

Spolia invest s.r.o. Atelier 1 : Miličovo nám. 560/11a
Atelier 2 : Čelakovského 2151
*** 767 01 Kroměříž * Česká republika**



PROSPEKT

**Investiční záměr výstavby inženýrských sítí
pro realizaci rodinných domků v Kroměříži –
místní části Postoupky**

V Kroměříži 2009

zpracoval : Ing. Zdeněk Hofírek

Charakteristika území Kroměříž, místní části Postoupky – Zásadí

Řešené území leží v severozápadním sektoru města Kroměříže. Je na vyvýšené mírně se svažující ploše, dostatečně vysoko nad záplavovou oblastí. Podloží je tvořené pískovými naplaveninami řeky Moravy, prokládané jílovými vrstvami.

Vymezeno je silnicí č. 1/47 Kojetín Kroměříž, která po dobudování dálnice podstatně ztratila na frekvenci dopravy a svahem nad stávající místní částí Postoupky.

V současnosti je území ve vlastnictví spol. s r.o. Spolia invest a je v pronájmu Agrodružstva Postoupky, využíváno pro zemědělskou výrobu. Okolní stávající zástavba je převážně obytná s rodinnými domky .

Řešení území Územním plánem města Kroměříže (ÚPmK)

Územní plán z listopadu 2005 zpracovaný pro celé správní území obce Kroměříž, včetně katastrálního území Postoupek. Části týkající se investičního záměru jsou na výkresu ÚPmK označeny jako **P1** a **P2** rozdělené příjezdní komunikací.

Stavební pozemek se, z hlediska podmínek platného územního plánu, nachází v lokalitě označené **BV**. Dle ÚPmK jsou tyto plochy určeny pro bydlení venkovského charakteru. Rodinné bydlení mohou doplňovat drobné zemědělské hospodářství nebo malá nerušící živnost.

Stavby svým objemem a vzhledem odpovídají tradičnímu vesnickému domu. Musí respektovat původní urbanistickou strukturu i stávající stavby lidové architektury. Podíl celkové podlažní plochy bydlení tvoří minimálně 50% všech podlažních ploch. Minimálně 50% plochy každého stavebního pozemku musí být nezpevněno a kryto zelení. Jednotlivé budovy nesmí překračovat 300 m² zastavěné plochy. Nelze připustit objekty a provozy, pokud by svými dopady omezily obytnou pohodu v území, nebo svým objemem a vzhledem narušily požadovaný venkovský charakter zástavby.

V oblasti severozápadu (Hradisko, Postoupky a Miňůvky), které budou po vybudování dálničního sjezdu ideálně dostupné, nenavrhuje ÚPmK masivní rozvoj, respektuje se zde ochrana podzemních zdrojů vod. Tím je zabezpečena klidná poloha lokality, zprovozněním dálnice zbavená i zatížení z dopravy z Brna přesunutá z komunikace č. 1/47 na dálnici D1.

Postoupky, Miňůvky, Hradisko se budou rozvíjet jako souvislý radiální pás podél ulice Kojetínské v návaznosti na existující zástavbu. Nové rozvojové plochy jsou vzhledem k požadavkům souborného stanoviska ke konceptu ÚPmK pouze obytné, které je zde označeno jako rozvojové plochy P1, P2.

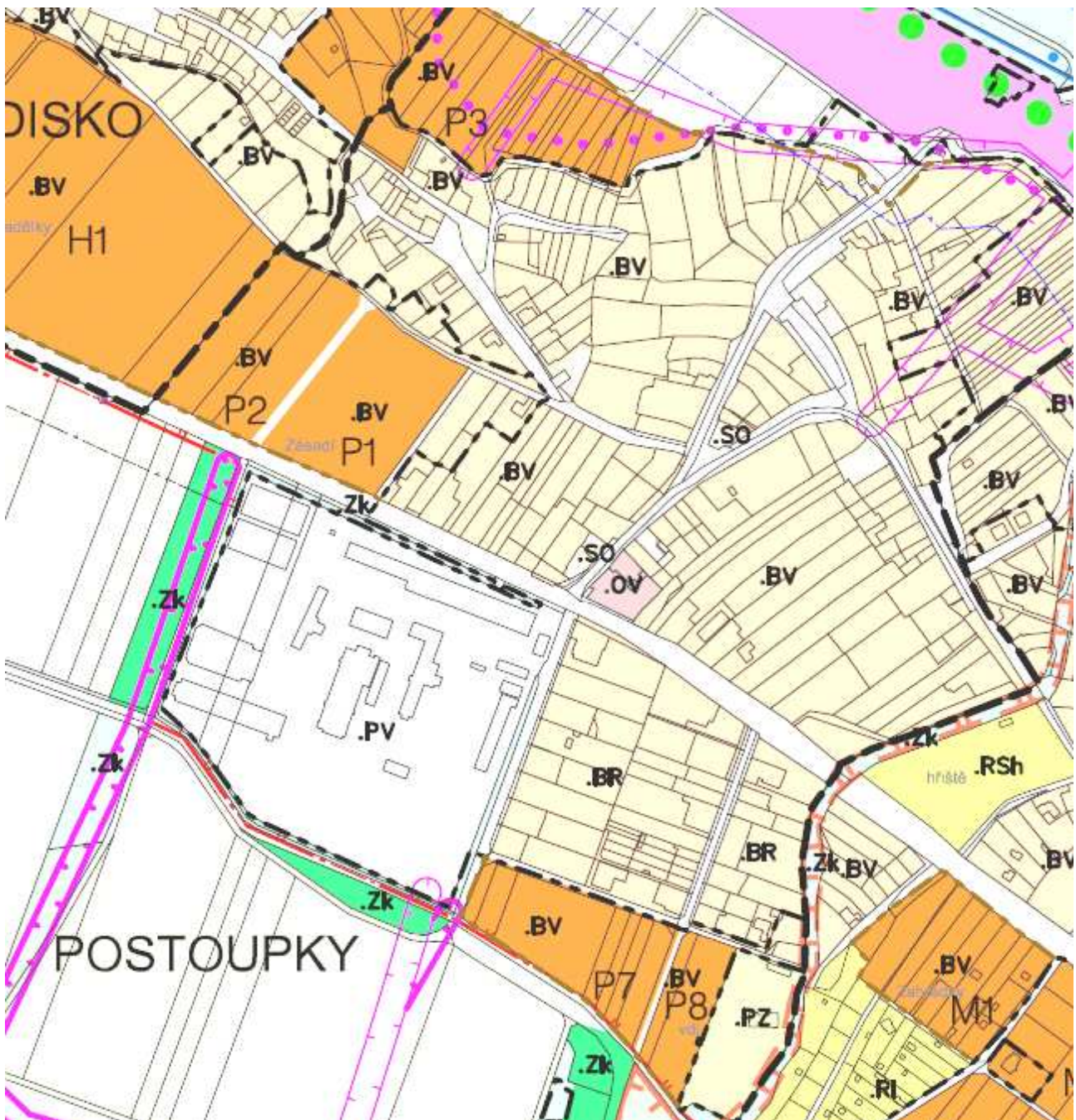
V současné době jsou Postoupky zásobovány pitnou vodou ze skupinového vodovodu Kroměříž. Zdrojem vody jsou podzemní vody v prameništích. Z vodojemu Barbořina je veden přívodní řad do Postoupek.

V Postoupkách je jednotná kanalizace s vlastní mechanicko-biologickou čistírnou odpadních vod Kombiblok MČK. Součástí čistírny je přečerpací stanice dešťových vod.

V Bezměrově je společná regulační stanice plynu RS 1200, ze které je přiveden středotlaký plynovod do Postoupek, Miňůvek a Hradiska.

V blízkosti sídelního útvaru Kroměříže prochází katodově chráněná trasa produktovou ČEPRO,a.s., jehož ochranné pásmo zasahuje do k.ú. Postoupky, Miňůvky, Bílany. Navrhované rozvojové plochy jsou však mimo pásma ochrany. Katodová ochrana je situovaná v k.ú. Skašnice, západně od zástavby. Jiné produktovody nejsou v okolí dotčené lokality.

Obrázek č. 1 Mapa části ÚPmK dotčené lokality



Návrh řešení obytné zástavby

Zástavba je založena na principu zřízení dvou komunikací souběžných se silnicí č. 1/47. Okolo budou jednotlivé parcely, podle přílohy č. 1. Předpokládá se v severovýchodní části pozemku s výhledem na lužní lesy Dolnomoravského úvalu čtyři větší parcely cca po 1 000 m². Ve střední části pak parcely cca okolo 700 m², a v jihozápadní části malé parcely určené na dvojdomky, nebo řadovou výstavbu. Předpokládáme, že budeme do budoucna navrhopvat investorům možná stavební řešení tak, aby celkové vyznění území bylo harmonické.

Toto řešení jednak minimalizuje náklady na zasíťování, jednak se neuzavírá řešení dalších etap rozvoje směrem až k místní části Hradisko.

Stavební pozemek se nachází v území s dostatečnou únosností zeminy s běžnou dělitelností ve třídě 3, bez výskytu spodních vod.

Projektovou přípravu sítí i jejich realizaci až po přípojky na jednotlivé parcely bude zabezpečovat s.r.o. Spolia invest Kroměříž. Jednotlivá stavební řešení si budou investoři řešit sami.

Nabízíme další spolupráci na zabezpečení uzemní dokumentace, zpracování projektové dokumentace, zajištění stavebního dozoru atd. Předpokládáme, že stavby budou vycházet z jednotných návrhů uvedených v příloze, které pak budou individuálně upraveny podle požadavků konkrétních investorů, v mantinelech stanovených veřejnoprávními orgány.

Součástí sítí budou následující části :

Komunikace, včetně chodníků. Odstavné plochy budou v rámci jednotlivých parcel

Veřejné osvětlení

Inženýrské sítě

Kanalizace

Vodovod

Plynovod

Rozvody elektrické energie

Dopravní systém

Navazuje na komunikační systém města Kroměříže komunikací č. 1/47, kdy do centra je to cca 3 km. Zhruba ve vzdálenosti 1 500 m je nájezd na dálnici D1. Vzhledem k převýšení mezi dálnicí a realizovanou investicí, nebude její provoz ovlivňovat hlukovou hladinu lokality.

Z lokality je cca 600m železniční zastávka na trati Kroměříž – Kojetín a zhruba 200m autobusová zastávka.

Obrázek č. 2 Dálniční systém Postoučky – Miňůvky



Celková bilance ploch a prostorů

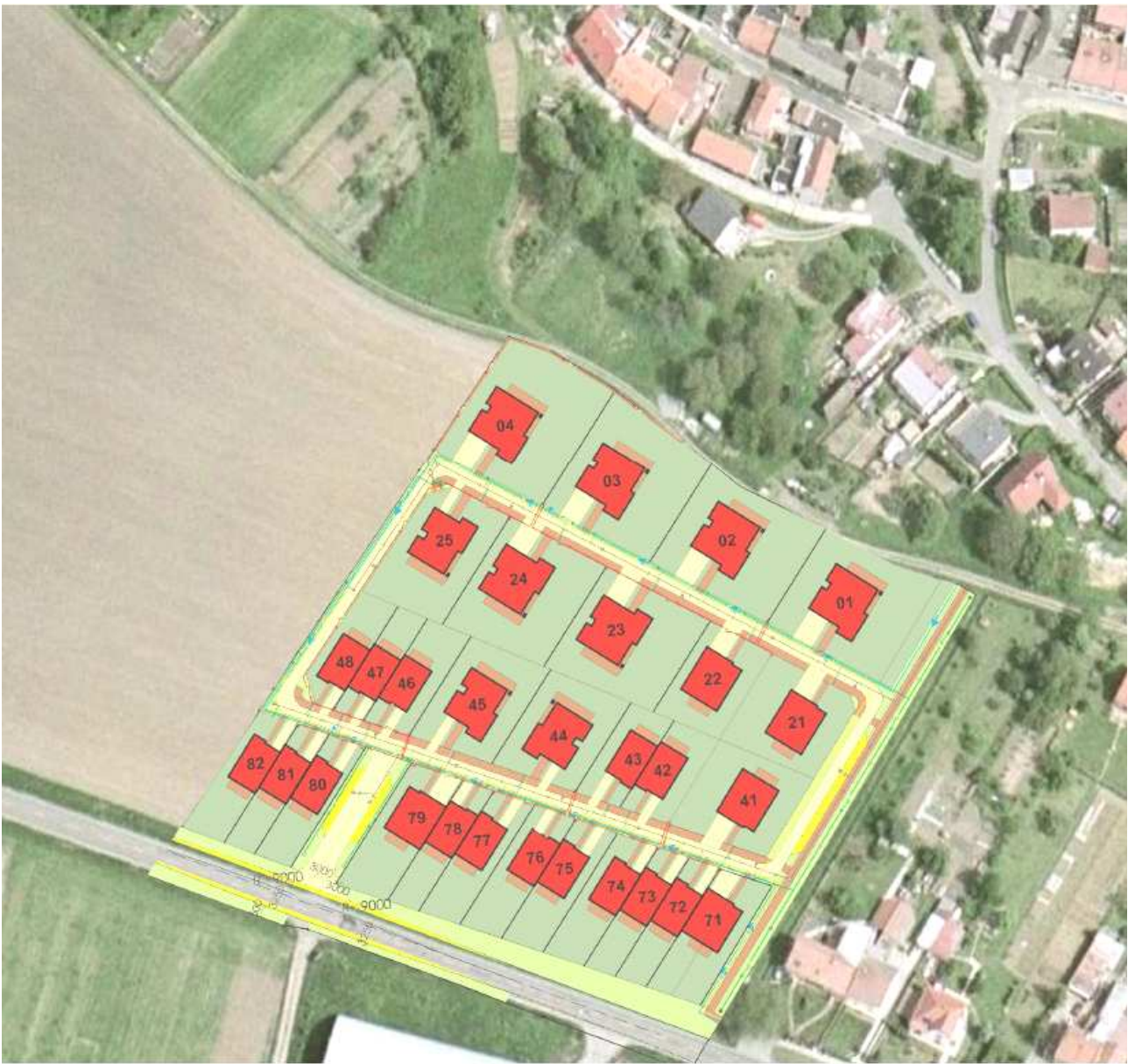
Plocha lokality pro výstavbu cca 29 RD	19 461 m ²
Plochy pro výstavbu cca 29 RD	15 598 m ²
Plochy pro veřejná prostranství a inženýrské sítě	3 552 m ²
Oddělovací pás zeleně	311 m ²

Kompozice návrhu

Snaha investora při návrhu tohoto investičního záměru, směřovala k vytvoření části města, jež by měla výraznou identitu, klidového bydlení, podřízenou ovšem dobré dopravní dostupnosti do centra Kroměříže, ať už automobilovou, autobusovou a vlakovou dopravou.

Hlavní myšlenkou bylo vytvoření jasně definovaného prostoru s kompozičními principy, s bydlením daleko od všech emisí ale současně s požadavkem výborné dopravní dostupnosti do Kroměříže, nebo po dálnici kamkoliv jinam.

Osa předpokládané výstavby je téměř ideálně sever - jih, což umožní i výstavbu nízkoenergetických objektů s využitím slunečního záření.

Obrázek č. 3 Letecká fotografie s vyznačenou lokalitou

Předběžné informace

V současné době jsou projednány předběžné dohody s veřejnoprávními orgány a dodavateli jednotlivých médií o podmínkách připojení, zpracovává se projektová dokumentace a čeká se na územní řízení.

Předpokládá se, že realizace sítí by měla být dokončena v prvním pololetí 2010. Prodej jednotlivých parcel k projekčním přípravám bude na podzim 2009.

KONTAKTNÍ ADRESY :

Spolia invest s.r.o.

Čelakovského 2151; 767 01 Kroměříž

tel./fax 573 343 139 e mail spolia@spolia.cz

Ing. arch. Ladislav Koukal

Ing. Zdeněk Hofírek

RS Zvonek s.r.o.

Vejvanovského 384; 767 01 Kroměříž

tel./fax 573 331 995 e mail vyrostek@reality-zvonek.cz

Pavel Výrostek

Příloha č. 1 Orientační rozvržení parcel Postoupsky - Zásadí



Příloha č. 2 Vizualizace projektu Postoupky - Zásadí



Příloha č.3 Dispozice řadových domků Postoupky - Zásadí



Příloha č. 4 Specifikace řadových domků Postoučky - Zásadí

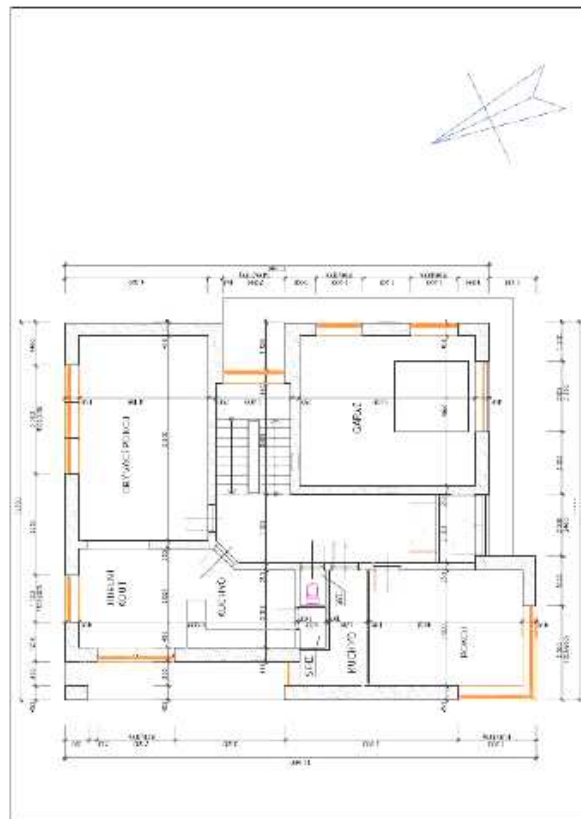
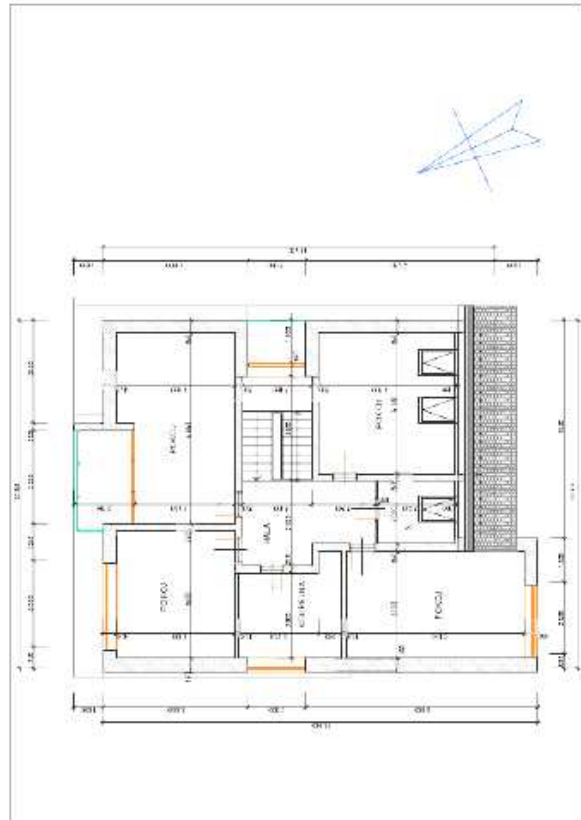
TYP A - ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM KONCOVÝ

Typ domu	: Řadový pro ukončení řady nebo vytvoření dvojdomku
Charakter stavby	: Přízemní nepodsklepený s obytným podkrovím
Velikost	: 6 + 1
Zastavěná plocha	: 139 m ²
Podlažní plocha	: 280 m ²
Obestavěný prostor	: 1 100 m ²
Přízemí	: pokoj 30 m ² pracovna 13 m ² kuchyně a jídelna 15 m ² soc.zařízení dvojgaráž 30 m ²
Podkroví	: 4 pokoje (2x 18 m ² , 1x 24 m ² 1x 29 m ²), šatna, koupelna 2 kryté balkony
Další možnosti	: Umístění slunečních kolektorů nebo tepelného čerpadla
Variabilita	: Možnost individuálních úprav

TYP B - ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM STŘEDOVÝ

Typ domu	: Řadový pro umístění uvnitř řady
Charakter stavby	: Přízemní nepodsklepený s obytným podkrovím
Velikost	: 5 + 1
Zastavěná plocha	: 103 m ²
Podlažní plocha	: 216 m ²
Obestavěný prostor	: 825 m ²
Přízemí	: obývací pokoj 28 m ² pracovna 13 m ² kuchyně a jídelna 7 m ² soc.zařízení garáž
Podkroví	: 3 pokoje (11 m ² , 16 m ² 38 m ²), šatna, koupelna 2 kryté balkony
Další možnosti	: Umístění slunečních kolektorů nebo tepelného čerpadla
Variabilita	: Možnost individuálních úprav

Příloha č. 5 Dispozice domků Postoupky - Zásadí sólové malé



Příloha č. 5 Dispozice domků Postoupky - Zásadí sólové velké

