

Objednatel :

**Obec Sázava
Sázava 159, 592 11 Velká Losenice**

Pořizovatel :

**Městský úřad Žďár nad Sázavou,
odbor rozvoje a územního plánování,
Ing. Darina Faronová,
Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou,**

Zpracovatel :

**ing.arch.Harazim Radomil,
Masná 10, 602 00 Brno – Trnitá,
Atelier : Na Honech 1864, 66601 Tišnov,
e-mail : harazim.r@seznam.cz
tel. +420 777 865 351
ČKA č.a.01293**

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST

A. ÚČEL STUDIE

B. PODKLADY

C. PROJEDNÁNÍ STUDIE

D. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ SÍDELNÍ VZTAHY

D.1 NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SÁZAVA

E. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU

E.1 PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

E.2 ARCHITEKTONICKO – URBANISTICKÉ PODMÍNKY

E.3 DOPRAVNÍ PODMÍNKY

E.4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

F. URBANISTICKÁ A ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE

F.1 DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ

F.2 STAVEBNÍ OBJEKTY

F.3 ZELEŇ

G. KONCEPCE DOPRAVY

G.1 PĚŠÍ DOPRAVA

G.2 KŘÍŽOVATKY, KŘÍŽENÍ, SJEZDY

G.3 DOPRAVA V KLIDU

G.4 CYKLISTICKÁ DOPRAVA

H. KONCEPCE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

H.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

H.2 ODKANALIZOVÁNÍ A ODVODNĚNÍ ÚZEMÍ

H.3 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

H.4 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

H.5 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

H.6 TELEKOMUNIKACE

H.7 ODSTRAŇOVÁNÍ ODPADU

I. ZÁVAZNÉ REGULATIVY

GRAFICKÉ PŘÍLOHY

01 – SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1:2000

02 – URBANISTICKÝ NÁVRH – CELKOVÁ SITUACE 1:500

03 – KOORDINAČNÍ SITUACE – PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ 1:500

04 – PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ 1:500

- PŮDORYS CENTRA – DETAIL 1:200

- KOMUNITNÍ CENTRUM 1:100

- OBJEKTY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ 1:100

- PERSPEKTIVA CENTRA

- PERSPEKTIVA NÁSTUPNÍHO PROSTORU

- PERSPEKTIVY – DETAILS PROSTORU

A. ÚČEL STUDIE

- Stanovit urbanistické a architektonické požadavky na umístění, uspořádání a řešení staveb v souladu s podmínkami využití, které stanovuje platný Územní plán Sázava (ÚP).
- Specifikovat zásady rozvoje lokality s návrhem stavebních pozemků, stanovit základní regulativy a limity rozvoje lokality tak, aby byla zajištěna ochrana veřejných zájmů, zvláště přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.
- Účelem ÚS je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro potřebnou úpravu tohoto území,
- ÚS je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území dle § 30 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

B. PODKLADY

- 1) Město Žďár nad Sázavou. Zadávací podmínky zakázky malého rozsahu na službu „Zpracování územní studie v lokalitě Penzion Sázava“. Obec Sázava. Září 2016.
- 2) Zadání územní studie s jednotlivými požadavky „Územní studie lokalita Penzion Sázava“. Zadáno v září 2016.
- 3) Digitální katastrální mapa ve formátu dgn a dwg. Duben 2015.
- 4) Ortofotomapa ve formátu tif.
- 5) Územní plán Sázava – právní stav po vydání změny č.2 ke dni 31.12.2012.
- 6) Digitální zaměření polohopisu a výškopisu areálu hotelu Sázava, k.ú. Sázava, geodetické práce Tulis Zdeněk, duben 2015,
- 7) Digitální zaměření polohopisu a výškopisu areálu hotelu Sázava, k.ú. Sázava s mapou KN, geodetické práce Tulis Zdeněk, duben 2015,
- 8) Původní stavební situace areálu měř. 1:1000 nezjištěného stáří,
- 9) Urbanistická studie – ing.arch.Harazim Radomil, květen 2015,
- 10) Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky – Správa CHKO Žďárské vrchy - „Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy“.

C. PROJEDNÁNÍ STUDIE

A – Správa CHKO Žďárské vrchy

AOPK ČR – SCHKO Žďárské vrchy, závazné vyjádření č.j.02316/ŽV/2016 ze dne 30.6.2016 k Urbanistické studii. Stanovisko záporné. Ing. Václav Hlaváč, ředitel Správy CHKO.

AOPK ČR – SCHKO Žďárské vrchy, vyjádření spolu s architektonickou komisí ze dne 14.12.2016 k návrhu Územní studie. Komise doporučila uvedený záměr k dopracování dle uvedených připomínek – především zvýšením výměry stavebních pozemků nad 800m².
Za SCHKO Žďárské vrchy – Petr Matějka

AOPK ČR – SCHKO Žďárské vrchy, vyjádření č.j.04162/ZV/2016 ze dne 6.3.2017 k úpravě Územní studie dle předchozích připomínek ze dne 14.12.2016. Agentura souhlasí s návrhem Územní studie přestavby předmětné lokality 39B. Ing.Václav Hlaváč, ředitel Správy CHKO. Přiloženo v dokladové části studie.

B – obec Sázava

Souhlasné stanovisko obce Sázava ze dne 20.3.2017 zastoupené starostou Františkem Ledvinkou potvrzené na přiložené situaci Územní studie penzionu Sázava v dokladové části studie.

C – MěÚ Žďár nad Sázavou, odbor životního prostředí,

Závazné stanovisko č.j. ŽP/1352/16/LH ze dne 4.7.2016 k projektu k územnímu rozhodnutí. Stanovisko kladné k umístění stavby 1m od lesních pozemků. Ladislav Holeš, zástupce vedoucího ŽP.

Kladné stanovisko k předložené územní studii ze dne 20.3. 2017 navazující na výše uvedené závazné stanovisko. Přiložena potvrzená situace Územní studie penzionu Sázava.

D – MěÚ Žďár nad Sázavou, odbor stavební,

Souhlasné stanovisko odboru stavebního MÚ Žďár nad Sázavou ze dne 20.3.2017 potvrzující soulad z územním plánem na přiložené situaci Územní studie penzionu Sázava v dokladové části elaborátu územní studie.

D. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ SÍDELNÍ VZTAHY

Řešené území je vymezeno plochou přestavby č. 39 (plocha bydlení – B) a navazující plochou stabilizovaného území (plochou rekreace hromadné – RH) Plochy jsou určeny platným územním plánem Sázava. Vzhledem k územním a technickým souvislostem bude územní studií prověřeno i využití navazující územně stabilizující plochy – penzionu Sázava - způsobu využití RH.

Jde o území na jihozápadním svahu pod zalesněným hřebenem nad silnicí 1.třídy č.19 ze Žďáru nad Sázavou do Přibyslavi. Jde o bývalé rekreační středisko s řadovou zástavbou rekreačních chat, společenskými a hygienickými objekty, mezi kterými byly situovány rekreační a sportovní plochy. Dle katastru jde o zastavěné plochy a plochy ostatní. Tato plocha je oddělena od výše zmíněné komunikace I.tř.č.19 plochami zemědělskými, které jsou vedeny v územním plánu jako plochy koridoru pro homogenizaci trasy zmíněné komunikace. Ostatní okolní plochy kromě stabilizované plochy penzionu Sázava jsou většinou plochami lesa. Území je součástí CHKO Žďárské vrchy na jejím samém jihozápadním okraji se sídelní charakteristikou typu okolí Přibyslavi, nikoli typické Žďárským vrchům. Stávající havarijní a z hlediska urbánního nesourodý rekreační areál má v mírně odsunutém sousedství lokalitu nové zahuštěné výstavby rodinných domů, dále směrem k obci je stávající průmyslová zástavba a dále opět nová výstavba na místě bývalé polní nemocnice s neurčitou charakteristikou urbanismu ne nepodobné satelitnímu okrsku.

Jak bylo výše zmíněno, plocha přestavby 39 (B) navazuje provozně, technicky i urbanisticky na stávající objekt bývalého hotelu Sázava, který bude rovněž podroben komplexní přestavbě. Objekt je v současné době již přestavován na moderní penzion s vysokým standardem služeb. Objekt ve svém objemu bude zachován, stejně jako veškeré pozemní komunikace a obslužné dopravní plochy včetně parkovacích ploch.

D.1 Návrh změny Územního plánu Sázava

Území plochy přestavby 39 (B) dle Územního plánu Sázava navazuje na bezprostředně sousední parcely č. 396/22 díly a,d,g,h,i, a parc.č.401/3 díl j. V platném Územním plánu jsou vedeny jako plochy zemědělské – trvale travní porost, ale dle katastru nemovitostí jsou vedeny způsobem využití – plochy ostatní a nejsou v zemědělském půdním fondu. Tyto parcely jsou v majetku investora a je zájem je zahrnout do celkové plochy urbanistického návrhu nového areálu penzionu Sázava. Urbanistický návrh využívající tyto parcely k situování poloviny jednoho rodinného domu a dvou zahrad je svou koncepcí schválen orgány státní správy především Správou CHKO Žďárské vrchy. Ochranný silniční koridor vedoucí přes malé části těchto parcel nebude dotčen ani zástavbou, ani oplocením.

Tento návrh změny ÚP Sázava byl proveden Přípomínkou k návrhu změny č.4 Územního plánu Sázava ze dne 31.3.2017 jako změna způsobu využití z plochy zemědělské – trvale travní porosty (PT) na plochu pro bydlení (B) pro tyto dvě parcely – parc. č. 396 díly a,d,g,h,i. Parcela.č. 401/3 díl j. Změna je žádána z důvodů komplexního urbanistického řešení plochy přestavby 39(B), na kterou je zpracována tato Územní studie.

E. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU, VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

E.1 Přírodní podmínky

Výše zmíněná plocha přestavby 39(B) o výměře 2,64Ha je výrazně podélného tvaru ve směru vrstevnic na středně svažitém terénu v bezprostřední blízkosti lesního porostu s velkými plochami náletových pásů dřevin a křovin. Její délka je cca 320m a šíře kolísá od 55 do 100m. Příčné převýšení na šíři pozemku lze shrnout do základních vrstevnic 570 až 576 m nad mořem. V podélném směru vymezené plochy přestavby jde o kolísavou rovinu. Tato stávající bývalá rekreační plocha na jihozápadním svahu zalesněného hřbetu Štenice s nejvyšší kótou 616 m n.m. je ze spodní strany ohraničena zemědělskými pozemky a pastvinami až ke státní komunikaci mezi Žďárem nad Sázavou a Přibyslaví. Celý hřbet Štenice je součástí CHKO Žďár nad Sázavou a cele zalesněný většinou smrkovou monokulturou s občasným zpestřením náletovými dřevinami na okrajích porostu směrem k řece Sázavě a obytným plochám. Tento krajinný prvek je totiž prakticky ze tří stran obkroužen tokem řeky Sázavy, která teče směrem od východu přes Hamry nad Sázavou přes Najdek na severní straně až do Sázavy na straně západní. Plocha přestavby 39(B) ovšem kontakt s řekou Sázavou nemá, je na opačné straně hřbetu do strany úvalu mezi Štenicí a dalším zalesněným hřbetem Hamerského kopce s vrcholnou kótou 593 m n.m. Tímto úvalem je právě vedena komunikace I.třídy č.19. Nižší část regionu je obsazena častými vodními plochami umělého i přírodního charakteru a na dohled naší lokality se nachází přírodní koupaliště.

E.2 Architektonicko - urbanistické podmínky

Jak bylo výše zmíněno, plocha přestavby 39 (B) navazuje provozně, technicky a také urbanisticky na stávající objekt bývalého hotelu Sázava, který je ve stabilizovaném území hromadné rekreace (RH). Tento objekt je v současnosti podroben celkové přestavbě. Objekt bude komplexně renovován na moderní penzion s vysokým standardem služeb včetně restaurace, výroby pokrmů, malé prodejny potravin – smíšené zboží, wellness, fitness, rehabilitační a případně kulturně společenské funkce. Objekt ve svém objemu bude zachován, stejně jako veškeré pozemní komunikace a obslužné dopravní plochy – tato část pozemků je součástí využití k pobytovým a rekreačním účelům. Dalším velmi podstatným prostorem bývalého rekreačního areálu je právě plocha přestavby 39 (B) - rozsáhlá parcela s velkým počtem samostatných bývalých rekreačních objektů - chatků a částečným občanským, sportovním a hygienickým vybavením. Všechny tyto objekty jsou v naprosto havarijním stavu, jejich oprava a rekonstrukce je nemožná a budou asanovány. Proto bylo v Územním plánu přistoupeno k využití těchto ploch k individuálnímu bydlení pod značením 39 (B). Daná celková parcela je výrazně podélného tvaru ve směru vrstevnic na středně svažitém terénu v bezprostřední blízkosti lesního porostu s velkými plochami náletových pásů dřevin a křovin. Její délka je cca 320m a šíře kolísá od 55 do 100m. Celkem 2,64 Ha má být dle záměru investora osazeno devatenácti dvojdomky stejného typu společně s některými objekty občanského, rekreačního a sportovního vybavení. Přímo na plochu přestavby nenavazuje žádná část obydleného území obce Sázava, jen právě sousední hotel a dále na východní straně za hotelem skupina jednotných rekreačních chatků typu „A“ ze sedmdesátých let minulého století, které byly nedávno rekonstruovány. Chatky jsou nekoordinovaně roztroušeny po travnatém pozemku s řídkým částečným zalesněním a jen krátkou přístupovou komunikací s možností parkingu. Na straně západní je od lokality

přestavby přes malou zalesněnou plochu umístěna plocha bydlení se skupinou nových rodinných domků, dále pak rozsáhlé plochy výrobní a skladové a následně v bezprostřední blízkosti staré zástavby obce je nově vystavěná plocha individuálního bydlení. Veškeré nové zástavby rodinnými domy jsou přízemní s obytným podkrovím, zahradou, parkovacími plochami a obslužnými komunikacemi. Blízko u řešeného území se víceméně nenachází žádné zařízení veřejných služeb – veřejného občanského vybavení. Podstatnou část těchto služeb bude vytvářet právě rekonstruovaný penzion. Malá sezónní restaurace se nachází u přírodního koupaliště v údolní části vzdálená 600m a centrum obce Sázava je vzdáleno asi 1300m. Obec Hamry je dostupná po cca 3km a město Žďár nad Sázavou je vzdáleno po silnici asi 6 km. Ze zadání ani z územně plánovací dokumentace nevyplývá, že by v lokalitě přetavby 39(B) mělo vzniknout občanské vybavení, částečně se předpokládá právě v areálu hotelu Sázava. Občanské a sportovní vybavení v návrhu Územní studie je záměr investora a jeho snaha o co nejlepší podmínky bydlení.

E.3 Dopravní podmínky

Plocha přestavby 39 (B) navazuje provozně, technicky i urbanisticky na stávající objekt bývalého hotelu Sázava, který je ve stabilizovaném území hromadné rekreace (RH). Tento fakt se objevuje rovněž v oblasti dopravy. Celý areál plochy přestavby i hromadné rekreace je přístupný stávající komunikací se živičným povrchem o šíři 6m a délce 100m, která je odbočkou ze silnice I.třídy č.19 Žďár nad Sázavou – Přibyslav. Komunikace je dostatečně dimenzovaná i pro novou zástavbu i pro penzion Sázava. Parkovací plochy u penzionu Sázava jsou dimenzovány dle ČSN a dnešních požadavků částečně i pro plochu přestavby. Na západním konci celé lokality je ponechána rezerva parkovacích míst – dnes plocha se živičným krytem. Kapacita ubytovaných a bydlících se oproti minulému rekreačnímu využití nezvýší – spíše naopak. Rekreační plochou kolem penzionu je vedena také obslužná lesní komunikace opět s asfaltovým krytem, která poté z horní – lesní strany obkrouží celý areál až ke zmíněné rezervní ploše. Tato komunikace je v majetku jiného investora. Průjezd areálem je věcí dohody zainteresovaných. Na ploše přestavby žádné pojezdné stávající komunikace nejsou, jde jen o zarostlé pěší chodníčky a sportovní plochy.

E.4 Technická infrastruktura

Lokalita je dobře napojena na stávající technickou infrastrukturu a tato situace bude plně využita pro nové využití jak penzionu Sázava, tak samozřejmě plochy přestavby 39(B). Dřívější rekreační středisko plně využívalo dané možnosti infrastruktury.

Vodovod

Lokalitou je veden vodovodní řad – odbočka z velkého vodovodního vedení v oblasti hřebene Stěnice. Tento řad LT DN 100 prochází pozemkem penzionu, dále lesním porostem a ještě dále vstupuje na plochu přestavby, kde je zakončen. Na tuto větev budou napojeny veškeré nové větve rozvodů vody v areálu. Penzion Sázava je napojen již dnes přímo svou vlastní přípojkou.

Kanalizace

Rekreační areál byl v minulosti napojen na kanalizační šachtu pod penzionem Sázava. Zde se sváděla splašková kanalizace jak z areálu, tak z vlastního hotelu. Ze šachty je veden kanalizační řad do obce Sázava a dále do čističky odpadních vod. Stejně využití bude provedeno i po přestavbě areálu.

Dešťové vody byly v minulosti sváděny na povrch a do přirozených přírodních vsaků. Zvláštní technické řešení zde nebylo realizováno.

Plynovod

Přípojka z plynovodu byla provedena pouze do objektu penzionu Sázava a tato bude zachována a bude využita pro veškerou energetiku objektu. Přípojka je vedena po pozemku penzionu i přes území přestavby a byla respektována při osazení objekty.

Elektrické sítě

Celý bývalý rekreační areál - dnes plocha přestavby - byl napojen na rozvody NN, všechny bývalé objekty měly přípojku NN. Samozřejmě byl připojen také penzion Sázava. Veškerá stávající kabelová vedení byla napojena na trafostanici umístěnou vedle příjezdové silnice pod penzionem. Veškerá kabelová vedení jsou v současnosti odpojena a zrušena a opět z dané trafostanice budou provedeny rozvody nové.

Telekomunikace

Areál nebyl vybaven žádnými telekomunikačními sítěmi na přenos dat. Pouze bývalý hotel měl telefonní přípojku a televizní kabelové napojení.

F. URBANISTICKÁ A ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE

Při navrhování urbanistické koncepce dané parcely bylo přihlíženo k několika aspektům, především k Obecným podmínkám pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy. Hlavním záměrem bylo zamezení jakékoliv podobnosti obytné lokality se satelitními hybridy kolem našich měst. – viz realizovaný za průmyslovou zónou. Proto byla při návrhu respektována jedna z historických forem založení obcí. Jde o podélně okrouhlou náves s radiálním uspořádáním jednotlivých objektů bydlení kolem středového prostoru, který slouží jako hlavní komunikační, společenský a provozní prostor obce. Jde o klasickou náves, kde byly často umístěny objekty komunitního a společenského významu, centrální společné objekty obce a klidová odpočinková plocha. Často se zde nacházela vodní plocha sloužící mimo jiné i jako požární nádrž. K tomuto typu vsi bylo přistoupeno vzhledem k tomu, že v bezprostředním sousedství se obce tohoto typu nacházejí (Nížkov, Nové Veselí, Bohdalov, Velká Losenice, Újezd Rosička, Matějov a další). Jde o přirozený přechod mezi charakteristikou osídlení v jádru Žďárských vrchů s charakteristikou osídlení Blatin, Křižánek, Pusté Rybné aj. a vůdčím urbánním typem osídlení v bezprostřední blízkosti obce Sázavy. Je nutno si uvědomit, že lokalita se nachází na samých hranicích CHKO Žďárské vrchy.

Dalším hlavním aspektem návrhu byl samozřejmě podlouhlý tvar pozemku ve směru vrstevnic směrem západním od penzionu Sázava. Šíře pozemku od 55 do 100m a délka 320m nás omezuje stejně jako stávající sousední rozsáhlé lesní porosty jiných majitelů. Rovněž někde poměrně větší sklon pozemku a orientace ke světovým stranám a orientace hlavního výhledu z jednotlivých dvojdomků jsou důležitými prvky při navrhování konečného urbanistického řešení. Při vypracování návrhu byl brán zřetel na osazení objektů i komunikací do terénu tak, aby nedocházelo k velkým přesunům hmot a stavby kopírovaly stávající terén.

A konečně posledním hlavním omezujícím prvkem v návrhu jsou komunikace. Daná lokalita je přístupná pouze jedinou stávající obousměrnou živičnou vozovkou ústící do silnice 1.třídy č.19 ze Žďáru nad Sázavou do Přibyslavi. Tato komunikace šíře 6 m od křižovatky stoupá k Penzionu Sázava a kolem něj dále do řešené plochy B39 a také do lesních ploch jiného majitele a jedna její větev vede víceméně po vrstevnici souběžně nad naší urbanistickou lokalitou v bezprostřední blízkosti hranic pozemků.

Urbanistická koncepce je tedy středová s centrálním prostorem ve střední nejširší části pozemku a do stran vycházejících komunikací s řadovou výstavbou kolem nich, tak jak to v historickém vývoji sídelního rozvoje bývalo obvyklé. Jediná přístupová komunikace určuje dopravní a tím pádem i urbanistické řešení lokality. Nové obslužné komunikace obytného souboru jsou vedeny víceméně ve směru vrstevnic z nástupního prostoru před penzionem Sázava zpočátku středem dispozice, aby obkroužily centrální prostor a z této smyčky jsou vedeny slepé větve k dalším obytným dvojdomkům. Jednotlivé dvojdomky ve středu dispozice jsou položeny vně komunikací s dostředným akcentem v záměrně neuspořádaném urbanistickém tvaru. Další kompozice zástavby do stran jsou již klasické lemující středové komunikace. Každá polovina dvojdomku má svou soukromou zahrádku s individuálním řešením zeleně a také parkovací stání pro osobní automobil. Normové odstupové vzdálenosti objektů jsou dodrženy včetně norem oslunění bytů.

Při navrhování jednotlivých ploch bylo přistoupeno k vytvoření větší plochy veřejných prostor před velkými soukromými pozemky u dvojdomků. Jde o možnost vytvořit si u bydlení soukromí pomocí zeleně a malé zahradní architektury, ale ne vytvoření „hradeb“ mezi sousedy. Oplocení by měla být spíše orientační, symbolická a nevýrazná zásadně ze živých plotů a nízkých dřevěných plotů bez vjezdových bran. Jde tedy o záměr o přirozený přechod krajinného charakteru území bez výrazných bariér přírodních i architektonických s důrazem na rozsáhlost veřejných ploch zeleně, pěších komunikací, shromažďovacích i sportovních ploch. Jednotlivé parcely jsou ale samozřejmě majetkově vedeny až k hranicím lokality. Bydlení stálého i rekreačního charakteru zásadně nepočítá se zemědělskou a také chovatelskou činností. Taktéž bude výrazně omezena výstavba různorodých přístřešků, kolen a bazénů tak, aby navrhovaný architektonický ráz nebyl narušen. Předpokládá se spíše s bydlením střední a seniorské generace obyvatelstva.

Nové objekty	Rozměry (m)	m ²	počet	Celkem (m ²)
NOVÝ RD – 2 BYTY + 2 x kolny	12 x 8,5 4 x 1,5	102+12 = 114	19	2166
KAPLE	9 x 5	45,0	1	45
OBJEKT ÚDRŽBY	9 9 x 15	135,0	1	135
CELKEM				2346 m ²

	m ²	%
CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉ LOKALITY B39	26435	100,00
PLOCHA SOUKR. POZEMKŮ	15721	59,50
VEŘ. ZELEŇ, KULTURA, SPORT, PĚŠÍ PLOCHY	8720	32,96
KOMUNIKACE POJÍZDNÉ	1994	7,54
ZASTAVĚNOST AREÁLU		8,87
INDEX ZASTAVĚNOSTI AREÁLU	0,089	

	m ²	%
PLOCHA SOUKR. POZEMKŮ	15721	100,00
VÝMĚRA JEDNOTL. POZEMKŮ	800 - 1125	
PRŮMĚRNÁ VELIKOST POZEMKU	827,4	5,26
ZASTAVĚNÁ PLOCHA RD	114,0	13,80
INDEX ZASTAVĚNOSTI POZEMKU	0,138	8

CELKOVÁ PLOŠNÁ ZASTAVĚNOST LOKALITY 39 (B)8,87 %

F.1 Dispoziční řešení

Jediné přístupové místo u penzionu Sázava určuje také koncepci nástupu do obytného souboru. Je možno jít po všech komunikacích, jež jsou řešeny jako klidová pěší zóna s provozem pouze ubytovaných hostů, ale je zde také centrální pěší komunikace od parkoviště před penzionem. Zde je situován nástupní prostor s parkovým řešením a dětským hřištěm pro rodiny s dětmi, ze kterého schodištěm nebo chodníkem s malým spádem jdeme osou lokality přes komunikaci do centrální aleje mezi komunikacemi. Je to klidový pěší prostor parkového charakteru s lavičkami, altánem, božími mukami, vymezeným prostorem pro hru pétanque s přístřeškem, studánkou a možností umístění uměleckých děl a venkovních tělocvičných zařízení. Takto se příjemnou procházkou dostaneme do centrálního prostoru – návsi. Jde o kombinaci společenské náplně prostoru se shromažďovacími plochami a prostorami a různými druhy parkových úprav zeleně od velmi kultivovaných ploch přes park anglického typu až po přírodní kamenné plochy s občasnými solitéry. Vodní prvky jsou zde zastoupeny horskou bystřinou mezi kameny s peřejemi a lučním potokem kolem vrbového porostu. Tyto malé toky se stékají do jezírka s vymezenou plochou mokřadu s

vodofilnými rostlinami. Centrální prostor je tvořen rovinnou dlážděnou plochou vymezenou průnikem dvou kruhů s napojenými pěšími komunikacemi radiálně do ostatních prostor obytného souboru. V centru dispozice je na ose aleje umístěna kašna s moderní rámovou zvonici, která je součástí objektu komunitního ekumenického centra – kaple. Jde o moderní architekturu malého objemu parafrázující vesnické kaple na návsi. V tomto prostoru je také umístěno malé půlkruhové kryté podium obrácené ke stupňovitému terénnímu hledišti, kde mohou v letních měsících probíhat kulturní představení a společenské akce nejen pro bydliční. Z centra dále postoupíme dvousměrnou slepou komunikací dále k západnímu konci obytného souboru, kde jsou dvojdomky opět situovány podél komunikace až k zakončení lokality, kde je při požárním manipulačním prostoru navržen možný objekt technické údržby (dle potřeb) a tenisový kurt. Zde je také služební vjezd z výše zmíněné lesní komunikace a vchod pro pěší. Celková koncepce hlavně bazíruje na vytvoření soukromí ubytovaných ve svém obydlí se zahradou v kombinaci s bohatým společenským, sportovním a rekreačním životem v centrálním prostoru s přilehlou alejí. Občanská vybavenost je samozřejmě podpořena veškerým zařízením v penzionu Sázava. Sportovní vyžití je možné na tenisovém kurtu, volných plochách zeleně a pěších i jiných komunikacích vhodných k běhání, dále je možno okružně provádět cyklistiku a v aleji je vymezen prostor pro pétanque. Okolní příroda je vhodná pro turistiku, cyklistiku, běh i koupání v nedalekém přírodním koupališti. Celý areál bude oplocen. Oplocení není jen věcí bezpečnosti, ale také má sloužit zabránění průniku divoké, především černé zvěře do areálu. Při všech vjezdech do areálu budou vstupy pro pěší s libovolným systémem vstupu.

F.2 Stavební objekty

Navržený dvojdomek – obdélníkový půdorys $8,5 \times 12\text{m} + 2 \text{ kůlny} = 114\text{m}^2$ – obsahuje dvě bytové jednotky s výměrou cca 50 - 60m. Konstrukce dřevěných montovaných dvojdomků stejného typu byla investorem vybrána nejen z hlediska cenového, ale především s ohledem na celkový urbanistický a architektonický výraz s tím, že individuální návrh a výstavba jednotlivých dvojdomků k prodeji a pronajímání by byla složitá po všech stránkách a výsledek velmi nejistý, neřkuli neblahý. Navržený přízemní dvojdomek se společnou symetrickou sedlovou střechou nasazenou svým okrajem na úrovni stropu přízemí a hřebenem souběžným s vrstevnicemi i komunikacemi bude zasazen do velké zahrady s parkovacím stáním pro automobil. Možná je krytá venkovní pergola a vstup. Součástí objektu je i malá dřevěná kůlna – sklad. Architektura bude střídmat a respektující zdejší zástavbu nejen z hlediska hmotového, ale i materiálového a z hlediska barevnosti. Půjde o kombinaci mořených dřevěných prvků s hladkou světlou omítkou a šedou plechovou střechou. Případně doplněno prvky z režných cihel nebo kamene – především nevysoký sokl domu. Případné dřevěné obklady budou především ve štítech svislé s laťovým krytím spar. Byt bude typu 2 + KK s hygienickým vybavením a skladovým prostorem. Jde o středometrážní byt o výměře cca 50 - 60m² a po velmi malých úpravách je možno dům obývat osobami se sníženými schopnostmi pohybu a orientace. Přesné určení a zařízení jednotlivých dvojdomků bude stanoveno v dalších stupních PD. Architektura navržených dvojdomků bude respektovat "Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy". Osazení jednotlivých objektů je provedeno tak, aby bylo zabráněno nadměrnému přesunu zeminy a víceméně kopíruje rostlý terén. Velkým terénním přesunům v místě domků a komunikací zabrání též vybudování nevysokých kamenných skládaných opěrných stěn na okrajích parcel tak, aby plocha mezi nimi mohla být více vyrovnaná a nedocházelo k velkým výškovým rozdílům.

Architektura malých stavebních objektů areálu je inspirována místními přírodními materiály a jednoduchou klasickou dřevěnou konstrukcí. Jde vždy o sokl a nosné sloupky z lícových cihel a dřevěnou trámovou konstrukci s bedněním. To vše kryto stanovými, sedlovými a pultovými střechami s šedou plechovou krytinou. Veškeré dřevěné konstrukce budou opatřeny krycím nátěrem tmavě zeleným. Jako výjimečný solitér je zde navržena kaple – komunitní ekumenické centrum. Je to radiálně umístěný objekt půdorysného kosodélníku směřujícího do středu centrálního prostoru, kde je vztyčena rámová zvonice. Tato je přesně kolmo obrácena k ose hlavní přístupové aleje a tento úhel skosení je uplatněn i v půdoryse vlastního objektu, který je svým oltářem obrácen k východu. Jde tedy

o průnik dvou směrů – východně západního a hlavní osy obytného souboru. Objekt je vyzděn z cihel lícových v hladkých plochách prolomených na každé straně sedmi výrazně vertikálními okny, ve kterých by měly být vitráže s tématem křížové cesty. Kontrast režnému cihelnému zdivu tvoří bíle omítnutá nika vchodu a polovina pole západní stěny, která je vytažena přes střechu do elementárního tvaru prosté věžové stěny s kovovým křížem vetknutým v mezeře ve zdivu. Bíle omítnuta je též zvonice stejné výše, jako vrchol kaple. Zastřešení je zde pultovou střechou protaženou v oblouku až přes zvonici do hrotového zakončení ve volném prostoru. Veškeré návrhy stavebních objektů je nutno před započítím dalších stupňů projektových prací konzultovat s pracovištěm CHKO Žďárské vrchy ve Žďáru nad Sázavou.

F.3 Zeleň

Důležitým aspektem při návrhu obytného souboru penzionu Sázava je zeleň ve všech jejích podobách. Jak již bylo výše v úvodu řečeno, parcela řešeného území se nachází na jižním svahu zalesněného hřebene a v bezprostřední blízkosti většinou nad parcelami se nacházejí vzrostlé smrkové porosty. Spodní hranice pozemků jsou silně zalesněny náletovou zelení vysokého vzrůstu. Smrkové porosty zůstanou samozřejmě netknuty, ale náletová zeleň bude rekultivována odborným prořezem a budou ponechány jen kvalitní dřeviny a křoviny tak, aby charakteristika porostu zůstala zachována. Tady jde především o souvislý pás pod lokalitou směrem ke státní silnici. Větší prořez bude proveden ve směru hlavní pohledové osy od křižovatky s odbočkou k areálu a dále od rybníka v tomtéž směru tak, aby byla viditelná především kaple jako architektonický význačnější prvek. Tato řada bude vhodně doplněna novou výsadbou z důvodů odclonění areálu od státní silnice. Spodní řady rodinných domů budou víceméně kryty porostem s nepravidelnými částečnými průhledy. Náletová zeleň uvnitř řešeného areálu bude odstraněna. Dané pozemky přestavby nejsou v zemědělském půdním fondu, dle katastru jde o "ostatní plochy".

Plochy zeleně v řešeném areálu budou v hlavním plánu dvojího charakteru. Za prvé jde o zahrady kolem vlastních dvojdomků, které budou odděleny od sebe a od komunikace živými a plaňkovými ploty a řešení zahrádek bude individuální s tím, že nebude povolena výsadba velkých dřevin. Půjde spíše o intimní atria menších rozměrů i s možností pěstování květin, malého záhonku zeleniny či omezeně ovocných stromků. Oddělení jednotlivých parcel je spíše optické a formální. Stříhané živé ploty budou vysazeny z domácích druhů (habr, ptačí zob, dříšťál, smrk, tavolník atd.) Nebudou užity cizokrajné druhy.

Za druhé jde o zeleň na ostatních plochách celého obytného areálu. Tady jde hlavně o klasické parkové úpravy se stříhanými trávníky, keřovými porosty nízkými a středně vysokými lemující komunikace, zabraňující průchody. Dále mohou být provedeny květinové výsadby trvalého charakteru, kvetoucí keře, opěrné zídky ze skládaného kamene s přerostlou vegetací apod. Tyto plochy se nacházejí především u nástupního prostoru, dále v hlavní aleji a větší části centrálního prostoru. Vysázené stromy jsou v našem případě geometricky osazeny do čtverce v nástupním prostoru a pak do dlouhé pravidelné aleje a nakonec kompozičně v centrálním prostoru. Za zmínku stojí, že hlavní alej bude osazena stromem jeřábem – typickým stromem Vysočiny, pouze dva stromy v řadě kolem božích muk budou dle tradice lípy.

Dalším hlavním prvkem řešení zeleně budou plánované realizace malých horských luk typických pro místní prostředí. Jde o travnaté průběžně kosené louky s mezemi, keřovými pásy a shluky, solitérním i pásovým výskytem sbíraného kamene a jakoby náletovým způsobem osazenými stromy. Případné pravé nálety mohou být pod kontrolou ponechány. Třetím hlavním prvkem výsadby zeleně budou ovocné stromy v pravidelném rytmu lemující komunikace bez keřovitého podrostu pouze na travnatém krytu.

Celková konfigurace zeleně je patrna z výkresové dokumentace, ale závěrem lze konstatovat, že při návrhu byly upřednostněny listnaté stromy v druhové skladbě vyhovující místním klimatickým podmínkám a totéž bude dodrženo i ve volbě křovin a květinové výzdobě. Menší podíl jehličnanů v menších zakrslejších podobách je ovlivněn bohatým výskytem v okolních lesích a také není zájem na rychlém růstu právě těchto dřevin, které se často již v krátké době musí ořezávat nebo likvidovat.

G. KONCEPCE DOPRAVY

Jak již bylo výše zmíněno, areál je dostupný pouze jedinou stávající obousměrnou živičnou vozovkou – účelovou komunikací napojenou na silnici 1.třídy č.19 ze Žďáru nad Sázavou do Přibyslavi. Napojení na silnici I/19 je v přehledné průsečné křižovatce. Na tuto komunikaci dostatečně širé 6m pro obousměrný provoz navazují odstavné a manipulační plochy kolem Penzionu Sázava rozšířené o nová parkovací stání.

Nová obytná výstavba bude fungovat jako soukromý uzavřený areál, kdy na příjezdové komunikaci bude vybudována vjezdová brána pro omezený přístup. U dnešního objektu občanské vybavenosti budou upraveny zpevněné plochy pro parkování návštěv, bude zřízeno nové samostatné parkoviště s kolnými stáními. Parkoviště bude využíváno návštěvami areálu.

Od těchto ploch bude vedena nová okružní účelová komunikace pro příjezd k jednotlivým novým domům. Komunikace bude vedena jako jednopruhá jednosměrná s chodníkem po pravé straně, vedení je proti směru hodinových ručiček, na začátku je tak komunikace dvoupruhová širé 6,0m s oboustranným chodníkem šířek 1,5m jako začátek a konec okružní komunikace. Severní větev této okružní soustavy bude tedy jednopruhá s jízdním pruhem širé 3,0m (s případným rozšířením), chodníkem širé 1,5m a nezpevněnou krajnicí k odvodnění širé 1,15m. Komunikace i chodníky jsou navrženy jako dlážděné, pouze začátek úseku a místo křížení se spojovací komunikací je navrženo živičné. Důvodem je přehlednost plochy a větší podélný spád v lokalitě, který by při použití dlážděné konstrukce mohl vést v době nepříznivých podmínek k nesjízdnosti komunikací. Jižní zpětná větev bude stejné širé i povrchů jako severní a vrátí se na východní stranu areálu. Uprostřed délky severní větve je navrženo propojení okružní komunikace, aby nebylo nutné areál kompletně objíždět. Propojení je jednopruhé jednosměrné opět s chodníkem na pravé straně. Komunikace je navržena v celé délce živičná. Důvodem je přehlednost plochy a větší podélný spád v lokalitě, který by při použití dlážděné konstrukce mohl vést v době nepříznivých zimních podmínek k nesjízdnosti komunikací. Širé komunikace je 4,0m, širé dlážděného chodníku 1,5m.

Na západní straně středové okružní komunikace, kde dochází k jejímu výše uvedenému propojení kolem centrální návsi a směřování zpět na začátek areálu na východní straně, bude provedeno propojení k západnímu okraji areálu k nouzovému – služebnímu vjezdu, tenisovému kurtu a případné technické budově. Především ale je to páteřová komunikace pro severní větev obytného okrsku. Jde o dvoupruhovou obousměrnou komunikaci širé 5,5m s chodníkem širé 1,5m na pravé straně ve směru ven z areálu a nezpevněnou krajnicí širé 1,15 na odvod povrchových vod na straně levé. Tato komunikace končí na velkém obratišti o rozměrech cca 28 x 24m, které je služební branou možno propojit se stávající asfaltovou plochou – případnou rezervou parkovacích ploch o rozměrech cca 28 x 55m, která je také v majetku investora. Komunikace i chodník jsou dlážděny, obratiště má živičný povrch. Pro příjezd vozidel IZS je rovněž navržena doplňková komunikace uprostřed délky areálu ze severního okraje areálu, jedná se o napojení na dnešní účelovou asfaltovou komunikaci vedoucí nad areálem v lesním porostu. Tato nová nouzově dvoupruhová komunikace širé 3,5 bude dlážděná a bude sloužit pouze složkám IZS a služebním vozidlům. Ve spodní části centrálního prostoru je na spojovací okružní komunikaci napojena krátká slepá dvoupruhová obousměrná komunikace s obratištěm, která obsluhuje dva poslední domy ve spodní linii. Bude 5,5m široká dlážděná stejně jako chodník širé 1,5m. Obratiště bude rovněž dlážděno. Kompletně celý areál je z hlediska pojízdných komunikací navržen v režimu $V_n = 30\text{km/h}$.

G.1 Pěší doprava

Areálové chodníky jsou navrženy jednak podél okružní komunikace a jednak jako vycházkové pěší trasy po areálu s vhodným uspořádáním. Hlavní je chodník vedený mezi severní a jižní částí okružní komunikace, jedná se o přímý úsek působící jako kolonáda. Na

východním okraji tohoto chodníku bude vytvořená odpočinková plocha s lavičkami, přístup k této ploše bude jak z hlavního areálového chodníku po schodišti (není součástí tohoto objektu), tak pomocí bezbariérové rampy okolo schodiště a také propojovacím chodníkem od hlavní budovy. Další chodníky jsou navrženy na propojení hlavního chodníku a komunikací, a také na přístup k plánovanému amfiteátru uprostřed areálu. Chodníky budou dlážděny betonovými a kamennými dlažbami, budou použity také mlatové povrchy.

Pěší komunikace jsou navrhovány dle ČSN 73 6110 a zároveň svým maximálním spádem do 8,33% vyhovují i osobám se sníženými schopnostmi pohybu. Rovněž budou pěší komunikace opatřeny typovými prvky pro pohyb osob se sníženou schopností orientace.

Jednotlivé rodinné domy (RD) jsou na komunikace a chodníky napojeny novými sjezdy sloužícími jako parkovací plochy pro jedno vozidlo i pěší chodník s obcházením na přístupový chodník ke krytému vchodu do objektu rodinného domu.

G.2 Křižovatky, křížení a sjezdy

Vjezd na sil. I/19 je zachován stávající křižovatkou a vedením příjezdové komunikace jako komunikace vedlejší. Napojení parkovacích ploch okolo hlavní budovy a také parkovacích ploch u jednotlivých RD bude provedeno jako sjezdy s vyznačením dopravním značením nebo vymezením sjezdu přejížděným obrubníkem.

Okružní komunikace je orientována proti směru hodinových ručiček, tomu odpovídá i (ne)vyznačení křižovatek. Na okruh osa sever – osa spojovací – osa jih je napojena slepá komunikace osa sever. Napojení na okruh je provedeno vyznačením vjezdu z vedlejší komunikace, uspořádání křížení provozu toto vyžaduje stejně jako rovnoběžná spodní slepá komunikace.

Jednotlivé rodinné domy (RD) jsou na komunikace a chodníky napojeny novými sjezdy sloužícími jako parkovací plochy pro jedno vozidlo s obcházením na přístupový chodník ke vchodu do RD. Sjezdy jsou kolmé, bez nároží, přímo napojené na chodníky nebo komunikaci. Šířka sjezdů je pro každou linii domů vlivem uspořádání domů odlišná, vždy je však šířka min.3,5m. Sjezd je přímo navázán na půdorys domu, výškově je osazen tak, aby v místě vstupu do všech RD, které přiléhají ke komunikacím z jižní strany, byl výškový rozdíl 15cm mezi podlahou vstupu v rohu RD a zpevněním. Pro domy přiléhající k severní straně severní komunikace je navržen výškový rozdíl v místě bočního vstupového schodiště 40cm, v místě vstupu v rohu objektu (konec chodníčku) pak 15cm. Konstrukce sjezdů u domů jižně od komunikací je navržena kompletně pojížděná, u domů na severní straně pak z části pojížděná a zúžená část podél domu pouze pochůzí. Vždy jde o dlážděné konstrukce.

G.3 Doprava v klidu

Výpočet odstavných a parkovacích stání

Pozn. Výpočet je zpracován dle ČSN 73 6110

Odstavné				
druh	j	počet	Počet j na 1 stání	celkem
Byt – do 100m²	počet	38	1	38,00
			O =	38,00
Parkovací				
Obytný okrsek	Počet osob	76	20	4,00
			P =	4,00

$$N = O \times ka + P \times ka \times kp$$

Počet stání	
O	38,00
P	4,00
ka	1,00
kp	1,00
$N = 38 \times 1 + 4 \times 1 \times 1$	38 + 4
N	42

Normová potřeba stání je celkem 42 míst. U každého z domů je umístěno 1 odstavné stání, celkem je tedy nutné zajistit 4 parkovací stání pro návštěvy areálu. Na dvou nových parkovacích plochách je navrženo celkem 32 parkovacích stání, normová potřeba je tedy splněna.

Stávající budova penzionu Sázava má dnes celkem 6 stání, ta budou zachována, pouze budou nově vyznačena vodorovným dopravním značením.

Vzhledem k soukromému užívání objektů nebudou vyhrazena stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově omezené dle Vyhlášky 398/2009 Sb.

G.4 Cyklistická doprava

V řešeném území se nebudou z důvodů malého dopravního zatížení navrhovat samostatné pruhy cyklistické dopravy. Cyklisté budou sdílet prostor spolu s velmi malou automobilovou dopravou pouze místně bydlících. Dopravní systém je navržen s ohledem na rekreační cyklistiku s možností okružové jízdy s napojením na okolní živé lesní cesty.

H. KONCEPCE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

H.1 Zásobování vodou

Jak již bylo řečeno, přes areál je vedeno stávající vodovodní potrubí, DN100 - LT, ze kterého bude provedeno nové napojení vodovodu pro areál. Do potrubí bude vsazena odbočka 100/80 - LT a na odbočce bude umístěno šoupátko DN 80 - LT se zemní soupravou a přechodovou přírubou na plast. Na trase přívodu se umístí armaturní šachta, ve které budou uzávěry a odbočka na připojení budoucích dalších rozvodů. Rozvody vodovodního potrubí budou vedeny v chodnících v hloubce 1,6m uloženy v pískovém loži s obsypem. Zásypy budou provedeny stávající zeminou, nad kterou bude konstrukce chodníků. V komunikaci se provede zásyp stejný jako u kanalizace s vrstvou šterku. Na potrubí se upevní signalizační vodiče připojený ke kovovým armaturám. Na konce jednotlivých tras se umístí podzemní požární hydranty DN80, které budou sloužit jako vzdušníky a v nejnižších místech jako kalníky. Všechny hydranty lze použít k požárním účelům. Pro rozvody bude použit materiál PE 100, armatury a T kusy pro hydranty budou litinové. Na trase jednotlivých větví vodovodu budou provedené navrtávky pro jednotlivé vodovodní přípojky.

Výpočty – Vodovod

rodinné domy – $38 \times 2 = 76$ osob

Denní spotřeba vody :

Celkem $76 \text{ osob} \times 100 \text{ litrů/os/den} = 7600 \text{ litrů/den} = 7,6 \text{ m}^3/\text{den}$

Průměrná denní spotřeba $Q_p = 7,6 \text{ m}^3/\text{den}$

Max. denní spotřeba $Q_h = 7,6 \times 1,4 = 10,7 \text{ m}^3/\text{den} = 10700 \text{ l/den}$

Max. hodinová spotřeba $Q_r = 0,456 \times 1,8 = 0,820 \text{ m}^3/\text{hod} = 820 \text{ l/hod} = 0,23/\text{s}$

Roční spotřeba vody $7,6 \text{ m}^3/\text{den} \times 365 \text{ dní} = 2774 \text{ m}^3/\text{rok}$

Areálové vodovodní potrubí DN80 vyhovuje, vodovodní přípojky budou DN25.

H.2 Odkanalizování a odvodnění území

Areál přestavby bude odkanalizován oddílným způsobem včetně veřejných komunikačních ploch.

Splašková kanalizace

Bude provedena kompletně nově – nebudou využívány žádné dosavadní rozvody. Zůstává ovšem stávající sběrná kanalizační šachta Š1, která je umístěna v travnaté ploše pod penzionem Sázava. Dno této kanalizační šachty je cca 2m pod terénem a je do něj také zaústěna splašková kanalizace z penzionu. Tato šachta bude podrobena stavebnímu průzkumu. V případě poruchy konstrukcí bude opravena, nebo provedena nově, aby se do ní dala zaústit také splašková kanalizace z areálu přestavby. Tato šachta je dále napojena na obecní kanalizaci, která je svedena do ČOV Sázava. Hlavní kanalizační řady PP- DN 200 až PP – DN 250 umístěné pod vozovkou v hloubkách 1,4 – 3,3m budou uloženy v pískovém loži se zásypem zeminou a štěrkem. Odbočky do jednotlivých domů budou v dimenzích DN 200/150 a DN 250/150. Kanalizační šachty se provedou z betonových typových výrobků. Jedna část systému ve spodní řadě bude mít přečerpávací stanici, která umožní napojení této větve kanalizace na výše situované řady.

Odvodnění

Vzhledem k malému rozsahu zpevněných ploch k celkové výměře pozemku, zastižení štěrkovitých a písčitých zemin, popř. skalních hornin je v kombinaci s nízkou hladinou podzemní vody přistoupeno k řešení odvádění srážkových ploch z komunikací příčným sklonem do nezpevněné krajnice, kde budou vytvořeny trativodní (vsakovací) žebra bez odtoku. Žebro bude vytvořeno z drceného kameniva, oddělení vsakování od konstrukce zpevněných ploch bude zajištěna pokládkou vodonepropustné geotextilie. Uložení vodonepropustné geotextilie na pláň konstrukce zpevněných ploch umožní odvodnění případných průsaků na zemní pláň, jež bude spádovaná v min. 3% směrem ke vsakovacímu žebrou. Povrch vsakovacího žebra bude zasypán praným těženým kamenivem (kačírkem) v tl. 15cm. Vsakovací žebro je navrženo do hloubky 1,15m od okraje komunikace, v místech podélného sklonu komunikace je vhodné žebro provést se spádem dna 0%.

V místech výrazného podélného sklonu, kde nebude dostatečné odvádění srážkových vod příčným sklonem do krajnice, budou umístěny liniové vpusti. Vpusti musí být únosné pro pojezd nákladních vozidel (D 400), mříž žlabů musí mít otvory kolmo na směr jízdy.

Odvedení vod z vpustí je navrženo pomocí přípojky vpustí PP DN110 do betonové vsakovací jímky (složená z kanalizační šachty). Jímka je navržena v místě vsakovacího žebra, přerušení případného vedení vod v žebrou bude řešeno odváděním vod do vsakovací jímky pomocí drenážní trubky v délce 2m před jímkou. Jímka bude opatřena litinovým poklopem únosnosti D400 s odvětráním, poklop bude odlážděn trojřádkem žulové kostky do betonového lože. Převedení srážkových vod přes stmelenou vrstvu cementem (SC) a podél betonových loží obrub na rozhraní sjezdů k RD a chodníku je nutné vytvořit v nejnižších místech u obrub, a to vytvořením otvorů ve vrstvě SC pomocí platových trubek průměru 5cm vyplněných drobným drceným kamenivem překrytým geotextilií. Při budování zemních těles bude nutné zajistit odvodnění nejnižších míst, kde by při hromadění srážkových vod mohlo dojít k jejich znehodnocení. Je tedy vhodné vsakovací rýhy budovat společně se zemními pracemi.

Výpočty – kanalizace – odvod splaškových vod se řídí spotřebou vody

rodinné domy – $38 \times 2 = 76$ osob

Denní spotřeba vody :

Max denní spotřeba : $Q_h = 7,6 \times 1,4 = 10,7 \text{ m}^3/\text{den} = 10700 \text{ litrů /den}$

Max. hodinová spotřeba : $Q_r = 0,456 \times 1,8 = 0,820 \text{ m}^3/\text{hod} = 820 \text{ l/hod} = 0,23 \text{ l/s}$

Roční spotřeba vody $7,6 \text{ m}^3/\text{den} \times 365 \text{ dní} = 2774 \text{ m}^3/\text{rok}$

Stanovení průtoku odpadních vod – dle zař. předmětů $Q_{ww} = 7,90 \text{ l/s}$

H.3 Zásobování plynem

Plocha přestavby 39B – areál – nebude mít připojení na plynové rozvody. Penzion Sázava má stávající přípojku plynu a ta bude využita i po rekonstrukci a modernizaci.

H.4 Zásobování teplem

Jednotlivé objekty areálu nebudou napojeny na centrální zdroj tepla, budou vytápěny individuálně každý objekt zvlášť elektrickou energií s vlastním měřením.

H.5 Zásobování elektrickou energií

Stávající rozvody elektrické energie budou odpojeny a nebudou dále využívány. Stávající trafostanice umístěná v travnatém prostoru pod penzionem Sázava bude ale samozřejmě sloužit opět jako zdroj elektrické energie – NN – pro celý areál přestavby 39(B). Základní kabelová přípojka z trafostanice bude vedena stejnou trasou jako dosud do areálu, kde budou provedeny kabelové rozvody jednotlivých větví vedené pod pěšími komunikacemi a pod veřejnou zelení v normové hloubce i uložení. Od těchto větví budou provedeny přípojky do jednotlivých objektů – do pojistkových, přípojných skříní s individuálním měřením na hranici pozemků s volným přístupem. Zvláštní rozvodný okruh bude tvořit veřejné osvětlení se stožáry a sloupkovými svítidly.

Jednotlivé byty v rodinných dvojdomcích budou vytápěny teplovodními kotly na elektrickou energii a ohřev TUV spolu s přípravou jídla bude rovněž na elektrickou energii.

Elektrické rozvodné soustavy objektů budou 3PEN +N+PE, 400/230V, AC 50Hz, TV-C-S.

Bilance příkonu : $P_i = 18,60\text{kW}$, $B = 0,6$ $P_p = 11,16\text{kW}$ pro jeden byt v rodinném domě.

Elektrická energie pro veřejné stavby, technické zázemí a veřejné osvětlení bude mít zvláštní kabelové rozvody s centrálním měřením a ovládáním v penzionu Sázava mimo řešený areál přestavby 39(B).

H.6 Telekomunikace

Rozvody telekomunikačních kabelů budou provedeny nově v zelených pásích a chodnících areálu. Půjde o rozvody internetu a televize do každého rodinného domu. Bude provedeno položení trubek s trubičkovým systémem pro optické kabely a z nich budou provedeny jednotlivé odbočky.

H.7 Odstraňování odpadu

Směsný domovní odpad bude shromažďován do typizovaných sběrných nádob u domu – na zahradní části stejně jako nádoba na bioodpad. Tříděný odpad bude shromažďován ve speciálních nádobách – kontejnerech na zvláště tomu určených místech. Zde to bude na západní konci areálu u technické budovy údržby a dále také na boční zpevněné ploše penzionu Sázava.

I. REGULATIVY

1. Uliční čára – hranice mezi veřejným a soukromým pozemkem je dána oplocením oddělující stavební pozemky od veřejně přístupných pozemků. V našem případě na hlavní ose areálu jde o veřejný prostor šíře 22m až cca 55m na centrálním prostoru. Spojnice na západní stranu a slepý zájezd tamtéž jsou vymezeny komunikací a chodníkem.

2. Stavební čára – vymezuje hranici pozemku určeného k zastavení a polohu výstavby hlavního objemu výstavby. Před tuto čáru v našem případě mohou být postaveny jen drobné konstrukce jako jsou markýzy, balkony, arkýře a v našem případě typizovaných rodinných domů zde jsou situovány přiřazené malé kolny - sklady jako oddělené součásti hlavní hmoty

domu. Jinak tvoří stavební čáry nezastavitelný prostor předzahrádek.

3. Odstupy RD – vzájemné odstupy staveb se řídí ustanovením § 25, vyhl. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využití území v platném znění, tj. Že minimální vzdálenost mezi rodinnými domy je 7 m a doporučuje se dodržovat minimální vzdálenost 3,5m od hranice stavební parcely.

4. Výška zástavby – je omezena. Rodinné domy budou řešeny o jednom nadzemním podlaží a podkroví v našem případě bez podsklepení. Stavby budou navrženy v souladu s Obecnými podmínkami pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy. Tedy jde o stavbu s obdélníkovým půdorysem s přízemím s možností vestavěného podkroví pod symetrickou sedlovou střechou ve sklonu 35 – 45° nasazenou svým okrajem na úrovni stropu v přízemí. Hřebenová osa bude orientována s delší stranou půdorysu a souběžně s vrstevnicemi a hlavní komunikací. Sokl by neměl přesahovat výšku 60cm. Veřejné stavby budou posuzovány individuálně.

5. Vstup do objektů bude veden z terénu přímo do přízemí a bude situován do bočních štítových stěn přes terasu s pergolou. Objekty nebudou mít garáže, automobily budou stát na upraveném terénu. Po konzultaci s orgány státní správy a především se správou CHKO Žďárské vrchy může být uvažováno s provedením dřevěné kryté pergoly. Sjezdy do suterénu rodinných domů nejsou povoleny – suterén nebude zřizován.

6. Index zastavěnosti pozemku (IZP) – vychází především z požadavků Správy CHKO Žďárské vrchy na plošnou výměru jednotlivých stavebních parcel nad 800 m². Vzhledem k tomu, že zastavěná plocha dvojdomku je 114 m², tak index zastavěnosti vychází na koeficient 0,13. Minimálně polovina pozemku musí zůstat nezastavěná a na pozemku může být realizována pouze pozemní terasa s případnou pergolou, ohništěm, krbem apod. Nejsou povoleny stavby dílen, garáží, hospodářských budov a budov na chov domácího zvířectva a objektů jakékoliv i malé výroby.

7. Oplocení vychází z celkové koncepce řešení areálu přestavby 39(B). Nejde zde o výrazné oddělení soukromých pozemků od veřejných prostranství, ale spíše o prostorové propojení, které nebude vytvářet bariéry. Oplocení bude buď dřevěné laškové s klasickými svislými laškami, nebo přírodní živé ploty z domácích dřevin. Výška oplocení do ulice by neměla překročit 80cm s tím, že by vjezd a vchod na parcelu měl být volný a oplocení mezi parcelami by nemělo překročit výšku 120cm. Případné nároky na intimitu prostoru se budou řešit vhodnou výsadbou keřů a dřevin a drobnou zahradní architekturou – vše pod odborným dohledem. Zadní prostor jednotlivých parcel sahajících až ke hranicím areálu bude oplocen společným drátěným oplocením provedeným s předstihem I s případnými opěrnými zídkami.