

OBSAH

A. Textová část

B. Výkresová část:

1. Situace širších vztahů 1:2000
2. Situace urbanistického řešení 1:1000
3. Situace technické infrastruktury 1:1000
4. Vyjádření VS Chrudim, ČEZ, Městský úřad Chrudim, odbor dopravy

A. TEXTOVÁ ČÁST VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

A1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o objednateli:

Obec Sobětuchy, čp.4, 537 01 Chrudim, IČ 00270938

Údaje o zpracovateli dokumentace:

Ing. arch. Robert Chládek, IČ 16280733

Jižní 870, 500 03 Hradec Králové

tel.: 495408925, 603721556, e-mail: suma.chladek@volny.cz

Označení stavby a pozemku

Název : Územní studie
Místo stavby : Sobětuchy - lokalita II/10
Katastrální území : Sobětuchy
Dokumentace stavby: Územní studie
Datum: 4/2013

A2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce, širší územní vztahy, vymezení řešeného území

Z Územního plánu Sobětuchy vyplývá požadavek na prověření zastavitelné plochy – lokality II/10 územní studií. Jedná se o pozemky p.p.č.465/1, 465/4, 465/5, všechny v katastrálním území Sobětuchy. Řešené území je vymezené ze severní strany místní komunikací a z ostatních stran stávající zástavbou. Jižní část lokality II/10 je již zastavěná rodinnými domy, z této části je navrženo prodloužení stávající komunikace.

Lokalita II/10

Plochy bydlení –bydlení v rodinných – domech městské a příměstské - BI

původní název funkční plochy dle vyhlášky č.5/2001 o závazných částech územního plánu obce Sobětuchy, resp. vyhlášek č.6/2004 a 3/2006 ke Změnám I. a II.:

území obytné čisté + čisté obytné území nízkopodlažní

Hlavní využití

- bydlení v rodinných a bytových domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti

Přípustné využití

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných a bytových domech
- pozemky staveb občanské vybavenosti a sportu pro obsluhu řešeného území (obchod, kultura, vzdělávání, zdravotnictví a sociální péče, ubytování, stravování)
- pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně, soukromé zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb pro služby (výrobní a nevýrobní služby) za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- pozemky staveb pro maloobchodní prodej za podmínky rozsahu do 200 m² prodejní plochy

- pozemky dalších staveb a zařízení, za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby, a to zejména:

- umístěním na pozemku
- sklonem a tvarem střechy
- orientací hřebene střechy
- doplňkové stavby musí být svým objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní
- bytové domy max. do 2 nadzemních podlaží + podkroví

Zhodnocení řešeného území

Pozemek pro zástavbu je rovinatý, bez zástavby. V dotčeném území se nacházejí některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytýčit, viditelně je označit a jejich přesné uložení ověřit kopanými sondami. V západní části řešeného území v místě navržených parcel se nachází vodovod a elektrorozvody, podmínky zaplacení těchto sítí stanoví správce sítí. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti. Pozemek je možné napojit na místní komunikaci na severu a jihu řešeného území.

A2. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Zásady urbanistického, architektonického a výtvarného řešení

Návrh zástavby vychází mj. z podmínek napojení na komunikaci a inženýrské sítě a zadání. Cílem je prověření možnosti zastavění tohoto území a stanovení základní koncepce případné zástavby se záměrem vyloučit nekonceptní řešení zástavby uvedené rozvojové lokality.

Dopravní napojení řešené lokality je navrženo ze stávající místní komunikace na severu území a prodloužení stávající komunikace na jihu území. Podél stávající komunikace na severu území je návrhem ponecháno veřejné prostranství o šíři min. 8m. Šířka navrženého veřejného prostranství s navrženou komunikací uprostřed území je 12m.

V návrhu je situováno 7 pozemků² pro výstavbu rodinných domů. Velikost pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu je min. 1000m². Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v další samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace. Pro umístění domů na pozemku je navržena stavební čára. Výstavbu rodinných domů i komunikací lze provést etapovitě, navržená etapa musí vždy tvořit funkční a bezpečně fungující celek.

Při návrhu budou respektována ochranná pásma inženýrských sítí.

Regulativy

Pro řešené zastavitelné území jsou stanoveny tyto regulativy prostorového uspořádání:

- Velikost pozemku pro výstavbu jednoho RD: dle situace
- Zástavba: dle stavební čáry a plochy k zastavění
- Výšková hladina zástavby: - 1 nadzemní podlaží + podkroví
- Výška hlav.hřebene: - 7,5 - 8,5m
- Směr hlavního hřebene: - hlavní hřeben kolmo na navrženou obytnou ulici
- Tvar střechy: - sedlové
- Sklon střechy: - sklon 35-45⁰
- Krytina: - skládaná, tašková
- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby, doplňkové stavby musí být svým objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní

Veřejná infrastruktura

Komunikace a zpevněné plochy

Dopravní obsluha území je zajištěna navázáním na současný dopravní systém obce a to napojením křižovatkou na stávající komunikaci na severu území a prodloužením komunikace na jihu území. Prodloužení stávající komunikace na jihu území je podmínkou pro napojení - v případě, že nebude provedeno, je nutné provést obratiště pro otáčení hasičské techniky. Napojení na tuto komunikaci bude upraveno dle stávající komunikace mezi stávajícími rodinnými domy.

Doprava k navrženým stavebním parcelám se zde předpokládá výhradně cílová. Funkční třída komunikace vozidlové (ve smyslu ČSN) - předpokládá se obytná zóna 20. Funkce tohoto území je obslužná a to jak z hlediska dopravy vozidlové, tak dopravy pěší. V rámci návrhu se jedná o zřízení komunikace jednopruhové, obousměrné, v šířce 5,5 - 4m. Podél navržené komunikace budou provedeny zpevněné přidružené plochy (zálivy) to jednak pro příležitostné parkování vozidel a jednak pro vjezd na jednotlivé parcely. Po stranách zpevněných ploch je k hranici parcel počítáno s volnými plochami zeleně.

Navržená komunikace odpovídá požadavku ČSN 730833, čl. 3.4.1 - šíře příjezdové komunikace k rodinnému domu min. 3m, příjezd zajištěn do max. vzdálenosti 50m. Konstrukce zpevněných ploch je navržena s krytem z vibrolisované betonové dlažby nebo asfaltová. Skladba konstrukce zpevněných ploch bude řešena v dalším stupni PD. Výškové řešení bude přizpůsobeno konfiguraci území, jeho sklonovým poměrům a výškám okolních objektů.

Napojení na severu území předpokládá stavební úpravu nebo směrovou úpravu této komunikace, výjezd z této obytné části obce je plánován mimo výjezd na komunikaci III/30417.

Výpočet dopravy v klidu:

$$N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p$$

- základní počet odstavných stání: O_o – 0,5 byt na 1 stání (byt nad 100m² celk. plochy)

- součinitel vlivu stupně automobilizace: $k_a = 1,25$

- základní počet park. stání - byt: P_o – 20 obyvatel na 1 stání

- součinitel redukce počtu stání: $k_p = 1$ (sk. A, obec do 5000 obyv.)

$$N = 7/0,5 + 28/20 \times 1 \times 1,25 = 14 + 1,75 = 16 \text{ stání}$$

U každého rodinného domu budou minimálně 2 parkovací stání na pozemku RD (v závislosti na počtu bytů v RD a jejich velikosti) tzn. min. 14 odstavných stání a to v garáži nebo stání na pozemku RD. Na navržené komunikaci, mimo hlavní dopravní prostor, bude min. 2 stání pro osobní auta pro krátkodobé parkování, ve studii je navrženo 8 stání. V řešeném území nebudou umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.

Vodovod

Zásobení vodou bude provedeno novým vodovodním řadem PE110 napojeným na stávající vodovodní řad PE110, vedený na severu území podél stávající komunikace a zokruhován napojením na jihu území na vodovod PVC80. Stávající vodovod PVC160 na jihozápadní straně území bude zrušen a na jihu přepojen na PE110. Stávající přípojky budou přepojeny. Pro protipožární zajištění budou na řadu vysazen nadzemní hydrant. Na vodovodní řad budou napojeny jednotlivé vodovodní přípojky k rodinným domům z PE 1", které budou zakončeny 1,0 m za hranicemi pozemků vodoměrnými šachtami.

Kanalizace

Splaškové vody rodinných domů budou svedeny do navržené splaškové kanalizace DN300 v obytné ulici. Tato kanalizace bude napojena na stávající splaškovou kanalizaci PP300 vedenou podél komunikace na severu území. Napojení jednotlivých rodinných domů pro odvedení splaškových vod bude provedeno samostatnými kanalizačními přípojkami do navržené kanalizační stoky. Kanalizační přípojky budou ukončeny na pozemcích jednotlivých rodinných domů kanalizačními šachtami.

Dešťové vody ze zpevněných ploch obytné ulice budou svedeny do navržené dešťové kanalizace, která bude sloužit jako akumulární (profil bude upřesněn v dalším stupni PD. Z této kanalizace budou řízeným způsobem vypouštěny do navržené kanalizace. Dešťové vody ze střech rodinných domů budou svedeny volně na terén.

STL plynovod

Zásobení plynem bude provedeno novým STL plynovodním řadem PE50 napojeným na stávající STL plynovodní řad PE50, vedený podél stávající komunikace na severu území. Z navrženého plynovodu bude řešená lokalita zásobována pro účely vytápění, vaření a přípravy teplé užitkové vody.

Jednotlivé RD budou napojeny veřejnou částí STL plynovodní přípojky z PE Ø32, která bude zaústěna do přístavku POZ (plynové odběrní zařízení) osazeného na hranici oplocení každého RD. Zde bude osazen hlavní uzávěr a fakturační plynoměr.

Elektrorozvody

Kabelové vedení NN bude smyčkovat jednotlivé RD. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD. Uložení kabelů bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnicích, zelených pásích, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chráničce. Napojení bude řešeno v dalším stupni PD dle vyjádření ČEZ.

Veřejné osvětlení

Nové komunikace mezi rodinnými domy budou osvětleny parkovými svítidly na bezpaticových stožárech s výbojkovým svítidlem. Napojení bude provedeno kabelovým vedením ze stávajících rozvodů veřejného osvětlení. Podél stávajícího kabelu NN je veden stávající kabel veřejného osvětlení.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zpf

Pozemky jsou v katastrálním území Sobětuchy. Jedná se o tyto dotčené pozemky - parc.č. 465/1, 465/4, 465/5 - všechny orná půda.

Pozemky orné půdy pro navrženou komunikaci, rodinné domy a zpevněné plochy budou odňaty ze zemědělského půdního fondu. Před zahájením stavby bude provedena skryvka ornice. Zemina z výkopů bude využita k terénním úpravám na pozemcích určených k zástavbě.

Ochrana kulturních, hospodářských a přírodních hodnot

Ochrana kulturních hodnot

Řešené území je území s archeologickými nálezy a to kategorie UAN III. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle dle § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o památkové péči v platném znění v případě realizace staveb a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Nová výstavba musí respektovat regulace jak urbanistického uspořádání, tak výškového a architektonického řešení.

Civilní ochrana, zájmy MO ČR

Celé území obce leží v ochranném pásmu letiště Chrudim, hlukovém ochranném pásmu letiště Chrudim, v ochranném pásmu letištního radiolokačního prostředku, v ochranném pásmu nadzemního komunikačního vedení.

Ochrana před povodněmi

Lokalita se nenachází v záplavovém území.

Zásady zajištění požární ochrany stavby

Charakter výstavby:

V posuzované lokalitě je uvažována pouze výstavba rodinných domů (1.nadzemní podlaží + podkroví - odstupová vzdálenost jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků - bude posouzeno v samostatné projektové dokumentaci RD). Při umístění rodinných domů budou dodrženy předpisy o požárním zabezpečení těchto objektů.

Příjezdové komunikace

V návrhu se jedná o zřízení komunikace (obytné ulice) jednopruhové, průjezdné, obousměrné v šířce 4m + rozšíření výhybnami 2m. Komunikace je napojena na stávající místní zpevněnou komunikaci. Tato příjezdová komunikace zabezpečuje příjezd požárních vozidel až k hranici jednotlivých pozemků a zároveň do vzdálenosti max. 50m od jednotlivých staveb, rodinné domy budou umístěny do 50m od hranice parcely u příjezdu. Navržená komunikace odpovídá požadavku ČSN 730833, čl. 3.4.1 - šíře příjezdové komunikace k rodinnému domu min. 3,0m, příjezd zajištěn do max. vzdálenosti 50m. Příjezdová komunikace je řešena dle ČSN 730802 a 736101, konstrukce vozovky je navržena dle ČSN 736114.

Zabezpečení lokality rodinných domů požární vodou

Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje.

Vnější požární voda Tab.1, pol.1 - hydrant ve vzdálenosti 200/400, požární nádrž ve vzdálenosti do 600m

Tab.2, pol.1 - potrubí DN 110 , Q= 41/s , v= 0,8m/s

Skutečnost

Na stáv. vodovod. řadu jsou rozmístěny stávající hydranty. V navrhovaném území rodinných domů je nově navržen 1ks nadzemního hydrantu na potrubí DN110 PVC. U nejnejpříznivěji umístěného hydrantu musí být zajištěn statický tlak 0,2 MPa. Vzdálenost mezi nadzemním hydrantem a jednotlivými domy nepřekročí vzdálenost 200m.

Inženýrské sítě

Rozvod plynu je veden v zemi, v provedení LPE. Plynovod je navržen v souladu s technickými pravidly TPG 702 01 a 702 02. Na trase plynovodu dojde ke křížení a souběhu s potrubím vodovodu, sdělovacími a el. kabely NN. Křížení a souběh s těmito podzemními vedeními je navrženo dle ČSN 736005 a požadavku majitelů těchto sítí. Před prováděním zemních prací budou trasy jednotlivých podzemních sítí řádně vytyčeny a nesmazatelně označeny v terénu. V místech křížení nebo souběhu jednotlivých sítí budou zemní práce prováděny ručně. Plynovod bude ukončen na hranici jednotlivých pozemků v typovém HUP.

Elektrické kabelové rozvody budou vedeny v zemi.

Při provádění stavebních prací - zřízení inž. sítí (vodovod a kanalizace, elektro) bude zajištěn průjezd stáv. vozovkou v šíři min. 3m - průjezd požárních vozidel.

Požárně bezpečnostní řešení je vypracované dle požadavku vyhl. 246/2001 Sb. §41.

Zadání územní studie na lokalitu II/10 v UP Sobětuchy

zpracoval: MěÚ Chrudim, Odbor územního plánování a reg. rozvoje

1. Důvody pro pořízení ÚS

Zastupitelstvo obce vydalo opatřením obecné povahy změnu č.3 ÚPO Sobětuchy, který vymezil plochy pro prověření změn v jejich využití územní studií. Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena na 10 let od vydání Změn III. ÚPO Sobětuchy. Pro zbývající nezastavěnou část dané lokality je investor, jež má zájem realizovat výstavbu. Předmětem územních studií bude zejména vytvoření koncepce organizace rozvojové lokality s důrazem na vymezení ploch obslužného komunikačního systému v dostatečných šířkových parametrech tak, aby hlavní obslužné komunikace umožňovaly obousměrný provoz vozidel a umožňovaly ukládání sítí technické infrastruktury mimo vlastní vozovku). Zároveň bude řešen způsob likvidace dešťových vod. Důvodem pro pořízení územní studie je potřeba stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu obce. Územní studie prověří podmínky možného rozvoje vymezeného území a stanoví regulační prvky další výstavby.

2. Výchozí podklady

Výchozí podklady pro zpracování US jsou:

- ÚPO Sobětuchy
- ÚAP ORP Chrudim aktualizované k 31.12.2010 a částečná aktualizace v roce 2012

3. Vymezení řešeného území

Lokalita označená v ÚPO Sobětuchy jako II/10

4. Požadavky vyplývající z územního plánu

Plochy bydlení –bydlení v rodinných – domech městské a příměstské - BI

původní název funkční plochy dle vyhlášky č.5/2001 o závazných částech územního plánu obce Sobětuchy, resp. vyhlášek č.6/2004 a 3/2006 ke Změnám I. a II.:

území obytné čisté + čisté obytné území nízkopodlažní

Hlavní využití

- bydlení v rodinných a bytových domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti

Přípustné využití

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných a bytových domech
- pozemky staveb občanské vybavenosti a sportu pro obsluhu řešeného území (obchod, kultura, vzdělávání, zdravotnictví a sociální péče, ubytování, stravování)
- pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně, soukromé zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb pro služby (výrobní a nevýrobní služby) za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- pozemky staveb pro maloobchodní prodej za podmínky rozsahu do 200 m² prodejní plochy
- pozemky dalších staveb a zařízení, za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a

architektonickou strukturu okolní zástavby, a to zejména:

- umístěním na pozemku
- sklonem a tvarem střechy
- orientací hřebene střechy
- doplňkové stavby musí být svým objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní
- bytové domy max. do 2 nadzemních podlaží + podkroví

5. Požadavky na obsah územní studie

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část. Mapovým podkladem pro zpracování ÚS bude katastrální mapa (aktuální stav).

Po obsahové stránce bude ÚS respektovat regulativy ÚP. Studie v celém území vymezí komunikace, chodníky, polohy křižovatek. Z hlediska urbanistického bude posouzena výšková úroveň, hustota zastavění, zastavěnost pozemků.

ÚS bude vyhotovena v digitální podobě. Odevzdána bude v počtu 3 tištěné paré a 1x v dig. formě.

Textová část bude obsahovat zejména:

- vymezení řešené plochy
- urbanistické řešení
- kapacity území - plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy,
- konceptci dopravy včetně dopravy v klidu (rozhledové trojúhelníky)
- konceptci zeleně
- stanoviska DO

Grafická část bude dokumentovat zejména výkresy:

širší vztahy

stávající stav území

urbanistickou konceptci zástavby

Územní studie bude, v souladu se stavebním zákonem, zpracována autorizovaným architektem v oboru územního plánování dle zákona č.360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

6. Účel územní studie

Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad. Data o této studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti.