

Zastavovací studie BERLÍN 2 Frýdek - Místek

DODAVATEL

Ing.arch. Jiří Vojtěšek
Osadní 1474/2
Praha 7
tel.: +777 885 244
e-mail: info@vjtsk.cz

OBJEDNATEL

město Frýdek-Místek
Radniční 1148, Frýdek, 738 01, Frýdek-Místek

A Průvodní zpráva

A.1. Identifikační údaje

Název projektu

Zastavovací studie Berlín 2, Frýdek-Místek

Místo / lokalita

Řešené území zahrnuje následující části pozemků v k.ú. Frýdek: 5281/14

Související pozemky: 5281/13, 5281/4, 5280/1, 5281/9, 5276/2, 5279/4, 5276/1, 5280/2, 5280/3, 5134/17, 5123/1, 5134/1, 5134/18 k.ú.: Frýdek

Předmět dokumentace

Zastavovací plán pro umístění Alzheimer centra a Centra denních služeb Domovinka.

Následné stanovení koncepce dalšího možného rozvoje řešeného území.

Fáze projektu

Zastavovací studie

Datum

05/2022

A.1.2 zadavatel

Statutární město Frýdek-Místek

se sídlem Radniční 1148, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek

osoba oprávněná jednat: Petr Korč, primátor

osoba kontaktní ve věcech technických: Ing. arch. Ondřej Zdvomka, hlavní architekt města

A.1.3 dodavatel

Ing.arch. Jiří Vojtěšek (CKA 05015)

Se sídlem Osadní 1474/2, Praha 7, 170 00

IC: 76175791

01 textová část

01.1	identifikační údaje	01
01.2	obsah	02
01.3	textová zpráva	03
01.4	textová zpráva	04
01.5	textová zpráva	05
01.6	textová zpráva	06
01.7	textová zpráva	07
01.8	textová zpráva	08

02 analytická část

02.1	situace širších vztahů / ortofoto mapa	09
02.2	situace širších vztahů / axonometrie	10
02.3	situace majetkoprávní / územní plán	11
02.4	analýza území / řešené území	12
02.5	analýza území / koncept návrhu	13
02.6	analýza území / koncept návrhu	14
02.7	analýza území / koncepce rozvoje	15
02.8	analýza území / koncepce rozvoje	16
02.9	schéma etapizace	17
02.10	schéma etapizace	18
02.11	schéma návrh	19
02.12	schéma návrh	20
02.13	vizualizace – nadhledová	21

03 návrh - situace

03.1	situace – zastavovací plán	m 1:1000	22
03.2	schéma – koeficient zastavěné plochy		23
03.3	schéma – koeficient zastavěné plochy		24
03.4	schéma – typologie		25
03.5	situace – doprava	m 1:1000	26
03.6	situace – zeleň	m 1:1000	27
03.7	situace – veřejný prostor	m 1:1000	28
03.8	situace – architektonická	m 1:1000	29
03.9	vizualizace – nadhledová		30
03.10	vizualizace – nadhledová		31
03.11	vizualizace – perspektiva chodce		32
03.12	vizualizace – perspektiva chodce		33
03.13	vizualizace – perspektiva chodce		34

04 návrh – řezy územím

04.1	řez A-A	m 1:200	35
04.2	řez B-B	m 1:200	36
04.3	řez C-C	m 1:200	37
04.4	řez D-D	m 1:200	38
04.5	řez E-E	m 1:200	39

05 návrh – dopravní řešení

05.1	situace – doprava	m 1:1000	40
05.2	situace doprava – detail A	m 1:500	41
05.3	situace doprava – detail B	m 1:500	42
05.4	situace doprava – detail C	m 1:500	43
05.5	situace doprava – detail D	m 1:500	44

06 technická infrastruktura

06.1	situace – sítě TI – stávající	m 1:1000	45
06.2	situace – sítě TI – návrh	m 1:1000	46

B Souhrnná zpráva

B.1. Popis území a kapacit návrhu, soulad s územním plánem

Řešené území se nachází v severozápadní části katastrálního území Frýdek, v zastavitelném území obce, v rámci funkční plochy BH územního plánu určené k zastavění. Stávající využití pozemků – zemědělská půda.

Rozvojové území navazuje severní hranou na pozemky určené územním plánem pro dopravní stavbu celoměstského významu, která jej odděluje od stávající stabilizované struktury zástavby označované jako Osada 1 – Berlín. Jižní hranici rozvojového území definuje ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu a dále výrazná terénní hrana. Pozemek samotný je v předmětné části řešeného území rovinatý s mírným jižním spádem zakončeným výraznou terénní hranou mimo zastavitelnou část pozemku.

Urbanistické řešení

Celkový koncept uspořádání navržené stavební struktury se opírá o tři hlavní body.

Prvním z nich jsou limity v území. Těmi je myšleno především v územním plánu předpokládaná kapacitní komunikace celoměstského významu, která tvoří severní hranici území a spolu s ochranným pásmem plynovodu také výrazná terénní hrana na jižní hraně lokality.

Druhým určujícím bodem při definici koncepce byl požadavek ze strany zadavatele – města Frýdek-Místek na možnou etapizaci zástavby. Prioritou v území je umístění a dopravní napojení objektů Alzheimer centra a denního stacionáře Domovinka. Návazně na toto se předpokládá rozvoj zbylé části řešeného území zástavbu bytových domů. Tomu odpovídá koncepce dopravního napojení, zokruhování řešeného území i formování celkové struktury zástavby.

Třetím opěrným bodem konceptu jsou vazby na okolní strukturu zástavby a napojení především na dopravní infrastrukturu ať pro individuální automobilovou, tak pro pěší a cyklo dopravu, a to nejen v rámci řešené části území, ale také v rámci jeho širších vztahů a předpokládaného dalšího stavebního rozvoje celé rozvojové lokality v územním plánu definované jako funkční plocha BH.

V návaznosti na předpoklad postupné realizace zástavby řešeného území, bylo toto rozděleno do čtyř rozvojových zón.

Zastavovací studie se v souladu se svým zadáním snaží definovat koncepci rozvoje řešeného území. Zadáním a tedy ani cílem studie není návrh jednotlivých stavebních objektů, jejich finální a neměnný tvar a velikost. Zadáním a cílem studie je definovat základní urbanistické principy uspořádání řešeného území. Za tímto účelem jsou v jednotlivých rozvojových zónách navrženy plochy určené k zastavění.

Způsob zastavění těchto ploch je doporučeno podrobněji prověřit v navazujících fázích projektové přípravy a to včetně zbylé části funkční plochy BH mimo pro studii zadané řešené území.

Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací

Řešené území se nachází v převážné většině na ploše BH. Součástí koncepce rozvoje je také návrh uličního profilu nové komunikace vedené v k tomu vymezené funkční ploše DK územního plánu.

Navrhované funkční využití území:

01_ Stavby sociálních služeb a zdravotnické péče – Alzheimer centrum a denní centrum Domovinka

02_ Stavby pro bydlení a drobnou komerci, polyfunkční domy – navržená struktura zástavby k rozvoji území

03_soukromé nezastavěné plochy – zahrady domů soc. péče

04_veřejné nezastavěné plochy – parky, městská zeleň, veřejná prostranství

05_veřejné nezastavěné plochy - extenzivní krajinná zeleň (v rámci ochranného pásma plynovodu)

Koeficient zastavěnosti území

Plocha řešeného území ve funkční ploše BH územního plánu: 43100 m2

Z toho zastavitelná část řešeného území: 23 664,5 m2

Nezastavitelná část řešeného území (v ochranném pásmu plynovodu): 19 435,5 m2

Bilance ploch návrhu:

 Zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění): 14165 m2

 Zpevněné plochy (komunikace a jiné zpevněné plochy): 8000 m2

 Nezpevněné plochy (obecná zeleň): 20 935 m2

Souhrnný výpočet KZP pro celé řešené území:

 Zastavěné celkem: 22 165 m2 (zpevněné pl.+zastavitelné pl.)

 Koeficient zastavěnosti = celková plocha území ve funkční ploše UP/zastavěné plochy

 Koeficient zastavěnosti (navržená struktura k zastavění) = 51%

 Koeficient zastavěnosti (maximální dle územního plánu) = 60%

Závěr: navržená struktura splňuje podmínky maximální kapacity zastavění, a to s rezervou ploch předpokládaných pro využití jako veřejná prostranství, parkové plochy či extenzivní krajinný zeleň.

Výpočet KZP pro jednotlivé rozvojové zóny v rámci řešeného území je součástí grafické přílohy studie.

Předpokládaná kapacity navržené zástavby:

Alzheimer centrum:

Kapacita: ubytovací kapacita 80 lůžek / max 50 zaměstnanců

 Předpokládané funkce: ubytování kapacity, servisní a provozně technické zázemí

 Předpokládaný obestavěný prostor cca 20000 m³

 Předpokládaná zastavěná plocha cca 1500 m³

 Předpokládaný počet nadzemních podlaží 5NP

Denní stacionář Domovinka

Kapacita: předpokládaná kapacita 40 klientů

 Předpokládané funkce: denní stacionář, servisní a provozně technické zázemí

 Předpokládaná zastavěná plocha 760m², terasa min 450m², zahrada min. 1500m²

 Předpokládaný počet nadzemních podlaží 1NP

Rezidenční zástavba:

Kapacita: předpokládaný počet obyvatel 699 osob

 Předpokládaný počet bytů 316 jednotek

 zastavěná plocha: 3890 m2

 Podlažnost: 5 nadzemních podlaží, předpokládaná výška zástavby 17,5m

 Předpokládaný počet bytů 316 jednotek o průměrné ploše 70m²

 Předpokládaný počet obyvatel 699 osob

Metodika výpočtu kapacit rezidenční zástavby:

Hrubá podlažní plocha v maximální variantě zastavěnosti navržené urbanistické struktury = HPP

HPP * 0,78 = ČPP (čistá podlažní plocha)

ČPP / 70m2 = počet bytů (70m2 jako průměrná velikost bytové jednotky)

Počet bytů * 2,21 = počet obyvatel

(Koeficient 2,21 jako počet obvykle bydlících osob na 1 byt je celorepublikový průměr pro rok 2021 dle českého statistického úřadu. Publikoval Štěpán Moravec 30.4.2020)

Souhrnná bilanční tabulka:

	zast.plocha	podlažnost	čistá plocha	bytů	osob
bytové domy	5680	5	22152	316	699
soc. domy	2425	5	-	41	195
celkem				357	894

Poznámka

Zastavovací studie se v souladu se svým zadáním snaží definovat koncepci rozvoje řešeného území. Zadáním a tedy ani cílem studie není návrh jednotlivých stavebních objektů, jejich tvar, velikost a definice přesných bilancí jednotlivých bytových domů. Uvedené hodnoty kapacit rezidenční zástavby slouží pouze jako orientační, mohou se lišit dle konkrétního řešení jednotlivých domů a jejich vnitřní dispozice. Cílem studie je definovat základní urbanistické principy uspořádání řešeného území. Za tímto účelem jsou v jednotlivých rozvojových zónách navrženy plochy určené k zastavění. Způsob zastavění těchto ploch je doporučeno podrobněji prověřit v navazujících fázích projektové přípravy a to včetně zbylé části funkční plochy BH mimo zadané řešené území studie.

Výčet a závěr provedených průzkumů a rozborů

Mimo terénní šetření (návštěvu místa) nebyly prováděny žádné průzkumy ani rozbory. Tyto budou součástí budoucích navazujících stupňů projektové přípravy konkrétních stavebních záměrů.

Ochranná území podle jiných právních předpisů

Do řešeného území zasahuje po celé jeho jihozápadní hraně ochranné pásmo vysokotlakového plynovodu. V jižním cípu je území zasaženo ochranným pásmem odstupu od hranice lesa, stejně jako je dotčena ochranným pásmem biokoridoru. Předmětná část území zasažena výše zmíněnými ochrannými pásmy je záměrem ponechána jako nezastavitelná.

Vliv stavby na okolní stavby a pozemky

Samotnými stavebními objekty, které jsou hlavním předmětem zadání urbanistické studie, tedy Alzheimer centrem a případným přenesením dříve připraveného záměru Centra Domovinka nebudou okolní stavby ani pozemky dotčeny. Změnu poměrů v území lze uvažovat v rámci uvažovaného dopravního napojení lokality. Tedy vybudováním části budoucího dopravního koridoru ve funkční ploše územního plánu onačené DK8, umístěné na rozhraní řešeného území a stávající zástavby. Přímý vliv této komunikace na stávající zástavbu z pohledu hlukové zátěže a rozptylových podmínek bude možné posoudit ve vyšších stupních projektové přípravy.

Požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin

Řešené území je v současné době nezastavěné. Demolice nadzemních objektů se nepředpokládají. Kácením bude dotčena minimálně jedna hrana stávající pěšiny v místě budoucí páteřní komunikace ozn. DK8. Významné krajinné či chráněné stromy nebyly v území zjištěny.

B.2 Celkový popis

Zadání

Zadáním zastavovací studie je návrh zastavovacího plánu pro umístění objektu Alzheimer centra a Centra denních služeb Domovinka, jako dvou samostatných, vedle sebe umístěných areálů v severozápadní části zadavatelem vymezeného území rozvojové lokality územního plánu BH (Z204) dále jen řešeného území. Cílem studie je ověření možného umístění obou objektů, jejich dopravního napojení s využitím v územním plánu vymezeného koridoru DK8 (ne nadměstského významu) a jejich napojení na technickou infrastrukturu. To vše v měřítku urbanistické studie.

Širší vztahy

Rozvojové území v územním plánu definované jako funkční plocha BH, jehož severní část je zadaným územím pro umístění dvou objektů sociálních služeb je dnes v plném rozsahu využíváno jako zemědělská půda. Severo-východní hranu tvoří záhumení cesta stávající zástavby lokality Nová Osada. Jiho-západní hranice je definována prudkým hustě zalesněným a pohledově exponovaným svahem. Z kratších stran je toto území vymezeno ulicemi Dlouhá na severo-západě a Horní na jiho-východě. Řešené území tvoří pouze část z území definovaného územním plánem k budoucímu rozvoji a zastavění. Zadáním požadované objekty budou vůči předpokládané budoucí obytné zástavbě svou odlišnou funkcí jistě významné, kapacitně ale budou zanedbatelné. Z těchto důvodů byl hlavní důraz při řešení zastavovací studie kladen na řešení širších vztahů a nastavení základní struktury zastavění a dopravní infrastruktury nejen řešeného území, ale, především v rámci vazeb dopravní infrastruktury, celé lokality BH územního plánu. Z pohledu širších vztahů je pro řešené území zásadní vazba především na vůči němu severně položenou lokalitu Nová Osada. Dalším důležitým prvkem, který ovlivnil strukturování návrhu, je morfologie terénu. Rozvojové území BH se nachází ve, vůči okolnímu městu, vyvýšené pozici a především jeho jižní část, poblíž stávajícího fotbalového stadionu, bude pohledově výrazně exponovaná. Řešené území studie se nachází z hlediska dálkových pohledů ve výhodnější pozici, je kryto vzrostlou zelení jižního svahu a současně se již z perspektivy města nachází za domnělým pohledovým horizontem. Zastavovací studie nenavrhuje pouze umístění dvou objektů sociálních služeb, ale především stanovení základní osnovy a pravidel rozvoje řešeného území, potažmo, z pohledu koncepce uspořádání dopravy, celé rozvojové lokality.

Urbanistické řešení

Řešené území je ze severní strany definováno objektem komunikace určené územním plánem a označené jako DK8. Z jižní strany krom výrazného terénního převýšení především ochranným pásmem vysokotlakého plynovodu. V návaznosti na předpoklad postupné realizace rozvoje řešeného území, bylo toto rozděleno do čtyř rozvojových zón A-D.

Zona A

Obsahuje plochu nutnou k umístění domů sociálních služeb a jejich dopravnímu napojení skrze část komunikace v trase koridoru DK8. Rozšíření zony mimo zastavitelné území plochy BH územního plánu je navrženo pro využití jako soukromé zahrady domů sociálních služeb. Zadané objekty sociálních služeb jsou umístěny při jihozápadní hraně řešeného území. Hranice ploch určených k zastavění těmito stavbami (plochy A01, A02 viz. Grafická příloha) je definována hranicí ochranného pásma vysokotlakého plynovodu. Šířka této zastavitelné plochy je navržena 36m. V rámci této je možné dle navazujícího, konkrétního, podrobného návrhu umístit jak objekt Alzheimer centra, tak objekt Domovinky včetně potřebných okolních zpevněných ploch, případných kapacit parkovacích stání,

navazujících drobných či jiných obslužných staveb. Současně s tím je tato hlavní zastavitelná plocha rozšířena až na hranici řešeného území svou částí A03 pro umožnění logické návaznosti dalších etap výstavby mimo řešené území.

V grafické části studie naznačené objemy a pozice stavebních objektů slouží jako ilustrační ověření návrhu. Konkrétní řešení doporučujeme prověřit zpracováním architektonické studie jak na oba objekty sociálních služeb, tak také na urbanistickou studii rozvoje zbylé části území BH územního plánu mimo řešené území této zastavovací studie s důrazem na vzájemné propojení obou lokalit.

K výše popsaným stavebním objektům je navrženo dopravní napojení skrze část uvažovaného koridoru DK8 a na něj se napojující obousměrné komunikace (více viz. Kapitola dopravní řešení)

Zona B

Je vymezena obslužnou komunikací domů sociálních služeb realizovanou v rámci první etapy rozvoje, tedy zóny A, a sousedním pozemkem mimo řešené území studie parc.č.5281/4 k.ú Frýdek. V rámci rozvojové zóny je navržena plocha k zastavění ozn. jako B01. Šířka této plochy je navržena 23m což umožňuje výstavbu široké škály typologických druhů staveb, současně ale také, bude li to pro splnění podmínek výstavby nutné, také realizaci suterénních parkovacích stání.

Návrh nepředpokládá ani nedoporučuje 100% zastavěnost k tomu vymezené plochy B01. Plochy navržené k zastavění jsou určeny s cílem nelimitovat návrh budoucí struktury zástavby jejíž konkrétní podoba není předmětem řešení této studie. Prezentovaná struktura zástavby slouží jako ilustrační zobrazení možného způsobu zástavby, její konkrétní podoba včetně finální zastavěné plochy bude předmětem řešení samostatné, navazující, fáze projektové přípravy.

Zona C

Je zbylá část zastavitelného území plochy BH v rámci řešeného území. V návaznosti na dopravní řešení území, je v rámci této rozvojové zóny navržena zklidněná jednosměrná komunikace pro jeho zokruhování. Tato komunikace rozděluje rozvojovou zónu C na dvě samostatné části. V každé z nich je navržena plocha k samostatnému zastavění.

Plocha C01 je svou severní hranou definovaná hranicí rozvojové plochy BH územního plánu. Její šířka je ze stejných důvodů shodná se šířkou zastavitelné plochy B01, tedy 23m. Objekty umístěné na této rozvojové ploše budou tvořit uliční frontu podél dopravní komunikace DK8, z tohoto důvodu je doporučen maximální důraz na stanovení a dodržení jednotné uliční čáry podél celé této zastavitelné plochy.

Plocha C02 vyplňuje střed řešeného území. Ač je tento prostor vyznačen k zastavění v plné ploše, studie nepředpokládá ani nedoporučuje jeho 100% zastavěnost. Plochy navržené k zastavění jsou určeny s cílem nelimitovat návrh budoucí struktury zástavby jejíž konkrétní podoba není předmětem řešení této studie. Navržená struktura zástavby slouží jako ilustrační zobrazení možného způsobu zástavby, její konkrétní podoba včetně finální zastavěné plochy včetně suterénních podlaží bude předmětem řešení samostatné, navazující, fáze projektové přípravy.

Studie doporučuje alespoň část plochy C02 v budoucích fázích rozvoje území využít jako pobytové veřejné prostranství či parkovou zeleň. Konkrétní podoba bude definována výslednou formou a typologií zástavby.

Zona D

Je tvořena zbylou částí řešeného území, která je dotčena ochranným pásmem plynovodu. Tedy plochou bez možnosti realizace jakýchkoliv staveb. V rámci této jsou navrženy pouze zpevněné plochy komunikací pro pěší a cyklisty.

Architektonické řešení

Návrh zastavovací studie se nesoustředí na určení konkrétní typologie zástavby, ta je ponechána na zpracovatelích navazujících stupňů projektové přípravy rozvoje lokality. Snahou návrhu je racionální a zadání odpovídající rozmístění zastavitelných ploch, ploch dopravní infrastruktury a volných ploch navazujících na okolní krajinu. V rámci vymezených ploch k zastavění návrh nevyužívá zcela beze zbytku možností kapacit hustoty zástavby definovaných územním plánem.

Výška navržené zástavby je v územním plánu limitována šesti nadzemními podlažími. Návrh pro výpočet kapacit území uvažuje pět nadzemních podlaží. Tato výška není návrhem dána jako závazná, s ohledem na širší vztahy ale brána jako vhodná, s doporučením na podrobnější posouzení konkrétních návrhů zástavby, výškových akcentů nároží apod. Studie doporučuje téma výšky zástavby podrobněji především v jižní části lokality BH mimo řešené území, které je více pohledově exponované ze strany města.

Územní plán jako funkční využití plochy BH předepisuje plochy bydlení v bytových domech s možností umístění občanské vybavenosti. Za účelem přibližného určení možného počtu bytů a obyvatel bylo v navržených zastavitelných plochách ve studii prověřeno několik typologických druhů zástavby. Tři základní typologické druhy A-chodbový bytový dům, B-bariérový bytový dům, C-bodový bytový dům, byly zvoleny s ohledem na požadavek územního plánu, orientaci vůči světovým stranám i navrženou urbanistickou strukturu zastavitelných ploch.

Na základě tohoto prověření se jako nejméně vhodná jeví zástavba bodovými bytovými domy. A to jak s ohledem na nejmenší hustotu využití území, tak pro nejmenší schopnost přehledně definovat veřejné, poloveřejné a soukromé prostory mezi domy.

Pro další rozpracování je bez bližšího určení doporučeno pracovat s takovým druhem bytových domů, které umožní jasné definování uličních čar a profilů a které se co možná nejvíce svou výslednou strukturou přiblíží formě městských bloků, tedy struktuře veřejných ulic a veřejného - poloveřejného vnitrobloku.

V rámci prověření kapacit území byly objekty bytové výstavby uvažovány jako plně rezidenční. Pro další rozpracování je doporučeno podrobnější zvážení využití parteru pro komerční účely či pro účely umístění provozů občanské vybavenosti (školky, školy apod.) především ve vazbě na možnost vytvoření aktivního uličního parteru podél komunikace DK8, či atraktivního veřejného prostranství mezi domy.

B.3 Koncepce dopravního řešení

Napojení na stávající infrastrukturu

Řešená lokalita je na stávající síť dopravní infrastruktury napojena v místě křížení ulic Dlouhá a Jiřího Hakena. V tomto místě je územním plánem navržena přeložka silnice II/477 označena jako dopravní koridor DK8. Tato je v návrhem urbanistické studie zachována.

Místo připojení je zvoleno tak, aby byly zachovány maximální odstupy od stávající zástavby jižně od navrhované komunikace, konkrétně bytového domu s č.p. 1759-1761 na parcele 52277/2, 5278/3, 5279/2 k.ú. Frýdek a minimální nutná vzdálenost vozovky od objektů stávajících garáží na její severní straně.

Těleso komunikace označené územním plánem jako DK8 je návrhem znázorněno jako dvouproudová komunikace s lokálním rozšířením pro odstavná stání či zálivy zastávek městské hromadné dopravy. Na obou stranách odděluje prostor pro pěší a cyklisty od vozovky pás zeleně. V tomto je především na jižní straně komunikace uvažováno jako prostorem pro založení nového stromořadí.

Obecná šířka této dopravní stavby, včetně ochranných pásů zeleně, pruhu pro pěší a cyklisty, je navržena 21.5m.

VOJTĚŠEK ARCHITEKT	DODAVATEL	OBJEDNATEL	MÍSTO STAVBY	NÁZEV PROJEKTU	NÁZEV VÝKRESU	DATUM	ČÍSLO VÝKRESU
	Ing.arch. Jiří Vojtěšek Osadní 1474/2 Praha 7 tel.: +777 885 244 e-mail: info@vjtsk.cz	město Frýdek-Místek Radniční 1148, Frýdek, 738 01, Frýdek-Místek kontaktní osoba: Ing.arch. Ondřej Zdvomka / hlavní architekt města	parc.č.: 5281/14, 5281/13, 5281/4, 5280/1, 5281/9, 5276/2, 5279/4, 5276/1, 5280/2, 5280/3, 5134/17, 5123/1, 5134/1, 5134/18 k.ú.:Frýdek	Zastavovací studie BERLÍN 2 Frýdek - Místek urbanistická zastavovací studie	textová zpráva MĚŘÍTKO	05/2022	01.5

Urbanistická studie uvažuje realizaci této komunikace v celé délce podél rozvojové lokality, tedy až po její napojení na ulici Horní. Z tohoto důvodu není v návrhu ukončena. Případná etapizace výstavby a její provizorní ukončení bude předmětem vyšších stupňů projektové přípravy.

Připojení lokality

Z výše popsané páteřní komunikace je řešené území napojeno kolmým odbočením na úrovni stávající ulice H.Salichové. V první etapě výstavby je předpokládána realizace pouze staveb občanské vybavenosti, resp. Alzheimer centra a centra Domovinka. K nim, je vedena obousměrná komunikace s vymezeným prostorem pro odstavená parkovací stání po obou stranách, která jsou přerušována plochami pro výsadbu městské zeleně. Tato komunikace je zakončena jako slepá, na jižním konci ukončená dočasnou stavbou obratiště pro otočení vozů městských služeb a IZS.

Pro realizaci následující etapy výstavby v území, tedy bytových domů, je tato obousměrná příjezdová komunikace v území zokruhována jednosměrnou, výškově na úroveň pěší komunikace vyzvednutou, obytnou zónou. Současně je uvažováno s omezením rychlosti pohybu vozidel do 30km/h.

Celé území se tak stane plynule průjezdným jak pro rezidenty, tak vozy městských služeb a IZS s jedním napojením na páteřní komunikaci označenou územním plánem jako DK8.

Další rozvoj lokality

Koncepce dopravní infrastruktury v území je navržena tak, aby bylo možné vůči v územním plánu navrženému dopravnímu koridoru DK8 realizovat v celé délce rozvojové lokality paralelní, zkldlněnou komunikaci pro obsluhu tohoto v budoucnu rezidenčního území. Dopravní síť je navržena tak, aby v případě zájmu a shody s majiteli okolních pozemků, umožnila její maximální provázání na stávající i v budoucnu předpokládanou strukturu zástavby.

Jedná se především o možnost vybudování druhého připojení lokality z ulice Dlouhá, skrze pozemek parc.č. 5281/4 v soukromém vlastnictví a k němu sousedící zahrádkářskou kolonii. Tímto propojením by bylo možné budoucí výstavbu realizovat bez nutnosti budování provizorních stavebních prací na dopravním koridoru, stejně jako po jeho dokončení umožnit rezidentům alternativní dopravní napojení mimo tuto v budoucnu nejspíš rušnou komunikaci. Další přípojnÉ body paralelní obslužné komunikace s dopravním koridorem DK8 jsou v rámci širších vztahů a rozvoje celé lokality uvažovány v úrovni ulice S.K .Neumanna a s odstupem podél jižní hranice sportovního areálu na pozemku parc.č. 5025 k.ú Frýdek.

Propojení s vůči páteřní rase DK8 severně položenou lokalitou Nová Osada je uvažováno pouze jako pěší. Navázání automobilové dopravy návrh nevylučuje, není ale předmětem zadání a je nutné jej prověřit samostatně ve vyšších stupních projektové přípravy dopravního koridoru DK8.

Městská hromadná doprava

Po dokončení propojení ulic Dlouhá a Horní stavbou dopravního koridoru DK8 je návrhem předpokládáno zavedení linek autobusové dopravy pro obsloužení nově budovaných kapacit bytových domů. V rámci řešeného území jsou umístěny dvě zastávky MHD (v každém směru dopravy jedna), v návaznosti na křižení dopravního koridoru DK8 a obslužné areálové komunikace. Díky pěšímu propojení se stávající zástavbou na úrovni ulice H. Salichové je možné tuto uvažovat také pro zlepšení podmínek obslužnosti stávající lokality Nová Osada.

Doprava v klidu

V první etapě zástavby řešeného území je uvažována realizace budov Alzheimer centra a denního stacionáře Domovinka. Příjezdová, obousměrná komunikace je navržena

s odstavnými parkovacími stáními po obou stranách. Tyto jsou určeny jako návštěvnické. V rámci Alzheimer centra, lze předpokládat vybudování parkovacích kapacit v suterénu na pozemku stavby. Toto bude prověřeno ve vyšších stupních projektové přípravy. Pro denní centrum Domovinka je požadováno sedm parkovacích stání, které mohou být umístěny buď na parcele určené k zastavění, nebo v rámci odstavných stání v profilu příjezdové komunikace. Pro navazující etapu výstavby obytných domů budou vyhláškou požadované kapacity parkovacích stání umístěny na pozemcích určených k zastavění. Parkovací stání v profilu obslužné komunikace a na ni navazující obytné zóny jsou uvažovány jako návštěvnické, případně jako prostorová rezerva, nejsou navrženy za účelem splnění požadovaných kapacit parkovacích stání budoucí zástavby. Ty budou prokázány samostatným navazujícím stupněm projektové přípravy.

Pěší a cyklo doprava

Prostupnost pro pěší v rámci řešeného území je zajištěna chodníky na obou stranách všech navržených pojízdných komunikací. Vazby na okolní území zajišťuje v jižním směru navržená síť pěších cest pro pohyb podél celého rozvojového území. Návrh předpokládá také pěší propojení se severně situovanou lokalitou Nová Osada.

Pohyb cyklistů zajišťuje v rámci trasy dopravního koridoru DK8 samostatný pruh cyklostezky v obou směrech od vozovky oddělený izolačním pásem zeleně. V rámci řešeného území je kombinován provoz cyklistů buď v rámci s chodníkem sdílené cyklostezky, nebo v rámci samotné komunikace s omezenou rychlostí pohybu. Cyklostezka umístěná v rámci tomu šířkově uzpůsobeného pruhu pro chodce je umístěna pouze v profilu komunikace kolmo se napojující na dopravní koridor DK8. Snahou je udržet plynulost, přehlednost a především bezpečnost všech zúčastněných druhů dopravy. Ve zbytku areálu bude cyklistům umožněn volný pohyb v rámci komunikací s omezenou rychlostí pohybu. Obdobný přístup k řešení lze předpokládat i ve zbytku rozvojového území, který ale není předmětem řešení studie.

B.4 Připojení na technickou infrastrukturu

V území nebo jeho bezprostřední blízkosti se nachází veškeré potřebné sítě technické infrastruktury, jejich kapacity a připojovací podmínky byly prověřeny žádostí o vyjádření ke konceptu na jednotlivé správce sítí technické infrastruktury, tyto tvoří samostatnou přílohu studie.

Návrh je zpracován v podrobnosti variantní studie zastavěnosti a bude sloužit jako koncepční dokument pro strategické rozhodování v území. Cílem studie je vymezení zastavitelného a nezastavitelného území, pravidel a struktury zástavby, nikoli konkrétních stavebních objektů. Výše uvedené kapacity jsou orientační a slouží jako podklad pro prověření možností připojení lokality. Konkrétní bilance a kapacity jednotlivých přípojných míst pro sítě technické infrastruktury budou předmětem případných vyšších fází konkrétních projektů.

Pro navazující konkrétní řešení jednotlivých stavebních objektů je doporučeno prověření možnosti využití alternativních zdrojů energie s cílem minimalizovat nutnost využití plynu jako zdroje pro vytápění.

Sítě technické infrastruktury je nutno přednostně vést v plochách veřejně přístupných – v neoplocených plochách podél komunikací (soukromých), pouze v nevyhnutelných případech v komunikacích. Dle I.A textové části územního plánu, kap. D.2.2.3. Zásobování teplem, odst. 1. je stanoveno: „V zájmu ochrany ovzduší a zdraví obyvatel je nutno pro vytápění staveb v dosahu soustavy CZT přednostně využívat teplo ze soustavy CZT “ Studie doporučuje preferování horkovodu jako zdroje vytápění jednotlivých stavebních objektů. Pro určení přesné trasy vedení horkovodu od přípojnÉho místa k lokalitě je doporučeno zpracování samostatné technickoekonomické studie horkovodu.

Jednotlivé sítě je doporučeno vést v maximální míře, při zachování normových požadavků na bezpečnostní vzdálenost jednotlivých sítí, v souběhu, tedy s použitím vertikálního uspořádání k tomu vhodných sítí. Koordinační situace součástí grafické přílohy návrhu vyznačuje koncepci uspořádání páteřního rozvodu v území. Konkrétní vedení jednotlivých sítí je podřízeno výsledným kapacitám zástavby a stavební struktuře, stejně jako plánu etapizace rozvoje území. Z tohoto důvodu koordinační situace zobrazuje možnou koncepci vedení sítí, nikoliv konkrétní a jediný možný návrh vedení a uspořádání sítí. Toto bude součástí navazujících fázích projektu.

Elektro NN

Přípojn^é místo: nová odběrová stanice na pozemku 5281/13 k.ú. Frýdek
Délka páteřní trasy (přípojn^ý bod-vstup do areálu): cca 130 m
Délka areálového vedení: cca 357 m
Celková délka trasy: 487 m
Připojení lokality Alzheimer centra se předpokládá z odběratelské stanice vybudované na veřejně přístupném místě. Napojení lokality bytových domů bude podmíněno vybudováním nové trafostanice v lokalitě určené pro bydlení. Umístění trafostanice bude určeno v závislosti na etapizaci výstavby bytových domů a jejich výsledné stavební struktuře. Tuto zastavovací studie určuje pouze rámcově v rámci koncepce dalšího rozvoje. Bude řešeno v navazujících fázích projektu.
Pro určení přesné trasy vedení a určení odběrových kapacit je nutné výpočtové ověření předpokládaných odběrů hladiny NN a VN. To vzhledem k detailu zpracování zastavovací studie není možné určit, bude předmětem řešení navazujících fází projektu.

Vodovod

Přípojn^é místo: křížení ulic Dlouhá a Jiřího Hakena
Délka páteřní trasy (přípojn^ý bod-vstup do areálu): cca 197 m
Délka areálového vedení: cca 385 m
Celková délka trasy: 582 m
Poznámka: v rámci řešeného území je trasa vodovodu zokruhována.
Pro určení přesné trasy a technického řešení vodovodu je nutné výpočtové ověření předpokládaných odběrů vody. To vzhledem k detailu zpracování zastavovací studie není možné určit, bude předmětem řešení navazujících fází projektu po přesném určení etapizace výstavby a výsledné stavební struktuře.

Kanalizace

Přípojn^é místo: křížení ulic Dlouhá a Jiřího Hakena
Délka páteřní trasy (přípojn^ý bod-vstup do areálu): cca 200 m
Délka areálového vedení: cca 390 m
Celková délka trasy: 590 m
Poznámka: Návrh předpokládá nakládání s dešťovými vodami dešťové formou oddílné dešťové a splaškové kanalizace. Dešťové vody budou v maximální možné míře retenovány na nezastavěné části řešeného území. Přebytky v případě přívalových srážek budou z území odváděny prostřednictvím přepadu do splaškové kanalizace, není-li v blízkosti řešeného území možnost dešťovou kanalizaci napojit na její stávající síť. Podrobné bilance budou součástí vyšších fází projektu.
Pro určení přesné trasy a technického řešení kanalizace je nutné výpočtové ověření předpokládaného množství a druhu odváděných odpadních vod. To vzhledem k detailu zpracování zastavovací studie není možné určit, bude předmětem řešení navazujících fází projektu po přesném určení etapizace výstavby a výsledné stavební struktuře.

Plyn STL

Přípojn^é místo: bezejmenná ulice parc.č. 5188
Délka páteřní trasy (přípojn^ý bod-vstup do areálu): cca 376 m
Délka areálového vedení: cca 373 m
Celková délka trasy: 745 m

Horkovod

Přípojn^é místo: pozemek 5264/2 k.ú. Frýdek (šachtice mezi stadionem Stovky a učilištěm)
Délka přípojky: (přípojn^é místo – přípojn^ý bod v ulici Dlouhá): 1090 m
Délka páteřní trasy (přípojn^ý bod-vstup do areálu): cca 210 m
Délka areálového vedení: cca 141 m
Celková délka trasy: 1441 m
Poznámka: trasa horkovodu je uvažována primárně k objektu Alzheimer centra. Případné zásobování navazující obytné zástavby by bylo zajištěno napojením na předávací stanici horkovodu v rámci stavebního objektu Alzheimer centra.
Pro určení přesné trasy vedení a jejích technickoekonomických parametrů je doporučeno zpracování samostatné technickoekonomické studie horkovodu.

Komunikační síť

Přípojn^é místo: křížení ulic Dlouhá a Jiřího Hakena
Délka páteřní trasy (přípojn^ý bod-vstup do areálu): cca 197 m
Délka areálového vedení: cca 372 m
Celková délka trasy: 569 m

Sítě veřejného osvětlení

Přípojn^é místo: křížení ulic Dlouhá a Jiřího Hakena
Délka páteřní trasy (přípojn^ý bod-vstup do areálu): cca 203 m
Délka areálového vedení: cca 477 m
Celková délka trasy: 680 m

Odpadové hospodářství

Nádoby na komunální odpad budou umístěny v rámci parteru či suterénu jednotlivých objektů. V řešeném území jsou navržena dvě sběrná hnízda tříděného odpadu pro bytové domy.

B.5 Koncepce zeleně

Charakteristika zájmového území

Řešené území je v současné době využíváno jako zemědělská půda. Nenachází se zde žádné nadzemní stavební objekty.
Severní hranici tvoří pěší cesta lemována stromořadním a náletovou zelení. Jižní hranici tvoří prudký svah se vzrostlou, krajinně významnou zelení.

Návrh zelené infrastruktury

Koncepce zeleně se opírá o hierarchii jednotlivých prostor a jejich předpokládané budoucí využití. Podél páteřní komunikace označené v územním plánu jako DK8 je navržen pás izolační zeleně pro vysazení nového stromořadí. K bližšímu posouzení ve vyšších stupních projektové přípravy je doporučeno zintenzivnění nové výsadby především podél severní hranice této komunikace pro odclonění stávající zástavby a soukromých zahrad od negativních dopadů plynoucích z navýšení intenzity dopravy v místě.
Nové stromy jsou v různé hustotě uvažovány podél všech nově navržených komunikací. Na páteřní komunikaci kolmá část obousměrné obslužné komunikace je navržena s oboustranným

stromořadím, zbylé její části s jednostranným. Stromy jsou umístěny vždy v prostoru mezi parkovacími stáními s dostatečnými odstupy.

Jižní část řešeného území, ve kterém je situována první etapa výstavby, tedy Alzheimer centrum a denní stacionář Domovinka, přímo navazuje na území v územním plánu definované jako ZV.

Na pozemcích, které jsou vymezeny pro tyto stavby jsou mimo ploch k zastavění určeny také volné plochy zahrad. Tyto v rámci krajiny přechází do extenzivní krajiny podél celé jižní hranice řešeného území.

Vzájemná provázanost rozvojového, k zastavění určeného území a tohoto krajinného celku byla pro koncipování struktury zástavby klíčová. Důležitost spolupůsobení těchto dvou celků definovaných územním plánem jako plochy BH a ZV, zohledňuje studie umístěním „záhumení“ pěší cesty jako možnosti rekreačního využití dnes nepřístupného zalesněného svahu, stejně jako zlepšení prostupnosti území a jeho pěších vazeb.

Intenzita zastavění řešeného území je definována především ochranným pásmem vysokotlakého plynovodu, mimo nějž se návrh snaží umístit maximální možné plochy k zastavění. S ohledem na etapizaci, objekty sociálních služeb a k nim náležící volné plochy zahrad i budoucí převážně obytnou funkci v území byla stanovena koncepce zastavitelných ploch. Ty jsou tvořeny třemi hraničními liniemi a jedním centrálním prostorem.

Ač je tento prostor s ohledem na kapacity zastavěnosti územního plánu určen k zastavění, studie důrazně doporučuje alespoň jeho část v budoucích fázích rozvoje území využít jako pobytové veřejné prostranství či parkovou zeleň. Konkrétní podoba bude definována výslednou typologií a podobou zástavby, která přesahuje podrobnost zpracování zastavovací studie.

Řešení nakládání s dešťovými vodami bude podmíněno konkrétními hydrogeologickými poměry v území. Díky morfologii terénu a extenzivní zeleni ponechané jižní hraně území navazující na zalesněný svah lze předpokládat vzájemné spolupůsobení v rámci péče o retenování dešťových vod a zadržování vody v místě.

Pro tento účel je vhodné v budoucích fázích projektu uvažovat s využitím vyššího podílu ploch s propustným nebo polopropustným povrchem i v rámci navržených, především pěších komunikací a parkovacích stání.

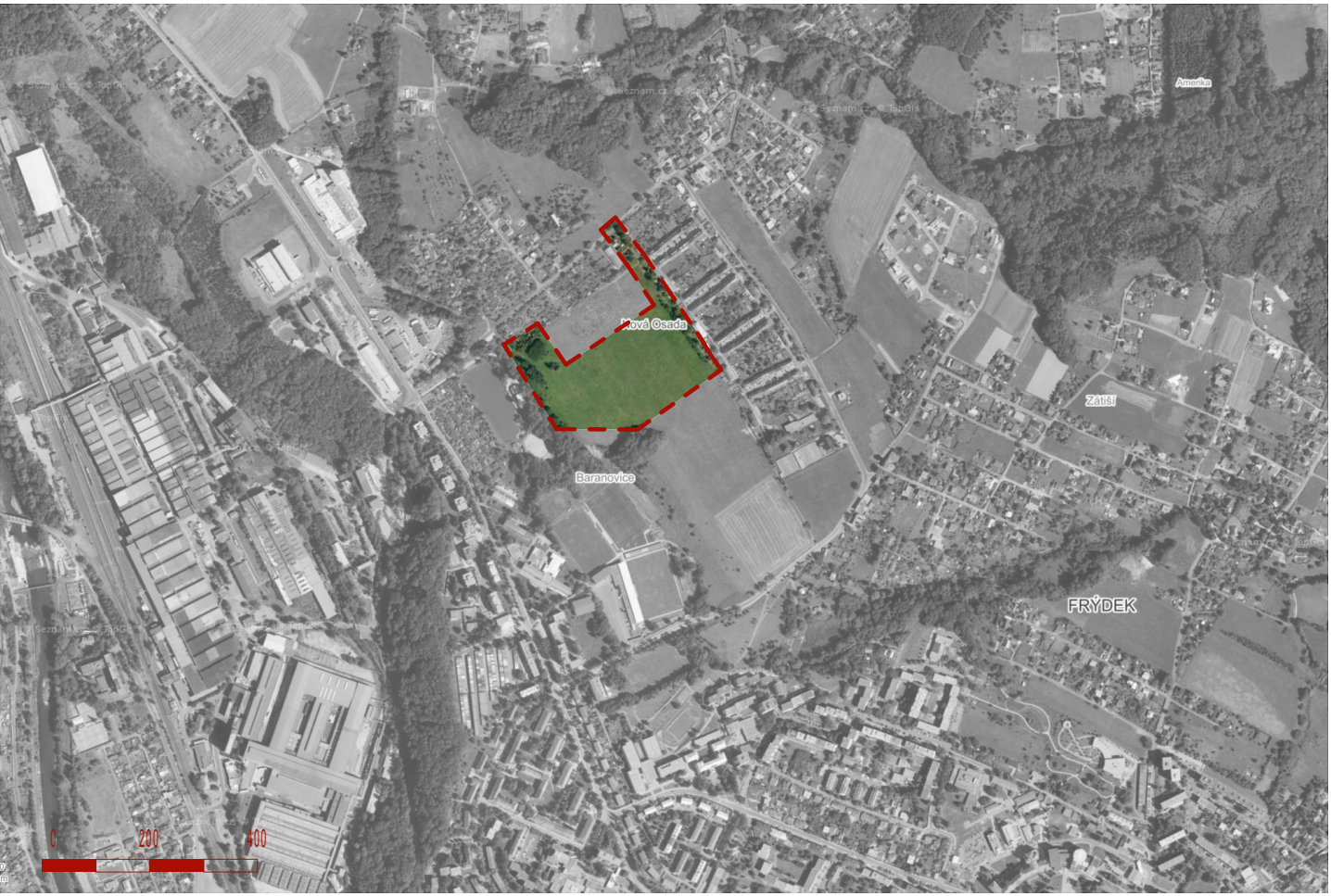
Cílem těchto budoucích opatření by měla být především regulace místního klimatu. Mimo zadržování vody v místě, lokálnímu efektu vlhčení a ochlazování prostřednictvím nově vysázených stromů lze pro snížení absorpce a akumulace slunečního záření v budovách a na zpevněných plochách používat vhodné materiály a barvy, které sluneční záření odrážejí a neakumulují, jako je bílý asfalt a další technologické materiály.

Závěr

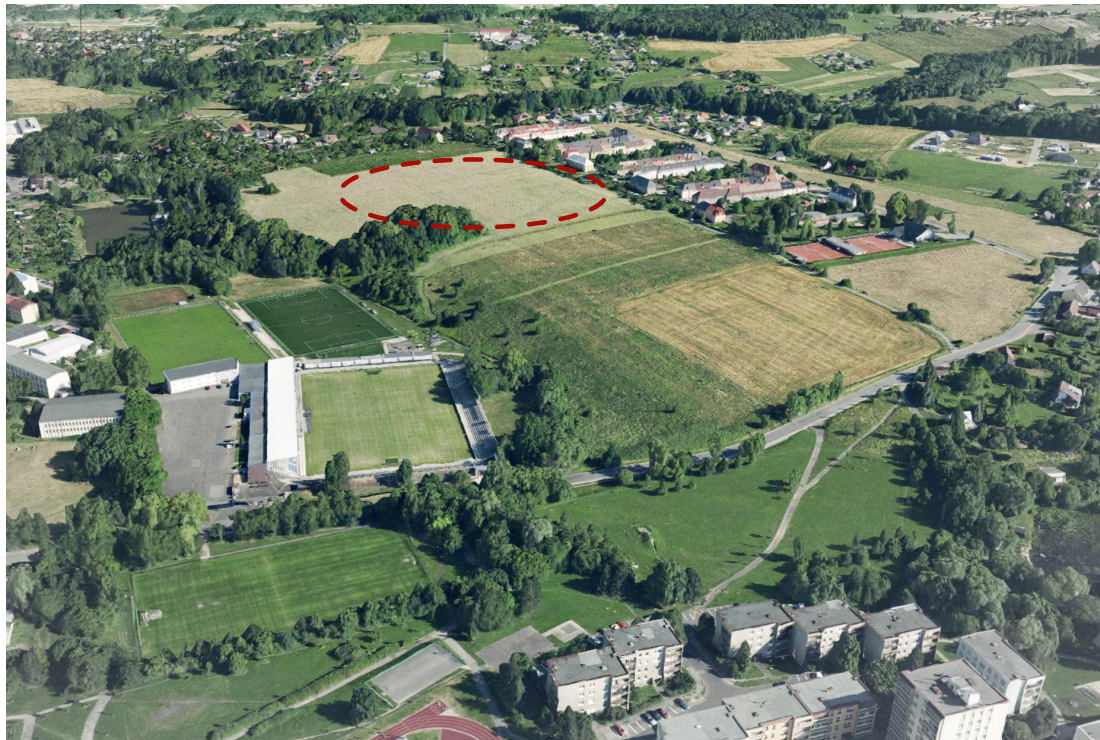
Zastavovací studie prověřila možnosti umístění objektu Alzheimer centra a centra denních služeb Domovinka. Současně s tím předkládá koncepční návrh na budoucí rozvoj řešeného území. Detailní řešení jednotlivých objektů ani vztah řešeného území ke zbytku plochy BH územního plánu nebylo součástí zadání.

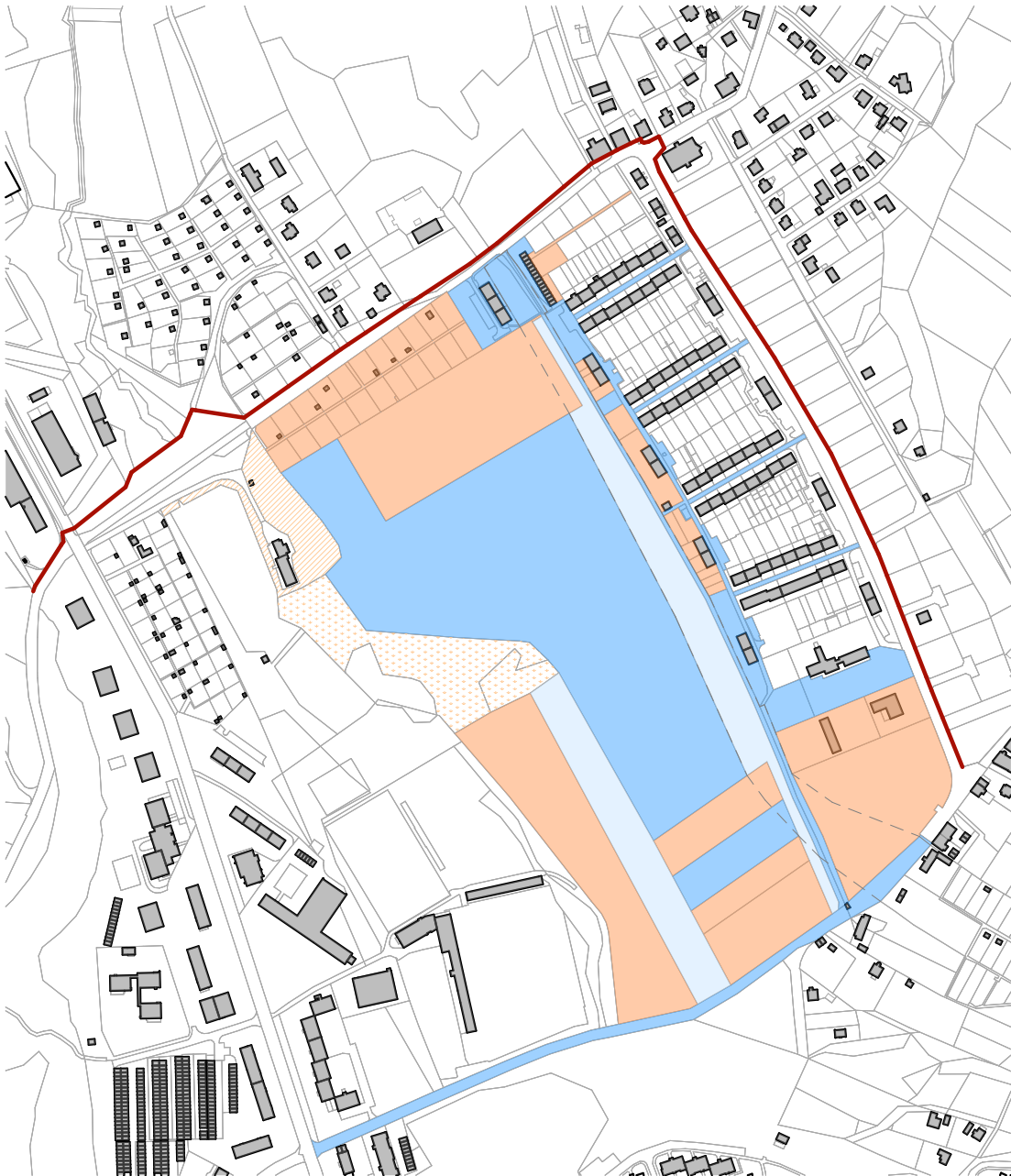
Snahou studie je definovat obecné principy, základní urbanistické vazby a skrze koncepci dopravního řešení i strukturu ploch k zastavění. Tyto ověřuje na podkladu ilustrační hmotové zástavby. Zobrazené stavební objekty, jejich objemy a umístění, slouží pouze jako ilustrační příklad možného řešení, nikoliv jako finální a jediný možný návrh zástavby.

S ohledem na předpoklad logické a ucelené strategie rozvoje města je doporučeno na základě výstupu studie, a připomínek k nim, zpracovat zadání vyššího stupně projektové přípravy pro stanovení jasných limitů a koncepce rozvoje ne jen pro studii zadaného území, ale celé funkční plochy BH, které je toto součástí.



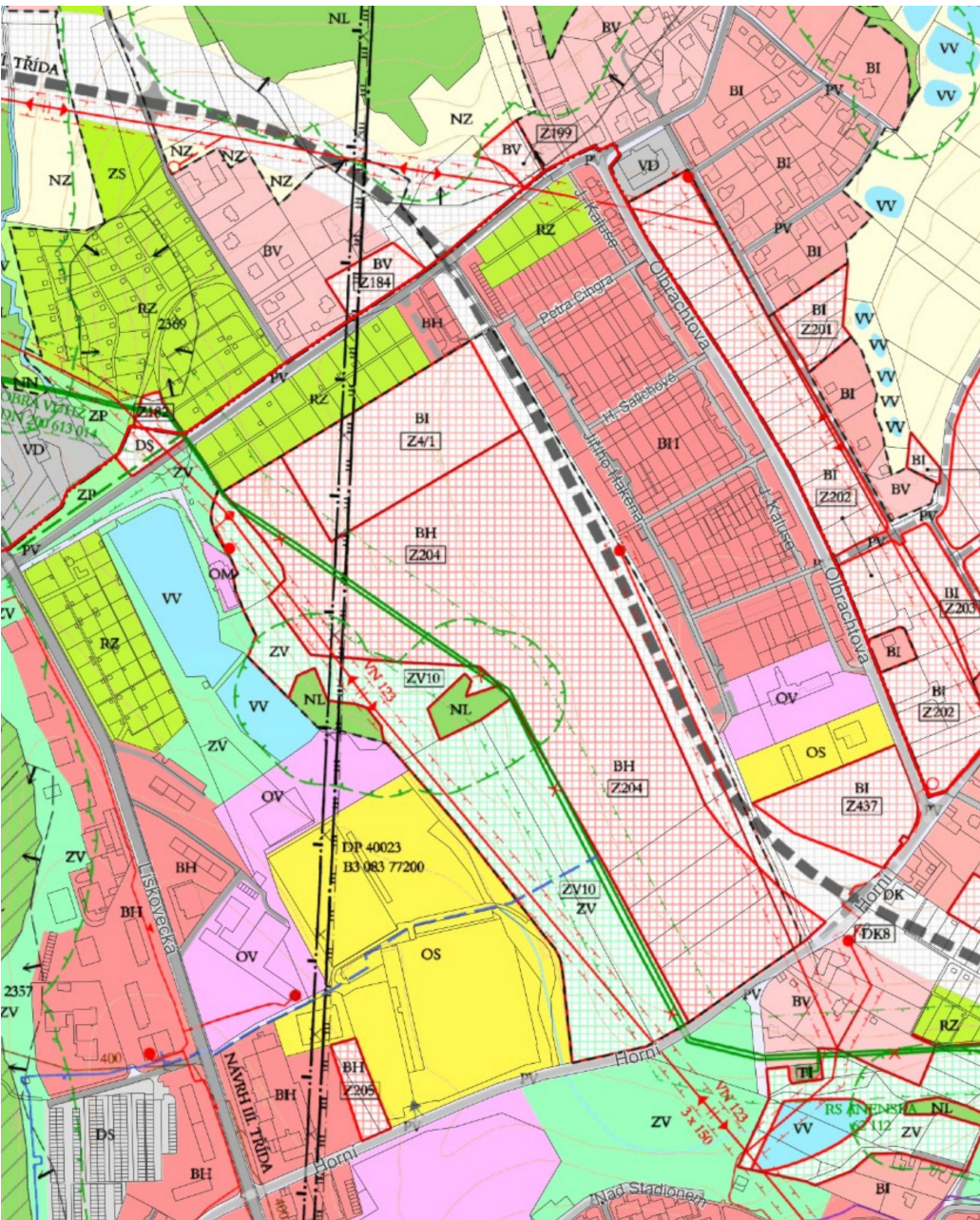
VOJTĚŠ EKARCH ITEKTI	DODAVATEL		OBJEDNATEL		MÍSTO STAVBY		NÁZEV PROJEKTU		NÁZEV VÝKRESU		DATUM	ČÍSLO VÝKRESU
	Ing.arch. Jiří Vojtěšek Osadní 1474/2 Praha 7 tel.: +777 885 244 e-mail: info@vjtsk.cz		město Frýdek-Místek Radniční 1148, Frýdek, 738 01, Frýdek-Místek kontaktní osoba: Ing.arch. Ondřej Zdvomka / hlavní architekt města		parc.č.: 5281/14, 5281/13, 5281/4, 5280/1, 5281/9, 5276/2, 5279/4, 5276/1, 5280/2, 5280/3, 5134/17, 5123/1, 5134/1, 5134/18 k.ú.:Frýdek		Zastavovací studie BERLÍN 2 Frýdek - Místek urbanistická zastavovací studie		situace ortofoto mapa		05/2022	02.1
									MĚŘITKO			





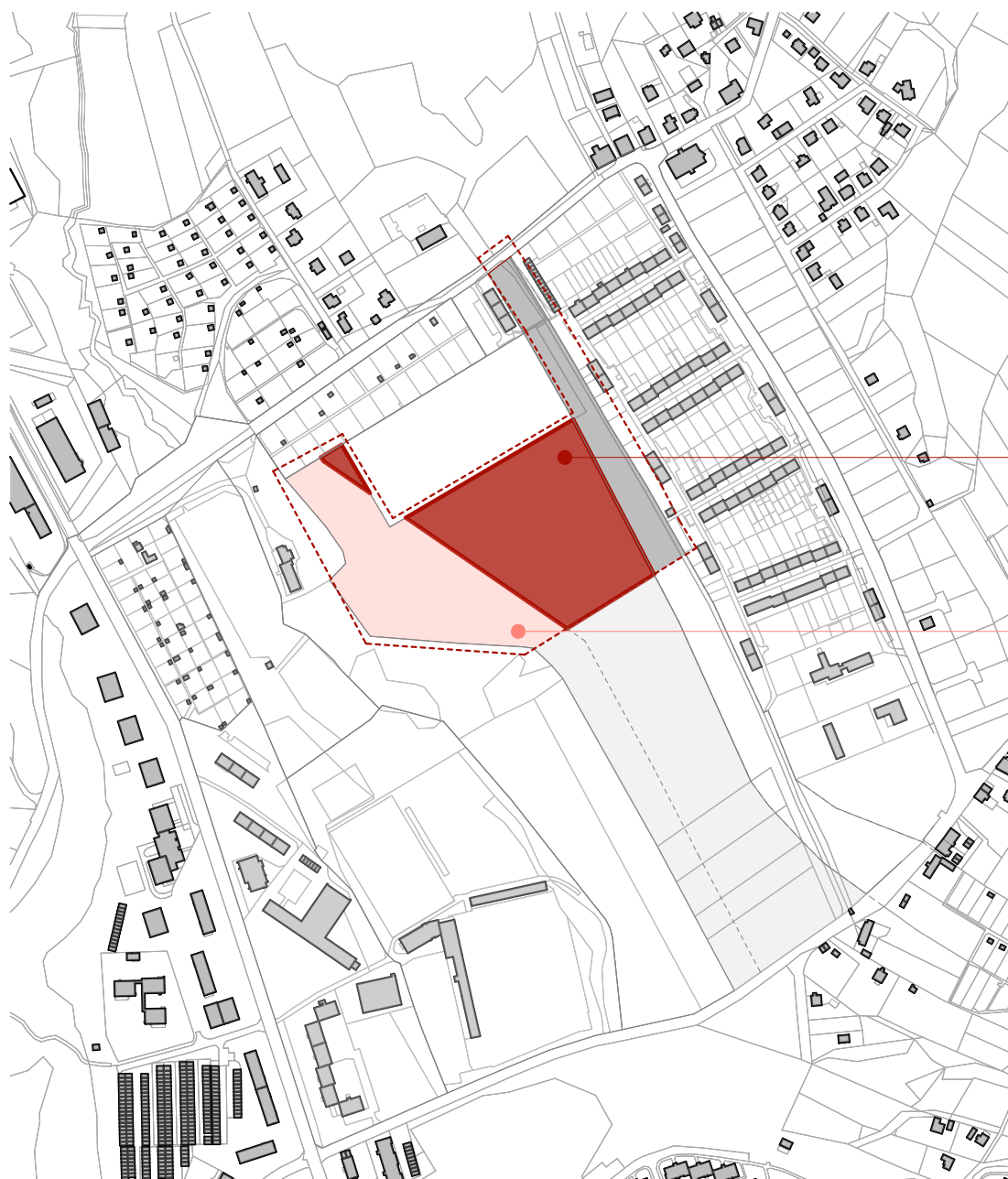
majetkoprávní vztahy

- soukromí vlastníci
- pozemky v majetkové držbě města Frýdek Místek
- pozemky v majetkové držbě České republiky
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a
- pozemky ve slastiectví Apoštolské církve
- pozemky ve slastiectví Lesy ČR a.s.



územní plán

- | | | | | |
|-------|----|--|--|--|
| ----- | | hranice zastavěného území
k 1.10.2020 | | vysokotlaký plynovod (VTL)
s bezpečnostním pásmem (RWE-SMP) |
| BI | BI | plochy bydlení
v rodinných domech
(městské a příměstské) | | ochranné pásmo lesa 50m od okraje
pozemků určených k plnění funkce lesa |
| BH | BH | plochy bydlení
v bytových domech | | vedení VVN 110, 220 A 400 kV
nadzemní s ochranným pásmem |
| DK | DK | plochy dopravních koridorů | | vedení VN 22kV, nadzemní
vodiče bez izolace s ochr.pásmem |
| NL | NL | plochy lesní | | distribuční trafostanice |
| ZV | ZV | plochy zeleně na veřejných
prostranstvích | | silnice I., II. a III. třídy |
| RZ | RZ | plochy zahrádkových osad | | |



řešené území



plocha dopravního koridoru
funkční plocha DK územního plánu



řešené území - **zastavitelná část**
funkční plocha BH územního plánu



řešené území - **nezastavitelná část** (ochranné pásmo plynovodu)
funkční plocha BH územního plánu



mimo řešené území
navazující rozvojové území funkční plochy BH územního plánu

limity území

plocha zadaného území k řešení

51 300 m²

řešené území

v ploše DK územního plánu

8 200 m²

řešené území

v ploše BH územního plánu celkem

43 100 m²

zasatvitelná část

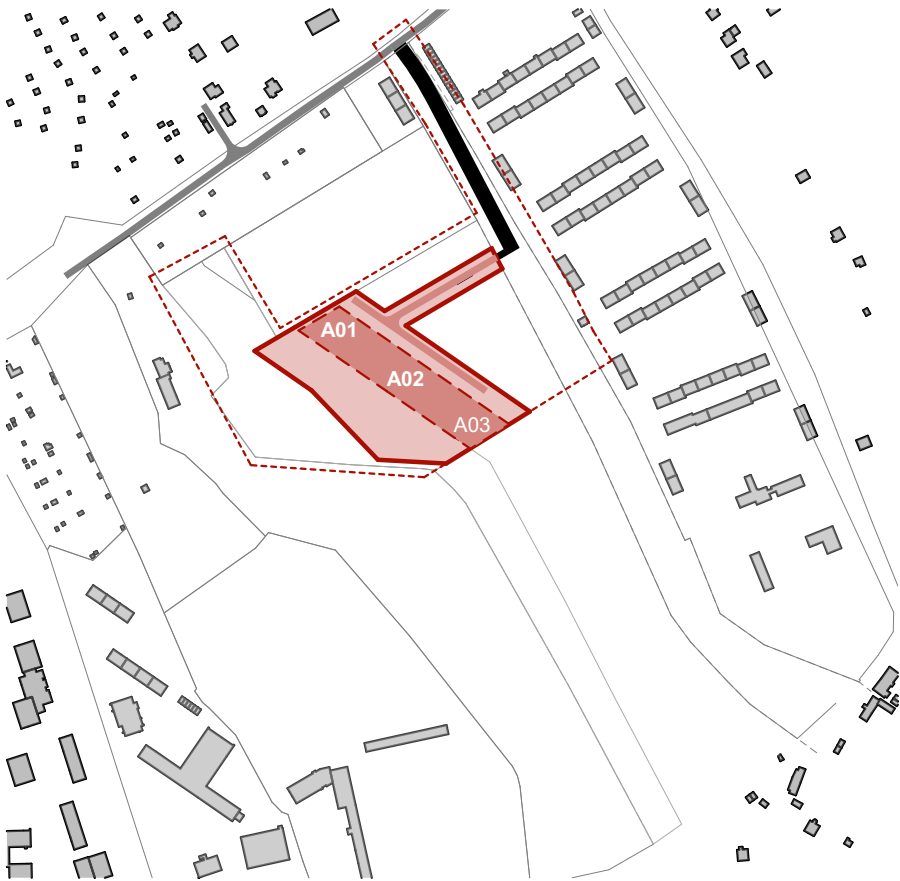
řešeného území plochy BH

23 664,5 m² **55%**

nezasatvitelná část

řešeného území plochy BH

19 435,5 m² 45%



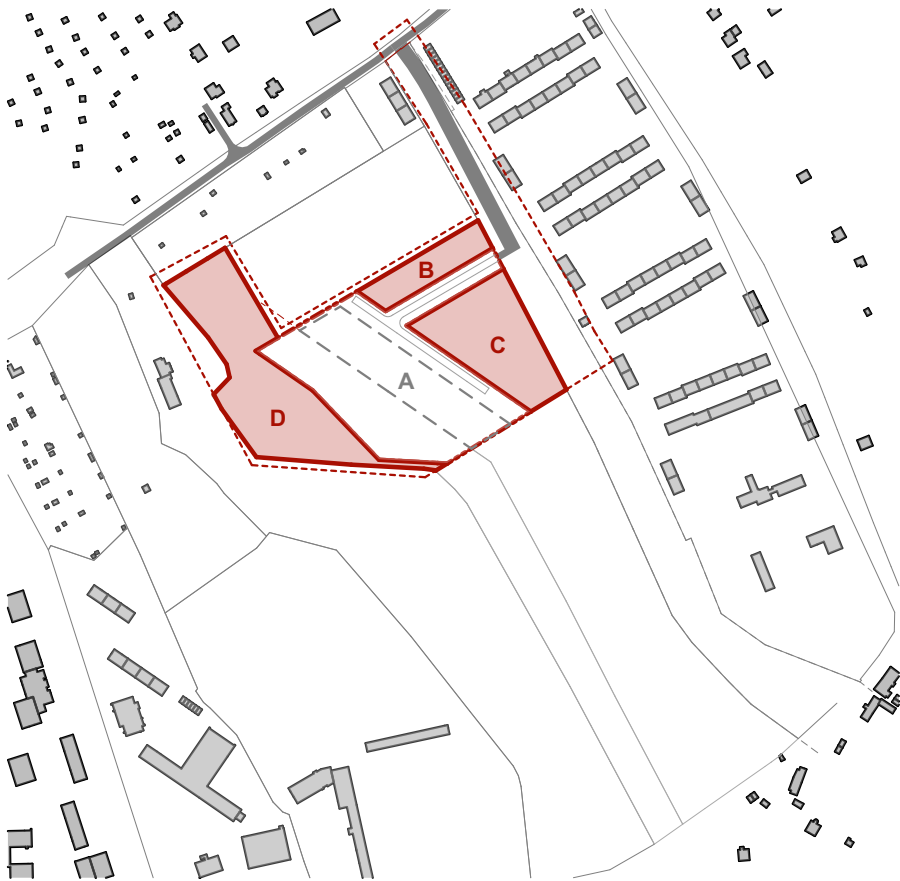
rozvojová zona A

plošná výměra zony: 19 615 m²

Vymezení území k umístění domů sociálních služeb a jejich dopravnímu napojení skrze část komunikace v trase koridoru DK8. Rozšíření zony mimo zastavitelné území plochy BH územního plánu je navrženo pro využití jako soukromé zahrady domů sociálních služeb.

A01, A02
vymezení ploch k umístění objektů sociálních služeb. plocha: 5500 m²

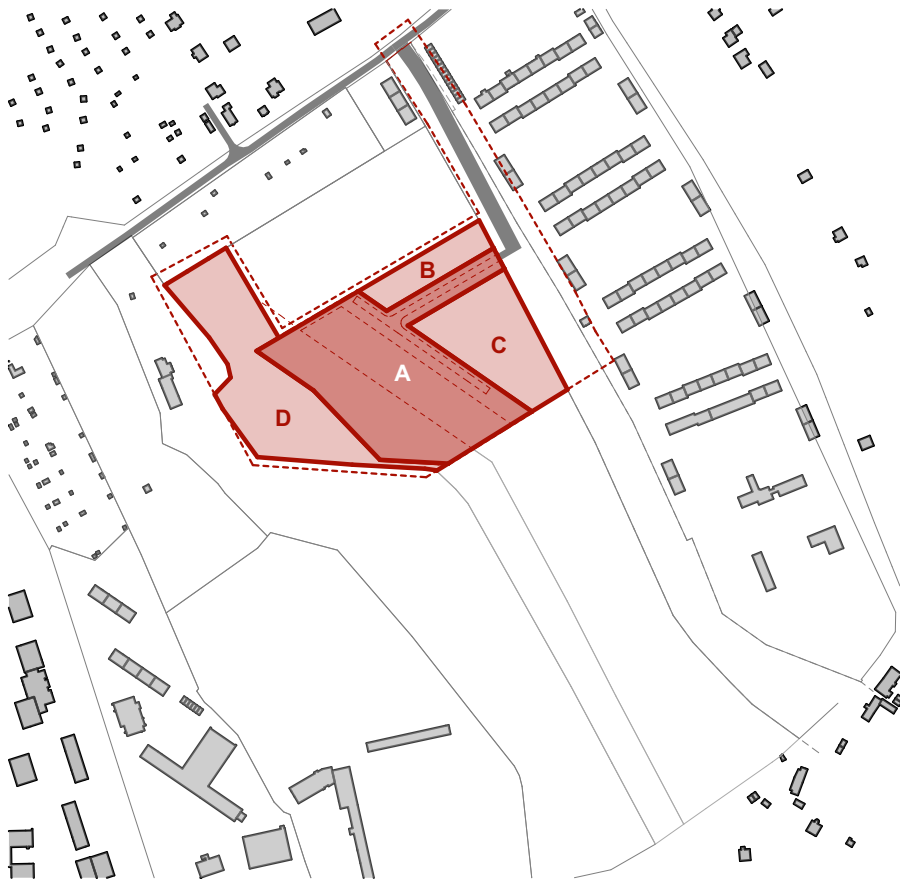
A03
vymezení zastavitelné plochy pro návaznost na budoucí rozvoj území. Plocha: 900 m²



rozvojová zona B - C - D

plošná výměra rozvojových zón:
B 3068 m²
C 7770 m²
D 12 625 m²

Vymezení zón k budoucímu rozvoji řešeného území. Zona D se nachází v nezastavitelné části řešeného území a je ponechána jako volná rekreační krajina s možností napojení na systém ekologické stability - biokoridor.



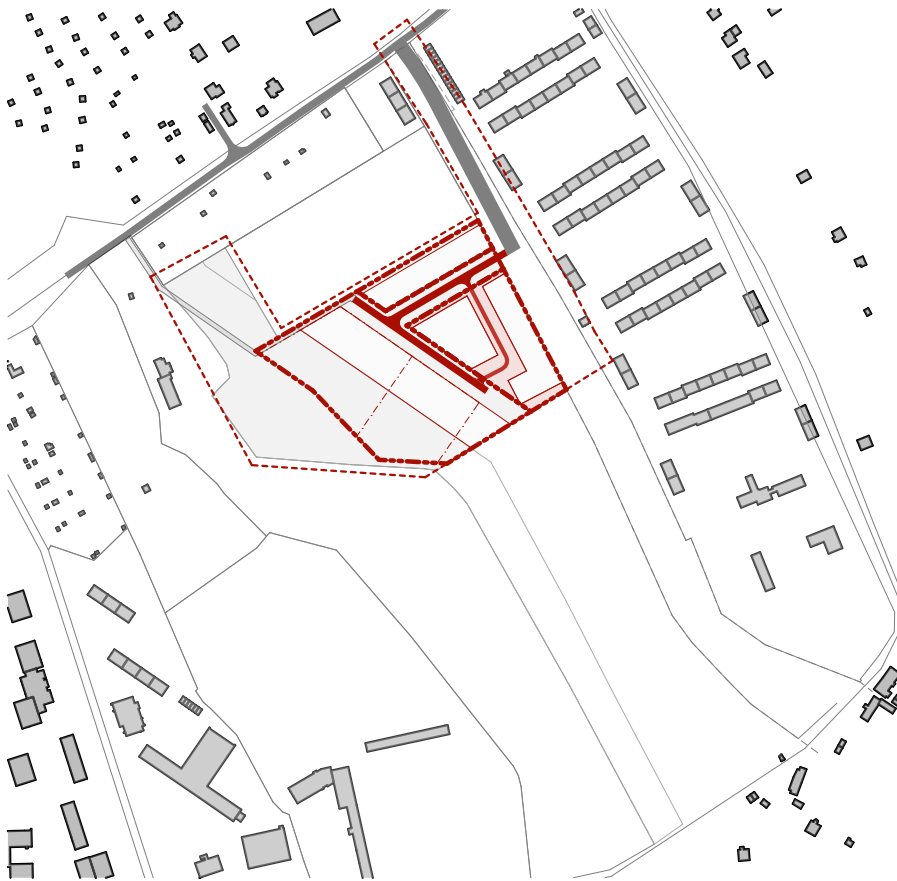
rozvojové zony v řešeném území

Rozložení jednotlivých rozvojových zón lze chápat také jako plán etapizace rozvoje řešeného území.

A	19 615 m ²	zastavitelné	domy sociálních služeb
B	3 068 m ²	zastavitelné	bytové domy
C	7 770 m ²	zastavitelné	bytové domy
D	12 625 m ²	nezastavitelné	rekreační krajina



vymezení ploch k zastavění



koncepce dopravy v řešeném území



alternativní dopravní napojení lokality

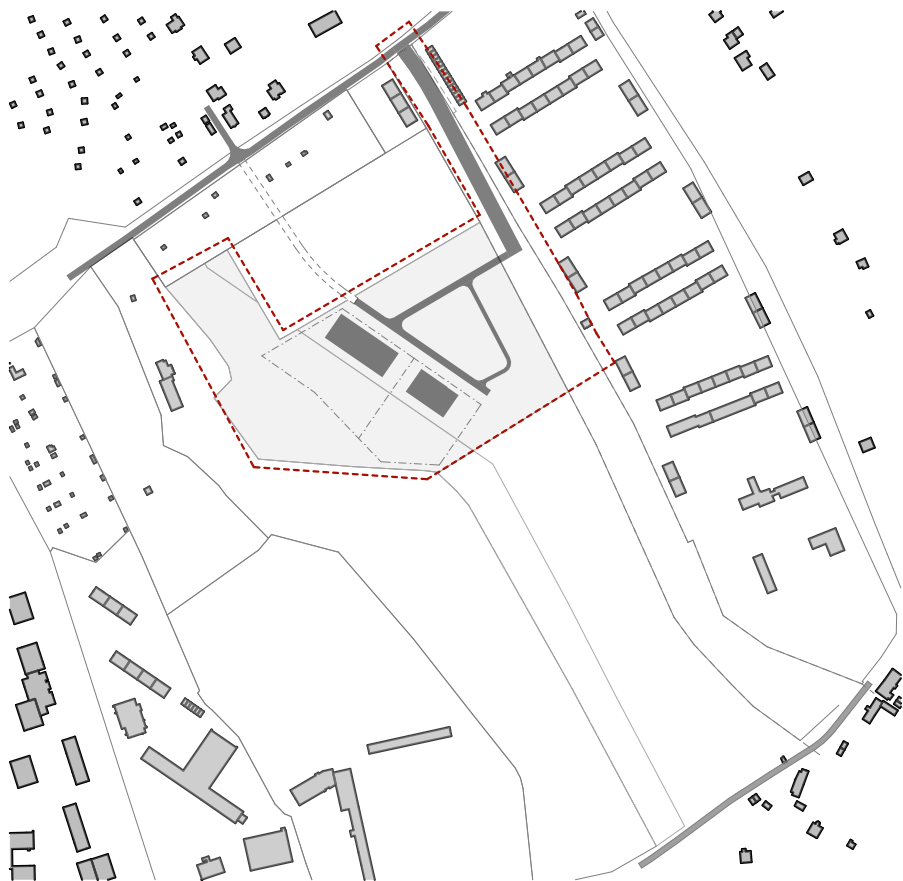
Zastavovací studie se v souladu se svým zadáním snaží definovat koncepci rozvoje řešeného území. Zadáním a tedy ani cílem studie není návrh jednotlivých stavebních objektů, jejich tvar či velikost. Cílem studie je definovat základní urbanistické principy uspořádání řešeného území. Za tímto účelem jsou v jednotlivých rozvojových zónách navrženy plochy určené k zastavění. Způsob zastavění těchto ploch je doporučeno podrobněji prověřit v navazujících fázích projektové přípravy a to včetně zbylé části funkční plochy BH mimo zadané řešené území studie.

výměra ploch k zastavění:

- A01 3 000 m²
- A02 2 500 m²
- A03 900 m²
- B 2 835 m²
- C01 2 835 m²
- C02 2 340 m²

Řešené území je dopravně napojeno skrze část budoucí komunikace DK8. Doprava v rámci území je v návaznosti na zadání navržena jako okružní. Tedy tak, aby byla umožněna plynulost provozu bez ohledu na rozvoj okolních pozemků. Umístění vjezdu do území a na něj navazující obousměrné komunikace kolmé na část koridoru DK8 je koncipováno tak, aby umožňovalo plynulé, minimálně pěší, propojení s ulicí H.Salichové. V rámci řešeného území je uvažováno se zklidněným režimem dopravy tzn. omezením rychlosti a také jednosměrným provozem v rámci obytné zony ve východní části.

Koncept rozvoje území nabízí alternativní variantu dopravního napojení řešeného území. Jedná se o propojení bezejmenné ulice skrzestávající vjezd do zahrádkářské kolonie přes soukromý pozemek bezprostředně sousedící s řešeným územím. Podmínkou této varianty je vypořádání majetkoprávních vztahů v území ve vztahu k dotčeným pozemkům v soukromém vlastnictví. Výhodou je výrazné zkrácení trasy dopravního napojení, stejně jako délka sítě technické infrastruktury. Jako efektivní varianta dopravního napojení jeví především v případě výstavby pouze domů sociálních služeb bez přímé časové návaznosti na bytovou výstavbu ve zbytku řešeného území. V tomto případě lze kladně hodnotit také nulovou vazbu výstavby domů sociálních služeb na stavební objekt části plánované komunikace DK8.



koncepce rozvoje lokality

Schema řešeného území s umístěním objektů Alzheimer centra a centra denních služeb Domovinka vč. zokruhování vnitřní obslužné komunikace.



koncepce rozvoje lokality
automobilová doprava

Koncepce zástavby řešeného území byla řešena v kontextu jeho širších vztahů, tedy v rámci celého území plochy BH územního plánu. Jako zásadní bod konceptu bylo umožnění minimálně pěšího propojení této rozvojové plochy se stávající rezidenční lokalitou Nová Osada. Paralelní obslužná komunikace k dokončenému koridoru DK8 je uvažována ve zklidněném režimu dopravy. Ve schématu širších vztahů se ještě důrazněji nabízí propojení řešeného území skrze severně sousedící soukromé pozemky.



koncepce rozvoje lokality
pěší doprava

Síť hlavních pěších tras navazuje na koncepci automobilové dopravy a podporuje pohyb napříč celou rozvojovou lokalitou, tedy z Nové Osady do volné krajiny na hraně svahu, který tvoří také hranici funkční zony BH. Místa napojení pěších tras jsou umístěna v návaznost na dnes používané pěší cesty v místě.



koncepce rozvoje lokality
zastavitelnost území

Uspořádání zastavitelných ploch mimo řešené území studie navazuje na návrh dopravní infrastruktury. Způsob zastavění těchto ploch je doporučeno podrobněji prověřit v navazujících fázích projektové přípravy.



koncepce rozvoje lokality
struktura zástavby

Schema struktury zástavby je koncipováno s ohledem na předpoklad vybudování dopravního koridoru DK8 a současně morfologii terénu celého území. Záměr pracuje s koncepcí otevřených bloků umožňující v dalších fázích projektu nastavení logické hierarchie prostorů mezi domy na veřejné, poloveřejné a soukromé. Měřítko jednotlivých bloků je navázáno na měřítko bloků stávající zástavby lokality Nová Osada tak, aby bylo možné řešené území propojit jak dopravně, tak vizuálně s již zastavěným okolím. Zobrazené schema není finálním a jediným možným návrhem struktury zástavby. Jedná se o zobrazení urbanistického principu a možného měřítka zástavby. Konkrétní podoba bude určena v navazujících fázích studie.



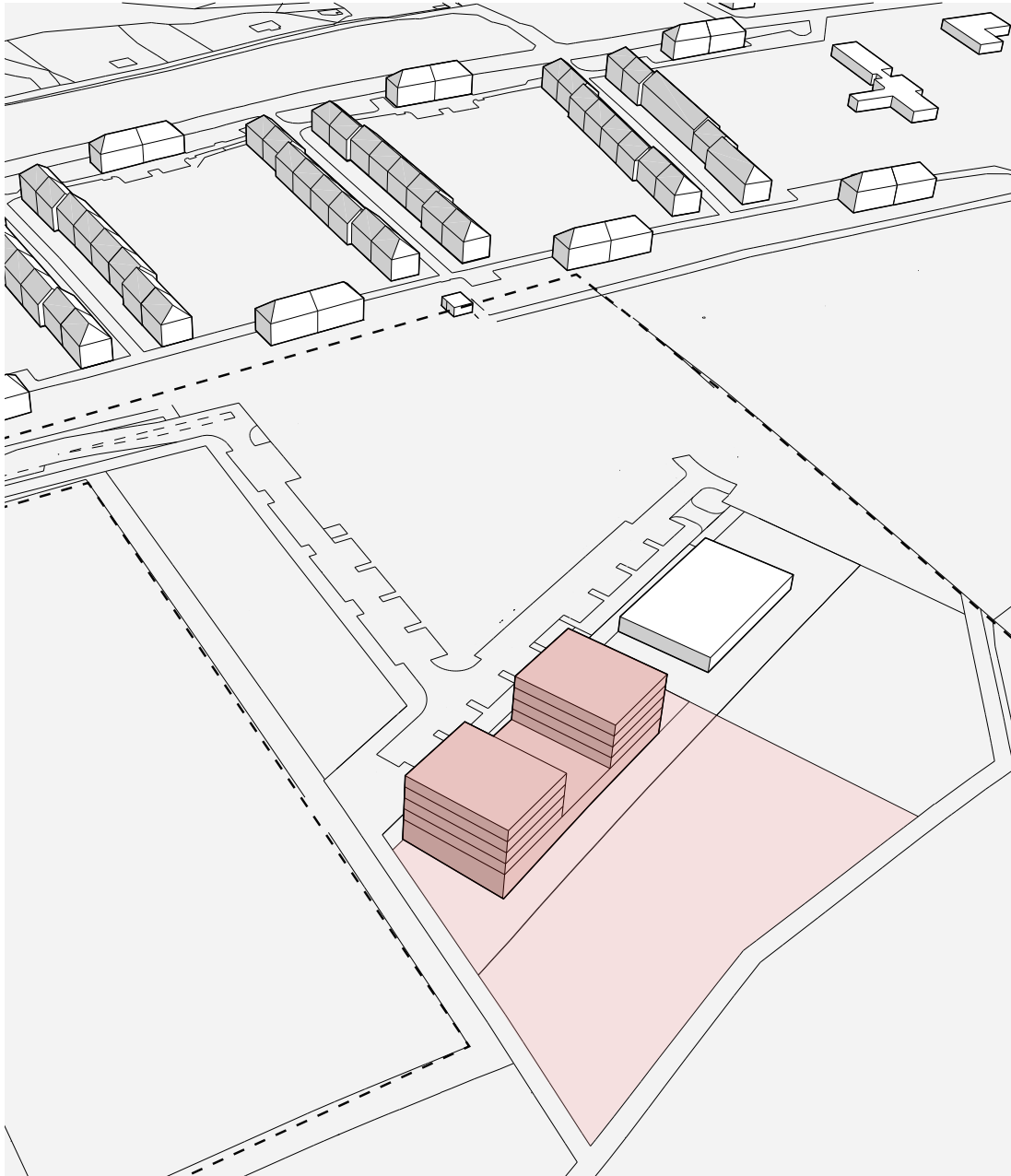
koncepce rozvoje lokality
typologie zástavby

Podél linie dopravního koridoru je uvažováno s umístěním "bariérových" bytových domů jako prostředku omezení negativních vlivů dopravy na zbytek rozvojového území. Naopak podél pohledově exponované jihozápadní hrany rozvojového území, kterou tvoří výrazný terénní zlom, jsou umístěny bytové domy menšího měřítka s kolmou orientací hmoty na vrstevnice.

01 Alzheimer centrum
02 centrum Domovinka

Bytové / polyfunkční domy
"bariérové domy" vůči vlivům kapacitní dopravy koridoru DK8

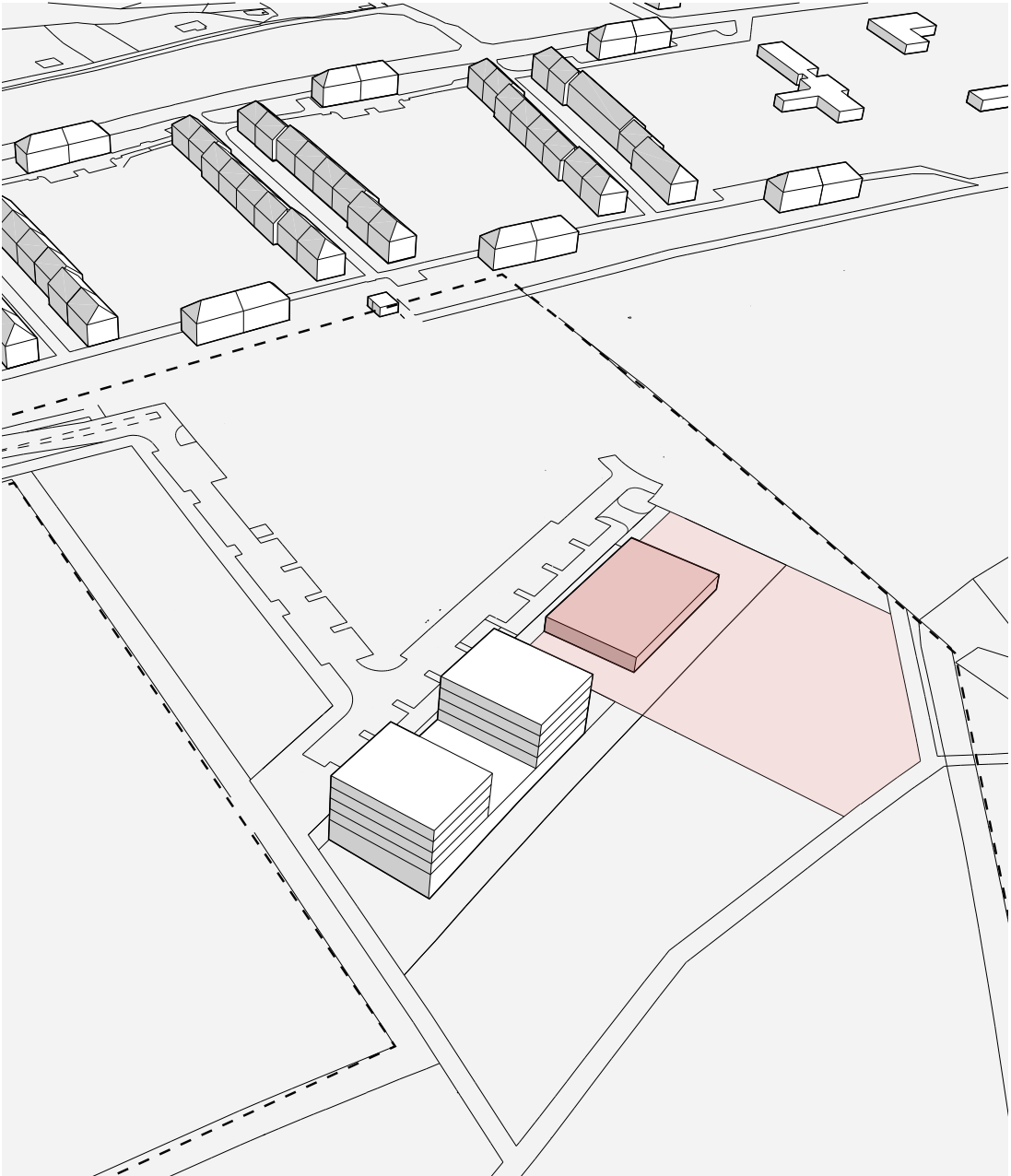
Bytové domy. Z dálky pohledově exponovaná hrana svahu.
Orientace domů kolmo k vrstevnicím. Menší objemy staveb.



Alzheimer centrum

01 - Alzheimer centrum
plocha možná k zasatvení: 4 000 m²
nezastavitelná plocha (zahrada): 3 000 m²
celková plocha pozemku: 7 000 m²

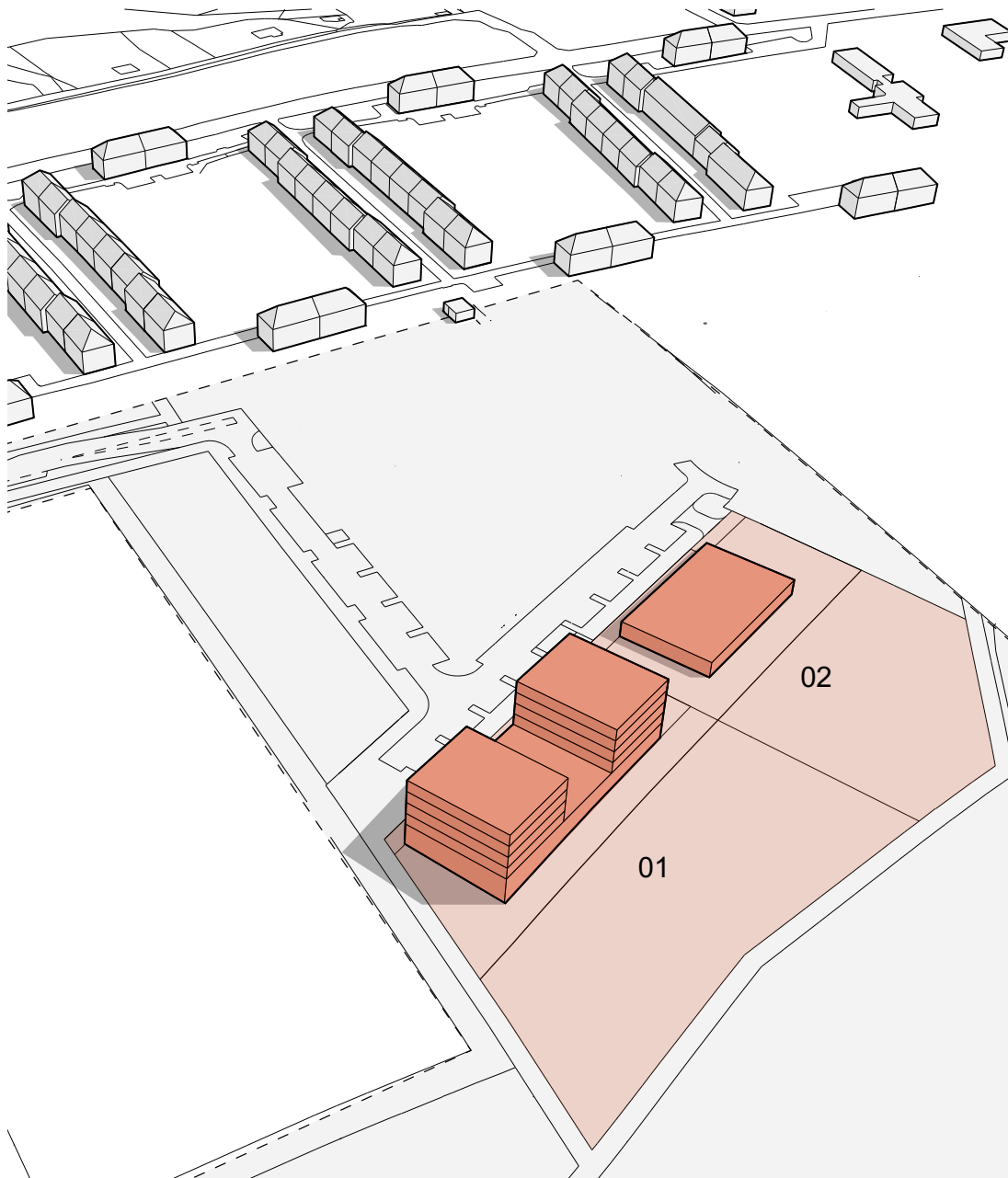
Objem a rozměry objektu převzaty z písemného zadání zastavovací studie bez požadavku na bližší rozpracování:
kapacita objektu: 80 lůžek, max. 50 zaměstnanců
obestavěný prostor: 20 000 m³
zastavěná plocha objektu: 1 450 m²



centrum Domovinka

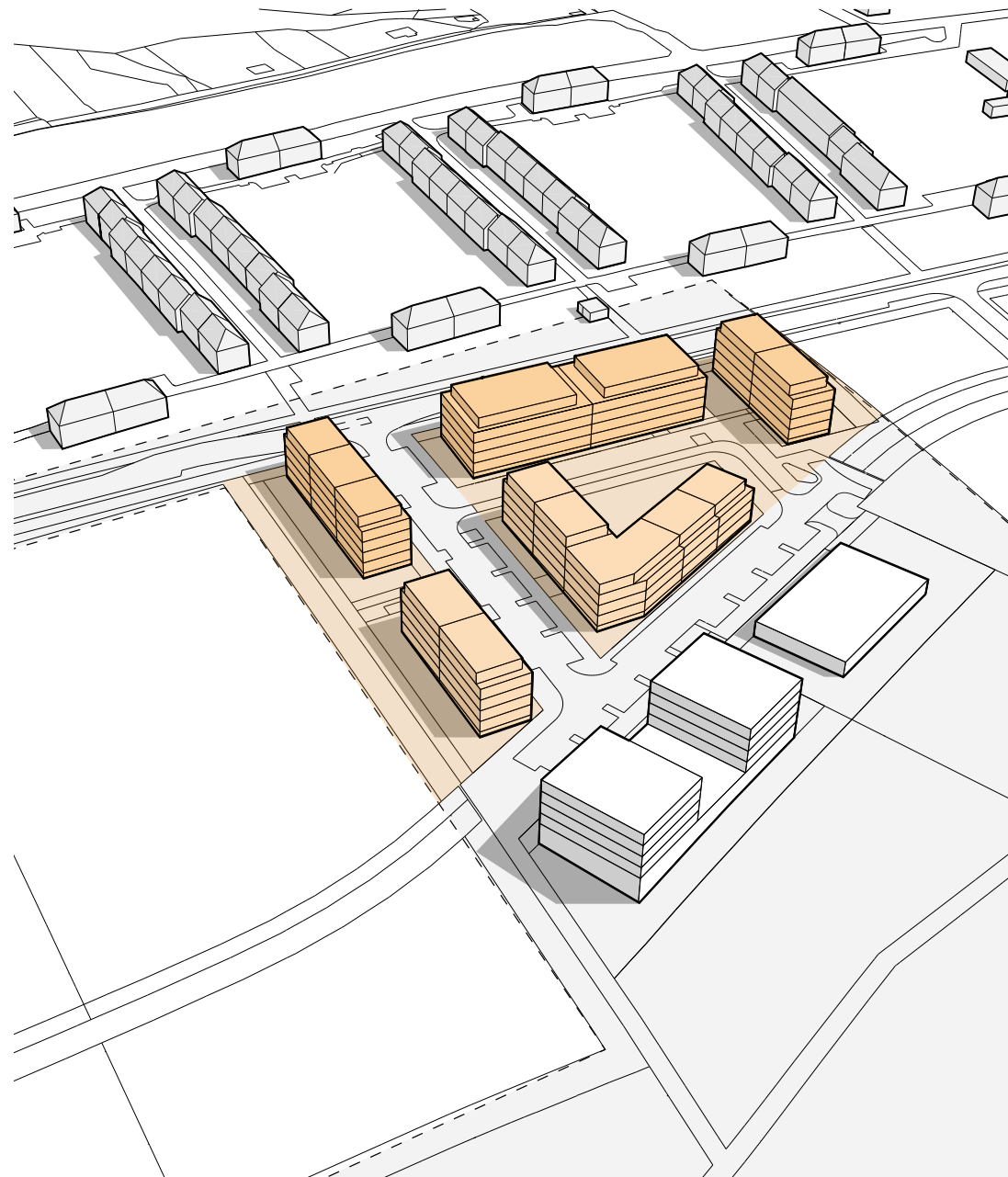
02 - centrum Domovinka
plocha možná k zastavění: 2 500 m²
nezastavitelná plocha (zahrada): 3 100 m²
celková plocha pozemku: 5 600 m²

Objem a rozměry objektu převzaty z podkladů vypisovatele zastavovací studie:
Studie proveditelnosti bývalého hotelu Centrum - byty dostupného bydlení - II.
Etapa - II. Domovinka
zastavěná plocha objektu: 753,6 m²
autor: TADIATELIER - Ing.arch. Dita Nováková
datum: 11/2020



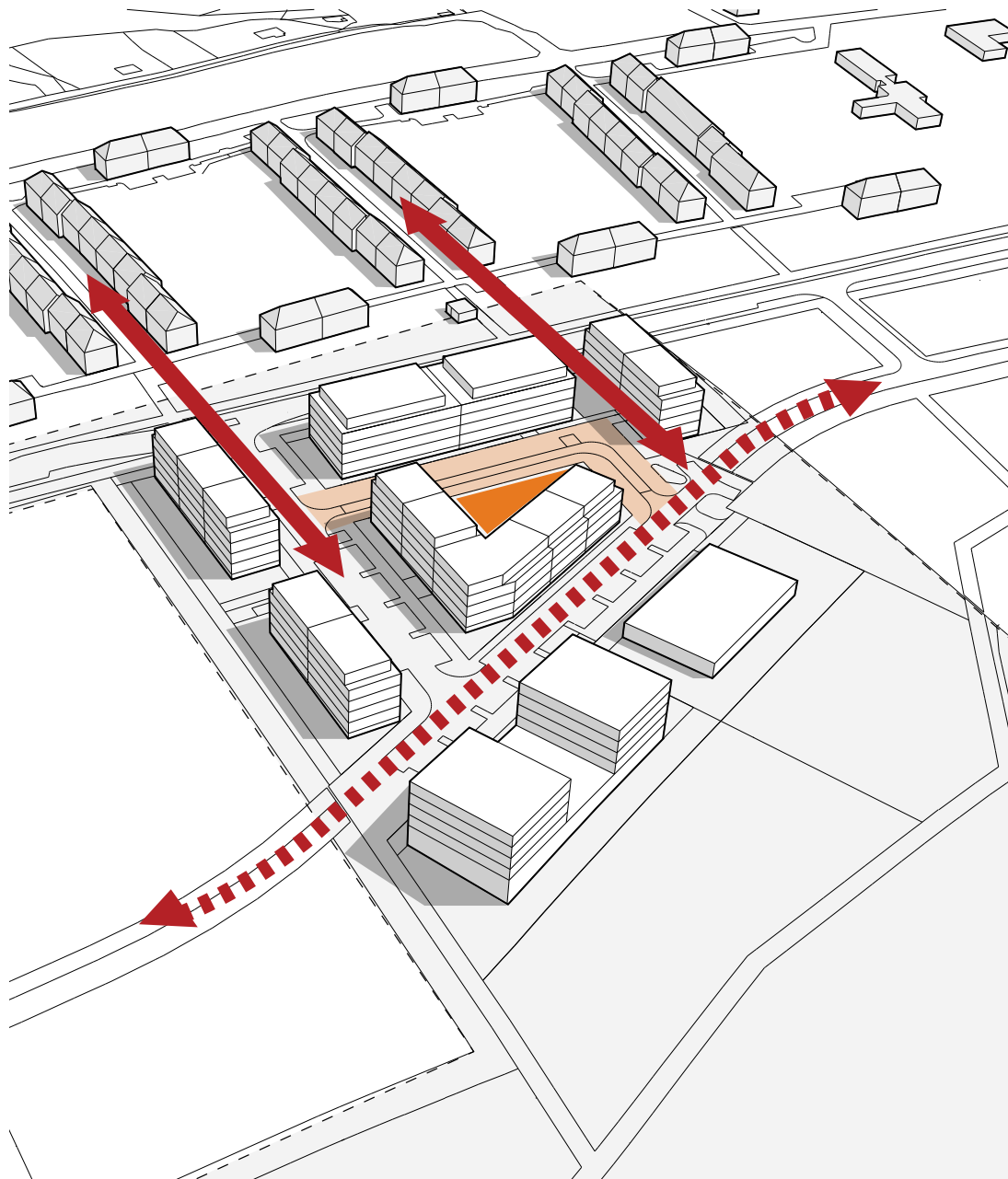
etapa 01

- hranice řešeného území
- hranicerozvojové zony / etapy výstavby
- stavební objekty
01 - Alzheimer centrum
02 - centrum Domovinka



etapa 02/03

- hranice řešeného území
- hranicerozvojové zony / etapy výstavby
- stavební objekty
bytové domy



principy návrhu



urbanistická a dopravní osa
návaznost a pěší propojení na ulici H. Salichové



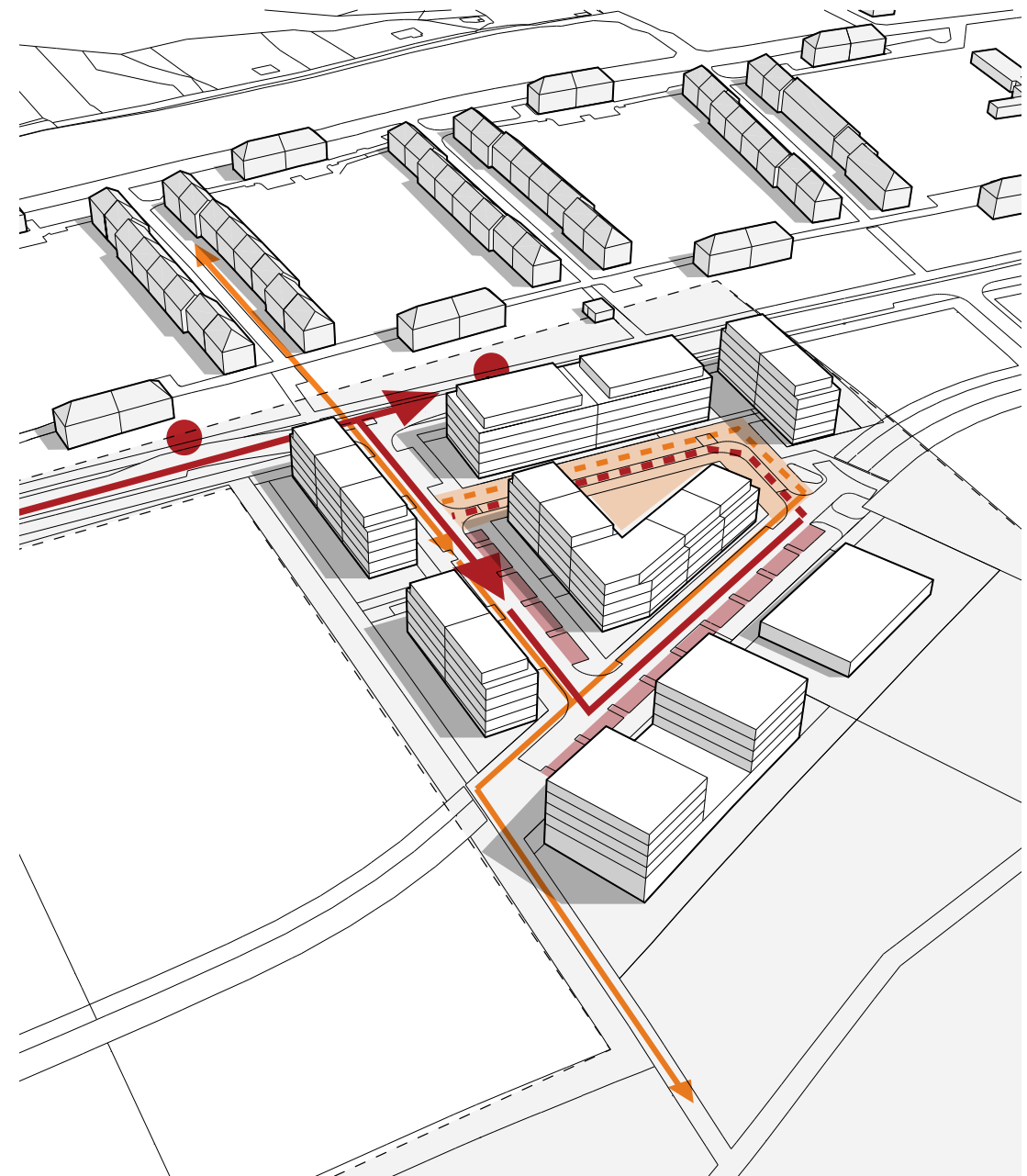
urbanistická a dopravní osa
návaznost na budoucí rozvoj sousedních pozemků - alternativní dopravní napojení lokality



urbanistická a pohledová osa
návaznost na ulici Jaroslava Haška



otevřený vnitroblok
Bez ohledu na výslednou formu a uspořádání bytových domů je studií doporučeno zachování části k zastavění určené plochy C2 pro vytvoření veřejného - poloveřejného prostoru k využití jako pobytový park či hřiště



koncepte dopravy



hlavní dopravní napojení - obousměrná komunikace



zklidnění areálové dopravy - pěší zóna s jednosměrným provozem



návrh s předpokladem dobudování celé trasy koridoru DK8 umísťuje dvě zastávky MHD v návaznosti na křižování koridoru a ulice H.Salichové resp. hlavní vstupní komunikace do řešeného území.



hlavní trasy pro pěší a cyklisty jsou mimo koridoru DK8 navrženy kolmo na tuto komunikaci v návaznosti na propojení stávající zastávky Nové Osady a jihovýchodní hrany rozvojového území ponechané jako rekreační zeleň



koncepte zeleně

-  stromořadí
navrženo podél hlavní dopravní osy koridoru DK8 i vnitřních areálových komunikací
-  Rekreční veřejná zeleň
Uvažována a doporučena v rámci rozvojové zony C jako součást stavební struktury otevřeného vnitrobloku. Využití nezastavěných částí k zasatvení navržených ploch v rámci rozvojových zon.
-  Soukromé zahrady
Součást rozvojové zony A. Soukromé zahrady Alzheimer centra a centra denních služeb Domovinka.
-  Volná krajina
Nezastavitelná část řešeného území. Propojení řešeného území s okolní krajinou s potenciálem vzniku lokálního biokoridoru.



funkce v území

-  Domy sociálních služeb
-  Bytové domy s možností využití parteru pro obchod, služby a veřejnou vybavenost
-  Bytové domy s možností využití části parteru pro veřejnou vybavenost





VOJTĚŠEK
ARCH
ITEKT I

DODAVATEL

Ing.arch. Jiří Vojtěšek
Osadní 1474/2
Praha 7
tel.: +777 885 244
e-mail: info@vjtsk.cz

OBJEDNATEL

město Frýdek-Místek
Radniční 1148, Frýdek, 738 01, Frýdek-Místek
kontaktní osoba:
Ing.arch. Ondřej Zdvomka / hlavní architekt města

MÍSTO STAVBY

parc.č.: 5281/14, 5281/13, 5281/4, 5280/1, 5281/9,
5276/2, 5279/4, 5276/1, 5280/2, 5280/3, 5134/17,
5123/1, 5134/1, 5134/18 k.ú.:Frýdek

NÁZEV PROJEKTU

Zastavovací studie BERLÍN 2
Frýdek - Místek
urbanistická zastavovací studie

NÁZEV VÝKRESU

MĚŘÍTKO

situace - zastavovací plán

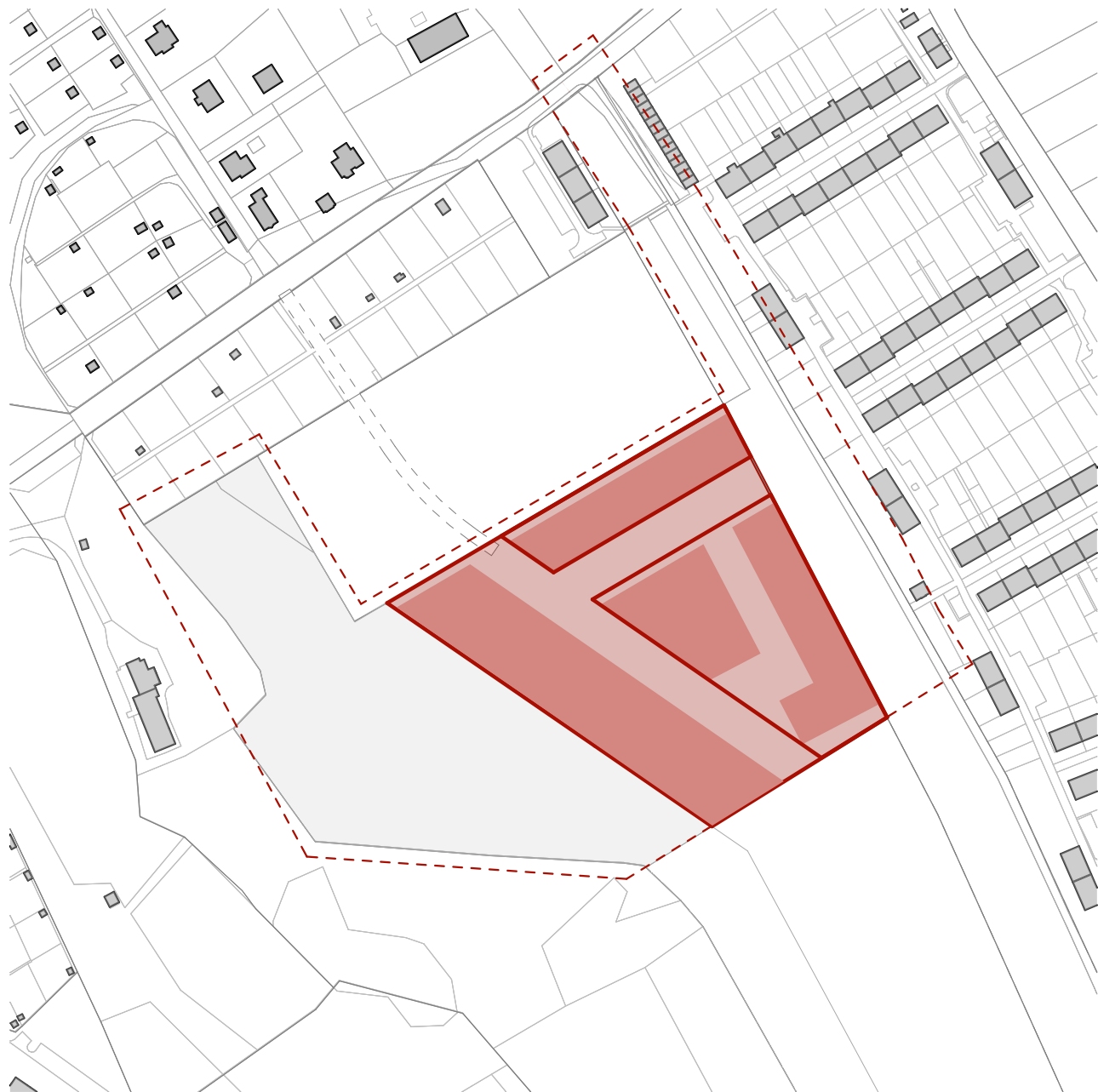
1:1000

DATUM

05/2022

ČÍSLO VÝKRESU

03.1



výpočet KZP pro celou plochu řešeného území

řešená část území BH 43 100 m²

zastavitelná plocha
plochy k zastavění a navržené zpevněné plochy 22 165 m²

výpočet KZP při započítání plochy celého řešeného území se 100%
zastáveností ploch určených k zástavbě a navržených zpevněných
ploch

kzp = 0,51

maximální přípustný KZP funkční plochy BH dle územního plánu 0,6



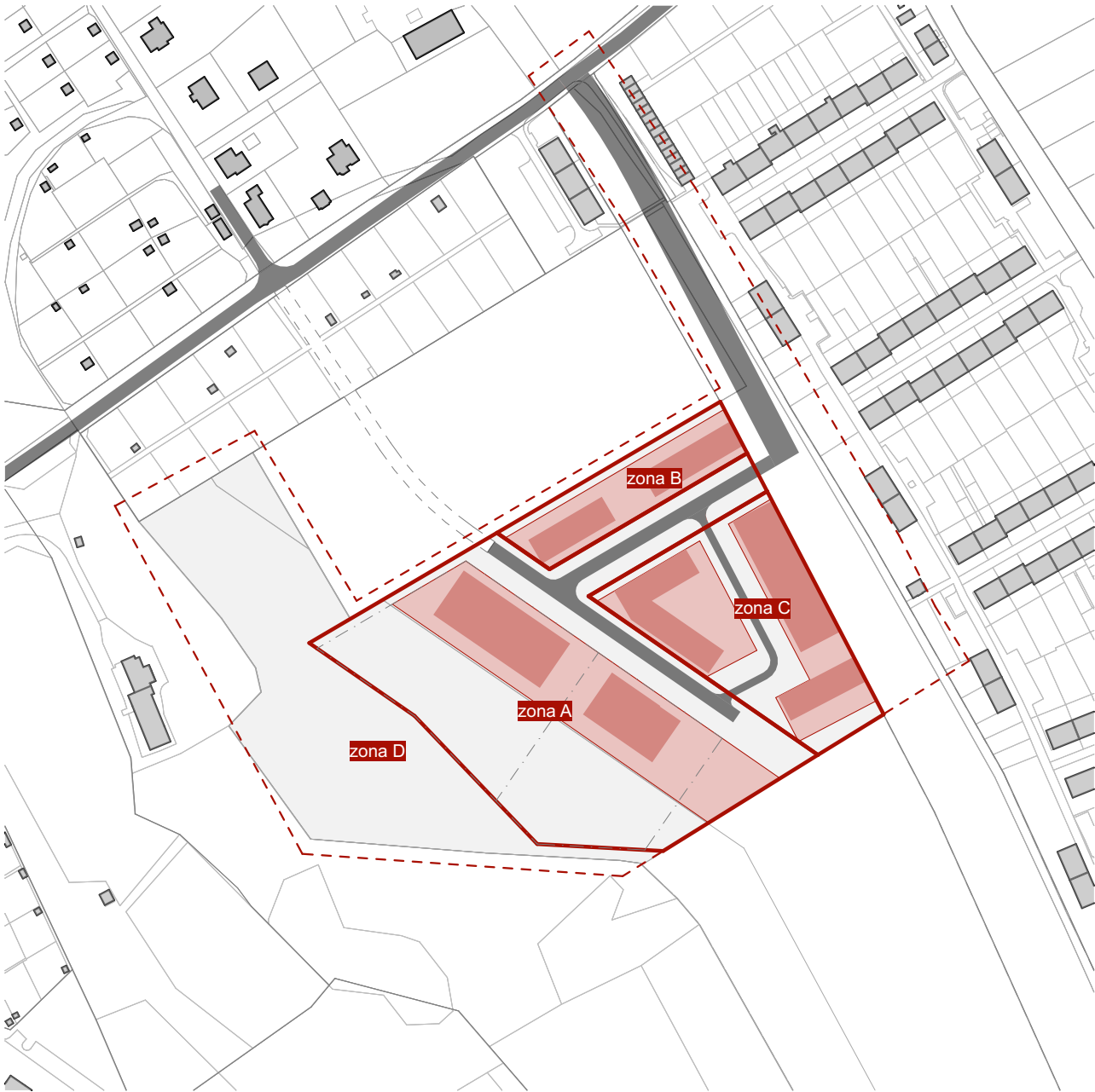
výpočet KZP při rozdělení řešeného území do rozvojových zón
pro každou zónu samostatně

zóna A / etapa 01
plocha rozvojové zóny: 19 616 m²
maximální přípustná zastavitelná plocha při KZP 0,6: 11 770 m²

zóna B / etapa 02
plocha rozvojové zóny: 3 068 m²
maximální přípustná zastavitelná plocha při KZP 0,6: 1 840 m²

zóna C / etapa 03
plocha rozvojové zóny: 7 770 m²
maximální přípustná zastavitelná plocha při KZP 0,6: 4 662 m²

zóna D / volná krajina - nezastavitelné území
plocha rozvojové zóny: 3 068 m²
maximální přípustná zastavitelná plocha při KZP 0,6: 1 840 m²



zona A

plocha zóny celkem	19 616 m ²
navržené zpevněné plochy (komunikace)	5 208 m ²
plochy navržené k zastavění	6 400 m ²
KZP při 100% zastavění k tomu určených ploch	0,59
maximální zastavěná plocha stavebních objektů v rámci k jejich umístění určených ploch	6 561,6 m ²

poznámka:
Návrh splňuje podmínky územního plánu bez limitování zastavění plochy budoucích stavebních objektů, nebo limitování rozsahu k nim náležících zpevněných ploch.

zona B

plocha zony celkem	3 068 m ²
navržené zpevněné plochy (komunikace)	0 m ²
plochy vymezené k zastavění	2 589 m ²
KZP při 100% zastavění k tomu určených ploch	0,84
maximální zastavěná plocha stavebních objektů v rámci k jejich umístění určených ploch	1 840,8 m ²

plocha navržených stavebních objektů (nadzemní část)	1 112 m ²
--	----------------------

poznámka:
Návrh nepředpokládá ani nedoporučuje 100% zastavěnost k tomu vymezených ploch. Plochy navržené k zastavění jsou určeny s cílem nelimitovat návrh budoucí struktury zástavby jejíž konkrétní podoba není předmětem řešení této studie. Navržená struktura zástavby slouží jako ilustrační zobrazení možného způsobu zástavby, její konkrétní podoba včetně finální zastavěné plochy včetně suterénních podlaží bude předmětem řešení samostatně, navazující, fáze projektové přípravy.

zona C

plocha zony celkem	7 770 m ²
navržené zpevněné plochy (komunikace)	1 653,5 m ²
plochy vymezené k zastavění	5 175 m ²
KZP při 100% zastavění k tomu určených ploch	0,88
maximální zastavěná plocha stavebních objektů v rámci k jejich umístění určených ploch	3 008,5 m ²

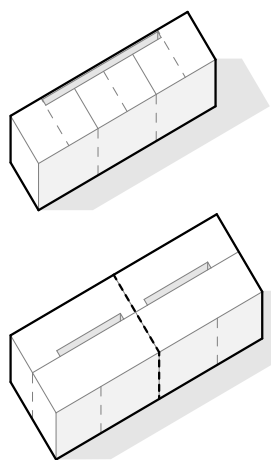
plocha navržených stavebních objektů (nadzemní část)	2 962 m ²
--	----------------------

poznámka:
Návrh nepředpokládá ani nedoporučuje 100% zastavěnost k tomu vymezených ploch. Plochy navržené k zastavění jsou určeny s cílem nelimitovat návrh budoucí struktury zástavby jejíž konkrétní podoba není předmětem řešení této studie. Navržená struktura zástavby slouží jako ilustrační zobrazení možného způsobu zástavby, její konkrétní podoba včetně finální zastavěné plochy včetně suterénních podlaží bude předmětem řešení samostatně, navazující, fáze projektové přípravy.

zona D

plocha zony celkem	12 646 m ²
navržené zpevněné plochy (komunikace)	1 160 m ²
plochy vymezené k zastavění	0 m ²

Rozvojová zona D se nachází v nezastavitelném území ochranného pásma vysokotlakého plynovodu a je návrhem ponechána jako volná rekreační krajina zpřístupněná navrženou sítí pěších a cyklo tras.



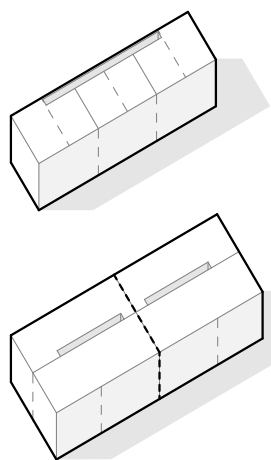
01

maximální zastavěnost

Počet nadzemních podlaží 5.
Počet bytových jednotek v bytových domech cca 316.
Souhrnná užitná plocha bytových domů 22 152 m²

Uvedené hodnoty slouží pouze jako orientační, mohou se lišit dle konkrétního řešení vnitřní dispozice jednotlivých objektů.

Při použití různé struktury zástavby je nutné navrhnut také k ní odpovídající řešení dopravy a zpevněných ploch tak, aby byl dodržen koeficient zastavění pozemku dle UP max. 0,6.



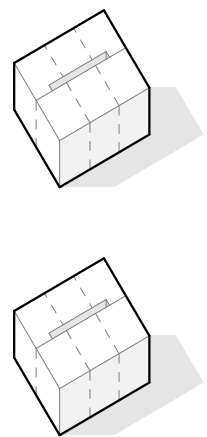
02

optimální zastavěnost

Počet nadzemních podlaží 5.
Počet bytových jednotek v bytových domech cca 233.
Souhrnná užitná plocha bytových domů 16 279 m²

Uvedené hodnoty slouží pouze jako orientační, mohou se lišit dle konkrétního řešení vnitřní dispozice jednotlivých objektů.

Při použití různé struktury zástavby je nutné navrhnut také k ní odpovídající řešení dopravy a zpevněných ploch tak, aby byl dodržen koeficient zastavění pozemku dle UP max. 0,6.



03

kontrolní varianta

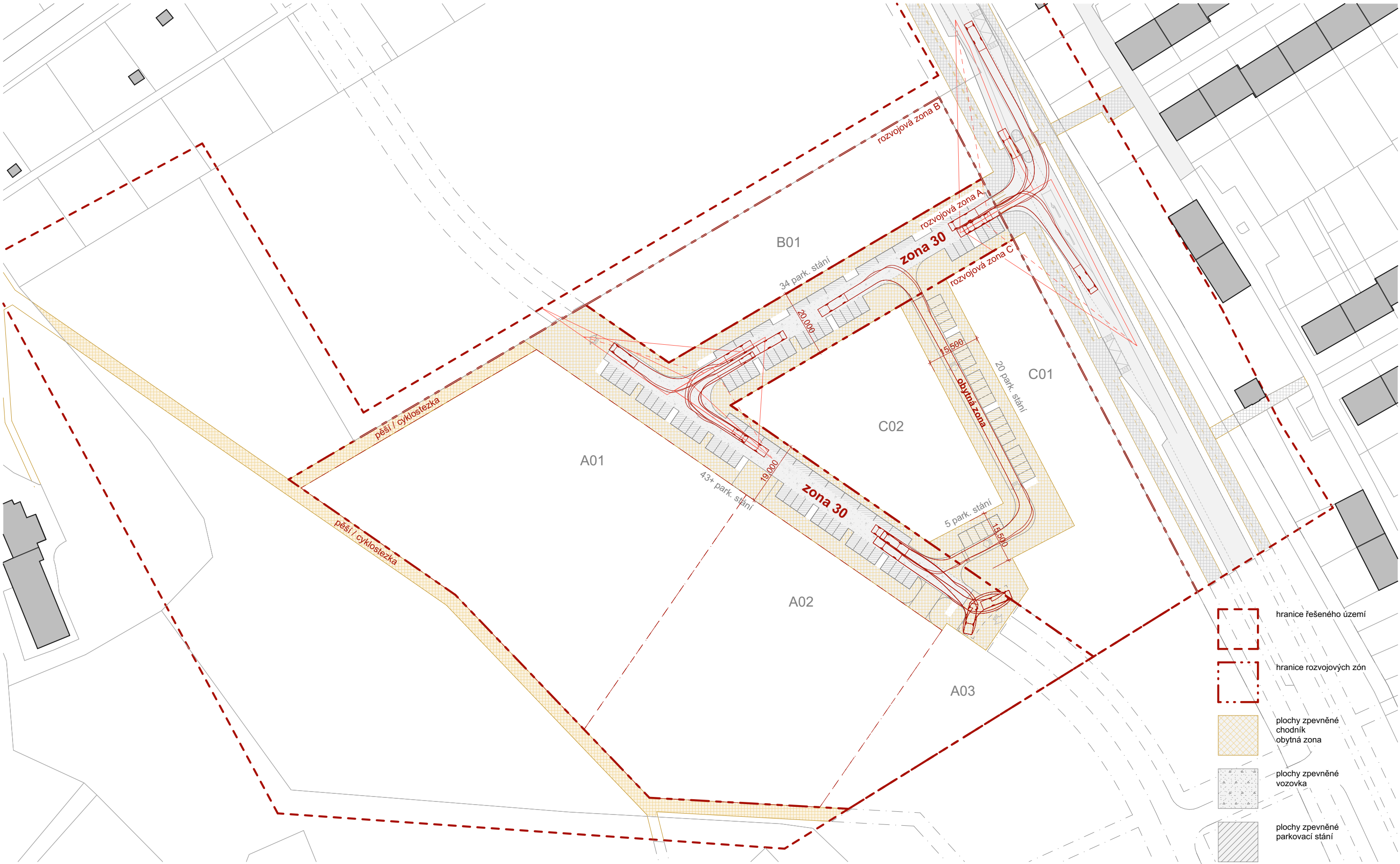
Počet nadzemních podlaží 5.
Počet bytových jednotek v bytových domech cca 217.
Souhrnná užitná plocha bytových domů 15 171 m²

Zástavba pouze bodovými bytovými domy studie tuto formu zástavby nedoporučuje, uvedený příklad slouží pouze pro ověření kapacit navržené zástavby.

Uvedené hodnoty slouží pouze jako orientační mohou se lišit dle konkrétního řešení vnitřní dispozice jednotlivých objektů.

Při použití různé struktury zástavby je nutné navrhnut také k ní odpovídající řešení dopravy a zpevněných ploch tak, aby byl dodržen koeficient zastavění pozemku dle UP max. 0,6





- hranice řešeného území
- hranice rozvojových zón
- plochy zpevněné chodník obytná zóna
- plochy zpevněné vozovka
- plochy zpevněné parkovací stání

VOJTĚŠEK
ARCH
ITEKT I

DODAVATEL

Ing.arch. Jiří Vojtěšek
Osadní 1474/2
Praha 7
tel.: +777 885 244
e-mail: info@vjtsk.cz

OBJEDNATEL

město Frýdek-Místek
Radniční 1148, Frýdek, 738 01, Frýdek-Místek
kontaktní osoba:
Ing.arch. Ondřej Zdvomka / hlavní architekt města

MÍSTO STAVBY

parc.č.: 5281/14, 5281/13, 5281/4, 5280/1, 5281/9,
5276/2, 5279/4, 5276/1, 5280/2, 5280/3, 5134/17,
5123/1, 5134/1, 5134/18 k.ú.:Frýdek

NÁZEV PROJEKTU

Zastavovací studie BERLÍN 2
Frýdek - Místek
urbanistická zastavovací studie

NÁZEV VÝKRESU

MĚŘÍTKO

situace - doprava

1:1000

DATUM

05/2022

ČÍSLO VÝKRESU

03.5





hranice řešeného území
hranice rozvojových zón



návrh struktury zastavění

poznámka:
Výsledná podoba stavební struktury v rámci navržených ploch k zastavění se může změnit dle konkrétního druhu zástavby a dílčího vnitřního uspořádání jednotlivých objektů. Zobrazené objemy stvaveb jsou pouze ilustrační, řešení jednotlivých objektů není předmětem zadání studie.



nadhledová vizualizace

poznámka:
struktura zástavby a členění fasád je pouze ilustrační příklad možnosti zastavění a slouží
pouze pro zobrazení měřítka řešeného území. Nejedná se o architektonický návrh ani
finální a jedinou možnou formu zástavby.



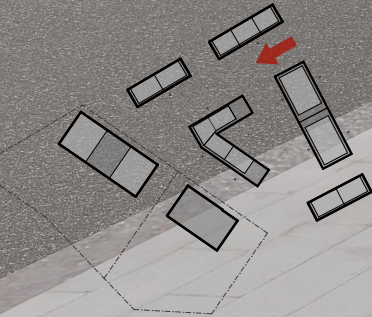
nadhledová vizualizace

poznámka:
struktura zástavby a členění fasád je pouze ilustrační příklad možnosti zastavění a slouží
pouze pro zobrazení měřítka řešeného území. Nejedná se o architektonický návrh ani
finální a jedinou možnou formu zástavby.



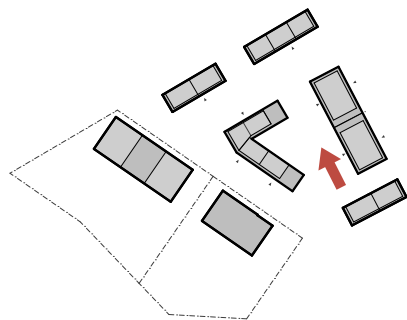
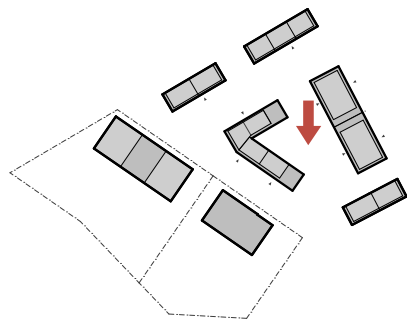
vizualizace - perspektiva

poznámka:
struktura zástavby a členění fasád je pouze ilustrační příklad možnosti zastavění a slouží
pouze pro zobrazení měřítka řešeného území. Nejedná se o architektonický návrh ani
finální a jedinou možnou formu zástavby.



vizualizace - perspektiva

poznámka:
struktura zástavby a členění fasád je pouze ilustrační příklad možnosti zastavění a slouží
pouze pro zobrazení měřítka řešeného území. Nejedná se o architektonický návrh ani
finální a jedinou možnou formu zástavby.

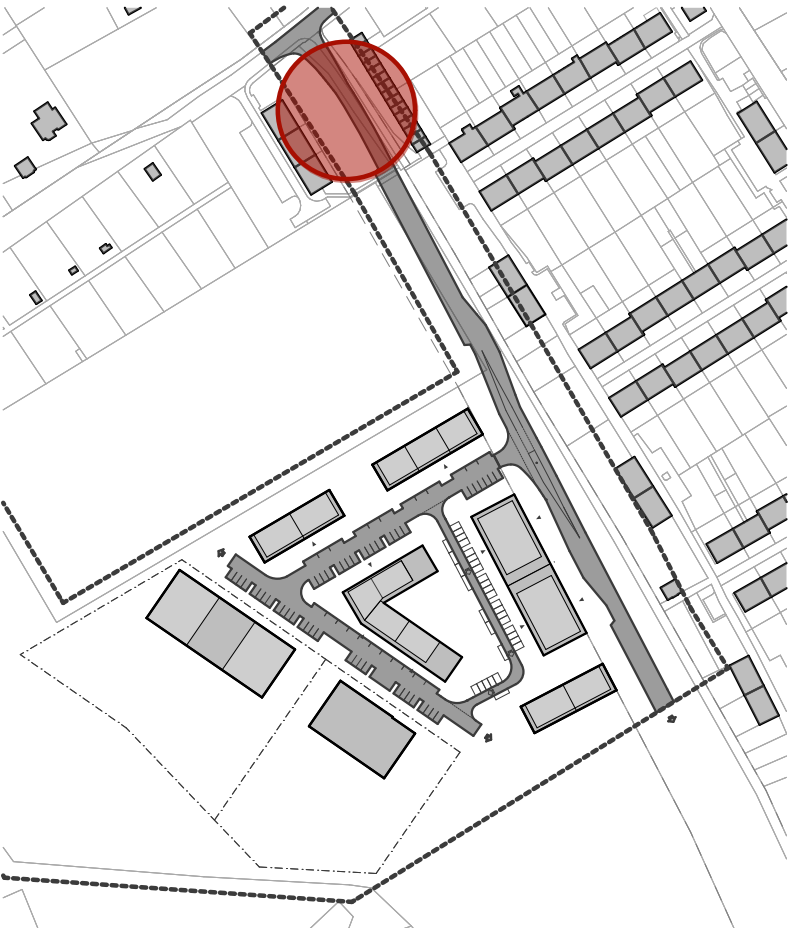
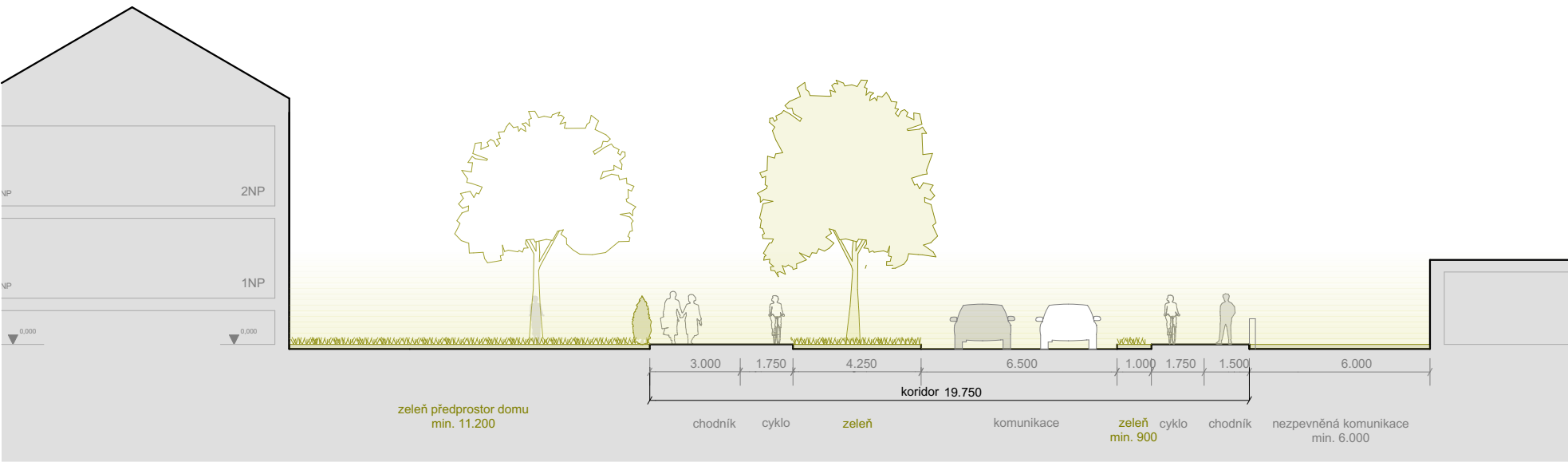


vizualizace - perspektiva

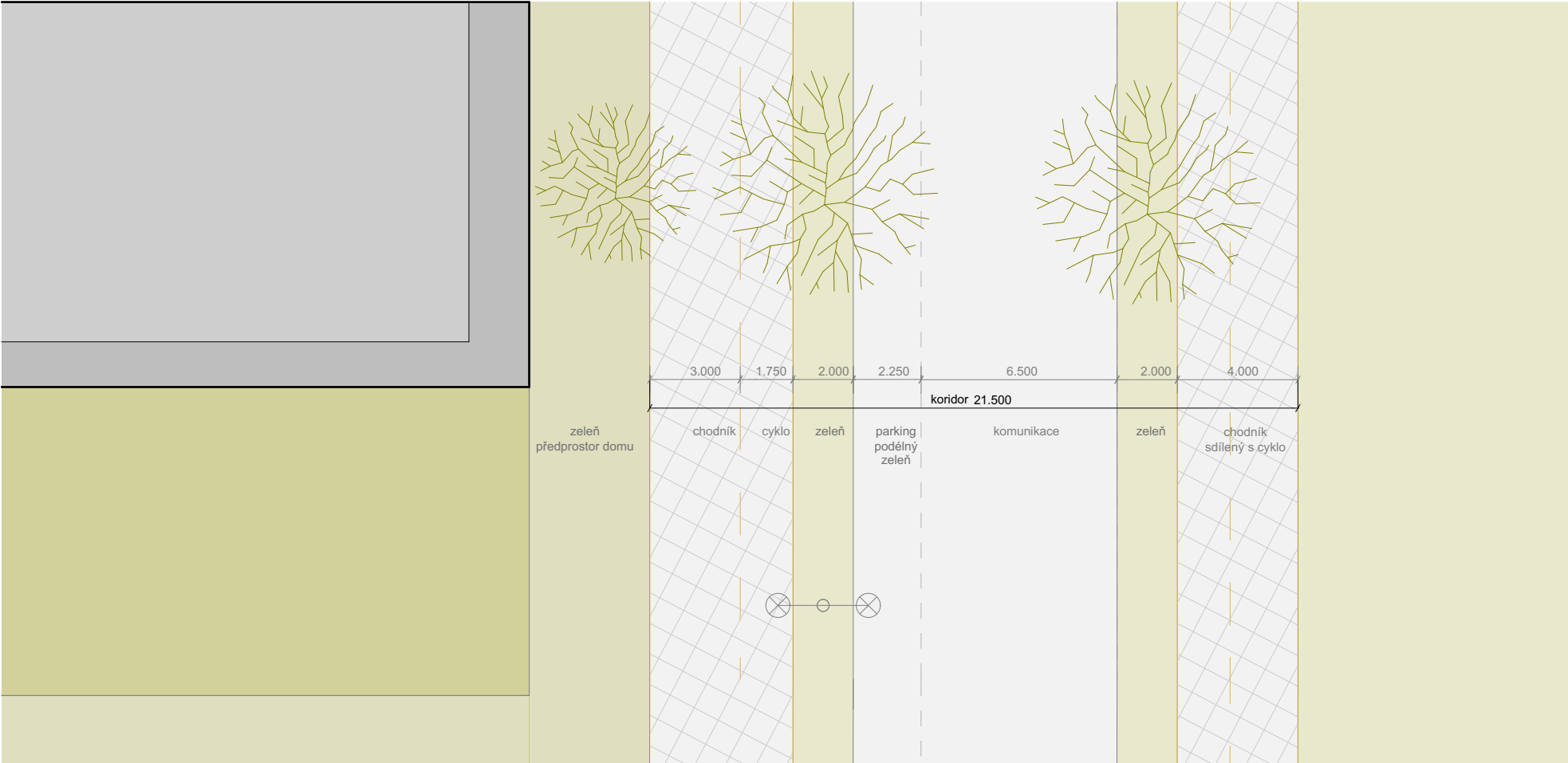
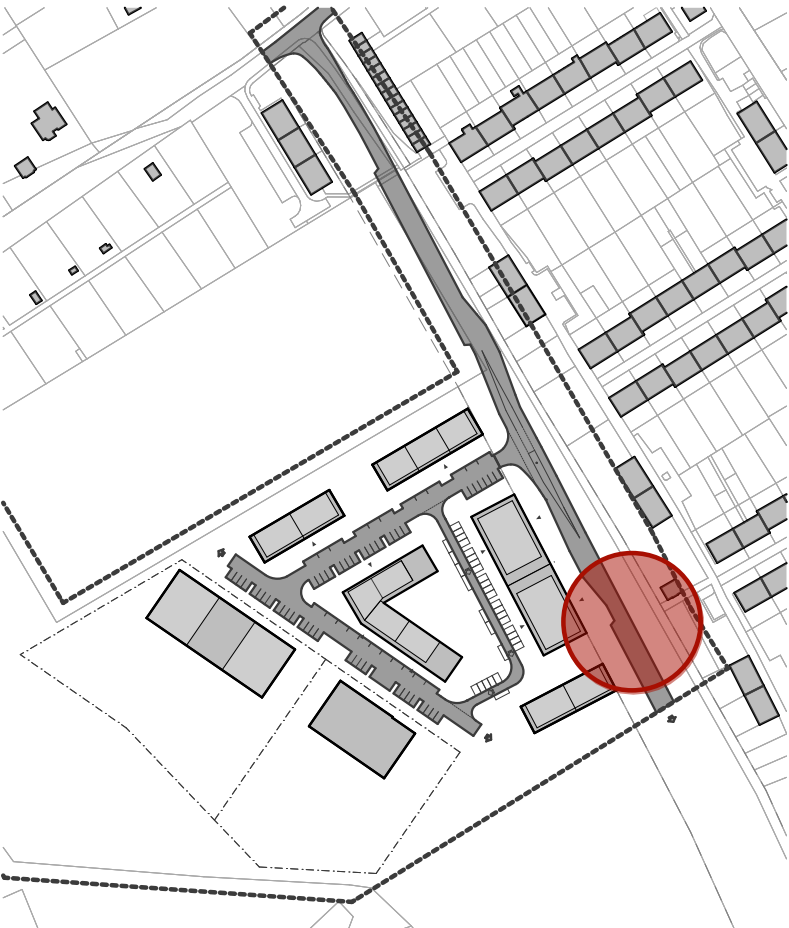
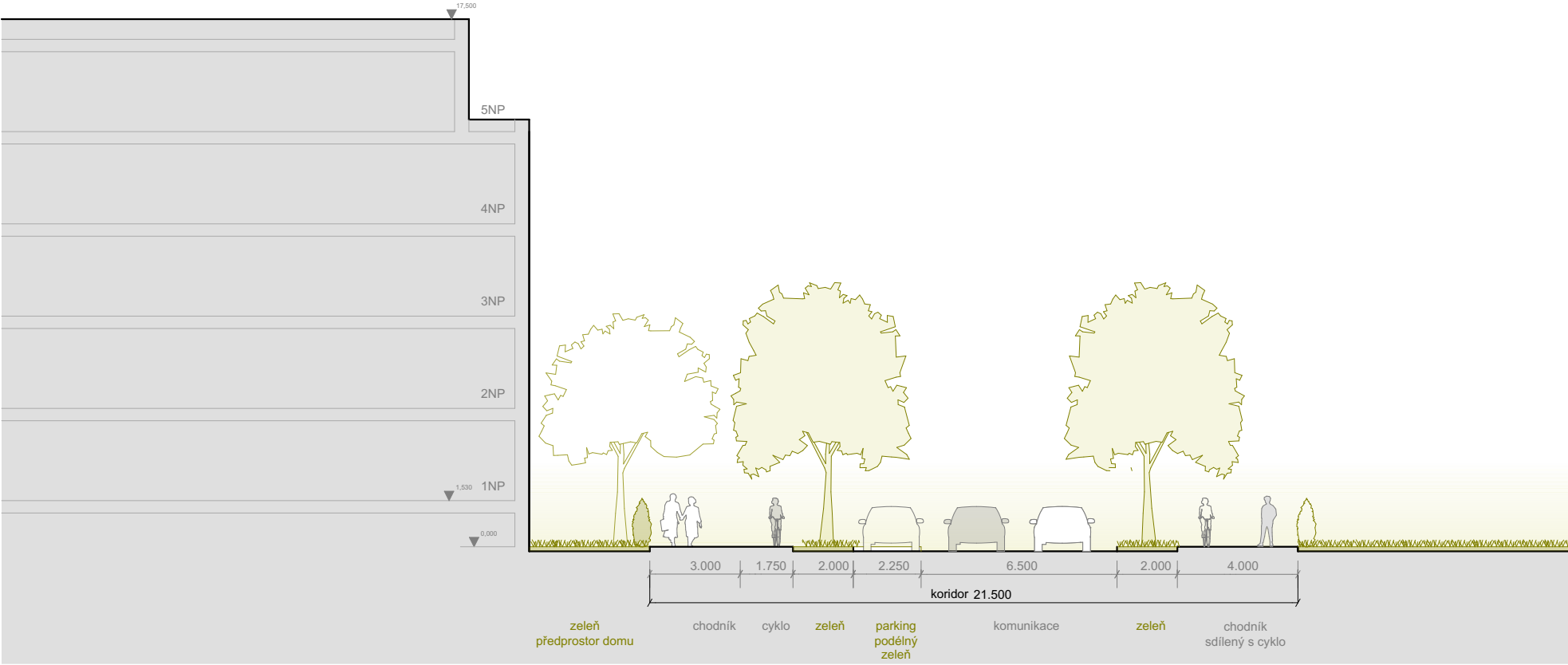
poznámka:
struktura zástavby a členění fasád je pouze ilustrační příklad možnosti zastavění a slouží
pouze pro zobrazení měřítka řešeného území. Nejedná se o architektonický návrh ani
finální a jedinou možnou formu zástavby.



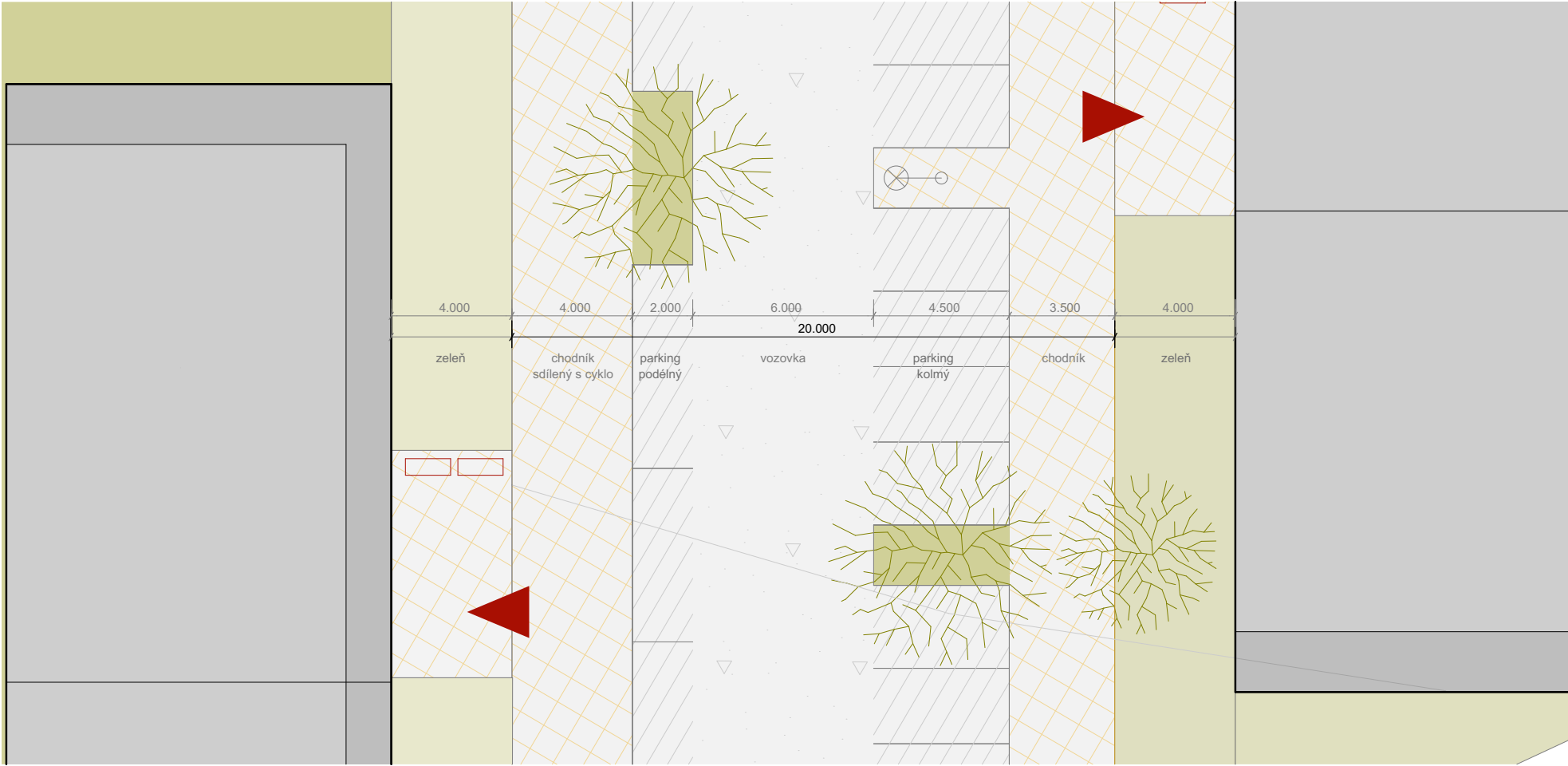
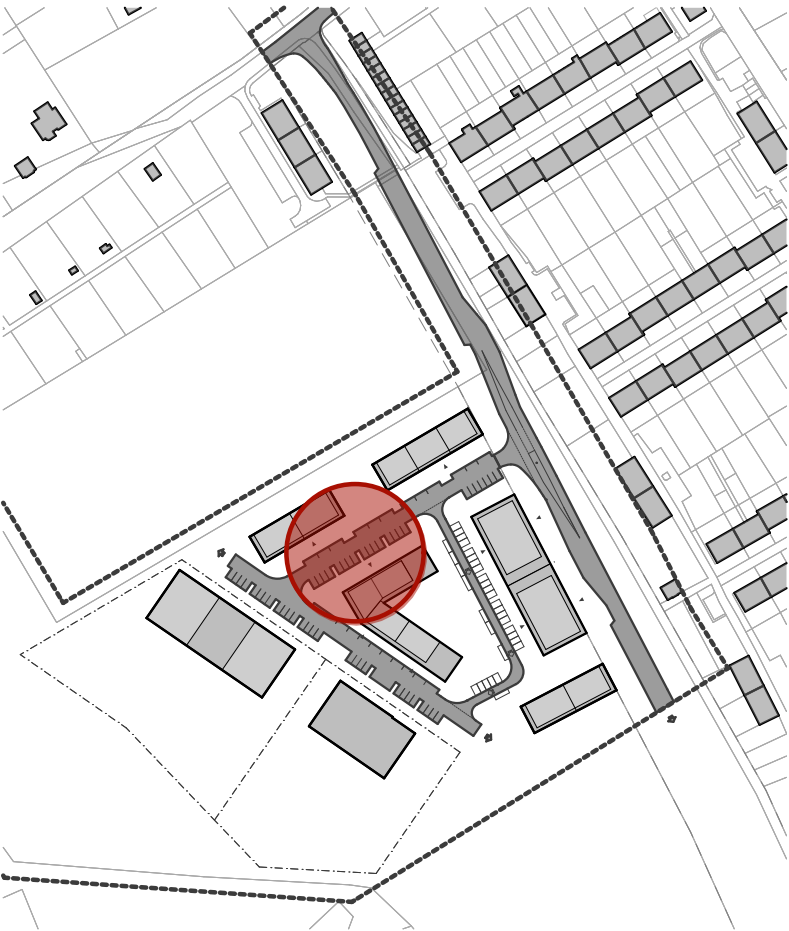
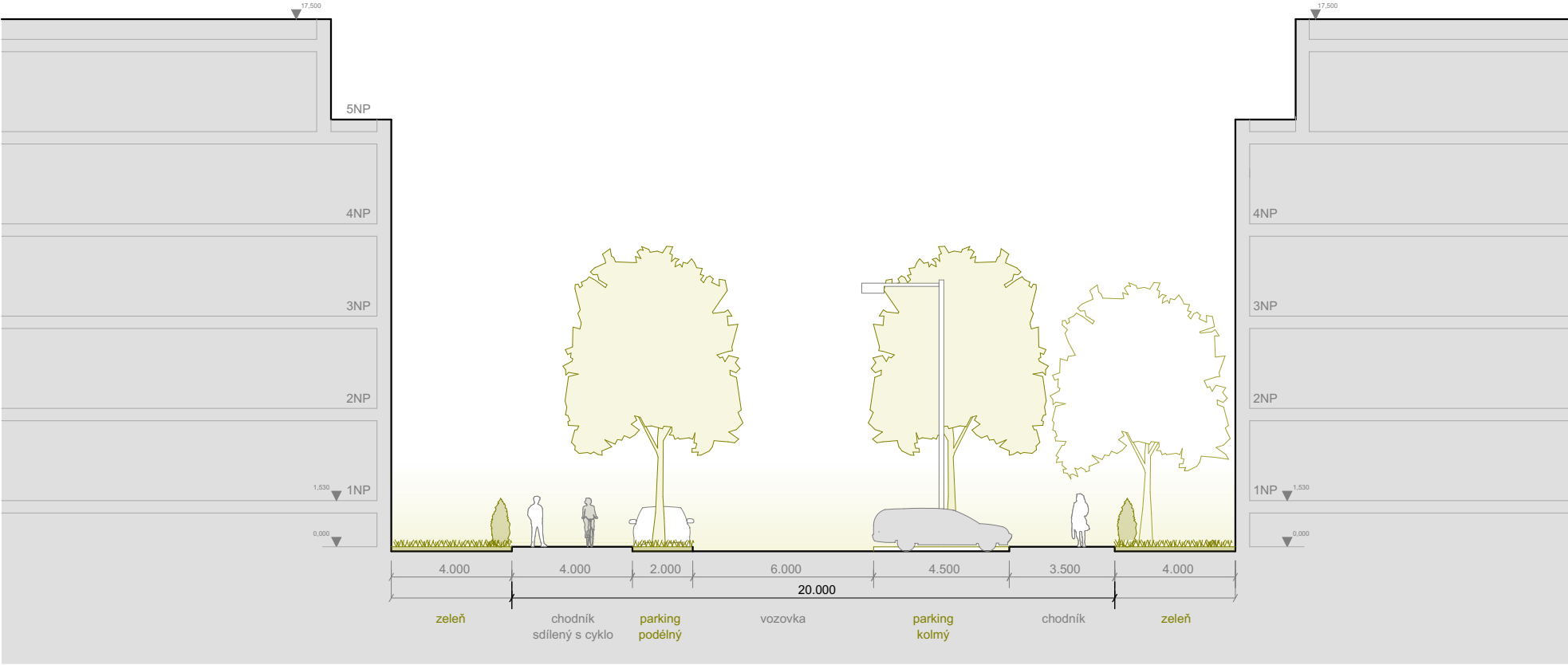
Dopravní napojení lokality. Součást etapy 01
Přípojný bod části dopravního koridoru DK8 územního plánu na stávající dopravní infrastrukturu.



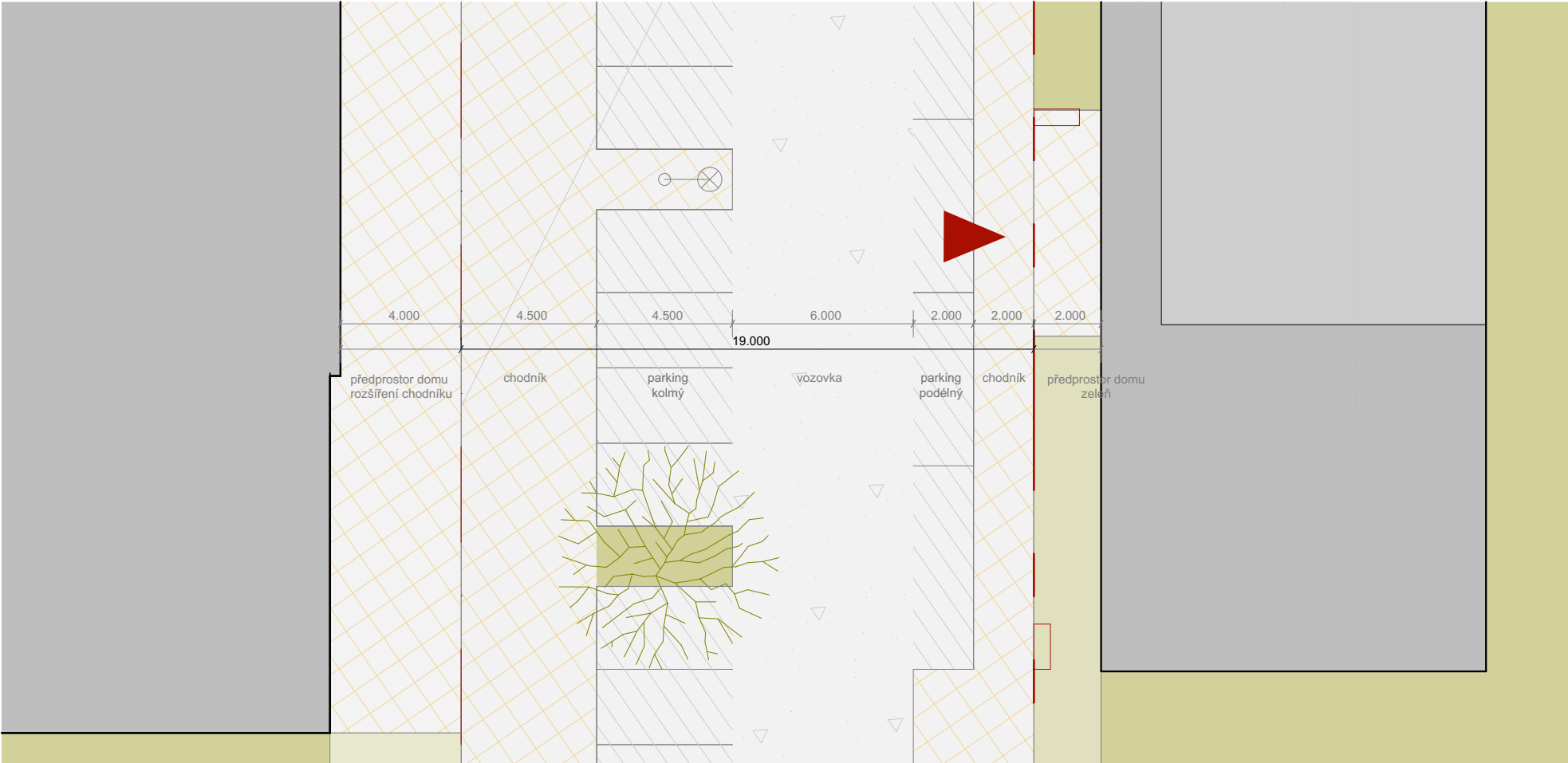
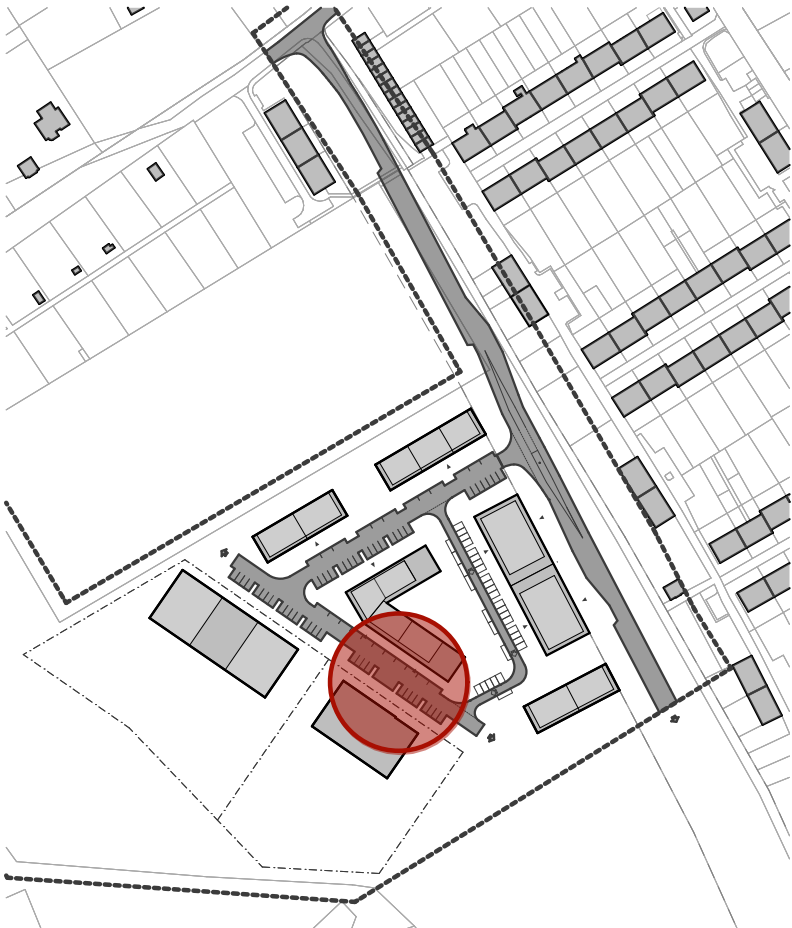
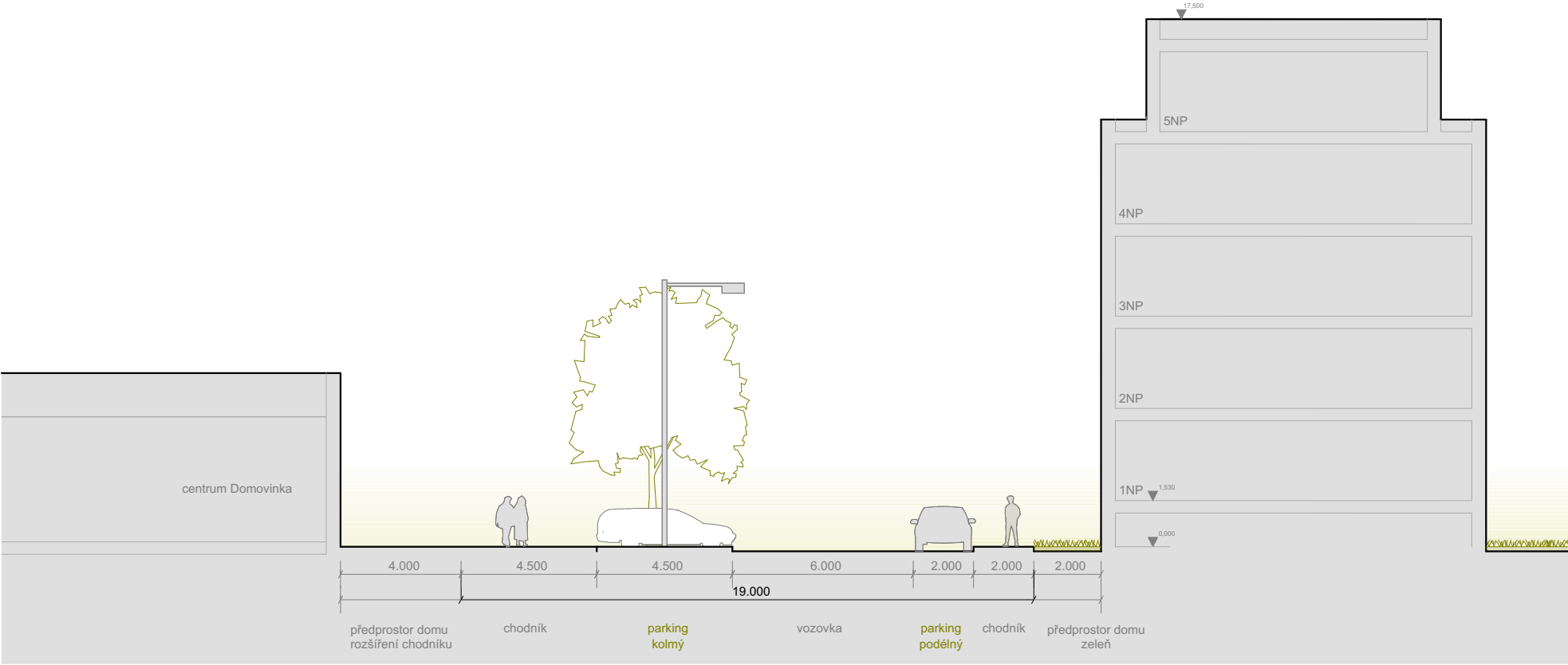
Prodloužení trasy části koridoru DK8 územního plánu. Součást etapy 02
Prodloužení části dopravního koridoru DK8 územního plánu v rámci koncepcce navazujícího rozvoje lokality. Příprava na budoucí rozvoj území.

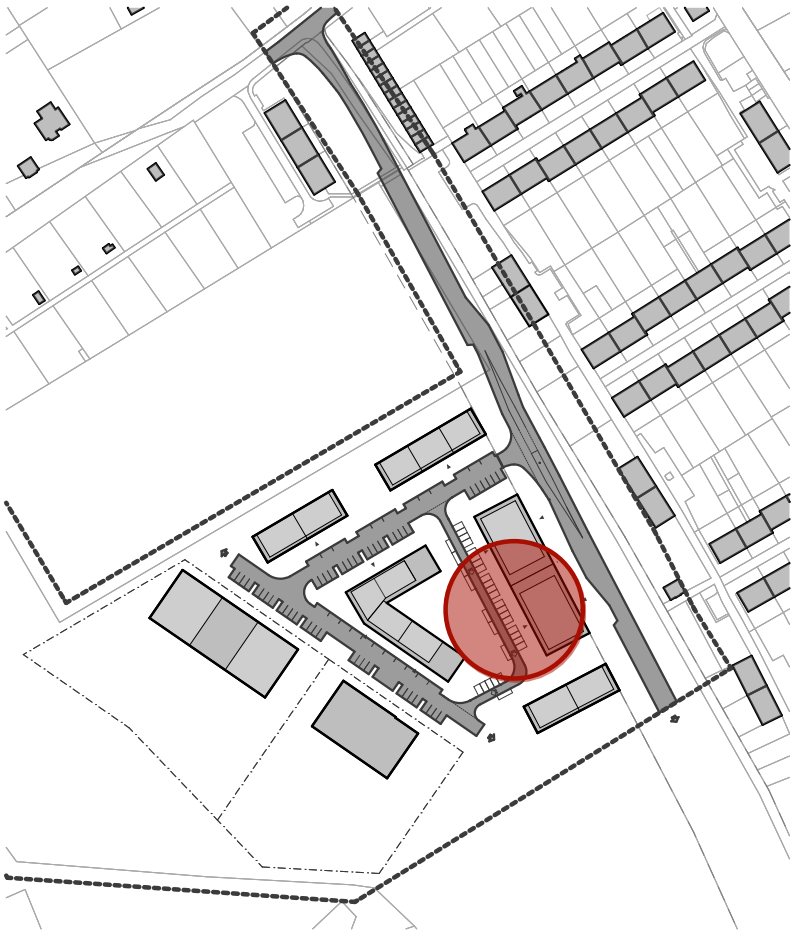
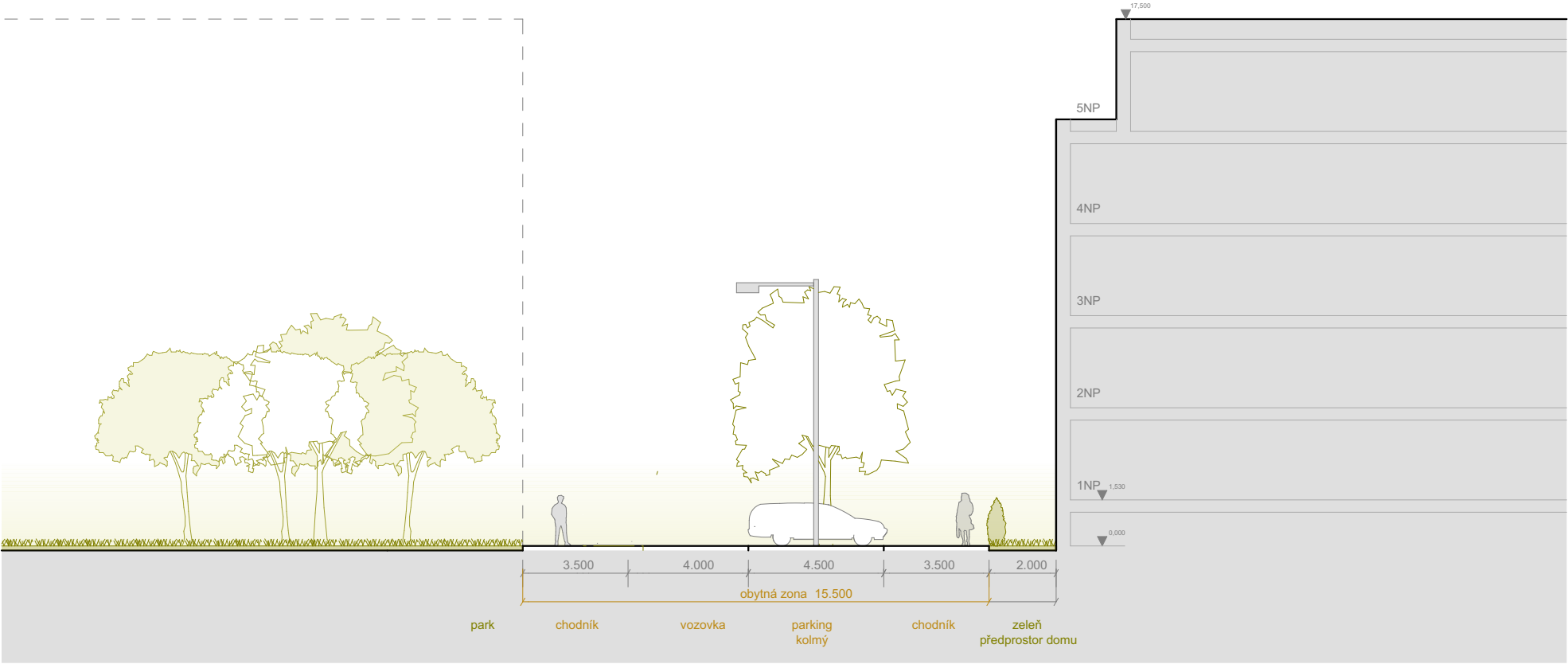


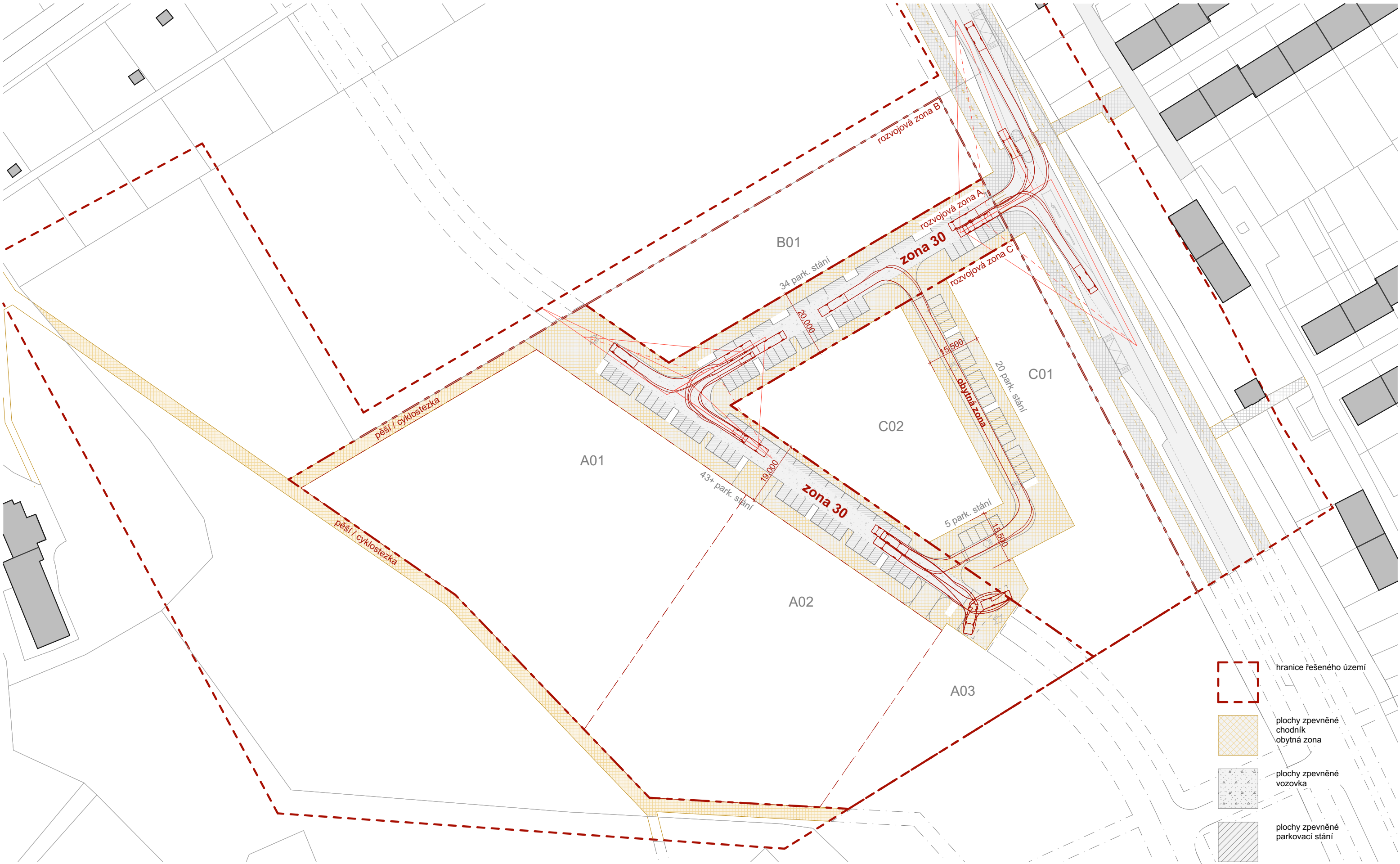
Vnitřní areálová komunikace. Součást etapy 01
Obousměrná komunikace pro připojení první etapy výstavby. Alzheimer centrum a centrum Domovinka.
Příprava na budoucí rozvoj lokality včetně možnosti dalšího navázání na případnou okolní budoucí zástavbu.



Vnitřní areálová komunikace. Součást etapy 01
Obousměrná komunikace pro připojení první etapy výstavby. Alzheimer centrum a centrum Domovinka.
Příprava na budoucí rozvoj lokality včetně možnosti dalšího navázání na případnou okolní budoucí zástavbu.







- hranice řešeného území
- plochy zpevněné chodník obytná zóna
- plochy zpevněné vozovka
- plochy zpevněné parkovací stání

VOJTĚŠEK
ARCH
ITEKT I

DODAVATEL

Ing.arch. Jiří Vojtěšek
Osadní 1474/2
Praha 7
tel.: +777 885 244
e-mail: info@vjtsk.cz

OBJEDNATEL

město Frýdek-Místek
Radniční 1148, Frýdek, 738 01, Frýdek-Místek
kontaktní osoba:
Ing.arch. Ondřej Zdvomka / hlavní architekt města

MÍSTO STAVBY

parc.č.: 5281/14, 5281/13, 5281/4, 5280/1, 5281/9,
5276/2, 5279/4, 5276/1, 5280/2, 5280/3, 5134/17,
5123/1, 5134/1, 5134/18 k.ú.:Frýdek

NÁZEV PROJEKTU

Zastavovací studie BERLÍN 2
Frýdek - Místek
urbanistická zastavovací studie

NÁZEV VÝKRESU

MĚŘÍTKO

situace doprava

1:1000

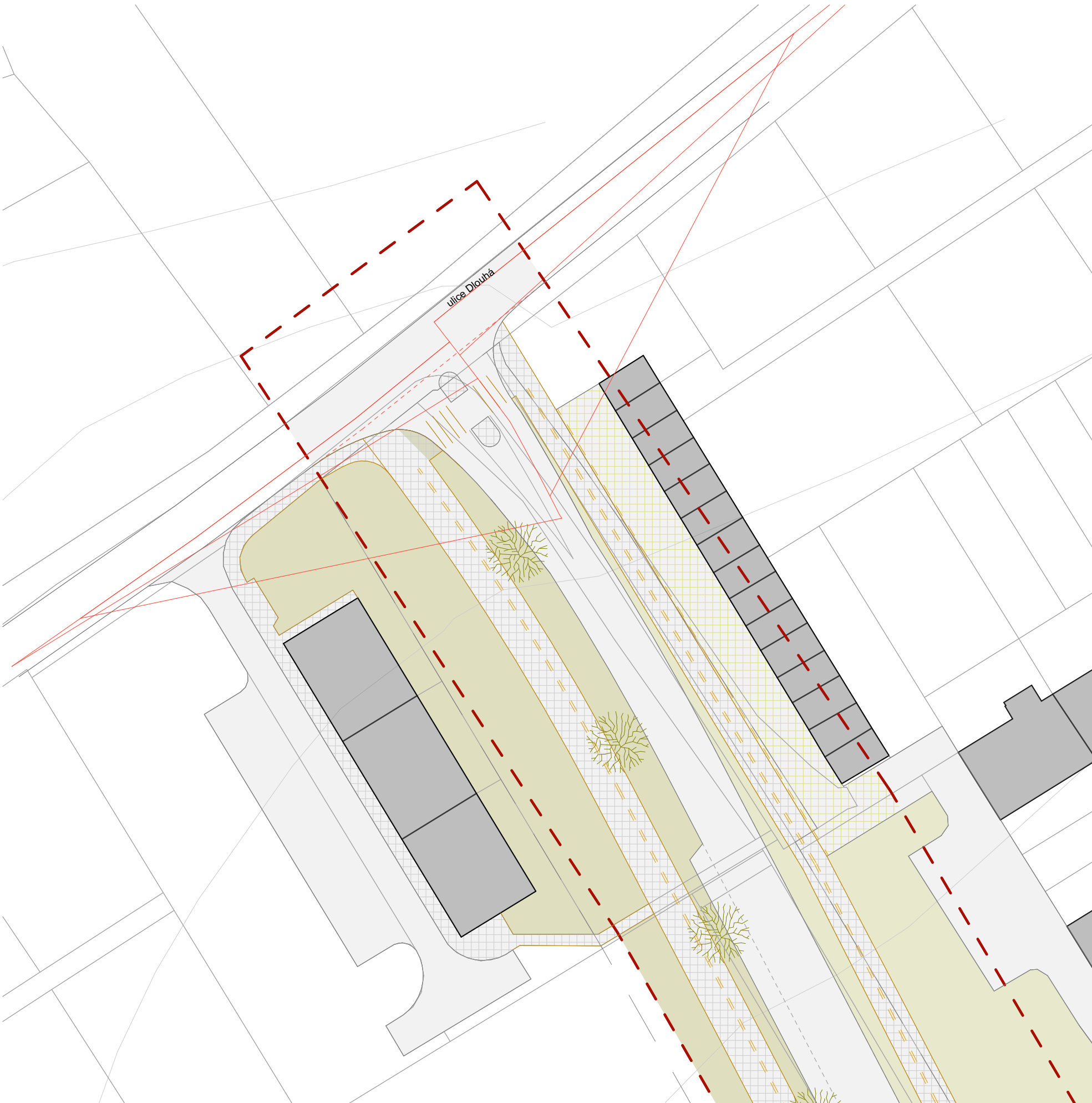
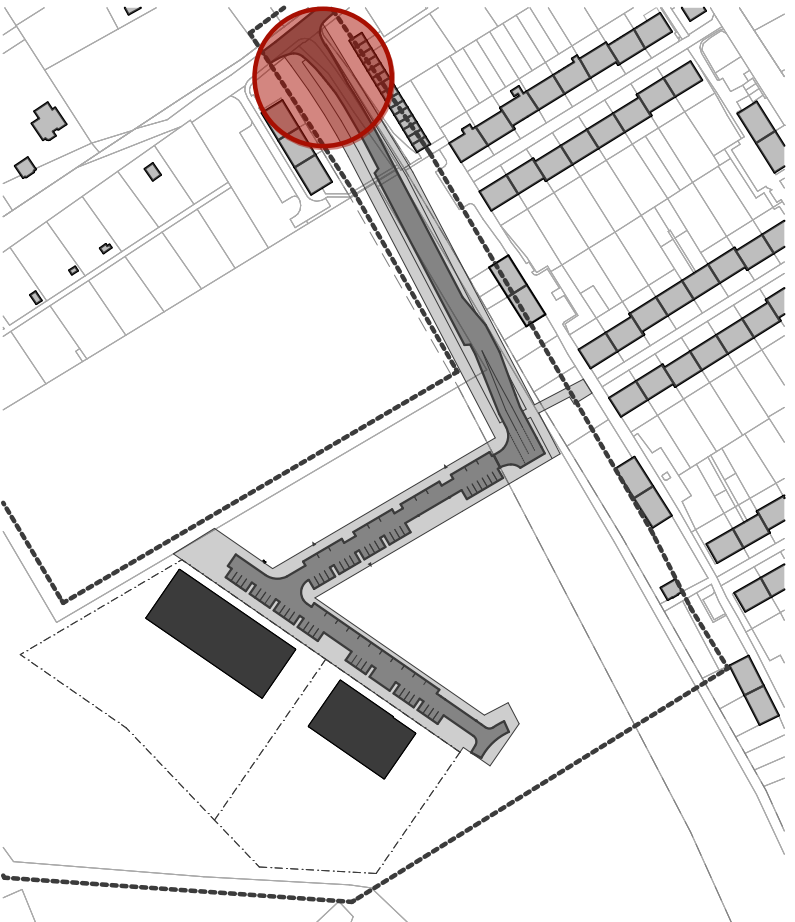
DATUM

05/2022

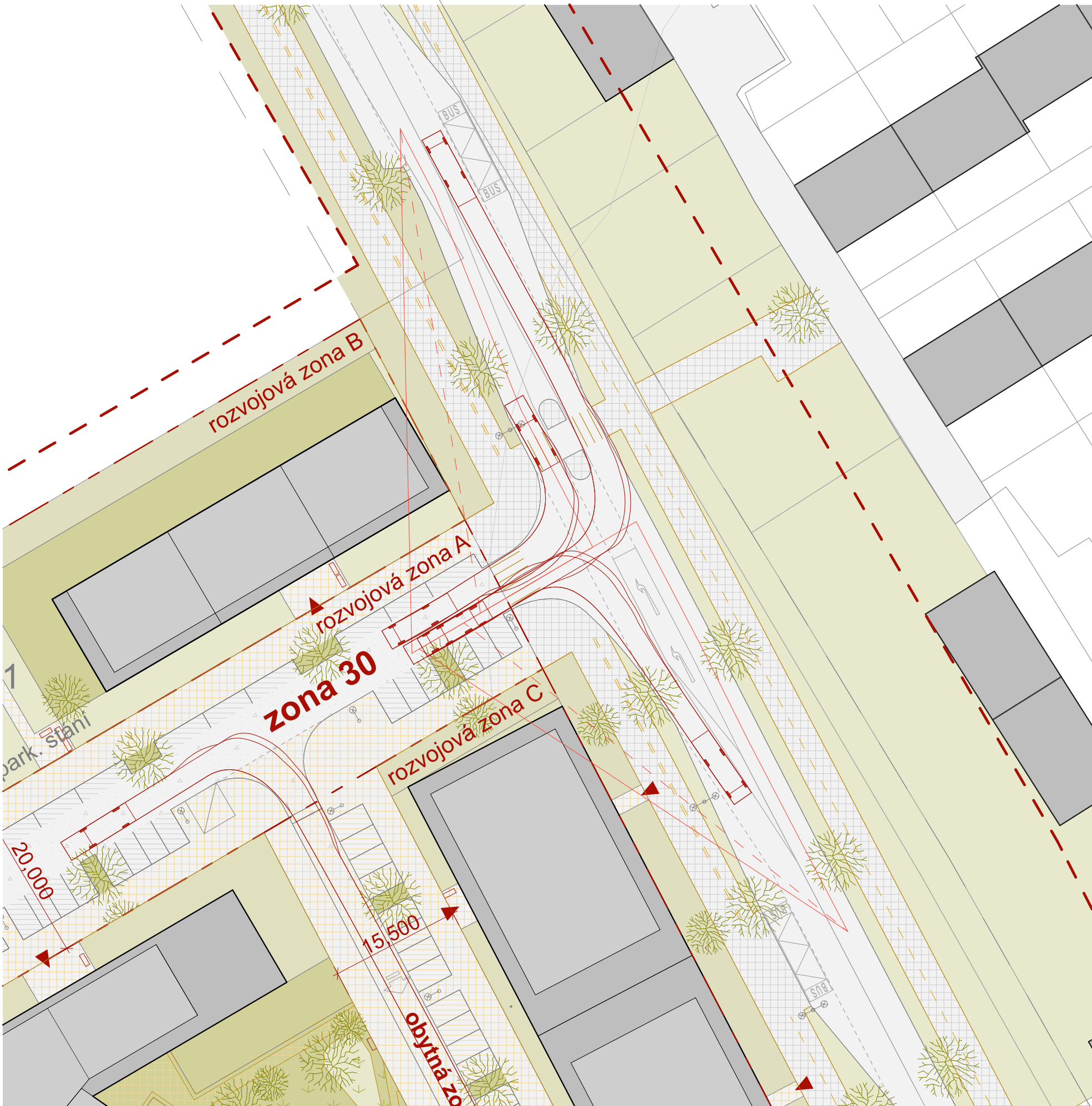
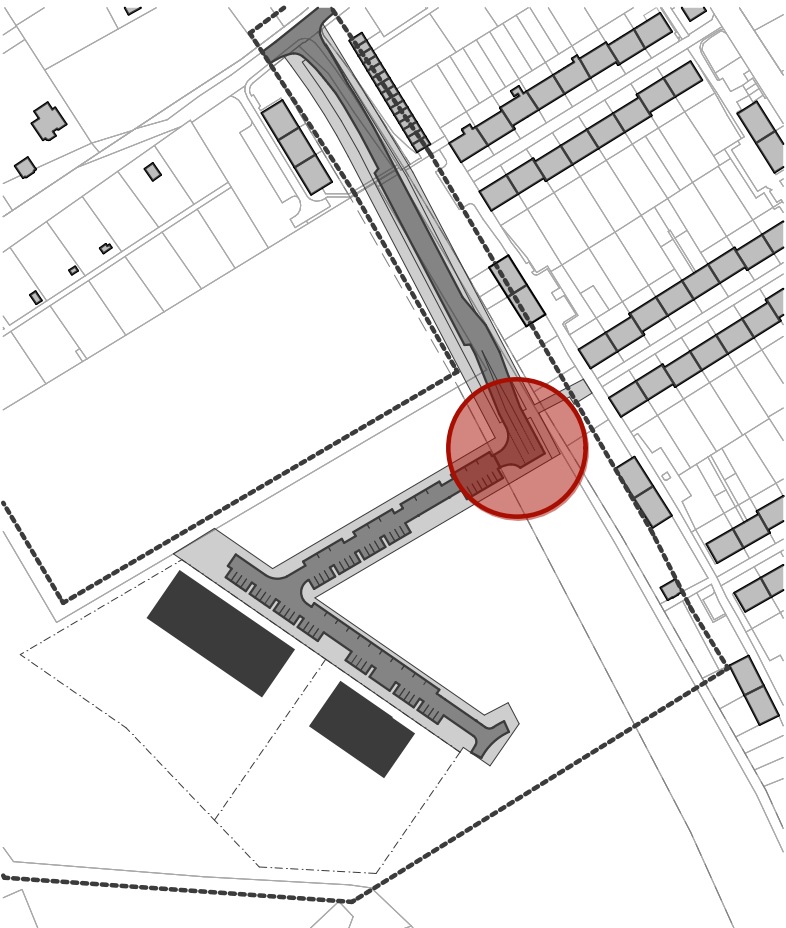
ČÍSLO VÝKRESU

05.1

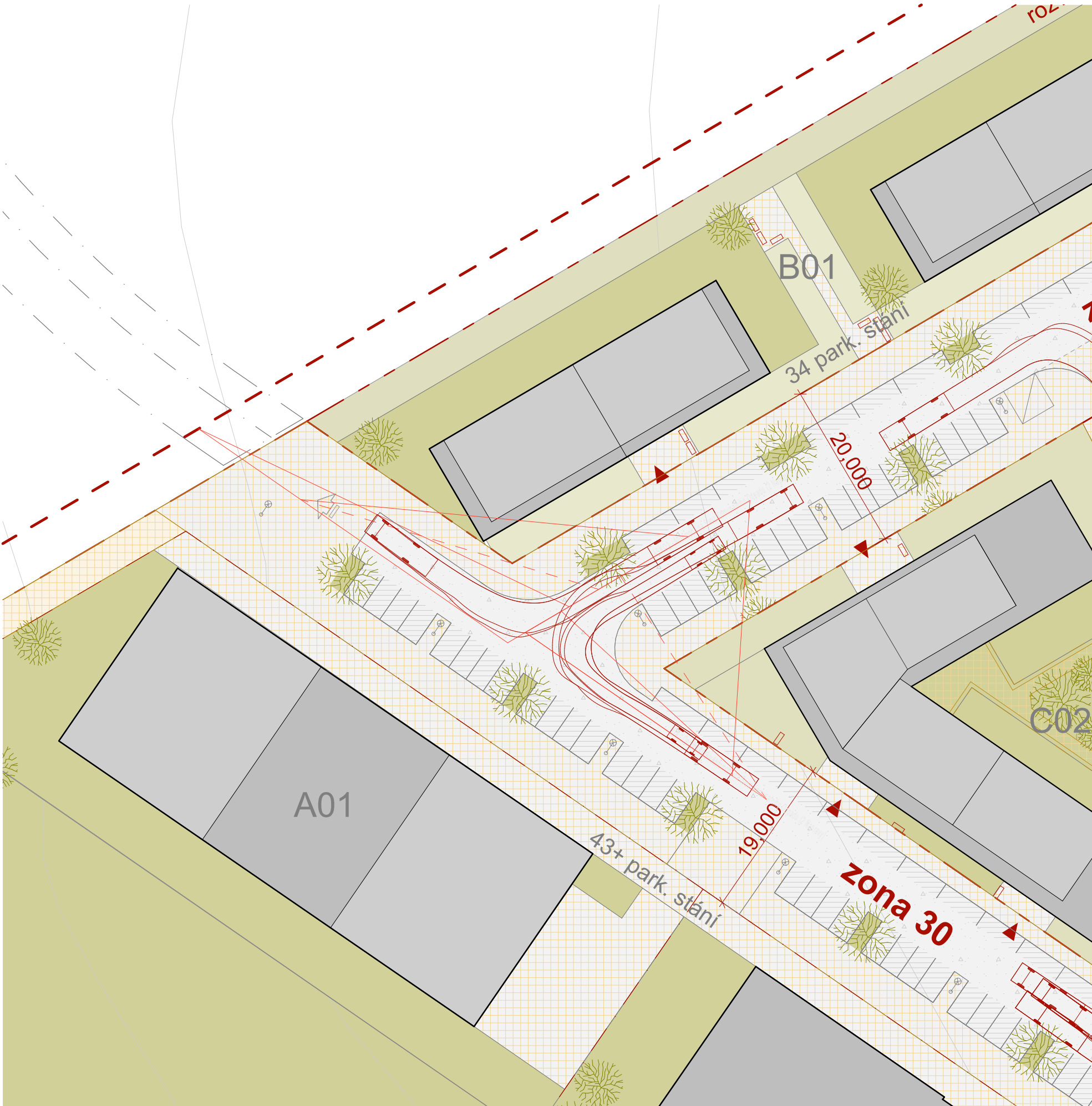
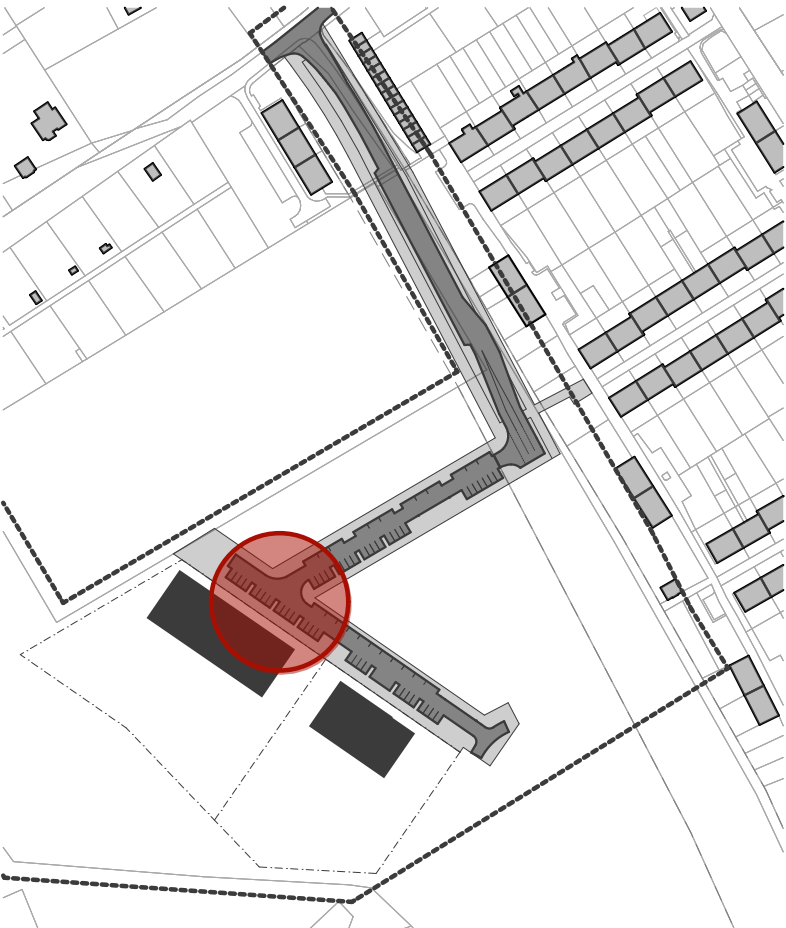
Dopravní napojení lokality. Součást rozvojové zony A.
Přípojný bod části dopravního koridoru DK8 územního plánu na stávající dopravní infrastrukturu.



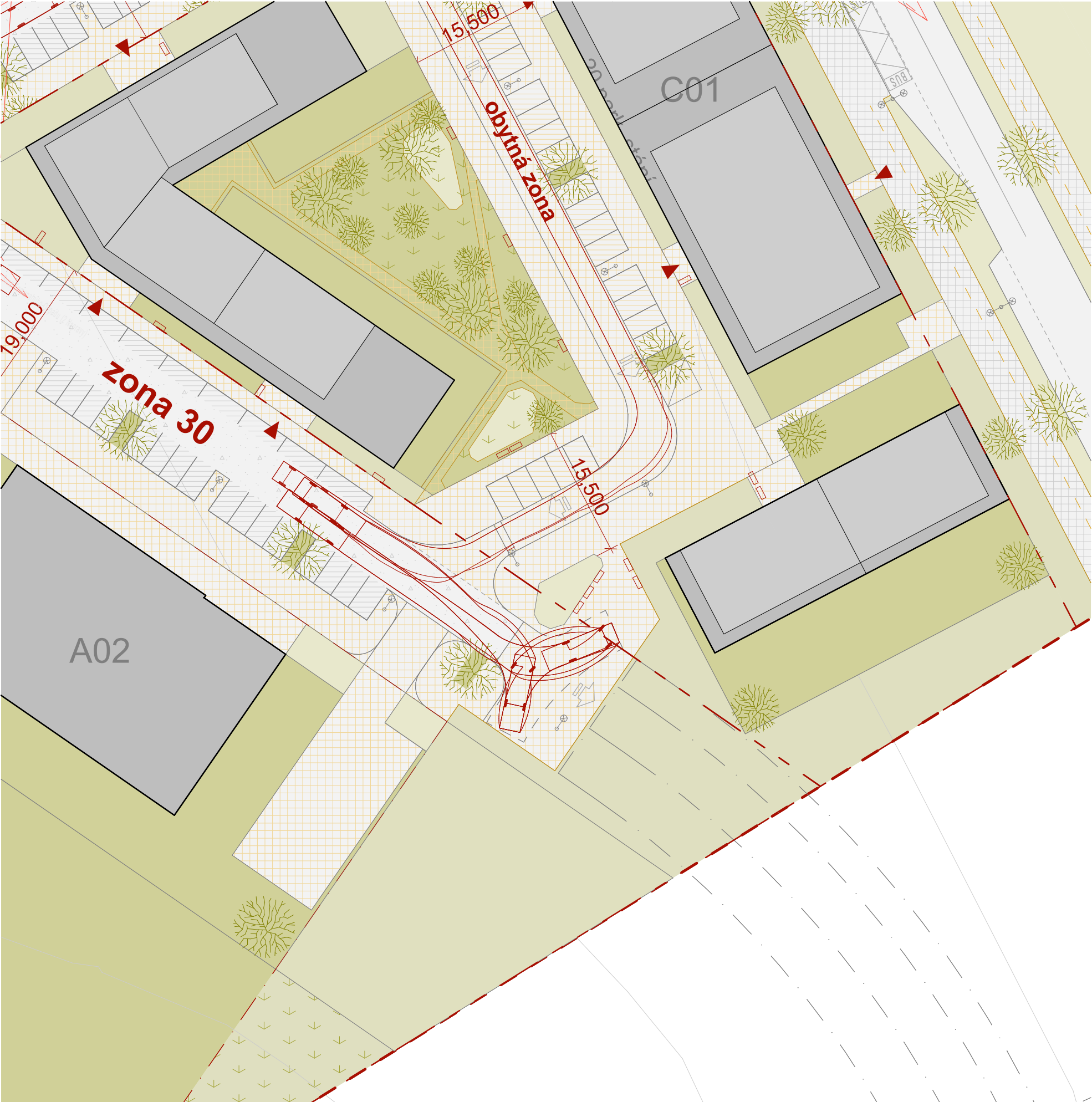
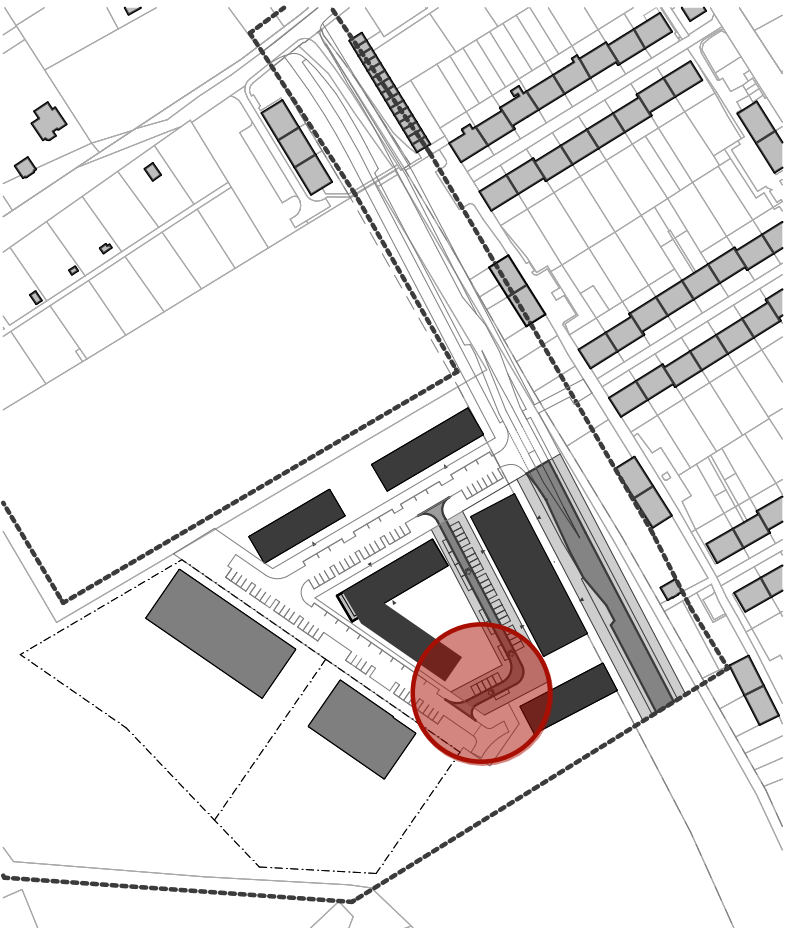
Dopravní napojení lokality. Součást rozvojové zony A.
Připojení rozvojového území na část dopravního koridoru DK8 územního plánu.
Příprava na budoucí rozvoj území a prodloužení trasy koridoru.

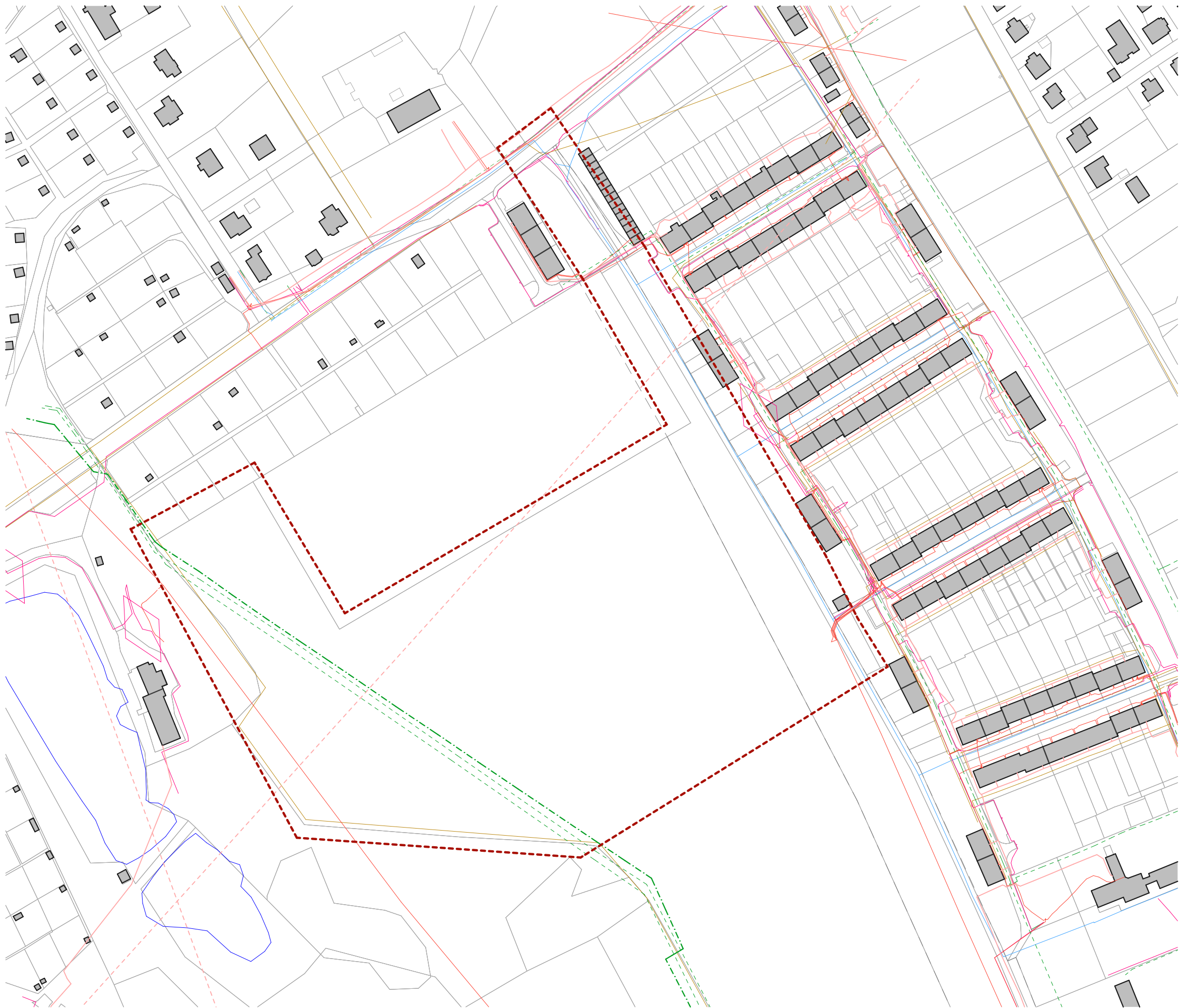


Vnitřní areálová komunikace. Součást rozvojové zony A.
Obousměrná komunikace pro připojení první etapy výstavby. Alzheimer centrum a centrum Domovinka.
Příprava na budoucí rozvoj lokality včetně možnosti dalšího navázání na případnou budoucí zástavbu sousedních pozemků mimo řešené území studie.



Vnitřní areálová komunikace. Součást rozvojové zony C
Jednosměrná komunikace pro zokružování řešeného území.
Pěší zóna pro obsluhu navazující rezidenční výstavby navržené v rámci koncepce dalšího rozvoje řešeného území.





-  vodovod (SmVaK)
-  Kanalizace (SMFM)
-  Plynovod STL (SMFM)
-  vedení NN (ČEZd)
-  komunikační sítě (Cetin)
-  veřejné osvětlení (Cetin)



kapacity:
počet nadzemních podlaží 5
počet bytových jednotek v území cca 357
souhrnná užitná plocha bytových domů 22 152 m²

Uvedené hodnoty slouží pouze jako orientační
mohou se lišit dle konkrétního řešení vnitřní
dispozice jednotlivých objektů.

-  vodovod (SmVaK)
-  Kanalizace (SMFM)
-  Plynovod STL (SMFM)
-  vedení NN (ČEZd)
-  komunikační síť (Cetin)
-  veřejné osvětlení (Cetin)
- 

Zastavovací studie BERLÍN 2 Frýdek - Místek

DODAVATEL

Ing.arch. Jiří Vojtěšek
Osadní 1474/2
Praha 7
tel.: +777 885 244
e-mail: info@vjtsk.cz

OBJEDNATEL

město Frýdek-Místek
Radniční 1148, Frýdek, 738 01, Frýdek-Místek