



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 20. 9. 2018

Bod programu: 26

Předkládá: Kudláček Jiří, starosta

Okruh zpracovatelů: Odbor rozvoje města

Zpracoval: Ing. arch. Marek Kuchta
Ing. Pavla Ondrová

Název bodu: **Studie regenerace sídliště CVH - Hranice**

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. schvaluje/neschvaluje
projekt "Studie regenerace sídliště CVH - Hranice" dle důvodové zprávy

Důvodová zpráva:

Odbor rozvoje města zajišťuje zpracování Studie regenerace sídliště CVH – Hranice, realizaci studie schválilo Zastupitelstvo města svým usnesením 278/2016 – ZM 13 ze dne 28.4.2016.

Na základě výběrového řízení dle směrnice QS 74-01 byl jako zhotovitel vybrán Ing. arch. Jan Horký.

Řešené území bylo zadavatelem, tj. městem Hranice, stanoveno ve dvou variantách. V první variantě (užší dotčené území) je řešena pouze část sídliště zahrnující bytové domy a okolní veřejné plochy ve vlastnictví města, ve druhé variantě (rozšířené dotčené území) zahrnuje i plochy garáží a izolační zeleně. Zadání studie v první variantě - na tzv. „užší rozsah území“ bylo vyhotoveno dle podmínek dotačního programu Státního fondu rozvoje bydlení. Na druhou variantu - tzv. „rozšířený rozsah území“ se tyto podmínky nevztahují, studie splňuje pouze požadavky zadavatele studie, města Hranic.

Autoři se ve studii zabývají i vazbou na nejbližší území, které logicky k sídlišti přináležejí a také jeho budoucím rozvojem.

Předmětem zakázky byl také návrh sanací či vybudování místních komunikací, chodníků a cyklistických stezek, včetně řešení bezpečnosti, vybudování odstavných a parkovacích stání. Dále zvýšení celkového podílu nezepevněných ploch, sanace a doplnění veřejného osvětlení, sanace a zřizování nových dětských hřišť a odpočinkových ploch s příslušným mobiliářem, kontejnerová stání, úprava veřejné zeleně s výsadbou stromů a zatravněním.

V lednu tohoto roku byla provedena mezi obyvateli sídliště anketa, ve které se lidé mohli vyjádřit, jak hodnotí stávající uspořádání a stav sídliště, jakým způsobem využívají stávající veřejná prostranství a také co jim na sídlišti schází a přáli by si změnit nebo doplnit.

Ing. arch. Horký zpracoval koncept studie, ve kterém byly zohledněny výsledky této ankety. Dne 12.4.2018 se tento koncept projednal s předsedy Společenství vlastníků jednotek (SVJ), následně dne 30.5.2018 proběhlo veřejné projednání přímo na sídlišti CVH s jeho obyvateli. Taktéž připomínky z těchto projednání byly do studie zapracovány.

Koncept úprav sídliště navazuje na původní uspořádání a toto rozvíjí. Je dodržena hlavní kompoziční osa, která je dopravně zklidněná a od ní se odvíjí další zástavba a veřejné prostory. Ty se v řadách mezi domy střídají v pojetí „vnitroblok“ a „ulice“. Vnitroblok je vnímán jako široký zelený prostor určený pro volnočasové aktivity, s redukovanou motorovou dopravou, kdežto ulice tvoří užší veřejné prostranství mezi domy především s dopravní funkcí a plochami parkování.

Posledním prostorem, který sídliště doplňuje, je pás izolační zeleně východně od zástavby. Tato plocha nabízí příležitost pro rozličné aktivity: společné komposty zahrádkářů v jižní části této plochy, procházky mezi stromy, vytvoření biketrialové dráhy, pobytové paloučky aj.

Úpravy, které studie regenerace sídliště CVH navrhuje:

- úpravy dopravního režimu
- úpravy místních komunikací
- úpravy komunikací pro cyklisty a pěší
- úpravy parkovacích a odstavných stání
- úpravy vstupu do podchodu pod komunikací I/47
- návrh protihlukové stěny u paty komunikace I/47
- úpravy zeleně
- vytvoření prostoru pro rekreační a volnočasové aktivity
- doplnění městského mobiliáře
- úpravy technické a veřejné infrastruktury

Koncept řešení a také navrhované úpravy pro obě varianty území jsou přílohou tohoto materiálu.

V rámci zpracování studie byla stanovena etapizace navrhovaných úprav, která tyto rozděluje dle účelnosti a priorit na nízkonákladová řešení a následně taková, která vyžadují zvláštní dokumentaci před stavebním úřadem. Návrh etapizace projektu je přílohou tohoto materiálu.

V rámci příloh je dále předložen odhad nákladů na provedení jednotlivých úprav, časový harmonogram realizace projektu a dále finanční harmonogram.

Kompletní „Studii regenerace sídliště CVH – Hranice“ je možné stáhnout:

<http://workspace.mesto-hranice.cz/share/f0c0d87e9c0c7e7f1b03cc3359d83be1ef14d0e1>

Financování akce v rámci dotačního titulu Státního fondu rozvoje bydlení, programu Regenerace sídlišť, je následující:

Dotace může být poskytnuta až do výše 50 % uznatelných nákladů, nejvýše však 6 milionů Kč.

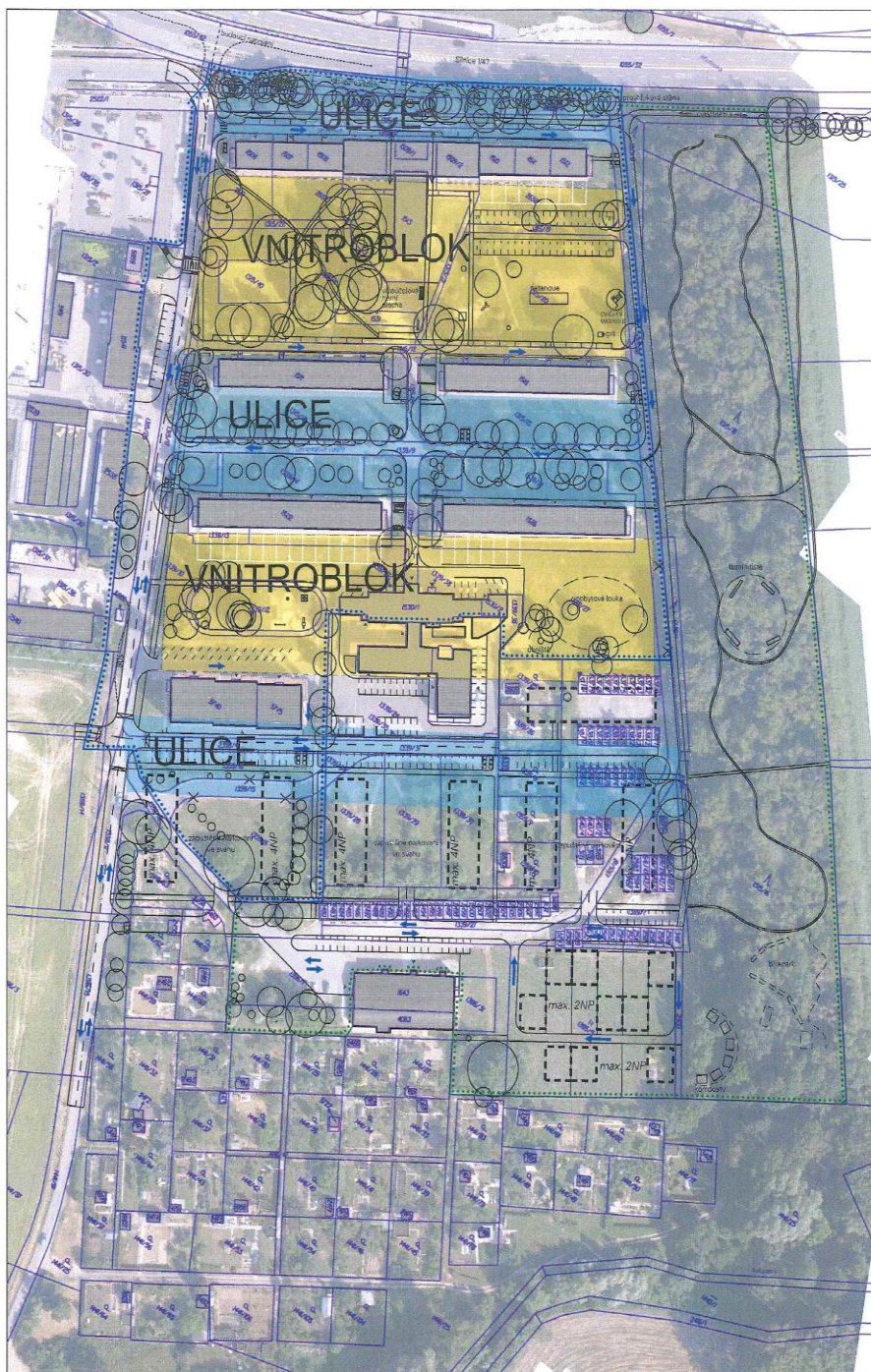
Na základě podmínek dotačního titulu musí být projekt „Studie regenerace sídliště CVH – Hranice“ schválen Zastupitelstvem města.

Bez připomínkového řízení

Přílohy:

- č. 1 - Koncept řešení
- č. 2 - Varianty č.1, č.2 - návrh úprav
- č. 3 - Návrh etapizace
- č. 4 - Architektonický návrh úprav
- č. 5 - Časový harmonogram
- č. 6 - Odhad nákladů, finanční harmonogram

PRÍLOHA Č. 1

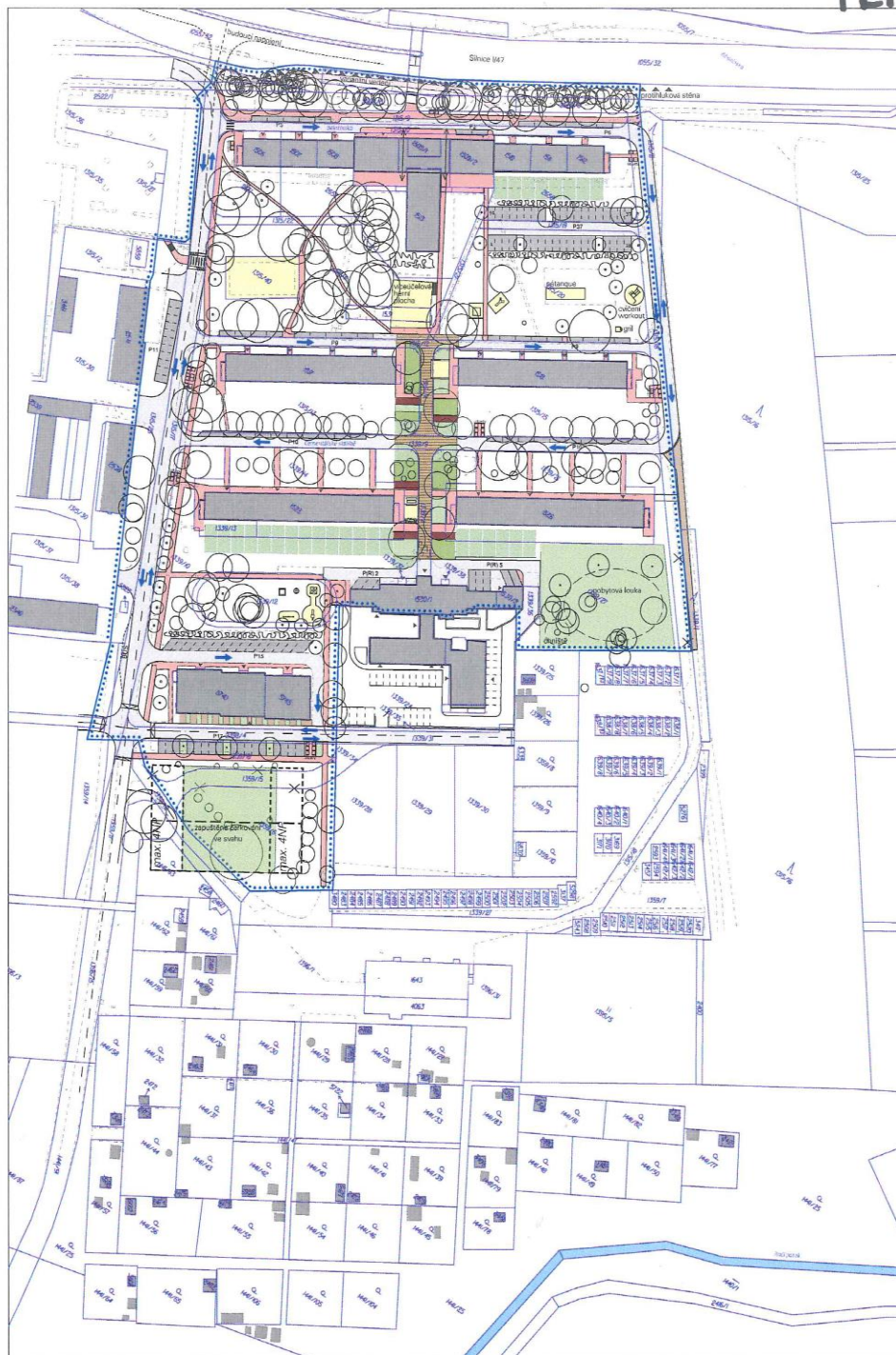


Studie regenerace sídliště CVH - Hranice
Koncept řešení



Ing. arch. Jan Horký
Akad. arch. Libor Sošák
Ing. Ondřej Svák
Ing. arch. Milan Šuška
Ing. Daniel Matějka
Ing. Lukáš Lattenberg





LEGENDA

- chodníky, peškové plochy
- požičná komunikace
- zastavovaná stání
- cyklo-chod
- herní a pohybové plochy
- záhrady
- rozličné plochy zeleně
- trvalkový záhon
- zastavovaná plocha
- možná výstavba
- parcelní hranice, vnitřní kresba
- zamýšlený pokrop
- obousměrný provoz
- nové výsadby stromů
- stávající stromy
- slučovací výstavba
- proti-luková stěna
- počet parkovacích míst ve skupině
- vymezení řešeného území (1)

Studie regenerace sídliště CVH - Hranice Varianta 1 - užší řešené území



Ing. arch. Jan Horvák
Akad. arch. Libor Šošťák
Ing. Ondřej Svák
Ing. arch. Milan Šuška
Ing. Daniel Matějka
Ing. Lukáš Lattenberg

srpen 2018
měřítko 1:1000





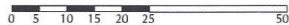
-  vymezení řešeniho území (I)
-  vymezení řešeniho území (II)
(rozšíření řešeniho území)



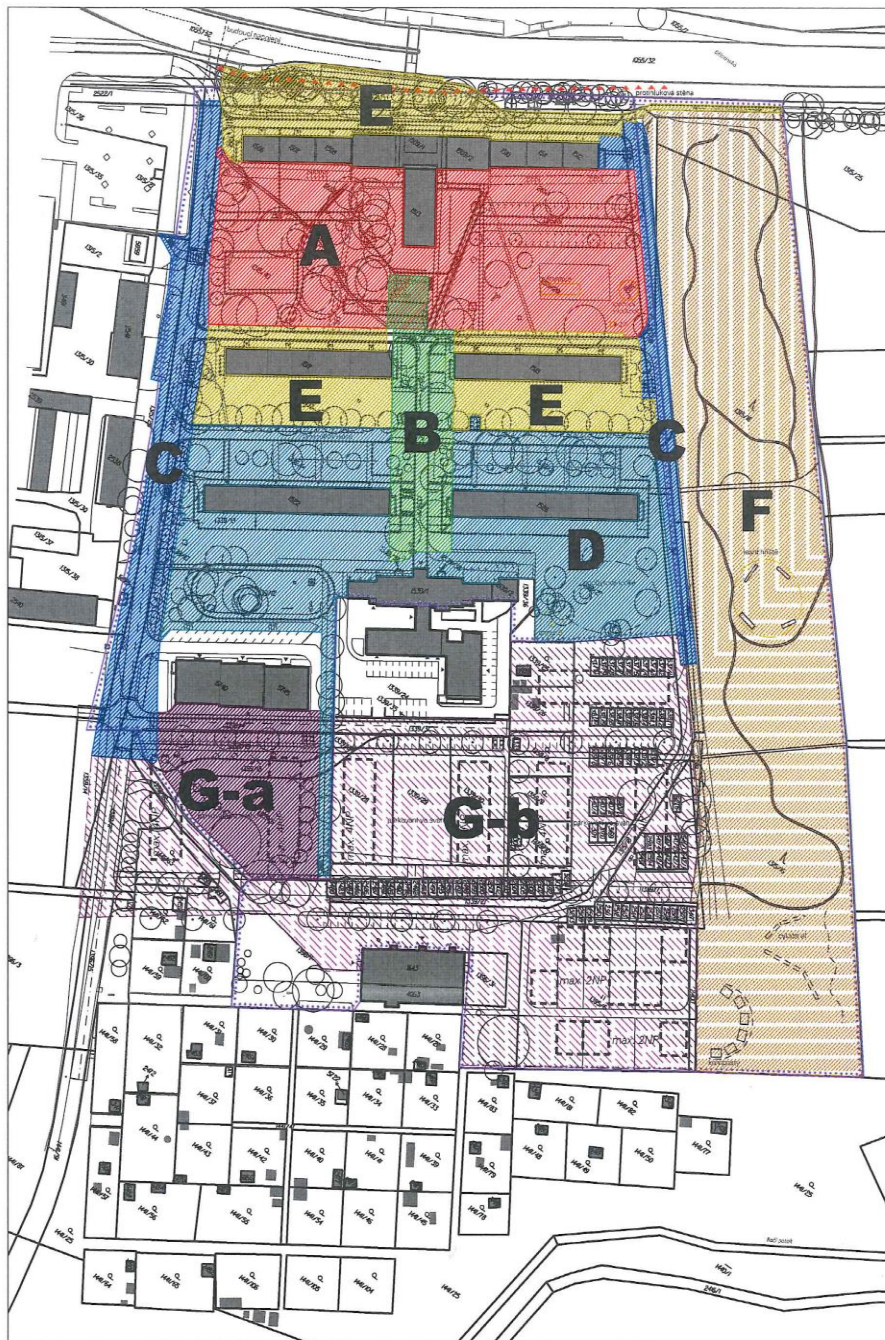
VEŠ
MĖS
ARCH
TEKTŪRA

Ing. arch. Jan Horký
Akad. arch. Libor Sošťák
Ing. Ondřej Svák
Ing. arch. Milan Šuška
Ing. Daniel Matějka
Ing. Lukáš Lattenberg

srpen 2018
měřítko 1:1000



PRÍLOHA Č.3



LEGENDA

- Etapa A - úpravy severního vnitrobloku, pobytová osa
- Etapa B - Úprava páteřních severojižních komunikací
- Etapa C - „jižní vnitroblok“
- Etapa D - střední ulice
- Etapa E - Bělotínská, podchod
- Etapa F - lesní herna
- Etapa G(a) - úpravy související s výstavbou - a
- Etapa G(b) - úpravy související s výstavbou - b

Studie regenerace sídliště CVH - Hranice Návrh etapizace



Ing. arch. Jan Horký
Akad. arch. Libor Sošák
Ing. Ondřej Svák
Ing. arch. Milan Šuška
Ing. Daniel Matějka
Ing. Lukáš Lattenberg



Návrh etapizace projektu, seznam navrhovaných úprav

Úpravy sídliště jsme rozdělili dle účelnosti a priorit do několika etap přičemž první navrhujeme rychlé nízkonákladové řešení a následně až pak ta, která vyžadují zvláštní dokumentaci před stavebním úřadem. Realizace více etap najednou je velmi vhodná – dojde tak rychleji k celkové proměně lokality a obyvatelé budou ušetřeni potíží při životě na staveništi po méně stavebních sezón.

Rychlá nízkonákladová opatření – 1. část

- Změna dopravního režimu - zavedení jednosměrného provozu v sídlišti, legalizace stávajících parkovacích stání v uličních profilech.
- Změna parkovacího režimu u EKOLTESU
- Změna péče o zeleň – různá intenzita kosení
- Výmalba průchodu svobodárnou

Rychlá nízkonákladová opatření – 2. část

- Probírka stromů v pásu izolační zeleně
- Výsadby stromů
- Trvalkové záhony u hlavní osy
- Instalace mobiliáře u hlavní osy, grafika na asfaltových plochách osy

Etapy, které jsou součástí řešeního území „A“

A - Úvodní etapa - úpravy severního vnitrobloku, pobytová osa

Zahrnuje rozšíření kapacity bočního parkoviště vytvořením oboustranného kolmého stání, opravy a nové chodníky (pěšiny) ve vyšlapaných trasách, doplnění herních prvků, vytvoření grilovacího místa a cvičební prvky workout v tomto vnitrobloku. Bude také doplněn městský mobiliář vč. výměny veřejného osvětlení a upraveny zelené plochy vč. výsadby stromů. V případě zájmu budou na městských pozemcích vymezeny pronajimatelné zahrádky u bytového domu č.p. 1294 až 1296.

Další úpravy budou spočívat v přebudování asfaltobetonové příčné ulice na pobytovou osu – kostru celého sídliště. Zahrnuje vybourání všech zpevněných ploch a náhradu za vymývaný beton a platformy s aktivitami – posezení, grilovacím místem, plochou na hry. Součástí jsou i výsadby trvalek a doplnění keřů.

B - Úprava páteňních severojižních komunikací

Nosnou částí této etapy je úprava trasy obslužné severojižní komunikace tak, aby byl zajištěn bezpečný průjezd celým územím a vjezdy do areálu firmy EKOLTES. Součástí je i řešení nebezpečného místa pro přecházení u schodiště od hypermarketu, celá bezpečná severojižní komunikace pro pěši a autobusová zastávka. Etapa zahrnuje také výsadbu nové aleje podél chodníku, místa na

kontejnery (případně podzemí kontejnery při rozhodnutí o jejich zavedení v celém městě).

Dále bude upravena komunikace podél izolační zeleně, částečně bude zrušena a nahrazena cyklistickou propojkou dále na jih k zahrádkám. Pozor, tato komunikace dle zaměření nachází na pozemcích nepatřících městu! Bude také doplněn městský mobiliář vč. výměny veřejného osvětlení a upraveny zasažené zelené plochy.

C - „jižní vnitroblok“

Nosnou změnou této etapy je vytvoření pobytové louky a drobných zahrádek u bytových domů č.p. 1311 až 1318. Zahrnuje také úpravy zpevněných ploch, zejména chodníků, dětského hřiště, zeleně a mobiliáře. Vzhledem k rozsahu úpravy se navrhuje také připojení prostoru ulice severně od této řady bytových domů se změnou uličního profilu.

D - střední ulice

V této etapě se upraví střední příčná komunikace a zelené plochy v okolí bytových domů č.p. 1298 a 1304 až 1310. Budou zbudována nová parkovací místa, upraveno křížení s osou a doplněno veřejné osvětlení a mobiliář, spolu se sadovými úpravami.

E - Bělotínská, podchod

Vzhledem k významnému vztahu k silnici I/47 se tato etapa navrhuje se až jako jedna z posledních. Požadavky na její podobu a obsah se totiž mohou v závislosti na výstavbě Palačovské

spojky výrazně změnit. V současné představě představuje úpravu ne příliš šťastně rekonstruovaného uličního profilu na ulici Bělotínská. Součástí jsou pochopitelně i chodníky, veřejné osvětlení, kontejnerová stání a mobiliář.

Úpravy nástupu do podchodu jsou úzce spojeny s vedením cyklostezky podél silnice I/47 a úpravě uličního profilu ulice Bělotínská. V závislosti na výstavbě tzv. Palačovské spojky by mohla být cyklostezka vedena po poklesu dopravy i na tělese silnice I/47 jako široký pruh vyhrazený pro cyklisty. S tím souvisí i případná (ne)výstavba protihlukové stěny.

Etapy, které jsou součástí řešeného území „B“

F - lesní herna

Zahrnuje úpravy na pozemcích ve vlastnictví Lesů ČR – zbudování sypaných pěnín v porostu, probírky, zbudování lesního hřiště a cyklotrialové dráhy v jižní části území. Bude také zbudováno místo pro kompostování zahrádkářů. Je vhodné zvážit rozšíření řešeného území až po Račí potok a pracovat také s vodním prvkem. Bude doplněn mobiliář, doplnění veřejného osvětlení je na zvážení (autoři se k němu příliš nekloní).

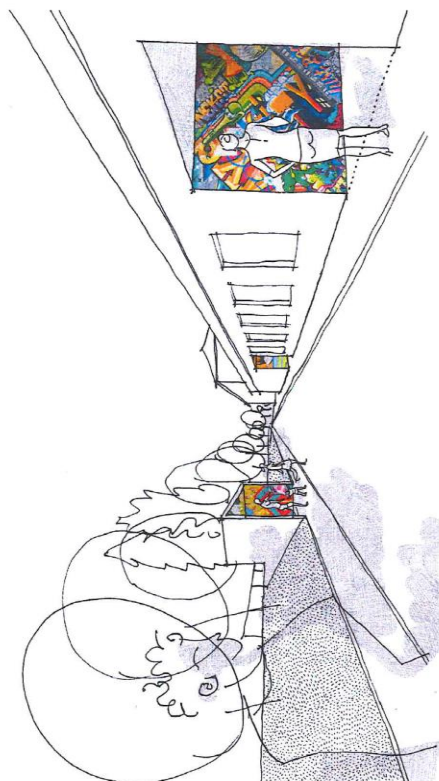
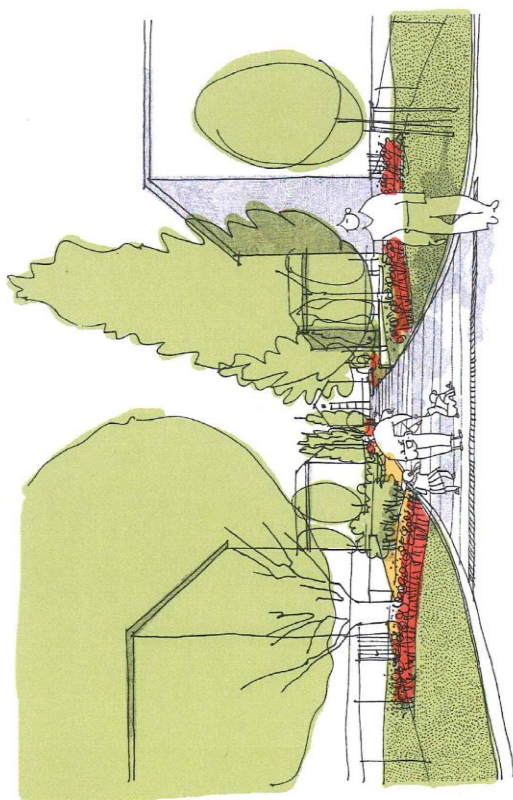
G - úpravy související s výstavbou, a), b)

V závislosti na zájmu investorů či města je navržena etapa úprav jižní části území, která umožní realizaci další výstavby. Tyto úpravy však vyžadují z větší části změnu územního plánu a výkupy pozemků od soukromých vlastníků. Z tohoto důvodu je navržena část této etapy a), kterou je možné realizovat již nyní. Zahrnuje úpravy příjezdů do území, zrušení zdvojené komunikace u domu 2056 a 2057 a především výstavbu bytového domu s parkovacími kapacitami u svahu. Navrhuje se, aby část těchto úprav financoval investor budoucího bytového domu.

Možná spojení etap

Realizace více etap najednou je velmi vhodná, protože tak dojde tak rychleji k celkové proměně lokality a obyvatelé budou ušetřeni potíží při životě na staveništi po méně stavebních sezón. Nabízí se například sloučení etap C a D, v závislosti na skutečných rozpočtovaných nákladech a politické vůli města. Taková varianta je také vyznačena v orientačním harmonogramu revitalizace.

PRÍLOHA Č. 4



Centrální osa sídliště

Studie regenerace sídliště CVH - Hranice



Úpravy podchodu, do začátku stač vymalovat

Časový harmonogram realizace projektu nebo jeho etap

Na další straně zobrazený časový a finanční harmonogram zobrazuje orientační průběh prací na revitalizaci sídliště. V harmonogramu jsou uváděny tři základní oblasti úkolů, které se pochopitelně mohou dále větvit, ale pro přehlednost a srozumitelnost časového schématu bylo zvoleno toto zjednodušení. Jedná se v první řadě o zpracování projektové dokumentace, které zahrnuje výběr projektanta, zpracování dokumentace pro územní i stavební řízení, prováděcí dokumentace a příslušnou obstaravatelskou činnost vč. vydání stavebního povolení. Už v tomto procesu může nastat řada nepředvídaných časových zpoždění.

Další fází je výběr zhotovitele stavby. Ponecháme stranou fakt, že pro tento krok musí nastat řada rozhodnutí samosprávy, ale tyto mohou probíhat veskrze souběžně, proto nejsou zvlášť zobrazeny. Délka procesu výběru zhotovitele stavby se bude lišit podle objemu zakázky a také konkrétního ročního období, do kterého spadne. Například soutěžit v období kolem Vánoc není příliš praktické, proto jsou v harmonogramu tyto etapy odsouvány až po přelomu roku.

Posledním procesem je samotná realizace, která bude v celkové délce jedné etapy tím nejkratším krokem. Délka realizace jednotlivých etap je odhadována v závislosti na složitosti navrhovaných úprav.

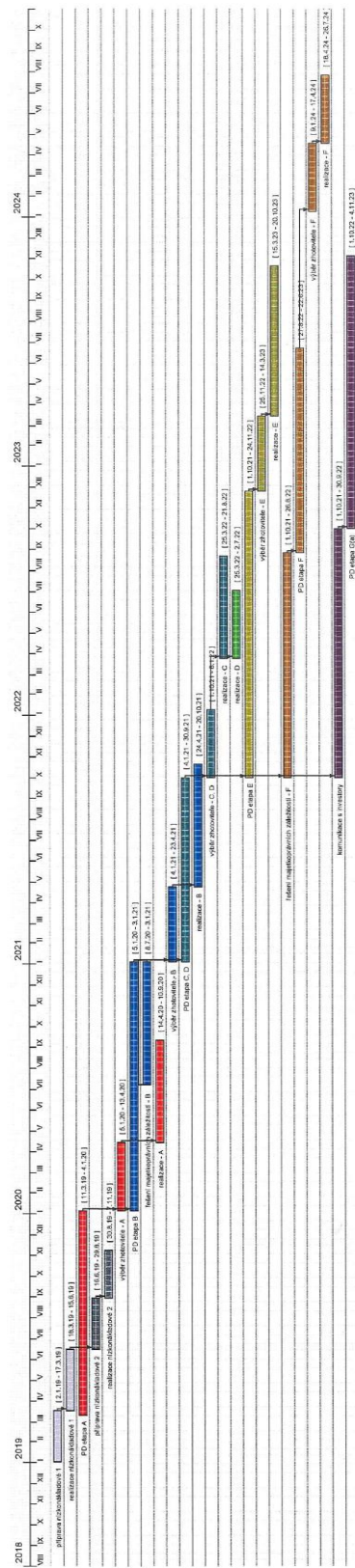
Ve většině etap může nastat nutnost řešení majetkoprávních vztahů na rozhraní zejména řešeného území a sousedních pozemků, ale pro dva případy je řešení majetkoprávních vztahů v harmonogramu zvlášť zvýrazněno. Jedná se o místní komunikaci podél lesa, která leží na pozemku lesa a pochopitelně úpravy v lesním pozemku.

Pro přípravu etapy G(a), která je až v rozšířeném řešeném území, bude nutná či optimální dohoda s budoucími investory bytových domů a synchronizace zájmů města a těchto stavebníků. Z těchto důvodů není zatím nastíněna ani dobrá případy dokumentace, ani samotná realizace.

Návrh způsobu financování úprav, upřesnění zdrojů financování

- *Vlastní investiční prostředky z rozpočtu města*
- *Zdroje státního rozpočtu, např. programy revitalizací sídlišť*
- *Regionální zdroje – dotační zdroje z kraje*
- *Zdroje sdružené a soukromé se státní podporou*
- *Zdroje sdružené - nadace, nestátní a neziskové organizace*

Časový harmonogram projektu



Odhad nákladů na provedení jednotlivých úprav

	1.	2.	Území 1					Rozšíření	
	tis. Kč	tis. Kč	A	B	C	D	E	F	G(a)
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Bourací a přípravné práce									
Odstranění povrchů chodníků, vozovek, dle potřeby vč. podloží a obrub, kácení, odstranění drobných prvků veřejného prostranství			945	2 570	1 068	521	522	200	1 219
Zpevněné plochy									
Nové a úpravy stávajících ploch komunikací pro pěší, cyklisty i automobily, schodiště a opěrné zidky, dopravní značení			3 164	4 298	2 763	1 260	1 456	680	795
Rekreace a volnočasové aktivity									
Vybavení a povrchy hřišť, cvičební prvky, příprava a oplocení zahradek			1 000	0	451	0	0	1 795	0
Sadové a zahradní úpravy									
Rekultivace ploch trávníků, výsadba keřových plotů a skupin, založení nového trávníku, výsadba stromů a trvalek			800	123	400	140	120	278	85
Mobiliář									
Doplňení prvků mobiliáře			210	120	180	120	120	120	60
Technická a veřejná infrastruktura									
Veřejné osvětlení, přeložky a ochrana inž. sítí			280	725	150	575	630	70	60
Protihluková stěna			0	0	0	0	3 850	0	0
Úpravy podchodu			0	0	0	0	2 446	0	0
Nový přístup do podchodu, zaslepení schodiště									
Celkem	170	400	6 399	7 836	5 012	2 616	9 144	3 143	2 219
	570 tis. Kč		31 007 tis. Kč					5 362 tis. Kč	

Všechny uvedené ceny jsou bez DPH.

PŘÍLOHA č. 6

Finanční harmonogram projektu

Vzhledem k tomu, že samospráva musí mít před podpisem smlouvy o dílo, ať už pro fázi projektovou nebo realizační, k dispozici kompletní finanční krytí zakázky, je uvažováno s potřebností financí již při zahájení toho kterého kroku. Náklady na projektovou dokumentaci jsou odhadovány ve výši 7,5% z nákladů stavby. Náklady na výběr zhotovitele předpokládáme zcela v režii města v rámci běžné časové dotace jeho zaměstnanců.

	2019				2020				2021				2022				2023				2024			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV				
nízkonákladové 1	206																							
nízkonákladové 2				484																				
PD etapa A	581																							
realizace A					7 743																			
PD etapa B				714																				
realizace B							9 482																	
PD etapa C, D							696																	
realizace C								6 065																
realizace D								3 165																
PD etapa E								835																
realizace E												11 064												
PD etapa F												290												
realizace F																	3 803							
PD etapa G(a)																dle dohody s inventury								
Celkem za čtvrtletí	787	484		714	7743		10 178	10 065		290	11 064						3 803							

Uzemí 1

Rozšíření

Částky uvedeny v tis. Kč vč. DPH 21%, aby zobrazili celou finanční náročnost pro město.