

ÚZEMNÍ STUDIE

Dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb. , ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

OBCE DOLNÍ POHLEĐ



DATUM : ZÁŘÍ 2010

ÚZEMNÍ STUDIE

Dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb. , ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

OBCE DOLNÍ POHLEĐ

A) úvodní údaje

Údaje o objednateli :

Poživatel : Městský úřad Kutná Hora,

odbor regionálního rozvoje a územního plánování,

Havlíčkovo náměstí 552, Kutná Hora

Údaje o zpracovateli dokumentace :

Architektonické řešení: Ing.arch.Rostislav Jukl IČO 46401326
Kutná Hora , Talafusova 966
mail Rostislav.Jukl@seznam.cz
Autorizace ČKA č. 962

Základní charakteristika stavby a její účel

Název : územní studie rozvojové plochy Dolní Pohleď

Místo stavby : Dolní Pohleď

Kraj: Středočeský

Stavební úřad : MěÚ Zruč nad Sázavou

Dokumentace stavby: územní studie

Datum: 09/2010

O b s a h :

A) úvodní údaje

B) průvodní zpráva

1. Základní údaje
2. Věcný obsah územní studie
3. Vymezení a charakteristika řešeného území a pozemku

Základní údaje :

Tato územní studie je pořizována na žádost obce Dolní Pohled', která má ve schváleném územním plánu (usnesením zastupitelstva obce ze dne 22.1.2009 č.1/09) uloženo její pořízení u řešené zastavitelné plochy č Z3. Je podmínkou pro rozhodování o změně zastavitelné plochy.

Územní studie prověřuje zastavitelnou plochu č.Z3 dle schváleného územního plánu. Plocha je určena pro bydlení. Zaměřuje se na ověření možnosti využití této plochy (parcelaci, dopravní řešení a technickou infrastrukturu).

Zpracování této územní studie předcházelo zadání, které bylo projednáno a schváleno.

Věcný obsah územní studie :

Zastavitelná plocha Z3 je na pozemku č. 223/5 k.ú. Dolní Pohled'. Dle schváleného územního plánu je využití plochy pro obytnou zástavbu nízkopodlažní venkovského typu v návaznosti na současně zastavěné území.

Vymezení a charakteristika řešeného území a pozemku:

Řešeným územím je zastavitelná plocha Z3 na pozemku č. 223/5 k.ú. Dolní Pohled'. Má výměru 1.4294 hektarů a je dle KN vedena jako orná půda. Leží v západním okraji obce , navazuje na stávající zástavbu. Z jihu je vymezena stávající zástavbou přes kterou je ponechán pruh pozemku pro přístup do řešené lokality. Z východu navazuje na zastavěné území obce. Ze severu jsou zemědělské pozemky a ze západu stávající zpevněná komunikace. Pozemek protíná vrchní vedení elektro 22kV s ochranným pásmem. Přes severozápadní kraj pozemku vede telefonní kabel. Na tento okraj zároveň zasahuje ochranné pásmo silnice II/336.

C) souhrnná technická zpráva

- 1 . popis navrhovaného způsobu využití území urbanistické a architektonické řešení
- 2 stanovení podmínek pro přípravu změny využití území
- 3 . základní údaje ,řešení dopravy,technické infrastruktury
- 4 . zásady zajištění požární ochrany
- 5 . zajištění bezpečnosti provozu stavby či užívání
- 6 . návrh řešení pro užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace
- 7 . popis vlivu navrženého způsobu využití území na životní prostředí a ochranu zvláštních zájmů
- 8 . návrh řešení ochrany dotčeného území před negativními účinky vnějšího prostředí
- 9 . civilní ochrana

D) výkresová dokumentace

- přehledná situace v měřítku 1 : 2 000
- celková situace stavby v měřítku 1 : 2 000
- situace v měřítku 1 : 1 000
- varianty studie zástavby
- geometrický plán
- fotodokumentace

E) dokladová část

B) průvodní zpráva

1. charakteristika dotčeného území a pozemku

Důvodem pro pořízení této studie je záměr obce využít pozemků pro výstavbu rodinnými domy a prověření jejího okolí z hlediska možné zástavby a dopravního napojení.

Řešené území je zastavitelná plocha Z3 na pozemku č. 223/5 k.ú. Dolní Pohled'.

Lokalita řešená studií je podle schváleného územního plánu určena pro obytnou výstavbu.

Řešeným územím je zastavitelná plocha Z3 na pozemku č. 223/5 k.ú. Dolní Pohled'. Má výměru 1.4294 hektarů a je dle KN vedena jako orná půda. Leží v západním okraji obce , navazuje na stávající zástavbu. Z jihu je vymezena stávající zástavbou přes kterou je ponechán pruh pozemku pro přístup do řešené lokality. Z východu navazuje na zastavěné území obce. Ze severu jsou zemědělské pozemky a ze západu stávající zpevněná komunikace. Pozemek protíná vrchní vedení elektro 22kV s ochranným pásmem. Přes severozápadní kraj pozemku vede telefonní kabel . Na tento okraj zároveň zasahuje ochranné pásmo silnice II/336.

Dopravně je území napojeno na zpevněnou komunikaci.

Byly zpracovány 3 varianty možné zástavby pozemku a obcí byla jako nejvhodnější vybrána varianta A.

2. základní charakteristika navrženého řešení ,využití pozemku

V současné je pozemek využit jako orná půda. Navrženo je umístění 12– ti rodinných domů a jejich obslužné komunikace. Technická infrastruktura (elektro, plynovod, kanalizace, vodovod ,rozvody veřejného osvětlení a dešťové kanalizace) na pozemku nejsou. Elektro, rozvody veřejného osvětlení a dešťové kanalizace budou řešeny

v dalším stupni dokumentace.

3. orientační údaje o změně

Z celkové výměry pozemků (téměř 1,5 hektarů) bude k zástavbě využita pouze část ,protože část pozemků leží v ochranném pásmu vedení elektro 22 kV a za ním, kde platný územní plán uvažuje zeleň.

C) souhrnná technická zpráva

1 . popis navrhovaného způsobu využití území urbanistické a architektonické

řešení

Lokalita pro zástavbu rodinnými domy byla vybrána územní plánem. Pozemek je v klidové poloze s možností dopravního napojení i napojení na stávající inženýrské sítě (elektro, veřejné osvětlení, dešťová kanalizace).

Pozemky jsou ve vlastnictví obce Dolní Pohled'.

Napojení lokality se uvažuje od jihu ze stávající místní zpevněné komunikace. Je pro ni ponechán pruh mezi pozemky č. 223/2 a 219/5 k.ú. Dolní Pohled'. Byly vypracovány 3 varianty možného řešení zástavby z nichž byla jedna vybrána.

Nejvhodnější s ohledem na tvar pozemku je řešení s jednou komunikací lemovanou z obou stran pozemky pro výstavbu. Tato komunikace je řešena jako jednopruhová š.4,0 metrů, obousměrná s možností výhyben na odstavných pruzích podél ní . Pruh mezi pozemky šířky 9,5 metrů je dostatečný i pro zeleň a umístění inženýrských sítí. Komunikace bude napojena na stávající místní komunikaci druhým sjezdem u napojení na silnici II/336. Toto napojení bude řešeno detailně včetně rozhledových úhlů v dalším stupni dokumentace.

Urbanistické a architektonické řešení

Navrženo je umístění samostatně stojících rodinných domů o zastavěné ploše 80 – 250 m². Uliční čára 6 m od hranice pozemku související s komunikací. Velikost pozemků je 790 – 1215 m². Zastavěnost pozemku nepřekročí 30 %. Odstup domů od společné hranice pozemků rodinných domů bude minimálně 2 m a mezi domy minimálně 7 m.

Stavebně - technické řešení – doporučení

Rodinné domy se doporučují navrhnout z klasických stavebních materiálů . Střechy sedlové, valbové o sklonu 30 – 45 stupňů. Výška hřebene 6 – 8 m. Svislé nosné konstrukce zděné z keramických či porobetových tvarovek, stropní konstrukce keramické či betonové. Střecha s klasickým krovem se skládanou krytinou (betonová, pálená...) .

2. stanovení podmínek pro přípravu změny využití území

Hydrogeologický a geologický průzkum nebyl proveden – budou provedeny před zpracováním dokumentace pro územní a stavební řízení.

Do lokality zasahuje pouze ochranné pásmo vrchního vedení elektro 22 kV . a telefonní kabel. Jejich ochranná a pásma budou respektována.

Zahájení zemních prací bude oznámeno Archeologickému ústavu AV ČR.

Zábor zemědělského půdního fondu

Jedná se trvalý zábor pro 12 rodinných domů (asi 150m² na jeden dům a 50 m² na zpevněné plochy a příjezd k němu).

Na přístupovou komunikaci se předpokládá zábor, který je orientačně patrný ze situace a

bude vyhodnocen dalším stupni dokumentace.

3 . základní údaje, řešení dopravy, technické infrastruktury

Navrženo je umístění 12- ti rodinných domů a jejich obslužné komunikace,

Technická infrastruktura (elektro, rozvody veřejného osvětlení a dešťové kanalizace) budou řešeny v dalším stupni dokumentace.

Návrh řešení dopravy

Napojení lokality se uvažuje ze stávající jižní asfaltové místní komunikace na pozemku č. 508 k.ú. dolní Pohled' a to jako prodloužení a hlavní přístup. Uvažováno je i s propojením na silnici II/336.

Pro obsluhu zástavby je navržena jedna komunikace. Bude jako páteřní dopravní komunikace. Tomu budou odpovídat i její parametry.

Tato komunikace je řešena jako jednopruhá š.4,0 metrů, obousměrná s možností výhyben na odstavných pružích podél ní . Pruh mezi pozemky šířky 9,5 metr je dostatečný i pro zeleň a umístění inženýrských sítí. Komunikace bude napojena na stávající místní komunikaci druhým sjezdem u napojení na silnici II/336. Toto napojení bude řešeno detailně včetně rozhledových úhlů v dalším stupni dokumentace.

Povrch bude asfaltový. Dopravní značení bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

Parkování a garážování vozidel bude na vlastním pozemku.

Vozovka komunikace bude mít živičný kryt, chodníky budou ze zámkové betonové dlažby. Odvodnění komunikací a zpevněných ploch bude řešeno svedením do kanalizace samostatným projektem, u chodníků zasakováním do přilehlých travnatých ploch.

Technická infrastruktura

Je řešena pouze informativně, protože cílem této studie je především prostorové řešení území a návrh nové zástavby. Podrobněji bude řešena v dalších stupních dokumentace (pro územní a stavební řízení). V dotčeném území se nacházejí nebo budou nacházet 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. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti.

Před zahájením stavby bude provedeno odpojení podzemních a nadzemních vedení dle postupu výstavby. Zemina z výkopů bude využita k terénním úpravám na pozemcích určených k zástavbě. Přebytek zeminy z výkopů bude uložen na deponiích zajištěných dodavatelem stavby.

V případě výskytu neoznačených podzemních vedení, zařízení, nálezů apod. bude proveden průzkum stavu a funkce popř. nahlášení dotčenému orgánu či správci.

Vodní hospodářství

Pitnou vodou budou domy zásobeny z vlastních domovních studní. Po vybudování vodovodu v obci budou na něj napojeny. Budoucí uliční vodovodní řady je možno uložit do zeleného pruhu anebo pod zámkovou dlažbu podél komunikace.

Likvidace odpadních vod (asi 8 m³ na jeden dům za měsíc) bude do navržených nepropustných jímek na vyvážení s likvidací mimo řešené území.

Likvidace dešťových vod – u rodinných domů ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány na jejich pozemcích zasakováním a v akumulacích nádržích pro zálivku. Komunikace bude odvodněna napojením na dešťovou kanalizaci .

Plyn

V obci není plynovod. Zástavba nebude napojena na plynovod.

Telekomunikace

Pro všechny domy bude proveden rozvod v souběhu s vedením elektro a veřejného osvětlení uložena telefonní kabelová síť. Přes severozápadní část pozemku prochází telefonní kabel – jeho ochranné pásmo bude respektováno.

Elektro

a) Bilance spotřeby el. energie:

Bilance výpočtového zatížení (P_b) pro uvažovanou výstavbu je provedena dle ČSN 332130 a směrnic ČEZ a.s.

Návrh je zpracován pro předpokládané typy odběrů a to 12 RD – kategorie B (el. vaření, vytápění a ohřev TUV)

Celkové zatížení P_b = 180 kW

b) Zásobení elektrickou energií :

Zajištění el. energie pro plánovanou výstavbu rodinných domů bude provedeno ze stávající trafostanice jižně od řešené lokality.

Vlastní připojení jednotlivých rodinných domů bude provedeno novými kabelovými rozvody NN. Kabely jsou napojeny smyčkově do přípojkových kabelových skříní osazených do pilířů umístěných do vnějšího oplocení stavebních parcel . Pilíře budou sloužit zároveň pro umístění elektroměrových rozvaděčů.

Z důvodu minimalizace nákladů je navrženo sdružování kabelových skříní vždy pro 2 rodinné domy.

Trasa kabelů je převážně vedena v zelených pásích podél stavebních parcel.

Veřejné osvětlení :

Veřejné osvětlení místních komunikací v zástavbě RD bude navrženo v souladu s ČSN

360410 a ČSN 332000-7-714. Pro typ a parametry - Obslužné komunikace , provedení jako jednostranné . Budou užity bezpaticové – sadové stožáry osazené úspornými kompaktními zářivkami 1 x 36 W. Předpokládá se uložení kabelových rozvodů VO do společných tras s kabely NN. Napojení VO je uvažováno od stávajícího veřejného osvětlení v okolních ulicích .

4 . zásady zajištění požární ochrany

Charakter výstavby:

- rodinné domy – 1-2 nadzemní podlaží + podkroví, 2 nadzemní podlaží

(odstupová vzdálenost jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků - bude posouzeno v samostatné projektové dokumentaci objektů)

Zařízení pro protipožární zásah:

- nová komunikace je navržena v min.šířce 3,5m

- při provádění stavebních prací (výstavba inženýrských sítí) bude zajištěn průjezd vozovkou v šíři min.3m (průjezd požárních vozidel).

Zabezpečení vnější požární vody dle ČSN 730873:

Vnější požární voda bude zajištěna vnějším požárním zdrojem nadzemním, ev podzemním hydrantem na veřejném vodovodním řadu po jeho vybudování. V dalším stupni projektové dokumentace budou údaje upřesněny.

Každý rodinný dům bude mít dva samostatné požární úseky – obytnou část a garáž. Objekty budou umístěny na pozemky tak, aby jejich požárně nebezpečná prostor nezasahoval za hranice pozemku stavby. Obslužná komunikace bude sloužit pro přístup požární techniky a její zásah.

5 . zajištění bezpečnosti provozu stavby či užívání

Provoz stavby a její užívání (jedná se o stavby pro bydlení) nemá negativní vlivy a je bezpečné.

6 . návrh řešení pro užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace

Na rodinné domy se nevztahují požadavky vyhlášky upravující užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. Chodníky a přechody pro chodce budou příslušně bezbariérově upraveny.

7 . popis vlivu navrženého způsobu využití území na životní prostředí a ochranu zvláštních zájmů

Životní prostředí nebude provozem narušeno. Při provozu stavby nebude dle informací investora nakládáno s odpady kategorie ZN. V objektu není uvažováno se skladováním ani s manipulací, škodlivinami a ani s materiály obsahující ekologicky závadné látky. Smluvní zajištění odvozu a likvidace odpadu při stavbě bude doložena při kolaudaci objektu.

- ochrana ovzduší : vytápění bude převážně elektro
- ochrana proti hluku : stavby nejsou zdrojem hluku.

8 . návrh řešení ochrany dotčeného území před negativními účinky vnějšího prostředí

Stavby jsou bez negativního účinku na vnější prostředí.

Pro zpracování předkládané dokumentace budou v ploše území stanoveny radonové indexy pozemků. Předpokládáme nízké radonové riziko a proto v objektech nebudou potřeba provádět stavební protiradonová opatření.

Plynné a prachové emise - provoz nebude zdrojem zvýšené prašnosti.

Hluk - hladina hluku vně objektu nebude nepřevyšovat ve dne 50 dB a v noci 40 dB.

9 . civilní ochrana

Stavby nemají požadavky z hlediska civilní ochrany.

Vypracoval Ing.arch.Rostislav Jukl

FOTODOKUMENTACE SOUČASNÉHO STAVU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ





Mapový podklad pro projekt stavby na parcelě 81/24			
STŘEŠNÍ : 028	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 029	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 030	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 031	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 032	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 033	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 034	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 035	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 036	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 037	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 038	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 039	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 040	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 041	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 042	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 043	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 044	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 045	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 046	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 047	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 048	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 049	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 050	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 051	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 052	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 053	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 054	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 055	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 056	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 057	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 058	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 059	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 060	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 061	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 062	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 063	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 064	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 065	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 066	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 067	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 068	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 069	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 070	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 071	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 072	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 073	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 074	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 075	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 076	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 077	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 078	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 079	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 080	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 081	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 082	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 083	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 084	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 085	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 086	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 087	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 088	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 089	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 090	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 091	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 092	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 093	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 094	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 095	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 096	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 097	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 098	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 099	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby
TRÁVA : 100	Číslo stavby	Číslo stavby	Číslo stavby

POZNÁMKA:
 VEDENÍ NAZEMNÍCH A PODZEMNÍCH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ JE ZOBRAZENO INFORMATIVNĚ!
 NÁVRH JE VYPRACOVÁN DO PŘEDANÝCH PODKLADŮ, BUDE UPŘESŇEN V DALŠÍM STUPNI PD DLE VÝŠKOPISNEHO
 A PLOCHOPIŠNĚHO ZAMĚŘENÍ!
 UMÍSTĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ A JEJICH VELIKOST JE ORIENTAČNÍ!
 NÁVRH MŮŽE BÝT UPRAVEN DLE DALŠÍCH PODMÍNEK V ÚZEMÍ, PODMÍNEK SPRÁVCOV SÍTÍ, DLE VLASTNICKÝCH VZTAHŮ
 PŘI UMÍSTĚNÍ NÁVRŽENÝCH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ, KOMUNIKACE A ZELENĚ BUDOU RESPEKTOVÁNA OCHRANNÁ PÁSMATA,
 ŘEŠENÍ OBÝTNÝCH ULIC BUDE UPŘESŇENO V DALŠÍM STUPNI PD

objevitel :	DIECI DOULI POHLED
vyměření :	INŽENÝRSKÝM ČÍLOVÝM N
ÚZEMNÍ STUDIE	
DOULI POHLED	
SITUACE	