

ÚZEMNÍ STUDIE FRYŠTÁK

lokalita BI 25

MÍSTO STAVBY : Fryšták, návrhová plocha dle ÚP - BI 25, BI 200

ZADAVATEL : **Město Fryšták**
nám. Míru 43
763 16 Fryšták

STUPEŇ DOKUMENTACE : Územní studie

AKTÉ

projekt s.r.o.

projektová a inženýrská činnost

Kollárova 629 Kroměříž 767 01

Zakázkové číslo	P 12-16
Měsíc/rok	07/2016
Počet vyhotovení	4

Průvodní zpráva

1.1 Obsah

1.1	Obsah.....	2
1.2	Identifikační údaje.....	3
1.3	Úvod	3
1.4	Popis stávajícího stavu	4
1.5	Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích.....	5
1.6	Urbanistické řešení	6
1.7	Regulativy.....	6
1.8	Kapacity území	7
1.9	Řešení dopravní infrastruktury.....	7
1.10	Řešení technické infrastruktury	7
1.11	Přehled výchozích podkladů.....	8
1.12	Cenová bilance.....	9

Grafická část :

1.	Širší vztahy	1 : 4 000
2.	Urbanistické řešení - Varianta 1	1 : 1 000
3.	Situace ortofoto	1 : 1 500
4.	Řez uličním profilem	1 : 150
5.	Urbanistické řešení - Varianta 2	1 : 1 000
6.	Urbanistické řešení - Varianta 3	1 : 1 000
7.	Urbanistické řešení - Varianta 4	1 : 1 000
8.	Vlastnické vztahy	1 : 1 500

1.2 Identifikační údaje

Územní studie Fryšták

Místo stavby:	Fryšták, návrhová plocha BI 25 a BI 200 dle Územního plánu Fryštáku
Pozemky:	209/1, 209/3, 209/4, 209/5, 209/7, 209/8, 209/9, 209/10, 209/11, 209/13, 209/14, 209/15, 209/16, 209/17, 209/18, 209/19, 209/20, 209/21, 209/22, 209/23, 209/24, 209/25, 209/26, 209/27, 209/28, 209/29, 209/30, 222, 225, 232/3, 271/7, 273/10, 275/14
K. Ú.:	Fryšták
Zadavatel:	Město Fryšták nám. Míru 43 763 16 Fryšták IČO: 00283916
Projektant:	AKTÉ projekt s.r.o Kollárova 629, 767 01 Kroměříž tel. 603 818 384 IČO: 26960834 DIČ: CZ26960834

1.3 Úvod

Územní studie je zpracována na základě požadavku města Fryšták, v návaznosti na schválený Územní plán Fryšták. Ten pro plochu BI 25 stanovil požadavek zpracování územní studie. Tato studie primárně řeší základní urbanistickou strukturu – dopravní řešení, stavební a regulační čáry předmětné lokality. V průběhu prací vzešel požadavek zahrnout do záměru i sousední lokality rezervní plochu BI 200 a zohlednit sousední návrhové plochy BI 128 a SO.2-45, tak aby řešení lokality BI 25 bylo koordinováno s tímto výhledovým záměrem. Současně bylo požadováno prezentovat všechny čtyři rozpracované varianty.

Celé řešené území je rozděleno vždy do tří etap. První etapa zahrnuje Lokalitu BI 25 a další etapy pak řeší rezervní plochu BI 200. První etapu lze tedy realizovat bezprostředně dle stávajícího územního plánu. Další II. a III. etapa je zpracována jako výhled a pro realizaci je nutné příštím územním plánem, nebo změnou ÚP, převést tuto rezervní plochu na plochu zastavitelnou.

1.4 Popis stávajícího stavu

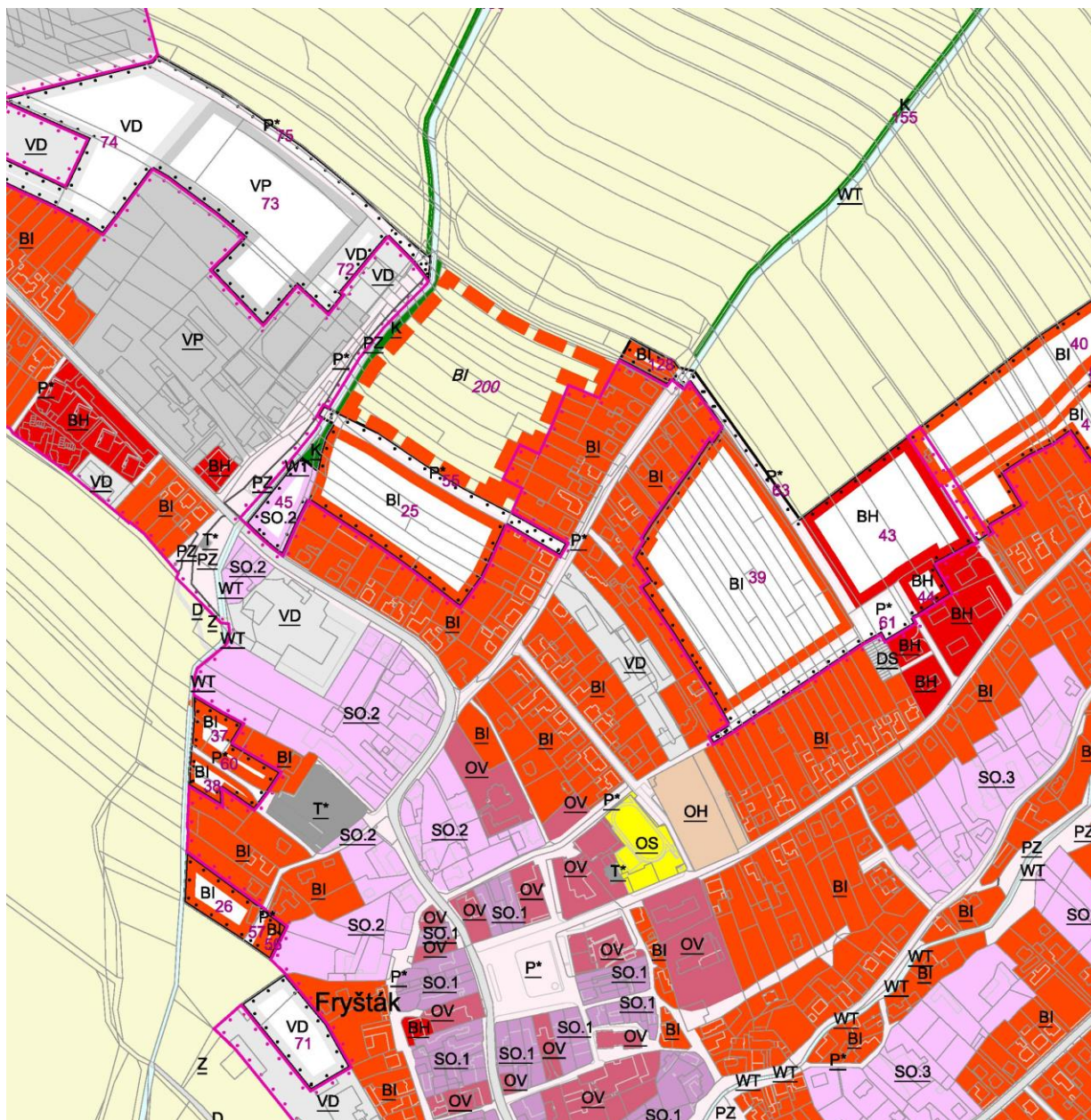
Řešené lokality se nacházejí na sever od centrální části města Fryšták. Lokalita BI 25 se nachází ve „vnitrobloku“ soukromých zahrad, ze dvou stran vymezenou zástavbou rodinných domů. Ze západní strany je území od průmyslové části odděleno zeleným pásem s vodním tokem. Jedná se o svažité terén k severozápadu. Plocha rezervy BI 200 na plochu BI 25 navazuje ze severu. Rozvojové plochy jsou navrženy na úkor zemědělsky obdělávaných ploch. V západní části v kraji prochází vedení vysokého napětí. Dopravně je dle ÚP navrženo veřejné prostranství P*55, kterým je řešené území propojeno z ulice J. Kvapila a na druhé straně z ulice Tovární

Celková plocha řešeného území je 4,751 ha.

Pro danou lokalitu byly v rámci územního plánu stanoveny tyto regulativy:

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	BI – plochy bydlení - bydlení individuální	ČÍSLO PLOCHY 25
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> bydlení v rodinných domech 	
Přípustné využití :	<ul style="list-style-type: none"> pěstitelství v souvislosti s bydlením chovatelství v souvislosti s bydlením související dopravní a technická infrastruktura plochy souvisejících veřejných prostranství sídelní zeleň 	
Podmíněně přípustné využití :	<ul style="list-style-type: none"> občanská vybavenost a podnikatelská činnost slučitelná s bydlením a ve spojitosti s bydlením zejména jako vybavenost dané lokality. bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě 	
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní využití vyvolávající negativní účinky ve vztahu k hlavnímu využití a dané lokalitě	
Podmínky prostorového uspořádání		
25	Nová zástavba v souvislosti s navrženými plochami veřejných prostranství. Výška zástavby – dvě nadzemní podlaží + podkroví	
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor	
Koeficient zastavění	max. 0,4	
Koeficient zeleně	min. 0,2	

Výřez z územního plánu:



1.5 Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkových vztazích

Jedná se o pozemky vedené jako orná půda určené platným územním plánem k zastavění rodinnými domy. Pozemek je svažitý bez staveb. Jednotlivé parcely jsou v soukromém vlastnictví budoucích stavebníků, města Fryšták a ČR.

Vlastnictví pozemků je podrobněji znázorněno ve výkresu „08 Vlastnické vztahy“.

1.6 Urbanistické řešení

Územní studie je zpracována ve čtyřech variantách. Jednotlivé varianty se liší dopravním systémem a umístěním jednotlivých rodinných domů vzhledem ke světovým stranám. Tím je i určena jaký budou mít výhled do okolí. Základní řešení vychází z podmínek stanovených územním plánem města Fryšták, kde je řešené území zatříděno do plochy individuálního bydlení. Urbanistické řešení vychází ze snahy vytvořit různorodou nabídku bydlení co do typu, velikosti a tvaru zástavby.

Dle ÚP je řešené území dopravně propojeno s ulicí J. Kvapila, popř. s ulicí Tovární. Studie ve třech případech ponechává propojení s ulicí J. Kvapila ale ve všech případech nerealizuje propojení s ulicí Tovární. Nově je navrženo dopravní spojení s ulicí Holešovská. Takto nově navržená komunikace vytvoří jednodušší příjezd do řešené lokality a zároveň umožní zastavění lokality SO.2 45, p.č. 269/1 a 269/2 v již zastavěném území.

Varianty 3 a 4 řeší základní obslužnou komunikaci v navrhované poloze veřejného prostranství P*55. Ukázalo se, že jednostranné obestavění komunikace by vyvolávalo poměrně nežádoucí velikost stavebních pozemků. Proto varianty 1 a 2 nedrží polohu veřejného prostranství P*55 a jsou vytvářeny pozemky velikosti cca 900m² s tím, že ve změně územního plánu by byla plocha P*55 převedena na plochu B1.

1.7 Regulativy

S ohledem na skutečnost, poměrně dlouhodobé etapové realizace, jsou stanovovány pouze prostorové regulativy regulačních čar (hranice pozemku) stavebních čar. Tyto regulace určuje profilové uspořádání jednotlivých ulic.

Strana s chodníkem:

Regulační čára – 5,75 m od osy komunikace.

Stavební čára - 11,75 m od osy komunikace

Strana bez chodníku:

Regulační čára – 3,25 m od osy komunikace.

Stavební čára - 9,25 m od osy komunikace

Další regulační prvky se v této fázi nestanovují. Budou upřesněny konkrétně v rámci předprojektové přípravy s ohledem na konkrétně zvolenou formu zástavby. Stavební čarou se rozumí čára hlavního objemu stavby. Dle formy zástavby mohou být předsazené takové prvky, jako vstupy, garáže apod. Pozemky zastavěné maximálně do poloviny hloubky pozemku. Zbývající část ponechat jako klidovou zahradu maximálně s doplňkovými stavbami.

1.8 Kapacity území

	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4
počet rodinných domů	42	43	40	34
délka komunikace a chodníku	1030 m	830 m	780 m	850 m

Kapacity jsou počítány jen v rozsahu řešeného území, I., II. a III. etapa. Vytvořením nové dopravní sítě bude umožněno zastavění některých okolních pozemků, v jednotlivých výkresech jsou tyto možnosti zakresleny čárkovaně.

1.9 Řešení dopravní infrastruktury

Komunikace vozidlové:

Řešené území je napojeno na dopravní infrastrukturu z ulice Holešovská a J. Kvapila. Varianta 2 uvažuje pouze s pěším napojením na ulici J.Kvapila. Napojení je řešeno komunikací s chodníkem po jedné straně. Další napojení na stávající dopravní systém by bylo výhledově realizované v severovýchodní části města na ulici J. Kvapila a to v souvislosti s využitím lokality dle územního plánu Bl 39. Dopravní systém je navržen tak, aby mohl být realizován etapově.

Je navržena jednotná šířka komunikací – 5,5 m. Všechny ulice jsou navrženy jako obousměrné. Šířky uličních veřejných prostranství jsou 9 m.

Doprava v klidu:

Parkování je řešeno výhradně na pozemcích rodinných domů.

Komunikace pěší:

Pro pěší jsou navrženy chodníky šíře 2 m. U všech komunikací je chodník na jedné straně.

Cyklodoprava:

Pohyb cyklistů se počítá v prostoru komunikace společně s motorovými vozidly.

1.10 Řešení technické infrastruktury

V souladu se zadáním a následnými ujednáními územní studie neřeší návrh jednotlivých inženýrských sítí. Veřejná prostranství jsou dostatečně dimenzovaná pro uložení jednotlivých sítí. Napojení na technickou infrastrukturu bylo specifikováno již v územním plánu. Předpokládá se uložení těchto sítí: vodovod, kanalizace, plyn, vedení NN a veřejné osvětlení.

Parametry napojení 1. etapy odpovídající variantě 1 a 2 (oproti UP dvojnásobný počet obyvatel):

Vodovod -

ID plochy		popis	místo	počet obyvatel	Průměrná potřeba vody m ³ /den	Průměrná potřeba vody l/s	Návrh zásobování
25	BI	bydlení individuální	J Kvapila - Tovární	48	8,06	0,10	Napojení v ulici J.Kvapila a Holešovská

Kanalizace -

ID plochy		popis	místo	počet obyvatel	Průměrná produkce odpadních vod m ³ /den	Průměrná produkce odpadních vod l/s	Způsob odkanalizování
25	BI	bydlení individuální	J Kvapila - Tovární	48	8,06	0,10	Napojení v ulici Holešovská

Plyn -

ID plochy		popis	místo	počet obyvatel	Potřeba plynu m ³ /hod	Potřeba plynu m ³ /rok	Návrh zásobování
25	BI	bydlení individuální	J Kvapila - Tovární	48	32	35 200	Odbočením STL plynovodu z ul. J. Kvapila

Elektrická energie -

ID plochy		popis	místo	počet obyvatel	výkon lokality Pv (kW)	Proud I (A)	Návrh zásobování
25	BI	bydlení individuální	J Kvapila - Tovární	48	84	144	Ze stávající trafostanice T29 "TOVÁRNÍ" - nový kabelový rozvod NN,

1.11 Přehled výchozích podkladů

- Územní plán Fryšták
- Katastrální mapa
- Ortofotomapa (seznam.cz)
- Polohopisné a výškopisné zaměření se sítěmi zdroj JD TM.
- Státní správa zeměměřictví a katastru
- Fotodokumentace z obhlídky
- Požadavky zadavatele

1.12 Cenová bilance

Dle požadavku zadavatele jsou odhadnuty náklady na veřejnou infrastrukturu. Ceny jsou průměrné a orientační. Zahrnují obslužnou komunikaci s chodníkem, vedení inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektrorozvody, plyn a veřejné osvětlení) a související zemní práce.

cenový ukazatel: vedení inženýrských sítí – 14 200,-/bm

místní obslužná komunikace š. 5,5m – 4 900,-/bm

dlážděný chodník š. 2m – 1 600,-/bm

ceny v tabulce jsou v mil. Kč (bez DPH)

	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4
IS	10,6	10,6	10,2	11,2
komunikace	5,0	4,0	3,8	4,2
chodník	1,6	1,6	1,2	1,4
celkem	17,2	16,2	15,2	16,8
podíl na jeden RD	0,41	0,38	0,38	0,49

V Kroměříži: 07/2016

Vypracoval: Ing. arch. Vladimír Opatrný