

Územní studie na zastavitelné plochy Z28, obec Soběšovice

- POŘIZOVATEL: Magistrát města Frýdku-Místku,
odbor územního rozvoje a stavebního řádu,
Radniční 1148, 738 22 Frýdek-Místek
- ŽADATEL: územní studie byla pořízena z podnětu Obce Soběšovice,
739 22 Soběšovice 10
- OBJEDNATEL: Obec Soběšovice,
739 22 Soběšovice 10
- ZPRACOVATEL: Ing.arch. Jiří Liškutín, S.K.Neumanna 803/3, 736 01 Havířov,
č.autorizace 00 861

OBSAH:

Textová část

- Účel územní studie
- Vymezení řešeného území
- Urbanistické řešení (dopravní řešení, inženýrské sítě)
- Přílohy

Grafická část

- 01 Koordinační situace 1 : 500
- 02 Napojení na inženýrské sítě 1 : 500
- 03 Dopravní řešení 1 : 500

A PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Povinnost pořídit územní studii, jako nezbytnou podmínku pro územní rozhodování na řešenou lokalitu (zastavitelné území Z28) a její územní vymezení je dáno schváleným „**Územním plánem Soběšovice**“ (dostupný na adrese <http://sobesovice.cz/soubory/uzemni-plan2.cz>). Lhůta pořízení této studie je do 1.1.2015.

Studie byla zpracována na podkladě digitálního katastru nemovitostí.

Účelem územní studie je ověření možnosti využití řešeného území, tzn. dopravního řešení, řešení technické infrastruktury, vymezení ploch veřejného prostranství a zastavitelných ploch pro stavby.

Údaje z územně plánovací dokumentace:

řešená plocha je vymezena jako smíšená obytná, další podmínkou je, že na 2 ha této plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství o výměře min. 0,1 ha, tzn. 5% řešené plochy.

Celková plocha řešeného území je dle katastru nemovitostí 27372m² a z toho je plocha veřejného prostranství požadovaná je 1369 m² plocha navržená ve studii je 1420m², takže podmínka daná ÚP bude splněná.

Specifické podmínky území:

řešené území se dá rozdělit na tři části, které jsou jak dopravně, tak i z hlediska napojení na stávající inženýrské sítě samostatné. Ve studii jsou označeny A,B,C.

Celým územím prochází vzdušné vedení VN do 35 kV, splašková a dešťová kanalizace, vodovod a zemní kabelový rozvod NN a je tedy nutné respektovat ochranná pásma těchto inženýrských sítí.

Na řešeném prostoru se nachází potenciální sesuvné území

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v Soběšovicích, k.ú. Horní Soběšovice

V územním plánu je označeno jako zastavitelná plocha Z28, s funkcí pro individuální bydlení. V krajině je území vymezeno ze severozápadní strany zemědělskou půdou, z jihozápadní zelení a z ostatních stran nesouvislou zástavbou rodinnými domy a jejich zahradami, Z hlediska morfolgie terénu se tento svažuje své východní části mírně, v západní pak prudčeji směrem na západ – směrem k přehradě.

výpis dotčených pozemků:

329/7, 329/9, 329/22, 329/23, 329/27, 329/28, 329/52, 329/57, 329/58, 329/59, 329/65, 329/71, 329/72, 329/73, 329/74, 329/75, 329/76, 329/77, 329/80, 329/81, 329/82, 329/83, 329/84, 329/85, 329/88, 331/2, 442,

Celková plocha řešeného území je 27372 m²

3. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Řešené území je v souladu s platným „**Územním plánem Soběšovic**“. Navržené urbanistické řešení vychází z dopravních a plošných vazeb stávající okolní zástavby.

Část A

Tato část má celkovou plochu 2733 m²

z toho zastavitelná část je 2200 m²

plocha komunikací 0 m²

veřejná zeleň 533 m²

Vzhledem ke složitosti terénu (svažité svázný terén s přístupem zdola) je tato část využitelná jako plocha pro výstavbu 1RD. V severní části pozemku se nachází kanalizace dešťová i splašková a vodovod. Vzhledem k tomu, že tyto inženýrské sítě mají být přístupné pro

údržbu popřípadě pro opravu je žádoucí vytvořit v rozsahu ochranného pásma těchto sítí technický koridor, který nebude, stejně jako severní část pozemku č.329/28, součástí plochy pro zastavění a bude zahrnut do veřejné zeleně.
Celá tato část se nachází v potenciálně sesuvném území.

Dopravní řešení

Tato část území je dopravně přístupná po stávající komunikaci západně od řešeného území, která je na parcele č.331/3. Tato komunikace je zpevněná jen po přilehlou parcelu č.329/54. Dále pokračuje na pozemek č.329/29 už jako nezpevněná a částečně zasahuje i do parcely č.329/5. Pro budoucí výstavbu je tedy nutné prodloužit ve stávající šíři stávající komunikaci a majetkově vypořádat část zabrané parcely č.329/5. Na konci této komunikace je zapotřebí zřídit obratiště. Úprava komunikace je mimo řešené území Z28.

Napojení na inženýrské sítě

Na pozemku 329/28 se nachází vedení splaškové i dešťové kanalizace a také vodovod. Podél příjezdové komunikace se nachází vzdušné vedení NN. Na tyto sítě je možné napojit budoucí novou zástavbu.

Část B

Tato část má celkovou plochu 19468 m²
z toho zastavitelná část je 17281 m²
plocha komunikací 1301 m²
veřejná zeleň 886 m²

Tato plocha obsahuje celkem 13 stavebních parcel (B1-B13), z nichž dvě (B1 a B2) jsou již zastavěné. Pro tuto část je společná obslužná komunikace, která byla vybudována na pozemcích 329/72, 329/77, 329/84 a 329/76 při stavbě rodinných domů na pozemcích 329/74 a 329/75

zastavitelná plocha B1-B2:

jedná se o dnes již zastavěné parcely, které jsou napojeny na inženýrské sítě i komunikačně. Na pozemku 329/76 se nachází stávající soukromé zpevněné plochy sloužící přilehlým RD. Obě parcely se nachází v potenciálně sesuvném území.

zastavitelná plocha B3-B5

je vymezena z JV stávající účelovou komunikací, ze SZ pozemkem 329/3. Tyto parcely budou dopravně napojeny samostatnými sjezdy z nově navržené komunikační větve, která bude součástí veřejného prostoru o šíři 8m. V tomto prostoru budou také vedeny veškeré inženýrské sítě popřípadě přípojky.

Tyto parcely se nachází v potenciálně sesuvném území.

zastavitelná plocha B6, B7, B8 a B13

tyto parcely se nachází podél stávající pozemní účelové komunikace a všech potřebných inženýrských sítí, na které se mohou tyto pozemky napojit samostatným přípojkami a samostatnými sjezdy.

zastavitelná plocha B9-B12

Tyto parcely budou dopravně napojeny samostatnými sjezdy z nově navržené komunikační větve, která bude součástí veřejného prostoru o šíři 8m. V tomto prostoru budou také vedeny veškeré inženýrské sítě, popřípadě přípojky.

Tyto parcely se nachází v potenciálně sesuvném území.

Dopravní řešení:

páteří dopravního řešení je stávající pozemní komunikace MO 1 dle ČSN 736110 funkční skupiny C (3,5 3,5 30), která bude spolu s přilehlými zelenými pruhy v souladu s vyhl. 501/2006 tvořit veřejné prostranství o šířce min. 8m. V případě části komunikace ležící na pozemcích 329/77 a 329/84 bude veřejný prostor vždy 4m na obě strany od hranice mezi těmito pozemky, část ležící na pozemku č.329/72 bude veřejný prostor 4m na obě strany od osy komunikace.

Na výše popsanou stávající komunikaci budou napojeny dvě krátké odbočky o stejných parametrech tj. MO 1 dle ČSN 736110 funkční skupiny C (3,5 3,5 30), vč. veřejného prostoru 8m, který bude vždy 4m na obě strany od osy komunikace. Na koncích těchto odboček bude vybudováno obratiště.

napojení na inženýrské sítě

kanalizace splašková:

domy na plochách B1a B2 jsou již napojeny.

B3, B5, B6, B7 a B13 budou napojeny samostatnými přípojkami do řadu DN 300.

B4 bude napojena samostatnou přípojkou přes pozemek 329/80 také na tento řad.

Domy B10– B11 budou napojeny přípojkami na prodloužení kanalizace. Řešení této nové větve bude v souladu s vyjádřením SmVaK Ostrava a.s.

Domy B9 a B12 budou napojeny samostatnými přípojkami na stávající kanalizační řad.

Dům B8 bude napojen samostatnou přípojkou na řad DN 300, popřípadě DN200 (ten se nachází jižně od tohoto pozemku).

vodovod

domy na plochách B1a B2 jsou již napojeny.

domy na plochách B3-B5 a B9-B12 budou napojeny samostatnými přípojkami na prodloužení stávajícího vodovodu DN 80 IPE+

domy na plochách B6 a B13 budou napojeny přípojkami na vodovod DN 80 IPE+.

domy na plochách B7 a B8 budou napojeny přípojkami na vodovod DN 80 PE.

Kanalizace dešťová:

Stávající dešťová kanalizace, která odvodňuje komunikaci bude doplněna o dvě krátké větve.

Dešťová voda z jednotlivých pozemků bude likvidována přímo na těchto pozemcích vsakem.

EL:

Jednotlivé domy budou napojeny rozšířením stávající distribuční soustavy. Nové vedení bude vedeno v zemi v zelených pružích podél nové komunikace.

Plyn:

jednotlivé domy mohou být napojeny na rozvod plynu samostatnými přípojkami na prodloužení stávajícího řadu STL D63

Veřejné osvětlení:

podél stávající komunikace bude instalováno veřejné osvětlení, které bude napojeno na stávající VO obce.

Slaboproudé rozvody, datové a hlasové služby:

pokud budou hlasové a datové služby zajištěny kabelovými rozvody, budou tyto vedeny v souběhu s ostatními sítěmi v zeleném pružích podél obslužné komunikace.

Rozvody inženýrských sítí budou uloženy v zemi v souladu s ČSN 73 6005. Budou respektována ochranná pásma dle platné legislativy a ČSN a to jak vůči stávajícím IS

tak i nově budovaným. Budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma v souladu se zákonem č.458/2000Sb., ve znění pozdějších předpisů, energetickým zákonem. Místa a podmínky napojení na stávající rozvody budou v rámci územního řízení projednány se správci jednotlivých sítí.

Veřejná zeleň

bude řešena podél stávajících i navrhovaných komunikací. Její šíře bude taková, aby bylo možné dle platných norem a legislativy v ní uložit všechny inženýrské sítě. Zeleň bude součástí uličního prostoru. Přes tento pruh zeleně je možné vézt sjezdy z účelové komunikace na jednotlivé stavení pozemky.

Část C

Část C je tvořena parcelami číslo 329/52, 329/71 a 329/57.

Pro zpřístupnění parcely 329/71 budou dotčeny parcely č.329/10 a 329/21, které nejsou součástí řešeného území.

Pro zpřístupnění parcely 329/57 budou dotčeny parcely č.329/19 a 329/20, které nejsou součástí řešeného území.

Tato část má celkovou plochu 3940 m²

z toho zastavitelné plochy mají výměru 3940 m²

Zastavitelná plocha C1

Sousední s parcelou 331/4, na které je vedena stávající komunikace i všechny potřebné inženýrské sítě. Na komunikaci bude pozemek napojen samostatným sjezdem, na sítě samostatnými přípojkami.

Zastavitelná plocha C2

Tato plocha bude zpřístupněna samostatným sjezdem a napojena na inženýrské sítě podobně jako plocha C1, a to přes parcelu č.329/10 a 329/21. Tyto parcely nejsou součástí řešeného území a mají stejného vlastníka, jako plocha C2 na parcele 329/71,

Zastavitelná plocha C3

Tato plocha bude zpřístupněna samostatným sjezdem a napojena na inženýrské sítě podobně jako plocha C2, a to přes parcelu č.329/19 a 329/20. Tyto parcely nejsou součástí řešeného území a mají stejného vlastníka, jako plocha C3 na parcele 329/57,

Dopravní řešení

Všechny tři zastavitelné plochy budou napojeny samostatným sjezdem z komunikace na parcele č.331/4

Napojení na inženýrské sítě

Vodovod

Je veden souběžně s komunikací na parcele č.331/4, zastavitelné plochy budou na něj napojeny samostatnými přípojkami.

Kanalizace splašková

Je veden v tělese komunikace na parcele č.331/4, zastavitelné plochy budou na něj napojeny samostatnými přípojkami.

Kanalizace dešťová

Nebude dotčena

Plynovod:

všechny tři zastavitelné plochy mohou být napojeny samostatnými přípojkami na STL rozvod plynu, který je veden kolem komunikace na parcele č.331/4

Elektro:

Jednotlivé parcely budou na el.rozvodnou síť napojeny samostatnými přípojkami ze stávající sítě, vedené paralelně s obslužnou komunikací.

Veřejné osvětlení:

je v dané lokalitě stávající

Část D

Tato část má celkovou plochu 2806 m²
zastavitelná část 0 m²
plocha komunikací 0 m²
zeleň 2806 m²

Do této části byly zařazeny pozemky, které nebudou určeny k zastavění z důvodů špatné dostupnosti, malé plochy a existence ochranného pásma vedení el., které zabírá podstatnou plochu pozemků (D1 a D2)

Rozvody inženýrských sítí budou uloženy v zemi v souladu s ČSN 73 6005. Budou respektována ochranná pásma dle platné legislativy a ČSN a to jak vůči stávajícím IS tak i nově budovaným. Budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma v souladu se zákonem č.458/2000Sb., ve znění pozdějších předpisů, energetickým zákonem. Místa a podmínky napojení na stávající rozvody budou v rámci územního řízení projednány se správci jednotlivých sítí.

Veřejná zeleň

bude řešena podél stávajících i navrhovaných komunikací. Její šíře bude taková, aby bylo možné dle platných norem a legislativy v ní uložit všechny inženýrské sítě. Zeleň bude součástí uličního prostoru. Přes tento pruh zeleně je možné vézt sjezdy z účelové komunikace na jednotlivé stavení pozemky.

Veřejná prostranství

Kromě navržených ploch veřejné zeleně uvnitř řešených ploch je toto území bezprostředně navázáno na rekreační plochy u Žermanická přehrady (jihozápadně od řešeného území). Tyto plochy jsou dostatečné, aby plnily funkci veřejného prostranství pro obyvatele v navrhované zástavbě

Ing.arch.Jiří Liškutín

Dokladová část
Stanoviska

RWE
bez připomínek s popisem možnosti napojení

ČEZ Distribuce
bez připomínek

SmVaK a.s.
Bez připomínek s popisem možnosti napojení na stávající síť