

Územní studie „Pražská“ Blansko

Podklad pro změnu ÚP Blansko B2019-Z3n-08 a B2019-Z3n-15

A. Textová část

Obsah dokumentace :**A. Textová část**

- 1 Identifikační údaje
- 2 Cíl a účel pořízení územní studie
- 3 Přehled výchozích podkladů
- 4 Vymezení území
 - Popis a charakteristika území
 - Hodnoty
 - Limity
 - Záměry
 - Problémy
 - Koncept a klíčové principy návrhu
- 5 Dopravní infrastruktura
- 6 Napojení na sítě technické infrastruktury
- 7 Ostatní veřejná infrastruktura
- 8 Vyhodnocení podmínek pro zástavbu a stanovení regulativů
- 9 Závěry vyplývající z územní studie a bilance

B. Grafická část (seznam výkresů) :

01	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
02	Výkres problémů a limitů	1 : 2 000
03	Výkres vlastnických vztahů	1 : 2 000
04	Hlavní výkres – funkční a prostorové využití	1 : 1 000
05a	Dopravní infrastruktura	1 : 1 000
05b	Dopravní infrastruktura – detail parkoviště	1 : 500
06	Technická infrastruktura – vodní hospodářství	1 : 1 000
07	Technická infrastruktura – energetika a spoje	1 : 1 000
08	Urbanistické řešení	1 : 1 000
09	Řezy	1 : 200
10 -12	Vizualizace	
13 -14	3D model	
15-16	Fotodokumentace	
17	Výkres změn ÚP Blansko	1 : 5 000

C. Dokladová část

Tato část je digitální formou v .pdf

Záznamy z výrobních výborů – 1, 2

Záznamy z jednání se správci sítí

Výpočet potřeby parkovacích stání

1 Identifikační údaje

Název práce : **Územní studie „Pražská“ Blansko**

Stupeň dokumentace : Územně plánovací podklad

Objednatel : Areal Blansko Pražská a.s.

Sídlo: Pražská 2536/7, 678 01 Blansko

Zastoupený: Ing. Vojtech Pánik
Kateřina Kučerová

Zhotovitel : Luboš Františák - ARCHITEKT
Královopolská 722/20, 616 00 Brno

Architektonicko – urbanistické řešení : Ing. arch. Luboš Františák, Ph.D.
tel. + 420 776 633 858
frantisak@fa.vutbr.cz

Dopravní řešení : ADOS
Ing. Adolf Jebavý
tel. + 420 604 730 164
jebavy@ados.cx

Řešení technické infrastruktury : LDH s.r.o.
ldh@ldh.cz
ZTI
Ing. Zbyněk Holešovský
tel. + 420 604 231 439
Vytápění
Ivan Drápal
tel. + 420 604 231 441
Elektrotechnická zařízení
Milan Laťák
tel. + 420 603 812 910

Brno, listopad 2019

2 Cíl a účel pořízení územní studie

Na 3. zasedání Zastupitelstva města Blanska dne 12.3.2019 bylo schváleno pořízení návrhů, které budou zařazeny do podkladů pořízení změny ÚP Blansko B2019-Z3 s tím, že o pořízení návrhů n-8 a n-15 bude rozhodnuto v průběhu projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Blansko. Návrh změny B2019-Z3n-08 byl zařazen do předmětů k projednání podmíněně s předpokladem, že pro záměr bude, společně s předmětem B2019-Z3n-15, zpracována územní studie vylučující funkční a prostorové střety, využitelná jako obsah změny.

Územní studie „Pražská“ Blansko (dále jen ÚS) má v podrobnějším měřítku prověřit veškeré územní podmínky, které mají vliv na změnu využití území, stejně tak má ÚS vyhodnotit omezení, která změnu limitují. Zpracovaná ÚS bude sloužit hlavně jako podklad pro změny ÚP Blansko B2019-Z3n-08 a B2019-Z3n-15.

V návaznosti na to si ÚS klade za cíl navrhnout možné řešení nového funkčního a prostorového využití pro potřeby ÚP a dále - podrobnost řešení ÚS (nad měřítko ÚP Blansko) umožní v případě vydání změny následné využití ÚS i jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování v území.

3 Přehled výchozích podkladů

- Územní plán města Blanska
- Výškopis – podrobné zaměření území
- Digitální mapa města Blanska (výřez)
- Územně analytické podklady – aktualizace 2016
- Fotodokumentace
- Aktuální mapa majetkových vztahů řešeného území
- Výřez mapy (Blmet) obsahující stávající stav vedení inženýrských sítí
- Výřez z aktuálních dat od správců inž. sítí
- Generel dopravy města Blanska

4 Vymezení území

Řešené území se nachází v k.ú. Blansko. Je vymezeno na východě ulicí Pražská, na jihu potokem Sloupečnick, na západě ulicí Poříčí a na severu areálem firmy Pyrotek. Celková plocha takto vymezeného území je cca 8,85 ha. Plocha řešeného území, na kterém se nacházejí plochy předmětné změny je 1,60 ha.

Ve vlastnictví objednatele územní studie - **Areal Blansko Pražská a.s.** – jsou plochy veřejné zeleně (ZV) na parcelách č. 1006/63, 1006/45, 1006/72 a 1006/75. Dále plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) na parcelách č. 1006/1, 1006/44, 1006/50, 1006/69, 1006/73, 1006/98 a 1006/120.

Ve vlastnictví **Kapitánka s.r.o.** – jsou plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) na parcelách č. 1006/68 a 1006/70. Dále plochy veřejných prostranství (bez kódu) na parcelách 1006/62, 1006/66, 1006/67, 1006/71, 1006/124 a 1006/125.

Ve vlastnictví **Města Blansko** - jsou plochy veřejných prostranství (bez kódu) na parcelách 1006/123 a 1006/126.

Ve vlastnictví **Areal Metra a.s.** - jsou plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) na parcele č. 1006/84.

Ve vlastnictví fyzických osob (lékaři) **FO** - jsou plochy veřejné zeleně (ZV) na parcele č. 1006/103.

- Popis a charakteristika území

Území leží cca 1,2 km severně od náměstí Republiky v Blansku, na rozhraní dvou ploch diametrálně odlišných svou funkční náplní i prostorovým charakterem. Mezi blokem, nebo lépe řadou rodinných domů a výrobním areálem. Na vyvýšeném místě je polovina ulice Pražská tvořená přízemními rodinnými domy se sedlovou střechou a okapem k ulici. Šířka parcel je cca 6 až 12 m a délka 75 až 120 m. Tento blok byl v minulosti určen k asanaci, nyní je v ÚAP hodnocen jako urbanisticky hodnotný.

Předmětné území sloužilo původně jako autobusový terminál pro více výrobních areálů. V současné době jsou zpevněné plochy původního „nádraží“ využívány pro parkování osobních automobilů (s kapacitou cca 128 stání + 45 stání Kapitánka). Tato kapacita je využita částečně.

- Hodnoty

Hlavní hodnotou lokality je v ÚAP zaznamenaná hodnotná urbánní struktura stávajících rodinných domů při ulici Pražská. Tento princip má ale také své nevýhody (obsluha, možnost parkování, šířka parcel a možnost využití pozemků), které se v urbanistické studii snažíme respektovat a umožnit realizaci podélného parkování na rozhraní pozemků ve vlastnictví Areal Blansko Pražská a.s. a město Blansko .

Stávající koridor vzrostlých stromů a cyklostezka podél potoka Sloupečnick je hodnota, kterou v urbanistické studii podporujeme a dále rozvíjíme. (Umožněním napojení na rozšířenou cyklostezku podél Poříčí a návrhem vysazení 55ti vzrostlých stromů).

V rámci hodnot lze pozitivně vyhodnotit také příhodný terénní výškový rozdíl mezi parkovištěm a úrovní ulice Pražská, který zde umožňuje optimální umístění podzemních garážových stání pro možnou zástavbu bytovými domy.

Další hodnotou pro předpokládaný záměr je vedení všech potřebných inženýrských sítí v blízkosti navrhovaných objektů, zejména plynu a kanalizace, na kterou je možno se napojit gravitačně.

- Limity

Podél ulice Pražská jsou vedeny koridory inženýrských sítí, které limitují možnost stavět blíž ke kraji silnice. Jedná se zejména o limity tvořené ochranným pásmem stávajícího STL plynovodu. Takto limitovaný pás mezi ochranným pásmem STL a chodníkem podél ulice Pražská bude tedy pouze zatravněn a bez stromů a bude využit pro vedení dalších IS TI a přípojek vody, kanalizace a plynu.

Do sousedství řešeného území také zasahuje lokální biokoridor a pásmo rozlivu Q 100 řeky Svitavy (návrh však neomezuje, je ve vzdálenosti 120 m).

- Záměry

V předmětném místě nejsou zatím známy konkrétní záměry města, přesto se zde nabízí možnost dostavby podélných parkovacích stání kolem ulice Pražská (na pozemcích města Blanska) pro uspokojení potřeb parkování obyvatel stávajících rodinných domů.

Podél ulice Poříčí je cyklostezka v územním plánu definována jako stávající. Ve studii jsme prověřili možnost rozšíření cyklostezky na pruh šířky 3m a zároveň i navýšení kapacity parkoviště pro zaměstnance Arealu Metra a.s. na požadovaných 80 stání. Rozšíření cyklostezky zasahuje částečně na pozemky Arealu Metra a.s., vlastník pozemků je s tímto stavem a návrhem srozuměn a souhlasí.

Další záměr (viz v územní plán) je rozvojová plocha OK, která mimo jiné může vygenerovat propojení napříč areálem a zpřístupnit zastávku HD na ulici Poříčí.

- Problémy

01 Funkční plochy vymezené územním plánem jako plochy veřejných prostranství neumožňují vytvořit adekvátní městské formy, jimž by tato veřejná prostranství mohla sloužit. V sousedství jsou oplocené výrobní areály, parkoviště a ostatní zeleň fungující v současnosti jako urbánní lada. Tato plocha je nově nahrazena na jihu u potoka.

02 Funkční plochy vymezené územním plánem jako plochy veřejné zeleně (ZV) jsou ve skutečnosti svým charakterem plochy zbytkové (ostatní) zeleně mezi plochami parkovacími a zpevněnými plochami chodníků. Hlavním problémem je, že tyto pozemky **nejsou** ve vlastnictví města, a tedy nelze v dohledné době očekávat důvod ke kvalitativní změně.

03 Podél ulice Pražská jsou vedeny koridory inženýrských sítí, které limitují možnost stavět blíž této ulici. Zároveň je to ale pozitivní hodnota pro možnost snadného připojení na sítě TI.

04 Rodinné domy podél ulice Pražská mají v podstatě jedinou možnost parkovat podélně na protější straně ulice. Tato parkovací stání jsou přístupná chodníkem, který je na pozemku firmy Areal Blansko Pražská a.s.

05 Území vymezené pro funkční změnu se nachází na rozhraní ploch pro bydlení v rodinných domech a ploch výroby na terénním rozhraní převýšeném cca o 3,5 m. To je v návrhu využito jako pozitivní stav pro vybudování podzemního parkování.

06 Předmětná plocha, dobře obsluhována stávajícími komunikacemi i dostatečně kapacitními trasami (koridory) inženýrských sítí, je v současnosti využita jen jako parkoviště pro 128 automobilů, přitom potřebná kapacita je 80 aut, kterou chce investor přesunout na druhou stranu areálu podél ulice Poříčí.

07 Zde lze potřebnou kapacitu docílit rozšířením a prodloužením stávajícího parkoviště na vlastním pozemku. To je podmíněno přesunutím části stávajícího oplocení cca o 3,5 m směrem dovnitř areálu k výrobní hale Areal Metra a.s.

08 Podél ulice Poříčí je nutno také počítat s rozšířením trasy stávající cyklostezky na pruh široký 3m.

09 Posouzením stávající kapacity byla zjištěna nutnost vybudovat novou trafostanici pro pokrytí předpokládaných potřeb vyvolaných novou výstavbou.

- Koncept a klíčové principy návrhu

- Území, které by se dalo charakterizovat jako nepříliš lákavá periferie, se po prověření studií a po důkladné analýze jeví jako pozitivní příležitost pro kvalitativní změnu této části města Blanska. A to nejen podél ulice Pražská, ale také při ulici Poříčí. Prioritou je nalézt funkční náplň a limity intenzity zástavby.
- Zadáním bylo prověřit funkci bydlení, proto jsme ze škály nabídky územního plánu vyhodnotili jako optimální BH bydlení hromadné s převahou bytových domů. **Objekty proto navrhujeme ideálně třípodlažní, doplněné akcenty čtvrtých pater pro dynamiku záměru tvorby střešní krajiny.** Maximum, vzhledem ke kontextu stávajícího města ve stejné vzdálenosti, jsme stanovili na 6 NP. Přízemní a dvoupodlažní zástavbu jsme vyloučili jako málo intenzivní v porovnání se sousední částí Zborovce, kde se výška zástavby pohybuje průměrně od 3 do 6ti NP a s maximálními extrémy 11 nadzemních podlaží.
- V dalším kroku jsme stanovili optimální maximum počtem potřebných parkovacích stání pro uvažované byty převážně o HPP do 100 m². Prověřili jsme zastavení stávajícího území návrhem potřebných parkovacích stání dle výpočtu dopravního experta a z tohoto limitu byl odvozen počet bytových jednotek. Doplněním do 3D modelu tak vychází limit optimální výšky 4 NP (přesněji 3,5NP).

- Na architektonickém modelu bylo prověřeno uspořádání bytových domů a vhodné provozní vertikální propojení s podzemním parkovacím stáním. Detailněji byly také modelovány možnosti dispozice charakteristického bytu.
- Klíčové pro výsledný výraz navržených domů je princip rozdělení prostorů kolem domů. V návaznosti na přízemí bytových domů jsou živými ploty vymezeny soukromé předzahrádky. Kolem chodníků, které vedou do jednotlivých bytových domů jsou vyhrazené poloveřejné prostory pro obyvatele domů. Podél ulice Pražská jsou nově opravené chodníky a parkovací stání oddělené stromy po 4 a 6ti stáních. Bytové domy jsou od chodníku odděleny pásem trávníku, primárně uvažovaným jako plocha pro vsakování dešťových vod, širokým 6 -11m.



- Výhodou je možnost využití dvou stávajících sjezdů z ulice Pražská pro obsluhu ploch, které by po změně mohly být využity k bydlení v bytových domech (BH).
- Dalším pozitivem konceptu je využití stávajícího výškového rozdílu (cca 3,5 m) mezi ulicí Pražská a plochou bývalého autobusového terminálu k vybudování podzemních garáží pro možnou zástavbu bytovými domy.
- V prostoru Pražská jsou vedeny koridory většiny potřebných inženýrských sítí. Všechny nápojně body jsou ve studii prověřeny a jsou bez zásadních problémů. Pro nově navržené domy bude nutno vybudovat trafostanici (TS), její napojení se předpokládá ze stávajících TS 1, 2 nebo TS 3, 4 areálovým energokanálem.
- Výhledově se jeví schůdná také možnost propojení ulic Poříčí a Pražská přes pozemek firmy Areal Metra, a.s..
- Technické podmínky jsou příznivé pro funkční změnu ploch parkoviště (DS) a zeleně (ZV) na plochy BH pro bydlení hromadné s převahou bytových domů.
- Etapizace - navržené domy a rozvoj území lze realizovat ve čtyřech etapách bez určení pořadí. Přitom trafostanice musí být realizována v první etapě.
- Veřejná prostranství jsou uvažována podél ulice Pražská a v ploše Z2 je navíc vymezena plocha 1013 m².

5 Dopravní infrastruktura

Řešení širších vztahů

Řešené území se nachází na severním okraji města na rozhraní ploch bydlení, průmyslu a občanské vybavenosti. Součástí návrhu je hromadné bydlení, které je situováno mezi plochami průmyslu a individuálního bydlení podél ulice Pražská v místě bývalého autobusového nádraží.

Dopravně je řešené území napojeno na ulici Pražskou, která je součástí sítě místních komunikací. Napojení je řešeno ve dvou místech, tak aby bylo dostatečně kapacitní a současně nebránilo obsluhu průmyslového areálu, jehož stávající napojení využívá.

Náhradní parkovací plochy za existující nabídku jsou napojeny na silnici II/374 v místě stávajícího sjezdu. Možnost plnohodnotného přístupu do území ze strany od státní silnice II. tř. je podmíněna otevřením vnitro-areálové komunikace Metry pro veřejnost – prioritně pro pěší - a úpravou předmětné křižovatky tak, aby výrazněji neovlivnila úroveň kvality dopravy na průjezdním úseku silnice II.tř..

Obsluha území hromadnou dopravou vychází z fungujícího IDS JMK a je řešena z autobusových zastávek Bezručova, resp. Metra 2 čerpací stanice, v případě zpřístupnění vnitro-areálové komunikace.



Cyklistická doprava je v řešeném území směřována do stávajících, resp. územním plánem předpokládaných koridorů podél ulici Poříčí a Sloupečnicku s napojením na trasu EV9 podél Svitavy. Pro obsluhu vlastní zástavby bude využita stávající a výhledová síť místních a veřejně přístupných účelových komunikací s nízkými intenzitami automobilové dopravy. Pohyb pěších se předpokládá po chodnicích, které jsou nedílnou součástí stávajících i nově navrhovaných komunikací.

Komunikační síť

Realizace předmětného záměru v řešeném území si vyžádá pouze dílčí úpravy na existujících pozemních komunikacích. Bude se jednat především o úpravy křižovatek, sjezdů a napojení a to v parametrech, které odpovídají platné legislativě ve vztahu ke kapacitám nadřazených komunikací, rozhledovým trojúhelníkům a obalovým křivkám, zajišťujícím dostatečnou bezpečnost a prostorové podmínky pro průjezd vozidel dopravní obsluhy a IZS. Nově budou vytvořeny pouze přístupové komunikace k parkovacím, resp. garážovým stáním a vlastní parkovací kapacity tak, aby vyhovovaly požadavkům nové zástavby a současně navazovaly na existující síť. Hlavní přístupovou komunikací zůstává vjezd do areálu Metry na jižní straně řešeného území, resp. příjezdová komunikace k bývalému autobusovému nádraží na straně severní. Jejich parametry jsou přizpůsobeny předpokládanému provozu a jsou navrženy jako MO2 -/6,5/30. Chodníky jsou řešeny tak, aby umožnily kvalitní přístup k objektům v šířce minimálně 2,5 m.

Doprava v klidu

Celkový počet požadovaných odstavných a parkovacích stání je vypočten dle ČSN 739110 Projektování místních komunikací pro výhledový stupeň automobilizace, který předpokládá 500 voz./ 1000 obyvatel, tedy 1:2,0 (koef. 1,25) a sídelní útvar do 50.000 obyvatel na hranici souvislé zástavby s nízkou kvalitou obsluhy veřejnou hromadnou dopravou (koeficient redukce 1,0).

Výpočet je proveden pro území jako celek. Plochy pro odstavné stání a dlouhodobé parkování budou řešeny v hromadných garážových stáních pod objekty, krátkodobé parkování na parkovišti na jižní straně řešeného území. Náhrada za existující nabídku je řešena na parkovišti podél ulice Poříčí. Na veřejně přístupných plochách podél ulice Pražská budou rozmístěny plochy pro parkování pro stávající zástavbu v ulici Pražská.

V návrhu se předpokládá výstavba celkem 130 garážových stání pod bytovými domy a 40 parkovacích stání na terénu. Náhrada za existující nabídku činí pro areál Metra při ulici Poříčí činí 80 parkovacích stání. 28 parkovacích stání je situováno podél ulice Pražská. Celkový počet parkovacích ploch pro novou zástavbu je tedy 170 stání, což odpovídá teoretické poptávce.

Aktuální výpočet je součástí samostatné přílohy.

Výpočet parkovacích stání v navazujících dokumentacích musí vycházet z aktuálních údajů o využití území a jejich navržené množství musí vždy odpovídat požadavkům příslušných předpisů, stejně jako počet stání s parametry odpovídajícími požadavkům vyhlášky o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb.

6 Napojení na sítě technické infrastruktury

Napojení na všechny sítě technické infrastruktury se předpokládá v prostoru mezi ulicí Pražská a areálem Metra a.s..

VODOVOD

Jednotlivé objekty budou napojeny vodovodními přípojkami DN 50 na stávající vodovodní řad pro veřejnou potřebu TLT DN 150 v ulici Pražská protlakem pod komunikací.

Údaje o zpracovaných technických výpočtech

Bilance potřeby vody

300 osob	35 m ³ /os./rok	10 500 m ³ /rok
CELKEM		10 500 m³/rok

Q prům. denní		28,8 m³/den	0,33 l/s
Q max	28,8 . 1,35 =	38,8 m³/den	0,44 l/s
Q h max	38,8 : 24 .4,4 =	7,1 m³/hod	1,97 l/s

Výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu bude provedena dle schválených standardů pro vodovodní síť.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Jednotlivé objekty budou napojeny přípojkami splaškové kanalizace DN 200 na stávající jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu DN 500 BEO.

Údaje o zpracovaných technických výpočtech

Bilance splaškových vod

300 osob	35 m ³ /os./rok	10 500 m ³ /rok
CELKEM		10 500 m³/rok

Q prům. denní		28,8 m³/den	0,33 l/s
Q max	28,8 . 1,35 =	38,8 m³/den	0,44 l/s
Q h max	38,8 : 24 .4,4 =	7,1 m³/hod	1,97 l/s

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Dešťové vody z jednotlivých objektů budou likvidovány vsakem. Reálnost vsakování dešťových vod bude v dalších fázích nutno ověřit hydrogeologickým průzkumem.

V případě, že hydrogeologický posudek prokáže, že dešťové vody nebude možno zasakovat, budou dešťové vody napojeny přes retenční nádrž do stoky EDN 800 E (přepad z odlehčovací komory OK 1AT). Stoka DN 800 je napojena do místní vodoteče – potoka Sloupečník.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Jednotlivé bytové domy budou napojeny STL plynovodními přípojkami DN 32 na stávající STL plynovod DN 315 souběžný s ulicí Pražská.

Údaje o zpracovaných technických výpočtech

Potřeba plynu pro celkem 92 bytů do 100 m ²	
celkem 16 bytů do 50 m ²	

Vytápění, ohřev TUV 260,0 m³/h

Následně bude nutno podat u provozovatele distribuční soustavy žádost o prověření volné kapacity v distribuční soustavě, na základě které budou specifikovány technické podmínky napojení na stávající plynovod v lokalitě.

ROZVODY ELEKTRO – VN – TRAFU – NN

Pro nový soubor bytových domů je předpokládána spotřeba el. energie 339 kW, což vygeneruje nutnost vybudování **nové** distribuční **trafostanice** dle standardu E-ON. Nová trafostanice bude napojena vnitroareálovým energovodem na stávající trafostanici 1, 2 nebo 3, 4 (v hlavní hale Areal Metra, a.s.).

Elektrické připojení

Všechny domy jsou plánovány do stupně elektrizace kategorie B s rezervovaným příkonem 3x 25A. Tento příkon je dostupný v napěťové hladině VN. V rámci výstavby bude vybudována nová distribuční trafostanice napojená smyčkou z kabelového vedení VN 22kV. Z trafostanice se provedou nové distribuční NN rozvody pro napojení vzniklé lokality. Rozvody budou provedeny kabely AYKY a smyčkovány přes pojistkové rozpojovací skříně.

Základní technické údaje stavby

Napěťová soustava : IT ~ 50Hz, 22kV VN
 : 3PEN ~ 50 Hz, 400/230 V, TN-C –DS
 : 3NPE ~ 50 Hz, 400/230 V, TN–C-S – uvnitř objektů

Ochrana před úrazem el. proudem VN:

Základní: - automatickým odpojením od zdroje

Zvýšená: - zemněním v soustavě IT

Ochrana před úrazem el. proudem NN:

Základní: - automatickým odpojením od zdroje

Zvýšená: - proudovými chrániči

- doplňujícím pospojováním

Prostory: AB8, AD2, AD4

Měření el. energie: v elektroměrových rozváděčích

Stupeň dodávky : 3. stupeň

1. stupeň pro požární zařízení

Způsob napojení : kabely AYKY

Max. hodnota uzemnění : 2 Ohmy

Předpokládaná spotřeba el. energie:

CELKOVÉ BILANCE	Pp [kW]	Pi [kW]
BD Kapitanka sro	105,56	969,00
BD1 Metra as	75,40	646,00
BD2 Metra as	75,40	646,00
BD3 Metra as	66,18	536,00
KOMERCE	14,98	23,40
VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	1,50	1,50
Celkem		
	339,02	kW
Koeficient soudobosti mezi objekty	0,7	
Technické maximum pro výstavbu	237,31	kW

VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ

Venkovní osvětlení prostorů připadajících k jednotlivým objektům je řešeno pomocí svítidel napojených na vnitřní rozvody NN těchto objektů.

Koncepce venkovního osvětlení je vytvořena tak, aby vyhověla všem hygienickým a světelně technickým požadavkům s ohledem na dosažení co nejlepší zrakové pohody.

Osvětlení je provedeno výbojkovým svítidlem Siteco ST50 osazeným na stožáru SB6. Svítidla budou řízena digitálními hodinami v součinnosti se soumrakovým senzorem. Soumrakový senzor bude osazen na severní fasádu tak aby nebyl ovlivněn okolním osvětlením!

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Stávající stožáry veřejného osvětlení na parkovišti při ulici Pražská budou redukovány na tři ks. Prostranství nově navržených BD budou doplněna venkovním osvětlením. Při ulici Poříčí se stav nemění, navržené parkoviště je dostatečně osvětleno stávajícími stožáry VO.

SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

V navrhované lokalitě existuje páteřní vedení sdělovací sítě, na které se lze napojit. Navrhované bytové domy budou napojeny na stávající vedení samostatnými přípojkami.

7 Ostatní veřejná infrastruktura

Na základě této územní studie lze předpokládat přírůstek obyvatel ve čtyřech etapách cca 300 obyvatel. Orientační požadavek na místa v MŠ = 40 míst /1000 obyvatel. (VÚVA – 1983)

Při tomto předpokladu bude potřeba umístit v každé etapě 3 - tj. celkem 12 dětí. Ze záměru výstavby cca 13 BD (92 bytů do 100 m² a 16 bytů do 50 m²) požadavek na výstavbu nové MŠ ještě nevyplývá. Záleží ale na horizontu doby výstavby a na demografickém vývoji.

V současnosti jsou v území 3 Mateřské školy ve vzdálenosti do 750m (MŠ Divišova, MŠ Dvorská a MŠ Dvorská 30). Pokud by v době realizace v území nebyla taková kapacita mateřských škol, která by tento přírůstek mohla pokrýt, uvažuje se s možností využití parteru BD u vjezdu do areálu Metra pro vybudování Miniškolky, která se případně časem může využívat jako komerční prostory.

V docházkové vzdálenosti do 1000m jsou tři základní školy (ZŠ Dvorská, ZŠ Salmova a ZŠ Rodkovského), Gymnázium (Seifertova) a nejbližší, za potokem Sloupečnick je Střední škola technická a gastronomická Blansko .

8 Vyhodnocení podmínek pro zástavbu a stanovení regulativů

Návrh vychází ze zadání a z projednaného konceptu na dvou výrobních výborech. Funkční plochy jsou v podrobnějším řešení změněny z ploch DS, ZV a ploch veřejných prostranství na pozemky pro bydlení BH a pozemky komunikací DS.

Dále je navržena změna plochy veřejných prostranství při ulici Poříčí na pozemky parkoviště v ploše DS s předpokladem rozšíření cyklostezky.

Předpokládá se autorský přístup ke ztvárnění architektonického výrazu jednotlivých domů, tato urbanistická studie si klade za cíl nepřeurčit regulativy, ale vytvořit inspirativní podmínky pro následující fáze návrhu a realizace.

Navržené regulativy :

- Navržené funkční plochy jsou určeny pro funkční typ BH - bydlení hromadné s převahou bytových domů, které zahrnují pozemky převážně pro bydlení v bytových domech s možností polyfunkčního využití do 10ti %. Dále pak pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů, stavby technické infrastruktury a pozemky pro doprovodnou zeleň dotvářející obytné prostředí (poloveřejné prostory pro obyvatele BD a soukromé předzahrádky).

- Ve srovnatelném návrhovém území při ulici Zborovec jsou v platném ÚP stanoveny podmínky prostorového uspořádání tak, že hodnoty koeficientu zastavěných ploch jsou KZP 0,50 a výšková regulace je stanovena 4 NP+UP.

(Pro porovnání, byly ve stabilizovaném území v těsném sousedství přepočítány tyto indexy podle reality KPP je v rozmezí 1,0 – 1,8 KZP = 0,2 – 0,3, počet 2 - 11 NP.

Ulice Okružní – objekt 11NP – KZP = 0,2 KPP = 1,8, ulice Pekařská – objekty 6NP – KZP = 0,2 KPP = 1,0, ulice Zborovecká – objekty 2-4 NP – KZP = 0,3 KPP = 1,2)

- Výška bytových domů v ploše **Z1** bude 3 až 4 nadzemní podlaží, objekt v ploše změny **Z2** bude dominantou tohoto souboru o výšce **6 NP**.

Výška římsy není stanovena a předeepsána.

Koeficient zastavěných ploch KZP a koeficient podlažních ploch KPP je stanoven výpočtem ze vztahu plochy prověřené na prostorovém modelu / velikost pozemku.

Změřený koeficient KZP v modelové studii (změna **Z1**) je 0,48 **navržený KZP = 0,5**.

Z návrhu územní studie je přepočten KPP v intenzitě 0,82 **navržený KPP = 0,9**.

Změřený koeficient KZP v modelové studii (změna **Z2**) je 0,13 **navržený KZP = 0,2**.

Z návrhu územní studie je přepočten KPP v intenzitě 0,71 **navržený KPP = 0,8**.

- Navržené stavební čáry a stavební hranice vymezující uliční prostor a prostor pro stavbu domů.

Mimo řešené území je doporučeno doplnit podélné parkovací stání v ulici Pražská, které bude vymezeno stromy tvořícími krátké řady pro 4 a 6 aut.

9 Závěry vyplývající z územní studie

Tato územní studie prověřila veškeré podmínky, které mají vliv na změnu využití území a vyhodnotila omezení, která změnu limitují.

Největším pozitivem se jeví terénní konfigurace, která umožňuje výstavbu bytových domů na základu podzemních garáží bez potřeby dramatických výkopů a přesunu hmot. Dalším kladem jsou dva stávající sjezdy z ulice Pražská, sloužící pro provozní napojení podzemních garáží.

Navrhované území lze pro výstavbu rozdělit na 4 samostatné etapy. V první etapě bude realizována nová trafostanice.

Změny funkčního využití území na úrovni ÚPmB :

Navrhovaná funkce bydlení BH splňuje požadavky na funkční využití a vhodně rozvíjí a doplňuje platnou územně plánovací dokumentaci.

Návrhové pozemky pro bydlení BH a plochy komunikací DS nahrazují stávající plochy dopravní DS, plochy výroby a skladování – průmysl – VP, plochy zeleně ZV a plochy veřejných prostranství.

Popis změn:

Z1 – změna ploch “VP, DS, veřejných prostranství a ZV” stabilizovaných na plochy návrhové “BH”, koeficient KZP = 0,5 a regulativ výšky 4 NP.

Z2 – změna ploch “ZV a DS” stabilizovaných na plochy návrhové “BH”, koeficient KZP = 0,2 a regulativ výšky 6 NP.

Z3 – změna plochy “DS” stabilizovaná – zmenšena o 224 m².

Z4 – změna “ploch veřejných prostranství” stabilizovaných na plochy “DS” návrhové.

Limity :

Limity dané ochrannými pásmy inženýrských sítí jsou v urbanistické studii respektovány. Zásadním limitem je požadavek na parkovací stání, v návrhu je preferována optimální proporce před stanovením maxima „vytěžení“ pozemku.

Doprava : Rozvoj území v předmětné lokalitě s sebou automaticky přinese kromě urbanistické kvality také nárůst dopravy. Doprava v klidu je pro soubor bytových domů navržena na 170 parkovacích stání. Do jaké míry bude tato doprava zpětně ovlivňovat

kvalitu života v území, bude souviset nejen s využitím území, ale také s aktuálním stavem dopravní infrastruktury a dělby dopravní práce.

Napojení na síť TI : Posuzované území s kapacitou cca 13 BD je možno napojit na všechny sítě technické infrastruktury. Možnost napojení byla prověřena kladně v době vypracování této studie.

Odtok dešťových vod z veřejného prostoru je v urbanistické studii zadržován a vsakován na více než polovině navrhovaného území, to bude reálně posouzeno v dalších fázích projektu a ověřeno hydrogeologickým průzkumem. Variantou je, že mohou být dešťové vody odvedeny přes retenční nádrže do stoky EDN 800 E a pak do místní vodoteče – potoka Sloupečnick.

Pro napojení navrženého bytového komplexu na el. rozvody VN, je potřeba vybudovat novou trafostanici dle standardu E-ON. Zástavba bude připojena ze stávající TS (1, 2) areálovým energovodem Arealu Metra a.s. do nové TS. Trafo je umístěno v návaznosti na vjezd u parkoviště bytového domu, ale může být navrženo i na jiném vhodném místě. Stavbu TS je nutno připravit v první etapě.

Ostatní veřejná infrastruktura : Výstavba obytného souboru 13ti bytových domů generuje potřebu umístění celkem 12ti dětí ve čtyřech etapách po třech dětech. Tuto potřebu je možno pokrýt ve stávajících třech mateřských školách (nejbližší ve vzdálenosti 650m MŠ Divišova), anebo se v parteru ve volných prostorách pro komerci vybuduje (dočasná) miniškolka. Na ploše změny Z2 je navrženo **veřejné prostranství** na ploše 1 013 m².

Stanovení podmínek prostorového uspořádání : Návrh KZP ve změnovém výkresu odpovídá, územní studii prověřené navržené intenzitě. V plochách BH je proto navržen odpovídající **KZP = 0,5** a výšková regulace **4NP** s předpokladem vybudování podzemních garáží. Objekt u potoka Sloupečnick bude tvořit dominantu o výšce **6 NP**.

Změna funkčního využití se jeví pozitivní příležitostí, ze které mohou vzejít kvalitní městské prostory i bytové domy.

V celém obytném souboru se předpokládá výstavba celkem : 13ti bytových domů, v nich 92 bytů do 100 m² a 16 bytů do 50 m², jedna miniškolka (později změna na komerční plochy 200 m²), 250 m² ploch služeb (nebo ordinace), dále 130 parkovacích stání v garážích pro bytové domy a 40 parkovacích stání na terénu, 80 parkovacích stání pro Areal Metra a.s. při ulici Poříčí a 28 parkovacích stání na terénu mimo řešené území na ulici Pražská. Předpokládaný přírůstek je cca 300 obyvatel.

V Brně

11. listopadu 2019

Ing. arch. Luboš Františák, Ph.D.

Územní studie „Pražská“ Blansko

Podklad pro změnu ÚP Blansko B2019-Z3n-08 a B2019-Z3n-15

BILANCE A ORIENTAČNÍ NÁKLADY INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU:

A KAPITÁNKA

VÝMĚRA FUNKČNÍ PLOCHY: 5 119 m²Celkem 33 BJ , 7 BJ do 50 m², 26 BJ do 100 m² A 50 PARKOVACÍCH STÁNÍ V GARÁŽI A 2 STÁNÍ NA TERÉNU

1.PP GARÁŽE	1717 m ²	= 25.755.000,-
SKLEPY A TECH	566 m ² (307+66+193)	= 8.490.000,-
1.PP CELKEM	2 283 m ² x 3m = 6 849 m ³ x 5 000,-	= 34.245.000,-
ZÁKLADY	2 283 m ² x 0,7m = 1 598 m ³ x 5 000,-	= 7.990.000,-
1.- 3.NP	1 065 m ² x 9,5m = 10 117 m ³	
4.NP	307 m ² x 3 m = 921 m ³	
BYTY NP CELKEM	11 038 m ³ x 7 000,-	= 77.266.000,-

INVESTIČNÍ NÁKLADY CELKEM BEZ DPH = **119.501.000,-Kč**IN NA JEDNU BJ do 50 m²

VČETNĚ PARKOVÁNÍ V GARÁŽI A SKLEPA 2.276.000,-

IN NA JEDNU BJ do 100 m²

VČETNĚ PARKOVÁNÍ V GARÁŽI A SKLEPA 3.983.000,-

INVESTIČNÍ NÁKLADY NA PARKOVÁNÍ JSOU ROZPOČÍTÁNY VČETNĚ KORIDORŮ

B METRA

VÝMĚRA FUNKČNÍ PLOCHY: 7 551 m²

B1 METRA

Celkem 28 BJ do 100 m² A 40 PARKOVACÍCH STÁNÍ V GARÁŽI A 2 STÁNÍ NA TERÉNU

1.PP GARÁŽE	1342 m ²	= 20.130.000,-
SKLEPY A TECH	551 m ² (238+46+267)	= 8.265.000,-
1.PP CELKEM	1 893 m ² x 3m = 5 679 m ³ x 5 000,-	= 28.395.000,-
ZÁKLADY	1 893 m ² x 0,7m = 1 325 m ³ x 5 000,-	= 6.625.000,-
1.- 3.NP	1 013 m ² x 9,5m = 9 623 m ³	
4.NP	558 m ² x 3 m = 1 674 m ³	
BYTY NP CELKEM	11 297 m ³ x 7 000,-	= 79.079.000,-

INVESTIČNÍ NÁKLADY CELKEM BEZ DPH = **114.099.000,-Kč**IN NA JEDNU BJ do 100 m²

VČETNĚ PARKOVÁNÍ V GARÁŽI A SKLEPA 4.075.000,-

B2 METRA

Celkem 28 BJ do 100 m² A 40 PARKOVACÍCH STÁNÍ V GARÁŽI

1.PP GARÁŽE	1 201 m ²	= 18.015.000,-
SKLEPY A TECH	492 m ² (195+297)	= 7.380.000,-
1.PP CELKEM	1 693 m ² x 3m = 5 079 m ³ x 5 000,-	= 25.395.000,-
ZÁKLADY	1 693 m ² x 0,7m = 1 185 m ³ x 5 000,-	= 5.925.000,-
KOMERCE	270 m ² x 3,5m = 945 m ³ x 5 800,-	= 5.481.000,-
1.- 3.NP	1 019 m ² x 9,5m = 9 680 m ³	
4.NP	530 m ² x 3 m = 1 590 m ³	
BYTY NP CELKEM	11 270 m ³ x 7 000,-	= 78.879.000,-

INVESTIČNÍ NÁKLADY CELKEM BEZ DPH = **115.691.000,-Kč**

INVESTIČNÍ NÁKLADY BEZ KOMERCE = 110.210.000,-Kč

NÁKLADY NA JEDNU BJ do 100 m² VČETNĚ PARKOVÁNÍ V GARÁŽI A SKLEPA 3.936.000,-

C METRA

VÝMĚRA FUNKČNÍ PLOCHY: 3 387 m²Celkem 19 BJ , 9 BJ do 50 m², 10 BJ do 100 m² A 36 PARKOVACÍCH STÁNÍ NA TERÉNU

1.NP SLUŽBY/ORDINACE	280 m ² x 3,5m = 980 m ³ x 5 800,-	= 5.684.000,-
1.NP SKLEPY A TECH.M.	118 m ² x 3,5m = 413 m ³ x 5 800,-	= 2.395.000,-
ZÁKLADY	398 m ² x 0,7m = 278 m ³ x 5 000,-	= 1.390.000,-
2.- 5.NP	398 m ² x 12,5m = 4 975 m ³ x 7 000,-	
6.NP	333 m ² x 3 m = 999 m ³ x 7 000,-	
BYTY NP CELKEM	5 974 m ³ x 7 000,-	= 41.818.000,-
VENK. PARKOVIŠTĚ PRO 36 AUT	850 m ² x 1 800,-	= 1.530.000,-

INVESTIČNÍ NÁKLADY CELKEM BEZ DPH = **52.817.000,-Kč**

INVESTIČNÍ NÁKLADY BEZ SLUŽEB / ORDINACÍ = 47.133.000,-Kč

IN NA JEDNU BJ do 50 m²

VČETNĚ PARKOVÁNÍ NA TERÉNU = 1.746.000,-

IN NA JEDNU BJ do 100 m²

VČETNĚ PARKOVÁNÍ NA TERÉNU = 3.142.000,-

CELKEM METRA

PARKOVIŠTĚ Z POŘÍČÍ PRO 80 AUT = 1 750 m² x 1 800,- = 3.150.000,-INVESTIČNÍ NÁKLADY B1 = **114.099.000,-Kč**INVESTIČNÍ NÁKLADY B2 = **115.691.000,-Kč**INVESTIČNÍ NÁKLADY C = **52.817.000,-Kč**INVESTIČNÍ NÁKLADY METRA CELKEM = **285.757.000,-Kč**INVESTIČNÍ NÁKLADY KAPITÁNKA CELKEM = **119.501.000,-Kč**INVESTIČNÍ NÁKLADY CELKEM = **405.258.000,- Kč**

REKAPITULACE

CELKOVÁ VÝMĚRA FUNKČNÍCH PLOCH ZMĚNY = 16 057 m²

CELKEM 13 BYTOVÝCH DOMŮ

CELKEM 92 BYTŮ DO 100 m²CELKEM 16 BYTŮ DO 50 m²CELKEM 200 m² KOMERČNÍCH PLOCHCELKEM 250 m² PLOCH SLUŽEB (ORDINACE)

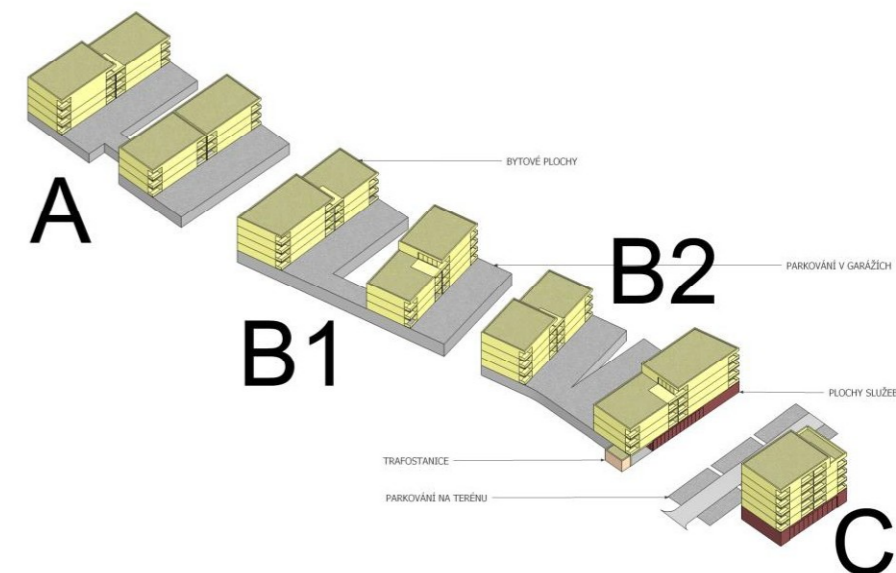
CELKEM 130 PARKOVACÍCH STÁNÍ V GARÁŽÍCH PRO BYTOVÉ Domy

CELKEM 40 PARKOVACÍCH STÁNÍ NA TERÉNU

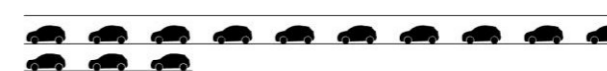
80 PARKOVACÍCH STÁNÍ PRO AREÁL METRA PŘI ULICI POŘÍČÍ

PŘEDPOKLÁDANÝ PŘÍRŮSTEK 300 OBYVATEL

28 PARKOVACÍCH STÁNÍ NA TERÉNU MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ NA ULICI PRAŽSKÁ



13 x BYTOVÝ DŮM

90 BYTŮ DO 100 m²
16 BYTŮ DO 50 m²
200 m² KOMERČNÍCH PLOCH
250 m² PLOCH SLUŽEB (ORDINACE)

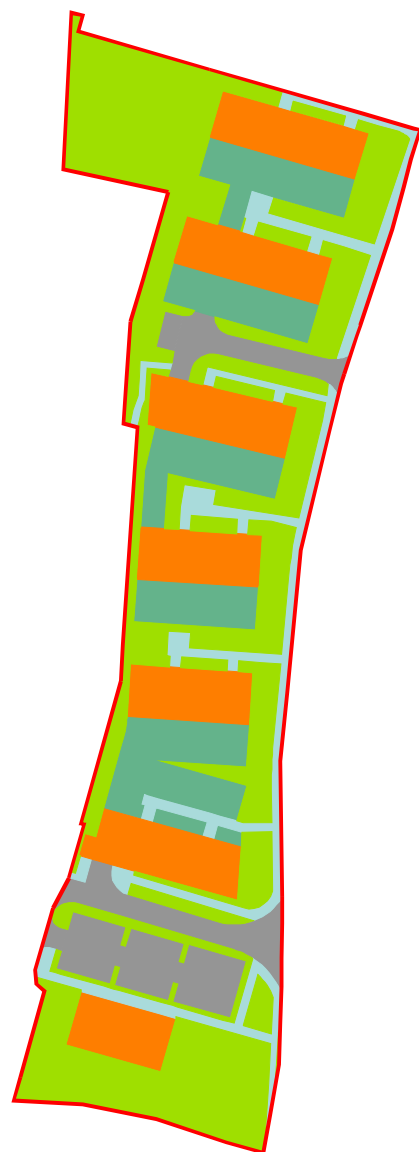
130 x PARKOVACÍ STÁNÍ V GARÁŽI



40 x PARKOVACÍ STÁNÍ NA TERÉNU

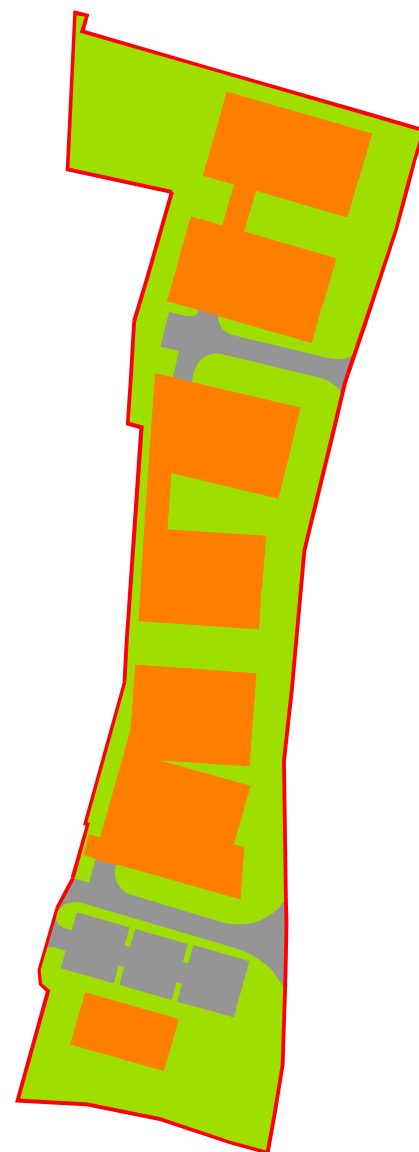
28 x PARKOVACÍ STÁNÍ NA TERÉNU
MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ NA ULICI PRAŽSKÁ80 x PARKOVACÍ STÁNÍ NA TERÉNU
PRO AREÁL METRA PŘI ULICI POŘÍČÍ300 - PŘEDPOKLÁDANÝ PŘÍRŮSTEK
OBYVATEL

66 x NOVĚ VYSAZENÝ STROM



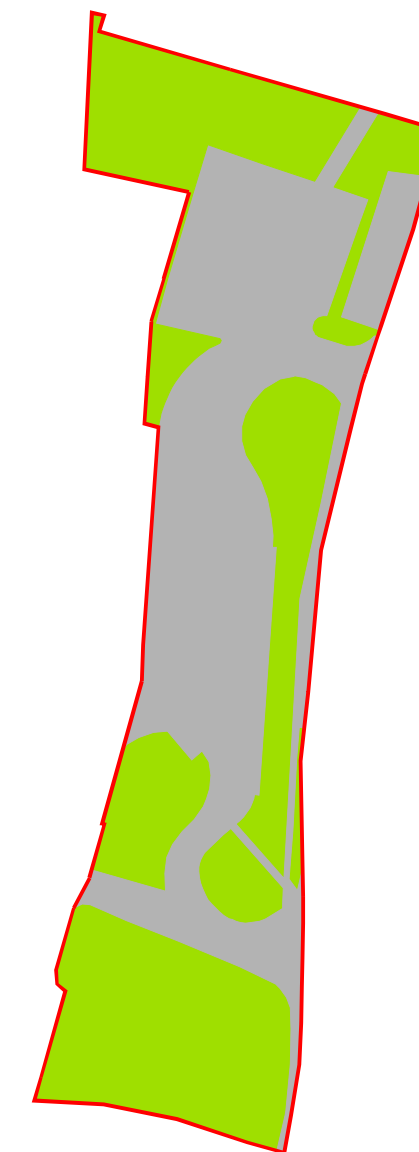
ÚROVEŇ ULICE PRAŽSKÁ

3 513,1 m ²		zastavěné plochy objekty
1 722,7 m ²		plochy komunikací a parkoviště
1 746,7 m ²		plochy chodníků
2 712,4 m ²		plochy předzahrádek nad garáží
7 081,6 m ²		plochy zeleně
16 773,6 m ²		hranice řešeného území






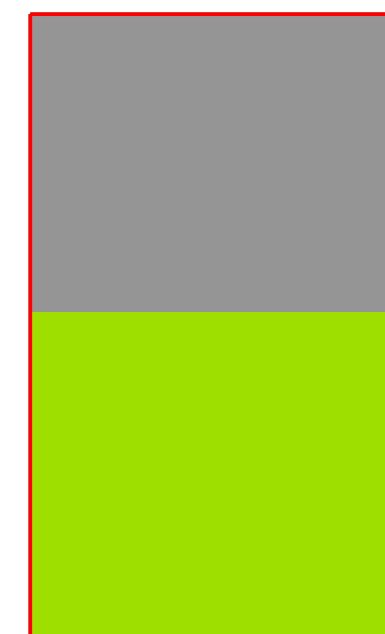
ÚROVEŇ GARÁŽÍ

6 319,4 m ²		zastavěné plochy objekty
1 722,7 m ²		plochy komunikací a parkoviště
8 731,6 m ²		plochy zeleně
16 773,6 m ²		hranice řešeného území



STÁVAJÍCÍ STAV

8 024,2 m ²		plochy komunikací a zpevněných ploch
8 749,4 m ²		plochy zeleně stávající
16 773,6 m ²		hranice řešeného území



VÝMĚRY PLOCH

AUTOR: Ing.arch. Luboš Františák, Ph.D.
 DATUM: listopad 2019

ÚZEMNÍ STUDIE "PRAŽSKÁ" BLANSKO
 pro projednání změn ÚP Blansko B2019-Z3n-08 a15