

#### ETAPA A: Z26/SV (PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ-VENKOVSKÉ)

V zastavitelné ploše Z26 je navržena liniová zástavba řadových rodinných domů po obou stranách nové obslužné komunikace. Veřejné prostranství je tvořeno obslužní zklidněnou komunikací s chodníky po obou stranách (zóna30), vymezuje se tak prostor 9 metrů. Ukončení komunikace je úvratovým obratištěm.

Řadové rodinné domy (dále jen RD) reagují na topografii mírně svažitého terénu ETAPY A. Varianty řešení taktéž poukazují na možnosti prostorového řazení navrhovaných hmot rodinných domů a pozice hřebene sedlové střechy.

- řešené území ETAPY A musí mít jednotný charakter zástavby (výška objektů a orientace hřebene střechy)
  - maximální přípustná výška 2+1 - dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
  - preferovaná sedlová střecha, hřeben střechy paralelně (kolmo) na uliční čáru s ohledem na okolní zástavbu
  - u prostorově složitějších tvarů řadových RD je možnost kombinovat sedlovou střechu s plochou střechou u nižších hmot
  - zahrádka před objektem (na stavebním pozemku) tvořena zelení s možností parkování 2 aut
  - koeficient zeleně - minimálně 0,3
- BILANCE (PROVĚŘOVANÁ VARIANTA):
- počet řadových RD = 19
  - odhad počtu lidí (4os/dům) = cca 76 osob
  - HPP 1 řadový RD = cca 500 m<sup>2</sup>
  - IZP = 0,33
  - IPP = 0,86

#### ETAPA B: Z3/BI (PLOCHA BYDLENÍ-BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH)

V zastavitelné ploše Z3 je navržena liniová zástavba řadových rodinných domů po obou stranách nové obslužné komunikace. Veřejné prostranství je tvořeno obslužní zklidněnou komunikací s chodníky po obou stranách (zóna30), vymezuje se tak prostor 9 metrů. Ukončení komunikace je úvratovým obratištěm.

Řadové RD reagují na topografii mírně svažitého terénu ETAPY B.

- řešené území ETAPY B musí mít jednotný charakter zástavby (výška objektů a orientace hřebene střechy)
  - maximální přípustná výška 2+1 - dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
  - preferovaná sedlová střecha, hřeben střechy paralelně nebo kolmo na uliční čáru s ohledem na okolní zástavbu
  - u prostorově složitějších tvarů řadových RD je možnost kombinovat sedlovou střechu s plochou střechou u nižších hmot
  - zahrádka před objektem (na stavebním pozemku) tvořená zelení s možností parkování 2 aut
  - koeficient zeleně - minimálně 0,3
- BILANCE (PROVĚŘOVANÁ VARIANTA):
- počet řadových RD = 16
  - odhad počtu lidí (4os/dům) = cca 64 osob
  - HPP 1 řadový RD = cca 500 m<sup>2</sup>
  - IZP = 0,29
  - IPP = 0,75

#### ETAPA C: P48 / DS (DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-SILNIČNÍ),

#### P32/ OK (OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSÁHLA)

Na přestavbové ploše P48 je navrženo parkoviště s úvratových obratištěm tvaru T a kapacitou cca 53 parkovacích míst v kombinaci se zelení.

Na přestavbové ploše P32 je navrženo parkoviště s kapacitou cca 41 míst v kombinaci se zelení.

Další parkovací stání jsou navržena podélná parkovací stání při komunikaci rozdělující navrhované objekty v severní části a navrhované objekty v jižní části etapy C s kapacitou cca 26 stání. V etapě C se nachází celkem 120 parkovacích stání na terénu.

Na přestavbové ploše P32 jsou navrženy objekty pro občanskou vybavenost, jako samostatné čtyři celky, které jasně definují racionální strukturu zástavby. Partery - 1.NP jednotlivých celků využívají maximální zastavění a tvoří podnož pro hmoty 2.NP-3.NP s členitým charakterem. Hmoty 2.NP-3.NP navazují vizuálně na orientaci stávajícího objektu na východě (finanční a katastrální úřad), který tvoří dominantní hmotu území.

V jižní části řešeného území ETAPY C je navrženo parkoviště s kapacitou cca 41 míst.

Dopravní obsluha počítá se dvěma vjezdy do území z ulice Habánská. Tímto dopravním řešením se nenarušuje ulice Nádražní - silnice II/420 a uvažuje se pouze o využití stávající křižovatky. Obslužné komunikace propojí území, obslouží jednotlivé navrhované celky a propojí parkoviště v severní části s navrhovanou zástavbou.

Mezi objemy budov vzniká veřejné prostranství ve formě dvou menších náměstí s parkem a plnohodnotnou veřejnou zelení. Podél východní části řešeného území ETAPY C je počítáno s parkem a veřejnou zelení. Exponované území se tak vizuálně otevírá směrem k Homolímu kopci a vytváří jednotný pruh zeleně, který doprovází chodce k nemovitě kulturní památce.

V severní části řešeného území ETAPY C jsou dva bloky liniového charakteru, které respektují umístění stávající zástavby na západě a podporují tak stavební čáru v jedné linii. Maximální výška této liniové zástavby jsou dvě nadzemní podlaží. Parter této zástavby počítá se zvýšeným vstupním podlažím.

V druhé části, jižní polovině řešeného území ETAPY C, jsou navrženy dva samostatné fungující bloky s vnitřním zeleným prostorem. Tyto bloky dodržují stejný ideový přístup, a to plně zastavěný parter 1.NP s atriem, který tvoří podnož pro hmoty 2.NP-3.NP s členitým charakterem. Maximální výška této blokové zástavby jsou tři nadzemní podlaží. Parter této zástavby počítá se zvýšeným vstupním podlažím. Jihovýchodní blok zástavby má zvýšený parter z jednoho nadzemního podlaží na dvě, kvůli osazení do terénu.

Koncepce návrhu uvažuje s obchodním parterem, pro různorodé obchody a služby, v kontaktu s exteriérem. V ostatních nadzemních podlažích se uvažuje s funkcí v souladu dle platného ÚP a s možností podzemních garáží, v maximálním počtu dvou podzemní podlaží.

#### BILANCE (PROVĚŘOVANÁ VARIANTA):

- počet objektů - 4
- odhad počtu lidí - 1.NP (parter-25m2/1os) = cca 115 osob (nutno počítat se zátěží osob dle navrhnuté funkce v další fázi projektové dokumentace)
- odhad počtu lidí - 2.NP- 3.NP (15m2/1os) = cca 200 osob
- HPP celkem = cca 8000 m<sup>2</sup>
- IZP = 0,29
- IPP = 0,55

#### ETAPA H: Z64/PV (ARCHEOLOGICKÁ KULTURNÍ PAMÁTKA)

Na chráněné ploše nemovitě kulturní památky - Homolí kopec jsou navrženy pouze pěší komunikace formou zpevněných mlatových nebo částečně dlážděných cest. Návrh podporuje myšlenku zachování stávajícího přirozeného travnatého terénu a samotné stávající zeleně, která může být doplněna zelení novou. Na nejvyšší části kopce je navržena větší zpevněná plocha, která nabízí možnosti sezení, zastavění a rozhlédnutí se po okolí. Chodníky napříč a kolem kopce propojují přilehlé části, a to ulici Hradní, ulici Habánskou a navrhovanou část - ETAPU B.

Doplňujícími prvky této nemovitě památky jsou lavice, koše a informativní tabule s jednoduchým vizuálním stylem kovových prvků v kombinaci s přírodními motivy.

#### ETAPA D: P17/OV (OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA)

Na přestavbové ploše P17 (v rámci hranice dotčeného území) - stávající KOVOKOM ŠROT (vizuálně nepříznivá plocha) by mohly vzniknout objemy dvou liniových budov, které reagují na stávající objekt na východě a současně respektují uliční čáru.

#### ETAPA E: Z26/SV (PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ-VENKOVSKÉ)

Na zastavitelné ploše Z26 koncepce návrhu naznačuje potencionální rozvoj území, a to návrhem dalších dvou samostatně stojících rodinných domů za stávajícím rodinným domem. Přístup k novým objektům je uvažován přes pozemek.

## 7. URBANISTICKÁ EKONOMIE

Odhad investičních nákladů pro navrhovanou výstavbu v rámci hranice řešeného území, technická infrastruktura v návaznosti na stávající:

Popis investice	Plocha (m <sup>2</sup> ) / délka (m) / ks	Cena za jednotku (Kč)	Cena celkem (Kč bez DPH)	Cena celkem (Kč s DPH)
STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE (ul. Habánská)	1 798	1 700	3 056 600	3 698 486
KOMUNIKACE – ETAPA A	1 060	1700	1 802 000	2 180 420
KOMUNIKACE – ETAPA B	1 479	1 700	2 514 300	3 042 303
KOMUNIKACE – ETAPA C	3 460	1 700	5 882 000	7 117 220
CHODNÍKY PODÉL STAV. KOMUNIKACE	1 477	1 100	1 624 700	1 965 887
CHODNÍKY – ETAPA A	458	1100	503 800	609 598
CHODNÍKY – ETAPA B	473	1 100	520 300	629 563
CHODNÍKY – ETAPA C	2 140	1 100	2 354 000	2 848 340
CHODNÍKY – ETAPA H	1 063	1 100	1 169 300	1 414 853
VODOVOD – STAV. KOMUNIKACE	-	2 300	-	-
VODOVOD – ETAPA A	150	2 300	345 000	417 450
VODOVOD – ETAPA B	220	2 300	506 000	612 260
VODOVOD – ETAPA C	312	2 300	717 600	868 296
KANALIZACE SPLAŠKOVÁ – STAV. KOM.	176	15 000	2 640 000	3 194 400
KANAL. SPLAŠKOVÁ –DOTČENÉ ÚZEMÍ	210	15 000	3 150 000	3 811 500
KANALIZACE SPLAŠKOVÁ – ETAPA A	154	15 000	2 310 000	2 795 100
KANALIZACE SPLAŠKOVÁ – ETAPA B	195	15 000	2 925 000	3 539 250
KANALIZACE SPLAŠKOVÁ – ETAPA C	255	15 000	3 825 000	4 628 250
KANALIZACE DEŠŤOVÁ – STAV.KOM.	238	15 000	3 570 000	4 319 700
KANALIZACE DEŠŤOVÁ – DOTČENÉ ÚZ.	213	15 000	3 195 000	3 865 950
KANALIZACE DEŠŤOVÁ –ETAPA A	159	15 000	2 385 000	2 885 850
KANALIZACE DEŠŤOVÁ –ETAPA B	207	15 000	3 105 000	3 757 050
KANALIZACE DEŠŤOVÁ –ETAPA C	557	15 000	8 355 000	10 109 550
KANAL. DEŠŤOVÁ – ETAPA A - RETENCE	69	6400	441 600	534 336
KANAL. DEŠŤOVÁ – ETAPA B - RETENCE	35	6400	224 000	271 040
KANAL. DEŠŤOVÁ – ETAPA C - RETENCE	169	6400	1 081 600	1 308 736
PLYNOVOD STL – STAV. KOMUNIKACE	175	4 000	700 000	847 000
PLYNOVOD STL – ETAPA A	154	4 000	616 000	745 360
PLYNOVOD STL – ETAPA B	198	4 000	792 000	958 320
PLYNOVOD STL – ETAPA C	125	4 000	500 000	605 000
ELEKTŘINA - VEDENÍ NN RUŠENO	100	1 600	160 000	193 600
ELEKTŘINA - KABEL NN	144	1 100	158 400	191 664
ELEKTŘINA - KABEL NN – ETAPA A	302	1 100	332 200	401 962
ELEKTŘINA - KABEL NN – ETAPA B	274	1 100	301 400	364 694
ELEKTŘINA - KABEL NN – ETAPA C	243	1 100	267 300	323 433
ELEKTŘINA – KABEL VO - STAV. KOM.	410/30+1=15	32 000	480 000	580 800
ELEKTŘINA – KABEL VO – ETAPA A	153/30+1 = 6	32 000	192 000	232 320
ELEKTŘINA – KABEL VO – ETAPA B	176/30+1=7	32 000	224 000	271 040
ELEKTŘINA – KABEL VO – ETAPA C	120/30+1=5	32 000	160 000	193 600
VEŘEJNÁ ZELENĚ – ETAPA A	648	-	-	-
VEŘEJNÁ ZELENĚ – ETAPA B	1272	-	-	-
VEŘEJNÁ ZELENĚ – ETAPA C	3 743	-	-	-
VEŘEJNÁ ZELENĚ – ETAPA H	7 689	-	-	-
<b>CENA CELKEM</b>			<b>63 086 100</b>	<b>76 334 181</b>

