

OBEC DOBŘÍŇ

STUDIE ZÁSTAVBY RD NA PLOŠE Z2



Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor rozvoje a majetku města, úřad územního plánování

Projektant: Ing. Petr Laube, 28. října 909, 277 11, Neratovice

leden 2014

Název dokumentace: **Studie zástavby RD na ploše Z2**

Objednatel: **Obec Dobříň**
K přívozu 55
413 01 Roudnice nad Labem

Pořizovatel: **Městský úřad Roudnice nad Labem**
Odbor rozvoje a majetku města, úřad územního plánování
Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 277 11, Neratovice

Obsah studie:

I. Textová část

II. Grafická část

- | | |
|-----------------|-----------|
| 1. Návrh řešení | 1 : 1 000 |
| 2. Širší vztahy | 1 : 5 000 |

III. Příloha - hluková expertiza plochy Z2

a. Vymezení řešeného území

Studie řeší využití plochy Z2 navržené v ÚP Dobříň. Řešené území se nachází na východním okraji obce Dobříň, mezi železniční tratí č.090 a silnicí III/24050.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000, na podkladu katastrální mapy.

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno výhradně pozemky zemědělského půdního fondu. Jižní okraj řešeného území lemuje pás náletové zeleně podél tělesa železnice (viz obr.1.).



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

Řešené území je dopravně dostupné ze stávající silnice III/24050, která vede po severním okraji plochy a ze silnice III/24622, vedoucí po jihozápadním okraji plochy.

Území má rovinatý charakter.

Jižní část plochy je limitována ochranným pásmem dráhy a vedením telekomunikačních kabelů. Severní částí řešeného území prochází venkovní vedení elektrické energie VN 22kV. Severozápadní část plochy přiléhá k silnici III/24050.

c. Podmínky využití území stanovené ÚP Dobříň

Z hlediska urbanistické koncepce řešeného území se na základě územního plánu předpokládá návrh 10 - 15 stavebních pozemků s min. velikostí stavební parcely 800m² s výškou maximálně 2 nadzemní podlaží. Stavební pozemky budou dopravně zpřístupněny z navržených místních komunikací, případně i ze stávající silniční komunikace. Podél stávající silniční komunikace bude vymezen pás veřejného prostranství umožňující bezpečný výjezd vozidel z jednotlivých stavebních parcel. Podél tělesa dráhy bude ponechán volný pro zřízení místní účelové komunikace.

Stávající trasy sítí technické infrastruktury, procházející plochou, budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Podmínkou výstavby v části zastavitelné plochy je provedené přeložky stávajícího vedení VN. Z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku bude pro obytnou

zástavbu prokázáno dodržení max. hlukového zatížení dle obecně platného předpisu, případně budou jako podmínka výstavby realizována nutná opatření. Stavby pro bydlení budou umísťovány výhradně mimo ochranné pásmo dráhy. Podmínkou napojení místní komunikace na jižním okraji lokality je dodržení podmínek vyplývajících z ochranného pásma dráhy.

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Dobříň. Řešené plochy jsou zařazeny mezi zastavitelné plochy a jsou rozděleny na následující využití: plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV), plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS) a plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) (viz obr.2.).

Pro tato využití území stanovil územní plán následující podmínky:

Plochy bydlení – rodinné domy venkovské (BV)

Plochy bydlení – rodinné domy venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domech v kvalitní prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Rozdělení plochy dle určení využití:

Hlavní využití	pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Přípustné využití	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití	do ploch bydlení – rodinné domy venkovské lze zahrnout pozemky staveb bytových domů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění těchto staveb. Do ploch bydlení – rodinné domy venkovské lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> - svým provozováním a technickým zázemím nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umísťování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. Stavby v rozsahu Q100 ve vymezených zastavitelných plochách jsou podmíněně přípustné, podmínkou je realizace dostatečných protipovodňových opatření, které posunou hranici Q100 mimo lokalitu.
Nepřípustné využití	vše ostatní
Prostorové uspořádání	nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.

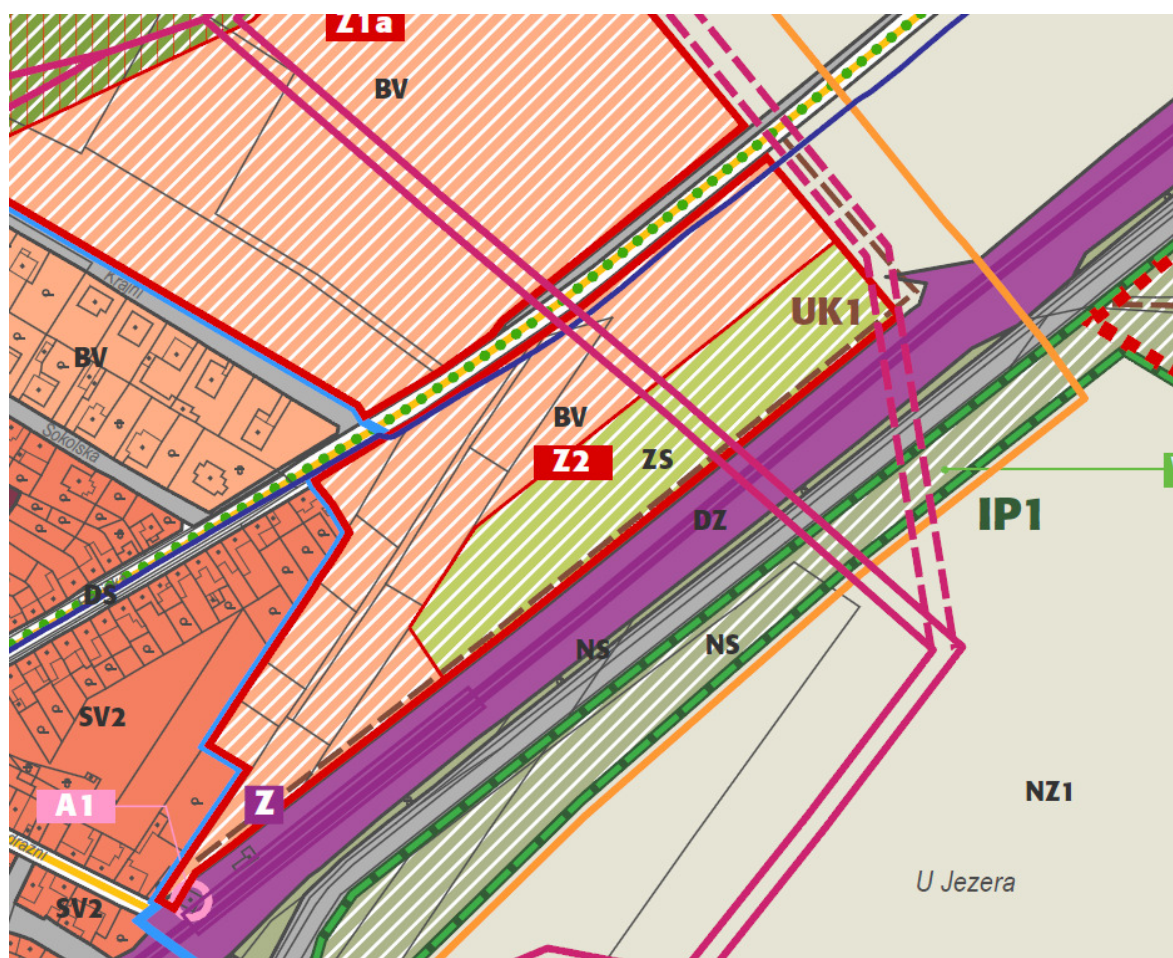
Plochy sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)

Plochy sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená zeleň jsou vymezeny zejména za účelem využívání zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu souvisejících se zastavěným územím.

Jde o pozemky, které se významně podílejí na utváření krajinného rázu a charakteru urbanizovaného území nebo jsou významně dotčeny limity využití území, a proto je na nich nutné omezit možnost umísťování staveb a dalších zařízení (zejména pak staveb pro bydlení).

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití	pozemky zahrad a další zemědělské půdy související s obytným územím
Přípustné využití	pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá velikosti souvisejících pozemků, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití	vše ostatní.



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu

d. Návrh využití území

d.1 Návrh urbanistického řešení

Urbanistická koncepce řešeního území vychází zejména z charakteru zástavby ve východní části sídla, na kterou navazuje. Návrh dále zohledňuje tvar navržené plochy a těleso dráhy, které do značné míry limituje možné využití plochy Z2.

Studie navrhuje plošné dělení plochy Z2 na stavební pozemky rodinných domů, veřejná prostranství – zeleň, veřejná prostranství – komunikace, zeleň soukromou a vyhrazenou a účelové komunikace.

Zásadním limitem pro budoucí uspořádání této plochy je těleso dráhy, resp. hluk plynoucí z provozu železnice. Jako další podstatné limity urbanistického uspořádání plochy Z2 jsou závlahový vodovod, venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV, vodovodní řad včetně chlorizační stanice, a telekomunikační kabely vedoucí v souběhu se železniční tratí.

V ploše Z2 bylo navrženo celkem 14 nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů ve velikostech od cca 800m² do cca 1 300m². Návrh dělení na stavební pozemky v maximální možné míře respektuje aktuální majetkové poměry v řešeném území se snahou o minimalizaci investic pro výstavbu nových místních komunikací s cílem navázat na stávající strukturu zástavby v severní části obce.

V trase elektrického vedení VN 22kV a v jihozápadní části plochy, přiléhající k železničnímu tělesu jsou navrženy plochy veřejných prostranství - zeleň č.5 a č.16. V jihovýchodní části plochy Z2 je v souladu s územním plánem navržena plocha soukromé a vyhrazené zeleně č. 17, jejíž součástí je návrh účelové komunikace vedoucí ze silnice III/24050 až do plochy veřejného prostranství - zeleň č.16, na jejím západním okraji se napojuje na navržené veřejné prostranství - komunikace.

Vzhledem k tomu, že je celé řešené území ovlivněno hlukem ze železniční trati č.090, byla v rámci studie zástavby zpracována hluková expertiza řešící hlukové posouzení plochy Z2, včetně návrhu protihlukových opatření. Na základě hlukové expertizy jsou navrženy dvě protihlukové stěny, které jsou zakresleny v grafické části dokumentace. První protihluková stěna vede po jižním a východním okraji stavebních pozemků č.1 - č.4 a její realizace je nutná k umožnění výstavby obytných objektů na těchto pozemcích. Druhá protihluková stěna vede po východním a jižním okraji stavebních pozemků č.6 - č.9 a její realizace je nutná k umožnění výstavby obytných objektů na těchto pozemcích. Zbývající stavební pozemky č.10 - č.15 je možné využít k výstavbě obytných objektů bez realizace protihlukových opatření. Je však nutné zde realizovat pouze přízemní objekty bez obytného podkroví. V případě dodržení této výškové hladiny zástavby jsou pozemky č.10 - č.15 chráněny stávajícím protihlukovým opatřením. Podrobnější charakteristika a parametry protihlukových stěn jsou uvedeny v hlukové expertize (viz. příloha). Z důvodu optického odclonění a zakomponování protihlukových opatření do obytné zástavby navrhuje studie v jejich sousedství vysadit pás liniové zeleně ze stromů, resp. keřů. Při realizaci pásu keřového porostu u stěny podél pozemku č.6 je nutné zohlednit jeho polohu v ochranném pásmu elektrického vedení VN 22kV. Hluková expertiza je přílohou této studie.

Přehled jednotlivých stavebních pozemků uvádí následující tabulka:

číslo pozemku	využití	rozloha [m ²]	omezení	stanovena stavební čára
1	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 090	hladina hluku, přízemní objekty bez obytného podkroví, nutnost realizace protihlukové stěny	ano
2	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 070	hladina hluku, přízemní objekty bez obytného podkroví, nutnost realizace protihlukové stěny	ano
3	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 069	hladina hluku, přízemní objekty bez obytného podkroví, nutnost realizace protihlukové stěny	ano

číslo pozemku	využití	rozloha [m²]	omezení	stanovena stavební čára
4	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 048	hladina hluku, přízemní objekty bez obytného podkroví, nutnost realizace protihlukové stěny	ano
5	veřejné prostranství - zeleň	1 308	hladina hluku, venkovní vedení elektrické energie VN 22kV	-
6	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 305	hladina hluku, přízemní objekty bez obytného podkroví, nutnost realizace protihlukové stěny	-
7	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 028	hladina hluku, přízemní objekty bez obytného podkroví, nutnost realizace protihlukové stěny	ano
8	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 068	hladina hluku, přízemní objekty bez obytného podkroví, nutnost realizace protihlukové stěny	ano
9	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 092	hladina hluku, přízemní objekty bez obytného podkroví, nutnost realizace protihlukové stěny	ano
10	stavební pozemek pro výstavbu RD	815	hladina hluku, přízemní objekty bez obytného podkroví, závlahový vodovod	ne
11	stavební pozemek pro výstavbu RD	950	hladina hluku, přízemní objekty bez obytného podkroví, závlahový vodovod	ne
12	stavební pozemek pro výstavbu RD	821	hladina hluku, přízemní objekty bez obytného podkroví, závlahový vodovod, ochranné pásmo dráhy	ne
13	stavební pozemek pro výstavbu RD	835	hladina hluku, přízemní objekty bez obytného podkroví, ochranné pásmo dráhy	ne
14	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 090	hladina hluku, přízemní objekty bez obytného podkroví, ochranné pásmo dráhy	ne
15	stavební pozemek pro výstavbu RD	959	hladina hluku, přízemní objekty bez obytného podkroví, ochranné pásmo dráhy	ne
16	veřejné prostranství - zeleň	2 051	hladina hluku	-
17	zeleň soukromá a vyhrazená	10 945	hladina hluku, závlahový vodovod, ochranné pásmo dráhy, telekomunikační vedení, venkovní vedení elektrické energie VN 22kV,	-

Pozn: Studie zástavby je zpracována na podkladu aktuální katastrální mapy. Z tohoto důvodu je velikost stavebních pozemků uvedená v tabulce pouze orientační a lze se od ní odchýlit. Nutné je ovšem respektování základní koncepce dělení pozemků stanovené studií a podmínky využití území stanovené územním plánem.

U většiny stavebních pozemků je navržena stavební čára určující umístění hlavního stavebního objektu.

U stavebních pozemků č.10 - č.15 není stavební čára stanovena z důvodu jejich navrženého tvaru, který omezuje možné umístění domů.

Pozemky 12, 14 a 15 zasahují do ochranného pásma dráhy. V rámci územního a stavebního řízení je nutné dojednat s příslušným správcem výjimku pro umístění stavby v tomto ochranném pásmu. V případě, že nebude možné využít stavební pozemek č.14, k realizaci bytové výstavby, je možné jeho využití v případě souhlasu správce dráhy jako obytné zahrady ke stavebnímu pozemku č.12.

S ohledem na zajištění splnění hlukových limitů u budoucí výstavby se omezuje výšková hladina zástavby na přízemní objekty bez obytného podkroví.

d.2 Návrh dopravního řešení

Návrh dopravního řešení plochy Z2 navazuje na stávající komunikační systém obce. Po severním okraji řešeného území prochází stávající silnice III/24050 (ulice Račiccká) a po západním okraji stávající místní komunikace (ulice Nádražní).

Studie navrhuje nová veřejné prostranství, v rámci kterých budou vybudovány nové místní komunikace. Nově navržená veřejná prostranství jsou vymezena v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. v šířích 8m.

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků č.1 - č.10, na severním okraji plochy, je v maximální možné míře využita stávající silnice III/24050. V souběhu s touto silnicí je navrženo rozšíření stávajícího veřejného prostranství o šíři min 8m. Tím dojde k zajištění bezpečného výjezdu vozidel z jednotlivých stavebních objektů. V případě potřeby lze v tomto prostoru rovněž vybudovat souběžnou místní komunikaci se silnicí III/24050. Navržené veřejné prostranství zároveň respektuje stávající vodovodní řad, včetně chlorizační stanice a umožňuje uložení dalších potřebných inženýrských sítí mimo těleso silnice III/24050.

Pro zpřístupnění stavebních pozemků č.11 - č.15 je navrženo veřejné prostranství - komunikace o šíři 8m, propojující řešené území s ulicí Nádražní. Převážná část komunikace je navržena jako obousměrná. Pouze v jihozápadní části řešeného území je, s ohledem na nevhodné rozhledové poměry, navrženo vybudovat jednosměrnou komunikaci - s vjezdem do plochy z ulice Nádražní. Z tohoto důvodu je rovněž navrženo za stavebním pozemkem č.15 úvratěvé obratiště, které zajistí bezpečné otáčení vozidel a jejich výjezd na silnici III/24050.

Jako provizorní dopravní napojení pro stavební pozemek č.14 lze použít obousměrnou účelovou komunikaci budovanou v trase navrženého veřejného prostranství. Tato účelová komunikace může obsluhovat pouze jeden stavební pozemek. V případě další bytové výstavby na souvisejících stavebních pozemcích bude komunikace upravena na místní jednosměrnou komunikaci v souladu s předchozím odstavcem.

Konkrétní uspořádání uličního profilu v rámci jednotlivých veřejných prostranství - komunikace není studií řešeno a bude předmětem následného územního a stavebního řízení. Tyto dokumentace musí respektovat podmínky stanovené územním plánem.

Vzhledem k tomu, že podkladem pro zpracování této studie nebylo geodetické zaměření, je možné se od navržených tras veřejných prostranství - komunikace odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dopravní obsluhy řešeného území.

V souladu s územním plánem je studií navržena účelová komunikace o minimální šíři 3,5m vedoucí po jižním okraji plochy Z2. Plocha je napojena na stávající komunikační systém sídla na severovýchodním okraji plochy Z2 a na navržené veřejné prostranství na jihozápadním okraji plochy. Vzhledem k omezené přesnosti mapového podkladu je možné se od navržené trasy a šíře účelové komunikace odchýlit a lze ji budovat dle potřeby na úkor pozemků č.16 a č.17, při zachování souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Likvidace dešťových vod z místních komunikací je navržena vsakem na plochách zeleně v rámci vymezených ploch veřejných prostranství.

d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

d.3.1 Zásobování vodou

Studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z veřejného vodovodního systému v Dobříni.

Stávající vodovodní řad vede podél severní strany plochy v trase navrženého veřejného prostranství, součástí kterého je i stávající chlorizační stanice. Z tohoto vodovodu budou zásobeny stavební pozemky č.1 - č.4 a č.6 - č.10.

Pro zásobování pozemků č. 11 - č.15 je navržen nový vodovodní řad, napojený na stávající vodovodní systém sídla. Navržený řad je veden v trase nově navrženého veřejného prostranství - komunikace v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (plynovod, kanalizace a elektrické vedení NN).

Napojení stavebního pozemku č.14 lze provést vodovodní přípojkou z řadu vedoucího v ulici nádražní.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras vodovodních řadů odchýlit.

d.3.2 Závlahový vodovod

Plochou Z2 prochází stávající větev závlahového vodovodu, která omezuje možnost využití pro stavební pozemky č.10 - č.12. Z tohoto důvodu je navrženo jeho přeložení do trasy veřejného prostranství – komunikace, resp. do plochy soukromé a vyhrazené zeleně.

d.3.3 Likvidace odpadních vod

Studie navrhuje odvádění odpadních vod z navržených stavebních pozemků do stávajícího kanalizačního systému sídla Dobříň. Stávající kanalizační řad vede severozápadně od plochy Z2, v ulici K Přívozu.

Odpadní vody ze všech stavebních pozemků plochy Z2 navrhuje studie odvádět pomocí nově navržených kanalizačních řadů. Napojeny budou na stávající kanalizační řad v ulici K Přívozu.

Všechny návrhové řady jsou vedeny v trase stávajících případně nově navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (plynovod, vodovod a elektrické vedení NN). Vzhledem k terénním poměrům v řešeném území se navrhuje použít kombinace gravitační a tlakové kanalizace. S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras i provedení kanalizačních stok odchýlit.

d.3.4 Zásobování plynem

Studie navrhuje zásobování nově navržených stavebních pozemků STL plynem jako zdroje pro vytápění, ohřev teplé užitkové vody a vaření ze stávajícího plynovodního řadu v Dobříni.

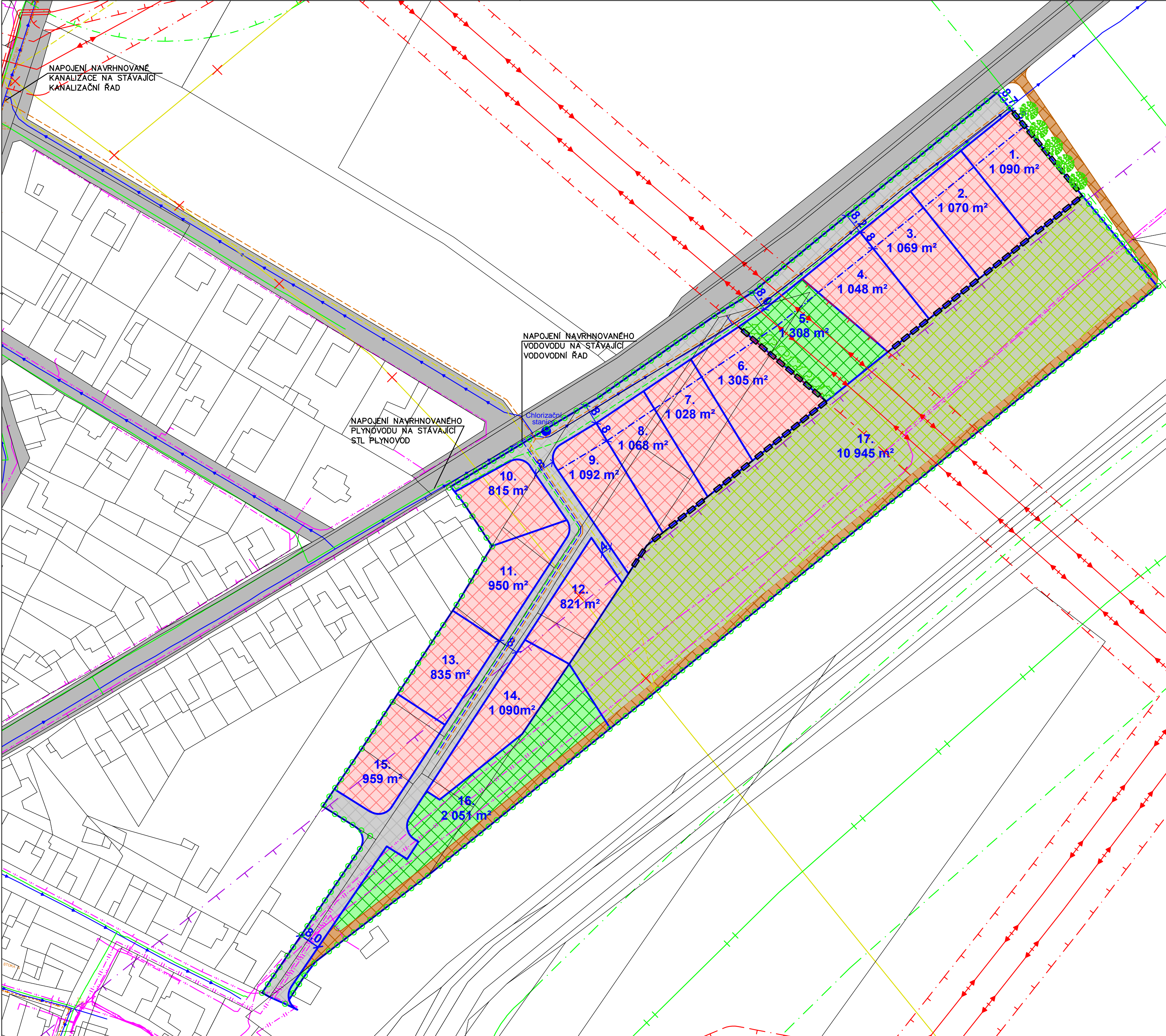
Stávající STL plynovodní řad vede k severozápadnímu okraji plochy Z2 v ulici Račická. Všechny návrhové řady STL plynu jsou vedeny v trase nově navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (kanalizace, vodovod a elektrické vedení NN).

Napojení stavebního pozemku č.14 lze provést plynovodní přípojkou z řadu vedoucího v ulici nádražní.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras STL plynovodu odchýlit.

d.3.5 Zásobování elektrickou energií

Zásobování řešeného území elektrickou energií je navrženo ze stávající trafostanice umístěné severozápadně od plochy Z2. V případě potřeby lze vybudovat novou trafostanici, která bude dle potřeby umístěna co nejbližší místa požadovaného odběru v prostoru navržených veřejných prostranství – zeleň, případně veřejných prostranství - komunikace.



stav	návrh	
		Hranice řešeného území
		Hranice stavebních pozemků
		Číslo stavebního pozemku / výměra
		Stavební pozemky rodinných domů
		Zeleň soukromá a vyhrazená
		Veřejné prostranství - komunikace
		Účelová komunikace
		Veřejné prostranství - zeleň
		Protihlukové opatření
		Liniová zeleň - stromy / keře
		Stavební čára
		Vodovodní řad
		Závlahový vodovod
		VVTL plynovod, bezpečnostní pásmo
		STL plynovod
		Kanalizační řad
		Ochranné pásmo dráhy
		Telekomunikační kabel
		Telekomunikační kabel dráhy
		Venkovní vedení elektrické energie VN 22kV
		Trafostanice



Odpovědný projektant:
Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 27711, Neratovice

Autorský kolektiv:
Ing. Petr Laube
Ing. Lucie Laubová

Pořizovatel:
Městský úřad Roudnice nad Labem,
odbor rozvoje a majetku města, úřad
územního plánování

Objednatel:
Obec Dobříň
K přívozu 55
413 01 Roudnice nad Labem

Název akce:

**STUDIE ZÁSTAVBY
RD NA PLOŠE Z2**



Etapa:

Název výkresu:
Návrh řešení

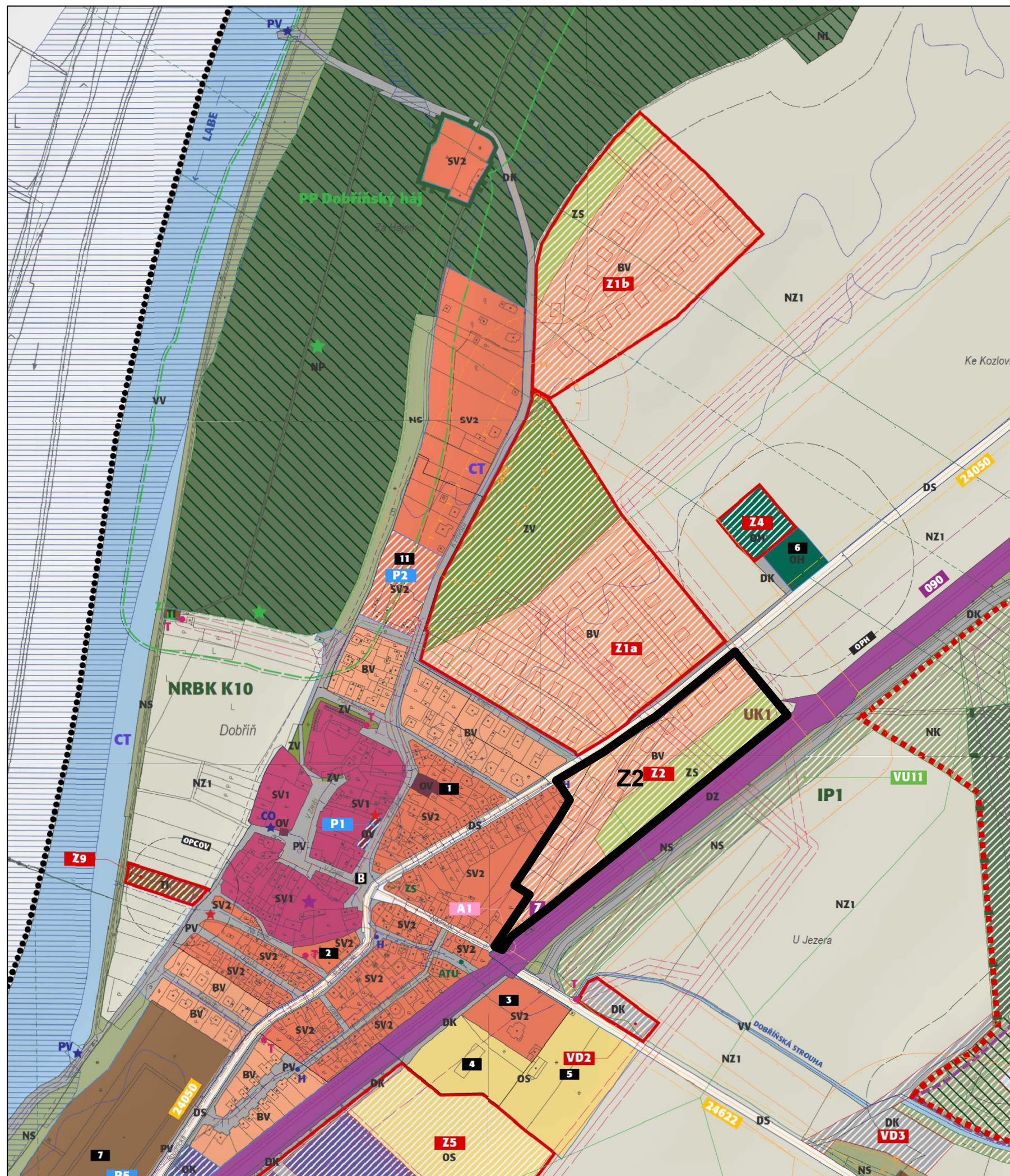
Formát:
6 x A4

Datum:
1 / 2014

Měřítko:
1 : 1 000

Číslo paré:

Číslo výkresu:
1



LEGENDA:

stav	návrh
Z2	

Hranice řešeného území

Označení řešené plochy

0 50 100 200 300 400 500m



Odpovědný projektant:

Ing. Petr Laube

Autorizovaný architekt pro obor územní plánování

ČKA 03 889

28. října 909, 27711, Neratovice

Autorský kolektiv:

Ing. Petr Laube

Ing. Lucie Laubová

Pořizovatel:

Městský úřad Roudnice nad Labem,
odbor rozvoje a majetku města, úřad
územního plánování

Objednatel:

Obec Dobříň
K přívozu 55
413 01 Roudnice nad Labem

Název akce:

STUDIE ZÁSTAVBY RD NA PLOŠE Z2



Etapa:

Název výkresu:

Širší vztahy (na podkladu ÚP Dobříň)

Formát:

A3

Datum:

1 / 2014

Měřítko:

1 : 5 000

Číslo paré:

Číslo výkresu:

2