

## ÚZEMNÍ STUDIE

Textová část

### OBSAH

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE .....	3
2. PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ .....	3
3. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVBY .....	4
4. REGULACE, ŠTANOVENÍ REGULATIVŮ PŘÍPADNĚ DALŠÍ ZÁSTAVBY .....	5
5. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ .....	6
6. UŽIVATELÉ OBJEKTU .....	7
7. DOTČENÉ POZEMKY .....	7
8. TERMÍNY REALIZACE .....	8

**Projekt:** Usedlost FLÁJE  
**Objednatel:** Václav Nimč  
Do Lipan 495/17, Praha, Kolovraty, 103 00  
**Projektant:** Ing.arch. Jan Linhart  
Puškinovo nám. 4, Praha 6, 160 00

## 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

### 1.1 Identifikační údaje stavby

Název stavby: Usedlost FLÁJE  
Místo stavby: Fláje, parcela č. 584

### 1.2 Identifikační údaje investora

Investor: Václav Nimč  
se sídlem: Do Lipan 495/17, Praha 10 - Kolovraty  
zastoupený: Václavem Nimčem

### 1.3 Identifikační údaje projektanta

Autorský kolektiv: J.Linhart, K. Švaříček  
Projektant: Ing.arch Jan Linhart  
Puškinovo n. 4, Praha 6  
IČO: 430 11 721  
ČKA: 3 095

### Architektonické a stavební řešení:

Architekti C015  
Ing.arch.J.Linhart  
Ing.arch. K. Švaříček  
Thákurova 7, 166 34 Praha 6-Dejvice  
Tel.: 224 35 48 63  
e-mail: architekti@centrum.cz

## 2. PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ

Stavební program navržené stavby je dán funkcí, kterou by měl objekt plnit. Jedná se o zázemí pro správu honitby s bydlením pro správce a rekreačním objektem pro investora.

Usedlost zahrnuje:

- Obytný (rekreační) dům investora a jednotku pro ubytování hostů orientované k jihozápadu
- Obytný dům správce orientovaný k jihozápadu
- Hospodářské zázemí v severní části pozemku směrem k cestě
- Komunikace, zpevněné plochy, terénní úpravy a zeleň.
- inženýrské sítě

Obytné stavby jsou propojeny krytými koridory a vytváří jeden celek.

Cílem je vybudovat stavbu, která bude optimálně plnit funkce, pro které je učena a zapadne svým architektonickým řešením do okolního přírodního prostředí a charakteru místní horské zástavby.

## 3. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVBY

Pozemek vybraný pro stavbu se rozprostírá ve vrcholových partiích Krušných hor v katastru Fláje, které jsou součástí horské příhraniční obce Český Jiřetín. Nedaleké budovy bývalého učiliště a ještě dříve zařízení stavby Flájské přehrady jsou usazeny mnohem níže na svahu a odděleny lesem. Navržená stavba je tedy od jakékoli další zástavby zcela oddělena a nejbližší rámec jí vytváří pouze přírodní prostředí. Pozemek tvoří rozsáhlá lesní louka (paseka) o ploše 31600m<sup>2</sup>. V horní partii je rovinatý (bývalé fotbalové hřiště pro učiliště) a níže mírně svažité k jihozápadu. Přístupová komunikace (lesní cesta) a zároveň turistická trasa jej ohraničuje ze severu.

Tyto základní podmínky předurčují základní polohu vhodnou pro výstavbu do severní části. Námi navržené řešení vychází z těchto cílů:

- odraz morfologie krajiny
- ochrana před větry a sněhem
- vytvoření soukromých (opticky krytých) partií v rámci pozemku
- vytvoření soukromého prostředí bez plotů a zdí
- potlačení velikosti objemu – zásah objektu do krajiny
- orientace prosklených ploch na jih – pasivní zisky
- použití přírodních materiálů v max. možné míře
- pohledové odclonění ze strany turistické trasy (oba směry)
- vytvoření uzavřeného hospodářského dvora
- doplnění prostorového tvarování objektu a terénu místní zelení
- zakomponování zeleně do areálu stavby

Na základě těchto základních myšlenek je vytvořen koncept stavby s vnitřním uzavřeným dvorem, který určitým způsobem navazuje na tradiční řešení venkovských hospodářských stavení. Obytné objekty jsou orientovány na jih a hospodářské objekty umístěné ze severu tvoří zároveň i optickou clonu. Stavby hospodářské jsou přisypány přebytečnou zeminou z výkopů a terénních úprav, tak aby se při pohledu s turistické cesty výrazně zmenšil jejich objem a význam při pohledech do krajiny. Nesnažíme se objekt schovat, pouze maximálně eliminovat případné nežádoucí dopady na stávající krajinný ráz. Podstatnou roli hraje i umístění na pozemku, díky kterému v kombinaci s morfologií terénu a zelení je stavba skryta z důležitých dálkových pohledů (jako je například pohled z Puklé skály). Krajinný ráz je samozřejmě výrazně zohledněn i při celkovém tvarování objektu. Sklon a tvarování střech

vychází z místně tradičních zvyklostí a štítové stěny jsou přetaženy zároveň s přesahem střechy. To má dopad na výslednou ochranu obytných partií před převládajícími větry a srážkami. V této funkci bude stavbě v konečném řešení pomáhat i nová výsadba zeleně a dotvarování nejbližšího terénu. Zeleň bude koncepčně řešena zcela v duchu okolních porostů, tak aby pokud možno zcela splynula a nevyžadovala zahradnickou údržbu. Charakter zahradního řešení by si ponechali pouze partie nejbližší domu a i zde bude zohledněn plynulý přechod do původního rámce.

#### 4. REGULACE, STANOVENÍ REGULATIVŮ PŘÍPADNÉ DALŠÍ ZÁSTAVBY

Změna územního plánu stanovila základní podmínky pro další postup. Jedná se o maximální výškový limit 15m a požadavek návrhu staveb místního horského typu. Na základě této územní studie bude navržena a upravena přesnější regulace pro dané místo.

#### ZÁKLADNÍ VÝMĚRY:

##### Obytné části

Celková podlahová plocha	647 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	368 m <sup>2</sup>

##### Hospodářská část

Celková podlahová plocha	427 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	427 m <sup>2</sup>

Pro konečné regulační podmínky navrhujeme snížit maximální výškový limit na 12m, ponechat požadavek na návrh staveb místního horského typu a doplnit koeficient podlažních ploch a zastavěné plochy.

Podrobná tabulka ploch a návrh koeficientů je na samostatném listě.

#### Tabulka ploch

			Hrubá plocha [m <sup>2</sup> ]	Hrubá podlažní plocha objektu [m <sup>2</sup> ]	Zastavěná plocha objektu [m <sup>2</sup> ]
Objekt obytné části domu	Dům správce	1. NP	141	279	141
		2. NP	138		
	Hlavní objekt	1. NP	245	368	245
		2. NP	123		
Celkem			647	386	
Hospodářské objekty	Garáže a severní sklady	1. NP	286	286	286
		1. NP	141	141	141
	Celkem			427	427
<b>Součet ploch - všechny objekty</b>			<b>Celkem</b>	<b>1074</b>	<b>813</b>

		[m <sup>2</sup> ]
Zpevněné plochy	Terasa kamenná	106
	Zpevněná plocha dvoru	518
	Příjezdová komunikace	334
Celkem		958

#### Zastavěné (i zpevněné) plochy celkem

<b>Celkem</b>	<b>1771</b>
---------------	-------------

#### Návrh koeficientu zastavěné plochy

Výpočet koeficientu dle studie	
Zastavěné plochy	1771 m <sup>2</sup>
Výměra parcely	31600 m <sup>2</sup>
<b>zastavěná plocha pozemku v procentech dle studie</b>	<b>5,60%</b>
rezerva pro rozvoj	3%

<b>Návrh koeficientu zastavěné plochy</b>	<b>0,09</b>
---	-------------

#### 5. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

Jako výchozí podklady pro zpracování studie byly použity:

- CD s digitálními podklady poskytnuté Ing.arch. Babetou Otcovskou z Úřadu územního plánování OŽPRR, MěÚ Litvínov obsahující:
  - Návrh zadání územní studie
  - Územní plán z r. 2006
  - Změnu Územního plánu z r. 2010

- Stanovisko SEA a URU
  - Katastrální mapu
  - Fotografie pro zákres se souřadnicemi
  - Schematický mapový podklad s vyznačením turistické trasy
- Nerealizovaná studie obdobného objektu pro V. Nimče v Českém Jiřetíně z r. 2007, autor: Ing. arch. Jan Linhart
- CD obsahující Hydrogeologický posudek a digitální zaměření pozemku s vyznačením vrtů
- Hydrogeologický posudek z r. 2010: RNDr. Zdeněk Bejšovec  
K loučkám 1428  
436 01 Litvínov
  - Digitální zaměření z května 2010: GEO MOST s.r.o.  
Zeměměřičská kancelář  
J.Lady 2106  
434 01 Most
- požadavky investora

## 6. UŽIVATELÉ OBJEKTU

Uživatелеm bude investor s rodinou. Pro zajištění bezproblémového provozu bude v areálu trvale ubytován správce. Usedlost patří k dlouhodobým plánům investora. Důvodem je především skutečnost, že investor do oblasti pravidelně dojíždí kvůli obhospodařování rozsáhlých lesních pozemků. Usedlost by měla nabídnout pohodlné ubytovací zázemí pro 10 osob a především hospodářské zázemí pro garážování lesní techniky a uskladnění krmiva pro zvěř.

## 7. DOTČENÉ POZEMKY

Samotná výstavba bude probíhat na stavebním pozemku č. 584 .

k.ú. Fláje 622923

POZEMKY DOTČENÉ STAVBOU, KTERÉ JSOU VE VLASTNICTVÍ STAVEBNÍKA				
Vlastník - Václav Nimč				
PARCELA Č.	VÝMĚRA m2	DRUH	POZNÁMKA	VLASTNÍK
584	31600	ostatní plocha		Václav Nimč

## POZEMKY DOTČENÉ STAVBOU, KTERÉ JSOU VE VLASTNICTVÍ JINÝCH MAJITELŮ

PARCELA Č.	VÝMĚRA	DRUH	POZNÁMKA	VLASTNÍK
602/12	2843207	lesní pozemek	pozemek určený k plnění funkcí lesa, chráněná značka geodetického bodu	Lesy ČR
581	634	ostatní plocha	pozemek určený k plnění funkce lesa	Lesy ČR
591	110	ostatní plocha	pozemek určený k plnění funkce lesa	Lesy ČR
670/1	5057	ostatní plocha	pozemek určený k plnění funkce lesa věcné břemeno chůze a jízdy	Lesy ČR

## 8. TERMÍNY REALIZACE

Lhůta výstavby bude stanovena na základě výběrového řízení na zhotovitele stavby. Počítá se s výstavbou ve dvou etapách. První bude pravděpodobně hospodářské zázemí a dům správce a druhá bude dům pro rekreaci investora. Předpokládaný termín zahájení realizace hrubé stavby je v průběhu jara roku 2011 a dokončení v průběhu roku 2012.