

urbanistická studie
LHOTKA I AREÁL BÝVALÉHO KRAVÍNA

AREÁL BÝVALÉHO KRAVÍNA V LHOTCE

URBANISTICKÁ STUDIE

ZADAVATEL: **Obec Lhotka**
Lhotka 89, 739 47 Lhotka

ZPRACOVATEL: **RMBA Architekti s.r.o.**
Čeladná 724, 739 12 Čeladná

OBSAH:

TEXTOVÁ A ANALYTICKÁ ČÁST	01	Posouzení záměru podle kritérií trvalé udržitelnosti staveb
	02	Zajištění potřebných podkladů a zapojení speciálních profesí
	03	Informace o dotčených pozemcích
	04	Sestavení investorského záměru
	05	Finanční a ekonomická analýza
GRAFICKÁ ČÁST	ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, INSPIRACE, REŠERŽE	
	06	Situace širších vztahů
	07	Situace
	08	Situace
	09	Řešené území
	10	Obecní pozemky
	11	Vybavenost obce
	12	Řešené území
	13	Body I Fotodokumentace
	14	Krajinná morfologie
	15	Krajina
	16	Pohledy do krajiny
	17	Pohledy do krajiny I Fotodokumentace
	18	Doprava
	19	Technická infrastruktura - stávající stav
	20	Územní plán
	21	Problémový výkres
	22	SWOT
	23	Dotazníkové šetření
	24	Moodboard I komunikace I veřejná prostranství
	25	Moodboard I zástavba
	26	Moodboard I jezírko
	27	Moodboard I jezírko
	28	Moodboard I park I hřiště
	STANOVENÍ ZÁKLADNÍHO ŘEŠENÍ JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ NÁVRHU	
	29	Ohniska komunitního života
	30	Mateřská škola
	31	Mateřská škola - situace
32	Pod Ořechem, Točna	
33	Točna - situace	
34	Centrum obce	
35	Centrum obce - situace	
36	Areál rybníků	
37	Sportoviště „Kuřín“	
UMÍSTĚNÍ STAVEB V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ		
38	Základní členění území	
39	Hlavní výkres	
40	Axonometrie	
ZPRACOVÁNÍ DOKUMENTACE NÁVRHU ÚZEMÍ A STAVEB		
41	Dopravní řešení	
42	Technická infrastruktura - navržený stav	
43	Půdorysy bytových domů	
44	Předběžný propočet nákladů 1/2	
45	Předběžný propočet nákladů 2/2	
46	Harmonogram	

TEXTOVÁ A ANALYTICKÁ ČÁST





POSOUZENÍ ZÁMĚRU PODLE KRITÉRIÍ TRVALÉ UDRŽITELNOSTI STAVEB

Navrhovaná studie je posuzována z hlediska tří pilířů udržitelného rozvoje - enviromentálního, sociálního a ekonomického.

ENVIROMENTÁLNÍ UDRŽITELNOST

Záměr představuje doplnění stávající urbanistické struktury, čímž dochází k efektivnímu využití území bez významného rozšiřování zástavby do volné krajiny. Návrh respektuje okolní charakter území a zachovává jeho čitelnost.

Pozitivně lze hodnotit začlenění zeleně v rámci řešeného území (podél komunikací, mezi jednotlivými objekty i nově navržený sad), což přispívá ke zlepšení mikroklimatu, retenci srážkových vod a podpoře biodiverzity.

Doprava v klidu je řešena formou centrálního parkoviště, což snižuje zatížení veřejného prostoru, nicméně vyšší podíl zpevněných ploch může mít negativní dopad na vsakování dešťových vod. Proto je v řešeném území navržen biotop, který společně se stávajícími vodními plochami vytvoří harmonické prostředí.

Z hlediska energetické náročnosti lze předpokládat možnost realizace objektů v nízkoenergetickém standardu, případně s využitím obnovitelných zdrojů energie.

SOCIÁLNÍ UDRŽITELNOST

Návrh vytváří kvalitní obytné prostředí s důrazem na měřítko zástavby odpovídající venkovskému charakteru lokality.

Veřejný prostor je doplněn o zeleň a poloveřejné prostory mezi objekty, které mohou sloužit pro každodenní rekreaci a podporu sousedských vztahů. Zároveň okolí vodních ploch je protkáno stávajícími a i nově navrženými mlatovými chodníčky pro pěší, navrženo je také dětské a petanquové hřiště, altánek s grilem, molo na rybníku, dětská naučná stezka, přírodní amfiteátr a zpevněná plocha pro případné foodtrucky v době konání veřejných akcí. Tato kombinace vytvoří plnohodnotný volnočasový areál pro všechny generace a bude místem k jejich setkávání.

Dopravní řešení je přehledné a srozumitelné, což přispívá k bezpečnosti pohybu v území. Výhodou je také návaznost na stávající zástavbu a infrastrukturu obce.

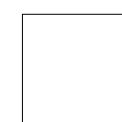
EKONOMICKÁ UDRŽITELNOST

Záměr představuje efektivní využití území s ohledem na kombinaci různých charakterů ploch. Tato variabilita přispívá k dlouhodobé atraktivitě lokality a její stabilitě.

Napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu minimalizuje náklady na nové investice. Kompaktní uspořádání zástavby zároveň umožňuje efektivní správu a údržbu území.

CELKOVÉ ZHODNOCENÍ

Navrhovaný záměr lze hodnotit jako vyhovující z hlediska principů trvalé udržitelnosti, zejména díky vhodnému doplnění stávající struktury obce, začlenění zeleně a kombinaci různých forem bydlení.





ZAJIŠTĚNÍ POTŘEBNÝCH PODKLADŮ A ZAPOJENÍ SPECIÁLNÍCH PROFESÍ

Podkladem pro vypracování urbanistické studie areálu bývalého kravína ve Lhotce byla:

KATASTRÁLNÍ A VLASTNICKÁ DATA

- analýza dotčených pozemků v areálu (obecní parcely, parcely ČR a soukromých vlastníků)

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

- soulad s platným územním plánem obce Lhotka a vymezení limitů využití území

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- mapování existence stávajících sítí (vodovod, nadzemní vedení NN a VN (22 kV), telekomunikační sítě)

TERÉNNÍ A KRAJINNÉ PRŮZKUMY

- analýza morfologie terénu, hydrologických poměrů a krajinných hodnot, provedení inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum v území inženýrským geologem a hydrogeologem a geodetické zaměření (výškopis a polohopis) území geodetem

SOCIODEMOGRAFICKÉ PODKLADY

- program rozvoje obce Lhotka (2016–2022), výsledky dotazníkového šetření mezi obyvateli, demografické statistiky ČSÚ

PRŮZKUM STAVEBNĚ-TECHNICKÉHO STAVU

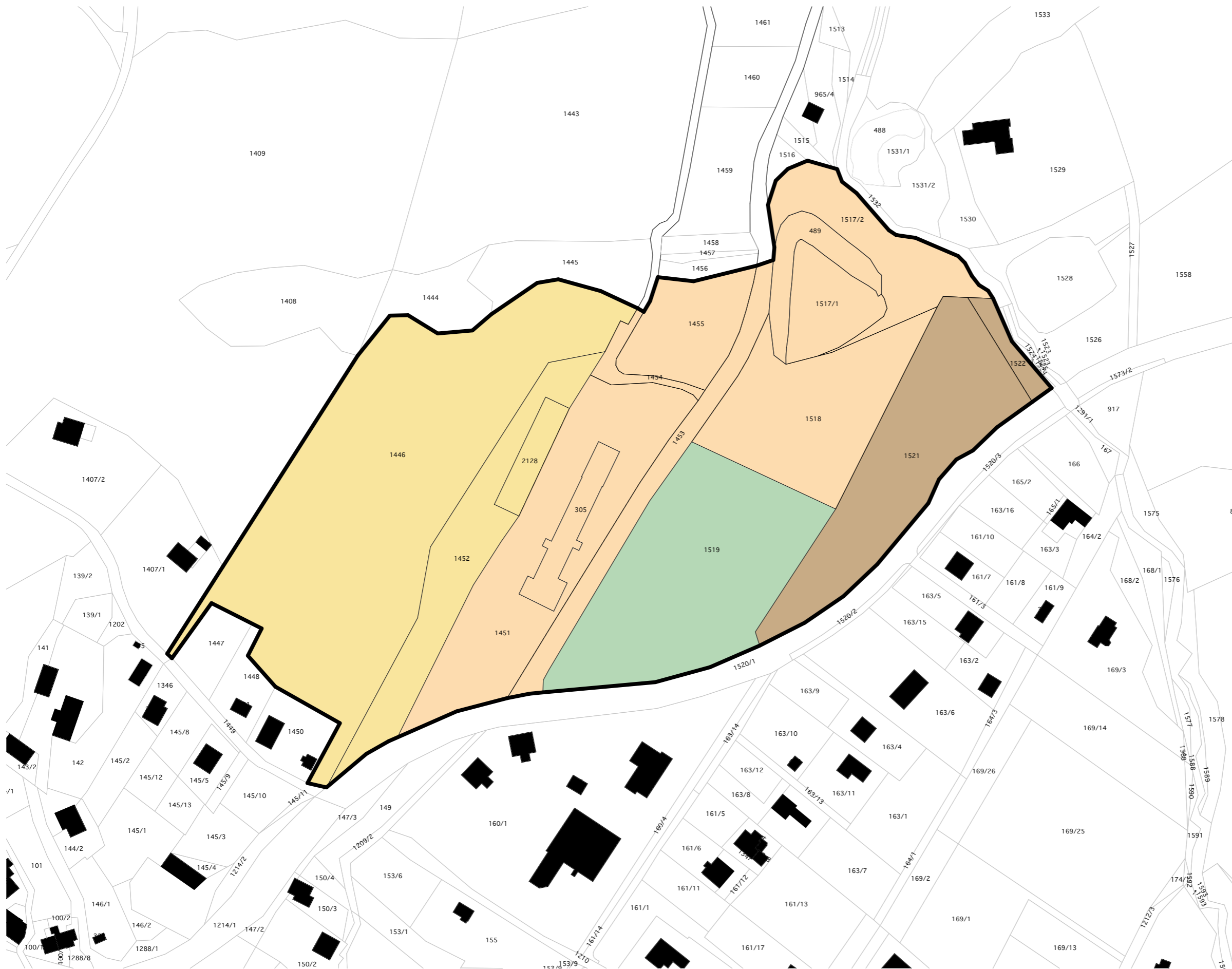
- stavebně technický průzkum stávajícího objektu kravína a jeho pasport stavebním inženýrem, fotodokumentace

ANALÝZA stávajícího dopravního řešení v území a stanovení požadavků na dopravní řešení pro novou výstavbu inženýrem dopravních staveb

HYDROGEOLOGICKÝ INŽENÝRSKO—GEOLOGICKÝ POSUDEK

- závěrečná zpráva z inženýrsko-geologického a hydrogeologického průzkumu hodnotí základové poměry v lokalitě bývalého kravína jako složité. Území vykazuje prostorově proměnlivou geologickou stavbu s výskytem nehomogenních antropogenních navážek o mocnosti až 2 m, deluviálních a fluviodeluviálních jíílů a mělce uloženého skalního podloží tvořeného jílovci a prachovci. Hladina podzemní vody je mírně napjatá a byla naražena v hloubce 1,4 až 2,5 m pod terénem. Kvůli vysoké hladině vody a nízké propustnosti kvartérních zemin průzkum vyloučil možnost podzemního vsakování srážkových vod a striktně doporučil jejich odvedení dešťovou kanalizací přes retenční prvky do vodoteče. Pro výstavbu lehkých objektů je navrženo plošné zakládání s důkladnou drenáží, zatímco pro náročnější stavby se doporučuje hlubinné založení na pilotách vetknutých do skalního podloží.



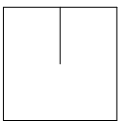


LEGENDA

- Stávající zástavba
- Hranice řešeného území
- Hranice pozemků
- 0000 Parcelní číslo

VLASTNÍCI POZEMKŮ

- SJ Svennesen Anders, Svennesen Jitka
 - parc.č. 1446 20 664 m²
 - parc.č. 1452 4 628 m²
 - parc.č. 2128 845 m²
- Obec Lhotka
 - parc.č. 1451 7 896 m²
 - parc.č. 305 1 170 m²
 - parc.č. 1453 11 548 m²
 - parc.č. 1454 1 381 m²
 - parc.č. 1455 2 840 m²
 - parc.č. 1518 6 124 m²
 - parc.č. 1517/1 1 984 m²
 - parc.č. 1517/2 3 282 m²
 - parc.č. 489 1 374 m²
- Česká republika
 - parc.č. 1519 10 213 m²
- Mohyla Jan Ing.
 - parc.č. 1521 7 696 m²
 - parc.č. 1522 572 m²



SESTAVENÍ INVESTORSKÉHO ZÁMĚRU

Záměrem investora (zadavatele) je pořízení urbanistické studie koncepčně-iniciačního charakteru. Míru závaznosti urbanistické studie stanovuje obec Lhotka (pod Ondřejníkem) jako zadavatel a to i prostřednictvím případných dalších kroků, pro které může být urbanistická studie podkladem.

KONCEPČNÍ VIZE A STRATEGICKÉ CÍLE ROZVOJE:

- URBANISTICKÁ TRANSFORMACE

Návrh optimálního prostorového uspořádání, který integruje nové plochy pro bydlení a občanskou vybavenost při zachování vysokého standardu veřejných prostranství a infrastruktury.

- ADAPTACE NA KLIMATICKOU ZMĚNU

Prioritní začlenění prvků modrozelené infrastruktury (MZI) jako základního kamene udržitelnosti. Důraz je kladen na retenci srážkových vod, snižování tepelných ostrovů a posílení biodiverzity v zastavěném území.

- OBČANSKÁ VYBAVENOST A MIKROREGIONÁLNÍ PŘESAĤ

Prověření kapacit pro předškolní a základní vzdělávání v širším kontextu sousedních obcí. Součástí je i studie proveditelnosti adaptace objektu kravína pro nové funkční využití.

- PARTICIPATIVNÍ MODEL A EKONOMICKÁ REALITA

Cílem je dosažení konsenzu mezi stakeholdery a obyvateli obce. Výsledkem je definice ekonomicky udržitelných záměrů, které obci umožní rozhodnout mezi vlastní realizací a řízeným prodejem pozemků.

- REVITALIZACE BROWNFIELDU

Smysluplné využití areálu bývalého kravína a jeho integrace do struktury obce.

- ROZŠÍŘENÍ KAPACIT BYDLENÍ

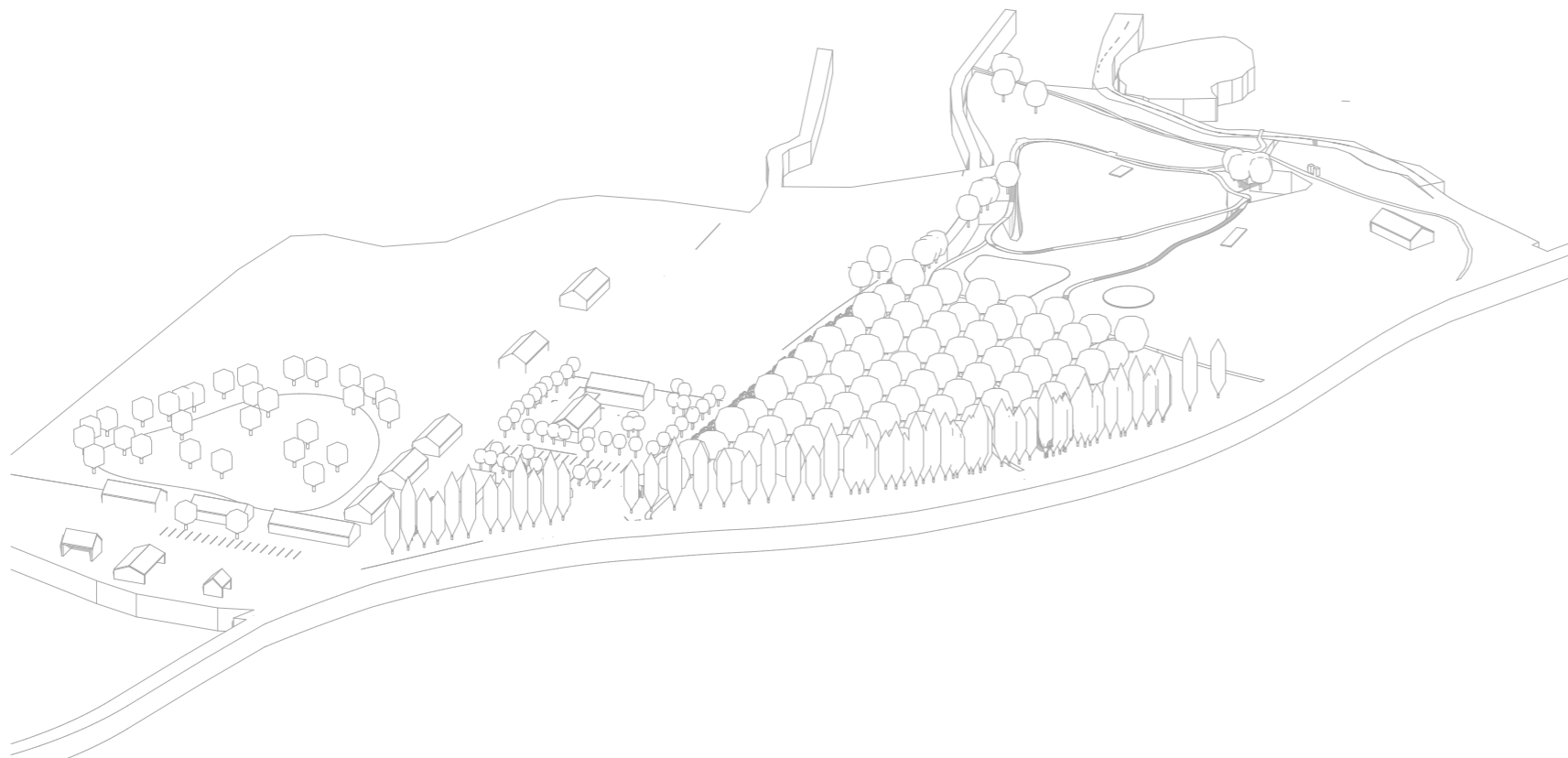
Nabídka nových forem bydlení – v bytových domech s menšími, ekonomicky dostupnými byty (2+kk). Obec chce vybudovat alespoň 10 bytů.

- PODPORA KOMUNITNÍHO ŽIVOTA:

Rozvoj veřejných prostranství (točna, centrum obce) a volnočasových areálů (sportoviště Kuřín, areál rybníků).

- OBČANSKÁ VYBAVENOST:

Vytvoření prostor pro služby (ordinace, kadeřnictví, kavárna) a rezerva pro budoucí rozšíření kapacity mateřské školy.





FINANČNÍ A EKONOMICKÁ ANALÝZA

EKONOMICKÁ EFEKTIVITA A PROVEDITELNOST INVESTICE:

- ZHODNOCENÍ POTENCIÁLU BROWNFIELDU

Revitalizace areálu bývalého kravína představuje pro obec Lhotka strategickou příležitostí k transformaci vnitřního dluhu území v jeho aktivum. Oproti rozvoji na „zelené louce“ (greenfield) přináší tento přístup zásadní úspory v podobě eliminace záboru zemědělského půdního fondu a využití již urbanizovaného prostoru. Ekonomická výhodnost spočívá především v odstranění estetické a environmentální zátěže, která v současnosti snižuje tržní hodnotu okolních nemovitostí. Kultivace tohoto zanedbaného území vyvolá tzv. bonifikaci okolí, čímž dojde k celkovému zvýšení atraktivity obce pro stávající i budoucí rezidenty a investory. Rozvoj rekreačních ploch v oblasti kolem rybníků navíc může zkvalitnit život v obci a zdraví občanů.

- OPTIMALIZACE INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ

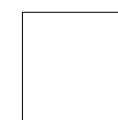
Základním pilířem ekonomické udržitelnosti záměru je efektivní využití stávající infrastruktury. Projekt počítá s maximální integrací stávajících dopravních napojení a technických tras (vodovod, energetické sítě), což výrazně snižuje počáteční investiční nároky na budování nových přípojek. Navržená etapizace výstavby je klíčovým nástrojem pro řízení obecního rozpočtu – umožňuje rozložení finanční zátěže do delšího časového období a dává obci flexibilitu reagovat na aktuální tržní podmínky nebo dostupnost externího financování. Plánovaný záměr je možné rozetapizovat tak, aby každá etapa byla funkčně i ekonomicky autonomní.

- MODELOVÁNÍ VÝNOSŮ A PROVOZU

Ekonomický model záměru není založen na plánování přímých finančních zisků pro rozpočet obce. Ekonomický model je založen na dlouhodobém pronájmu bytových jednotek v režimu dostupného bydlení, což znamená pronájem za tzv. nákladové nájemné a přípravu stavebních parcel, které obec neplánuje v blízké budoucnosti rozprodat, neboť kvůli nedostatku pozemků v majetku obce si chce obec tyto pozemky ponechat pro řešení budoucích potřeb obce.

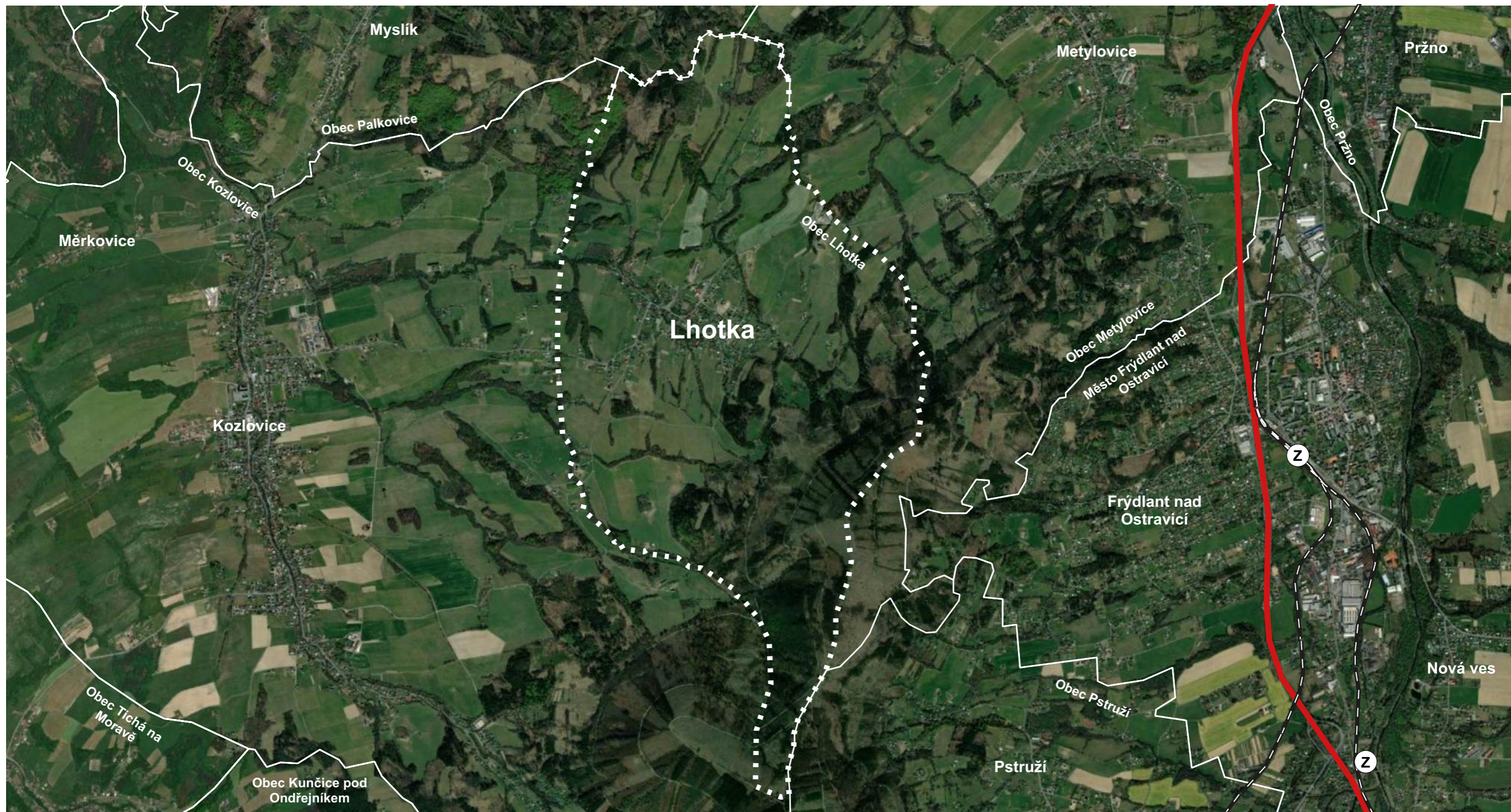
- DOTAČNÍ A INVESTIČNÍ SYNERGIE

Projekty typu brownfield mají v aktuálním programovém období vysokou prioritu při čerpání veřejných podpor. Identifikujeme potenciál v dotačních titulech zaměřených na regeneraci brownfieldů (např. OPST) a na energeticky úspornou výstavbu (Nová zelená úsporám, Modernizační fond). Dále je možno využít dotací programu IROP (integrováný regionální operační program) na podporu pro rozvoj cestovního ruchu, včetně budování či modernizace naučných stezek. Synergie mezi obecní investicí a dotačními prostředky může pokrýt podstatnou část nákladů na sanaci areálu a výstavbu veřejné infrastruktury, čímž se radikálně zkracuje doba návratnosti vlastních zdrojů obce a zvyšuje celková čistá současná hodnota (NPV) projektu. Konkrétní ekonomickou analýzu však není možné provést, neboť aktuálně vyhlášené výzvy (např. 34. výzva OPST) není možné stihnout a podmínky budoucích výzev aktuálně nejsou známy.



GRAFICKÁ ČÁST





Lokalita

Lhotka je obec v okrese Frýdek-Místek v Moravskoslezském kraji. Leží asi čtyři kilometry severozápadně od Frýdlantu nad Ostravicí.

Obecně

→ Moravskoslezský kraj, Okres Frýdek-Místek
 → Katastr Lhotka u Frýdku-Místku
 → Rozloha 7,22 km²
 → Počet obyvatel 601

Osobní vlak

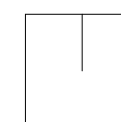
– žel. stanice Frýdlant nad Ostravicí
 → Ostravice 11 min
 → Frýdek-Místek 13 min
 → Ostrava 47 min

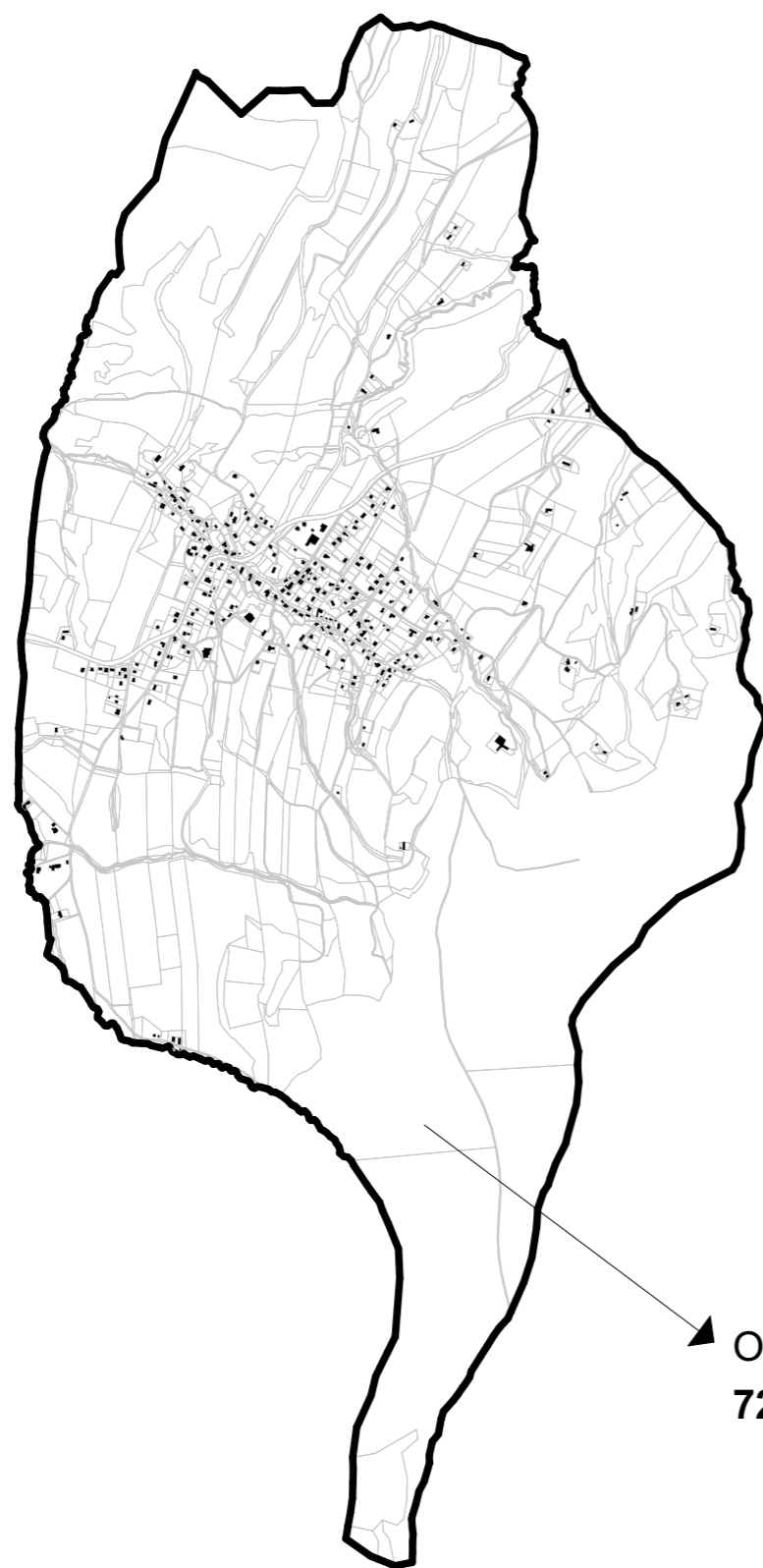
Silniční tahy

→ Lhotka – Frýdek-Místek 20 min
 → Lhotka - Ostrava 30 min
 → Lhotka - Olomouc 75 min

Krajinné hodnoty

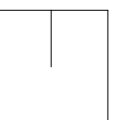
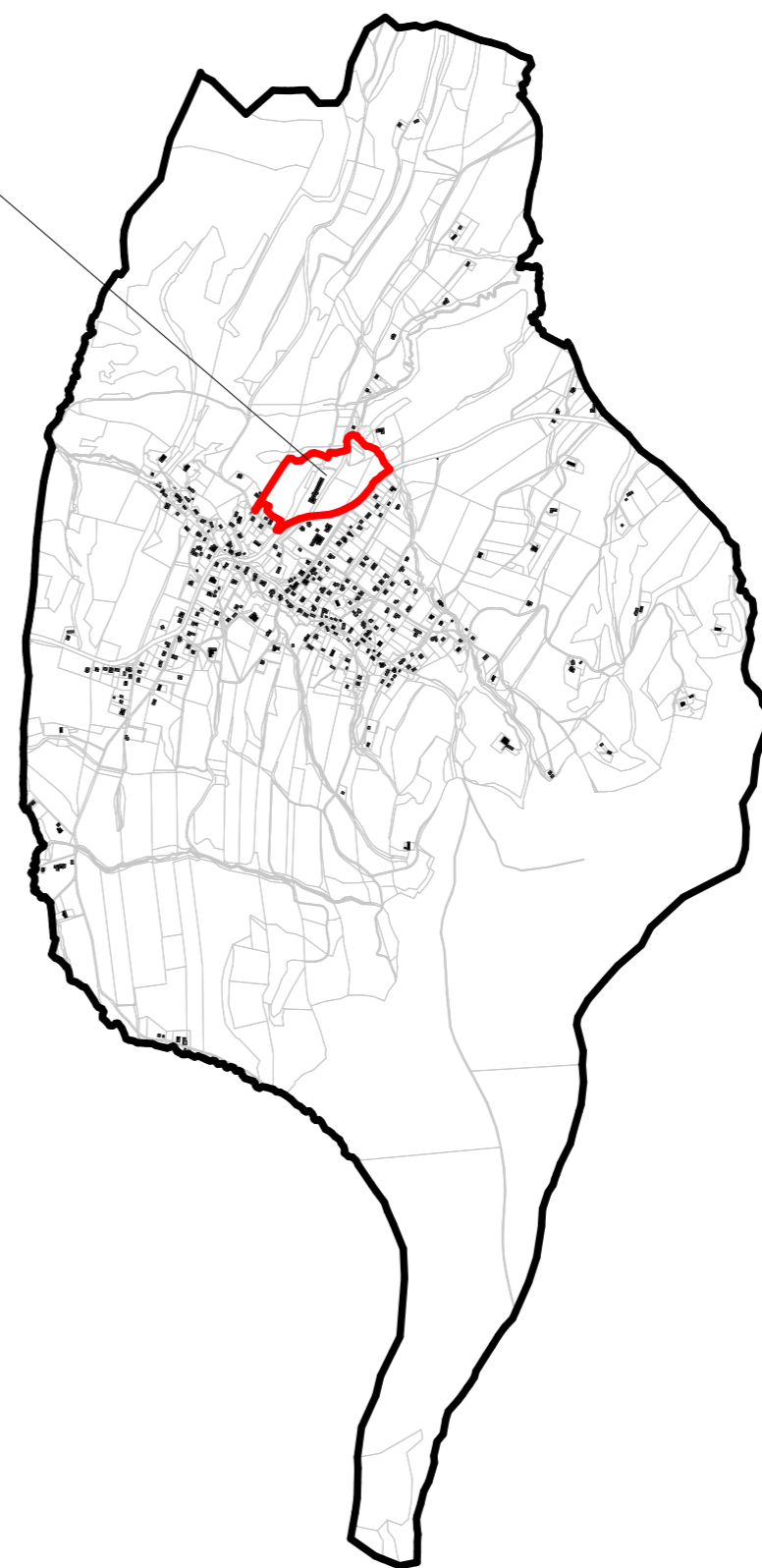
→ Ondřejník
 → Kozlovická hora
 → Podbeskydí

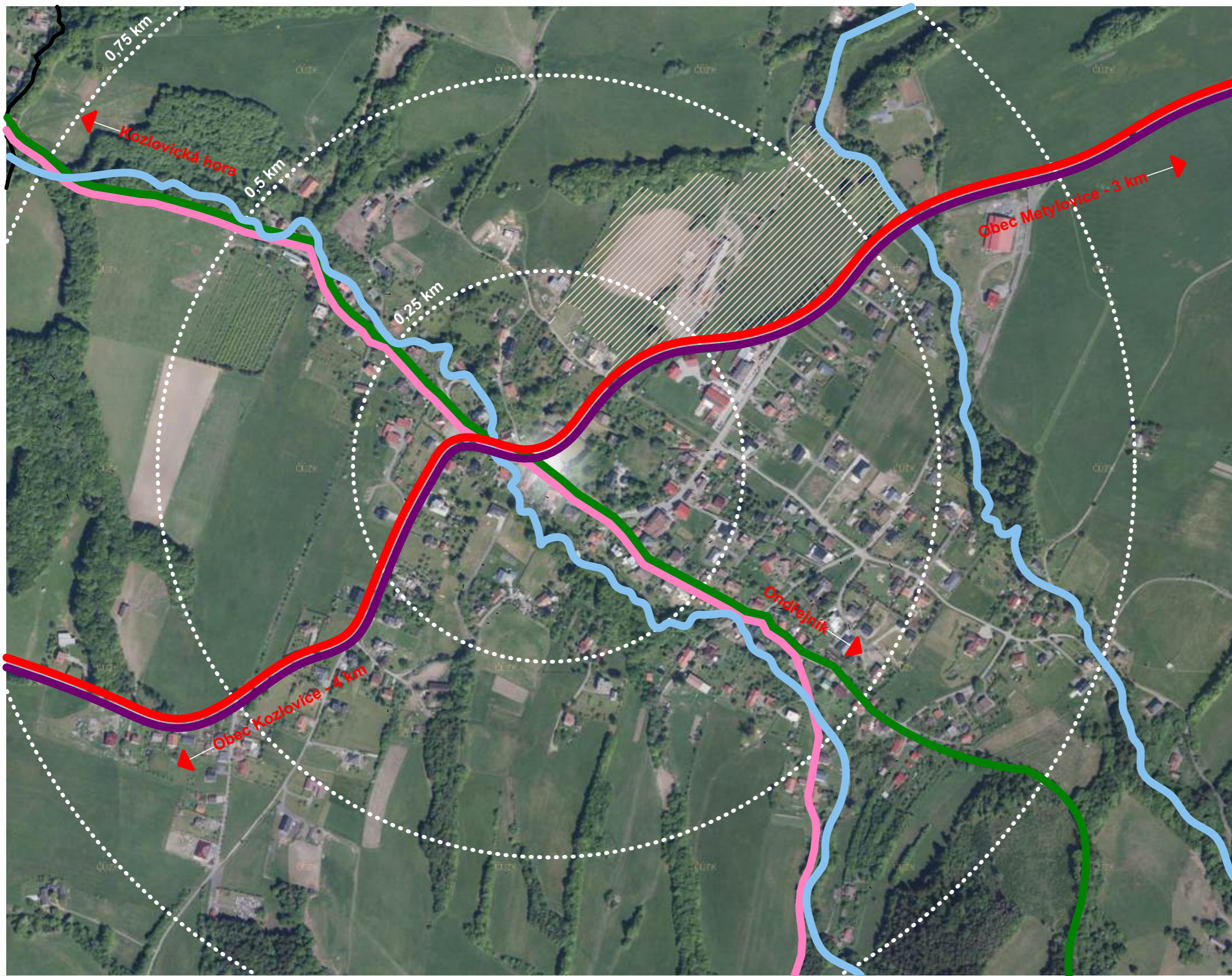




Obec Lhotka
721,6 ha

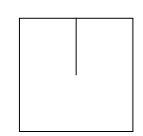
Řešené území
7,24 ha

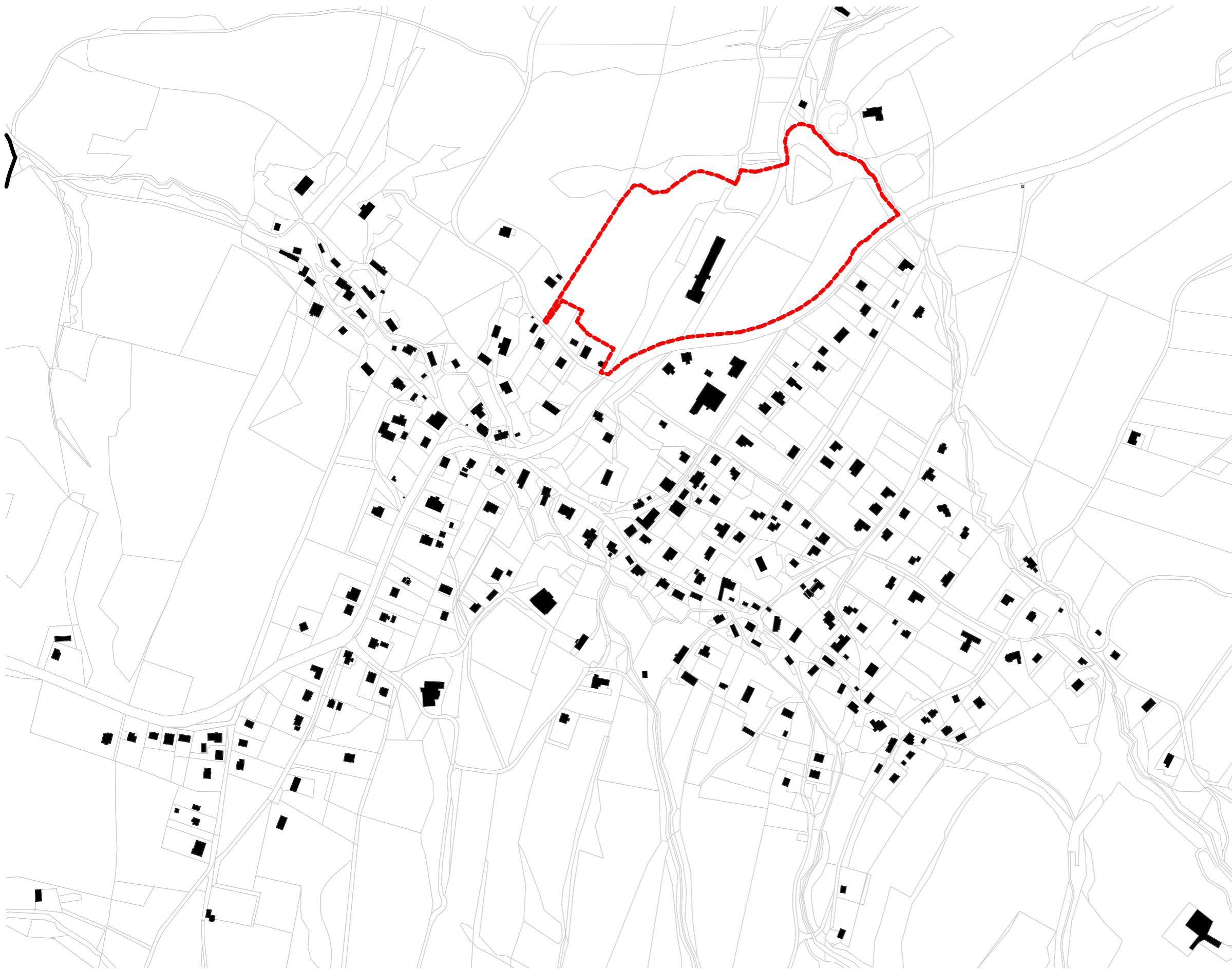







LEGENDA

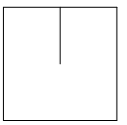
-  Řešené území
-  Silnice III. třídy
-  Cyklotrasa 6008
- Frýdlant nad Ostravicí, Metylovice,
Kozlovice, Tichá, Kunčice pod
Ondřejníkem, Čeladná, Frýdlant nad
Ostravicí
-  Cyklotrasa doporučená (neznačená)
-  Turistická trasa (chodník)
-  Vodní toky

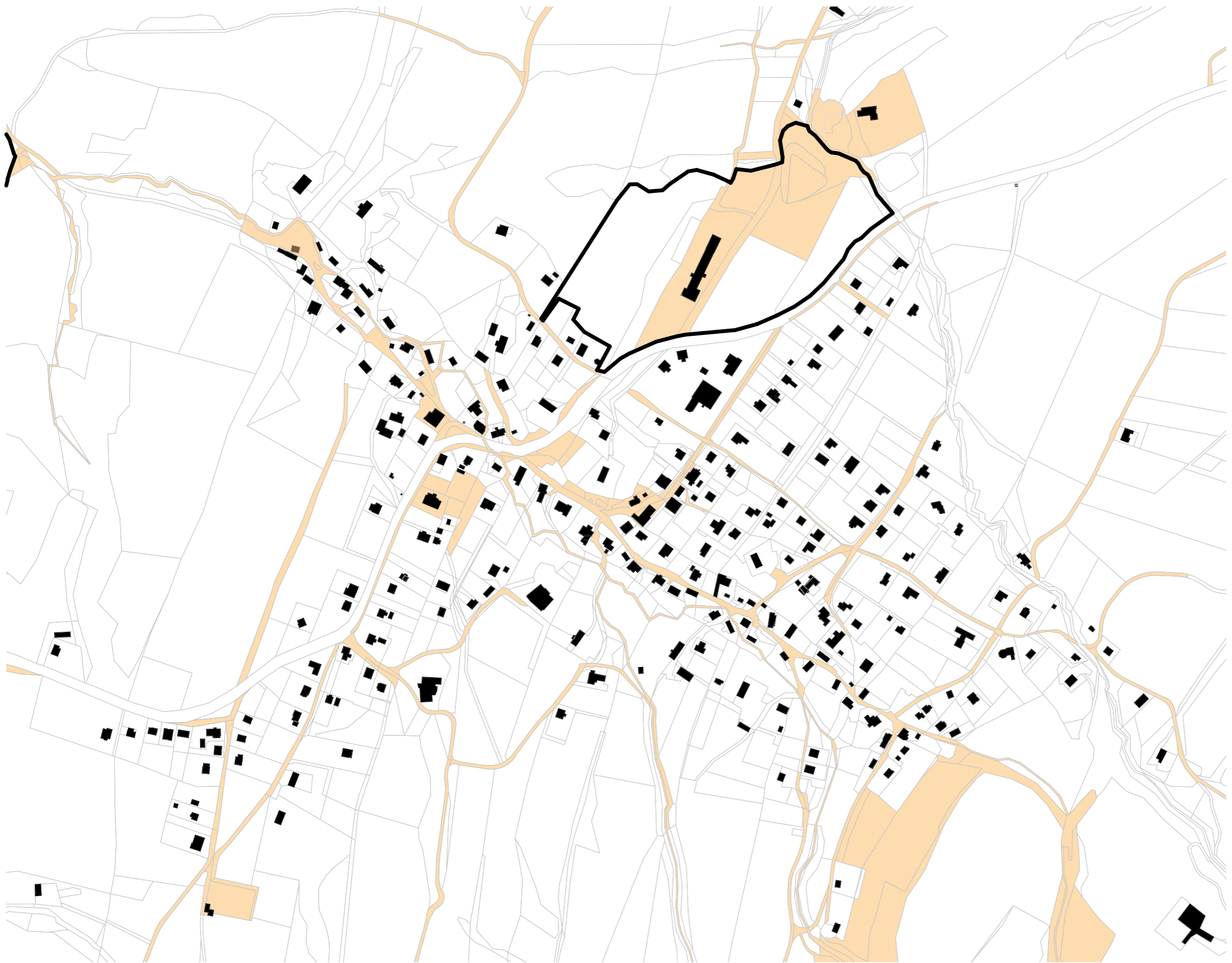






LEGENDA

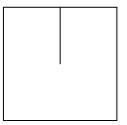
-  Stávající zástavba
-  Hranice řešeného území
-  Řešené území

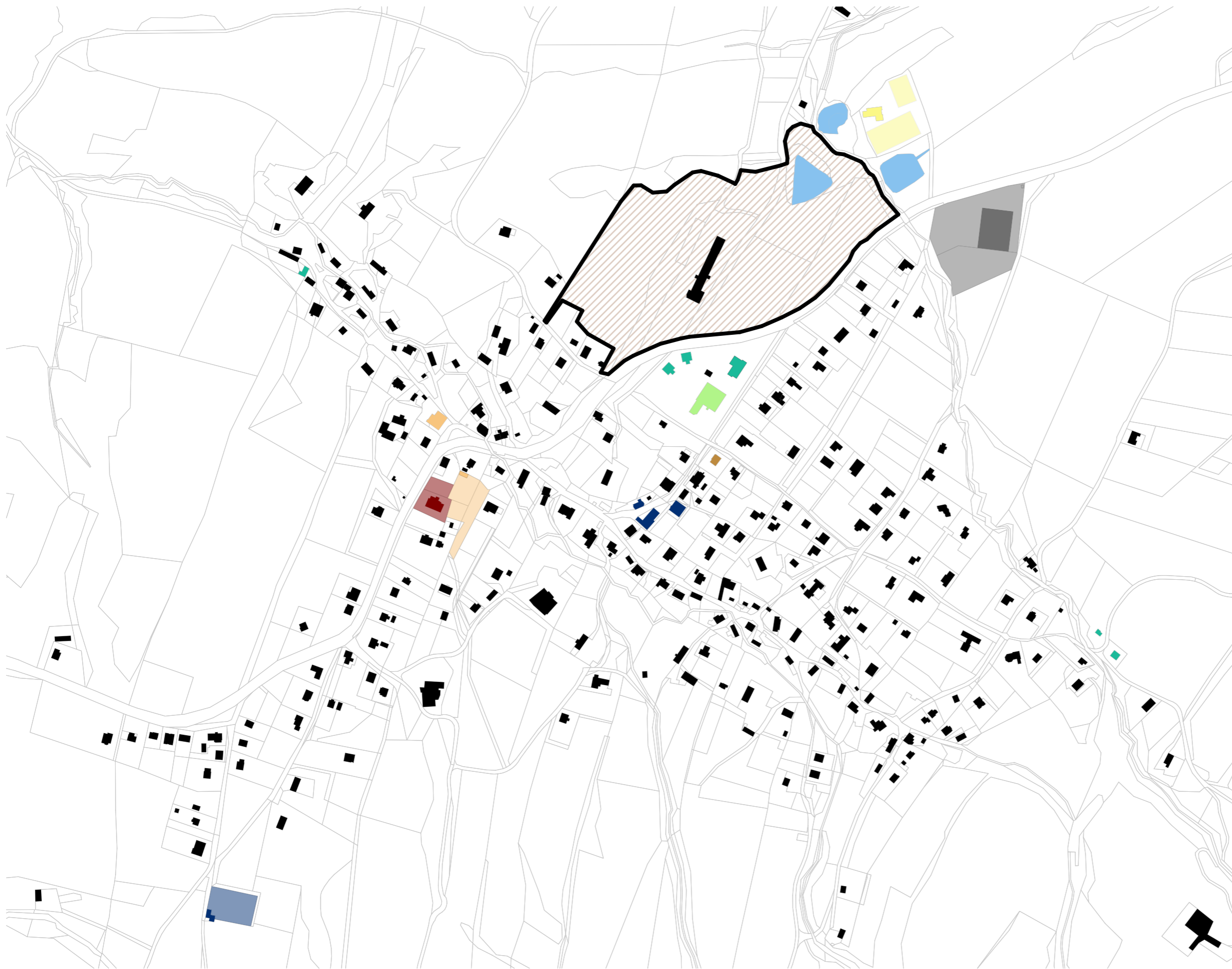




LEGENDA

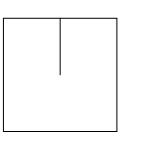
-  Obecní pozemky
-  Řešené území





LEGENDA

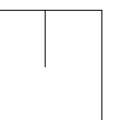
-  Řešené území
-  Školství
-  Obchody
-  Kultura
-  Tělovýchova a sport
-  Veřejné stravování
-  Ubytování
-  Rekreace I Rybníky
-  Veřejné služby
-  Výroba





LEGENDA

- Zástavba
- Hranice řešeného území
- Katastrální hranice pozemků
- 1 Vrchol Horečka (445 m)
- 2 Plocha po bývalém seníku
- 3 Budova bývalého kravína
- 4 Restaurace a wellness
- 5 Vodní nádrž R2
- 6 Vodní nádrž R3
- 7 Vodní nádrž R1
- 8 Zázemí sportoviště
- 9 Fotbalové hřiště
- 10 Víceúčelové hřiště

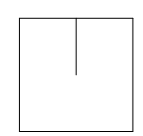


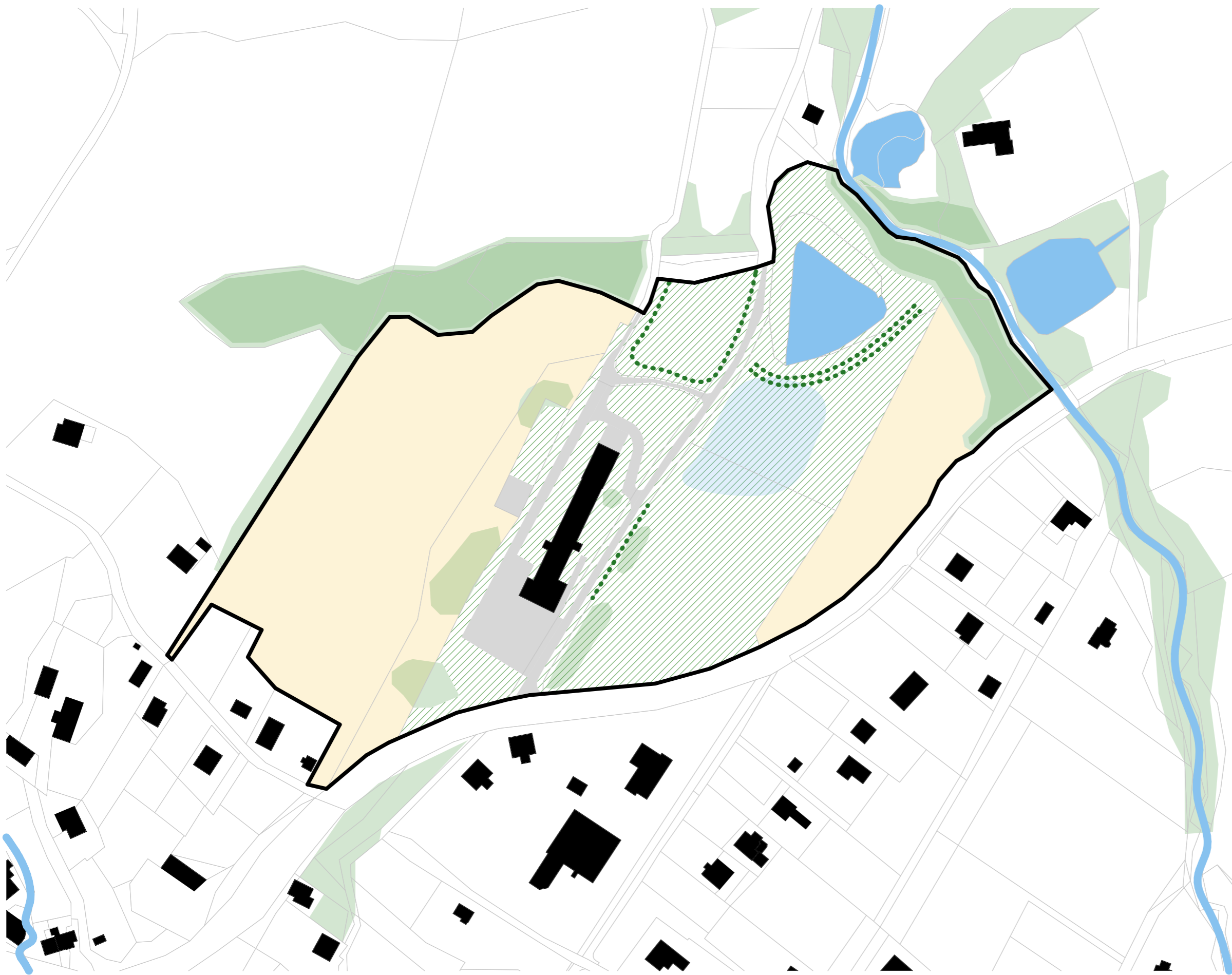




LEGENDA

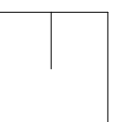
- Zástavba
- Hranice řešeného území
- Vrstevnice (5 m)
- Vrstevnice (1 m)
- Vrchol Horečka (445 m)





LEGENDA

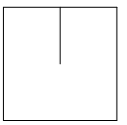
- Lesy I Stromy I Křoviny
- Louka I Zatrávněná plocha
- Obhospodařovaná půda I IV. třída Zemědělská plocha
- Vodní plochy
- Topolová alej
- Nová výsadba stromů
- Vodní tok Olešná
- Zástavba
- Zpevněná plocha
- Hranice řešeného území
- Katastrální hranice pozemků
- Bažinatá půda

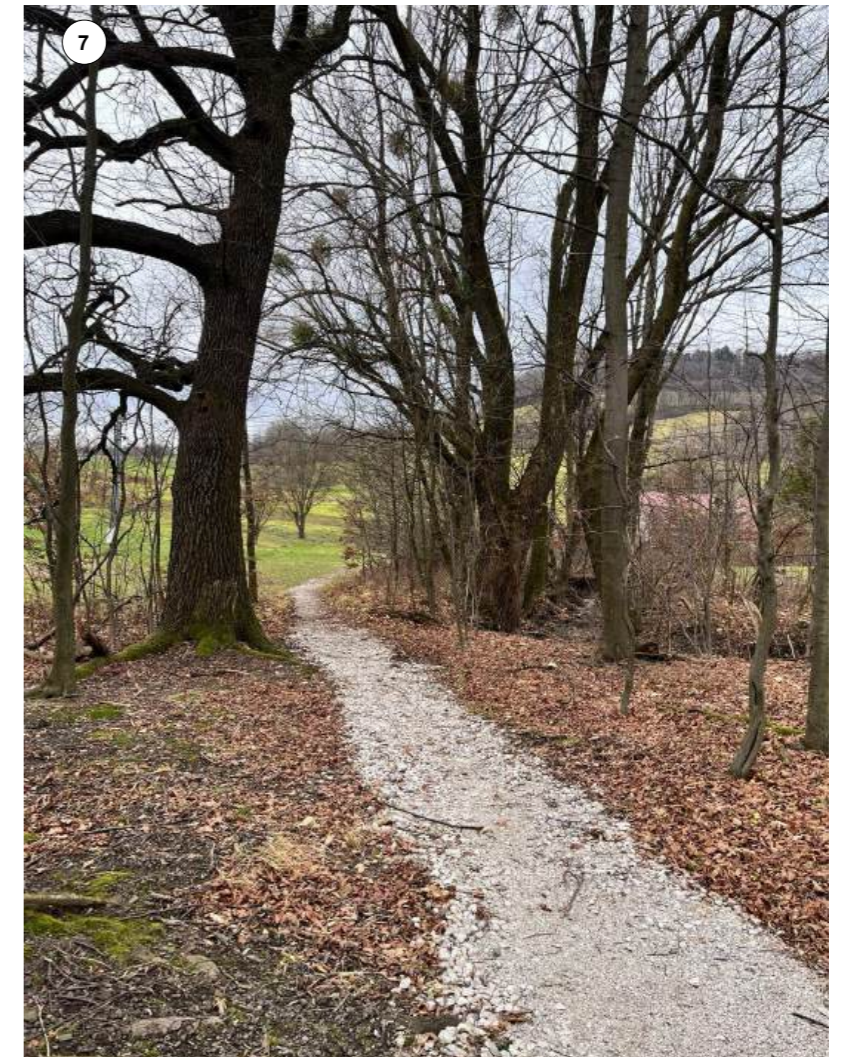


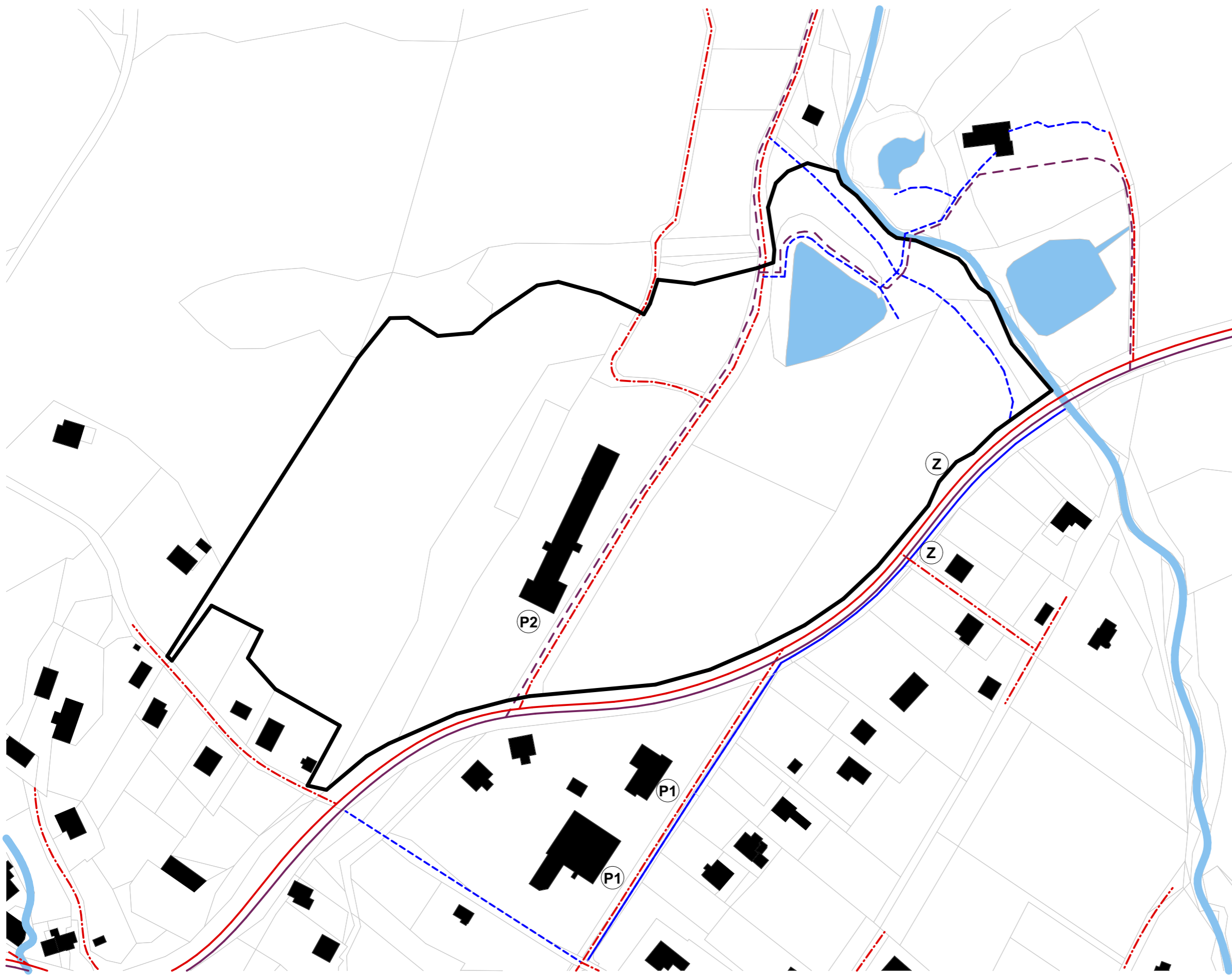


LEGENDA

0 Číslo obrázku + záběr

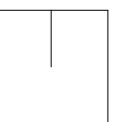


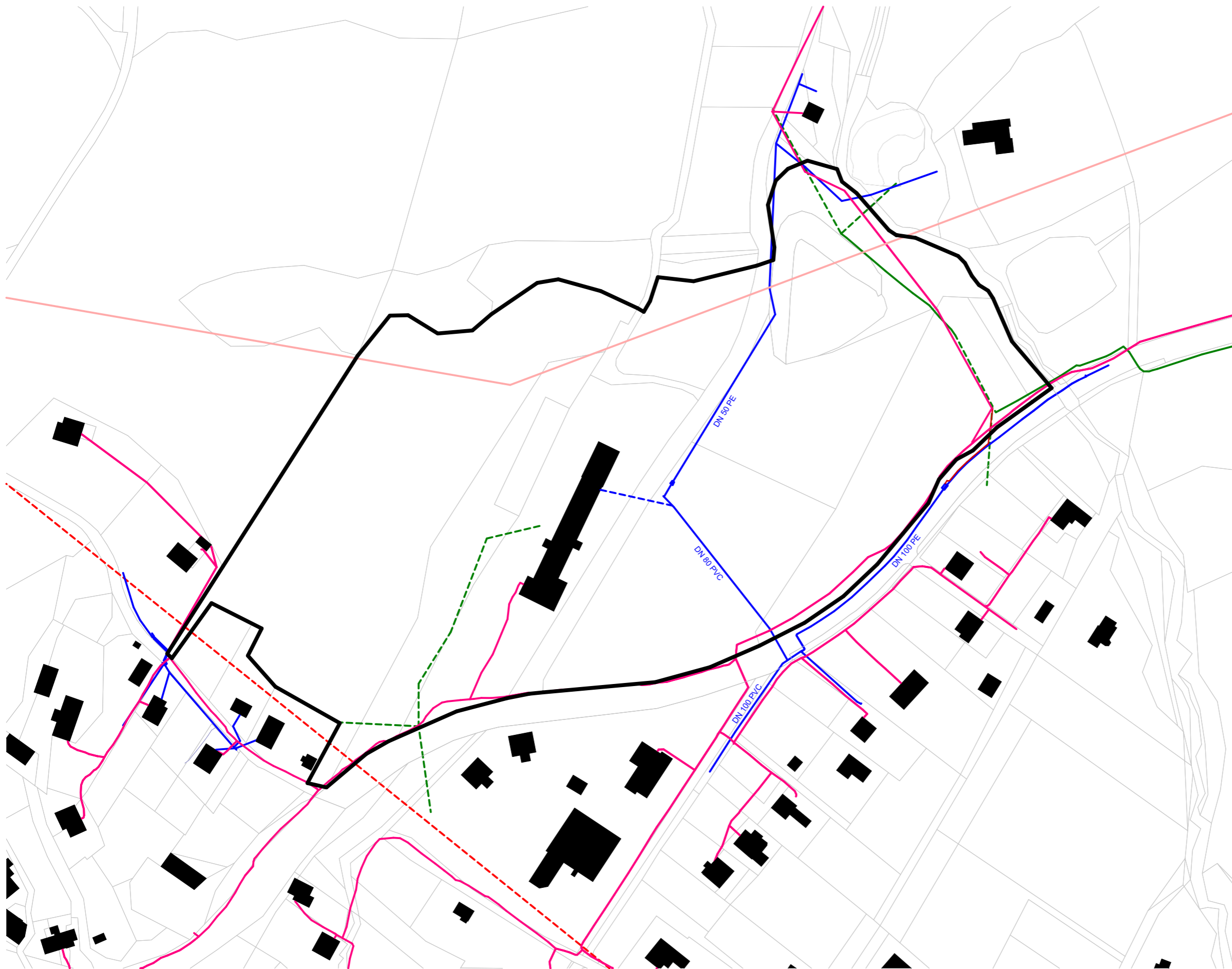




LEGENDA

- Zástavba
 - Vodní plochy
 - Hranice řešeného území
 - Hranice katastrální mapy
- LEGENDA**
- Silnice III. třídy
 - Pozemní komunikace
 - Pěší komunikace (zpevněná)
 - Pěší komunikace (polní cesta)
 - Cyklostezka
 - Navržená trasa cyklostezky
 - Z Autobusová zastávka
 - P1 Soukromé parkoviště
 - P2 Parkoviště komunální techniky

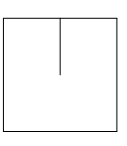




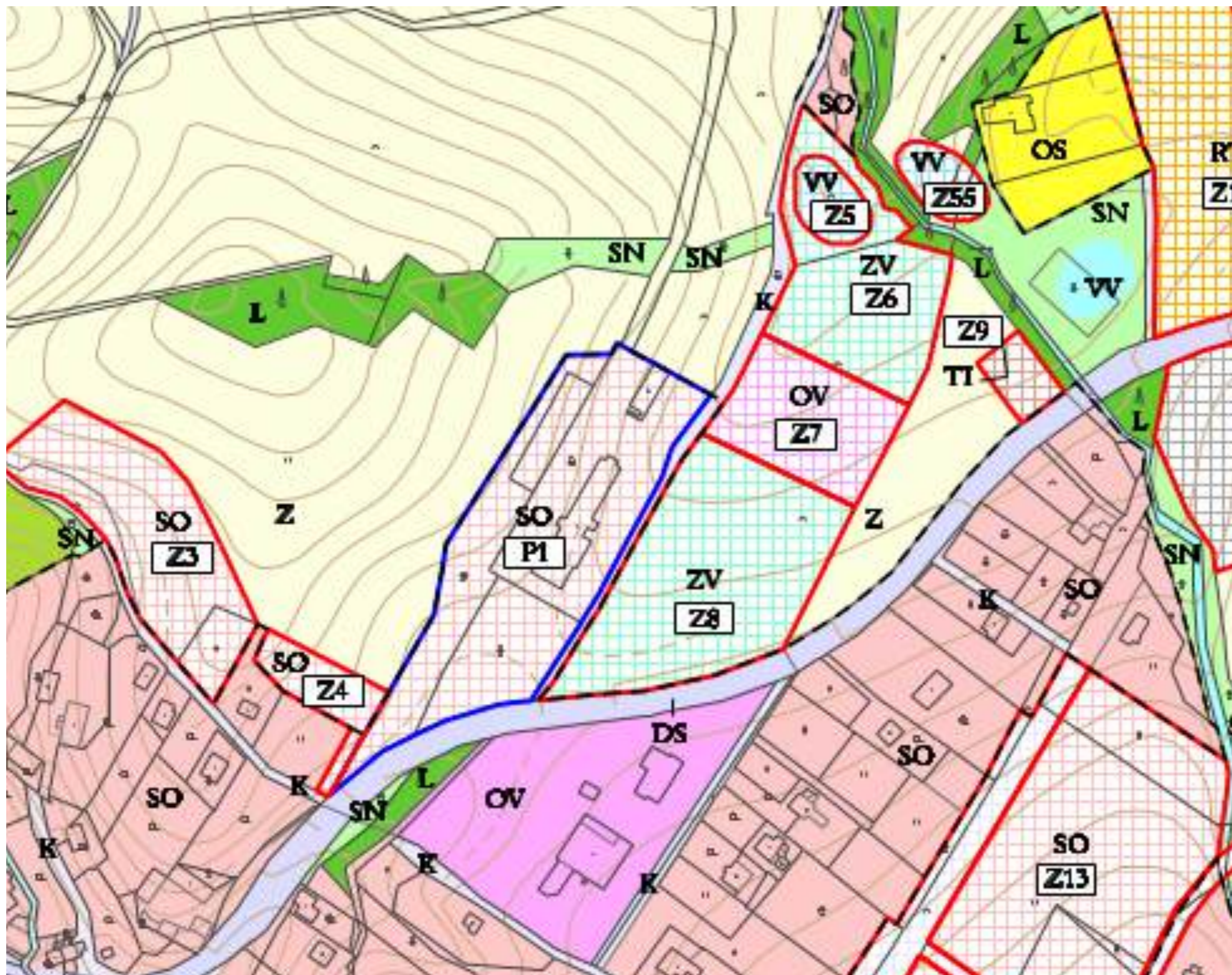
LEGENDA

- Hranice řešeného území
- Hranice pozemků
- Nadzemní vedení NN do 1 kV
- Podzemní vedení NN do 1 kV
- Nadzemní vedení VN
- Vodovod
- Telekomunikační síť
- Probíhající investice ČEZ Distribuce*

*IE-12-8008201 Metylovice - Lhotka
VN 224-52 VNk. Stav jednání - neznámý.



A.2 HLAVNÍ VÝKRES



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

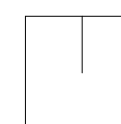
STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	
SO	SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
OV	OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
OS		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORTOVNÍCH A REKREAČNÍCH ZAŘÍZENÍ
OH	OH	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HRBITOVU
	RT	PLOCHY REKREACE - TÁBOŘIŠTĚ
	VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
TI	TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
ZZ		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY
	ZV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELENĚ VEŘEJNÉ
SN		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
L		PLOCHY LESNÍ
Z		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - OBHOSPODÁROVANÉ PŮDY
VV	VV	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
	PP	PLOCHY PŘÍRODNÍ
K	K	PLOCHY KOMUNIKACÍ
DS		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ
	DD	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY DRÁŽNÍ

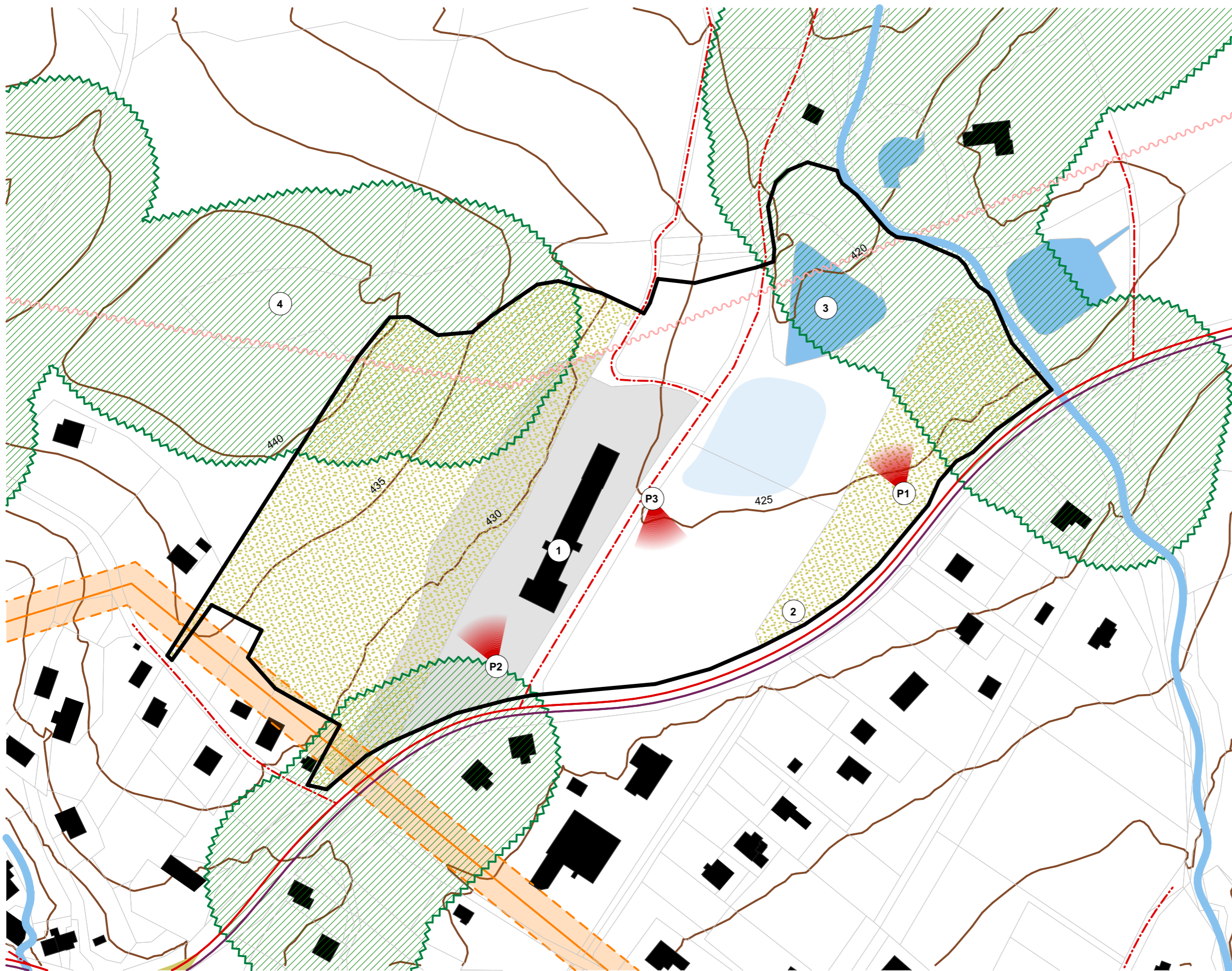
INFORMACE O ÚZEMÍ

STAV	NÁVRH	
— · — · — ·		HRANICE OBCE
- - - - -		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 1. 2. 2017
	Z1	ZASTAVITELNÉ PLOCHY S OZNAČENÍM
	P1	PLOCHY PŘESTAVBY S OZNAČENÍM

Z3	smíšená obytná (SO)	0,79
Z4	smíšená obytná (SO)	0,19
Z5	vodní a vodohospodářská (VV)	0,12
Z6	veřejných prostranství-zeleně veřejné (ZV)	0,67
Z7	občanské vybavení-veřejné infrastruktury (OV)	0,49
Z8	veřejných prostranství-zeleně veřejné (ZV)	1,11
Z9	technická infrastruktura (TI)	0,10
Z10	rekreace-tábořiště (RT)	1,33
Z11	smíšená výrobní (VS)	1,12
Z13	smíšená obytná (SO)	1,64

Navržená urbanistická studie je v souladu s ÚP.













LEGENDA

-  Řešené území
-  Zástavba
-  Vodní plochy
-  Místní komunikace
-  Vodní tok Olešná
-  Vrstevnice (5 m)





PROBLÉMY

-  Silnice III. třídy (hluknost)
-  Budova bývalého kravína
-  Bažinatá půda




VYBRANÉ LIMITY

-  Plocha bývalého zemědělského areálu
-  Plocha soukromého vlastnictví
-  Ochranné pásmo lesa
-  Ochranné pásmo VN
-  Probíhající investice ČEZ Distribuce vedení VN

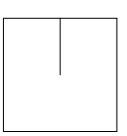
VYBRANÉ HODNOTY

-  Cyklostrasa
-  Topolová alej
-  Vodní nádrž
-  Vrchol Horečka (445 m)

HODNOTNÉ PRŮHLEDY

-  P1 Pohled na vodní nádrž a okolní kopce
-  P2 Pohled na vrchol Hořečka
-  P3 Pohled Ondřejník

Ochranné pásmo lesa částečně zasahuje do navržené rezervní plochy "A". Je potřeba tomu přizpůsobit konkrétní řešení dané plochy, případně zažádat o výjimku.



SWOT

SWOT analýza je převzata z programu rozvoje obce (Program rozvoje obce Lhotka 2016 - 2022). Tučně jsou zvýrazněny body, které se řešené studie přímo dotýkají a studie je v některých případech bude řešit.

SILNÉ STRÁNKY (S)

- Aktivní život v obci a soudržnost obyvatel
- Kulturní a spolková činnost
- Dostatek rozvojových ploch pro bydlení
- Mateřská škola
- Restaurační a ubytovací zařízení
- Internetové připojení
- Nakládání s komunálním odpadem
- Blízkost měst s významnými zaměstnavateli
- Kvalitní ŽP – klidné, pěkné okolí obce, les
- Udržovaná obecní zeleň
- Zrekonstruovaný areál sportoviště – zázemí pro kulturní akce (denní místnost)
- Zrekonstruovaný sál obecního domu – kulturní vyžití

SLABÉ STRÁNKY (W)

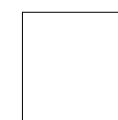
- Chybí chodníky kolem krajské komunikace
- Nevyužití 2.NP budovy školy pro volnočasové aktivity
- Chybí splašková kanalizace
- Chybí kulturně-společenské centrum pro trávení volného času (probíhající rekonstrukce Hospody Pod ořechem)
- Struktura obyvatelstva – stárnutí obyvatel
- Nedostatečné autobusové spojení do zaměstnání a školy
- Nízký rozpočet obce
- Špatný stav některých místních komunikací
- Vzhled obecních ploch před obecním úřadem
- **Nedostatečné spektrum poskytovaných služeb (chybí např. kadeřnictví)**
- **Chybí sběrný dvůr**
- Nedostačující pokrytí obce veřejným osvětlením
- Zastaralý obecní rozhlas – nedostačující pokrytí některých částí obce
- **Chybí zdravotnické zařízení**
- Obchod se základním zbožím (samoobsluha potravin apod.)
- Nedostatečné autobusové spojení

PŘÍLEŽITOSTI (O)

- **Využití dotačních titulů pro financování rozvoje obce**
- Výhodná poloha v širším zázemí měst
- **Potenciál cyklotras a turistických stezek, které procházejí obcí**
- Vybudování kanalizace

HROZBY (T)

- Nadměrná těžba dřeva v okolních lesích (kúrovec) – dopad na krajinný ráz
- Špatný stav čistoty podzemních vod z důvodu chybějící kanalizace
- **Odchod mladých obyvatel mimo obec**
- Při větších investicích jako je např. kanalizace riziko nepřiměřeného zadlužení obce
- Riziko zvýšení nezaměstnanosti



DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ

Vyhodnocení dotazníkového šetření je převzata z programu rozvoje obce (Program rozvoje obce Lhotka 2016 - 2022)

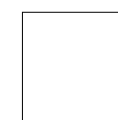
Na základě SWOT analýzy vyplynuly hlavní aktivity, kterými by se obec Lhotka v budoucích letech měla zabývat. Obecní zastupitelstvo obce Lhotka provedlo dotazníkové šetření, jehož cílem bylo získat většinový pohled obyvatel obce na důležitost jednotlivých aktivit.

Tučně jsou zvýrazněny body, které se řešené studie přímo dotýkají a studie je v některých případech bude řešit.

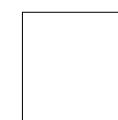
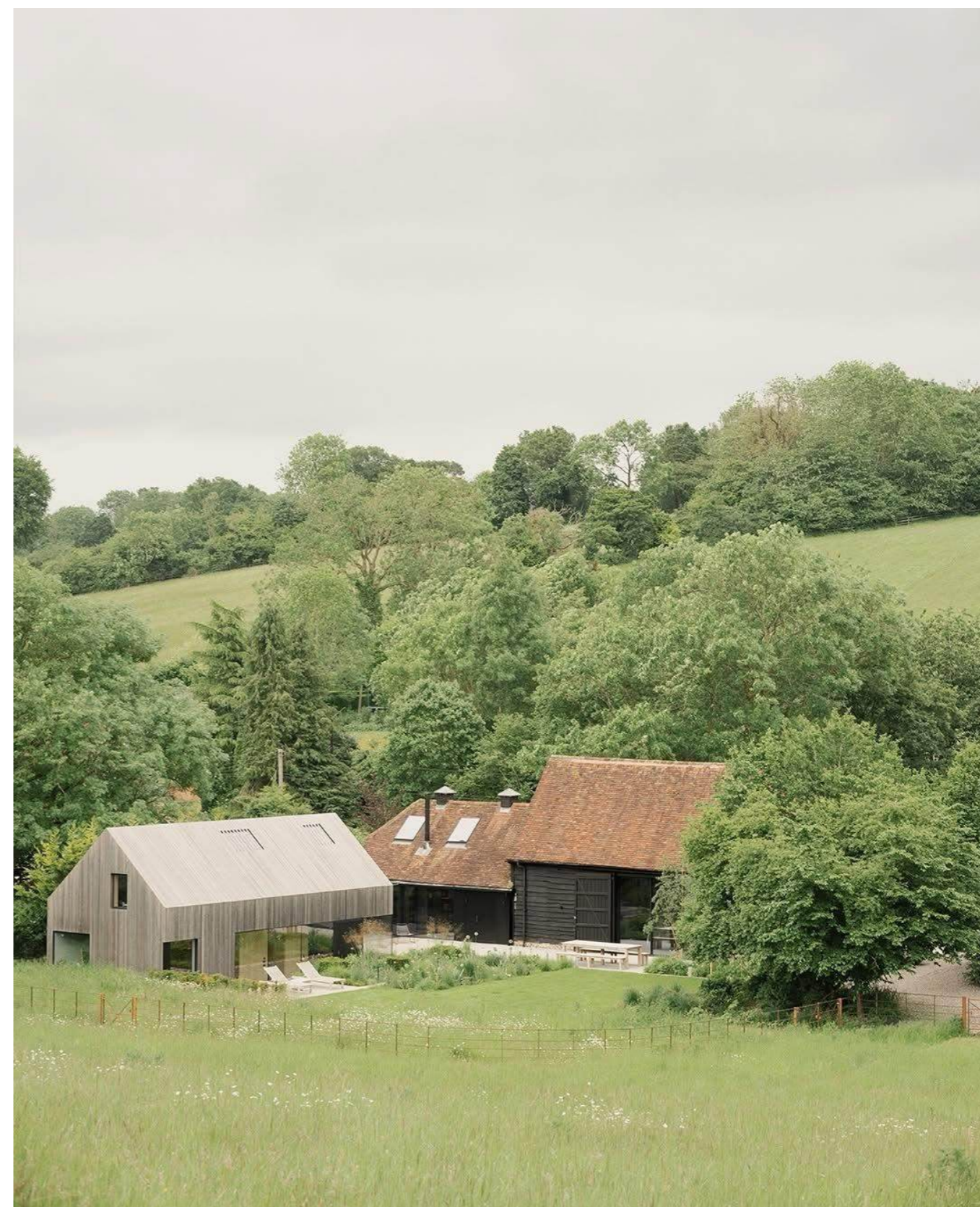
LEGENDA

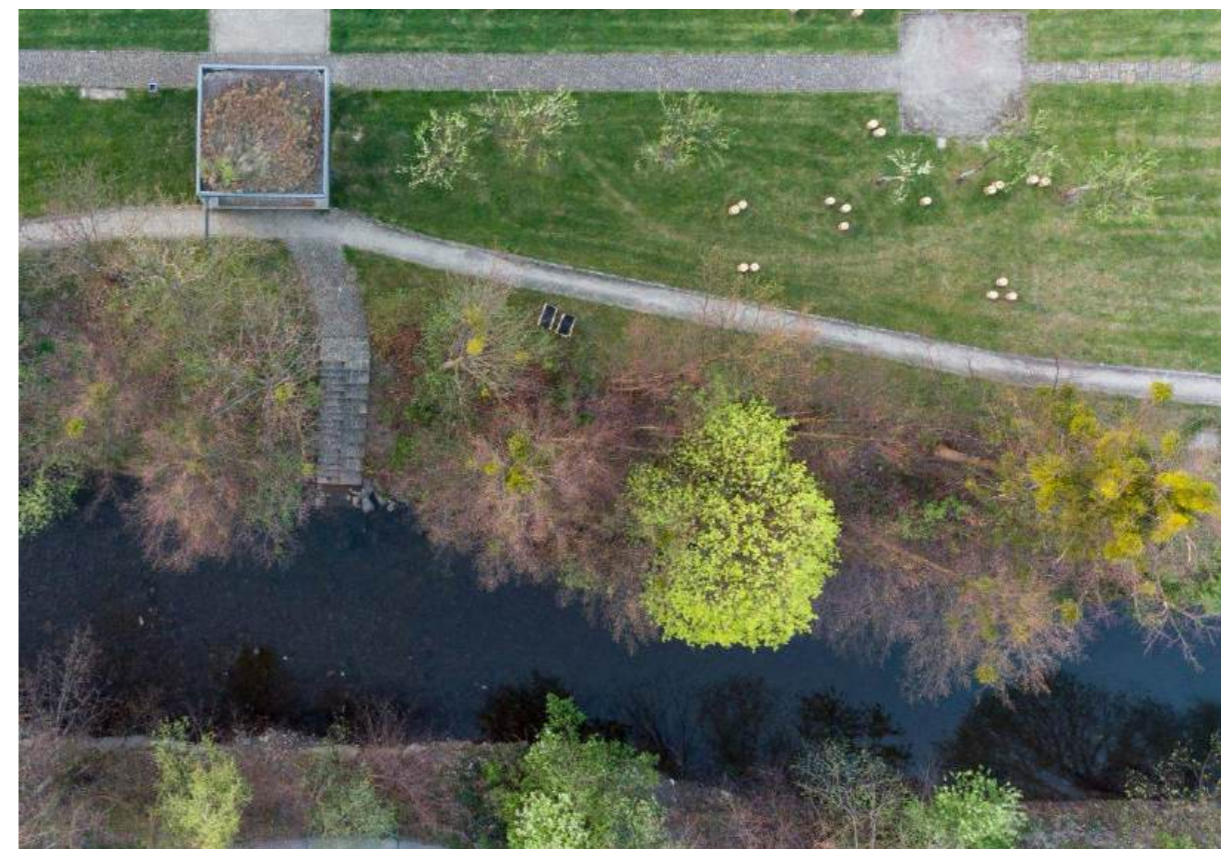
Není možné	●
Částečně	●
Možné	●

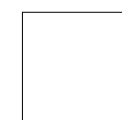
Č. priority	Název akce	Celkem body	Možnost provedení akce na řešeném území
1.	rekonstrukce a opravy míst. komunikací	440	●
2.	kulturní akce	379	●
3.	kanalizace	354	●
4.	oprava komunikace před obecním úřadem	339	●
5.	rekonstrukce hřbitova	303	●
6.	výstavba bytů pro seniory	302	●
7.	odkup staré hasičárny	302	●
8.	chodník Závodný-sportoviště	299	-
9.	chodník, lavičky, švestková alej	276	●
10.	úprava budovy školy	272	●
11.	dětské hřiště na sportovišti	255	-
12.	regenerace u kravína	254	●
13.	podpora turistiky	238	●
14.	zpomalovací radary	234	-
15.	sběrný dvůr	220	●
16.	výstavba startovacích bytů	202	●
17.	budova komunální technika	190	●

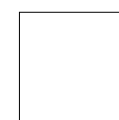
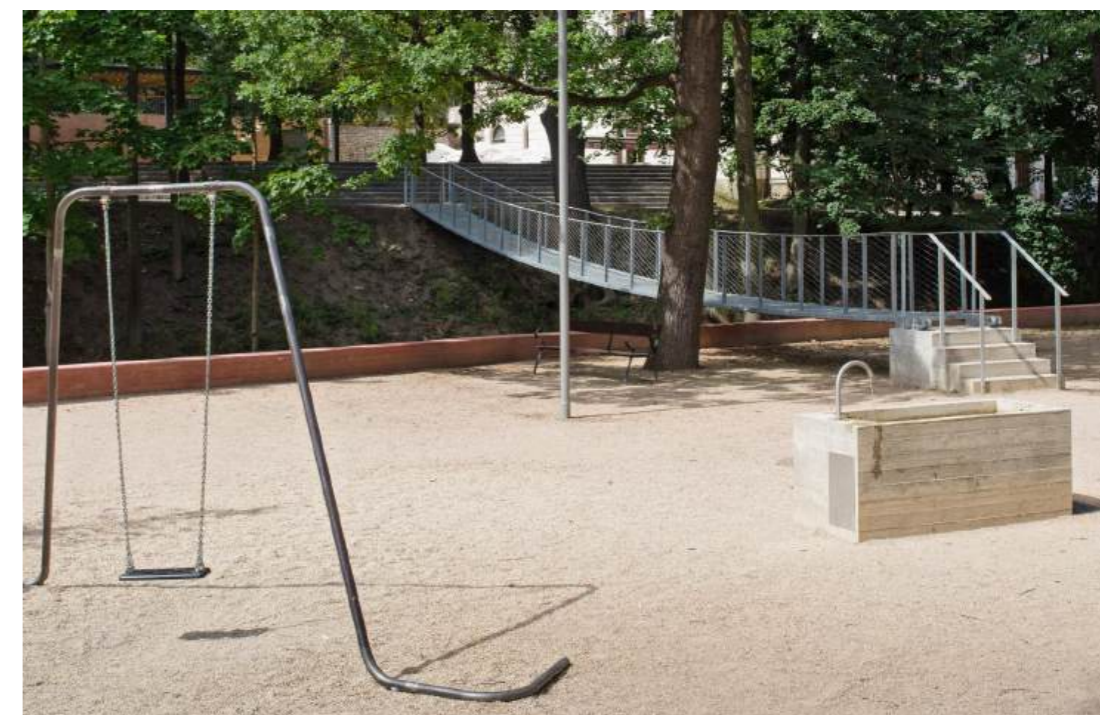
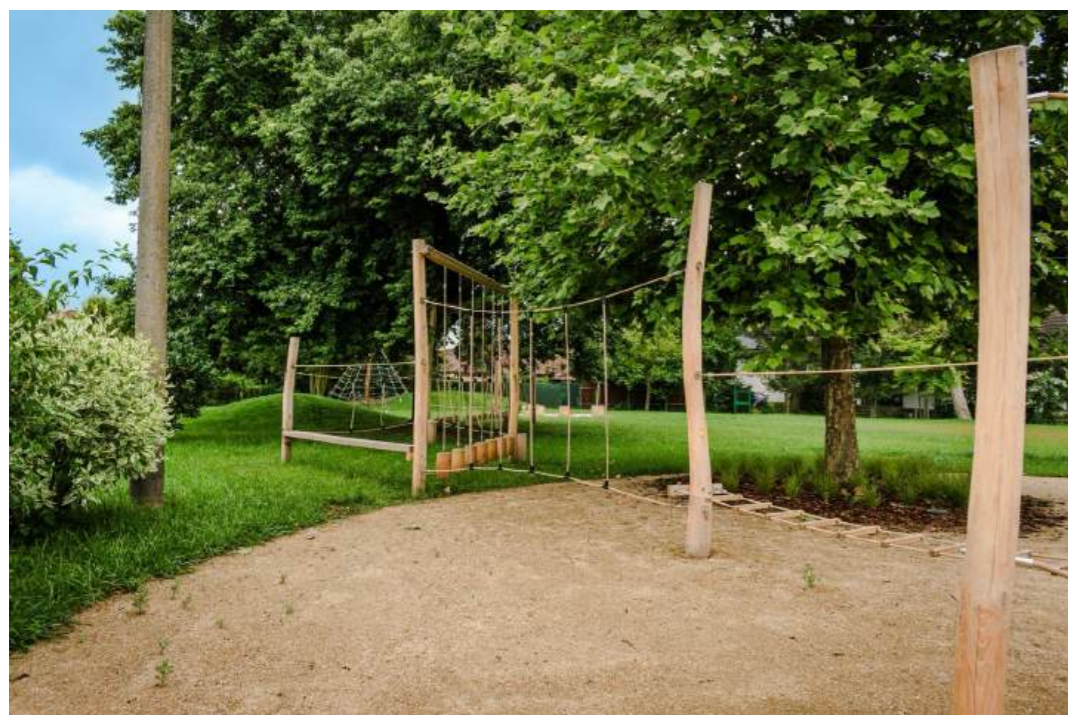


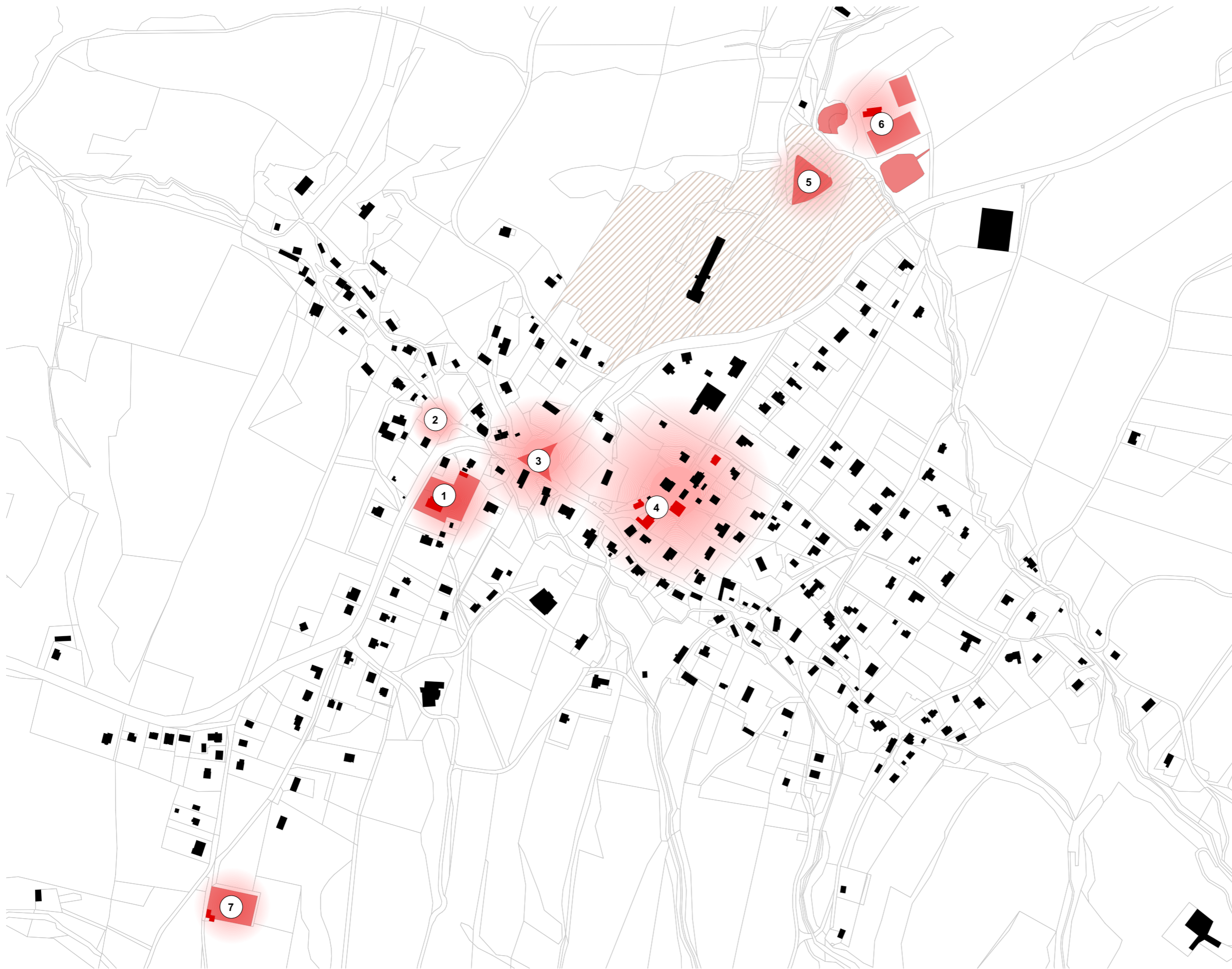






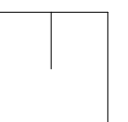






LEGENDA

- Důležité stavby I Plochy
- Řešené území
- Ohniska komunitního života
- 1 Mateřská škola + areál
- 2 Hospoda Pod ořechem
- 3 Točna
- 4 Centrum obce
- 5 Areál rybníků
- 6 Sportoviště „Kuřín“
- 7 Hřbitov



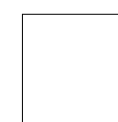


1. MATEŘSKÁ ŠKOLA+AREÁL

Údržba amfiteatru (folklórního areálu) na zahradě mateřské školy je dlouhodobě finančně náročná a jeho provoz je navíc omezen polohou v obytné zástavbě (např. nutnost dodržování nočního klidu). Objekt „vinárka“ je ve špatném technickém stavu a staticky nevyhovující, kdy není možné využívat podkrovní prostor.

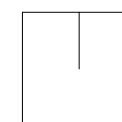
Současná kuchyně mateřské školy je kapacitně i technicky nevyhovující a vyžaduje rozšíření. Celý objekt mateřské školy je rovněž v nevyhovujícím stavebně-technickém stavu a je nutná jeho komplexní rekonstrukce. Pro zajištění nepřetržitého provozu mateřské školy během rekonstrukce je možné dočasně využít např. areál Pod Ořechem.

V případě přemístění amfiteatru, například ke stávajícímu areálu „Kuřín“, by bylo možné pozemek zahrady mateřské školy použít k přístavbě či novostavbě základní školy či mateřské školky.



1. MATEŘSKÁ ŠKOLA+AREÁL

Stávající budova mateřské školy je umístěna v centru obce. Jedná se tedy o strategické místo s pozemky o rozloze cca 4 800 m². V budoucnu lze tedy nedostatek kapacit MŠ řešit jako přístavbu ke stávající budově, případně i jako samostatně stojící budovu na stávajících pozemcích.





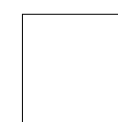
2. HOSPODA POD OŘEchem

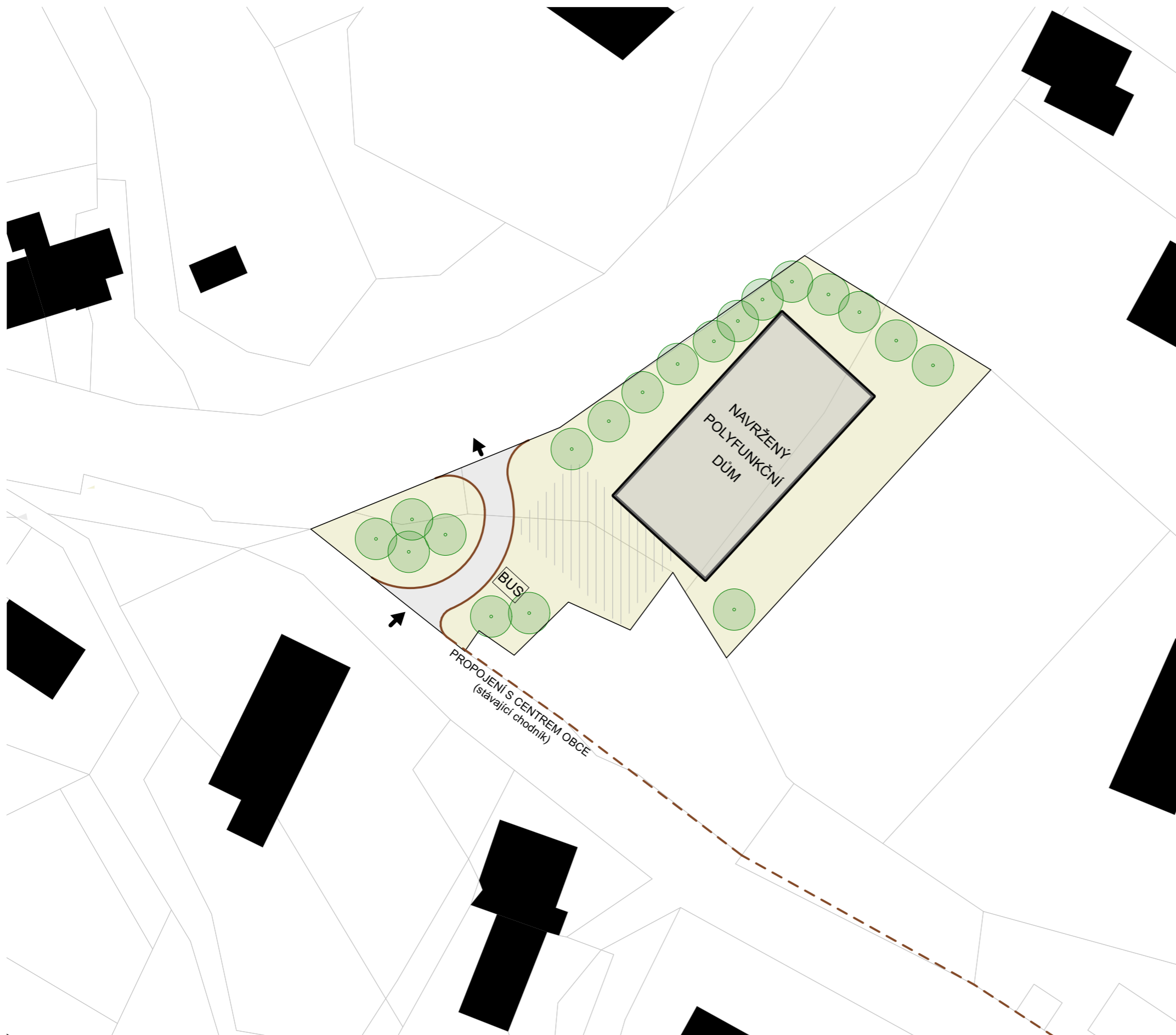
Nově rekonstruované kulturní centrum je vhodně začleněno do intravilánu obce. Objekt lze dočasně využít pro náhradní provoz jiných funkcí v průběhu jejich rekonstrukcí, například mateřské školy nebo obecního úřadu.



3. TOČNA

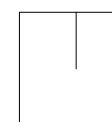
Točna představuje významný dopravní uzel a funguje jako rozšířené přirozené centrum obce. Stávající způsob skladování odpadu je nevhodný a vyžaduje kultivovanější řešení, případně úplné přemístění. Jedná se o velmi vhodnou lokalitu pro umístění funkcí, které náležejí do centra obce, jako je kavárna, ordinace lékaře, menší obchod nebo další služby. Do budoucna je vhodné zvážit také pěší propojení točny s areálem bývalého kravína.





3. TOČNA

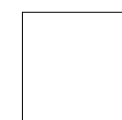
Stávající podoba točny pro autobusy je předimenzovaná a je až 3x větší, než je potřeba. Nabízí se tedy řešení tuto plochu včetně dotčených pozemků optimalizovat. Krom upravené velikosti točny by zde mohl být umístěn i polyfunkční dům s prostory občanské vybavenosti.





4. CENTRUM OBCE

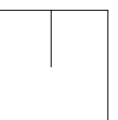
Umístění základních funkcí, jako je obecní úřad, knihovna, kostel, obchod či hasičárna, v centrální části obce představuje významnou urbanistickou hodnotu, kterou je žádoucí dále rozvíjet a posilovat. Stávající objekty je nutné postupně rekonstruovat a v případě potřeby (možností) zajistit do vlastnictví obce i další objekty (např. budovu staré hasičárny).





4. CENTRUM OBCE

V řešeném území navrhujeme revitalizaci veřejného prostoru pomocí různých povrchů dlažeb, pro jasnou definici funkčních zón, doplnění zeleně, venkovního mobiliáře jako jsou lavičky, odpadkové koše, stojany na kola apod. Vytvořit tak příjemné místo pro odpočinek, setkávání obyvatel obce. Ideální je i plnohodnotné pěší propojení s točnou.





5. AREÁL RYBNÍKŮ

Vodní nádrže byly vybudované v roce 2022 jako jedno z opatření vyplývající z Plánu společných zařízení, který vzešel z komplexních pozemkových úprav v obci Lhotka. Vodní nádrže mají převážně funkci krajinnotvornou. Jsou součástí údolní nivy toku Olešná a vybudování vodních nádrží podpořilo vytvoření optimálních podmínek pro život vodních živočichů. Další funkcí je retenční zásobní prostor vody.

Nově vzniklý rekreačně-pobytový areál v extravilánu obce představuje příjemné místo pro trávení volného času a je propojen pěší trasou s areálem „Kuřín“. V prostoru je umístěn mobiliář v podobě laviček a v okolí jsou vysázeny nové stromy, což přispívá ke kvalitě prostředí.

Lokalita je významným přínosem pro místní obyvatele, zároveň má potenciál stát se atraktivním cílem pro turisty a cyklisty, například jako vhodné místo pro provoz občerstvení (foodtrucků). Areál má také možnost dalšího rozvoje směrem k přilehlým obecním pozemkům. Nabízí se možnost přesunu amfiteatru ze zahrady mateřské školky. Toto řešení by mohlo být podnětem pro četnější konání kulturních akcí (menší omezení nočního klidu) zároveň by bylo výhodné propojení se sportovním areálem „Kuřín“ a rozvíjet společné zázemí.

K dalšímu rozvoji areálu je vhodné postupné doplňování drobných atrakcí a mobiliáře (např. poznávací stezky, sousedský stůl, ohniště), rozvoj sezonních aktivit – v zimě bruslení, v létě koupání, nebo vytváření naučných stezek kolem potoka Olešná. Mimo stávající lesní stezku podél potoka je nutné zajistit také kvalitní pěší a cyklistické propojení s centrem obce.

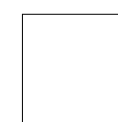




6. SPORTOVIŠTĚ „KUŘÍN“

Sportovní areál obce se nachází na okraji zástavby v blízkosti potoka Olešná. Díky své poloze je vhodný pro pořádání venkovních akcí a má potenciál stát se součástí širšího sportovně-rekreačního koridoru podél potoka. Areál je důležité dále rozvíjet; zároveň může poskytovat zázemí pro rekreační areál u rybníků.

Sportovní zařízení vzniklo v akci „Z“ na místě drubežárny JZD. Stavba byla dokončena v roce 1975. Většinu prací provedli občané zdarma brigádnicky. Budova byla po dobudování předána do vlastnictví OV ČSTV. Od roku 1997 byla majetkem TJ SOKOL Lhotka. Členové prováděli zdarma údržbu a zajišťovali provoz pod dohledem správce Vojtěcha Slípka. V roce 2009 byla provedena celková rekonstrukce stávající budovy a její rozšíření, zpevněné plochy, nové víceúčelové hřiště s umělým povrchem, včetně oplocení, rekonstrukce travnatého fotbalového hřiště. Celkové náklady na rekonstrukci činily 9 902 027 Kč. Na tuto akci obec získala dotaci 7 561 144 Kč a 2 340 883 Kč bylo profinancováno z obecního rozpočtu. V roce 2013 byl celý areál sportoviště převeden do vlastnictví obce Lhotka, která zajišťuje jeho provoz a údržbu. V roce 2019 byla provedena rekonstrukce prodejních stánků, osazené nové lavičky, vybudována pergola. V roce 2020 bylo pořízené nové workoutové hřiště, několik venkovních posilovacích strojů, opičí dráha pro větší děti, pružinová houpadla a pískoviště pro ty nejmenší.



ÚVOD URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Urbanistická studie vymezuje koncepční rámec pro rozvoj zastavitelného území areálu bývalého kravína ve Lhotce. Dokument stanovuje základní principy prostorového uspořádání a definuje podmínky budoucího zastavění v návaznosti na stávající strukturu sídla.

Navržené urbanistické řešení vychází z charakteru stávajícího území a jeho vazeb na okolní krajinu i existující zástavbu. Území je členěno do několika funkčně odlišných ploch, které spolu vytvářejí provázaný a přehledný celek.

Stávající objekt kravína je navržen k demolici, čímž dojde k uvolnění prostoru pro nové, funkčně vhodnější využití.

Hlavní rozvojová plocha je situována v centrální části řešeného území, kde je navržena nová bytová zástavba. Tato zástavba navazuje na stávající strukturu obce a respektuje její měřítko. Důraz je kladen na plynulé napojení na dopravní infrastrukturu a zajištění dostatečných kapacit pro parkování nejen pro residenty, ale i pro návštěvníky obce.

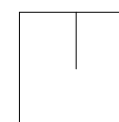
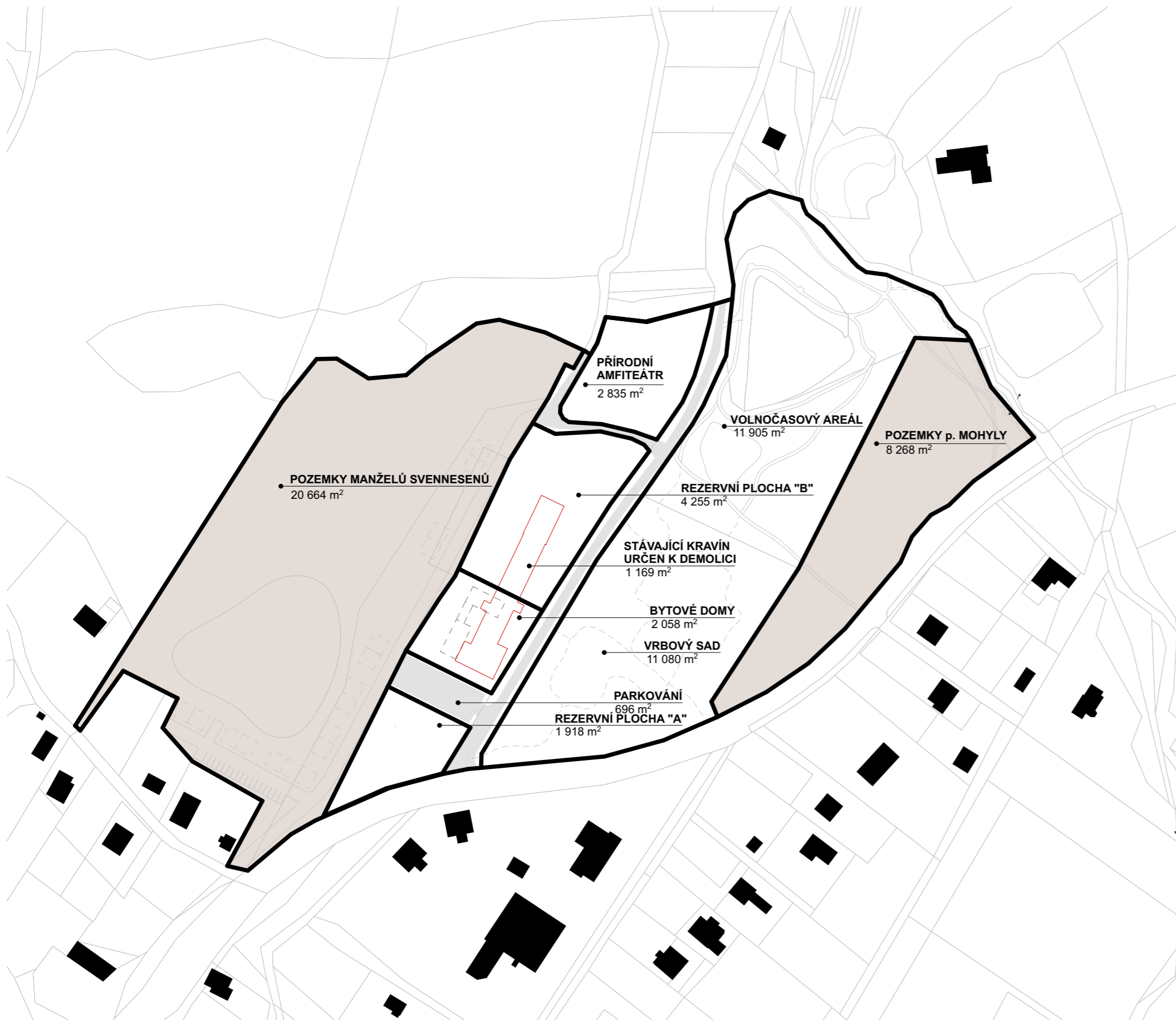
Součástí návrhu je také vymezení rezervní plochy "B" určené k budoucí výstavbě, která umožňuje flexibilní rozvoj území v návaznosti na potřeby obce.

V severní části území je navržen přírodní amfiteátr, který rozšiřuje nabídku veřejných a kulturních funkcí. Na něj navazuje stávající volnočasový areál, určený pro rekreační a sportovní aktivity obyvatel. Tyto plochy přispívají ke zvýšení kvality veřejného prostoru a podporují komunitní život v obci. Navíc navržený vrbový sad přispívá k vytvoření příjemného mikroklimatu v letních měsících, a také je zároveň optimálním řešením pro podmáčené stávající území, kde se vrbám přirozeně daří.

Návrh vrbového sadu bude realizován za předpokladu, že dotčené pozemky přejdou do vlastnictví obce. Jelikož jsou dotčené parcely aktuálně ve správě Státního pozemkového úřadu (SPÚ), obec může uplatnit nárok na jejich bezúplatný převod do svého vlastnictví v souladu s § 7 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu. Klíčová zákonná podmínka pro tento bezúplatný převod je již v současnosti splněna, neboť dotčené pozemky jsou v platném územním plánu obce vymezeny jako plochy veřejných prostranství – zeleně veřejné. Za předpokladu, že převodu nebrání jiná práva třetích osob (např. restituční nároky), je záměr z majetkoprávního hlediska plně realizovatelný na základě písemné žádosti obce podané na SPÚ. Studie rovněž řeší hospodaření s dešťovou vodou, jehož klíčovým prvkem je biotop umístěný v rámci řešeného území. Biotop slouží ke sběru a dočasnému zadržení dešťové vody ze zpevněných ploch a střech navrhované zástavby. Zachycená voda může být dále využívána pro závlahu veřejné zeleně, případně vsakována do podloží, čímž dochází k podpoře přirozeného vodního režimu v území. Nádrž je současně integrována do krajinářského řešení jako estetický a ekologický prvek, který zvyšuje kvalitu prostředí a podporuje biodiverzitu.

V jižní části území, vedle centrální parkovací plochy, je na žádost obce Lhotka situována další rezervní plocha "A". Tato plocha se nachází v ochranném pásmu lesa a je tedy potřeba tomu přizpůsobit konkrétní řešení této plochy, případně požádat o výjimku.

Celkové urbanistické řešení klade důraz na vyváženost jednotlivých funkcí, dobrou propustnost území a respekt k okolní krajině. Návrh vytváří předpoklady pro kvalitní a dlouhodobě udržitelný rozvoj řešené lokality. Navrhované řešení je v souladu s ÚP.






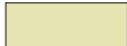








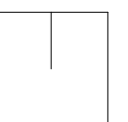


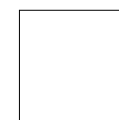
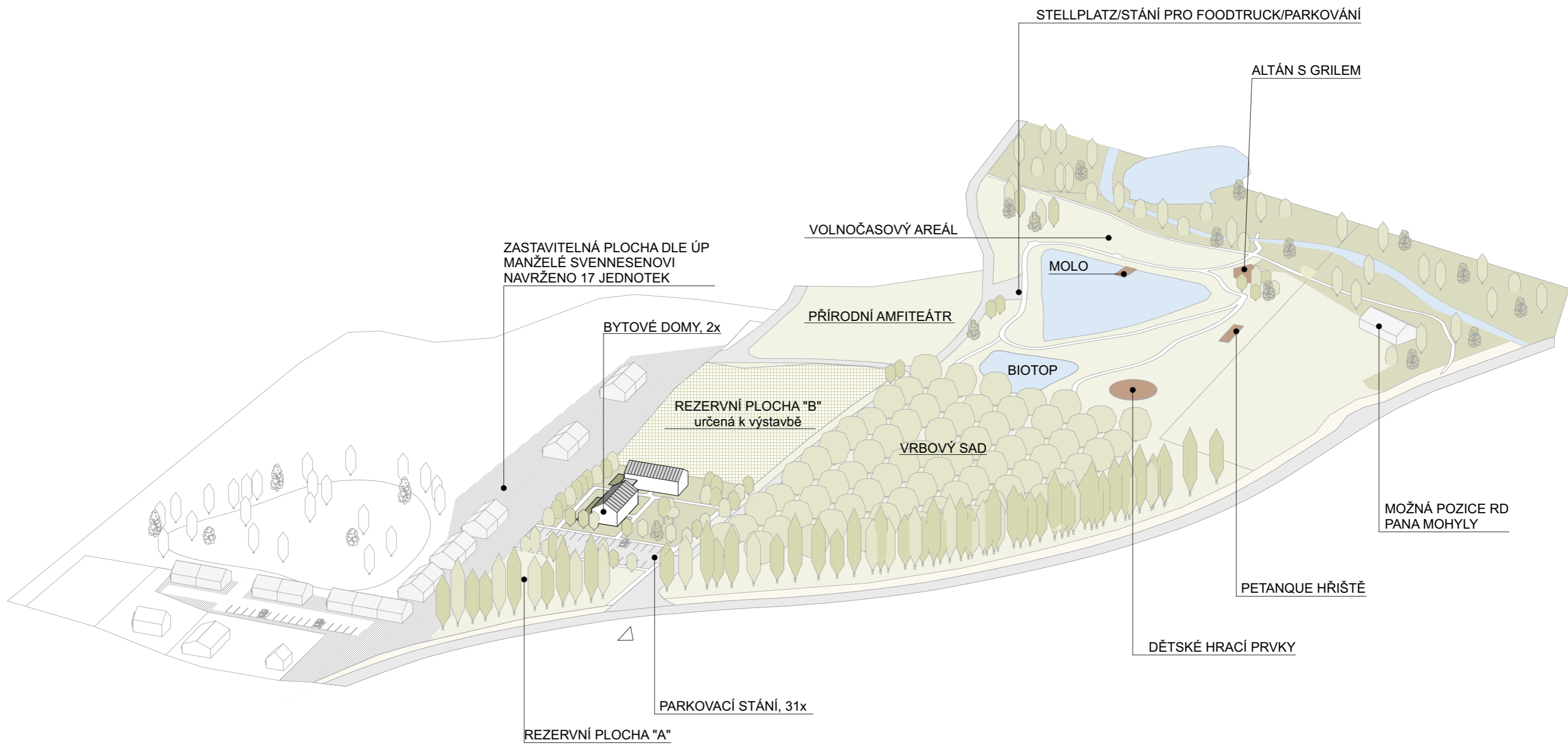
HLAVNÍ VÝKRES

Návrh území počítá s demolicí objektu stávajícího kravína. Na jeho ploše jsou navrženy 2 bytové domy o celkovém počtu 12 BJ a zbylá část je dle požadavku obce Lhotka určena jako rezervní plocha "B" pro možnou výstavbu do budoucna (např. domov pro seniory, nájemní bydlení...). Bytové domy mají dvě nadzemních podlaží s obytným podkrovím. V každém domě je umístěno šest jednotek. Mezi domy je navržen zastřešený prostor, primárně určen pro obyvatele těchto domů. Bytové jednotky umístěné v přízemích domu mohou navíc disponovat předzahrádkami nebo mohou mít komerční využití. Stávající volnočasový areál je doplněn o prvky drobné architektury (dětské hrací prvky, molo, altán s grilem...) a rozšířen až k hlavní komunikaci formou vrbového sadu (vrbovny). Vznikne tak plnohodnotný prostor pro odpočinek a rekreaci. U samotného vjezdu do řešeného území, v bezprostřední blízkosti bytové zástavby, je na zodpovědnost obce umístěna další rezervní plocha "A". Na sousedních pozemcích soukromých investorů je navržena možná zástavba. Celkové řešení návrhu je v souladu s ÚP obce Lhotka.

LEGENDA

-  Parcelní kresba dle katastrální mapy
-  Stávající zástavba
-  Nově navržená zástavba
-  Poloveřejný prostor
-  Veřejný prostor
-  Rezervní plocha
-  Rezervní plocha pro budoucí výstavbě
-  Pozemky ve vlastnictví soukromých subjektů
-  Nově zasazené stromy
-  Vstupy/vjezdy
-  Navržená zeleň
-  Stanoviště naučné stezky
- 1 Dětské hrací prvky
- 2 Petanque hřiště
- 3 Altán s grilem
- 4 Molo
- 5 Stellplatz/stání pro foodtruck/parkování





DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Navržené dopravní řešení vychází z charakteru dané lokality a předpokládané intenzity dopravy odpovídající rozsahu navržené zástavby.

Základem návrhu je stávající pozemní asfaltobetonová komunikace o šířce cca 3,0 m, napojující se na krajskou silnici III/48410. V místě napojení je komunikace rozšířena na 6 m. V rámci trasy jsou vybudovány 2 výhybny, kde se šířka komunikace lokálně zvětšuje na cca 5,5 až 6 metrů, aby se protijedoucí vozidla (včetně komunální techniky) dokázala vyhnout.








Řešení dopravy v klidu citlivě kombinuje 31 vyhrazených parkovacích stání (z toho 17 pro obytné budovy, 14 pro návštěvníky) s využitím přilehlých ploch místní komunikace. Urbanistický koncept záměrně nevede chodník v přímém souběhu s vozovkou, ale integruje jej do přilehlého vrbového sadu. Toto řešení zvyšuje estetickou hodnotu lokality a odděluje pěší od dopravy přírodní bariérou. Vzhledem k minimální intenzitě provozu je komunikace bezpečná i pro sdílený pohyb osob, přičemž prostorová rezerva umožňuje budoucí rozšíření tělesa komunikace. V blízkosti stávajícího rybníku je navržena odstavná plocha o velikosti 103 m² pro foodtruck apod., v případě konání kulturních akcí v přilehlém areálu. Tato plocha slouží zároveň jako 1 ze 2 výhyben.

Pro dva nově navržené bytové domy je toto dopravní řešení plně vyhovující a kapacitně dostatečné. Vzhledem k tomu, že budoucí využití a přesný charakter vzdálenějších navazujících pozemků, ke kterým komunikace dále vede, nejsou v tuto chvíli známy, nemá v současné fázi smysl pro tyto plochy navrhnout konkrétní dopravní řešení.

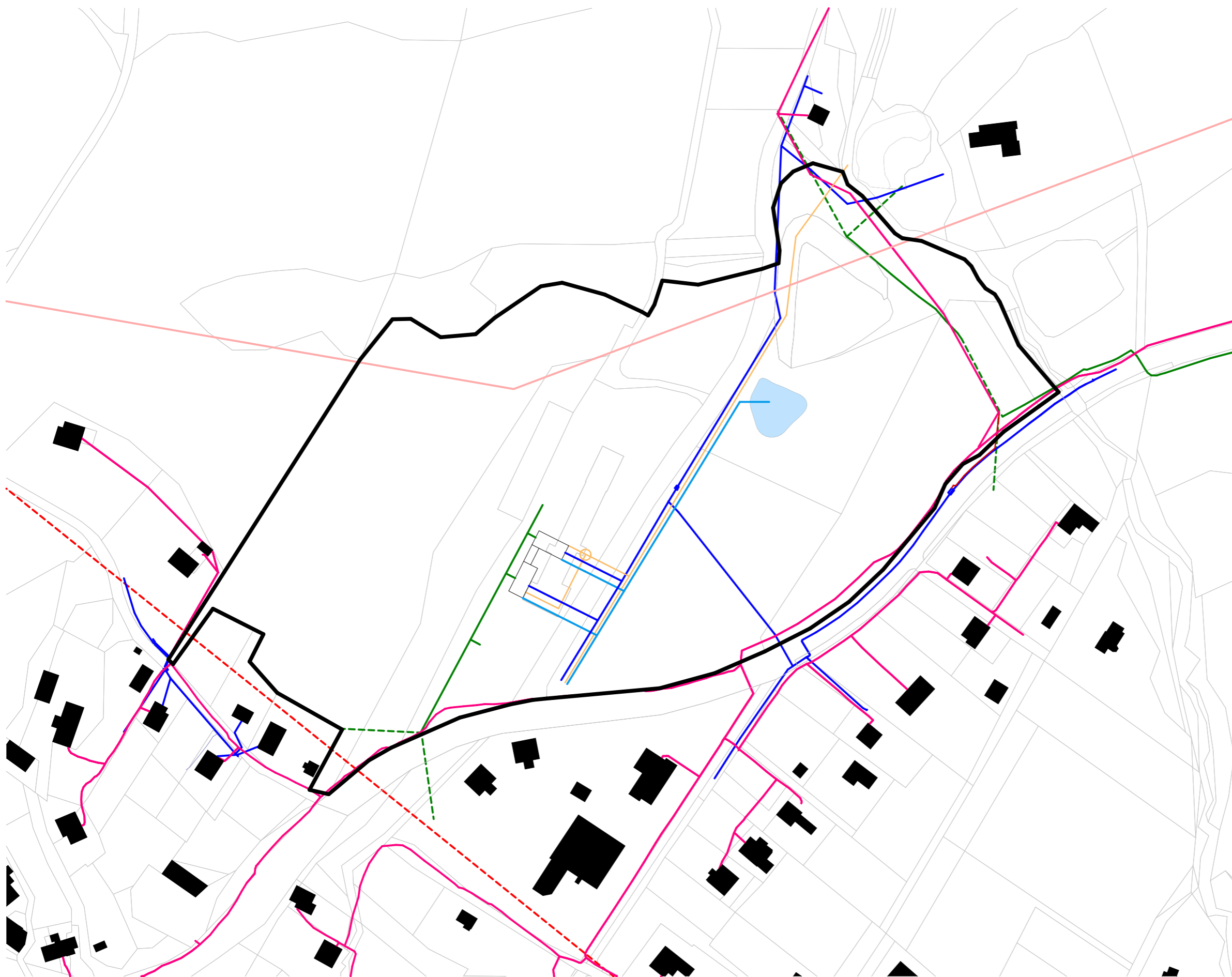
Z hlediska požární ochrany je navržený koncept zcela v pořádku a splňuje potřebné požadavky. V blízkosti řešeného území se nachází podzemní/nadzemní hydrant a okolní vodní nádrže lze v případě potřeby využít jako funkční zdroje požární vody.

Celé řešené území je navrženo s důrazem na zklidnění dopravy, preferenci pěšího pohybu a sdílený charakter veřejného prostoru. V areálu rozšiřujeme síť mlatových chodníků a navazujeme na ty stávající. V sadu ale volíme jiný přístup – v rámci taktického urbanismu necháme lidi chodit svobodně. Časem pak ty nejčastěji využívané, přirozeně vyšlapané stezky proměňujeme v trvalé mlatové cesty. Dopravní řešení tak vytváří bezpečné a technicky legislativní prostředí pro každodenní užívání.

LEGENDA

-  Parcelní kresba dle katastrální mapy
-  Stávající zástavba
-  Nově navržená zástavba
-  Doprava v klidu
-  Navržené mlatové chodníky šířky 1,5m
-  Stávající místní komunikace
-  Možné pěšinky (taktický urbanismus)





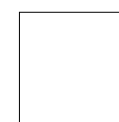
LEGENDA

- Hranice řešeného území
- Hranice pozemků
- Nadzemní vedení NN do 1 kV
- Podzemní vedení NN do 1 kV
- Nadzemní vedení VN
- Vodovod
- Dešťová voda
- Kanalizace (ČOV+šedá voda)
- Telekomunikační síť
- Probíhající investice ČEZ Distribuce*

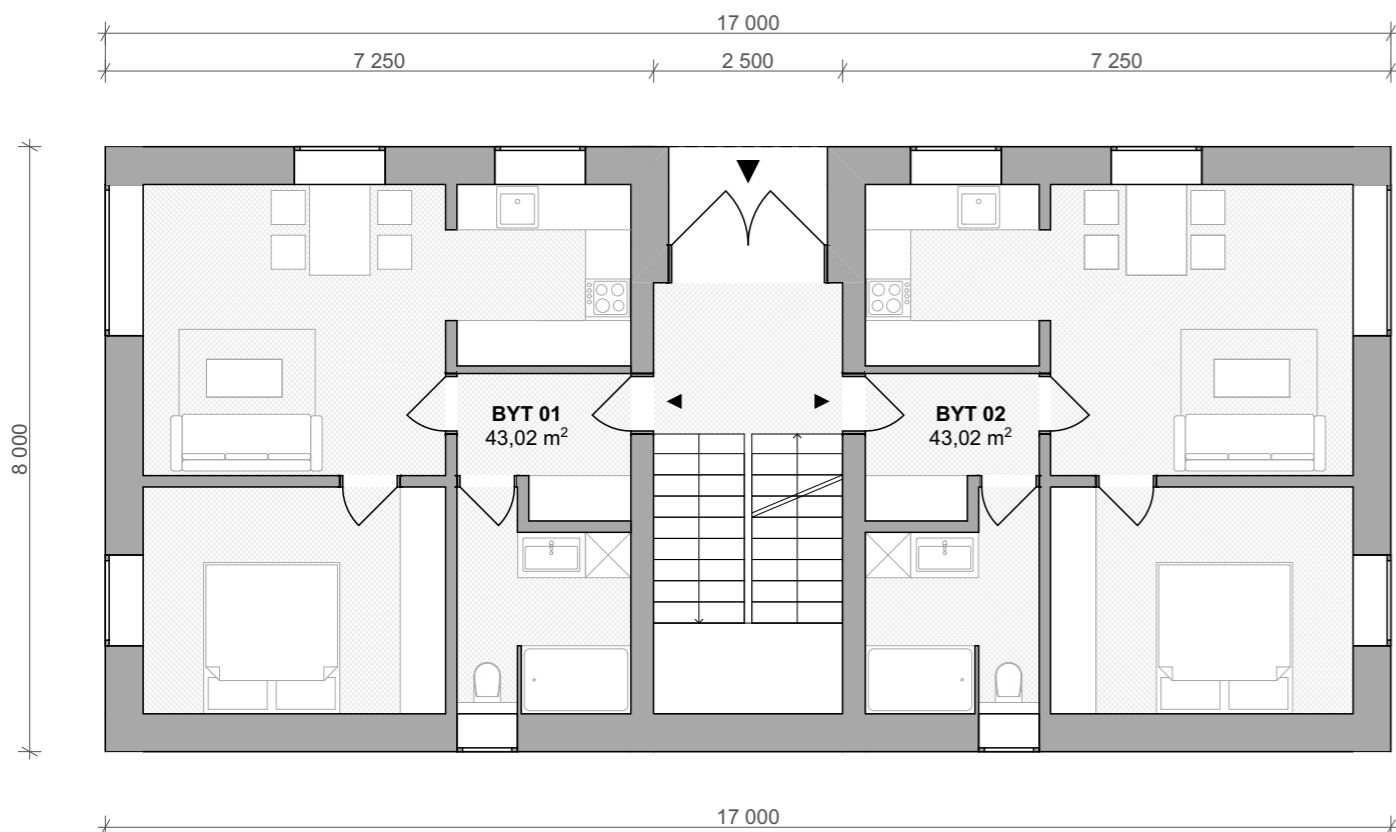
Navržené objekty budou v rámci technické infrastruktury napojeny na stávající veřejné řady vodovodu a distribuční sítě elektrické energie, které procházejí řešeným územím. Konkrétní technické parametry napojení, dimenze přípojek, kapacitní nároky a přesná místa napojení budou předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace, a to na základě podrobných hydrotechnických a kapacitních výpočtů a vyjádření příslušných správců sítí (SmVaK Ostrava a.s. a ČEZ Distribuce a.s.). Srážkové (dešťové) vody z řešeného území budou koncepčně svedeny do navrženého biotopu v areálu, což je v souladu s ÚP. Splaškové odpadní vody budou likvidovány v nově vybudované domovní čistírně odpadních vod (ČOV), ze které bude vyčištěná voda následně vypouštěna do přilehlého vodního toku Olešná.

Konkrétní specifikace veřejného osvětlení není součástí této urbanistické studie, a proto je v této fázi naceněna orientačně. V návrhu se počítá s tím, že hlavní komunikační trasy i prostory kolem nových bytových domů budou osvětleny.

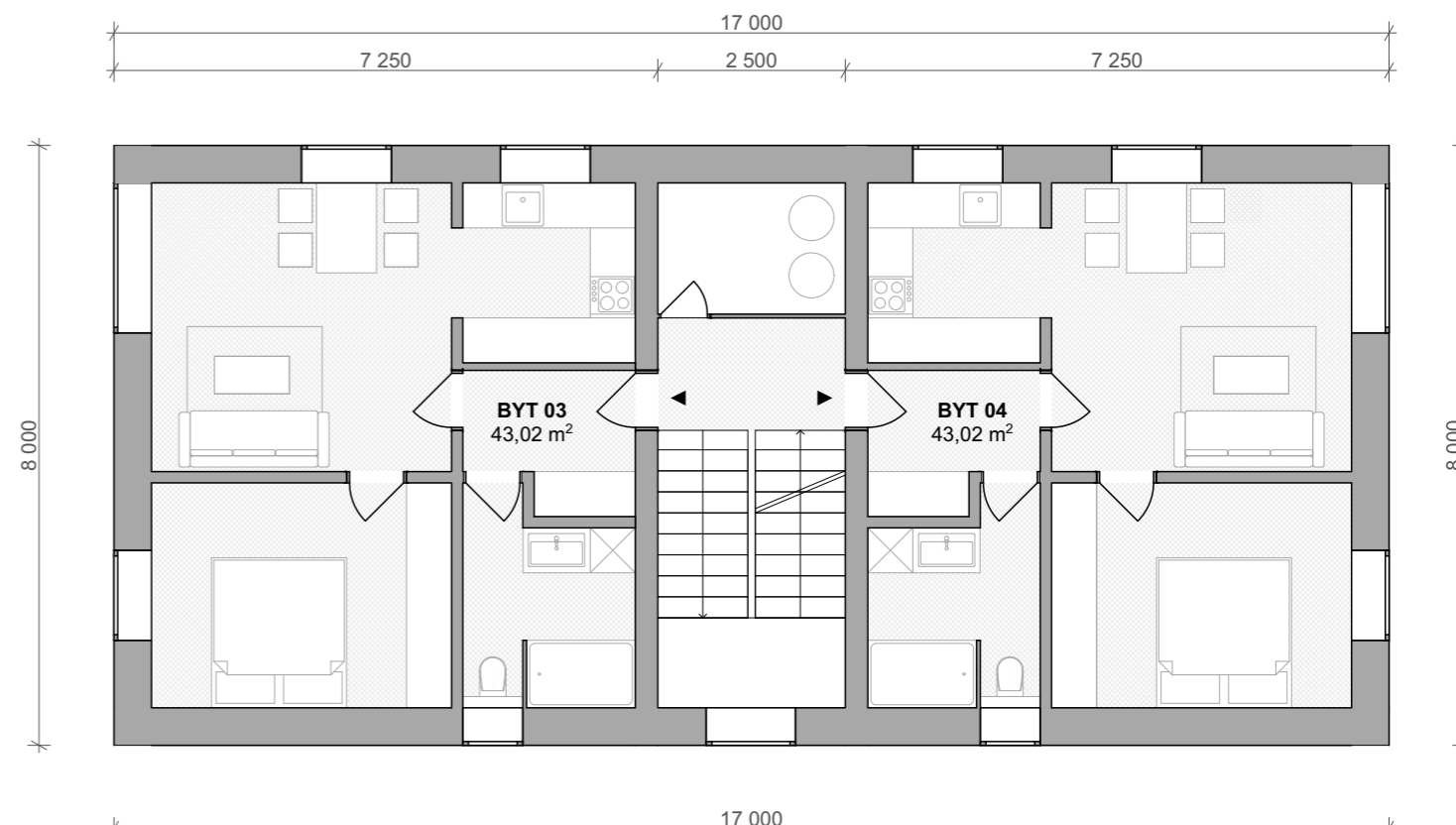
*IE-12-8008201 Metylovice - Lhotka
VN 224-52 VNk. Stav jednání - neznámý.



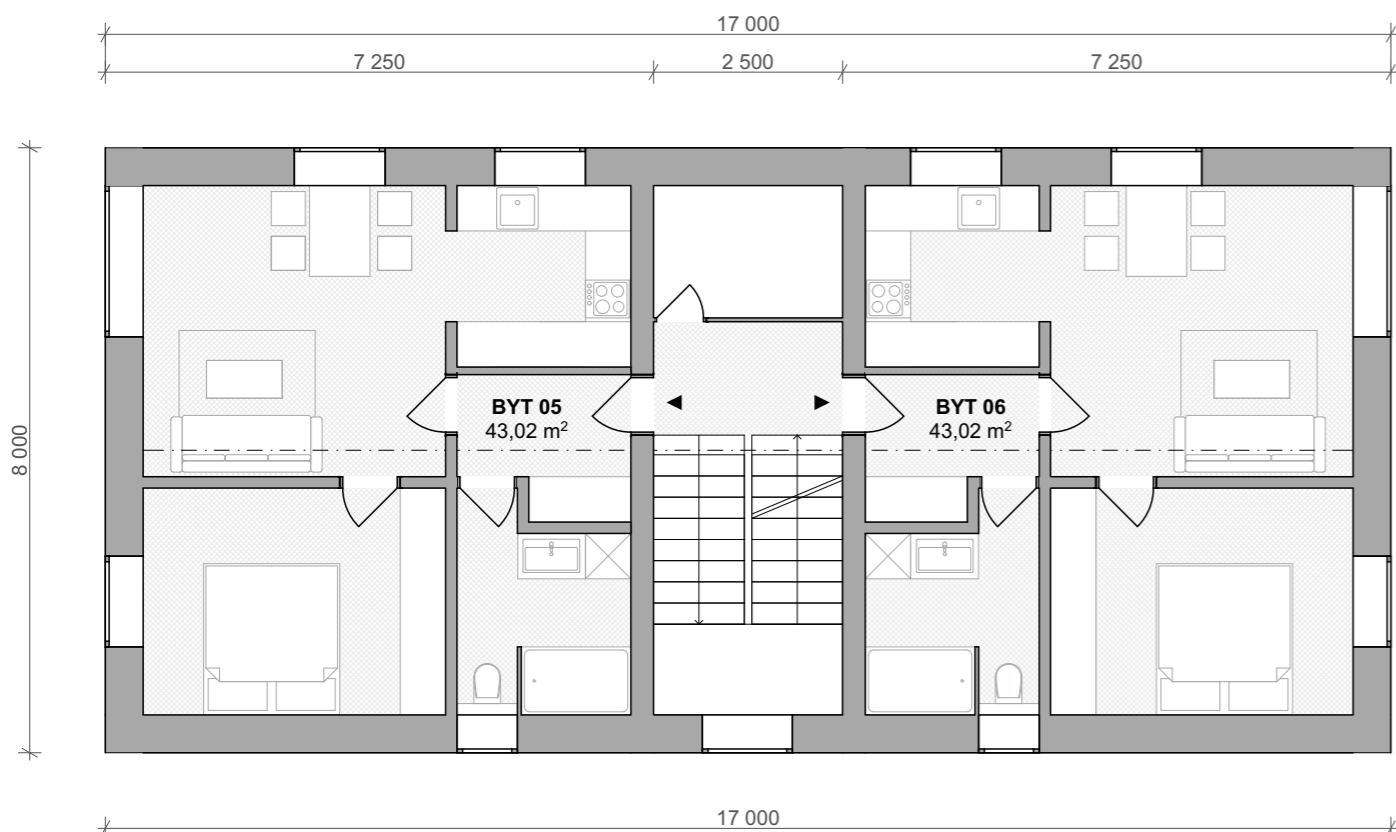
PŮDORYS 1.NP



PŮDORYS 2.NP



PŮDORYS PODKROVÍ



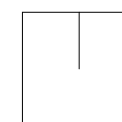
BYTOVÉ DOMY

Navržený bytový dům navrhuje kompaktní formu hromadného bydlení, která doplňuje strukturu rodinných domů a rozšiřuje nabídku bydlení v obci Lhotka. Objekt je navržen jako nízkopodlažní dům respektující měřítko venkovského prostředí i stanovenou výšku hladiny území.

Počet bytových domů:	2
Zastavěná plocha celkem:	308 m ²
Počet podlaží:	2 nadzemní podlaží + podkroví
Vertikální komunikace:	schodiště
Celkový počet BJ:	12
Dispozice BJ:	2+kk

Dispoziční řešení bytů je navrženo jako 2+kk, které reagují na aktuální poptávku po menších a ekonomicky dostupnějších jednotkách. Bytové jednotky v přízemí domu mají bezbariérový přístup a také možnost využívat přilehlé předzahrádky. Tyto jednotky mohou být využívány jako komerční prostory (ordinace lékaře, kadeřnictví atd). Oproti tomu byty v patře mohou disponovat balkóny. Jejich konkrétní podoba však bude řešena v dalším kroku návrhu.

Bytové domy jsou umístěny tak, aby vytvářely přechod mezi kompaktnější částí obytné struktury obce a volnou krajinou. Jejich vzájemná poloha definuje veřejný prostor a utváří tak plochy k odpočinku. Domy jsou vzájemně propojeny / zastřešeny, aby vznikl komunitní prostor pro setkávání se.



PŘEDBĚŽNÝ PROPOČET NÁKLADŮ

Předběžný propočet nákladů slouží pouze k rámcové představě o nákladnosti realizace plánovaných staveb, a to v případě, že by se realizovaly v letech 2025/2026. Zhotovitel urbanistické studie neručí za přesnost odhadů, neboť odhady bude možné zpřesnit až ve vyšších stupních zpracování projektové dokumentace.

1. DEMOLICE STÁVAJÍCÍHO OBJEKTU KRAVÍNA

Přípravná fáze záměru demolice:

Inženýrsko-geologický průzkum vč. odběru a laboratorní analýzy kontaminace zemin: 100.000 Kč bez DPH
Projektová dokumentace pro odstranění stavby, vč. výkaz výměru a zajištění povolení: 250.000 Kč bez DPH

Přípravná fáze demolice celkem: **350.000 Kč** bez DPH

Náklady na demolicí:

Obestavěný prostor celého objektu: cca 7920 m³
Projektantský odhad na základě ÚRS a zkušeností: 1600 Kč bez DPH/ m³ obestavěného prostoru
Demolice celého objektu: 7920 x 1600 = **12.672.000 Kč** bez DPH

Objekt by se sice musel částečně demolovat ručně = zvýšené náklady. Náklady na demolicí by šlo snížit za pomoci použití drtiče sutí přímo na stavbě, neboť by se část sutí dala zrecyklovat v rámci plánovaných nových staveb, a zároveň by se zefektivnilo vytěžení dopravy na skládku. Odhadované náklady na demolicí nepočítají s rozsáhlou kontaminací půdy, která by se případně musela zrekultivovat.

2. NÁKLADY NA DEMOLICI ZPEVNĚNÝCH PLOCH

Odstraňované zpevněné plochy celkem: cca 5300 m²

Projektantský odhad odstranění na základě ÚRS a zkušeností: 650 Kč bez DPH/ m² zpevněných ploch o průměrné tl. 15cm
Projektantský odhad zavezení zeminou vč. vysetí trávy na základě ÚRS a zkušeností: 300 Kč bez DPH/ m² zavezených ploch o průměrné tl. 15cm
Náklady na odstranění všech zpevněných ploch: 5300 x 650 + 5300 x 300 = **5.067.500 Kč** bez DPH

3. NÁKLADY NA ZASÍŤOVÁNÍ OBECNÍCH POZEMKŮ:

Odhad nákladů na prodloužení vodovodu - 150m:

Projektantský odhad prodloužení vodovodu na základě ÚRS a zkušeností: 3000 Kč bez DPH/m
Náklady na prodloužení vodovodu: 150 x 3000 = **450.000 Kč** bez DPH

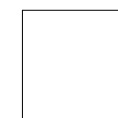
Odhad nákladů na zřízení el. přípojek:

Nepředpokládá se nutnost zřízení trafostanice pro stavby na obecních pozemcích.

Předpoklad vytápění každého objektu: 1 TČ
Počty jističů: 4x RD = 4x 3x32A; 2x BD = 2x32A + 6x25A
Podíl nákladů hrazený za připojení pozemků: 10 x 12500 + 2 x 15000 = **155.000 Kč** bez DPH.

Odhad nákladů na zřízení kanalizace pro odvod přečištěných vod z DČOV a dešťových vod:

Odhadovaná délka dešťové kanalizace ústící do vodního toku Olešná: 330m
Odhadovaný průměr potrubí: 250-315mm
Projektantský odhad pro výstavbu kanalizačního potrubí na základě ÚRS a zkušeností: 2400 Kč bez DPH/m
Náklady na potrubí: 330 x 2400 = 792.000 Kč bez DPH



Odhad nákladů na zřízení biotopu pro sběr dešťových vod

Odhadovaná plocha, předpokládaná hloubka:
Odhadovaný objem biotopu:

580 m², 1,2 m
580 x 1,2 = 700 m³

Celkový odhad investice:

1,6 až 2,0 mil. Kč (bez DPH)

Projekt a legislativa:

100 000 Kč

Realizace biotopu:

1,20 – 1,50 mil. Kč (zemní práce, fólie)

Sběr a management dešťové vody:

200 000 – 340 000 Kč (retenční nádrž, filtrace, přívodní potrubí)

4. NÁKLADY NA VÝSTAVBU 2 BYTOVÝCH DOMŮ (včetně ČOV, zpevněných ploch):

Náklady na přípravnou fázi:

Vypracování projektové dokumentace pro provádění stavby, vč. zajištění stavebního povolení.
Projektantský odhad na základě znalosti trhu:

3.000.000 Kč bez DPH

Každý dům bude mít 6 bytových jednotek.

Celková předpokládaná užitná podlahová plocha každého BD:

310m²

Projektantský odhad na základě ÚRS a zkušeností:

65000 Kč bez DPH/m² užitné podlahové plochy

Náklady na výstavbu 2 BD:

2 x 310 x 65000 = **40.300.000 Kč bez DPH**

5. NÁKLADY NA VÝSTAVBU KOMUNIKACE A PARKOVACÍCH PLOCH U BD:

Náklady na přípravnou fázi:

Vypracování projektové dokumentace pro provádění stavby, vč. zajištění stavebního povolení.
Projektantský odhad na základě znalosti trhu:

400.000 Kč bez DPH

Plocha komunikace a parkovacích ploch z asfaltobetonu:

cca 720 m²

Projektantský odhad na základě ÚRS a zkušeností:

3500 Kč bez DPH/m²

Náklady na výstavbu komunikace a parkoviště:

720 x 3500 = **2.520.000 Kč bez DPH**

6. NÁKLADY NA VÝSADBU ZELENĚ

Celkem 165 stromů - sazenice + výsadba + kůl a úvaz + ochrana proti okusu = 165 x 1500 = **247 500 Kč**

7. NÁKLADY NA VYBAVENÍ VE VOLNOČASOVÉM AREÁLU

Mlatové chodníky a zpevněné mlatové plochy

O šířce 1500 mm, celkem 1405 m², skryvka 100 mm ornice, rozprostření na pozemku = geotextilie, ocelové pásové obrubníky s roxorovými trny, kufr 80 mm z vápencového kameniva fr. 16/32, mlat z mletého vápence fr. 0-4mm ze Štramberka, tl. 20 mm

1405 x 1300 = **1 826 500 Kč**

Grilovací altán vč. ohniště, grilu a mobiliáře

300 000 Kč

Petanque hřiště z mletého vápence

70 000 Kč

Molo

200 000 Kč

Lavička 15x

200 000 Kč

Dětské hřiště

750 000 Kč

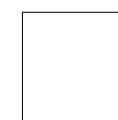
Naučná stezka

200 000 Kč

Veřejné osvětlení

1 500 000 Kč

45



HARMONOGRAM ZÁMĚRU

FÁZE 1: Dokončení a schválení urbanistické studie

Veřejné projednání urbanistické studie s občany obce Lhotka, odsouhlasení zastupitelstvem obce a schválení studie jako neopomenutelného podkladu pro územní rozhodování.

FÁZE 2: Přípravné práce a průzkumy území

Provedení kontaminačního průzkumu (posouzení charakteru, míry a rozsahu znečištění horninového prostředí, podzemních vod či stavebních materiálů, pomáhá odhalit staré ekologické zátěže).

FÁZE 3: Projekt pro stavební povolení komunikací včetně parkoviště

- Projektové dopracování rozšíření komunikace včetně parkovišť podle parametrů schválené studie.

FÁZE 4: Projekt pro stavební povolení inženýrských sítí

- Projektové dopracování inženýrských sítí podle parametrů schválené studie.

FÁZE 5: Projekt pro stavební povolení bytových domů

- Projektové dopracování 2 bytových domů (celkem 12 BJ) podle parametrů schválené studie.

FÁZE 6: Prováděcí projekt a výběr zhotovitele

Zpracování Dokumentace pro provedení stavby (DPS), detailních technických detailů, položkových rozpočtů a výkazů výměr. Výběrové řízení na dodavatele stavby (případně odděleně na demoliční práce a generálního dodavatele výstavby).

FÁZE 5: Realizace – ETAPA I: Demolice, sítě

Demolice objektu stávajícího kravína, třídění, odvoz a recyklace stavebních sutí.

Hrubé terénní úpravy a modelace terénu v celém řešeném území.

Pokládka hlavních inženýrských sítí (vodovod, elektro) k hranicím budoucích stavebních objektů a k rezervním plochám "A" a "B".

Výstavba ČOV, realizace výtokového objektu do potoka Olešná, úprava břehů stávajícího rybníka a instalace mola.

FÁZE 6: Realizace – ETAPA II: Pozemní stavby a rekreační infrastruktura

Výstavba 2 bytových domů (zemní práce, základové konstrukce, hrubá stavba, zastřešení, vnitřní instalace, fasády, dokončovací interiérové práce).

Budování vnitroareálových komunikací, chodníků, parkovacích stání a zpevněné plochy pro stellplatz/foodtruck.

Instalace prvků drobné architektury (dětské hrací prvky, petanque hřiště, altán s grilem).

Založení vrbového sadu (vrbovny) a realizace navržené vzrostlé zeleně.

Dokončení povrchů a značení naučných stezek.

FÁZE 7: Kolaudace a uvedení do provozu

Kolaudační řízení u stavebního a vodoprávního úřadu.

Zprovoznění čistírny odpadních vod, předání bytových domů k užívání a otevření rekreačního areálu pro veřejnost.



