

SP STUDIO, s.r.o., architektonická kancelář,

Budějovická 58, 381 01 Český Krumlov

Tel.: 380 711315, fax : 380 712671

E-mail : rampas@spstudio.cz

ÚZEMNÍ STUDIE OMLENICE

-

lokality B3 - Omlenička

Textová část

Datum: 12/2009

Číslo zakázky: SP 2009/28

Projektant:

Ing. arch. Jiří Rampas, ČKA 02603

Celkový obsah územní studie :

A) Textová část

1. Základní údaje
2. Údaje o zadání a podkladech
3. Popis současného stavu
- 4.. Urbanistický návrh
5. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení
6. Doprava a technická infrastruktura
7. Doporučení dalšího postupu předprojektové a projektové přípravy

B) Výkresy

- 01 Kopie katastrální mapy 1 : 1 000
- 02 Výkres parcelace 1 : 1 000
- 03 Urbanistický výkres 1 : 1 000
- 04 Dopravní infrastruktura 1 : 1 000
- 05 Technická infrastruktura 1 : 1 000
- 06 Zákres do ortofotografie 1 : 1 000

A) TEXTOVÁ ČÁST

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název akce : Územní studie Omlenice - lokalita B3 – Omlenička,
Místo : Omlenička, k.ú. Omlenice
Stupeň : Územně plánovací podklad
Objednatel : Obec Omlenice, se sídlem: Omlenička 44, 38241 Kaplice
V zastoupení :
Karel Holub, starosta obce
IČO : 246034
Pořizovatel : MěÚ Kaplice, Odbor ŽP a ÚP, Náměstí 70, Kaplice
Oprávněná úřední osoba pořizovatele :
Ing. Lukáš Bodnár, vedoucí OŽP a ÚP
Zhotovitel : SP Studio s.r.o., architektonická kancelář, se sídlem :
Budějovická 58, 381 01 Český Krumlov
V zastoupení :
Ing. Pavel Pecha, jednatel společnosti
IČO : 48207977, DIČ : CZ48207977
Zápis do OR : KS České Budějovice,
14.5.1993, oddíl C, vložka 2831
Osoba oprávněná zastupovat a jednat :
Ing. arch. Jiří Rampas
Projektant : Ing. arch. Jiří Rampas, ČKA 02603
Zásobování plynem a teplem : Václav Čutka
Elektrorozvody: František Kysela
CAD : Jana Marková
Vodní hospodářství : Ing. Karel Severa

2. ÚDAJE O ZADÁNÍ A PODKLADECH

Pro vypracování zastavovací studie bylo využito následujících podkladů :

- ÚPO Omlenice
- ortogonální fotografie
- účelový mapový podklad.

Cílem úkolu je prověřit a navrhnout způsob zástavby řešeného území izolovanými rodinnými domy, a to v rozsahu zastavitelné plochy určené územním plánem pro „bydlení – nízkopodlažní zástavbu“.

3. POPIS SOUČASNÉHO STAVU

Lokalita B3 se nachází v severovýchodní části sídla Omlenička. Je tvořena následujícími pozemky : p.č. 37, 38, 493, 69, 462, 282 a částí pozemků p.č. 72 a 334 v k.ú. Omlenice. Terén je rovinatý, až mírně svažité jihovýchodním směrem. Lokalita je přístupná navrženou obslužnou komunikací, která spojuje stávající silnici 3.třídy Kaplice – Omlenička se systémem místních komunikací severně od jádra vesnice.

4. URBANISTICKÝ NÁVRH

Vyplývá z řešení dle Územního plánu obce Omlenice. Z hlediska zastavitelnosti se jedná o zastavitelné plochy, územní studie slouží pro prověření způsobu zástavby rodinnými domy izolovanými, pro vyřešení reparcelace území, stanovení koncepce technické infrastruktury, dopravní infrastruktury a regulativů – funkčních, plošných, prostorových a architektonických. Vše v nezbytné míře a tak, aby byla zohledněna urbanistická koncepce Územního plánu obce, kterou tato územní studie podrobněji rozpracovává. Okrajová poloha řešeného území v rámci sídla, bezprostřední blízkost jádra vesnice, příznivý krajinný rámec a relativně dobré dopravní vazby a možnosti napojení na stávající dopravní systém obce nabízejí možnost kvalitního bydlení v rozptýlené zástavbě, s těsným kontaktem na krajinu Přírodního parku Poluška.

Byla zvolena ulicová forma zástavby, řešeno je celkem 11 pozemků pro izolované rodinné domy v rozptýlené zástavbě. Přístup na parcely je z nově navržené obslužné

komunikace. Stavební objekty jsou uvažovány vně ochranného pásma silnice 3. třídy, ochranného pásma el. vzdušného vedení VN a PHO čistírny odpadních vod.

5. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ

Závazné regulativy dle ÚPO Omlenice :

Vymezeným plochám s rozdílným způsobem využití musí odpovídat způsob jejich užívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, které vymezenému způsobu využití území neodpovídají, nesmí být na tomto území umístěny nebo povoleny.

Způsob využití území je v řešené zastavitelné ploše územní studií vymezen jako plochy bydlení – nízkopodlažní zástavba – rodinné domy s regulativy dle platného ÚPO Omlenice. Ty jsou charakterizovány takto :

slouží pro bydlení venkovského typu, tj. převážně stavby rodinných domků na pozemcích větších než 600 m². Do území patří i plochy veřejného vybavení, které nelze vyjádřit samostatnou plochou, plochy bezprostředně navazující zeleně. Součástí území jsou i garáže a odstavná stání pro vozidla vlastníků nebo uživatelů obytných objektů. Nepřípustná je výstavba řadových garáží. V území lze ve stavbách pro bydlení a doplňkových stavbách k nim umísťovat jen takové provozy (živnosti), které svým provozováním nenaruší negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhorší životní prostředí ve stavbách a v jejich dosahu nad přípustnou míru. Tento požadavek platí i pro umísťování a provozování zařízení pěstitelských a chovatelských. Je přípustné přechodné ubytování do 6 lůžek za podmínky existence bytu pro trvalé bydlení v objektu.

Pro navrhované stavby ve správním území obce Omlenice jsou v Územním plánu obce uplatněny následující plošné a prostorové regulativy :

- stavební čára se musí přizpůsobit starší zástavbě
- procento zastavění pozemku = plocha stavby/plocha pozemku - vyjádřeno v procentech (údaje uvedené u jednotlivých lokalit v hlavních výkresech nelze překročit), pro dané území je to 30%
- tvar a situování staveb musí respektovat modelaci terénu
- půdorys rodinných domů a staveb občanské vybavenosti má být obdélníkový, nebo skladbou obdélníkových částí do tvaru L nebo U, se šířkou průčelí cca 9 m

- počet podlaží rodinných domů a staveb občanské vybavenosti : 1 nadzemní podlaží (kde není ve výkresové části uvedeno jinak), podkroví, možnost částečného nebo celkového podsklepení
- střechy rodinných domů a staveb občanské vybavenosti : sedlové nebo polovalbové o sklonu 35-45 stupňů, možnost nárožní valby
- návrh každé stavby musí sledovat vedle účelu i vzhledový účín, a to vždy ve vztahu k místu a okolí, návrh musí být sám o sobě harmonický a harmonicky musí působit i v prostředí.

Územní studie stanovuje dále :

Regulativy plošné

- Stavební čára : vymezuje plochu, uvnitř které je na stavebním pozemku možno umístit stavbu rodinného domu – je považována za nepřekročitelnou hranici zástavby. Kde není kótována, odměří se z urbanistického výkresu

Regulativy prostorové

- Podlažnost: 1 NP + podkroví, možnost částečného nebo celkového podsklepení
- Výška střešního hřebenu nad upraveným terénem na straně proti svahu : 10,00 m max., výška půdní nadezdívky 1,20 m max.
- Směr hlavního hřebenu střechy : má být – viz urbanistický výkres.

Regulativy architektonické

- Prosvětlení podkroví : je možné vikýři nebo střešními okny
- Parkování a garážování : musí být řešeno na pozemcích rodinných domů, garáže mají být vestavěny nebo přistavěny k rodinným domům
- Hospodářské zázemí : má být integrované s objektem hlavním
- Oplocení : na uliční straně pozemků má být sjednocené u všech RD.

6. DOPRAVA A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Doprava motorová

Dopravní obsluha lokality bude sloužit dopravní prostor navržený ve formě obousměrné obslužné komunikace kategorie C, 6,5 m široké, která je v souladu s územním plánem obce Omlenice a která spojuje stávající silnici 3. třídy Kaplice – Omlenička se systémem místních komunikací.

Doprava stacionární

Bude vzhledem k charakteru a uspořádání zástavby řešena na pozemcích jednotlivých rodinných domů.

Doprava pěší

Obslužná komunikace je doplněna jednostranným chodníkem šíře 1,5m. Diagonálně je rozvojová plocha prořata navrženým pěším propojením, směřujícím od návsi k budoucímu sportovnímu areálu v izolované poloze východně od Omleničky, který byl vymezen v ÚPO Omlenice.

Vodní hospodářství

Kanalizace

V lokalitě B3 je navržena částečná přeložka stávajícího řadu splaškové kanalizace. Část kanalizačního řadu procházející přes parcely č. 6 a 7 bude zrušena a vedena v trase navržené komunikace. Splaškové vody jsou zaústěny do stávající ČOV.

Dešťové vody z rodinných domků budou svedeny na terén, nebo do dešťových zdrží a použity ke kropení zahrad.

Vodovod

V lokalitě B3 je navrženo 11 rodinných domů. Objekty budou napojeny na vodovodní zásobní řad procházející pod navrhovanou komunikací. Nově navržený zásobní řad bude zaokružován na stávající vodovod v obci.

Hydrotechnické výpočty

Specifická potřeba vody dle Směrnice č.9 MLVH ČSR ze dne 20.7.1973, včetně vybavenosti je 170 l/os/d. Při výpočtu počtu obyvatel je uvažováno 3 - 4 ekvivalentní osoby na rodinný domek.

Nárůst

Lokalita B3 11 domů 39 EO x 170 l/d = 6 630 l/d

průměrná denní potřeba

$$Q_p = 6\,630 \text{ l/d} = 0,077 \text{ l/s}$$

max. denní potřeba

$$Q_m = 6\,630 \times 1,5 = 9\,945 \text{ l/d} = 0,115 \text{ l/s}$$

max. hodinová potřeba

$$Q_h = (9\,945/24) \times 1,8 = 746 \text{ l/h} = 0,207 \text{ l/s}$$

roční potřeba

$$\underline{Q_{rok} = 6,63 \times 365 = 2\,420 \text{ m}^3/\text{rok}}$$

Zásobování teplem a plynem

Teplofikace

Navržené rodinné domy budou vytápěny a ohřev teplé vody bude proveden pomocí malých kotelen, které budou v maximální míře využívat obnovitelných zdrojů energie jako je dřevo či dřevní odpad. Dále bude možné využívat elektrickou energii, buď samostatně, nebo v kombinaci s ostatními zdroji energie, včetně geotermální. V menší míře navrhujeme využívat též zkapalněný topný plyn, extralehký topný olej nebo uhlí. Ke snížení nákladů především na ohřev teplé vody doporučujeme využívat sluneční energii.

V případě vybudování STL plynovodního přivaděče z Kaplice přes osadu Stradov a vybudování sekundárních rozvodů bude možné navržené rodinné domky vytápět a teplou vodu připravovat spalováním zemního plynu.

Plynofikace

V případě rozhodnutí o vybudování STL plynovodního přivaděče z Kaplice přes osadu Stradov a vybudování sekundárních rozvodů v souladu s ÚPO Omlenice, vypracovaným v lednu 2002, a Generelem plynofikace obce Omlenice, vypracovaným v lednu 1999, bude možné osadu Omlenička rozšířenou o nově navržené rodinné domky připojit na zemní plyn. Lokální STL rozvody zemního plynu nejsou studií řešeny, vzhledem k malé reálnosti plynofikace celé obce v dohledném časovém horizontu.

Elektrorozvody

Nárůst elektrického příkonu daného území bude pokryt ze stávající rozšířené trafostanice „OMLENIČKA - OBEC“ .

U níže uvedené lokality je počítáno s přípravou TUV elektrickou energií a s 30% rezervou na elektrické přímotopné vytápění.

Předpokládaný nárůst soudobého příkonu vzniklého navrženou výstavbou v rámci lokality OMLENIČKA B3 činí **118.8 kW**.

Napojení lokality B3 – 11RD s nárůstem soudobého příkonu elektrické energie 118.8 kW na rozvod elektrické energie je navrženo ze stávající rozšířené trafostanice „**OMLENIČKA OBEC – BTS do 630kVA**“ zemními kabely NN. Stávající rozšířená trafostanice je napojena na rozvod elektrické energie odbočkou z kmenového volného vedení VN 22 kV přes úsekový odpojovač. Trafostanice je umístěna na jihovýchodním okraji řešené lokality.

Kabelové sdělovací rozvody

Požadavky na kabelové sdělovací rozvody lokalitě budou řešeny ze stávajících rozvodů místní sítě. Telefonní rozvody budou provedeny kabely TCEPKPFLE uloženými v zemních rýhách dle ČSN 73 6005. Na objektu, případně na hranici pozemku bude přípojný kabel ukončen v telefonní přípojně skříňce.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení v lokalitě bude napojeno ze stávajících rozvodů VO. Kabelové rozvody VO budou provedeny zemními kabely CYKY dle ČSN 73 6005. Osvětlení obslužné komunikace bude provedeno sadovými svítidly osazenými na bezpaticových stožárech.

Kabelové rozvody VO jsou uvažovány jako příloha kabelových rozvodů nn.

Propočet příkonu lokality B3

Ze stávající rozšířené trafostanice „**OMLENIČKA OBEC – BTS do 630 kVA**“ bude napojeno 11RD – lokalita B3.

Soudobý příkon 1 RD, BJ – VT dle ČSN 33 2130-Z2 – 11 kW.

LOKALITA B3

Instalovaný příkon

Vysoký tarif – 11 RD x 11 kW/RD 121.00 kW

Příprava TUV – 11 RD x 2 kW/RD 22.00 kW

Rezerva pro el.vytápění – 4 RD x 15 kW/RD 60.00 kW

Celkem instalovaný příkon 203.00 kW

Soudobý příkon

Vysoký tarif – 121 kW x 0.44 53.24 kW

Příprava TUV – 22 kW x 0.8 17.60 kW

Rezerva pro el.vytápění – 60 kW x 0.8 48.00 kW

Celkem soudobý příkon 118.84 kW

7. DOPORUČENÍ DALŠÍHO POSTUPU PŘEDPROJEKTOVÉ A PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

Územní studie prověřuje způsob využití ploch, které jsou Územním plánem obce Omlenice vymezeny jako plochy zastavitelné (zastavitelné území). Detailně je rozpracováno uspořádání jednotlivých stavebních pozemků, dopravy, technické infrastruktury a základní regulace parametrů staveb.

Pro další postup doporučuji :

- Zhotovit návrh geometrického plánu
- Majetkoprávně upravit vztahy k novým pozemkům
- Zpracovat dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a následně stavebního povolení dopravní a technické infrastruktury (ZTV), získat potřebná správní rozhodnutí
- Správní rozhodnutí, potřebná pro realizaci jednotlivých rodinných domů, budou předmětem řízení vedených s jednotlivými konkrétními stavebníky těchto domů.

V Českém Krumlově, 12/2009

Vypracovala : Jana Marková