



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## Z Á Z N A M O V Y U Ž I T Í Ú Z E M N Í S T U D I E

Pořizovatel:

MĚSTSKÝ ÚŘAD CHOTĚBOŘ, oddělení územního plánování, GIS a památkové péče  
Trčků z Lípy 69; 583 01 Chotěboř

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jméno:

Ing. Ludmila Pecnová

Funkce:

vedoucí oddělení územního plánování, GIS a památkové péče

Podpis:

Datum využití:

otisk úředního razítka

## ÚZEMNÍ STUDIE VYBRANÝCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ V CHOTĚBOŘI

### Vnitroblok na sídlišti “Drážky”

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Jiří Marek

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD CHOTĚBOŘ, oddělení ÚP, GIS a PP  
Trčků z Lípy 69; 583 01 Chotěboř

tel: 569 641 111  
e-mail: podatelna@chotebor.cz

OBJEDNATEL

MĚSTO CHOTĚBOŘ  
Trčků z Lípy 69; 583 01 Chotěboř

IČ: 00267538  
e-mail: podatelna@chotebor.cz

Z H O T O V I T E L

ING. ARCH. ALEŠ LÁNA  
Zátopkova 4933/1; 586 01 Jihlava; IČ: 75899795

ING. ARCH. MARTIN DOBIÁŠ

Nad Žitábkem 3935; 580 01 Havlíčkův Brod; IČ: 71856544

P R O J E K T A N T

Ing. arch. Aleš Lána, Ing. arch. Martin Dobiáš, Ing. arch. Jiří Marek

ETAPA

číslo

D A T U M

březen 2019

# VNITROBLOK NA SÍDLIŠTI „DRÁŽKY“

## Územní studie veřejného prostranství v Chotěboři

### MÍSTO:

Řešené území se nachází v širším středu města. Svou jižní stranou přiléhá k Havlíčkově ulici, svou západní stranou k ulici V Drážkách. Z východní strany je vymezené řadou vysoko-podlažních panelových domů a ze západní strany řadou bytových domů pravděpodobně z 60. let. Obě tyto řady se k sobě pozvolna přibližují, čímž vzniká prostor s charakterem městského vnitrobloku.

### POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU

Přestože řešené území představuje svou rozlohou spíše menší sídliště, svou kapacitou v celkovém měřítku města pojme relativně velký počet obyvatel. Nutnost kultivace veřejných prostor v této oblasti má tak své opodstatnění. Veřejný prostor mezi budovami má několik závad, které jsou v zástavbě tohoto typu obvyklé. Samotnému vzniku využívaného, a tedy funkčního obytného prostoru brání především neorganizované uspořádání jednotlivých vzájemně propojených funkčních ploch. Tradiční nedostatek parkovacích míst vede k záboru jakéhokoliv místa, které odstavení auta jen trochu umožňuje. Plochy pro automobily převažují a odpočinkové plochy se zdají být v tomto vnímání priorit druhořadé. Problematické je také rozmístění kontejnerových stání, kdy v mnoha místech dochází ke kolizi s parkujícími auty.

Z hlediska urbanistického je ale největší závadou samotné umístění panelových domů. Při jejich plánování nebyl brán zřetel na stávající systém ulic, několika poschoďové objekty tak vznikly mimo tradiční urbanistické schéma a zcela se tak vymykají obvyklé sídelní struktuře. Tato „invaze“ tak znesnadňuje stavební zacelení bloku vymezeného ulicemi Havlíčkovou, V Drážkách, Krále Jana a Fominovou. A místo kompaktní uliční fronty se zde nachází obtížně definovatelný sídelní útvar. Místo domů k ulicím přiléhají provizorní parkoviště a jihovýchodní strana bloku orientovaná do jedné z hlavních městských ulic ustoupila dominantní hmotě paneláku.

I přesto má vnitroblok potenciál ke vzniku klidného, pobytového místa. Kladně je možné hodnotit stávající vzrostlou zeleň, kterou by bylo vhodné částečně zachovat.

### KONCEPT:

Ve vnitrobloku tohoto rozsahu je nutné vytvořit klidovou zónu / obytný prostor pro jeho obyvatele. Rozhodující je proto stanovení nejnutnějšího rozsahu ploch pro pohyb aut a vše ostatní ponechat bez nich = vymezení oblasti zákazu vjezdu.

### POPIS NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ:

#### ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Z hlediska dopravní obslužnosti vnitrobloku jsou navrženy dvě úpravy - vjezdy do něj jsou ponechány dva, ale oproti stávajícímu stavu je navrženo zrušení jejich propojení. Severní vjezd je dále navrženo upravit tak, aby přímo navazoval na ulici Družstevní a byl tak kolmý na ulici V Drážkách. Celé dopravní řešení je koncipováno tak, aby zvýhodňovalo chodce a auto před ním mohlo případně vždy včas zastavit.

Celkové rozvržení ploch vnitrobloku vychází z polohy obslužných komunikací, na které navazují parkovací stání. Situování těchto ploch určuje podobu celého parteru. Tam kde končí plocha parkoviště, začíná plocha klidová. Jako nástroj k vymezení hranice mezi těmito dvěma prostory je použita nízká kamenná zídka – pro auto jasná bariéra, pro chodce možnost k posezení.

S ohledem na výše popsané urbanistické závady, je navrženo jihovýchodní stranu řešeného území zacelit novou bytovou zástavbou. Tímto způsobem dojde k rekultivaci Havlíčkovy ulice a uzavřením bloku k

zesílení klidového prostoru v jeho středu. Nově navržený bytový dům ale nesmí pro toto území přinést další dopravní zátěž, jeho obsluha je tak kompletně uvažovaná z Havlíčkovy ulice a parkovací stání pro všechny jeho obyvatele pak v jeho suterénu, případně podzemí.

### ZELEŇ

Silným prostorotvorným prostředkem jsou stávající vzrostlé stromy. Většinu z nich je navrženo zachovat. Nové jsou pak navrženy podél obslužných komunikací a chodníků. Travnaté plochy jsou doplněny květinovými záhony.

### POUŽITÉ MATERIÁLY

Středu klidové zóny svým rozsahem dominuje mlatová plocha, která je po svém obvodu doplněna žulovou dlažbou nebo trávnikem. Materiálová pestrost a výrazná textura reaguje na monochromatické materiály (asfalt, beton) a velkoformátové plochy panelových sídlišť.

Asfaltové komunikace jsou přerušeny dlážděnými plochami, vedoucí chodce do středu území. Parkovací stání jsou dlážděná z žulových kostek, „separační“ zídky jsou navrženy kamenné, případně z gabionových košů plněných kamenem. Travnaté plochy mezi chodníkem a obslužnou komunikací jsou v pravidelných pruzích doplněny betonovou dlažbou, která umožňuje přímý pohyb mezi domem a zaparkovaným autem.

### DALŠÍ VYBAVENÍ

Navrženo je několik stanovišť pro umístění kontejnerů na směsný i tříděný odpad. Jejich dimenze odpovídá stávajícím požadavkům, všechna jsou přístupná přímo z obslužných komunikací. Jsou navržena ze stejného materiálu jako dělicí zídky, liší se pouze svou výškou, která je navržena tak, aby se nádoba na odpad z pohledově obrácené strany neuplatňovala.

Ve středu území stojí trafostanice, kterou je navrženo ponechat, její fasádu by bylo vhodné renovovat.

### ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navržené řešení neobsahuje úpravy, které by vyvolaly potřebu změny stávající podoby sítí technické infrastruktury.

### SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

01 - ANALÝZA ÚZEMÍ „SWOT“	1:500
02 - HLAVNÍ VÝKRES	1:500
03 - VÝKRES ZELENĚ	1:500
04 - DETAIL ŘEŠENÍ PARTERU	1:200
05 - ILUSTRATIVNÍ VIZUALIZACE	----
06 - NÁVRH MOBILIÁŘE	----





Č.	NÁZEV	POPIS PROBLÉMU
1	Vzrostlá zeleň	V místě se nachází velké množství kvalitních stromů
2	Klidový prostor	Místo má velký potenciál ke vzniku klidového prostoru
3	Zacelení bloku	Na JV straně území leží nevyužitý prostranství, které může stavebně zacelit blok bytových domů.
4	Neorganizovaná parkovací stání	Neřešená doprava v klidu brání vzniku obytného prostoru mezi domy.

Č.	NÁZEV	POPIS PROBLÉMU
5	Možný průjezd vozidel	Lokalita v současnosti umožňuje volný průjezd vozidel, tato skutečnost narušuje klidový charakter místa.
6	Křižovatka tvaru „Y“	Severní napojení místa je řešeno nevhodným tvarem křižovatky.
7	Živélné parkoviště	V návaznosti na Havlíčkovu ulici se nachází zpevněná plocha sloužící jako parkoviště. Vzniklá jako důsledek nevhodného situování panelové zástavby uvnitř stavebního bloku.

<div></div>	silné stránky	<div></div>	slabé stránky
<div></div>	příležitosti	<div></div>	hrozby





ZPEVNĚNÉ PLOCHY :

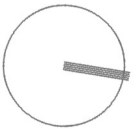
- asfalt
- dlažba - betonová kostka, maloformátová
- dlažba - žulová kostka, hnědočervená, velkoformátová
- dlažba - žulová kostka, šedá maloformátová; značení parkovacích pruhů: kostky z bílého křemene
- dlažba - žulová kostka, žlutá, maloformátová
- mlat (mechanicky zpevněné drcené kamenivo)
- betonové desky - velkoformátové, pokládáné v pruzích, střídající se s pruhy zatravnění

OSTATNÍ OBJEKTY :

- parcelsa navržená pro výstavbu rodinného domu
- objekt nově navrženého bytového domu, společné podzemní garáže, v přízemí obchodní prostory
- stanoviště kontejnerů na směsný a tříděný odpad
- dělicí zídky - vyzdívané z kamene, variantně skládané z gabionových košů plněných kamenivem, typická výška cca. 40 cm, stěna u kontejnerů a na hranicích pozemků rodinných domů pak cca. 150 cm

ZELEŇ :

- travnaté plochy
- stávající i nová výsadba stromů (viz. výkres zeleně)
- květinové záhony



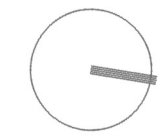
02

HLAVNÍ VÝKRES

1 : 5 0 0



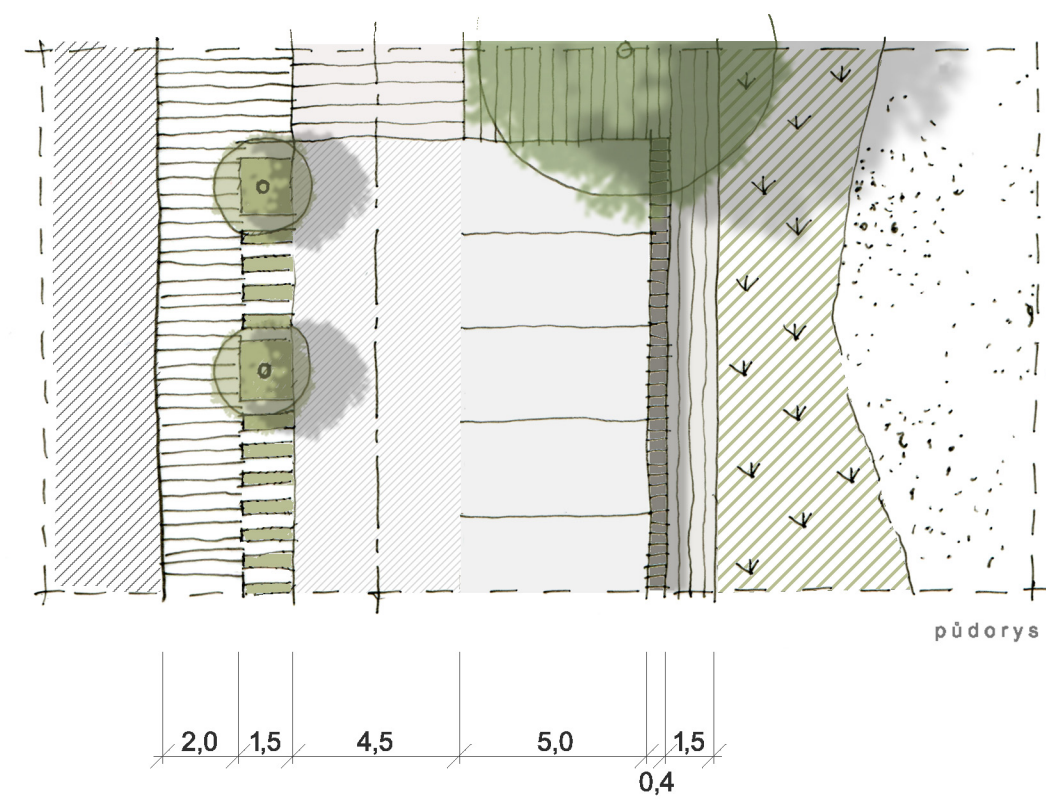
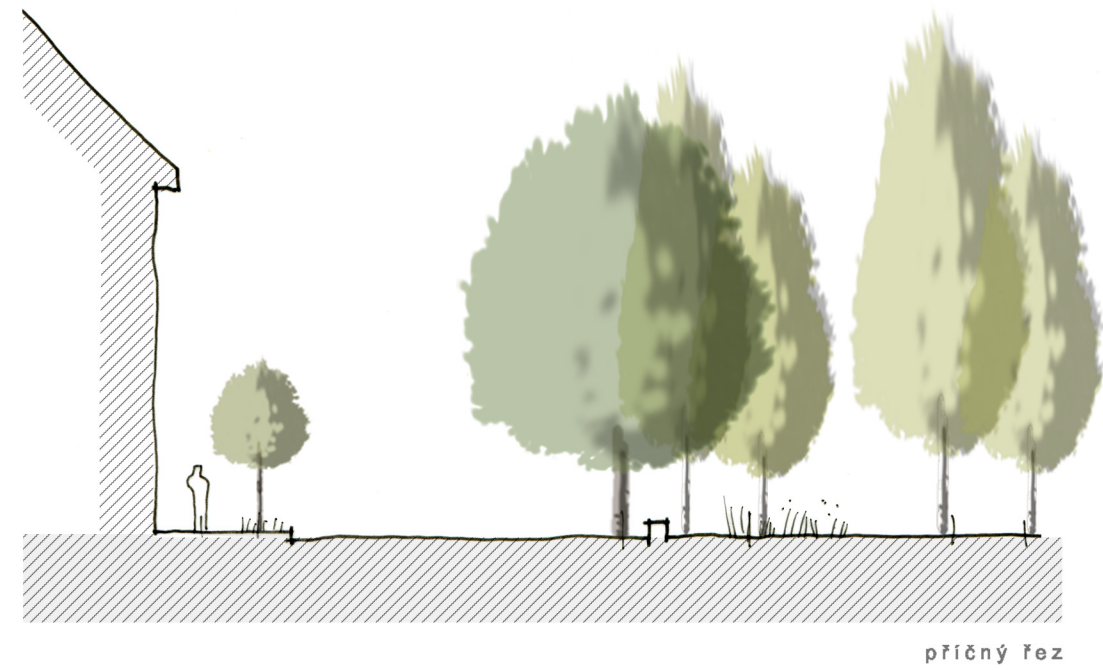
- ponechané stromy  
stromy navržené k odstranění  
travnaté plochy  
květinové záhony
- NAVRŽENÁ VÝSADBA STROMŮ :**
  - javor mlíč
  - katalpa trubačovitá
  - jílovec maďál
  - javor červený
  - japonská třešeň (sakura)



03

VÝKRES ZELENĚ  
1 : 5 0 0













## ODPADKOVÝ KOŠ

Cylindre CR120  
Betonový sokl, plastové opláštění  
Výrobce / dodavatel : mmcité a.s.



## LAVIČKA

Vltau - VLT151  
Konstrukce z hliníkové slitiny, sedák i opěradlo z dřevěných lamel  
Rozměr: 1820 x 615 x 850 mm (d x š x v)  
Výrobce / dodavatel : mmcité a.s.



## LAMPA

yoa  
hliníková slitina, výška cca. 4,5 m  
Výrobce / dodavatel : Schreder lighting LLC