ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

MATERIÁL BEZ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

MATERIÁL PRO RADU MĚSTA č. 26

DNE: 18.11.2019 **JEDNACÍ ČÍSLO: 421/2019/RUP**

NÁZEV:

Záměr firmy Realsant – OD na ulici Bezručova

ANOTACE:

Při projednávání návrhů žadatelů na pořízení změny ÚP přijalo zastupitelstvo města usnesení, ve kterém požaduje představení studie připraveného objektu obchodního centra na ulici Bezručova.

Návrh usnesení:

Rada města Žďáru nad Sázavou po projednání neschvaluje umístění záměru obchodního centra na ulici Bezručova na pozemcích města a doporučuje zastupitelstvu města neschválit umístění objektu obchodního centra dle návrhu 4a a 4b na pořízení změny ÚP města Žďáru n.S. v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., v platném znění

Starosta města:	Místostarosta města:	Místostarostka města:
Tajemník MěÚ, Úsek tajemníka a správy MěÚ:	Odbor majetkoprávní:	Odbor komunálních služeb:
Odbor finanční:	Odbor dopravy:	Odbor rozvoje a územního plánování:
Odbor stavební:	Odbor školství, kultury, sportu a marketingu:	Odbor sociální:
Odbor občansko-správní a OŽÚ:	Odbor životního prostředí:	Oddělení informatiky:
Odd. fin. kontroly a inter. auditu:	Oddělení projektů:	Krizové řízení:
Městská policie:	Regionální muzeum:	Technická správa budov města:

Zpracoval: Ing. Irena Škodová	**Předkládá:** odbor rozvoje a ÚP

Název materiálu: **Záměr firmy Realsant – OD na ulici Bezručova**

Počet stran:
Počet příloh: Záměr obchodního domu na ulici Bezručova

Popis
V rámci projednávání návrhů na změnu územního plánu města Žďáru nad Sázavou projednávalo zastupitelstvo města návrh firmy REALSANT na umístění obchodního centra na pozemcích města na ulici Bezručova.
Zastupitelstvo města projednávání návrhu pod č. 4a a 4b odložilo a požádalo o představení studie připravovaného objektu.
Dne 23.10.2019 byla na semináři zastupitelů studie objektu obchodního domu na ulici Bezručova představena zástupcem investora Ing. Chrástem a projektantem Ing.arch. Grimmem.

Dopad do rozpočtu města
Bez dopadu do rozpočtu města.

Geneze případu
RM č. 20 konaná dne 26.8.2019, j.č. 315/2019/ORÚP
ZM č. 7 konané dne 5.9.2019, j.č. 7/2019/ORUP/2

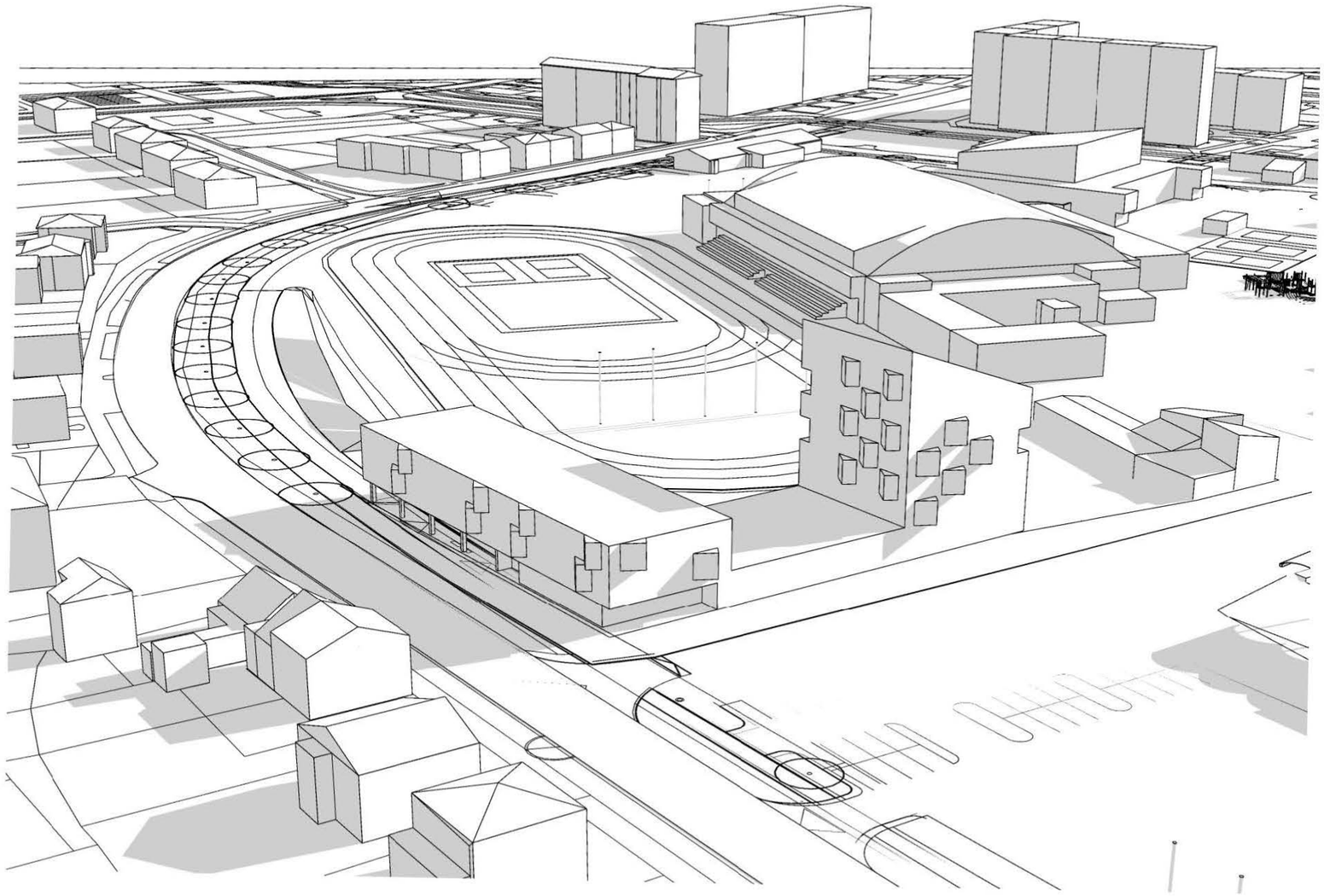
Návrh řešení / postup
Schválit navržené usnesení

Varianty návrhu usnesení
- Rada města Žďáru nad Sázavou po projednání neschvaluje umístění záměru obchodního centra na ulici Bezručova na pozemcích města a doporučuje zastupitelstvu města neschválit umístění objektu obchodního centra dle návrhu 4a a 4b na pořízení změny ÚP města Žďáru n.S. v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., v platném znění

- Rada města neschvaluje předložený materiál a ukládá …

Doporučení předkladatele
Schválit materiál dle předloženého návrhu usnesení.

Stanoviska odborů



POLYFUNKČNÍ DŮM – ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Místo :	Bezručova, 591 01 Žďár nad Sázavou
Datum zpracování:	září 2018
Investor :	Realsant S.r.o.
Zpracovatel:	GRIMM Architekti

GRIMM Architekti
www.grimmarch.cz info@grimmarch.cz
nám. Republiky 286/22, 591 01 Žďár nad Sázavou

Parcela a územní plán

Parcela p.č. 2197 je součástí katastrálního území Žďár nad Sázavou. Parcela je vedena jako „jiná plocha“, vlastník pozemku Město Žďár nad Sázavou.

Pozemek spadá do území chráněné krajinné oblasti do IV. Zóny.

Pozemek spadá do území zvláštní povodně pod vodním dílem.

Parcela je dopravně přístupná po zpevněné místní komunikaci. Jedná se o parcelu občanské vybavenosti dle územního plánu. V současné době se na části parcely nachází zpevněná plocha autocvičiště s objektem zázemí při východní hranici. Pro realizaci záměru je zamýšlena část parcely při hranicích s ulicemi Bezručova a Jungmannova a část podél odbočky k bývalé sauně.

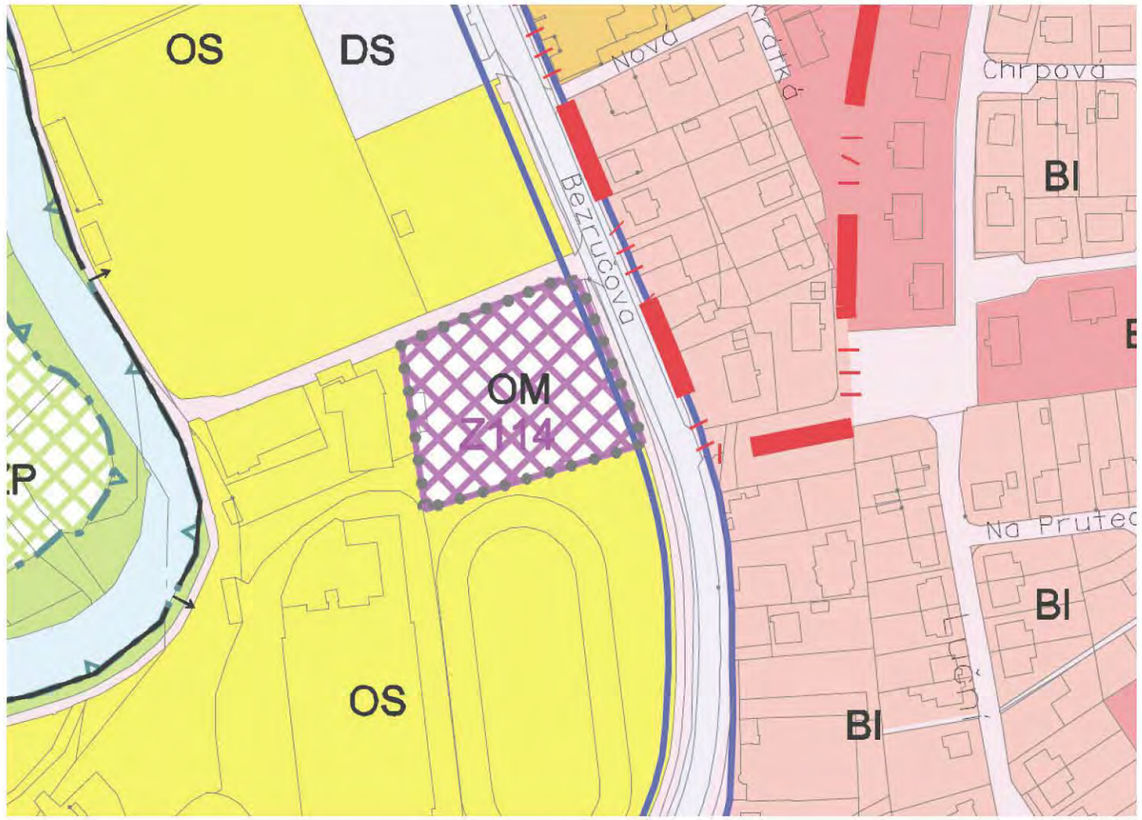
Pozemky dotčené stavbou - předpoklad:

Pozemek pro hlavní stavbu p.č. 2197

2161,2163,2166/5,2195,2196,2198/3,2199/2- přilehlé pozemky k objektu

2194 – přístupová cesta

Veškeré zmiňované pozemky jsou v majetku Města Žďár nad Sázavou.



Dle platné územně plánovací dokumentace z října 2016, zpracovatelem „Atelier URBI, spol. s r.o.“ spadá řešené území do plochy OM – plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední. Územní plán stanovuje následující podmínky využití:

Plochy pro občanské vybavení – plochy pro komerční zařízení malá a střední (OM)

Podmínky pro využití plochy: Plochy pro občanskou vybavenost komerčního charakteru - obchody, restaurační provozovny, služby, s výjimkou výrobních služeb, které lze vzhledem k rušivým vlivům na okolí umístit pouze v plochách výroby.

Hlavní využití: plochy pro malé a střední obchodní areály.

Přípustné využití: prodejny všeho druhu drobného a potravinářského zboží, restaurace, nevýrobní služby. Dále jsou součástí ploch OM pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně.

Nepřípustné využití: jsou jiné funkce než stanovené, včetně činností a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí.

Plochy změn – Z114 - plocha v Bezručově u stadionu

Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Podmínky pro výstavbu.

Intenzity využití pozemku - index zastavěné plochy se v plochách pro bydlení navrhuje max. 0,3. v ostatních zastavitelných plochách je intenzita využití pozemku regulována především stanovením minimálního plošného zastoupení zeleně.

Minimální podíl plošného zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách:

- plochy všech typů občanského vybavení (OV, OH, OS, OK) – 20%

- plochy smíšené obytné (SC, SM, SV, SK) – 30%

GRIMM Architekti
www.grimmarch.cz info@grimmarch.cz
nám. Republiky 286/22, 591 01 Žďár nad Sázavou

Územní plán - předpokládaná úprava

Plochy smíšené obytné - městské (SM)
Stabilizované plochy:
Smíšené plochy v zástavbě města mimo historické jádro.

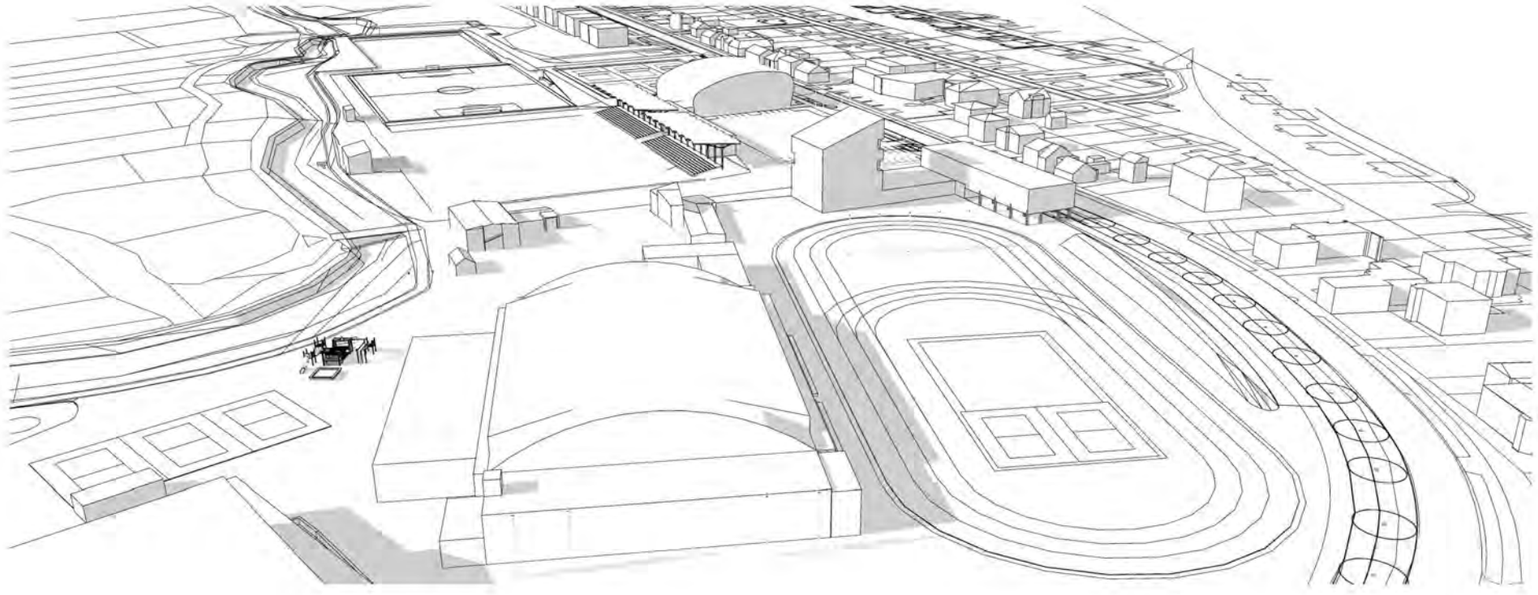
Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - obslužná sféra místního významu v kombinaci s bydlením.

Přípustné využití - bydlení, nerušící obchodní a výrobní činnosti převážně místního významu včetně veřejných prostranství, zeleně a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením. Plochy bydlení jsou v převaze.

Podmíněně přípustné - samostatné provozovny drobné výroby (podmínkou je vhodně zvolená architektura). Při situování těchto provozoven je nutno prokázat, že nebudou okolí zatěžovat nadměrnou dopravou, hlukem nebo zplodinami z výroby. Vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení. Podmínkou pro stavbu objektů pro bydlení v blízkosti kapacitní komunikace je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření.

Nepřípustné - školská, zdravotnická a kulturní zařízení velkého plošného rozsahu, tj. veřejná občanská vybavenost umístitelná na plochách určených výhradně pro tato zařízení. Dále veškeré stavby a činnosti, jejich negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.



volumetrická studie

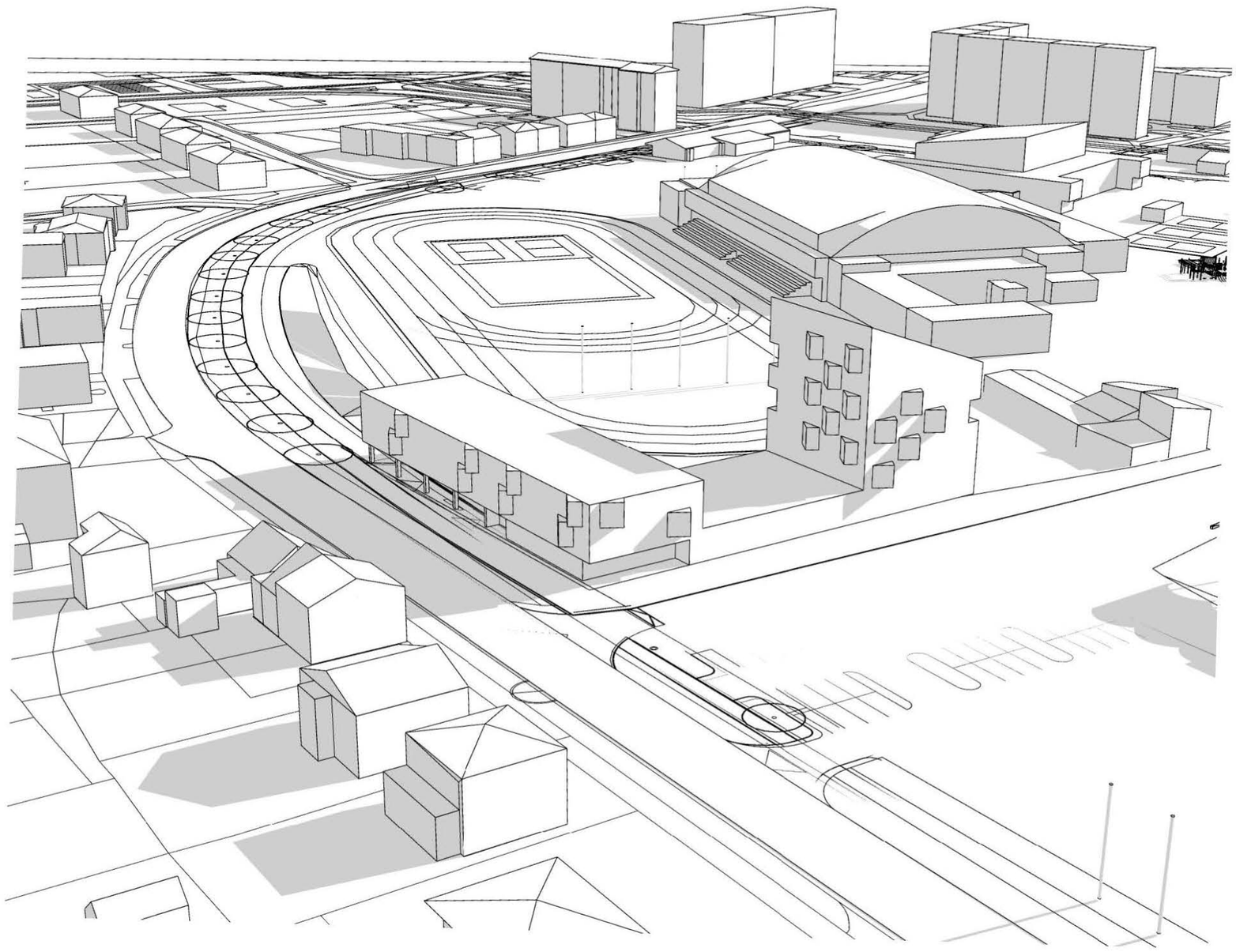
Bilance kapacity využití pozemku

Plocha pozemku	kn 2197	5 324 m2	
	kn 2196	70 m2	
vjezd od stadionu		18 m2	
celková plocha pozemku (Z114)		5 412 m2	
zastavěná plocha		1 870 m2	35%
zpevněné plochy		1 076 m2	20%
zeleň bez oválu		2 466 m2	45%
zeleň		1 524 m2	28%

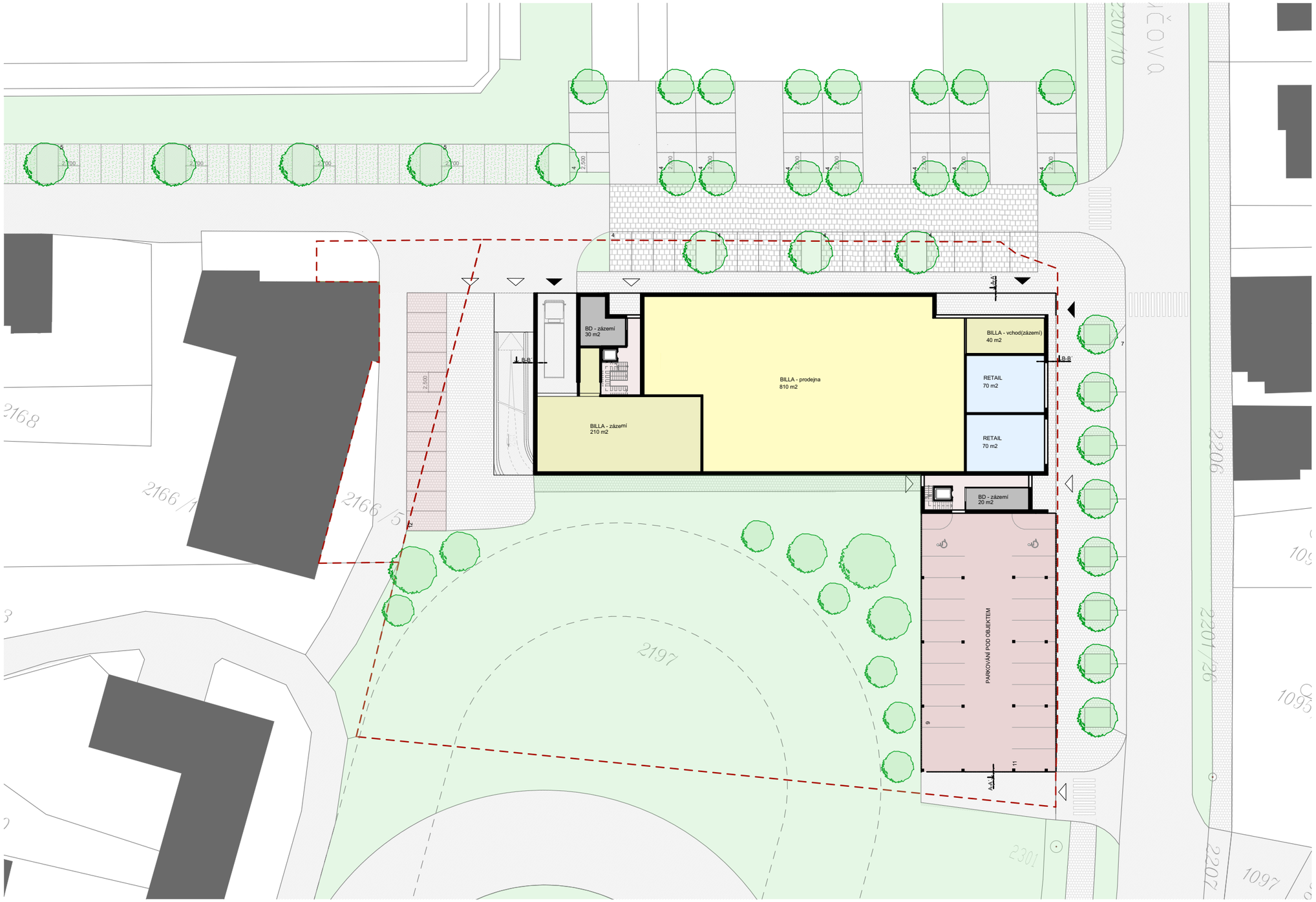
GRIMM Architekti
www.grimmarch.cz info@grimmarch.cz
nám. Republiky 286/22, 591 01 Žďár nad Sázavou

Urbanistická koncepce - návrh řešení

Nalezení odpovídající funkce, hmotové koncepce, formy a umístění záměru na páteřní městské komunikaci ve vazbě na městské centrum. Respektování stávajících strukur sídla, respektování přirozených dominant. Využití potenciálu místa. Optimalizace nákladů na výstavbu, provoz a údržbu.



volumetrická studie



- VSTUP BD
- VSTUP BILLA
- HRANICE DOTČENÝCH POZEMKŮ
- BILLA - PRODEJNA
- BILLA - ZÁZEMÍ
- RETAIL
- ZELEŇ
- GARÁŽ/PARKOVÁNÍ POD OBJEKTEM
- SPOLEČNÉ PROSTORY BD
- ZÁZEMÍ BD

PROVOZ	1PP (m2)	1NP (m^2)	2NP(m^2)	3NP (m^2)	4NP (m^2)	5NP(m^2)	6NP (m^2)	7NP (m^2)	8NP (m^2)	PLOCHY CELKEM
BILLA - prodejní plocha		810								810
BILLA - zázemí		250								250
Retail		140								140
Bydlení včetně teras			1215	1207	437	437	415	252	170	4133
Společné prosotry + zázemí BD	344	120	748	191	40	40	30	25		1538
Garáž	1166	550								1716
CELKOVÁ PLOCHA										**8587**

PARKOVÁNÍ	POČET STÁNÍ
ULICE BEZRUČOVA	7
PŘED BILLOU	16
PARKOVIŠTĚ BILLA	32
REZERVA - U SAUNY	25
REZIDENTI - DVŮR	12
REZIDENTI - PARKOVÁNÍ POD OBJEKTEM	20
REZIDENTI - GARÁŽ	36
CELKEM	**148**

POLYFUNKČNÍ DŮM - ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Bezručova, 591 01 Žďár nad Sázavou

autor:

GRIMM Architekti www.grimmarch.cz

nám. Republiky 286, 5941 01 Žďár nad Sázavou

Ing. arch. Rudolf Grimm +420 608 294 441

Ing. Martina Grimmová +420 773 928 877

stavebník / objednatel:

REALSANT s.r.o. Brněnská 126/38, 591 01 Žďár nad Sázavou

zodpovědný projektant:

Ing. arch. Rudolf Grimm **ČKA Č.4751**

projektant:

Ing. Martina Grimmová

spolupráce:

Ing.arch. Alexandra Krejčí

stupeň:

VOLUMETRICKÁ STUDIE

obsah výkresu:

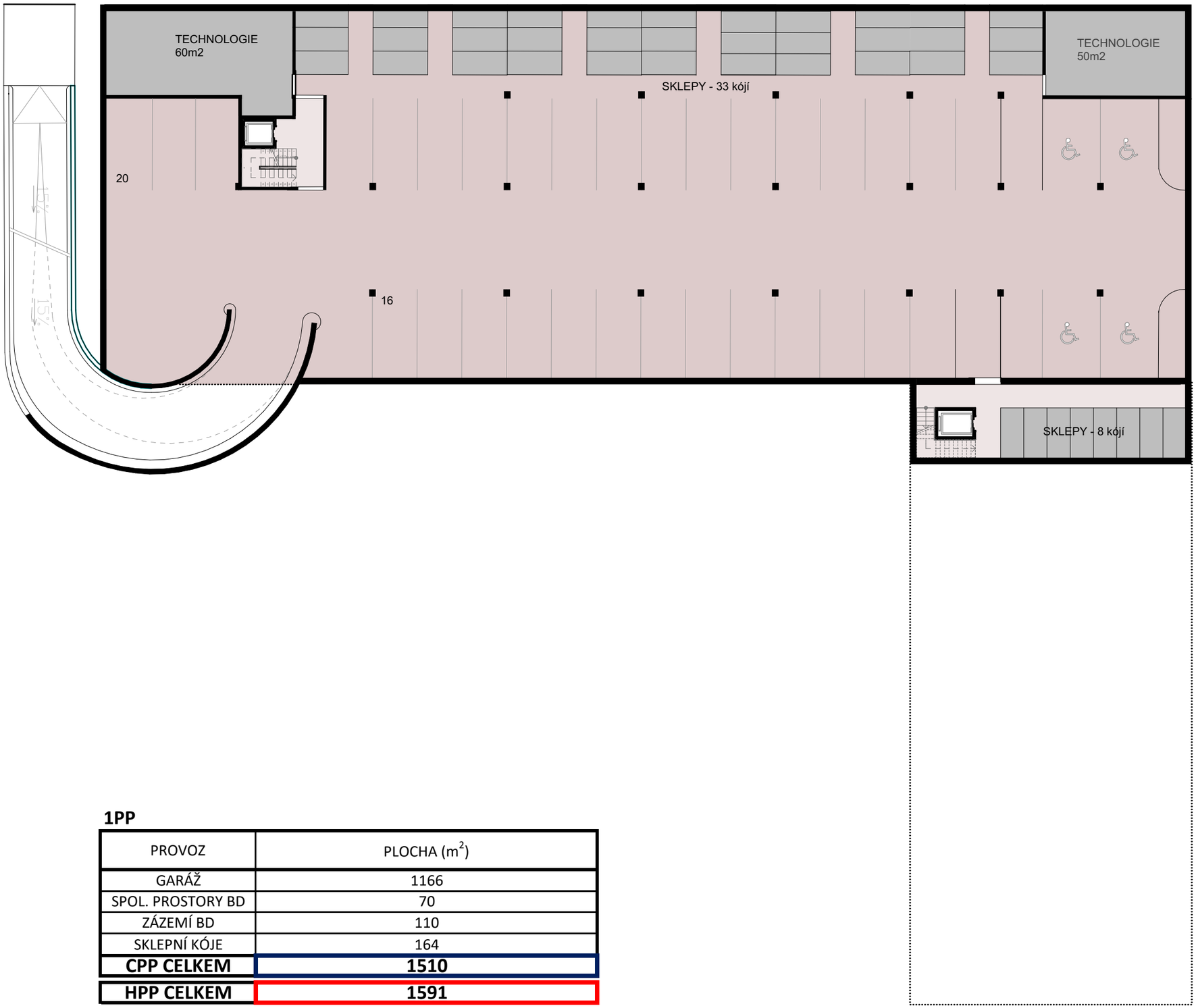
Situace

formát: **3xA4**

datum: **10/2018**

měřítko: **1:500**

číslo výkresu: **N.01**



GARÁŽ/PARKOVÁNÍ POD OBJEKTEM

SPOLEČNÉ PROSTORY BD

ZÁZEMÍ BD

POLYFUNKČNÍ DŮM – ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Bezručova, 591 01 Žďár nad Sázavou

1PP

PROVOZ	PLOCHA (m^2)
GARÁŽ	1166
SPOL. PROSTORY BD	70
ZÁZEMÍ BD	110
SKLEPNÍ KÓJE	164
CPP CELKEM	**1510**
HPP CELKEM	**1591**

pozn:

CPP - čistá pdlažní plocha do které neuvažujeme plochy obvodových příček jednotlivých bytů, plochy vnějších konstrukcí (balkony, terasy), plochy obvodových konstrukcí a nevyužitelné plochy podlaží.

HPP - hrubá podlažní plocha měřená po vnějším lící obvodového pláště, plochy teras a balkonů nejsou započítány

autor:

GRIMM Architekti www.grimmarch.cz

nám. Republiky 286, 5941 01 Žďár nad Sázavou

Ing. arch. Rudolf Grimm +420 608 294 441

Ing. Martina Grimmová +420 773 928 877

stavebník / objednatel:

REALSANT s.r.o. Brněnská 126/38, 591 01 Žďár nad Sázavou

zodpovědný projektant:

Ing. arch. Rudolf Grimm **ČKA Č.4751**

projektant:

Ing. Martina Grimmová

spolupráce:

Ing.arch. Alexandra Krejčí

stupeň:

VOLUMETRICKÁ STUDIE

obsah výkresu:

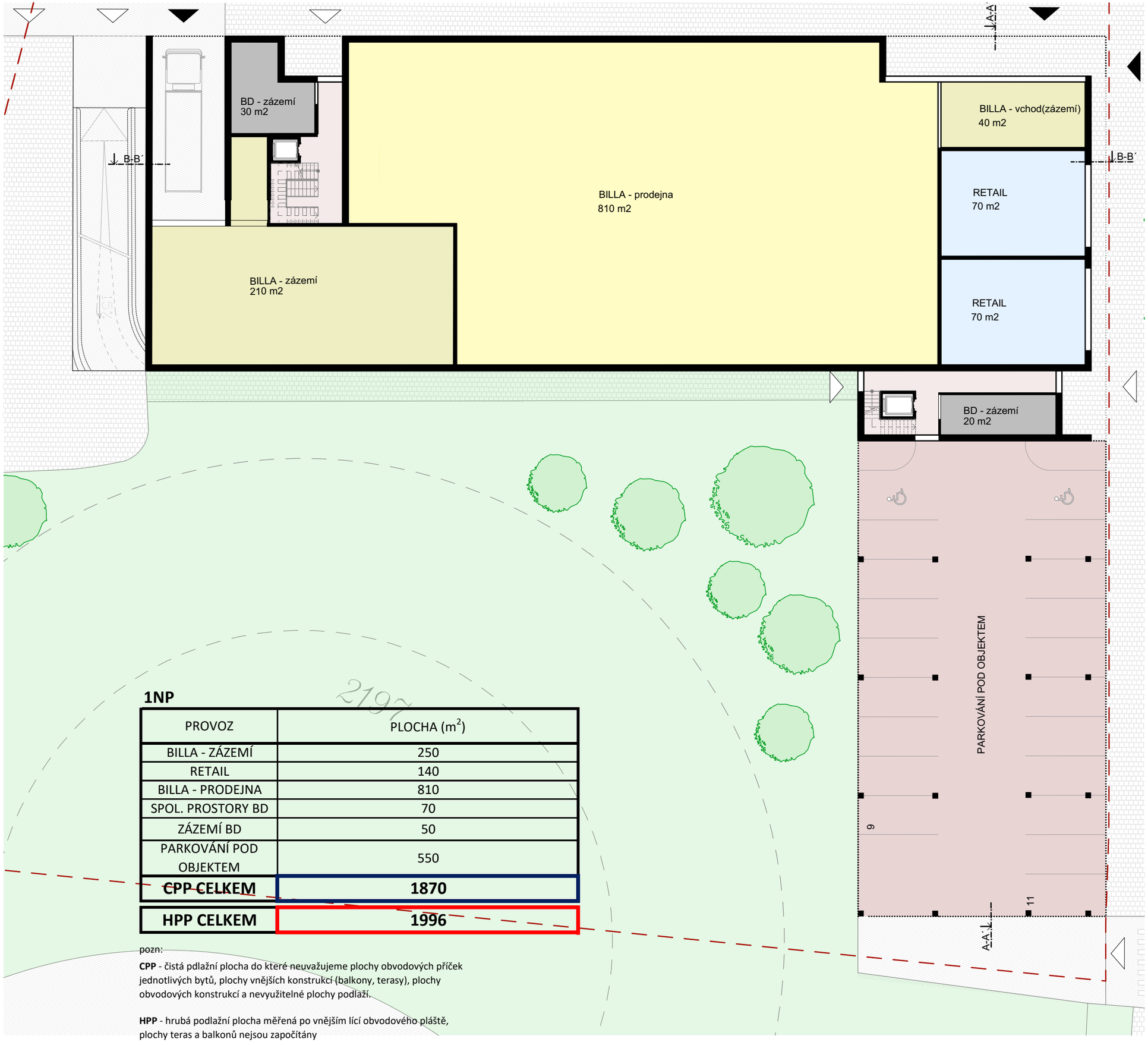
Půdorys 1PP

formát: **2xA4**

datum: **10/2018**

měřítko: **1:250**

číslo výkresu: **N.02**



1NP

PROVOZ	PLOCHA (m^2)
BILLA - ZÁZEMÍ	250
RETAIL	140
BILLA - PRODEJNA	810
SPOL. PROSTORY BD	70
ZÁZEMÍ BD	50
PARKOVÁNÍ POD OBJEKTEM	550
CPP CELKEM	**1870**
HPP CELKEM	**1996**

pozn:

CPP - čistá pdlažní plocha do které neuvažujeme plochy obvodových příček jednotlivých bytů, plochy vnějších konstrukcí (balkony, terasy), plochy obvodových konstrukcí a nevyužitelné plochy podlaží.

HPP - hrubá podlažní plocha měřená po vnějším lící obvodového pláště, plochy teras a balkonů nejsou započítány

- VSTUP BD
- VSTUP BILLA
- HRANICE DOTČENÝCH POZEMKŮ
- BILLA - PRODEJNA
- BILLA - ZÁZEMÍ
- RETAIL
- ZELEŇ
- GARÁŽ/PARKOVÁNÍ POD OBJEKTEM
- SPOLEČNÉ PROSTORY BD
- ZÁZEMÍ BD

POLYFUNKČNÍ DŮM - ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Bezručova, 591 01 Žďár nad Sázavou

autor:

GRIMM Architekti www.grimmarch.cz

nám. Republiky 286, 5941 01 Žďár nad Sázavou

Ing. arch. Rudolf Grimm +420 608 294 441

Ing. Martina Grimmová +420 773 928 877

stavebník / objednatel:

REALSANT s.r.o. Brněnská 126/38, 591 01 Žďár nad Sázavou

zodpovědný projektant:

Ing. arch. Rudolf Grimm **ČKA Č.4751**

projektant:

Ing. Martina Grimmová

spolupráce:

Ing.arch. Alexandra Krejčí

stupeň:

VOLUMETRICKÁ STUDIE

obsah výkresu:

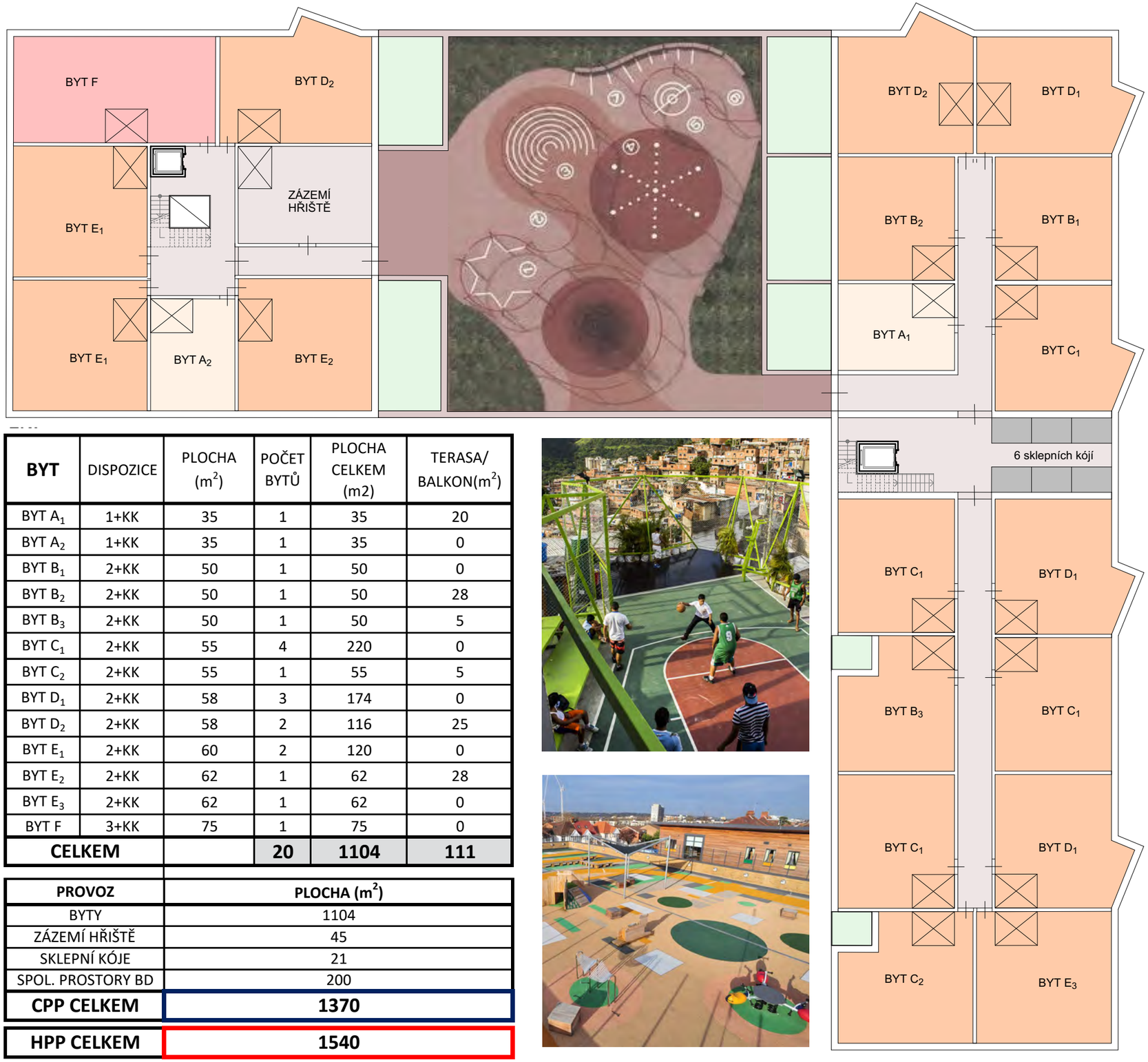
Půdorys 1NP

formát: **2xA4**

datum: **10/2018**

měřítko: **1:250**

číslo výkresu: **N.03**



BYT	DISPOZICE	PLOCHA (m^2)	POČET BYTŮ	PLOCHA CELKEM (m2)	TERASA/ BALKON(m^2)
BYT A_1	1+KK	35	1	35	20
BYT A_2	1+KK	35	1	35	0
BYT B_1	2+KK	50	1	50	0
BYT B_2	2+KK	50	1	50	28
BYT B_3	2+KK	50	1	50	5
BYT C_1	2+KK	55	4	220	0
BYT C_2	2+KK	55	1	55	5
BYT D_1	2+KK	58	3	174	0
BYT D_2	2+KK	58	2	116	25
BYT E_1	2+KK	60	2	120	0
BYT E_2	2+KK	62	1	62	28
BYT E_3	2+KK	62	1	62	0
BYT F	3+KK	75	1	75	0
CELKEM			**20**	**1104**	**111**

PROVOZ	PLOCHA (m^2)
BYTY	1104
ZÁZEMÍ HŘIŠTĚ	45
SKLEPNÍ KÓJE	21
SPOL. PROSTORY BD	200
CPP CELKEM	**1370**
HPP CELKEM	**1540**

pozn:

CPP - čistá pdlažní plocha do které neuvažujeme plochy obvodových příček jednotlivých bytů, plochy vnějších konstrukcí (balkony, terasy), plochy obvodových konstrukcí a nevyužitelné plochy podlaží.

HPP - hrubá podlažní plocha měřená po vnějším lící obvodového pláště, plochy teras a balkonů nejsou započítány

SPOLEČNÉ PROSTORY BD
ZÁZEMÍ BD
1+KK - BYT A
2+KK - BYT B-E
3+ KK - BYT F-G
4+KK - BYT H
TERASA / BALKON

POLYFUNKČNÍ DŮM – ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Bezručova, 591 01 Žďár nad Sázavou

autor:
GRIMM Architekti www.grimmarch.cz
nám. Republiky 286, 5941 01 Žďár nad Sázavou
Ing. arch. Rudolf Grimm +420 608 294 441
Ing. Martina Grimmová +420 773 928 877

stavebník / objednatel:
REALSANT s.r.o. Brněnská 126/38 591 01 Žďár nad Sázavou

zodpovědný projektant:
Ing. arch. Rudolf Grimm **ČKA Č.4751**

projektant:
Ing. Martina Grimmová

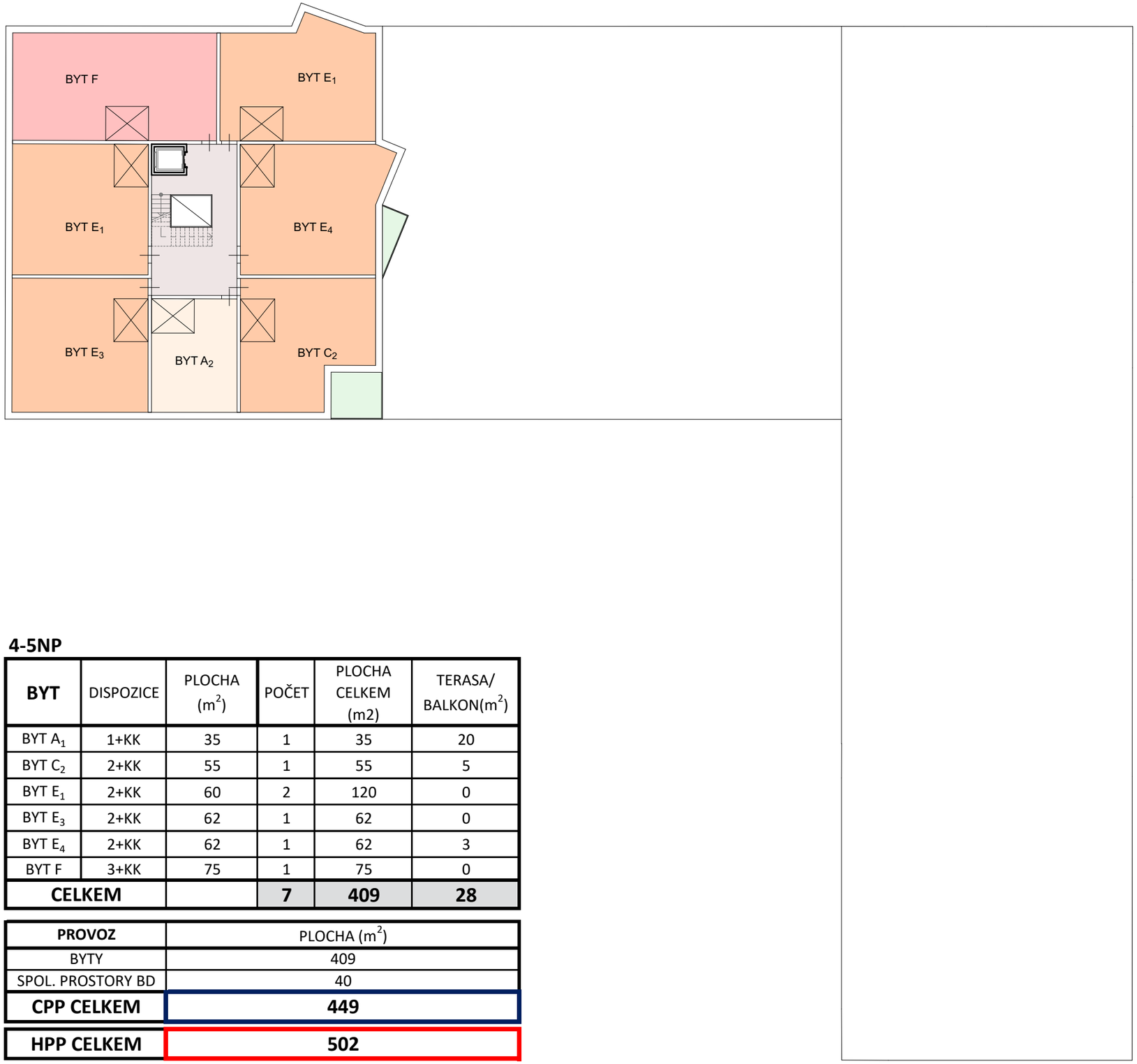
spolupráce:
Ing.arch. Alexandra Krejčí

stupeň:
VOLUMETRICKÁ STUDIE

obsah výkresu:
Půdorys 2NP

formát: **2xA4**
datum: **10/2018**

měřítko: **1:250**
číslo výkresu: **N.04**



4-5NP

BYT	DISPOZICE	PLOCHA (m^2)	POČET	PLOCHA CELKEM (m2)	TERASA/ BALKON(m^2)
BYT A_1	1+KK	35	1	35	20
BYT C_2	2+KK	55	1	55	5
BYT E_1	2+KK	60	2	120	0
BYT E_3	2+KK	62	1	62	0
BYT E_4	2+KK	62	1	62	3
BYT F	3+KK	75	1	75	0
CELKEM			**7**	**409**	**28**

PROVOZ	PLOCHA (m^2)
BYTY	409
SPOL. PROSTORY BD	40
CPP CELKEM	**449**
HPP CELKEM	**502**

pozn:

CPP - čistá pdlažní plocha do které neuvažujeme plochy obvodových příček jednotlivých bytů, plochy vnějších konstrukcí (balkony, terasy), plochy obvodových konstrukcí a nevyužitelné plochy podlaží.

HPP - hrubá podlažní plocha měřená po vnějším lící obvodového pláště, plochy teras a balkonů nejsou započítány

SPOLEČNÉ PROSTORY BD

ZÁZEMÍ BD

1+KK - BYT A

2+KK - BYT B-E

3+ KK - BYT F-G

4+KK - BYT H

TERASA / BALKON

POLYFUNKČNÍ DŮM – ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Bezručova, 591 01 Žďár nad Sázavou

autor:

GRIMM Architekti www.grimmarch.cz

nám. Republiky 286, 5941 01 Žďár nad Sázavou

Ing. arch. Rudolf Grimm +420 608 294 441

Ing. Martina Grimmová +420 773 928 877

stavebník / objednatel:

REALSANT s.r.o. Brněnská 126/38 591 01 Žďár nad Sázavou

zodpovědný projektant:

Ing. arch. Rudolf Grimm **ČKA Č.4751**

projektant:

Ing. Martina Grimmová

spolupráce:

Ing.arch. Alexandra Krejčí

stupeň:

VOLUMETRICKÁ STUDIE

obsah výkresu:

Půdorys 4-5NP

formát: **2xA4**

datum: **10/2018**

měřítko: **1:250**

číslo výkresu: **N.06**

GRIMM Architekti
www.grimmarch.cz info@grimmarch.cz
nám. Republiky 286/22, 591 01 Žďár nad Sázavou

3D pracovní model a ukázky referenční staveb

volumetrická studie

GRIMM Architekti
www.grimmarch.cz info@grimmarch.cz
nám. Republiky 286/22, 591 01 Žďár nad Sázavou

Dům v kontextu města

Referenční principy a způsoby uplatňované při rozvoji měst

- regulační plány
- územní studie
- metropolitní plán

Ekonomická udržitelnost a růst města

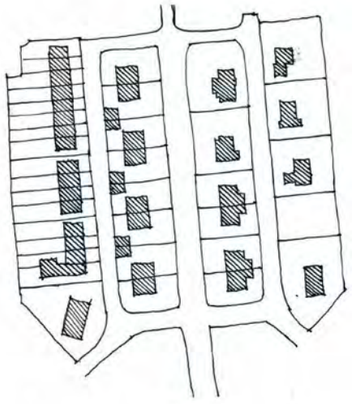
Budování nových rozvojových ploch vs. využití stávajících ploch uvnitř měst.

Nové rozvojové plochy ve Žďáře – např. sídliště Klafar 1, 2, 3

- Nároky na kompletní vybudování nové technické a dopravní infrastruktury.
- údržba, opravy v nákladu města a správce,
- dopravní dostupnost (nové trasy MHD, časový nárůst dojezd práce/zaměstnání)
- nízký podíl hustoty osídlení u projektů individuálního bydlení
- nová městská plocha na úkor příměstské krajiny. viz obr. 1

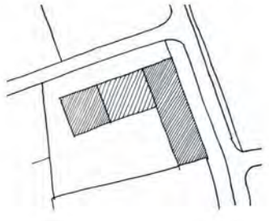
Využití stávajících ploch uvnitř města – proluky, monofunkční zóny, revitalizace nevyužitých prostorů, brownfield

- využití stávající technické a dopravní infrastruktury
- nezvyšuji nepřiměřeně požadavky na údržbu nových prostor,
- zvyšuji hustotu osídlení v místech s nízkou hustotou, přivádím do místa ekonomickou sílu, život, potenciál k dalšímu rozvoji, přináším nové pracovní příležitosti.
- nezasahuji do krajiny, nevznikají požadavky na zábory zemědělské půdy. viz obr. 2



obr. 1 Solitérní vily, dvojdomy a řadové domy

velikost území	**29 000 m2**
veřejná prostranství, komunikace	7 100 m2
zastavěná plocha	5 300 m2
neveřejné nezastavěné plochy (zahrady)	16 600 m2
počet RD	**35**
počet obyvatel*	**140**



obr. 2 Kompaktní objekt

velikost území	7 600 m2
veřejná prostranství, komunikace	2 750 m2
zastavěná plocha	2 150 m2
neveřejné nezastavěné plochy (zeleň)	2 700 m2
počet bytových jednotek	**63**
počet obyvatel*	**136**

* u rodinného domu počítáno 4 obyvatele na objekt
u bytového domu počítán 1 obyvatel na 1kk, 2 obyvatele na 2kk, 3 obyvatele na 3kk a 4 obyvatele na 4kk

volumetrická studie

Analýza stávajícího stavu, dopravních vztahů, prostorových charakteristik a městského významu

Dopravní vztahy ulice Bezručova a Jungmanova

- Ulice Bezručova je významnou transitní komunikací na trase Žďár Chrudim, Pardubice, Hradec Králové.
- Nadregionální význam.
- Ve vztahu k městu je páteřní komunikací spojující severní část města s městským centrem.
- Ulice spojující a zabezpečující provoz do, obytných částí sídliště Libušín, U pily, Vysočany, Klášter, Zelená Hora.
- Komunikace zabezpečující propojení mezi historicky, společensky a kulturně nejvýznamnějšími částmi města, městským centrem s náměstím a kostelem sv. Prokopa a zámeckým areálem s kostelem sv. Jana Nepomuckého na zelené Hoře.

Navazující zástavba komunikace - stávající stav:

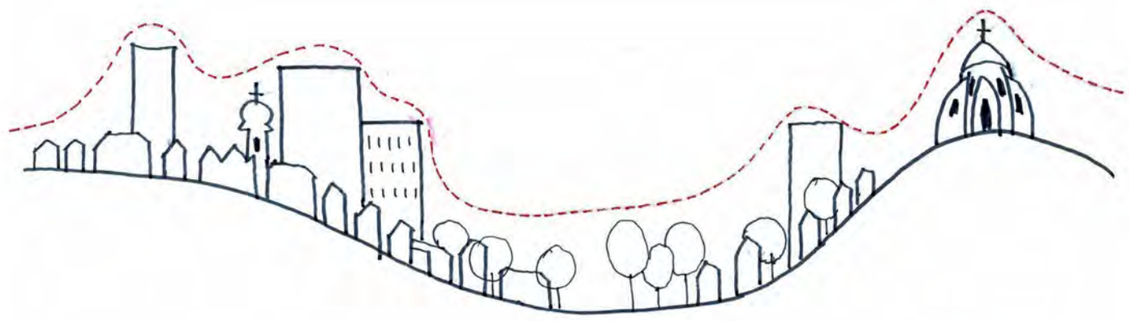
Významné stavby podél ulice:
kostel sv. Jana Nepomuckého, areá Zámku Žďár nad Sázavou, Muzeum nové generace, Tokoz, park Pilák, Obchodní dům Kinský, stavby sportovní zóny – sportovní hala, zimní stadion, budova komerční Banky z let 1978 –ing. arch. Ivan Ruller, Kulturní dům

Obytná zástavba:

Sídliště Libušín – výstavba z počátku 80 let, panelové bytové domy s podlažností 6-8NP po obou stranách komunikace.

Výšková zástavba ve vztahu k sídelnímu útvaru a ke krajině, přirozené prostorové dominanty.

Výšková zástavba bez ohledu na morfologii krajiny a původní historickou strukturu sídla. Vytváření nepatřičných dominant.



Výšková zástavba respektující morfologii krajiny a přirozené historické dominanty sídla.