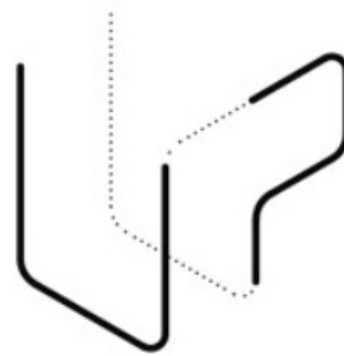
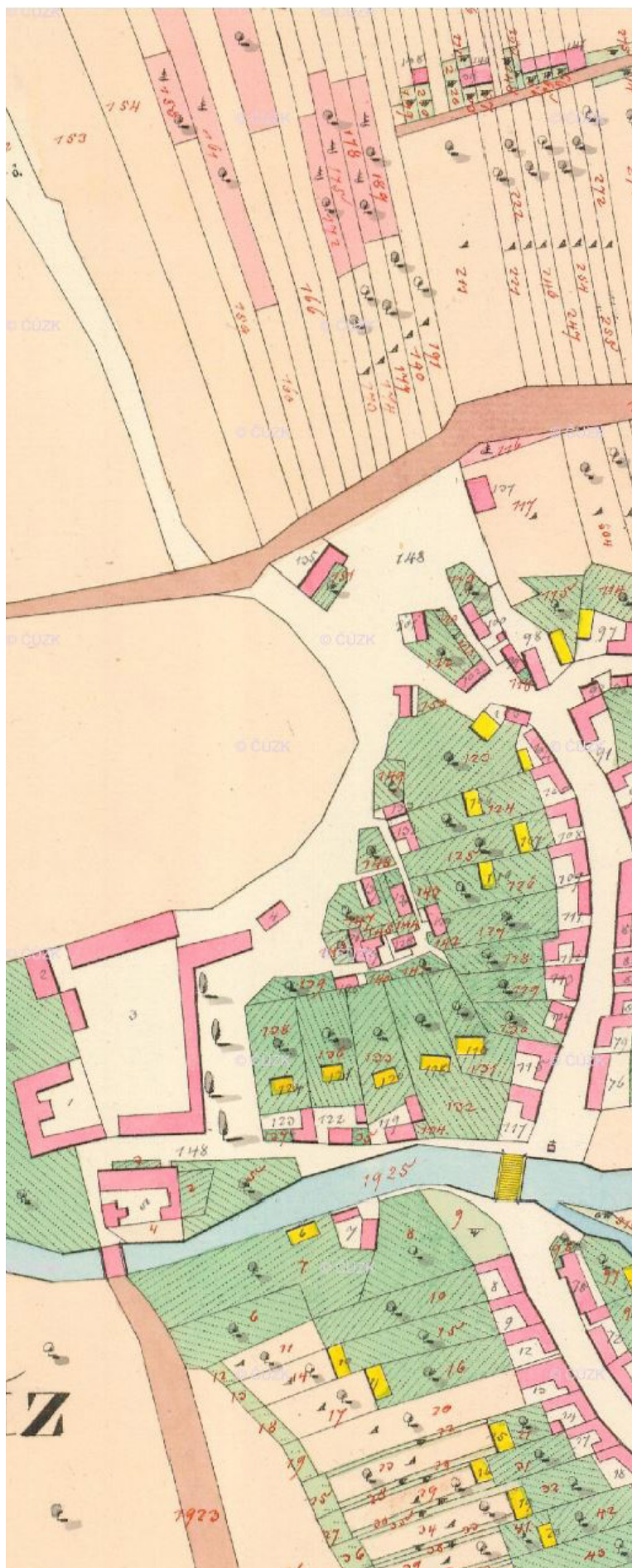


Žádovice - byty pro seniory



CityUpgrade s.r.o. 03/2020

historie místa
textová část
územní plán
současný stav
urbanismus
situace
funkční, provozní vazby
půdorysy
řezy
pohledy
vizualizace exteriérové
vizualizace interiérové
inspirace
materiály
diagram zastínění
předběžný propočet stavby



zadání

Úkolem studie je ověřit možnosti řešení umístění 4 bytů pro seniory v urbanistické struktuře obce, jejich funkčních a provozních vazeb, zejména pak dispozičního řešení. Zadáním je umístění 3 bytů pro jednu osobu, 1 bytu pro dvě osoby, společné technické místnosti s plynovým kotlem, půdy (které bude připravena na budoucí zobytnění). Každý byt má zápraží, místo na ukládání věcí a zahrádku. Pečovatelské byty mají mít bezbariérový standard.

historie místa

Obec Žádovice byla postavena jako tzv. ulicovka, kdy z obou stran ulice se nachází zástavba domů. První zmínky o obci jsou z roku 1131, kdy Žádovice byly majetkem kostela ve Spytihněvi. Roku 1605 byla obec vypálena uherskými vojsky a po 30-leté válce zbylo ve vesnici pouze 16 obydlených domů. Od 18. století však obec začala zase vzkvétat a rozrůstat se.

_obecní úřad

Roku 1880 byla postavena obecní škola. Po jejím zrušení byl do objektu v roce 2006 přesídlen obecní úřad. V budově se nyní kromě samotného obecní úřadu nachází s bezbariérovým přístupem i knihovna, pošta, výstavní síň, keramická dílna a místnost pro Klub maminek.

_zemědělský statek

První doložené zmínky o statku jsou již z roku 1557, kdy se původně jednalo o tvrz se dvorem. V letech 1656-1658 byl objekt přestavěn na barokní zámek s kaplí. Roku 1964 zámek vyhořel, ale následně došlo k jeho obnovení. V roce 1738 začal význam zámku postupně upadat a chátrat. Poslední drobné úpravy byly provedeny mezi lety 1764 až 1765, ale poté chátrání stále pokračovalo. Začátkem 20. století byl ze žádovického velkostatku vytvořen pouze zbytkový statek a byla zde založena místní odbočka Svazu zemědělského a lesního dělnictva strany národně socialistické. Roku 1952 zde bylo zřízeno JZD.

centrum obce

Obec Žádovice byla postavena jako tzv. ulicová ves (ulicovka), kde jsou domy seřazeny po jedné nebo obou stranách ulice - komunikace místního významu a vytváří podlouhlý tvar vesnice. Jedná se tzv. o uzavřenou ulicovku, kdy komunikace z vesnice pokračuje jen jedním směrem a druhým je zavřena. Ulicovka je ještě netradičně rozdělena potokem na dvě části, které byly mezi sebou brodem přístupné. Lze předpokládat, než byly vybudovány silnice, prostor mezi protilehlými budovami byl z jednoho materiálu a sloužil pro vesnické akce.

V roce 2016 proběhla soutěž o revitalizaci centra Žádovice, kdy vítězný návrh od kanceláře City Upgrade využíval zemědělského dvora jako nové centrum vesnice.

Vzhledem k průběhu realizace vítězného návrhu je vedlejším tématem předkládané studie úprava prostoru kolem stávající budovy obecního úřadu na funkci centra obce – jedná se hlavně vytvořením centra obce před budovou úřadu a sjednocením prostoru před úřadem a ostrůvkem s pomníkem padlých, který je nyní rozdělen komunikací na 2 prostory. V návaznosti na výstavbu domu seniorů vznikne před jeho západní fasádou volný prostor s možností využití pro setkání veřejnosti.

Urbanisticky hmotu pečovatelských bytů a případnou zálohu pro další služby a byty umísťujeme tak, aby vytvářela dostatek veřejného prostranství a společně s prostorem vedle zemědělského dvora naproti silnici vytvořila místo pro střetávání lidí. Vesnice měla při jejím založením služby soustředěné do ulicovky. Avšak postupem času se služby začaly přemísťovat do dvou horizontálních ulic. V té severní se nachází autobusová zastávka, pivnice a Inferma; v té jižní kolem potoka Hruškovice najdeme kulturní dům s hospodou, potraviný a úřad s poštou, knihovnou, výstavní síní, keramickou dílnou a Klubem maminek. Toto nově vznikající centrum se nachází mezi důležitými budovami úřadu, kostela a bývalého zámku, nyní zemědělského dvora. A může se stát dalším propojením krom původní ulicovky těchto dvou horizontálních ulic a obec zkompaktnit.

urbanismus

Charakter okolní zástavby není jasně vymezený, jako je to např. u ulicové zástavby. Na západní straně od pečovatelských bytů se nacházejí budovy zemědělského družstva, které tvoří jasnou stavební čáru. Některé objekty mají okna, ale ta jsou často zabedněna nebo mají rozbitá skla. Na jižní straně se nachází úřad, tehdejší základní škola, která měla původně tvar kvádru, ale časem byla několikrát dostavována. Ze vstupní fasády je objekt zdařile zrekonstruován a fasáda je v jedné rovině, z protější strany je objekt hmotově poněkud nesourodý. Na východní straně od pečovatelských bytů se nacházejí zahrady rodinných domů. Výškový profil okolí tvoří domy jednopodlažní či dvoupodlažní se sedlovou či valbovou střechou.

Hmota pečovatelských bytů navazuje na okolní zástavbu “stodol“ a domů s jednoduchou sedlovou střechou. Hmotu umísťujeme podél nově vzniklé aleje tak, aby zde vzniklo prostorné veřejné prostranství pro různé kulturní či sportovní aktivity. K aleji dále umísťujeme další rozvojové objekty - další služby či byty. Alej směřuje od úřadu až ke kostelu a nabízí tak hezký průhled na věž kostela. Nejmenší vzdálenost od rohu úřadu po hranu pergoly jsou 4 metry (Zde vycházíme z minimálního odstupu 4 metrů 2 budov, které v protilehlých stranách nemají okna po obytných místností). Pečovatelské byty jsou pěšky přístupné z východní strany z navrhované aleje nebo z komunikace nad úřadem. Parkování automobilů je ve velmi krátké docházkové vzdálenosti naproti komunikace ve formě kolmého parkování při zdi statku. Byty mají na západní straně terasy s předzahrádkami, které vytvářejí parter veřejného prostranství. Předzahrádky tvoří určitou fyzickou bariéru mezi travnatým veřejným prostranstvím a společnými předzahrádky,

ale zároveň nechává příjemný kontakt mezi těmito 2 různými charaktery prostředí. Výška podezdívky je 600 mm a postupně, jak terén stoupá, se zařezává do terénu.

Zídky se nenachází jen v tomto kontaktu veřejného a polosoukromého prostranství, ale i menší zídku najdeme na pravé straně od zemědělského družstva a nově navrhovanou zídkou severně od bytového domu u prostorové zálohy a nově navrhovanými teráskami.

vybraný pozemek

Stavba bude realizována na pozemcích s parcelním číslem 27 (o celkové výměře 1075 m², z čehož cca 373 m² zabírá pečovatelský dům s přilehlým veřejným prostranstvím) a 28 (o výměře 753 m²) na katastrálním území obce Žádovice. Zvolený pozemek sloužil podle mapy stabilního katastru jako volný prostor před zemědělským statkem a po vybudování základní školy patrně jako zahrada pro děti. Po přemístění úřadu do základní školy zůstává pozemek volný. Pozemek je mírně svažitý, sítě a ochranná pásma se nachází mezi hranicí pozemku a přiléhající komunikací. Je tedy nutné vybudovat nové přípojky.

Na parcele č. 27, kde se nachází i obecní úřad, se nachází menší jednopodlažní objekt se stanovou střechou, který již neslouží svému účelu a je ve špatném stavu, bude zbourán. Pozemek č. 28 je volný, bez zástavby.

hmota

Jedná se o novostavbu bytového domu s pečovatelskými byty. V domě se nachází 3 byty (1+kk) pro jednu osobu a 1 byt (1+kk) pro dvě osoby; celkem tedy 4 byty. Stavba je jednopodlažní (vyhovuje požadavkům na bezbariérový přístup), nepodsklepená s podkrovím (které může být v budoucnu využíváno). Hmotově vycházíme z ostatních domů v obci, které mají povětšinou stanovou střechu a vesnický ráz domů a stodol. Objekt má v půdorysu obdélníkový tvar orientován ve směru S-J a stanovou střechu. Na západní straně je umístěna terasa s předzahrádkou a východní straně přístupová venkovní chodba k jednotlivým bytů a společným prostorům (sklep, technická místnost, úklidová místnost a kočárkárna/kolárna). Hmota domu se zařezává do terénu a poskytuje bezbariérový přístup mezi byty, společnými prostory, předzahrádkami a terasou.

Na objekt na jižní straně navazují 2 pergoly. První blíže bytovým domům slouží pro potřeby obyvatel. Druhá blíže ke komunikaci představuje krom pergoly i prostorovou zálohu pro případné budoucí umístění malometrážních služeb. Pergoly jsou mezi sebou odstoupeny tak, aby nezastiňovaly nejjižnější pečovatelský byt, a zároveň umožňovaly průchod mezi nově vzniklým veřejným prostranstvím a zadním vchodem od úřadu.

dispozice

Hlavní vstup do bytů se nachází z východní strany ze společné venkovní chodby. U vstupu se nachází zádveří s prostorem pro umístění skříně a s vchodem na toalety. Toalety jsou řešeny v bezbariérovém standardu. Posuvnými dveřmi se člověk dostane ze zádveří do hlavní obytné místnosti s kuchyní, jídelním stolem, křeslem, postelí a obývacovou stěnou. Dispozice jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezbariérové využívání objektu. Hlavní obytné místnosti dominuje velké okno, které poskytuje kontakt s předzahrádkami a okolím. Ostění okna je od obou stěn vzdáleno 600 mm, tedy tak, aby zde bylo možné umístit kuchyň, šatní skříň. Z obytné místnosti je umožněn vstup na terasu s předzahrádkou. Ze společné předzahrádky je přístup k pergole porostlé vinnou révou. Součástí pergoly je i letní venkovní kuchyň, která se posuvnými dveřmi dá uzavřít a uzamknout pro účely uskladnění venkovního mobilního stohovatelného nábytku.

Byty jsou prosluněny podle diagramu zastínění cca 4 hodiny dne 1.3., kdy se proslunění posuzuje.

Dispozice musí mít podle požadavky dotace mí parametry upravitelného bytu, mezi nejdůležitější požadavky patří:

- bezbariérový přístup k bytu
- minimální šířku dveří a vnitřních průchodů 900 mm
- otáčení vozíku o 360 stupňů (kruhová plocha o průměru 1500 mm) v obytných místnostech, předsíních a chodbách
- vymezení prostoru pro skladování vozíku
- minimální hloubka 1500 mm u lodžii, balkonů nebo teras
- výška parapetu nejvýše 600 mm nad podlahou
- volný manipulační prostor o průměru 1500 mm po osazení všech zařizovacích předmětů
- minimální rozměry záchodové kabiny 1800 x 2150 mm
- minimální rozměry sprchového koutu 900 x 900 mm a vedle sprchového koutu volné místo pro odložení vozíku

Z venkovní chodby je umožněn přístup do společných prostor pečovatelských bytů, a to kočárkárny/kolárny, skleпů, technické a úklidové místnosti.

fasády

Základní hmota objektu je tvořena hrubě nahazovanou bílou omítkou. Prosklené otvory jsou tvořeny velkým oknem s fixním zasklením po celé výšce stěny a otevíravými francouzskými dveřmi. Vzdálenost ostění od vnitřní stěny je 600 mm pro umístění kuchyňské linky, šatní skříně. Sklon střechy je 40 stupňů a střešní krytinu tvoří tašky bobrovky v šedém barevném odstínu. Venkovní dřevěné konstrukce v podobě pergoly a latí mezi jednotlivými terasami jsou namořeny základním nátěrem. Dřevo tedy postupem času bude měnit svoji barvu na šedou. Bude mít tedy podobný odstín jako střešní krytina.

konstrukce a materiály

Základní nosný systém domu tvoří cihelné tvárnice. V obvodové stěně jsou vyplněny minerální vatou, které již od šířky 440 mm splní standardy NZEB (dům s téměř nulovou spotřebou energie). Ve vnitřních stěnách jsou dutiny cihel prázdné. Strop je tvořen betonovými stropními skládanými panely (BSSP). Střecha je sedlová, krov dřevěný hambalkový s pálenou střešní krytinou typu bobrovka. Okna jsou plastová s antracitovým dekorem. Zídky u předzahrádek a u vstupní chodby jsou betonové ve světlém odstínu.

technické zařízení

K bytovému domu je nutné nové vybudovat přípojky. Podél komunikace od úřadu směrem ke kostelu se nacházejí sítě vodovodu, elektra a plynu. Sítě telekomunikace a kanalizace se nacházejí podél komunikace u úřadu nebo u domu č. p. 110.

_vytápění

Dům bude vytápěn plynovým kotlem, který se nachází v technické místnosti. V hlavní obytné místnosti bude podlahové vytápění, v koupelně trubkové otopné těleso.

_větrání

Zatím uvažujeme větrání přirozené s ohledem na požadavky na energetickou náročnost budov se stavebním povolením od 1. 1. 2020.

_nakládání s vodami

Dům bude připojen na obecní vodovod, který bude vodu používat v umyvadle, sprše, dřezu a pračce. Pro zalévání záchodů a zalévání zahrady bude využita bílá voda.

_kanalizace

Dům bude připojen na obecní kanalizaci, do které bude svedena splašková odpadní voda. Šedá odpadní voda bude čištěna a využita jako bílá voda.

_elektroinstalace

Dům bude napojen novou domovní elektroměrovou skříní a přípojkou na stávající vedení elektra.

opatření proti suchu - navíc body z dotace

Srážková voda je sbírána ze žlabů na 2 místech. Při severním vyústění žlabu do svislého svodu je sbírána voda do nádrže pro zalévání předzahrádek. Při jižním vyústění je dešťová voda akumulována přes filtrační zařízení v podzemní nádrži s přepadem do kanalizace při velkém množství srážek. Dešťová voda je dále čerpána a využívána jako tzv. bílá voda pro splachování záchodů a zalévání zahrady.

Šedá odpadní voda z umyvadel, sprchy a pračky je čištěna v domovní čistírně a poté akumulována v podzemní nádrži s přepadem do kanalizace při velkém množství šedé vody. Předčištěná šedá voda je dále využívána jako tzv. bílá voda pro splachování záchodů a zalévání zahrady.

Mezi úřadem a pečovatelskými byty se nyní nachází studna. Je potřeba v další fázi dokumentace zjistit, v jakém je stavu a zdali je možné ji využívat i jako podzemní nádrž pro zachycení dešťové vody a následnému využití jako šedé vody.

požadavky z dotace (z roku 2020)

Pečovatelským bytem se rozumí podporovaný byt, který je určený k sociálnímu bydlení osob v nepříznivé sociální situaci způsobené věkem nebo zdravotním stavem a který splňuje stavebně technické parametry upravitelného bytu (vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb; příloha č. 3 body 5 a 8).

Objekt musí splňovat požadavky bytového domu, kdy bytovým domem je stavba pro bydlení se 4 a více byty, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

Podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, kromě svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu. Podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítávají pouze jednou polovinou. Celková podlahová plocha pečovatelského bytu nesmí podle požadavků dotace překročit 50 m².

Požadavky z ČSN 73 4301, o obytných budovách; a z vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby:

- BD musí mít domovní schránky.
- BD musí mít prostor pro ukládání dětských kočárků, jízdních kol a vozíků pro invalidy.
- BD musí mít místnosti pro uskladnění předmětů, pokud nejsou součástí bytu.
- BD musí mít prostory a zařízení pro vytápění v domech s ústředním vytápěním.
- BD musí mít prostor pro palivo v domech s lokálním vytápěním
- BD musí mít prostor pro hygienicky a požárně nezávadné ukládání odpadků.
- BD musí mít odstavní a parkovací plochy, garážová stání pro osobní automobily.
- V BD musí být vymezen dostatečný prostor pro ukládání

směsného komunálního odpadu. Není-li možné takovýto prostor situovat v domě, je třeba vymezit stálé stanoviště pro sběrnou nádobu na směsný komunální odpad v průměrné vzdálenosti od BD s napojením na pozemní komunikaci.

- BD musí být vybaveny úklidovou komorou s výlevkou pro úklid společných částí domu.
- Prostor hlavního domovního schodiště BD musí mít denní osvětlení.

veřejné prostranství

Veřejné prostranství je vymezeno hmotou zemědělského družstva, úřadu, navrhovaného pečovatelského bytu a dalších prostorových záloh a teráskami kostela. Má převážně sloužit seniorům a dalším občanům, kteří tímto místem procházejí za účelem návštěvy kostela, úřadu nebo dalších služeb. Komunikaci mezi úřadem a kostelem nově lemují 6 stromů. Solitérní strom před pečovatelským bytem tvoří vzrostlý dub s mohutnou korunou, pod kterým se nacházejí 2 lavičky pro setkání obyvatel. Navíc je zde dostatek travnaté plochy pro různé kulturní či sportovní akce (např. petanque, grilování, vesnická zábava...).

Předzahrádky tvoří rozhraní mezi veřejným a soukromým prostranstvím. Slouží tedy nejen pro oživení veřejného prostranství, ale i místa pro střetávání lidí vytvoření komunity mezi seniory.

Horní část veřejného prostranství, kde se nyní nachází dům na parcele č. 27, který je ve špatném stavu a je v plánu ho obcí vykoupit a zdemolovat, je nutné dále řešit s případnou novou zástavbou. Uvažujeme, že by mohly být v parteru služby a v podkroví 1 či 2 byty. Je tedy důležité k oživení místa, aby parter fungoval. Doporučujeme zřídit víceúčelové služby, které budou využívány obyvateli všech věkových kategorií po celý den (například kavárna s dětským koutkem, dílničkou, workshopovou místností atd.).

zeleně

Ve veřejném prostranství se nachází alej, která vede od úřadu ke kostelu. Ta je tvořena stromy (dub letní, dub zimní, dub cer) vyššího vzrůstu, které se nacházejí v teráskách kostela a vedle úřadu, a stromy nižšího vzrůstu (javor babyka, jeřáb břek, jeřáb muk), které se nacházejí vedle pečovatelských bytů a u prostorové zálohy na případné další služby a byty. Solitérní stromy, které se nacházejí podél komunikace, tvoří dub zimní nebo dub letní.

Pergola je popnuta vinnou révou, která poskytuje během horkých letních dnů posezení ve stínu.

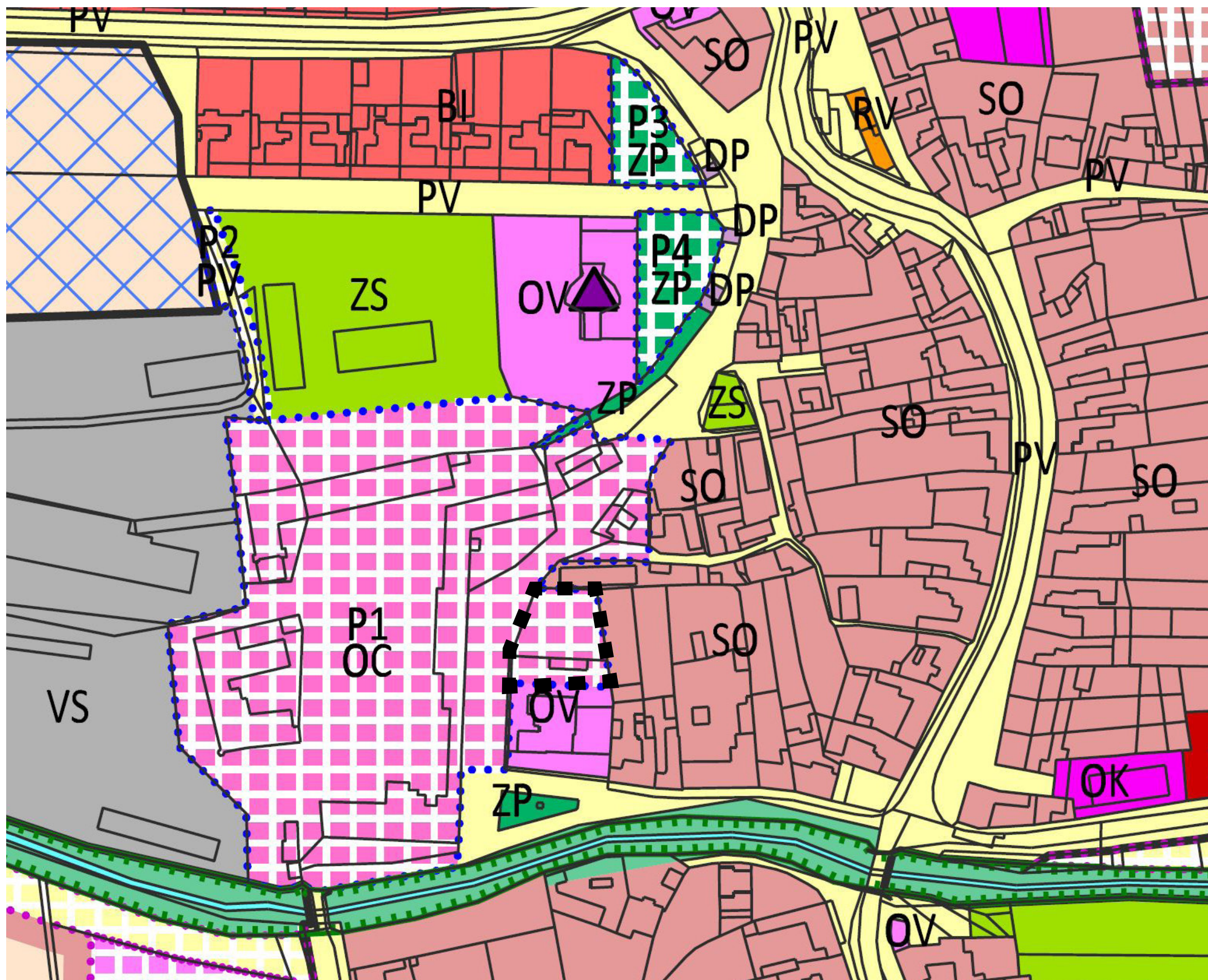
Předzahrádky jsou tvořeny vyvýšenými záhony ze smrkového nebo modřínového dřeva. Záhony jsou 600 mm vysoké, aby byly mohly být využívány staršími lidmi, které se o ně budou starat. Na záhonu je možné pěstovat zeleninu (rajčata, papriky, okurky, česnek, cibuli, ředkvičky, salát, cukety, mrkve, petržel...), bylinky, ovoce (jahody, brusinky..) a květiny (různé druhy trvalek). Bez údržby se žádná zahrada neobejde, je nutné ji za suchých dní zalévat a čas od času plít.

parkování

Parkování na šterkovém trávníku se nachází podél zemědělského družstva přes komunikaci. Pro účely pečovatelských bytů jsou zde umístěny 4 parkovací stání včetně parkovacího stání pro vozíčkáře. Ostatní parkovací stání slouží lidem při návštěvě kostela nebo úřadu při pořádání různých kulturních či náboženských akcí. Pro účely zásobování, stěhování atd. je možné zajet po komunikaci mezi úřadem a pečovatelskými byty a poté vycouvat zpátky na komunikaci.

Parkovací stání, která slouží občasným akcím, se nachází jednak podél

již výše zmíněného zemědělského družstva, tak i naproti úřadu (cca 10 parkovacích stání) a podél komunikace severně od kostelu (zde vycházíme ze studie možností parkování od pana Petera Štefančíka z roku 2014, který zde uvažuje mírné posunutí komunikace a podél této komunikace zřídit parkovací stání).



plochy s rozdílným způsobem využívání

OV - občanské vybavení veřejné

- hlavní využití:* pozemky staveb veřejného občanského vybavení (např. staveb a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum...)
- přípustné využití*
 - pozemky související dopravní a technické infrastruktury
 - pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
- nepřípustné využití*
 - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
 - využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- podmíněně přípustné využití*
 - pozemky staveb a zařízení komerčního občanského vybavení (např. obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, sport, turistická infrastruktura...) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše
 - umístění bytu správce, majitele, ostrahy apod. je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněně přípustné s tím, že
 - v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví,
 - hygienické limity hluku pro chráněný
 - fotovoltaické elektrárny za podmínky, že budou součástí staveb a nedojede k narušení hodnot území a krajinného rázu
- podmínky prostorového uspořádání*
 - výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby
 - intenzita využití pozemku: není stanovena

OC - občanské vybavení specifické centrální

- hlavní využití:* pozemky staveb veřejného občanského vybavení (např. staveb a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu) a staveb komerčního občanského vybavení (např. staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, turistickou infrastrukturu...), drobné startovací podnikání
- přípustné využití*
 - pozemky související dopravní a technické infrastruktury
 - pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
- nepřípustné využití*
 - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
 - využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku

a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

- podmíněně přípustné využití*
 - nejsou stanoveny

SO - bydlení - smíšené obytné

- hlavní využití:* pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech
- přípustné využití*
 - další související stavby a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, hospodářské stavby, bazény, přístřešky, altány...)
 - rekreační domy a chalupy
 - pozemky staveb veřejného občanského vybavení
 - pozemky související dopravní a technické infrastruktury
 - pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
- nepřípustné využití*
 - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
 - využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- podmíněně přípustné využití*
 - stavby a zařízení (např. komerčního občanského vybavení, turistické infrastruktury, nerušící drobné a řemeslné výroby, chovatelství a pěstitelství...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (70% parkovacích míst pro zákazníky bude řešeno na vlastním pozemku), a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
 - fotovoltaické elektrárny za podmínky, že budou součástí staveb a nedojede k narušení hodnot území a krajinného rázu
- podmínky prostorového uspořádání*
 - stabilizované plochy
 - výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví
 - zachovat stávající půdorysnou linii

ZP - veřejná zeleň parková

- hlavní využití:* pozemky veřejně přístupné zeleně
- přípustné využití*
 - parky, vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci parku
 - pěší komunikace, naučné stezky
 - objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, např. altány, pergoly, vodní prvky a plochy, drobná architektura
 - v ploše P4 - schody, přístupové komunikace pro pěší, terénní úpravy
- nepřípustné využití*
 - stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které výrazně zmenšují biologicky aktivní plochy, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- podmíněně přípustné využití*
 - pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, cyklostezky, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s

- odpočinkovými aktivitami
- podmínky prostorového uspořádání*
 - stabilizované plochy
 - výšková regulace zástavby: max 1 NP
 - intenzita využití pozemku: max 10%

další podmínky pro plochy změny

P1

- dopravní obsluhu řešit v rámci přestavbové plochy z navržené plochy veřejného prostranství P1
- řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu
- řešit střet s kanalizací, vodovodem, STL plynovodem, elektronickým komunikačním vedením a navrženou kanalizací
- řešit střet s územím s archeologickými nálezy
- výšková regulace zástavby: dle architektonicko-urbanistické soutěže o návrh revitalizace centra Obce Žádovice
- intenzita využití pozemku: dle architektonicko-urbanistické soutěže o návrh revitalizace centra Obce Žádovice
- zajistit ochranu porostu dřevin při jižní hranici plochy podél toku

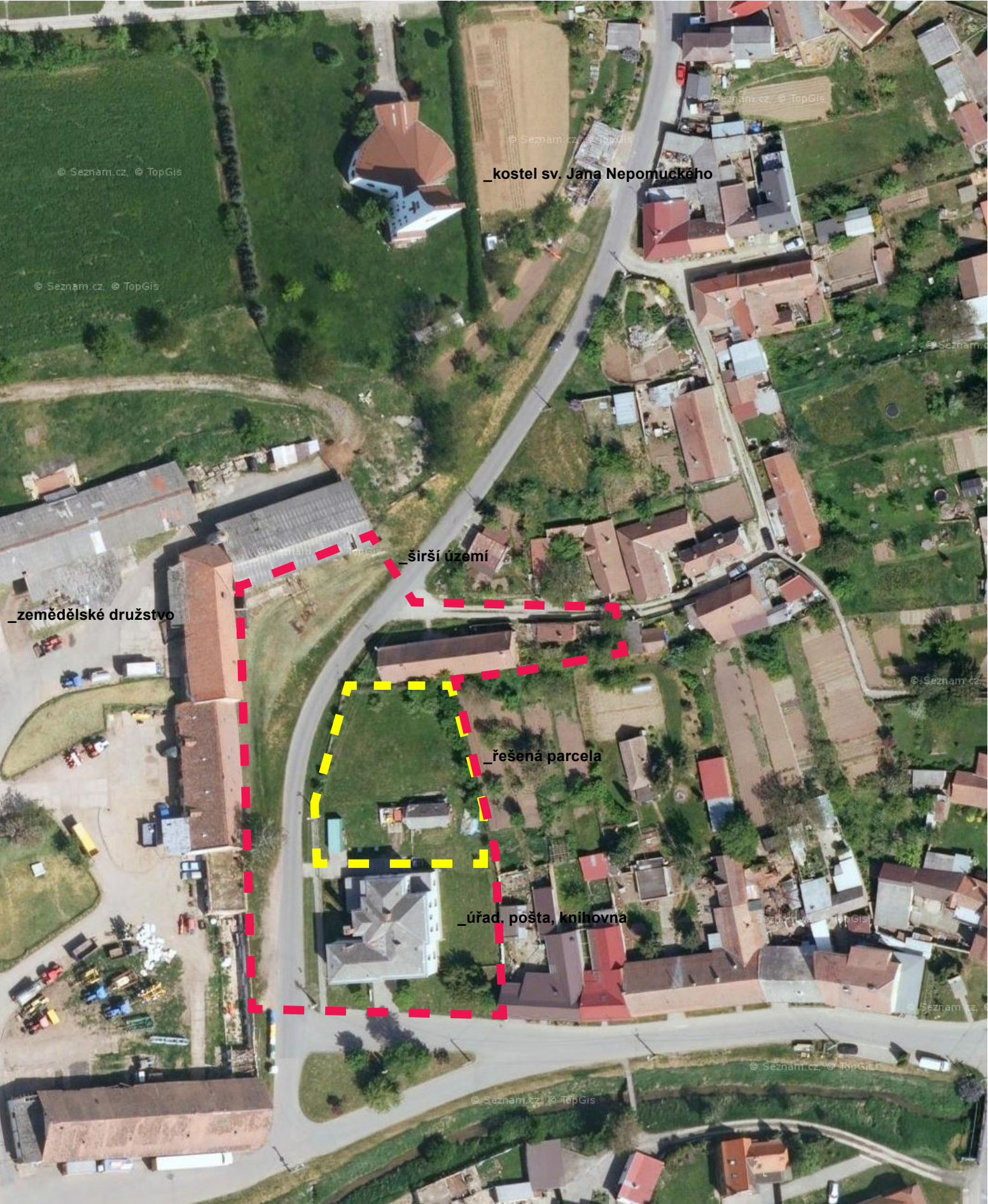
P4

- řešit realizaci odpočinkové a rekreační plochy
- dopravní obsluhu řešit ze stávajících ploch veřejných prostranství
- výšková regulace zástavby: max 1 NP
- intenzita využití pozemku: max 10%

plochy stabilizované	plochy změn	územní rezervy	
OV	OV		občanské vybavení veřejné
	OC		občanské vybavení specifické centrální
SO	SO	(SO)	bydlení - smíšené obytné
ZP	ZP		veřejná zeleň parková

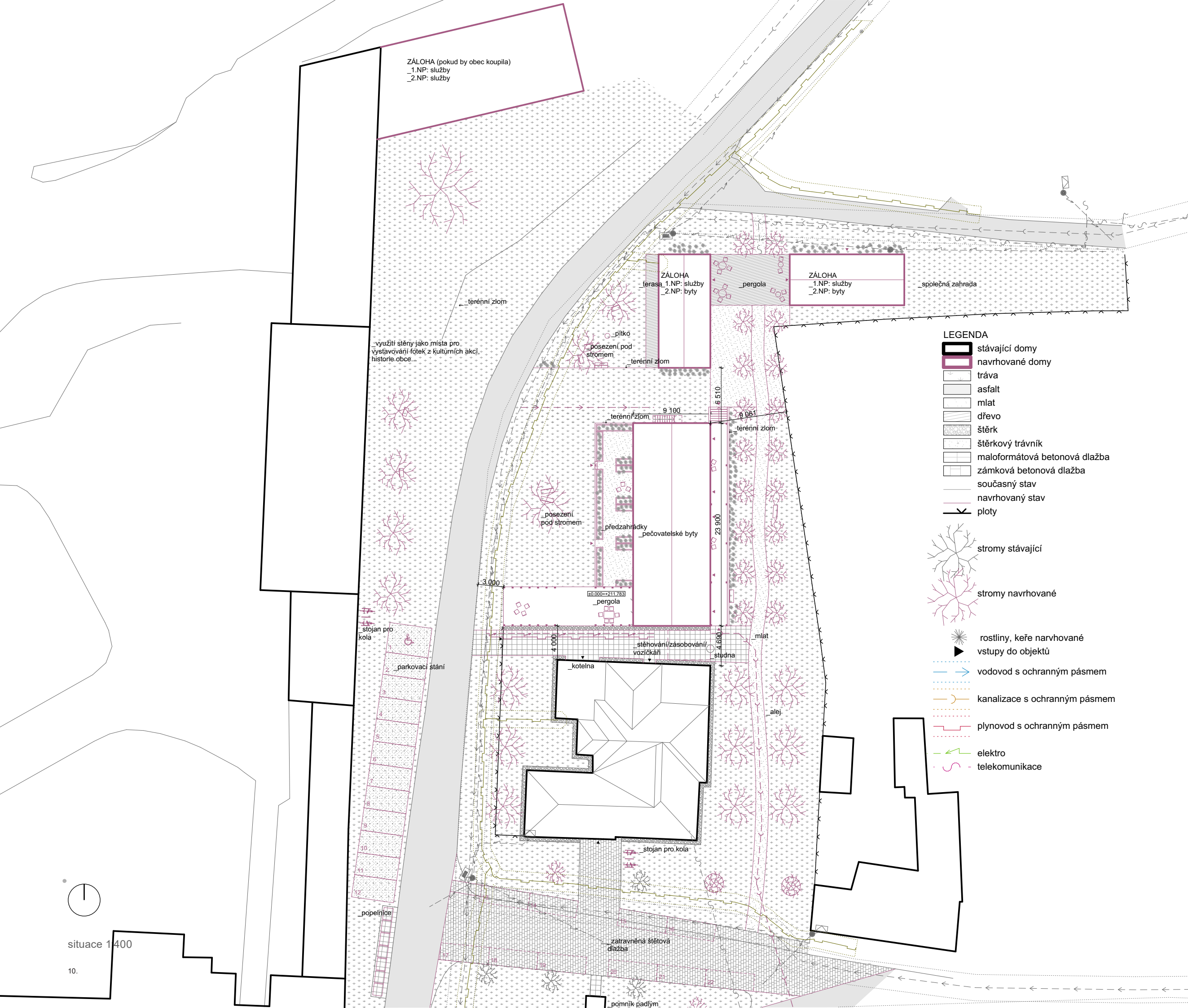
ověření územní plánu

Navržená stavba odpovídá územnímu plánu, kdy využívání plochy má být občanské vybavení specifické centrální, čímž jsou i sociální slizby.



současný stav





ZÁLOHA (pokud by obec koupila)
_1.NP: služby
_2.NP: služby

ZÁLOHA
_1.NP: služby
_2.NP: byty

ZÁLOHA
_1.NP: služby
_2.NP: byty

LEGENDA

- stávající domy
- navrhované domy
- tráva
- asfalt
- mlat
- dřevo
- štěrk
- štěrkový trávník
- maloformátová betonová dlažba
- zámková betonová dlažba
- současný stav
- navrhovaný stav
- ploty

- stromy stávající
- stromy navrhované
- rostliny, keře navrhované
- vstupy do objektů
- vodovod s ochranným pásmem
- kanalizace s ochranným pásmem
- plynovod s ochranným pásmem
- elektro
- telekomunikace



situace 1:400

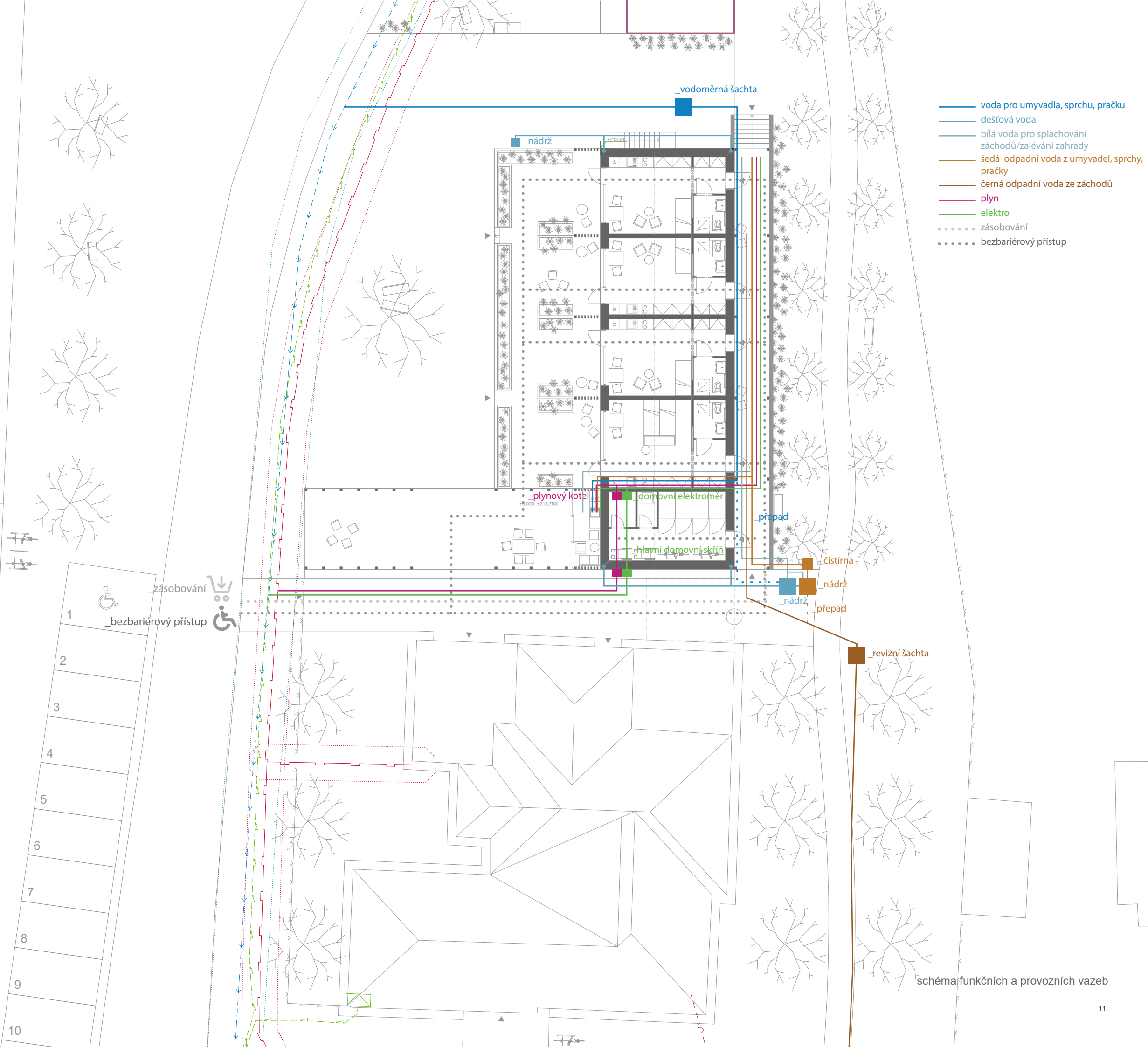
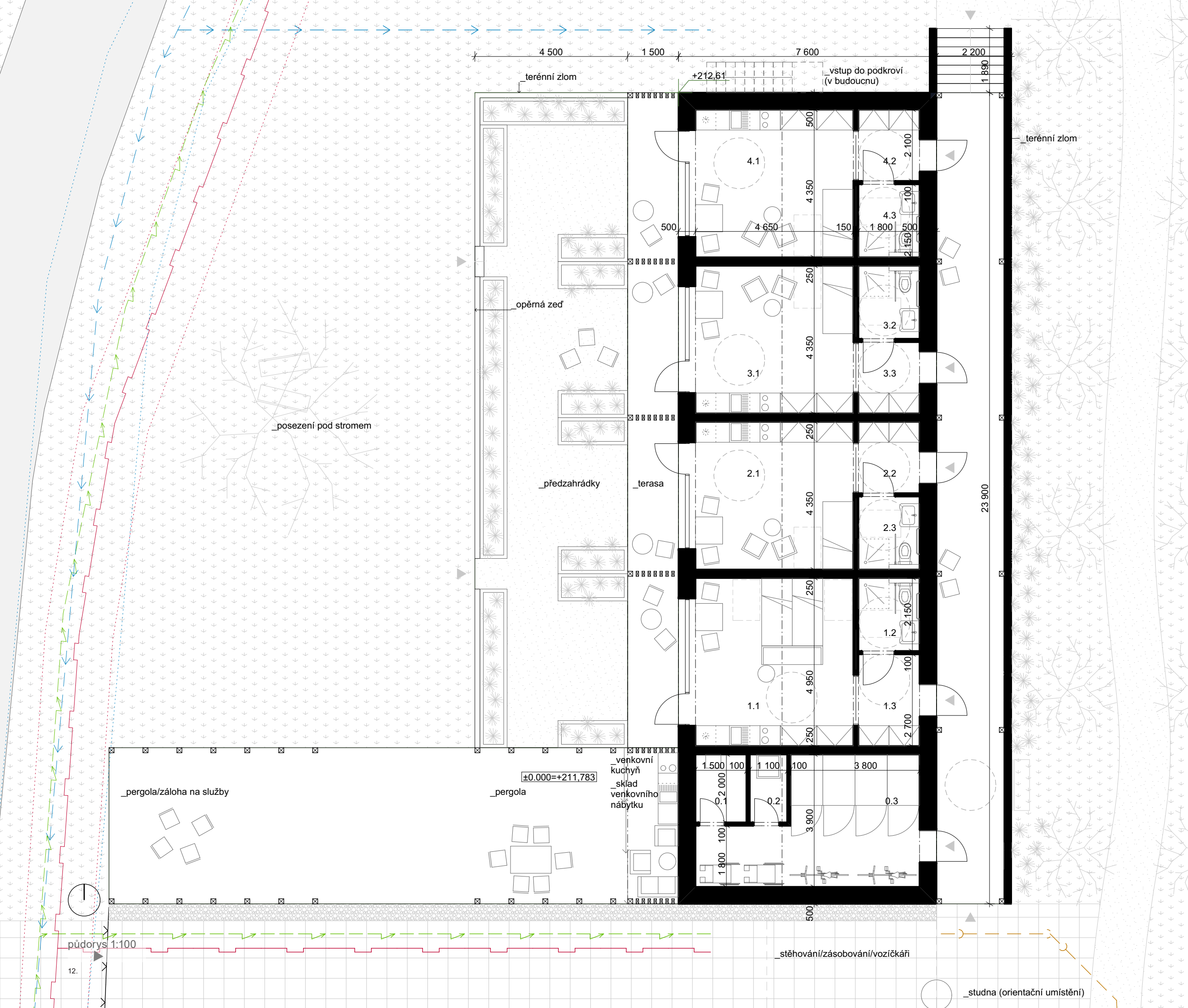
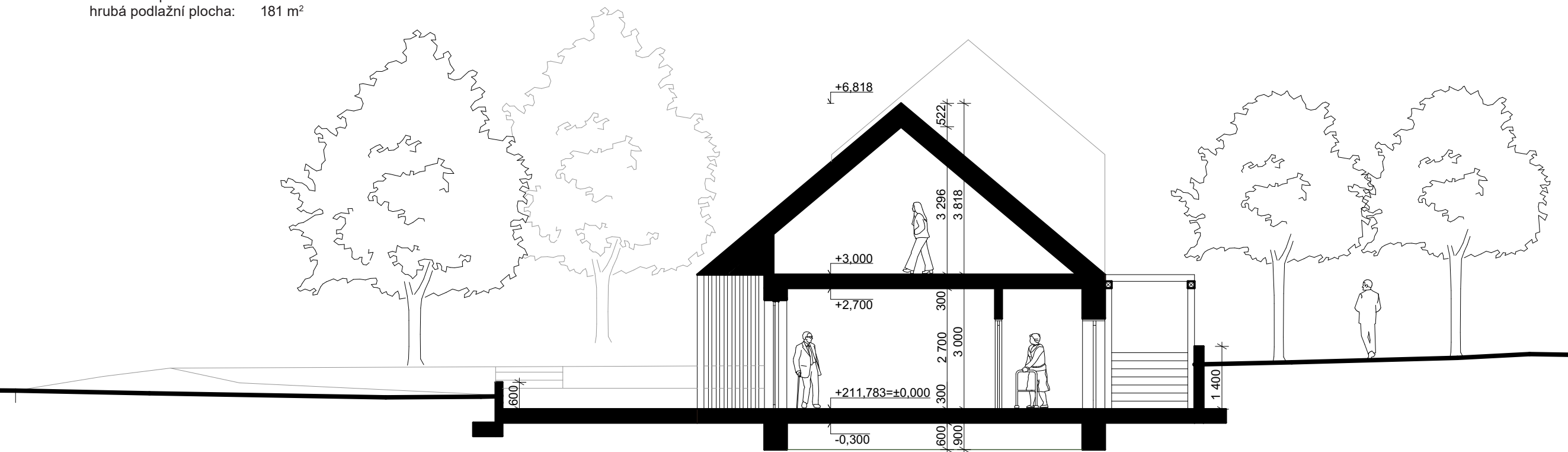


schéma funkčních a provozních vazeb



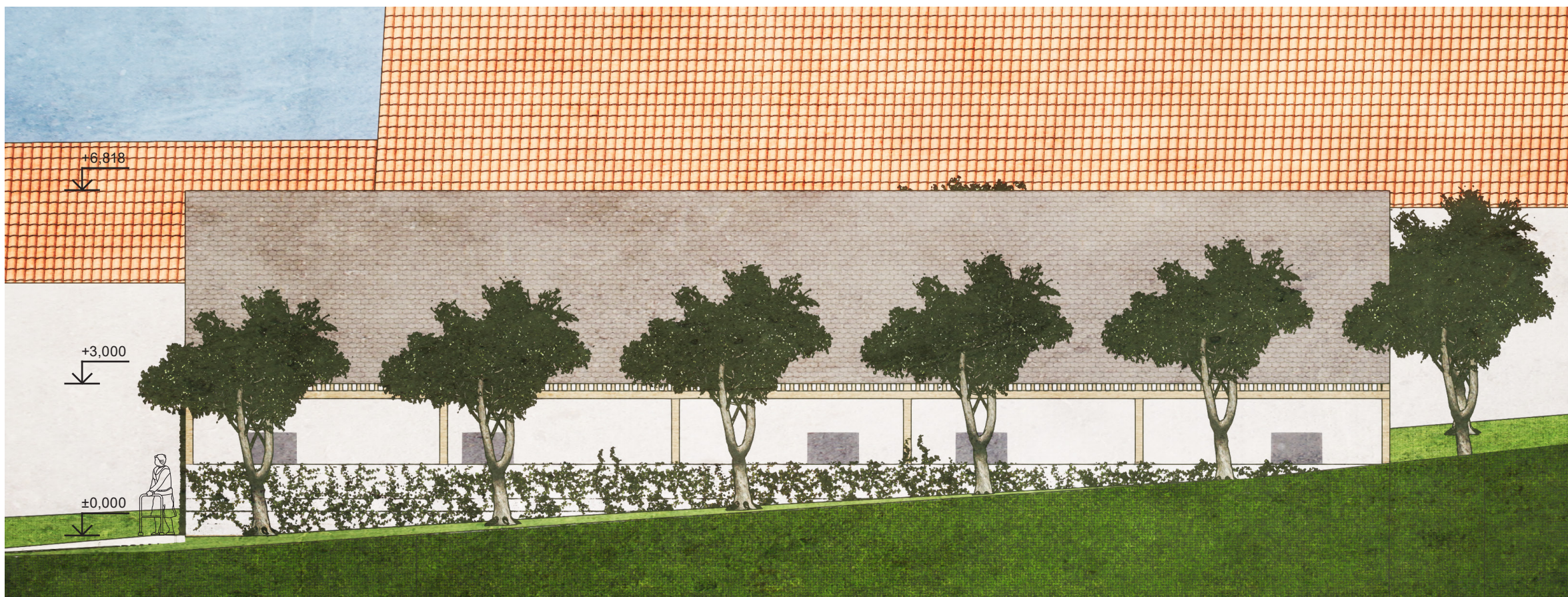
Tabulka místností podle zóny				
Zóna	Č.	Název místnosti	Plocha (m2)	Nášlapná vrstva
zázemí bytového domu				
	0.1	TM	3,0	cementový potěr
			3,0 m²	
společné prostory				
	0.2	úklid	2,2	cementový potěr
	0.3	sklepy/kolárna	19,9	cementový potěr
			22,1 m²	
byt č.1 pro 2 osoby				
	1.1	obytná místnost	23,7	prkenná podlaha
	1.2	koupelna	3,9	prkenná podlaha
	1.3	koupelna	4,9	prkenná podlaha
			32,4 m²	
byt č.2 pro 1 osobu				
	2.1	obytná místnost	20,8	dlažba
	2.2	zádveří	3,8	dlažba
	2.3	koupelna	3,9	dlažba
			28,5 m²	
byt č.3 pro 1 osobu				
	3.1	obytná místnost	20,8	dlažba
	3.2	zádveří	3,9	dlažba
	3.3	koupelna	3,8	dlažba
			28,5 m²	
byt č.4 pro 1 osobu				
	4.1	obytná místnost	20,8	dlažba
	4.2	zádveří	3,8	dlažba
	4.3	koupelna	3,9	dlažba
			28,5 m²	
			142,9 m²	

zastavěná plocha: 270 m²
hrubá podlažní plocha: 181 m²



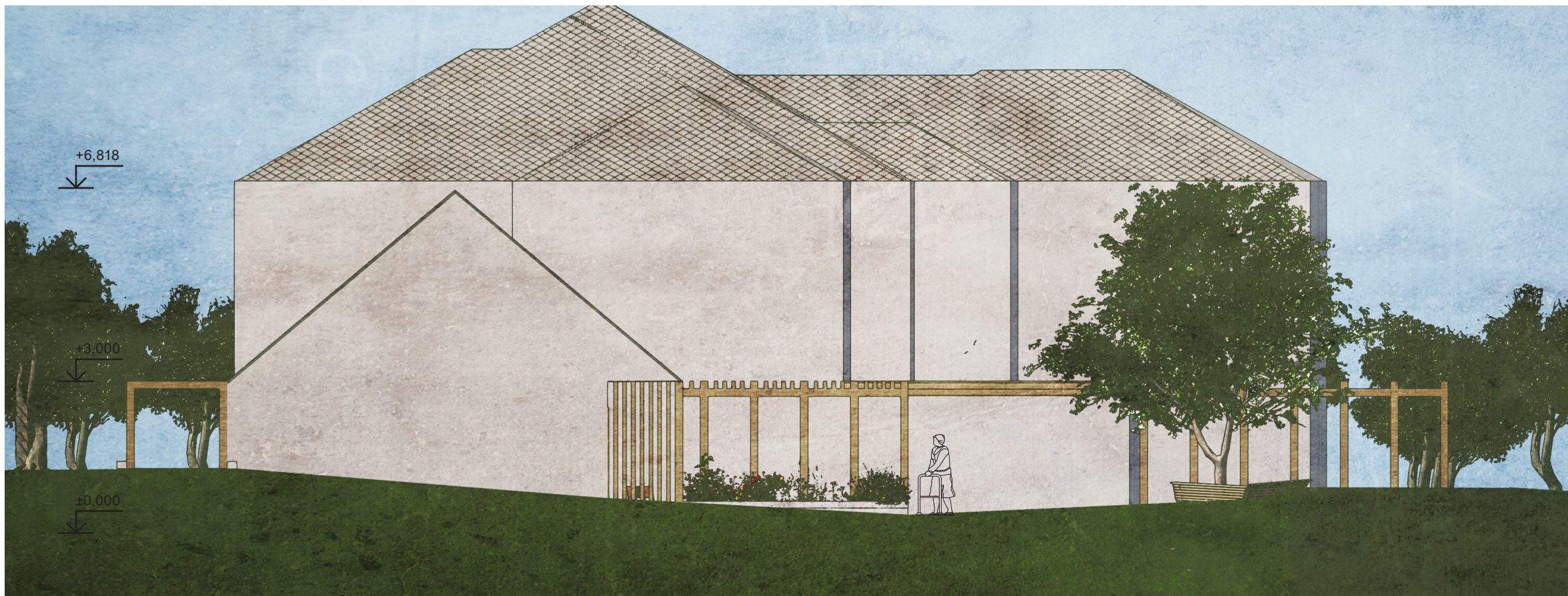


pohled západní

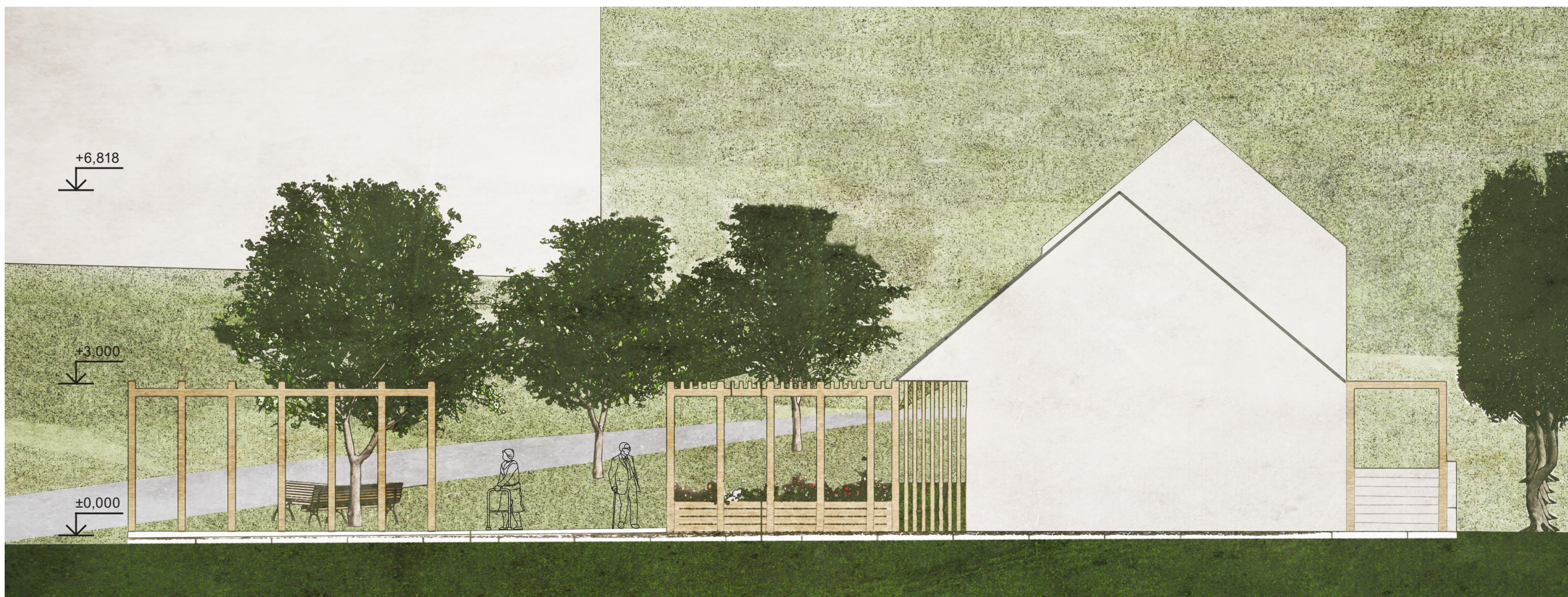


pohled východní

pohled 1:100



pohled severní

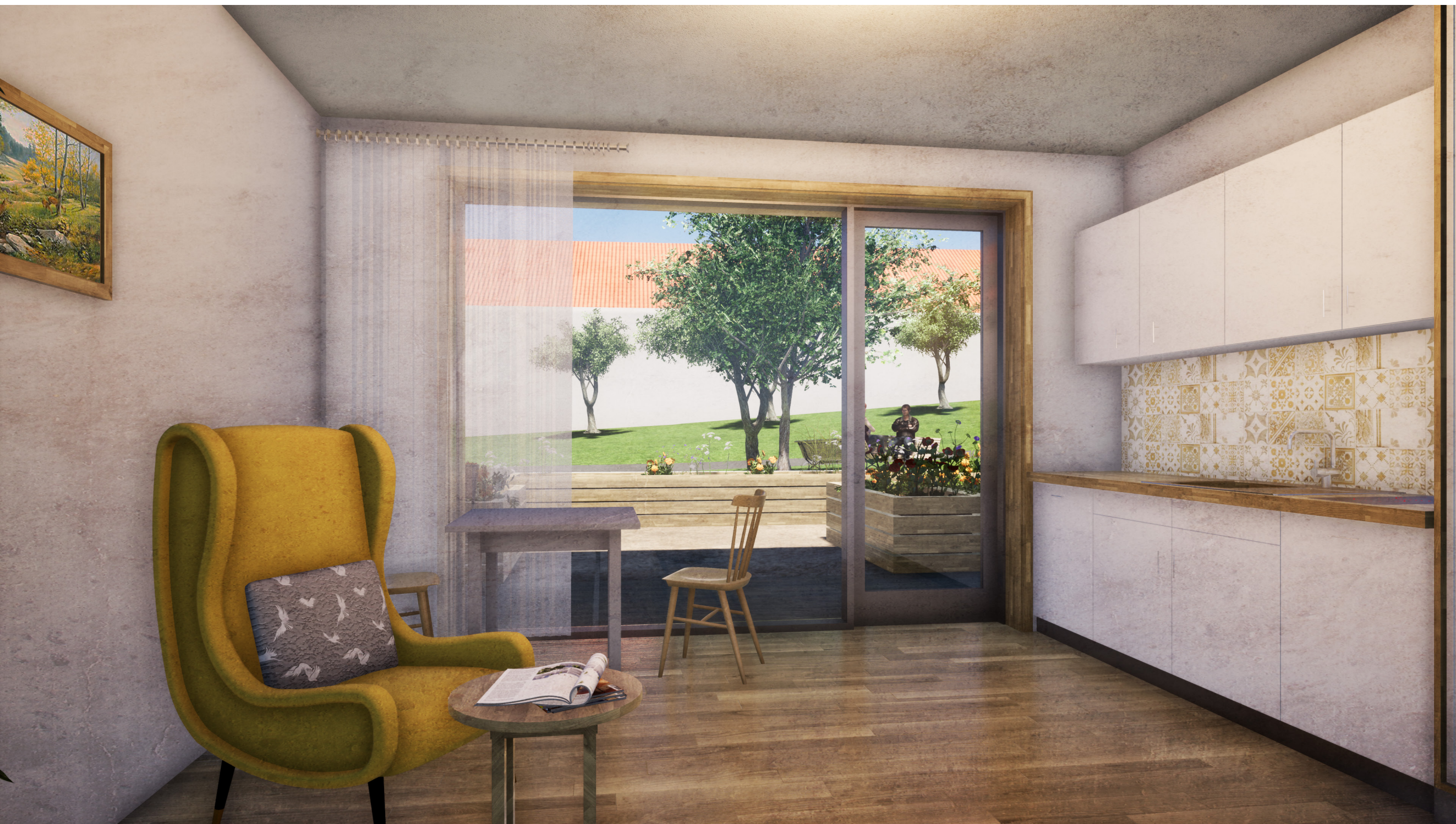


pohled jižní

pohled 1:100















cihelné tvárnice plněné minerální vatou



pohledový beton



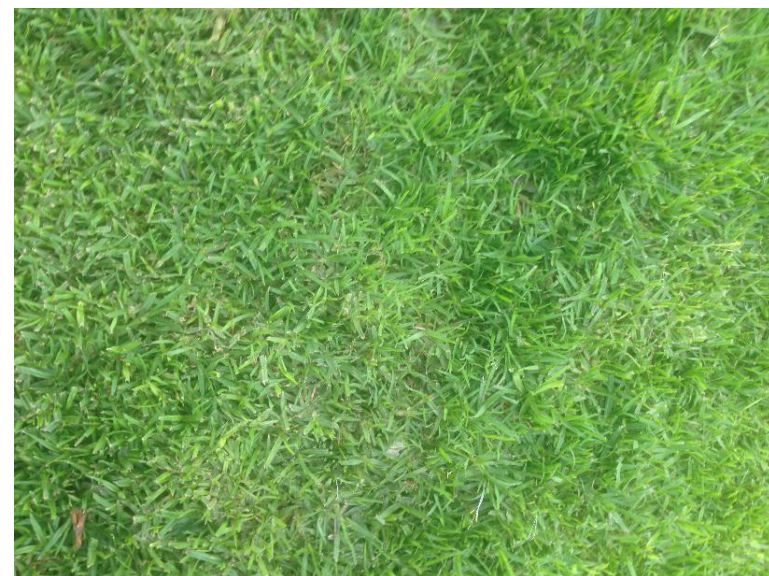
modřín



cihelné tvárnice



strukturovaná omítka



trávník



šedá bobrovka



plastová okna s antracitovým dekorem



mlát



dub cer



dub letní



jeřáb brek



dub zimní



javor babyka



jeřáb muk

materiály

odhad investičních nákladů na realizaci pozemní stavby podle kalkulačky ČKA

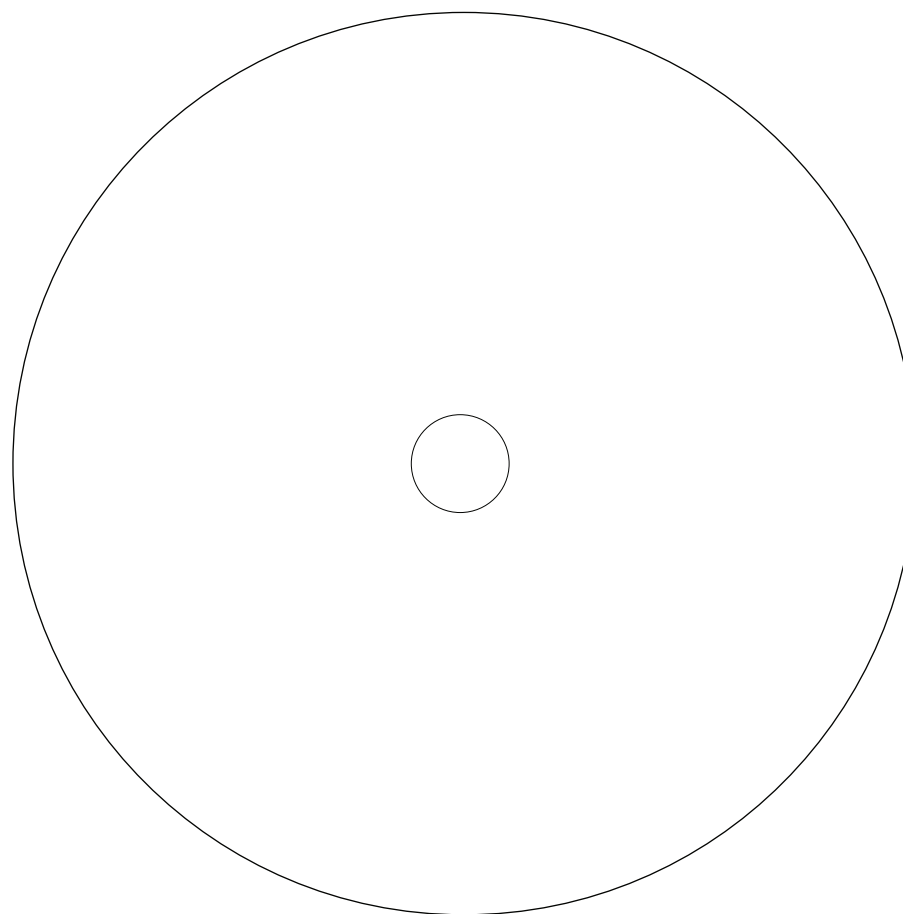
<https://www.cka.cz/cs/pro-architekty/kalkulacky/pozemni-a-krajinarske-stavby>

Odhad investičních nákladů dle typu stavby dle kalkulace RTS

Obor pozemní stavby:	803 - Budovy pro bydlení
Skupina objektu:	803.4 Domy byt. typ. s celost. unifik. konstr. soust. jinýminež panel.
Jednotková cena dle stavebních standardů (RTS)	5335 Kč/m³
Výpočet obestavěného prostoru objektu	1123,778 m³
Objekt	5 995 356 Kč
Pergola	300 000 Kč
Terasa, opěrná stěna	90 000 Kč
Komunikace a zahradní úpravy	150 000 Kč
Přípojky	250 000 Kč
Cenový odhad celkem	6 785 356 Kč

obsah CD:

studie v tiskové kvalitě a v kvalitě na posílání e-mailem
prostorové zobrazení objektů
výkresová dokumentace



City Upgrade 03 2020

Ing. arch. Ivo Pavlík
Ing. arch. Lucie Chytilová
Ing. arch. Vratislav Ansorge
Ing. arch. Anna Seimlová

tel.: +420 724 728 003, +420 797 996 671 email: kontakt@cityupgrade.cz web: www.cityupgrade.cz

