

Plochy pro bytové domy v Hranicích

A. Lokality k porovnání

Pod nemocnicí

Obecně o celé lokalitě:

K dispozici je k zastavění cca 2,5 ha. Z toho 0,5 ha by mělo zůstat jako rezerva pro veřejné prostranství a veřejné stavby, pro bytovou výstavbu je tedy k dispozici 2 ha. Při hustotě 200 obyvatel na hektar lze tedy počítat s byty pro asi 400 osob. (Méně než 300 osob by už bylo velmi neekonomické, 600 osob už by znamenalo velmi hustou zástavbu, neodpovídající charakteru lokalit.)

Vybraná plocha k zástavbě:

Pro I. etapu výstavby byl vybrán blok budoucí zástavby v severozápadním rohu plochy pod nemocnicí o rozloze 7 500 m², dle územní studie Za Čaputovým dvorem. Ta zde navrhuje 8 malých (zastavěná plocha 200 m²), nebo 4 středně velké (zastavěná plocha 500 m²) bytové domy. Ty mohou pojmout cca 120 až 180 obyvatel.

Náklady na vybudování technické a dopravní infrastruktury a veřejná infrastruktury:

Odhadované náklady: 6,04–8,5 mil. Kč. Z toho:

Přípojka vody (0,1–0,2 mil. Kč), přípojka dešťové kanalizace (0,5–0,8 mil. Kč), přípojka splaškové kanalizace (0,2–0,4 mil. Kč), přípojka slaboproudu (0,08–0,1 mil. Kč), veřejné osvětlení (0,08–0,1 mil. Kč), parkovací plochy (1–1,2 mil. Kč), místní komunikace (1,5–1,8 mil. Kč), chodníky (0,4–0,6 mil. Kč), sadové úpravy (0,1–0,2 mil. Kč), městský mobiliář (0,08–0,1 mil. Kč).

Připojení plynu včetně regulační stanice (1–1,5 mil. Kč, možná investice distributora plynu).

Připojení el. energie včetně trafostanice (1–1,5 mil. Kč, možná investice distributora el. energie).

Vyvolané investice podmiňující výstavbu:

Investice nezbytné k „vyčištění území“, realizované městem Hranice nebo ve spolupráci města a developera bytových domů.

- Přeložka STL plynovodu v délce 580 m (3,5 mil. Kč). (Je nutno přeložit v celé délce v první fázi, nelze etapizovat).
- Přeložka jednotné kanalizace VaK Přerov DN 600 v délce 160 m (1,6 mil. Kč). (Nezbytná první fáze pravděpodobně rozsáhlejší přeložky.)
- Přeložka (případně zrušení) splaškové kanalizace Nemocnice Hranice (mezi nemocnicí a její ČOV ve Skalní ulici) v délce 220 m (1,3 mil. Kč). (Nezbytná první fáze pravděpodobně rozsáhlejší přeložky.)

Územní plánování a ochrana přírody:

Nezbytná změna územního plánu. (Již se připravuje, obsah změny územního plánu Hranic by měl být schválen zastupitelstvem města na jaře 2021); v současnosti je zde podmínkou obtížně splnitelný požadavek vydání regulačního plánu na žádost.

Nezbytné vynětí ze Zemědělského půdního fondu (ZPF).

Majetkoprávní souvislosti:

Dotčené pozemky jsou v majetku města Hranic.

Na všechny pozemky je uzavřena nájemní smlouva se zemědělsky hospodařící společností.



Letecký snímek celé lokality. Vybraná I. etapa je vlevo, přímo navazuje na areál nemocnice.



Územní studie Za Čaputovým dvorem, celková koncepce, s vyznačeným segmentem vybraným pro I. etapu.

Cementářské sídliště I.

Svažitý pozemek nepravidelného tvaru o rozloze 1800 m². Vhodný pro menší bytový dům pro cca 25–45 obyvatel.

Náklady na vybudování technické a dopravní infrastruktury a veřejná infrastruktury:

Odhadované náklady: 1,94–3,04 mil. Kč. Z toho:

Přípojka vody (0,08–0,1 mil. Kč), dešťové kanalizace (0,6–0,8 mil. Kč, vsakování), přípojka splaškové kanalizace (0,2–0,4 mil. Kč), přípojka slaboproudu (0,06–0,08 mil. Kč), veřejné osvětlení (0,04–0,06 mil. Kč), parkovací plochy (0,3–0,5 mil. Kč), místní komunikace (0,1–0,2 mil. Kč), chodníky (0,2–0,3 mil. Kč), sadové úpravy (0,04–0,06 mil. Kč), městský mobiliář (0,02–0,04 mil. Kč).

Připojení plynu (0,1–0,2 mil. Kč, možná investice distributora plynu).

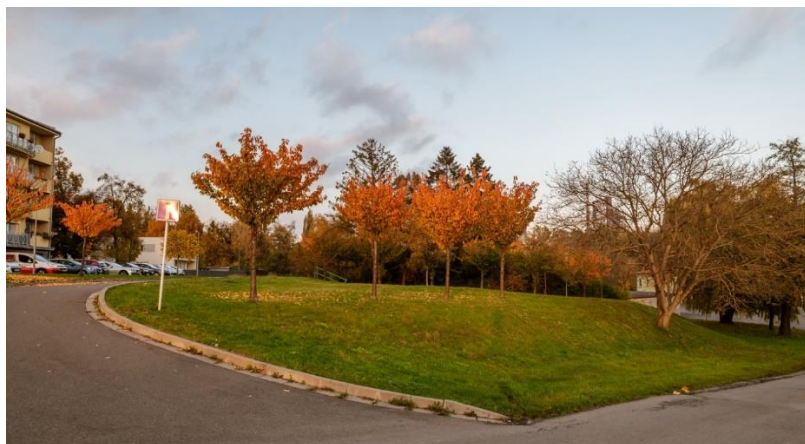
Připojení el. energie (0,2–0,3 mil. Kč, možná investice distributora el. energie).

Územní plánování a ochrana přírody:

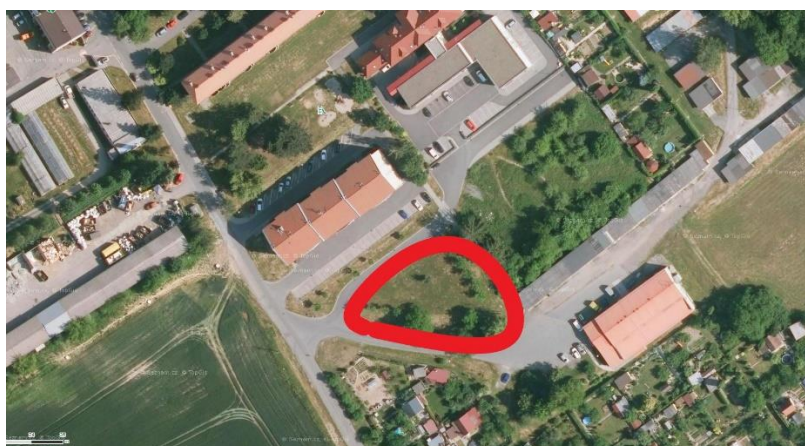
Plocha je určena územním plánem pro výstavbu bytových domů.

Majetkoprávní souvislosti:

Dotčené pozemky jsou v majetku města Hranic.



Pohled od západu.



Letecký snímek.

Cementářské sídliště II.

Obdélníkový rovinatý pozemek bývalého hřiště o rozloze 3500 m². Vhodný pro středně velký bytový dům pro cca 50–90 obyvatel.

Náklady na vybudování technické a dopravní infrastruktury a veřejná infrastruktury:

Odhadované náklady: 2,6–3,92 mil. Kč. Z toho:

Přípojka vody (0,2–0,3 mil. Kč), dešťová kanalizace (0,3–0,5 mil. Kč, vsakování), přípojka splaškové kanalizace (0,2–0,4 mil. Kč), přípojka slaboproudu (0,08–0,1 mil. Kč), veřejné osvětlení (0,08–0,1 mil. Kč), parkovací plochy (0,6–0,8 mil. Kč), místní komunikace (0,5–0,7 mil. Kč), chodníky (0,08–0,12 mil. Kč), sadové úpravy (0,04–0,06 mil. Kč), městský mobiliář (0,02–0,04 mil. Kč).

Připojení plynu (0,2–0,3 mil. Kč, možná investice distributora plynu).

Připojení el. energie (0,3–0,5 mil. Kč, možná investice distributora el. energie).

Územní plánování a ochrana přírody:

Plocha je určena územním plánem pro výstavbu bytových domů.

Nezbytné vynětí ze Zemědělského půdního fondu (ZPF).

Majetkoprávní souvislosti:

Dotčené pozemky jsou v majetku města Hranic.

Na části přístupových pozemků jsou uzavřeny nájemní smlouvy, ale pravděpodobně bez vlivu na výstavbu.



Pohled od západu.



Letecký snímek.

Motošín, proluka v Mostní ulici

Dostavba proluky/nároží, které v současnosti slouží jako parkoviště. Plocha umožňuje výstavbu menšího bytového domu pro 25–45 obyvatel.

Náklady na vybudování technické a dopravní infrastruktury a veřejná infrastruktury:

Odhadované náklady: 2,38–3,61 mil. Kč. Z toho:

Přípojka vody (0,1–0,2 mil. Kč), dešťová kanalizace (0,2–0,3 mil. Kč), přípojka splaškové kanalizace (0,3–0,5 mil. Kč), přípojka slaboproudu (0,1–0,2 mil. Kč), veřejné osvětlení (0,04–0,08 mil. Kč), parkovací plochy (0,4–0,6 mil. Kč), místní komunikace (0,3–0,4 mil. Kč), chodníky (0,1–0,15 mil. Kč), sadové úpravy (0,02–0,04 mil. Kč), městský mobiliář (0,02–0,04 mil. Kč).

Připojení plynu (0,2–0,3 mil. Kč, možná investice distributora plynu).

Připojení el. energie (0,6–0,8 mil. Kč, možná investice distributora el. energie).

Vyvolané investice podmiňující výstavbu:

Protože výstavbou dojde ke zrušení parkoviště, je nezbytné nejprve vybudovat v docházkové vzdálenosti náhradní parkovací kapacitu, případně v souvislosti se zrušením parkovacích míst upravit koncepci parkování v okolí centra města. (Investice města Hranice nebo ve spolupráci města a developera bytových domů.)

Nezbytným předpokladem je zrušení aktivní zóny záplavového území. To předpokládá realizaci protipovodňových opatření na Veličce a Bečvě. (Popis PPO je součástí Studie proveditelnosti protipovodňových opatření na vodních tocích Velička, Ludina a přirozené údolní svodnici Bezejmenném potoce, AGPOL, 2018. Investice města Hranice nebo ve spolupráci města a Povodí Moravy.) Nelze vyloučit ani formální vyčlenění dotčené plochy z aktivní zóny, které bylo v minulosti aplikováno na sousední nemovitosti.

Územní plánování a ochrana přírody:

V ploše je dle územního plánu možná výstavba bytových domů.

Plocha leží v ochranném pásmu městské památkové zóny.

Majetkoprávní souvislosti:

Dotčené pozemky jsou v majetku města Hranic.



Pohled od východu.

Ulice 28. října, proluka

Dostavba proluky, která v současnosti slouží jako parkoviště. Plocha umožňuje výstavbu menšího bytového domu pro 25–45 obyvatel.

Náklady na vybudování technické a dopravní infrastruktury a veřejná infrastruktury:

Odhadované náklady: 1,56–2,67 mil. Kč. Z toho:

Přípojka vody (0,08–0,1 mil. Kč), dešťová kanalizace (0,1–0,2 mil. Kč), přípojka splaškové kanalizace (0,1–0,2 mil. Kč), přípojka slaboproudu (0,1–0,2 mil. Kč), veřejné osvětlení (0,08–0,12 mil. Kč), parkovací plochy (0,5–0,8 mil. Kč), místní komunikace (0,2–0,4 mil. Kč), chodníky (0,1–0,15 mil. Kč).

Připojení plynu (0,1–0,2 mil. Kč, možná investice distributora plynu).

Připojení el. energie (0,2–0,3 mil. Kč, možná investice distributora el. energie).

Vyvolané investice podmiňující výstavbu:

Protože výstavbou dojde ke zrušení parkoviště, je nezbytné nejprve vybudovat v docházkové vzdálenosti náhradní parkovací kapacitu, případně v souvislosti se zrušením parkovacích míst upravit koncepci parkování v okolí centra města. (Investice města Hranice nebo ve spolupráci města a developera bytových domů.)

Územní plánování a ochrana přírody:

V ploše je dle územního plánu možná výstavby bytových domů.

Plocha leží v městské památkové zóně.

Nezbytné vynětí ze Zemědělského půdního fondu (ZPF) u jednoho ze čtyř pozemků.

Majetkoprávní souvislosti:

Ze 4 dotčených pozemků jsou tři (o rozloze v součtu 907 m²) v majetku města Hranic. Čtvrtý pozemek o výměře 173 m² je v soukromém vlastnictví, město si jej pronajímá (pro parkoviště). Nezbytné je tedy majetkoprávní vypořádání. (Investice města Hranice nebo developera bytových domů.)



Pohled od jihu.

Sídliště Jaslo, dostavba

Obecně o celé lokalitě:

Dostavba stávajícího sídliště tvořeného menšími bytovými domy o třech nadzemních podlažích. Volné plochy umožňují dostavbu dvou až tří menších bytových domů, každý pro cca 25–45 obyvatel.

Vybraná plocha k zástavbě:

Pro I. etapu výstavby byl vybrán jeden objekt na východním okraji sídliště pro cca 25–45 obyvatel. (Nicméně všechny zvažované polohy jsou za stávajícího množství informací o území rovnocenné.)

Náklady na vybudování technické a dopravní infrastruktury a veřejná infrastruktury:

Odhadované náklady: 2,3–3,37 mil. Kč. Z toho:

Přípojka vody (0,2–0,3 mil. Kč), dešťová kanalizace (0,8–1 mil. Kč, vsakování), přípojka splaškové kanalizace (0,2–0,4 mil. Kč), přípojka slaboproudu (0,08–0,1 mil. Kč), veřejné osvětlení (0,08–0,1 mil. Kč), parkovací plochy (0,4–0,6 mil. Kč), místní komunikace (0,1–0,15 mil. Kč), chodníky (0,08–0,12 mil. Kč), sadové úpravy (0,04–0,06 mil. Kč), městský mobiliář (0,02–0,04 mil. Kč).

Připojení plynu (0,2–0,3 mil. Kč, možná investice distributora plynu).

Připojení el. energie (0,1–0,2 mil. Kč, možná investice distributora el. energie).

Vyvolané investice podmiňující výstavbu:

Nikoliv nezbytnou, ale velmi vhodnou přípravnou investicí je vybudování nové spojky mezi ulicemi Nová a Nádražní, včetně nové křižovatky Nádražní/Tovární. (Samostatná investice města Hranice, dokončuje se projekt pro územní rozhodnutí.) Tato spojka umožní redukovat dopravu v blízkosti sídliště Jaslo, jako náhradu za zahuštění sídliště dostavbou. Současně bude celé území sídliště a jejího okolí provozně upraveno, což by měla výstavba nových bytových domů reflektovat.

Územní plánování a ochrana přírody:

Plocha je určena územním plánem pro výstavbu bytových domů.

Nezbytné vynětí ze Zemědělského půdního fondu (ZPF).

Majetkoprávní souvislosti:

Dotčené pozemky jsou v majetku města Hranic.

Případné přeložky inženýrských sítí (slaboproud) budou spojeny s vypořádáním existujících věcných břemen.



Plocha na jižním okraji sídliště.



Plocha na severním okraji sídliště.



Plocha uprostřed sídliště.



Letecký snímek.

B. Lokality nezařazené do porovnání:

Vrchlického ulice, ubytovna

Lokalita nebyla zařazena do porovnání, neboť se jedná o plochu nejvhodnější pro výstavbu domu s městskými byty s nekomerčními nájemci pro občany, kteří nedokáží uspět na otevřeném trhu s bydlením (osamělí senioři, matky samoživitelky apod.) Jsou zde nejmenší vyvolané náklady (plocha je napojena na dopravní a technickou infrastrukturu), nedaleko stojí Dům s pečovatelskou službou a může zde tedy docházet ke sdílení služeb. Územním plánem je plocha určena pro veřejnou vybavenost. Nemůže zde tedy být bytový dům bez přívlasků, musí jít o dům s nějakým typem (sociálních) služeb.

Celková rozloha plochy je 0,3 ha. Bývalá svobodárna někdejšího podniku Sigma, posléze městská ubytovna. Součástí pozemku jsou soukromé garáže (nutno zachovat, nebo vybudovat vlastníkům nové). Zpracována variantní studie proveditelnosti na rekonstrukci/novostavbu, která kapacitu stanovila na 50 (ideálně) až 90 (maximálně) osob. Západní část plochy se nachází v záplavové zóně, jižní část v ochranném pásmu silnice I. třídy.

V rozpočtu města Hranice na rok 2021 jsou vyčleněny prostředky pro projektovou dokumentaci na bytový dům v tomto místě.



Pohled od severozápadu.

Nástavby Nerudova ulice 1721 a 1848 a Struhlovsko 1536

Lokalita nebyla zařazena, neboť studie proveditelnosti z roku 2020 prokázala, že nástavby si vyžádají rozsáhlou stavební činnost, která předpokládá dočasné či trvalé přesunutí části nájemníků. (Domy Nerudova 1721 a Struhlovsko 1536 mají nedostatečně dimenzované základy, které jsou nevyhovující již za stávajícího stavu. Bylo by tedy vhodné nejprve vybudovat kapacitu, do které se (zčásti) stávající nájemníci přesunou. U domu Nerudova 1848 je nutná změna územního plánu (kvůli výškové regulaci).

Jde o nástavby na stávající objekty. Lze pouze zopakovat stávající charakter (nižší prostorový standard). Odhadovaná kapacita do 70 osob. Současně by při budování nástaveb mělo dojít ke zlepšení některých parametrů stávajících bytů (např. bezbariérovost výstavbou výtahu).

Aktuálně územní plán omezuje maximální výšku zástavby v ploše hromadného bydlení, tento regulativ však bude v letech 2021–2022 revidován v připravované změně územního plánu. V případě nástaveb též u některých stávajících bytů hrozí riziko jejich přílišné zastínění nástavbami nad limit stanovený normami.



Nerudova 1848, pohled od východu.



Nerudova 1721, pohled od východu.

Tovární ulice

Volná plocha vedle stávající ubytovny nebyla zařazena, neboť jde o poslední volnou rezervu v daném místě. Je vhodné ji ponechat buďto na doplňkové funkce k ubytovně, které zde chybí (například hřiště), případně jako rezervu pro rozšíření ubytovny.

Plocha si ponechá svou hodnotu, díky poloze v rozsáhlé výrobní zóně bude pravděpodobně vždy atraktivní pro případné ubytování dělníků.

Územním plánem je plocha určena pro výrobu. Nemůže zde tedy být bytový dům (není možné zajistit hygienické limity bytového domu v ploše, která produkuje vlivy s bydlením neslučitelné), pouze ubytovna.



Pohled od východu.

Domov seniorů

Jedná se o plochy v těsné blízkosti Domova seniorů. Vzhledem k tomu, že v širším okolí DS již žádné další volné plochy nejsou, je vhodné ponechat toto místo jako rezervu pro rozšíření DS. Ať už pro potenciální třetí ubytovací pavilon, nebo pro rozšíření služeb DS.

Územním plánem jsou plochy určeny pro veřejnou vybavenost. Nemůže zde tedy být bytový dům bez přívlasků, musí jít o dům s nějakým typem (sociálních) služeb.



Domov seniorů, hospodářský pavilon a rozvojová plocha jižně od DS.