

Územní studie Hotel Lužec

T e x t o v á č á s t

Zpracovatel: Ing.arch.Ivan Štros

únor 2016

Objednatel: Město Nejdek

Pořizovatel: Městský úřad Nejdek smluvně zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem

(www.trtik.net)

Zpracovatelé:

zodpovědný projektant
architektonicko-urbanistická
část

Ing.arch.Ivan Štros

vodní hospodářství
zásobování el.energií

Ing.Vladimír Palivec
Vladmír Procházka

SEZNAM PŘÍLOH :

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

1) Hlavní výkres	1 : 1 000
2) Dispoziční koncepce	1 : 1 000
3) Axonometrický pohled	1 : 750
4) Řezy – pohledy	1 : 1 000
5) Zákres do ÚP	1 : 5 000
6) Výkres předpokládaného zábory půdního fondu	1 : 5 000
7) Širší urbánní vztahy	1 : 5 000
8) Krajinný ráz	1 : 5 000

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

A) Základní údaje

- A.1) Identifikační údaje*
- A.2) Cíle řešení*
- A.3) Podklady*

B) Průzkumy a rozbor

- B.1) Vymezení řešeného území*
- B.2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z jeho polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních , civilizačních a kulturních hodnot území*
- B.3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části sídla*
- B.4) Rozbor stavu - vyhodnocení možností zástavby*

C) Koncepce řešení

- C.1) Návrh celkové koncepce řešení*
- C.2) Prostorová koncepce*
- C.3) Architektonická koncepce*
- C.4) Technická a dopravní infrastruktura*
- C.5) Navržené plochy a kapacity*
- C.6) Vazba na územní plán*
- C.7) Zeleň*
- C.8) Závěr – regulační podmínky*

A) Základní údaje

A.1) Identifikační údaje

Řešené území : -k.ú. Lužec u Nejdku, p.p.č. 236/1, 2/1, 237, 1/2

st. p. č. 16/1, 16/3, 16/4, 16/6, 16/7.

Název akce: - Územní studie Hotel- Lužec

Objednatel: - Město Nejde

Pořizovatel: - Městský úřad Nejde smluvně zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem (www.trtik.net)

Projektant: - Ing.arch. Ivan Štros, Dlouhá 66, Ostrov

Termín odevzdání: - únor 2016

A.2) Cíle řešení

Cílem územní studie je územně plánovací podklad pro úpravu rozpracovaného Územního plánu Nejde.

Cílem řešení studie je prověřit optimální možnosti pro výstavbu areálu Hotelu Lužec na plochách vymezených jako řešené území ve variantách. Jedná se především o využití a organizaci zelených ploch k rekreačním účelům. Součástí studie je i řešení dopravních vazeb v území, včetně odstavování vozidel v klidu a posouzení vztahů k bezprostředně navazujícímu přírodnímu zázemí lokality. Dále pak koncepční řešení potřeb z hlediska napojení na síť technické infrastruktury. Nedílnou součástí studie je také řešení problematiky zeleně ve vazbě na prvky ÚSES.

Z hlediska funkční náplně jednotlivých ploch a jejich prostorového uspořádání je smyslem studie nalézt optimální možnosti výstavby areálu hotelu a především jeho kapacit, vzhledem k možnostem území především z hlediska krajinného rázu a ochrany přírodních hodnot území.

A.3) Podklady

Podkladem pro řešení studie je Zadání územní studie Hotel Lužec, návrh Územního plánu Nejde a představy investora ohledně kapacit areálu a jeho funkční náplně.

B) Průzkumy a rozbory

B.1) Vymezení řešeného území

Řešené území tvoří především louka p.p.č. 236/1 a p.p.č. 2/1 v k.ú. Lužec u Nejdku; na těchto pozemcích byly vytvořeny varianty návrhu zástavby. V průběhu zpracování studie

pak bylo řešené území rozšířeno o další pozemky přináležející ke stávajícím objektům, které investor zakoupil, a to p.p.č. 237, 1/2 a st.p.č. 16/1, 16/3, 16/4, 16/6, 16/7. Tím se také změnila celá koncepce zástavby.

B.2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z jeho polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

Specifickou charakteristikou řešeného území je, že se jedná o pozemky v přímém kontaktu s prvky ÚSES jak regionální, tak místní úrovně. Zároveň se jedná o lokalitu ve vazbě na stávající zástavbu podél komunikace, která má 2 rozdílné partie jak z hlediska morfologie terénu a přírodních podmínek, tak z hlediska urbánních možností a vazeb. Západní část lokality přímo sousedí s regionálním biocentrem, jedná se o značně svažité terén s výrazným zastoupením solitérních stromů a specifickým přírodním charakterem, ve které není vhodné realizovat soustředěnou zástavbu. Východní část lokality částečně přiléhá ke stávající komunikaci; z hlediska terénních vlastností je spíše rovinatější a tvoří více méně proluku mezi stávající zástavbou obytného domu na jižním okraji a dvou domků na okraji severovýchodním. Zastavění této části lokality je v principu možné při respektování prostorových limit vycházejících z charakteristiky objektů historické zástavby lokality, případně venkovské zástavby obecně.

Z hlediska omezujících limit dalšího využití zasahuje do řešeného území ochranné pásmo lesa 50 m od okraje lesa, dále ochranné pásmo komunikace a ochranné pásmo VN el. vedení. Řešené území do pozemků určených k plnění funkcí lesa nezasahuje. Stavby navrhované touto studií jsou umístěny tak, aby byly ve vzdálenosti větší než 30 m od okraje lesa. Vzhledem k tomu, že studie je podkladem pro rozpracovaný územní plán, bude tato problematika podrobně vyhodnocena v upraveném návrhu územního plánu.

Z hlediska funkčního uspořádání se jedná v převážné míře o pozemky v územním plánu vymezené jako NSplr – plochy smíšené nezastavěného území přírodní, lesní a rekreační a dále o pozemky vymezené jako BI – bydlení individuální.

B.3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části sídla

Z hlediska vazeb řešeného území na širší okolí a ostatní části obce se jedná především o vazby na dopravní infrastrukturu a o vazbu na stávající okolní zástavbu v území.

Procházející komunikace je krajská silnice č. III/2192 z Děpoltovic na Oldřichov, s minimální zátěží; největší směrové zatížení je vázáno na hotel Zámek Lužec.

Navazující okolní zástavbu tvoří 3 rodinné domy, na jižním okraji sousedí řešené území s RD s obytným zázemím (tenisové kurty, rybník, obytná zeleň), v severovýchodním cípu řešeného území se nacházejí 2 RD, které budou nahrazeny objekty areálu. Převážná část navrhované zástavby se tak bude odehrávat na stavebních pozemcích. Důležitým principem řešení je návrh formou zástavby stavební proluky ve stávající zástavbě s plným respektováním důležitých přírodních prvků lokality, kterými jsou kromě jiného i solitérní stromy oddělující obě zmíněné části řešeného území.

B.4) Rozbor stavu - vyhodnocení možností zástavby

Řešená lokalita sestává ze dvou různých částí.

Západní část má vyloženě přírodní charakter, z terénního hlediska je dosti sklonitá, přímo váže na RBC, vyskytuje se zde řada sice náletových, ale namnoze hodnotných stromů a od východní části je oddělena terénní mezí s několika výraznými soliterními stromy. Tato část je z hlediska přírodních kvalit a vazeb na širší přírodní zázemí lokality nejcennější a případná soustředěnější zástavba v této části je nevhodná.

V původní studii předložené investorem je do této části navržena skupina bungalovů rozprostřená mezi stávající vysokou zelení, se kterou se při dodržení původních principů a architektonického ztvárnění dá souhlasit. Sporné je uspořádání objektů do pravidelné formace. V územní studii je tato zástavba řešena ve volnějším uspořádání, které spíše odpovídá přírodnímu charakteru lokality.

Východní část lokality tvoří více méně proluku ve stávající zástavbě mezi RD a má rovinnatější charakter. Pozemek přiléhající přímo ke komunikaci je o cca 2 m níže a vytváří tak dobré předpoklady pro řešení parkování ve vazbě přímo na komunikaci a relativně odděleně od objektů hotelu. Rovinnatá část lokality mezi RD je od přírodnější západní části lokality oddělena mezí se soliterními stromy, a jsou tak vytvořeny předpoklady pro relativní oddělení zastavitelné části pozemku od části přírodnější. Tato část je vhodná pro realizaci objektů areálu hotelu v prostorově vyhovujících objektech.

Z hlediska vazby na stávající objekty je třeba zachovat odstupovou vzdálenost minimálně 25 m od objektu RD pod jižní hranicí řešeného území.

C) Koncepce řešení

C.1) Návrh celkové koncepce řešení

Návrh celkové koncepce řešení byl nejprve zpracován pro původní menší řešené území ve variantách, ve kterých byl zohledněn jak způsob zástavby, tak možnost maximálního přiblížení k ochrannému pásmu lesa. Bylo vytvořeno cca 12 variant, které byly projednány za účasti investora a pořizovatele. Na jednání byla vyhodnocena jako optimální varianta objektu řešeného ve formě „L“, která nezasahovala do přírodní části lokality a která v největší míře respektovala měřítko lokality a terénní uspořádání pozemku. V časově shodném období se zpracováním konceptu řešení bylo investorem sděleno, že zakoupil i pozemky a objekty 2 RD v severovýchodní části území, a tak bylo o tyto pozemky následně rozšířeno i řešené území. Rozšíření řešeného území má za následek podstatnou změnu koncepce urbanistického řešení zástavby.

Tato nová koncepce vychází z vybrané varianty a doplňuje areál o další 2 objekty tak, aby se kapacita areálu blížila představám investora. Rozdělením do 3 objektů je zároveň umožněno reagovat na požadavky vyplývající z urbanistické vazby na původní zástavbu obce a zajistit

schůdné objemové řešení i pro kapacitu kolem 150 lůžek. Plochy pro výstavbu areálu jsou tak dvě - jednak původní plocha proluky mezi stávající zástavbou, a dále pak plocha nyní zastavěná 2 RD v severovýchodní části území.

Podstatným rysem řešení je vypořádat se s potřebou parkovacích stání pro areál, kdy se počítá s nutností zajistit 1 stání na 3 - 4 lůžka, přičemž restaurační provoz je určen převážně pro hosty hotelu. Dalším požadavkem, vyplývajícím z terénních podmínek a z požadavků na co možná nejklidovější režim hotelu, je řešit parkování v přímé vazbě na komunikaci v dolní úrovni, případně pod objekty a nezatahovat motorovou dopravu do klidového prostředí v severo-západní části areálu a do přírodního prostředí obecně.

Při posuzování optimálního objemu jednotlivých objektů areálu z hlediska jejich začlenění do přírodního a urbanizovaného prostředí lokality, byla brána v potaz celková výška objektů, jejich plošný rozsah a jejich začlenění do terénu. Tyto aspekty jsou prověřeny jednak v řezech, jednak v prostorovém zobrazení – axonometrii.

Návrh bungalovů je převzat z původní studie, kdy se jedná o přízemní objekty zasazené mezi stávající vysokou zeleň v přírodní části lokality. Přístupová komunikace je pojízdná pouze pro příjezd a odjezd k jednotlivým bungalovům a pro jednotky integrovaného záchranného systému. Forma uspořádání bungalovů je upravena tak, aby maximálně korespondovala s přírodním prostředím a organickou strukturou.

C.2) Prostorová koncepce

Z hlediska prostorové koncepce je návrh veden snahou maximálně vycházet z klasické venkovské zástavby jak co do objemů jednotlivých objektů, tak do jejich vzájemného uspořádání do organických celků. Klasickou venkovskou formou domu je dvoupodlažní dům se sedlovou střechou s podélnou, případně nádvorní strukturou. Objekt navržený v proluce mezi stávajícími domy je řešen ve tvaru „L“, kdy polosuterénní podlaží je částečně zapuštěno do svažitého terénu a má čtvercový půdorys. Na něm jsou situovány podélně formované objekty ve tvaru „L“, zbytek plochy tvoří terasa. Křídlo objektu směřující proti vrstevnicím je jednopodlažní a křídlo směřované po vrstevnicích je dvoupodlažní. Celý objekt reaguje na sklon terénu postupným snižováním a kopíruje tak terén, což působí příznivě v kontextu krajiny.

Další 2 objekty jsou umístěny na výše položené ploše dnes zastavěné 2 RD, se kterými se počítá na demolici. Navržené objekty jsou se dvěma nadzemními podlažními, se sedlovou střechou a polozapuštěným suterénem, kde je řešeno garážování. Objekty jsou navzájem řešeny kolmo k sobě a vyvolávají tak dojem klasického dvorního - statkového uspořádání. Do nádvorního prostoru je umístěno malé parkoviště. Z hlediska hotelového provozu je potřeba zajistit propojení jednotlivých objektů „suchou nohou“, což je u horních objektů řešeno spojovacím krytým můstkem – visutou chodbou. Propojení s jižním hlavním objektem je pak řešeno podzemní komunikací, která podchází pod hlavní přístupovou komunikací do areálu.

Sedlové střechy jsou navrženy se sklonem maximálně 38 %, aby se při šířce objektů cca 16 m nezvyšoval zbytečně hřeben a tím celková výška objektů. Sklon může být i menší, v souvislosti s architektonickým řešením objektů, ale měl by být u všech objektů stejný.

Z hlediska podlažnosti mohou být objekty koncipovány jako maximálně dvoupodlažní se zapuštěným nebo polozapuštěným podlažím suterénu tak, aby splňovaly požadavky na začlenění do původní venkovské zástavby.

C.3) Architektonická koncepce

Architektonická koncepce vychází z dispoziční a architektonické koncepce objektů v původní studii. Dispoziční řešení je zobrazeno v samostatném výkresu. Více méně slouží hlavně pro hodnověrný odhad kapacit především ubytovací části.

Hlavní objekt je architektonicky koncipován tak, že v suterénu jsou řešeny provozy stravování, případně relaxační a provozy technického zázemí. V horních patrech se pak počítá s prostory vstupními a lůžkovou částí.

V souladu s původní studií není v návrhu počítáno s využitím podkroví pro ubytovací část, ale v zájmu snížení celkové výšky objektů, která je žádoucí, je vhodné počítat i s možností řešení 2. podlaží jako podkroví u všech tří hlavních ubytovacích objektů.

Objekty umístěné na horní ploše jsou koncipovány jako dvoupodlažní se sedlovou střechou a polozapuštěným suterénem. Suterén je využit na garáže. Z hlediska dispozičního uspořádání je vhodné skloubit konstrukční systém suterénu a lůžkové části tak, aby umožňoval využití kapacity suterénu pro co největší počet stání. Horní patra slouží pro vstup a lůžkovou část.

Z hlediska použitých materiálů se počítá, v souladu s původní studií, s maximálním využitím přírodních klasických materiálů, tedy dřeva, kamene a skla na obvodový plášť a klasických forem střešní krytiny.

C.4) Dopravní a technická infrastruktura

Dopravní napojení areálu je zajištěno z krajské silnice č. III/2192 Děpoltovice – Oldřichov, která prochází v těsném sousedství areálu. V současnosti jsou z této komunikace 2 vjezdy na pozemky areálu. V návrhu je jeden vjezd zachován - sever, jeden je posunut do střední části a v jižní části je navržen nový zásobovací vjezd pro hlavní objekt. V případě nutnosti je možné variantně spojit jižní a střední vjezd s tím, že by propojka do zásobovací části objektu probíhala před objektem. Tento prvek by však byl rušivý z hlediska provozu objektu, a proto bylo zvoleno řešení s jižním samostatným vjezdem, který zároveň zajišťuje příjezd k ČOV.

Nad hlavním vstupem jsou navazující komunikace koncipovány jako pěší, s možností poježdění pouze pro příjezd k bungalovům a pro jednotky integrovaného záchranného systému. Frekvence pohybu na této komunikaci by měla být pouze pro vyložení a naložení zavazadel hostů.

Odstavování vozidel je řešeno jednak pomocí parkovišť, jednak pomocí garáží v suterénních podlažích objektů. Parkoviště jsou umístěna v bezprostřední blízkosti komunikace tak, aby nedocházelo k rušení klidového prostředí areálu hotelu. Navržená kapacita odstavných stání je více méně maximální možná a limituje tak i kapacitu lůžkovou.

Zásobování el. energií je zajištěno ze stávající trafostanice v areálu, která je v současnosti osazena transformátorem o kapacitě 160 kVA. Pro navržené objekty se počítá s potřebnou kapacitou příkonu el. energie ve výši cca 250 kVA. Pro zajištění této potřeby je nutné posílit

trafostanici na 400 kVA, což je možné pouze výstavbou trafostanice nové. Dále prochází řešeným územím kabelové el. vedení 22 kV do hotelu Zámek Lužec, kterému je potřeba uzpůsobit návrh rozmístění bungalovů.

Řešeným územím prochází venkovní el. vedení 22kV, koncepce areálu je navržena tak, že se ochranného pásma tohoto vedení nová výstavba nedotýká a není třeba počítat s překládkou. Zásobování pitnou vodou bude třeba řešit zřejmě z více zdrojů. Navrhovaná kapacita cca 168 lůžek, spolu s restauračním provozem vyžaduje potřebu cca 50 – 60 m³ pitné vody na den, což je objem, který lze těžko zajistit z předpokládaných vrtů.

Odkanalizování areálu je řešeno pomocí ČOV. Pro navrženou lůžkovou kapacitu je potřebná kapacita čistírny na úrovni cca 300 - 400 EO. ČOV je navržena do nejnižší a nejnižše položené části areálu pod parkovištěm při komunikaci; rozsah potřebného pozemku je cca 10 x 15 m.

Z hlediska vytápění objektů se počítá s tepelnými čerpadly zřejmě vzduch – voda a doplňkovým zdrojem ve formě elektrokotlů.

C.5) Navržené plochy a kapacity

Plochy

Celková plocha řešeného území je cca 29 280 m².

Zastavěná plocha navrženými objekty je cca 2 950 m².

Obestavěný prostor objektů je cca 16 850 m³,

z toho vytápěný prostor cca 11 200 m³.

Plocha navržených komunikací včetně parkovišť je cca 2 580 m²,

z toho dopravní komunikace a parkoviště činí cca 1 120 m²,

pěší a pojižděné komunikace činí 1 460 m².

Plocha zeleně je cca 23 600 m².

Plocha ČOV je cca 150 m².

Kapacity

Lůžková kapacita objektů je cca 168 lůžek.

Kapacita parkovišť je cca 26 stání.

Kapacita garáží je cca 24 stání.

C.6) Vazba na územní plán

Z hlediska územního plánu bude řešená plocha charakterizována jako RH - plocha pro hromadnou rekreaci, dále jako plocha RHx – plocha pro hromadnou rekreaci rozptýlenou, která bude striktně vyhrazena pro malé rekreační objekty s 1NP rozptýlené v zeleni a dále pak plocha ZS zezeň sídla. V rámci studie je zpracován výkres, kde je tato problematika zaznamenána.

Z hlediska zastavitelnosti jsou vymezeny zastavitelné plochy:

Z1 – plocha pro soustředěnou výstavbu rekreačních objektů s výškovou hladinou max.2NP
+ polozapuštěný suterén

Z2 – plocha pro v zeleni rozptýlenou zástavbu malých rekreačních objektů s výškovou hladinou
1NP

a plocha přestavby :

P1 - plocha pro soustředěnou výstavbu rekreačních objektů s výškovou hladinou 2NP
+polozapuštěný suterén

Z hlediska předpokládaného záboru půdního fondu je celé řešené území vyznačeno jako lokalita č. 1 s funkcí RH s rozsahem předpokládaného záboru 0,53 ha, a lokalita 2 s funkcí RHx s rozsahem záboru 1,05 ha, bilancované plochy jsou pouze plochy zemědělského půdního fondu ležící mimo zastavěné území. Celkový zábor ZPF (trvalý travní porost) činí 1,58 ha, z toho 0,51 ha leží na půdách ve III. tř. ochrany a 1,07 ha leží na půdách v V. tř. ochrany. V rámci studie je zpracován výkres, kde je tato problematika zaznamenána.

C.7) Zeleň

Zeleň je nedílnou součástí řešení území, přímo vymezuje prostor jednotlivých aktivit, odděluje území od rušivějších provozů, a na druhou stranu formuje odpočivné prostory. Z hlediska provozu hotelu je nedílnou součástí a hodnotou areálu s kardinálním významem pro nabízenou funkci.

V západní části řešeného území je kladen důraz na zachování stávajícího hodnotného přírodního prostředí; je zde navrženo pouze 7 roztroušených bungalovů a krytý gril tak, aby se v co největší možné míře zachovala stávající vzrostlá zeleň, která zároveň vytváří a ohraničuje jednotlivé rekreační mikroprostory jednotlivých bungalovů. V budoucnu se počítá, že tato plocha bude propojena pěší stezkou přes plochy parkové zeleně, přináležející k RD na jihu pod areálem, a dále pak s plochami u bývalého dětského tábora, které mají být také kultivovány. Vytvoří se tak pás kultivovaného přírodního prostředí, vhodný pro rekreaci v přírodě.

Východní zastavěná část lokality je od přírodní plochy oddělena mezí a řadou hodnotných soliterních stromů, které jsou všechny zachovány a přirozeně oddělují obě funkčně odlišně užívané části řešeného území. Na plochách přiléhajících ke komunikaci bude při úpravě ploch pro parkování a ČOV nutné drobné kácení a terénní úpravy, na druhé straně se zde počítá i s výsadbou nových stromů, především pro odclonění parkoviště od hotelových objektů.

Západní část pozemku v ochranném pásmu lesa a navazující nezastavěná část, až po mez ohraničenou soliterními stromy, jsou vymezeny pro funkci ZS zeleně sídla v souladu se záměrem zřízení propojeného přírodního kultivovaného prostoru, který jižně navazuje na stejně charakterizovanou plochu u RD a dále bude pokračovat směrem k bývalému táboru.

Z hlediska ÚSES je ve studii návrh areálu koncipován tak, aby nenarušoval vymezené prvky ÚSES.

C.8) Závěr – regulační podmínky

Závěrem lze konstatovat, že územní studie prokázala možnost výstavby areálu hotelu na řešeném území s kapacitou cca 170 lůžek, za předpokladu dodržení těchto regulačních podmínek:

- pro výstavbu hotelových vícepodlažních objektů bude využita plocha proluky mezi stávající zástavbou, ohraničená od západu linií vzrostlých soliterních stromů, a dále

plocha po demolovaných objektech 2 RD v severovýchodní části pozemku. Objekt hotelu v jižní části pozemku bude vzdálen od stávajícího RD min. 25 m. Ve výkresové části jsou v rámci kategorizace shodné s metodikou územního plánu tyto plochy označeny jako zastavitelná plocha Z1 a plocha přestavby P1

- pro uvedenou kapacitu je třeba rozdělit výstavbu do 3 objektů a jejich uspořádání formovat tak, aby odpovídalo charakteru venkovské zástavby v okolí (nejlépe připomínající formu zemědělské usedlosti)
- výškové uspořádání hmot řešit ve formě objektů max. se 2 nadzemními podlažími a sedlovou střechou se sklonem do max. 38 % a se zapuštěným nebo polozapuštěným suterénem ve vazbě na svažitost terénu
- odstavování vozidel řešit parkovišti na terénu v přímé vazbě na procházející komunikaci při východní hranici pozemku a dále vestavěnými garážemi pod objekty
- v západní části řešeného území, kde převažuje přírodní charakter lokality, řešit zástavbu přízemních menších objektů – bungalovů - v max. počtu 7 objektů, případně s krytým grilem s omezeným přístupem po pojízdné pěší komunikaci. Ve výkresové části je v rámci kategorizace shodné s metodikou územního plánu tato plocha označena jako zastavitelná plocha Z2.