

Velké Meziříčí

URBANISTICKÁ STUDIE ROZVOJOVÉHO ÚZEMÍ

URBANISTICKÝ KONCEPT ŘEŠENÍ ÚZEMÍ



základní informace

ZADAVATEL:

obec Velké Meziříčí
Radnická 29, 594 01 Velké Meziříčí
IČ: 00295671
DIČ: CZ 00295671

ZPRACOVAL:



TAM architekti s.r.o.

Fibichova 23,
Jihlava, 586 01
tel: 601 383 383

architektonický návrh:

Lenka Tomášová, B.Arch, M.ADU

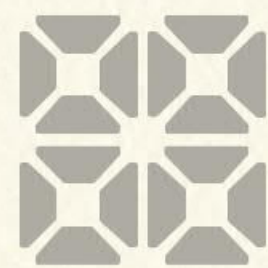
Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová autorizovaný architekt, ČKA 04116

Ing. arch. Markéta Dočekalová

koncepce krajiny a zeleně

Ing. Magdaléna Myšková Kaščaková

krajinářský architekt, ČKA 03065



vývoj návrhu



vstupy do území

*nejvýznamnější rekreační
hodnota území*



stávající napojení území

páteřní komunikace území

ukončení páteřní komunikace

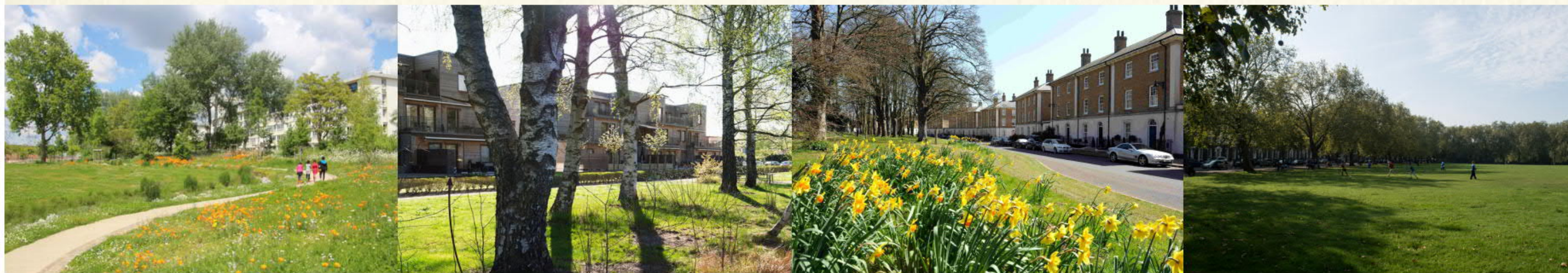


školní cesta
hlavní komunikace propojující rozvojové
území a Oslavice s oběma základními školami
doplněná cyklopásem /cyklostezkou



rekreáční promenáda /
hrana území
částečně obslužná
komunikace

promenáda na okraji lokality



*zásadní je otočení čel objektů směrem do parků, neotáčet k parkům
a veřejným plochám zeleně pouze záda pozemků a jejich oplocení*



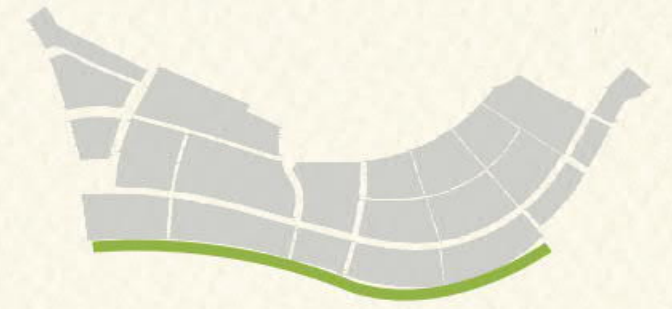
okraj lesoparku / krajina stořená pro hru



robinsonádní hřiště jako součást krajiny



cyklostezka procházející hranou území /
doplnění rekreačního okruhu
propojení s Oslavicemi



park podél valu / hrana sídla / cyklostezka



*drobné herní prvky
zakomponované do valu*

*zásadní je otočení čel objektů směrem do parků, neotáčet k parkům
a veřejným plochám zeleně pouze záda pozemků a jejich oplocení*



vodní park

okružní
promenáda



vodní park

koupací jezírko / spodní část



*prostor pro vodní hry,
valouny, prameniště*

*rošty s mokradními rostlinami /
střední část*

okružní promenáda





*spojnice dvou rekreačních
ploch a rekreačních promenád*



herní ulice
obslužná komunikace
minimální doprava



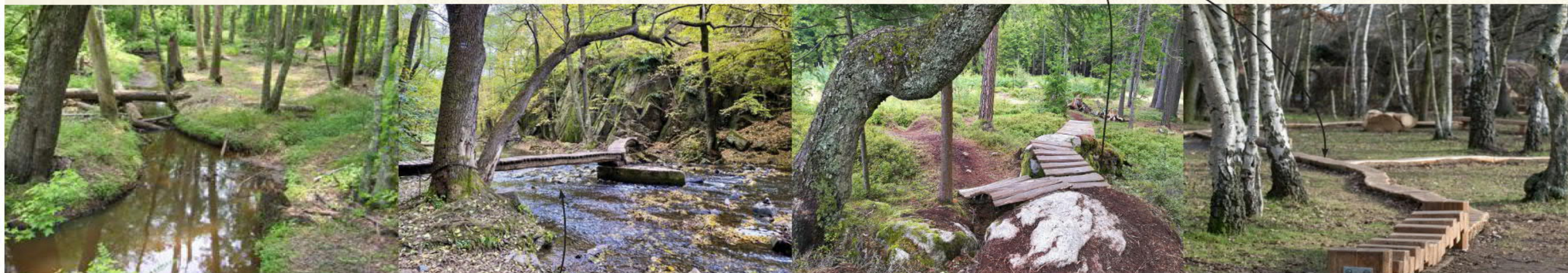
*osy budoucích
komunikací rozvojového
území*

*rezerva vstupů a propojení
obytných čtvrtí a rekreačního
parku*

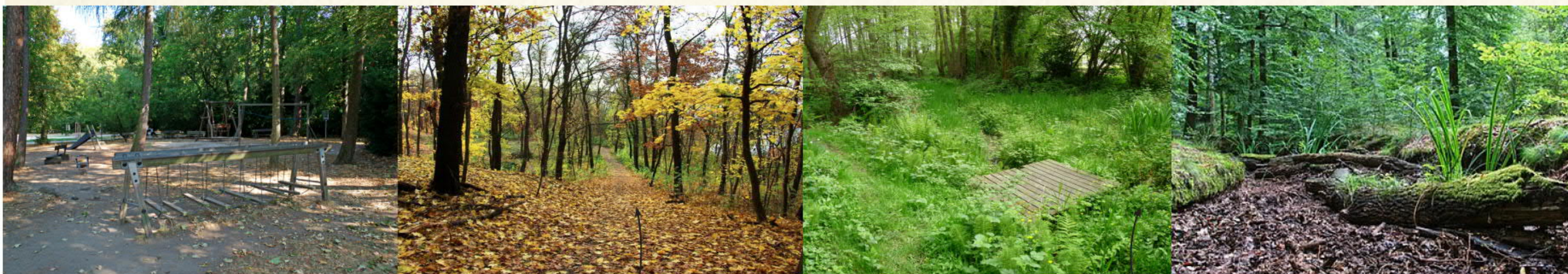


divoký lesopark uvnitř rokle

lávky pro pěší a cyklokros přes vlhké území



meandrující potok s lávkami



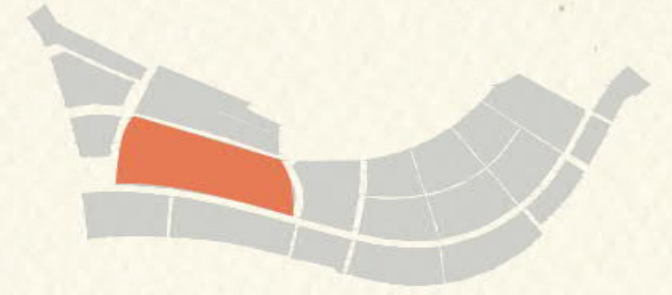
procházkové trasy

lesní mokřady



doplnění bloku bytových domů
/ SNP

bytové domy



*bloková zástavba / umožňuje využít vnitroblok
/ neumožnit výstavbu solitérních objektů*



vnitrobloky



*bloková zástavba umožňuje vymezení společných i soukromých zahrad v rámci vnitrobloku, tedy zeleně, která má jednoznačně definovaného uživatele a funkci
řešení jak pro plochy bydlení hromadného, smíšeného i vyšších řadových domů*



blok bytových domů SNP



*doplnění nastavené struktury
rodinných domů*

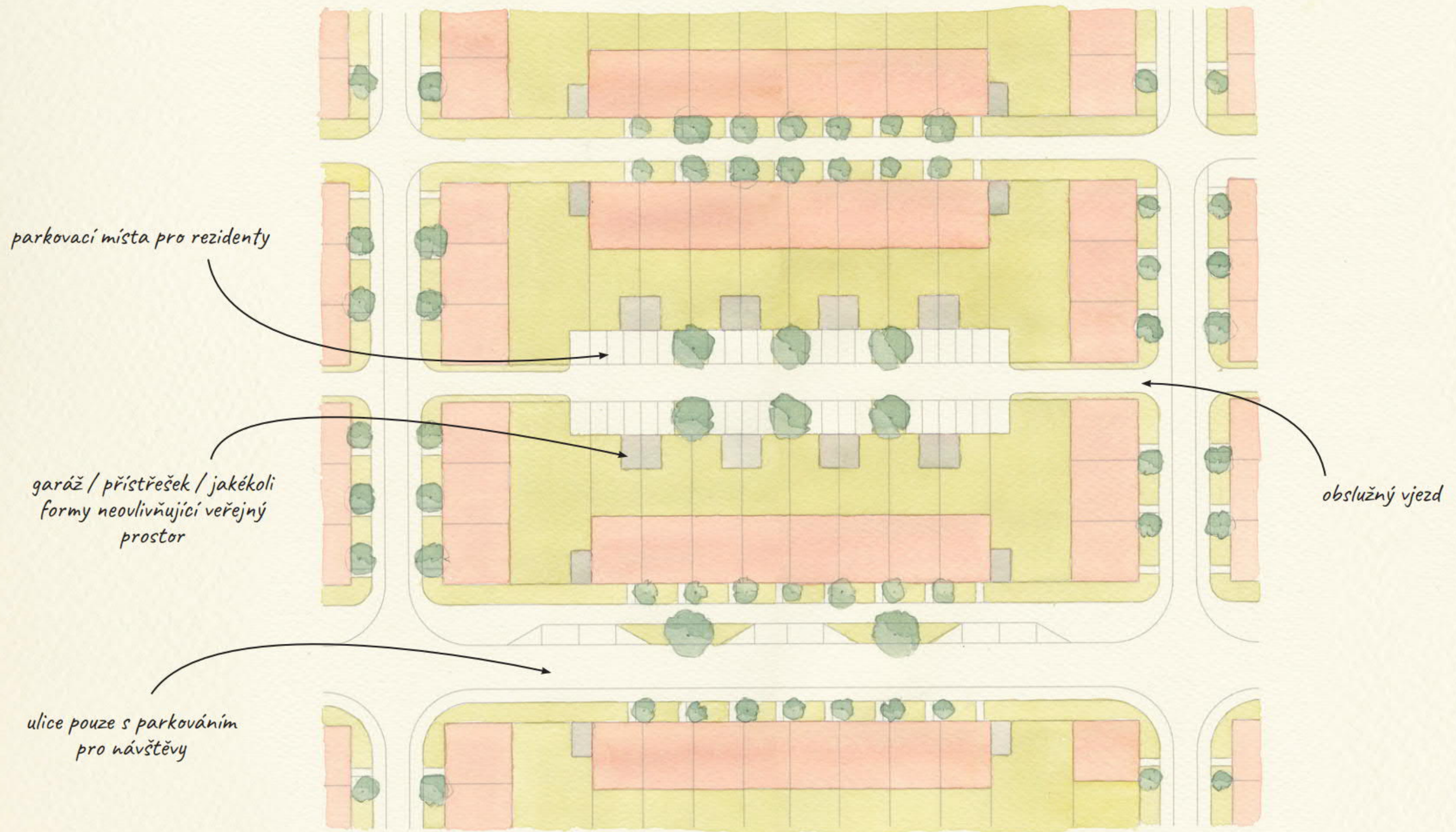


bloky řadových domů 2+1 NP
směrem k valu v řidší formě

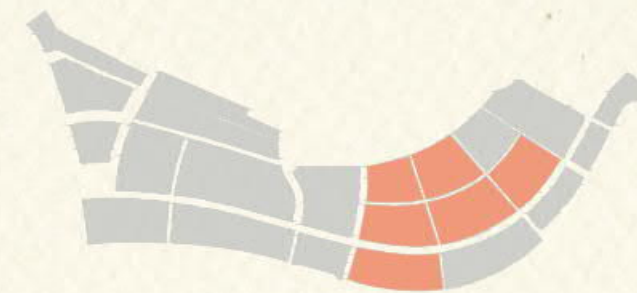
bloky řadových domů
s parkováním ve vnitrobloku
2+1NP

Detail ideálního bloku řadových domů

M1/500



řadové domy



řadové domy o jedné bytové jednotce se soukromými zahradami a parkováním ve vnitřním dvoře



vnitrobloky



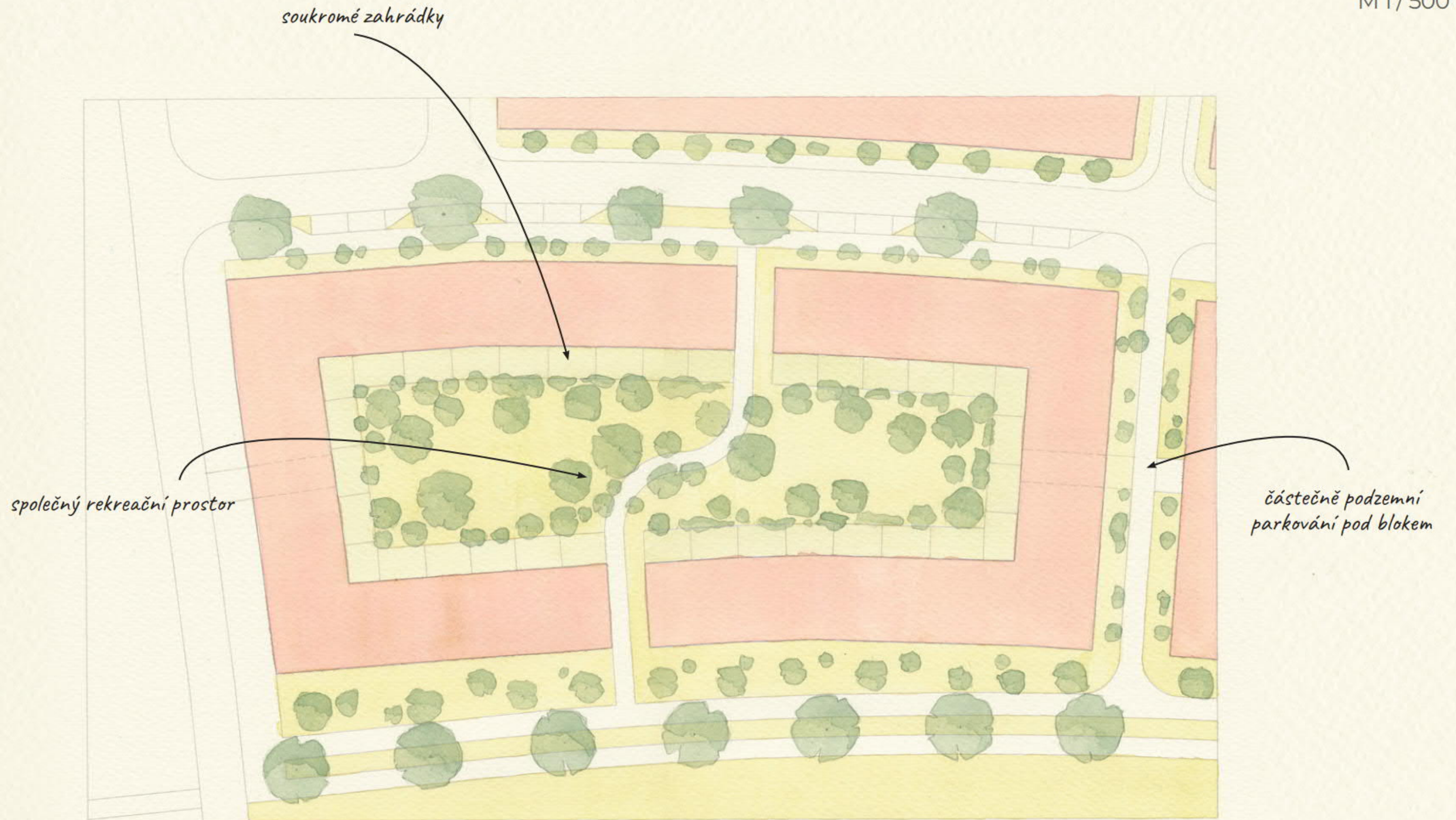
jakákoli forma vnitřních dvorů a doplňkových staveb nenarušuje kvalitu veřejného prostoru



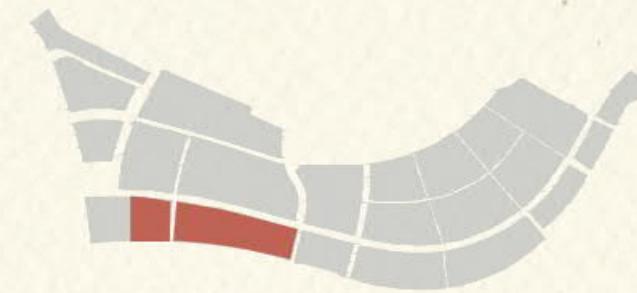
*bloky řadových /bytových domů členitého
charakteru / 3+1NP
s jednotným parkováním ve vnitrobloku pod/na
terénu*

Detail bloku městských
členěných domů

M1/500



městské řadové domy



*vyšší řadové domy s více bytovými jednotkami
vnitroblok se soukromými i společnými zahradami
jednotně řešené parkování v suterénu nebo v rámci dílčích garáží v zapuštěném podlaží*



*bloková zástavba umožňuje vymezení společných i soukromých zahrad v rámci vnitrobloku, tedy zeleně, která má jednoznačně definovaného uživatele a funkci
řešení jak pro plochy bydlení hromadného, smíšeného i vyšších řadových domů*



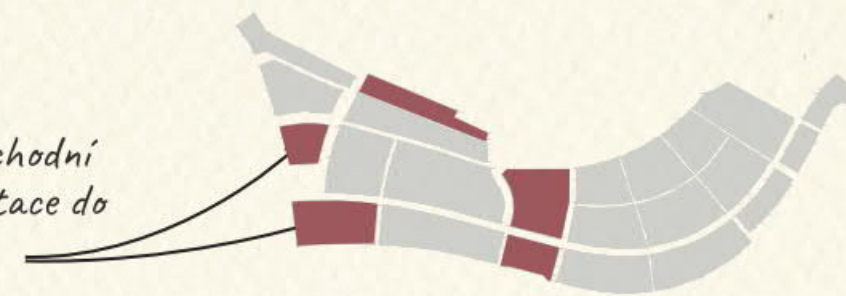
objekty smíšené funkce 4+1NP/
veřejný prostor na hlavní páteřní ose



stavby občanské vybavenosti komerčního
charakteru 4+1NP doplněné o bydlení/ např.
Lidl / vizuální kontakt od obchvatu

mulifunkční domy

v exponovaných plochám je možné umístit větší obchodní řetězec jako např. LIDL - zásadní je, ale implementace do kvalitní architektury blokové zástavby



obchodní parter drobnějších prodejů

implementace obchodu do blokové zástavby





*zásadní veřejný prostor
obchodního charakteru /
v žádném případě parkoviště*

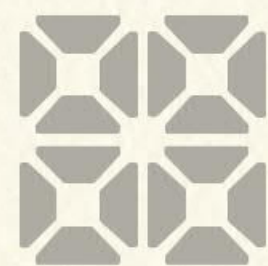


*občanská vybavenost nadmístního
významu/ ideálně sportovního
charakteru*

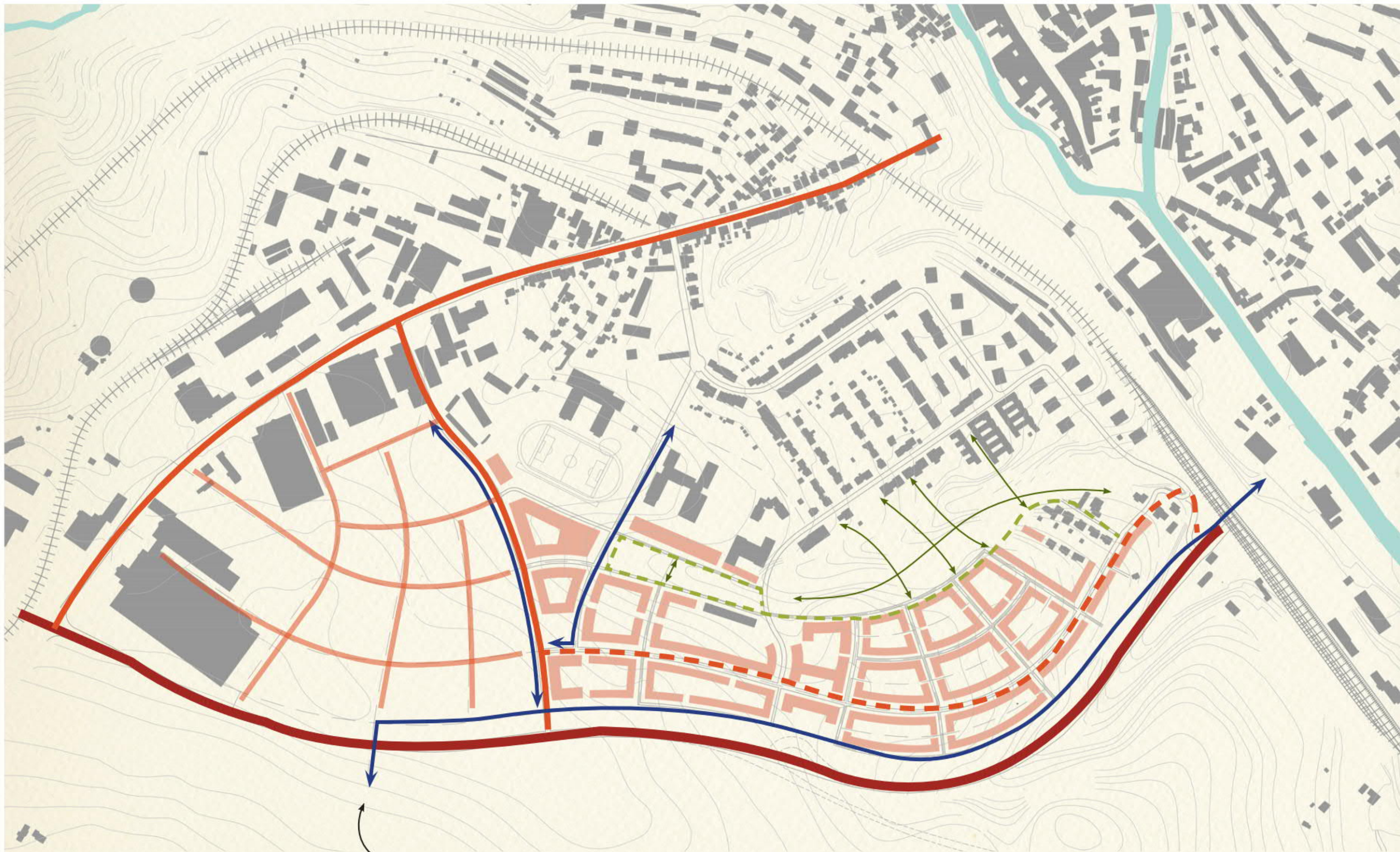








*vytvoření hrany bloku - domy
otočené do parku - vizuální kontrola*





schémata návrhu



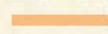
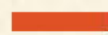









-  peší propojení skrze parky části sídla
-  peší promenáda kolem parků
-  rezerva budoucí dopravní struktury
-  páteřní komunikace sídla
-  městský okruh
-  cyklostezka + pěší cesta

*propojení pěší
a cyklostezky s Oslavicemi / podchod
/ nejvhodnější místo s ohledem k sídelní
struktúře Oslavic*

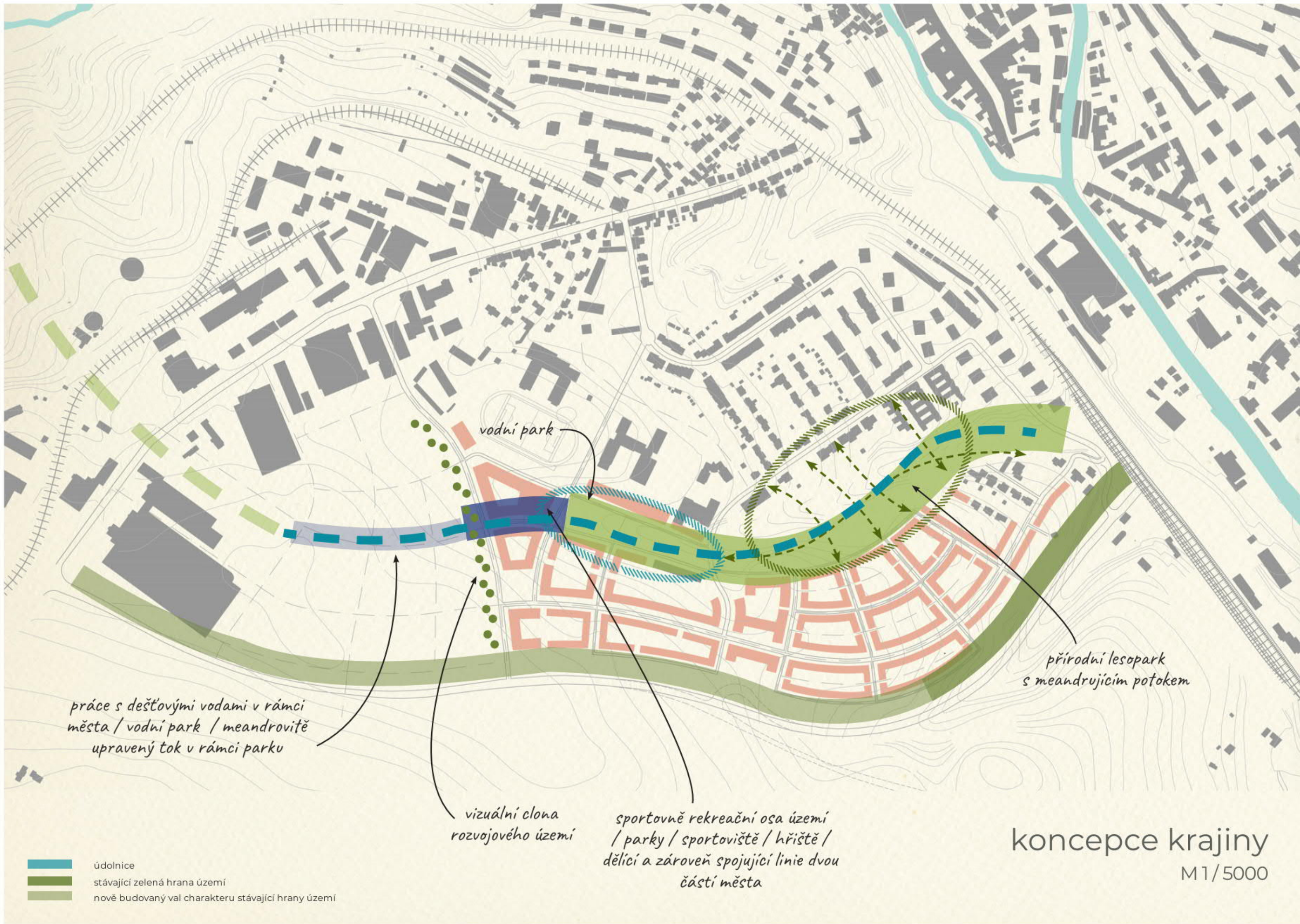
dopravní struktura
M1/5000



-  peší propojení skrze parky částí sídla
-  peší promenáda kolem parků
-  rezerva budoucí dopravní struktury
-  páteřní komunikace sídla
-  městský okruh
-  cyklostezka + pěší cesta

-  propojení dopravní struktury sídla
-  páteřní komunikace lokality
-  obytné ulice jednosměrné
-  místní komunikace obousměrné
-  vnitrobloková obslužná komunikace

dopravní řešení
M1/2500



práce s dešťovými vodami v rámci města / vodní park / meandrovitě upravený tok v rámci parku

vodní park

přírodní lesopark s meandrujícím potokem

vizuální clona rozvojového území

sportovně rekreační osa území / parky / sportoviště / hřiště / dělicí a zároveň spojující linie dvou částí města

- údolnice
- stávající zelená hrana území
- nově budovaný val charakteru stávající hrany území

konceptce krajiny
M1/5000







alej doplňující
promenádu kolem
vodního parku

vizuální clona rozvojového
území tvořená alejí

zasakovací prolehy v uličním
profilu, dešťové hospodářství v
rámci ulice

schéma řešení zeleně
M1/2500

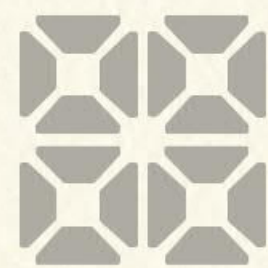
-  páteří komunikace lokality
-  páteří komunikace lokality
-  obytné ulice jednosměrné
-  místní komunikace obousměrné



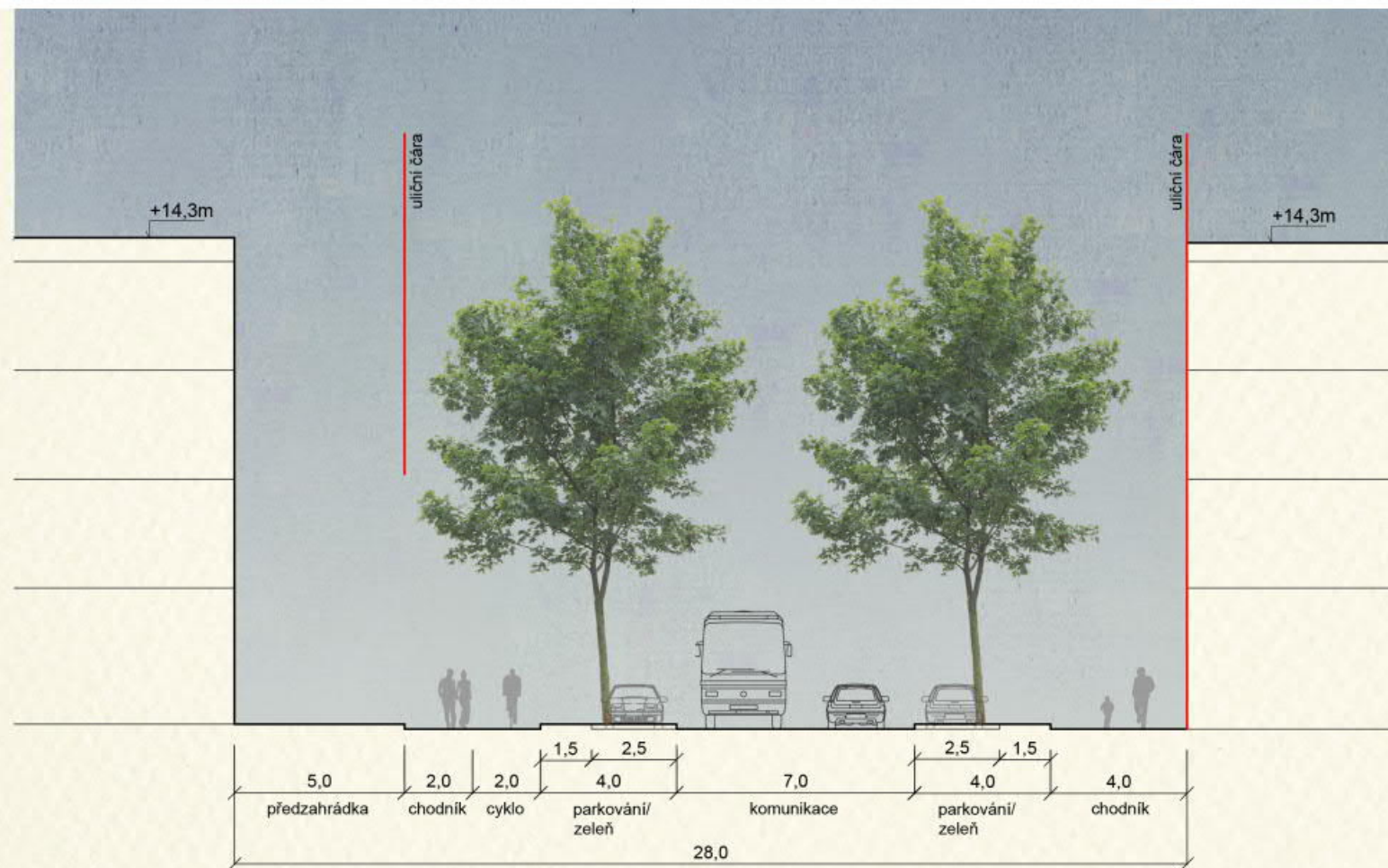


- smíšená funkce / občanská vybavenost / bydlení
- plochy občanské vybavenosti sportovního charakteru
- plochy hromadného bydlení / 5 NP
- plocha bydlení / městské řadové domy / 3NP / společně řešené parkování podzemí
- plocha bydlení / řadové domy / 3NP / vnitřní parkovací dvory
- plocha bydlení / individuální rodinné domy / 2NP

funkční schéma
M1/2500



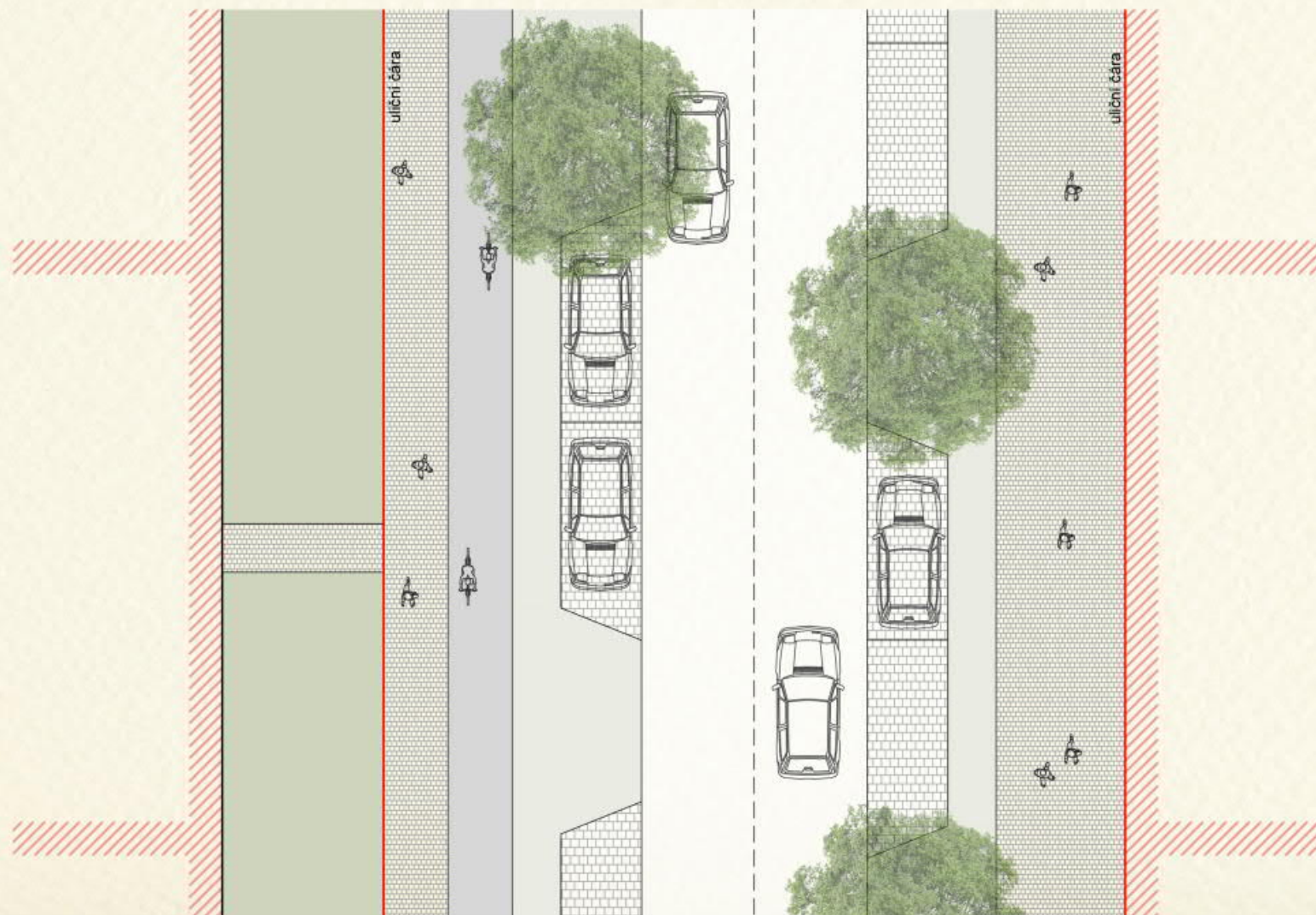
profily veřejných
prostranství



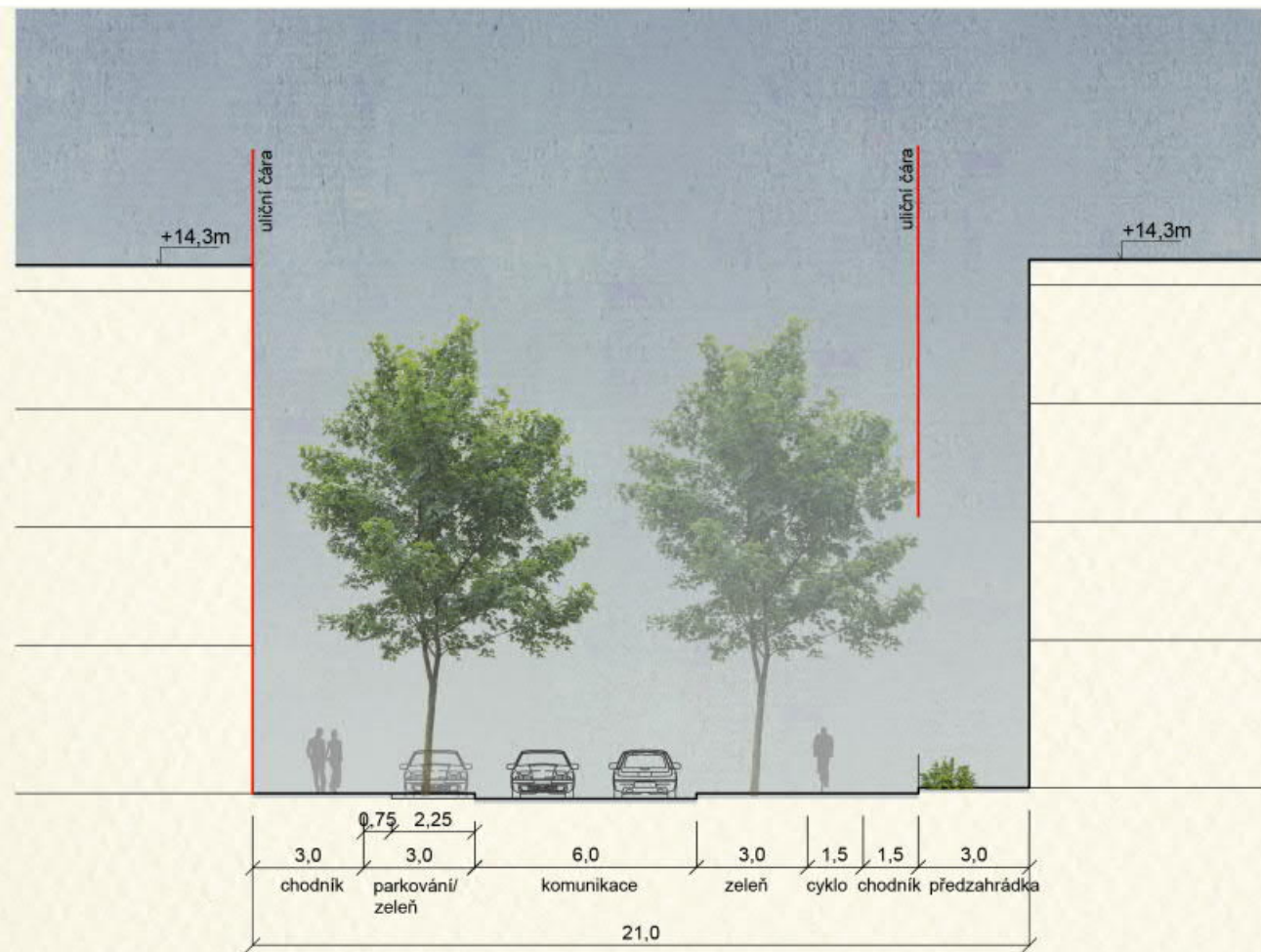
- možnosti výsadby těchto druhů:
1. javor klen (*Acer pseudoplatanus*)
 2. javor mléč (*Acer platanoides*)
 3. lípa srdčitá (*Tilia cordata*)

kultivary i původní formy
výška 10 - 15m / šířka 6-8m

na obrázku: javor mléč (*Acer platanoides*)



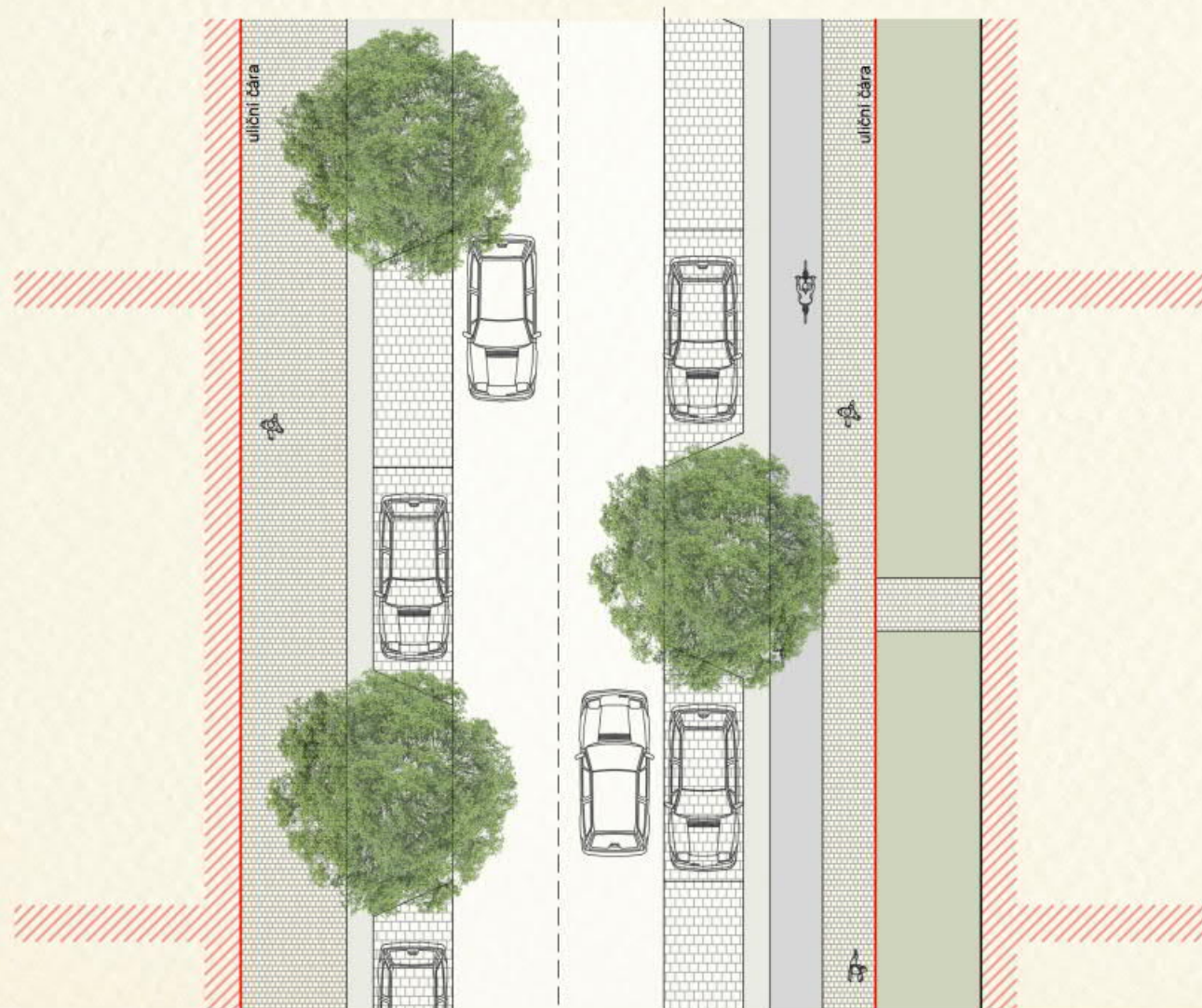
ulice Hlavní
M1/200



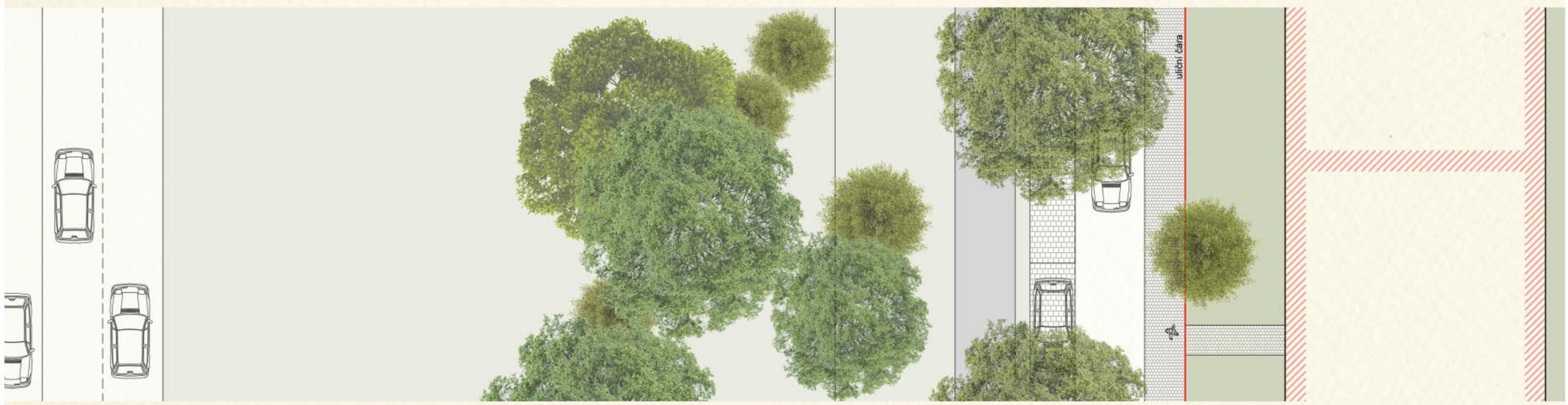
možnosti výsadby těchto druhů:
javor mléč (*Acer platanoides*) - užší forma

výška 10 - 15m / šířka 6-8m

na obrázku: javor mléč (*Acer platanoides*)



ulice Školní
M1/200



ulice Okrajová
M1/200



keře výšky 2-6m:

1. dřín obecný (*Cornus mas*)
2. kalina obecná (*Viburnum opulus*)
3. střemcha obecná (*Prunus padus*)
4. slivoň mirobalán (*Prunus cerasifera*)
5. růže šípková (*Rosa canina*)
6. hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*)

možnosti výsadby těchto druhů:

1. javor klen (*Acer pseudoplatanus*)
 2. javor mléč (*Acer platanoides*)
 3. javor babyka (*Acer campestre*)
 4. dub letní (*Quercus robur*)
 5. jilm horský (*Ulmus glabra*)
 6. habr obecný (*Carpinus betulus*)
- skupiny vyšších (25m) a nižších stromů (12m)



ulice Okrajová

M1/200



možnosti výsadby těchto druhů:

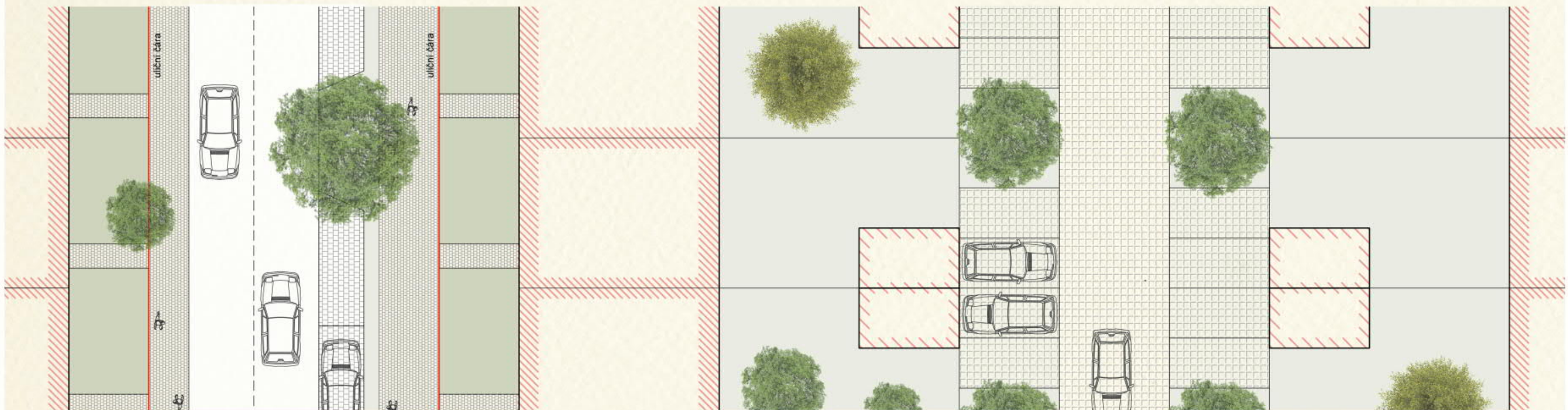
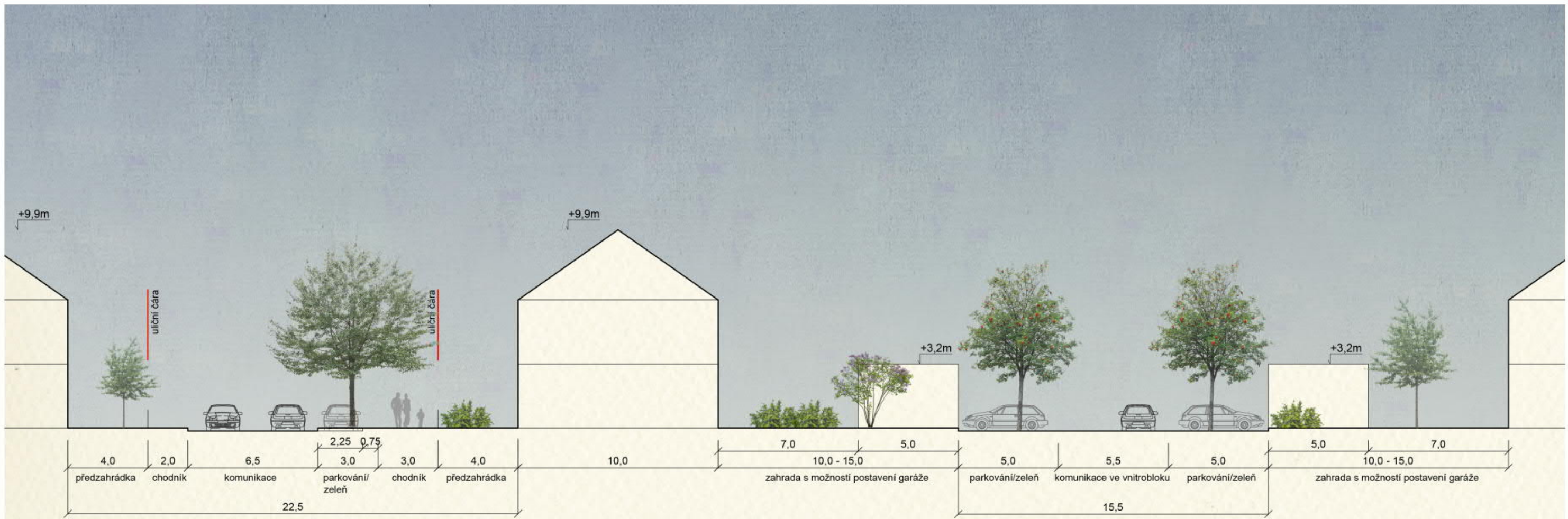
1. třešeň becná (*Prunus avium*)
2. hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*)
3. jabloň obecná (*Malus domestica*)
4. jeřáb obecný (*Sorbus aucuparia*)
5. habr obecný (*Carpinus betulus*)

výška 10m
šířka 6m

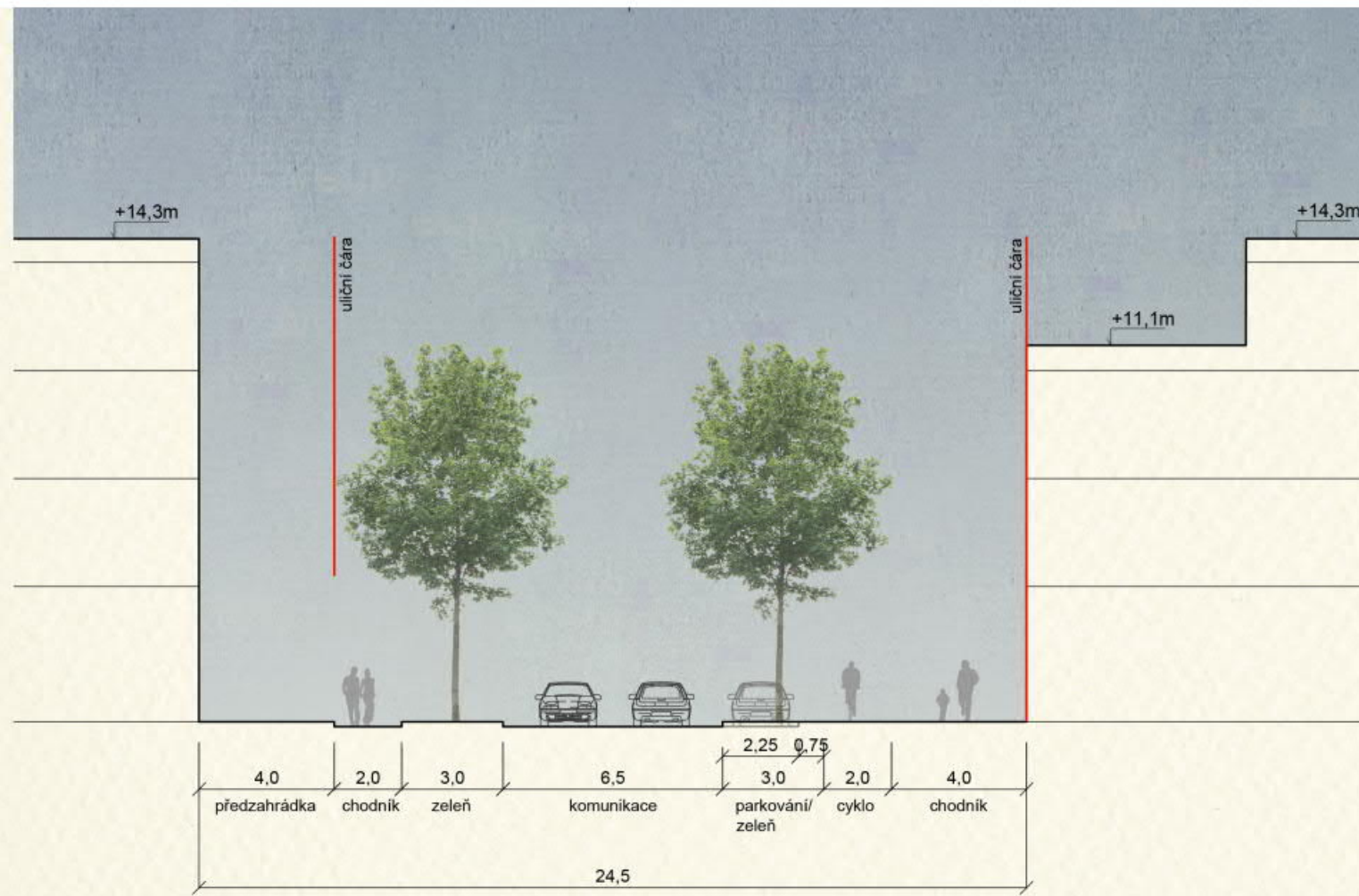


ulice Zelený kout

M1/200



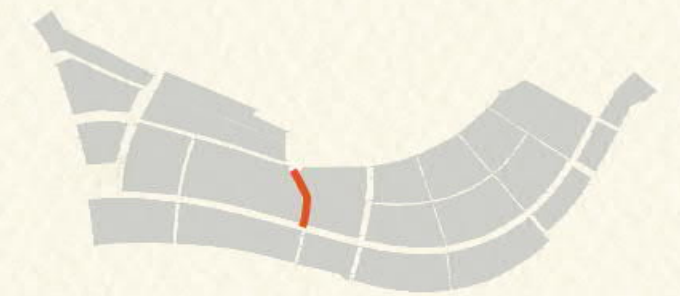
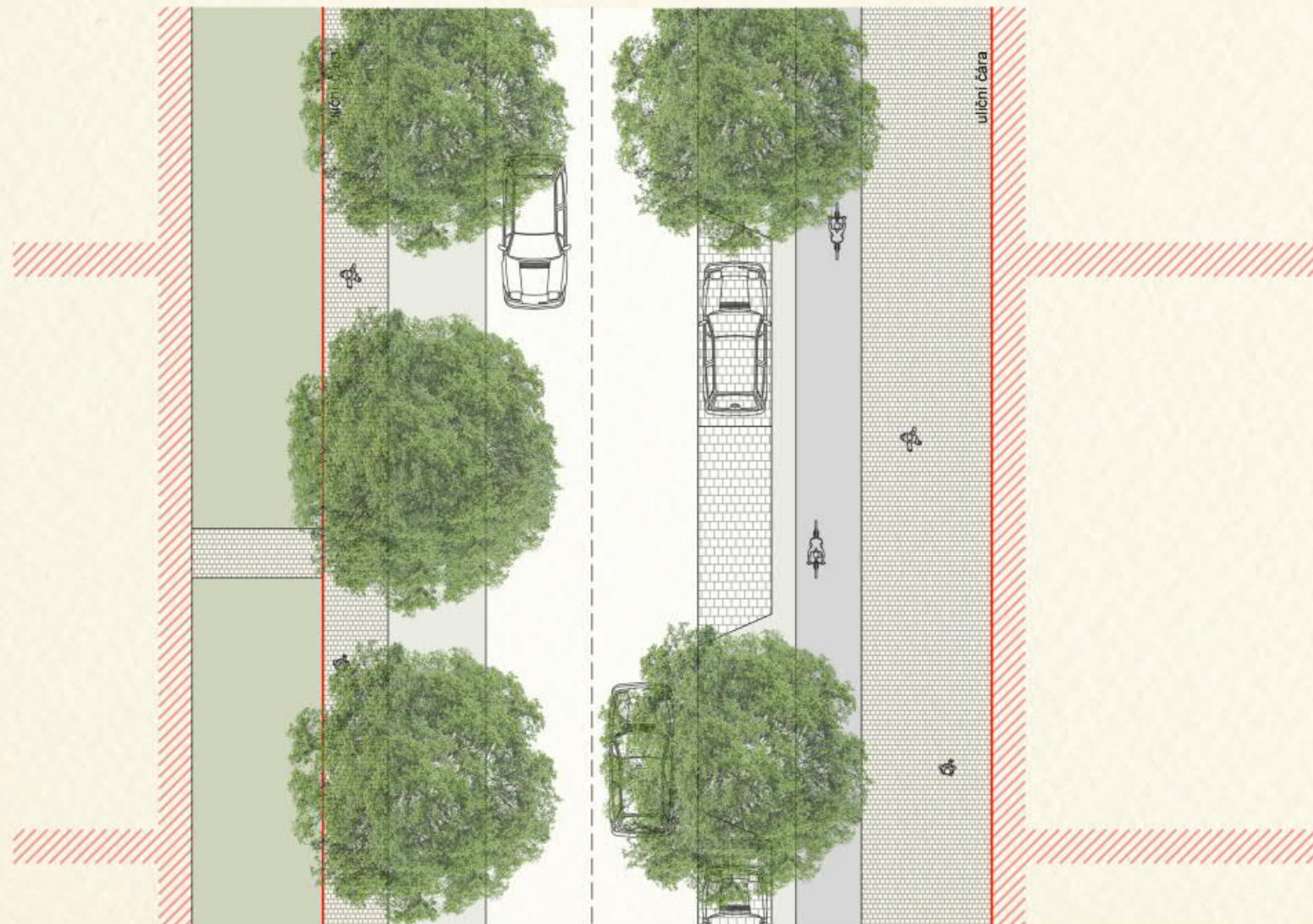
ulice Zelený kout
M1/200



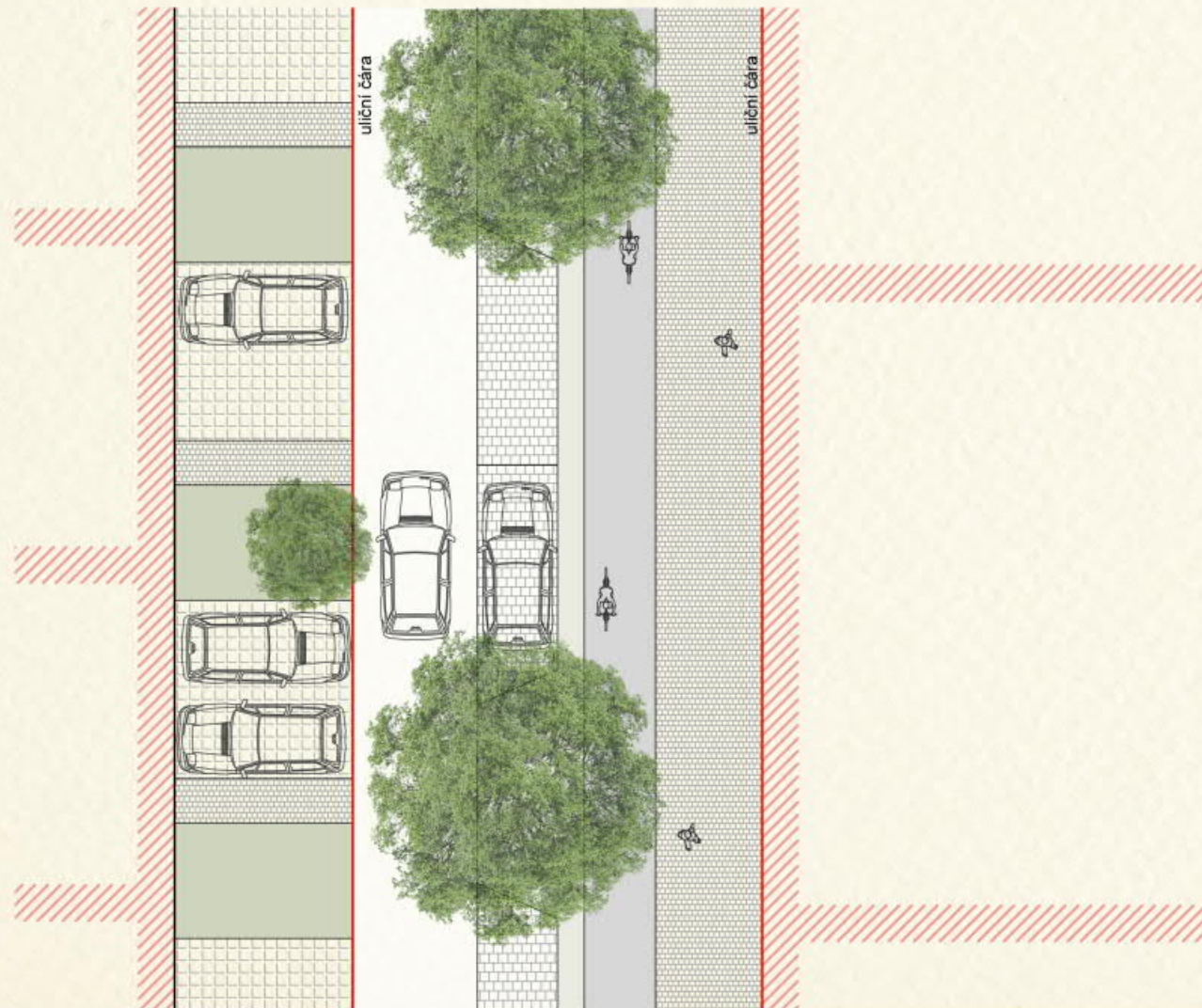
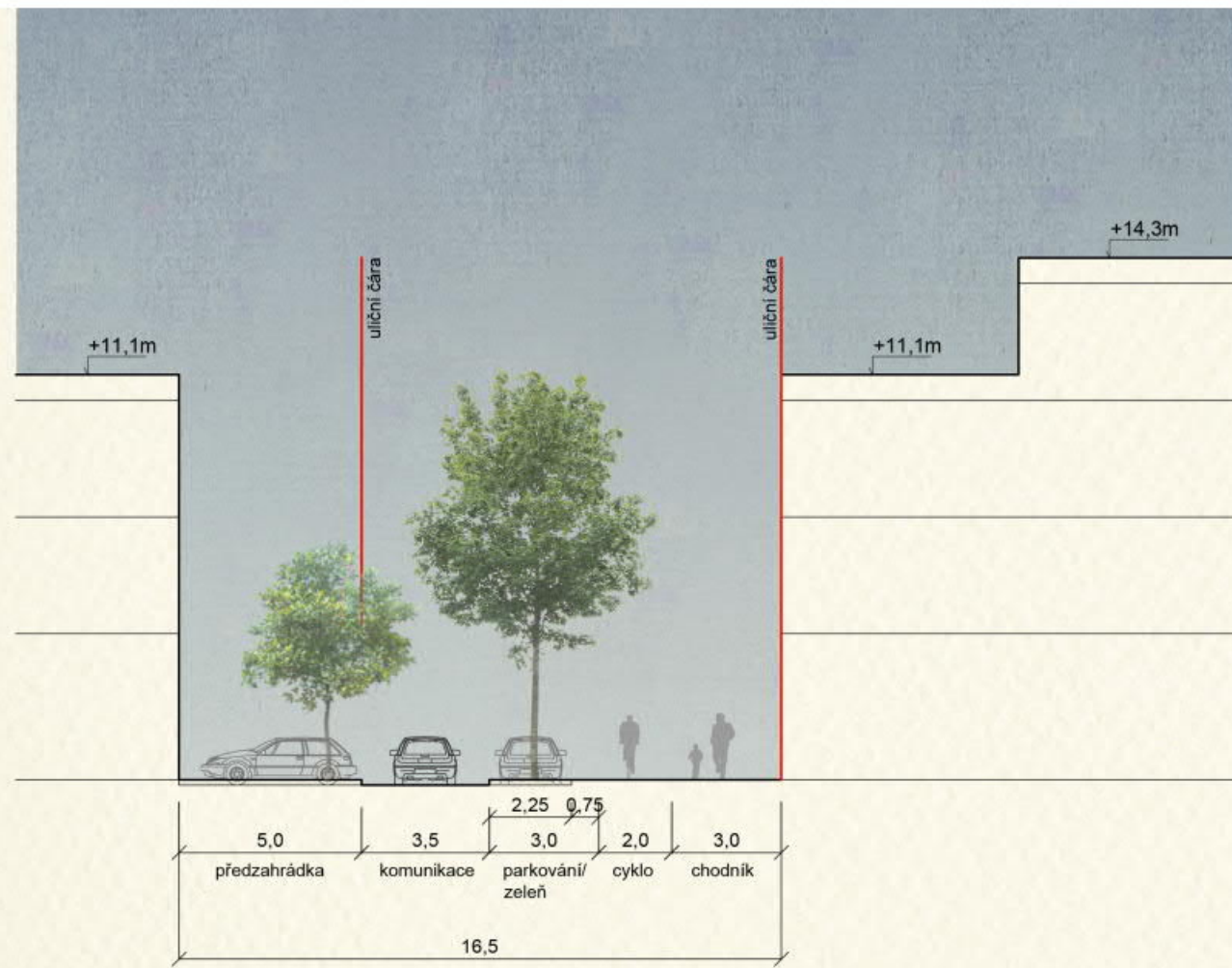
možnosti výsadby těchto druhů:
 1. javor mléč (*Acer platanoides*)
 2. hloh obecný (*Crataegus laevigata*)

kultivary i původní formy
 výška 10 - 12m
 šířka 6-8m

na obrázku: javor mléč (*Acer platanoides*)



ulice Zdenky Vorlové
 horní část
 M1/200



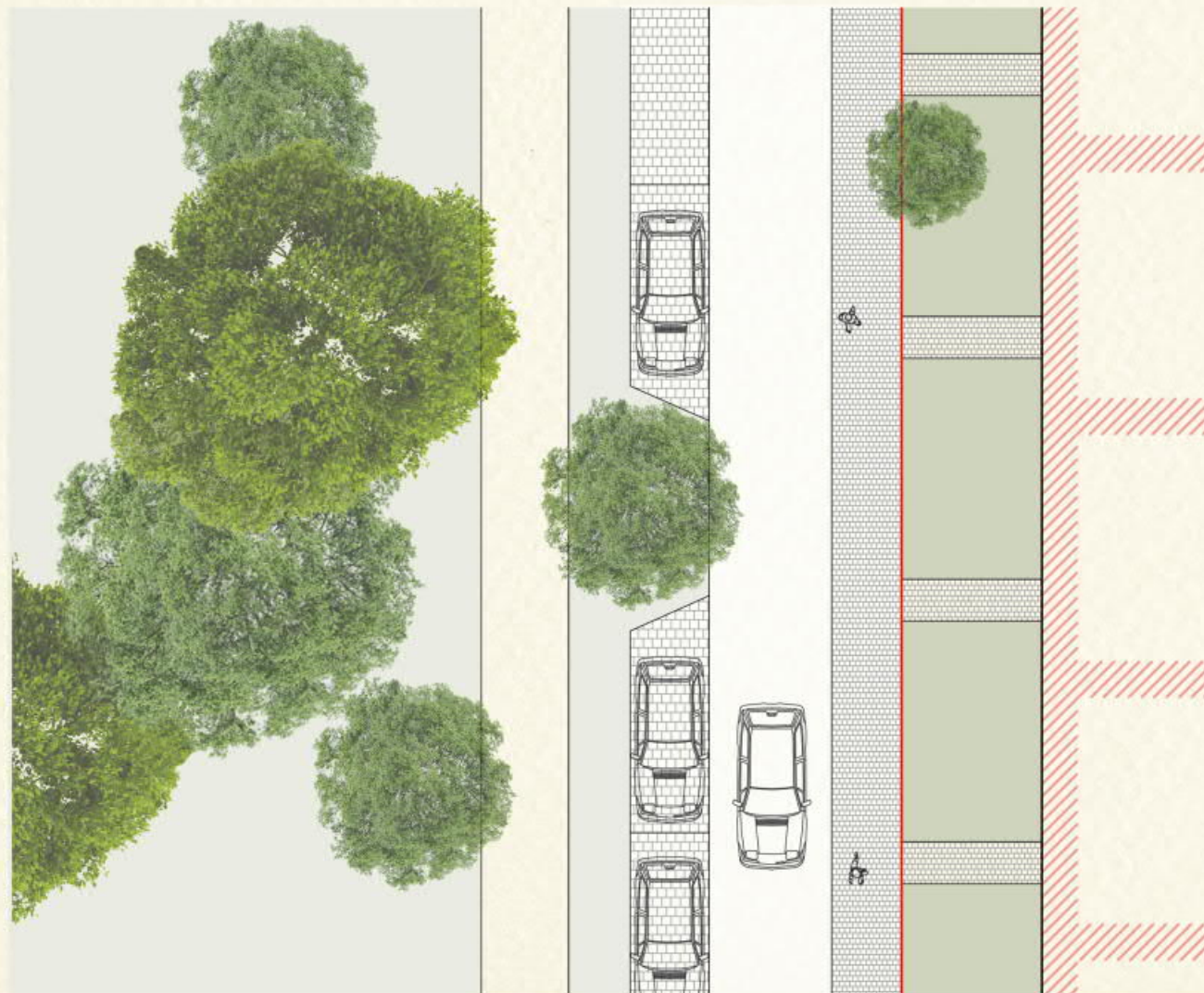
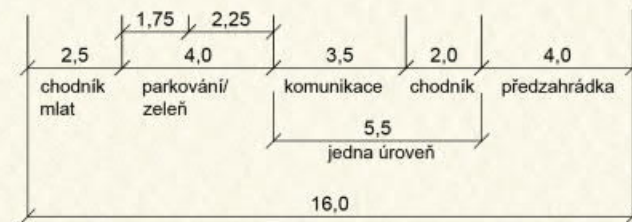
možnosti výsadby těchto druhů:
 1. javor mléč (*Acer platanoides*)
 2. hloh obecný (*Crataegus laevigata*)

kultivary i původní formy
 výška 10 - 12m
 šířka 6-8m

na obrázku: javor mléč (*Acer platanoides*)



ulice Zdenky Vorlové
 spodní část
 M1/200



možnosti výsadby těchto druhů:

okraj

1. dub letní (*Quercus robur*)
2. dub zimní (*Quercus petraea*)
3. javor klen (*Acer pseudoplatanus*)

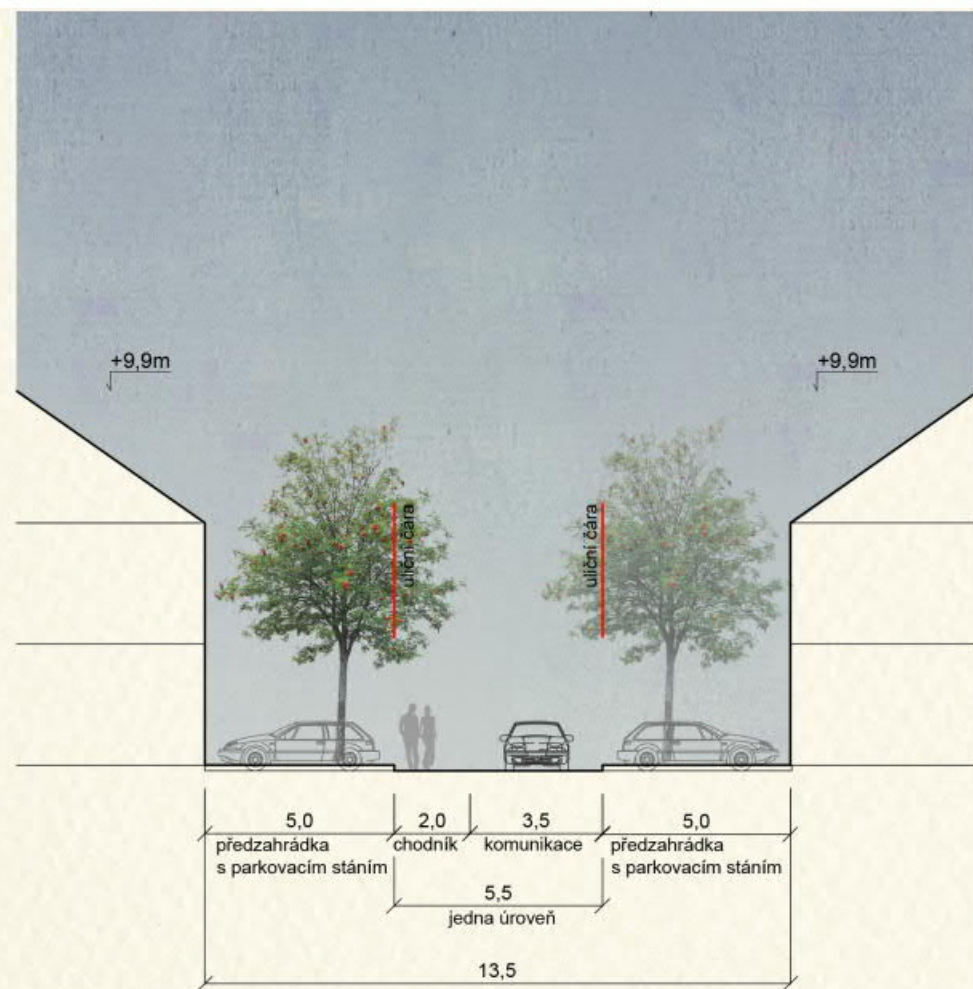
stromořadí

1. lípa srdčitá (*Tilia cordata*) v kultivarech
 2. javor mléč (*Acer platanoides*) v kultivarech
- výška 10 - 15m
šířka 4-6m

na obrázku ve stromořadí: lípa srdčitá (*Tilia cordata*)



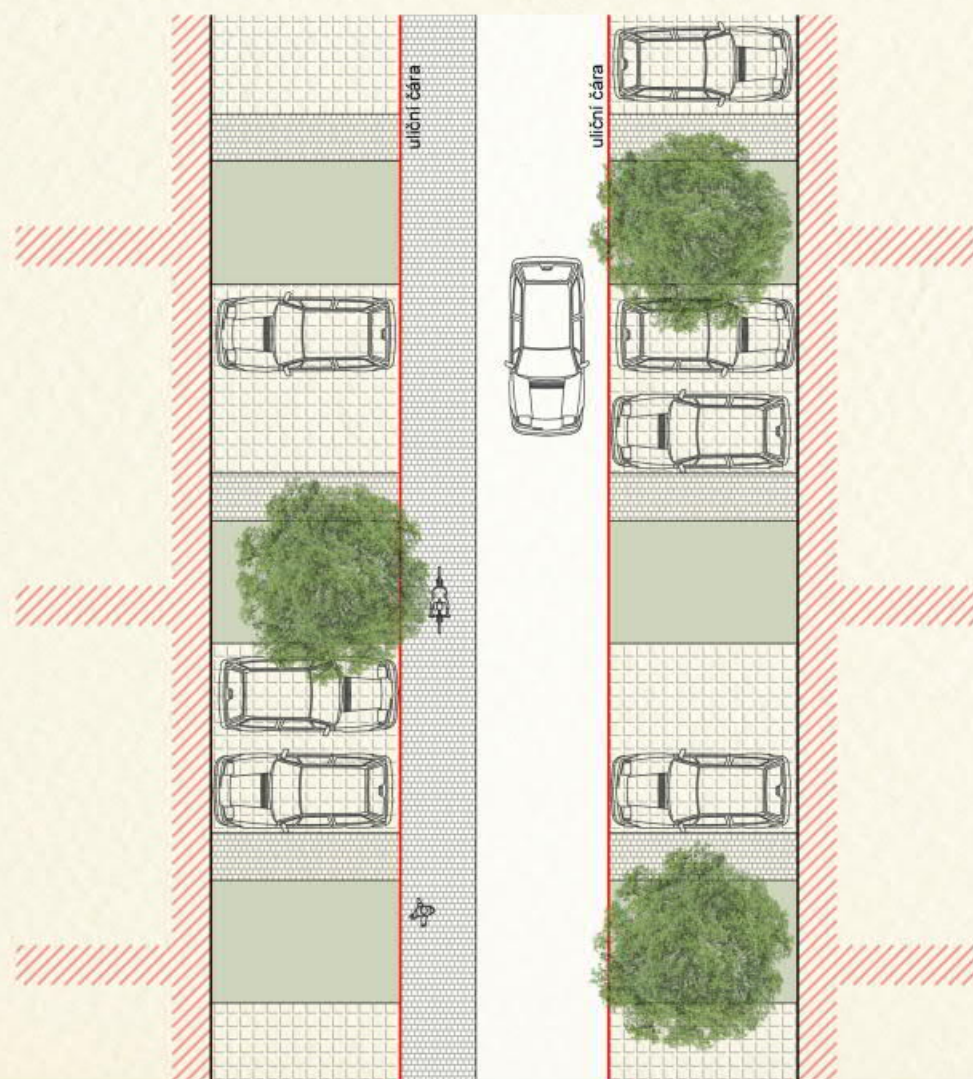
ulice Parková
M1/200



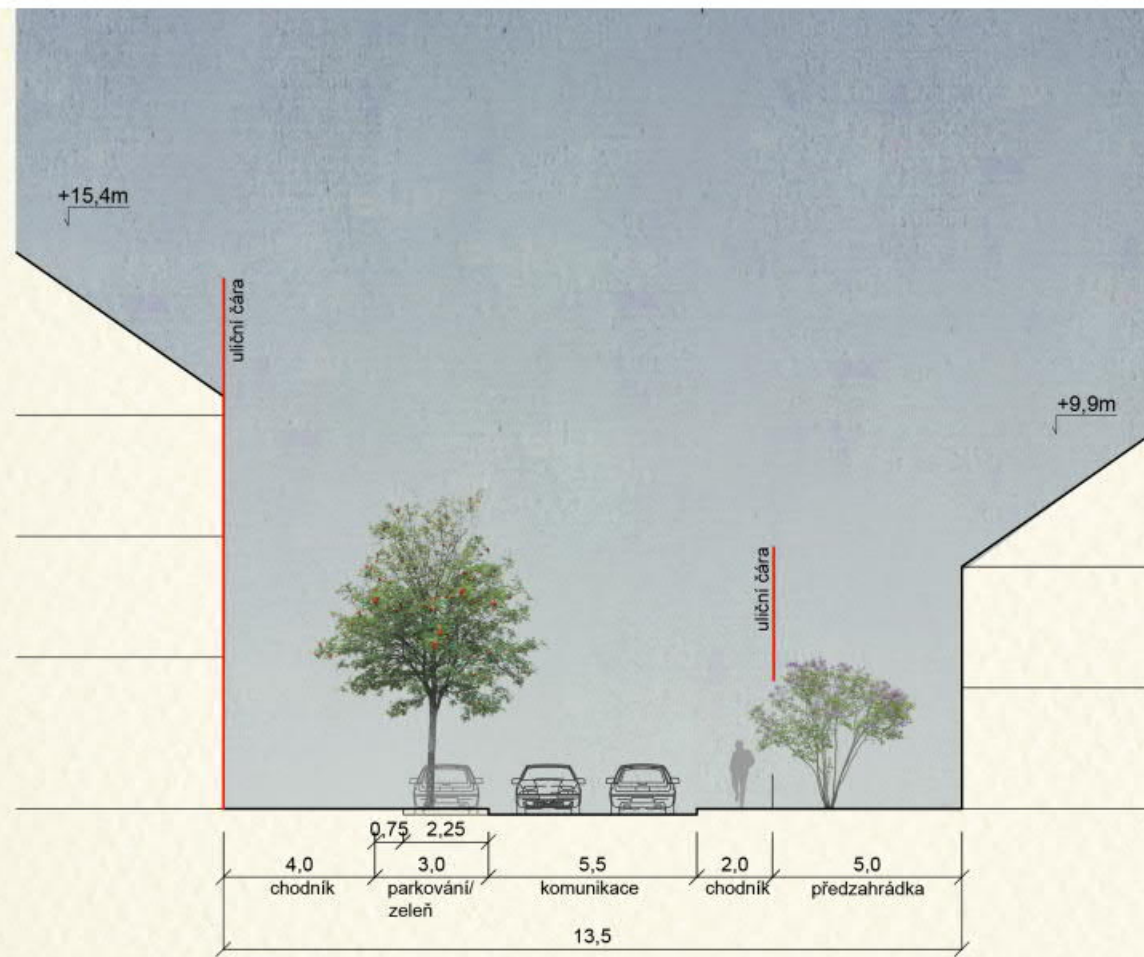
- možnosti výsadby těchto druhů:
1. javor mléč (*Acer platanoides*)
 2. javor babyka (*Acer campestre*)
 3. hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*)
 4. jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*)

kultivary i původní formy
výška 8m
šířka 4-5m

na obrázku: jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*)



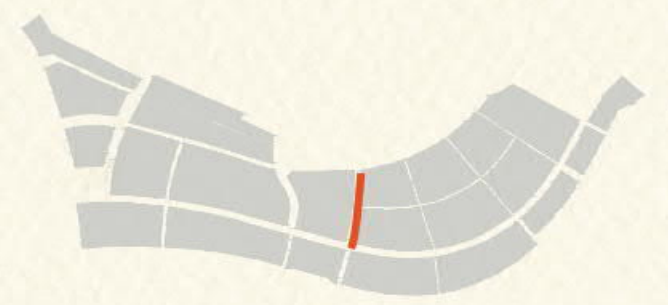
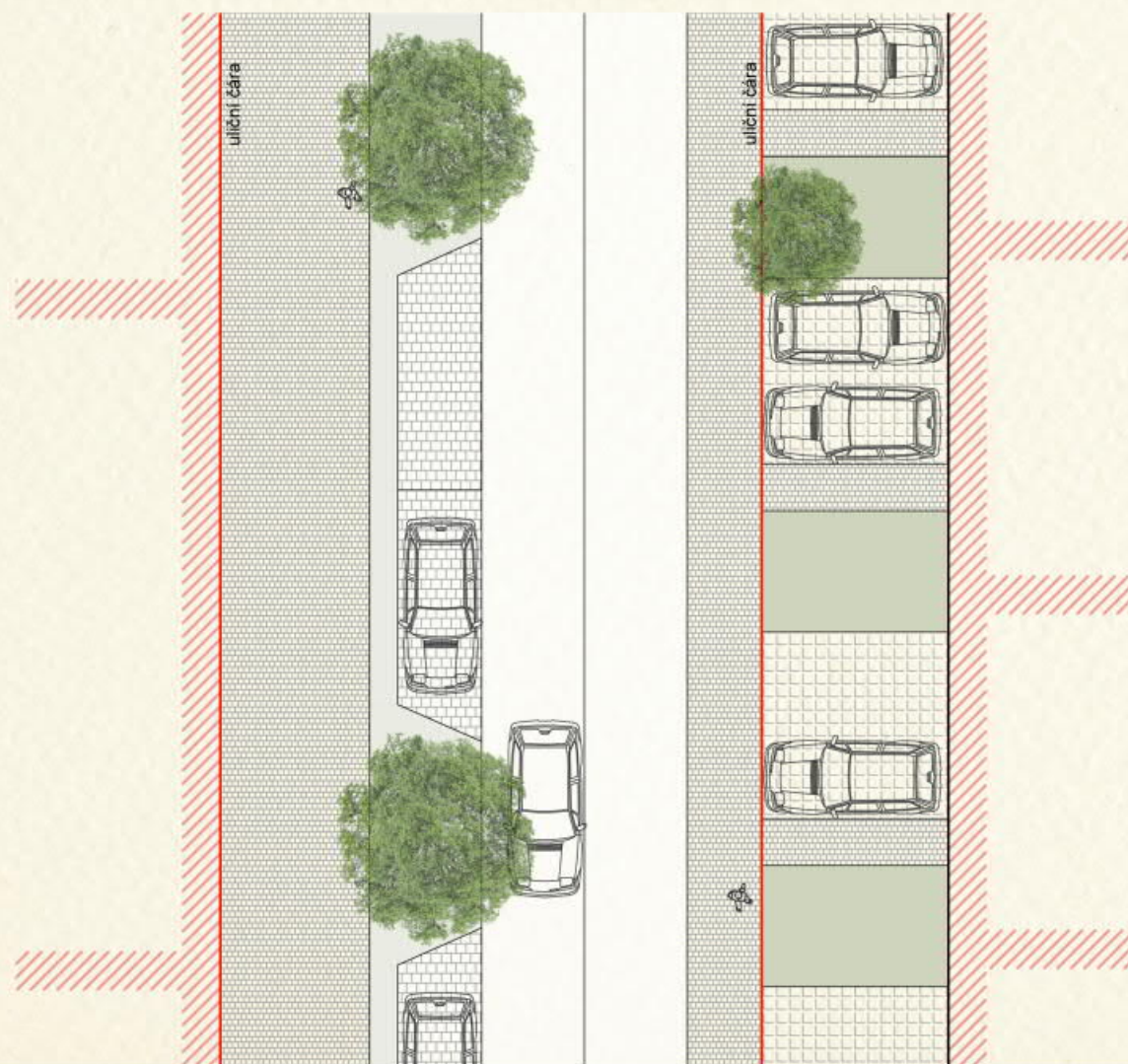
ulice Spojovací
M1/200



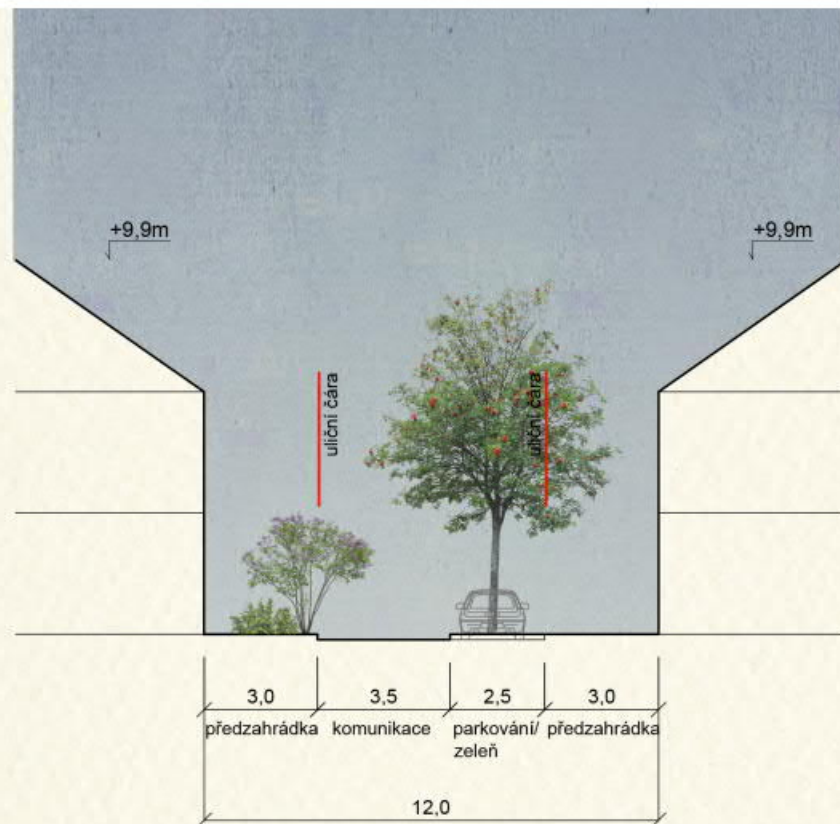
- možnosti výsadby těchto druhů:
1. javor mléč (*Acer platanoides*)
 2. javor babyka (*Acer campestre*)
 3. hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*)
 4. jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*)

kultivary i původní formy
výška 8m, šířka 4-5m

na obrázku: jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*)



ulice U Borovice
M1/200

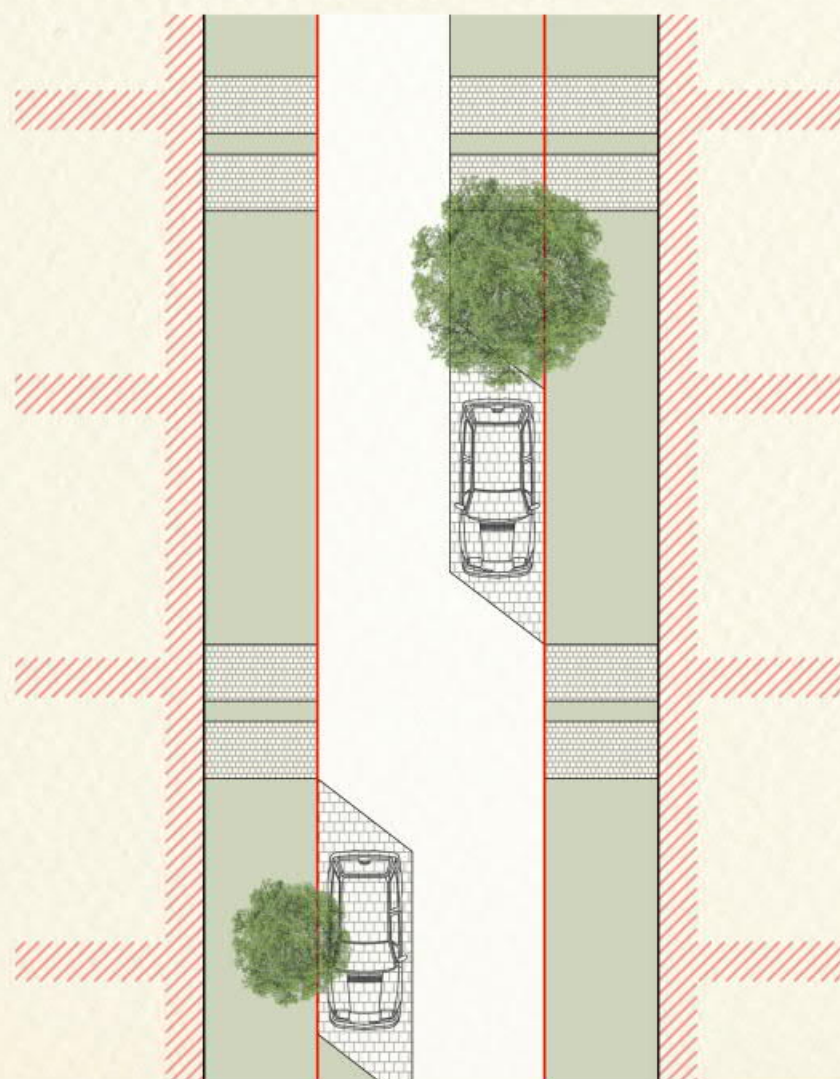


možnosti výsadby těchto druhů:

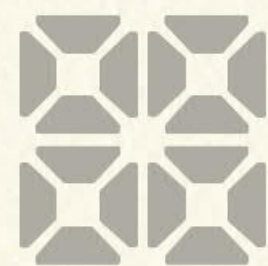
1. třešeň becná (*Prunus avium*)
2. hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*)
3. jabloň obecná (*Malus domestica*)
4. jeřáb obecný (*Sorbus aucuparia*)
5. habr obecný (*Carpinus betulus*)

výška 10m
šířka 6m

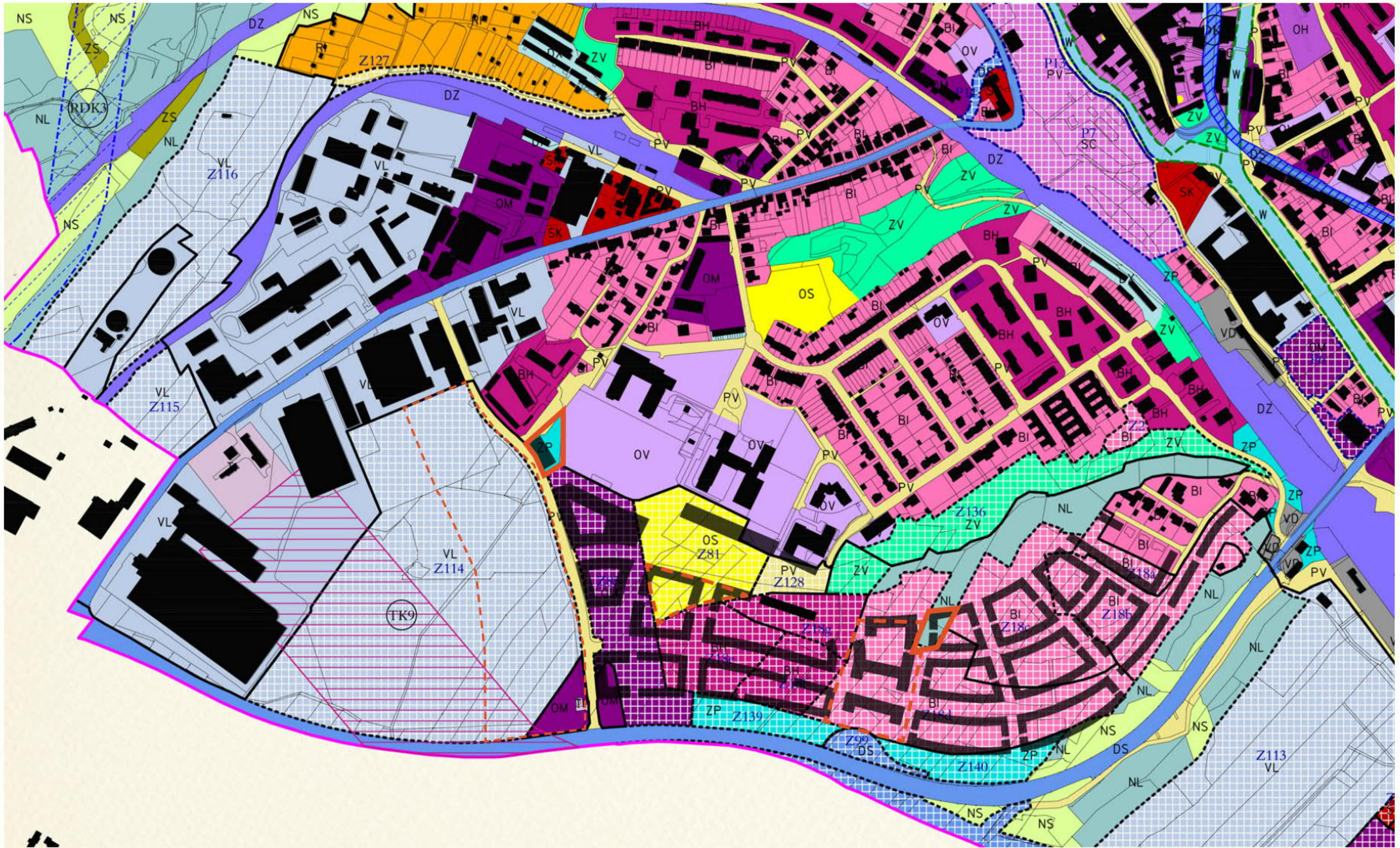
na obrázku jeřáb obecný (*Sorbus aucuparia*)





ulice Herní
M1/200

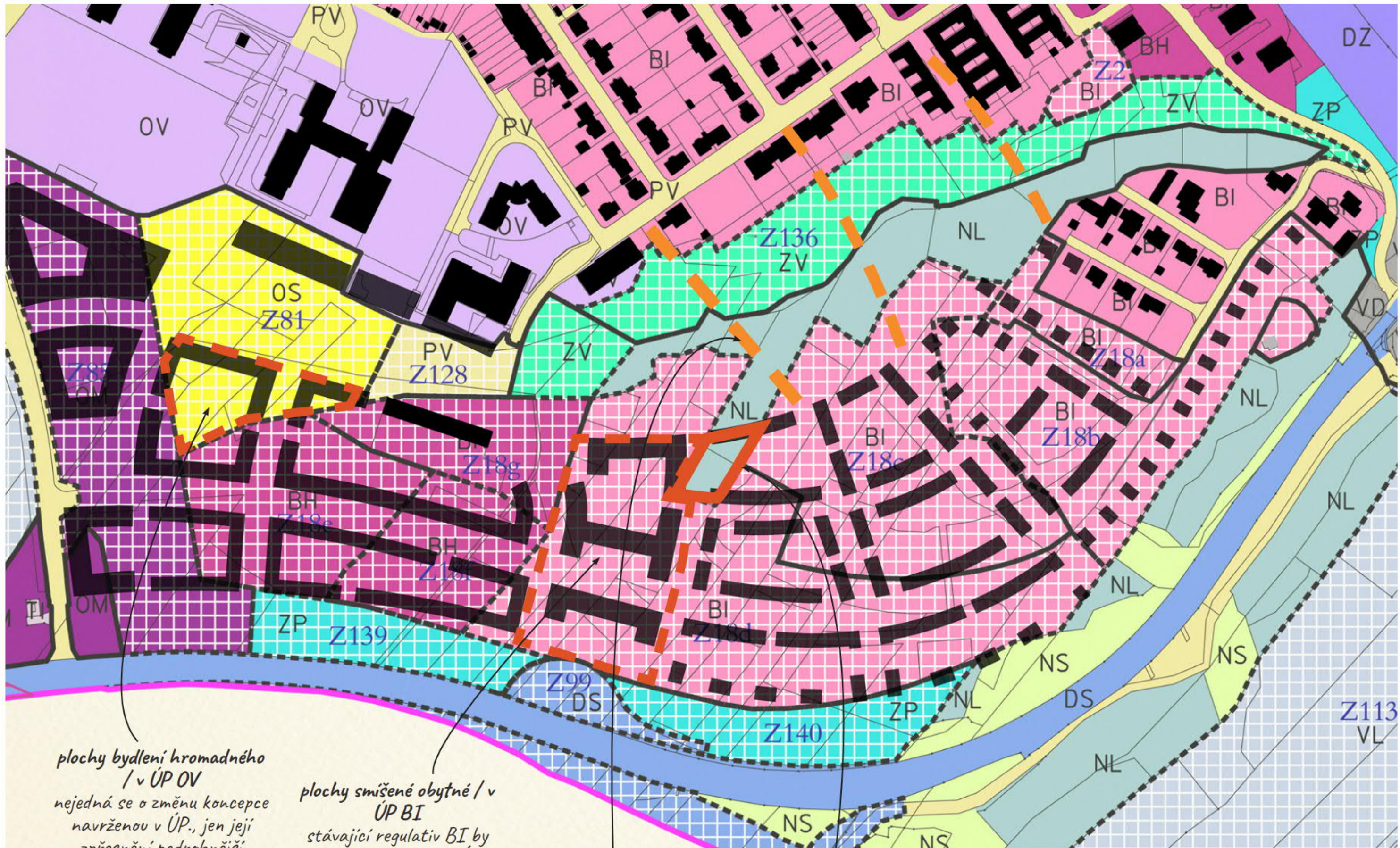


doplňující analýzy návrhu



soulad návrhu s platným ÚP
M1/5000

-  plochy nesouladu návrhu urbanistického řešení s platným ÚP
-  plochy k výhledové změně funkčního využití na plochy smíšené



*plochy bydlení hromadného / v ÚP OV
nejedná se o změnu koncepce navrženou v ÚP., jen její zpřesnění podrobnější dokumentací, lze tedy předpokládat nekolidnost projednání změny ÚP*

*plochy smíšené obytné / v ÚP BI
stávající regulativ BI by dle našeho výkladu ÚP výstavbu navržených prostorových parametrů a funkčních využití připustil*

vymezit v ÚP jako VPS / zajištění prostupů do budoucna

*plochy bytné BI/ v ÚP NL
kolizní PPFL nesmyslně zasahující do navrženého bydlení. Plochy zeleně se navrhuji místo plochy bydlení zabírající cenný okraj parku*

soulad s ÚP
M1/2500



navržené řešení



stávající ÚS

TYP ZÁSTAVBY	CELKOVÁ PLOCHA	VÝMĚRA POZEMKU	POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK	HUSTOTA	POČET OBYVATEL
RODINNÉ DOMY	2,3 ha	700m ²	33	35 ob/ha	81
ŘADOVÉ DOMY	6,6 ha	230m ²	282	107 ob/ha	706
BYTOVÉ DOMY	3,1 ha	70m ²	375	300 ob/ha	930
MULTIFUNKČNÍ DOMY	4,7 ha	70m ²	336	210 ob/ha	987
BYTOVÉ DOMY ŘADOVÉ	1,4 ha	200m ² 70m ²	90	164 ob/ha	230
CELKEM	18,1 ha				2934

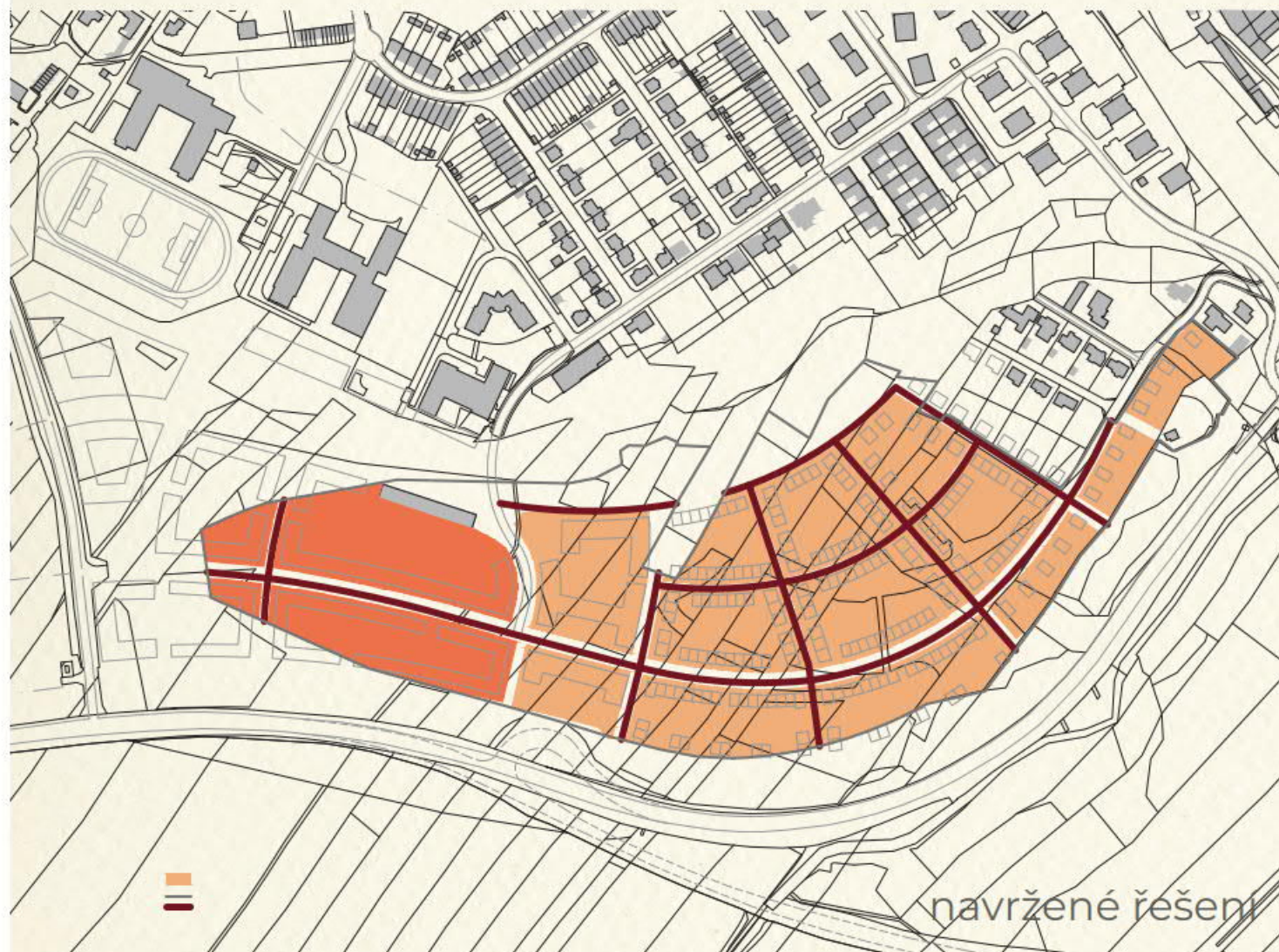
TYP ZÁSTAVBY	CELKOVÁ PLOCHA	VÝMĚRA POZEMKU	POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK	HUSTOTA	POČET OBYVATEL
RODINNÉ DOMY	10,3 ha	1211m ²	85	20 ob/ha	213
ŘADOVÉ DOMY	-	-	-	-	-
BYTOVÉ DOMY	2,9	70m ²	220	190 ob/ha	550
MULTIFUNKČNÍ DOMY	-	-	-	-	-
BYTOVÉ DOMY ŘADOVÉ	-	-	-	-	-
CELKEM					763

průměrná plocha bytu

komplexní řešení celé lokality a vyšší hustota zástavby vygeneruje
cca 4x obyvatel
tj. cca 43 mil. Kč ročně oproti 11 mil. Kč

porovnání hustoty řešení

pozn.: počítáno 2,5 obyvatele na jednu bytovou jednotku

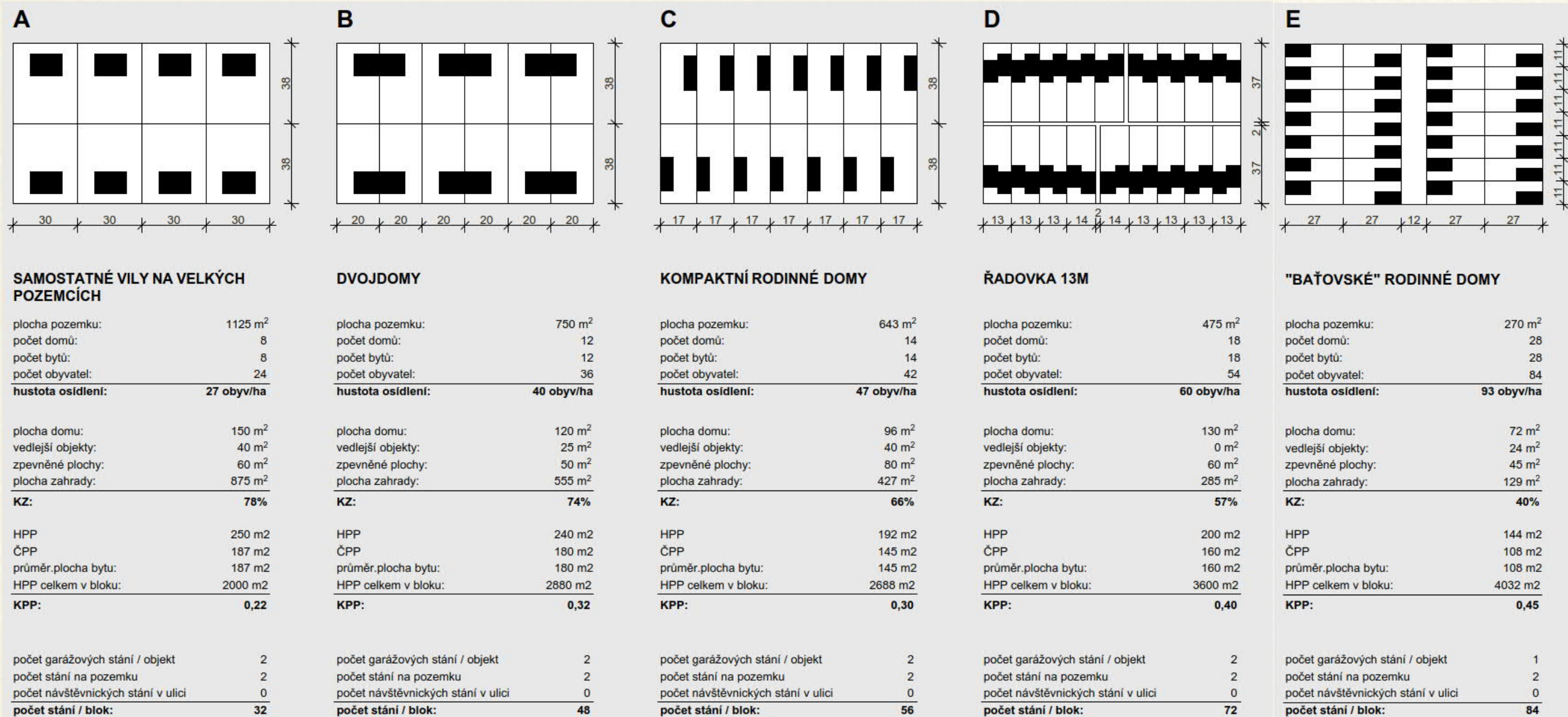


KOMUNIKACE - DÉLKA	2 352m
POZEMKY K PRODEJI	78968 m ²
POZEMKY K PRODEJI - BH	25771 m ²
POZEMKY K PRODEJI - celkem	10,5 ha

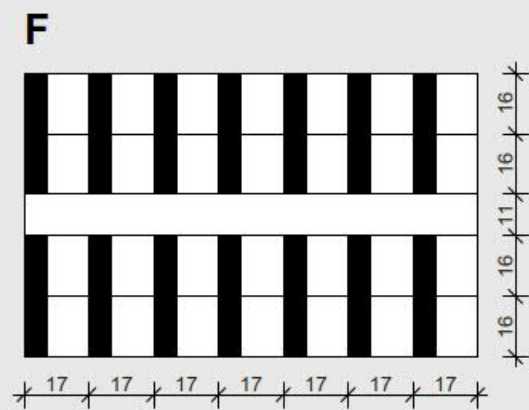
KOMUNIKACE - DÉLKA	2 243 m
POZEMKY K PRODEJI	77861 m ²
POZEMKY K PRODEJI - BH	3864 m ²
POZEMKY K PRODEJI - PLOCHA	8,2 ha

Porovnání zájmového území ukazuje na větší prodejní plochy. Délky cest vycházejí podobně, ale v nově navržené zástavbě jsou užší profily komunikací.

- plochy k prodeji
- plochy k prodeji / BH
- zájmové území
- silnice



V návrhu jsou také navrženy kompaktní rodinné domy, ale uvažujeme větší plochu pozemku 700m² proto je hustota 35 ob/ha.



MALÉ DVOJDOMY

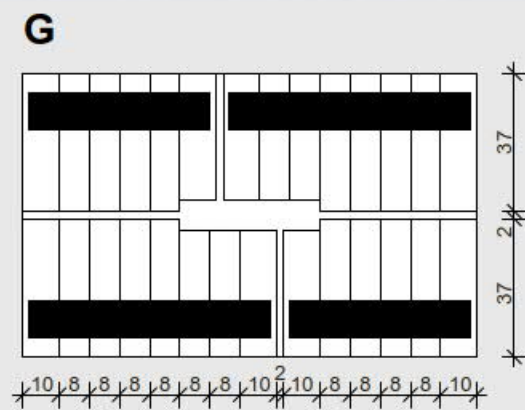
plocha pozemku:	274 m ²
počet domů:	28
počet bytů:	28
počet obyvatel:	84
hustota osídlení:	93 obyv/ha

plocha domu:	96 m ²
vedlejší objekty:	0 m ²
zpevněné plochy:	35 m ²
plocha zahrady:	143 m ²
KZ:	45%

HPP	192 m ²
ČPP	144 m ²
průměr.plocha bytu:	144 m ²
HPP celkem v bloku:	5376 m ²

KPP: 0,60

počet garážových stání / objekt	1
počet stání na pozemku	1
počet návštěvnických stání v ulici	1
počet stání / blok:	84



ŘADOVKA 8M

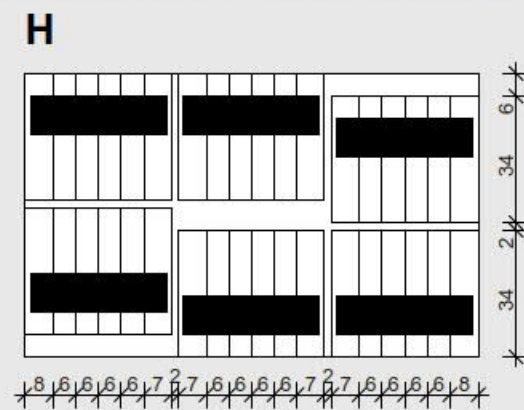
plocha pozemku:	300 m ²
počet domů:	28
počet bytů:	28
počet obyvatel:	84
hustota osídlení:	93 obyv/ha

plocha domu:	80 m ²
vedlejší objekty:	0 m ²
zpevněné plochy:	60 m ²
plocha zahrady:	160 m ²
KZ:	50%

HPP	180 m ²
ČPP	135 m ²
průměr.plocha bytu:	135 m ²
HPP celkem v bloku:	5040 m ²

KPP: 0,56

počet garážových stání / objekt	1
počet stání na pozemku	2
počet návštěvnických stání v ulici	0
počet stání / blok:	84



ŘADOVKA 6M

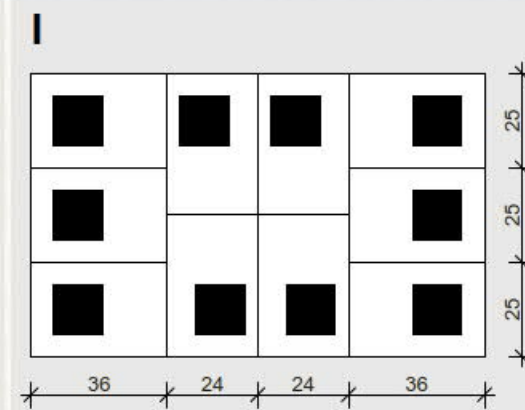
plocha pozemku:	216 m ²
počet domů:	36
počet bytů:	36
počet obyvatel:	108
hustota osídlení:	120 obyv/ha

plocha domu:	60 m ²
vedlejší objekty:	0 m ²
zpevněné plochy:	30 m ²
plocha zahrady:	126 m ²
KZ:	50%

HPP	120 m ²
ČPP	95 m ²
průměr.plocha bytu:	95 m ²
HPP celkem v bloku:	4320 m ²

KPP: 0,48

počet garážových stání / objekt	0
počet stání na pozemku	2
počet návštěvnických stání v ulici	1
počet stání / blok:	108



VILADOMY

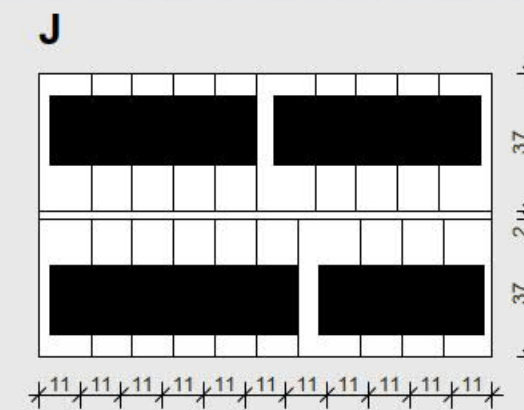
plocha pozemku:	900 m ²
počet domů:	10
počet bytů:	40
počet obyvatel:	100
hustota osídlení:	111 obyv/ha

plocha domu:	182 m ²
vedlejší objekty:	100 m ²
zpevněné plochy:	100 m ²
plocha zahrady:	518 m ²
KZ:	58%

HPP	546 m ²
ČPP	382 m ²
průměr.plocha bytu:	96 m ²
HPP celkem v bloku:	5640 m ²

KPP: 0,61

počet garážových stání / objekt	8
počet stání na pozemku	4
počet návštěvnických stání v ulici	0
počet stání / blok:	120



ŘADOVÉ ČINŽOVNÍ DOMY ("TOWNHOUSE")

plocha pozemku:	398 m ²
počet domů:	20
počet bytů:	40
počet obyvatel:	120
hustota osídlení:	133 obyv/ha

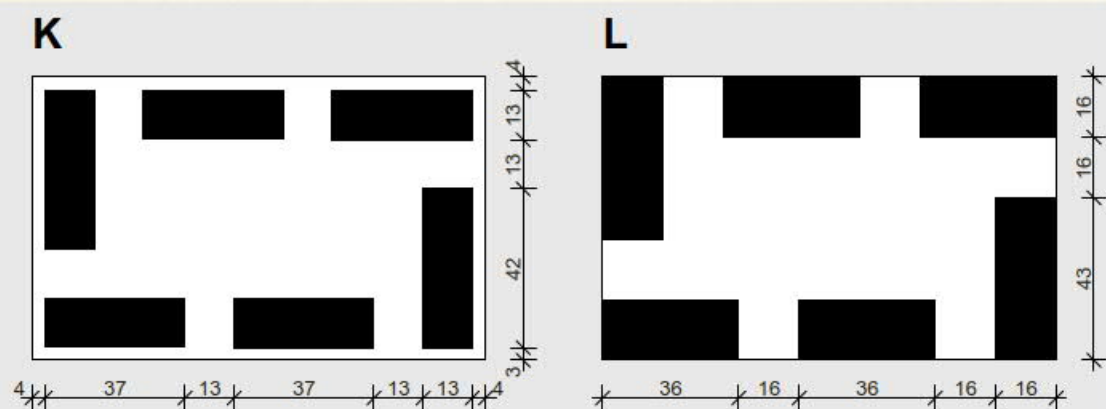
plocha domu:	196 m ²
vedlejší objekty:	0 m ²
zpevněné plochy:	60 m ²
plocha zahrady:	142 m ²
KZ:	35%

HPP	490 m ²
ČPP	367 m ²
průměr.plocha bytu:	145 m ²
HPP celkem v bloku:	10780 m ²

KPP: 1,20

počet garážových stání / objekt	4
počet stání na pozemku	3
počet návštěvnických stání v ulici	0
počet stání / blok:	154

Uvažujeme 7m širokou řadovku, proto je hustota 107 ob/ha (průměr hodnot výše).



OTEVŘENÝ BLOK 13M S PŘEDZAHRADOU

plocha pozemku:	9000 m ²
počet domů:	6
počet bytů:	98
počet obyvatel:	245
hustota osídlení:	272 obyv/ha

plocha domů:	3016 m ²
vedlejší objekty:	0 m ²
zpevněné plochy:	1200 m ²
plocha zahrady:	4784 m ²
KZ:	53%

HPP	10556 m ²
ČPP	6861 m ²
průměr.plocha bytu:	70 m ²
HPP celkem v bloku:	10556 m ²
KPP:	1,17

počet garážových stání / objekt	163
počet stání na pozemku	24
počet návštěvnických stání v ulici	0
počet stání / blok:	187

OTEVŘENÝ BLOK 16M

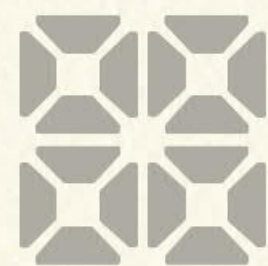
plocha pozemku:	9000 m ²
počet domů:	6
počet bytů:	120
počet obyvatel:	300
hustota osídlení:	333 obyv/ha

plocha domů:	3680 m ²
vedlejší objekty:	0 m ²
zpevněné plochy:	1200 m ²
plocha zahrady:	4120 m ²
KZ:	45%

HPP	12880 m ²
ČPP	8372 m ²
průměr.plocha bytu:	70 m ²
HPP celkem v bloku:	12880 m ²
KPP:	1,43

počet garážových stání / objekt	200
počet stání na pozemku	24
počet návštěvnických stání v ulici	0
počet stání / blok:	224

Hodnoty v bytové zástavby byly stanoveny přes plochu zástavby a vypočten počet bytů, dle toho vychází hustota v našem případě 300 ob/ha, čímž se blížíme modelovému příkladu.



propis návrhu do
majetkových vztahů



*etapy výstavy, které mohou začít ihned
/ minimální zásadní investice do veřejné
infrastruktury*

1. etapa
M1/2500

majetkové vztahy

M1/2500



0_město Velké Meziříčí

1_buildingcentrum

2_Šoukal František a Vlastimil

3_Zelený kout

4_SJM Jurkovi

5_Pytela Dalibor

6_Čamek Vratislav

7_Česká republika

8_Sysel Jiří

9_Fejt Petr

10_Hanaák Vladimír, Hanák Zdeněk,

11_Kratochvílová Marie

12_Novotný Radek

13_Kalousková Lenka

14_Komárkovi, Prudkovi, Věžníkoví,

15_Dufková, Košábek, Maloušek

16_Horký František

17_Fňukalová, Svoboda

18_Čamek. Lisý, Novotná

19_Doležal Jiří

20_SJM Lysý

21_Krejčí Roman

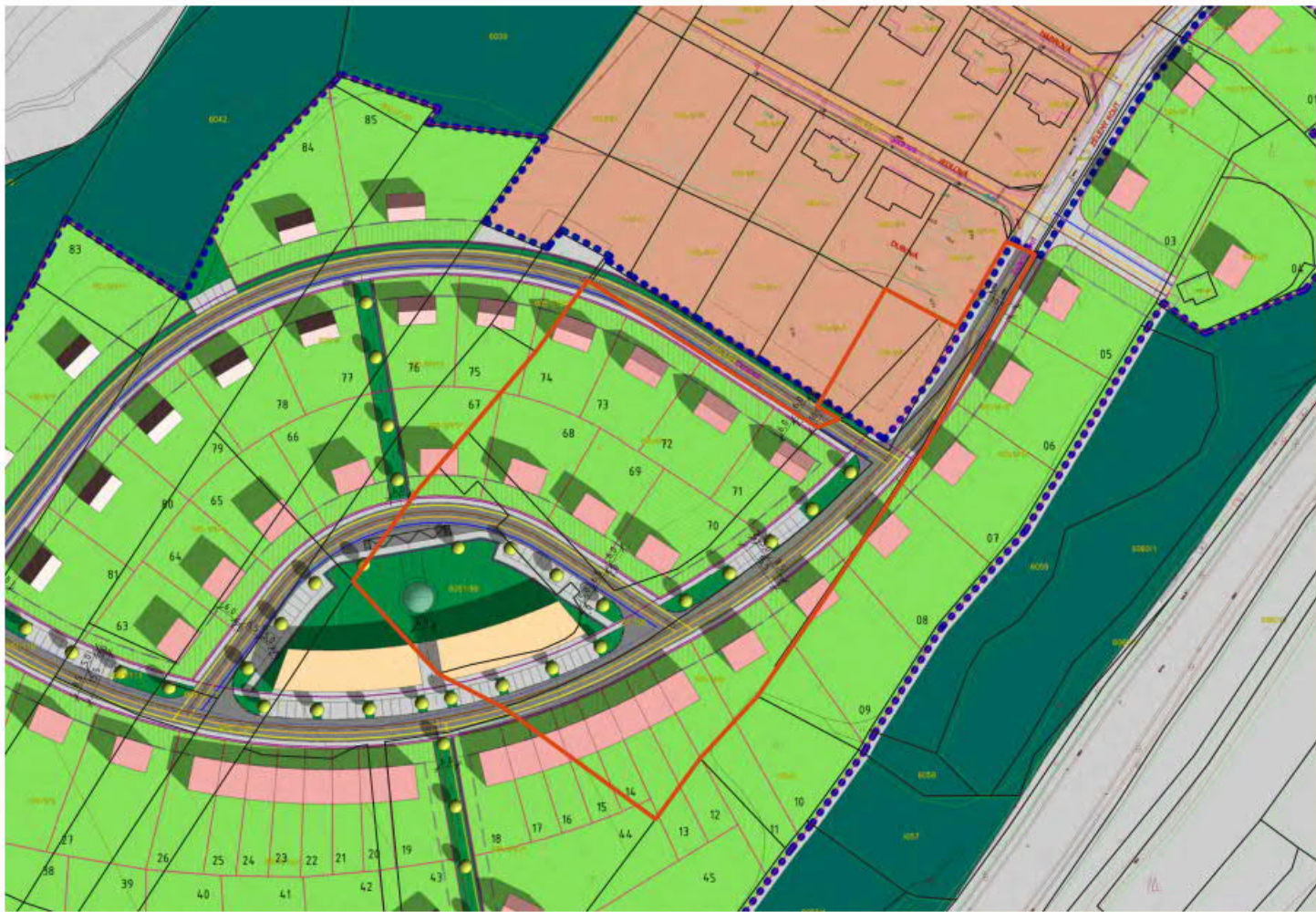
22_SJM Krchňákoví

23_Novotná Jana

24_SJM Čermákovi

25_Sanborn

26_Lesy České republiky



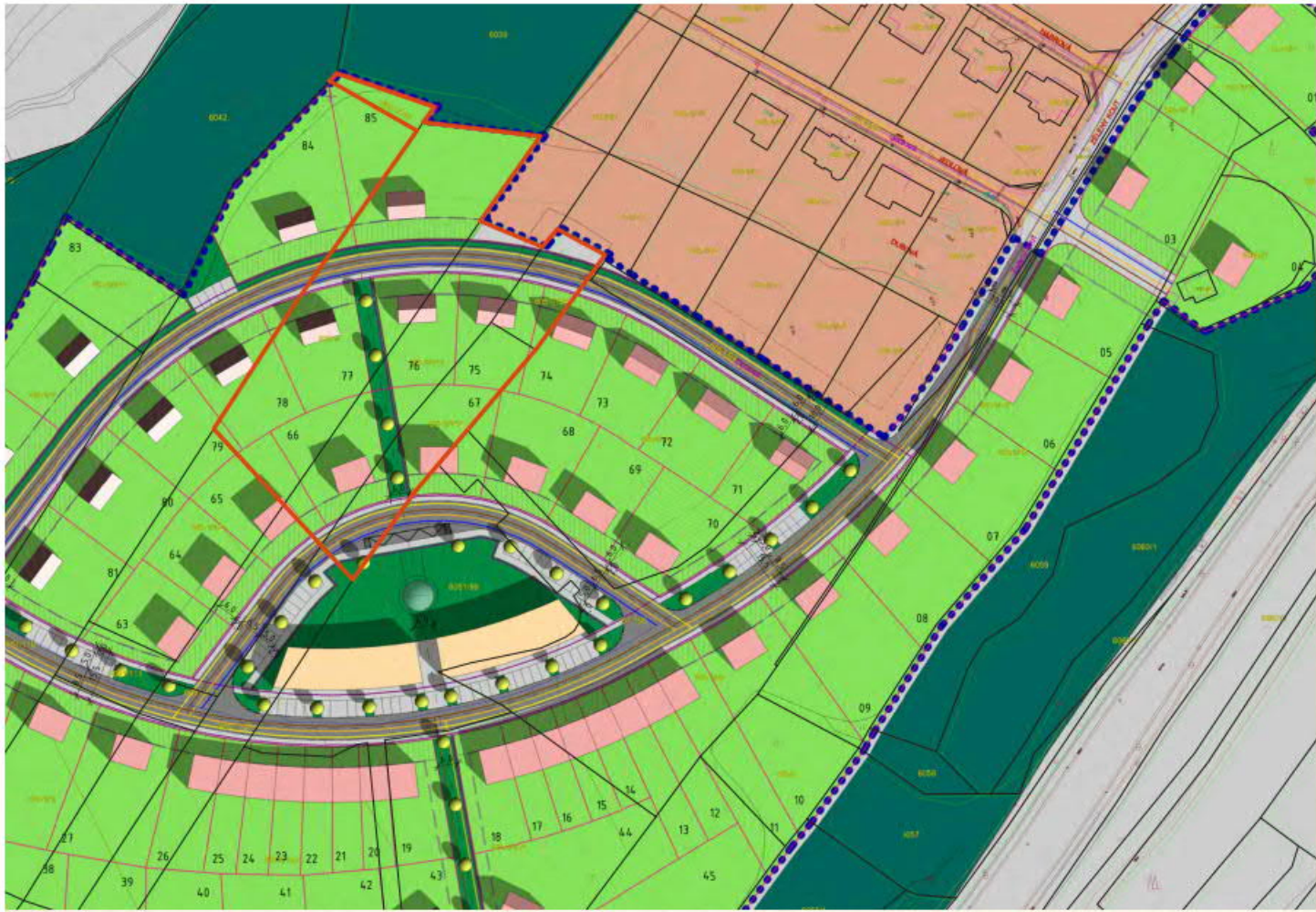
Dle původní studie	CELKOVÁ PLOCHA	plocha veřejných prostranství	plocha staveních pozemků	počet RD	počet ĀD	počet BD
Zelený kout	11371	2902m ²	8469m	8	5	1
město VM	3491	nepočítáno	-	-	-	-
CELKEM	14862					

plochy, které by následně byly převedeny na město

nové řešení vymezuje více ploch k prodeji

Dle nové studie	CELKOVÁ PLOCHA	plocha veřejných prostranství	plocha staveních pozemků	počet RD	počet ĀD	počet BD
Zelený kout	10419	501m ²	9918	3	26	-
město VM	4443	2971	-	-	-	-
CELKEM	14862					

- město Velké Meziříčí
- Zelený kout
- Zelený kout / veřejné prostranství



Dle původní studie	CELKOVÁ PLOCHA	plocha veřejných prostranství	plocha staveních pozemků	počet RD	počet ěRD	počet BD
SJM Jurkovi	7236	1426m ²	5810m	6	-	-

nové řešení vymezuje více ploch k prodeji

plochy, které by následně byly převedeny na město

Dle nové studie	CELKOVÁ PLOCHA	plocha veřejných prostranství	plocha staveních pozemků	počet RD	počet ěRD	počet BD
SJM Jurkovi	7236	705m ²	6531	7	6	-

- město Velké Meziříčí / veřejné prostranství
- SJM Jurkovi
- SJM Jurkovi / veřejné prostranství