

ÚZEMNÍ STUDIE CHROPYNĚ ZADNÍ DÍLY

MÍSTO STAVBY : Chropyně, návrhová plocha dle ÚP - BI 14

ZADAVATEL : **Město Chropyně**
nám. Svobody 29
768 11 Chropyně

STUPEŇ DOKUMENTACE : Územní studie

AKTÉ

projekt s.r.o.

projektová a inženýrská činnost

Kollárova 629 Kroměříž 767 01

Zakázkové číslo	P 11-16
Měsíc/rok	07/2016
Počet vyhotovení	4

Průvodní zpráva

1.1 Obsah

1.1	Obsah	1
1.2	Identifikační údaje	2
1.3	Popis stávajícího stavu	2
1.4	Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkových vztazích	4
1.5	Urbanistické řešení.....	5
1.6	Regulativy	6
1.7	Kapacity území	8
1.8	Řešení dopravní infrastruktury	8
1.9	Řešení technické infrastruktury	8
1.10	Prostorové schéma možného řešení různých forem zástavby	10
1.11	Možná etapizace výstavby	13
1.12	Přehled výchozích podkladů	13

Grafická část :

1.	Situace širších vztahů	1 : 5 000
2.	Urbanistické řešení	1 : 1 000
3.	Doprava a infrastruktura	1 : 1 000
4.	Situace ortofoto	1 : 2 500
5.	Vlastnické vztahy	1 : 1 500
6.	Řezy uličním profilem	1 : 150

1.2 Identifikační údaje

Územní studie Chropyně

Místo stavby:	Chropyně, návrhová plocha BI 14 dle Územního plánu Chropyně
Pozemky:	715/6, 715/7, 715/8, 715/9, 715/11, 715/12, 715/13, 715/14, 716, 717, 718, 1093/3, 1104/1, 1104/20, 1104/21, 1104/22, 1104/23, 1104/24, 1104/25
K. Ú.:	Chropyně
Zadavatel:	Město Chropyně nám. Svobody 29 768 11 Chropyně IČO: 002 87 245
Projektant:	AKTÉ projekt s.r.o Kollárova 629, 767 01 Kroměříž tel. 603 818 384 IČO: 002 84 173 DIČ: CZ 002 84 173

1.3 Popis stávajícího stavu

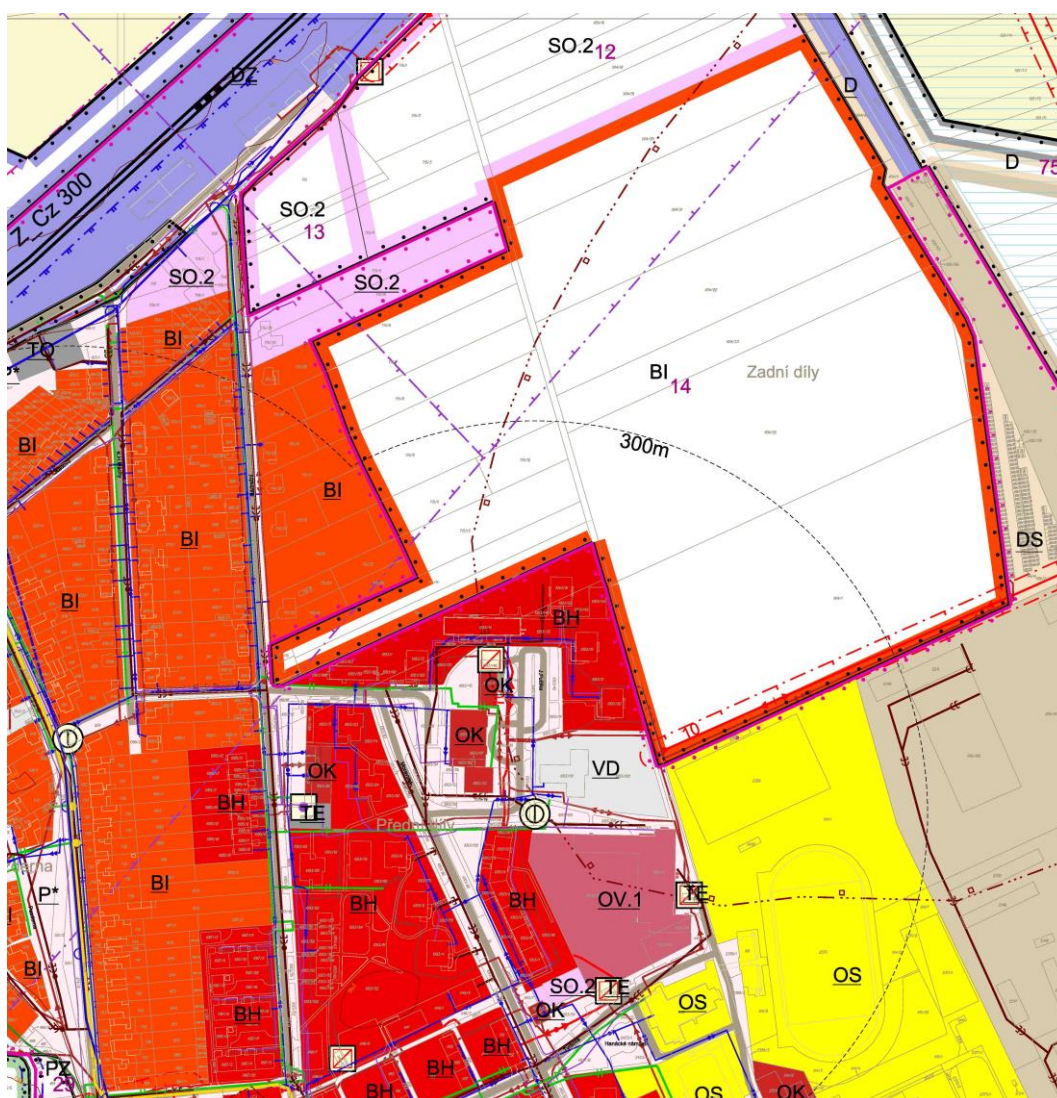
Územní studie řeší využití plochy BI 14 nazývané Zadní díly v Chropyni pro výstavbu rodinných domů. Řešené území se nachází v rovinatém terénu v severním okraji městské části. Ze západní strany prostorově navazuje na stabilizovanou zástavbu samostatných rodinných domů a jihozápadně na bytové domy. Jižní část tvoří plocha pro sport, která přechází směrem k východu v plochu průmyslovou. Východní kraj řešeného území přechází do rozvolněné krajiny přes zpevněnou komunikaci a železniční vlečku, kde je návrhová plocha pro průmysl. Severní část pak tvoří návrhová plocha SO.2 12 a SO.2 13. Nyní má území charakter intenzivně využívané zemědělské půdy.

Dopravní obsluha území je v současnosti ze stávající veřejné zpevněné komunikace, která tvoří hranici kolem návrhových ploch smíšených obytných a návrhové BI 14 od nádraží až po skupinové garáže na okraji této plochy v jihozápadní části. Vně komunikace je rovněž železniční vlečka, která vede od nádraží až do průmyslového areálu.

Celková plocha řešeného území je 17,946 ha.

Dle Územního plánu Chropyně je tato plocha určena pro výstavbu rodinných domů jako plochy BI – bydlení individuální s těmito regulativy :

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	BI – plochy bydlení - bydlení individuální	ČÍSLO PLOCHY 14
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> bydlení v rodinných domech 	
Přípustné využití :	<ul style="list-style-type: none"> pěstitelství v souvislosti s bydlením chovatelství v souvislosti s bydlením související dopravní a technická infrastruktura plochy souvisejících veřejných prostranství sídelní zeleň 	
Podmíněně přípustné využití :	<ul style="list-style-type: none"> občanská vybavenost a podnikatelská činnost slučitelná s bydlením a ve spojitosti s bydlením zejména jako vybavenost dané lokality. bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě 	
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní	
Podmínky prostorového uspořádání	zpracování územní studie	



Vzhledem k velikosti plochy a potřebě řešení zejména dopravní a technické infrastruktury je územním plánem stanovena podmínka zpracovat podrobnější dokumentaci, ve které by bylo upřesněno zejména řešení dopravy a stanovení regulačních podmínek pro výstavbu. Studie je vedena pod označením US 1.

1.4 Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích

Jedná se o pozemky vedené jako orná půda určené platným územním plánem (schválen dne 16.12.2013 v právním stavu ke dni 1.1.2014) k zastavění rodinnými domy. Pozemek je rovinatý bez staveb. Jednotlivé parcely jsou v soukromém vlastnictví budoucích stavebníků a města Chropyně. Největší plochy jsou ve vlastnictví :

Karla Cermanová
Jiří Homolík
Město Chropyně

Vlastnictví pozemků je podrobněji znázorněno ve výkrese „Vlastnické vztahy“.



1.5 Urbanistické řešení

Základní řešení vychází z podmínek stanovených územním plánem města Chropyně, kde je řešené území zatříděno do plochy individuálního bydlení. Urbanistické řešení vychází ze snahy vytvořit různorodou nabídku bydlení co do typu, velikosti a tvaru zástavby. Návrh se inspiroje původní urbanistickou strukturou Chropyně to je původní „návesní ulicí“ původní nejstarší zástavby.

Studie navrhuje obdobně centrální protáhlý veřejný polyfunkční prostor, který by sloužil sídelní zeleň s rybníkem občanskou vybaveností. Zejména pal místem pro místem krátkodobou volnočasovou rekreaci a příležitostí pro vzájemné sociální kontakty obyvatel.

V návrhu pak dostává tento prostor další významnou funkci, jako je zadržení dešťových vod, vytvoření přírodě blízkého odvodnění, tak aby odpařování, vsakování a obnova podzemní vody a odtoky se co nejvíce blížily přirozenému přírodnímu stavu. Je počítáno, že navrhovaný rybník by byl napájen dešťovou vodou nejen z veřejných ploch, ale i jednotlivých rodinných domků. Podél nových komunikací jsou navrženy sběrné vsakovací rýhy, které odvádějí dešťovou vodu ze zpevněných komunikací a střech do centrální části s rybníkem. Systém bude navržen tak, aby negativně neovlivňoval komunikace a zástavbu, ale přinesl zpestření ve formě vodního prvku do řešeného území.



Příklad vsakovací rýhy podél komunikace v Ostfildernu

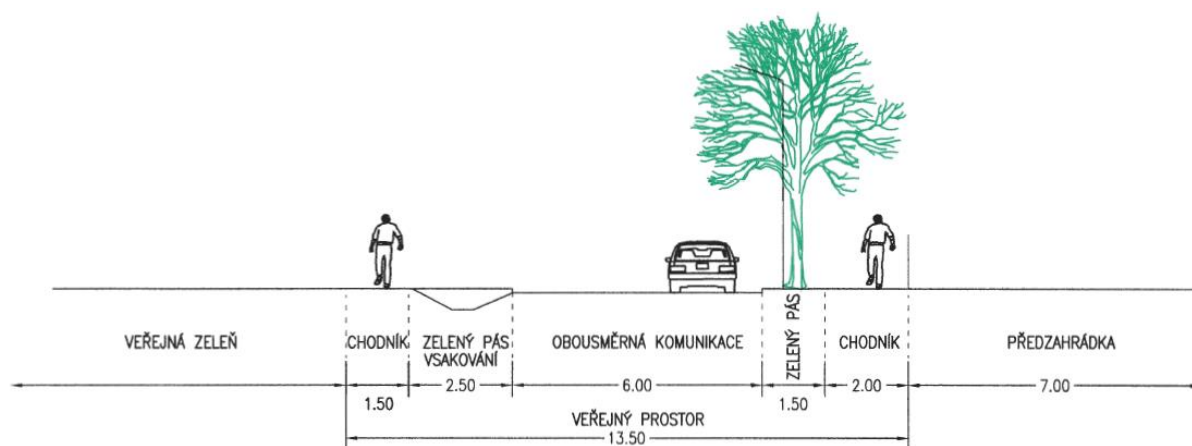


Na tento centrální prostor kolmo navazují jednotlivé ulice ze severní a jižní strany s rodinnými domy. Ulice jsou řešeny v třech základních profilech „A“, „B“ a „C“ (viz grafická část). Tyto ulice vytvářejí blokovou zástavbu s parcelací. S ohledem na skutečnost, že realizace může být dlouhodobá, je možno tuto parcelaci považovat za doporučující. Přizpůsobovala by se formě zástavby v daném období. Za určující by byla pouze forma dopravního skeletu a blokové formy zástavby. Doporučující a možné varianty jsou uváděny v další části této dokumentace. Jde o to, aby v uličních částech vznikaly ucelené části jednotlivých forem zástavby.

1.6 Regulativy

S ohledem na skutečnost, poměrně dlouhodobé etapové realizace, jsou stanovovány pouze prostorové regulativy regulačních čar (hranice pozemku) stavebních čar. Tyto regulace určuje profilové úspořádání jednotlivých ulic „A“, „B“ a „C“.

PROFIL ULICE "A" :



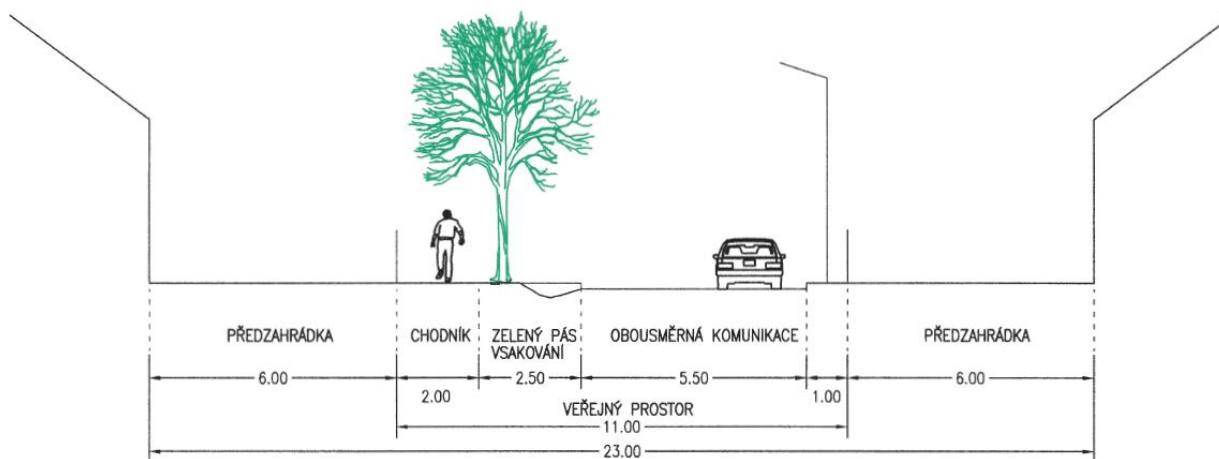
Regulační čára – 6,5 m od osy komunikace.

Stavební čára - 13,5 m od osy komunikace

Výška zástavby - max. dvoupodlažní rodinné domy s možným podkrovím a podsklepením.
Výškové osazení 1NP maximálně 30 cm nad úroveň stávajícího terénu.

Zastřešení - Sedlové střechy orientované okapem podélně s ulicí se spádem 30-36 stupňů.

PROFIL ULICE "B" :



Strana s chodníkem :

Regulační čára – 7,25 m od osy komunikace.

Stavební čára - 13,25 m od osy komunikace

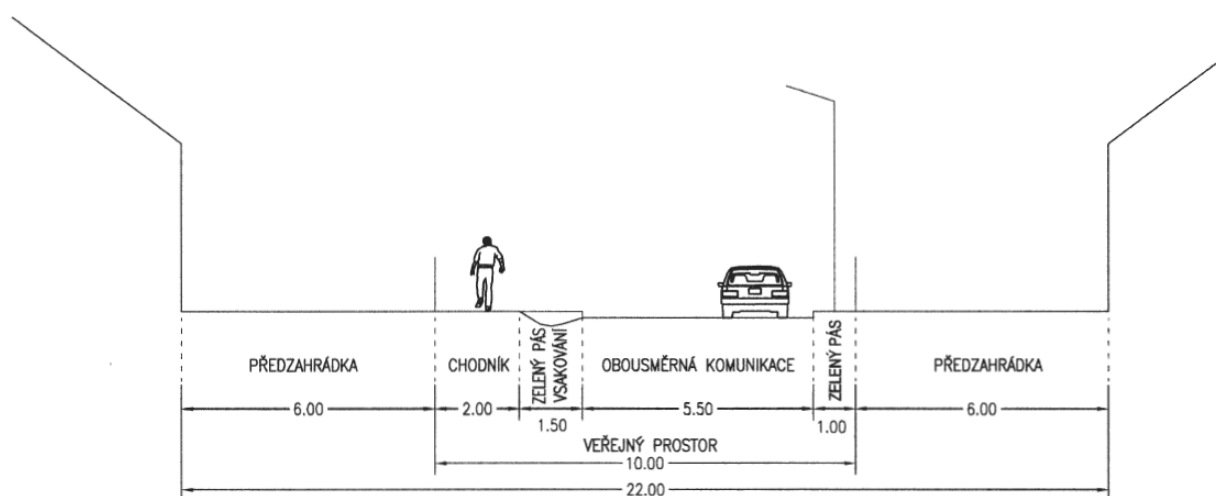
Strana bez chodníku :

Regulační čára – 3,75 m od osy komunikace.

Stavební čára - 9,75 m od osy komunikace

Další regulační prvky se v této fázi nestanovují. Budou upřesněny konkrétně v rámci předprojektové přípravy s ohledem na konkrétně zvolenou formu zástavby. Stavební čarou se rozumí čára hlavního objemu stavby. Dle formy zástavby mohou být předsazené takové prvky, jako vstupy, garáže apod. Pozemky zastavěné maximálně do poloviny hloubky pozemku. Zbývající část ponechat jako klidovou zahradu maximálně s doplňkovými stavbami.

PROFIL ULICE "C" :



Strana s chodníkem :

Regulační čára – 6,25 m od osy komunikace.

Stavební čára - 12,25 m od osy komunikace

Strana bez chodníku :

Regulační čára – 3,75 m od osy komunikace.

Stavební čára - 9,75 m od osy komunikace

Další regulační prvky se v této fázi nestanovují. Budou upřesněny konkrétně v rámci předprojektové přípravy s ohledem na konkrétně zvolenou formu zástavby. Stavební čarou se rozumí čára hlavního objemu stavby. Dle formy zástavby mohou být předsazené takové prvky, jako vstupy, garáže apod. Pozemky zastavěné maximálně do poloviny hloubky pozemku. Zbývající část ponechat jako klidovou zahradu maximálně s doplňkovými stavbami.

1.7 Kapacity území

Způsob využití	m ²	podíl v %
Celková řešená plocha	179 460	100
pozemky rodinných domů	125 600	70
pozemky veřejného prostranství	53 860	30
Z toho pozemky veřejné zeleně a vodní plochy	21 540	12
počet rodinných domů	126-	
Objekty občanské vybavenosti	1	
Víceúčelové hřiště	1	
Dětské hřiště	2	

1.8 Řešení dopravní infrastruktury

Komunikace vozidlové :

Řešené území je napojeno na dopravní infrastrukturu hlavní příjezdovou komunikací z ulice Nádražní. Napojení je řešeno přes nově navržený kruhový objezd. Ten by měl vyřešit plynulost dopravy a zrovnoprávnit pět jednotlivých komunikací, které se v daném prostoru kříží. Další napojení na stávající dopravní systém by bylo výhledově realizované v severovýchodní části města u nádraží a to v souvislosti s využitím lokality dle územního plánu SO.2 12. Toto řešení je žádoucí, aby se odlehčilo dopravní zátěži v ulici Nádražní. Výhledově je v návrhu uvažováno o třech napojeních v prodloužení nově navrhovaných ulic. Pokud by došlo jen k částečnému napojení, u zaslepených ulic by bylo nutné realizovat obratiště. Dále dojde k propojení se stávajícími garážemi ve východní části, čímž dojde ke zlepšení jejich dostupnosti.

Šířky komunikací jsou rozdílné, podle důležitosti a frekventovanosti. Všechny ulice jsou navrženy jako obousměrné. Hlavní ulice má šířku komunikace 6 m a vedlejší komunikace mají šířku 5,5 m. Šířky uličních veřejných prostranství jsou 10-13,5 m. Je uvažováno s komunikacemi s návrhovou rychlostí 50 km/h.

Doprava v klidu:

Až na pár výjimek odstavných stání v centrální parkové části bude parkování řešeno výhradně na pozemcích rodinných domů.

Komunikace pěší:

Pro pěší jsou navrženy chodníky šíře 2 m. U hlavní komunikace po obou stranách, u ostatních komunikací na jedné straně.

Cyklodoprava:

Pohyb cyklistů se počítá v prostoru komunikace společně s motorovými vozidly.

1.9 Řešení technické infrastruktury

Dle zadání bylo úkolem studie prověřit možnosti napojení technické infrastruktury. Ve výkresové části jsou pak dokladována schémata rozvodů inženýrských sítí.

Je počítáno s připojením na stávající vodovod a nové rozvržení vodovodního potrubí.

Kanalizace:

Pro novou zástavbu je navržena oddílná kanalizace. Dešťové vody budou převážně zadržovány a zasakovány v centrální části území. Do parku budou přivedeny systémem vsakovacích rýh podél komunikací opatřených propustnou štěrkovou vrstvou a drenáží, odvádějící vodu při silnějších deštích. Splaškové stoky budou zaústěny do kanalizace v ulici Nádražní, kde se nachází kanalizace DN 500 v hloubce 290 cm. Vzhledem k rovinnosti terénu bude nutné řešit odkanalizování přečerpáváním.

Průměrná produkce odpadních vod z lokality je 86,52 m³/d tj. 1,001 l/s.

Vodovod:

Lokalita bude napojena na stávající vodovodní síť LT DN100 v ulici J. Fučíka a na LTDN100 v ulici Nádražní novým zaokruhováním vodovodním řadem.

Průměrná potřeba vody pro lokalitu BI 14 je 86,52 m³/d tj. 1,001 l/s

Zásobování plynem:

Předpokládá se napojení na středotlakou distribuční rozvodnou soustavu plynu, dostupnou v nejbližším okolí.

Celkový předpokládaná potřeba plynu 92 400 m³/rok

Zásobování elektřinou:

Zásobování elektřinou bude řešenou novou soustavou NN vedenou kabely v zemi. Nové rozvody, napojení na zdroj, budou rozděleny na dvě části, na distribuční rozvody NN a přípojky Nn k jednotlivým RD. Distribuční rozvody vytvoří napájecí smyčku vedení, do které budou vloženy pojistkové skříně, ze kterých se napojí jednotlivé přípojky NN do RD. Pro zásobování se předpokládá vybudování nové venkovní trafostanice 400kVA. Ta by byla situována dle potřeby v navrhovaných veřejných prostranstvích.

Celkový předpokládaný výkon lokality Pv 395 (kW).

Veřejné osvětlení:

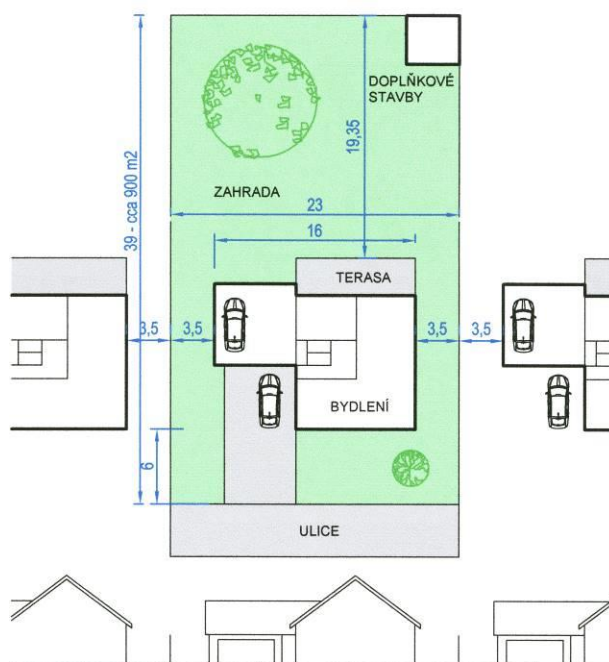
Nové komunikace a chodníky budou osvětleny veřejným osvětlením, svítidly na stožárech umístěných po jedné straně komunikace. Osvětlení se provede parkovými 4,5 m osvětlovacími žárově pozinkovanými stožáry. Rozmístění nových stožárů VO se provede po cca 30 m.

1.10 Prostorové schéma možného řešení různých forem zástavby

Samostatně stojící domy :

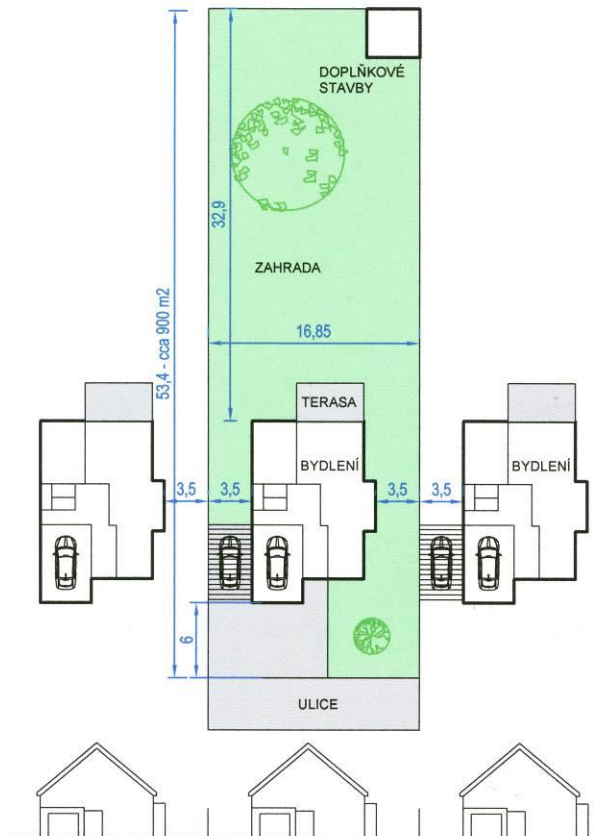
1/ Přízemní rodinný dům s obytným podkrovím a dvojgaráží.

Jedná se v poslední době o jednu z nejrozšířenějších forem zástavby. Při velikosti pozemků cca 900 m² vzniká poměrně malá odstupová vzdálenost od protilehlých domů v sousedství zahrad. Možnými průhledy v mezerách mezi domy je poměrně nejvíce narušována intimita obyvatel. Tato forma zástavby nevytváří hlukovou bariéru v případě hluku z ulice, který proniká do klidové zahradní zóny. Daným situováním vznikají poměrně roztříštěné plochy zeleně.



2/ Přízemní rodinný dům s obytným podkrovím a dvojgaráží.

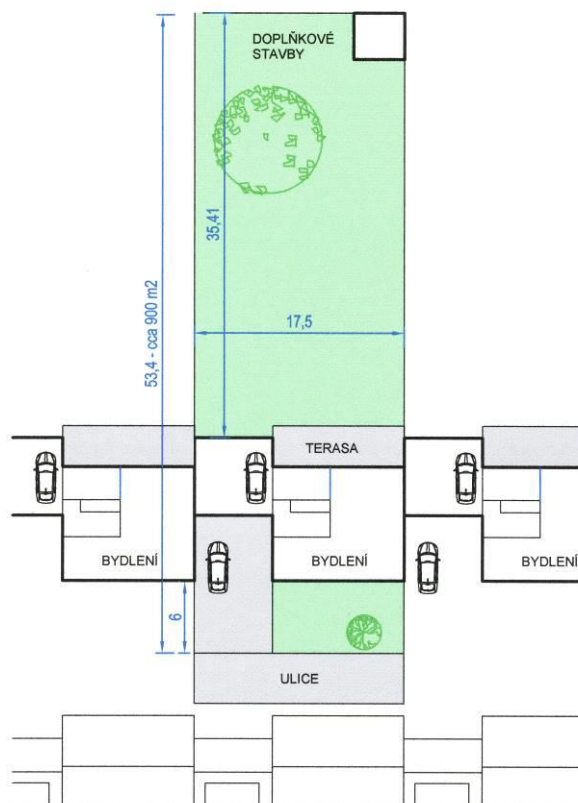
Užším řešením parcel dochází ke zlepšení odstupových vzdáleností protilehlých domů. Vytváří se ucelenější plochy zeleně při stejné velikosti pozemků.



Řadové domy :

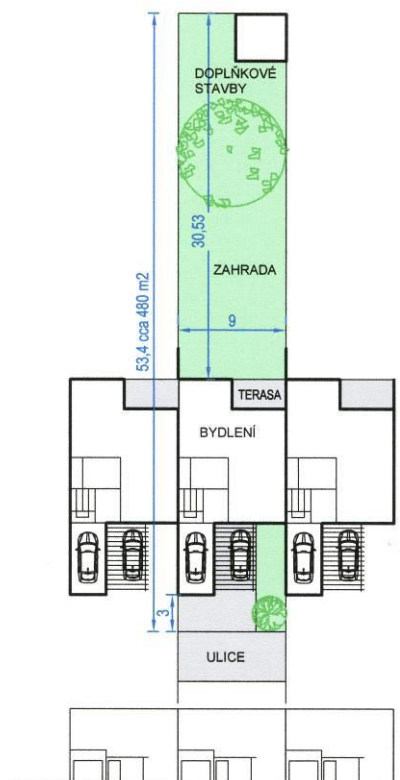
3/ Přízemní rodinný dům s obytným podkrovím a dvojgaráží.

Jednotlivé obytné části jsou spojovány dvojgarážemi. Tímto se vytváří souvislá zástavba vytvářející hlukovou bariéru, která chrání prostor vnitrobloku. Garáže současně vytvářejí pohledově chráněné intimnější prostory teras u domů. Napojení formou garáží nevytváří takový požadavek na jednotný koordinovaný postup výstavby.



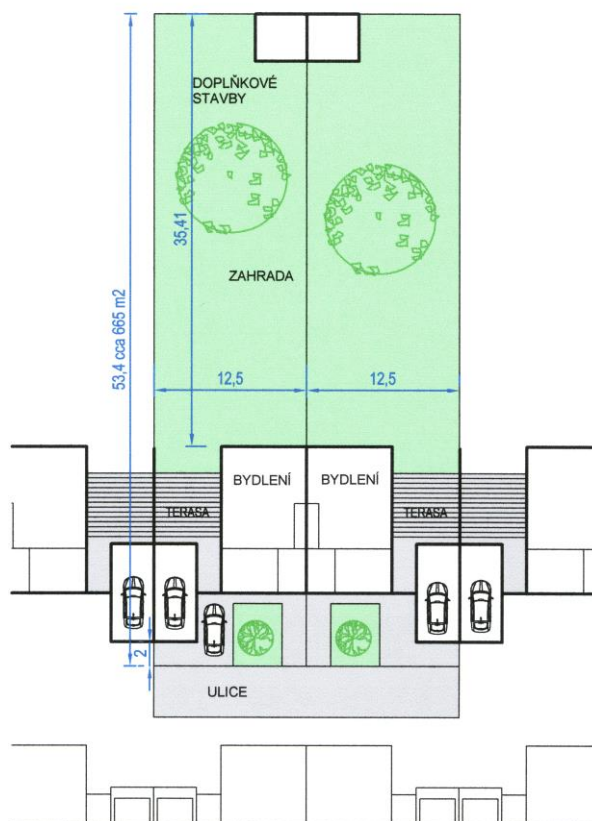
4/ Dvoupodlažní rodinný dům s rovnou střechou, garáží a krytým stáním.

Dům na užší parcele vytváří při stejné velikosti plochy větší odstupy od protilehlých domů ze strany zahrad. Při vhodném dispozičním řešení je možné dosáhnout i intimity obyvatel vůči sousedům. Řadová zástavba je ekonomičtější z pohledu nákladů na inženýrské sítě.

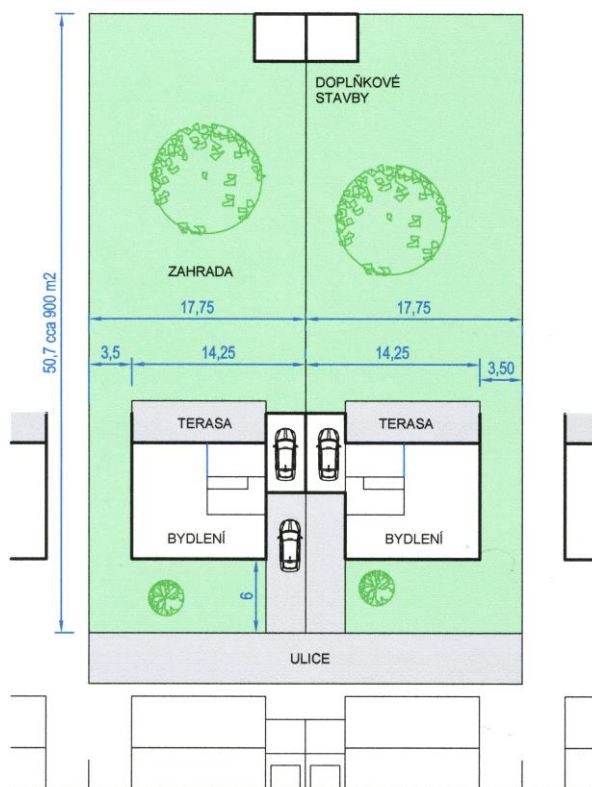


Dvojdomy :**5/ Dvojdům s rovnou střechou, garáží a venkovním stáním.**

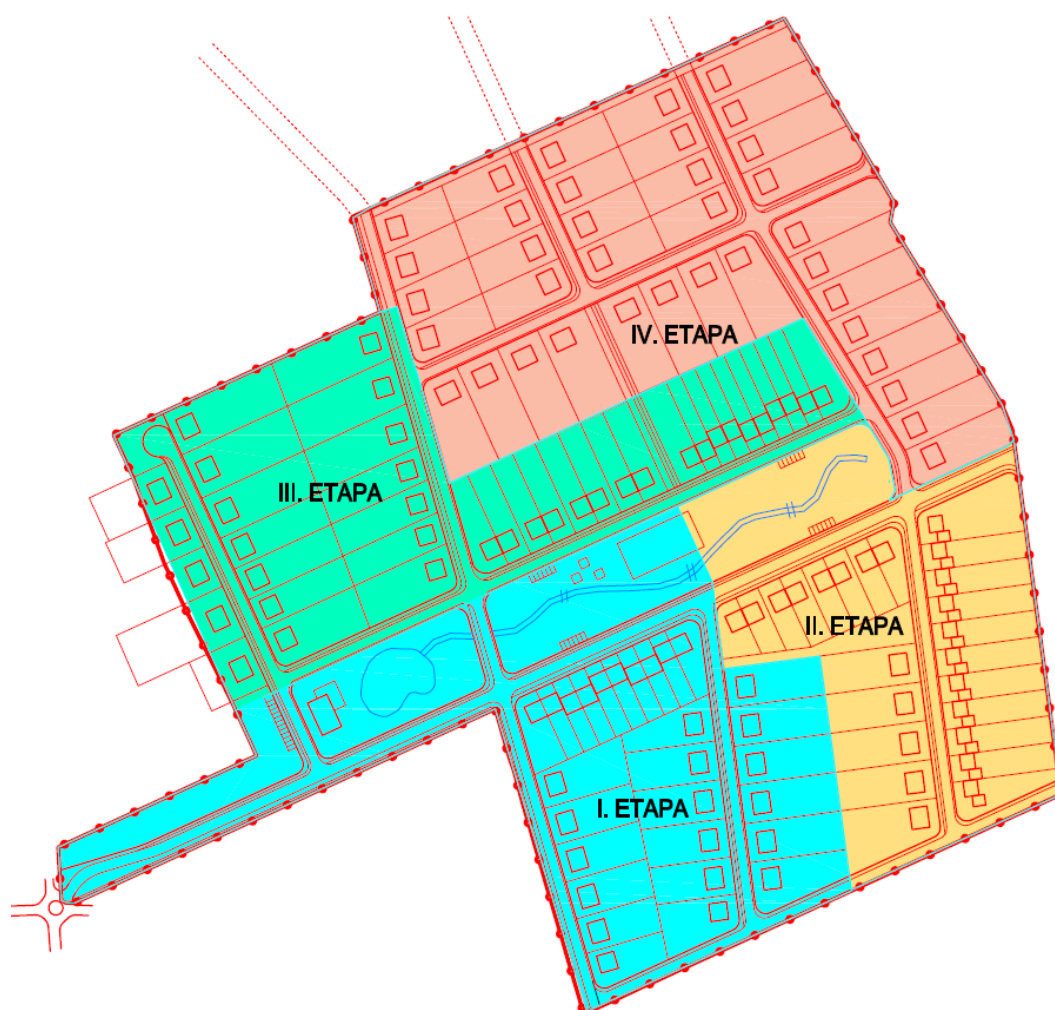
Dvojdomy se samostatnými garážemi, vytvářející opticky formu řadové zástavby. Intimnější venkovní prostory obyvatel jsou situované mezi domy

**6/ Dvojdům se sedlovou střechou, garáží a venkovním stáním.**

Dvojdomy se spojenými garážemi, vytvářející odstup mezi částmi pro bydlení.



1.11 Možná etapizace výstavby



1.12 Přehled výchozích podkladů

- Územní plán Chropyně
- Katastrální mapa
- Ortofotomapa (seznam.cz)
- Polohopisné a výškopisné zaměření se sítěmi zdroj JDTM.
- Státní správa zeměměřictví a katastru