

S K R B E Ň

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY „ZÁHUMENKY“

A) TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel: Obec Skrbeň

Pořizovatel: Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje

Zhotovitel: Atelier „R“, ing. arch. Petr Čehovský

listopad 2008

Obsah elaborátu:**A) TEXTOVÁ ČÁST**

1. Základní údaje	2
1.1. Důvod pořízení	2
1.2. Podklady	2
1.3. Cíl řešení	2
2. Vymezení řešeného území	2
2.1. Širší vztahy	2
2.2. Vymezení řešené plochy	2
3. Vymezení a využití pozemků	2
3.1. Urbanistická koncepce, funkční využití	2
3.2. Vymezení pozemků	3
4. Umístění a prostorové uspořádání staveb	3
5. Uspořádání veřejné infrastruktury	4
5.1. Dopravní obslužnost	4
5.2. Technická infrastruktura	4
5.2.1. Zásobování pitnou vodou	4
5.2.2. Kanalizace	4
5.2.3. Zásobování plynem	5
5.2.4. Zásobování elektrickou energií	5
5.2.5. Veřejné osvětlení	5
6. Limity podle zvláštních právních předpisů	5

B) GRAFICKÁ ČÁST

Výkres č.1 - Komplexní urbanistické řešení	1 : 1000
Výkres č.2 – Prostorové řešení	1 : 1000

1. Základní údaje

1.1. Důvod pořízení

Řešená lokalita „Záhumenky“ jako dílčí změna č.2/2 je součástí pořizovaného souboru změn č.2 územního plánu obce Skrbeň (zadání schváleno Zastupitelstvem obce Skrbeň dne 9.6.2008). Obecně je důvodem pro pořízení územní studie zájem stavebníků o výstavbu rodinných domů a celková nepřipravenost ploch, tedy absence územně plánovacího podkladu pro koordinaci nové zástavby. Územní studie bude podkladem pro návrh změny ÚPO a stanoví základní regulační podmínky pro využití území.

1.2. Podklady

- zadání územní studie, 6/2008
- územní plán obce Skrbeň, 4/2000
- změna č. 1 ÚPO Skrbeň, 12/2006
- digitální katastrální mapa
- letecké snímky řešené lokality

1.3. Cíl řešení

Cílem řešení je nalezení optimální míry a způsobu zastavění území určeného pro bydlení, včetně vymezení veřejných prostranství. Studie umožní realizovat výstavbu na nových plochách s vazbou na stávající urbanistickou strukturu.

Schválená a zaevidovaná územní studie bude hlavním územně plánovacím podkladem pro rozhodování stavebního úřadu v předmětné lokalitě.

2. Vymezení řešeného území

2.1. Širší vztahy

Řešené území se nachází na jihovýchodním okraji zástavby obce. Navazuje na zastavěné území – bydlení (rodinné domy) a částečně na plochu občanské vybavenosti (mateřská škola). Jedná se o území zemědělsky obhospodařované. Lokalita je vymezena na severozápadě záhumenní účelovou komunikací a ochranným pásmem vrchního elektrického vedení VN 22 kV, z jihu stávající polní cestou.

2.2. Vymezení řešené plochy

Lokalita je navržena na pozemcích p.č. 176/2, 185/21, 185/22, k.ú. Skrbeň:

p.č. 176/2, orná půda, 290 m², BPEJ 3.11.00

p.č. 185/21, orná půda, 6219 m², BPEJ 3.11.00

p.č. 185/22, orná půda, 6351 m², BPEJ 3.11.00

Pozemky v řešeném území jsou v soukromém vlastnictví.

3. Vymezení a využití pozemků

3.1. Urbanistická koncepce, funkční využití

Urbanistická koncepce vychází ze zásad trvale udržitelného prostředí a je ovlivněna především těmito podmínkami – polohou ve struktuře obce, přírodními podmínkami (rovinaté území), podmínkami ve schváleném územním plánu obce, současným stavem rozvoje území, včetně přístupu k jednotlivým pozemkům a vedením tras inženýrských sítí.

Řešené území je navrženo pro bydlení v rodinných domech. Celkem jsou navrženy 4 rodinné domy, navrhuje se výstavba 2 dvojdomků.

Napojení lokality na komunikační skelet je navrženo ze stávající účelové komunikace. Z důvodu potřeby zajistit obsluhu území – vjezdy na pozemky, inženýrské sítě – je navrženo rozšíření veřejného prostranství.

Z hlediska funkčního využití pozemků je převážná část lokality navržena jako plocha pro bydlení v rodinných domech venkovského typu, kde podmínky využití jsou definovány ve schváleném územním plánu. Vzhledem k rozsahu výstavby nebyly vymezeny samostatné plochy pro krátkodobou rekreaci obyvatel.

3.2. Vymezení pozemků

Stávající uspořádání parcel nedovoluje efektivní využití pozemků, proto jej nelze akceptovat. V rámci řešení studie jsou vymezeny nové stavební pozemky odpovídajících parametrů.

Pozemky pro bydlení

Jsou navrženy čtyři stavební pozemky pro rodinné domy, celková plocha pro bydlení je navržena o rozloze cca 4282 m²

iden.č.	počet domů	plocha pozemku (m ²)
1	1	1070
2	1	1070
3	1	1070
4	1	1070

Pozemky veřejných prostranství

Pro obsluhu pozemků v řešeném jsou navržena veřejná prostranství, která zahrnují komunikace, trasy inženýrských sítí, případně doprovodnou zeleň – jejich umístění je patrné z grafické dokumentace. Plocha pozemku veřejného prostranství – 1487 m².

4. Umístění a prostorové uspořádání staveb

Prostorová regulace zástavby

Pro vytvoření identity lokality jsou významné podmínky prostorového uspořádání staveb ovlivňující vnímaný prostor.

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára je v souběhu s hranicí, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení (viz. výkres č.1)
- objekty rodinných domů budou osazeny na stavební čáře, která je dána ochranným pásmem vrchního vedení elektro VN - 7 m od krajního vodiče (viz. výkres č.1)

Výška zástavby

- výška objektů rodinných domů – max. 2 NP, využití podkroví možné
- úroveň přízemí 0,3-0,5 m nad terénem, vzhledem k vysokému stavu spodní vody bude omezena velikost případného podzemního podlaží

Architektonické řešení

- architektonické a hmotové řešení nesmí narušit charakter, měřítko a obraz sídla
- střecha sedlová, sklon 35-45°, orientace hřebene dle výkresu č. 2
- tašková krytina (nebo imitace) cihlově červená nebo hnědá
- světlá omítka
- okna, dveře - dřevo (nebo plast), barva hnědá nebo bílá
- oplocení - plot dřevěný, vertikálně členěný nebo „živý“
- při vjezdu na parcelu zídka s odběrným místem, dopisní schránkou, výklenkem pro popelnici
- prostor před domky řešit jako okrasnou zahradu, za domky část s ovocnými stromy.

Intenzita využití pozemků

- koeficient zastavění (přípustný počet m² zastavěné plochy na m² pozemku) max. 0,40

5. Uspořádání veřejné infrastruktury

5.1. Dopravní obslužnost

Trasa účelové komunikace je vymezena v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství, jejich situování je patrné z grafické přílohy.

- dopravní obslužnost lokality bude řešena ze stávající účelové komunikace, která musí být po dohodě s dopravním inspektorátem opatřena dopravními značkami v režimu zklidněné komunikace
- účelová komunikace je navržena jako zklidněná komunikace v kategorii D1, území je rovinaté, mírně skloněné.
- odstavňá a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby nebo jako neoddělitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby
- u navržených rodinných domů je uvažováno s vestavbou min. jednoho odstavňého stání na bytovou jednotku a krátkodobým parkováním na pozemku rodinných domů.

5.2. Technická infrastruktura

Navrhuje se řešení technické infrastruktury ve vazbě na koncepci založenou schváleným územním plánem obce. Trasy inženýrských sítí budou vedeny pokud možno v rámci veřejných prostranství, podél komunikace. V rámci územní studie byly po dohodě s obcí stanoveny hlavní zásady řešení, prostorové vymezení tras jednotlivých inženýrských sítí bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

5.2.1. Zásobování pitnou vodou

V obci je rozvedeno potrubí veřejného vodovodu. Voda je odebírána ze Skupinového vodovodu města Olomouce. Základní akumulace vody ve vodojemu Křelov obsahu 20.000 m³. Vodojem je osazen výškově cca 60 m nad obcí, hydrostatický tlak ve vodovodu obce převyšuje doporučené hodnoty. Na začátku rozvodné sítě obce je proto redukován na hodnotu 35 – 40 m.

Vodovodní přivaděč PVC 200 mm je veden ke hřbitovu obce a dále krajem polní cesty do areálu mateřské školy. Zde je osazen redukční ventil a hlavní vodoměr. Připojný řad pro navržené novostavby nemůže být proto napojen na přivaděč v blízkosti novostaveb, ale až v areálu mateřské školy, za redukční a vodoměrnou šachtou. Po vytyčení tras vodovodu a souběžného plynovodu v terenu se zvolí trasa přípojného řadu pro novostavby.

Potrubí vodovodního řadu pro novostavby tlakové PVC 80 mm. Celková délka potrubí cca 70,0 m.

Orientační potřeba vody

Denní průměrný odběr

16 osob á 110 l.s-1 . . . 1.760 l.d-1 . . . 0,02 l.s-1

5.2.2. Kanalizace

Daná lokalita je při okraji obce kde není položeno potrubí dešťové kanalizace. Dešťové vody zelených ploch zasáknou v místě spadu, dešťové vody střech a zpevněných ploch se shromáždí ke vsakovací jímce.

Pro odvádění a čištění splaškových vod obce je zpracován projekt tlakové splaškové kanalizace s napojením na kanalizační síť a čistírnu odpadních vod sousední Horky n. Mor. Do doby položení potrubí splaškové kanalizace musí být splaškové vody nových domů shromažďovány v žumpách a vyváženy na čov do Horky n. Mor. případně na jinou blízkou

Obec má zpracován projekt tlakové splaškové kanalizace odvádějící splaškové vody tlakovým potrubím ke kanalizační síti Horky n. M. a jí k čistírně odpadních vod této obce. Stavba bude zahájena po získání potřebných peněžních subvencí.

Do doby realizace splaškové kanalizace musí jednotlivé nemovitosti shromažďovat splaškové vody v žumpách a vyvážet je na ČOV v Horce n.M. případně k jiné ČOV.

5.2.3. Zásobování plynem

V lokalitě je možnost napojení STL plynovod prodloužením rozvodů veřejné sítě z ulice Spálená.

Zásobování zemním plynem napojením na stávající síť STL. Max. spotřeba zemního plynu navržené lokality je 13,08 m³.

5.2.4. Zásobování elektrickou energií

V lokalitě je možnost napojení na rozvody elektro NN prodloužením rozvodů veřejné sítě.

Elektrorozvody NN řeší samostatně správce energetické sítě ČEZ Distribuce a.s. Celkový výkon navržené lokality Pi 60 kW.

5.2.5. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude doplněno napojením na rozvod ulice Spálená.

6. Limity podle zvláštních právních předpisů

Limity využití území podle zvláštních předpisů byly při řešení respektovány, graficky zobrazitelné limity jsou vyznačeny ve výkrese č.1.

Ochrana přírodních zdrojů

Z hlediska vodohospodářského přináleží celá řešená lokalita do Chráněné oblasti přirozené akumulace vod – Kwartér řeky Moravy.

Ochrana před radonovým rizikem

Skrbeň spadá do území s 1. a 2. stupněm radonového rizika. Pro novou výstavbu je nutno provádět měření skutečných hodnot radonového záření a navrhnout příslušná opatření.

Ochranná pásma

Při severozápadním okraji řešené lokality prochází elektrické nadzemní vedení VN 22 kV – ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče



- HRANICE POZEMKŮ S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
- HRANICE STAVEBNÍCH POZEMKŮ
- 3 ČÍSLO STAVEBNÍHO POZEMKU
- POZEMKY PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
- VEŘEJNÁ ZELEŇ
- ÚČELOVÁ KOMUNIKACE
- VJEZDY NA POZEMKY
- STAVEBNÍ ČÁRA
- 432/39 PARCELY
- ⇄⇄⇄ VRCHNÍ EL. VEDENÍ VN
- - - - - OCHRANNÉ PÁSMO EL. VEDENÍ VN





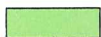
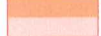
Skrbeň, územní studie lokality "Záhumenky"

KOMPLEXNÍ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

1

objednatel	Obec Skrbeň
pořizovatel	MmOI <i>Petr Čehovský</i>
projektanti	ing. arch. Petr Čehovský, ing. V. Svěrák, ing. arch. Viktor Čehovský
stupeň PD	studie únor 2009 měřítko 1 : 1000



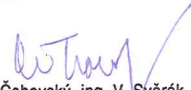
-  ÚČELOVÁ KOMUNIKACE
-  VJEZDY
-  VEŘEJNÁ ZELEŇ
-  NAVRŽENÉ OBJEKTY, ZASTŘEŠENÍ



Skrbeň, územní studie lokality "Záhumenky"

PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ

2

objednatel	Obec Skrbeň
pořizovatel	MmOI 
projektanti	ing. arch. Petr Čehovský, ing. V. Svěrák, ing. arch. Viktor Čehovský
stupeň PD	studie únor 2009 měřítko 1 : 1000