

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY BV 2 V MALŠOVICÍCH



Název:

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY BV 2 V MALŠOVICÍCH

Druh dokumentace:

ÚZEMNÍ STUDIE

Řešené území:

p.p.č. 578/2, 555/2, 552/5, 553, 578/3, 555/4, 552/4 v k.ú. Malšovice [691313]

Datum zpracování studie:

14.11.2019

Objednatel:

Obec Malšovice
Malšovice 16, 405 02 Děčín
IČO: 00261548



Myslobil
STAROSTA

Odpovědný projektant:

ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK
autorizovaný urbanista
České komory architektů
Jiráskova 981
251 64 Mnichovice
IČO: 75224569



Obsah územní studie:

1. Vymezení a popis řešeného území.....	3
2. Urbanistické řešení	4
3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury.....	5
3.a) Dopravní infrastruktura.....	5
3.b) Technická infrastruktura	5
3.c) Občanské vybavení.....	7
3.d) Veřejná prostranství.....	7
4. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	7
5. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	8
6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	8
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.....	8
8. Podmínky plošného a prostorového uspořádání	8
9. Výsledky projednání územní studie se správci sítí	9
10. Hlavní výkres.....	10
11. Urbanistické řešení	11
12. Výkres dopravní infrastruktury	12
13. Výkres technické infrastruktury – Elektrická energie	13
14. Výkres technické infrastruktury – Kanalizace.....	14
15. Výkres technické infrastruktury – Plynovod.....	15
16. Výkres technické infrastruktury – Vodovod	16
17. Legendy k výkresům.....	17
18. Vizualizace	18

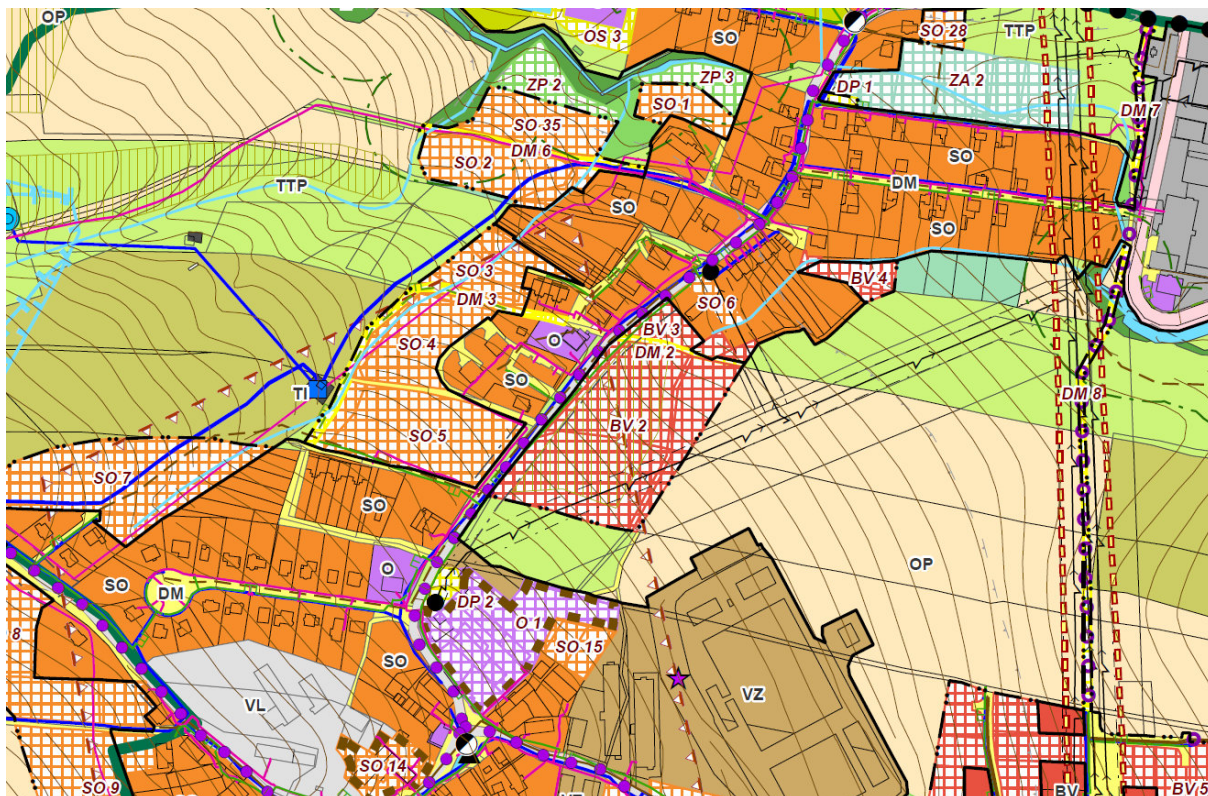
PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. Vymezení a popis řešeného území

Řešené území se nachází v severních Čechách v obci Malšovice, cca 0,6 km jižně od hranice města Děčína a je vymezeno p.p.č. 578/2, 555/2, 552/5, 553, 578/3, 555/4, 552/4 v k.ú. Malšovice [691313].

V územním plánu Malšovice je území vymezeno jako plocha bydlení BV 2, jejíž využitelnost je podmíněna zpracováním územní studie.

Řešená plocha o rozloze 1,84 ha se nachází v centrální části zástavby, ve svahu orientovaném na severo-východ. V předmětné ploše se nachází trvalé travní porosty a potok při východní hranici. Potok (p.p.č. 555/2 a p.p.č. 555/4) je lemován stromy a náletovými dřevinami. Řešené území je napojeno na stávající dopravní síť po silnici III/25380 a může být napojeno na stávající síť technické infrastruktury. Plocha BV 2 nabízí možnost bydlení ve venkovském sídle v přírodním prostředí v těsné blízkosti města Děčín.



Výřez z Koordinačního výkresu Územního plánu Malšovice.

2. Urbanistické řešení

Urbanistické řešení lokality BV 2 o rozloze 1,84 ha vychází z hodnot území, limitů využití území a z majetko-právních vztahů k jednotlivým pozemkům. Územní studie navrhuje realizaci výstavby ve dvou etapách, které jsou zakresleny v grafické části dokumentace. V I. etapě je navržena parcelace na 8 stavebních pozemků, II. etapa může být realizována po naplnění I. etapy z 50 % (tzn. po povolení výstavby čtyř rodinných domů). Na II. etapu bude zpracována samostatná územní studie. Územní studie nenavrhuje detailní uspořádání II. etapy především s ohledem na hospodárné nakládání s finančními prostředky obce (pozemky v II. etapě nejsou ve vlastnictví obce).

Na každé stavební parcele lze postavit jeden rodinný dům. Průměrná velikost stavebních parcel je 847 m². Velikost nejmenší stavební parcely je 683 m² a největší 970 m². Prohnutí ulice do tvaru písmene S umožňuje maximálně efektivně využít danou lokalitu a reaguje také na výškové uspořádání území, především s ohledem na plánovanou kanalizaci.

Územní studie vymezuje na jednotlivých stavebních parcelách tzv. „zastavitelné plochy.“ Na stavební parcele je možné umístit stavbu rodinného domu pouze na tyto zastavitelné plochy. Zastavitelné plochy jsou vymezeny především s ohledem na zajištění komfortního bydlení pro všechny stavebníky a s ohledem na lokální podmínky (ochranné pásmo vedení elektrické energie a potok). Zastavitelné plochy jsou dále rozčleněny na dva druhy:

- zastavitelné plochy,
- zastavitelné plochy za podmínky souhlasu správce sítě elektrické energie.

Východní polovinou řešeného územím prochází vedení VN elektrické energie. Vedení elektrické energie má stanovené ochranné pásmo 10 m na každou stranu od krajního vodiče. V tomto koridoru je proto výstavba rodinných domů podmíněna souhlasem správce sítě elektrické energie, což je v současné době ČEZ Distribuce a.s.

Na všechny pozemky zasahuje archeologické naleziště. Před zahájením výstavby je třeba informovat příslušné instituce.

3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

3.a) Dopravní infrastruktura

Územní studie navrhuje zpřístupnění všech stavebních pozemků z navržené místní komunikace, která je napojena na silnici III/25380. Komunikace je navržena jako obousměrná o celkové šířce 6 m. Místní komunikace je zakončena obratištěm ve tvaru T dimenzovaným na otočení nákladního auta (např. hasiči, popeláři). Dále je v uličním prostoru navržen chodník po jedné straně komunikace a dva pásy zeleně, každý o šířce 1 m. Prostorové řešení je patrné z grafické části dokumentace.

3.b) Technická infrastruktura

Územní studie navrhuje napojení na sítě technické infrastruktury. Ze stávajících sítí technické infrastruktury se v bezprostřední blízkosti řešeného území nachází vedení el. energie, vodovod a plynovod. V současné době probíhají přípravné práce na výstavbu splaškové kanalizace.

Územní studie navrhuje odkanalizování objektů do připravované splaškové kanalizace. Kanalizace bude nedaleko bodu zaměření č. 3 a na páteřní větev kanalizace se napojí u bodu zaměření č. 2. Za předpokladu, že u bodu č. 3 se kanalizace uloží do hloubky 1 m pod zem, lze dosáhnout napojení na páteřní rozvod splaškové kanalizace pod sklonem 1,03 %.

Výpočet sklonu splaškové kanalizace vychází z geodetického zaměření sledovaných bodů a projektu kanalizace:

<i>Výška bodu č. 2 (chodník)</i>	<i>180,93 m n.m.</i>
<i>Výška bodu č. 3 (pole)</i>	<i>180,75 m n.m.</i>
<i>Vzdálenost bodu č. 2 a č. 3</i>	<i>89 m</i>
<i>Min. krytí kanalizace mimo vozovku</i>	<i>1 m</i>
<i>Hloubka uložení kanalizace pod chodníkem (bod č. 2)</i>	<i>2,1 m</i>
<i>Vypočtený sklon kanalizace</i>	<i>1,03 %</i>

Výpočtem bylo zjištěno, že sklonu kanalizace 2 % lze dosáhnout, pokud by se kanalizace u bodu č. 3 uložila pouze 0,24 m pod zem (min. krytí je 1 m).

Zásobování pitnou vodou bude probíhat napojením na stávající vodovod či individuálně.

Dešťová kanalizace se nachází podél silnice III. třídy, územní studie nenavrhuje napojení řešeného území na dešťovou kanalizaci.

Výpočet potřeby vody

Územní studie uvažuje s potřebou vody na 1 obyvatele 120 l/os/den. Průměrný počet osob na obydlený byt je 2,8. Územní studie navrhuje stavební pozemky pro 8 rodinných domů, ve kterých může bydlet cca 23 nových obyvatel.

Průměrná denní návrhová potřeba vody pro řešené území celkem

$$120 \text{ l} * 23 \text{ osob} = 2,76 \text{ m}^3/\text{d}$$

Průměrná denní potřeba vody celkem $Q_p = 2,76 \text{ m}^3/\text{d} = 0,115 \text{ m}^3/\text{h} = 0,032 \text{ l/s}$

Maximální denní potřeba vody $Q_m = 1,5 \times Q_p = 4,14 \text{ m}^3/\text{d}$

Maximální hodinová potřeba vody $Q_h = 1,8 \times Q_m = 0,058 \text{ l/s}$

Dešťové vody budou zasakovány v místě jejich vzniku, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry. Podél navržené místní komunikace budou dešťové vody zasakovány v zelených pásích po obou stranách komunikace. Na stavebních pozemcích budou dešťové vody zasakovány pomocí vsakovacích nádrží.

Napojení na stávající plynovod bude realizováno ze silnice III. třídy.

Napojení na sít elektrické energie bude realizováno napojením na nejbližší trafostanici, která se nachází cca 100 m jižně od řešeného území.

Územní studie navrhuje trasování jednotlivých sítí technické infrastruktury (viz grafická část dokumentace). Jejich vedení je možno zpřesnit v rámci územního řízení, je však nutné sítě ponechat v uličním prostoru.

Územní studie je projednána se správcí sítí technické infrastruktury a s vybranými dotčenými orgány státní správy. Jejich souhlasná stanoviska jsou uložena na Obecním úřadě Malšovice.

3.c) Občanské vybavení

Na stavebních pozemcích je možné v rámci rodinného domu realizovat občanskou vybavenost za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení. Tím je myšlena nadměrná dopravní zátěž, hluk, znečištění apod. Územní studie nenavrhuje žádné další podmínky pro umístění a prostorové uspořádání občanského vybavení nad rámec regulativů územního plánu.

3.d) Veřejná prostranství

Veřejným prostranstvím je uliční prostor, který se skládá z obousměrné místní komunikace, chodníku a dvou pásů zeleně.

Územní studie navrhuje také veřejné prostranství ve východní části řešeného území. Veřejné prostranství o šířce 8 m bude sloužit jako vstup do volné krajiny. Na veřejném prostranství je možné realizovat drobné stavby související s funkcí veřejného prostranství (mobiliář, dětské hřiště, přemostění potoka apod.). V budoucnosti je možné na veřejném prostranství zbudovat komunikaci, která umožní napojení řešeného území na východ.

4. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Zástavba na řešené ploše by měla respektovat charakter stávající zástavby a nijak výrazně by se neměla od stávajícího architektonicko-urbanistického výrazu okolní zástavby odlišovat. Územní studie zajišťuje ochranu hodnot a charakteru území, jak samotným navrženým řešením, tak vymezením tzv. „zastavitelných ploch.“ Stávající potok bude zachován. Kolem potoka bude zachován manipulační prostor o celkové šířce 6 m (3 m na každou stranu). Dále je ochrana hodnot a charakteru území regulována v Územním plánu Malšovice, kde se píše, že maximální výška zástavby rodinnými domy bude 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví.

5. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Dešťové vody budou zasakovány v místě jejich vzniku, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry. Podél navržené místní komunikace budou dešťové vody zasakovány v zelených pásích po obou stranách komunikace. Na stavebních pozemcích budou dešťové vody zasakovány pomocí vsakovacích nádrží.

Územní studie navrhuje realizovat takovou výstavbu, která nebude k vytápění využívat fosilní paliva.

6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Územní studie nenavrhuje žádné zvláštní podmínky pro ochranu veřejného zdraví.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Územní studie nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

8. Podmínky plošného a prostorového uspořádání

Územní studie vymezuje na jednotlivých stavebních pozemcích tzv. „zastavitelné plochy.“ Na stavebním pozemku je možné umístit stavbu rodinného domu pouze na tyto zastavitelné plochy (viz grafická část dokumentace).

Východní polovinou řešeného územím prochází vedení VN elektrické energie. Vedení elektrické energie má stanovené ochranné pásmo 10 m na každou stranu od krajního vodiče. V tomto koridoru je proto výstavba rodinných domů podmíněna souhlasem správce sítě elektrické energie, což je v současné době ČEZ Distribuce a.s.

Územní studie navrhuje následující podmínky plošného a prostorového uspořádání:

- stavby rodinných domů budou umístovány pouze na zastavitelné plochy vymezené územní studií,
- stavby budou respektovat výškovou hladinu a objem staveb v okolí řešeného území,
- je doporučeno, aby architektonické ztvárnění staveb respektovalo stávající zástavbu v sídle.

Závazné podmínky plošného a prostorového uspořádání stanovuje také Územní plán Malšovice:

PLOCHY BYDLENÍ	
BYDLENÍ VESNICKÉ (BV)	
<i>Hlavní využití</i>	rodinné domy
<i>Přípustné využití</i>	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<i>Podmíněně přípustné využití</i>	drobné podnikání v rámci rodinného domu, za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení
<i>Nepřípustné využití</i>	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	Minimální velikost návrhové plochy pro umístění jednoho rodinného domu je 800 m ² . V každé návrhové ploše může být 10 % pozemků pro umístění 1 RD menších než 800 m ² , avšak i těchto 10 % pozemků nesmí být menší než 650 m ² .
	podíl zpevněných ploch na pozemku pro umístění 1 rodinného domu max. 30 %
	maximální výška zástavby rodinnými domy 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví
	využití plochy BV 2 a BV 3 je podmíněno zpracováním územní studie

9. Výsledky projednání územní studie se správci sítí a vybranými dotčenými orgány státní správy

Územní studie byla projednána se správci sítí technické infrastruktury a vybranými dotčenými orgány státní správy. Všechny instituce s návrhem územní studie souhlasily. Stavební parcely lze napojit na el. energii, plynovod, vodovod a do budoucna i na kanalizaci (zatím není vybudovaná).

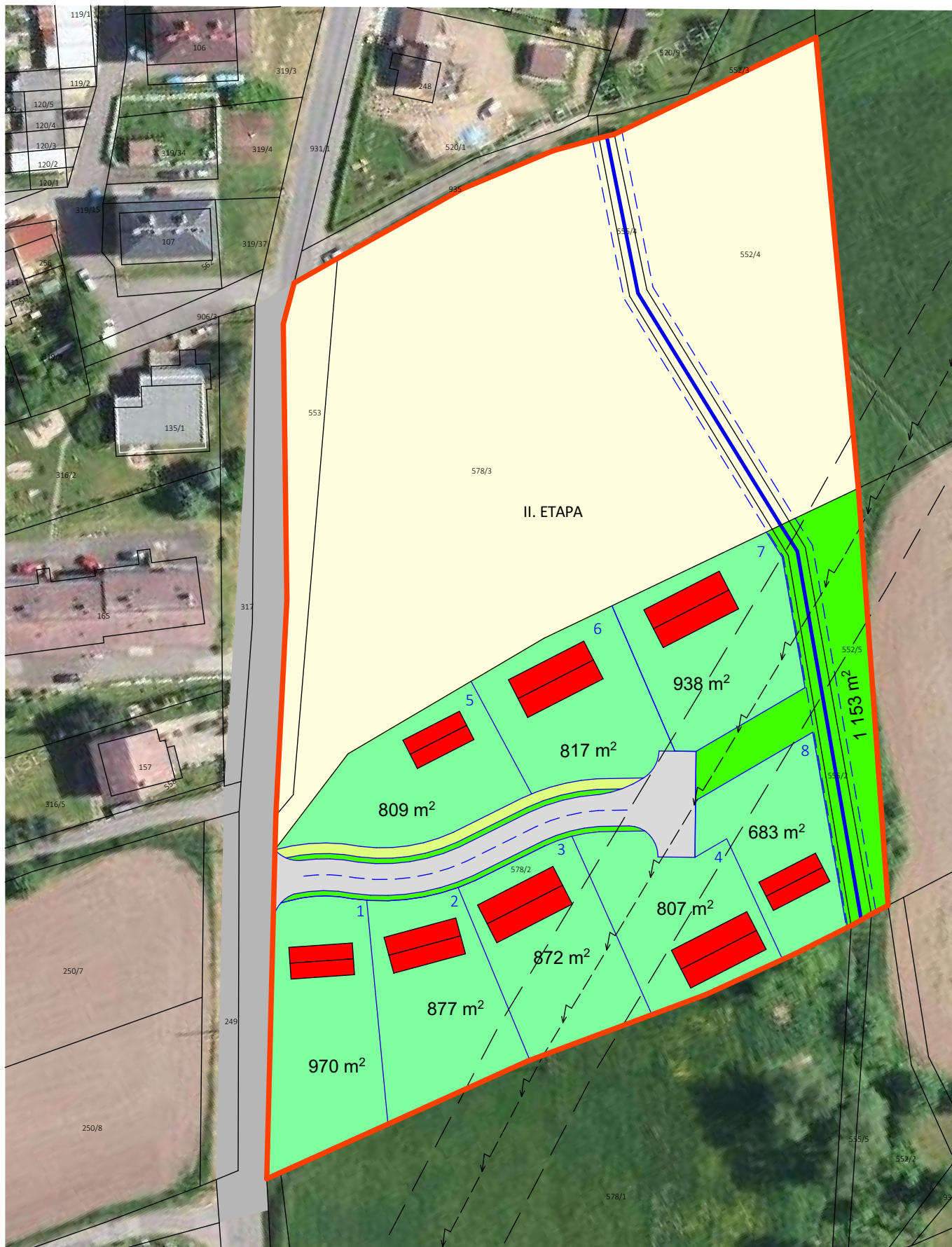
Souhlasná vyjádření jsou uložena na Obecním úřadě v Malšovicích.

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY BV 2 V MALŠOVIČÍCH

HLAVNÍ VÝKRES



M 1 : 1 000



ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY BV 2 V MALŠOVIČÍCH

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

M 1 : 1 000



ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY BV 2 V MALŠOVIČÍCH

VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

M 1 : 1 000



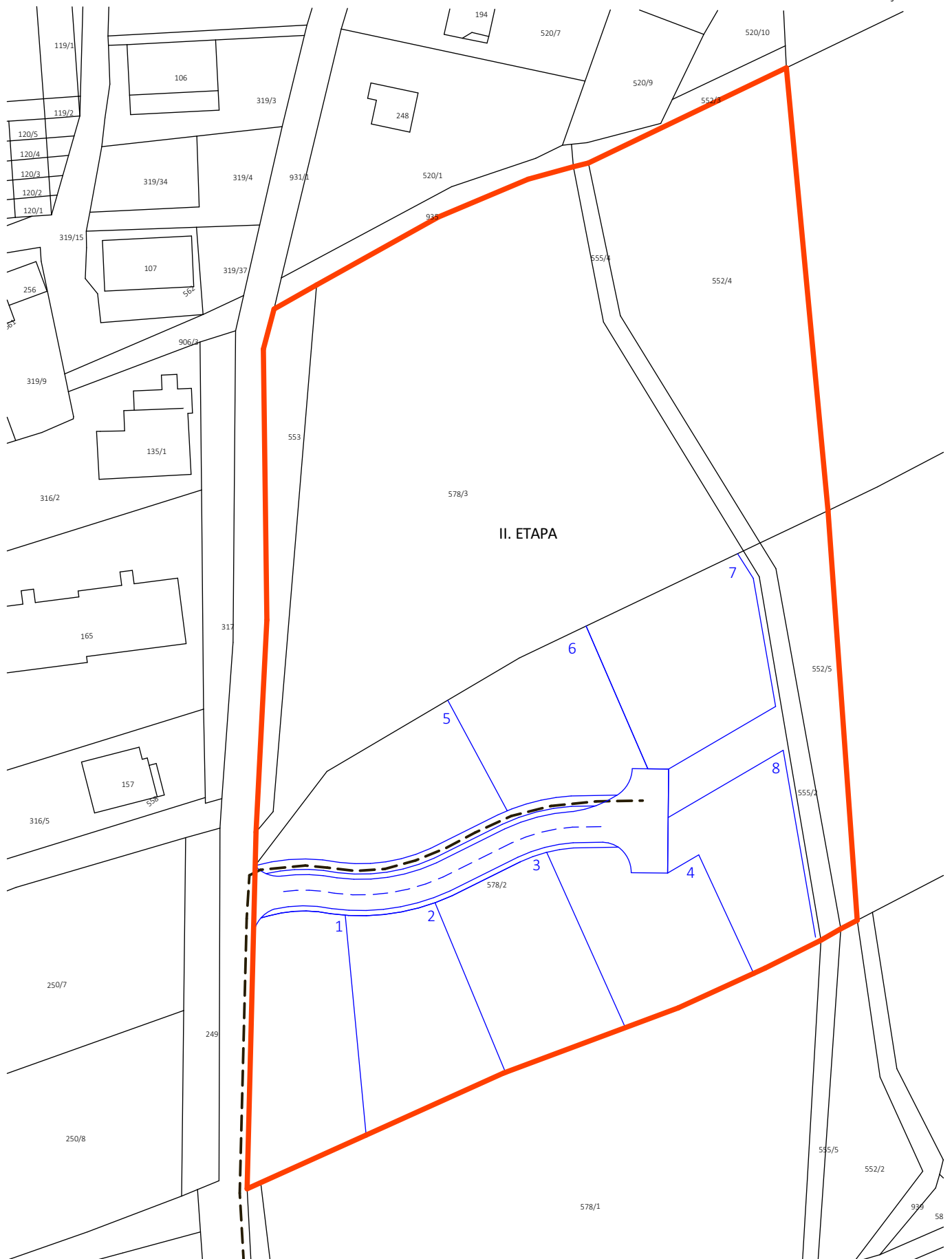
II. ETAPA

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY BV 2 V MALŠOVIČÍCH

VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ELEKTRICKÁ ENERGIE



M 1 : 1 000



ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY BV 2 V MALŠOVIČÍCH

VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - VODOVOD





















M 1 : 1 000




















ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY BV 2 V MALŠOVICÍCH

LEGENDY K VÝKRESŮM

































LEGENDA TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

STAV	NÁVRH	
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
		KATASTRÁLNÍ HRANICE
		HRANICE PARCEL
		PODZEMNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE
		PLYNOVOD
		VODOVOD
		KANALIZACE - NAPOJENÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ
		KANALIZACE - PÁTEŘNÍ ROZVODY
		ČÍSLO STAVEBNÍ PARCELY
		BOD VÝŠKOVÉHO ZAMĚŘENÍ POZEMKU

LEGENDA HLAVNÍ VÝKRES

STAV	NÁVRH	
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
		KATASTRÁLNÍ HRANICE
		HRANICE PARCEL
		II. ETAPA
		STAVEBNÍ PARCELY
		ČÍSLO STAVEBNÍ PARCELY
		MOŽNÉ UMÍSTĚNÍ RODINNÉHO DOMU
		SILNICE III. TŘÍDY
		MÍSTNÍ KOMUNIKACE
		CHODNÍK
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
		NADZEMNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE
		OCHRANNÉ PÁSMO VEDENÍ EL. ENERGIE
		POTOK
		MANIPULAČNÍ PÁSMO VODNÍHO TOKU

LEGENDA URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

STAV	NÁVRH	
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
		KATASTRÁLNÍ HRANICE
		HRANICE PARCEL
		II. ETAPA
		STAVEBNÍ PARCELY
		ZASTAVITELNÉ PLOCHY
		ZASTAVITELNÉ PLOCHY ZA PODMÍNKY SOUHLASU SPRÁVCE SÍTĚ EL. ENERGIE
		ČÍSLO STAVEBNÍ PARCELY
		SILNICE III. TŘÍDY
		MÍSTNÍ KOMUNIKACE
		CHODNÍK
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
		NADZEMNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE
		OCHRANNÉ PÁSMO VEDENÍ EL. ENERGIE
		POTOK
		MANIPULAČNÍ PÁSMO VODNÍHO TOKU

18. Vizualizace

