

Základní údaje

název dokumentace: Letkov-územní studie 2
objednatel: Ing. Jaromír Šilhánek, a Ing. Jaroslav Loučím
pořizovatel: Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní
zpracovatel studie:
autor: Ing. arch. Petr Tauš, autorizovaný architekt ČKA 01041
zpracoval:

- urbanistická a architektonická koncepce: Ing. arch Petr Tauš
- dopravní řešení: Libor Boula
- technická infrastruktura: Ing. Pavel Korecký, Ing. Petr Leitl, Ing. Václav Chvátal
- digitální zpracování: Libor Boula

Důvody pořízení

Územní studie byla pořízena z podnětu objednatele. Zpracováním územní studie bylo podmíněno využití řešeného území v platném územním plánu.

Obsah dokumentace:

Textová část

- a) vymezení řešeného území
- b) širší vztahy
- c) limity řešeného území
- d) urbanistická koncepce
- e) dopravní obsluha řešeného území
- f) technická infrastruktura
- g) regulace využití území
- h) regulační prvky
- i) etapizace využití území
- j) postup pořízení a vyhodnocení projednání

Grafická část

- 1-výkres širších vztahů
- 2-výkres urbanisticko architektonického řešení
- 3- výkres dopravní infrastruktury
- 4) výkres technické infrastruktury
- 5) výkres regulačních prvků

TEXTOVÁ ČÁST

a) vymezení řešeného území

Územní studie řeší plochy pro výstavbu rodinných domů označené ve stávající ÚPD jako lokalita 6. Vzhledem k vazbám v území a majetkovým vztahům bylo řešení rozšířeno na sousední pozemky jižně od lokality vymezené v územním plánu. Územní studie tak řeší pozemky p.č. 25/4; 212/10; 212/11; 222/2; 223/1; 224/1; 224/22; 224/23; 224/24; 224/25; 224/26; 224/27; 227/1; 227/2 a 230/2.

b) širší vztahy

Z hlediska širších vztahů je lokalita výrazně ovlivněna sousedstvím obchvatu silnice II/180 při jejím severním okraji.

c) limity řešeného území

- ochranné pásmo komunikace II/180 15 metrů od osy silnice
- území ohrožené hlukem (izofona 50 dB dle akustické studie zpracovala Ing. Z. Baštýřová)
- ochranné pásmo ČOV
- kanalizační stoka
- ochranné pásmo vedení 22 kV
- možnost napojení na stávající síť
- lokální biokoridor podél vodoteče (dotčeny p.p.č. 22/10; 222/11; 224/1 a 224/26)
- podmáčený terén na pozemku 222/2
- svah mezi pozemky p.p.č. 218/1 a 224/1, který vylučuje propojení komunikací se sousední lokalitou označenou v ÚP 5 (možné pouze propojení pro pěší)

d) urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v maximální míře respektuje majetkové vztahy v území. V západní části území jsou vymezeny parcely pro výstavbu rodinných domů v souladu s funkcí plochy dle územního plánu. Řešení územní studie je rozšířeno východním směrem na pozemky sousedící s ČOV. Na nich je v ochranném pásmu ČOV a na podmáčených plochách vymezena plocha užitkových zahrad o velikosti 3121 m². Současně toto vymezení zajišťuje zachování funkčnosti lokálního biokoridoru podél místní vodoteče a respektuje ochranné pásmo vodoteče. Zbytkové pozemky dotčené ochranným pásmem ČOV je možno využívat jako užitkovou zahradu.

Parcelace pozemků

Parcelace řešeného území na stavební pozemky respektuje v maximální možné míře stávající

majetkové vztahy. V jižní části řešeného území navazující na stávající zastavěné území obce jsou tak vymezeny stavební pozemky označené **1, 2, 3, 4, 5, 6** a **7**. Pro tyto pozemky je vymezena zklidněná komunikace pro jejich obsluhu zajišťující současně i dostupnost stávající kanalizační stoky. Z ní je navrženo pěší propojení na cyklostezku podél vodoteče (Božkovský potok). Vymezením větších parcel v severní části území je kompenzován případný negativní vliv dopravy po silnici II/180 na parcely v jejím sousedství. Větší pozemky umožňují umístění obytných objektů v území vyhovujícím hygienickým požadavkům, na zbytku pozemků za izofonou 50 dB je možné využití pro užitkové zahrady. Pozemky **8** a **11** jsou přístupné z upravené stávající účelové komunikace souběžné se silnicí II/180. Pozemky označené **10, 12** a **13** jsou přímo přístupné ze stávající místní komunikace.

U pozemku označeného **9** je přípustné další členění na více stavebních pozemků o minimální velikosti 1200 m² (příčemž takto oddělené stavební pozemky budou mít minimálně 800 m² mimo území ohrožené hlukem – stanoveno izofonou 50 dB v noci)

e) dopravní obsluha řešeného území

Dopravní obsluha území je rozdělena do dvou částí.

V jihovýchodní části území je navržena obslužná zklidněná komunikace třídy D. Z ní jsou přístupné stavební pozemky 1, 2, 3, 4, 5, 6, a7. Tato komunikace je slepá, zakončená obratištěm, řešení umožňuje otočení ve všech lomových bodech. Komunikace je pěší komunikací propojena na cyklostezku sledující místní vodoteč východně od řešeného území.

Stavební pozemky 10, 12 a 13 jsou přímo přístupné ze stávající místní komunikace, pozemky 8, 9 a 11 pak budou přístupné po zklidněné komunikaci vedené při severním okraji řešené lokality v souběhu se silnicí II/180

Obslužná komunikace lokality je navržena v kategorii D (zklidněné komunikace - obytná zóna) v šířce mezi zástavbou **8,0 m** (zeleň - 1,0 m , vozovka - 3,5 až 6,0 m, příp. parking - 2,5 m, zeleň 1,0 m).

Návrh je proveden na základě ČSN 73 6101, 73 6102 a 73 6110 a ČSN EN 13108-1.

Komunikace se navrhuje:

komunikace obytné zóny D v délkách 160 a 70 metrů.

Vjezdy na přilehlé pozemky budou se sníženou obrubou v šířce 4,0 - 6,0 m. Na každém pozemku určeném pro výstavbu RD budou navržena dvě parkovací stání.

f) technická infrastruktura

f1) zásobování vodou

Navrhované území pro výstavbu deseti rodinných domů bude zásobováno pitnou vodou z dolního tlakového pásma vodovodu pro veřejnou potřebu, který spravuje VaK Starý Plzenec. V současnosti končí nejbližší vodovodní řad jižně od řešené lokality u budovy obecního úřadu. Navrhujeme od současného

koncového bodu prodloužit zásobovací vodovodní řad v souběhu s osou obslužné komunikace (pozemek p.č. 475/13) severním směrem jako řad V1 k severnímu okraji zástavby (ke hranici ochranného pásma silnice III/180) a dále pak východně po okraji nové komunikace ke stavebním parcelám č. 8 a 11. Kde bude vodovodní řad ukončen nadzemním hydrantem. Celková délka nového úseku řadu V1 bude činit cca 270 m. Z řadu V1 odbočí souběžně s osou nové obslužné komunikace řad V2 východním směrem pro připojení domů na parcelách č. 1-7 . Délka řadu V2 bude činit 117 m, řad bude ukončen v nejnižším místě v komunikaci před parcelou č. 2 podzemním hydrantem. Pro jednotnost materiálu vodovodní sítě jsou nové vodovodní řady navrženy z PVC 90 (DN 80 mm). Navržená parcelace pozemků a situační řešení sítě veřejných komunikací neumožňuje uzavřít nově navržené vodovodní řady do okruhu, takže řady V1 a V2 budou koncovými řady větve části vodovodní sítě.

Pozemky **8, 9** a **11** budou zásobovány vodou z nové větve vodovodu vedené po severním okraji řešeného území. Přípustné je individuální zásobování vodou z vlastních studní.

f2) odkanalizování

V navrhovaném území výstavby rodinných domů bude vybudována pouze splašková kanalizace. V souběhu s osou navržené obslužné komunikace podél parcel č. 5, 6 a 7 bude vybudována stoka S1, která bude gravitačně odvádět splaškové odpadní vody z budov na parcelách č. 1 – 7 do již realizované čerpací stanice odpadních vod západně od řešeného území. Tato čerpací stanice bude dopravovat odpadní vody stávajícím výtlakem do obecní čistírny odpadních vod východně od řešeného území. Při návrhu stoky S1 jsme vycházeli ze starší dokumentace kanalizace s čerpací stanicí, kterou zpracoval Ing. Zd. Krýsl. Byl dodržen navržený minimální sklon dna stoky 10 ‰, bylo však nutno upravit dimenzi a výškové uspořádání stoky v souladu s konfigurací terénu. Stoku S1 splaškové kanalizace navrhujeme vybudovat z kameninového potrubí DN 300 mm, variantně lze použít potrubí PP (Ultra-Rib 2) s plným žebrem v řezu stěny (viz Plzeňský standard kanalizace). Délka stoky S1 bude činit 105 m a na trase budou osazeny tři revizní prefabrikované šachty s průměrem skruží 1000 mm a slitinovými vstupními poklopy průměru 600 mm. Vzhledem k minimálnímu sklonu dna potrubí stoky bude koncová revizní šachta ŠS3 vybudována jako proplachovací s ručním stavítkem na odtoku. Vodu k proplachu kanalizace bude možno naakumulovat z blízkého koncového hydrantu na vodovodním řadu V2 (s výhodou při odkalování vodovodu).

U stavebních pozemků označených **8, 9** a **11** bude odkanalizování řešeno individuálně. Malé domovní čistírny s odvedením vyčištěných odpadních vod do místní vodoteče, přípustné je využití těchto vod pro zálivku a vsakování podmíněné hydrogeologickým posudkem.

Dešťovou kanalizaci pro odvodnění vozovek a souvisejících veřejných zpevněných ploch (chodníků, parkovišť) navrhujeme řešit systémem mělkých obrubníkových žlabů (např. ACO – Kerb Drain), vyústěných do stávajících silničních příkopů, nebo do koryta místní vodoteče (Božkovský potok).

Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch u domků nebudou do kanalizace vypouštěny, majitelé nemovitostí s nimi budou hospodařit na svých pozemcích, přebytky budou vsakovány. Velikosti ploch navržených parcel jsou pro možné vsakování dešťových vod a zadržení vody v krajině dostatečné.

f3) zásobování elektřinou

Přípojka, transformační stanice

V současné době jsou rozvody nízkého napětí přivedeny k okraji zastavované lokality. Zmíněnou řešenou lokalitu není možné napojit jako celek ze stávajícího rozvodu nn. Navržena je nový přívod ze stávající trafostanice 22/0,4kV Letkov-Obec, která bude upravena, viz vyjádření ke studii Letkov 2 a Letkov 6 č.j. 20120809/1.

Rozvody nízkého napětí

Stávající stav

V současné době jsou rozvody nízkého napětí v obci u řešené lokality převážně kabelovým vedením. Vlastní lokalita není vybavena rozvodnou sítí nn 0,4 kV.

Navržené řešení

Pro napojení navrhované zástavby, která je v ucelené lokalitě, je navržen rozvod zemními kabely. Napojení rozvodného zařízení bude řešeno ze stávající trafostanice 22/0,4 kV Letkov – Obec, s propojením na nn napáječ z trafostanice Letkov -JZD, resp. Nově navrženou trafostanicí TS-A 1SL 400/250kVA dle návrhu územního plánu obce.. Po úpravě rozvaděče nn trafostanice bude vedeny nové kabelové zemní napáječe trasou podél stávající komunikace k místu zástavby do nové RIS, která bude propojena přímým kabelovým vedením s RIS na druhém okraji zástavbové lokality, s napojením na zástavbové území dle studie Letkov 6.

Navržené přípojkové skříně na hranicích parcel SS200 v pilířcích budou napojeny smyčkou kabelového vedení (např. AXKE 4x120) z RIS (např. SR402) u vjezdu do lokality s napojením do RIS (např. SR302) na konci navržené komunikace. Pilířky s přípojkovými skříněmi pro navržené objekty budou společné i pro elektroměrové rozvaděče a budou umístěny v oplocení objektů. Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí. Úprava a vybudování nových rozvodů nn budou předmětem samostatné investice rozvodného závodu ČEZ.

Pro pozemkové parcely č. 9,10 a 11 budou připraveny kabelové rezervy ukončené v RIS na hranici řešeného území, napojení bude z navržených rozvodů viz výše, vlastní návrh rozvodů bude řešen v rámci studie řešení předmětného území po určení počtu a umístění objektů a komunikací v území.

Energetická bilance:

pozemkové parcely 1-8:

12 ks RD...á 3x25A 300A

veřejné osvětlení, ostatní spotřeba.....0,5 kW

pozemková parcela 9 – bude řešeno samostatně, není určen počet objektů.

f4) Veřejné osvětlení

Stávající stav

V současné době je v blízké části obce stávající veřejné osvětlení řešené převážně svítidly osazenými na společných stožárech napojené venkovním vedením. Nejbližší bod je v blízkosti navržené lokality, předpokládá se napojení v.o. na stávající rozvod.

Navržené řešení

Osvětlení navržených komunikací bude řešeno kabelovým rozvodem s napojením z na stávající rozvody v.o. V obci. Osvětlení komunikací MK – D1 - D3 je navrženo uličními svítidly Sfera SHC 70W na stožárcích výšky minimálně 5 m. Návrh osvětlení je proveden na základě normy ČSN-EN 13201 „Osvětlení pozemních komunikací“, viz následná DSŘ-DUR. Umístění nových stožárů je navrženo ve výkresu technické infrastruktury a je třeba dodržet minimální vzdálenost stožárů 0,5m od okraje vozovky.

Pro pozemkové parcely č. 8, 9, 10, 11, 12 a 13 se předpokládá napojení z navržených rozvodů viz výše, vlastní návrh rozvodů bude řešen v rámci řešení úprav stávající komunikace a rozvodem v nové komunikaci souběžně se silnicí II/180

f5) zásobování plynem

Popis stavby

Jedná se o stavbu distribučních STL plynodů a přípojek plynu, které budou sloužit k napojení budoucích odběratelů v zájmovém území stavby k distribuční soustavě. Uložení tras projektovaných STL plynodů v zájmovém území stavby je koordinováno s návrhem objektů, komunikací a inženýrských sítí, které jsou součástí připravované stavby.

Technické řešení stavby vychází z požadavků investora stavby a RWE GasNet, s.r.o. jako budoucího provozovatele projektovaného plynárenského zařízení, kterým bude zajišťováno zásobování zájmového území stavby zemním plynem.

Navržené STL plynovody budou napojeny na provozovanou distribuční síť dn50. Místo napojení bylo stanoveno provozovatelem plynovodu.

Potrubí plynodů dn63 bude provedeno z materiálu PE100 SDR11 dle ČSN EN 12 007-1,2, TPG 702 01 a bude uloženo v zemi s krytím 0,8 – 1,5m (min. 1,2m při uložení v komunikaci) a provozováno s

přetlakem do 300kPa (max. 400kPa). Při provádění tlakových zkoušek a uvádění plynovodů do provozu, za účasti provozovatele, musí být dodržena ČSN EN 12 327. Tlakové zkoušky budou provedeny vzduchem zkušebním tlakem min. 600 kPa.

Projektovaná stavba je řešena v souladu s vyhláškou č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, a s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území. Technické řešení stavby je navrženo v souladu s platnými předpisy pro provoz plynárenských zařízení, kterými jsou zákon č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů (energetický zákon), ČSN EN 12 007 část 1-2, TPG 702 01 a technických požadavků provozovatele plynovodů.

Stanovení podmínek pro přípravu stavby

Plynárenská zařízení jsou, podle zákona č. 458/2000 Sb., změna č. 158/2009 Sb. v platném znění, chráněna ochrannými a bezpečnostními pásmy. Ochranná pásma plynárenských zařízení slouží k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Ochranné pásmo je souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení, vymezený svislými rovinami, vedenými ve vodorovné vzdálenosti od jeho půdorysu. Ochranné pásmo (OP) u STL plynovodu a STL přípojek plynu v zastavěném území obce je 1m, v nezastavěném území 4m na obě strany od půdorysu potrubí plynovodu. V ochranném a bezpečnostním pásmu je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit bezpečný a spolehlivý provoz tohoto zařízení, bez předchozího písemného souhlasu provozovatele zařízení. Bezpečnostní pásmo u STL plynovodů a přípojek plynu není stanoveno.

Realizace stavby nevyžaduje provedení asanačních prací. Bourací práce budou prováděny pouze v rozsahu bourání povrchů dotčených v místech napojení na provozovanou STL distribuční plynovodní síť. Při stavbě plynovodu a přípojek plynu nedojde ke kácení zeleně v navržené trase plynovodu a jeho ochranného pásma.

Orientační údaje stavby

SO 501 STL plynovod

– Trubní materiál	PE100 SDR 11
– Dimenze plynovodu	dn63
– Dimenze přípojek plynu	dn32
– Počet přípojek plynu	12
– Délka plynovodu	348m
– Délka přípojek plynu	72m
– Přpravované médium	zemní plyn
– Projektovaný provozní přetlak	300 kPa

Zajištění bezpečnosti provozu stavby při jejím užívání

Plynárenské zařízení slouží pro veřejný rozvod zemního plynu a podléhá zákonu č. 458/2000 Sb. (energetický zákon). Při provozování předmětného zařízení musí být dodržovány příslušné právní předpisy, ČSN, TPG, interní předpisy provozovatele, které je nutné respektovat i při výstavbě a uvedení předmětného zařízení do provozu. Převzetí plynovodů (přípojek plynu) a jejich uvedení do provozu se provede v souladu s obchodním zákonem, ČSN EN 12327, TPG 702 01 a Technických pravidel provozovatele. Před odevzdáním a převzetím plynovodu musí být provedena výchozí revize dle vyhl.č. 85/78 Sb., kterou je povinen vypracovat zhotovitel stavby. Při převjímacím řízení zhotovitel předá odběrateli dokumentaci a doklady dle Technických pravidel RWE GasNet, s.r.o. Před uvedením nově vybudovaných plynárenských zařízení do provozu předá zhotovitel stavby, nebo její investor, provozovateli technickou dokumentaci též podle požadavků technických pravidel TPG 905 01 v platném znění.

Návrh řešení ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí

Pro předmětnou stavbu není nutné řešit opatření z hlediska povodní, sesuvů půdy, poddolování, seismicity, radonu a hluku v chráněném venkovním prostoru stavby.++

Civilní ochrana

Při vzniku provozních poruch nebo závažných havárií plynárenského zařízení je postupováno dle havarijního plánu provozovatele zařízení, RWE GasNet, s.r.o.

f6) zásobování teplem

Je navrženo individuální zásobování jednotlivých rodinných domů. Zdrojem tepla a TUV budou plynové kotle nebo tepelná čerpadla. Jako doplňkový tepelný zdroj je přípustné spalování dřeva a dřevní hmoty (pelety, dřevní brikety).

f7) spoje

Pro napojení navrhované zástavby je navržen koridor pro sdělovací vedení vedené ze stávající trasy UPS, která bude navržena telekomunikačním operátorem (Telefonica), jejíž vyjádření ke způsobu a místu napojení na SEK kabelovou rezervu je přiloženo, resp. alternativním poskytovatelem služby a poskytovatelem CABTV, I-NET atd, dle konkrétních požadavků na připojení v dalším stupni projektové dokumentace.

Pro pozemkové parcely č. 8, 9, 10, 11, 12 a 13 se předpokládá napojení bude z navržených rozvodů viz výše, vlastní návrh rozvodů bude řešen v rámci řešení úprav stávající komunikace a rozvodem

v nové komunikaci souběžné se silnicí II/180

Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí.

f7) nakládání s odpady

Je navrženo standardní řešení spočívající v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných v území při obslužných komunikacích v zeleni, směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen na řízenou skládku města Plzně. V území není vzhledem k charakteru využití (rodinné domy) předpokládán vznik nebezpečného odpadu.

g) regulace využití území

Urbanistický regulativ

maximální podíl zastavění – 25%

Udává podíl součtu všech zastavěných ploch k celkové ploše stavebního pozemku v %

minimální podíl zeleně – 50%

Udává podíl ploch zeleně (travnaté plochy zatravněné pobytové plochy, plochy užitkových a okrasných záhonů) k celkové ploše stavebního pozemku v %

Architektonický regulativ

výška zástavby – na stavebních pozemcích 1, 2, 3, 4, 5, a 6 ~~– 2. nadzemní podlaží s možností realizace podkroví místo 2. nadzemního podlaží~~ – 2. nadzemní podlaží s možností realizace

Udává počet nadzemních podlaží stavby, úroveň přízemí leží maximálně 0,5 m nad nejvyšší úrovní terénu přilehlého ke stavbě, maximální výška hřebene střechy 10 m

– na stavebních pozemcích 7, 8, 9, 10, 11, 12 a 13 – přízemní objekty s možností využití

podkroví

Udává počet nadzemních podlaží stavby, úroveň přízemí leží maximálně 0,5 m nad nejvyšší úrovní terénu přilehlého ke stavbě, maximální výška nadezdívky v podkroví 1.3 m, maximální výška hřebene střechy 10 m

zastřešení – střechy šikmé se sklonem 20 - 45°

krytina – drobně členěná

oplocení – v kontaktu s veřejným prostranstvím není přípustné kovové pletivo, maximální výška 1.3 m

– ostatní ploty mimo kontakt s veřejně přístupnými prostranstvími bez omezení, maximální výška 1.8 m

h) regulační prvky

stavební čára závazná –

Závazná linie udávající vzdálenost hlavní stavby od hranice pozemku. Pro stavby vedlejší (samostatné garáže, zahradní altány, bazény) je stavební čarou nepřekročitelnou.

stavební čára nepřekročitelná –

Linie udávající minimální vzdálenost staveb na stavebním pozemku od jeho hranice.

Stavební čáry jsou vymezeny v grafické příloze **5-výkres regulačních prvků** včetně číselného údaje vzdálenosti od hranice pozemku v metrech.

území ohrožené hlukem –

Je vymezeno izofonou 50dB dle hlukové studie, V tomto území je možné dotčené části pozemků využívat pouze jako užitkové zahrady. Pro obytné objekty na navržených parcelách 9, 11 a 13 je podmínkou výstavby posouzení hluku pro konkrétní stavby v územním nebo stavebním řízení včetně případných protihlukových opatření realizovaných stavebníkem.

i) etapizace využití území

Vzhledem k malému rozsahu lokality není stanoveno pořadí výstavby. Podmínkou využití stavebních pozemků je pak vždy realizace přístupové komunikace včetně inženýrských sítí v dimenzích umožňujících bez dalších zásahů realizaci celé lokality.

j) postup pořízení a vyhodnocení projednání

- zadání územní studie zpracoval pořizovatel dne 19.3.2010

- koncept byl projednán dne 24.11.2014 s Policií ČR