

01	ÚVODNÍ LÍST
02	Obsah, Základní údaje
03 - 05	PRŮVODNÍ ZPRÁVA
06 - 07	FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ
08	SITUACE - VÝŘEZ Z ÚPO HELVÍKOVIC / M 1:2500
09	SITUACE - VÝŘEZ ZE ZMĚNY Č. 1 ÚPO HELVÍKOVIC / M 1:2500
10	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ / M 1:2500
11	VÝKRES FUNKČNÍHO USPOŘÁDÁNÍ / M 1:1000
12	VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY / M 1:1000
13 - 19	PERSPEKTIVNÍ POHLEDY
20	DOPORUČENÝ TYP ZÁSTAVBY

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.01 Identifikační údaje

Název:

Rozvojová lokalita č. 4 (Na Skále)

ÚZEMNÍ STUDIE

HELVÍKOVICE

ROZVOJOVÁ LOKALITA č. 4 Na Skále

Cílem je provést územní studii, která stanoví podmínky pro rozvoj území a zajistí pro rozvoj maximální flexibilitu využití území. Dle hlavního funkčního využití území slouží pro umístění staveb pro bydlení doplněných zahradou s rekreační i užitkovou funkcí.

XI/2011

Městský úřad Žamberk, odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Masarykovo náměstí 166
564 01 Žamberk

Objednatel:

Obec Helvíkovice

Projektant:

Žaluda, projektová kancelář
Železná 493/20, Praha 1, 110 00
IČ: 735 80 872
tel/fax: 225 096 854

Autorský tým:

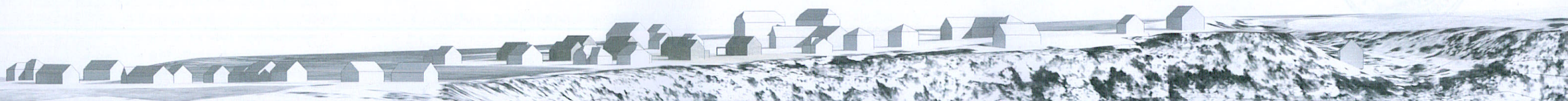
Ing. Eduard Žaluda
Ing. arch. Michal Čapek
Ing. arch. Alena Švandlíková
Ing. arch. Michaela Dejdarová

Datum:

Lистопад 2011

Stupeň:

Územní studie



pořizovatel

Městský úřad Žamberk

odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Masarykovo náměstí 166, Žamberk 564 01

zpracovatel

ŽALUDA, projektová kancelář

Železná 493/20, Praha 1, 110 00
IČ: 735 80 872, tel/fax: 225 096 854

datum

XI/2011

projekt

ÚZEMNÍ STUDIE, rozvojová lokalita BV 4 (ÚPO Helvíkovice)
v katastrálním území Helvíkovice

list č.

01

OBSAH

01	ÚVODNÍ LIST
02	OBSAH, ZÁKLADNÍ ÚDAJE
03 - 05	PRŮVODNÍ ZPRÁVA
06 - 07	FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ
08	SITUACE - VÝŘEZ Z ÚPO HELVÍKOVICE / M 1:2500
09	SITUACE - VÝŘEZ ZE ZMĚNY Č. 1 ÚPO HELVÍKOVICE / M 1:2500
10	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ / M 1:2500
11	VÝKRES PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ / M 1:1000
12	VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY / M 1:1000
13 - 19	PERSPEKTIVNÍ POHLEDY
20	DOPORUČENÝ TYP ZÁSTAVBY

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.01 Identifikační údaje

Název:

Rozvojová lokalita č. 4 (Na Skále)

Obec:

Helvíkovice

Katastrální území:

Helvíkovice (kód 638242)

Dotčené pozemky:

p. č. 1163/2, 1163/3, 19 (evidence PK)

Účel (dle Zadání územní studie Helvíkovice - Na Skále):

Cílem je prověřit u lokality č. 4 možnost rozvoje a stanovit podrobné podmínky pro rozhodování v území a zajistit pro toto území maximální flexibilitu využití území. Dle hlavního funkčního využití území slouží pro umísťování staveb pro bydlení doplněných zahradou s rekreační i užitkovou funkcí.

Pořizovatel:

Městský úřad Žamberk, odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Masarykovo náměstí 166
564 01 Žamberk

Objednatel:

Obec Helvíkovice

Projektant:

Žaluda, projektová kancelář
Železná 493/20, Praha 1, 110 00
IČ: 735 80 872
tel/fax: 225 096 854

Autorský tým:

Ing. Eduard Žaluda
Ing. arch. Michal Čapek
Ing. arch. Alena Švandelíková
Ing. arch. Michaela Dejdarová

Datum:

Listopad 2011

Stupeň:

Územní studie



pořizovatel

Městský úřad Žamberk
odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Masarykovo náměstí 166, Žamberk 564 01

zpracovatel

ŽALUDA, projektová kancelář
Železná 493/20, Praha 1, 110 00
IČ: 735 80 872, tel/fax: 225 096 854

datum

XI/2011

projekt

ÚZEMNÍ STUDIE, rozvojová lokalita BV 4 (ÚPO Helvíkovice)
v katastrálním území Helvíkovice

B. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

B.01 Výchozí podklady, zadání

Výchozí podklady:

ÚPO Helvíkovice (schválený v roce 2004), zpracovatel Ing. arch. Dagmar Vaníčková
Změna č. 1 ÚPO Helvíkovice (schválená v roce 2007), zpracovatel Ing. arch. Dagmar Vaníčková
Zadání územní studie lokality Na Skále (v ÚPO lokalita č. 4) zpracované MěÚ Žamberk, odborem regionálního rozvoje a územního plánování (červenec 2011)

Vymezení řešeného území:

Vymezení: Dle ÚPO Helvíkovice
Označení plochy: B4
Název: BV - území venkovského bydlení
Plošná výměra: 12.454 m²

Požadavky vyplývající z územního plánu:

Základním požadavkem je respektování funkčního využití plochy, regulativy stanovují přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. Pro lokalitu B4 je stanoveno funkční využití:

ÚZEMÍ VENKOVSKÉHO BYDLENÍ (BV) a stanoveny následující regulativy:

- území slouží pro umísťování staveb pro bydlení doplněných zahradou s rekreační i užitkovou funkcí

přípustné využití:

- objekty určené pro bydlení - izolované rodinné domy, dvoj domy, trojboké i čtyřboké usedlosti s uzavřeným dvorem
- jednoduché stavby pro podnikatelskou činnost
- objekty pro chov drobného hospodářského zvířectva
- objekty pro skladování produktů zemědělské výroby - stodoly
- objekty pro individuální rekreaci pouze ve formě rekreačních domů
- oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační i užitkovou
- sady
- přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, včetně potřebných parkovacích míst
- objekty a liniové stavby technické infrastruktury potřebné pro funkci daného území
- zařízení pro veřejné ubytování - penziony
- objekty pro individuální rekreaci pouze ve formě rekreačních domů
- hřiště pro rekreační tělesnou výchovu

nepřípustné využití:

- výstavba průmyslových objektů
- samostatných objektů pro skladování
- velkokapacitních objektů živočišné výroby
- dálnic a rychlostních silnic
- vysokotlakého plynovodu a elektrického vedení velmi vysokého napětí
- výstavba objektů pro školství a kulturních zařízení s rušivou produkcí - diskotéky

nově navrhované lokality v územním plánu:

- lokality č. 2, 3, 4, 5, 7

podmínky výstavby v jednotlivých lokalitách:

Lokalita č. 3 a 24 jsou podmíněny výstavbou přístupové komunikace k jednotlivým objektům.

Lokality č. 2, 3, 4, 5 a 24 jsou podmíněny:

- v závislosti na požadovaném příkonu realizací nové trafostanice T1
- prodloužením zásobovacího řadu veřejného vodovodu
- vybudováním domovních čistíren odpadních vod a dešťové, případně veřejné kanalizace

B.02 Urbanistická koncepce

Širší vztahy

Řešené území se nachází na východním okraji území obce Helvíkovice. Leží v blízkosti jádrového osídlení obce, s nímž je propojeno silnicí II/310, která se v obci napojuje na silnici I/11.

Řešené území v podstatě vyplňuje proluku vytvořenou postupným rozvojem zástavby podél místních komunikací (původních polních cest) vybíhajících od silnice II. třídy do volné krajiny.

Okolní zástavba je tvořena objekty bydlení venkovského charakteru s doplňujícími stavbami zejména pro hospodářské účely nebo individuální rekreaci.

Jižní hranici tvoří silnice II/310 jako osa spojující Helvíkovice s obcemi na severu, podél níž se postupně vytvářela zástavba.

Na západní hranici řešeného území vede místní komunikace, podél níž vznikly postupně 4 RD.

Při východní hranici se nacházejí rodinné domy u silnice II/310 a pozemky původní zemědělské usedlosti, na něž severně navazují parcely určené pro výstavbu rodinných domů (v ÚPO Helvíkovice jako území venkovského bydlení). Výstavba na těchto parcelách již započala (2 RD), související dopravní kostra a technické vybavení byly rovněž realizovány.

Vzhledem k výhodné poloze v blízkosti Žamberka a s ohledem na rozvojové plochy v ÚPO Helvíkovice a Změně č. 1 ÚPO Helvíkovice bude výstavba (vázaná na silnici II/310 a původní polní cesty) do budoucna pokračovat dále směrem na severozápad (v platné územně plánovací dokumentaci lokality Bv 3 a 4, Z30a a Z30b).

Popis řešeného území

Území představuje poměrně výhodnou lokalitu pro výstavbu objektů bydlení. Terén je mírně svažité směrem k jihozápadu. Území je ohraničeno na jihu silnicí II/310 a úseky místních komunikací na západě, na severu a částečně podél východní hranice od severu. Dle již založené zástavby v okolí je vhodné situovat část zamýšlených objektů k původní polní cestě na západě.

Rozloha řešeného území odpovídá osmi parcelám určeným pro výstavbu solitérních rodinných domů s potřebným zázemím a hospodářsky či rekreačně využívanou zahradou.

Funkční členění území

Plochy bydlení

V ploše řešeného území je navrženo 8 stavebních parcel o celkové výměře 11.668 m² (výměra jednotlivých parcel viz výkres plošného uspořádání).

Dopravní infrastruktura

V řešeném území je doplněn stávající systém komunikací o úsek zajišťující přístup k parcelám č. 02 a 04.

Celková plocha navržených komunikací je 241 m².

Podrobně viz kapitola B.03 Dopravní obslužnost území

Veřejná prostranství

Stávající místní komunikace (podél západní a severní hranice řešeného území) jsou doplněny pruhem veřejného prostranství (proměnlivé šířky 2 - 3.5 m) pro zajištění komfortního pěšího propojení do centra obce a v případě potřeby zřízení parkovacích stání. Veřejná prostranství jsou přerušena komunikačním napojením jednotlivých stavebních parcel. Pro řešené území nadstandardně řešený uliční profil vychází z předpokladu výhledového pokračování výstavby směrem na severozápad (dle změny č. 1 ÚPO Helvíkovice).

Celková plocha navržených veřejných prostranství je 544 m².

pořizovatel

Městský úřad Žamberk
odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Masarykovo náměstí 166. Žamberk 564 01

zpracovatel

ŽALUDA, projektová kancelář
Železná 493/20, Praha 1, 110 00
IČ: 735 80 872. tel/fax: 225 096 854

datum

XI/2011

projekt

ÚZEMNÍ STUDIE, rozvojová lokalita BV 4 (ÚPO Helvíkovice)
v katastrálním území Helvíkovice

list č.

03

Popis podrobné regulace

Parcelace

Součástí řešení územní studie je parcelace zajišťující přístup k jednotlivým parcelám po veřejné místní komunikaci, napojení na stávající i navržené sítě technické infrastruktury a optimální rozlohu parcel pro umístění objektů bydlení.

Parcelace zakreslená ve výkrese plošného uspořádání představuje orientační řešení, úpravu vedení hranic v řádu metrů lze akceptovat. Parcely nebudou slučovány.

Umístění objektů

Umístění jednotlivých staveb na parcelách musí respektovat požadavky na vymezení a umístění staveb dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Přesná poloha jednotlivých objektů není stanovena, ve výkresech je zakreslena doporučené umístění a orientace objektů.

Pro přesné umístění objektů v navazujících projektových pracích je doporučeno vycházet z terénní morfologie, světových stran, okolní zástavby a lokalizovat objekty podélně vůči stávající místní komunikaci podél západní hranice řešeného území.

Podlažnost

Maximální počet nadzemních podlaží:	2 + podkroví
Maximální počet podzemních podlaží:	1
Maximální výška stavby nad rostlým terénem:	10 m
Maximální zastavěná plocha:	30 % (včetně veškerých zpevněných ploch na pozemku)

Regulační čáry

Je nutné dodržet odstup navrhované zástavby od západní (5 m) a jižní (10 m) komunikace. Minimální odstup je ve výkrese plošného uspořádání znázorněn stavební čarou otevřenou, která umožňuje i větší odstup navrhované zástavby.

Etapizace

Etapizace výstavby není v územně plánovací dokumentaci stanovena. Územní studií je pouze doporučeno nejdříve realizovat přístupovou komunikaci a výstavbu na parcelách č. 01 - 04.

Hmotové řešení objektů (sklony střech, výšky)

Zastřešení domů bude pouze šikmou střechou (doporučený sklon 35 - 45°), orientaci hřebene je doporučeno volit souběžně s vrstevnicemi.

Doplňkové stavby

Na jednotlivých stavebních pozemcích lze umístit doplňkové stavby, např. garáž, pergola, dílna. Hmota doplňkového objektu musí mít menší měřítko než hmota hlavního objektu.

Oplocení

Oplocení pozemků je přípustné do maximální výšky 1,8 m v transparentním provedení nevytvářejícím optickou bariéru. Plné zděné konstrukce budou prováděny v minimálním rozsahu pouze pro umístění technických zařízení a vybavení (el. skříň, zvonky, konstrukce přístřešku na popelnice apod.). Zbývající oplocení je doporučeno realizovat z lehké a transparentní konstrukce (dřevo, kov).

B.03 Dopravní obslužnost území

Základní dopravní kostra

Dopravní napojení řešeného území je zajištěno ze stávající silnice II. třídy (II/310) podél jižní hranice propojující ze severu obce Pěčín (napojení na II/319) - Kameničná - Helvíkovice (napojení na I/11). Ze silnice II/310 odbočuje místní komunikace (původní polní cesta) podél západní hranice řešeného území, je doplněna o nově vybudované úseky místních komunikací k parcelám určeným k výstavbě a propojena na východě s další původně polní cestou. Místní komunikace protažená ze severu podél východní hranice řešeného území je ukončena výhybnou umožňující otáčení vozidel.

Územní studií je navržen úsek komunikace s pásem veřejného prostranství pro zpřístupnění pozemků značených ve výkresové části 01, 02, 03, 04.

Celková plocha navržených komunikací je 241 m².

Místo napojení navržených stavebních pozemků, resp. objektů na komunikaci je pouze orientační a bude upřesněno v dalším stupni projektových prací s ohledem na konkrétní umístění objektů atd.

Doprava v klidu

Rezidentská odstavná a parkovací stání (min. 1 stání/1 bytovou jednotku) budou řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami.

Další odstavná a parkovací stání (hostinská) lze realizovat v uličním profilu (v plochách dopravní infrastruktury a veřejných prostranstvích).

B.04 Napojení území na sítě technické infrastruktury

Vodovod

Pro potřeby zásobení navrhovaných objektů vodou bude využit stávající vodovodní řad procházející z jihozápadu na severovýchod přes parcely označené ve studii čísly 03 a 04. Stávající vodovodní síť bude prodloužena nad severní hranici řešeného území. Ze stávajícího i navrženého veřejného vodovodu budou napojeny přípojky k jednotlivým objektům.

Za předpokladu využití území pro venkovské bydlení v rodinných domech je potřeba vody odhadována na 1,5 - 2 m³/RD/den, pro navržených 8 RD tedy celková potřeba 12 - 16 m³/den.

Veřejný vodovod bude realizován v plochách veřejných prostranstvích (příp. v profilech místních komunikací). Zakreslení ve výkrese technické infrastruktury je pouze orientační, přesné umístění vedení, napojovací body a přípojky k jednotlivým objektům budou navrženy v dalším stupni projektové dokumentace s ohledem na konkrétní umístění objektů.

Ochranná pásma

viz. kapitola Kanalizace splašková

Kanalizace splašková

Stávající kanalizace vedená od severního okraje řešeného území podél zástavby k jihu bude využita pro napojení splaškové kanalizace navrhovaných objektů.

Do budoucna bude realizován hlavní kanalizační řad ve vedení silnice II/310.

Řešení bude v souladu se zpracovanou projektovou dokumentací pro stavební povolení (DSP) na akci „Kanalizace Helvíkovice“.

Zakreslení ve výkrese technické infrastruktury je pouze orientační, přesné umístění vedení, napojovací body a přípojky k jednotlivým objektům budou navrženy v dalším stupni projektové dokumentace s ohledem na konkrétní umístění objektů.

pořizovatel

Městský úřad Žamberk

odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Masarykovo náměstí 166, Žamberk 564 01

zpracovatel

ŽALUDA, projektová kancelář

Železná 493/20, Praha 1, 110 00

IČ: 725 80 872, DIČ: CZ725 80 872

datum

XI/2011

projekt

ÚZEMNÍ STUDIE, rozvojová lokalita BV 4 (ÚPO Helvíkovice)

v katastrálním území Helvíkovice

list č.

04

Ochranná pásma

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vodovodech a kanalizacích)

(§ 23, odst. 3)

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,
- b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m,
- c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdáleností podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Kanalizace dešťová

Dešťové vody budou vsakovány na vlastních pozemcích.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, je splněn minimální poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku za předpokladu dodržení výše stanovené maximální zastavěné plochy 30 %.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno rozvody NN z nově vybudované trafostanice severně od řešeného území (dle ÚPO Helvíkovice návrh transformační stanice T1). Místo původně navrhované stožárové trafostanice byla v této lokalitě realizována kiosková transformační stanice napojená na stávající síť podzemním kabelovým vedením. Jedná se o železobetonovou blokovou transformační stanici s vnějším ovládáním na parcele 19/9 ve vlastnictví obce Helvíkovice.

Bilance potřeby elektrické energie navrhované zástavby (8 RD):

(lokalita není plynofikována, proto je počítáno s předpokladem elektrického vytápění u většiny objektů)

$$P = 8 \cdot (6 + 4/81/2) = 59 \text{ kW}$$

Kabelové rozvody budou realizovány v plochách veřejných prostranství (příp. v profilech místních komunikací). Přesné umístění vedení a napojovací body budou navrženy v dalším stupni projektové dokumentace. Příkon bude zajištěn ze stávajících TS, v případě potřeby bude realizována nová TS.

Návrh doporučené trasy kabelového vedení je zakreslen ve výkrese technické infrastruktury, zakreslení přípojek je pouze orientační a bude upřesněno dle umístění objektu v dalším stupni projektové dokumentace. Před zahájením výstavby nebo terénních úprav musí být přesné umístění energetické sítě polohově a výškově zaměřeno a vytýčeno.

Ochranná pásma

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

(§ 46, odst. 5)

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV a vedení řídicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu; u podzemního vedení o napětí nad 110 kV činí 3 m po obou stranách krajního kabelu.

(§ 46, odst. 6)

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti

- a) u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva,
- b) u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech,
- c) u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech,
- d) u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění

Ochranné pásmo podzemního vedení VN a NN v dotčeném území (napětí do 110 kV) je 1 m po obou stranách krajního kabelu, ochranné pásmo kioskové trafostanice je 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech.

Objekty a zařízení elektrické sítě včetně ochranných pásem jsou zakresleny ve výkrese technické infrastruktury.

Nakládání s odpady

Plochy pro odkládání směsného komunálního odpadu budou situovány na jednotlivých pozemcích, případně dle potřeby v plochách veřejných prostranství.