

Územní studii – lokalita „Na Vršku“ Svěsedlice

Ing. arch. Vojmír Prášil
Kosmákova 2317/33
750 02 Přerov
č. autorizace u ČKA Praha 02 569

A. Základní informace

A1. Základní údaje o územní studii

Jedná se o územní studii lokality „Na vršku“ v obci Svěsedlice.

A2. Základní údaje o zadavateli

V souladu s ustanovením § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, požaduje pro obec Svěsedlice Magistrát města Olomouce, odbor dopravy a územního rozvoje.

A3. Základní údaje o zpracovateli dokumentace

Zodpovědný projektant – autorizovaný architekt:

Ing. arch. Vojmír Prášil
Kosmákova 2317/33
750 02 Přerov
č. autorizace u ČKA Praha 02 569

Zpracovatel:

Ing. arch. Anna Smrčková – ARCHIND
IČ: 73890570
K Baběnci 744
783 44
tel.: 732 833 953

A4. Důvody pro pořízení územní studie

Využití lokality „Na vršku“ je dle platného územního plánu (OOP, kterým byl Územní plán Svěsedlice vydán, nabylo účinnosti dne 21. 9. 2018) podmíněno zpracováním územní studie. Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

A5. Základní cíle územní studie

Cílem zpracování územní studie je upřesnění situování budoucí zástavby. Součástí řešení studie je zpracování dílčích ploch bydlení, ploch zahrad jako nezastavitelných ploch u RD, ploch veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně a přístupové místní komunikace. Koncepce řešení využitelnosti respektuje zásady uvedené v platném územním plánu.

A6. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v jižní části obce Svěsedlice. Předmětná lokalita zahrnuje pozemky parc. č. 204/8, 204/24, 204/25, 204/26, 204/27 a 268 - vše v k.ú. Svěsedlice. Lokalita je dle platného územního plánu součástí plochy bydlení BV – bydlení venkovské.

A7. Poskytnuté podklady

- zadání územní studie
- digitální podklad v dwg. katastrální mapy obce Svěsedlice
- platný územní plán obce Svěsedlice

A8. Vyhodnocení splnění požadavků zadavatele

Studie upravuje a specifikuje uliční profily, stavební čáry a výškovou hladinu zástavby. Současně stanovuje podmínky pro napojení a vymezuje plochy veřejné zeleně uvnitř zástavby. Rozděluje výstavbu v lokalitě na dvě etapy. První etapa je již započata. Realizuje se na

pozemcích p. č. 204/24, 204/25, 204/26 a 204/27. V této části řešené lokality je již vydáno povolení na 3 rodinné domy, sítě a komunikaci. Na tuto část navazuje II. Etapa, která řeší parcelu č. 204/8. Předpokládá se zde dobudování jednosměrné komunikace a dále její pokračování a napojení na stávající polní cestu na parcele č. 268 s výjezdem na stávající místní komunikaci na parcele č. 159 (silnice III. tř/4365). V II. etapě se počítá s dělením pozemku p. č. 204/8 na 7 parcel určených pro výstavbu RD, dále již zmíněné dobudování jednosměrné veřejné komunikace, veřejného prostranství veřejné zeleně a inženýrských sítí. Řešení akceptuje požadavky zadavatele.

A9. Majetkoprávní vztahy

Řešené území zahrnuje 6 parcel, z nichž je převážná část ve vlastnictví soukromých osob a část ve vlastnictví obce Svěsedlice.

Pozemky p.č. 204/27, 204/8 a 204/25 jsou ve vlastnictví Mgr. Jiřího Jabůrka, Vacanovice 7, 78357 Tršice

Pozemek p.č. 204/26 je ve vlastnictví Ondřeje Karase a Lucie Karasové, Blažičkova 157/3, 77900 Bystrovany

Pozemek p.č. 204/24 je ve vlastnictví Ing. Miloše Ráčka, U Stadionu 432, 595 01 Velká Bíteš a Ing. Petry LenčేశovÉ, Kmochova 289/17, Nová Ulice, 77900 Olomouc.

Pozemek p.č. 268 je ve vlastnictví obce Svěsedlice, č. p. 58, 78354 Svěsedlice

Celková plocha lokality: 9 900 m²
Pozemky ve vlastnictví obce: 294 m²
Pozemky jiných subjektů: 9 606 m²

A10. Ochrana životního prostředí

Na území je navržena obytná výstavba. Objekty budou vytápěny elektřinou a budou napojeny na splaškovou kanalizaci. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže a odtud pak přepadem do vsaku na pozemku každého RD. Každé zasakovací opatření bude navrženo na základě provedeného hydrogeologického průzkumu a v souladu s ČSN 75 9010 a TNV 75 9011. Nově navržená komunikace bude sloužit pouze pro řešené území. Domovní odpad bude odvážen v rámci služeb obce. Předpokládá se jedna popelnice pro každý jeden rodinný dům, umístěná na vlastním pozemku.

B. Koncepce řešení

B 1.1. Koncepce urbanistického řešení

Řešené území se nachází v jižní části obce Svěsedlice, k. ú. Svěsedlice. Lokalita je vymezena polní cestou ze SZ a JZ stany a veřejnou komunikací ze SV a východní strany. Většinu pozemků tvoří zemědělsky obdělávané záhudenky. Terén je mírně svažité a stoupá směrem od východu na západ.

Výstavba v lokalitě je rozdělena do dvou etap. První etapa je již započata. Realizuje se na pozemcích p.č. 204/24, 204/25, 204/26 a 204/27. V této části řešené lokality je již vydáno povolení na 3 rodinné domy, sítě a komunikaci.

Komunikace se napojuje jako dvousměrná dvoupruhová na stávající komunikaci na parcele č. 127. Dále se zužuje na jednosměrnou komunikaci pokračující k jihu lokality. Propojení této komunikace bude dokončeno až v II. etapě.

Na tuto část navazuje II. etapa, která řeší parcelu č. 204/8. Předpokládá se zde dobudování jednosměrné komunikace a dále její pokračování a napojení na stávající polní cestu na parcele č.

268 s výjezdem na stávající místní komunikaci na parcele č. 159 (silnice III. tř/4365). Komunikace zhruba v půlce parcely 204/8 přechází do slepé ulice s obratištěm pro osobní auto. Komunikace je v této části obousměrná. Slouží k obsluze 3 RD. Nachází se zde i zpevněná plocha pro popelnicu.

V II. Etapě se počítá s dělením pozemku p. č. 204/8 na 7 parcel určených pro výstavbu RD, dále již zmíněné dobudování jednosměrné veřejné komunikace, veřejného prostranství, veřejné zeleně a inženýrských sítí. Jsou navrženy 4 stání pro auto a malý parčík pro odpočinek.

Ve východní a jižní části lokality je navržena liniová zeleň pro odhlučnění lokality. Objekty novostaveb RD by měly být menších proporcí, a jsou navrženy jako samostatně stojící domy a dvoj domy při zachování navržené uliční čáry.

B 1.2. Urbanistická ekonomie

Celková plocha řešeného území	9 900 m²
Z toho pozemky ve vlastnictví obce	294 m ²
pozemky ve vlastnictví soukromých osob	9 606 m ²
Plochy určené pro obytnou výstavbu – I.etapa	2 488 m ²
Plochy určené pro obytnou výstavbu – II.etapa	5 575 m ²
Plochy určené pro obytnou výstavbu – celkem	8 033 m²
Zpevněné plochy /komunikace, vjezdy, parkovací stání/ - I.etapa	187 m ²
Zpevněné plochy /komunikace, vjezdy, parkovací stání/ - II.etapa	452 m ²
Zpevněné plochy /komunikace, vjezdy, parkovací stání/ - celkem	972 m²
Plochy veřejné liniové zeleně – I.etapa	157 m ²
Plochy veřejné liniové zeleně – II.etapa	577 m ²
Plochy veřejné liniové zeleně – celkem	734 m²
Zbylé plochy rekreační veřejné zeleně	286 m²
Maximální počet navržených rodinných domů – I.etapa	3
Maximální počet navržených rodinných domů – II.etapa	7
Maximální počet navržených rodinných domů – celkem	10
Předpokládaný počet obyvatel – celkem	35

B 1.3. Zásady řešení dopravy

B 1.3.1 Vazby na existující síť komunikací

Nově navržená komunikace se napojuje jako dvousměrná dvoupruhová na stávající komunikaci na parcele č. 127. Dále se zužuje na jednosměrnou komunikaci pokračující k jihu lokality. Zde se napojuje na stávající polní cestu na parcele č. 268 s výjezdem na místní komunikaci na parcele č. 159. Komunikace zhruba v půlce parcely 204/8 přechází do slepé ulice s obratištěm pro osobní auto. Komunikace je v této části obousměrná.

B 1.3.2. Koncepce dopravního řešení

Komunikace se napojuje jako dvousměrná dvoupruhová šířky 5,5 m na stávající komunikaci na parcele č. 127. Dále se zužuje na jednosměrnou komunikaci š. 3 m pokračující k jihu lokality. Zde se napojuje na stávající polní cestu na parcele č. 268 s výjezdem na místní komunikaci na parcele č. 159. Komunikace zhruba v půlce parcely 204/8 přechází do slepé ulice s obratištěm pro osobní auto. Komunikace je v této části obousměrná š. 5m. Organizace dopravy bude řešena v dalším stupni PD.

B 1.3.3. Klidová doprava

Klidová doprava je řešena dle ČSN 73 6110. Projektování místních komunikací. Každý rodinný dům má na svém pozemku vymezenou plochu pro výstavbu alespoň jednoho garážového stání. Jako další odstavná stání poslouží plochy vjezdů před garážemi.

Bilance parkovacích stání dle ČSN 73 6110

Druh stavby.....bydlení

Předpokládaný max. Počet obyvatel – 10 RD x 3,5.....35 obyvatel

ka = 1,0 kp = 1,0

Oo = 10

Po = 3,7

N = Oo x ka +Po x ka x kp

N = 10 x 1,0 + 3,7 x 1,0 x 1,0

N = 10 + 3,7

N = 13,7 stání

V lokalitě je dle výpočtu potřeba zajistit celkem 13,7 stání. Minimálně 10 stání bude zajištěno na vlastních pozemcích RD. Na veřejné prostranství je tedy potřeba zajistit 4 odstavní místa.

B 1.4. Plochy bydlení

Parcely podél obslužní komunikace budou využity pro výstavbu RD. Plochy jednotlivých parcel jsou velikostně od 668 m² do 1 136 m². Nově navržená lokalita má charakter samostatně stojících domů a jednoho dvoj domu. Minimální výška objektů bydlení je 6 m, maximální výška objektů je 9,5 m. Objekty RD by měly mít maximálně dvě nadzemní podlaží. Střechy by měly být sedlové, se sklonem 30-45°. Hřeben orientován rovnoběžně s uliční čarou. Procento zastavěnosti by nemělo překročit 40%.

B 1.5. Plošná a prostorová regulace nové výstavby.

B 1.5.1. Komunikace

Hranice uličního profilu je definována linií oplocení soukromých pozemků. Vozidlová komunikace je navržena v živичném povrchu. Oboustranně je vozovka lemována zeleným pruhem.

B 1.5.2. Oplocení

Ve směru od ulice a v prostoru předzahrádek – až po stavební čáru se navrhuje nižší oplocení /max. Do výšky 1,5m/ dřevěné, zámečnický resp. Kovářsky zpracované, na podezdívce, může být doplněné podsadbou živého plotu.

Oplocení sousedních pozemků od stavební čáry směrem dovnitř pozemku může být plné, neprůhledné, vysoké do 2m, aby bylo zajištěno soukromí obyvatel.

B 1.5.3. Stavební čára

Jednotlivé RD jsou na parcelách umístěny tak, aby v daném směru komunikace potvrdili jednoznačně stavební čáru. Linie stavební čáry probíhá rovnoběžně s osou přilehlé komunikace. Vzdálenosti – viz výkres plošné a prostorové regulace.

B 1.5.4 Stavební objekty

Objekty rodinných domů

V návrhu je respektován požadavek na výstavbu RD. Plochy jednotlivých parcel jsou velikostně od 668 m² do 1 136 m². Nově navržená lokalita má charakter samostatně stojících domů a jednoho dvoj domu. Minimální výška objektů bydlení je 6 m, maximální výška objektů je 9,5 m. Objekty RD by měly mít maximálně dvě nadzemní podlaží. Střechy jsou navrženy sedlové, se sklonem 30-45°. Hřeben orientován rovnoběžně s uliční čarou.

Pultové střechy lze použít pouze ve dvorních traktech. Doporučená krytina – střešní taška,

připouští se variantně i jiné krytiny.
Směrem do zahrady mohou být na RD použita střešní okna, nebo vikýře. Vikýře nesmí být použity na domech situovaných na pozemcích A, B a C.

Procento zastavěnosti nesmí překročit 40%.

B 1.6. Řešení zeleně

B1.6.1. Současný stav

Řešené území se nachází na jižním okraji obytné zástavby. Většinu pozemků tvoří zemědělsky obdělávané záhumenky místních obyvatel.

B 1.6.2. Návrh řešení

Zeleň veřejná liniová

Nově navržená komunikace bude lemována po obou stranách zelenými pásy. Ve východní a jižní části lokality je navržená liniová zeleň pro odhlučnění lokality.

Zeleň rekreační

Uprostřed řešené lokality je navržen parčík pro relaxaci obyvatel.

B 1.7. Zásady řešení technické infrastruktury

B 1.7.1. Vodovod

Ve Svěsedlicích není vybudován veřejný vodovod, zásobování obyvatel vodou jev současné době z vlastních nebo obecních studní. Z toho důvodu bude každá novostavba RD bude napojena na vlastní studni na pozemku patřícím k RD.

B 1.7.2. Kanalizace

Odkanalizování lokality je řešeno v souladu s celkovou koncepcí likvidace odpadních vod v obci Svěsedlice.

Parametry stávající kanalizace:

Stoka splaškové kanalizace DN 250

Odkanalizování navržené lokality RD:

Splašková kanalizace je navržená v zeleném pasu

Profil: kanalizace: DN 250 mm PVC KG

Přípojky: DN 150mm PVC KG s revizní šachtou Wavin

Napojovací bod: šachta Š3 – vybudovaná v I. etapě

Přípojky jednotlivých domů budou napojeny odbočkou vysazenou v předstihu. U gravitačního napojení bude u hranice pozemku osazena revizní šachta.

Kanalizace bude řešena dle kapacitních požadavků, lomy a dlouhé úseky budou osazeny vstupními a revizními šachtami průtočnými či lomovými.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů PD.

B 1.7.3. Plynovod

V lokalitě se nenachází.

B 1.7.4. Elektrická energie

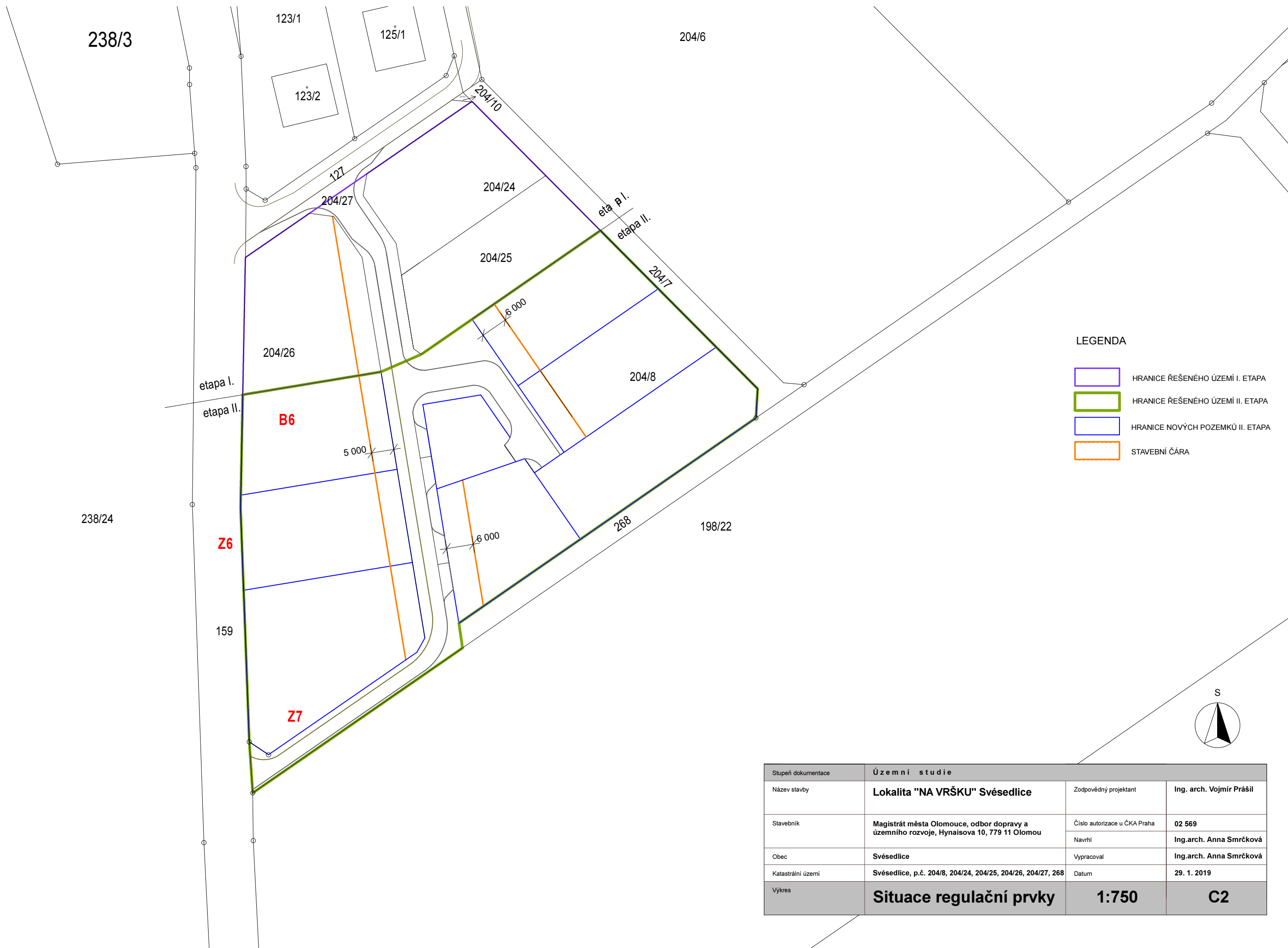
Dodávku elektrické energie do lokality zajistí ČEZ. V řešené lokalitě bude navrženo maximálně

10 RD. Dalším odběrem bude veřejné osvětlení cca 2kW.

B 1.7.4.1. Veřejné osvětlení

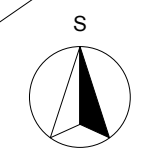
Vozidlové komunikace a veřejná prostranství budou osvětleny zdroji umístěnými na osvětlovacích stožárech.



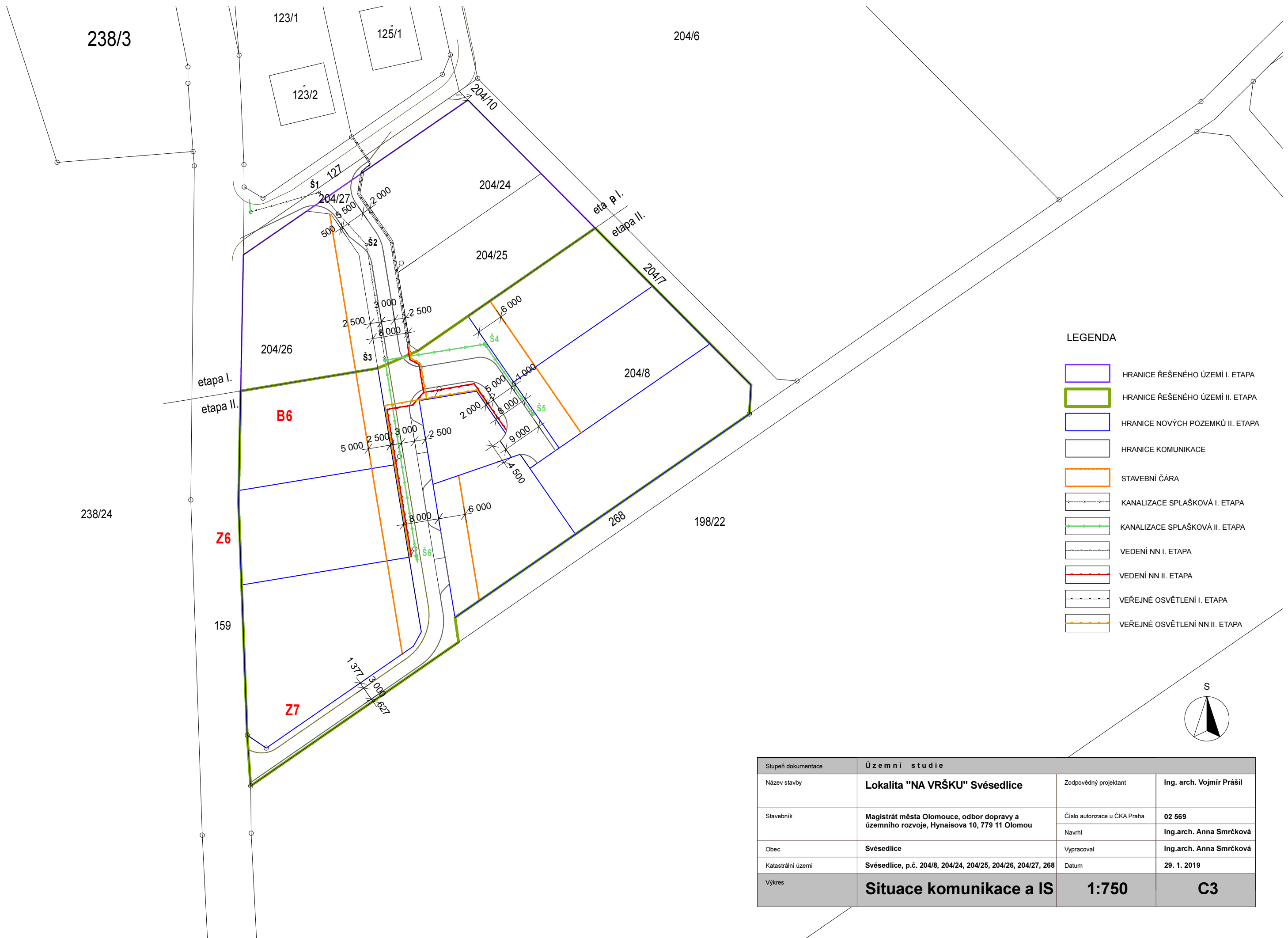


LEGENDA

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ I. ETAPA
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ II. ETAPA
	HRANICE NOVÝCH POZEMKŮ II. ETAPA
	STAVEBNÍ ČÁRA



Stupeň dokumentace	Územní studie		
Název stavby	Lokalita "NA VRŠKU" Svěsedlice	Zodpovědný projektant	Ing. arch. Vojmír Prášil
Stavebník	Magistrát města Olomouce, odbor dopravy a územního rozvoje, Hynaisova 10, 779 11 Olomou	Číslo autorizace u ČKA Praha	02 569
		Navrhl	Ing.arch. Anna Smrčková
Obec	Svěsedlice	Vypracoval	Ing.arch. Anna Smrčková
Katastrální území	Svěsedlice, p.č. 204/8, 204/24, 204/25, 204/26, 204/27, 268	Datum	29. 1. 2019
Výkres	Situace regulační prvky	1:750	C2



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ I. ETAPA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ II. ETAPA
- HRANICE NOVÝCH POZEMKŮ II. ETAPA
- HRANICE KOMUNIKACE
- STAVEBNÍ ČÁRA
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ I. ETAPA
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ II. ETAPA
- VEDENÍ NN I. ETAPA
- VEDENÍ NN II. ETAPA
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ I. ETAPA
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ NN II. ETAPA



Stupeň dokumentace		Územní studie	
Název stavby	Lokalita "NA VRŠKU" Svěsedlice	Zodpovědný projektant	Ing. arch. Vojmír Prášil
Stavebník	Magistrát města Olomouce, odbor dopravy a územního rozvoje, Hynaisova 10, 779 11 Olomou	Číslo autorizace u ČKA Praha	02 569
		Navrhl	Ing.arch. Anna Smrčková
Obec	Svěsedlice	Vypracoval	Ing.arch. Anna Smrčková
Katastrální území	Svěsedlice, p.č. 204/8, 204/24, 204/25, 204/26, 204/27, 268	Datum	29. 1. 2019
Výkres	Situace komunikace a IS	1:750	C3