

# 2020-07 BYTOVÉ DOMY – JEHLA KURTY – KONCEPČNÍ STUDIE – KATALOG

stupeň dokumentace: katalog konceptu, datum zpracování: 2022/05, místo stavby: Žďár nad Sázavou - lokalita Libušín, zpracovatel: Ing.arch. Tomáš Bezchleba, Ing.Daniel Mach, Ing.arch. Alina Ber, objednatel: Jan Krobauer



## **2021-07 BD JEHLA KURTY – KONCEPČNÍ STUDIE – OBSAH KATALOGU**

autorská zpráva	strana 03
ortofotomapa a fotodokumentace stávajícího stavu	strana 04–07
situace	strana 08–11
zákresy a vizualizace – exteriér	strana 12–17
výkresová dokumentace – schémata	strana 18–21

## ÚVOD

Koncepční studie je podkladem pro další rozvoj území, prověřuje podmínky změn v území. Navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Předkládaná koncepční studie řeší především urbanisticko funkční koncepci, tedy možné prostorové a funkční uspořádání území. Slouží jako podklad pro jednotlivé dílčí úpravy v území v rámci jeho proměny, aby nyní nutné drobné úpravy v území byly v souladu s celkovým výsledným charakterem území a směřovaly k jednotnému a konzistentnímu celku.

### A.1 ÚVODNÍ ÚDAJE

#### A.1.1 Základní údaje

Název akce: koncepční studie - prostor BD Jehla
Místo: k.ú. Město Žďár
Stupěň PD: koncepční studie
investor: Jan Krobauer
autoři návrhu: Ing.arch. Tomáš Bezchleba
Ing.arch. Alina Ber
Ing. Daniel Mach

#### A.1.2 Podklady a provedené průzkumy

Pro zpracování projektu byly použity následující podklady:

– katastrální mapa
– zadání
– terénní průzkum

#### A.1.3 Údaje o zadání

Zadáním koncepční studie je zhodnocení současného stavu prostoru sportovních ploch za BD Jehla a možnost jejich transformace na plochy městského bydlení včetně zahrnutí možnosti úpravy přilehlého okolí v rámci investice.

#### A.1.4 Vymezení a rozsah řešeného území

Řešené území se nachází v centru města Žďár nad Sázavou u řeky Sázavy za budovou BD Jehla. Stavební záměr bytových domů je umístěn na pozemcích investora s možností rozšíření možných přidružených úprav v rámci investic částečně i mimo samotný záměr. V rámci studie nebylo území přesně definováno, jeho rozsah byl formován v průběhu studie dle reálných vazeb v území.

### A.2 CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Záměr se nachází na území sportovního zázemí pro bývalý hotelový dům Jehla. Jedná se o rovinaté území ke konci se svažující k řece Sázavě v přímém kontaktu s cyklistickou stezkou. Současný technický stav sportovních ploch je nevyhovující. Z hlediska funkce se vzhledem k adaptaci hotelového domu na bytový také nejedná o vhodnou funkci - umístění potenciálně rušných sportovišť pod okny bytového domu. Územím vede stezka procházející skrz město Žďár z Hamrů nad Sázavou směrem na vodní nádrž Pilák a pak dále do Polničky/Stržanova. Lokalita se nachází převážně v ploše zeleň – veřejná dle platného ÚP. Části jsou pak na plochách veřejných prostranství, dopravních komunikací - silničních či plochách občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Pro potřeby záměru by bylo nutno převést plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení do plochy bydlení městské.

### A.3 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Návrh umísťuje do prostoru technicky nezpůsobilých sportovišť 4 podlažní bytové domy. Domy rozmístěním reagují na křivku řeky a stezky. V rámci vymezení se vůči komunikaci stezky umísťujeme hranici/plot ve formě květníků, který tvarově kopíruje křivku stezky. Před ním je změkčení přechodu formou pruhu zeleně. Za plotem je umístěn sokl domu ve výšce celého jednoho patra, z něj pak vyrůstají 3 kvádrové hmoty, natočením reagující na stezku a její křivku. Celkově mají domy 4 nadzemní podlaží, první propojuje celý objekt, 4.NP je pak ustupující.

V rámci bytových domů vzniká celkem 22 bytových jednotek v kategoriích 2+kk (plocha kolem 75m²), 3+kk (plocha kolem 95m²) a 4+kk (plocha kolem 116m²). Jednotlivé byty by byly doplněny předzahrádkami v rámci 1.NP a terasami či baklony v rámci 2.-4.NP. Součástí bytových domů je skladovací zázemí pro jednotlivé bytové jednotky. Toto je tvořeno buď kójemí v propojovacích krčcích nebo v rámci samostatných garážových stání.

Za domy vzniká v prostoru mezi plánovanými BD a BD Jehla obslužná komunikace/dvůr, který umožňuje přístup do domů nebo vjezd do garáží pod úrovní terénu (umožňuje parkování na střeše garáže z druhé strany z výškově výš usazené stávající komunikace za BD Jehla). Přístup pěších do obslužného dvora je umožněn i z cyklostezky, dvěma krčky v rámci 1.NP.

Na střeše 1.NP jsou umístěny terasy a zelené střechy, případně vegetace. Stejně tak je vegetace umístěna i v rámci dvora a na střechách garáží. Je tak zajištěna postupná měkká gradace od roviny stezky až po velkou hmotu stávajícího BD Jehla. Navržený záměr tvoří pomocí zeleně a umístěním drobnějších hmot před BD Jehla postupný plynulý přechod mezi výraznou hmotou BD Jehla a přírodním břehem řeky Sázavy. Zahušťuje místo a nahrazuje nevhodnou funkci sportovišť bydlením, které je funkčně k BD Jehla vhodnější.

Pozemky jsou v současném územín plánu vedeny jako plochy pro sportoviště. V rámci záměru je nutná změna funkce na bydlení v bytových domech. Tato změna by byla řešena jako další krok v rámci projektové přípravy projektu. Koncepční studie by pro tyto účely byla

dopracována a doplněna o potřebné údaje.

Vzhledem k lokalitě, navrhovanému zázemí a velikosti bytů je cílem nabídnout komfortní bydlení pro všechny životní fáze, byty pro celoživotní rodinné bydlení, a tímto vytvořit možnost vazby obyvatel na danou lokalitu, vztah k ní. Úpravy okolí bytových domů formou rekonstrukce cyklistické stezky a úpravy břehů řeky a jejích zpřístupnění pak navazují na strategii města vytvořit zelenou páteř a využít přítomnost řeky v centru města. Záměr by chtěl do území vnést impuls a novou energii a být tak hybatelem dalších úprav a rozvoje území v blízkosti řeky.

### A.4 PARCELACE

Parcelace není v rámci územní studie měněna, ani to není předmětem zadání. Samotný záměr se nachází na pozemcích investora. Doplnkové možné úpravy zlepšující poměry v okolí se pak nacházejí na městských pozemcích.

### A.5 KONCEPCE ZELENĚ

Zeleň je podstatnou částí návrhu. Ze stávající zeleně je nutno vyčistit nálety a zachovat hodnotné stromy. Tyto pak doplnit dle návrhu stromořadím kolem stezky, při propojení u parkoviště za BD Jehla nebo kompozicí stromů u jižního vstupu do území. Odclonění bytových domů je navrženo pomocí květníků podél hranice se stezkou. Dále pak stromořadím v pruhu zeleně mezi domy a stezkou. V prostoru vzniklého dvora je pak řešena výsadba stromů, travin v květnících a použití popínavých rostlin na fasády směrem k BD Jehla. Při přesném návrhu zeleně je nutno postupovat v souladu s konceptem a politikou zeleně vypracovanou městskou krajinářskou architektkou. Je nutné provést dendrologický průzkum a vše konzultovat s městskou krajinářskou architektkou a městským architektem.

### A.6 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Náhled na dopravní řešení převážně určuje problematická místa a ukazuje možné úpravy pro zlepšení situace v místě v rámci záměru výstavby BD za Jehlou. Hlavním bodem je rozšíření cyklostezky a oddělní prostoru cyklistů od pěších. Křížení provozů a komunikací je nastíněno v jednotlivých bodech v území, viz dále. Převážně řešení spočívá v jasné definici prostor/pruhů jednotlivých provozů (cyklo, pěší, auto), zvýšení přehlednosti jednotlivých míst. Je zahrnuta i doprava v klidu v rámci výstaby BD za Jehlou v počtu 15 garážových stání a 20 parkovacích míst, což převyšuje požadovaný počet míst a zlepšuje tak celkovou situaci dopravy v klidu v rámci místa.

### A.7 REGULATIVY

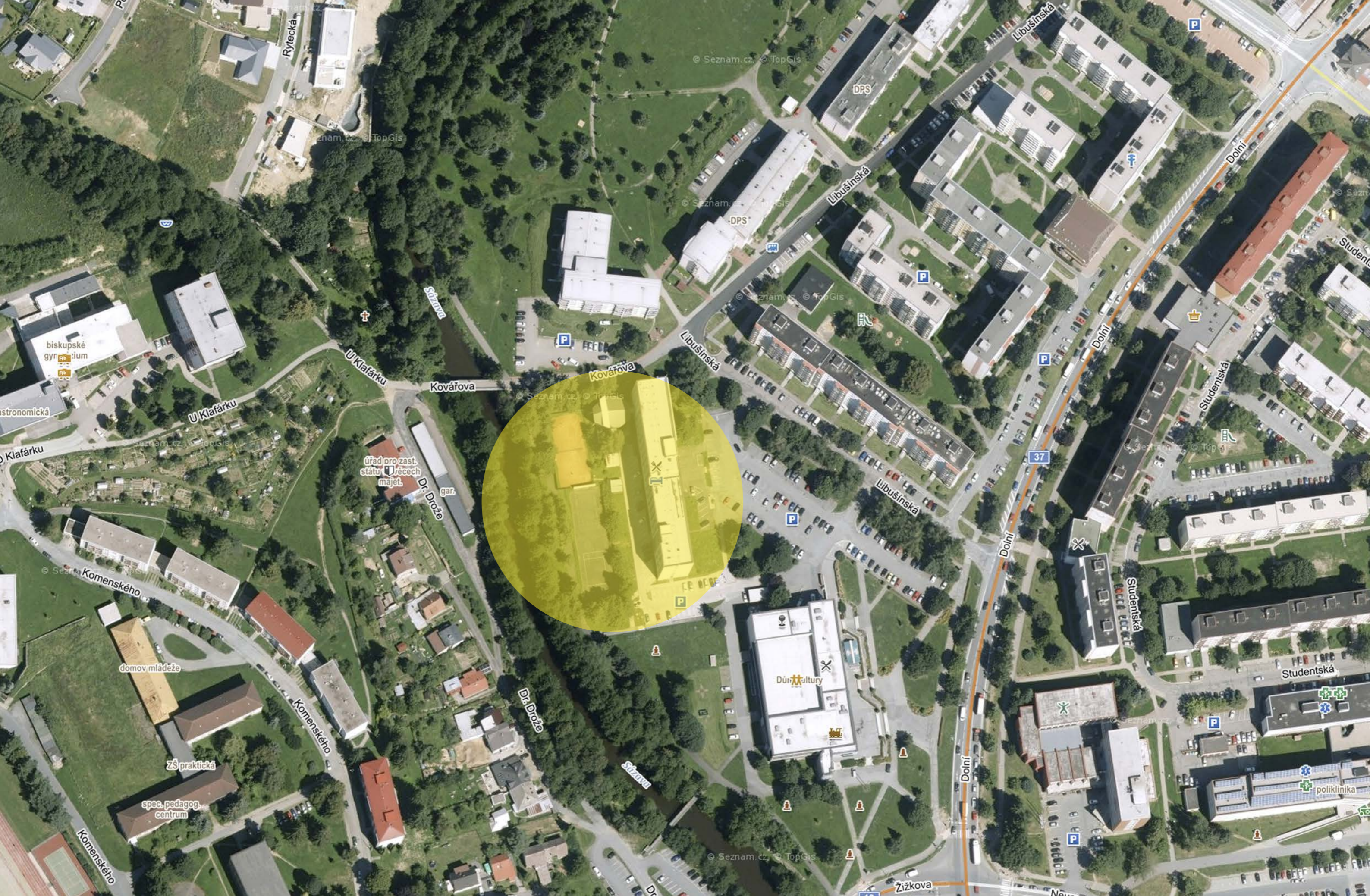
V rámci územní studie nejsou řešeny přímo regulativy, v rámci konceptu je zobrazen zamýšlený vzhled a charakter plánované výstavby. Samotný záměr bytových domů navrhuje 4 podlažní objekty s ustoupeným 4.NP. Domy jsou v rámci 1.NP propojeny, tedy je v rámci 1.NP vytvořen sokl domu ve výšce celého patra. Oddělení soukromých předzahrádek od prostoru stezky je řešeno květníky a zeleným pruhem se stromořadím. Další postup, vzhled domu, zásady řešení zeleně a další budou konzultovány s městským architektem a krajinářskou architektkou města.

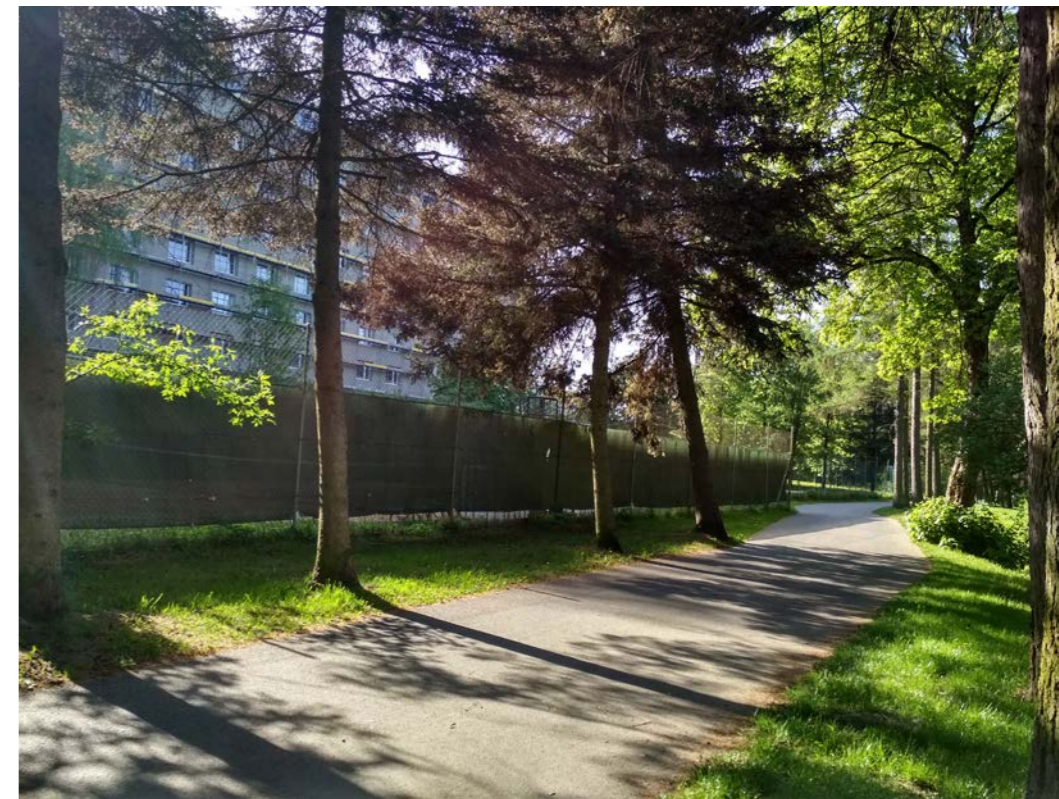
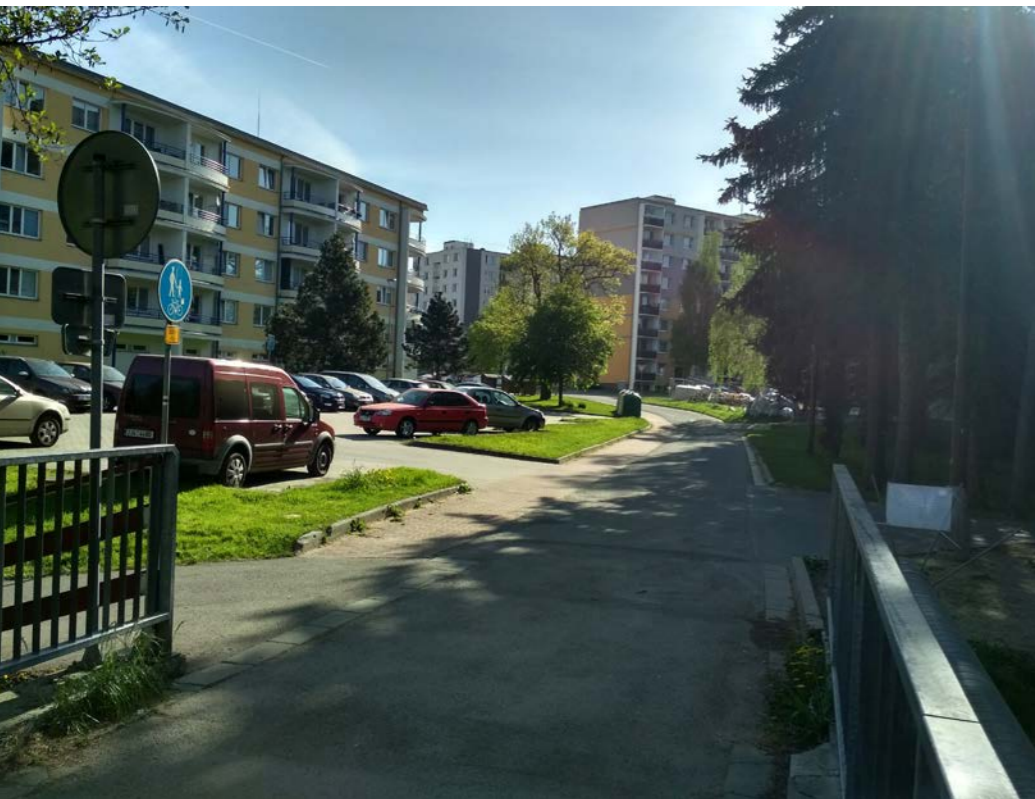
### A.8 ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V rámci studie nejsou řešeny případné úpravy technické infrastruktury. Dle případné úpravy území bude nutno řešit posuny veřejného osvětlení, napojení bytových domů na stávající vedení kanalizace, vody, elektřiny atd.. Dále pak dojde k úpravě a rekultivaci komunikací pro pěší, automobily i cyklisty v rámci přilehlého území.

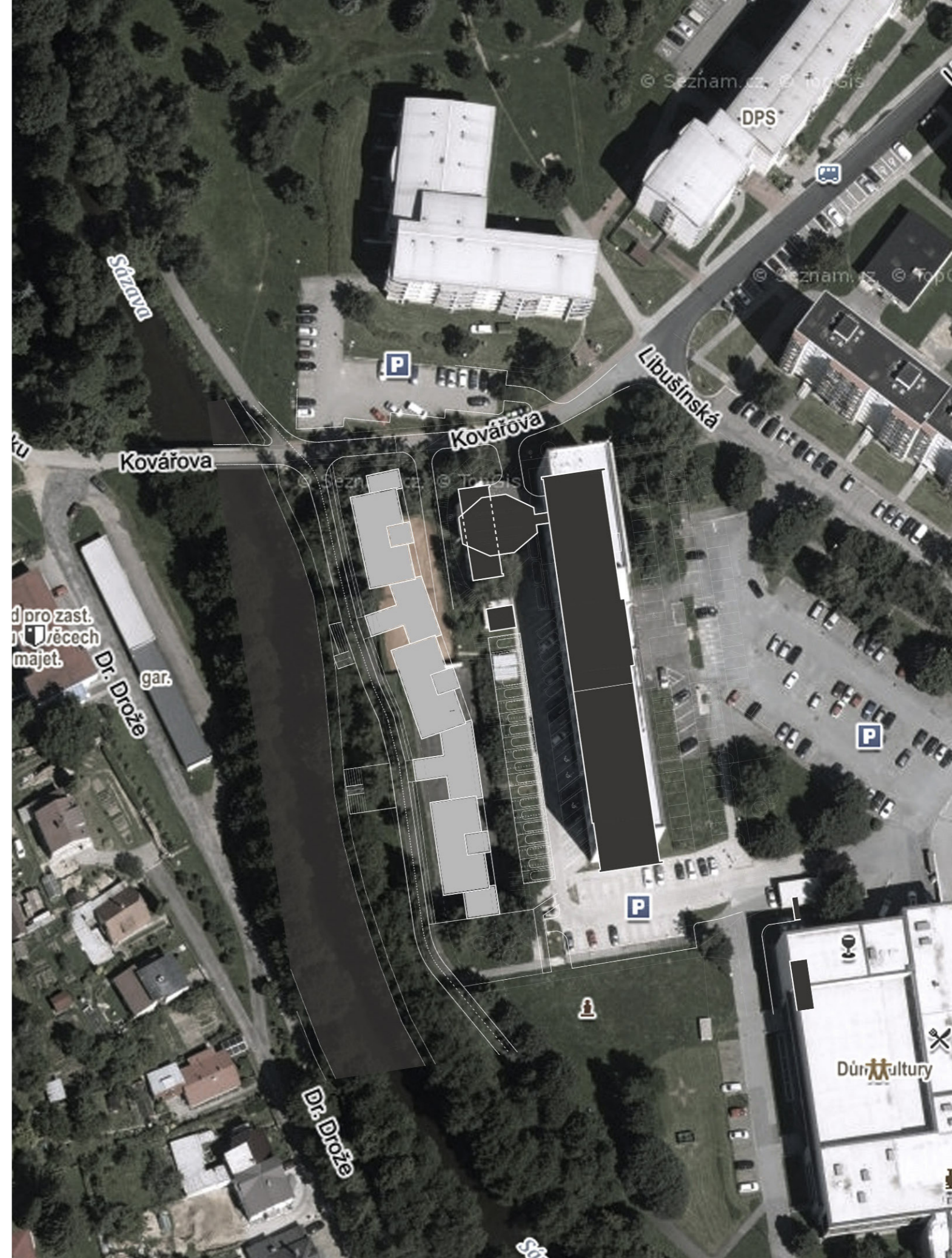
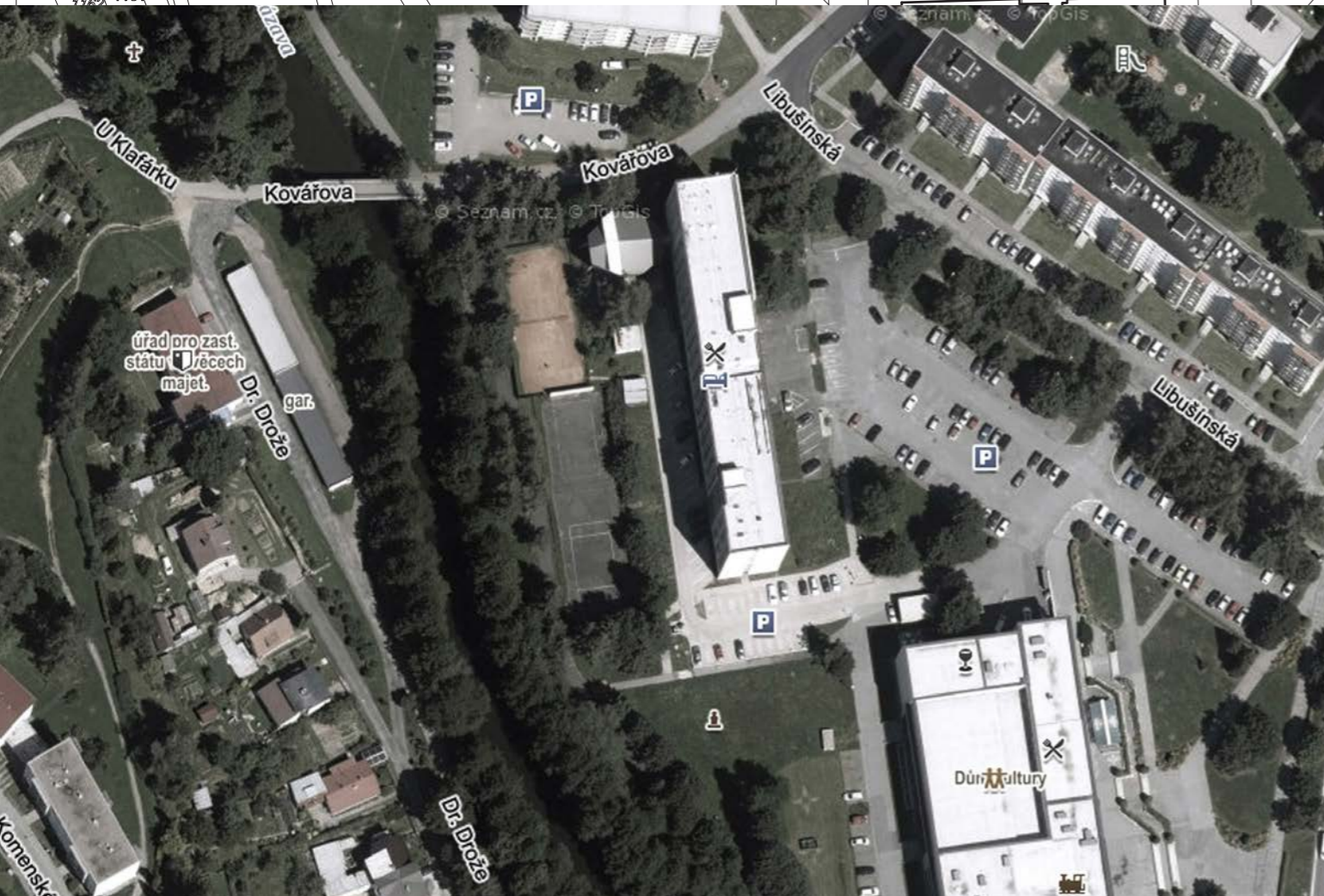
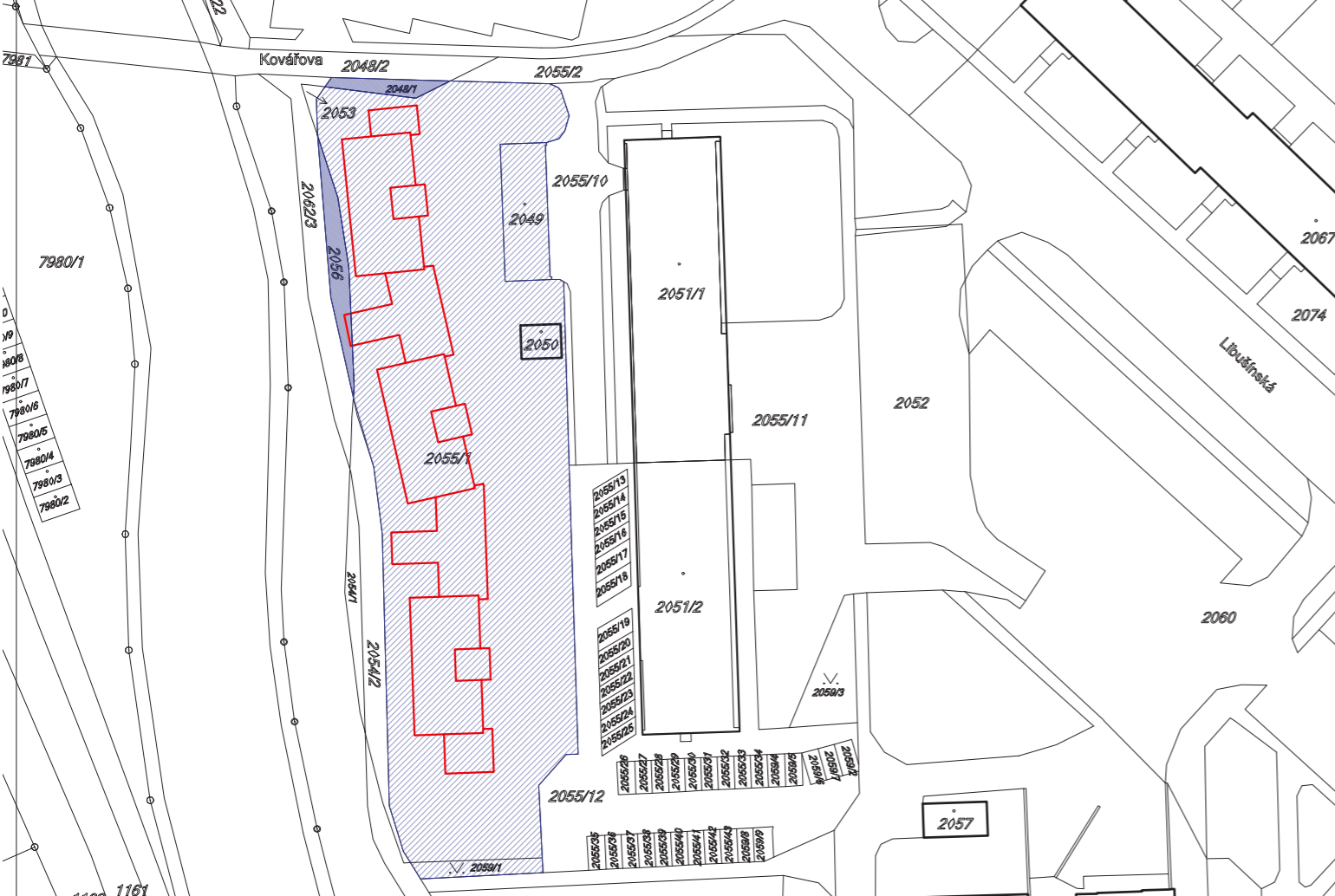
**ORTOFOTOMAPA A FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU**







SITUACE



**nevhodné dopravní řešení místa**

Křížení pěší, cyklistické a automobilové dopravy bez jasného určení priorit a vymezení vytváří problematické místo. Stejně tak nekoncepční řešení “chodníku” pro pěší ze směru od Libušína.

**šířka a řešení stezky**

Šířka stezky a nerozdělení na pěší a cyklisty není vzhledem k vytiženosti komunikace bezpečné a komfortní řešení.

**stávající sportovní plochy**

Sportoviště za hranicí životnosti a při úpravě hotelového domu na bytový také pozbývající smysl své funkce jako doplňku k hotelovému domu. Jejich oprava je i z hlediska blízkosti bytového domu nevhodná, jednalo by se o umístění velmi rušné funkce přímo pod okna bytových jednotek.

**nepřístupný neudržovaný břeh řeky**

Nedostupný a neudržovaný břeh řeky, velký potenciál pro místo v případě zpřístupnění.

**plocha zeleně**

V současnosti nevyužitá plocha zeleně.

**adaptace hotelového domu na bytový dům**

Druhá “polovina” bývalého hotelového domu je adaptována na bytový dům. Tímto je dokončena adaptace celého objektu na bytový dům. Charakter lokality tedy projde změnou funkce z krátkodobého ubytování na trvalé bydlení proměnou včetně změny nároků na okolí a služby.

**úprava parkovacích ploch před a za BD Jehla**

Součástí adaptace na BD je i úprava a kultivace parkovacích míst v souladu s požadavky legislativy.

**travnatý svah pod BD Jehla**

V současné době nevyužitelný prostor.

**parkovací stání k BD Jehla**

Stávající parkovací stání, vzniklá při adaptaci první “poloviny” hotelového domu na BD Jehla.

**přilehlá volná plocha za KD**

Možnost přirozeného propojení s plánovaným záměrem, rozšíření hřiště a vytvoření pobytové městské plochy pro širší okolí sídliště Libušín

### úprava dopravního řešení

V rámci realizace záměru je navrženo zpřehlednění a úprava okolí bytových domů včetně řešení křížení stezky se silnicí. Napřímení propojení, posunutí vjezdu na parkoviště a vymezení části komunikace za vjezdem do plánované zástavby mezi BD Jehla a BD u řeky pro pěší by vedlo k zlepšení poměrů a bezpečnosti provozu v místě. Je plánováno i rozšíření cyklostezky a vymezení pruhů pro cyklisty a pěší.

### záměr výstavby tří BD o 4 nadzemních podlažích

Bytové domy jsou umístěny na plochách současných technicky nezpůsobilých sportovišť. Orientovány jsou k řece. Směrem k BD Jehla nejsou umístěna okna obytných místností. Fasáda směrem k BD Jehla je řešena jako “zelená”. Domy spojuje průběžné patro- podesta- v rámci 1.NP. Od 2.NP do 4.NP se jedná o vystupující kvádry ze společné podesty 1.NP. 4.NP zároveň ustupuje. Prostory mezi kvádry zajišťují průhledy k řece z BD Jehla. Domy svým výškovým a situačním osazením neomezují proslunění stávajících bytů v BD Jehla. Je plánováno celkově 22 bytových jednotek o výměrách kolem 100m<sup>2</sup>. Celkově záměr zlepšuje své okolí- úpravou zanedbaných ploch, dostatečným parkováním v počtu 15 garážových stání, 20 parkovacích stání, doplněním funkce dětského hřiště, úpravou zeleně, řešením dopravní situace v místě, přístupem k řece atd.

### přístup k řece, pobytové plochy u cyklostezky

V rámci záměru výstavby BD je zahrnuto i zpřístupnění řeky, kultivace břehu řeky, vytvoření pobytových míst u řeky.

### dětské hřiště

Okrajová část pozemku investora napojená na větší plochu zeleně za KD je navržena pro dětské hřiště. Tuto funkci by bylo vhodné dále napojit a rozšířit i do místa plochy za KD.

### úprava dopravního řešení

Napojení terasy za roh KD a její optické propojení s plochou za KD. Vytvoření přirozeného zázemí pro venkovní pobytovou plochu za KD.

### nová komunikace pro záměr BD za Jehlou

Komunikace umístěna na úrovni 1.NP, umožňující bezbariérový přístup a parkování v garážích zapuštěných ve svahu. Vjezd pro rezidenty, možnost parkování návštěv. Navrženou komunikací je vytvořen obslužný dvůr mezi oběma domy.

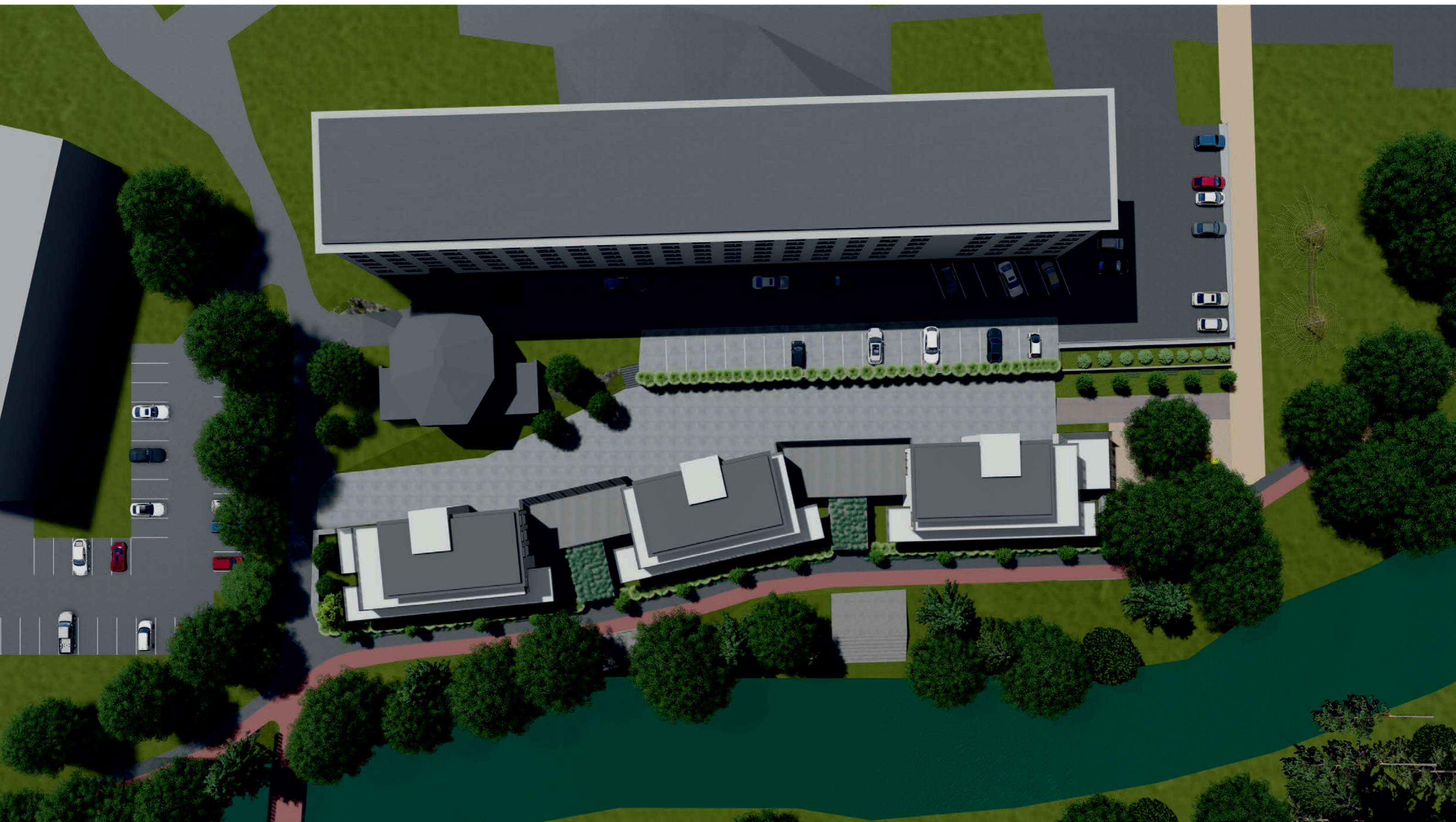
### propojovací krčky v 1.NP

Možnost přístupu pěších ze stezky do prostoru dvora mezi domy.

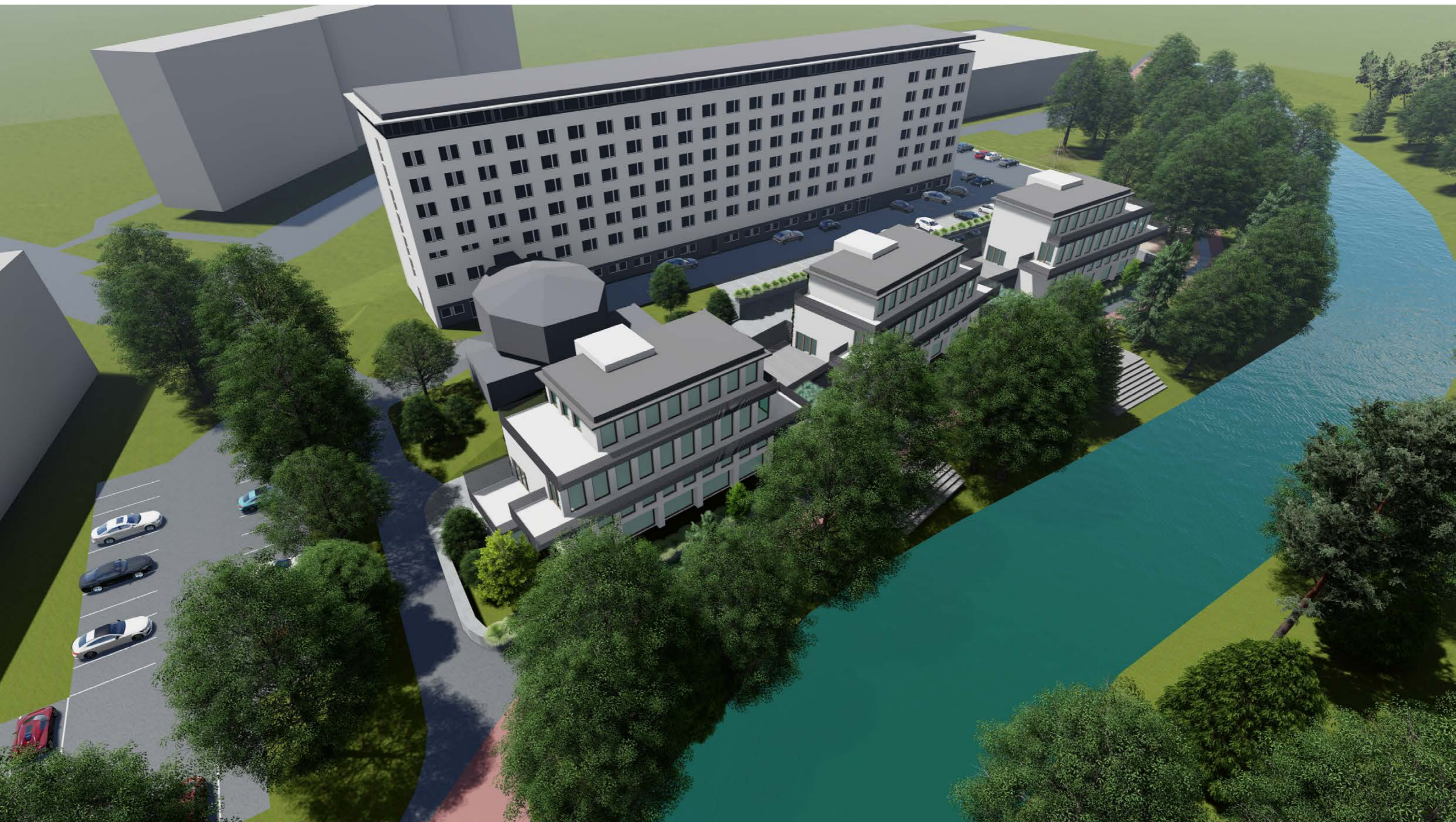
### doprava v klidu

Je navrženo využití přirozeného terénu a umístění garáží přístupných z nové komunikace mezi BD Jehla a BD za Jehlou. Na těchto garážích by pak bylo možné shora parkovat, parkovací místa přístupná ze stávající komunikace za BD jehla.

## **ZÁKRESY A VIZUALIZACE – EXTERIÉR**



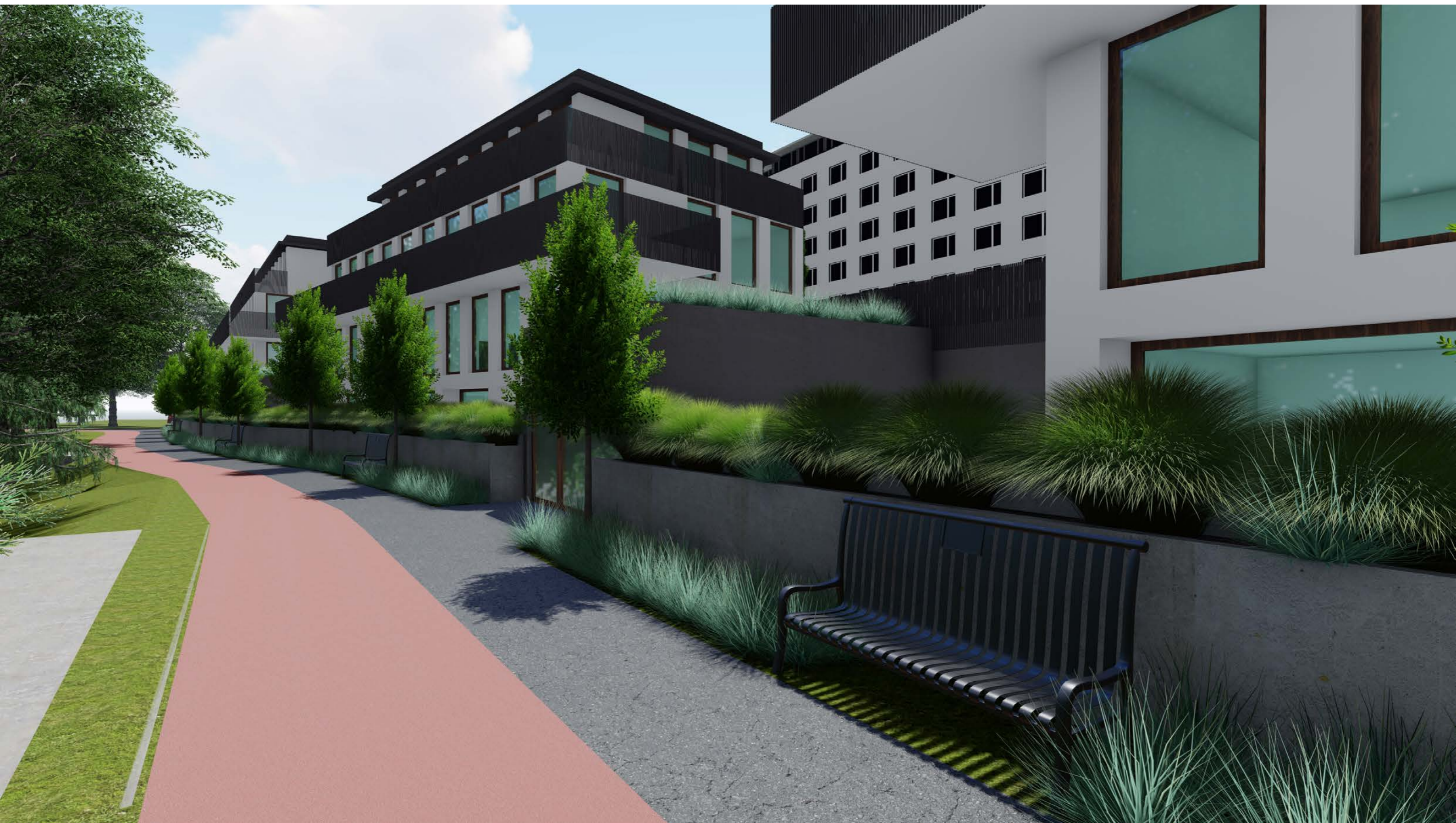


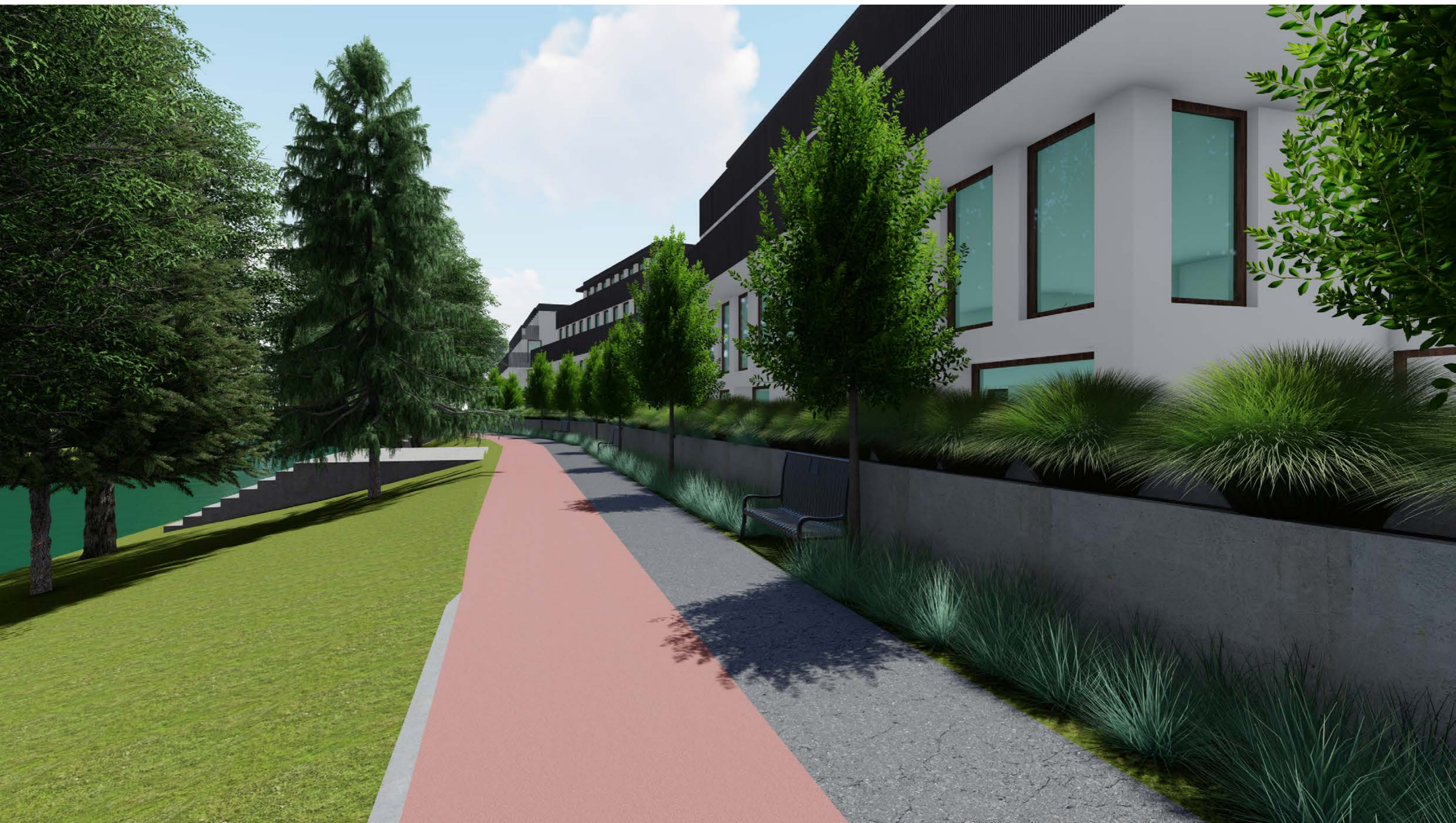
















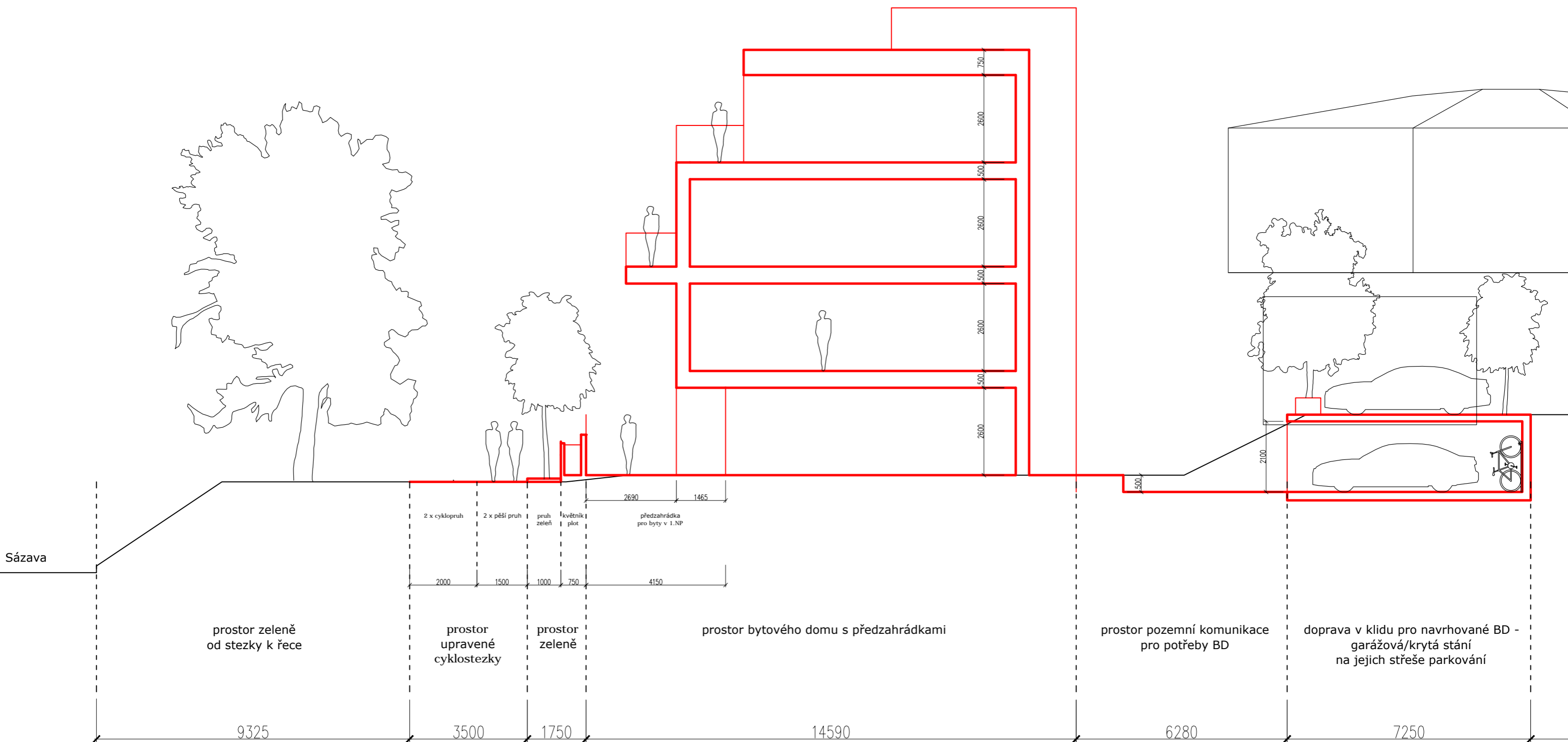






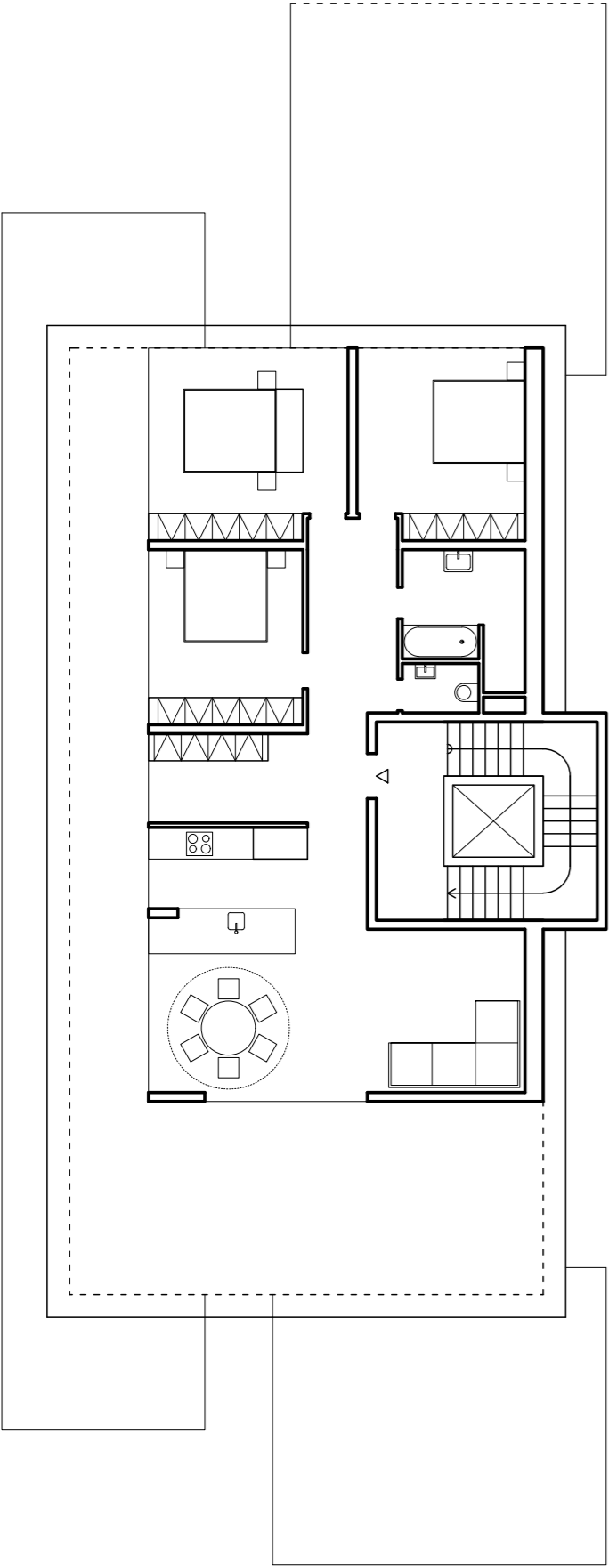
## VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE – SCHÉMATA





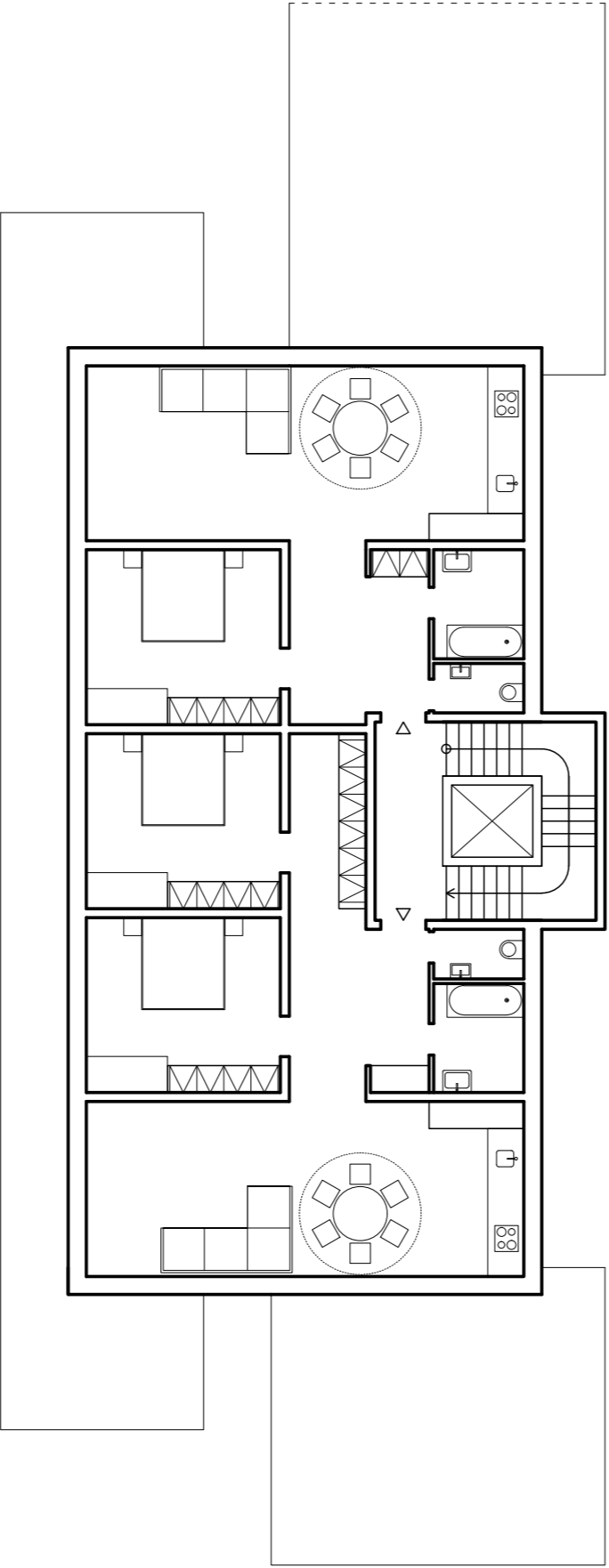
**PŮDORYS 4.NP - DISPOZIČNÍ SCHÉMA**

1x bytová jednotka 4+kk, terasa na střeše



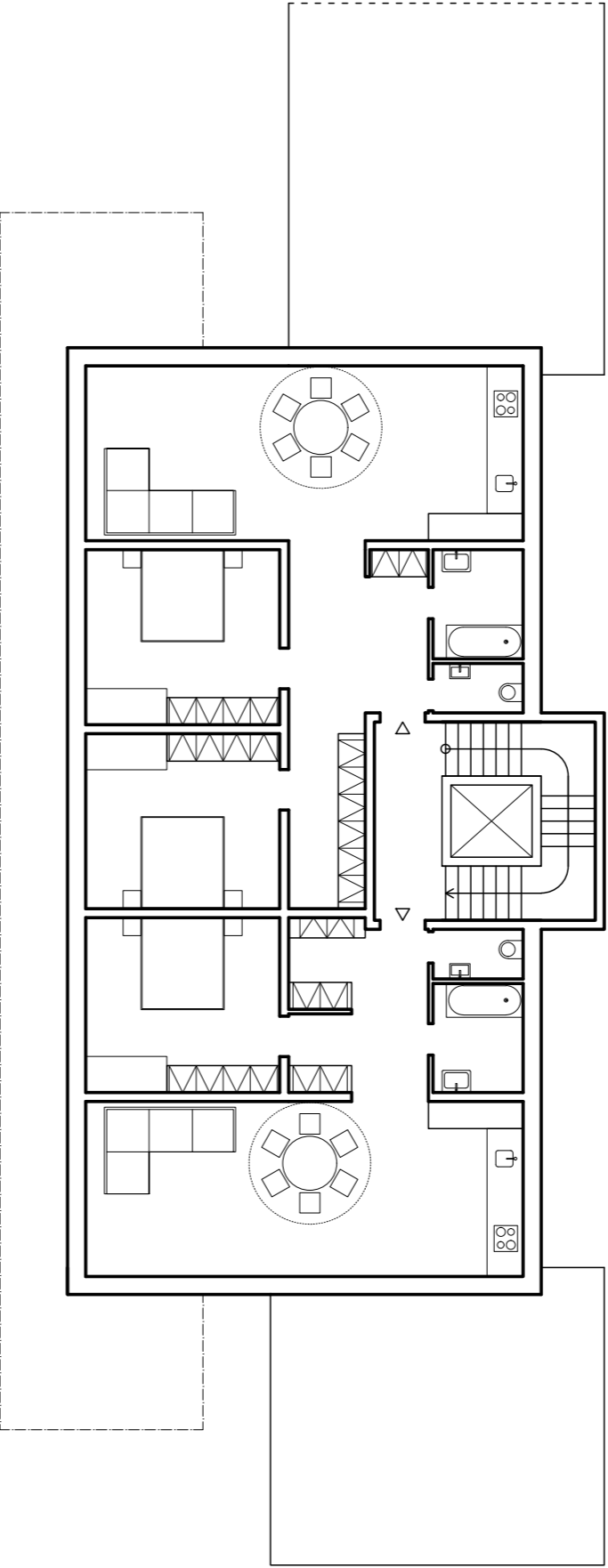
**PŮDORYS 3.NP - DISPOZIČNÍ SCHÉMA**

1x bytová jednotka 2+kk, 1x bytová jednotka 3+kk, jednotky mají balkon směrem k řece



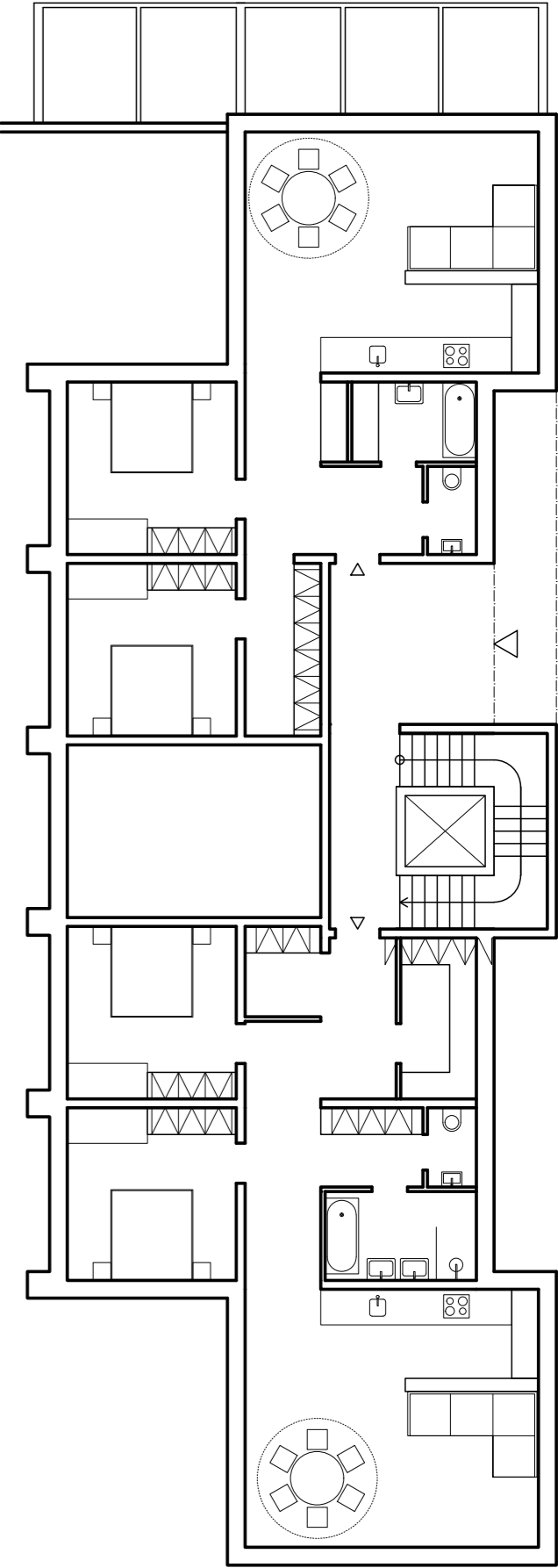
**PŮDORYS 2.NP - DISPOZIČNÍ SCHÉMA**

1x bytová jednotka 3+kk, 1x bytová jednotka 2+kk, jednotky mají terasy nad jednopodlažní částí bytů v 1.NP



**PŮDORYS 1.NP - DISPOZIČNÍ SCHÉMA**

2x bytová jednotka 3+kk s předzahrádkou, technické zázemí domu, v propojovacím krčku mezi domy jsou umístěny skladovací prostory pro byty, spojovacím krčkem lze projít do prostoru k řece



**2021-07 BD JEHLA KURTY – KONCEPČNÍ STUDIE – POSLEDNÍ STRANA**

stupeň dokumentace: konceptní studie

datum zpracování: 2022/05

místo stavby: Žďár nad Sázavou - lokalita Libušín

zpracovatel: Ing.arch. Tomáš Bezchleba, Ing.Daniel Mach, Ing.arch. Alina Ber

objednatel: Jan Krobauer

