



Územní studie rekreačního areálu Solitary
modernizace a přestavba

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

A.1 ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Název akce: Územní studie rekreačního areálu Solitary - modernizace a přestavba

Parc. č. dotčených pozemků: st. 216, st. 217, st. 218, st. 219, st. 220, st. 221/1,
st. 222/1, st. 353, st. 446, 882/10, 882/11, 882/19, 882/21

k.ú. Sněžné na Moravě (751456)

Pořizovatel: Městský úřad Nové Město na Moravě
Odbor stavební a životního prostředí, úřad územní plánování
Vratislavovo náměstí 103
592 31 Nové Město na Moravě
IČ: 00 294 900

Objednatel: KOMFORT, a.s.
IČ: 255 242 41
Křenová 478/78, Trnitá, 602 00 Brno

Autor urbanistického návrhu a autorizovaná osoba územní studie:

Zlámal architekti s.r.o.
IČ: 092 695 62
Vídeňská 849/13, 639 00 Brno
Ing. arch. Tomáš Zlámal, autorizace ČKA 00 037

Generální projektant:

Zlámal architekti s.r.o.
IČ: 092 695 62
Vídeňská 849/13, 639 00 Brno

Úvod:

Územní studie řeší lokalitu rekreačního areálu Solitary v obci Sněžné, místní část Milovy. Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

Důvod a cíl územní studie:

Cílem územní studie je prověřit využití vymezené funkční plochy RH, návrh uspořádání a způsob zastavění území; zejména urbanisticko - architektonickou koncepci, řešení dopravní a technické infrastruktury. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto územní.

Datum: Únor 2024

A.2 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

- Územní plán Sněžné
- Katastrální mapa území
- Geodetické zaměření řešeného území
- Prohlídka lokality projektantem
- Pasport stávajících budov v areálu

A.3 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Vymezení:	Hranice zastavěného území ke dni 30.9.2014
Funkční využití:	RH - Plochy rekreace hromadné
Stabilita:	Stabilizovaná
Plošná výměra dle katastru:	8977 m ²

Rozsah řešeného území je vymezeno stávajícím areálem Solitary. Územní studie počítá s využitím stávající komunikace na p.č. 1016/2 ve vlastnictví Lesy České republiky, s.p.

A.4 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dle platného územního plánu obce Sněžné (změna č.1) se pozemky navrhovaného území nachází v katastrálním území Sněžné na Moravě (751456) na funkční ploše RH - Plochy rekreace hromadné.

Plochy rekreace hromadné (RH)

- jsou určeny pro soustředěnou pobytovou rekreaci v kvalitním prostředí. Tyto plochy zahrnují pozemky staveb samostatných i společných, obklopených soukromou zelení, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení i veřejných prostranství.

Přípustné využití:

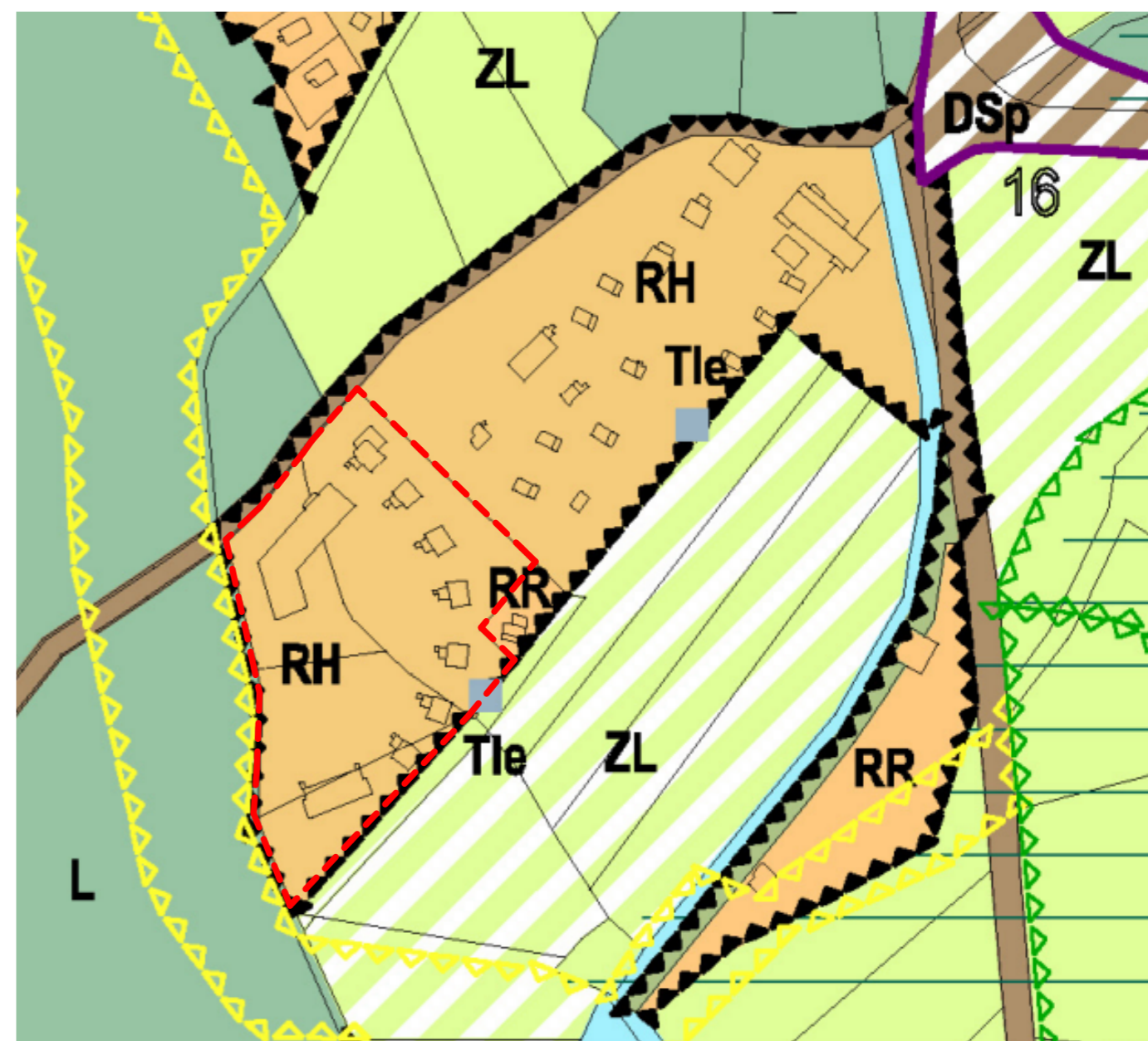
- pozemky staveb hromadné rekreace (ubytování, stravování), pozemky soukromé i jiné zeleně
- pozemky hřiště, kondiční dráhy, vodní plochy, plochy pro oddech a slunění a jiné činnosti a zařízení související s určujícím využitím.

Nepřípustné využití:

- veškeré aktivity, které svými vlivy negativní překračují určující režim plochy až již přímo anebo druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- Koeficient zastavění ploch stavových nebude významně měněn, respektována bude stávající hladina zastavění. Převod jednopodlažní zástavby na dvoupodlažní je možný jen z důvodu zachování plynulé návaznosti stavebních prvků na blízké zastavění.
- Nepřipouští se výstavby objektů typu hotelu Devět skal ani rozsáhlých výrobních či skladovacích objektů typu zemědělského areálu.
- Akceptovat rozdílné půdorysné a prostorové uspořádání sídel.
- Řešit rekreační kapacity území s ohledem na únostnost území, zvl. v Milovech.
- Stavové plochy zastavěného území (kromě přestavbových území) jsou v ÚP považovány za stabilizované, tj. plochy bez výrazných změn.
- Další rozvoj hromadné rekreace se bude dít ve stávajících areálech jejich modernizací, ve zdůvoditelných případech mírným zvýšením koeficientu zastavěnosti pozemku.



A.5 URBANISTICKÁ KONCEPCE:

Popis řešeného území

Předmětné pozemky se nachází mezi místními částmi obce Sněžné Blatiny a Milovy, v blízkosti rybníka Nový rybník. V současné době je zde areál pro hromadou rekreaci Solitary, který se skládá z rekreačního objektu s hotelovými pokoji a z 8 samostatně stojících chat. Areál z jihozápadní strany přiléhá k lesu, na jihozápadě k louce a ze severní strany sousedí s dalším areálem pro rekreaci. Morfologie terénu - území se mírně svažuje z jihozápadu na severovýchod. Přístup na pozemky je přes silnici 35412, která je napojena na silnici II. Třídy II/354.

Navržená koncepce

Nový návrh řešeného území využívá zažitý komunikační koridor a maximálně respektuje řešenou lokalitu. Vjezd na pozemek je navržen ve stávajícím místě, je zachována komunikace podél hranice lesa. Urbanismus vychází ze stávající situace a členění objektů je obdobné. K příjezdové komunikaci 35412, v těžišti pozemku je navržen apartmánový dům, kolem něhož jsou vějířovitě navrženy menší rekreační objekty - chaty.

V ploše je navrženo umístit nový objekt pro hromadnou rekreaci - apartmánový dům a 9 rekreačních chat:

Objekt A

- apartmánový dům, rekreační objekt
- maximální zastavěná plocha 720m²

Objekt B

- chata, rekreační objekt
- maximální zastavěná plocha 90m²

Objekt C

- celkem 7 chat, rekreační objekty
- maximální zastavěná plocha 60m²

Objekt D

- chata, rekreační objekt
- maximální zastavěná plocha 128m²

Objekt E

- plocha pro sportovní aktivity

Objekt F

- plocha pro zřízení ohniště, krbu, lavic, pergoly, přístřešku do 12m²

POPIS REGULACE ÚZEMÍ

Funkční území RH (plochy rekreace hromadné)

Regulativy pro umístování staveb na pozemcích:

- vzdálenost mezi dvěma rekreačními soliterními objekty - min. 10m
- vzdálenost soliterního rekreačního objektu od hranice pozemku - min. 2m
- umístění rekreačních objektů v ploše definované pevnou stavební čarou

Objemové a prostorové regulativy výstavby

Objekt A

- podlažnost - max. 2NP + obytné podkroví, max. 2PP
- maximální zastavěná plocha - 720m²
- výška stavby
 - vyšší část - max. výška hřebene 11,50m (nad úrovní terénu v nejvyšším bodě půdorysu)
max. výška nasazení střechy 6,20m
 - nižší část - max. výška hřebene 10,10m (nad úrovní terénu v nejvyšším bodě půdorysu)
max. výška nasazení střechy 4,80m
- typ střechy - symetrická sedlová (hřeben orientován rovnoběžně s podélnou hranou domu), valbová, možnost využití štítových stěn
- sklon sedlové střechy - min. 42°, max. 45°

Objekt B

- půdorysný tvar - obdélníkový
- maximální zastavěná plocha - 90m²
- podlažnost - max. 1NP + obytné podkroví, jedno podzemní podlaží
- výška hřebene - max. 7,5m (nad úrovní terénu v nejvyšším bodě půdorysu)
- typ střechy - symetrická sedlová
- sklon sedlové střechy - min. 42°, max. 45°
- maximální výměra zpevněných ploch - 25m²

Objekt C

- půdorysný tvar - obdélníkový
- maximální zastavěná plocha - 60m²
- podlažnost - max. 1NP + obytné podkroví, bez podzemního podlaží
- výška hřebene - max. 7,2m (nad úrovní terénu v nejvyšším bodě půdorysu)
- typ střechy - symetrická sedlová
- sklon sedlové střechy - min. 42°, max. 45°
- maximální výměra zpevněných ploch - 25m²

Objekt D

- maximální zastavěná plocha - 128m²
- podlažnost - max. 1NP + obytné podkroví, bez podzemního podlaží
- výška hřebene - max. 8,0m (nad úrovní terénu v nejvyšším bodě půdorysu)
- typ střechy - symetrická sedlová
- sklon sedlové střechy - min. 42°, max. 45°
- maximální výměra zpevněných ploch - 25m²

Objekt E

- možnost oplocení

Objekt F

- možnost zřízení ohniště, krbu, lavic, pergoly, malého přístřešku do 12m²

Odstavná stání pro osobní vozidla

Kromě plochy, které jsou s současné době plochami zpevněnými (stávající parkoviště) nové plochy řešit s propustným povrchem pro dešťové vody (zatravnovací tvárnice, mlat, štěrk s prorůstajícími travinami).

Parkování pro apartmánový dům: pro každou ubytovací jednotku minimálně jedno parkovací stání

Parkování pro jednotlivé chaty: dvě parkovací stání pro chatu

Obecné podmínky

Nepřípustné:

- garáže

Nepřípustné (kromě centrálního objektu F):

- přístavby pergoly, přístřešky, bazény, oplocení, stavby doplňkové a vedlejší

Přípustné:

- vymezení místa pro uložení palivového dřeva, max. 4m² na chatu, do výšky 1,8m

- stojany na kola před apartmánovým domem

- zařízení pro dobíjení elektroaut

Regulativy pro architektonické ztvárnění objektů

- Vnější povrchové úpravy obvodových stěn - omítky (bílá barva, světlé odstíny šedé, béžové, krémové), dřevěné obklady, kamenné obklady, pohledový beton
- Střešní krytina - plechová krytina
- Oplocení
 - o možnost oplocení objektu E (plocha pro sportovní aktivity), výška max. 5m, tyčová konstrukce kovová nebo dřevěná, transparentní výplň ze sítí nebo pletiva, doplněno předsazenou samostatně rostoucí zelení
 - o jiné oplocení nepřípustné
- jako nepřípustné - používání sytých a pronikavých barev a lesknoucích se barevných nátěrů, oplocení pozemků

A.6 DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST:

Dotčené území je dopravně napojeno na komunikaci 35412. Budou využity stávající sjezdy do areálu. Před objektem A jsou navrženy čtyři parkovací stání a zpevněná plocha k hlavním vstupům do budovy.

Vnitřní komunikace k chatkám je navržena jako pojízdná s propustným povrchem (např. mlat).

Komunikace je navržena jako slepá, oboustranná s jedním pruhem o šířce 3,5m. Podél komunikace jsou navržena parkovací stání.

Komunikace na jihozápadní straně kolem lesa je stávající, s asfaltovým povrchem. Nachází se částečně na pozemcích objednatel (KOMFORT a.s.) a částečně na pozemcích ve vlastnictví Lesy České republiky. Komunikace bude upravena pro účely nového apartmánového objektu, zůstane jako slepá, oboustranná s dvěma pruhy o šířce 5,5m. Podél komunikace jsou navržena podélná a kolmá parkovací stání s povrchem ze zasakovací dlažby. V zadní části pozemku na silnici navazuje nová vnitřní komunikace.

A.7 NAPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU:

Konkrétní řešení a souhlasy správců sítí budou doplněny ve vyšším stupni projektové dokumentace.

VODOVOD

Zdroj pitné vody pro stávající areál Solitary je studna, která se nachází v centrální části areálu. Studna bude využita i pro modernizaci a přestavbu. Bude prověřen technický stav areálových rozvodů vodovodu.

KANALIZACE

Odkanalizování zájmového území je navrženo oddílnou kanalizací pro minimalizaci zátěže stávající stokové sítě v dané oblasti.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Jednotlivé objekty jsou odkanalizovány pomocí areálových rozvodů do kanalizační řady, který je do areálu přiveden z jihovýchodní strany. Předpokládá se využití stávající kanalizační přípojky. Bude proveden kamerový průzkum stavu kanalizace.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Návrh předpokládá umístění vsakovacích bloků a retenčních nádrží na řešeném pozemku - objekty i zpevněné plochy parkoviště. Snížení kubatury vsakovacích bloků může být dosaženo použitím zatravnovacích tvárnic a propustných pochozích povrchů.

STL PLYNOVOD

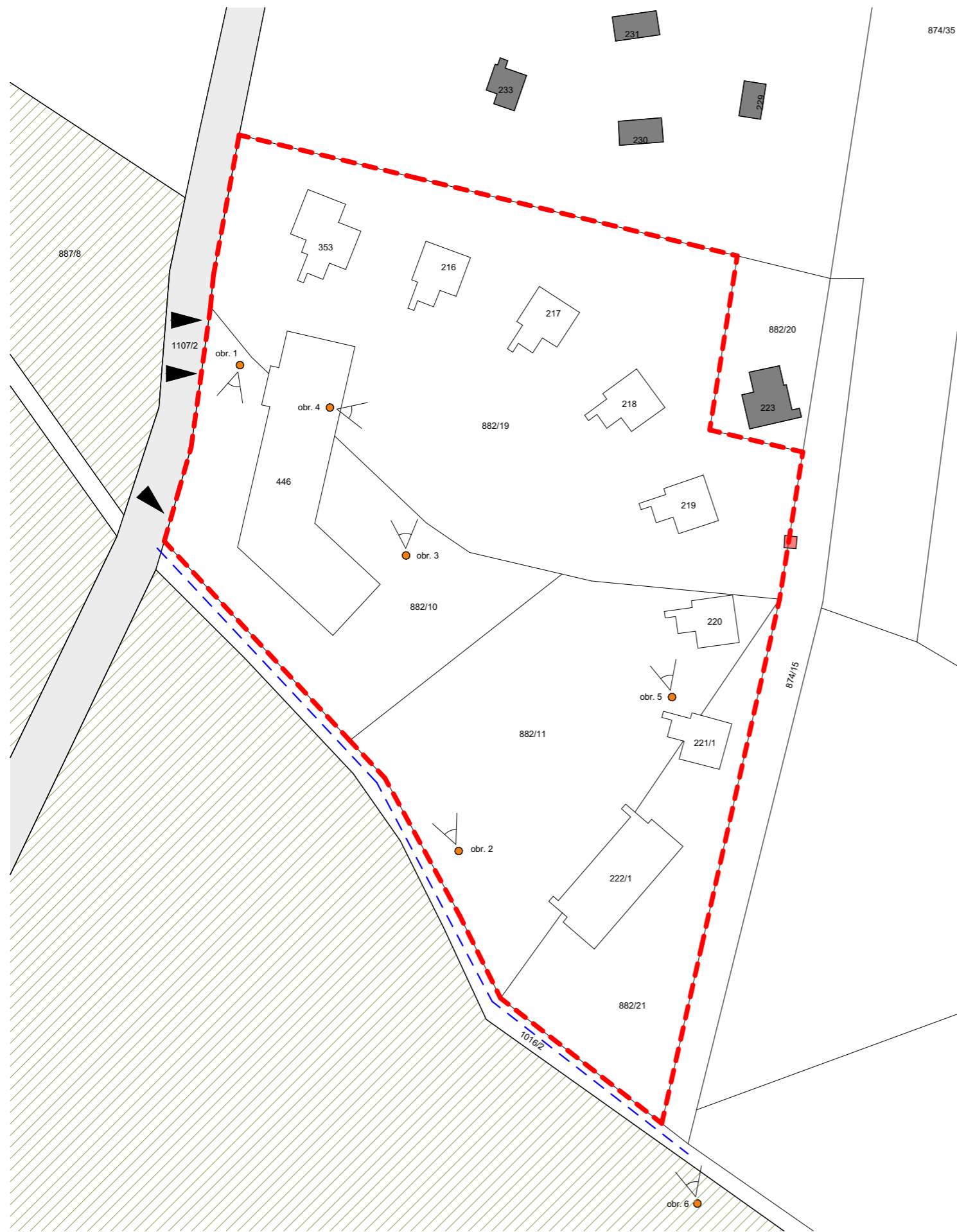
Stávající areál není napojen na plynovodní vedení.

ROZVODY VN, NN

Stávající areál je napojen na vedení NN, bude využita stávající přípojka. Případné změny připojení budou součástí samostatného návrhu EgD a.s. dle požadavku na rozšíření distribuční soustavy.

VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ

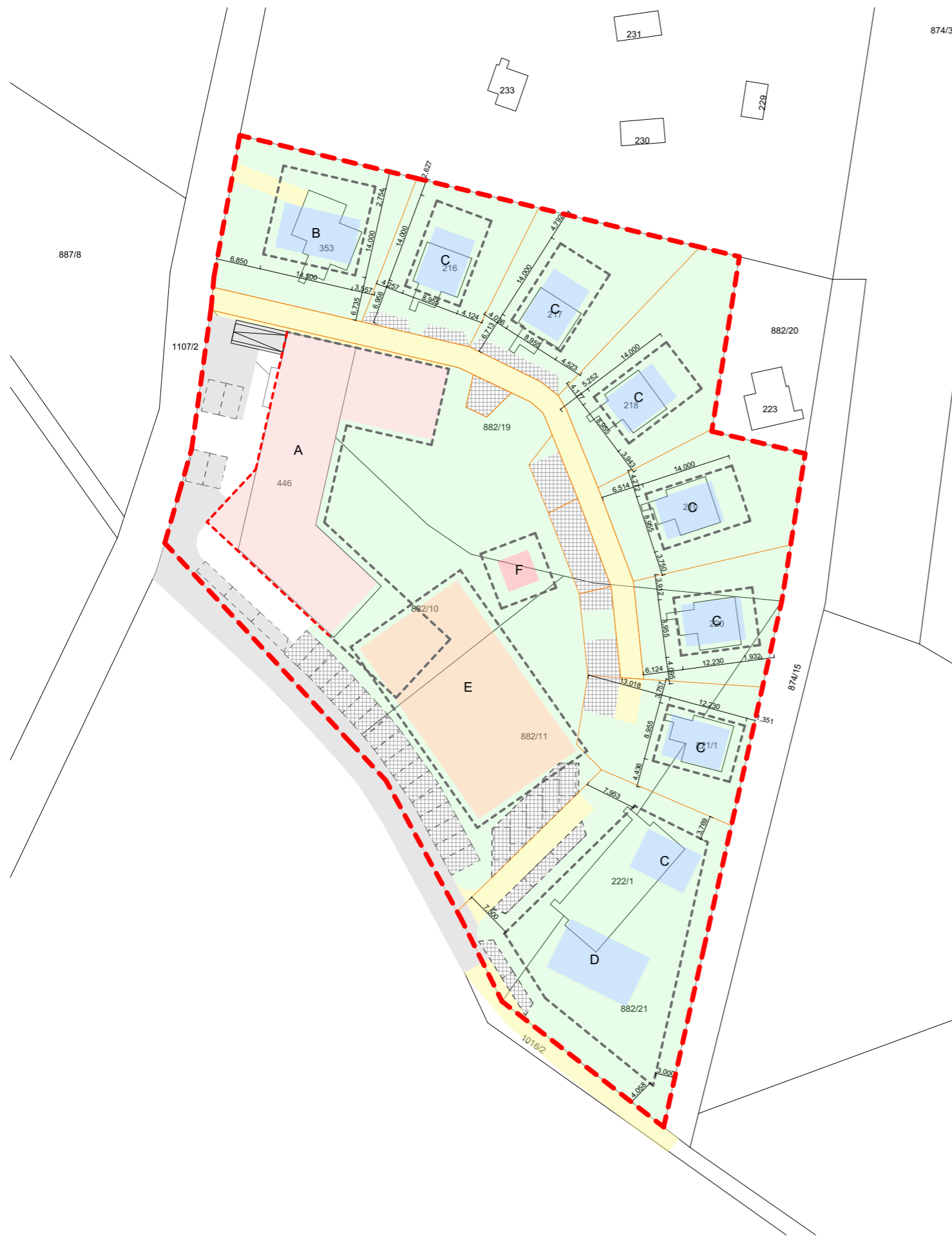
Navržené komunikace budou osvětleny venkovním osvětlením v souladu s normovými požadavky. Stávající venkovní osvětlení bude zrušeno.



LIMITY ÚZEMÍ

- - - řešené území
- stávající komunikace
- sousední objekty
- lesní pozemek
- trafostanice
- ▶ vjezd na pozemek
- - - zachování stávající cesty





Legenda ploch

- Hranice řešeného území
- Hranice - katastrální mapa
- Hranice - navrhovaná parcelace
- Stavební čára - pevná
- Stavební čára - volná
- Trávník
- Zpevněné plochy - pojezdové, mlatový povrch, propustný
- Parkování - distanční dlažba
- Parkování - asfalt
- Silnice - asfalt
- Hřiště, plocené
- Tábořiště

Regulace A

- Apartmánový dům, rekreační objekt
- maximální zastavěná plocha: 720m²
- výška hřebene: 11,52m (nad úrovní upraveného terénu v nejvyšším bodě půdorysu)
- sklon střechy: 42 - 45 stupňů
- barva střechy: černá, tmavě šedá, antracit

Regulace B

- Chata, rekreační objekt, p.č. 353
- půdorysný tvar: obdélníkový
- maximální zastavěná plocha: 90m²
- výška hřebene: 7,5m (nad úrovní upraveného terénu v nejvyšším bodě půdorysu)
- sklon střechy: 42 - 45 stupňů
- barva střechy: černá, tmavě šedá, antracit
- Možnost podsklepení i s parkováním v garáži.

Regulace C

- Chata, rekreační objekt, p.č. 216, 217, 218, 219, 220, 221/1, 222/1
- půdorysný tvar: obdélníkový
- maximální zastavěná plocha: 60m²
- výška hřebene: 7,2m (nad úrovní upraveného terénu v nejvyšším bodě půdorysu)
- sklon střechy: 42 - 45 stupňů
- barva střechy: černá, tmavě šedá, antracit

Regulace D

- Chata, rekreační objekt, p.č. 882/21
- půdorysný tvar: obdélníkový
- maximální zastavěná plocha: 128m²
- výška hřebene: 8,0m (nad úrovní upraveného terénu v nejvyšším bodě půdorysu)
- sklon střechy: 42 - 45 stupňů
- barva střechy: černá, tmavě šedá, antracit

Regulace E

- Plocha pro sportovní aktivity, s povrchem propustným pro srážkové vody (umělý povrch)

Regulace F

- Možnost zřízení ohniště, krbu, lavic, pergoly, malého přístřešku do 12 m²



Legenda ploch

- Hranice řešeného území
- Hranice - katastrální mapa
- Hranice - navrhovaná parcelace
- Navržené objekty
- Okolní budovy
- Trávník
- Chodník
- Parkování - distanční dlažba
- Parkování - asfalt
- Silnice - asfalt
- Hřiště
- Tábořiště

STUDIE APARTMÁNOVÉHO DOMU



STUDIE REKREAČNÍCH OBJEKTŮ

