S K R B E Ň

ÚZEMNÍ STUDIE
LOKALITY „NAD OLEŠKAMI“

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 3

1.1. Důvod pořízení 3

1. 2. Podklady 3

1.3. Cíl řešení 3

2. Vymezení řešeného území **4**

2.1. Širší vztahy 4

2. 2. Vymezení řešené plochy 4

3. Vymezení a využití pozemků 4

3.1. Urbanistická koncepce, funkční využití 4

3. 2. Vymezení pozemků 4

4. Umístění a prostorové uspořádání staveb **5**

5. Uspořádání veřejné infrastruktury **5**

5.1. Dopravní obslužnost 5

5.2. Technická infrastruktura 5

5. 2. 1. Zásobování pitnou vodou 5

5. 2. 2. Kanalizace 6

5. 2. 3. Zásobování plynem 7

5. 2. 4. Zásobování elektrickou energií 7

5. 2. 5. Veřejné osvětlení 7

6. Limity podle zvláštních právních předpisů **8**

B) GRAFICKÁ ČÁST

Výkres č.1 - Komplexní urbanistické řešení 1 : 1000

Výkres č.2 – Prostorové řešení 1 : 1000

Výkres č.3 – Příčný řez veřejným prostorem 1: 500

1. Základní údaje

1.1. Důvod pořízení

Řešená lokalita „Nad Oleškami“ jako dílčí změna č.2/1 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 západním okraji zástavby obce. Je vymezeno na východě a severu stávající obytnou zástavbou, z jihu plochami navrženého občanského vybavení. Jedná se o území zemědělsky obhospodařované.
Na jižní straně byla v územním plánu navržena občanská vybavenost, záměry vlastníka pozemku nejsou v tuto dobu známy a proto územní studie po dohodě s obcí tuto plochu neřeší.

2.2. Vymezení řešené plochy

Lokalita je navržena na pozemcích p.č. 413/23, 413/24, 413/25, 413/26., 411/1 a 411/2, k.ú. Skrbeň, část pozemků 413/6, 662/1 a 580/4, k.ú. Skrbeň bude využita k zajištění přístupu do lokality.
Pozemky v řešeném území jsou v soukromém vlastnictví a ve vlastnictví obce. BPEJ 3.58.00 (II. třída ochrany ZPF).

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 je navrženo 27 rodinných domů, navrhuje se výstavba 24 dvojdomků a 3 domků samostatně stojících.

Napojení lokality na komunikační skelet je řešeno pomocí navržené místní komunikace navazující na účelovou komunikaci vedoucí podél jednokolejné železnice č. 275 Olomouc-Prostějov.
Urbanistická koncepce je založena na vytvoření uličního prostoru, který by byl typický pro oblast střední Hané. Středem uličního prostoru je vedena komunikace, ukončení komunikace je řešeno obratištěm pro nákladní automobily, propojení s ulicí V Oleškách je chodníkem. Komunikace je navržena v kategorii D1 - obytná zóna - smíšený provoz chodců a vozidel. Výhledově je možné propojit navrženou místní komunikaci s ulicí V Oleškách. Podél uličního prostoru jsou navrženy parcely domků, které jsou navrženy jako řadové, dvojdomky a samostatně stojící domky. Tato koncepce umožňuje rozvinutí zajímavého urbanistického řešení a zároveň výběr vhodné parcely a typu domu pro jednotlivé stavebníky. Podél komunikace jsou řešeny trávníkové plochy, pod kterými jsou navrženy inženýrské sítě.
Přístupnost lokality je zajištěna z místní komunikace, území je rovinaté, mírně skloněné. Šířka komunikace se navrhuje 6 m se živičným krytem. Mezi komunikací, parkovacím pruhem a hranicí parcely se uvažuje pás široký cca 1,8 m, který bude zatravněn.
Garážování je uvažováno na vlastním pozemku stavebníka, pro parkování jsou dále vyčleněna nezbytná podélná stání po straně komunikace, kombinovaná se stromořadím. Podél uličního prostoru jsou navrženy parcely pro rodinné domy různých tvarů a velikostí dle požadavků stavebníků.
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

Je navrženo 27 stavebních pozemků pro rodinné domy, celková plocha pro bydlení je navržena o rozloze cca 14 451 m^2.

iden.č.	počet domů	plocha pozemku (m^2)
1	1	1007
2	1	555
3	1	555
4	1	555
5	1	555
6	1	690
7	1	594
8	1	460
9	1	460
10	1	460
11	1	460
12	1	460
13	1	460
14	1	474
15	1	725
16	1	560
17	1	560
18	1	560
19	1	560
20	1	560
21	1	460
22	1	460
23	1	460
24	1	460
25	1	460
26	1	460
27	1	925

Pozemky veřejných prostranství
Pro obsluhu pozemků v řešeném jsou navržena veřejná prostranství, která zahrnují komunikace, chodníky, trasy inženýrských sítí, případně doprovodnou zeleň – jejich umístění je patrné z grafické dokumentace.
Plocha navrženého veřejného prostranství je 3520 m^2.

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 čáry ve vzdálenostech 5 m od hranice oddělující vymezené pozemky pro bydlení od veřejného prostranství (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 m^2 zastavěné plochy na m^2 pozemku) max. 0,40

5. Uspořádání veřejné infrastruktury

5.1. Dopravní obslužnost

Dopravní obslužnost lokality bude řešena z navržené zklidněné komunikace ve funkční třídě D1 - obytná ulice (veřejný prostor široký 12 m, v jedné úrovni jízdní pruh široký 6 m, přilehlý parkovací pruh a zelené pásy). Navrženo je obratiště pro nákladní auta. Propojení v ulici V Oleškách je navrženo pěším chodníkem širokým 1,5 m. Výhledově je ponechána prostorová územní rezerva pro propojení s ulicí V Oleškách motorovou dopravou.
Trasy komunikace obslužné i pěší jsou vymezeny v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství, jejich situování je patrno z grafické přílohy.
- přístupnost lokality je zajištěna ze stávající účelové komunikace, území je rovinaté, mírně skloněné
- místní obslužná komunikace bude upravována ve funkční třídě C v kategorii MO2 12/6,5/20 (dvoupruhová komunikace, prostor pro místní komunikaci, šířka hlavního dopravního prostoru, rychlost 20 km/h) podle ČSN 739110 Projektování místních komunikací.
- - odstavná 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 odstavného stání na bytovou jednotku a krátkodobým parkováním na pozemku

- krátkodobé parkování pro návštěvníky je navrženo přidruženém dopravním prostoru – podélná stání

5.2. Technická infrastruktura

Navrhuje se řešení technické infrastruktury ve vazbě na koncepci založenou schváleným územním plánem obce. Trasy inženýrských sítí budou vedeny ve veřejném prostoru, 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

Obec odebírá pitnou vodu ze Skupinového vodovodu Olomouc, který má rozsáhlá prameniště v prostoru Litovelska. Odtud je voda čerpána do hlavního vodojemu u Křelova, 20.000 m^3, 274,8 / 282,9 m. Z vodojemu je voda rozváděna do Olomouce a okolních obcí. Ze zásobovacího řadu pro Horku n. M. je položen odbočný zásobovací řad PVC 200 mm pro Skrbeň. Vyšší tlak vodojemu Křelov je ve Skrbeni redukován redukčním ventilem v areálu mateřské školy. Materiál vodovodní sítě obce tlakové PVC 80 – 150 mm, převažuje profil 100 mm.

Pro zásobování vodou lokality „ Nad Oleškami“ se položí do zeleného pásu podél pěší cesty a dále podél obslužné komunikace, při její západní straně, vodovodní řad 1-3-3-1, materiál PVC 80 mm napojený na řad 1-3-3 v ulici V Oleškách. Z řadu obočné větve pro napojení jednotlivých nemovitostí, pro požární ochranu osazeny na řadu 3 hydranty. V místě napojení šoupáky v zákopových soupravách. Celková délka nového řadu 275,o m.
Orientační potřeba vody
108 osob á 110 l.d-1 11 880 l.d-1 0,14 l.s-1
V lokalitě je možnost napojení na vodovod DN 80 v ulici V Oleškách.

5.2.2. Kanalizace

Kanalizování zástavby obce bylo obtížné pro malé spády terénu, vyšší hladinu spodní vody a přítomnost jen drobných vodotečí na katastru obce. Zástavba obce je umístěna na nevýrazném rozvodí mezi řekou Moravou a říčkou Blatou. Střed obce je na konci tohoto nízkého návrší, odkud terén mírně klesá k extravilánu obce. Vhodné recipienty, řeka Morava a Mlýnský potok, jsou pro samospádový průtok potrubím nedostupné. Tyto terenní podmínky a postupné kladení kanalizace zapříčinily roztříštěnost stávající dešťové kanalizační sítě obce, ta je rozdělena do osmi samostatných skupin. Splaškovou kanalizaci zatím obec nemá.

Pro odvádění dešťových vod z lokality „Nad Oleškami“ je využitelná jen stávající stoka F III uložená v ulici V Oleškách, při severní straně řešené lokality. Stoka F III, kruhové betonové potrubí DN 300 a 400 mm, mělce uložené, 0,8 – 1.2 m pod terénem, odvádí dešťové vody navazujícími stokami F a D, ulicemi Příčnou, Zahradní, Dvorskou, do melioračního příkopu v místní trati Žaběnec. Spád stoky F III 1,7- 3,1 %o. Při malém spádu potrubí a menších profilech je kapacita stoky téměř vyčerpaná zástavbou v ulici V Oleškách. Dle dřívějších výpočtů je volná kapacita této stoky jen 33,1 l.s-1.

Celkové povodí lokality „Nad Oleškami je 1,37 ha s odtokem jednoročního deště 46,5 l.s-1. Toto množství nelze stokou F III provést, odvodní se proto jen obslužná vozovka a cca 82 % střech rodinných domů mimo garáže. Chodníky a zelené plochy se neodvodňují, dešťová voda zasákne do terénu v místě svého spádu.

Část místní trati „Nad Oleškami“, západně od současně řešené plochy, nemá být v dohledné době zastavována. Pokud by přece jen růst obce vyžadoval rozšířit stavební plochy i na tato místa, z hlediska odvádění dešťových vod by bylo nutno zvýšit kapacitu stoky F III nejlépe výměnou nedostatečně kapacitního potrubí. Je také možnost přiložit ke stávajícímu potrubí potrubí doplňující. Odtok dešťové z nových ploch lze opozdit otevřenou nebo krytou dešťovou zdrží.

Pro odvádění dešťových vod z řešené lokality „Nad Oleškami“ je navržena stoka F III – 1, uložená v západním pruhu obslužné komunikace, v počátečním úseku vedená podél pěší cesty k ulici V Oleškách. Potrubí netlakové PVC DN 300 mm zaústěné do stoky F III v nově osazené vstupní šachtě Š 42 a. S ohledem na mělké uložení stoky F III nemůže být ani stoka F III-1 hlouběji uložena, její průměrná hloubka 1,20 m, spád cca 3,0 %o. Pro odvodnění vozovky osazeny uliční vpusti. Na stoku se připojí odpady střech domů, vyjma posledních pěti u jižního konce ulice. Ty musí dešťovou vodu odvádět do vsakovacích jímek.
Neodvodňují se střechy garáží, dešťovou vodu z jejich střech lze využít jako vodu užitkovou. Při jednoletém přívalovém dešti odteče ze střechy jedné garáže 395 l vody. Tu lze zachytit v běžných barelech. Neodvodňují se také zelené plochy.

Odtoková množství

Jsou stanovena pro jednoroční přívalový déšť s intenzitou 122,o l.s-1.ha-1 s dobou trvání 15 minut.
Odtokový koef. - pro obslužnou komunikaci 0,7
- pro střechy domů 0,9

obslužná komunikace	0,147 ha x 0,7 x 122	12,6 l.s-1
střechy domů – 22 domů	0,165 ha x 0,9 x 122	18,1 l.s-1
	celkový odtok	30,7 l.s-1

jedna střecha garáže	0,040 ha x 0,9x 122	0,44 l.s-1

při jednoročním přívalu naprší na střechu jedné garáže

44,0 l x 900 sec 395,0 l

Stávající dešťová kanalizace obce není pro svou plošnou roztříštěnost, mělké uložení potrubí a jeho stáří vhodná pro úpravu na kanalizaci jednotnou. U jednotných kanalizací menších obcí je obtížné a velmi nepřesné oddělování surových splašků od dešťových vod. Tím je přítok na čistírny rozkolísaný a zhoršuje účinnost ČOV. Vedení obce se proto rozhodlo položit samostatnou splaškovou kanalizaci. Výškové poměry terenu neumožňují jednoduché soustředění splašků samospádovým průtokem k jednomu místu. Je již zpracován projekt tlakové splaškové kanalizace odvádějící splaškové vody na provozovanou ČOV v Horce na Moravě.

Do doby realizace splaškové kanalizace musí jednotlivé nově postavené nemovitosti shromažďovat splaškové vody v žumpách a vyvážet je na ČOV do Horky n. M. případně do jiné ČOV. Dle vedení obce je stavba splaškové kanalizace možná v krátké době.

5.2.3. Zásobování plynem
V lokalitě je možnost napojení STL plynovod prodloužením rozvodů veřejné sítě z ulice v Oleškách -
- PE DN (63). Max. spotřeba zemního plynu navržené lokality je 88,3 m³ /hod.

5.2.4. Zásobování elektrickou energií
V lokalitě je možnost napojení na rozvody elektro NN prodloužením rozvodů veřejné sítě. Zabezpečení potřebného elektrického výkonu je řešeno z navržené kioskové trafostanice o výkonu 400 kW na pozemku obce při místní komunikaci na začátku Lipové ulice. Celkový výkon navržené lokality Pi 384,0 kW.
Elektrorozvody NN řeší samostatně správce energetické sítě ČEZ Distribuce a.s.

5.2.5. Veřejné osvětlení
Veřejné osvětlení bude řešeno napojením na rozvod ulice V Oleškách.

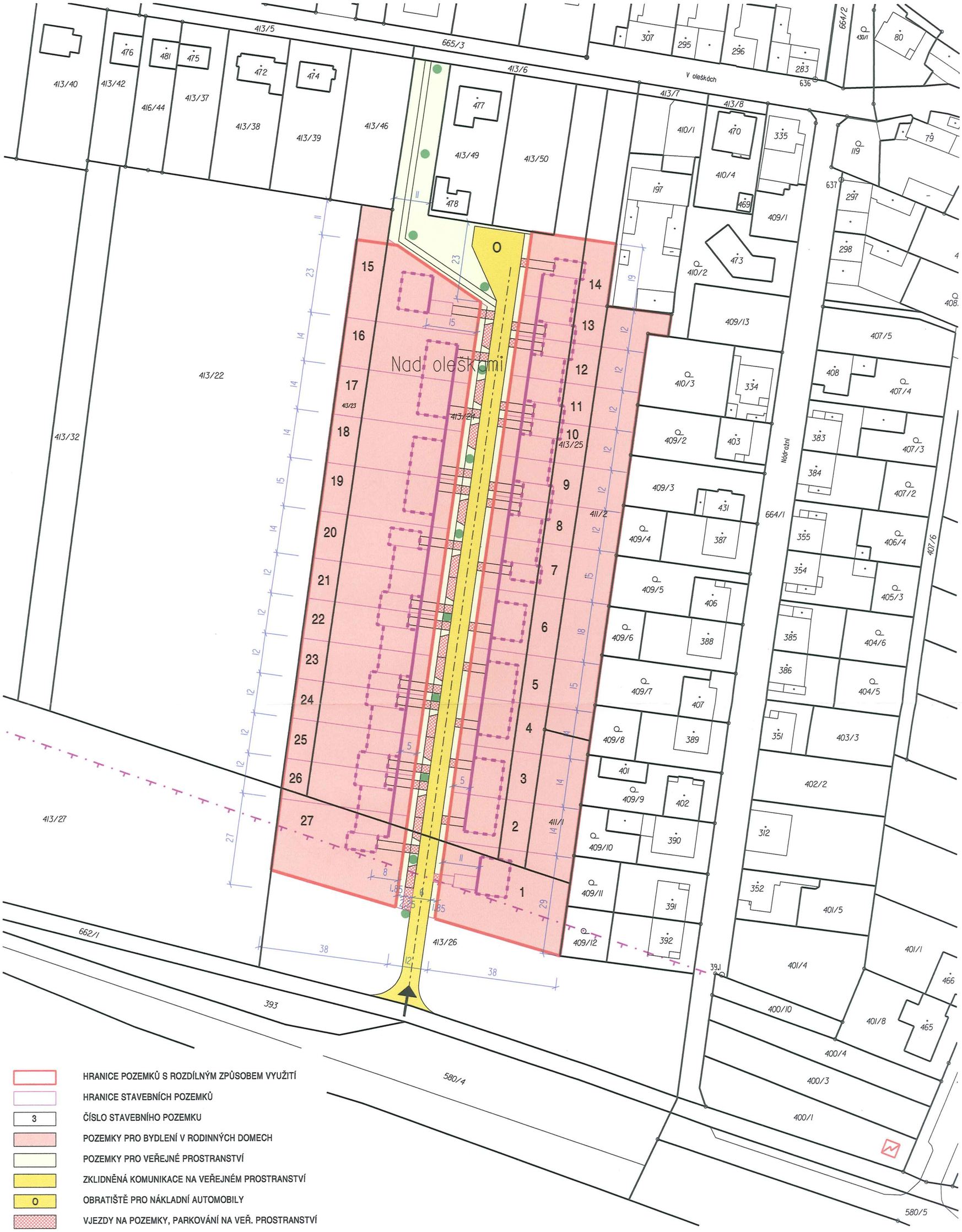
6. Limity podle zvláštních právních předpisů

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 – Kvartér 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.

Ochranné pásmo ČD
Ochranné pásmo dráhy limituje výstavbu pro bydlení - viz výkres č. 1



HRANICE POZEMKŮ S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

HRANICE STAVEBNÍCH POZEMKŮ

3 ČÍSLO STAVEBNÍHO POZEMKU

POZEMKY PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

POZEMKY PRO VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

ZKLIDNĚNÁ KOMUNIKACE NA VEŘEJNÉM PROSTRANSTVÍ

O OBRATIŠTĚ PRO NÁKLADNÍ AUTOMOBILY

VJEZDY NA POZEMKY, PARKOVÁNÍ NA VEŘ. PROSTRANSTVÍ

VZROSTLÁ ZELEŇ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

DOPRAVNÍ NAPOJENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

STAVEBNÍ ČÁRA

411/1 PARCELY

OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE

NAVRŽENÁ TRAFOSTANICE

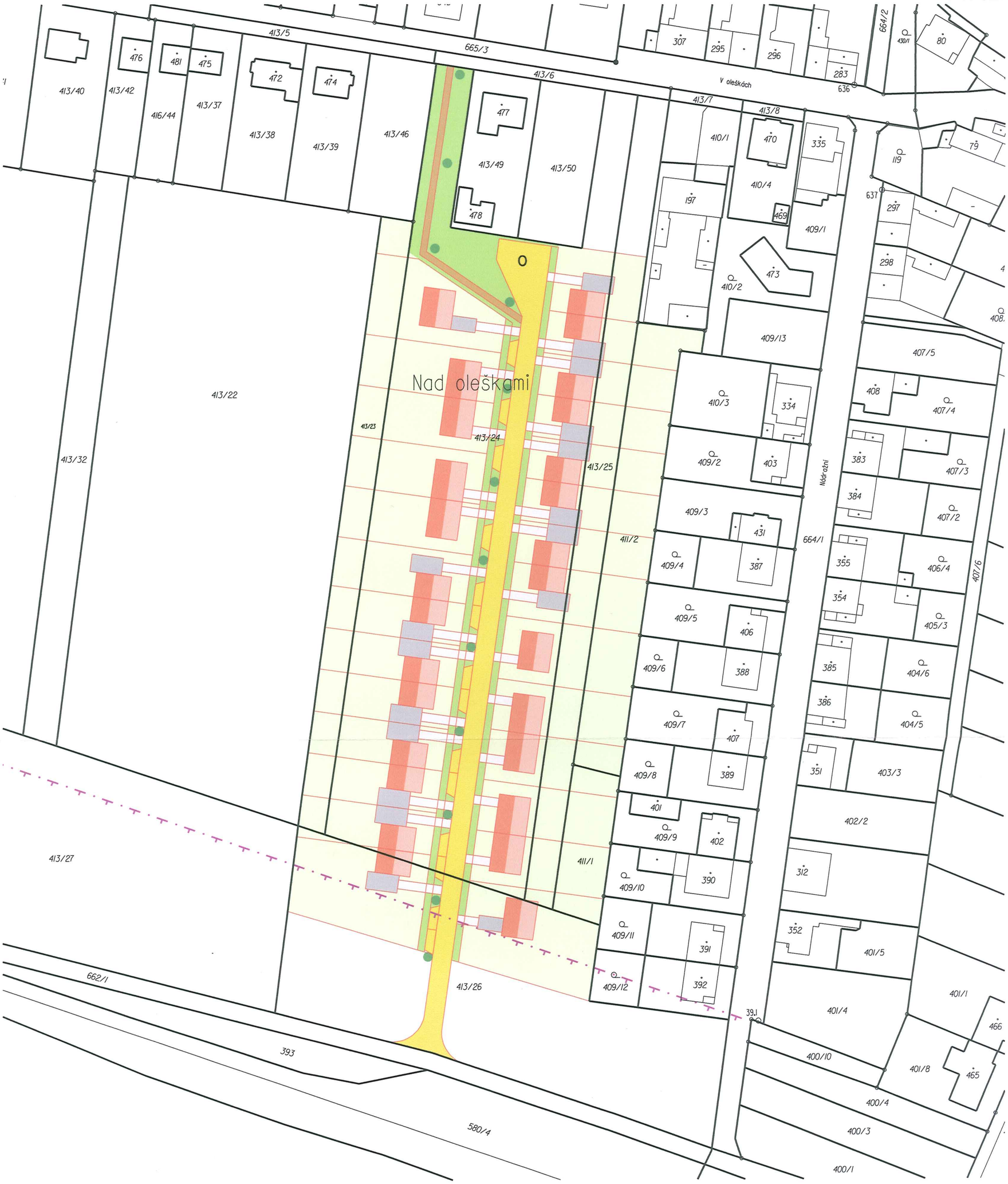
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ING. ARCH. PETR ČEHOVSKÝ ČKA 01 438 ČESKÁ REPUBLIKA

Skrbeň, územní studie lokality "Nad Oleškami"

KOMPLEXNÍ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

1

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



ZKLIDNĚNÁ KOMUNIKACE

O OBRATIŠTĚ

VJEZDY

GARÁŽE

CHODNÍK

VEŘEJNÁ ZELEŇ

VZROSTLÁ ZELEŇ

NAVRŽENÉ OBJEKTY, ZASTŘEŠENÍ

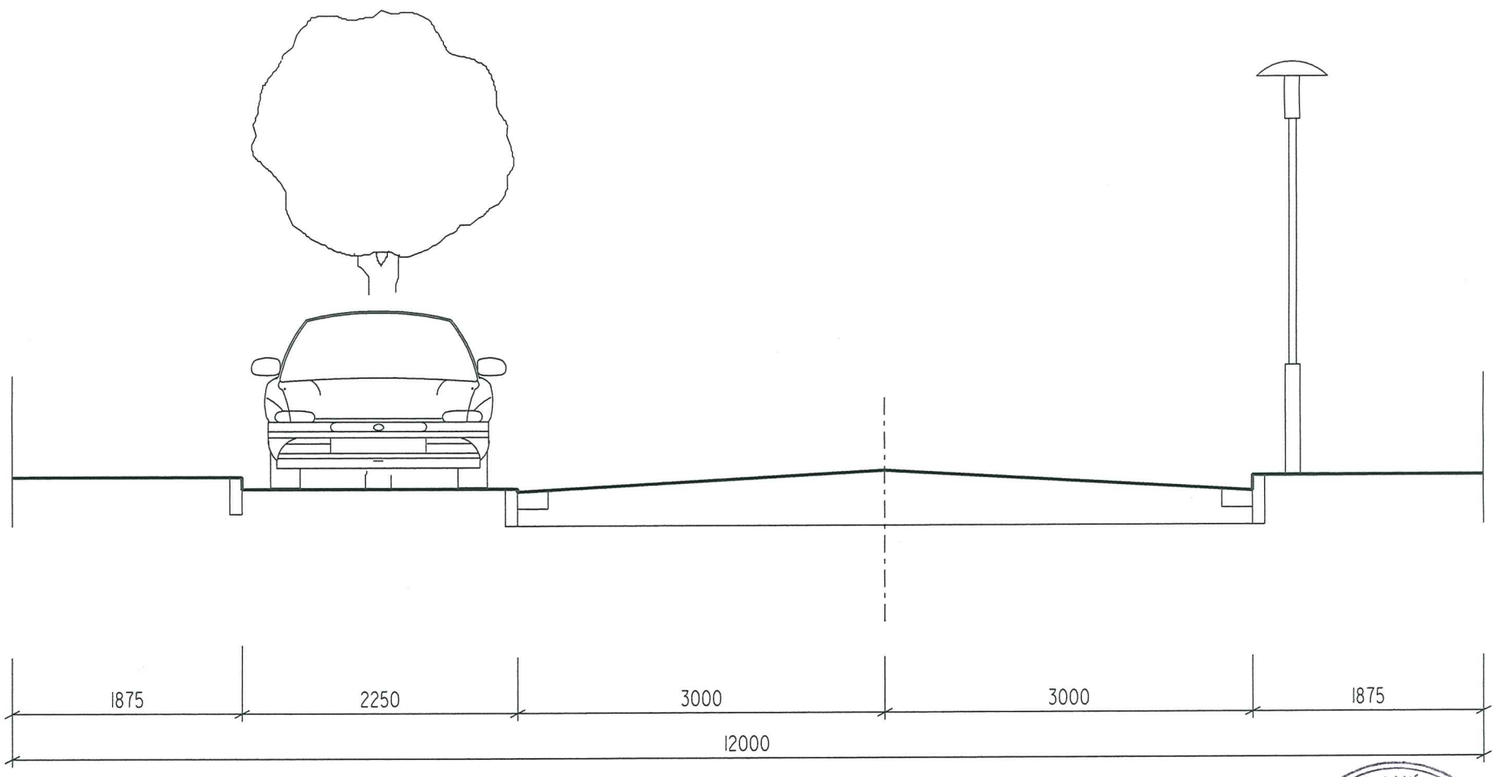
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ING. ARCH. PETR ČEHOVSKÝ ČKA 01 438 ČESKÁ REPUBLIKA

Skrbeň, územní studie lokality "Nad Oleškami"

PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ

2

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



AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT
ING. ARCH. PETR ČEHOVSKÝ
ČKA 01 438
ČESKÁ REPUBLIKA

Skrbeň, územní studie lokality "Nad Oleškami"

ŘEZ PŘÍČNÝ VEŘEJNÝM PROSTOREM

3

objednatel	Obec Skrbeň		
pořizovatel	MmOl		
projektanti	ing. arch. Petr Čehovský, ing. V. Svěrák, ing. arch. Viktor Čehovský		
stupeň PD	studie	únor 2009	měřítko 1 : 50