

## Popis záměru stavby:

Upravená studie areálu „Bydlení pro seniory – Lomnice nad Lužnicí“ řeší na základě připomínek v diskusi ze 17. jednání zastupitelstva města záměnu funkčních ploch stávajícího územního plánu, a jednak konkrétní řešení stavby samotné.

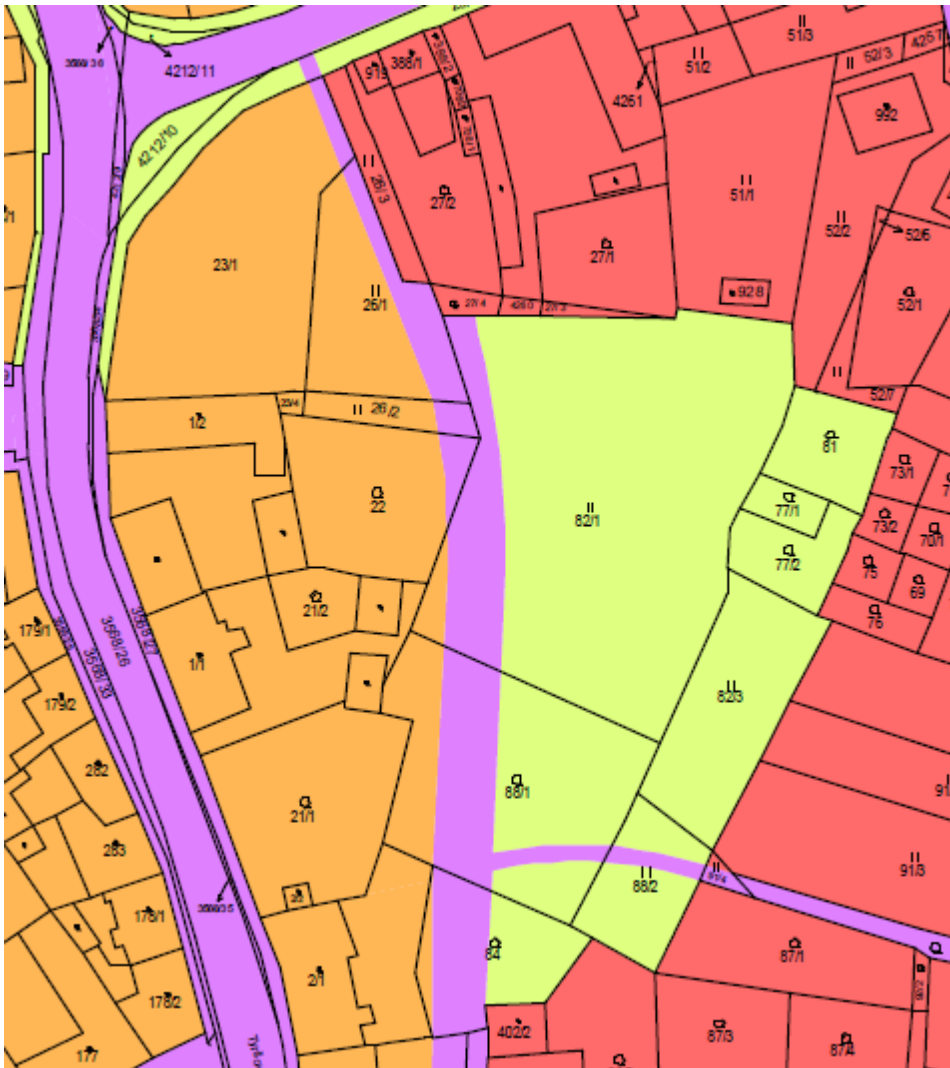
**Záměna funkčního využití ploch v rámci této studie se týká pouze pozemků parc.č. 82/1, 26/1 a 23/1.**

Záměrem investora je stavba objektu, který bude v klidném prostředí obklopen zelení, a zároveň který bude v centru města tak, aby byla zajištěna pěší dostupnost základních potřeb obyvatel objektu.

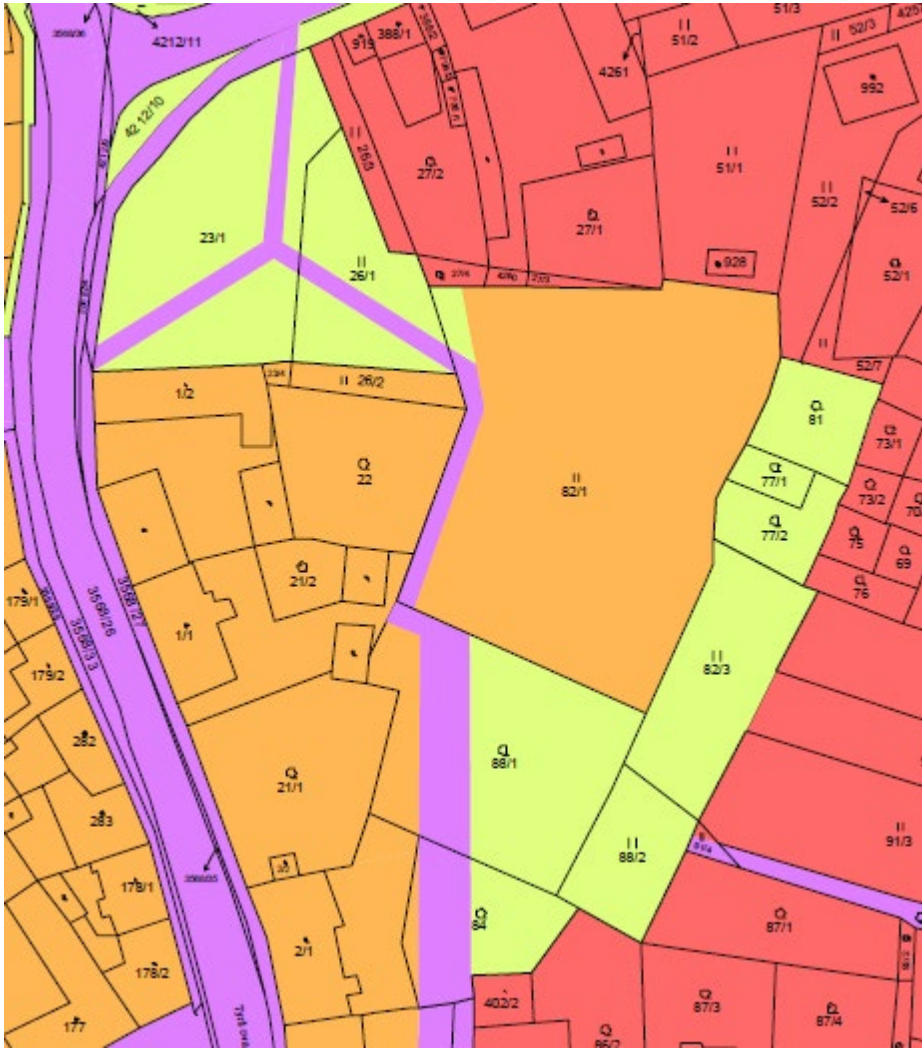
### Záměna funkčních ploch v ÚP:

Plocha pozemku parc.č. 82/1 je v současné době vedena v ÚP jako plocha veřejného prostranství, což požaduje majitel pozemku a zároveň investor záměru zaměnit za plochu smíšenou obytnou, a naopak plochy pozemků parc.č.26/1 a 23/1, jejichž současné využití by mělo být jako plochy s funkcí smíšenou obytnou, změnit na plochy veřejného prostranství.

### Stávající řešení v platném ÚP



## Nově navržené řešení



### Dopravní řešení:

#### Komunikace

Dopravní obslužnost a dostupnost objektu bude zajištěna z ulice Slunečná. Příjezdová komunikace bude napojena na stávající místní komunikaci 13d3d, u které dojde k protažení k objektu Bydlení pro seniory. Řešení vychází ze zásad stávajícího územního plánu, a tento princip se nemění.

Příjezdová komunikace k domu seniorů je řešena na pozemku města Lomnice nad Lužnicí parc.č. 88/1, s tím, že komunikaci vybuduje investor záměru na základě předem sjednaných smluv, a následně ji převede formou daru do majetku města.

Součástí komunikace je i parkoviště obsahující 10 parkovacích míst, navazující na stávající způsob řešení parkování v ulici. Zakončení příjezdové komunikace je tvořeno obratištěm pro dopravní obsluhu, a zároveň je tím umožněn bezpečný vjezd k bytovému domu Tyršova č.p.1 a domu č.p.696. Bytový dům č.p.1 jež je v majetku města tak získá parkovací místa a zároveň bezpečnou příjezdovou komunikaci.

Dům pro seniory navazuje na příjezdovou komunikaci vjezdem do vnitrobloku a parkovištěm pro 4 osobní vozidla před objektem. V objektu je vyhrazeno k parkování dalších 5 parkovacích míst. Celkově je tak zcela pokryta potřeba parkovacích stání stanovených normou pro tento druh stavby. Výpočet je součástí přílohy č.1, této zprávy.

#### Chodníky

Na pozemcích parc.č.23/1 a 26/1, kde bude zřízen park, bude realizován mimo parkové cesty i chodník, který bude propojovat ulici Slunečná s ulicí Nádražní. Propojení bude provedeno i přes pozemek parc.č. 82/1. Pěší propojení bude realizováno na základě smlouvy o věčném břemeni tak, aby byl průchod i parkové cesty veřejně přístupné.

## Park

Investor vytvoří na vlastní náklady na ploše pozemků parc.č. 23/1 a 26/1 v souladu s novým řešením funkčních ploch v ÚP parčík, který díky nové zeleni také zajistí vyšší úroveň odhlučnění celé obytné zóny včetně nového bydlení pro seniory. Jelikož bude parčík sloužit mimo občanů města i obyvatelům domu pro seniory, tak se majitel domu pro seniory prostřednictvím správce bude o park starat.

## **Technická infrastruktura:**

Objekt bude napojen na veškeré sítě z ulice Slunečná. Z ulice slunečná bude realizováno i veřejné osvětlení v prostoru nové komunikace a parkoviště. Veřejné osvětlení, které bude probíhat parčíkem na ulici Nádražní i na ulici Tyršova bude realizováno majitelem pozemků samostatně.

### Kanalizace

#### *Balastní vody*

Odkanalizování příjezdové komunikace na pozemku města bude realizována do kanalizace města napojením na jednotnou kanalizaci za bytovým domem č.p.2. Komunikace na pozemcích domu pro seniory bude rovněž odvodněna touto městskou kanalizací, která bude protažena do areálu domu pro seniory.

#### *Splaškové vody*

Likvidace splaškové vody bude realizována v celém rozsahu do jednotné kanalizace města. Spádové poměry a celkové technické řešení bude předmětem projektu ZTI v rámci dalšího stupně projektové dokumentace.

#### *Dešťové vody*

Veškerá dešťová voda bude řešena zachytáváním, anebo vsakováním. Voda zachycená v jímkách bude sloužit zpětně k zalévání ve vnitrobloku, a případně i v parku. Podrobné řešení bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace a to v rámci schvalovacího procesu odboru životního prostředí na městském úřadě v Třeboni dle zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

### Vodovod

Přípojení vodovodu bude realizované z koncového bodu v místě komunikace za domem č.p. 2. Přípojka bude realizována na hranici pozemku investora a bude zakončena vodoměrnou šachtou. Z vodoměrné šachty bude realizován rozvod do jednotlivých bytů domu se samostatným měřením. Realizace požární vody a konkrétní technické řešení instalací bude opět řešeno v dalším stupni PD.

### Plynovod

Bude řešen protažením plynového řadu STL na hranici pozemku investora, kde bude zřízen pilíř s centrálním měřením. Technické řešení bude součástí dalšího stupně PD.

Veškerá technická infrastruktura, která se bude dotýkat pozemků města Lomnice nad Lužnicí bude smluvně ošetřena smlouvami na věčná břemena.

## **Objekt „Dům pro seniory“**

Samotný objekt pro bydlení seniorů je přízemní budova s podkrovním bytem správce a ubytováním pro návštěvy v severní části objektu. Areál tak poskytne domov asi 27 seniorům a správci objektu. Pro případné návštěvy seniorů jsou zde 3 ubytovací pokoje ve zmíněném podkroví.

Objekt je koncipován jako přízemní uzavřený objekt s vnitřním nádvořím, které obsahuje jednak 5 parkovacích míst, ale zejména je to klidová parková zóna pro komunitní využití.

Zastavěná plocha objektu je 1259m<sup>2</sup>, maximální výška je 7,5m.  
Zastavěnost jednotlivých pozemků je součástí výkresu č.4, Studie.

# Odstavné a parkovací plochy - Výpočet celkového počtu stání

## Základní údaje

Okres  
Jindřichův Hradec  
Obec  
Lomnice nad Lužnicí  
Typ objektu  
dům pro seniory

## Součinitel vlivu stupně automobilizace

Počet obyvatel v obci	1778
Počet registrovaných vozidel (osobních vozidel)	829
Stupeň automobilizace (osobních vozidel na 1000 obyvatel)	466
Součinitel vlivu stupně automobilizace Součinitel redukce počtu stání	1,17

Charakter území - A  
Součinitel redukce počtu stání - 1

## Základní ukazatele výhledového počtu odstavných stání

Druh stavby	domov důchodců
Účelová jednotka	lůžko
Počet účelových jednotek na 1 stání	5
Počet účelových jednotek v objektu	27
Počet odstavných stání Stání	5,4

Druh stavby	ubytovna
Účelová jednotka	lůžko
Počet účelových jednotek na 1 stání	4
Počet účelových jednotek v objektu	3
Počet parkovacích stání Stání	0,75

Druh stavby	obytný dům
Účelová jednotka	byt do 100 m <sup>2</sup> celkové plochy
Počet účelových jednotek na 1 stání	
Počet účelových jednotek v objektu	1
Počet parkovacích stání Stání	1

## Celkový počet stání

Celkový počet stání  
**Stání** 8,37