



SURPMO

PROJEKTOVÉ STŘEDISKO
HRADEC KRÁLOVÉ



ÚZEMNÍ STUDIE

pro lokalitu Z19+Z20

ÚZEMNÍHO PLÁNU SKUHROV

KONCEPT
KVĚTEN 2018

OBJEDNATEL: Obec Skuhrov
Liberecký kraj

POŘIZOVATEL: Městský úřad Železný Brod
Úřad územního plánování

ZHOTOVITEL: SURPMO, a.s.
Projektové středisko Hradec Králové

Vedoucí Projektového střediska: Ing. arch. Alena Koutová
(odpovědný zástupce projektanta
– autorizovaný architekt – ČKA poř. č. 00750)

Zástupce vedoucí: Ing. arch. Miroslav Baťa

PROJEKTANT – KOLEKTIV ZHOTOVITELE

RNDr. František Bárta
Ing. arch. Miroslav Baťa
Ing. arch. Alena Koutová
Ing. Josef Smíšek
Ing. Lucie Hurdálková
Jan Vodvárka
Ing. Marie Zajícová

OBSAH ELABORÁTU

<u>I. Textová část</u>	5
A. Vymezení a popis stávajícího využití území	6
B. Stanovení limitů, hodnot a problémů lokality	6
C. Popis návrhu urbanistického řešení	6
D. Návrh řešení koncepce veřejné infrastruktury	9
E. Seznam použitých podkladů	13
<u>II. Grafická část</u>	11
A. Výkres širších vztahů	1 : 2 000
B. Urbanistický návrh	1 : 500
C. Výkres prostorové regulace	1 : 500
D. Výkres dopravní a technické infrastruktury včetně vybraných limitů využití území	1 : 500



I. TEXTOVÁ ČÁST



A. VYMEZENÍ A POPIS STÁVAJÍCÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Řešená lokalita je součástí katastrálního území Skuhrov, konkrétně se jedná o střední část navazující na jihozápadě na zastavěné území, na východě přecházející do volné krajiny. V Územním plánu Skuhrov, který byl vydán OOP č. 32/09/2012 dne 24.9.2012 a nabyl účinnosti 10.10.2012 (dále jen „Územní plán“), je toto území vymezeno jako zastavitelné plochy Z19 a Z20 – obě pro využití smíšené obytné – venkovské (SV). Rozhodování o změnách v území je tímto Územním plánem v předmětné lokalitě podmíněno zpracováním územní studie. Změna č.1 Územního plánu Skuhrov, která byla vydána usnesením č. 90/7/2016 a nabyla účinnosti dne 1.8.2016, nemění podmínky pro pořízení územní studie uvedené v Územním plánu.

Celková rozloha řešených ploch dle Územního plánu činí 1,336 ha, z toho plocha Z19 zaujímá 1,49 ha a plocha Z20 zaujímá 0,286 ha. Dle katastru nemovitostí jsou řešené plochy tvořeny trvalým travním porostem a ostatními plochami – neplodnou půdou na půdách V. třídy ochrany. Plocha se svažuje směrem jihozápadním, celkový průměrný sklon činí 15 %.

V současné době je předmětná plocha dosud využívána v souladu s aktuálními údaji katastru nemovitostí jako trvalý travní porost a ostatní plochy.

B. STANOVENÍ LIMITŮ, HODNOT A PROBLÉMŮ LOKALITY

Řešená lokalita je ze severozápadu dotčena OP silnice III. třídy. Podél východní hranice, která se dotýká ploch lesů, se uplatňuje vzdálenost 50 m od okraje lesa, v níž lze dle Územního plánu umísťovat stavby včetně oplocení nejbližší ve vzdálenosti 25 m od okraje lesa. Rozsah dotčení těmito vybranými limity využití území je zřejmý z grafické přílohy D. Výkres dopravní a technické infrastruktury včetně vybraných limitů využití území.

Přírodní hodnotou lokality jsou půdy V. třídy ochrany (BPEJ 7.29.44). Kulturní hodnoty se v řešené ploše a jejím nejbližším okolí nevyskytují, z civilizačních hodnot se pro řešenou plochu Z19 uplatňuje zastavěné území. Jeho současnou prostorovou kompozici, urbanistický charakter a harmonické měřítko je nutno dle Územního plánu respektovat.

V řešené lokalitě byly identifikovány problémy k řešení související s napojením jednotlivých stavebních pozemků na veřejnou dopravní infrastrukturu systémem přístupových komunikací ve veřejném vlastnictví a veřejnou technickou infrastrukturu – vodovod, kanalizaci, elektrorozvody a telefonní síť.

C. POPIS NÁVRHU URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Urbanistická koncepce řešeného území vychází z urbanistické koncepce stanovené Územním plánem a zpřesňuje ji s ohledem na měřítko řešení a aktuální představy o rozvoji této části obce.

Funkční využití

Označení funkčních ploch, resp. ploch s rozdílným způsobem využití, koresponduje s označením ploch v platném Územním plánu. Jejich rozložení v řešeném území a návrh úprav jsou obsaženy v grafické příloze B. Urbanistický návrh. Navržené úpravy, resp. zpřesnění, vycházejí z potřeby zpřesnění ploch na aktuální mapový podklad katastrální mapy, zohlednění aktuálních informací o území obsažených v územně analytických podkladech a z potřeby vnitřní funkční diferenciaci plochy.

Převážná část lokality je určena pro bydlení venkovské, nepatrná část plochy je využita pro přístupové komunikace. V části lokality určené pro bydlení venkovské se předpokládá téměř jakékoliv využití z hlavního a přípustného využití, stanoveného Územním plánem, tedy jak bydlení v rodinných domech, tak i rodinná rekreace ve stavbách splňujících parametry rodinného domu, občanské vybavení (kromě ubytování nad 10 lůžek, obchodního

prodeje nad 200 m² prodejní plochy a hřbitova), zájmové chovatelství a pěstitelství, veřejná a související technická infrastruktura a zeleň.

V rámci plochy jsou při maximálním možném zohlednění vlastnických vztahů v území navrženy stavební pozemky tak, aby umožňovaly umístění stavby hlavní a staveb souvisejících a podmiňujících při respektování podmínek prostorového uspořádání daných Územním plánem. Jedná se celkem o osm stavebních pozemků rozdílné velikosti. V rámci těchto stavebních pozemků je vždy vymezena část určená pro umístění stavby hlavního a přípustného využití a část určená pro umístění staveb souvisejících a podmiňujících hlavní nebo přípustné využití včetně garáže. Tyto části pozemků jsou navrženy v souladu s obecně platnou právní úpravou řešící vzájemné odstupy staveb či odstupy staveb od hranic pozemků. Části pozemků určené pro umístění stavby hlavního a přípustného využití jsou rozmístěny tak, aby umožňovaly maximální možné oslunění staveb jak od jihu, tak od západu a zároveň umožňovaly nenarušení výhledu jihozápadním a západním směrem.

Základem řešení je předpoklad umístění staveb hlavních mimo již citované vybrané limity využití území, aby nebyli vlastníci a uživatelé budoucích nemovitostí vystavováni riziku s těmito limity souvisejícímu. Z autorských variant je pro navržené řešení využita ta, která je nejšetnější k životnímu prostředí a krajinnému rázu této části území obce.

Prostorové uspořádání

V grafické příloze C. Výkres prostorové regulace jsou navrženy základní regulační prvky, nezbytné pro organizaci výstavby:

Uliční čára – hranice mezi soukromými, resp. veřejně nepřístupnými pozemky a veřejným prostranstvím – je dána hranicí veřejně přístupných pozemků ve vlastnictví veřejného sektoru (případně i v soukromém vlastnictví), které se v souladu se zákonem o obcích považují za veřejná prostranství, s pozemky ve vlastnictví soukromém (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupnými), případně oplocením, oddělujícím soukromé pozemky (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupné) od veřejně přístupných pozemků (případně i v soukromém vlastnictví).

Stavební čára – vymezuje hranici části stavebního pozemku, kterou nelze zastavět nadzemní částí stavby hlavní – např. vlastní stavby pro bydlení. Před tuto čáru smějí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkónů, arkýřů, rizalitů apod. Vytváří prostor předzahrádek, zahrad a místo pro případné odstavení a parkování automobilů před areálem hlavní stavby. Umístění staveb souvisejících a podmiňujících stavbu hlavní podléhá požadavkům obecně platných právních předpisů. Stavební čára volná znamená, že stavba hlavní k ní nemusí přiléhat, ale nesmí ji překročit do zbývající části navrženého stavebního pozemku.

Plošný rozsah navržených budoucích tzv. „zastavěných stavebních pozemků“ (viz § 2 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona) včetně maximálního rozsahu stavebně zpevněné části plochy v závislosti na 30% míře využití (zastavění), stanovené Územním plánem, je uveden v následující tabulce:

Stavební pozemek č.	Celková rozloha (m ²)	Maximální rozsah stavebně zpevněné části plochy (m ²)
1	1513	300
2	1502	300
3	1503	243
4	1827	407
5	1615	442

6	1512	300
7	1501	338
8	2089	633

Řešení spočívá v umístění izolovaných staveb hlavních na každém z navržených stavebních pozemků při minimálním možném zásahu do současných hranic pozemků jednotlivých vlastníků. S ohledem na průběh hranic budoucích zastavěných pozemků je zřejmé, že pozemky p.č. 494 a 495 lze využít pro umístění pouze jedné stavby hlavní. Dále pak že pro přístup k pozemku č. 6 a sousednímu stabilizovanému RD je nutno vymezit prostor přístupové komunikace i na části pozemku p.č. 494. Jinak by na pozemku p.č. 493 nebylo možné vymezit dva budoucí zastavěné stavební pozemky. Rovněž je zřejmé, že pro zahradu budoucího zastavěného stavebního pozemku č. 1 je nutno využít části pozemku p.č. 3578.

Poznámka: v rámci navazujících řízení dle Stavebního zákona je třeba vnímat rozdíl mezi pojmy stavební pozemek a (budoucí) zastavěný stavební pozemek.

Vzhled objektů s ohledem na polohu území, doplnění regulativů

V grafické příloze C. Výkres prostorové regulace jsou navrženy další regulační prvky, určené pro koordinaci architektonického řešení staveb, a to jak hlavních, tak souvisejících a podmiňujících.

Pro zachování struktury a charakteru zástavby se orientace hlavního hřebene stavby hlavní navrhuje víceméně rovnoběžně se severovýchodními (vzhledem k morfologii terénu „horními“) hranicemi stavebních pozemků, resp. s vrstevnicemi. Stavba hlavní by měla tvořit výrazný obdélník, čemuž odpovídá i vymezení částí navržených stavebních pozemků pro umístění staveb hlavního a přípustného využití.

S ohledem na části zastavěného území v sousedství řešené lokality se navrhuje zástavba se střechami sedlovými či polovalbovými (Územní plán nevyklučuje ani střechy ploché), ve sklonu 35° – 45°, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, s výškou hřebene (nejvyššího bodu stavby) nejvýše 12,5 m nad nejnižším stavbou dotčeným bodem rostlého terénu (plocha je značně svažitá – viz kap. A.). Podsklepení se předpokládá, podsklepení se doporučuje z převážné části pod terénem. Pro stavby související a podmiňující se připouští střechy sedlové, polovalbové i ploché, s výškou hřebene do 6 m či s výškou atiky do 4 m. Tato výšková hladina zástavby se stanovuje v souladu s územním plánem jako rozdíl nadmořských výšek nejvyššího bodu stavby a nejnižší položeného místa průniku jejich konstrukcí úrovní rostlého (neupraveného) terénu.

D. NÁVRH ŘEŠENÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

KONCEPCE DOPRAVY

Koncepce dopravní infrastruktury respektuje koncepci stanovenou Územním plánem a zpřesňuje ji pro předpokládané potřeby řešené lokality, jak je zřejmé z grafické přílohy D. Výkres dopravní a technické infrastruktury včetně vybraných limitů využití území.

Řešená lokalita vytváří přechod do volné krajiny na východním okraji centrální části obce Skuhrov. Toto území je dopravně obslouženo pomocí navržené místní komunikace, která je na obou koncích napojena na silnici III/28735, jež centrálně prochází celou obcí Skuhrov. Využitím (zastavěním) této plochy tak dojde k zarovnání hranice zastavěného území. S ohledem na konfiguraci terénu a složité územní možnosti se navrhuje napojit navrhované stavební pozemky na takto vzniklý dopravní systém s doplněním úseku přístupové komunikace pro napojení stavebního pozemku č. 6 z jihovýchodní strany. Umístění této komunikace je navrženo tak, aby dle možností rovnoměrně zatížilo současné

pozemky obou vlastníků.

Prostor místní komunikace musí mít dle aktuální právní úpravy šířku min. 8 m, jak je navrženo (obousměrná komunikace pro obsluhu rodinných domů).

Odstavování a parkování vozidel vlastníků nemovitostí v řešené ploše a jejich návštěvníků se předpokládá pouze v rámci navržených stavebních pozemků, výjimečně u přístupových komunikací.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce veřejné technické infrastruktury respektuje koncepci stanovenou Územním plánem Skuhrov a zpřesňuje ji pro předpokládané potřeby řešené lokality. Vedení současných a navrhovaných tras technické infrastruktury je obsaženo v grafické příloze D. Výkres dopravní a technické infrastruktury včetně vybraných limitů využití území.

Zásobování vodou

Zásobování řešené lokality pitnou vodou bude realizováno napojením na současný vodovodní systém obce, který je situován v přístupových komunikacích v západní části, odkud je na jihu napojeno prodloužení vodovodního řadu pro zajištění zásobování pitnou vodou stavebních pozemků předmětné lokality.

Orientační bilance potřeby pitné vody

nárůst počtu obyvatel 24

nárůst průměrné denní potřeby $Q_p = 24 \times 120 \text{ l/ob.den} = 2,88 \text{ m}^3/\text{d}$

nárůst maximální denní potřeby $Q_{\text{dmax}} = 2,88 \times 1,5 = 4,32 \text{ m}^3/\text{d}$

Tento nárůst lze pokrýt z veřejného vodovodu.

Požární zabezpečení

Jak zásobování ZÚ, tak lokality řešené ÚS požární vodou bude zajištěno dle ČSN 730810, ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou a ČSN 752411 Zdroje požární vody. Přístupové komunikace splňují požadavky na vjezd požárních vozidel v souladu s ČSN 730802, ČSN 730804 a § 2 odst. d) vyhlášky č. 246/2001 Sb. a č. 23/2008 Sb. Zabezpečení řešené lokality požární vodou bude zajištěno pomocí podzemních požárních hydrantů osazených na vodovodní síti, v případě výpadku vodovodu z nedalekých vodních ploch.

Zneškodňování odpadních vod

Zneškodňování odpadních vod z řešené lokality bude realizováno napojením na současný kanalizační systém obce, který je navržen v prostoru místní komunikace v jihozápadní a severozápadní části, odkud je napojen navržený kanalizační řad pro zajištění odvedení splaškových vod z budoucích zastavěných stavebních pozemků předmětné lokality.

Zneškodňování odpadních vod z lokality řešené ÚS bude do doby realizace ČOV včetně kanalizace prováděno individuálně v souladu s právní úpravou aktuální v době povolení výstavby na navrhovaných stavebních pozemcích.

Orientační bilance množství splaškových vod:

nárůst množství splaškových vod $2,88 \text{ m}^3/\text{d}$,

max. odtok $2,88 \times 1,5 = 4,32 \text{ m}^3/\text{d}$

Tento objem splaškových vod lze v budoucnu zneškodnit na obecní ČOV, na kterou budou svedeny soustavnou kanalizací, a to po jejich uvedení do provozu.

Zneškodňování dešťových vod

Zneškodňování dešťových vod z řešené plochy bude s ohledem na míru využití území, stanovenou Územním plánem, realizováno vsakováním v rámci navržených stavebních pozemků.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování řešené plochy elektrickou energií bude realizováno napojením kabelového NN rozvodu na současné vedení NN trasované uličním prostorem silnice III/28735.

Orientační bilance potřeby elektrické energie

nárůst počtu RD – 8

nárůst soudobého el. příkonu – $8 \times 2,3 \text{ kW} = 18,4 \text{ kW}$

nárůst nesoudobého el. příkonu – $18,4 \text{ kW} \times 1,3 = 23,92 \text{ kW}$

Tento nárůst lze pokrýt ze současného nadzemního elektrického vedení NN.

Zásobování plynem

Území obce Skuhrov není plynofikováno systémem STL či NTL, pouze zde prochází plynovod VTL, který do řešeného území nezasahuje.

Veřejné osvětlení

Současné veřejné osvětlení je realizované podél místních komunikací západně od předmětné plochy; tento systém bude nutné rozšířit tak, aby byly pokryty všechny přístupové komunikace zpřístupňující navržené stavební pozemky.

Telekomunikace

Napojení předmětné lokality na místní telefonní síť bude realizováno prodloužením v severní části do navrhované přístupové komunikace a napojením na současné koncové body místní telefonní sítě u sousedících nemovitostí v navazujícím zastavěném území.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

S ohledem na rozsah předmětné lokality se v rámci ní nevymezuje veřejné prostranství s cílem zajištění každodenního oddechu a rekreace budoucích obyvatel. Prostřednictvím přístupových komunikací jsou přímo dostupné k tomuto účelu využitelné pozemky v navazující volné krajině.

II. GRAFICKÁ ČÁST



E. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

1. Zadání Územní studie Skuhrov pro lokalitu Z19+Z20 Územního plánu Skuhrov, MÚ Železný Brod – ÚÚP, leden 2017
2. Územní plán Skuhrov – účinné znění
3. Územně analytické podklady ORP Železný Brod

ODPOVĚDNÝ ZÁSTUPCE PROJEKTANTA Ing.arch. Alena Koutová	PROJEKTANT kolektiv zhotovitele	SPOLUPRÁCE	 SURPMO, a.s. 110 00 Praha 1 Opletalova 1626/36
OBJEDNATEL/POŘIZOVATEL Obec Skuhrov/ MÚ Železný Brod	KRAJ Liberecký	OBEC Skuhrov	Projektové středisko 500 03 Hradec Králové Třída ČSA 219
Územní studie pro lokalitu Z19+Z20 Územního plánu Skuhrov			Zakázkové číslo 03681812
			ÚČELOVÝ STUPEŇ ÚS
KONCEPT			FORMÁT A4
			PROFESE URB
Komplexní elaborát			DATUM 05/2018
			MĚŘÍTKO ČÍSLO