

Zhotovitel:

2 arch s.r.o.  
Ing. arch. Martin Fröml  
Česká 824/31  
796 01 Prostějov

IČ: 27730221  
mob: 777 556627  
mail: info@2arch.cz

Číslo autorizace: ČKA 03 721

## ÚZEMNÍ STUDIE - ÚS

investor: Statutární město Prostějov  
místo: lokalita M. Alše, Prostějov - Vrahovice

vypracoval: Ing. arch. Martin Fröml

datum: říjen 2014



## A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY:

Řešená plocha se nachází na katastrálním území Vrahovice. Území je tvořeno plochou označenou v územním plánu města Prostějova čísly 0092, 0905, 0906, 0907, 0908, 0909, 0910 a částí 0912, 0919. 0921 s přílehlým navazujícím okolím. Plochy jsou převážně určeny pro bydlení v rodinných domech spolu s veřejnými prostranstvími, veřejnou zelení a plochy občanské smíšené. Lokalita se nachází ve správním území města Prostějov, v části Prostějov - Vrahovice. Plocha leží uprostřed zástavby.

## B) DŮVOD POŘÍZENÍ ÚS

Předmětná lokalita je v územním plánu určena k zástavbě již od roku 1995. Prozatím byla zastavěna jen poměrně malá část lokality. V srpnu 2012 byla zpracována územní studie na část této lokality, především vzhledem k parcelám p.č. 635 a 634 ve vlastnictví města Prostějov. V této studii z roku 2012 byly stanoveny napojovací body TI, členění veřejného prostranství a prostorová struktura zástavby.

Na základě usnesení č. 4701 rady města Prostějova ze dne 19.8.2014 byl uložen požadavek na zpracování územní studie celé lokality především z důvodu vyřešení dopravních problémů, problémů umístění a napojení TI, vyřešení veřejných prostranství a další požadavků vyplývajících z aktuálního územního plánu.

## C) NÁVRH ŘEŠENÍ VYMEZENÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ:

Stávající zástavba v ulici M. Alše se skládá především z řadové zástavby původních domů doplněné o několik volně stojících novostaveb rodinných domů především na jihozápadní straně ulice. Z této ulice je navržena kolmá ulice, které bude obsluhována pro severovýchodní část lokality a zároveň tak propojí navazující ulice do blokového charakteru dle návrhu územního plánu, především ulice I. Olbrachta a ul. Košická. Bude tímto dotvořena mětská struktura s možnou variabilitou okolních parcel.

Navržená zástavba je výlučně formou rodinného bydlení. Návrh parcelace se postupně rozvolňuje z ulice M. Alše směrem dovnitř území.

Území je napojitelné na veškerou TI. Detailní řešení TI bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

## D) NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ - POŽADAVKY NA URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ:

Územní studie je zpracována v souladu s parametry stanovenými aktuálním územním plánem města Prostějova.

Charakteristika zastavitelného území specifikována územně plánovací dokumentací:

**POŽADAVKY:**

- Respektování urbanistickou koncepcí území dle platného ÚP
- Zastavěnost - plochy obytné smíšené 15-35% (atriové RD splňují 35%)
- Zastavěnost - plochy veřejného prostranství do 3%

- Blokový typ zástavby - vymezený zpravidla stavebními čarami. Převažující část průčelí hlavních staveb na pozemcích budou jednolitě řazeny směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy. V případě, že blok není ze všech stran vymezen stavebními čarami, stanoví se další pomocné čáry tak, aby bylo možné stanovit plochu bloku. Vnější hrana dané plochy vymezuje veřejné prostranství (včetně případné předzahrádky), vnitřní hrana zpravidla soukromý nebo polosoukromý prostor uvnitř bloku.

- Rozvoj blokové zástavby s jednolitou stavební čarou max. 7m od hranice s plochou veřejného prostranství

- Rozvoj bydlení v rodinných domech na min. 80% jednotlivých rozvojových ploch

- Max. výška zástavby 7/10m - určuje hodnotu maximální výšky ve tvaru: maximální výška římsy nebo okapní hrany / maximální výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží pod úhlem 45°, to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je průčelí stavby orientované, nebo v případě ztížených terenních podmínek v nejnižším místě původního terénu při průčelí stavby orientované k veřejnému prostranství. Za vyhovující se považují rovněž stavební prvky na maximálně jedné třetině obvodu stavby orientované k nejbližšímu veřejnému prostranství, které dosahují stanovené maximální výšky hřebene střechy (či ustoupeného patra pod úhlem 45°), např. vikýře, arkýře, nároží a pod. Maximální výška

zástavby nelze překročit technologickým zařízením objektu s výjimkou stožárů, antén, kominů. Pro plochu veřejné zeleně č. 0910 max. výška 5/7m.

- Založení systému sdílení zeleně na plochách č. 0910 tj. parku včetně jeho vybavenosti.
- Územně zajistit základní potřeby veřejného zájmu, tj. rozvíjet veřejná prostranství, veřejné vybavení a propustnost území

## E) NÁVRH PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ:

Návrh plošného využití území je zobrazen v grafické příloze výkresu využití území. Vymezeny jsou plochy pro komunikace, veřejnou zeleň, chodníky a plochy pro bydlení.

Veřejné prostory ulice jsou navrženy v šířce min 8m mezi protějšími parcelami (veřejné prostranství). Komunikace jsou navrženy o šířce min.5,5m pro obousměrný provoz a 4,5m pro jednosměrný provoz. Ulice je vždy doplněna na jedné straně o pás zeleně, kde jsou umístěna příležitostná veřejná parkovací stání. Tyto stání nejsou primárně určena pro domy, u nichž jsou provedena. Dále v rámci profilu ulice je navržen na jedné straně pěší chodník o šířce 1,5m. Z druhé strany profil ulice uzavírá bezpečnostní pás zeleně o šířce 0,5-1m mezi komunikací a protější parcelou.

Pozemky pro samostatné domy jsou o velikosti max. 1200m<sup>2</sup> s možností libovolného typu střechy. U všech RD je stanoveno min. jedno garážové či venkovní stání na pozemku RD. Pozemky s RD č. 3-8 jsou určeny pro domy atriové s plochou střechou o velikosti pozemků 530m<sup>2</sup> - 720m<sup>2</sup>. Pozemky s RD č. 9-14 jsou určeny pro dvojdomky s plochou potencionálně sedlovou střechou.

U RD 1 a RD 2 je povinná stavební čára stanovená 6m od hranice pozemku, veřejného prostranství, s ulicí M. Alše.

RD 3-8 musí být atriového typu o jednom nadzemním podlaží. Stavební čára vlastních RD je stanovena 5m od uliční hranice pozemku. Nutné je minimálně jedno garážové stání (přístřešek) na pozemku domu. Garážové stání má stanovenou stavební čáru 6m od uliční hranice pozemku. U RD 8 je stanovena boční stavební čára ze severovýchodní strany na 6m. Střecha musí být řešena jako plochá s výškou atiky max. 4,5m nad 0,000 domu. Výška oplocení směrem do ulice max. 1m nebo bez oplocení.

RD 9-14 jsou řešeny jako dvojdomky, platí pro RD 9,10 a RD 11,12 a RD 13,14. Stavební čára od uliční hranice pozemku je 6m. RD v rámci dvojdomku musí být řešeny shodně v rámci stejného návrhu (zrcadlově shodně). Tvar střechy musí být řešen jako střecha plochá nebo pultová. U RD 13,14 je možná i střecha a sedlová. (hřeben rovnoběžný s ulicí.) Vzdálenost domů od bočních hranic pozemků je min. 4m.

RD 15-22 jsou řešeny jako řadové, pokračování stávající řadové zástavby ze severní strany ulice M. Alše. Stavební čára těchto řadových RD je 6m od hranice veřejného prostranství (stavební čára stávající sousední řadové zástavby). Před každým domem na pozemku RD musí být řešeno min. 1x parkovací stání. Jednotná výška římsy je stanovena na 4250mm, jednotná výška hřebene na 7250mm. Střecha sedlová, pultová alt. s odskočeným 2.NP o úhel 45° od římsy.

RD 23-38 jsou navrženy jako samostatně stojící se stavební čarou 6m od hranice veřejného prostranství s umístěným min. jedním parkovacím stáním na pozemku RD. Výška RD dle výškové regulace dle ÚP. Typ střechy bez určení.

Výška přízemí 0,000 u všech RD je stanovena na 250mm nad přílehlou komunikací.

Pokud není stanoveno jinak, uliční oplocení před vstupem do domu bude řešeno v jednotné výšce 1,6m.

Součástí veřejného prostranství v další stupni projektové dokumentace bude řešení umístění ploch pro odpadkové koše.

Plocha č. 0910 je určena pro veřejnou zeleň. Je navržena jako relaxačně sportovní zóna s umístěním dětského a sportovního hřiště s pěšími trasami s propojením celé lokality pro pěší a cyklisty východním směrem. Propojení je pomocí průchodu dle ÚP mezi plochami č. 0910 a 0898. Propojení bude pěší i cyklistickou trasou. Celá plocha bude doplněna o krajinnou zeleň, řešenou detailně v dalším stupni PD.

Plochy 0916 a 0917 jsou navrženy pro parkovací stání určené pro potřeby přílehlého koupaliště, alt. popř. další sportovní a relaxační využití v tomto areálu. Součástí těchto ploch jsou prvky veřejné zeleně, které jsou zároveň určeny jako ochranný prvek proti hluku z areálu koupaliště vzhledem k zástavbě RD. V místě těchto ploch navazujících na ulici M. Alše je navrženo oddělení jízdních pruhů středovým ostrůvkem a rozšíření na dva pruhy. To je z důvodu předpokládané příležitostní zvýšení frekvence dopravy, zastavení, odbočení, otočení atd., která zde bude jistě krátkodobě dle využití koupaliště vznikat. Zároveň toto řešení plynule srovnává nemožnost přímosti ulice M. Alše směrem k jihu z důvodu předsazených zastavěných pozemků stávajících RD ve střední části. Toto odskočení zároveň slouží jako zpomalovací prvek.

V severní části řešeného území je navrženo v ÚP veřejné prostranství mezi plochou 0907 a 0905. Z důvodu nově zbudované slepé komunikace ze severní strany plochy 0905 je v této ÚS toto propojení posunuto dle situace.

Dále je nutné dodržet komunikační propojení a propojení TI mezi plochou 0910 a ulicí Košickou. Tato komunikace je navržena jako jednosměrná.

V ulici Prešovská není možné vzhledem ke stávající zástavbě a pevnému oplocení dodržet min. veřejné prostranství 8m. Je nyní cca 7,5-7m. Proto je zde navržen chodník 1,5m při jižní straně, obousměrná komunikace 5,5m a zelený pás. Není možnost umístit veřejné parkovací stání, proto si každý majitel RD v této ulici musí řešit parkovací stání na vlastním pozemku.

Z podmínek velikosti veřejného prostranství min. šířky 8m a stávající zástavby je nutné v jižní části ulice M. Alše posunout oplocení pozemku stávajícího RD až ke garáži, nebo jako alternativu posunout oplocení fotbalového hřiště. Posunutím tak vznikne plnohodnotné veřejné prostranství s obousměrnou komunikací šíře 5,5m a chodníkem šíře 1,5m. Vzhledem k omezeným podmínkám fotbalové hřiště je ideálnější první varianta u RD. V tom případě by nebylo nutné realizovat chodník vedoucí po pozemku hřiště, ale jen chodník podél RD.

#### F) PODMÍNKY OCHRANY HODNOT V ÚZEMÍ A RESPEKTOVÁNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ:

Ochranné pásmo radiolokátoru letiště Prostějov  
Ochranné pásmo letiště

V řešeném území se nevyskytují evidované kulturní nemovité památky. V případě realizace staveb bude stavební činnost prováděna na území s potencionálními archeologickými nálezy. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 zákona ČSN č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

#### G) NÁVRH ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY:

##### Komunikace

Pro zpřístupnění navrhované lokality zástavby RD v Prostějově-Vrahovicích jsou navrženy místní komunikace funkční skupiny C - obslužné dle ČSN 736110. Dle zákona o pozemních komunikacích č.13/1997 Sb., budou tyto zařazeny do místních komunikací III. třídy. Po vybudování budou komunikace včetně příslušenství a veřejného prostranství převedeny do majetku a správy statutárního města Prostějov.

Navrhovaná komunikace bude napojena na stávající místní komunikace III. třídy ulice M. Alše. Komunikace bude navržena pro návrhovou rychlost 30km/hod s šířkou jízdního pruhu 2,75m. Celková šířka pro obousměrnou komunikaci mezi obrubami bude 5,5m.

Součástí veřejných prostranství budou vyhrazeny pruhy pro pěší - chodníky v šířce 1,5m a budou souběžné nebo odděleny zeleným pruhem od komunikace. Celkový minimální prostor pro šíři ulice je navržen 8-10m.

V lokalitě je řešena doprava v klidu navržením parkovacích stání pro rezidenty i návštěvníky. Tyto parkovací místa budou na veřejné části a nelze si je přivlastňovat k nejbližšímu RD.

Velikost parkovacích stání je navržena pro velikost vozidel kategorie O2 a z celkového počtu návštěvnických stání je nutno min. 5% vyhradit pro vozidlo invalidy dle Vyhl. č. 369/2001 Sb.

Cyklisté budou v lokalitě používat k pohybu komunikace vozidlové.

##### Kanalizace

Kanalizace je navržena jako oddílná.

##### Dešťová kanalizace

Dešťové vody ze střech a vlastních pozemků RD budou řešeny vždy samostatně pro každý RD a budou svedeny buďto do retenčních nádob nebo přímo do vsaku řešeného na vlastním pozemku.

Dešťové vody z komunikace 0908 a přilehlého veřejného prostranství budou jednotně svedeny k severovýchodní části pozemku do plochy veřejné zeleně (veřejného prostranství), kde budou vsakovány do krechtů nebo napojeny do přilehlé vodoteče. Ulice M. Alše bude napojena do dešťové kanalizace. Projekt na ni byl zpracován v roce 1999. Ulice M. Alše je v řešené části rozdělena na dva úseky. Severní bude napojen na stávající dešťovou kanalizaci v ulici M. Alše. Jižní část úseku bude svedena jižně kolem hřiště do vypouštěcího zařízení na břehu vodoteče říčky Valová. Konkrétní řešení bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace.

##### Dešťová splašková

Splaškové vody z RD budou svedeny do samostatné splaškové kanalizace a odvedeny do veřejné kanalizační sítě Vodovody a kanalizace Prostějov. Předpokladem je prodloužení veřejné gravitační kanalizace v ulici M. Alše směrem k jižní straně, do které se napojí přilehlé RD a ulice. Projekt na tuto část byl již zpracován v roce 1999, proto ho bude nutné zaktualizovat dle současné situace, požadavků a územní studie. V zásadě se však nemění a zůstává dle původního projektu. Přesné řešení bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace.

Odhadované množství splaškových vod lze recipročně stanovit z výpočtu potřeby vody.

##### Vodovod

V ulici M. Alše je vodovod ve správě Vodovody a kanalizace Prostějov. Navrhovaná výstavba bude napojena na tento vodovodní řád. Nové vodovodní řady budou v předmětné lokalitě provedeny tak, že budou zokružovány s ulicemi Košická a V. Olbrachta. Vodovod bude také využit jako zdroj požární vody. Dimenze a materiálové provedení potrubí bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Odhadovaná spotřeba vody: 150ob. á 153 l/den

22,95m3/den

##### Plynovod

Městská část Prostějov-Vrahovice v okolí ulice M. Alše je plynifikována. Je zde veden plynovod NTL PE 160 s odbočením do přilehlých ulic. Konkrétní způsob a místo napojení na toto plynovodní vedení bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Max. odhadovaná spotřeba plynu: 38 RD x 2,0 m3/hod/RD = 76m3/hod  
38RD x 2500 m3/rok/RD = 95 000 m3/rok

##### Elektro

Kvůli rozšíření lokality o další přípojná místa je nutné zřídit novou trafostanici. Její místo je již určeno a do konce roku mají být pro toto zařízení vykoupeny pozemky. Trafostanice bude umístěna v severozápadním rohu plochy 0916 mezi navrhovanými parkovacími

stánkami a ulicí M. Alše dle výkresu situace. Současně se projektují nové trasy NN a VN umístěné v zemi pro napojení pozemků kolem ulice, plochy č. 0908 a plochy 0919. Průběh těchto VN a NN bude přizpůsoben dle této ÚS, která bude po schválení předána projektantu elektro. Ostatní plochy č.0906, 0907, 0909, 0911 budou napojeny dle následně dle dalšího stupně PD.

#### H) POŽADAVKY DO DALŠÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU:

V severní části řešeného území, plocha 0905 je již provedena komunikace ze severní strany této plochy. Proto se navrhuje komunikační propojení (veřejné prostranství) provést propojením této již stávající komunikace s navrženou komunikací kolem vodoteče. Tzn. původní propojení zrušit a navrhnout ho ze severní strany.

Ponechat propojení plochy veřejné zeleně 0910 s plochou veřejného prostranství 0898 pro pěší a cyklisty, alt. toto propojení rozšířit formou pěšího veřejného prostranství.

Ponechat propojení veřejným prostranstvím mezi ulicí Košickou a plochou veřejné zeleně 0910.

Plochy 0916 a 0917 u koupaliště ponechat jako parkovací plochy k areálu koupaliště alt. možných dalších sportovních a rekreačních využití areálu.

Veřejné prostranství vedoucí mezi plochami hřiště 0921 a plochami RD 0913 neodpovídá minimální šířce. Bude zde nutné rozšíření komunikace dle normy na obousměrnou a bude nutné provést chodník. Stávající krajní RD na ploše 0913 zasahuje svým oplocením do minimální šířky. Možnosti rozšíření jsou buď na úkor fotbalového hřiště (již dosti stísněné podmínky) nebo posunutím oplocení RD k obvodové zdi garáže. Proto je nutné veřejné prostranství zde přesně stanovit.

#### I) VÝPIS DRUHŮ PLOCH (dle řešeného území):

Plochy pro výstavbu RD:	37 793	m2
Plochy veřejné zeleně:	8 300	m2
Komunikace:	11 247	m2
Chodníky:	2100	m2



## ÚZEMNÍ STUDIE - ÚS

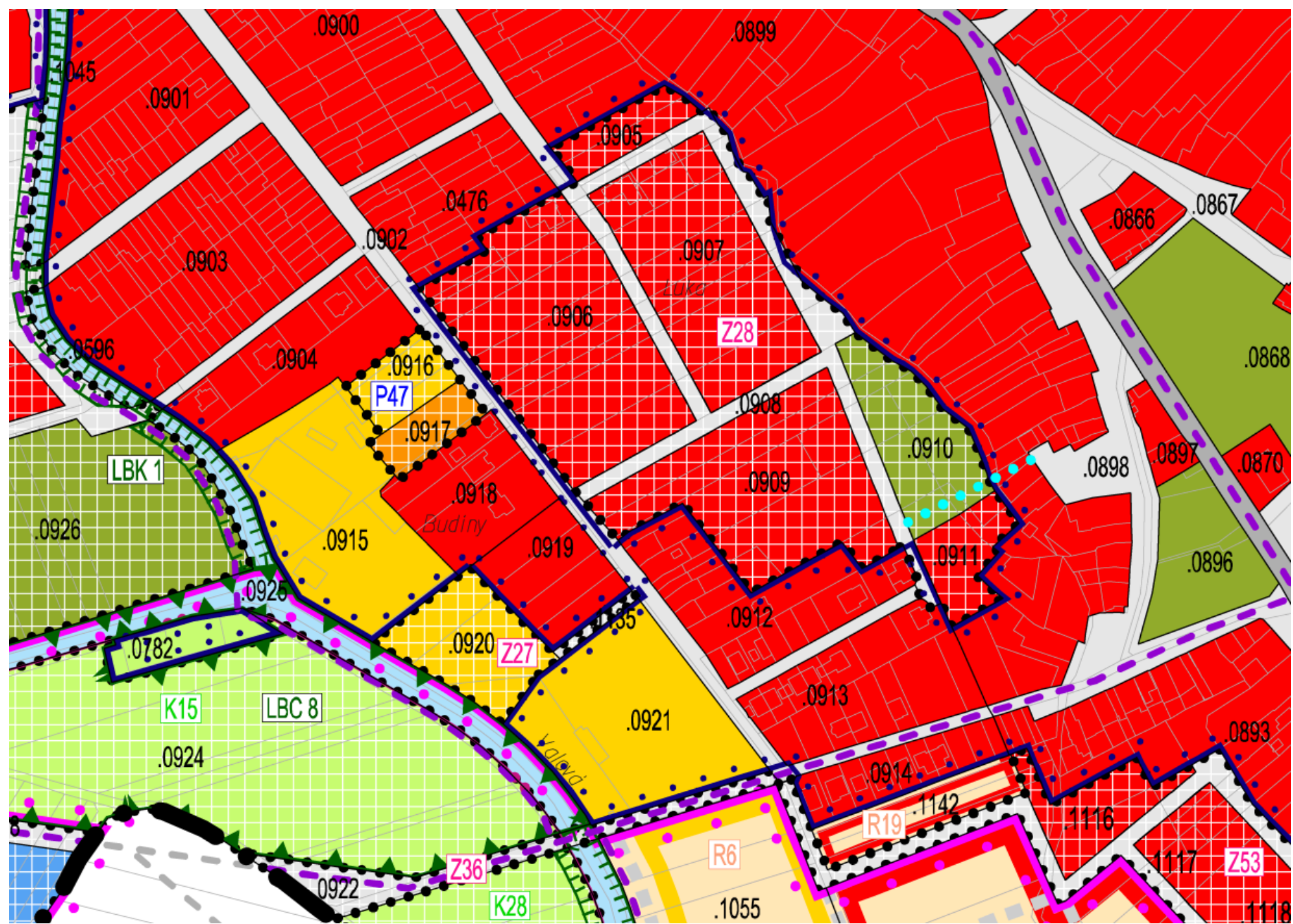
investor: Statutární město Prostějov  
 místo: lokalita M. Alše, Prostějov - Vrahovice

## SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

vypracoval: Ing. arch. Martin Fröml

datum: říjen 2014

**2**arch



## ÚZEMNÍ STUDIE

investor: Statutární město Prostějov  
 místo: lokalita M. Alše, Prostějov - Vrahovice

## ŘEŠENÍ LOKALITY DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU

vypracoval: Ing. arch. Martin Fröml

datum: říjen 2014



- HHRANICE DLE KN
- HHRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- NAVRŽENÁ PARCELACE
- - - NAVRŽENÁ STAVEBNÍ ČÁRA
- PLOCHY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ
- KOMUNIKACE
- PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENE
- CHODNÍKY
- RODINNÉ DOMY
- SPORTOVNÍ A RELAXAČNÍ PLOCHY

**ÚZEMNÍ STUDIE**

investor: Statutární město Prostějov  
 místo: lokalita M. Aíše, Prostějov - Vrahovice

**SITUACE**

vypracoval: Ing. arch. Martin Fröml

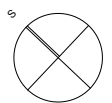
datum: říjen 2014  
 měřítko: 1:1000





— HHRANICE DLE KN  
 ○○○○○○ HHRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

■ PLOCHY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ - 35 793 m<sup>2</sup>  
 ■ KOMUNIKACE - 11 247 m<sup>2</sup>  
 ■ PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ - 8 300 m<sup>2</sup>  
 ■ CHODNÍKY - 2 100 m<sup>2</sup>



**ÚZEMNÍ STUDIE**

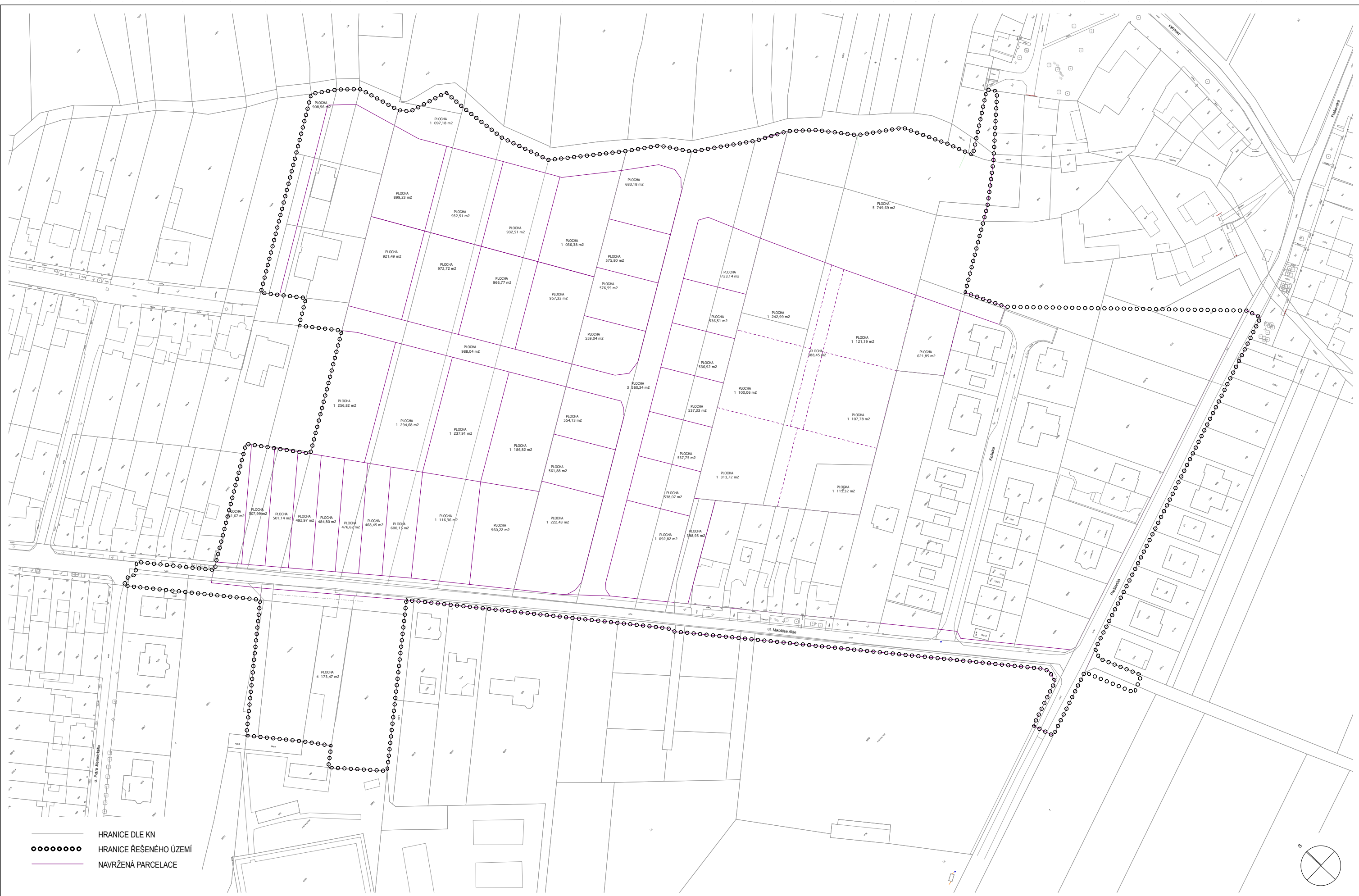
investor: Statutární město Prostějov  
 místo: lokalita M. Alše, Prostějov - Vrahovice

**SITUACE - VÝKRES VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

vypracoval: Ing. arch. Martin Fröml

datum: říjen 2014  
 měřítko: 1:1000





- HRANICE DLE KN
- H R A N I C E Ř E Š E N É H O Ú Z E M Í
- NAVRŽENÁ PARCELACE

**ÚZEMNÍ STUDIE**

investor: Statutární město Prostějov  
 místo: lokalita M. Alše, Prostějov - Vrahovice

**SITUACE - ZÁKRES DO KN**

vypracoval: Ing. arch. Martin Fröml

datum: říjen 2014  
 měřítko: 1:1000







## ÚZEMNÍ STUDIE

investor: Statutární město Prostějov  
místo: lokalita M. Alše, Prostějov - Vrahovice

## FOTODOKUMENTACE

vypracoval: Ing. arch. Martin Fröml

datum: říjen 2014





## ÚZEMNÍ STUDIE

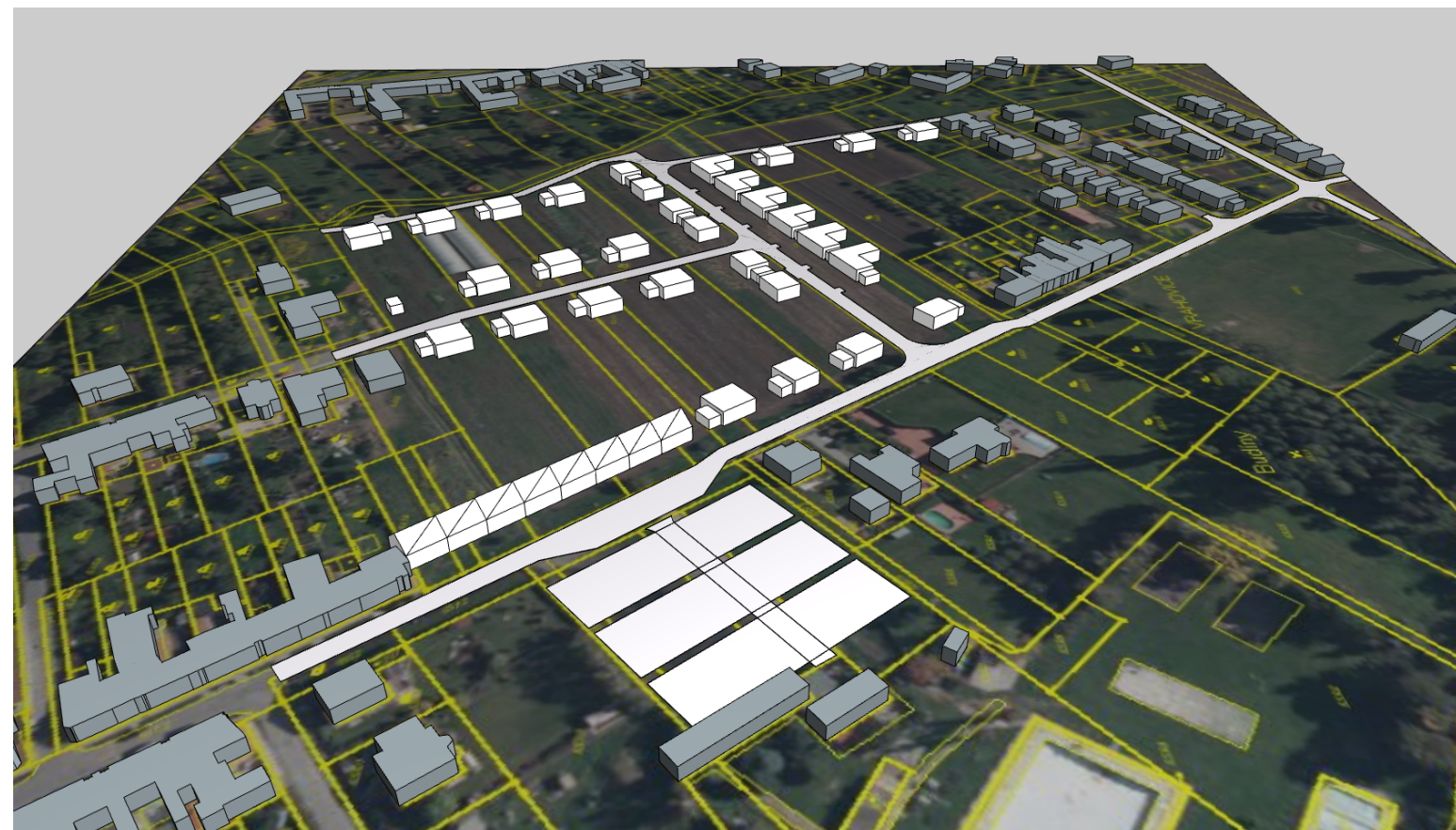
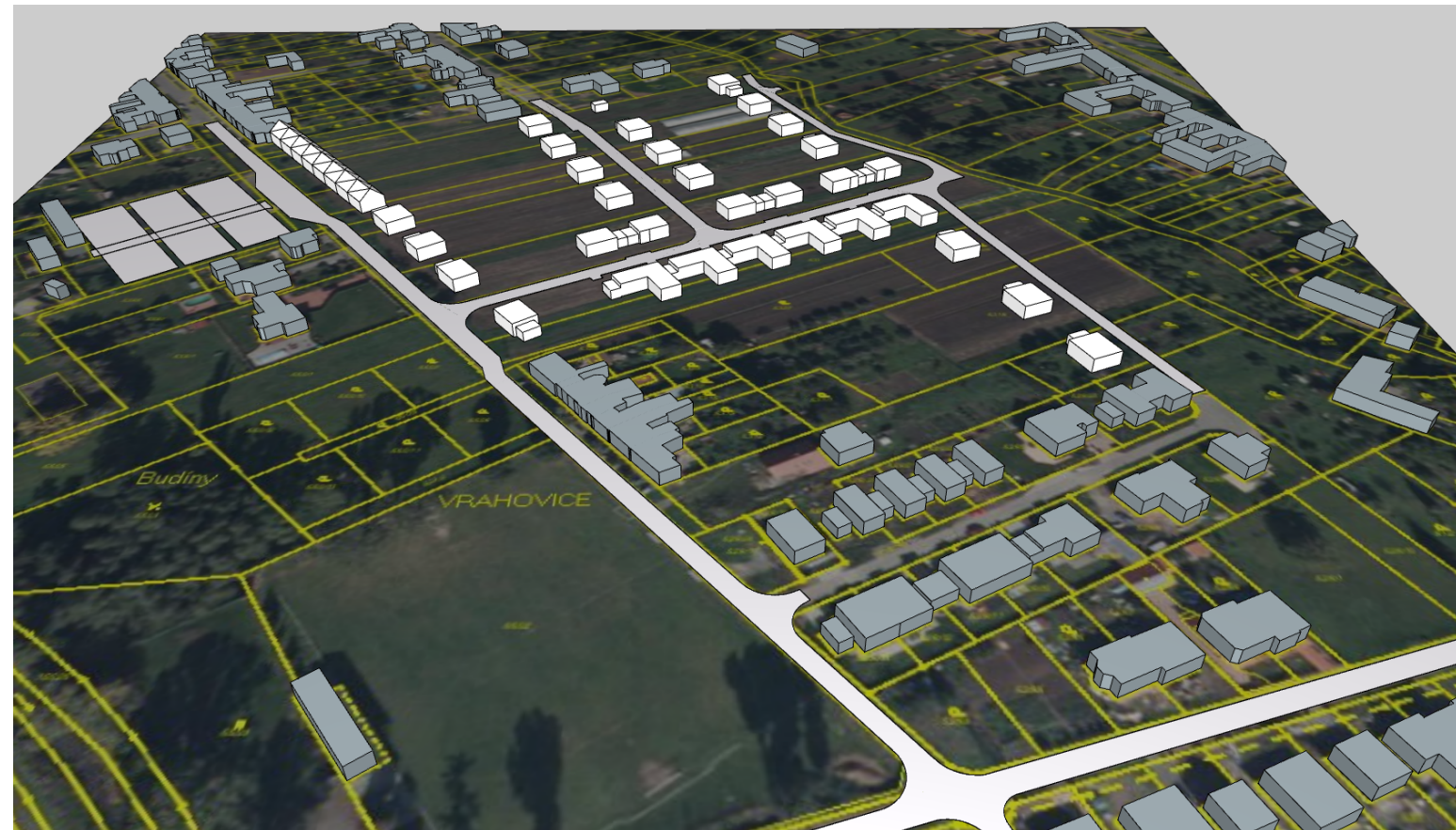
investor: Statutární město Prostějov  
místo: lokalita M. Alše, Prostějov - Vrahovice

## FOTODOKUMENTACE

vypracoval: Ing. arch. Martin Fröml

datum: říjen 2014





## ÚZEMNÍ STUDIE

investor: Statutární město Prostějov  
místo: lokalita M. Alše, Prostějov - Vrahovice

## VIZUALIZACE ÚZEMÍ

vypracoval: Ing. arch. Martin Fröml

datum: říjen 2014

