

ÚZEMNÍ STUDIE KŘÍDLŮVKY - - SEVER

textová část



BŘEZEN 2020

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje

Úkol územní studie

Vymezení řešeného území

Výchozí podklady

2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy

Územní plán

Popis stávajícího území

Vlastnictví

Geologie

3. Návrh

Urbanistická koncepce

Využití území

Návrh dopravní a technické infrastruktury

Doprava

Technická infrastruktura

Vodoteče

Kanalizace splašková

Kanalizace dešťová

Vodovod

Plynovod

Elektrická energie

Veřejné osvětlení

Sdělovací vedení

4. Regulativy

a) Využití pozemků

b) Druh staveb

c) Prostorové regulativy staveb

5. Ekonomika zainvestování území

a) hrubý propočet investičních nákladů

b) propočet zainvestování území

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE KŘÍDLŮVKY - SEVER
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad - územní studie zpracovaný na základě Zadání
Lokalita:	Křídlovky, část v prostoru hřbitova, severně od středu obce, před kanálem
Objednatel :	obec Křídlovky
Projektant:	Ing.arch. Jaroslav Poláček projektová činnost v investiční výstavbě Pražská 1743/44, 669 02 Znojmo 2 tel. 776 660 363, 533 533 297 jaroslav.polacek@a-projekt.cz
Autorizace:	Ing. arch. Jaroslav Poláček autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizovaný architekt pro obor pozemní stavby ČKA 03 253

Zadání územní studie

Územní studie byla zpracována na základě dokumentu Zadání – Územní studie Křídlovky - sever. Úkolem územní studie je návrh uspořádání nové zástavby na severu Křídlovky. Studie navazuje na územní plán, na založenou urbanistickou koncepci. Rozděluje území na veřejné prostory stavební pozemky pro výstavbu RD a občanské vybavenosti. Stanovuje regulativy výstavby RD, navrhuje koncepci veřejné infrastruktury, určuje trasy vedení inž. sítí, upozorňuje na problémy území. Podrobnější technické řešení inženýrských sítí, výpočet kapacit, profily, způsob napojení apod. budou řešeny v navazujících projektových dokumentacích.

Nad rámec svého řešení studie podává dva podněty k prověření ve změně územního plánu. Tyto podněty jsou v grafické části výrazně vyznačeny.

Vymezení řešeného území

Území bylo vymezeno z pohledu územního plánu:

- zastavitelnými plochami Z1.2, Z2.1, částí zastavitelné plochy Z1.1 (návrhové plochy smíšené obytné - venkovské), zastavitelnou plochou Z1.6 (občanské vybavenosti).

Území je vymezeno:

- ze severu – krajskou silnicí II/408 a krajinnou zelení kolem vodoteče kanálu Krhovice-Hevlín
- z východu – příjezdovou silnicí od II/408 do Křídlovky
- z jihu – záhumníky za severními humny historické zástavby Křídlovky
- ze západu – zemědělskou účelovou komunikací a dále polnostmi

Rozloha území je cca 4,8 ha.

Výchozí podklady

- digitální zaměření lokality doplněné dostupnými údaji o inž. sítích (zhotovila f. GAK, Znojmo, 10/2019)
- ortofotomapa území z r. 2016
- územní plán Křídlovky
- průzkumy v terénu

2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy

Řešené území se nachází severně od stávající zástavby Křídlovky, v prostoru mezi hřbitovem a kanálem Krhovice-Hevlín. Území je dopravně přístupné z příjezdové silnice, které propojuje krajskou silnici II/408 a samotnou obec Křídlovky. Dále je území napojeno na síť nebezpečných komunikací u hřbitova a na komunikaci probíhající po západní straně řešeného území a napojenou přímo na krajskou silnici II/408. Území je úplná rovina nížiny - široké nivy řeky Dyje. Dešťové vody z území téměř neodtékají, vsakují se především do spodních propustných vrstev.

Územní plán

Křídlovky mají platný Územní plán (ÚP). Řešené území je zastavitelnými plochami Z1.2, Z2.1, částí zastavitelné plochy Z1.1 (návrhové plochy B - smíšené obytné - venkovské), zastavitelnou plochou Z1.6 (návrhová plocha Os - občanská vybavenost - sport). Občanská vybavenost pro obsluhu území je dle ÚP v plochách bydlení přípustná, pokud se však jedná o vybavenost „pro obsluhu území“. Dále je v SZ části návrhová plocha Zp - plocha zeleně veřejné. Po severní straně řešeného území územní plán navrhuje přírodní vedení VN pro návrhovou plochu západně od řešeného území.

Návrh této územní studie je v souladu s územním plánem.

Studie nad rámec svého řešení dává dva podněty na prověření ve změně územního plánu, které jsou ve výkrese č.2 výrazně vyznačeny:

Podnět č. 1 – návrh změny hranice mezi veřejným prostranstvím a plochou bydlení (východní strana řešeného území)

Podnět č. 2 – změny podmínek využití území, aby se do plochy daly umístit stavby občanské vybavenosti obce nad rámec „vybavenosti pro obsluhu území“ (západní část řešeného území)

Popis stávajícího území

Území je téměř zcela rovinné. Jedná se o ZPF, dle katastru nemovitostí je plocha evidována téměř celá jako ovocný sad. Ve skutečnosti je však využívána jako pole. Po západní straně je pak pás krajinné zeleně (evidováno jako ostatní plocha) a zahrada.

V ploše se nachází závlahová zařízení – potrubí + vývody pro závlahu. Ty budou zrušeny.

Podél silnice III. třídy na východě území je vedeno:

- vzdušné vedení VN
- stl plynovod – přívod do Křídlovky
- je zde zakončena splašková gravitační kanalizace

Přes území je po severní straně vedeno zemní sdělovací vedení.

Vlastnictví

Většina pozemků řešeného území, stejně jako pozemky přístupových komunikací, jsou ve vlastnictví obce. Příjezdová silnice III. třídy je v současnosti v majetku kraje, jedná se však o převodu do vlastnictví obce a změny na kategorii místní komunikace.

Část pozemků na západě jsou ve vlastnictví soukromé osoby. Jedná se však o směně a získání pozemků do vlastnictví obce. Pás krajinné zeleně ze západní strany je v majetku lesů ČR, jedná se však o plochu ostatní. Územní studie zde navrhuje nadále využití formou krajinné zeleně.

Pozemky jižně od jižní cesty jsou ve vlastnictví převážně soukromých osob. Obec vlastní přístup ke hřbitovu a dále jeden pozemek v řadě pozemků pro výstavbu RD

Geologie

Není známo, že by v řešené lokalitě byl proveden inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum. V rámci přípravných prací doporučujeme v území provést inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum. Ten bude potřebný pro:

- zjištění hladiny podzemní vody
- zjištění složení podloží vzhledem k posouzení možnosti návrhu vsakových systémů či odvedení vod
- zjištění náročnosti výkopových prací pro budování technické infrastruktury, založení komunikací

3. Návrh

Urbanistická koncepce

Hlavní zásady při tvorbě urbanistické koncepce:

- návaznost na stávající zástavbu obce
- účelné rozdělení pozemků pro výstavbu RD

Popis urbanistické koncepce

Kolmo na současnou východní ulici s příjezdovou silnicí do Křídlovky jsou navrženy dvě nové ulice. Ty jsou v západní straně propojeny a ulicí v ose na vstupní bránu hřbitova. Východně od této osy jsou vymezeny pozemky pro stavbu RD. Západně od této osy je navržena trojice stavebních pozemků pro RD a obecní občanská vybavenost. Dále na západě je navržena volná plocha pro požární sporty.

Veřejná prostranství

Volné veřejné prostranství

Volné veřejné prostranství ve smyslu §7 vyhl.č.501/2006Sb. je vymezeno:

VP1 – volnou plochou pro provozování požárních sportů – cca 5500m²

VP2 – území s umělým kopce – plocha bude krajinářsky a sadově upravena jako veřejné prostranství cca 7300m²

VP3 – plocha v předprostoru hřbitova – cca 500m²

Celková zastavitelná plocha pro RD řešená územní studií 4,8ha.

Celková výměra veřejných prostranství je cca 13 300m², což plně splňuje požadavek uvedené vyhlášky.

Ulice

Ulice je navržena se zklidněným smíšeným provozem. V prostoru je navržena taková šířka, aby bylo umožněno vyhýbání, jsou vymezeny výhybny a volná parkovací stání (především pro návštěvy).

Dostatečný pás kolem komunikace je nutný pro trasování potřebných inženýrských sítí.

Zelené plochy budou doplněny vhodnými menšími stromy, kde to bude možné. Při návrhu ulic byl kladen zřetel na úspornost prostoru i zpevněných ploch, na údržbu komunikací, na oživení ulic stromy a zelení.

Stavební pozemky

Stavební pozemky jsou vymezeny především s ohledem na efektivitu využití území pro zástavbu RD. Byla snaha, aby pozemky byly i vzhledem k ekonomice nákladů na infrastrukturu dostatečně široké, jednoduchého využitelného tvaru.

Upozornění:

Úroveň +- 0,0 jednotlivých domů je třeba odvodit od nivelety navrhované komunikace.

Návrh dopravní a technické infrastruktury

Doprava

Napojení

Příjezd do území bude dvěma sjezdy ze silnice propojující nyní krajskou silnici II/408 a samotnou obec

Křídlovky. V současné době se jedná o převodu této propojky na obec a o změnu na místní komunikaci. Další napojení je navrženo na západě území. Zde je navržena změna účelové komunikace na komunikaci místní. Tato komunikace propojí silnici II/408 a obec Křídlovky po západní straně řešeného území. Na tuto komunikaci bude napojena i navrhovaná zástavba.

Místní komunikace

V rámci řešeného území bude doplněna síť zklidněných místních komunikace funkční skupiny D1 s režimem „zóny 30“ (omezená rychlost na 30km/h). Šířka základního jízdního pásu bude 3,5m ta bude dle potřeby výhyben, parkování a nájezdů rozšířena na 5,5m. Zklidněné místní komunikace budou sloužit taktéž pro pěší a cyklistickou dopravu.

Parkování

U rodinných domů bude vždy zajištěno odstavení min. 3 osobních vozidel na vlastním pozemku.

V návaznosti na rodinné domy je počítáno s výstavbu garáží či dvougaráží. V uličním prostoru při místní komunikaci jsou navržena doplňující stání, která jsou určena především pro vozidla návštěv.

Technická infrastruktura

Územní studie zpracovává základní informace o inženýrských sítích, navrhuje koridory pro nová vedení, nastiňuje zjištěné skutečnosti a problémy. Při návrhu koridorů pro jednotlivá vedení bylo postupováno dle ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Vodoteče

Území se nachází v široké nivě – v nížině – řeky Dyje. Po severní straně je veden zavlažovací kanál Krhovice-Hevlín. Území je téměř rovina. Dešťové vody jsou z velké míry vsakovány do propustného podloží.

Kanalizace splašková

Obec má vybudovanou splaškovou kanalizaci, odváděnou výtlačných potrubím na ČOV v Jaroslavicích.

Provozovatelem je VAS, a.s.

Do území je podél silnice příjezdu od silnice II/408 do Křídlovky z obce přivedena gravitační splašková kanalizace. Je již naprojektováno její prodloužení podél celé východní hranice řešeného území. Bohužel se však toto gravitační potrubí nenachází v takové hloubce, aby do něho bylo možno svést celou navrhovanou zástavbu (ani z východní strany, ani případné dovedení do centra Křídlovky – 250m JZ od řešeného území). Přímo tak lze napojit pouze malou východní část území. V území je proto navržen gravitační systém, sveden do čerpací stanice v JZ území. Odsud je navrženo přečerpání do stávajícího gravitačního systému

Kanalizace dešťová

Dešťové vody z místních komunikací a zpevněných ploch na veřejných prostranstvích budou odvedeny do vsaku v přilehlém zeleném pásu v navrhované ulici, zčásti je pak třeba uvažovat o vsakovém systému v rámci veřejných prostranství na západní straně území.

Systém vsakování je třeba navrhnout až po inženýrsko-geologickém a hydrologickém průzkumu.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch v rámci stavebních pozemků budou likvidovány vsakem na dostatečně velkých vlastních pozemcích. Způsob vsakování bude pro jednotlivé domy navržen individuálně.

Vodovod

Sídlo nemá v současné době vybudován vodovod. Voda je individuálně čerpána ze stávajících vlastních studní a vrtů. Tak tomu bude i v řešeném území. V rámci návrhu inženýrských sítí je však vymezena trasa pro případné položení vodovodu, pokud by obec k tomuto kroku přistoupila.

Plynovod

Při východní ulici řešeného území je veden stávající STL plynovod, přívod do Křídlovky. Z tohoto vedení jsou navrženy odbočky do řešeného území.

Před zahájením dalších projektových prací – PD DÚR – je třeba podat žádost o připojení k distribuční soustavě dané lokality. Na základě té RWE sepíše Garanční protokol, který uvede: přesná místa napojení, technické podmínky řešení.

Elektrická energie**Vedení VN**

V řešeném území či jeho blízkosti se nyní vedení vn nenachází. Studie zapracovává dle územního plánu návrh koridor pro zemního kabelového vedení VN. To má být dovedeno do plochu výroby, která je uvažována západně od řešeného území. Tento koridor je vymezen po severní straně řešeného území.

Zásobení NN

Po východní straně řešeného území je vedeno kombinované vzdušné a zemní vedení nn. Rozvody nn pro novou ulici budou napojeny na stávající rozvody v obci. Ve studii je zakreslena trasa (koridor) pro uložení zemních kabelů NN v nových ulicích. Předpokládá se, že každý RD bude napojen na rozvod přes hlavní jistič 3-fázový – 25A. Řešení rozvodů NN bude vypracováno společností E-on na základě žádosti o připojení. Dle předběžných konzultací s regionálním technikem pro řešené území f. E.on panem J. Řepou (03/2020) se předpokládá napojení uvažovaných 19-23RD na pozemcích obce ze stávající trafostanice a tras vedení nn.

Doporučení dalšího postupu

V další fázi projektových příprav je třeba vstoupit v oficiální jednání s f. E-on a to žádostí o zřízení připojovacích míst v území. Na jejím základě bude navržen způsob napojení.

Veřejné osvětlení

V rámci řešené lokality bude realizováno veřejné osvětlení ulic a vybraných veřejných prostranství. Napojení a technické řešení VO budou navrženy v následujícím stupni projektové dokumentace - pro územní řízení. Stejně tak budou v dalším stupni navrženy polohy a rozestupy svítidel v závislosti na stanoveném typu. Pro kabelové vedení VO a umístění svítidel je určen koridor podél oplocení pozemků v zeleném pásu podél průčelního oplocení.

Sdělovací vedení

Sdělovací zemní kabelové vedení se nachází v rámci přilehlé stávající zástavby Křídlařek. Vybudování zemních rozvodů sdělovacích vedení v lokalitě bude podmíněno zájmem stavebníků o tento způsob napojení. Doporučuje se však v rámci přípravy území položit podél hranice pozemku volnou chráničku pro případné protažení optického sdělovacího kabelu. Jeho trasa je zakreslena na koordinálním výkrese s regulativy č.2.

4. Regulativy

a) Využití pozemků

Využití pozemků je dáno platným územním plánem, územní studie je dále upřesňuje regulativy zástavby RD.

b) Druh staveb

Druhy staveb, které lze kromě rodinného domu umístit na pozemek, určuje vyhl.č. 501/2006 Sb. § 21, odst.6.

c) Prostorové regulativy staveb RD

- zastavitelnost pozemku objekty a zpevněnými plochami – maximálně 40% z plochy stavebního pozemku
- hlavní stavební čára – na tuto čáru bude umístěna hlavní hmota domu – poloha viz. Koordinační výkres s regulativy č. 02 grafické části ÚS
- vedlejší stavební čára – stavby nepřekročí tuto stavební čáru – poloha viz. Koordinační výkres s regulativy č. 02 grafické části ÚS
- stavební čáry nepřekročí žádná stavba. Před stavební čárou může výjimečně předstoupit prvek závětrí, arkýře, zimní zahrady, pergoly apod.
- hlavní hmota domu bude mít obdélníkový půdorys v poměru stran maximálně 3:5, další křídla domu jsou možná (čtvercový půdorys a půdorys čtverci blízký je tedy nežádoucí)
- každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 3 stání osobních vozidel (včetně garáže)
- garáž bude osazena vždy minimálně 6m od průčelní hranice pozemku
- úroveň $\pm 0,0$ jednotlivých domů bude odvozena od nivelety přilehlé místní komunikace
- výšková regulace domu je stanovena na jedno nadzemní podlaží + sedlová či valbová střecha o sklonu 30-42 stupňů. Výška římsy nepřesáhne 3,8m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- střecha garáže – buď sedlová střecha sklonu shodného jako na RD nebo rovná s nízkou atikou, výška římsy garáže nepřesáhne 3m
- garáž nelze umístit do suterénu
- oplocení – průčelní oplocení ze strany ulice a dále po stavební čáru garáží bude provedeno zídou, dřevěným plotem nebo jejich kombinací či živým plotem do max. výšky max. 1,2m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Oplocení pozemku za průčelní stavební čáru lze provést drátěným plotem či průhledným dřevěným plotem výšky max. 2m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Vyznačenou část oplocení lze provést plným oplocením nebo zídou výšky max. 2m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu – poloha viz. Koordinační výkres s regulativy č. 02 grafické části ÚS
- veškeré dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku
- na pozemcích stavebníků bude navrženo místo pro 4 domovní nádoby na směsný a tříděný odpad

d) Prostorové regulativy staveb občanské vybavenosti

- úroveň $\pm 0,0$ jednotlivých budov bude odvozena od nivelety přilehlé místní komunikace
- výšková regulace domu je stanovena na jedno nadzemní podlaží + sedlová či valbová střecha o sklonu 30-45 stupňů.
- veškeré dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem v přilehlém veřejném prostranství

5. Ekonomika zainvestování území

a) hrubý propočet investičních nákladů

Upozornění: jedná se o hrubý propočet, který bude dále upřesňován v dalších fázích projektových příprav. Slouží především pro základní ekonomickou rozvahu záměru.

Upozornění: napočítány jsou pouze komunikace a sítě v souvislosti s výstavbou RD1 – RD23

úprava ulic			
zpevněné plochy a komunikace /asf., dl./	2500m ²	2.000,-Kč/m ²	5,00 mil.Kč
vč. hrubých terénních úprav souvisejících			
Splašková kanalizace			
- gravitační stoka	489 bm	3.500,-Kč/bm	1,71 mil.Kč
- čerpací stanice spl.vod			0,4 mil. Kč
- výtlačné potrubí	134 bm	1 800,-Kč/bm	0,24 mil.Kč
Dešťové kanalizace			
základní vsakovací vedení	233 bm	3.100,-Kč/bm	0,72 mil.Kč
vsakovací zařízení - odhad			0,75 mil.Kč
Vodovod -	nepočítán, zdroje vody budou individuální		
Plyn STL	440 bm	2.000,-Kč/bm	0,88 mil.Kč
Rozvody NN			
(budoucí odběratel platí připojovací poplatek 500Kč/A 3 fáze)			
RD - 3 fáze – 25A 19 RD	12.500,-Kč/RD		0,24 mil.Kč
Rozvody veřejného osvětlení	450 bm	600,-Kč/bm	0,27 mil.Kč
Stožáry veřejného osvětlení	25 lamp	25.000,-Kč/ks	0,63 mil.Kč

Celkové náklady na zainvestování území (bez DPH): 10,84 mil.Kč

Celkové náklady na zainvestování území (vč.21% DPH): 13,12 mil.Kč

b) propočet zainvestování území

Náklady na zainvestování jednoho stavebního místa vč. DPH (23 RD) 570 000,- Kč/ RD

Celkový výměra stavebních pozemků (RD1 – RD23) 20 921 m²

Přepočet nákladů investic na m² stavebního pozemku vč. DPH 627 Kč/m²

Upozornění: V ceně zainvestování není zahrnuta částka za vybudování vodovodu (v obci není) a jednotlivých přípojek, (např. odbočka plynu, kanalizační přípojky zakončené kontrolní šachticí). Ty jsou budovány zpravidla v režii stavebníka a poté mu též náleží. Orientační cena vybudování obou těchto přípojek je 70 000 Kč/RD. Rovněž v propočtu není zohledněn poplatek za vynětí ze ZPF, související projekční a inženýrské práce a činnosti, související poplatky atd.