



zpracovatel:
 Ing.arch. Radovan Kupka
 místo stavby:
 parc.č. 1, 23, 28/1, k.ú. Vernířovice 794252
 stavebník:
 Bio Vernířovice s.r.o.
 objednatel:
 Mgr. Jiří Doležal, Evropská 35, 160 00 Praha 6
 stupeň projektu:
 architektonická a provozní studie
 datum zpracování:
 6/2023

KUPKA
ARCHITEKT

verze 25.7.2023

EKO FARMA VRCHY

SEZNAM PŘÍLOH

Textová část

Nadhledová perspektiva

Situace širších vztahů

Situace 1:2500

Situace 1:1000

Hlavní obytná budova - hmotové řešení a vizualizace

Hlavní obytná budova - půdorys suterénu, přízemí

Hlavní obytná budova - půdorys podkroví 1, podkroví 2, řez A, řez B

Hlavní obytná budova - půdorys půdy, řez C, řez D

Hlavní obytná budova - pohledy

Objekt zázemí ovocného sadu

Provozně - technická budova

Hospodářská budova

Přístřešek

Příklady a inspirace

TEXTOVÁ ČÁST

zpracovatel:
Ing.arch. Radovan Kupka
místo stavby:
parc.č. 1, 23, 28/1, k.ú. Vernířovice 794252
stavebník:
Mgr. Jiří Doležal, Evropská 35, 160 00 Praha 6
objednatel:
Mgr. Jiří Doležal, Evropská 35, 160 00 Praha 6
investor:
Bio Vernířovice s.r.o., Prkenný Důl 74, 541 01 Žacléř, i.č.17457289
stupeň projektu:
architektonická a provozní studie
datum zpracování:
5/2023

NÁZEV ZÁMĚRU

EKO FARMA VRCHY

UMÍSTĚNÍ:

kraj: Královéhradecký kraj
obec: Žacléř [579874]
kat. území: Vernířovice [794252]
p.č. 28/1 (trvalý travní porost)
p.č. 23 (zastavěná plocha a nádvoří)
p.č. 1 (trvalý travní porost)
p.č. 100/2 (trvalý travní porost)
všechny pozemky jsou ve vlastnictví stavebníka

KAPACITA (ROZSAH) ZÁMĚRU:

Plocha pozemku	- par.č. 28/1	11.425m2
	- par.č. 1	6.213m2
	- par.č. 23	<u>2.861m2</u>
		20.499m2
Plocha stavebního pozemku dle ÚPD		4647m2
Plocha pozemku s náletovými dřevinami		8.961m2
Zastavěná plocha	– hlavní ubytovací budova	427,8m2
	- terasa a hospodářský dvůr	36,0m2
Zastavěná plocha	- objekt zázemí ovocného sadu	157,6m2
	- provozně – technická budova	77,0m2
	- hospodářská budova	101,5m2
	- přístřešek pro chov	66,0m2
Zpevněné plochy	- celkem	<u>3229m2</u>
	- pojízdné	2.274m2
	- pěší	463m2
	- parkovací	270m2
	- skladové	222m2
Plocha zeleně	- celkem	<u>17.390m2</u>
	- ovocný sad	5035 m2
	- produkční zahrada	500 m2
	- výběhy	3.500m2
	- ostatní, krycí nebo izolační zeleň	8.390m2

PROVOZNÍ KAPACITY

personál 5osob
hosté 24osob

ZEMĚDĚLSKÉ REGULATIVY

vietnamské prase 5ks
slepice 50+3ks
býci 3ks
ovce 30+2ks
kozy 30ks
králíci 15+2ks
včelstva 5

ZÁKLADNÍ POPIS ZÁMĚRU

Záměrem stavebníka je

„Výstavba demonstrační agroturistické farmy s permakulturním a bezodpadovým hospodařením vč. napojení na inženýrské sítě a komunikaci, zpevněných ploch a obslužných areálových komunikací, sadu a zahradních úprav, vodoteče a vodního biotopu“.

Záměr se skládá ze souboru staveb. Hlavní stavbou souboru je obytná budova s ubytováním, stravováním a lázeňskými službami, vedlejšími stavbami jsou pak drobné hospodářské a provozně-technické objekty.

ÚČEL ZÁMĚRU

Provoz eko farmy demonstruje na drobné živočišné a rostlinné výrobě ekologicky šetrné přístupy farmaření v přírodním prostředí Rýchorských hor, na východním podhůří Krkonošského národního parku, a to za pomoci původních, soudobých i inovativních technologií.

Příprava záměru probíhá ve spolupráci s ČZÚ Praha, MU v Lednici, s Ov. Ú. Holovousy a RAKHK.

Eko farma bude nabízet svým zákazníkům výrobky z farmy v bio kvalitě a to jak ve vlastní restauraci, tak v drobném prodeji. Chybějící vhodné potraviny do restauračního provozu budou doplňovány nákupem od spolupracujících sousedních regionálních farem.

Eko farma podporuje agroturistiku, vytváří pracovní místa a nabízí poznání alternativního způsobu života šetrného k přírodě a životnímu prostředí.

Eko farma oživuje místo zaniklé vesnice Vernířovice/Wernsdorf.

FILOSOFIE PROJEKTU A KONCEPCE VÝSTAVBY

Hlavním motivem návrhu řešení je dialog mezi lokalitou a její podstatou a společností, zde usedlou. Jedná se o návrat k místu, dříve aktivně osídlenému, poskytujícímu zde hospodařícím obyvatelům bezpečné zázemí, možnost obživy a společenské uplatnění. V této studii řešený záměr je tak lokální návrat člověka k půdě v dané lokalitě, s nadějí zdravého životního tempa s nadhodnotou nabídky tohoto mikrosvětla ať už náhodně kolemjdoucím, či ubytovanému.

V duchu rehabilitace lokality jako celku je neodmyslitelným partnerem zrodu nového „hospodářství“ také koncepční dotvoření okolních pozemků s jejich budoucím využitím pro venkovní chov a pastvu.

CHARAKTER VÝSTAVBY

Umístění, vzhled a uspořádání provozu farmy odpovídá historickému kontextu a genui loci lokality. Architektura objektů farmy v sobě spojuje tradiční znaky krkonošské architektury s moderními prvky a kvalitním detailem. Provoz objektů zajišťují moderní technologie se špičkovými provozně-ekologickými parametry.

1) hlavní ubytovací budova

- umístění na parc.č. 23,
- jednopodlažní podsklepený celoročně obývaný objekt s podkrovím
- půdorysný rozměr 31,0m x 13,8m, výška 13,0m (17,0m od nejnižšího přilehlého terénu)
- zastavěná plocha objektu 427,8 m², užitná plocha 1268,0m², obestavěný prostor 6200,0m³
- zastavěná plocha terasy a hospodářského dvorku (opěrná zeď) 36m²
- ubytování 1x služební byt správce (sedláka) farmy s kanceláří
- 1x pokoj s příslušenstvím splňující požadavky dle vyhl. 398/2009 Sb. (invalidé)-2 lůžka

1x pokoj s příslušenstvím - 2 lůžka (bude užíván i jako klubovna)

8x mezonetový apartmán s příslušenstvím, 2 lůžka + přistýlka (celkem 16 lůžek a 8 přistýlek)

- restaurace max. kapacita míst u stolu 24
- kuchyně vč. zázemí
- technické a provozní zázemí objektu
- lázeňský provoz - bazén, vířivka, sauna, masáže
- venkovní terasa s posezením a skleníkem, okrasná a produkční zahrada, prostor pod terasou rezerva pro sklípky k pěstování hub
- zpevněná plocha pro parkování ubytovaných a obsluhy, navržený počet 12 stání vč. 1 pro tělesně postižené, 2x dobíjecí stanice
- hospodářský dvorek – zásobování objektu, zásobník pelet
- terasa s posezením u biotopu

2) objekt zázemí ovocného sadu

- umístění na parc.č. 1
- jednopodlažní sezónní objekt s podkrovím
- půdorysný rozměr 19,7m x 8,0m, výška 5,5m (9,0m od nejnižšího přilehlého terénu)
- zastavěná plocha objektu 157,6 m², užitná plocha 217,0m², obestavěný prostor 1200,0m³
- funkční náplň: dočasné uskladnění ovoce, sušení bylin
uskladnění přepravek pro sběr ovoce a nářadí pro údržbu sadu
ruční čištění a třídění ovoce, hygienické zázemí,
pitná voda, elektro
- vybavení

3) provozně - technická budova (zázemí techniky a údržby)

- umístění na parc.č. 28/1
- jednopodlažní nevytápěný objekt s podkrovím
- půdorysný rozměr 11,0m x 7,0m, výška 5,0m
- zastavěná plocha objektu 77,0 m², užitná plocha 130,0m², obestavěný prostor 590,0m³
- funkční náplň: technologie výroby štěpky a pelet
garážování zahradní techniky,
dílna a sklad nářadí
sklad materiálů
- vybavení užitková voda, elektro + nabíjecí stanice
- u objektu je prostor pro deponie a sušení štěpky, posypových materiálů, sklad topného dřeva
zásobníky na pelety a štěpku

4) hospodářská budova

- umístění na parc.č. 28/1
- jednopodlažní nevytápěný objekt s podkrovím
- půdorysný rozměr 14,5m x 7,0m, výška 5,0m
- zastavěná plocha objektu 101,5 m², užitná plocha 149,0m², obestavěný prostor 783,0m³
- funkční náplň: technologie kompostování rostlinného odpadu
sklad nářadí
sklad a příprava krmiv
králíčí kotce, hřadla, vnitřní a venkovní výběh slepic, kozy, dočasné ustájení koně
- vybavení užitková voda, elektro + nabíjecí stanice
- objekt je napojen na venkovní výběhy

5) přístřešek - býci, ovce, vietnamská prasata, seník

- umístění na parc.č. 28/1
- jednopodlažní nevytápěný objekt s podkrovím
- půdorysný rozměr 11,0m x 6,0m, výška 5,5m
- zastavěná plocha objektu 66,0 m2, užitná plocha 110,0m2, obestavěný prostor 430,0m3
- funkční náplň:
 - sklad sena a slámy
 - sklad a příprava krmiv
 - býci, ovce, vietnamská prasata
- vybavení
 - užitková voda, elektro
- objekt je napojen na venkovní výběhy

6) včelín

- drobný objekt sloužící k ochraně včelstev

7) biotop

- kaskáda 3 jezírek s průtočnou vodou bez úpravy a čištění vody
- celková vodní plocha 200m2, hloubka 0,0-2,0m
- těsnění foliemi
- charakter přírodní, břeh osázen místními rostlinami

8) rybníček

- pro vodní ptactvo s průtočnou vodou bez úpravy a čištění vody
- vodní plocha 160m2, hloubka 0,0-2,0m
- těsnění foliemi
- charakter přírodní, břeh osázen místními rostlinami

9) deponie hnoje

- dočasné místo pro skladování hnoje

10) ČOV

- umístěna v nejnižším místě areálu farmy pod úrovní terénu
- kapacitně bude odpovídat provozu farmy
- do ČOV budou svedeny veškeré odpadní vody a předčištěná voda bude přes kořenový filtr vypouštěna zpět do recipientu

11) vodoteč

- v území se nacházejí dva přirozené zdroje vody
- v rámci projektu vznikne nová vodoteč – charakteru horského potoka, který bude přivádět vodu do biotopu a rybníčku vodního ptactva, dále pak bude pokračovat směrem k ČOV a zpět do svého přirozeného koryta

12) zahrada

- vhodnost rostlin bude konzultována s KRNAP
- slouží k demonstraci permakulturního hospodaření
- navazuje na obytnou terasu
- produkční i okrasná
- terasovitě upravené záhony, pařeníště, skleníky, kamenné zidky
- automatická závlaha

- sortiment: byliny, místní květena, zelenina
- naučné a informační tabulky, exkurze s průvodcem

13) ovocný sad

- plocha ovocného sadu 5035m2
- sortiment – vysokokmenné jabloně ve sponu cca 8x8m
 - rybíz, angrešt, a další

14) květná louka

- pozemek není v majetku stavebníka
- předpokládá se pronájem a obnova horských květných luk pro pastvu a zajištění kvalitního sena pro chov hospodářských zvířat

15) les

- pozemek není v majetku stavebníka
- předpokládá se pronájem
- zdroj dřevní hmoty

POPIS SOUČASNÉHO ÚZEMÍ STAVBY

Pozemek řešené stavby je situován na východních svazích východních Krkonoš, jihozápadně od města Žacléř, resp. obce Prkený Důl. Farma je umístěna na místo zaniklé osady Vernířovice. Historie poprvé zmiňuje její existenci roku 1541 a v roce 1829 měla 22 domů a 133 obyvatel. Po druhé světové válce zůstala osada opuštěna, z usedlostí dodnes zbyla zarostlá rumiště. V území lze očekávat archeologické nálezy.

Území je poměrně výrazně svažité (20%) severovýchodním směrem. Tímto směrem jsou též nejkrásnější výhledy, které umožňují nezalesněná pastvina. Jinými směry průhled znemožňuje les. V místě hlavní budovy eko farmy se nachází hustá vzrostlá zeleň, složená s přerostlých náletových dřevin a starých zplanělých ovocných stromů.

Řešené území se nachází v ochranném pásmu KRNAP.

ÚZEMNÍ PLÁN

Areál eko farmy je navržen v souladu s platným územním plánem města Žacléř, resp. změnou č. 2 schváleného Zastupitelstvem města a s nabytím právní moci dne 19.3.2013.

Hlavní budova farmy je umístěna do funkční plochy **SX – plochy obytné smíšené – specifické - agroturistika - ekoagrofarma**

Přípustné funkce: volné a vázané ustájení hospodářského zvířectva s potřebným hospodářským zázemím, drobná zemědělská výroba, doplňující a ochranná zeleň, přechodné rekreační ubytování
Podmíněně přípustné funkce: bydlení personálu, drobná řemeslná činnost nenarušující svým provozem okolí, plochy související dopravní a technické infrastruktury, ostatní zde neuvedené aktivity lze povolit, pokud jsou v přímé souvislosti s přípustnými funkcemi, nejsou v rozporu s právními předpisy a správními rozhodnutími a pokud stavební úřad při vyhodnocení konkrétních podmínek neshledá vážné střety, které by umístění bránily
Podmínky využití ploch: podmíněčně přípustné funkce budou vybaveny odstavnými stánky na vlastním pozemku, v hranici lokality je přípustná výstavba objektů obdobného typu, jako jsou charakteristické stavby původní architektury krkonošských obcí, nové stavby obecně do max. 1 NP s možností obytného podkroví, lokalita Z-2.14 koeficient zastavění pozemku max. 0,10 (tj. zastavěná ploch může tvořit max. 10% plochy pozemku, případně 10% plochy lokality), provoz a hygienické podmínky v areálech – způsob ustájení, uskladnění a vyvážení hnoje a hnojůvky, úpravy silážních jam apod. budou podléhat rozhodnutí MZ ČR,

MŽP, OŽPaZ Krajského úřadu Královéhradeckého kraje a lesní hospodářské správy a v ploše KRMAP a jejího ochranného pásma pak rozhodnutí KRMAP

Ostatní objekty a provoz farmy jsou umístěny do návrhové funkční plochy **NSpz (kombinace) plochy s převažující přírodní funkcí a s převažující zemědělskou funkcí** - plochy pro zemědělství u agrofarmy v k.ú Vernířovice – K-2.4

Přípustné funkce: stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny (platí pro NSp), stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (platí pro NSz)

Podmíněně přípustné funkce: výstavba a úprava pěších a cyklistických stezek, hygienická zařízení, ekologická a informační centra pomníky, sochy, kříže

Nepřípustné využití území: jakákoliv jiná výstavba, snižování ekologické stability území

Podmínky využití ploch: u plochy pro zemědělství u agrofarmy v k.ú Vernířovice – K-2.4 – je nutno zachovat krajinnou zeleň na mezích bez terénních úprav

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Základním znakem, který je typický pro menší krkonošské obce, je rozptýlená zástavba v lučních enklávách. Tento urbanistický fenomén je důležitý při rozvoji území, obnovování zaniklých obcí, stavení či samoty zachovávat. Takováto zástavba byla tvořena hlavním objektem racionálně umístěným a napojeným na přístupovou cestu. Postupně byly přidávány další drobné hospodářské objekty řešené převážně účelově.

Při návrhu se důsledně dbalo na to, aby objekty přirozeně zapadly do okolí, nejlépe tak, jako by tam byly odjakživa. Proto jedním z východisek návrhu, který odůvodňuje novou výstavbu v nezastavěném území, je situování hlavního objektu na místo, kde již v minulosti objekt a který museli jejich obyvatelé nedobrovolně opustit. Vodítkem hledání těchto míst byly historické mapové prameny i dobové fotografie, ze kterých vyplynulo, že tvar a umístění nových objektů odpovídá objektům zaniklých. O správnosti tohoto zjištění též svědčí zemní val, který byl na místě objeven.

Hlavní objekt je umístěn na místo původního objektu a to včetně orientace ke světovým stranám i přístupové cesty. Mezi objektem a odbočkou z lesní cesty vznikla vyrovnaná plocha pro parkování návštěvníků farmy. Na plochu navazují hlavní vstupy do budovy – vstup pro návštěvníky a vstup do bytu správce (sedláka). Jižně od hlavního objektu je umístěna prostorná pobytová terasa komunikačně propojena s restaurací. Na terasu navazuje okrasná zahrada se skleníkem a dále pak zahrada produkční. Návštěvníci se průchodem zahradou dostanou do sadu a k objektu zázemí sadu. Severní strana hlavního objektu je návštěvníkům skrytá a umožňují nerušené zásobování objektu vstupem do technické a skladovací části suterénu. Východní strana umožňuje nejkrásnější výhledy z terasy a z pokojů. Část suterénu určená návštěvníkům se tímto směrem otevírá velkým okem, které opticky propojí relaxační welnes provoz s biotopem. Je zde terasa s posezením využívající východního sluníčka a odpoledního stínu. Hospodářské a technické objekty jsou situovány do severovýchodního okraje řešeného území s úzkou návazností na hospodářský zásobovací dvůr u hlavní budovy. Navazují na lesnatou část a objekty neruší ve výhledech do údolí.

Všechny provozy farmy jsou propojeny tak, aby byly snadno obslouženy vhodnou technikou v každém ročním období.

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Architektonický návrh byl od prvních skic formován přáním investora vycházet z místní stavební tradice a architektury. Společným záměrem architekta i investora pak bylo umístění objektů na pozemek tak, jako by zde stály odjakživa. Tomu napomáhají tradiční stavební principy, které byly v návrhu použity.

Typickými znaky pro lokální architekturu a urbanismus jsou:

- rozptýlená solitérní zástavba v lučních enklávách
- hlavní objekt doplněn podružným hospodářským objektem či objekty
- racionální (blízké) napojení objektu na přístupovou cestu
- orientace podélné osy objektu rovnoběžně s vrstevnicemi
- protáhlý obdélníkový půdorys
- sklon střechy 40-45°
- sedlová nebo polovalbová střecha (u větších objektů) s hřebenem rovnoběžně s vrstevnicemi
- vstup z okapní části domu
- asymetrické přesazení střechy pro krytí zápraží
- velký strom listnáč u objektu - zachování po dohodě s KRMAP
- sedlové nebo průběžné pultové vikýře s náběhy na hlavní plochu
- sedlový vikýř na ose, pokud tvoří vstupní rizalit
- materiál fasád - s převahou dřevo, kámen místní, střecha plech

Hlavní objekt je navržen v tradiční architektonické formě odkazující na místní charakter zástavby. Obdobně, ale s podstatně menším měřítkem, byl pojat objekt zázemí v sadu, a tvoří jakousi protiváhu hlavní budově, čímž napomáhá přirozenějšímu zapojení staveb do území.

Ostatní servisní hospodářské objekty mají na rozdíl od hlavní budovy charakter čistě účelový a při návrhu byla snaha je spíše skryt, aby se v průhledech krajinou příliš neuplatňovali.

Architektura hlavního objektu

Objekt je navržen na jednoduchém klasickém půdorysu protáhlého obdélníku. Vzhledem k výrazně svažitému pozemku stavby (20%) je objekt do terénu zasazen svou podélnou osou rovnoběžně s vrstevnicemi. Na objekt z jižní strany navazuje vyrovnaná terénní terasa vymezená opěrnou zdí, kopírující stávající terénní val. Objekt je zastřešen sedlovou střechou s tradičním sklonem a typickými přesahy okapů. Pro osvětlení podkrovních místností jsou ve střešní rovině umístěny vikýře a střešní okna. V ose východní fasády je představen tradičně pojatý předstupující arkýř se sedlovou střechou.

V drobném rozporu s tradicí, a však jako důležitá informace o tom, že se jedná o současnou stavbu, byly do stavby navrženy některé moderní tvarové prvky, které dodávají stavbě svěžest. Vzniká tak jakýsi dialog mezi historií a budoucností, který je odlišně patrný při pohledu z různých světových stran. Směrem od příjezdové cesty, při blízkých pohledech, převládá spíše tradiční vzhled stavby, který na sebe příliš neupozorňuje. Ze strany pastvin, sadů a luk naopak budova „ožívá“ soudobými prostředky a materiály, které se při dálkových pohledech ale příliš neuplatňují. Jedná se o novodobý prosklený vikýř, záměrně narušenou symetrii hlavních štítů nepravidelnými okny či velkoformátová bezrámová prosklení restaurace a relaxační místnosti s bazénem. Všechny tyto moderní prvky nejsou pouze náhodností, ale mají vnitřní logiku a přináší pro obyvatele domu mimořádný vizuální zážitek.

Tradiční řešení objektu, dle našeho názoru, umožňuje přijmout tuto záměrně odlišnou a tvarově soudobou intervenci, která je odůvodněna přesvědčivým architektonickým řešením a vnitřní logikou.

Architektura objektu zázemí ovocného sadu

Hlavní obytná budova má architektonickou odezvu v objektu zázemí sadu, se kterým vytváří tvarovou harmonii a to i co do použitých materiálů. Stejně jako hlavní budova (a i ostatní objekty farmy) je objekt zázemí vsazen do svahu tak, aby zadní stěna objektu tvořila opěrku vůči terénu a tím umožnila vyrovnat svažitý terén jak pro vlastní stavbu, tak pro cestu před objektem. Jednoduchý obdélníkový půdorys je zastřešen sedlovou střechou se dvěma středovými sedlovými vikýři, přičemž vikýř přilehlý ke svahu umožňuje bezbariérový přístup

do podkroví. Přízemí se maximálně otevírá výhledům do údolí prostřednictvím velkých okenních otvorů. Proti nepříznivému počasí lze dům uzavřít posuvnými dveřmi.

Architektura hospodářských objektů

Hospodářské objekty mají na rozdíl od hlavní budovy charakter čistě účelový a při návrhu byla snaha je spíše skryt, aby se v průhledech krajinou příliš neuplatňovali. Vzhledem ke sklonitosti terénu, je jejich přízemí vždy „zakousnuté“ do svahu a umožňuje vyrovnat terén jak nad objektem, tak pod objektem. Toto vyrovnání umožňuje vést kolem objektu komunikaci a obsloužit jednotlivá podlaží resp. podkroví. Pultová střecha kopíruje sklon terénu a tím vlastní objekt vizuálně potlačuje. Přízemí je tvořeno betonovou obvodovou konstrukcí, odolávající tlaku zeminy s kamenným obkladem, a podkroví je z lehké dřevěné konstrukce opláštěné po obvodu vodorovnými prkny. Střecha je uvažována jako zelená s možností umístění FV panelů.

DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ

Dispoziční řešení hlavního objektu

Dispozice domu je řešena jako tři trakt. Na středovou chodbu navazují oboustranně místnosti a tento princip se propisuje do všech pater kromě druhého podkroví. Vertikální obsluhu zajišťují dvě hlavní schodiště, jedno pro návštěvníky a druhé pro personál. Mezonetové apartmány pak mají svá schodiště, která jsou jejich součástí a propojují místnosti v podkroví. Suterén objektu je rozdělen na část nepřístupnou pro návštěvníky, kde se nachází technické zázemí objektu, strojovny vytápění a vzduchotechniky, elektro rozvodna. Další místnosti slouží jako sklady pro restauraci a sklady pro ubytovací provoz. Dále je zde sociální zázemí a šatna zaměstnanců. Pro ubytované jsou přístupné prostory s bazénem, masážemi a saunou vč. nezbytného sociálního a technického zázemí. Do přízemí je umístěna restaurace, jejíž součástí je i kuchyň, napojená na přípravnu. V severní části přízemí se nacházejí tři samostatné ubytovací jednotky, jedna bude využívána jako klubovna, druhá splňuje požadavky pro bezbariérové užívání a třetí má samostatný vstup z parkoviště a bude sloužit jako služební byt farmářské rodiny, která se bude starat o chod farmy. Podkroví slouží již pouze pro ubytování s nezbytným zázemím.

Jednotlivá podlaží jsou kromě schodišť propojena plošinou s elektrickým pohonem k přepravě drobného materiálu.

Dispoziční řešení objektu zázemí ovocného sadu

Objekt je jednoduchý přízemní objekt obdélníkového půdorysu s nosnými stěnami po obvodu. To umožňuje řešit vnitřní dispozici variabilně. Zázemí je situováno podél stěny přilehlé k terénu a prostor pro uskladnění a manipulaci s ovocem při stěně s okny. Součástí zázemí je WC, úklidová místnost a kout pro čištění a třídění ovoce. Podkroví tvoří prostor bez dalšího členění a slouží pro dočasné uskladnění úrody, přepravky a náčiní pro práci v sadu.

Dispoziční řešení hospodářských objektů

Všechny hospodářské objekty jsou tvořeny podobně. Přízemí je řešeno jako jeden velký prostor bez vnitřních podpor, který je rozdělen dle účelu na jednotlivé kóje či místnosti. Podkroví je též jeden velký prostor již bez dalšího členění. Vstupy jsou zajištěny dveřmi či vraty též dle účelu. Součástí každého objektu je propojovací schodiště přízemí a podkroví.

BEZBARIÉROVÉ UŽÍVÁNÍ STAVBY

Stavba je navržena v souladu s vyhláškou 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Všechny objekty v areálu jsou přístupné po areálových cestách bez nutnosti zdolávat schodiště. Hlavní objekt je přístupný bezbariérově z parkoviště (na kterém je vyčleněno parkovací stání s parametry vyhlášky) do přízemního podlaží, kde se nachází jak bezbariérová ubytovací jednotka, tak invalidní wc. Bezbariérově je přístupná restaurace i venkovní terasa a po areálových komunikacích všechny ostatní objekty včetně suterénu hlavní budovy.

MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ

Na stavby jsou použity přírodní materiály typické pro tento kraj: omítka, dřevo, kámen, plech a sklo.

Materiálové řešení hlavního objektu

Světlá omítka použita na přízemí odkazuje na charakter staveb původní zástavby, stejně tak dřevěný obklad štítů. Sokl domu vč. navazujících opěrných zidek je z kamenného zdiva, též typického pro tuto lokalitu. Bude použit místní materiál. Předpokládá se, že při výkopových pracích budou nalezeny pozůstatky původních základů objektů. Nalezené fragmenty budou zabudovány do nových konstrukcí jako připomínka historie místa. Plechová střešní krytina vč. všech klempířských konstrukcí bude v odstínu tmavě šedém s matovou úpravou. Tradičně pojatá okna jsou dřevěná s odstínem sjednocujícím všechny dřevěné prvky v areálu. Naopak novodobá velkoplošná okna jsou řešena jako bezrámová s konstrukcí na straně interiéru a v odstínu tmavě šedém. Všechna velkoformátová okna jsou chráněna proti přehřívání interiéru venkovními žaluziemi s vodorovným lamelami v tmavě šedém odstínu ve skrytém podmítkovém kastlíku.

Z důvodu minimalizace budoucí údržby a zajištění dlouhé životnosti materiálů a konstrukcí stavby, bude použito místo rostlého dřeva dřevo recyklované s příměsí plastů

Fasáda:	WPC dřevoplastový prkenný obklad – odstín šedohnědý omítka – odstín světle šedý lomový kámen, místní materiál, charakter skládání odpovídá místní tradici
Střešní krytina:	tmavě šedý matný falcovaný plech
Venkovní podhledy:	WPC dřevoplastový prkenný obklad – odstín šedohnědý
Oplechování:	tmavě šedý matný plech
Okna:	dřevěná, ochranný lazurní nátěr šedohnědý, zasklení čiré
Dveře:	dřevěná, ochranný lazurní nátěr šedohnědý, zasklení čiré
Střešní okna:	dřevohliníková konstrukce, odstín vnějšího rámu tmavě šedý matný
Prosklený plášť:	bezrámové velkoformátové zasklení čiré, vnitřní rám hliníkový v odstínu tmavě šedém
Terasa:	WPC dřevoplastové terasové fošny – odstín šedohnědý
Chodník:	kamenná nepravidelná dlažba

Materiálové řešení objektu zázemí ovocného sadu

Objekt bude řešen obdobně jako hlavní budova.

Materiálové řešení hospodářských objektů

Fasáda:	WPC dřevoplastový prkenný obklad – odstín šedohnědý lomový kámen, místní materiál, charakter skládání odpovídá místní tradici
Střešní krytina:	extenzivní zeleň
Oplechování:	tmavě šedý matný plech
Dveře:	dřevěná, ochranný lazurní nátěr šedohnědý bez prosklení
Vrata:	lamelová plastová hladká, odstín tmavě šedý

Podlaha: betonová
Zpevněná plocha: kamenná dlažba

KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Konstrukční řešení hlavního objektu

Suterénní část je zasazena do terénu, proto ji tvoří železobetonová stěnová konstrukce, nejlépe odolávající tlaku zeminy. Nadzemní část je zděná a podkroví je z dřevo-ocelové konstrukce. Stropy nad přízemím a suterénem jsou železobetonové, strop v krovu tvoří trámková konstrukce.

Objekt zázemí ovocného sadu

Přízemí tvoří obvodová železobetonová konstrukce, krov sedlové střechy je dřevěný vaznicový. Strop nad přízemím je trámový.

Hospodářské objekty

Přízemí tvoří obvodová železobetonová konstrukce a to vč. konstrukce stropu, krov pultové střechy je dřevěný vaznicový.

PŘIPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Vzhledem k tomu, že se v blízkosti lokality farmy nenachází veřejný vodovod ani kanalizace, je provoz stavby řešen jako ostrovní. Do lokality bude přivedena pouze přípojka elektrické energie z nejbližšího možného místa. Pitná voda pro objekty farmy bude jímána z hlubinného vrtu, splaškové odpadní vody budou čištěny v areálové čistírně odpadních vod.

Biotop bude mít kapacitu vody potřebnou pro protipožární zásah. Průtočnost zajistí požadovanou kapacitu i v zimním období.

HOSPODAŘENÍ S ODPADNÍMI VODAMI

Dešťové vody ze střech všech objektů budou jímány do jímek a voda bude využívána k závlaze. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou vsakovány. Splaškové odpadní vody budou odvedeny do čistíčky odpadních vod v nejnižším místě areálu. Šedá voda ze sprch a umyvadel bude zpětně využívána pro splachování WC.

V severní části farmy se nachází vodoteč, ze které bude část vody odvedena umělým přírodním korytem k novému biotopu. Z biotopu bude dále vedena k rybníčku pro vodní ptactvo a pro napájení zvířat farmy. Voda bude dovedena k ČOV a zpět do původního potočního koryta. V případě nedostatku vody bude využívána voda z nedalekého mokřadu.

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ VČ. VÝPOČTU DOPRAVY V KLIDU

Areál je dopravně napojen na veřejně přístupnou lesní cestu, procházející podél severozápadní strany areálu. Cesta slouží k obhospodaření území, příjezdu požární techniky a je zároveň značenou cyklotrasou a historickou Vernířovickou cestou. Příjezd do lokality je možný ze dvou směrů – severní napojení vedoucí ke stávající zástavbě u Ski areálu Arakis, jižní napojení na silnici č. 300 v místě turistické odbočky Babí-Stachelberg a po turistické cestě Bratří Čapků.

Eko farma je z cesty napojena třemi sjezdy. Jeden sjezd slouží návštěvníkům a umožňuje příjezd k hlavnímu objektu a na plochu pro parkování osobních automobilů. Dva další sjezdy slouží pouze obsluze areálu farmy.

Pojízdné areálové komunikace jsou vedeny po svahu tak, aby maximální sklon (10%) umožnil obsluhu území v každém ročním období. Vzhledem k technice, která bude obsluhovat jednotlivé provozy, jsou cesty převážně zokruhované bez koncových obrátek a úvratí. Pěší cesty vytvářejí zkratky mezi jednotlivými objekty a aktivitami.

Uvažované dopravní prostředky a mechanizace

- malotraktor s variabilními mechanizmy a malým valníkem
- horský traktor s předním i zadním tříbodovým závěsem
- mechanizace - radlice přední, sněhová fréza, balíková vidlice, sekačka, žací lišta, obracečka
- valník dvounápravový
- univerzální kolový nakladač
- osobní automobil s vlekem

Materiál zpevněných plocha a cest:

- hlavní poježděné cesty – minerální beton (MZK)
- pěší cesty – šterkové (vibrovaný šterk) a nebo dlážděné z kamenných odseků
- občasné poježděné obslužné cesty v sadu a ve výběhu – šterkový trávník
- terasy – WPC prkna

Všechny zpevněné plochy umožňují část dešťových vod vsakovat, část je pak odvedena do okolního terénu příčným spádováním nebo svodnicemi.

Areál farmy nebude oplocen. Vstupy a vjezdy budou označeny informačními tabulemi a značkami.

Plocha pro parkování u hlavní obytné budovy má kapacitu stání danou normovými hodnotami.

Výpočet požadovaného počtu parkovacích stání:

Zpracováno dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, Tab. 30–34

druh stavby ... ubytovánípočet účelových jednotek na 1 stání (dlouhodobé 100%) = 3 lůžka
... výrobapočet účelových jednotek na 1 stání (dlouhodobé 100%) = 4 zaměstnanci
počet lůžek ... 24
počet zaměstnanců ... 4

Pro tuto lokalitu platí:

O ₀	8+1=9	
P ₀	0	
k _A	1,25	1:2,0 500 vozidel/1.000 obyvatel
k _P	1	viz níže

Celkem počet potřebných stání :

$$N = O_0 \cdot k_A + P_0 \cdot k_A \cdot k_D$$

$$N = 9 \cdot 1,25 + 0 \cdot 1,25 \cdot 1$$

$$N = 11,25$$

Navržený počet stání 12 stání vč. 1 pro tělesně postižené

ZÁSADY ENERGETICKÉ KONCEPCE

Koncepce celé eko farmy je založena na principu udržitelnosti (Zelená dohoda pro Evropu), maximální energetické soběstačnosti a úspornosti.

Jediným objektem s úpravou vnitřního prostředí (vytápění, chlazení a větrání) souboru je hlavní obytná budova. Objekt je řešen jako budova s téměř nulovou spotřebou dle vyhlášky 264/2020 Sb., podle které je kladen důraz na využití obnovitelných zdrojů energie (OZE). Má velmi kvalitně zateplenou obálku budovy (s parametry pasivního standardu), kompaktní tvar a stínění osluněných okenních otvorů. Vnitřní prostory objektu jsou vytápěny nízkoteplotním teplovodním systémem a uměle větrány se zpětným získáváním tepla. Hlavním zdrojem tepla (a chladu) je tepelné čerpadlo země-voda, které odebírá geotermální energii z hlubinných vrtů nebo z odpadního tepla budovy a skleníku. Jako doplňkový zdroj tepla bude sloužit kotel na biomasu a solární panely. Biomasa bude získávána z provozu farmy a z údržby okolních pozemků s náletovou zelení. Získaná dřevní hmota bude štěpkována, sušena a případně upravována (peletována). Bude ukládána do zásobníků a automatizovaně dopravována přímo do kotle. Panely budou ohřívat teplou vodu a dodávat část energie tepelnému čerpadlu. Ostatní objekty jsou především polootevřené přístřešky, chránící svoji funkční náplň proti dešti, sněhu a větru.

Daná lokalita nabízí do budoucna též potenciál pro umístění kompaktní vertikální větrné turbíny.

TERÉNNÍ ÚPRAVY

Terénní úpravy budou minimální. Vzhledem ke svažitému území je terén vyrovnán pouze lokálně a to z důvodu trasování nových cest a umístění některých vyrovnaných zpevněných ploch. Hlavní objekt s terasou pak využívá stávajícího terénního valu pocházející z původní zástavby. Terénní změny jsou řešeny především svahováním, u větších výškových změn opěrnou zdí s kamenným lícem či kamennými suchými zídkami.

VEGETAČNÍ ÚPRAVY

Celá farma je založena na hospodaření dobytka na pastvinách, pěstování zeleniny a bylin na záhonech a ovoce v sadu. Nezastavěné plochy tvoří většinu areálu farmy a jsou řešeny kombinací pastvin, květnatých luk, sadů, pobyťových trávníků a ploch s izolační zelení. Plochy přirozeně navazují na okolní přírodní enklávy tvořené především lesy, pastvinami a plochami s náletovou zelení.

Sortiment rostlin, stromů a keřů bude odpovídat především místním přírodním podmínkám. Součástí realizace záměru je obnovení endemicky původních odrůd a způsobu hospodaření s nimi. Sadové úpravy budou navrženy tak, aby pomohli maximálně přirozeně zapojit umělé prvky do krajiny.

POPIS TECHNICKÉHO A TECHNOLOGICKÉHO ZAŘÍZENÍ

Všechn rostlinný odpad bude kompostován. Součástí hospodářského zázemí bude mechanický kompostér Rocket, který zpracuje veškerý odpad ze zahrady, sadu a kuchyně. Kompost bude deponován a vrácen do sadu a zahrady jako ekologické hnojivo.

Dřevní hmota z údržby farmy a okolních lesních porostů bude štěpkována, sušena a použita pro vytápění hlavního objektu farmy.

ZEMĚDĚLSKÁ ČINNOSTI NA POZEMCÍCH FARMY

Farma bude seznamovat veřejnost i zemědělské odborníky s možným historicky provozovaným způsobem hospodaření v horách s udržitelným, inovačním způsobem hospodaření. Budou zde pořádána pravidelná setkání zemědělských odborníků i shromáždění pozvaných členů Agrární komory. Studentům středních a vysokých škol bude nabízena studijní praxe a jejich profesorům četné semináře. Výhodná poloha u turistické cesty bratrů Čapků umožní poznání dění na farmě i turistům procházejícím tímto krajem.

- V katastru farmy proběhne obnova historicky známých horských květních luk pro pastvu ovcí a koz a pro zabezpečení kvalitního sena pro další chovy hospodářských zvířat.
- Obnovená bylinná skladba luk bude dále posílena využitím převozních včelstev. Z počátku pouze jedno pro pozemky farmy, následně pro narůstající rozlohu.
- Precizní zemědělství šetrné k životnímu prostředí, zahrnující senzorické měření půdy pro nejvyšší efektivitu hospodaření
- Ve spolupráci s Výzkumným ústavem pícninářským a KRMAP bude provedena expertiza stávajícího stavu luk
- V rámci udržitelného hospodaření budou přebytky sena v podobě balíků určeny k prodeji. Dalším důležitým aspektem hospodaření na loukách bude nejen vytváření remízků pro hnízdění ptáků, ale také vytváření tzv. hmyzích hotelů pro obnovu rozmanitosti hmyzu a vytvoření krmivové základny pro ptáky.
- Zaměření na zero waste, ekologii a biodiverzitu

Chovaná hospodářská zvířata.

- Welfare zvířat – zvířata chovaná v jejich přirozeném prostředí s neomezeným přístupem k zeleným pastvinám
- Farmově chovaná zvířata – býci, ovce, vietnamská prasata, slepice, králíci, dočasné ustájení koně

Ustájení a způsoby chovu

Hospodářská zvířata budou chována tak, jak byl tradiční způsob jejich chovu v této oblasti.

Ovce a kozy budou ustájeny v oddělených stájích farmy. Velikost stád ovcí a koz bude odpovídat rozloze luk jak pro celoroční pastvu, tak pro zabezpečení krmiva a podestýlkového materiálu v zimním období. Předpokládá se stádo ovcí cca 30ks a dva berani. Stádo koz bude mít 20ks. Beran bude mít ve stáji oddělený box a kozy budou přepravovány za kozlem k obskočení.

Pastva bude po vypasení přesouvána na další lokalitu a bude vždy ohrazena elektrickým ohradníkem. Pro vzdálenější lokality bude na pastvě zřizován přenosný přístřešek na noc a na pastvu bude pravidelně v kontejneru dovážena voda. Ochrana stád bude zabezpečena psy.

Nosnice o počtu 50 kusů budou spolu se třemi kohouty chovány v odděleném kurníku, kde budou hřadovat na bidýlku a budou mít k dispozici snášková hnízda. Stáj bude dřevěná a částečně stlaná. Stáj (kurník) bude propojen s denním výběhem. Bude zajištěno napájení i možnost nosnicemi vyvádět mladá kuřata, z kterých bude obnovován chov a nevyužitá kuřata budou použita v restauraci. Produkce vajec bude kontrolována hlavně na salmonelu a využita v restauraci. Velikost výběhu bude min. 300 m² a pokud možno bude zabezpečen proti vniknutí divokého ptactva, které může přenášet ptačí chřipku.

Králíci budou chováni v dřevěných klecích (králíkárnách). Předpokládá se patnáct samic a dva samci. Králíci po odstavu od samice budou po dvou v samostatných králíkárnách a jejich produkce bude využita v restauraci. Krmná dávka pro králíky bude hlavně seno z luk, krmná řepa, jádro. Čistění kotev bude pravidelné. Budou také krmení produkty zelinářské zahrady (mrkev). Část odchovaných králíků bude sloužit k obnově chovu. Vietnamská prasata budou ve formě selat každoročně nakupována a po dobu od dubna do listopadu krmena. Celoročně budou ve volném výběhu s přístupem k venkovnímu krmeništi. Krmení bude zabezpečeno hlavně brambory, krmnou řepou, nakoupeným šrotem. Po porážce na jatkách a veterinární prohlídce bude maso z prasat využito v restauraci.

Rostlinná produkce

Hlavním produktem bude balíkové seno z horských květných luk. Seno bude získáno dvojitým sečením a usušením na loukách. Bude skladováno ve formě balíků v seníku a dále ve stohu. Bude zjištěna možnost získat balíkovací stroj s uložením balíků do plastové folie. Seno bude používáno u všech hospodářských zvířat ke krmení a na podestýlku. Vyklizená podestýlka bude následně kompostována.

Na pozemcích farmy bude založena zelinářská zahrada, na které bude využíván kompost získaný z biologicky rozložitelného odpadu farmy. Bude zde pěstována zelenina kofenová (mrkev, petržel), brambory, krnná řepa, hrách. Produkty budou využity v restauraci farmy a ke krmení hospodářských zvířat.

Ovocnářství

Sad – bude založen ovocný sad s počtem 90 ovocných stromů převážně jabloní s až šesti odrůdami. Jabloně budou doplněny švestkami a třešněmi. V rámci sázení jsme již nyní navázali kontakt s In. Zahradníkovou ze Ovocné školky v Litencích a panem Ing. Klevcovem Velkých Svatoňovic.

Sad bude doplněn ovocnými keři s rybízem a angreštem. Symbióza ovocných vysokokmenných stromů a ovocných keřů bude zkoumána v samotném inovačním procesu, stejně tak jako volba vhodných ovocných odrůd v nadmořské výšce 700 – 800m.

Zpracování biologicky rozložitelných odpadů.

Farma produkuje ze zemědělské i gastronomické činnosti velké množství biologicky rozložitelného odpadu. Cílem je tento odpad kompletně využít pro provoz farmy výrobou kompostu. Ten bude využit v zelinářské zahradě a zbytek při úpravě přilehlé sjezdovky tak, jak se to např. uskutečnilo na sjezdovkách na Mísečkách kompostem z Janovy Hory. Aby nebylo nutné pořizovat kompostovací technologickou linku pro kompostování na hromádách a mohlo být kompostování prováděno i v zimních měsících je navržena kompostovací kontinuální jednotka Anglické f. Rocket A 900, jejíž specifik a technické údaje jsou přílohou tohoto dokumentu. Tato jednotka je určena jak pro přeměnu gastro odpadů, tak pro zpracování všech rostlinných zbytků z provozu farmy. Chceme tím zároveň prokázat, že kompostování je možné provádět i v oblastech s nepříznivými klimatickými podmínkami. Kontinuální kompostér je certifikován pro zpracování gastro odpadů skoro všech zemích EU a v současné době se certifikace dokončuje i ČR.

Veterinární zabezpečení.

Všechna hospodářská zvířata budou pod pravidelnou kontrolou veterináře.

Potravinová bezpečnost

Protože veškeré produkty z chovu hospodářských zvířat budou využívány v restauraci farmy, bude jejich využití řízeno zákonem o potravinách. Bude hlavně dbáno o sledování salmonely u vajec a kvalitu a bezpečnost masa z chovu králíků. Velká zvířata (kozy, ovce, prasata) budou šetrně porážena.

Na farmě se předpokládá, že po prvotním rozběhu dojde i k dojení ovcí a koz. Mléko z konvového dojení bude využíváno pro výrobu sýrů.

VLIV STAVBY NA OKOLÍ – RADON, HLUK, ZÁPACH

Lokalita se nachází v území s radonovým rizikem. V rámci stavby budou provedena taková opatření, aby se radon nešířil do místností objektů. V případě, že voda čerpaná z vrtu nebude splňovat hygienické limity pro kvalitu pitné vody, bude příslušně upravena.

Provoz farmy nepředstavuje žádné významné zdroje hluku. Občasný hluk může pocházet ze zpracování štěpků. Z tohoto důvodu byla technologie umístěna do hospodářského zázemí.

Biologický odpad (hnůj a močůvka) z farmy bude uchován pro zpětné použití v rámci provozu farmy. Rostlinný odpad bude tříděn na kompostovatelný a na biomasu pro vytápění.

Komunální a domovní odpad bude tříděn a ukládán do příslušných nádob v hospodářském zázemí farmy a pravidelně odvážen na sběrné místo. Tuhý odpad z ČOV bude odvážen na příslušnou skládku. Po prověření převládajících větrů v lokalitě budou zdroje zápachu umístěny mimo dosah hlavní obytné budovy.

POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ

Jednotlivé objekty farmy jsou rozmístěny tak, aby v případě požáru nedocházelo k šíření plamene na okolí a okolní budovy. Budovy budou rozděleny na požární úseky a únikové cesty a budou vybaveny požární signalizací. Ke každé budově je umožněn příjezd požární techniky po zpevněných komunikacích š. 3,0m s průjezdným profilem 3,5m. Vstupy do uvedených budov umožní rychlý vstup personálu i v uzavřeném stavu s možností bezpečného vyvedení chovaných zvířat mimo objekt.

Jako zdroj požární vody bude sloužit biotop, který bude mít potřebný objem vody a to i v zimním období.

ODHAD NÁKLADŮ STAVBY

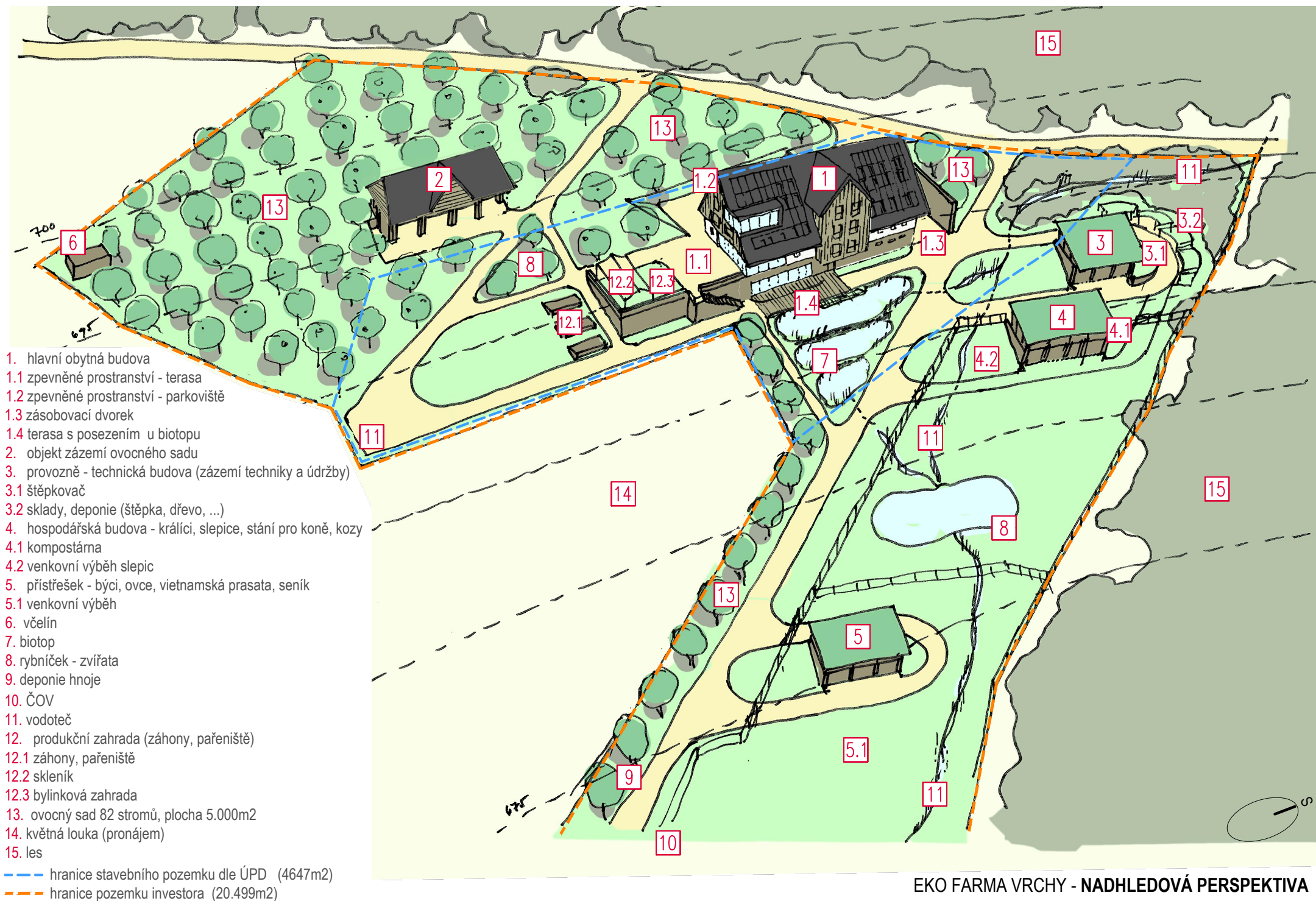
- bude upřesněn v dalším projekčním stupni

PODKLADY PRO DALŠÍ PROJEKČNÍ STUPEŇ

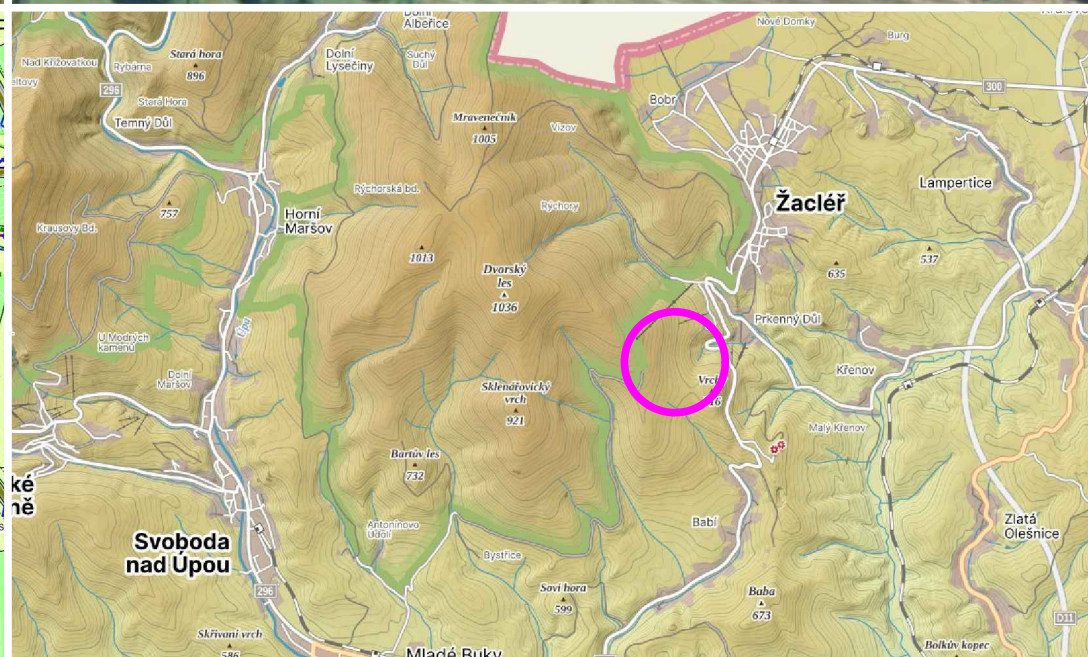
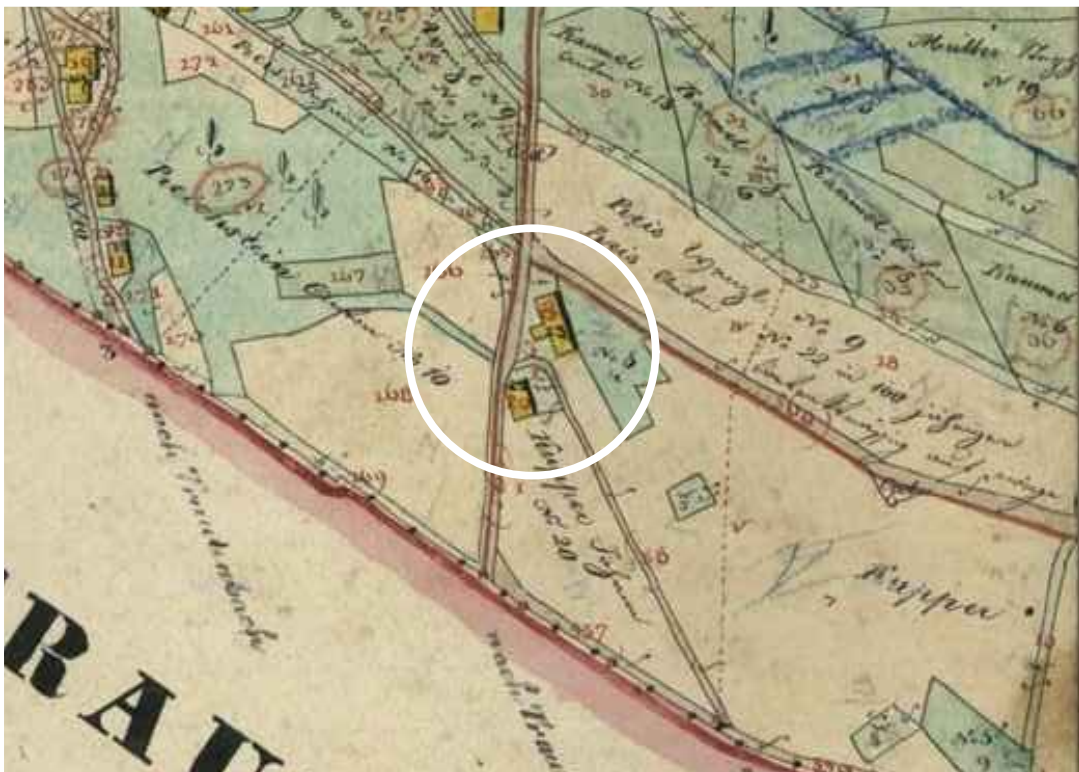
- Podrobné geodetické zaměření vč. zaměření zeleně

- Průzkumy - inženýrsko-geologický, hydrogeologický, pedologický a radonový, biologický a dendrologický, meteorologické údaje (převládající směr větru, srážky dešťové a sněhové)

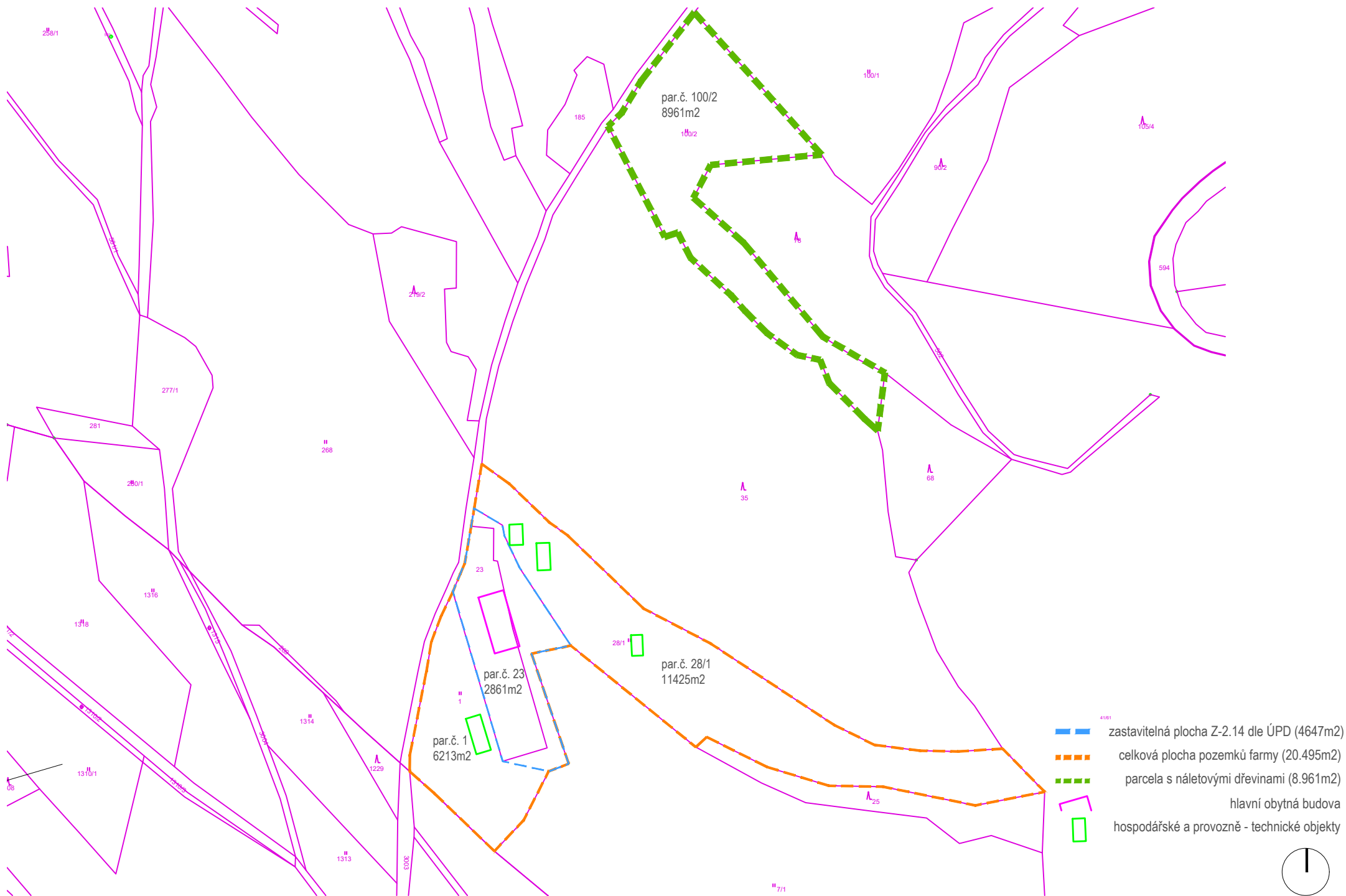
- zjišťovací řízení EIA



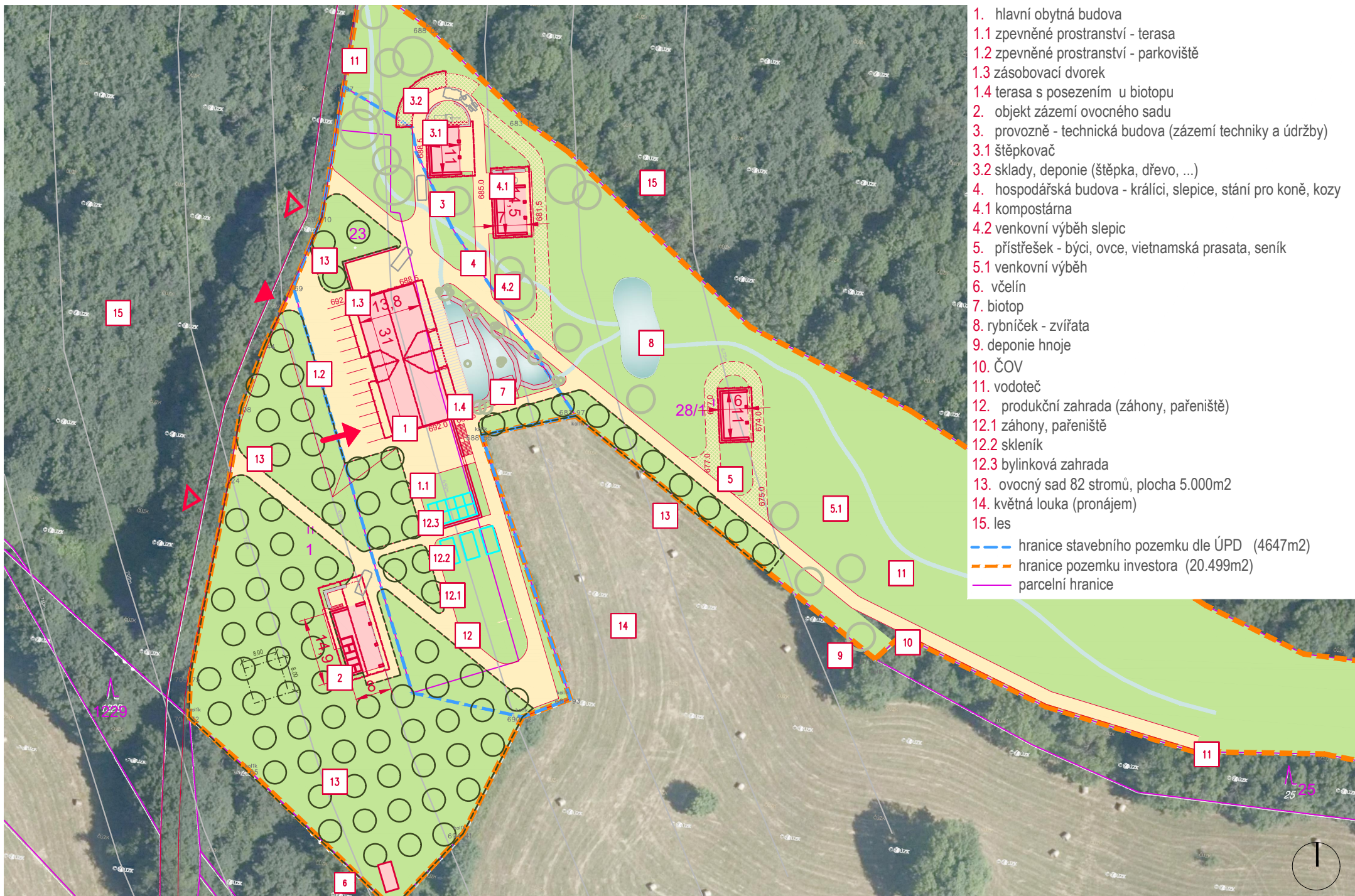
EKO FARMA VRCHY - NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA



EKO FARMA VRCHY - SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



- 41/61 zastavitelná plocha Z-2.14 dle ÚPD (4647m²)
- celková plocha pozemků farmy (20.495m²)
- parcela s náletovými dřevinami (8.961m²)
- hlavní obytná budova
- hospodářské a provozně - technické objekty



1. hlavní obytná budova
 - 1.1 zpevněné prostranství - terasa
 - 1.2 zpevněné prostranství - parkoviště
 - 1.3 zásobovací dvorek
 - 1.4 terasa s posezením u biotopu
 2. objekt zázemí ovocného sadu
 3. provozně - technická budova (zázemí techniky a údržby)
 - 3.1 štěpkovač
 - 3.2 sklady, deponie (štěpka, dřevo, ...)
 4. hospodářská budova - králíci, slepice, stání pro koně, kozy
 - 4.1 kompostárna
 - 4.2 venkovní výběh slepic
 5. přístřešek - býci, ovce, vietnamská prasata, seník
 - 5.1 venkovní výběh
 6. včelín
 7. biotop
 8. rybníček - zvířata
 9. deponie hnoje
 10. ČOV
 11. vodoteč
 12. produkční zahrada (záhony, pařeniště)
 - 12.1 záhony, pařeniště
 - 12.2 skleník
 - 12.3 bylinková zahrada
 13. ovocný sad 82 stromů, plocha 5.000m²
 14. květná louka (pronájem)
 15. les
- hranice stavebního pozemku dle ÚPD (4647m²)
 — hranice pozemku investora (20.499m²)
 — parcelní hranice



budovy a přístřešky



hlavní vstup



vjezd pro návštěvníky



vjezd pro obsluhu

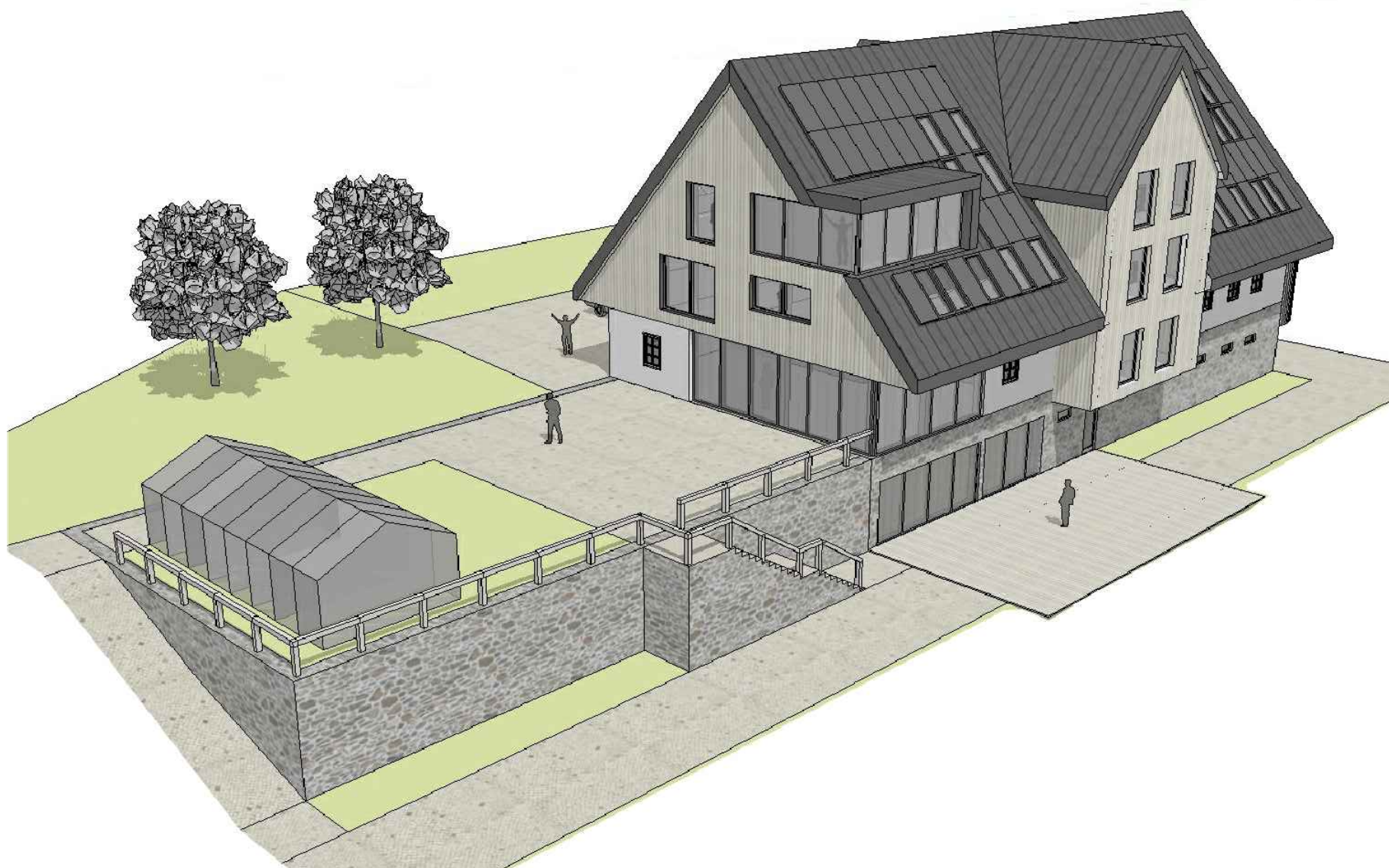


zelen

zpevněné plochy

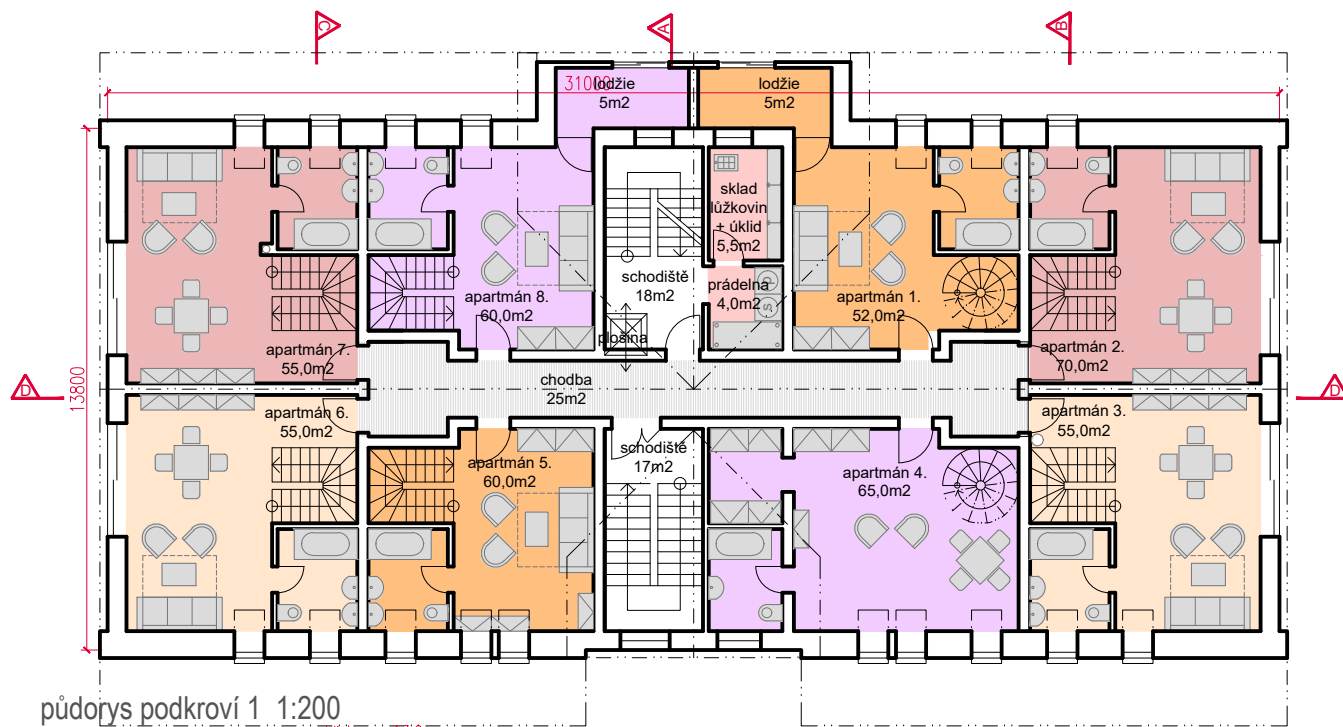
351,55 / 7,50 kóty terénu (stav / návrh)

EKO FARMA VRCHY - SITUACE 1:1000

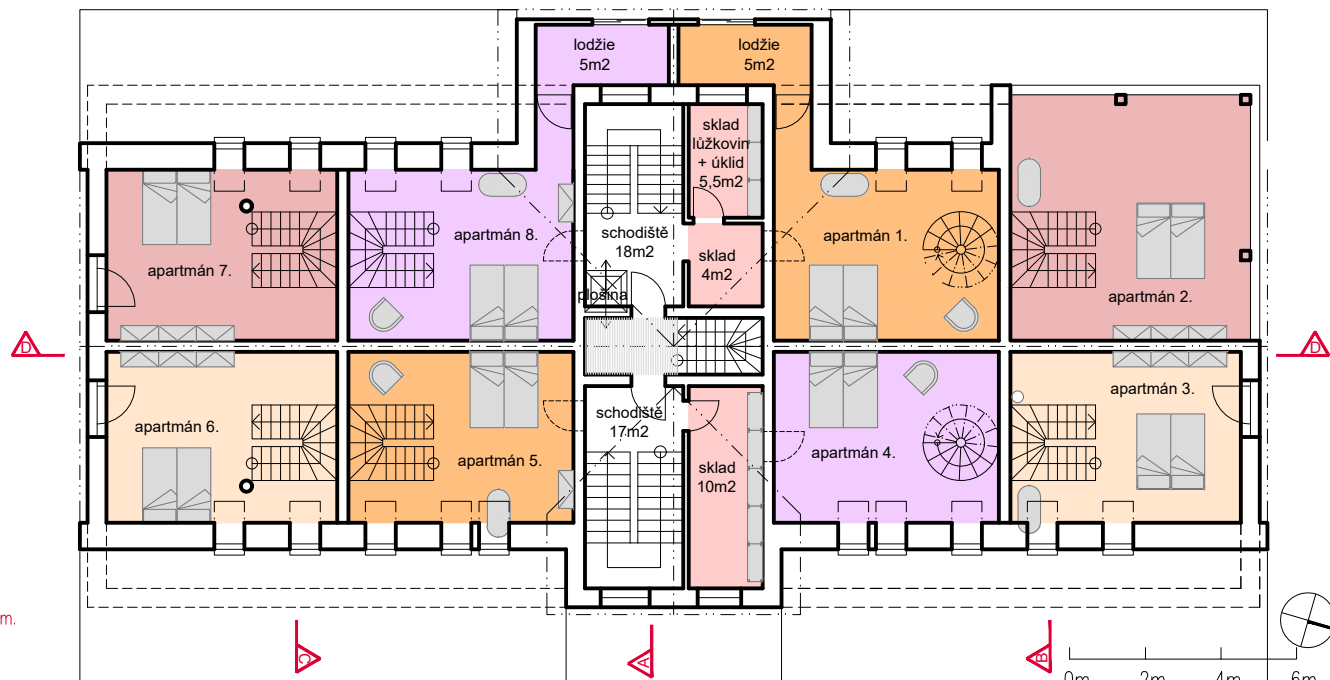
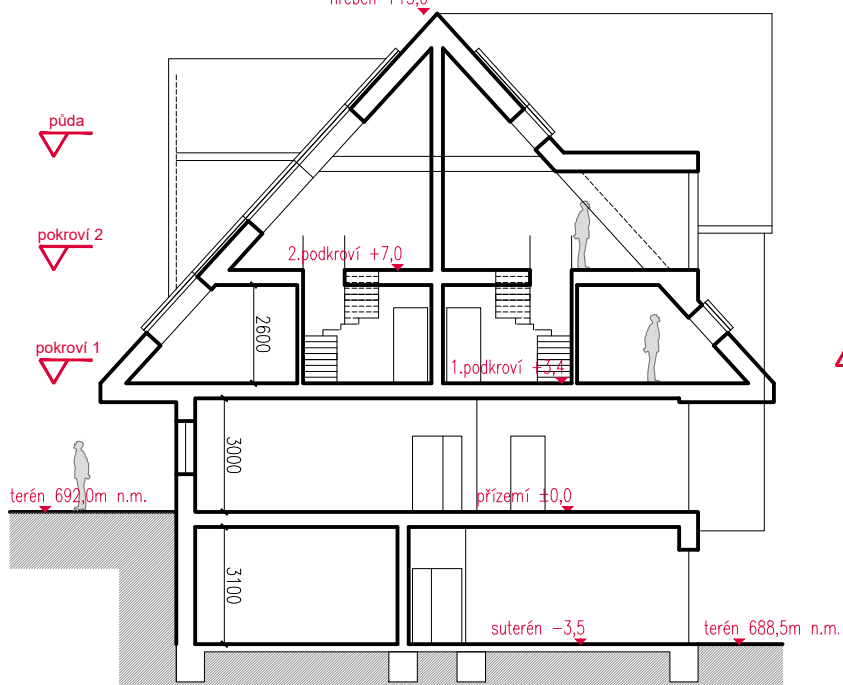
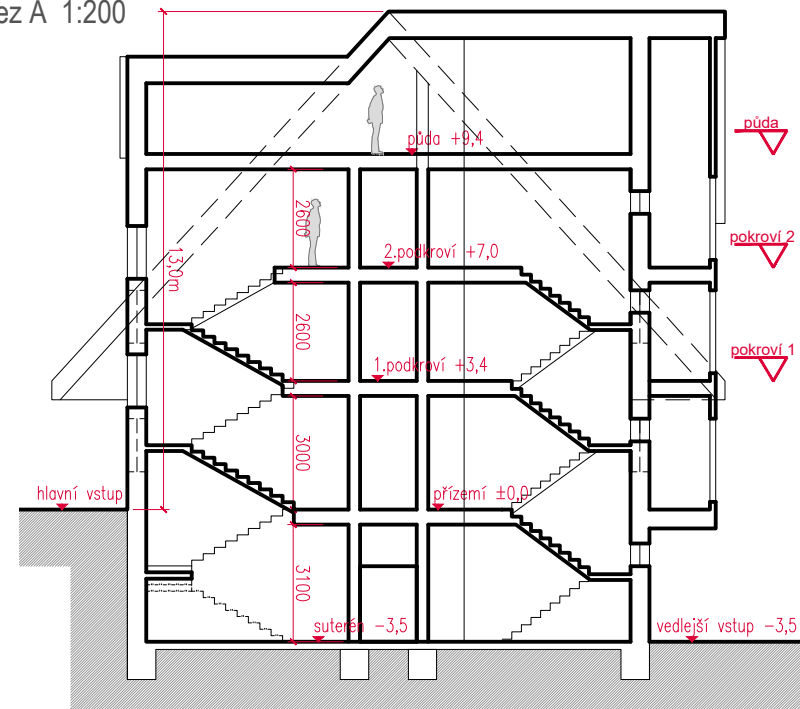




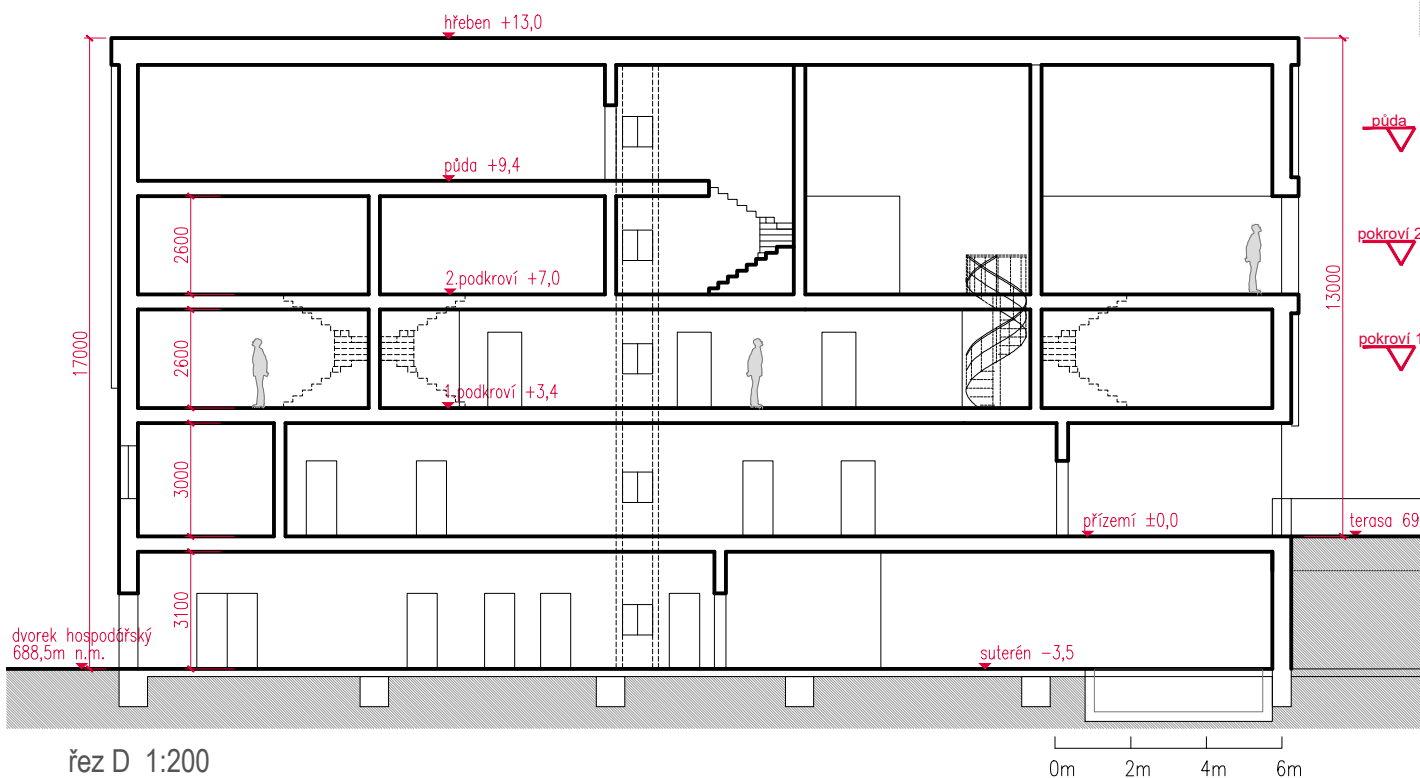
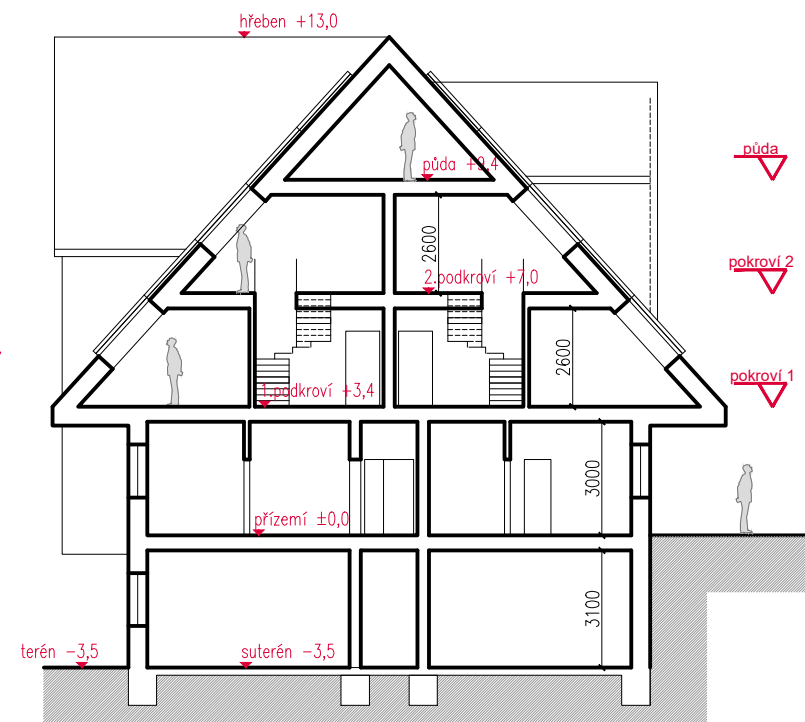
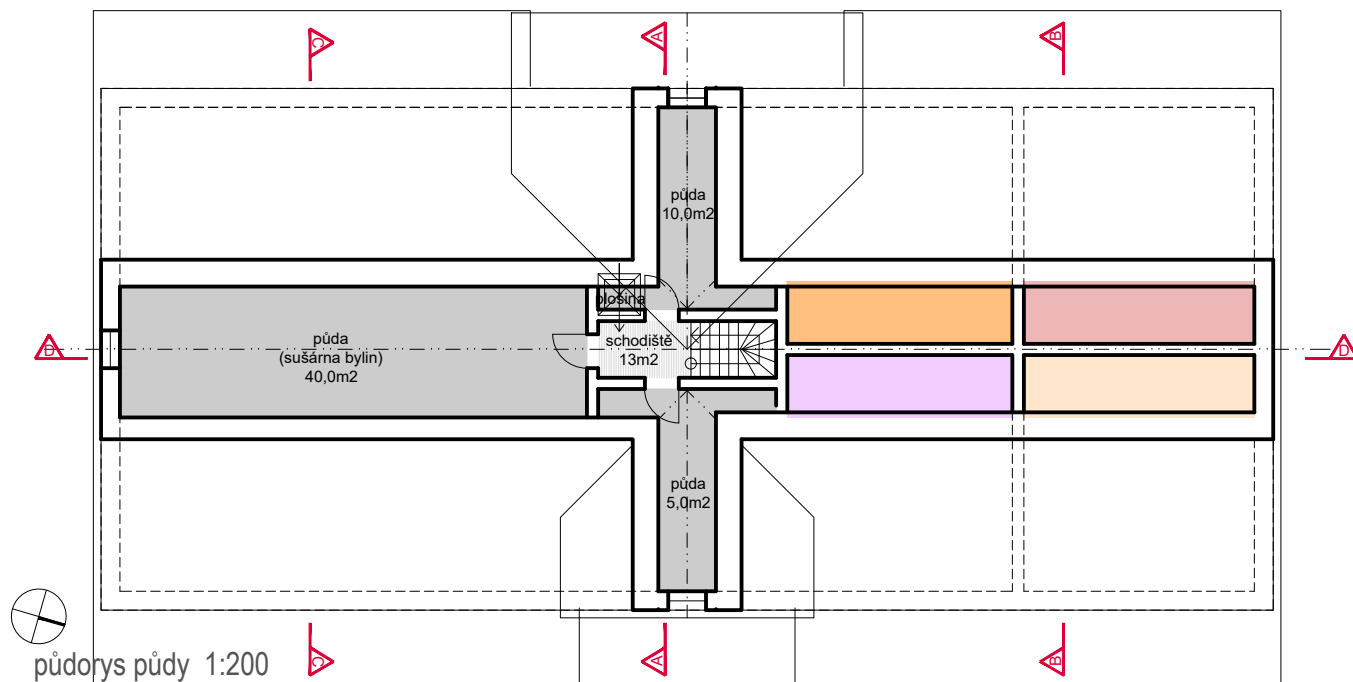
EKO FARMA VRCHY - **HLAVNÍ OBYTNÁ BUDOVA**



řez A 1:200



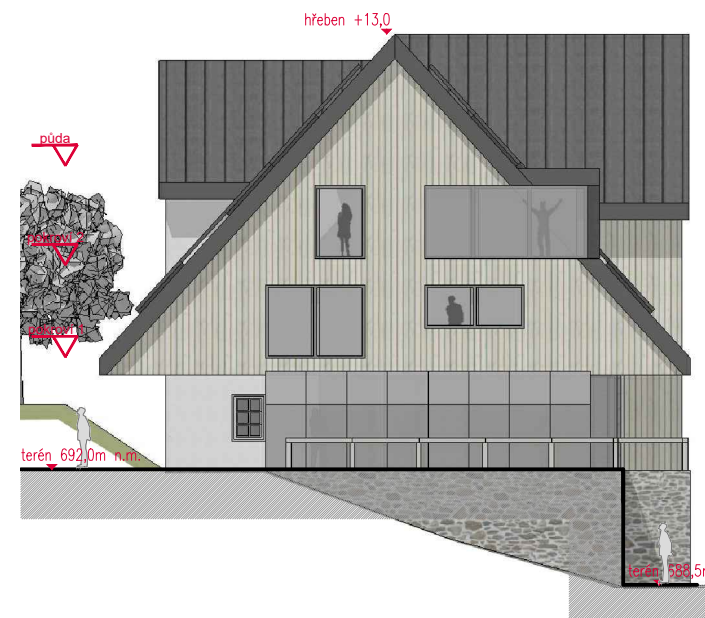
EKO FARMA VRCHY - HLAVNÍ OBYTNÁ BUDOVA



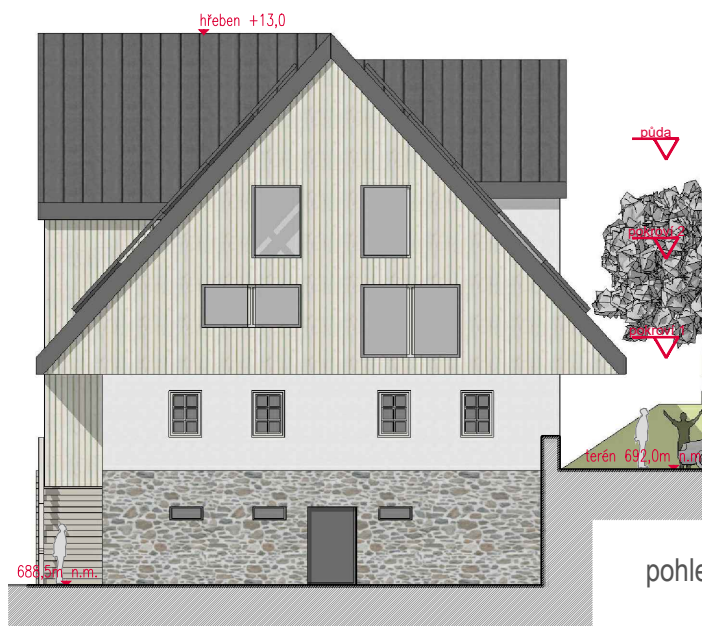
užitná plocha celkem 1.268,0m²
 zastavená plocha 427,8m²
 obestavěný prostor 6.200,0m³
 počet ubytovaných 24
 počet lidí obsluhy 4



pohled západní 1:250



pohled jižní 1:250

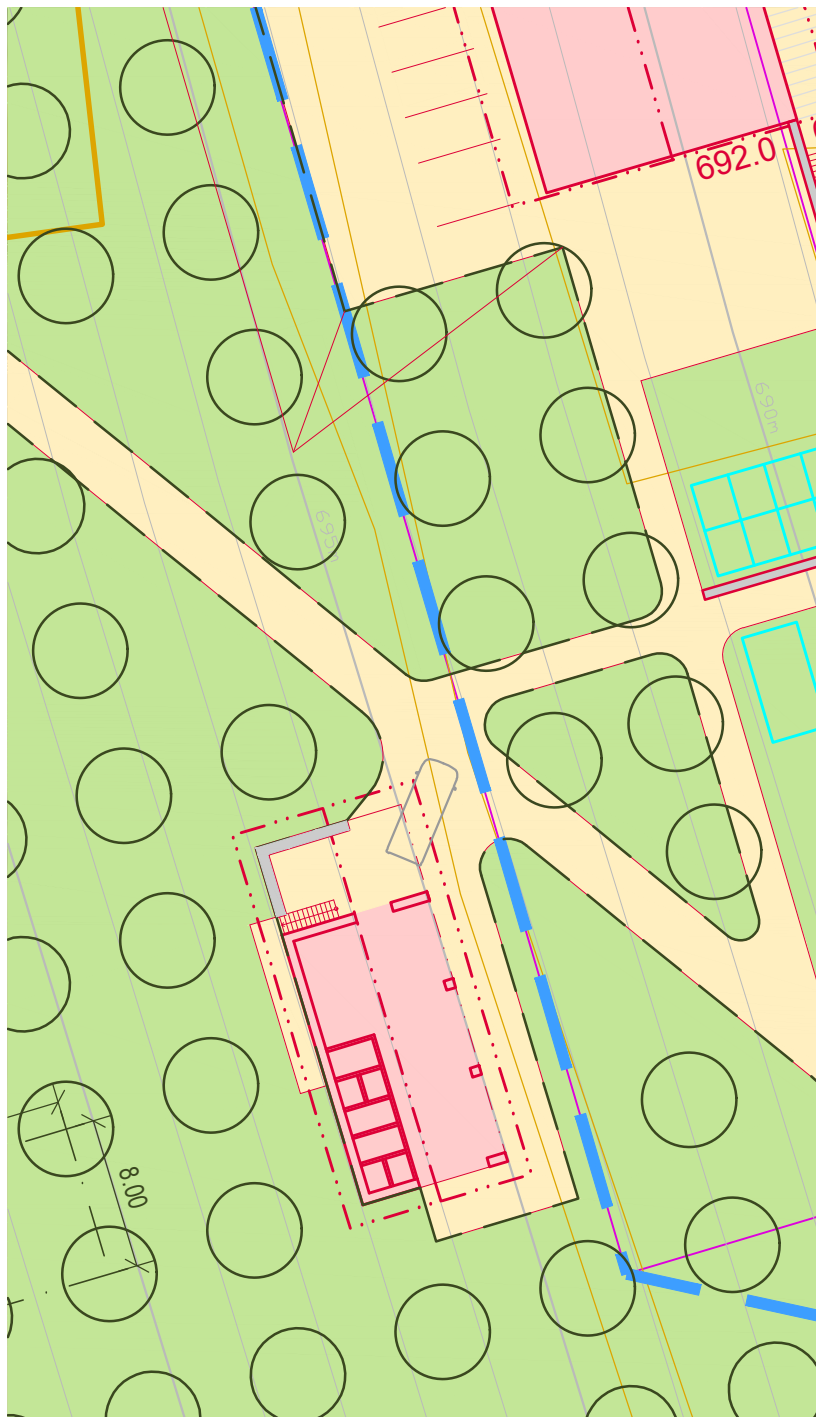


pohled severní 1:250

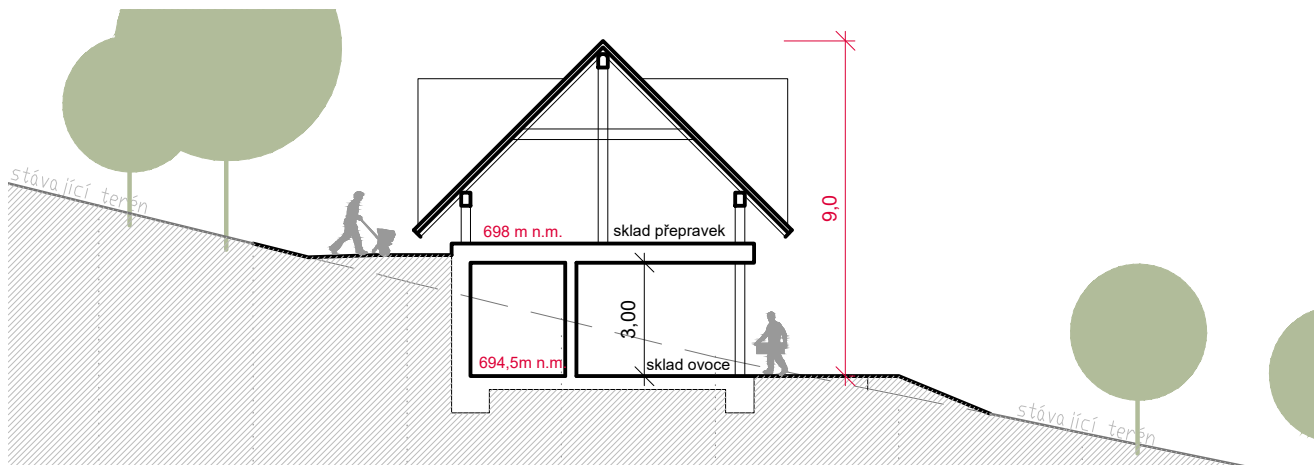


pohled východní 1:250

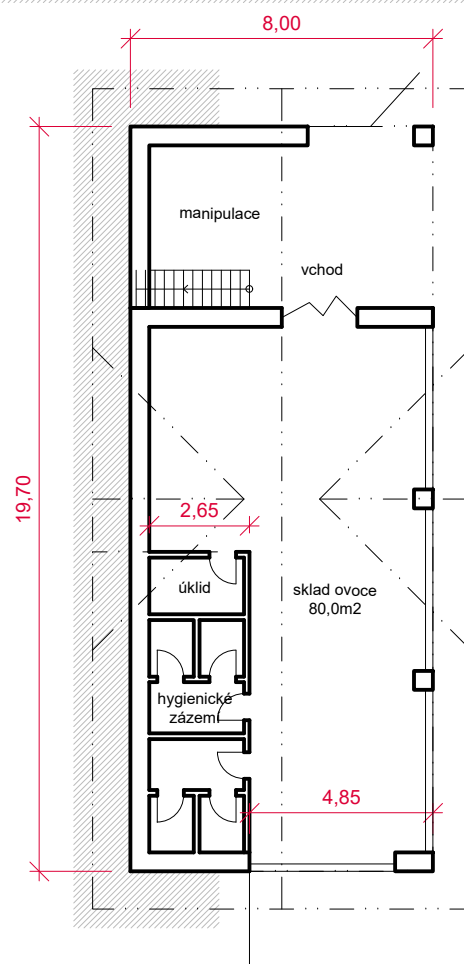




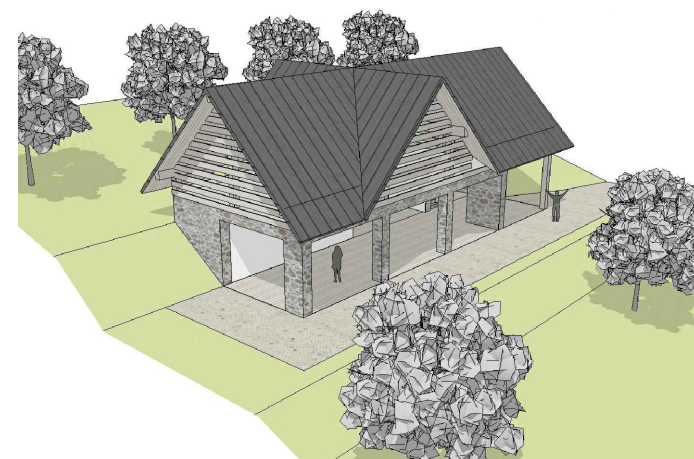
situační schéma



řez 1:200

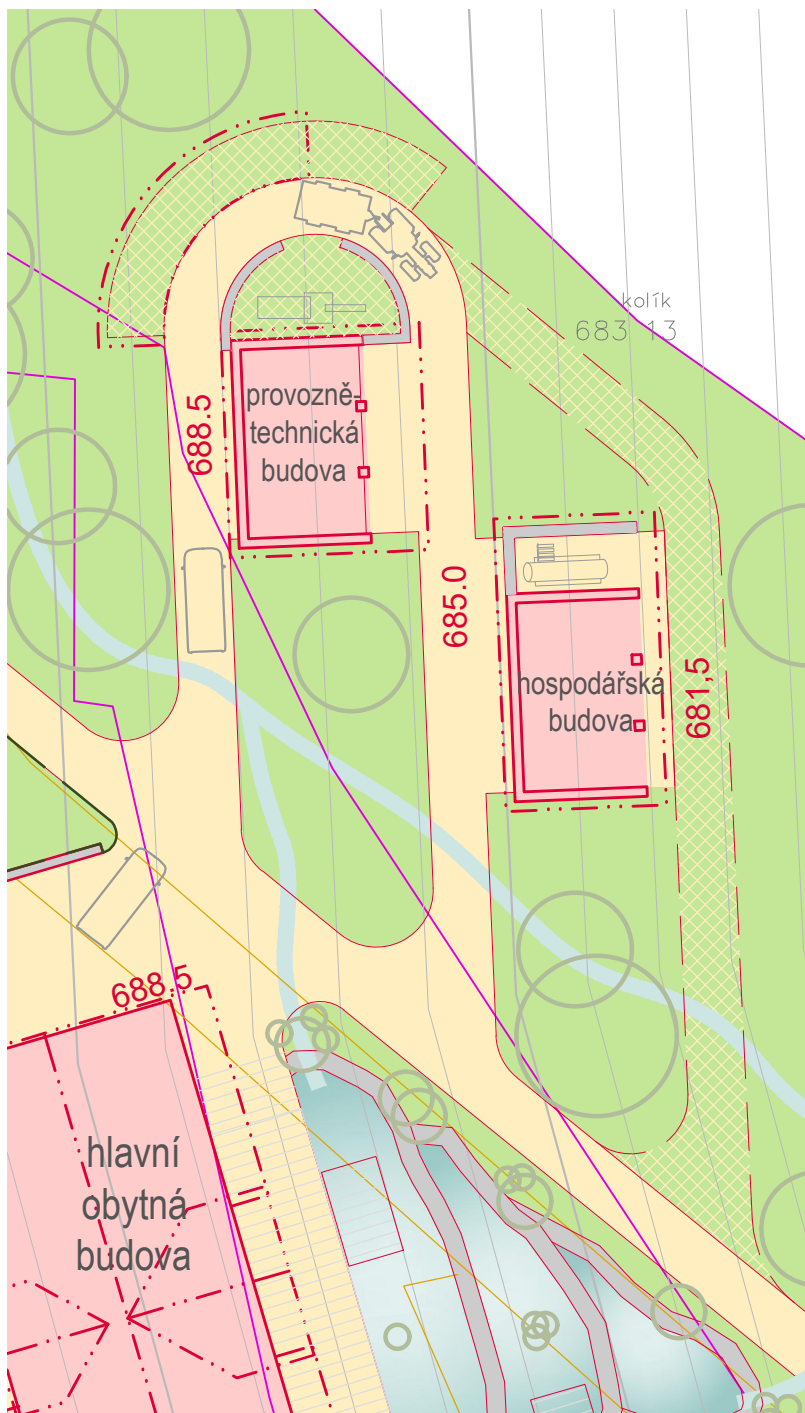


půdorys přízemí 1:200

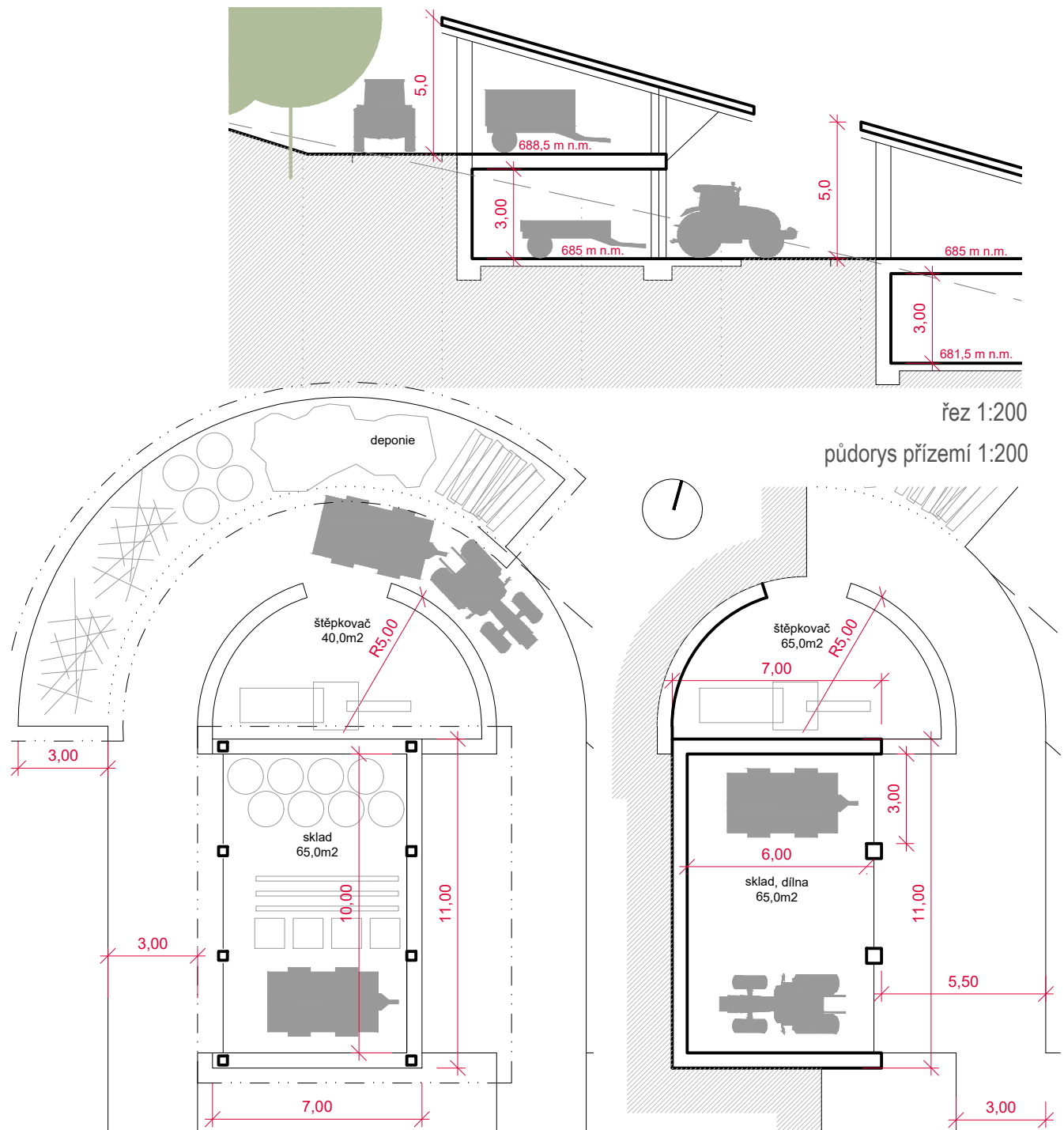


hmotové řešení



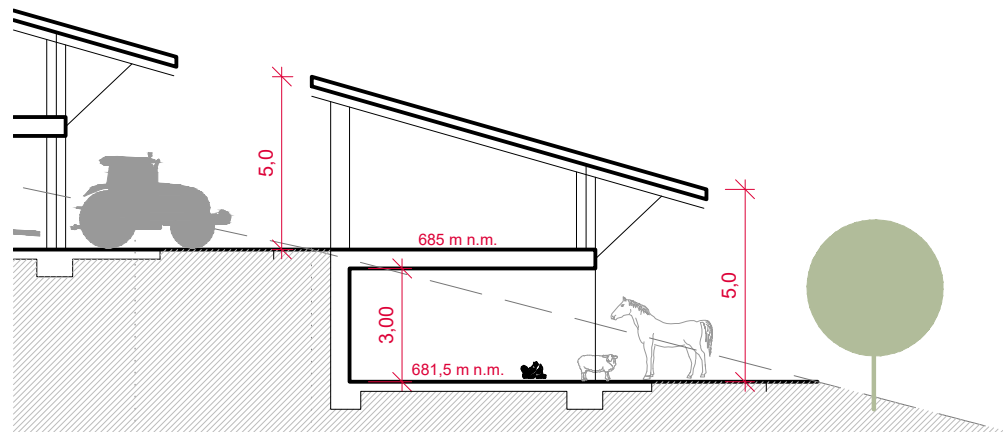
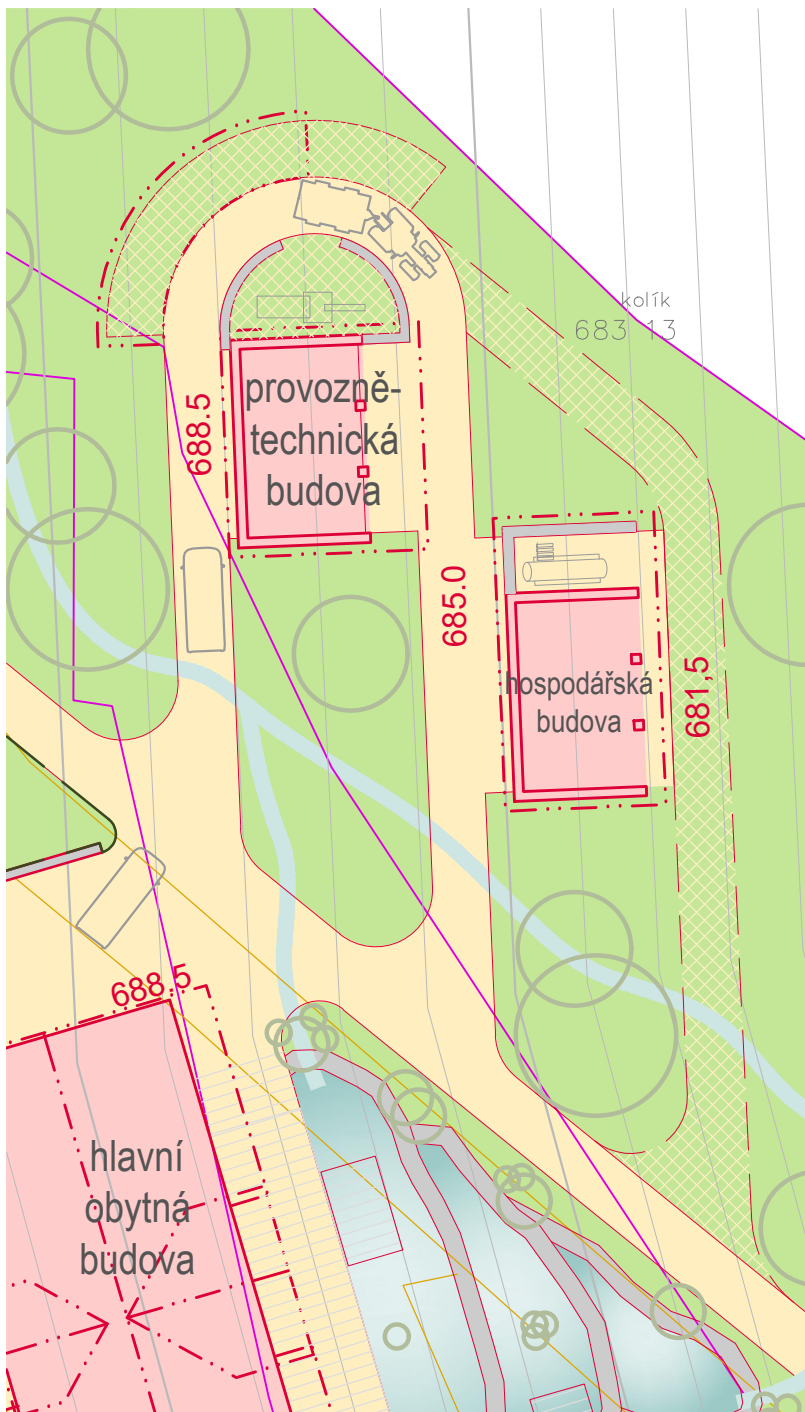


situační schéma

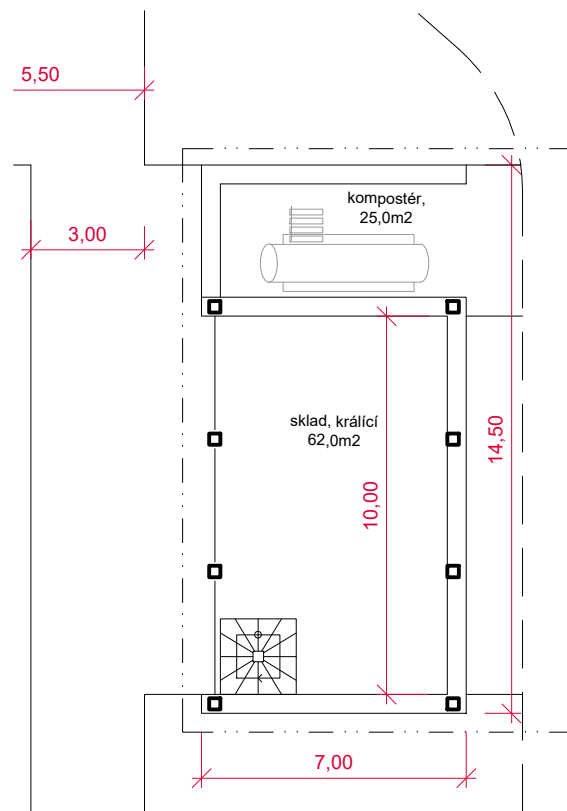


půdorys podkroví 1:200

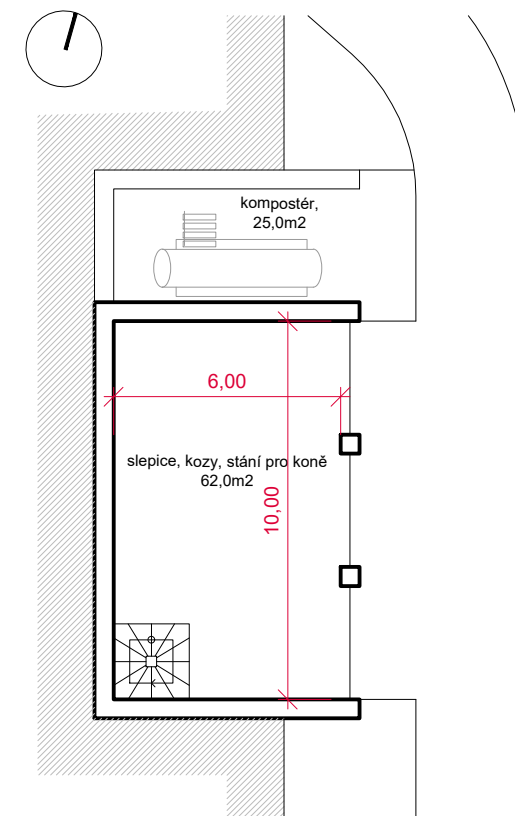
EKO FARMA VRCHY - **PROVOZNĚ-TECHNICKÁ BUDOVA**



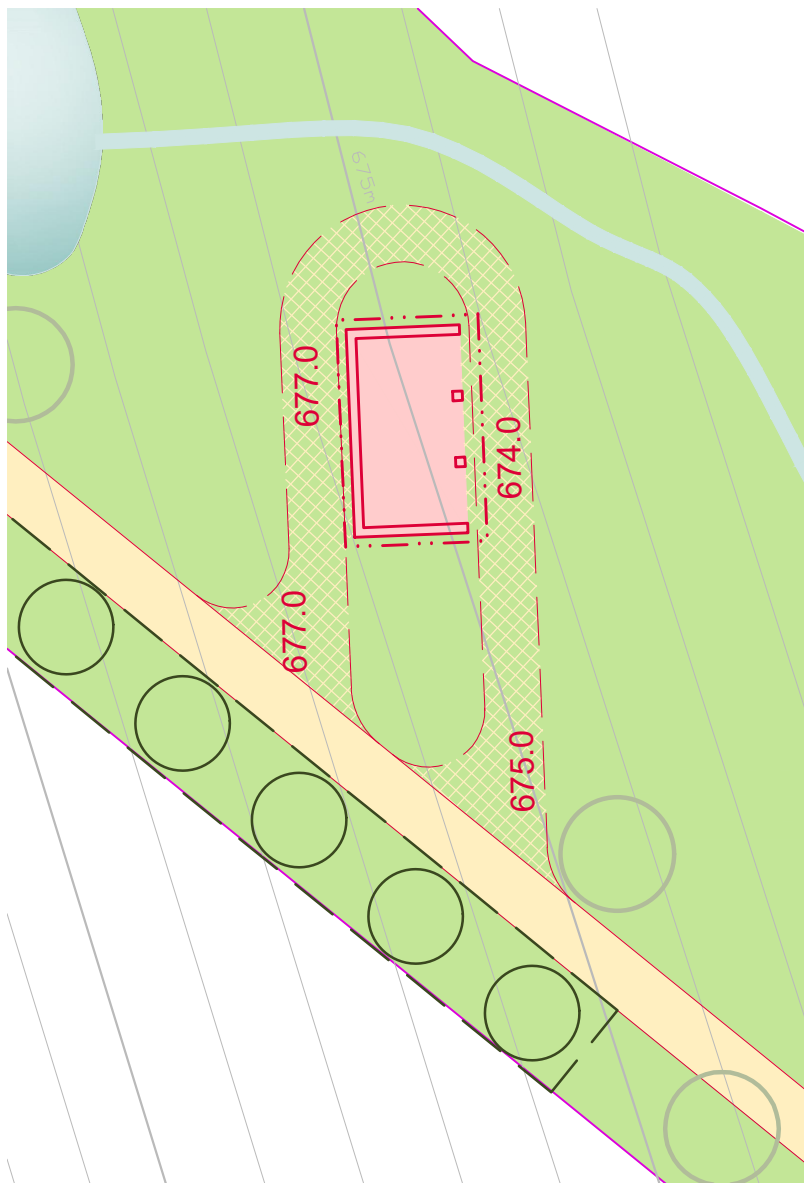
půdorys přízemí 1:200



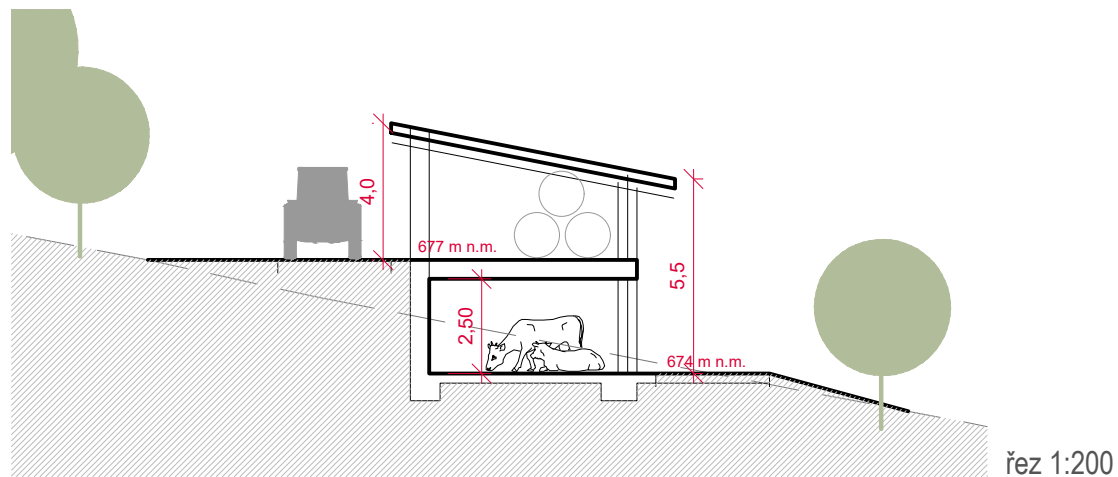
půdorys podkroví 1:200



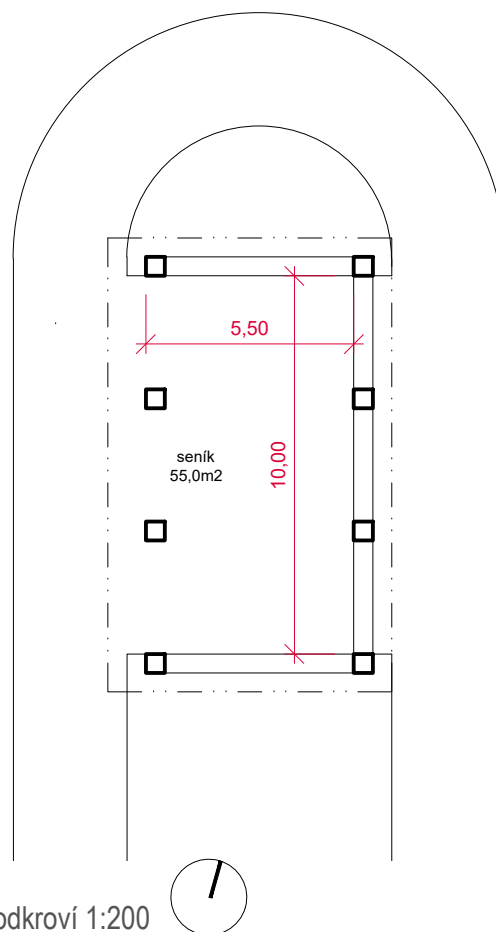
EKO FARMA VRCHY - HOSPODÁŘSKÁ BUDOVA



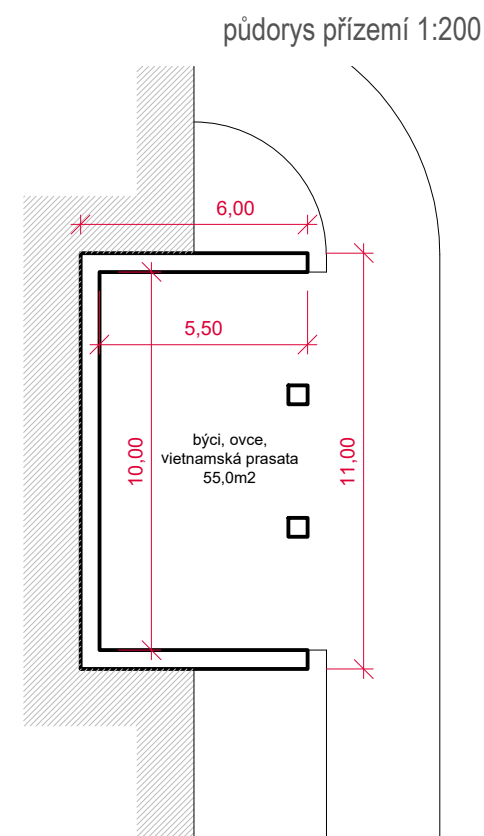
situační schéma



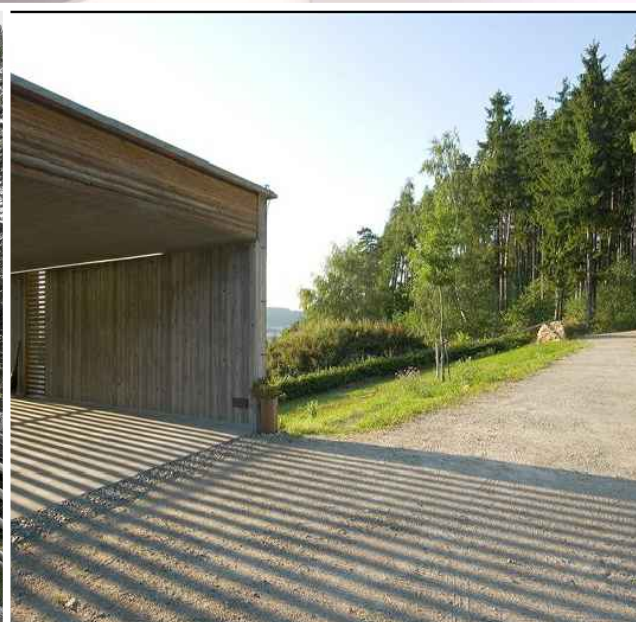
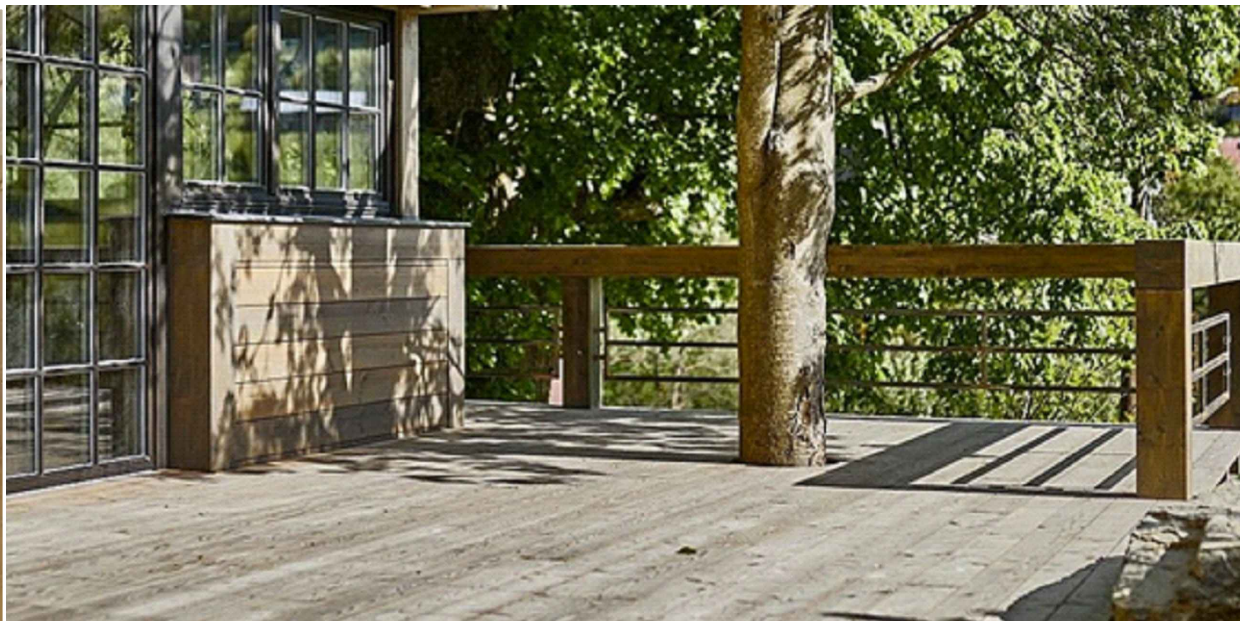
řez 1:200



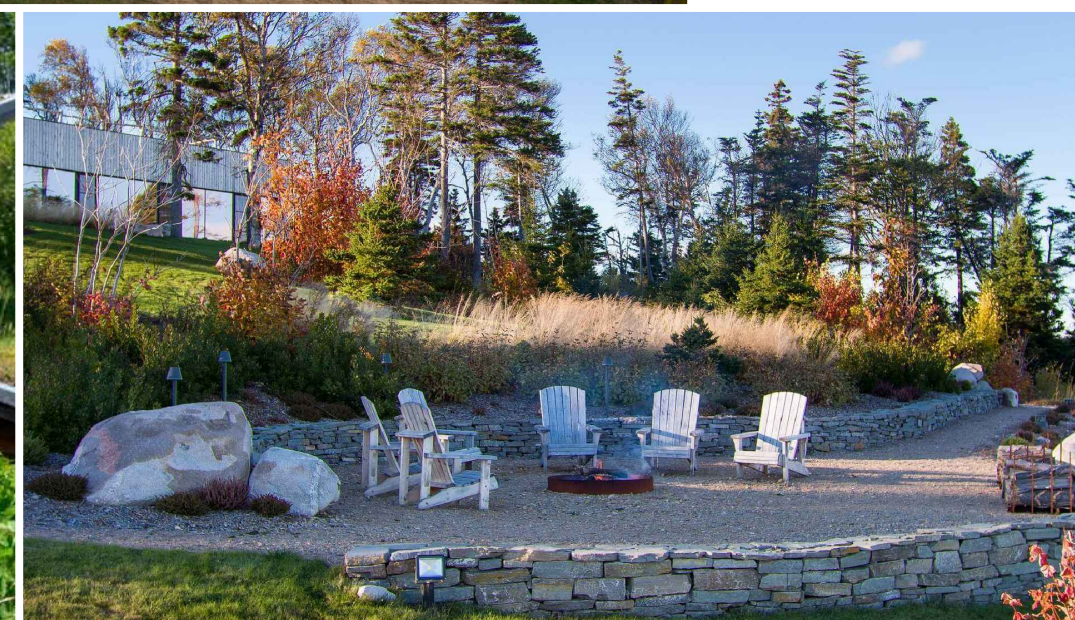
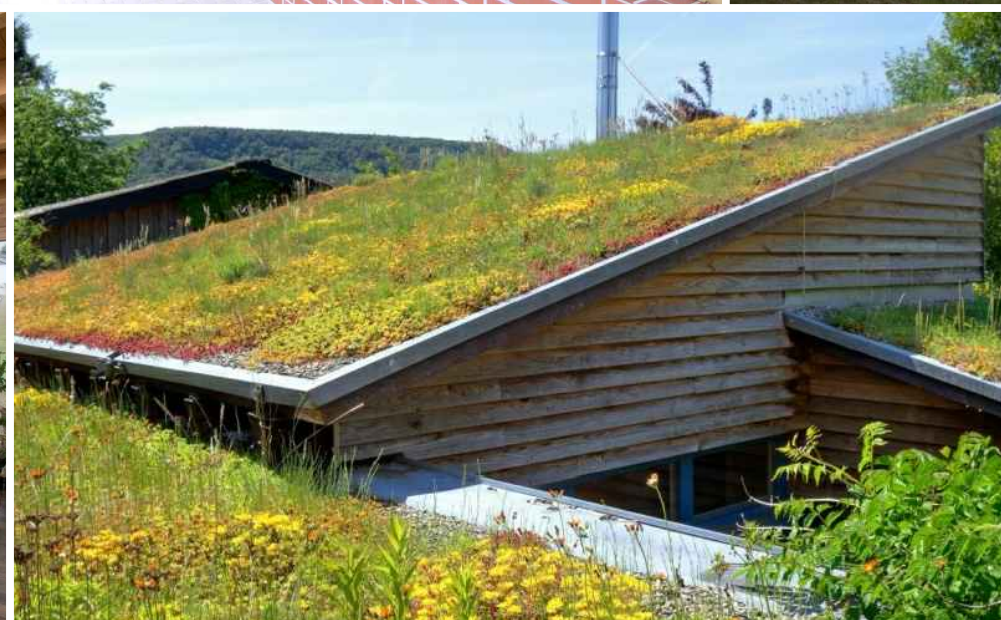
půdorys podkroví 1:200



EKO FARMA VRCHY - PŘÍSTŘEŠEK



EKO FARMA VRCHY - PŘÍKLADY A INSPIRACE



EKO FARMA VRCHY - PŘÍKLADY A INSPIRACE