

ÚZEMNÍ STUDIE

ŽENKLAVA „FOJTŮV KOPEC“

inženýrské sítě, zástavba lokality RD, úprava klidové zóny

A. TEXTOVÁ ČÁST

Název: ŽENKLAVA „FOJTŮV KOPEC“
Inženýrské sítě, zástavba lokality RD, úprava klidové zóny

Místo: k. ú. Ženklaava, parcela č. 26/3, 26/7, 26/8, 26/9, 26/10, 26/11, 26/14, 97/37, 97/52, 111/3, 113/5, 115/1, 115/2, 117/1, 153/1, 1670/1, 1670/2, 1670/3, 1673/1, 1673/2, 1674/1, 1674/2, 1674/3, 1675/3, 1675/16, 1675/21, 2112/3, 2120/1, 2120/6, 2120/41, 2120/42, 2120/43, 2126/35, 2127/5, 2127/6, 2133/8, 2149/4, 2151, 2152, 2176

Projektant : Ing. arch. Marika Jančová, ČKA 02 952, IČ 68922698
Pod Bílou horou 1281, 742 21 Kopřivnice
tel.: 724 784 240, marika.jancova@seznam.cz

Číslo zakázky : 01/2015

1. ÚVOD

1.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Územní studie je zpracována na základě požadavku prověření plochy vymezené platným Územním plánem Ženklavy pro funkci bydlení. Zpracování územní studie této zastavitelné plochy je v souladu s platným územním plánem do termínu 31. 12. 2015.

Cílem územní studie je zpracování koncepce budoucí bytové zástavby v lokalitě Ženklava „Fojtův kopec“ ve 44 rodinných domech, spočívající především v definování základních prostorových a kapacitních limitů pro bytovou výstavbu. Územní studie bude po ověření a schválení její použitelnosti zapsána do evidence územně plánovací činnosti (v souladu s ustanovením § 30 odst. 4 stavebního zákona). Vypracovaná územní studie bude sloužit stavebnímu úřadu jako podklad pro správní rozhodování v území, tj. pro řízení o umístění staveb v lokalitě dle stavebního zákona.

Studie obsahuje textovou část a grafickou část:

A. Textová část

B. Grafická část

01 Situace - problémový výkres	M 1 : 1 000
02 Situace - hlavní výkres	M 1 : 1 000
03 Situace - výkres podmínek prostorového uspořádání stavby	M 1 : 1 000
04 Situace - výkres dopravní infrastruktury	M 1 : 1 000
05 Situace – výkres inženýrských sítí	M 1 : 1 000

1.2 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

Vydaný Územní plán Ženklavy
Prohlídka a fotodokumentace místa
Geometrické zaměření - polohopis
Snímek katastrální mapy, vč. výpisu z katastru nemovitostí
Konzultace v průběhu zpracování dokumentace
Stanoviska správců sítí, konzultace se zástupci obce Ženklava

1.3 ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita určená pro výstavbu rodinných domů (dále jen RD) se nachází ve středu obce Ženklava. Lokalita „Fojtův kopec“ je dle Územního plánu Ženklavy vymezena jako zastavitelná plocha smíšená obytná (SO) Z8.

Dotčené pozemky:

Řešené území se nachází na k. ú. Ženklava a zahrnuje tyto pozemky parcelní číslo 26/3, 26/7, 26/8, 26/9, 26/10, 26/11, 26/14, 97/37, 97/52, 111/3, 113/5, 115/1, 115/2, 117/1, 153/1, 1670/1, 1670/2, 1670/3, 1673/1, 1673/2, 1674/1, 1674/2, 1674/3, 1675/3, 1675/16, 1675/21, 2112/3, 2120/1, 2120/6, 2120/41, 2120/42, 2120/43, 2126/35, 2127/5, 2127/6, 2133/8, 2149/4, 2151, 2152 a 2176.

Pozemky v zastavěném území:

Pozemky parcelní číslo **26/3, 26/7, 26/8, 26/9, 26/10, 26/11, 26/14, 97/37, 97/52, 113/5, 115/1, 115/2, 117/1, 153/1, 1675/3, 1675/16, 1675/21, 2112/3, 2120/1, 2120/6, 2120/41, 2120/42, 2120/43, 2126/35, 2127/5, 2127/6, 2133/8, 2149/4, 2151, 2152 a 2176 k. ú. Ženklava** se nachází **v zastavěném území.**

Pozemky v zastavitelné ploše:

Pozemky parcelní číslo **111/3, 1670/1, 1670/2, 1670/3, 1673/1, 1673/2, 1674/1, 1674/2 a 1674/3 k. ú. Ženklava** se nachází **v zastavitelné ploše.**

Řešená plocha z obou stran navazuje na zastavěné území, z jihu navazuje na objekty občanské vybavenosti a ze severu na individuální zástavbu rodinných domů a zelenou rekreační zónu s vodní plochou.

Dopravní a technická obsluha území je řešitelná v rámci území a přímých vazeb na stávající infrastrukturu.

Plocha je z hlediska širších dopravních vazeb přístupná z hlavní komunikace II/480, která patří k základní komunikační síti obce.

Z hlediska vazeb na technickou infrastrukturu a možnosti obsluhy řešeného území lze konstatovat, že stávající síť technické infrastruktury umožňuje navrhnout odpovídající technickou infrastrukturu pro vlastní řešené území s tím, že je nutné respektovat stávající sítě, kapacitní omezení a nové podmínky v území.

Pozemky parcelní číslo **26/11, 26/14, 115/1, 115/2, 153/1, 1670/1, 1670/2, 1670/3, 1673/1, 1673/2, 1674/1, 1674/2, 1674/3, 1675/3, 1675/16, 1675/21, 2151, 2152 a 2176 k. ú. Ženklava** jsou vymezeny **v ploše „smíšené obytné“ (SO).** Dle podmínek uvedených v oddíle F Územního plánu Ženklavy jsou zde zařízení a stavby nezbytného technického vybavení a přípojek na technickou infrastrukturu přípustné.

Pozemky parcelní číslo **26/7, 26/8, 26/9, 26/10, 2112/3, 2120/6, 2120/41, 2120/43, 2126/35, 2127/6 a 2149/4** jsou vymezeny **v ploše „prostranství veřejných“ (PV).** Zařízení a stavby nezbytného technického vybavení a přípojek na technickou infrastrukturu patří mezi využití hlavní, stanovené pro tuto plochu.

Pozemky parcelní číslo **97/37, 97/52, 111/3 a 113/5** jsou vymezeny **v ploše „neurbanizované zemědělské pozemky“ (NZ).** Stavby a zařízení nezbytné technické infrastruktury a přípojek na technickou infrastrukturu jsou vyjmenovány mezi přípustným využitím této plochy.

Pozemky parcelní číslo **2120/42 a 2127/5** jsou vymezeny **v ploše „zeleně veřejné“ (ZV).** Zařízení a stavby nezbytného technického vybavení a přípojek na technickou infrastrukturu patří mezi využití přípustné, stanovené pro tuto plochu.

Pozemek parcelní číslo **117/1 a 26/3** je vymezen **v ploše „neurbanizované - smíšené (vzrostlá zeleň)“ (NS).** Dle podmínek uvedených v oddíle F jsou zde zařízení a stavby nezbytného technického vybavení a přípojek na technickou infrastrukturu přípustné.

Pozemek parcelní číslo **2120/1** je vymezen **v ploše „dopravní infrastruktury-silniční“ (DS).** Zařízení a stavby nezbytného technického vybavení a přípojek na technickou infrastrukturu patří mezi využití přípustné, stanovené pro tuto plochu.

Pozemek parcelní číslo **2133/8** je vymezen **v ploše „vodní a vodohospodářské“ (VV).** Dle podmínek uvedených v oddíle F jsou zde zařízení a stavby nezbytného technického vybavení a přípojek na technickou infrastrukturu přípustné.

2. LIMITY A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ

Řešené území je zatíženo řadou omezení, které jsou územní studií řešeny:

1) Řešené území je územním plánem vymezené jako zastavitelná plocha smíšená obytná (SO) Z8, je určena pro umístění obytné zástavby individuální formou rodinných domů a související veřejné infrastruktury, veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel, zeleň veřejnou včetně mobiliáře maloplošných a dětských hřišť, zeleň hospodářskou, zeleň ochrannou, komunikace funkční skupiny C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou.

Územní plán stanoví pro tyto plochy podmínky prostorového uspořádání - zastavitelnost pozemků rodinných domů do 50 %, výšku objektů navrhovat s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby – v tomto případě se stanovuje výška objektů maximálně na jedno nadzemní podlaží + podkrovní. Uliční čára je v územní studii stanovena na 6 m od hranice parcely s komunikací, výška oplocení v uliční frontě do 1,5 m nad upravený terén.

Územní studie plně respektuje výše uvedené podmínky a tyto dále specifikuje do podrobnosti území, parcelního vymezení pozemků a návazností. Územní studie definuje doporučné regulativy pro dané území.

2) Z hlediska dopravních vazeb a jejich řešení je území limitováno omezenou možností napojení území na okolní systém místních obslužných komunikací. Je definováno pouze jedno místo napojení - místa možného napojení – napojení přes parcelu č. 2127/6 a 2120/41 (k. ú. Ženkla) do stávajícího napojení se silnicí II/480 parcela č. 2120/1, toto je nutno upravit z hlediska požadavku na řešení dopravy (rozhledové trojúhelníky, řešení křižovatek, apod.). Oddíl G územního plánu - VD 2 - úprava prostoru u prodejny smíšeného zboží, včetně realizace parkovací plochy a místní obslužné komunikace.

3) Území je limitováno hlavní trasou optického sdělovacího kabelu O2 Czech Republic a. s. s ochranným pásmem 1,5 m na obě strany, (krátké odbočovací napojovací větve jsou metalické), dále STL plynem DN 63 Pe ID 1479832 s ochranným pásmem 1,5 m na obě strany a vodovodem DN 80 PE s ochranným pásmem 1,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí. Pro napojení na vodovodní řad je nutné propojení vodovodů DN 80 PE s vodovodem na protější straně vodoteče, tj. vodovodem DN 100 PVC. Na základě proměření aktuálního stavu vnějších odběrných míst požární vody bylo konstatováno, že stávající vodovodní síť není schopna plnit požadavky normy ČSN 730873 Zásobování požární vodou, proto bylo hledáno alternativní řešení – požární voda bude řešena ze stávající požární nádrže obce Ženkla.

Při vjezdu se nachází vzdušné vedení rozvodné sítě NN a veřejného osvětlení. Studie respektuje trasy vedení a jejich ochranná pásma. Objekty RD je možno umístit bez nutné přeložky sítě.

4) Významné omezení v území představuje kanalizační síť a také hlavně likvidace dešťových vod. Územní plán stanoví vybudování záchytného příkopu nad řešeným územím na jihozápadní straně. V areálu se v jeho spodní části nachází stávající záchytný příkop s betonovou vpusť opatřenou mříží, která je částečně napojena na dešťovou kanalizaci BG DN 400 - 106 m v pasportu obce, která vyúsťuje v upraveném břehu vodoteče Sedlnice a částečně do stávající vodní plochy jezírka. V území je navržena oddílná kanalizační síť, splaškové vody budou svedeny do centrální ČOV a přečištěné budou společně s dešťovými vodami svedeny stávající kanalizací stávajícím vyústním objektem do vodoteče Sedlnice. Dešťové vody budou z větší části jímány do obnoveného jezírka, odtud budou novým přepadem svedeny do stávající kanalizace do vodoteče Sedlnice (původní bude zrušen a je navržen nový na okraj pozemku p. č. 115/1 a 115/2 s ohledem na možnou další zastavitelnost těchto pozemků). Vybudování splaškové a dešťové kanalizace je opět v souladu s územním plánem včetně objektu ČOV.

5) Územní plán stanoví, že na 2 ha této zastavitelné plochy Z8 bude vymezena plocha veřejného prostranství o výměře min. 0,1 ha. Toto je splněno plochou věnovanou drobné rekreaci - plocha s vodní plochou (rybníčkem) o výměře cca 4.600 m² na parcele č. 117/1 a 26/3 k. ú. Ženkla.

6) Předpokládaný zábor ZPF bude řešen s orgán ochrany ZPF MÚ Kopřivnice, odbor životního prostředí.

3. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ A INFRASTRUKTURA

3.1 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Celá výstavba bude rozdělena na tři části:

- stavba inženýrských sítí a infrastruktury
- výstavba RD
- úprava klidové zóny a parku

Lokalita je určena pro výstavbu 44 solitérních rodinných domů. Řešené území je napojeno na hlavní silnici II/ 480 a má velikost cca 34.000 m². Způsob napojení lokality je blízký ostatním komunikačním napojením v obci - kolmo na hlavní silnici.

Územní studie důsledně řeší členění území na funkční plochy a to na plochu obytnou a na plochu veřejnou. Studie navrhuje již u vjezdu do lokality omezení rychlosti na 20 km/hod a vytvoření uceleného komplexu obytné zóny s relaxační zónou.

Obytná plocha je založena na zcela volném obdélníkovém pozemku a má zcela pravoúhlu racionální osnovu se třemi komunikacemi ve směru sever - jih a dvěma komunikacemi ve směru východ - západ. Základním požadavkem zadavatele bylo maximální využití území pro zástavbu RD a byla jím zvolena varianta se 44 pozemky o průměrné velikosti cca 700 m².

Územní studie důsledně zachovává a navrhuje uspořádání stávající veřejné plochy. Lokalita je napojena jediným možným příjezdem u obchodu. Při vjezdu do lokality mezi stávající zástavbou obchodu, kulturního domu, garážemi a novou zástavbou RD se naproti novému stávajícímu dětskému hřišti nachází veřejné prostranství – stávající zpevněná obecní plocha a další veřejná plocha věnována drobné rekreaci - plocha s vodní plochou (rybníčkem) o výměře cca 4.600 m², čímž je splněn požadavek ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a podmínka územního plánu. Dále je ve studii zachováno a podpořeno vzájemné propojení objektů občanské vybavenosti, dětského hřiště a zpevněné plochy, která slouží ke kulturním a společenským akcím, pomocí stezky pro pěší kolem vodní plochy k souboru obytných staveb a obecního úřadu.

3.2 DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Lokalitu určenou pro výstavbu lze snadno napojit na inženýrské sítě probíhající v hlavní komunikaci a v ploše pro zeleň. Z těchto vedení bude možno vést řady do nové uliční sítě a následně přípojky pro jednotlivé RD.

3.2.1 Doprava

Předmětem dopravní části studie je návrh dopravní obsluhy území a napojení navržených komunikací na síť místních komunikací.

Komunikace jsou řešeny v souladu s ČSN 73 6110. V rámci zástavby je navržena obslužná komunikace situována středem území. Příjezdová komunikace k obytné zóně je navržena jako dvoupruhová šířky 6 m a bude na východě napojena na stávající komunikaci II/480. V přidruženém dopravním prostoru bude chodník ze zámkové dlažby šířky 2,0 m.

Dle VD 2 - úprava prostoru u prodejny smíšeného zboží, včetně realizace parkovací plochy a místní obslužné komunikace je navrženo na vedlejší komunikaci osazení dopravní značku „Stůj, dej přednost v jízdě“ a na protější straně umístění zrcadla o průměru 1,0 m.

Obousměrné komunikace v obytné zóně jsou navrženy v šířce 3,5 m s vodícími proužky 2x0,25 m a jednostranným chodníkem šířky 2 m a pásem zeleně 2,5 m. Chodníky budou dlážděny zámkovou dlažbou a budou odděleny od komunikace a zelené plochy betonovými obrubami. Z komunikace budou provedeny sjezdy na jednotlivé pozemky. Z urbanisticko – dopravního hlediska se bude jednat o komunikace obslužné, funkční skupiny C a komunikaci obslužnou, funkční skupiny D1. Šířkové kategorie jsou navrženy dle ČSN 736110. Sjezdy budou upřesněny až podle jednotlivých požadavků investorů. Odstavování vozidel bude prováděno výhradně na vlastních pozemcích.

Parkování vozidel je přípustné v rámci místních obslužných komunikací, případně na vlastních pozemcích. Samostatné parkoviště je vymezeno a umístěno s ohledem na přehlednost a bezpečnost na ploše za obchodem a vedle garáží. Bude zde 14 parkovacích míst, z toho dvě pro osoby s průkazem ZTP.

Obytné zóny budou označeny DZ IP 26a Obytná zóna, resp. IP 26b a značkou s omezenou rychlostí na 20 km/hod. Stání pro osoby se sníženou schopností pohybu budou označena značkou IP 12 se symbolem O1. Parkovací a odstavňá stání budou vyznačena odlišnou barvou a strukturou krytu.

3.2.2 Vodní hospodářství

Řešená lokalita je zásobována z vodojemu Kopřivnice o kótách hladin 389,14 - 393,14 m n. m., případně z VDJ Ženkla o kótách hladin 371,83 - 374,28 m n. m.

Pro dané napojení na vodovodní řad je nutné propojení vodovodů DN 80 PE s vodovodem na protější straně vodoteče, tj. vodovodem DN 100 PVC. Napojení na vodovodní řad bude u křižovatky na silnici II/480 u obchodu. Pitný vodovod pro danou lokalitu bude sloužit pro zásobování pitnou vodou pro sociální, technologické a požární účely. Tomu bude odpovídat dimenze potrubí. Předpokládá se potrubí D90x8,2 HDPE (SDR 11), které bude vedeno v nezpevněné ploše podél komunikace v souběhu s inženýrskými sítěmi. V místech jednotlivých pozemkových parcel budou provedeny přípojky pod komunikací, aby se při dodatečném provádění přípojek nemusely řešit protlaky nebo překopy. Přípojky budou na konci ukončeny ve vodoměrné šachtici. V místě napojení na vodovod bude umístěno šoupátko. V lokalitě budou pouze podzemní hydranty s dvojitým uzávěrem DN80 pro ukončení vodovodu, případně pro odkalení a odzdušnění. Na základě proměření aktuálního stavu vnějších odběrných míst požární vody bylo konstatováno, že stávající vodovodní síť není schopna plnit požadavky normy ČSN 730873 Zásobování požární vodou, proto bylo hledáno alternativní řešení – požární voda bude řešena ze stávající požární nádrže obce Ženkla.

3.2.3 Odpadní a dešťové vody

Územní plán stanoví vybudování záchytného příkopu nad řešeným územím na jihozápadní straně. V areálu se v jeho spodní části nachází stávající záchytný příkop s betonovou vpusť opatřenou mříží, která je částečně napojena na dešťovou kanalizaci BG DN 400 - 106 m v pasportu obce, která vyúsťuje v upraveném břehu vodoteče Sedlnice a částečně do stávající vodní plochy jezírka.

Splaškové odpadní vody budou odvedeny navrženou splaškovou kanalizací dimenze DN 400, 300 (250, 200) do lokální čistírny odpadních vod umístěné nedaleko vodní nádrže. Kapacita ČOV bude odpovídat potřebě dané zástavby RD. Jednotlivé parcely RD budou napojeny pomocí kanalizačních přípojek s šachtou na pozemku.

V souběhu se splaškovou kanalizací bude vedena i kanalizace dešťová, která bude vyvedena do vodní nádrže a do vodoteče. Nádrž bude vyčištěna a budou vybudovány dva nátokové a jeden nový výtokový objekt (původní bude zrušen). Dešťová voda z vodní nádrže bude odtékat dešťovou kanalizací zaústěnou do stávajícího propustku pod komunikací do vodoteče Sedlnice.

3.2.4 Energetika

Pro řešenou lokalitu je nutno provést nový přívod VN. Ten bude napojen na stávající sloup 8 (10,5m/3,5kN) na soukromém travnatém pozemku parcelní číslo 97/37 u přílehlého areálu zemědělských staveb. Trasa vedení je navrhována po pozemcích v zastavěném území obce (pouze malá část - pozemek parcelní číslo 111/3 je v zastavitelné ploše). Nové vedení VN bude podzemní kabelové a bude ukončeno v kioskové trafostanici na pozemku parcelní číslo 2176 v zastavěném území. Rozvod k jednotlivým objektům bude řešen zemními kabely do přípojkových skříní na hranici jednotlivých pozemků v budoucím oplocení. Z důvodu křížení a souběhu kabelů NN s ostatními sítěmi budou kabely NN po celé kabelové trase uloženy v ochranných plastových chráničkách.

3.2.5 Zásobování plynem

V obci Ženkla je vybudována středotlaká síť s dostatečnou rezervou pro připojení nových odběratelů. Nový páteřní STL plynovod je navržen dn 63x5,8 PE. Z tohoto plynovodu jsou navrženy odbočky dn 63x5,8 do HUP na hranici jednotlivých pozemků v budoucím oplocení. V řešené zástavbě bude plynovodní řad veden v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

3.2.6 Rozvody veřejného osvětlení

Územní studie řeší veřejné osvětlení komunikace, přílehlých chodníků a přechodů pro chodce zajišťujících dopravní obslužnost zástavby v obci Ženkla. Veřejné osvětlení je navrženo na předepsanou hodnotu intenzity osvětlení dle ČSN CEN/TR 13201-1 a ČSN EN 13201-2. Veřejné osvětlení je navrženo sodíkovými výbojkovými svítidly 1 x 100 W uchycenými na ocelotrubkových bezpaticových stožárech výšky 6 m. Veřejné osvětlení přechodů pro chodce je navrženo halogenidovými výbojkovými svítidly pro přechody pro chodce se zdroji 1 x 100 W uchycenými na ocelotrubkových bezpaticových stožárech výšky 6 m s výložníky délky 1,5 m. Stožáry budou umístěny podél komunikace v zelených pružích. Napojení bude provedeno kabely CYKY v zemi, přes zpevněné plochy a komunikace budou kabely chráněny v PE chráničkách. Současně bude ve výkopu uložen zemní pásek, kterým budou propojeny všechny stožáry. Napájení veřejného osvětlení pro plochu R bude provedeno z nového rozvaděče RVO.

3.2.7 Telekomunikace

V obci Ženklaava prostřednictvím telekomunikačních služeb O2 Czech Republic a.s. je v řešeném území zajišťován místní, meziměstský a mezinárodní telefonní styk spolu s dalšími službami. Nová účastnická přípojná síť bude provedena napojením na stávající rozvody O2 Czech Republic a.s. Vedení probíhající přes pozemky budoucích parcel bude přeloženo v rámci budování inženýrských sítí. Trasa sdělovacího kabelu O2 Czech Republic a.s. má ochranné mé pásmo 1,5 m na obě strany.

3.2.8 Radiokomunikace, rozhlasové vysílání

V současné době je v části obce zavedeno televizní vysílání kabelové televize. Do řešené lokality bude rozšířena síť kabelové televize napojením na stávající rozvody. Rozhlasové vysílání je v dané lokalitě nově vybudováno na sloupech veřejného osvětlení a napojeno na stávající rozhlasovou síť. Uložení kabelů bude v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi v zemi.

V Kopřivnici 3. 1. 2015

Ing. arch. Marika Jančová