

B2

Textová část

A

Úvod	3
Urbanistické řešení	4
Stavební koncept	10
Dopravní řešení	11
Etapizace	14
Soulad s ÚP	15
Napojení na Sítě technické infrastruktury	16
Výkaz výměr	17
Bilance v území	18
Odhad nákladů na realizaci	19
Závěr	23

B

Situace 1:1 000

Úvod

Zadáním bylo zpracovat úvodní koncepci k umístění Alzheimer centra na městských pozemcích v blízkosti Nové osady, spolu se zvážení dopravního a urbanistického řešení celé lokality.

V rámci návrhu byl vytvořen urbanistický koncept zástavby území s konstatování možností dopravního napojení, a vybrána 3 potenciálně vhodná místa v rámci řešeného území. Jako referenční projekt byl brán sousední urbanistický celek Nová Osada, se kterým je poté provedeno bilanční srovnání.

Urbanistické řešení

Koncept zástavby je vytvořen na základě tří relevantních podnětů:

- **tvár terénu** (který je typickým prvkem, podle kterého se podobná zástavba ve Frýdku v minulosti navrhovala)
- **výhledy do krajiny** (Vzhledem k „náhorní“ poloze je důležité počítat s tím, že hlavní obytnou kvalitou budoucí výstavby budou výhledy)
- **stávající typologie a velikost základní urbanistické jednotky** (která byla odvozena z Nové osady, a je to jedna třetina podlouhlé sekce neboli jeden dvojdomek)

1) Urbanistický koncept navrhuje umístit domy podél vrstevnic, a tedy maximálně respektovat tvar stávajícího terénu. Nová zástavba tak nebude v přímém rozporu s dosavadní logikou této části krajiny.

2) V maximální možné míře je umožněn dálkový výhled z jednotlivých domů, tak aby bylo možné se dívat do volné krajiny obklopené z jedné strany horami, z druhé strany ostravskou pánví.

3) U dopravního řešení využít orientace podle vrstevnic, což znamená minimální počet úseků s vyšším sklonem, a minimální potřeba příčných ulic

4) Urbanistická jednotka má zastavitelnou plochu 288 m², hloubka jednotky byla stanovena na 12 m, jako ideální rozměr pro příčně orientované obývací pokoje s kuchyní, šířka na 24 m, což umožní v rámci architektonického řešení variabilitu ve velikostech bytových jednotek, s tím, že na jedno podlaží se počítá se třemi bytovými jednotkami a jednou vertikální komunikací.

Vzhledem k poloze vůči koridoru krajské silnice jsou rozměry zvoleny i pro možnost vytvoření „bariérových domů“, které lépe odstíní hluk dopravy.

5) Pro Alzheimer centrum se pro potřeby zastavovacího plánu počítá s 2 jednotkami spojenými přízemní podnoží, což by mělo zajistit potřebné společné i oddělené prostory, a při zvolené podlažnosti – 3 – 4 patra, s 2 patrovou podnoží i splnit požadavek na 20 000 m³ obestavěného prostoru.

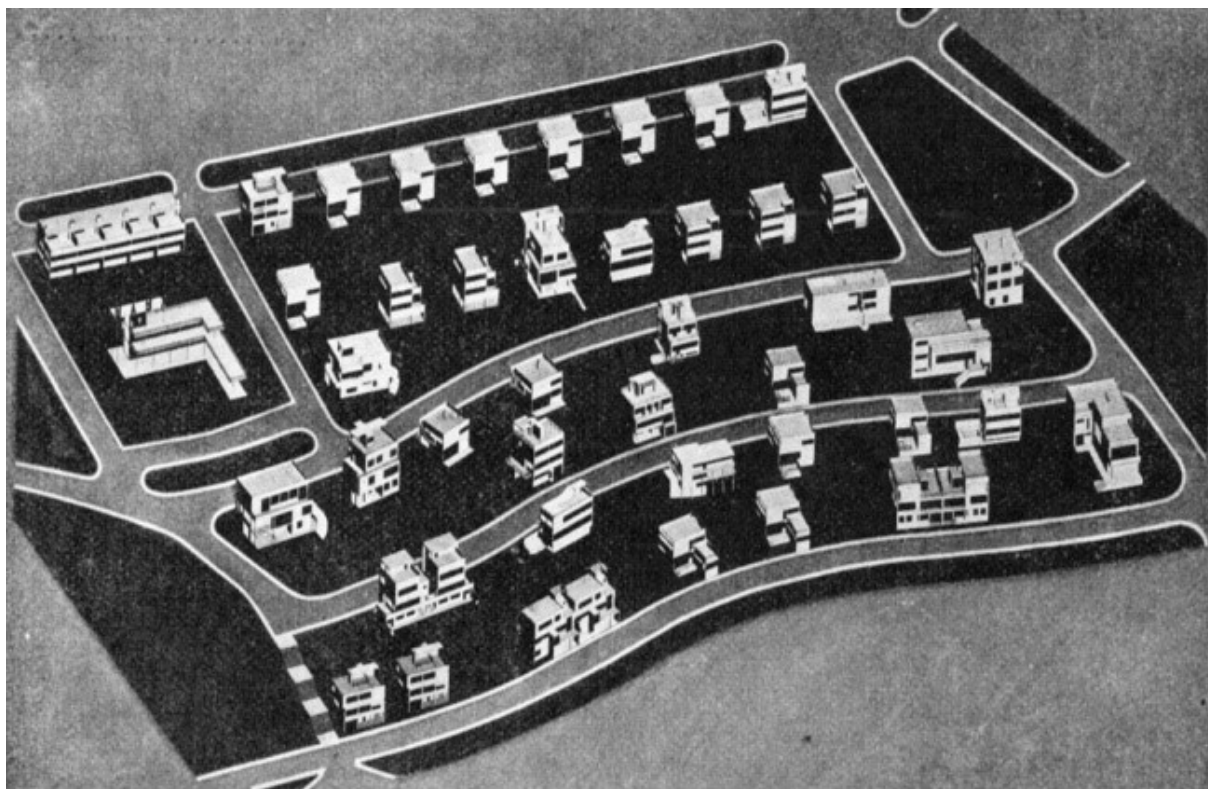
Plán počítá s postupným upřesňováním velikosti Alzheimerova centra a dopracováním architektonického řešení – vzhledu a hmotového řešení, v logice tohoto plánu.

6) Reference – osada Baba, Praha – Dejvice
1) Dobová fotografie



Zdroj: IPR Praha, Campuj online, Praha včera: kolonie Baba, 2013, citace 30. 4. 2020, dostupné na <https://www.campuj.online/blog/praha-vera-kolonie-baba>

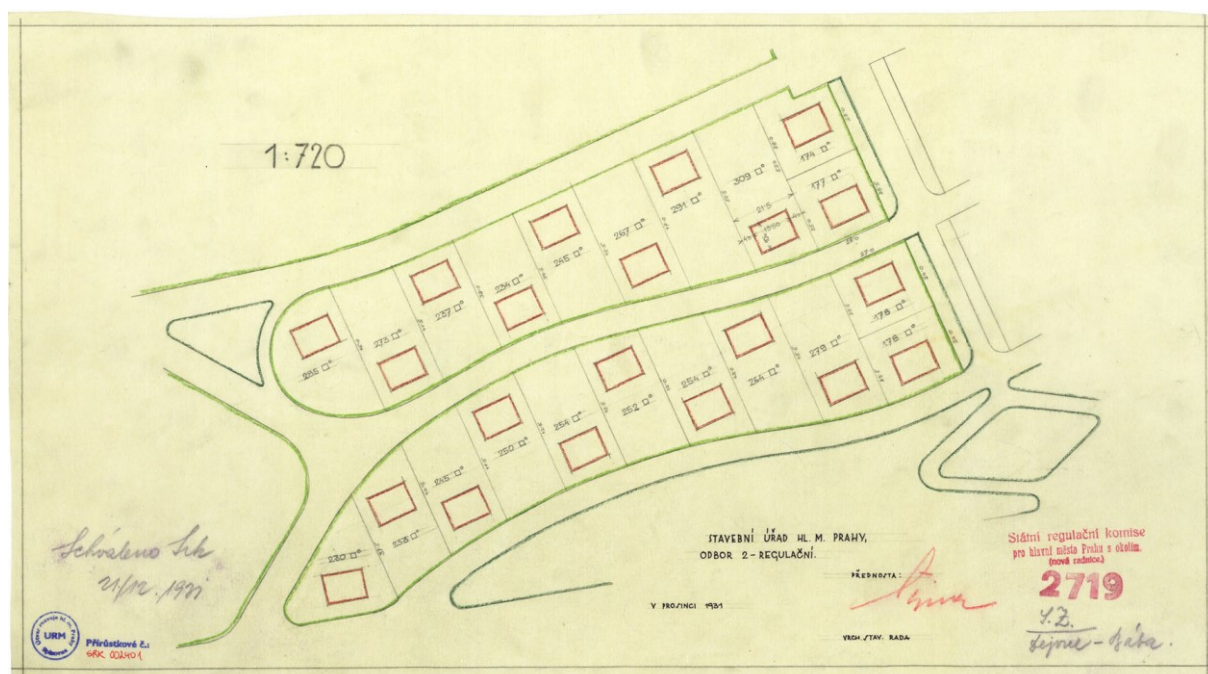
2) Plán - nadhled



Zdroj: archiweb.cz, Kolonie baba získala značku Evropského dědictví, 20xx, citace 30. 4. 2020, dostupné na <https://www.archiweb.cz/en/n/home/kolonie-baba-ziskala-znacku-evropske-dedictvi>

3) Plán – situace

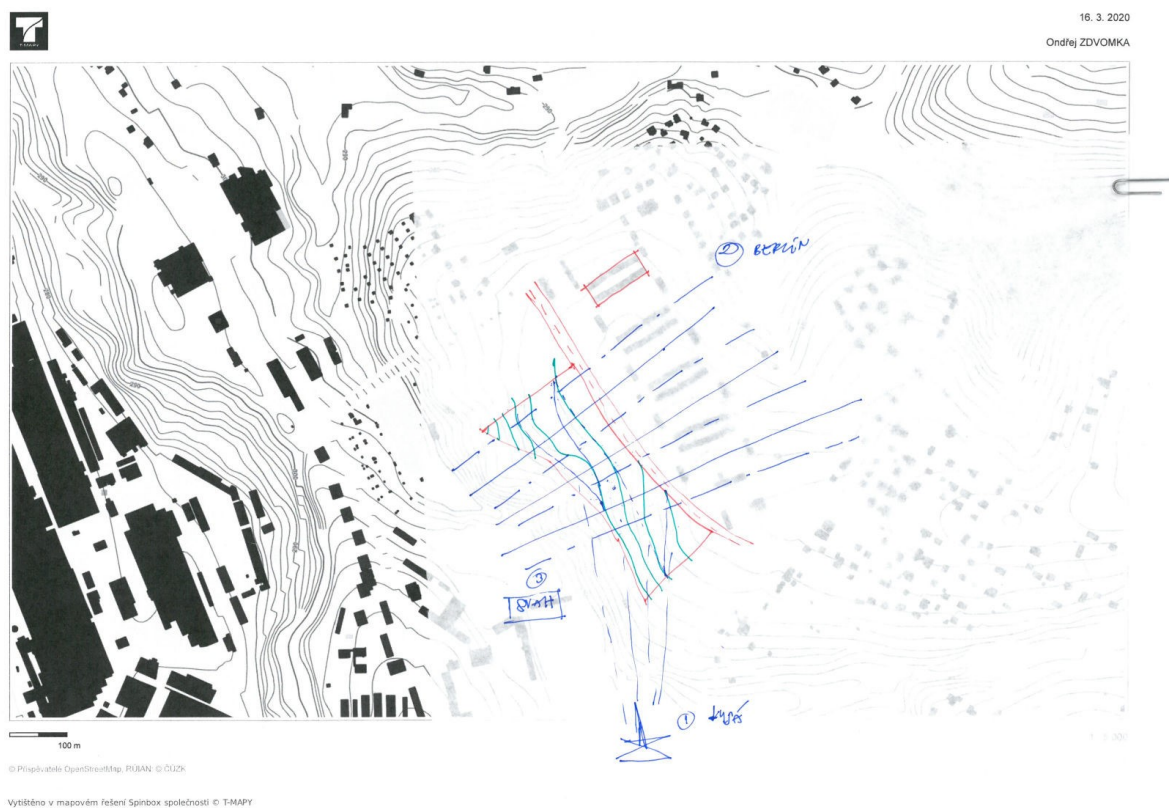
- * podobný princip prostřídání hmot
- * orientace podél terénu
- * jiné měřítko, velikost hmot



Zdroj: IPR Praha, Campuj online, Praha včera: kolonie Baba, 2013, citace 30. 4. 2020, dostupné na <https://www.campuj.online/blog/praha-vera-kolonie-baba>

7) Urbanistický koncept Berlín 2

1) Analytická skica – **Berlín** — **Svah** — **Lysá**



2) Návrhová skica



Stavební koncept

S ohledem na typologii dnešní výstavby je při návrhu hmot počítáno s 3 kombinacemi bytových jednotek. Typologie a architektonické řešení je pak možné použít na organizaci pokojů lůžkové části Alzheimer centra. V souladu s územním plánem je podzemní část objektů navržena k parkování a technickému zázemí.

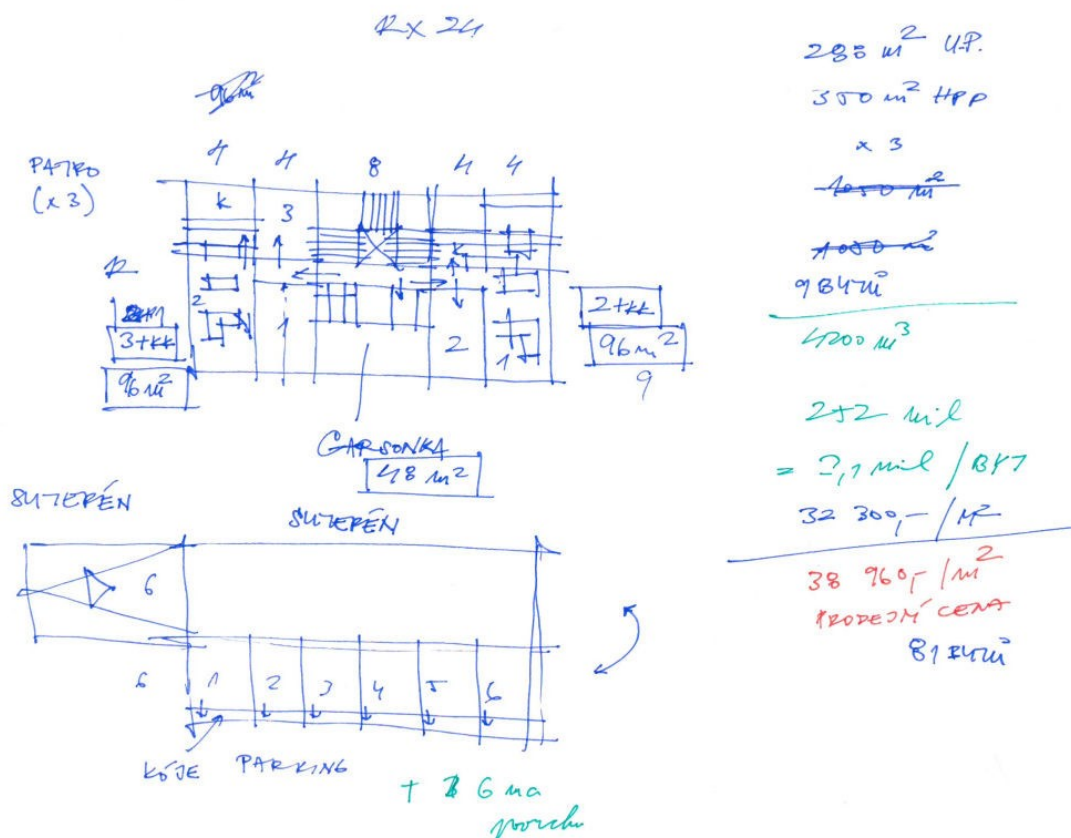
9 bytů na jednu jednotku, 4 200 m³, 25,2 mil. Kč na jednotku, 2,1 mil. Kč na byt, 38 960,-/m²

Byty

3+kk, 96 m²

2+kk, 96 m²

1+kk, 48 m²



Dopravní řešení

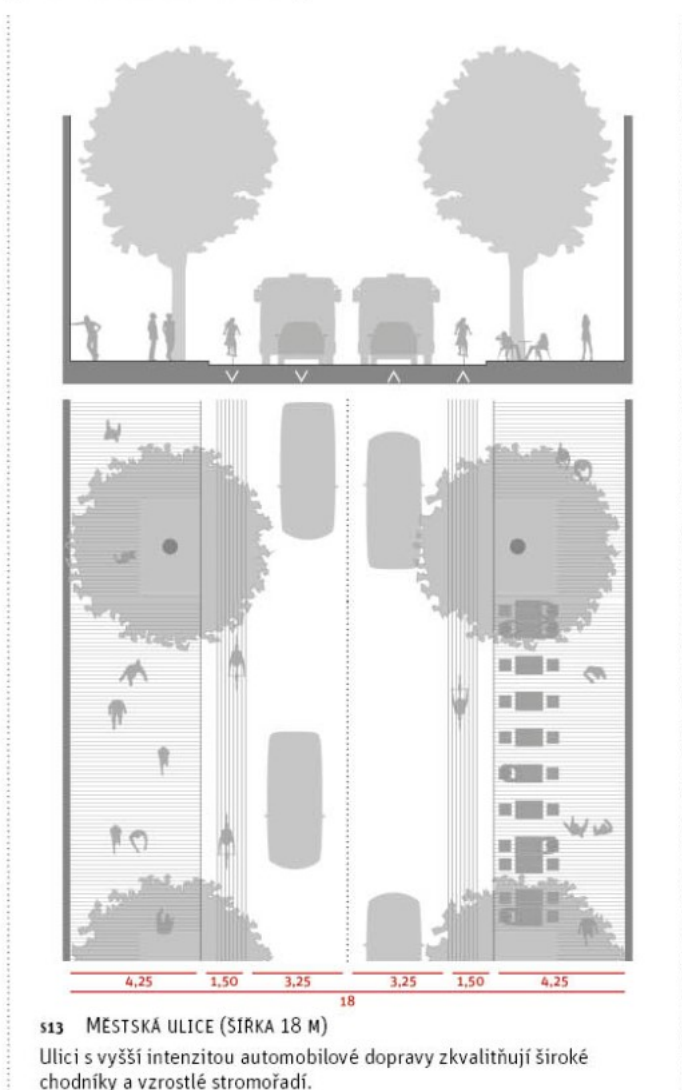
Dopravní napojení je podmíněno nabytím pozemků 5281/13 a/nebo 5281/1, k. ú. Frýdek. Není možné dopředu počítat s napojením přes soukromé pozemky 5281/5, /6, /7, /8 nebo 5275 a 5281/4 (Zde jde navíc o urbanisticky nevhodné napojení velké dopravní zátěže přes polosoukromý prostor bytových domů č. p. 1759, 1760, 1761, které poškodí obytnou kvalitu bytových domů)

1) Krajská silnice

Určujícím prvkem v území je dopravní koridor vymezený pro krajskou cestu, kterou je v případě vybudování koncipovat jako místní komunikaci s pohybem pěších a kol, ne jako oddělenou komunikaci vyšší třídy, a to s ohledem na hluchnost, rychlost provozu, a zábor nezpevněných ploch.

A Vhodný uliční profil krajské silnice:

[SCHÉMATA: ULIČNÍ PROFILY]



Zdroj: IPR Praha, *Manuál tvorby veřejných prostranství*, 2013, citace 30. 4. 2020, dostupné na <http://manual.iprpraha.cz/cs/manual-tvorby-verejnych-prostranstvi>

2) Vnitřní komunikace

Vhodný uliční profil vnitřních komunikací v území

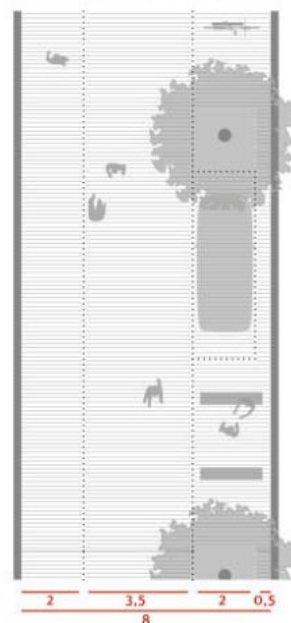
[SCHÉMATA: ULIČNÍ PROFILY]



073 Sdílený prostor před školou v režimu obytné zóny
[Praha 7, Tusarova]



074 Sdílený prostor zklidněné ulice je v režimu obytné zóny
[Praha 7, Bubeneč]



s07 LOKÁLNÍ ULICE (ŠÍRKA 8 M)
Lokální ulice se sdíleným prostorem
pro všechny uživatele v jedné úrovni.

Zdroj: IPR Praha, *Manuál tvorby veřejných prostranství*, 2013, citace 30. 4. 2020, dostupné na <http://manual.iprpraha.cz/cs/manual-tvorby-verejnych-prostranstvi>

3) Vstupy do území

Je navrženo 6 teoretických vstupů do území

1

Napojení přes 5275 a 5281/4

Varianta počítá se zapojením soukromého sektoru do projektu, a sdílené urbanistické vize.

2, 3

Napojení přes 5281/4

Varianta počítá se zapojením soukromého sektoru do projektu, a sdílené urbanistické vize.

4

Napojení přes krajskou silnici přímo na pozemek 5281/14

Varianta výhodná při umístění Alzheimer centra do západní části území. V této variantě je nutná spolupráce s krajem a nabytí pozemků 5281/13. Výhodou je využití plánované dopravní cesty bez nutnosti zabírat nové nezpevněné plochy jinde, které jsou dosud v územním plánu vymezené jako zemědělské, možnost financování krajem, případně dělby nákladů mezi město a kraj. Silnice potom bude sloužit i ostatním částem městem, ne pouze Berlínu 1 a 2.

5

Napojení přes 5281/5, /6, /7, /8

Varianta počítá se zapojením soukromého sektoru do projektu, a sdílené urbanistické vize.

6

Napojení přes pozemek 5281/1

Varianta vhodná při umístění Alzheimer centra do jihovýchodní části území. Podmínkou je nabytí pozemku 5281/1.

Varianty **4** a **6** jsou brány jako nejpravděpodobnější, ostatní varianty ukazují, kam až může rozvoj území dojít v ideálním případě spolupráce veřejného a soukromého sektoru, a jsou na variantách **4** a **6** nezávislé.

Etapizace

Je navržena tak, aby jako první byl realizovaný vstup do území spolu s Alzheimer centrem, a případný další rozvoj byl možný dle navrhovaného plánu, a byl pokud možno nepodmíněný dalšími stavbami.

Varianta A

Nejvhodnější varianta umístění, z architektonického hlediska, kvůli soukromí, a velikosti zahrady.

- + rybník
- + největší prostor pro zahradu
- + skryté
- + soukromí
- + klid

- napojení za podmínky dohody s krajem a vybudování části zamýšlené komunikace
- podmíněno ziskem pozemků

Varianta B

Méně vhodné umístění, menší velikost zahrady, umístění uprostřed případné bytové výstavby

- + dostatečný prostor pro zahradu
- + dostatečná vzdálenost od dopravního koridoru
- podmíněno ziskem pozemků

Varianta C

Nejjednodušší a ekonomicky nejméně náročné umístění, díky malé vzdálenosti od místní komunikace, ovšem s minimální zahradou.

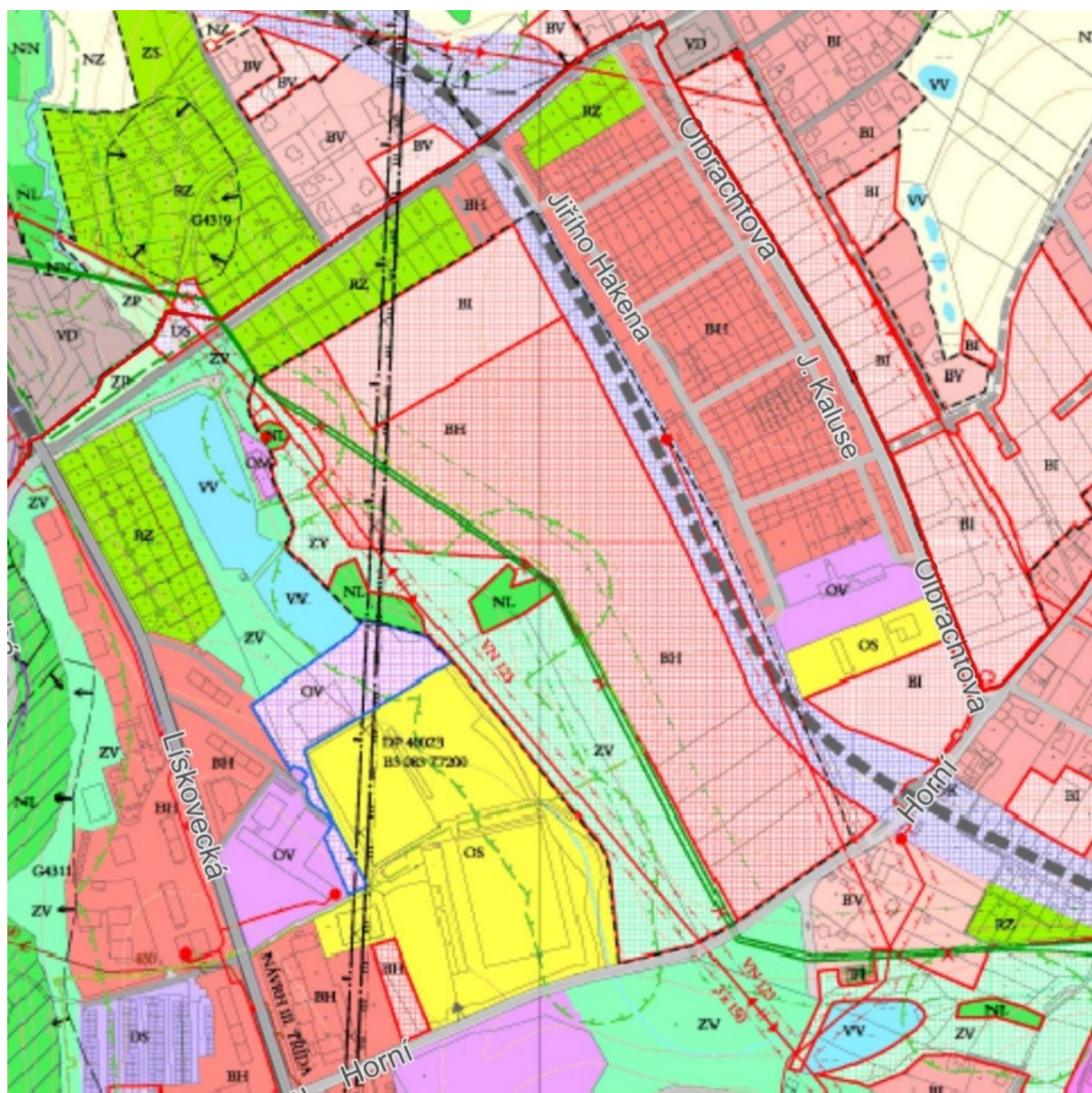
- + výhled na fotbal
- podmíněno ziskem pozemků
- menší možnosti prostorového uspořádání
- malý pozemek
- téměř žádná zahrada

Soulad s ÚP

Celé území je vedeno jako BH a je do nich možné umístit jak stavby pro sociální služby, tak stavby bytových domů a občanské vybavenosti.

Napojení je realizováno přes plochy DK, případně ZV, ve kterých je možné umístit komunikaci D2 a parkovací plochy.

Limitou v území je ochranné pásmo plynovodu na jihozápadní straně, který omezuje velikost zastavitelné plochy.



Napojení na Sítě technické infrastruktury

Dle územně analytických podkladů je možné napojení na:

- Vodovod (SmVaK)
- Kanalizaci (SMFM)
- Plynovod STL (SMFM)
- Vedení NN (ČEZd)
- Optickou síť (CETIN)



Výkaz výměr

Území

5281/14 68 223 m²

5281/14 4 562 m²

Celková plocha 72 785 m²

Zastavitelná plocha (Celková – koridory) 41 729 m²

Zastavitelná plocha (Se započtením koeficientu zastavění 0,7) 29 210 m²

*nejsou započteny komunikace vně území

Alzheimer centrum (celkem 2 jednotky)

Obestavěný prostor 20 000 m³

Zastavěná plocha 1 450 m²

Užitná plocha 1 160 m²

Urbanistická jednotka — Dům (celkem 13 jednotek, 1. podzemní a 3 nadzemní podlaží)

Obestavěný prostor 4 200 m³

Zastavěná plocha 350 m²

Užitná plocha 288 m²

3+kk, 96 m²

2+kk, 96 m²

1+kk, 48 m²

Bilance v území

Ukazatel	Berlín2		Berlín 1(Nová Osada)
Celková plocha	72 785 m ²		87 180 m ²
	1	:	1,19
Zastavitelná plocha	41 729 m ²		87 180 m ²
	1	:	2,1
Velikost jednotky	350 m ²		128 m ²
	2,8	:	1
Počet bytů na jednotku	9		4 – 6
	2,25 – 1,5	:	1
Počet jednotek	13		64
	1	:	4,9
Počet bytů	117		256 - 384
	1	:	2,1 – 3,3
Počet podlaží	3 +1		2 + podkroví
	1	:	1,5

Odhad nákladů na realizaci

1) Alzheimer Centrum

I. Odhad investičních nákladů dle typu stavby

Základní popis stavby dle požadavků investora

Obor pozemní stavby:	803 - Budovy pro bydlení
Skupina objektu:	803.5 Domy bytové netypové
Konstrukčně materiálová charakteristika:	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Jednotková cena dle stavebních standardů (RTS):	5950 Kč/m³
Velikost obestavěného prostoru:	20000 m³
Navýšení inv. nákladů z důvodu rekonstrukce:	0 %

Pozemek a další vedlejší investiční náklady

Velikost pozemku:	7000 m²
Z toho zastavěná plocha:	1450 m²
Procento zastavěnosti:	20%
Jednotková cena za m²:	1300 Kč/m²
Odhadovaná výše vedlejších a nadstandardních výdajů:	0 mil. Kč bez DPH

Výpočtené předběžné investiční náklady stavby	Kč bez DPH
Budova	1 19 000 000
Rekonstrukce nebo dostavba	0
Pozemek	7 215 000
Vedlejší náklady	0
Celkem	126 215 000

Průměrná hodinová sazba projektové kanceláře: 600 Kč/hod bez DPH

2) Urbanistická jednotka (*13=346 333 000)

I. Odhad investičních nákladů dle typu stavby

Základní popis stavby dle požadavků investora

Obor pozemní stavby:	803 - Budovy pro bydlení
Skupina objektu:	803.5 Domy bytové netypové
Konstrukčně materiálová charakteristika:	svíslá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Jednotková cena dle stavebních standardů (RTS):	5950 Kč/m ³
Velikost obestavěného prostoru:	4200 m ³
Navýšení inv. nákladů z důvodu rekonstrukce:	0 %

Pozemek a další vedlejší investiční náklady

Velikost pozemku:	1620 m ²
Z toho zastavěná plocha:	350 m ²
Procento zastavěnosti:	21%
Jednotková cena za m ² :	1300 Kč/m ²
Odhadovaná výše vedlejších a nadstandardních výdajů:	0 mil. Kč bez DPH

Výpočtené předběžné investiční náklady stavby	Kč bez DPH
Budova	24 990 000
Rekonstrukce nebo dostavba	0
Pozemek	1 651 000
Vedlejší náklady	0
Celkem	26 641 000

Průměrná hodinová sazba projektové kanceláře: 600 Kč/hod bez DPH

3) Komunikace a Sítě technické infrastruktury (STI bez teplovodu)

Varianta A

Napojení bod 4

32,6 mil. Kč krajská část (226 m)

7,5 mil. Kč vnitřní komunikace (184 m)

STI

Vodovod 1,5 mil. Kč (410 m)

Kanalizace 3,6 mil. Kč (410 m)

NN 1,2 mil. Kč (410 m)

Optika 1,2 mil. Kč (410 m)

nebo

napojení bod 6

23,1 mil. Kč vnitřní komunikace (568 m)

STI

Vodovod 2,0 mil. Kč (568 m)

Kanalizace 5,0 mil. Kč (568 m)

NN 1,7 mil. Kč (568 m)

Optika 1,7 mil. Kč (568 m)

nebo

napojení bod 1

11,3 mil. Kč vnitřní komunikace (278 m)

STI

Vodovod 0,9 mil. Kč (278 m)

Kanalizace 2,5 mil. Kč (278 m)

NN 0,8 mil. Kč (278 m)

Optika 0,8 mil. Kč (278 m)

Varianta B

15,0 mil. Kč vnitřní komunikace (370 m)

STI

Vodovod 1,3 mil. Kč (370 m)

Kanalizace 3,8 mil. Kč (370 m)

NN 1,1 mil. Kč (370 m)

Optika 1,1 mil. Kč (370 m)

Varianta C

3,9 mil. Kč vnitřní komunikace (100 m)

STI

Vodovod 0,4 mil. Kč (568 m)

Kanalizace 1,0 mil. Kč (568 m)

NN 0,3 mil. Kč (568 m)

Optika 0,3 mil. Kč (568 m)

Komplet vnitřní komunikace

38,8 mil. Kč (957 m)

Komplet STI vnitřní

Vodovod 4,8 mil. Kč (1 367 m)

Kanalizace 14,1 mil. Kč (1 367 m)

NN 4,2 mil. Kč (1 367 m)

Optika 4,2 mil. Kč (1 367 m)

Závěr

Plán navrhuje nový urbanistický celek v krajinném území, respektující a doplňující krajinný ráz. Návrhová hustota odpovídá původní kolonii Nová Osada (Berlín1), nicméně je rozvržena s ohledem na menší zastavitelnou plochu a ekonomii výstavby do více podlaží.

Urbanistický koncept umožňuje zvýšení či snížení hustoty, bez nutnosti narušovat původní záměr. Stejně jako umožňuje široké možnosti umístění občanské vybavenosti v duchu tohoto záměru.

Může a měl by být podkladem pro jednání a koordinaci se soukromými a veřejnými subjekty v území, tak aby v ideálním případě byl od začátku respektován a v konečném důsledku dodržen neboť zajišťuje ideální rovnováhu v intenzitě využití území, urbanistické kvalitě a architektonických možnostech, s minimalizací plochy komunikací a délky vedení sítí technické infrastruktury.