

# ÚZEMNÍ STUDIE – LOKALITA KOUBEK

## Identifikační údaje

<b>Název stavby:</b>	Územní studie – lokality KOUBEK
<b>Kraj:</b>	Vysočina
<b>Obec:</b>	Chotěboř
<b>Katastrální území:</b>	Chotěboř
<b>Investor:</b>	Město Chotěboř
	Trčků z Lípy 69, 583 01 Chotěboř
<b>projektant:</b>	Ing. Arch. Václav MAREK
	Bezlejská 192, 582 73 Nová Ves u Chotěboře
<b>Stupeň dokumentace:</b>	Studie

## PŘEDMĚT STUDIE

Předmětem územní studie je prověření možností využití zastavitelné plochy v souladu s požadavky zadavatele. Územní studie řeší zástavbu území domy s pečovatelskou službou a bytovým domem se startovacími byty, s integrovanými komerčně využitelnými nerušícími provozy do přízemních partií domů.

## CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Lokalita „KOUBEK“ se nachází v centrální obytné části města tvořené vilovou zástavbou rodinných domů. Hlavní přístupová komunikace v podobě ulice Železnohorské propojuje tuto lokalitu s objekty občanské vybavenosti – kino, kulturní dům, sportovní hala, základní škola, střední ekonomická škola. Ulice Železnohorská tvoří zároveň severovýchodní hranici řešeného území. Dále je lokalita omezena ulicí Neudorfovou z jihovýchodu, ulicí Čsl. armády z jihozápadu a ulicí Na Zavážce ze severozápadu. Pozemek vymezené lokality je mírně svažité směrem – k ulici Železnohorské. V jihovýchodním nároží lokality se nachází objekt zděné trafostanice. Možná zastavitelnost území je limitována ochranným pásmem trafostanice a pozemky ve vlastnictví Města Chotěboře.

## URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Kapacitní požadavky zadavatele jsou zpracovány do navrženého řešení v podobě čtyř domů s pečovatelskou službou pro 4 x 25 osob, o do bytového domu s 25 – ti startovacími byty. Dispoziční koncepce zástavby je navržena s cílem vytvoření centrálního komunikativního prostoru „náměstí“, situovaného do sevřeného vnitrobloku domů, otevřeného do prostoru Železnohorské ulice. Z centrálního prostoru „náměstí“ jsou pak zpřístupněny veškeré navržené doplňující aktivity v podobě kavárny, wellness centra, kadeřnictví, ordinací lékařů a výstavní síně. Do centrální části vnitrobloku je pak záměrně navrženo dětské hřiště s četnými mikroprostory odpočívadel pro seniory, dále je zde umístěna i venkovní terasa kavárny. Dojde tak k přirozenému promísení populace seniorů obývajících domy s pečovatelskou službou s generací mladých rodin s dětmi, obývajících bytový dům se startovacími byty.

Umístění jednotlivých objektů plně respektuje trasy stávajících diagonálních pěšin přes řešené území zóny. Tyto jsou logicky zpracovány do urbanistické koncepce území, obě procházejí centrálním prostorem navrženého „náměstí“ ve vnitrobloku.

Řešení dopravy v klidu je navrženo dostatečným počtem kolmých parkovacích stání z přilehlých ulic, obklopujících předmětnou zónu.

## ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Jednotlivé domy jsou navrženy jako pavlačové bytové domy s integrací komerčně využívaných prostor do přízemí. Domy pak mají tři plnohodnotná obytná podlaží, poslední podlaží pak plošně ustupuje ze základní objemové hmoty, je vybaveno střešními terasami. Každý dům má jednu schodišťovou sekci s výtahem. Vstupní průčelí přízemní dispozice domů je záměrně zapuštěno do hmoty objektu, dává tím vzniknout průběžnému „podloubí“, ze kterého jsou pak kromě hlavního domovního vstupu zpřístupněny i veškeré doplňující komerčně využívané prostory.

Co do hmotové koncepce jsou domy záměrně rozčleněny na tři objemové celky- ustupující přízemí, kompaktní lapidární objem tří obytných podlaží a poslední ustupující podlaží se střešními terasami celý objem zavírá a zároveň opticky snižuje. Zastřešení posledního podlaží je navrženo valbovou střechou s jednotným sklonem 20°.

Materiálové provedení předpokládá jednotný šedý odstín omítek přízemí a posledního podlaží u všech domů, a barevnou kombinaci dvou světlých odstínů na jednotlivých domech v partii tří obytných podlaží. Shodný odstín je navržen u domů „A“, „C“ a „E“, druhý odlišný pak u domů „B“ a „D“.

## ETAPIZACE VÝSTAVBY

Navržená územní studie předpokládá realizaci zástavby území ve dvou etapách.

I. etapa bude realizována dvěma domy s pečovatelskou službou „A“ a „B“, umístěnými rovnoběžně s ulicí Železnohorskou, na kterou budou domy komunikačně a obsluhově napojeny.

II. etapa pak řeší dostavbu zóny do podoby s centrálním „náměstím“ výstavbou domů „B“, „D“ a dostavbou bytového domu „E“.

## DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ

### DŮM PEČOVATELSKOU SLUŽBOU

1.N.P.	vstup, pečovatelská služba, komerční prostory		
2.N.P.	2x2+KK/49 m <sup>2</sup> ,	4x1+KK/35 m <sup>2</sup>	8 osob
3.N.P.	2x2+KK/49 m <sup>2</sup> ,	2x1+KK/35 m <sup>2</sup>	6 osob
4.N.P.	2x2+KK/49 m <sup>2</sup> ,	4x1+KK/35 m <sup>2</sup>	8 osob
5.N.P.	4x1+KK/29 m <sup>2</sup>	4 osob	střešní terasy
Celkem:..... 26 osob			

### BYTOVÝ DŮM SE STARTOVACÍMI BYTY

1.N.P.	vstup, společné prostory, sklepy bytů, komerční prostory		
2.N.P.	2x2+KK/49 m <sup>2</sup> ,	1x2+KK/67 m <sup>2</sup> ,	3x1+KK/35 m <sup>2</sup>
3.N.P.	2x2+KK/49 m <sup>2</sup> ,	2x2+KK/67 m <sup>2</sup> ,	1x1+KK/35 m <sup>2</sup>
4.N.P.	2x2+KK/49 m <sup>2</sup> ,	1x2+KK/67 m <sup>2</sup> ,	3x1+KK/35 m <sup>2</sup>
5.N.P.	2x2+KK/58 m <sup>2</sup> ,	1x1+KK/36 m <sup>2</sup>	střešní terasy
Celkem:..... 20 bytů			

## STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

Z hlediska stavebně technického je bytový dům navržen klasickou stavební technologií cihelného domu, stropní konstrukce jsou uvažovány jako monolitické železobetonové, konstrukce střechy je uvažována v klasické krovové konstrukci pro valbový tvar střechy.

V Chotěboři 25.11. 2013  
vypracoval Ing.arch.Václav MAREK