

ZÁZNAM O SCHVÁLENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Návrh na vložení dat do evidence ÚP činnosti: 25. 1. 2018

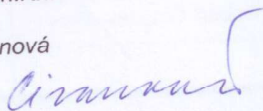
Název územní studie:

„ÚZEMNÍ STUDIE - POLOM - LOKALITA Z3“

Objednatel: Obec Polom, Polom č.p.34, 517 41 Kostelec nad Orlicí, IČ: 00579165

Pořizovatel: Městský úřad Rychnov n.K.,
Havlíčkova 136,
516 01 Rychnov n.Kn.

Ing. Pavlína Círanová



OBSAH

A. Textová část:

- vymezení území, širší vztahy
- požadavky vyplývající z Územního plánu Polom
- urbanistická koncepce včetně regulačních prvků
- návrh dopravního řešení
- technická infrastruktura
- dokladová část (vyjádření vlastníků a správců sítí k navrženému řešení, apod.)

B. Grafická část:

- 1. výkres širších vztahů 1:5000
- 2. hlavní výkres - urbanistický návrh 1:1000

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o pořizovateli a objednateli:

Pořizovatel : Městský úřad Rychnov nad Kněžnou

Objednatel : Obec Polom, Polom čp.34, 517 41 Kostelec nad Orlicí

Tel.:494546553, e-mail: starosta@polom.cz

Údaje o zpracovateli dokumentace:

Regio s.r.o., Hořická 50, 500 02 Hradec Králové

Ing.arch.Robert Chládek

Tel: 603721556, e-mail: chladek.r@volny.cz

Označení stavby a pozemku

Název : Územní studie

Místo stavby : Polom - lokalita Z3

Katastrální území : Polom u Potštejna

Dokumentace stavby: Územní studie

Datum: 1/2018



Hlavní cíle řešení, zhodnocení vztahu k ÚPD obce, soulad se zadáním ÚS

Cílem bylo prověřit možnosti a podmínky rozvoje v řešeném území pod ozn. lokalita č.Z3 v obci Polom.

Zadání územní studie bylo respektováno, návrhem je zohledněna zejm. provázanost na zastavěné území a stanovení regulace zástavby, vč. specifikace regulativů zástavby přiměřeně zpodrobnujících regulativy platného územního plánu při zohlednění současného urbanistického charakteru daného území venkovského typu.

2. VYMEZENÍ ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešeným územím je zastavitelná plocha označená Z3 (funkční využití Bv - bydlení v rodinných domech - venkovské) vymezené Územním plánem Polom. Lokalita tvoří obytnou zónu východním směrem od centrální části obce Polom. Navazuje na stávající obytnou zástavbu bydlení v rodinných domech. Celková výměra lokality podle vydaného územního plánu je 2,72 ha.

Lokalita je ohraničena ze severu lesním pozemkem a navrženou plochou přírodní zeleně, z jihu a východu polem a ze západu stávající zástavbou. Území je rovinaté až mírně svažité, zemědělsky využívané. Nejedná se o území, které by bylo památkovou rezervací nebo zónou, nejedná se ani není o chráněné či záplavové území. Pozemky v řešeném území jsou převážně kategorií orná půda.

V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

Severní a východní část území se nachází v ochranném pásmu lesních pozemků. V dotčeném území se nacházejí nebo mohou nacházet některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytýčit. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma nadzemní i podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti.

Katastrální území obce je územím s archeologickými nálezy. Stavebník (investor) je ve smyslu 22 odst. 2 zákona č. 201/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, povinen oznámit archeologickému ústavu Akademie věd ČR, případně i oprávněnou organizaci např. muzeu, svůj záměr a umožnit mu provedení záchranného archeologického výzkumu.

3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU POLOM

Řešené území je v ploše „**BV - Bydlení v rodinných domech - venkovské**“, pro kterou jsou stanoveny tyto regulativy funkčního využití:

hlavní využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech venkovského typu s příslušenstvím

přípustné využití:

- místní obslužné komunikace, zklidněné komunikace a chodníky, odstavná stání osobních vozidel
- veřejné prostranství včetně dětských hřišť
- veřejná zeleň
- stavby technické infrastruktury související s řešenou plochou

podmíněně přípustné využití:

- rodinné domy s hospodářským zázemím, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva za podmínky, že svou kapacitou a charakterem nesníží kvalitu okolního obytného prostředí
- stavby občanské vybavenosti a služeb pro obsluhu řešeného území a zařízení, za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s hlavním využitím a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- nové bytové domy

podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 30% u novostaveb a max. 60% u stávajících
- výšková hladina zástavby max. 1NP a podkroví u novostaveb a max. 2 NP a podkroví u stávajících
- architektonicky objekty budou ctít charakter výstavby typický pro řešené území

Vymezení zastavitelných ploch:

Lokalita Z3

Jedná se o lokalitu v severovýchodní části Polomi určené pro bydlení v rodinných domech-venkovské. Toto území bylo navrženo na základě požadavku obce realizovat zde postupně novou výstavbu rodinných domů. Vzhledem k návaznosti na stávající zástavbu, blízkosti lokálního biocentra a stávajícího sportoviště se požaduje vypracovat studii na tuto lokalitu s důrazem na architektonicko-urbanistické řešení celku. Objekty by měly ctít zejména měřítko okolních staveb. Tzn. Přízemní objekt bez patra se střechou a v prostoru půdy lze umístit obytné podkroví. Zde by měl být brán důraz na vnímání celku z pohledu zasazení do krajiny, výhledy a pod. Důležitým aspektem bude návrh likvidace splaškových vod. Dopravně je lokalita napojená na místní komunikaci. Využití plochy je podmíněno **vypracováním územní studie** jako podmínky pro další rozhodování o výstavbě v této lokalitě.

Na severní a západní straně od řešeného území se nachází navržená plocha **Zp - Zeleň - přírodního charakteru**

hlavní využití:

- plochy zeleně v sídlech udržovaní v přírodě blízkém stavu, obvykle neoplocené

přípustné využití:

- sady
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s řešenou plochou

podmíněně přípustné využití:

- nejsou stanoveny

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ REGULAČNÍCH PRVKŮ

Charakteristika řešeného území, základní podmínky ochrany jeho hodnot

Návrh zástavby vychází ze stávající parcelace dle katastru nemovitostí, z podmínek napojení na komunikace a inženýrské sítě a zadání stavebníka. Cílem je prověřit architektonické a urbanistické působení celku ve vztahu k okolní zástavbě.

Velikost pozemku pro výstavbu jednoho RD je min. 1000m^2 . V návrhu je situováno cca 17 pozemků pro výstavbu rodinných domů a 1 pozemek pro zahradu ke stávajícímu rodinnému domu. Počet parcel je možné měnit, tj. slučovat a dělit při zachování plochy min. 1000m^2 pro jednotlivou parcelu. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v další samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace.

Parcely pro rodinné domy jsou napojeny na navrženou komunikaci, která je napojena na stávající obecní komunikace a v jednu směru je zokružována.

Na severu území jsou na ploše zeleně přírodního charakteru navrženy sady pro sousední rodinné domy. Přes zeď přírodního charakteru na západě lokality je řešená lokalita propojena pro pěší na stávající sportovní plochu s hřištěm a bazénem. V severozápadní, západní a částečně východní části území jsou navržena veřejná prostranství.

Regulativy

Pro řešené zastavitelné území jsou pro stavby pro bydlení (rodinné domy) stanoveny tyto regulativy prostorového uspořádání:

- Koeficient zastavění pozemku max. 30% u novostaveb a max. 60% u stávajících
- Výšková hladina zástavby max. 1NP a podkrovní
- Architektonicky objekty budou ctít charakter výstavby typický pro řešené území
- Stavby pro bydlení budou izolované, tj. samostatně stojící
- Velikost pozemku pro výstavbu jednoho RD min. 1000m^2 , počet parcel je možné měnit, tj. slučovat a dělit při zachování min. plochy parcely 1000m^2
- Tvar střechy: - sedlové, polovalbové
- Sklon střechy: - sklon 35-45°
- Výška hlavního hřebene střechy: 6,5 - 8m
- Nepřípustné jsou bungalovy, sruby a roubené domy, výjimku tvoří parcely č.7, 8, 9, 10, 11 - kde jsou povoleny roubené domy
- Parkování - zajištění parkování na pozemku rodinného domu dle výpočtu potřeby odstavných stání
- Zástavba - možnost roztroušené zástavby - umístění rodinných domů ve výkrese je orientační
- Oplocení - oplocení z živých plotů do výšky 1,5m nebo umožňující průhlednost či omezenou prostupnost drobné zvěře (např. drátěné oplocení, dřevěné tyčkové apod.)

Návrh etapizace realizace

Výstavba rodinných domů je možná etapovitě tak, aby provedená část bezpečně fungovala.

Řešení zeleně, ochrana životního prostředí, kulturní a přírodní památky, návrh plochy veřejné zeleně, veřejného prostranství

V území se nenachází žádné objekty, zapsané v seznamu nemovitých památek. Zemní práce a terénní úpravy mohou narušit archeologické situace, proto je nutné provést záchranný výzkum formou archeologického dozoru. Na řešeném území není zastoupena žádná z kategorií zvláště chráněných území přírody ani žádné památné stromy, prvky systému ekologické stability nejsou narušeny.

V území se předpokládá pouze nízkopodlažní zástavba rodinného bydlení, formovaná jako ucelený soubor obytné skupiny. V území jsou navržena veřejná prostranství, celkem cca 1720m^2 :

- ve západní části území - cca 600m^2
- ve severozápadní části území - cca $370 + 250\text{m}^2$
- ve východní části území, v místě možného pokračování cesty - cca 500m^2

Pozemky v řešeném území jsou převážně v kategorii orná půda. Pozemky orné půdy pro navrženou komunikaci, rodinné domy a zpevněné plochy budou odňaty ze zemědělského půdního fondu. Před zahájením stavby rodinných domů bude provedena skryvka ornice.

5. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Dopravní obsluha území je zajištěna navázáním na současný dopravní systém obce. Komunikace je navržena jako místní komunikace IV. třídy, ukončená slepě, funkční skupiny D1 (obytná zóna), se smíšeným provozem chodců a vozidel. Jde o komunikaci místního významu, zajišťující dostupnost pozemků pro

výstavbu 17 rodinných domů. Svými šířkovými a směrovými parametry zajistí provoz osobních vozidel a nákladních vozidel skupiny N2 (svoz domovního odpadu, hasičská vozidla, vozidla údržby). Na konci komunikací obytné zóny v jižní a severní části území je navrženo obratiště ve tvaru T. Jeho rozměry byly ověřeny vlečnými křivkami a vyhovují směrodatnému vozidlu N2. V severní části území je na konci obratiště umožněno jednosměrné napojení na stávající komunikaci o šířce 3m. V severovýchodní části u parcel č.7 a 8 je umožněno provést obratiště pro možnost etapizace zástavby.

Napojení jednotlivých pozemků bude řešeno samostatnými sjezdy na navrženou zklidněnou komunikaci. Umístění sjezdů na jednotlivé parcely a návrh šířkového uspořádání komunikace bude upřesněn v dalším stupni dokumentace dle polohopisného a výškopisného zaměření území. Navržená šířka veřejného prostranství 8m.

Výškové řešení bude přizpůsobeno konfiguraci území, jeho sklonovým poměrům a výškám okolních objektů. Při napojení na sítě a na komunikaci bude nutné provést provizorní dopravní opatření, která budou záviset na způsobu provádění akce.

U navržených rodinných domů je nutné v případě dopravy v klidu počítat s novými parkovacími stáními.

Výpočet dopravy v klidu:

$$N = O_o \times K_a + P_o \times K_a \times K_p$$

- základní počet odstav.stání: O_o – 1byt na 1stání (byt do 100m² celk.plochy)

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

- základní počet parkovacích stání P_o = 20 obyvatel / 1 stání

- stupeň automobilizace k_a = 1,25

- součinitel redukce počtu stání k_p = 1,0

Odstavné stání: $(17/0,5) \times 1,25 = 42,5$ stání. Na pozemku každého rodinného domu musí být min. 3 stání (při 1 bytu a jeho velikosti nad 100m² celk.plochy).

Parkovací stání: $(17/20) \times 1,25 \times 1,0 = 3,2 = 4$ stání. Na veřejných plochách musí být min. 4 stání.

6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Vodovod

Zásobení vodou bude provedeno novým vodovodním řadem PVC110 napojeným na navržený vodovodní řad z vodojemu, do kterého je navržen vodovod ze stávajícího vrtu u parcely č.7. Další možností je napojení na stávající vodovodní řady Js100 LT na západě území podél komunikace. V rámci řešení jsou prodloužené vodovodní řady zokruhovány. Pro protipožární zajištění budou na řadu vysazeny nadzemní hydranty, které budou sloužit zároveň jako vzdušník a kalník.

Na vodovodní řady budou napojeny jednotlivé rodinné domy vodovodními přípojkami PE 1", které budou zakončeny 1m za hranicemi pozemků vodoměrnými šachtami.

Kanalizace

V obci je vybudována jednotná kanalizace. V řešeném území je navržena oddílná kanalizace. Dešťové vody z komunikací budou odváděny navrženou kanalizací PVC300 do požární nádrže, z které je přepad do vodoteče. Předčištěné splaškové odpadní vody z domovních ČOV u rodinných domů budou svedeny do navržené jednotné kanalizace PVC300, která je zaústěna do stávající jednotné obecní kanalizace.

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 čisté (střechy, zpevněné plochy) na jednotlivých parcelách budou v souladu s ustanovením vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb. v platném znění přednostně akumulovány a zasakovány na pozemcích jednotlivých stavebníků.

STL plynovod

Nebude zaveden.

Elektrozvody

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 chodnících, zelených pásích, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chrániče. Napojení bude řešeno v dalším stupni PD dle vyjádření ČEZ Distribuce a.s.

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.

Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa s informacemi o inž. sítích z územního plánu a informace od obce. Návrh sítí je orientační, pro upřesnění návrhu a pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí.

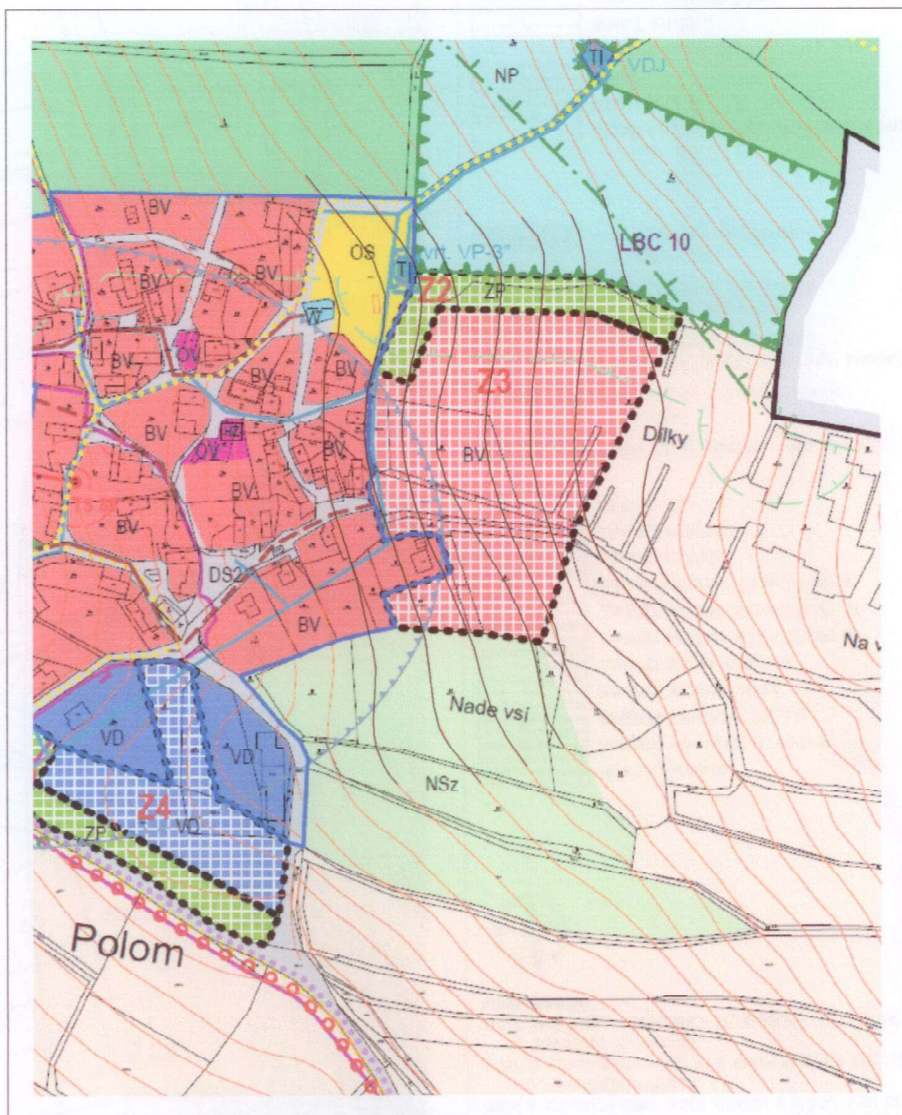
Zásady zajištění požární ochrany stavby

V lokalitě je uvažována pouze výstavba rodinných domů (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.

Stávající a navržené komunikace zabezpečují příjezd požárních vozidel do vzdálenosti max. 50m od jednotlivých staveb, to odpovídá požadavku ČSN 730833. Navržená komunikace odpovídá požadavku ČSN 730833, čl. 3.4.1 - šíře příjezdové komunikace k rodinnému domu min. 3,0m. Při provádění stavebních prací bude zajištěn průjezd stávající vozovkou v šíři min. 3m pro průjezd požárních vozidel.

Šířka veřejného prostoru bude 8m. Základní šířka dopravního prostoru pro smíšený provoz bude 4,0m a 5,5m. Na konci komunikací v jižní části území a severní části území je navrženo obratiště ve tvaru T. Jeho rozměry byly ověřeny vlečnými křivkami a vyhovují požárním vozidlům.

V nové obytné ulici je navržen 1ks nadzemního hydrantu DN80 na potrubí PVC110. U nejnepříznivěji umístěného hydrantu musí být zajištěn statický tlak 0,2 Mpa. Vzdálenost mezi nadzemním hydrantem a jednotlivými domy nepřekročí vzdálenost 200m. Navržený nadzemní hydrant je osazen v kraji komunikace v zeleném pásu na konci navržené komunikace. Lze konstatovat, že je tím zabezpečeno odstavení pož.vozidla pro čerpání. Ve vzdálenosti cca 70m od navržené lokality se nachází požární nádrž. Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje.



VÝŘEZ Z ÚZEMNÍ PLÁNU POLOM



ÚZEMNÍ STUDIE POLOM - LOKALITA Z3

Zpracovatel: Ing. arch. Jana Šejvlová, Ing. arch. Robert Chládek

Objednatel: OBEC POLOM

VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

REGIO s.r.o.
PROJEKTOVÝ ATELIÉR
HRADEC KRÁLOVÉ

Datum: 1/2018

Měřítko: 1:5000

Příloha: **B1**

