



OBEC BOLEHOŠŤ

Územní studie

Bolehošť – lokalita Z7a/BV

08/2018

OBEC BOLEHOŠŤ

1

OBSAH

A. Textová část:

- vymezení území, širší vztahy a vazby na okolí
- analýza požadavků vyplývajících z Územního plánu Bolehošť a případných omezení vyplývajících z vydaných rozhodnutí v území, aktuálních údajů o území (územně analytické podklady a doplňující průzkumy) a známých řešení v území
- architektonicko - urbanistický návrh včetně regulačních prvků
- návrh řešení technické infrastruktury
- návrh dopravního řešení
- koncepce veřejných prostranství a zeleně
- odůvodnění optimálnosti navrženého urbanistického řešení

B. Grafická část:

- 1. výkres situace – vymezení řešeného území na podkladu katastrální mapy 1:500
- 2. výkres širších vztahů 1:5000
- 3. výkres dělení parcel 1 : 500
- 4. hlavní výkres situace územní regulace – komplexní urbanistický návrh 1:500 výkres dělení parcel 1 : 500

C. Dokladová část:

jedná se o stanoviska uplatněná k projektové dokumentaci pro územní řízení pro záměr „Bolehošť – inženýrské sítě pro 15 RD, lokalita Kouty“. Uvedená projektová dokumentace řeší ve větší míře podrobnosti problematiku, kterou se zabývá územní studie

OBEC BOLEHOŠŤ

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o pořizovateli a objednateli:

Pořizovatel : Městský úřad Kostelec nad Orlicí

Objednatel : Obec Bolehošť se sídlem Obecní úřad, Bolehošť 10, 517 31 Bolehošť
00274721

Údaje o zpracovateli dokumentace:

PROIS, a.s., Veverkova 1343, 500 02 Hradec Králové, IČ 25943022, ing. Monika
Nováková – autorizace č. 0601436
tel. 737269561, e-mail: prois2@hk.gin.cz

Označení stavby a pozemku

Název :	Územní studie
Místo stavby :	Bolehošť, plocha Z7a/BV
Katastrální území :	Bolehošť
Dokumentace stavby:	Územní studie
Datum:	8/2018

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. Z7a/BV v územním plánu Bolehošť. Plocha Z7a/BV je územním plánem vymezena jako plocha, ve které je podmínkou pro rozhodování vypracování územní studie Celková výměra řešeného území je 2,04 ha.

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 A VAZBY NA OKOLÍ

Plocha Z7a/BV je územním plánem vymezena jako plocha, ve které je podmínkou pro rozhodování vypracování územní studie.

OBEC BOLEHOŠŤ

Celková výměra řešeného území je 2,04 ha. Územní studie řeší vzájemnou návaznost na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Velikost a tvar pozemků ctí strukturu stávajícího zastavěného území.

Lokalita tvoří obytnou zónu západním směrem od centrální části obce. Navazuje na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o nezastavěnou část obce v katastrálním území Bolehošť. Řešené území je ohraničeno z východní strany stávající zástavbou, z jižní strany stávající komunikací, ze severní části stávající vodotečí. Území je rovinaté, 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. Pozemky orné půdy pro navrženou komunikaci, rodinné domy a zpevněné plochy budou odňaty ze zemědělského půdního fondu. Před zahájením stavby bude provedena skryvka ornice.

V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

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 a podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti.

Katastrální území obce je územím s archeologickými nálezy. Stavebník (investor) jeve 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 oprávněné organizaci např. muzeu, svůj záměr a umožnit mu provedení záchranného archeologického výzkumu.

Podkladem pro vypracování studie byla mapa katastru nemovitostí a zaměření části území, tomu odpovídá i přesnost návrhu. V dalším stupni dokumentace je nutné provést výškopisné a polohopisné zaměření, včetně sítí.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro zpracování projektové dokumentace dopravní a technické infrastruktury a projektové dokumentace jednotlivých staveb, a následně pro rozhodování stavebního úřadu.

3. ANALÝZA POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚZEMNÍHO PLÁNU BOLEHOŠŤ A PŘÍPADNÝCH OMEZENÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z VYDANÝCH ROZHODNUTÍ V ÚZEMÍ, AKTUÁLNÍCH ÚDAJŮ O ÚZEMÍ (ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY A DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY) A ZNÁMÝCH ŘEŠENÍ V ÚZEMÍ

Řešené území je v plochách „Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV, pro které jsou stanoveny tyto regulativy funkčního využití a to s ohledem na okolní venkovskou zástavbu:

OBEC BOLEHOŠŤ

Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV

Hlavní využití:

- rodinné domy (izolované, řadové)
- stávající venkovské chalupy a zemědělské usedlosti s hospodářským zázemím v rozsahu pro samozásobení nebo pro provozování agroturistické činnosti

Přípustné využití:

- soukromá zeleň (oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační i užitkovou včetně vodních prvků, ovocné sady)
- doplňkové stavby k rodinnému domu, které musí prostorově splňovat podmínky dané platným právním předpisem - garáže, přístřešky pro auta, zimní zahrady, bazény, kůlny, skleníky, stavby pro chovatelství; kůlny a stavby pro chovatelství musí být směřovány mimo pohledově exponovaný prostor pozemku
- stavby určené pro skladování produktů zemědělské výroby - stodoly (do výměry 250m²)
- související dopravní infrastruktura (přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, včetně potřebných odstavných a parkovacích míst)
- související technická infrastruktura- inženýrské sítě (objekty a liniové stavby inženýrských sítí, které jsou potřebné pro funkci daného území)
- stavby pro rodinnou rekreaci (pouze ve formě rekreačních domků a rekreačních chalup, ne rekreačních chat)
- bytové domy, pokud splňují podmínky prostorové regulace
- domy s pečovatelskou službou pro seniory a zdravotně postižené, pokud splňují podmínky prostorové regulace
- cyklostezky, cyklotrasy
- stavby pro veřejné ubytování do 10 osob
- stavby pro podnikatelskou činnost v oboru nevýrobních služeb
- veřejná prostranství
- vodní toky a plochy

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro podnikatelskou činnost v oboru výrobních a opravárenských služeb do výměry 250m², za podmínky, že svým provozem nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a nezvyšují nároky na nákladní dopravu ve vymezené ploše
- stavby pro chovatelství do výměry 250m² za podmínky, že ochranné pásmo provozované živočišné výroby nezasáhne pozemky, které nejsou ve vlastnictví investora stavby
- stavby pro maloobchod, pokud jsou umístěny v takovém místě funkční plochy (nejlépe na jejím okraji u páteřní komunikace), aby jejich provozem nedocházelo k navýšení dopravní zátěže v předmětném území (zásobování)
- hřiště pro rekreační tělesnou výchovu, dětská hřiště; jejich umístěním nesmí být narušena kvalita obytného prostředí sousedních pozemků – realizovat oplocení, výsadbu izolační zeleně

Nepřípustné využití:

- výrobní a skladovací objekty neslučitelné s bydlením
- dopravní infrastruktura nadmístního významu (hlavní sběrné komunikace, kapacitní parkoviště- více jak 20 parkovacích míst)
- zařízení a liniové stavby technického vybavení regionálního významu (např. vysokotlaký plynovod a elektrické vedení velmi vysokého napětí)
- objekty pro školství a kulturní zařízení s produkcí obtěžující hlukem
- zařízení veřejného stravování a ubytování nad 10 osob a hostinská činnost
- další stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou s bydlením slučitelné

Podmínky prostorové regulace:

- výšková regulace – maximálně jedno podlaží a podkroví
 - intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 30%
 - intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 40%
-

OBEC BOLEHOŠŤ

4. ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÝ NÁVRH 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. Cílem je prověřit architektonické a urbanistické působení celku ve vztahu k okolní zástavbě.

V návrhu je situováno cca 15 pozemků pro výstavbu rodinných domů a ostatních objektů. Velikost pozemku pro výstavbu jednoho RD je min. 800 m². Počet parcel je možné měnit, tj. slučovat a dělit při zachování plochy min. 500M² pro jednotlivou parcelu. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v další samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace.

V řešeném území je navržena páteřní komunikace směrem od severu k jihu. Na jihu je navržena komunikace napojena na stávající komunikaci (silnice III/29834) křižovatkou tvaru „T“. Téměř ve středu území je umístěna na navržené komunikaci křižovatka ve tvaru T s odbočením východním směrem, která se stočí jižním směrem a bude napojena též na stávající komunikaci (silnice III/29834)

Prostorové regulativy pro obytnou zástavbu

Bolehošť – Kouty

(v duchu vesnické okolní zástavby)

A. Stavební čáry, hranice

- závazná stavební čára není stanovena, objekty rodinných domů budou osazeny na vzdálenost minimálně 5 m od hranice veřejného prostranství
- objekty rodinných domů budou osazeny minimálně 3,5 m od hranice se sousedními pozemky
- stavby při uličním oplocení vyjma garáží a přístřešků pro automobily nejsou přípustné (např. kůlny a chovatelská zařízení musí být směřována mimo pohledově exponovaný prostor)

B. Výška zástavby

- maximálně jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní

C. Střechy

- střechy musí být sedlové, přípustná je i polovalbová nebo valbová střecha. Sklon střechy je doporučován v rozmezí 30 - 50 °. Není vhodné použití stanových střech, střech o nestejném sklonu; pultovou a plochou střechu je možné uplatnit pouze na drobných stavbách.
 - nepřípustné je využití cizích výrazných barev, např. zelené, modré, modrošedé a černé (vhodné jsou pouze „přírodní“ barvy hnědá, červenohnědá, červená apod.)
 - Orientace hřebene střech je v hlavním výkrese pouze orientační, obec jej striktně nestanovuje
-

OBEC BOLEHOŠŤ

D. Architektonické řešení

- architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter a měřítko obce. Nová zástavba musí být řešena objekty obdélného půdorysu, případně obdélného s dvorním křídlem; nepřijatelná je realizace dřevěných srubových staveb, zejména z nehraněného materiálu

E. Oplocení

- použité skladebné prvky oplocení musí být jednoduché a musí být v souladu s vlastní architekturou domu (materiál, barevné provedení). Uliční oplocení bude přetržité s možností průhledu. Výškové úrovně podezdívek volit do 0,45 m (pokud nevyrovnávají terén), výškové úrovně plotů do 1,4 m včetně zídek (u běžného pletiva max. 1,6 m). Úrovně plotů musí u sousedů navazovat do max. rozdílu 10 cm. Branky a vjezdové brány umístěné v uliční čáře musí být otevíratelné dovnitř domovního prostoru. Vedle klasických typů oplocení je doporučováno použít také okrasné živé ploty, stříhané nebo volně rostoucí.

F. Koeficient zastavění pozemků

- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 30%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 40%
- koeficient zastavění – poměr plochy zastavěné budovami k celkové ploše pozemků jednoho vlastníka
- koeficient zeleně – podíl ploch zeleně na regulovaném pozemku k celkové ploše tohoto pozemku

5. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Vodovod

Zásobení vodou bude provedeno novými vodovodními řady HDPE110 a PE 90 napojeným na stávající vodovodní řady a zokruhován. Pro protipožární zajištění bude na řadu vysazen nadzemní hydrant.

Na vodovodní řady budou napojeny jednotlivé rodinné domy vodovodními přípojkami LDPE 32, které budou zakončeny 1m za hranicemi pozemků vodoměrnými šachtami.

Kanalizace

V území je navržena oddílná splašková kanalizace v provedení tlaková. Tato bude prozatím zaslepena do doby případné výstavby oddílné splaškové kanalizace v celé obci zakončené centrální ČOV. Konkrétní řešení bude upřesněno v následujících stupních projektového řešení technické infrastruktury.

Pro odvedení srážkových vod z komunikace bude vybudována srážková kanalizace, která bude zaústěna do stávající vodoteče pomocí výústního objektu. Dále budou do této kanalizace zaústěny předčištěné vody z domovních ČOV. 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.

OBEC BOLEHOŠŤ

STL plynovod

Zásobení plynem bude provedeno novým STL plynovodním řadem PE63 napojeným na stávající STL plynovodní řad. Z navrženého plynovodu bude řešená lokalita zásobována pro účely vytápění, vaření a přípravy teplé vody.

Jednotlivé RD budou napojeny veřejnou částí STL plynovodní přípojky z PE $\varnothing 32$, která bude zaústěna do přístavku POZ (plynové odběrní zařízení) osazeného na hranici oplocení každého RD. Zde bude osazen hlavní uzávěr a fakturační plynoměr.

Elektrorozvody

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.

Zásady zajištění požární ochrany stavby

V lokalitě je uvažována výstavba rodinných domů, odstupová vzdálenost jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků (bude posouzeno v samostatné projektové dokumentaci RD). Při umístění rodinných domů a ostatních objektů budou dodrženy předpisy o požární bezpečnosti 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. V nové obytné ulici budou umístěny nadzemní hydranty DN80 na potrubí DN110. U nejnepříznivěji umístěného hydrantu musí být zajištěn statický tlak 0,2 Mpa. Vzdálenost mezi nadzemním hydrantem a jednotlivými domy nepřekročí vzdálenost 200 m.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady bude stejná jako v celé v obci.

6. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Dopravní obsluha území je zajištěna navázáním na současný dopravní systém obce. Pro umístění je vymezen prostor šíře 10 m ve kterém bude umístěna komunikace funkční třídy D1 (obytná zóna se smíšeným pohybem motorové a pěší

OBEC BOLEHOŠŤ

dopravy šířky 6,0 – 4,5 m). Navržená průjezdná zklidněná komunikace je napojena na jihu na stávající silnici III/29834 křižovatkou tvaru „T“

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.

Výškové řešení bude přizpůsobeno konfiguraci území, jeho sklonovým poměrům a výškám okolních objektů. Při napojení na síť 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 - pro jeden rodinný dům s jedním bytem bude počítáno se dvěma parkovacími stáními na jeho pozemku. Pro návštěvy budou vyčleněna parkovací stání na zklidněné komunikaci v místech k tomu určených (tj. mimo průjezdný profil komunikace).

Výpočet dopravy v klidu:

$$N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p$$

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

stupeň automobilizace $k_a = 1,25$

součinitel redukce počtu stání $k_p = 1,0$

$$N = (15 \times 4) / 20 \times 1,25 \times 1,0 = 4 \text{ stání.}$$

Výpočet počtu stání bude upraven dle počtu navržených rodinných domů. Jedno stání bude vyhrazeno pro vozidla zdravotně postižených, jeho šířka je 3,5m a délka 7,0m.

Orientační výpočet dopravy v klidu pro jeden rodinný dům:

$$N = O_o \times k_a$$

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

- součinitel vlivu stupně automobilizace: $k_a = 1,25$

$$N = 1/0,5 \times 1,25 = 2,5 = 3 \text{ stání (byt nad 100m}^2 \text{ celk.plochy)}$$

$$N = 1/1 \times 1,25 = 1,25 = 2 \text{ stání (byt do 100m}^2 \text{ celk.plochy)}$$

U každého rodinného domu budou minimálně 2-3 parkovací stání na pozemku RD (v závislosti na počtu bytů v RD a jejich velikosti) a to v garáži nebo stání na pozemku RD. V řešeném území nebudou umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.

7. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

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.

OBEC BOLEHOŠŤ

V území se předpokládá pouze nízkopodlažní zástavba rodinného bydlení, formovaná jako ucelený soubor obytné skupiny. V území jsou navrženy zelené pásy podél komunikací a v severní části v celkové výměře: – cca 800m²
Územní plán vymezuje v těsném sousedství řešené lokality Z7a/BV plochy Z5/OS velikosti 1,47 ha „Bolehošť – u Velkého Nadýmače“ a Z6/OZ velikosti 0,27 ha „U navrhovaného sportovního areálu“, které jsou vymezeny za účelem občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení a zeleň ochranná a izolační, které bude možné využít jako odpovídající veřejné prostranství i pro plochu Z7a/BV.

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 skrývka ornice.

8. ODŮVODNĚNÍ OPTIMÁLNOSTI NAVRŽENÉHO URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

Urbanistická koncepce vychází především z charakteristiky dané lokality (tvary pozemků, konfigurace terénu, limity a ochranná pásma, vjezdy do území, stávající struktura sídla,...) a byla dále upravována na základě konzultací s obcí. Během zpracování vzniklo několik variant, ze kterých vzešla výsledná varianta.

Návrh je založen na zpřístupnění lokality tak, aby byla vhodná pro trvalé bydlení; parcelace byla založena na možnosti příjezdu, stávajícím rozdělení pozemků, jejich přirozené transformaci a majetkoprávních vztazích. Z tohoto konceptu vznikly stavební parcely s vhodnými proporci a dobrou přístupností.

Ve studii je navržena páteřní komunikace směrem od severu k jihu. Dále jsou navrženy další komunikace, které zpřístupňují navržené parcely. Snahou bylo, aby komunikace byly průjezdné, bez obratiště a tím je i jednodušší obsluha území.

V rámci zástavby je navrženo - veřejná zeleň o celkové ploše cca 800 m². V případě potřeby je možné převést jakýkoliv pozemek pro zástavbu na veřejnou zeleň, což bude vždy k prospěchu zástavby.

Umístění rodinných domů a ostatních staveb bude splňovat vyhlášku č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace.

Navržené rodinné domy v blízkosti silnice III/29834 budou zhodnoceny dle hlukové zátěže.

V rámci návrhu bylo zohledněno i napojení navržených parcel na inženýrské sítě.

OBEC BOLEHOŠŤ

Jedná se o okrajovou lokalitu bydlení s přechodem do volné krajiny a tudíž je regulace výšky zástavby oproti stávajícímu územnímu plánu, který stanovuje max. dvě nadzemní podlaží a podkroví přísnější, tedy max. jedno podlaží a podkroví.

Orientace hřebene střech není striktně stanovena. Záměrem je, po dohodě s obcí, vytvoření lokality bydlení s venkovským charakterem zástavby umožňující různou orientaci staveb vůči uličnímu prostoru.

OBEC BOLEHOŠŤ

Dokladová část

jedná se o stanoviska uplatněná k projektové dokumentaci pro územní řízení pro záměr „Bolehošť – inženýrské sítě pro 15 RD, lokalita Kouty“. Uvedená projektová dokumentace řeší ve větší míře podrobnosti problematiku, kterou se zabývá územní studie
