

**ING.ARCH.JIŘÍ MAREK, JM-PROJEKT, Vratná 1545, 583 01 Chotěboř
PETR HAVEL , Klášterská 3074, 580 01 Havlíčkův Brod**

ÚZEMNÍ STUDIE

**lokalita „Koubek“
plocha Z59 ÚP Chotěboř**

TEXTOVÁ ČÁST

**Zadavatel: Město Chotěboř, Trčků z Lípy 69, Chotěboř
Zpracovatel: Ing.arch.Jiří Marek, Petr Havel**

listopad 2013

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. Cíle studie a vymezení řešené plochy:

Cílem územní studie je návrh možného využití vymezené zastavitelné plochy v souladu s územním plánem města a s požadavky zadavatele.

Území bylo vymezeno lokalitou Z 59 dle ÚP Chotěboř. Řešené území v sobě zahrnuje pozemky parcelních čísel 1261, 1260/1, 1221/1, 1227/1, 4466, 1228, 1223, 1226/1, 1226/2, 1221/1 1224/1, 1225/1, 1225/6, 1225/10, 1225/11, 1124/4 a 1225/9.

Většina těchto pozemků je ve vlastnictví města, jeden pozemek je státní, čtyři pozemky energetické firmy a jeden pozemek je v soukromém vlastnictví.

Dle požadavku zadavatele na dané území bude na těchto pozemcích umístěno zařízení sociální péče. Zařízení je navrženo jako víceúčelové. Záměrem bylo na pozemku osadit dům s pečovatelskou službou v kapacitě 50 míst s možností rozšíření o dalších 50 lůžek. Dále zde měly být umístěny objekty se startovacími byty s kapacitou 20 rodin.

2. Podklady pro zpracování studie zástavby:

Základním podkladem pro zpracování územní studie pro lokalitu „Koubek“ v Chotěboři je platný územní plán města, který předpokládá na pozemcích občanskou výstavbu.

Dalšími podklady pro zpracování studie je katastrální mapa poskytnutá objednatelem a územně-analytické podklady v aktualizaci 2012.

Podklady byly doplněny vlastním průzkumem lokality a pořízenou fotodokumentací.

3. Urbanistická koncepce a návrh půdorysného a hmotového řešení:

Pro danou lokalitu jsou v textové části územního plánu stanoveny podmínky využití: „zajištění obsluhy území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu, respektování trasy a podmínky ochranných pásem nadzemního vedení VN a trafostanice a nakonec- řešení výškové hladiny územní studií“.

Všechny tyto podmínky dané územním plánem byly v navrženém řešení akceptovány.

Stejně tak byla respektována podmínka, že všechny navrhované objekty budou umístěny pouze na pozemcích města, na ostatních pozemcích bude umístěna pouze zeleň, odpočinková místa a chodníky. Požadován byl i citlivý přechod mezi stávajícími objekty občanského vybavení v blízkém okolí a bloky vilové zástavby. Ve studii byla posouzena i vhodnost zachování stávajících tras pro pěší na řešených pozemcích.

Řešené území je nyní zatravněnou plochou tvaru obdélníka, který je vymezen stávajícími ulicemi- Železnohorskou na severu, Neudorflovou ulicí na východní straně, Čsl. armády na straně jižní a ulicí Na Zavážce na straně západní. Pozemek je svažitéj jednak směrem severním a zároveň západním (k městu). Nejnižším bodem pozemku je severozápadní roh směrem k zimnímu stadionu.

Pozemek je obklopen jedno až dvoupodlažní stávající zástavbou rodinných domů, které vykazují ve hmotě značnou různorodost. Většina objektů je zastřešena sedlovou střechou, objevují se zde však i střechy stanové a ploché s velkým počtem různých vikýřů, nástaveb a přístaveb. Je zde velice těžké určit nějaký převažující hmotový prvek, ke kterému by navrhovaná zástavba měla hmotově směřovat. Rovněž hmoty a především zastřešení nejbližších výrazných staveb občanské zástavby v blízkosti navrhované stavby, jsou stejně různorodé jako stávající zástavba nízkopodlažní. Jsou zde zastoupeny střechy obloukové, sedlové, ploché a i mansardové – jako na budově gymnázia.

Navrhovaná zástavba

Hlavním záměrem půdorysného a hmotového řešení zástavby je udržet výškovou hladinu co nejnižší, aby zásah do členění území byl co nejmenší. Půdorysně i výškově tak podlažnost objektů sleduje sklon svahu.

Nejvýraznějším objektem v řešeném území je budova domu s pečovatelskou službou. Dům se skládá v podstatě ze dvou obdélníkových částí navzájem propojených komunikačním krčkem na úrovni prvního podlaží. Dvojice objektů je navržena především z důvodu možnosti stavět objekt na etapy (2x 50 lůžek) a dále z důvodu rozčlenění velké potřebné hmoty do dvou menších objemů. Orientace staveb je severojižní. Toto osazení je dáno především orientací ke světovým stranám. Pokoje, které jsou orientovány podél středové chodby nárokuje oslunění, které dávají jak strana východní, tak strana západní. Obě hmoty jsou proti sobě vzájemně posunuty tak, aby si nestínily. Do místností proti sobě nad spojovacím krčkem jsou potom umístěny neobytné pomocné provozy. Celý objekt je umístěn ve vzdálenosti 16,6m od Neudorflovy ulice a je s touto ulicí rovnoběžný. Dále je objekt umístěn ve vzdálenosti 18,7m od ulice Železnohorské na straně severní. Tímto umístěním je dán dostatečný odstup nejen od komunikace, ale i od stávající zástavby. Je tak dán i prostor pro umístění zeleně mezi objektem a ulicí. Přílehlá klidová část pro posezení je orientována do jihozápadního rohu, kde je navržena venkovní terasa. Přímo na tuto terasu navazují venkovní ozeleněné plochy a park s cestičkami a lavičkami pro odpočinek.

Hlavní vstup do objektu je situován do spojovacího krčku. V případě etapovitosti výstavby by jako první byla vystavěna část východní, kam by bylo umístěno veškeré zázemí, které by po dostavbě areálu sloužilo i druhé části stavby.

Před hlavním vstupem do objektu je v severozápadním rohu umístěno malé náměstíčko s veřejnou zelení. Na hlavní vstup do objektu navazují i další vstupy do navrhované občanské vybavenosti. Objekty jsou navrženy v dostatečné vzdálenosti od stávající trafostanice – je dodrženo požadované ochranné pásmo.

Další etapou výstavby jsou objekty se startovacími byty. Tyto objekty jsou navrženy souběžně se Železnohorskou ulicí ve vzdálenosti 11,5m. Byty byly umístěny do dvou objektů, v každém je umístěno 12 bytů. Vchody do bytů jsou umístěny severním směrem.

Dle našeho názoru by bylo možné na západní straně pozemku při ulici Na Zavážce situovat třetí obytný objekt a tím navýšit kapacitu o dalších 12 bytů.

Všechny objekty na pozemku vytváření půdorysně přibližný tvar „L“ s křídly na severní a východní straně. Jihozápadní roh pozemku je volný pro parkovou úpravu. Do těchto míst je situována klidová zóna zástavby s odpočinkovými místy a

s dětským hřištěm. Toto umístění je dáno i existencí poměrně velkého pozemku v tomto prostoru, který není ve vlastnictví města.

Výškové uspořádání území

Hmotově nejnižší jsou navrženy objekty se startovacími byty. Vzhledem k tomu, že zde není navrženo podsklepení těchto objektů, jsou budovy osazeny téměř na terénu. Objekty jsou navrženy jako dvoupodlažní, což koresponduje s okolní zástavbou rodinných domů. Fasáda je hmotově i barevně členitá, tím je eliminována pohledově délka těchto objektů.

Objekty domu s pečovatelskou službou jsou navrženy tří až čtyřpodlažní s tím, že poslední podlaží je navrženo vždy jen nad částí půdorysu, čímž je potlačena možná velká hmota posledního podlaží. Navíc jsou objekty výškově vzájemně o jedno podlaží posunuty – západní stavba je níže, což je dáno sklonem terénu v těchto místech. Objekt v tomto osazení tvoří dominantu, ale díky členitosti hmoty i fasád je tato dominance v souladu s okolní zástavbou. Výška zástavby přirozeně kopíruje terén a netvoří nějaký bodový prvek v tomto prostoru. Pro účely posouzení vhodnosti navrhovaného řešení byl vytvořen model území ve 3D a výška objektu byla posouzena z různých pohledů.

Architektonický návrh

Největším úskalím navrhované zástavby je návrh jejího architektonického a hmotového výrazu. Je zde dilema, v jakém charakteru navrhnout objekty, aby co nejvíce respektovaly stávající okolní zástavbu. Tento problém vyvstal ještě více, když došlo ke hodnocení kvality okolní navazující zástavby. Tato zástavba je velice různorodá co se týká tvarů i barevnosti. Jak již bylo konstatováno, je zde řada pozdějších přístaveb a nástaveb, čímž je celkový dojem okolní zástavby dosti špatný. Jedná se většinou a málo kvalitní architekturu, ve které se jen těžko hledá nějaký významný prvek, na který by mohla navrhovaná zástavba navázat.

V průběhu prací převážil názor nevázat se z hlediska architektonických prvků na okolní zástavbu a navrhnout samostatný solitér, který by sice hmotově a výškově se zástavbou korespondoval, ale z hlediska architektonického se lišil. Navrženy byly proto objekty s plochou střechou. Bílé stavby doplněné výrazně tmavším prvním podlažím a jemným dřevěným obkladem jsou doplněny systémem prosklených ploch a balkonů se skleněným zábradlím. Fasády jsou doplněny o slunolamy, které jsou osazeny tam, kde není nad obytnou místností realizován balkon. Vzdušnost a světlost objektu je podtržena i bohatým prosklením ve vstupních partiích objektu v návaznosti na drobné provozovny. Velkoplošné prosklení je navrženo i ve společenské místnosti směrem na terasu a do parku.

Obdobně jsou navrženy i bytové objekty.

Bohatým prosklením a balkony jsou otevřeny do klidové jižní části parku, směrem do ulice již objekt působí uzavřenějším dojmem- jedná se o stranu severní. Materiálově jsou objekty navrženy v obdobném charakteru jako dům s pečovatelskou službou.

Vzhledem k určitým pochybnostem, které se týkají užití plochých střech, je přiložena i varianta se střechami sedlovými. Charakter stavby („lázeňský“) ale určitě více podtrhuje objekt jednodušších linií.

Dále je nutné konstatovat, že při návrhu bylo užito spíše jednodušších a levnějších řešení, aby se snížila finanční náročnost celé stavby.

Provozní řešení

I když půdorysné řešení jednotlivých objektů není předmětem studie, bylo nutné schématické provozní řešení navrhnout.

Objekt domu s pečovatelskou službou je navržen jako čtyřpodlažní s tím, že poslední podlaží bude realizováno pouze nad částí půdorysu.

V 1.NP hlavního objektu je navržen vstup . Za vstupní halou se nachází schodiště, společenská místnost s jídelnou a navazující kuchyňský provoz se zázemím. Na vstupní prostory z venkovní i vnitřní strany navazují drobné provozovny, které mohou zahrnovat např. kadeřnictví, masáže, kosmetiku, pedikúru,...

V zadní části přízemí se nachází skladové a technické zázemí objektu. V dalších dvou podlažích objektu jsou navrženy ubytovací jednotky. Většinou se jedná o jednolůžkové pokoje s vlastním hygienickým zázemím, pouze v čelech objektu jsou navrženy pokoje dvoulůžkové, případně je zde možné navrhnout apartmán. V posledním podlaží jsou kromě pokojů navrženy i pomocné prostory, např. plynová kotelna. V posledním podlaží je možnost zřízení venkovní terasy s výstupem ze schodišťového prostoru – v tomto místě je velice pěkný výhled na Železné hory. Na jižní straně je navržena střešní terasa přináležící k velkým pokojům.

Sousední objekt, který rovněž zahrnuje 50 lůžek, je navržen také jako čtyřpodlažní s tím, že je posunut po svahu níže o jedno podlaží. Suterén této části objektu je omezen pouze na severní část stavby a je zde navrženo technické zázemí. Na úrovni přízemí jsou již navrženy pokoje- stejného členění, jako ve stavbě sousední. To platí i pro další podlaží. I u této stavby je poslední podlaží realizováno pouze nad částí půdorysu. Tady je , kromě pokojů, navržena i kotelna pro tuto část.

Objekt se startovacími byty je navržen jako stavba dvoupodlažní, nepodsklepená. Každý ze dvou objektů se skládá ze dvou k sobě zrcadlově přiřazených částí. Vstupy jsou navrženy ze severu a ke každému vstupu přináleží prostor sklepů a kočárkárny u schodiště v obou podlažích. Na středovou chodbu jsou v každé podlaží navázány tři byty – 2x 3+kk a jednou 2+kk.

Na jižní straně jsou u všech obytných místností navrženy balkony směrem do parku.

4. Řešení dopravní a technické infrastruktury:

Vozidlová a pěší doprava :

Komunikačně navazuje navržená zástavba na stávající místní komunikace, které ze všech stran pozemek ohraničují.

Na ulici Železnohorskou navazují kolmá parkovací stání pro účely startovacích bytů. Tato stání budou sloužit jak pro obyvatele domů, tak pro návštěvníky.

Z ulice Železnohorské je navržen i vjezd na parkoviště před vstupem do domu s pečovatelskou službou. Toto oboustranné parkoviště bude sloužit pro návštěvníky domu. Pro personál je navrženo šikmé stání u ulice Neudorflvy. V případě výstavby bude nutné ulici Neudorflvu rozšířit na potřebné parametry pro oboustranný provoz. Z ulice Neudorflvy je navržen i vjezd pro zásobování objektu-především kuchyně.

Rovněž pěší doprava navazuje na stávající síť chodníků, počítá však i s jejich úpravou.

Chodník při jižní straně Železnohorské ulice bude zrušen a bude posunut až za nově navržená kolmá parkovací místa. Chodník se vrací do původní polohy u komunikace až před vjezdem do parkoviště před nově navrhovaným objektem. Tímto vedením chodníku je zajištěna přímá obslužnost parkoviště z místní komunikace a zároveň přímý vstup do bytových objektů z chodníku. Obdobný systém vedení chodníku byl zvolen i při ulici Neudorflově, kde je chodník vykloněn až za šikmá parkovací stání. Zpevněné chodníky a plochy jsou potom navrženy především před hlavním vstupem do domu s pečovatelskou službou, dlažbou je zpevněna i venkovní terasa před společenskou místností. Navržen je i chodník kolem celé řešené lokality a to i u ulic Čsl. armády a Na Zavážce.

Na zpevněné plochy navazují následně parkové pískové cestičky, které z velké části sledují příčné pěší trasy vedené v současnosti přes pozemek. Na hlavní křižovatce těchto cest může být umístěn altán pro kryté posezení, je zde navrženo i dětské hřiště pro navrhované bytové domy.

Napojení navržených objektů na technickou infrastrukturu:

Objekty domu s pečovatelskou službou:

Napojení na technickou infrastrukturu je navrženo vzhledem k záměru postupné realizace samostatně pro každý z objektů.

Přípojky jsou navrženy s ohledem na již provedenou infrastrukturu v ulicích obepínajících řešenou lokalitu tak, aby náklady na jejich realizaci byly minimalizovány.

Napojení objektu blíže u Neudorflovy ul, který je předpokládán v 1. fázi realizace: Kanalizační přípojka je navržena s napojením do kanalizační stoky DN 400 v této přilehlé ulici.

Napojení na vodovodní řad je navrženo přípojkou z ul. ČSL armády, kde je vedeno dosavadní vodovodní potrubí DN 100, které umožňuje provedení požárního hydrantu DN 100, který zabezpečí pro oba objekty DPS předepsané požární zabezpečení.

Připojení na plynovod je vzhledem k potřebné kapacitě pro kotelnu, příp. kuchyň navrženo ze STL plynovodního řadu který je veden rovněž v ul. ČSL armády a umožňuje rovněž napojení druhého objektu se samostatnou plynovou kotelnou a to následně krátkou STL přípojkou.

Napojení objektů na elektrickou energii je navrženo samostatným zemním kabelovým vedením z dosavadní zděné trafostanice na rohu ul. ČSL armády a Neudorflovy před zásobovací vjezd do objektu DPS předpokládaného v 1. etapě výstavby. Zde bude umístěn rozpojovací pilíř, z něhož budou vedeny samostatné přípojky k oběma objektům DPS a současně i prodloužením ke dvěma navrženým bytovým domům v Železnohorské ulici.

Napojení na současné vrchní, příp. kabelové rozvody Nn není vzhledem k potřebným kapacitám reálné.

Domy se startovacími byty:

Napojení obou domů je navrženo, mimo připojení na el. energii, na dosavadní vedení technické infrastruktury v Železnohorské ulici a to samostatnými přípojkami pro každou sekci domů.

Kanalizační přípojky jsou navrženy napojit na dosavadní stoku DN 400 vedenou po jižní straně ulice, pouze nejzápadnější sekce domu bude napojena do koncové

šachty této stoky přípojkou dl. cca 25 m, protože kanalizační stoka již dál nepokračuje.

Stejně tak vodovodní přípojky jsou navrženy napojit na dosavadní litinový vodovodní řad

DN 80, vedený rovněž po přilehlé straně ulice.

Připojení na plynovodní nízkotlaký řad vedený po protější straně ulice je navrženo taktéž samostatnými přípojkami pro každou sekci s tím , že na fasádě sekce bude vždy umístěn hlavní uzávěr plynu. Alternativně by bylo možné provést podél domů nový plynovodní řad napojený na řad na protější straně a z něj krátkými přípojkami napojit jednotlivé sekce. Délka plynovodního vedení by se však nezkrátila.

Napojení na elektrickou energii je navrženo, jak je již uvedeno u objektů DPS kabelovým zemním vedením z nově navrženého vývodu z dosavadní zděné trafostanice. Z rozpojovacího pilíře u provozního vstupu budovy DPS je navrženo samostatné kabelové vedené k bytovým domům, s napojením do jednotlivých sekcí zasmyčkováním do domovních pojistkových skříní.

5. Výkresová část

Součástí územní studie jsou následující výkresy:

- 01 Urbanistický návrh 1:500
- 02 Výkres technické infrastruktury 1:500, 1:1000
- 03 Dům s pečovatelskou službou-schéma 1.NP
- 04 Dům s pečovatelskou službou-schéma 2.NP
- 05 Dům s pečovatelskou službou-schéma 3.NP
- 06 Dům s pečovatelskou službou-schéma 4.NP
- 07 Dům s pečovatelskou službou-schéma 1.PP
- 08 Startovací byty – schéma 1.NP
- 09 Startovací byty – schéma 2.NP
- 10 Pohledy
- 11 Návrh hmotového řešení A
- 12 Návrh hmotového řešení B
- 13 Návrh hmotového řešení C
- 14 Návrh hmotového řešení D
- 15 Návrh hmotového řešení E
- 16 Zákres do fotografie
- 17 Pohledy-varianta se sedlovou střechou
- 18 Návrh hmotového řešení-varianta se sedlovými střechami A
- 19 Návrh hmotového řešení-varianta se sedlovými střechami B
- 20 Návrh hmotového řešení-varianta se sedlovými střechami C
- 21 Zákres do fotografie- varianta se sedlovými střechami