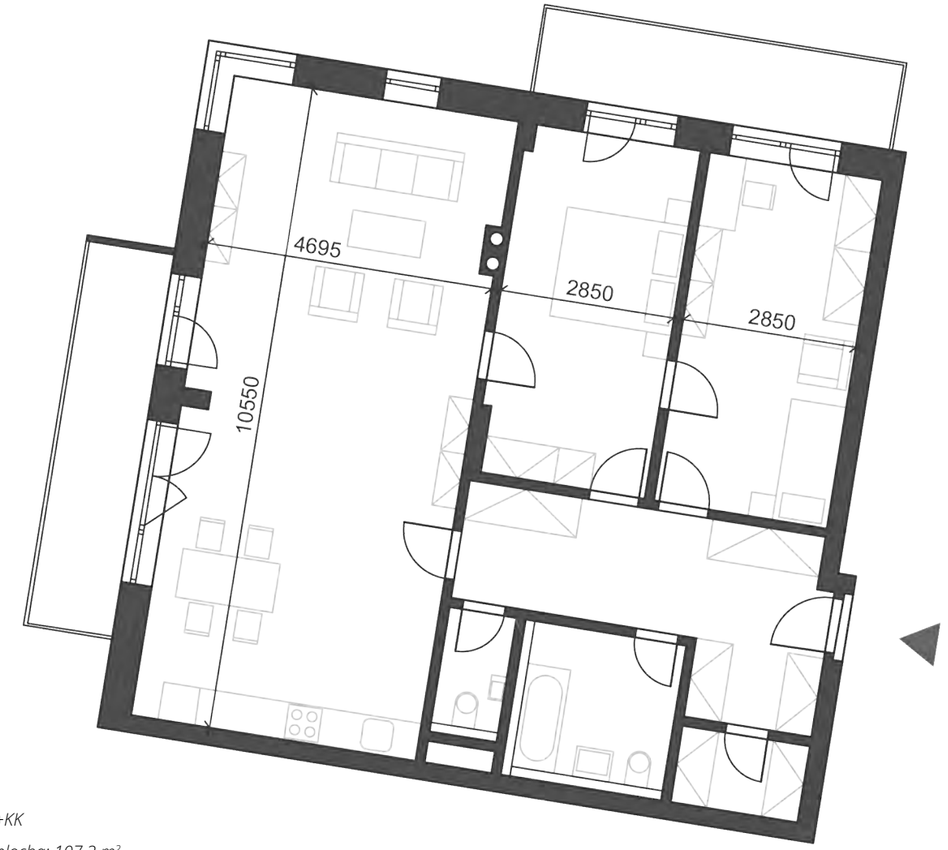
M 1:100

TECHNICO
architects & engineers



byt 2+KK

čistá plocha: 56,2 m²



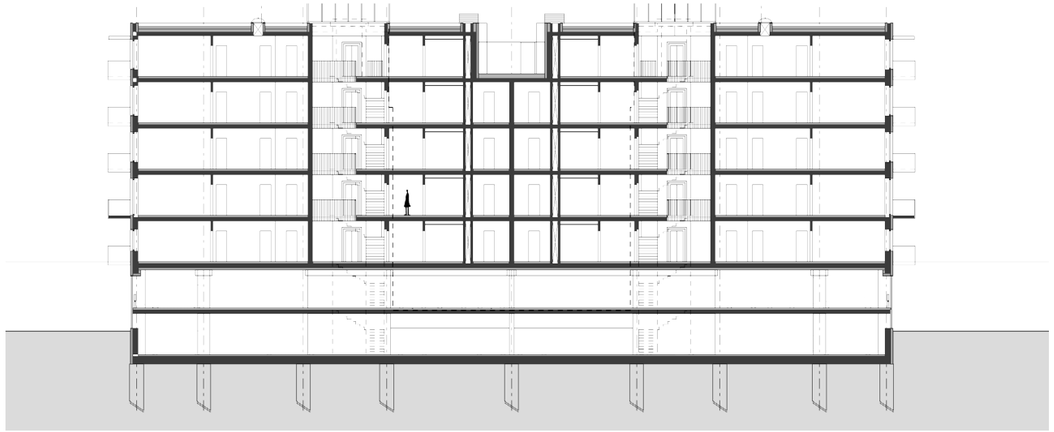
byt 3+KK

čistá plocha: 107,2 m²

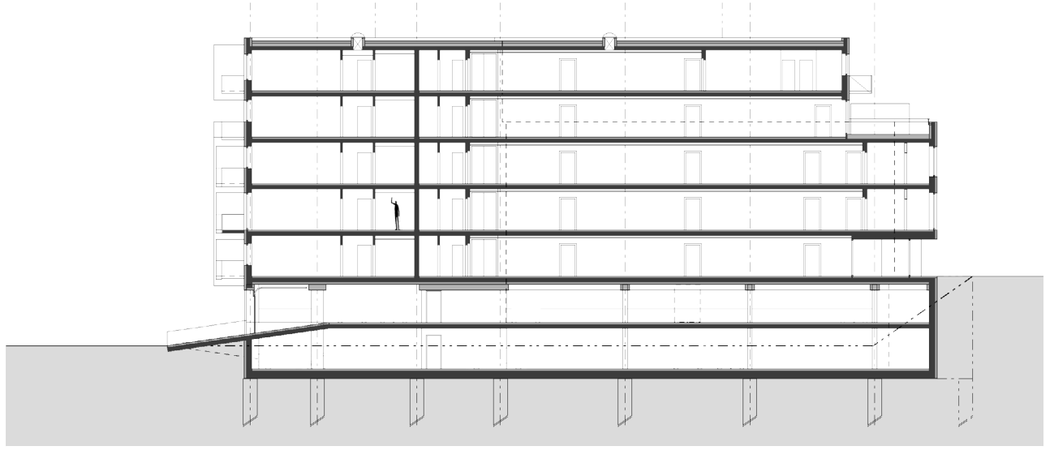
typické byty

M 1:100

TECHNICO
architects & engineers



[1] řez podélný



[2] řez příčný





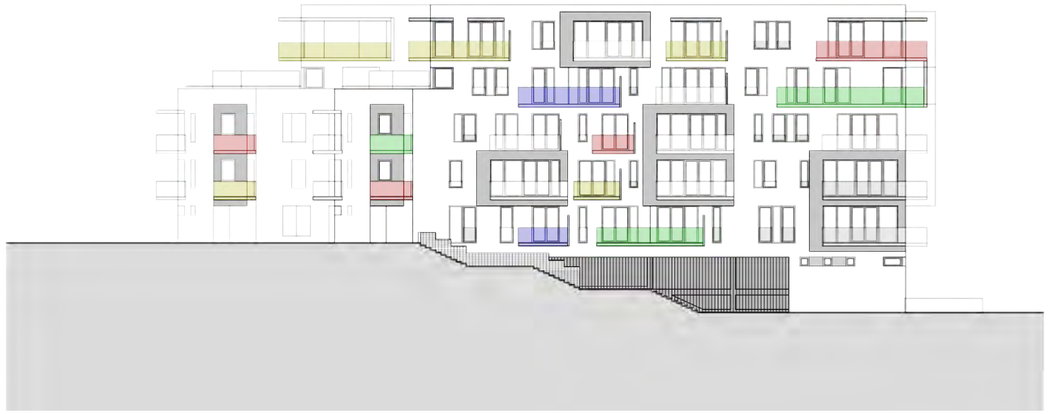
pohled západní



pohled severní

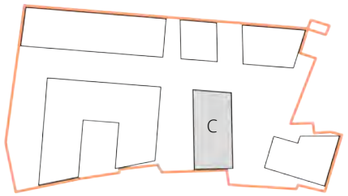


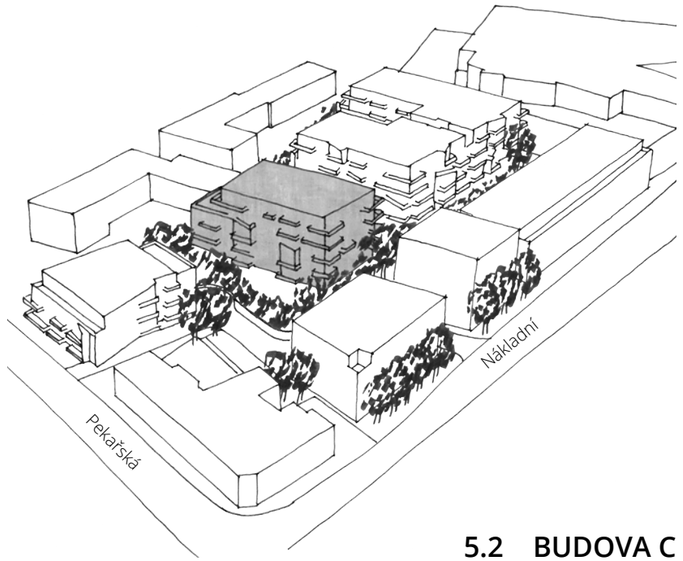
pohled jižní



pohled východní

TECHNICO architects & engineers



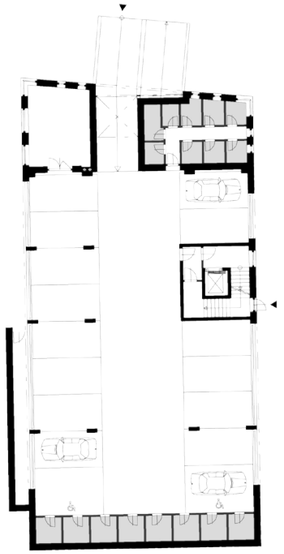


5.2 BUDOVA C

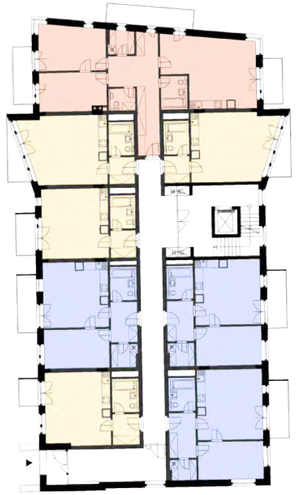
TECHNICO architects & engineers



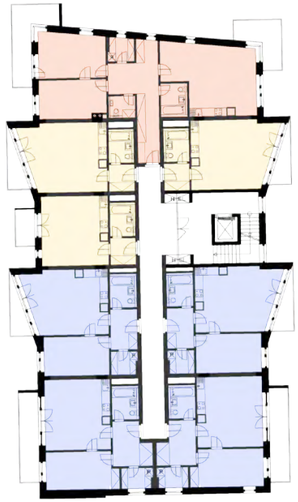
1. podzemní podlaží



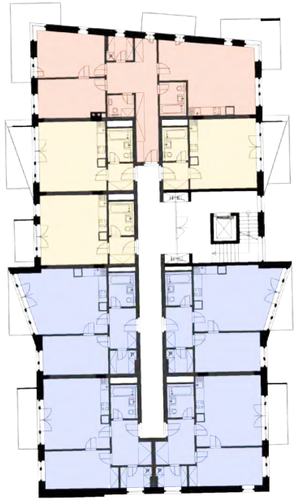
1. nadzemní podlaží



2. nadzemní podlaží



3. nadzemní podlaží



4. nadzemní podlaží



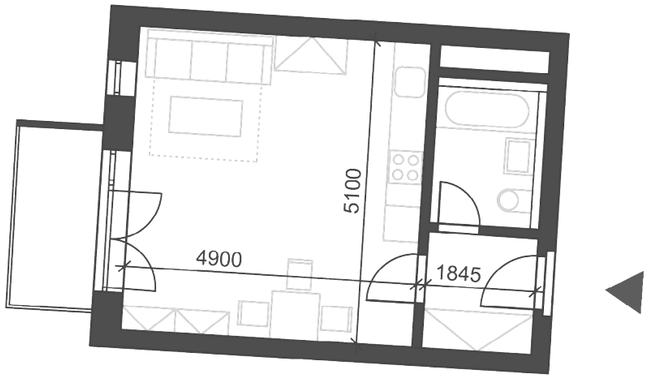
5. nadzemní podlaží



6. nadzemní podlaží

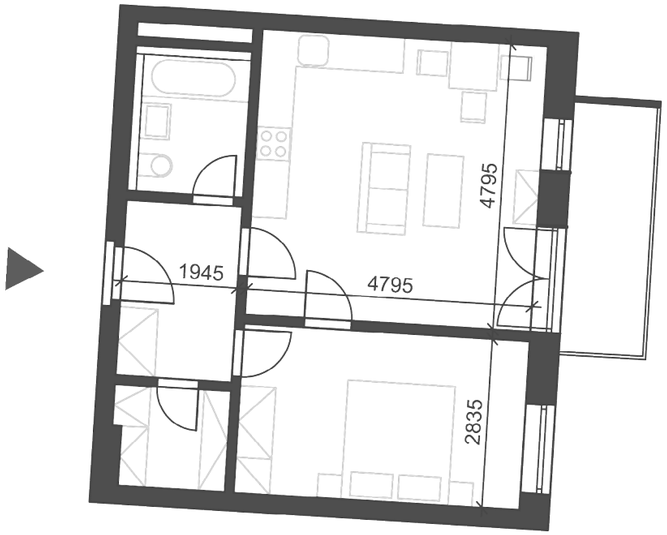
1+KK
2+KK
3+KK
sklepní kóje

TECHNICO architects & engineers



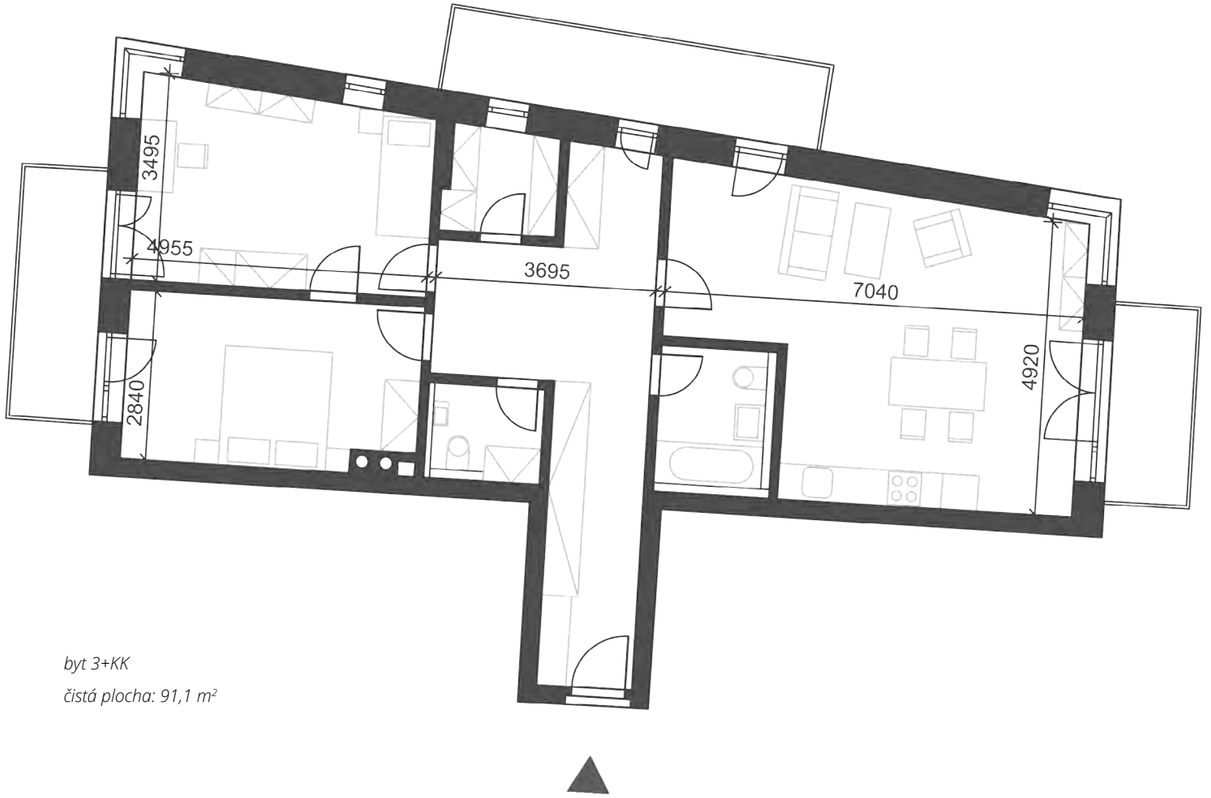
byt 1+KK

čistá plocha: 30,9 m²



byt 2+KK

čistá plocha: 49,9 m²



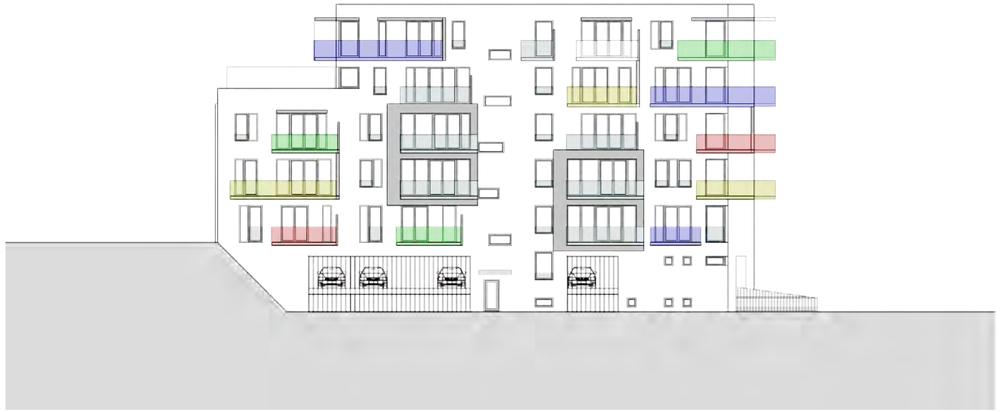
byt 3+KK

čistá plocha: 91,1 m²

typické byty

M 1:100

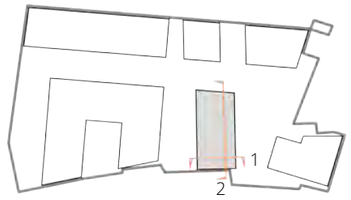
TECHNICO
architects & engineers

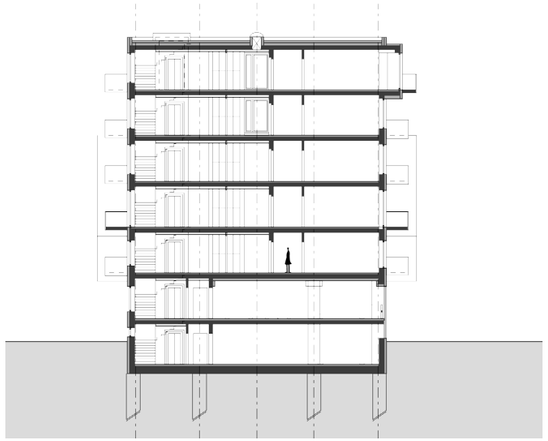


pohled východní

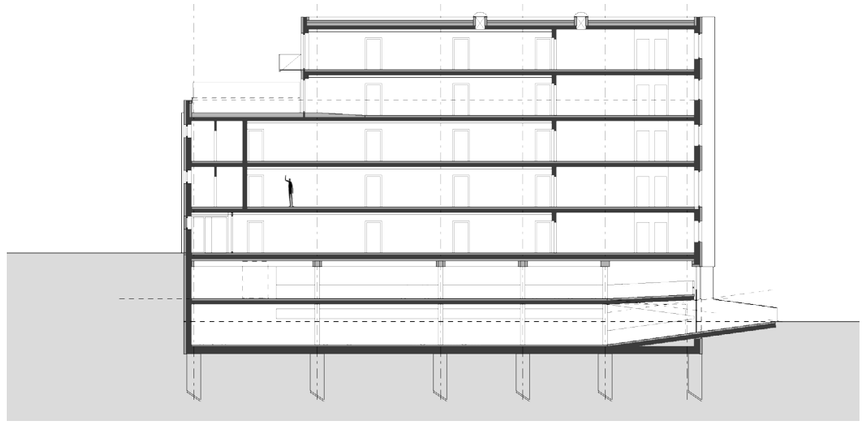


pohled západní

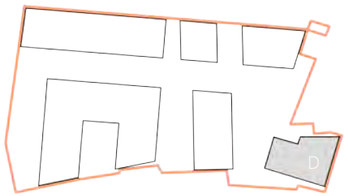


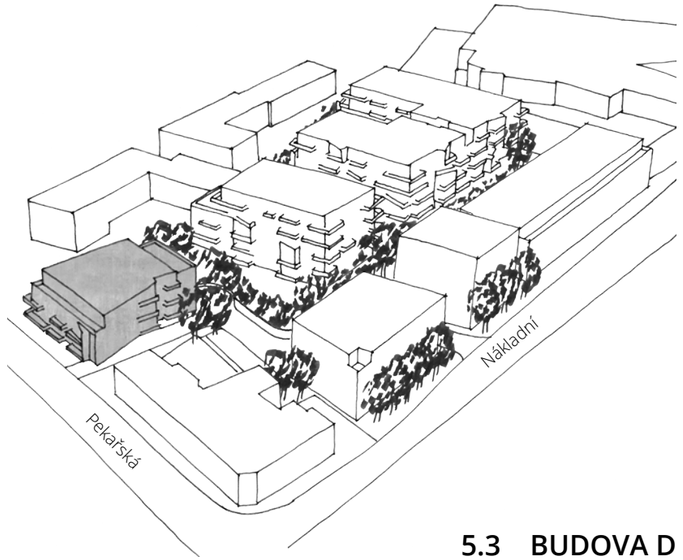


[1] řez příčný

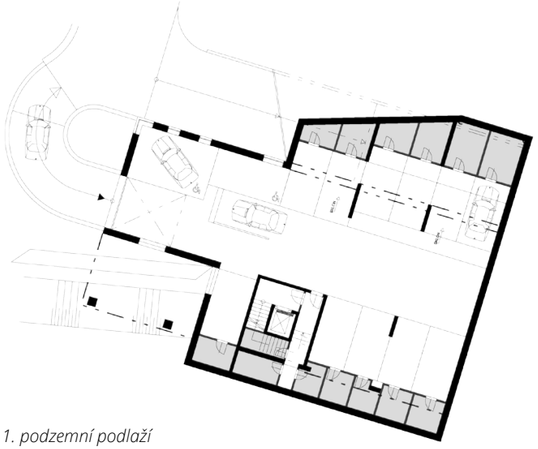


[2] řez podélný

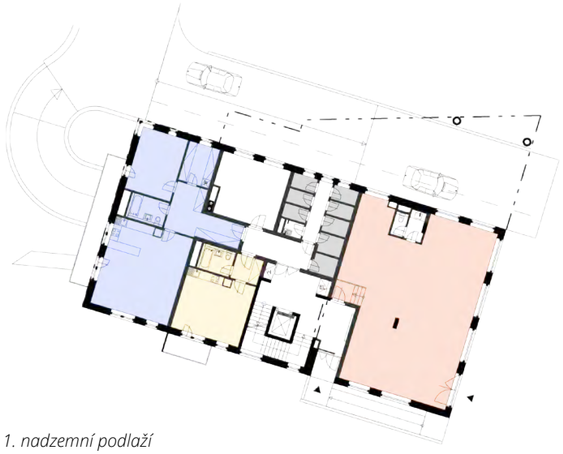




5.3 BUDOVA D



1. podzemní podlaží



1. nadzemní podlaží



2. nadzemní podlaží



3. nadzemní podlaží

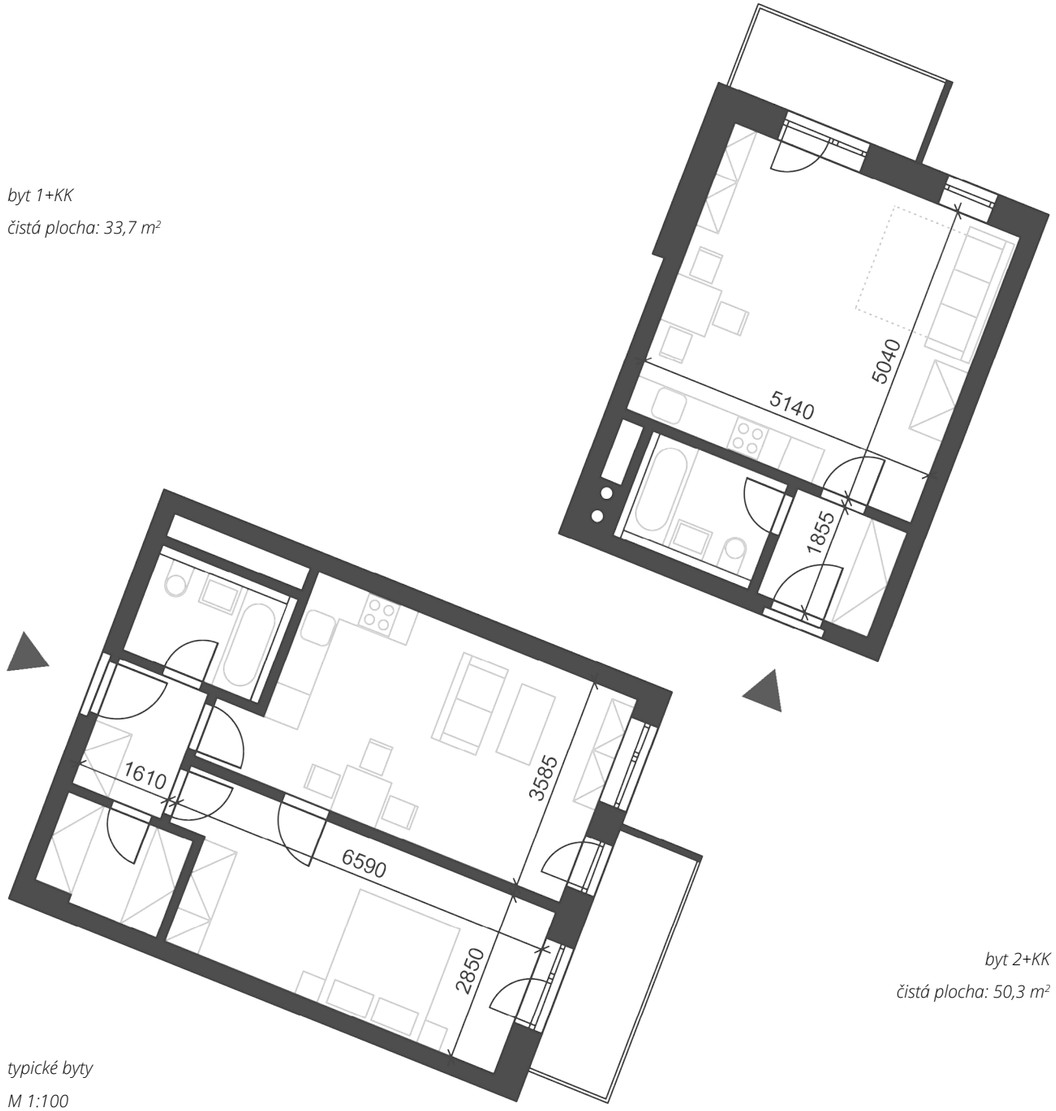


4. nadzemní podlaží

1+KK
2+KK
obchodní parter
sklepní kóje

byt 1+KK

čistá plocha: 33,7 m²

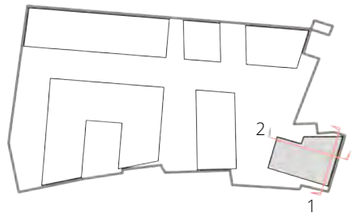


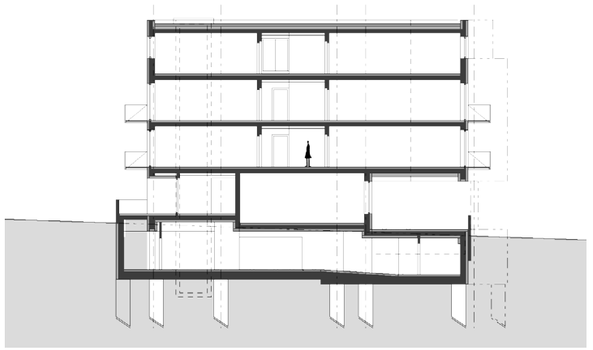
byt 2+KK

čistá plocha: 50,3 m²

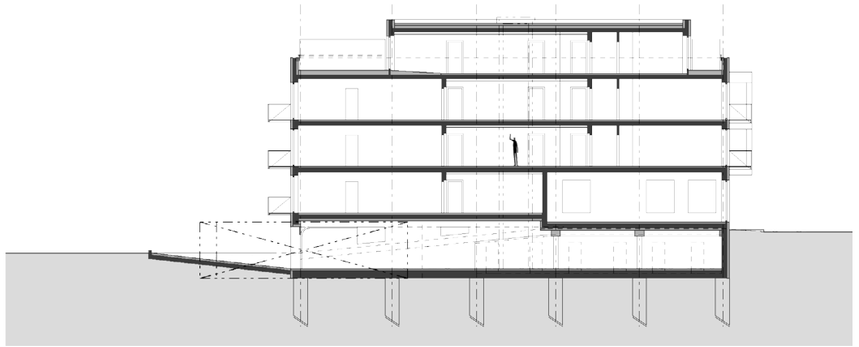
typické byty

M 1:100





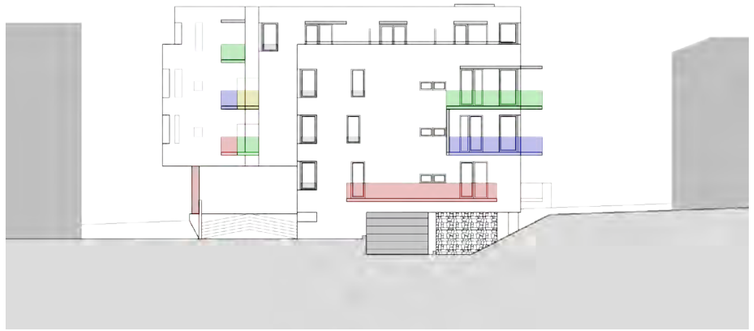
[1] řez příčný



[2] řez podélný



pohled východní (z ulice Pekařská)



pohled západní



pohled jižní

TECHNICO architects & engineers



1. etapa



2. etapa



3. etapa



4. etapa



5. etapa



6. etapa

6 ETAPY VÝSTAVBY

TECHNICO architects & engineers

Hradecká 51, 746 01 Opava | www.technico.cz | info@technico.cz | +420 553 760 970

TECHNICO
architects & engineers