

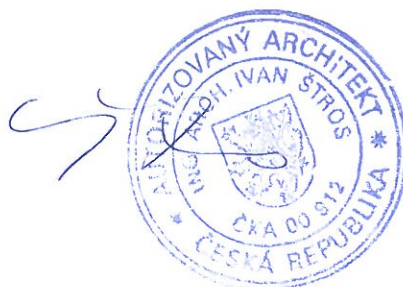
Ostrov

Přestavbová lokalita 12 – Vd
ul. Jáchymovská
Územní studie

Textová část

Projektant: Ing.arch.Ivan Štros

Objednatel: OÚ Ostrov



únor 2008

Zpracovatelé:

zodpovědný projektant
architektonicko-urbanistická část

Ing.arch.Ivan Štros

doprava (konzultace)

Ing.Martin Kohout

vodní hospodářství

Ing.Vladimír Palivec

energetika

Vladimír Procházka

SEZNAM PŘÍLOH :

GRAFICKÁ ČÁST

1) stav	1 : 5 000
2) varianta č.1 areálové plochy	1 : 5 000
3) varianta č.1 sítě a asanace	1 : 5 000
4) varianta č.2 areálové plochy	1 : 5 000
5) varianta č.2 sítě a asanace	1 : 5 000
6) varianta č.3 areálové plochy	1 : 5 000
7) varianta č.3 sítě a asanace	1 : 5 000

OBSAH:

I.) Podklady a průzkumy

- 1) Vztah navrženého řešení ke stávající ÚPD
- 2) Základní údaje o dotčených pozemcích
- 3) Rozbor stávajícího stavu lokality

II.) Varianty řešení

- 1) Základní principy možnosti využití pozemku
- 2) Varianta č.1
- 3) Varianta č.2
- 4) Varianta č.3

III.) Odhad nákladů

IV.) Dokladová část

I.) Podklady a průzkumy

1) Vztah navrženého řešení ke stávající ÚPD

V Územním plánu města Ostrova je řešené území charakterizováno jako přestavbová lokalita 12 – Vd, určená pro funkční využití pro drobnou výrobu a služby.

2) Základní údaje o dotčených pozemcích

Řešené území je vymezeno v zadávací dokumentaci a původně zahrnuje pozemky v k.ú.Ostrov p.p.č.940/1 – město Ostrov, p.p.č 949/2 – firma PAT, p.p.č 948/1 – soukromí vlastníci, p.p.č 940/4 – město Ostrov, p.p.č 940/12,13,14,15,16,2914,2916,2918,2920 ,1746/2- soukromí vlastníci, st.p.č.337/1,2,3,4,5,6,7, st.p.č. 358/1,2,3, st.p.č.947,948,949,950, st.p.č.1747,1749,1750,1751 - soukromí vlastníci.

Z hlediska navazujících funkčních ploch se jedná o pozemek, jehož hranici tvoří ze západu koryto Jáchymovského potoka, ze severu těleso nového dopravního přivaděče z obchvatu města st.silnice I/13 na Hlavní tř., z východu Jáchymovská ulice a z jihu areál firmy PAT a příjezdová komunikace k tomuto areálu z Jáchymovské ulice.

Z hlediska limitujících prvků a ochranných pásem procházejí řešeným územím sítě technické infrastruktury – venkovní el.nn vedení, vedení veřejného osvětlení, vedení spoje, dešťová kanalizace, vodovodní vedení (v současnosti ve výstavbě), splašková kanalizace (v současnosti ve výstavbě).

Dále je řešené území dotčeno hranicí záplavového území Jáchymovského potoka Q 100 a zasahuje do něj i aktivní zóna záplavového území.

Na ploše řešeného území se nachází 17 řadových garáží a 1 rekreační objekt – chatka.

Městská památková zóna ani přírodní prvky a jejich ochranná pásma do řešeného území nezasahují.

Celé řešené území se nachází uvnitř současně zastavěného území města.

3) Rozbor stávajícího stavu lokality

Stěžejní část řešeného území je tvořena p.p.č.940/1 – zahrada a jedná se o zatravněný nezastavěný pozemek mírně svažité k Jáchymovskému potoku. Část původně vymezeného řešeného území – p.p.č.949/2 je součástí a majetkem areálu firmy PAT a nachází se na něm ocelová hala a betonová plocha, pro potřeby areálu Vd je těžko dosažitelný, možné využití je pouze za předpokladu dohody s majitelem o odkoupení části pozemku včetně demolice ocelové haly (spíše kolna ve špatném stavu).

Jediná přístupová komunikace využitelná pro plánovaný areál Vd je vedena po pozemku 948/1 a je využívána pro vjezd do areálu firmy PAT a je v soukromém vlastnictví (není ve vlastnictví firmy PAT).

Jihovýchodní a jihozápadní cíp řešeného území je zastavěn 15 řadovými garážemi v soukromém vlastnictví, tyto objekty pak znemožňují dopravní napojení řešeného území.

Další 2 garáže a chatka jsou umístěny uvnitř území na oploceném pozemku a vede k nim provizorní šterková cesta, která je však pro napojení řešeného území nepoužitelná, neboť do Jáchymovské ul. ústí ve vzdálenosti cca 15 m od křižovatky.

Napříč řešeným územím prochází venkovní el. nn vedení, z kterého jsou napojeny objekty garáží a chatka (včetně bet.sloupu). Dále podél tělesa komunikačního přivaděče prochází vedení dešťové kanalizace (včetně šachty) a v části podél Jáchymovského potoka pak prochází spojové kabelové vedení. V souvislosti s výstavbou nákupního centra je ve výstavbě vodovodní vedení a vedení splaškové kanalizace v severní části řešeného území.

Podél Jáchymovského potoka je vymezeno záplavové území Q100, které zasahuje do řešeného území, včetně vymezené aktivní zóny.

Vzhledem k popsaným omezujícím prvkům se jedná o velmi těžko využitelnou lokalitu, při dodržení principu vedení sítí technické infrastruktury po veřejných pozemcích je pak velmi omezena využitelná plocha území.

Kardinálním problémem využití lokality je však dopravní napojení. Jediné možné napojení je dle vyjádření Dopravního inspektorátu Policie ČR stávající napojení areálu firmy PAT, jeho možné využití pro řešené území znamená demolici stávajících objektů.

II.) Varianty řešení

1) Základní principy možnosti využití pozemku

Základním předpokladem možnosti využití území je realizace dopravního napojení ze stávajícího napojení firmy PAT odbočením před hranicí areálu této firmy. Navržené odbočení pak vyžaduje demolici minimálně 4 řadových garáží, variantně je možné uvažovat s demolici ocelové kolny a odkoupením části pozemku p.p.č.949/2 od firmy PAT, což by umožňovalo vedení přístupové komunikace mimo objekty garáží.

Dále jsou možnosti pozemku omezeny existencí sítí technické infrastruktury vedoucích přímo přes řešené území a vymezeným záplavovým územím Jáchymovského potoka včetně jeho aktivní zóny.

V záplavovém území je problematická výstavba objektů, v aktivní zóně je problematická výstavba i oplocení areálu. Řešením by mohlo být pouze navýšení nivelety pozemku nad úroveň stoleté vody.

Z hlediska sítí technické infrastruktury je ve všech variantách nutná překládka el.nn vedení do kabelu v souběhu se stávajícím vedením veřejného osvětlení.

Zásobování elektrickou energií

Spádové území této lokality je v současné době zásobováno elektrickou energií z distribuční transformační stanice 22 / 0,4 kV v Jáchymovské ul.

Její využití je podmíněno realizací přeložky stávajícího NN venkovního vedení AES 4 x 95 mm² procházejícího tímto územím a jeho náhrada vedením kabelovým .

Návrh předpokládá ukončení vývodu stávajícího vedení v rozvodné skříni výrobní haly p.p.č. 2354 . Z této rozvodné skříně bude zemním kabelem typu E – A2X2Y 4 x 70 mm² napojena nově vybudovaná rozvodná skříň SR3 umístěná v pilíři severně od této haly . Z této skříně bude jednak napojen stávající opěrný bod venkovního vedení na p.p.č. 948/1 a tím zajištěna dodávka elektrické energie pro soukromé garáže a dále pak novým kabelovým vedením typu E – A2X2Y 4 x 70 mm² obcházející řešené území napojen stávající opěrný bod před nově vybudovanou komunikací směr obchvat Ostrova . Tento kabel bude uložen v souběhu s kabelovým vedením veřejného osvětlení v prostoru před řadovými garážemi , za nimiž se odkloní severozápadním směrem a bude ukončen u výše uvedeného opěrného bodu v pilíři osazeného rozvodnou skříni SR 3 . Z této rozvodné skříně bude zajištěno napájení navrhovaného areálu , opěrného bodu se stávajícím vedením pokračujícím přes komunikaci severním směrem kl nákupnímu středisku NORMA a vedení stávajícího kabelového vývodu z tohoto bodu jihovýchodním směrem .

Stávající napojení garáží bude zrekonstruováno a provedeno pro obě lokality garáží nově závěsným kabelem AYKYz 4 x 16 mm² .

Ostatní sítě jsou ponechány ve stávající poloze.

Napojení na plynovodní řad je řešeno pro všechny varianty shodně.

Zásobování plynem

U navrhované lokality Vd Jáchymovská se pro účely vytápění předpokládá využití zemního plynu . Napojení bude realizováno odbočkou z nízkotlakého plynovodu poblíže stávající Regulační stanice plynu VTL / STL / NTL při Jáchymovské ulici .

Na stávajícím STL plynovodu bude navrtávkou provedeno odbočení DN 50 osazené kulovým uzávěrem a přípojka v dimenzi DN 50 podejde v místech přemostění říčky Bystřice komunikační spojkou Ostrov – obchvat do místa navrhované lokality Vd

Napojení na vodovod a kanalizaci je možné pomocí přípojek na stávající vedení při okraji pozemku, případně z příjezdové komunikace.

2) Varianta č.1

Varianta č.1 je zaměřena na minimalizaci asanačních nákladů a počítá s nutnou demolicí pouze 4 garáží pro umožnění dopravního napojení pozemku. Vzniká však relativně malý využitelný pozemek od Jáchymovské ulice oddělený řadou stávajících garáží, včetně garáží a

chatky uvnitř pozemku. Za cenu minimálních asanačních nákladů by byl pozemek využitelný k účelům nevyžadujícím optickou vazbu na Jáchymovskou ulici ani architektonickou kvalitu zástavby. Vhodnou náplní by byla funkce drobných skladů, případně malovýroby.

Rozsah areálové plochy činí cca 1950 m².

3) Varianta č.2

Ve variantě č.2 je řešen optimální rozvoj území s možností využití potenciálu přímé vazby na Jáchymovskou ulici a navazující prostředí. Toto řešení vyžaduje demolici všech objektů, to je 17 garáží a chatky, umožňuje však vazbu na prostor křižovatky. Vhodnou náplní může být provozovna s prodejnou orientovanou do Jáchymovské ulice, kde je třeba vybudovat chodník. U této varianty by mohlo být efektivní případné navýšení nivelety území nad úroveň Q100.

Z urbanistického hlediska by byla tato varianta nejvhodnější, umožňovala by kvalitní zástavbou uzavřít alespoň částečně prostor křižovatky a tím i městský prostor včetně zapojení pěšího tahu, čímž by mohlo dojít k oživení prostoru autobusové zastávky a vtažení tohoto prostoru do městského organismu a parteru.

Rozsah areálové plochy činí cca 2430 m².

4) Varianta č.3

Ve variantě č.3 je řešeno dopravní napojení území bez zásahu do objektů garáží, předpokládá však dohodu s firmou PAT o odprodeji části pozemku pro vedení přístupové komunikace a o demolici ocelokolny, která vedení komunikace brání. Prostorové možnosti při ponechání objektů garáží a chatky jsou však velmi omezené. Možné využití je limitováno stejně jako ve variantě č.1.

Rozsah areálové plochy činí cca 1500 m².

III.) Odhad nákladů

Náklady na přeložku e zásobování el.energií

Demontáž stávajícího vedení AES 4 x 95 mm ²	70 m	10 000,- Kč
Demontáž stávajícího vedení AlFe pro soukromé garáže	40 m	1 000,- Kč
Skříň SR 3 v pilíři	2 ks	52 000,- Kč
Kabelové vedení E – A2X2Y 4 x 70 mm ²	180 m	168 000,- Kč
Úpravy a propojení na stávající opěrné body		15 000,- Kč
Napojení odběrných míst garáží závěsným kabelem AYKYz 4 x 16 mm ²		20 000,- Kč
Celkem		266 000,- Kč

Náklady na zásobování plynem

navrtávka potrubí DN 225		10 000,- Kč
kulové šoupě DN 50		5 000,- Kč
přípojka LPN DN 50	100 m	150 000,- Kč
Celkem		165 000,- Kč

Varianta 1

Náklady na komunikační napojení Plocha vjezdu cca 70 m2 á 1500	105 000,- Kč
Náklady na asanace 4 garáže á 70 000,-	280 000,- Kč
Náklady na přípojku vodovodu 30bm á 1500,-	45 000,-Kč
Náklady na přípojku splaškové kanalizace 25 bm á 3 000,-	75 000,-Kč

Varianta 2

Náklady na komunikační napojení Plocha vjezdu cca 70 m2 á 1500 Chodník 200m2 á 800,-	105 000,- Kč 160 000,-Kč
Náklady na asanace 17 garáže + 1 ch á 70 000,-	1 260 000,- Kč
Náklady na přípojku vodovodu 30bm á 1500,-	45 000,-Kč
Náklady na přípojku splaškové kanalizace 25 bm á 3 000,-	75 000,-Kč

Varianta 3

Náklady na komunikační napojení Plocha vjezdu cca 100 m2 á 1500	150 000,- Kč
Náklady na asanace a odkup pozemku Ocelokolna Odkup pozemku 150 m2 á 200,-	100 000,- Kč 300 000,- Kč
Náklady na přípojku vodovodu 40bm á 1500,-	60 000,-Kč
Náklady na přípojku splaškové kanalizace 35 bm á 3 000,-	105 000,-Kč

Varianta 1
Celkem

936 000,-Kč

Varianta 2
Celkem

2 076 000,-Kč

Varianta 3
Celkem

1 146 000,-Kč