

ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITA Z05
ÚZEMNÍHO PLÁNU CHVÁLENICE

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

OBSAH:

- 1) Identifikační údaje
- 2) Pozemky dotčené územní studií
- 3) Účel studie
- 4) Urbanistické řešení
- 5) Architektonické řešení
- 6) Inženýrské sítě
- 7) Dopravní řešení

1) Identifikační údaje

Název: Územní studie – Chválenice - lokalita Z05

Místo: Lokalita Z05 - severovýchodní část obce, pozemky přiléhající k zastavěnému území obce v prostoru mezi silnicí I/20 vedoucí do Plzně a silnicí III/1771 vedoucí do Nezabavětic

Obec: Chválenice

Kraj: Plzeňský

Stupeň: Studie

Objednatel: OÚ Chválenice
Chválenice 21
332 05, Chválenice
IČO: 00256714

Zhotovitel: AIP Plzeň s.r.o.
Brojova 16
326 00, Plzeň
IČO: 46885625
DIČ: CZ46885625

2) Pozemky dotčené územní studií

Územní studií lokality Z05 ÚP Chválenice jsou dotčeny následující pozemky v k.ú. Chválenice:

KN: 650/5; 651/1; 782

PK: 650; 649/1; 649/7; 651; 653; 657; 661; 782

3) Účel studie

Zpracování této územní studie je podmínkou územního plánu pro možnost rozhodování o umístování staveb v této lokalitě a svým obsahem tento územní plán doplňuje. Po schválení územní studie zastupiteli obce a zaregistrování u pořizovatele územního plánu se tato studie stane územně plánovacím podkladem pro řešené území.

Cílem studie je prověření možnosti zástavby lokality Z05 územního plánu Chválenice rodinnými domy. Lokalita je v ÚP vymezena pro funkci „bydlení čisté“. Studie určuje koncepci dopravní obsluhy území a zásobení území inženýrskými sítěmi tak, aby byla celá lokalita využitelná pro výstavbu stavebních parcel určených pro výstavbu rodinných domů. Lokalita je řešena jako celek tak, aby vznikl ucelený funkční celek umožňující plnohodnotné využití celé lokality.

4) Urbanistické řešení

a) popis území

Řešená lokality se rozkládá v severovýchodní části obce a navazuje na zastavěné území obce v prostoru mezi silnicí I/20 vedoucí do Plzně a silnicí III/1771 vedoucí do Nezavětic. Na stávající zastavěné území obce nenavazuje řešená lokalita přímo, ale je dle platného územního plánu oddělena pásem urbanistické zeleně v šířce cca 25 metrů. Tímto pásem urbanistické zeleně je řešená plocha oddělena rovněž od silnice III/1771, k níž z protější strany přiléhá stávající zemědělský areál. V době zpracování této studie obec uvažuje o změně územního plánu, jejíž součástí by byla změna pásu urbanistické zeleně mezi řešenou plochou a zastavěným územím obce na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Řešené území se mírně svažuje jihovýchodním směrem k silnici III/1771 z nivelety cca 477 m.n.m na niveletu 460 m.n.m. Nejvýše položeným místem lokality je její severozápadní roh s nadmořskou výškou cca 477 m.n.m. a nejnižší položeným místem její jihovýchodní hrana s nadmořskou výškou cca 460 m.n.m..

Celková plocha řešené lokality je cca 2,6 ha.

V jižní části řešeného území se nachází vodovodní vrt, zásobující pitnou vodou část obce. Vodovodní řad z tohoto zdroje směřuje západním směrem do zastavěné části obce. Jihovýchodním směrem od tohoto zdroje vede drenáž „přepadu“ vodního zdroje s nejednoznačnou funkčností i potřebností. Podél severovýchodní hrany prochází řešeným územím vodovodní řad zemědělského družstva a to ve vzdálenosti cca 20m od okraje řešeného území.

Západně od lokality se nachází čistírna odpadních vod sloužící stávajícím bytovým domům v obci. Odtok vyčištěných vod z této ČOV prochází napříč řešeným územím v jeho severní části a směřuje dále východním směrem, kde je zaústěn do stávající bezejmenné vodoteče, přítoku Nezavětického potoka.

Severovýchodně od lokality prochází rovnoběžně s její hranou vzdušné elektrické vedení VN. Elektrické rozvody NN jsou v obci řešeny převážně jako vzdušné vedení.

Podél silnice III/1771 prochází mimo řešené území STL plynovod a zemní kabel elektronických komunikací – optický kabel společnosti Telefónica O2.

b) navržené řešení

V lokalitě je navrženo 16 stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů dle zadání o rozloze minimálně 1000 m². Dopravně obslouženy budou tyto stavební parcely systémem obytných ulic se společným pohybem vozidel a chodců, pro které jsou v území vymezeny koridory o šířce 10 metrů.

Vzhledem k tomu, že se nepředpokládá časově souběžná výstavba jednotlivých rodinných domů je ponechán stávající vodovod zemědělského areálu, procházející po severovýchodním okraji ve své poloze a koridor obytné ulice je této poloze přizpůsoben. Při časově nesouběžné výstavbě a vzhledem k počtu majitelů pozemků dotčených tímto vodovodem by byla zřejmě značně komplikovaná otázka realizace a financování překládky tohoto vodovodu.

V řešeném území je navržen páteřní koridor obytné ulice, procházející po severovýchodním okraji lokality, který je v souladu s územním plánem dopravně napojen na silnici III/1771. Tento páteřní koridor je z výše popsaných důvodů umístěn v trase stávajícího vodovodu. Z tohoto koridoru odbočují jihozápadním

směrem tří zaslepené koridory obytných ulic, obsluhující jednotlivé stavební parcely. Otočení nákladních vozidel (svoz odpadu, hasiči) bude umožněno v prostoru křižovatek napojení těchto bočních koridorů

V zakončení bočních dopravních koridorů jsou ponechány prostupy pro možnost pěšího propojení řešeného území se zastavěným územím obce přes pás urbanistické zeleně procházející mezi obcí a řešenou lokalitou. Smyslem vymezení těchto pěších prostupů je zamezení izolovanosti vznikající zástavby od stávající obce. Tyto pěší prostupy jsou dimenzovány v šíři koridorů obytných ulic, aby bylo případně výhledově umožněno i další dopravní propojení s obcí a umožněn rozvoj zástavby i směrem k obci do prostoru urbanistické zeleně, v případě schválení výše zmiňované změny územního plánu. Do doby realizace zástavby v tomto zeleném pásu nebo do doby realizace dopravních propojení, které nejsou součástí této studie, se uvažuje s volným pohybem chodců v ploše zeleně, zřejmě formou pěšin vzniklých v hlavních pěších tazích.

V návrhu je ponechána nezastavitelná plocha kolem stávajícího vodovodního vrtu, která slouží jako ochrana tohoto vodního zdroje. Ochranná plocha je vymezena dle hydrogeologického posudku (fa.Aquatest) v rozměrech 20 x 20 metrů.

Požadavek vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění o vymezení veřejných prostranství je zajištěn dimenzováním koridorů obytných zón v dostatečné šíři, která umožní realizaci zatravněných zálivů meandrů a rabátek, které budou dle možností inženýrských sítí doplněny vzrostlou zelení či keři, případně lavičkami apod.. Funkci veřejného prostranství ale bude zajišťovat zejména pás urbanistické zeleně podél silnice III/1771 a pás veřejné zeleně podél severovýchodního okraje řešené lokality, kde se předpokládá vznik ploch a zařízení volnočasových a sportovních aktivit.

Obytné ulice budou v koridorech navrženy tak, aby znemožňovaly vozidlům rychlou jízdu a umožnili chodcům bezpečný pohyb. V obytných ulicích budou vytvořeny zatravněné zálivy meandrů a rabátek, které budou dle možností inženýrských sítí doplněny vzrostlou zelení či keři, případně lavičkami apod. Řešení obytných ulic bude zároveň umožňovat parkování vozidel návštěvníků. Parkování vozidel obyvatel bude zajištěno na vlastních pozemcích (garáž, prostor před garáží).

Stavební parcely pro výstavbu rodinných domů budou dopravně obslouženy výhradně z obytných ulic navržených v území. U stavebních parcel je určena stavební čára, která zajišťuje možnost odstavení automobilů obyvatel na vlastním pozemku. Vymezená nezastavitelná ochranná plocha vodního zdroje je dopravně dostupná jedním z bočních dopravních koridorů. Návrh zástavby (dopravní koridory, proluky při jihozápadním okraji) umožňuje případné výhledové dopravní propojení lokality s obcí i případnou výstavbu v pásu urbanistické zeleně, pokud bude schválena výše popsaná uvažovaná změna územního plánu.

5) Architektonické řešení

Stavební parcely v řešené lokalitě jsou určeny pro výstavbu rodinných domů. Dopravní obsluha stavebních parcel bude zajištěna obytnými ulicemi, které jsou určeny pro společný pohyb vozidel a chodců včetně možnosti parkování vozidel návštěvníků na vyznačených místech. Svým tvarovým uspořádáním (zálivy, meandry, parkovací místa) budou tyto obytné ulice zamezovat rychlé jízdě vozidel. Obytné ulice budou provedeny v zámkové dlažbě, parkovací místa z vegetačních tvárníc. Nepojížděné plochy obytných ulic budou zatravněny, na vhodných místech doplněny vzrostlými stromy či keři.

Umístění staveb na pozemku je limitováno nepřekročitelnou stavební čarou. Maximální zastavěná plocha jednotlivých parcel je 250 m². Objekty budou přízemní s možností obytného podkroví. Hlavní střechy rodinných domů budou sedlové se sklonem 30°- 45° s možností valby či polovalby. U rodinných domů bez obytného podkroví může být sklon menší.

Oplocení pozemků přilehlé k obytným ulicím bude řešeno na podezdívce s dřevěnými či drátěnými výplněmi plotových polí.

6) Inženýrské sítě

Území bude napojeno na stávající inženýrské sítě procházející v dostupné vzdálenosti od řešeného území. V případě neexistence konkrétních druhů sítí, či jejich prostorové, kapacitní či ekonomické nedostupnosti budou stavební parcely zásobeny a obsluhovány způsobem v místě obvyklým.

Dešťová kanalizace

Západně od řešeného území se nachází čistírna odpadních vod pro potřeby stávajících bytových domů v obci. Vyčištěná voda z této ČOV je odváděna přes řešenou lokalitu do stávající bezejmenné vodoteče (přítok Nezabavětického potoka), protékající východně od lokality. Napojení na tuto ČOV není z výškových, majetkových ani kapacitních důvodů možné. Trasu této stávající kanalizace bude nutno v rámci výstavby na stavebních parcelách dotčených touto kanalizací přeložit mimo stavební parcely.

Dešťové vody ze soukromých pozemků (stavební parcely) budou likvidovány v místě vzniku vsakem či akumulací s možností následného využití na stavební parcele (zálivka rostlin a travních porostů apod.) Dešťové vody z veřejných prostranství (komunikace) budou likvidovány dešťovou kanalizací, která bude zaústěna do stávajícího odvodňovacího příkopu podél silnice do Nezabavětic.

V rámci výstavby na jižních stavebních parcelách bude nutné prověřit funkčnost a potřebnost stávající drenáže „přepadu“ vodního zdroje, včetně její přesné polohy. Dle výsledku bude tato drenáž zrušena nebo přeložena do nové vhodné polohy tak, aby výrazně neomezovala výstavbu na těchto parcelách.

Splašková kanalizace

V řešeném území ani v jeho dostupné vzdálenosti se nenachází splašková či jednotná kanalizace, o její výstavbě se však výhledově uvažuje.

Splaškové odpadní vody budou shromažďovány v nepropustných jímkách, které budou odbornou firmou pravidelně vyváženy k likvidaci. V případě, že dojde v blízkém okolí k realizaci splaškové či jednotné kanalizace, budou stavby řešené lokality na tuto kanalizaci přepojeny a jímky na splaškové odpadní vody budou odstraněny.

Vodovod

Podél severovýchodního okraje řešené lokality prochází soukromý vodovod zemědělského areálu. Tento vodovod však neumožňuje z majetkových důvodů napojení dalších odběrů pitné vody.

V jižní části řešeného území se nachází vodovodní vrt, zásobující pitnou vodou část obce. Vodovodní vrt sice kapacitně umožňuje napojení dalších odběrů pitné vody, nevyhovující jsou však vzhledem k výškové poloze navržených stavebních

parcel tlakové poměry. V řešené lokalitě bude vybudována automatická tlaková stanice s vodojemem (případně úpravnou vody), odkud budou zásobeny pitnou vodou jednotlivé objekty řešeného území. Umístění ATS je vzorové a je možné ji umístit i do jiné vhodné polohy.

Pokud by došlo ke změně stávající situace a vodovodní řad zemědělského areálu by umožňoval napojení nových odběrních míst, bude toto samozřejmě možné. Rovněž bude možné řešit zásobení lokality napojením na obecní vodovod, který se však v současné době nachází ve značné vzdálenosti od řešené lokality a napojení na něj se za současné situace nejeví jako ekonomické.

Plynovod

Stávající STL plynovod prochází podél silnice III/1771 jihovýchodně od řešeného území.

Lokalita bude na tento STL plynovod napojena v místě dopravního napojení lokality. Z tohoto napojovacího bodu bude STL plynovod rozveden k jednotlivým stavebním parcelám.

El. energie

Severovýchodně od řešeného území prochází venkovní vedení VN. El. rozvody NN jsou v obci řešené převážně venkovním vedením s betonovými opěrnými body.

Zásobování řešené lokality bude řešeno z navržené stožárové transformační stanice výkonu 160 kVA umístěné v severní části na okraji lokality. Trafostanice bude připojená krátkou venkovní přípojkou z přilehlého vedení VN 22 kV.

Zásobování jednotlivých domů na hladině 0,4 kV bude řešeno rozvody zemními kabely. Měřicí místa el. energie budou řešené v pilířích na hranicích pozemků. Pro posílení a případnou zálohu budou rozvody NN této lokality propojené se stávající sítí NN. Propojení bude provedeno v severní části u bytových domů kolem čistírny odpadních vod a v jižní části podél silnice III/1771.

Veřejné osvětlení

Rozvody veřejného osvětlení jsou v obci řešeny převážně vzdušným vedením. Napojovacím bodem veřejného osvětlení řešené lokality bude stávající stožár VO na okraji zastavěného území obce. Zde bude proveden svod v místě sloupu a odtud bude veden zemní kabel podél silnice III/1717 do prostoru dopravního napojení lokality a dále rozveden v lokalitě v dopravních koridorech (obytné ulice).

Telekomunikační rozvody

Stávající zemní kabel Telefónica O2 prochází podél stávající silnice III/1771.

Řešená lokalita bude napojena na stávající telekomunikační rozvody v nejbližším možném napojovacím bodě a odtud vedena v trase stávajícího zemního kabelu do prostoru dopravního napojení lokality, odkud bude dále rozveden k jednotlivým stavebním parcelám.

V případě předpokládané časově nesouvislé výstavby, je možno realizovat jednotlivé části technické infrastruktury, včetně dočasných provizorních zařízení, avšak pouze v takovém rozsahu a poloze, aby bylo nadále možné realizovat celkovou koncepci výstavby rodinných domů a obslužení území dopravní a technickou infrastrukturou.

7) Dopravní řešení

Dopravní řešení lokality Z05 územního plánu Chválenice se týká 16 objektů (rodinných domů). Řešená lokalita bude dopravně obsloužena obytnými ulicemi, pro které jsou územní studii vymezeny koridory o šířce 10 metrů.

V řešeném území je navržen páteřní koridor obytné ulice, procházející po severovýchodním okraji lokality, který je v souladu s územním plánem dopravně napojen na silnici III/1771. Tento páteřní koridor je z výše popsaných důvodů umístěn v trase stávajícího vodovodu. Dopravní připojení páteřní obytné ulice na silnici III/1771 bude provedeno přes lichoběžníkový zpomalovací práh. Začátek obytné zóny bude řádně dopravně značen. Z páteřního koridoru odbočují jihozápadním směrem tři zaslepené koridory obytných ulic, obsluhující jednotlivé stavební parcely. Otočení nákladních vozidel (svoz odpadu, hasiči) bude umožněno v prostoru křižovatek napojení těchto bočních koridorů.

V zakončení bočních dopravních koridorů jsou ponechány prostupy pro možnost pěšího propojení řešeného území se zastavěným územím obce přes pás urbanistické zeleně procházející mezi obcí a řešenou lokalitou. Tyto pěší prostupy jsou dimenzovány v šíři koridorů obytných ulic, aby bylo případně výhledově umožněno i další dopravní propojení s obcí a umožněn rozvoj zástavby i směrem k obci do prostoru urbanistické zeleně, v případě schválení výše zmiňované změny územního plánu.

Obytné ulice budou v koridorech navrženy tak, aby znemožňovaly vozidlům rychlou jízdu a umožnili chodcům bezpečný pohyb. Obytné zóny budou navrženy jako obousměrné, ale slepé, tzn. nebudou průjezdné a obracení vozidel bude umožněno v prostoru křižovatek obytných ulic. V obytných ulicích budou vytvořeny zatravněné zálivy meandrů a rabátek, které budou dle možností inženýrských sítí doplněny vzrostlou zelení či keři, případně lavičkami apod. Řešení obytných ulic bude zároveň umožňovat parkování vozidel návštěvníků. Parkování vozidel obyvatel bude zajištěno na vlastních pozemcích (garáž, prostor před garáží).

Stavební parcely pro výstavbu rodinných domů budou dopravně obslouženy výhradně z obytných ulic navržených v území. U každého RD se předpokládá garáž a před garáží dlážděná plocha pro 1 stání automobilu. Vymezením nepřekročitelné stavební čáry je zajištěno, že při zajiždění vozidla na pozemek nebude blokována komunikace.

Předpokládaný povrch pro obytné zóny je zámková betonová dlažba, v plochách parkovacích míst potom dlažba vegetační. Obytné zóny budou navrženy v souladu s TP 103 a ČSN 73 6110.

Tato studie vymezuje pouze koridor pro umístění komunikací. Tvarování obytných zón i jejich napojení na stávající silnici bude součástí navazujících dokumentací. Dopravní propojení řešené lokality se silnicí I/20 je studií umožněno, avšak není součástí této studie a není proto konkrétně řešeno. Naznačeny jsou pouze předpokládané možné trasy tohoto napojení. Rovněž pěší propojení lokality se zastavěným územím obce není mimo lokalitu řešeno. Předpokládá se volný pohyb chodců v zeleni s vyznačenými hlavními tahy umožňujícími dostupnost silnice I/20, která prochází zastavěnou částí obce.