

CHRUSTENICE
bývalý zemědělský areál

PŘÍPRAVA ÚZEMÍ K VÝSTAVBĚ
A UMÍSTĚNÍ RODINNÝCH DOMKŮ

**DOKUMENTACE K ŽÁDOSTI O VYDÁNÍ
ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY**

Textová část :
A. ÚVODNÍ ÚDAJE
B. PRŮVODNÍ ZPRÁVA
C. SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail.

LEDEN 2012

A. ÚVODNÍ ÚDAJE

A1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE :

Žadatel	JUDr. Václav Kováč 294 43 Čachovice, Komenského 101 okres Mladá Boleslav
Majitel dotčených pozemků	JUDr. Václav Kováč
Zpracovatel projektové dokumentace	V.atelier – Olga Jilková odpovědný projektant Ing. Bohuslav Vykouk autorizovaný inž. pro pozemní stavby ČKAIT 3861 sídlo : 273 02 Tuchlovice, Na Stráži 193 IČ 74925083 e-mail :

A2. OZNAČENÍ STAVBY A POZEMKŮ

Stavba	<u>CHRUSTENICE – bývalý zemědělský areál</u> <u>PŘÍPRAVA ÚZEMÍ K VÝSTAVBĚ A UMÍSTĚNÍ RODINNÝCH</u> <u>DOMKŮ</u>
Pozemky	Přímo dotčené pozemky, na kterých je navrženo umístění výše uvedené stavby Katastrální území Chrustenice – 654400

Dokumentace je zpracována podle požadavků zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a vyhlášky č. 501/2006 Sb. a č. 503/2006 Sb. v rozsahu dle přílohy č. 4.

B. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ A STAVEBNÍHO POZEMKU

A. POLOHA V OBCI

Stavba je situována v obci Chrustenice v okrese Beroun ve Středočeském kraji v západní části obce.

Jedná se o pozemky bývalého zemědělského areálu, kde byly stávající nevyužívané objekty odstraněny.

Pozemky pro stavbu se nacházejí podle územně plánovací dokumentace v zastavěné části obce.

B. ÚDAJE O VYDANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI

Obec Chrustenice má územní plán obce (ÚPO). Platná je jeho změna č.1, která byla zastupitelstvem obce schválena 6.9. 2004 a nabyla účinnosti dne 21.9. 2004. Podle tohoto ÚPO je předmětné území zařazeno jako obytné území venkovského charakteru.

Dokumentace zpracovaná pro vydání povolení umístění stavby (DUR) je plně v souladu s uvedenou územně plánovací dokumentací.

C. ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ DOTČENÝCH ORGÁNŮ.

Viz dokladová část

D. MOŽNOSTI NAPOJENÍ STAVBY NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU.

Původní zemědělský areál na předmětných pozemcích byl kompletně napojen na inženýrské sítě a dopravní komunikace v obci. Zpracovaná DUR částečně tyto inženýrské sítě využívá.

Obslužné komunikace

Částečně jsou využity stávající komunikace v areálu, které budou upraveny (viz část C. – souhrnná technická zpráva) a využity pro obytný komplex. Připojovací místa na veřejné komunikace v obci jsou 2 stávající a budou zachována.

Rozvody elektro NN

V areálu je umístěna samostatná stávající trafostanice ve vlastnictví investora. Tato trafostanice a stávající elektrorozvody budou pro novou stavbu využity.

Vodovod

V novém obytném komplexu bude vybudována nová vodovodní síť. Síť navazuje na vodovodní řad, který vede ze stávajícího věžového vodojemu o objemu 100 m³, který je napojen na vodovodní řad a je ve vlastnictví investora. Stávající vodovodní řad bude rekonstruován.

Potřeba vody pro areál rodinných domků nepřesáhne původní spotřebu vody pro zemědělskou výrobu. Nedojde k navýšení potřeby.

Kanalizace

Pro odvod splaškových vod bude vybudována nová dešťová a splašková kanalizace. Splašková kanalizace bude napojena na nově budovanou veřejnou kanalizační síť v obci se zaústěním do ČOV.

Pokud nebude veřejná kanalizace časově zprovozněna tak, aby bylo možno komplex rodinných domků na ní napojit, je v DUR navržena likvidace splaškových vod individuálně nepropustnou jímkou na vybírání u každého rodinného domku. I v tomto případě bude realizována v komunikacích kanalizační síť vč. přípojek, jako příprava k budoucímu napojení na veřejnou kanalizaci v obci.

Dešťové vody budou u každého rodinného domku likvidovány na jeho pozemku. Dešťové vody z veřejných komunikací budou svedeny do stávající dešťové kanalizace v areálu, která bude doplněna a rekonstruována a je napojena na obecní dešťovou kanalizaci.

Plyn

V DUR je navržen nový rozvod plynu v lokalitě, napojený na stávající plynovod v obci. Napojovací místa a způsob napojení byl projednán s technikem RWE Net. Součástí rozvodů jsou i plynovodní přípojky pro jednotlivé rodinné domky.

E. GEOLOGICKÁ, HYDROGEOLOGICKÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ vč. POŽADAVKŮ NA OCHRANU ZDROJŮ NEROSTŮ A VOD.

Geologické poměry na staveništi.

Staveniště je svažité ve směru SZ – JV. Složení podloží v lokalitě je následující :

- nezpevněná navážka – po předchozí činnosti a odstraňování původních objektů
- vrstva humózní zeminy – 0,1 – 0,3 m
- vrstva jílovců svrchního cenomanu s pozicemi písčitých slínovců spodního turonu
Svrchní část křídových uloženin je rozvětralá v písčité eluvium cca 2 – 3 m mocné.

Mocnosti a složení jednotlivých vrstev je pouze orientační, před zpracováním projektu zakládání jednotlivých rodinných domů je nutné provést lokální inženýrsko-geologický průzkum.

Složení podloží lze považovat za vhodné pro plošné založení objektů nízkopodlažní zástavby tj. i rodinných domků.

Hydrogeologické poměry na staveništi.

Spodní vody v souvrství hornin na staveništi jsou vázány na kolektor křídových slínovců a pískovců. Jedná se o kolektor prakticky výhradně s puklinovým typem propustnosti, průlinová propustnost se uplatňuje pouze ve zvětralinovém plášti. Komunikace podzemní vody se děje pouze puklinovým systémem a po plochách nespojitosti. Vydatnost spodních vod se pohybuje pouze v prvních desetínách l/s, obvykle pouze do 0,1 l/s.

Kolektor je charakterizován koeficientem transmisivity T v řádu $3,03 \cdot 10^{-5}$ až $3,99 \cdot 10^{-4}$, variabilita transmisivity indexem $sv = 0,56$.

Jedná se tedy o poměrně nízkou propustnost s kolísavou vydatností.

Před zpracováním projektu založení objektu a hydroizolací je nutné provést lokální průzkum hydrogeologických poměrů staveniště.

Ochrana spodních vod a zdrojů nerostného bohatství.

Pro předmětnou lokalitu nejsou vydány žádné zvláštní předpisy určující mimořádnou ochranu vodních zdrojů a nerostných surovin.

Stavba ani následný provoz (bydlení) nebude negativně ovlivňovat výše uvedené zdroje.

Vliv poddolování

Staveniště není podle ČSN 73 0039 zatříděno a není dotčeno vlivem poddolování. Současně se na něj nevztahuje povinnost ochrany výhradního nerostného ložiska podle Horního zákona č. 44/1988 Sb.

F. DRUHY A PARCELNÍ ČÍSLA DOTČENÝCH POZEMKŮ PODLE KN.

Pozemky přímo dotčené výstavbou (navržené staveniště) – seznam viz část A. - Úvodní údaje.

Pozemky sousední – seznam viz samostatná příloha v dokladové části DUR.

G. PŘÍSTUP NA POZEMEK A ZAJIŠTĚNÍ VODY A EL.ENERGIE PO DOBU VÝSTAVBY

Přístup na staveniště bude zajištěn stávajícími komunikacemi, které byly užívány při provozu zemědělského areálu. Napojovací místa a výjezdy na veřejné komunikace budou použity stávající.

Zásobování vodou bude zajištěno z nového rozvodu v komplexu, který bude dokončen před zahájením výstavby jednotlivých rodinných domků. Součástí vodovodního rozvodu budou vodovodní přípojky pro jednotlivé pozemky rodinných domků. V době výstavby rodinných domků bude mít každý stavební pozemek zavedeno potrubí vodovodní přípojky min. 1 m za pozemkovou hranici.

Stávající rozvody elektro byly po demolici stávajících objektů ukončeny, z důvodů bezpečnosti, ve zděných pilířích, které jsou umístěny na hranicích pozemků budoucích rodinných domků. V době výstavby rodinných domků může každý stavebník připojit na tento energetický pilíř staveništní rozvaděč a elektroměr a odebírat el. proud pro stavbu.

H. OCHRANNÁ PÁSMA

Staveniště je ovlivněno pouze ochranným pásmem lesa při JZ hranici areálu. Ochranné pásmo ovlivní výstavbu na 3 pozemcích (orient. čísla 23, 24 a 25). Zde bude dodržení podmínek § 14 lesního zákona dosaženo dodržáním regulativů hranic zastavěné plochy na pozemcích a technickým opatřením chránícím stavbu pro případ pádu vzrostlých stromů na společné hranici s lesním pozemkem.

2. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA STAVBY A JEJÍHO UŽÍVÁNÍ

ÚČEL UŽÍVÁNÍ STAVBY : stavba pro bydlení

ČASOVÁ CHARAKTERISTIKA STAVBY : stavba trvalá

CHARAKTER STAVBY : novostavba

ETAPIZACE VÝSTAVBY :

1. Po vydání územního rozhodnutí provedení inženýrských sítí - do 1 roka.
2. Průběžná úprava komunikací a prodej stavebních pozemků jednotlivým zájemcům – stavebníkům RD.
3. Individuální výstavba RD na jednotlivých pozemcích – předpokládaná doba výstavby cca 3 - 4 roky.

C. SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

Dokumentace k žádosti o rozhodnutí o umístění stavby (dále DUR) je zpracována v souladu s požadavky :

- zákona č. 183/2006 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu
- vyhlášky č. 268/2009 Sb. – o technických požadavcích na stavby
- vyhlášky č. 501/2006 Sb. – o obecných podmínkách na využívání území a změn uvedených ve vyhlášce č. 269/2009 Sb.
- vyhlášky č. 503/2006 Sb. – o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

1. POPIS STAVBY

A. VÝBĚR STAVENIŠTĚ

Staveniště je situováno do lokality bývalého zemědělského areálu. Provoz – odchov drůbeže, již není delší dobu provozován a stávající objekty byly odstraněny nebo jejich odstraňování probíhá.

Výběr staveniště odpovídá základním územně plánovacím dokumentům :

- usnesení vlády ČR č. 929 z 20.7. 2009 o politice územního rozvoje, kapitola 2, čl.19 „vytvářet předpoklady pro využití opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu)... „
- územní plán obce Chrustenice, změna č.1 schválená obecním zastupitelstvem 6.9.2004 s účinností od 21.9.2004. ÚPO zařazuje předmětnou lokalitu jako obytné území venkovského charakteru.

B. ZHODNOCENÍ STAVENIŠTĚ

Staveniště je situováno v prostoru bývalého zemědělského areálu. Z toho vyplývá několik výhod, využitelných pro další výstavbu :

- v areálu je funkční trafostanice ve vlastnictví investora s dostatečnou kapacitou pro nové určení komplexu.
- stávající přívaděč – vodovodní řad, lze po provedené rekonstrukci použít pro novou výstavbu
- stávající obslužní komunikace po úpravě budou použitelné pro novou výstavbu
- stávající skladové objekty, které nebyly dosud odstraněny mohou sloužit jako zařízení staveniště při výstavbě inženýrských sítí bez záboru jiných ploch
- dopravní napojení na veřejné komunikace v obci zůstává beze změny

Staveniště tvoří svažitý pozemek s orientací SZ – JV bez výrazných terénních nerovností. Na staveništi se nevyskytují žádné překážky pro budoucí výstavbu. Z hlediska geologického a hydrogeologického je staveniště technicky bez problémů pro uvažovanou nízkopodlažní výstavbu.

Podél severní hranice pozemku je v ÚPO vyčleněn pruh pro krajinnotvornou zeleň.
Tuto podmínku DUR respektuje

Souhrnně lze staveniště hodnotit pro řešení zástavby dle DUR jako

staveniště vhodné.

C. ZÁSADY URBANISTICKÉHO, ARCHITEKTONICKÉHO A VÝTVARNÉHO ŘEŠENÍ.

Celkové urbanistické řešení vychází z principu dopravní obslužnosti rodinných domků v lokalitě. Řešení komunikací maximálně využívá stávajících komunikací a respektuje jejich trasy. Po rekonstrukci stávajících komunikací bude dopravní řešení vycházet z jedné obousměrné páteřní komunikace a dalších jednosměrných okružních komunikací.

Pozemky pro rodinné domky jsou umístěny pravidelně po obou stranách navržených místních obslužných komunikací se zajištěným dopravním napojením a vjezdem na každý pozemek.

Urbanistická koncepce je navržena pomocí prostorových stavebních regulativů pro stavby vlastních jednotlivých rodinných domků. V území jsou navrženy jednotlivé izolované rodinné domky. Vzhledem k nepravidelnému tvaru pozemku a tvaru tras komunikací, nelze stanovit pevné linie stavebních čar. Proto je pro každý pozemek stanoven regulativ pro umístění vlastního rodinného domku tak, aby byly dodrženy platné požadované odstupové vzdálenosti a byla zachována různorodost rozptýlené zástavby.

Charakter okolní rodinné zástavby v přilehlé části obce je velmi různorodý, vesnický, bezkoncepční. Okolní rodinné domy se liší velikostí, podlažností, tvarem, orientací střech, umístěním vůči komunikaci, zastavěností a velikostí pozemků. S ohledem na podmínky zástavby bude ponechána maximální možná variabilita pro řešení architektonického vzhledu jednotlivých izolovaných rodinných domků. Jsou však stanoveny pevné stavební a prostorové regulativy vyplývající z celkového urbanistického návrhu budoucí zástavby.

Stavební regulativy pro 40 rodinných domků v řešeném území :

Limitní hranice pro jednotlivé stavební pozemky jsou stanoveny v grafické části projektové dokumentace (DUR).

Pro umístění všech rodinných domků platí následující podmínky regulace :

- vzdálenost od obslužné komunikace min. 5,0 m
- vzdálenost od ostatních hranic pozemku min. 2,0 m
- vzájemný odstup mezi rod. domky min. 7,0 m

- velikost pozemků - 610 m² – 1350 m² – z toho pouze 7 pozemků s výměrou menší než 800 m²

- zastavěná plocha rodinných domků max. ~~300~~²⁰⁰ m² opt.

- počet nadzemních podlaží max. 2 N.P. + podkroví
- tvar střech šikmé : sedlové, pultové, valbové, polovalbové
(jiný tvar střechy přípustný se souhlasem odpovědného projektanta DUR)
- sklon uvedených střech 15 – 45°
- výšková úroveň 1. N.P. – vzhledem ke svažitému terénu je stanovena max. 1,0 m u vchodu nad úroveň upraveného terénu
- podsklepení - je možné při dodržení výškového limitu osazení 1.N.P.
- oplocení - do výšky max. 1,8 m nad úroveň upraveného terénu
- parkování - na pozemku RD – min. 1 parkovací stání
- garáže - bez regulace

Zastavitelnost **pozemku do 25 %**.

D. ZÁSADY TECHNICKÉHO ŘEŠENÍ (stavebního, dispozičního, provozního)

Doprava :

Páteřní komunikace je navržena jako obousměrná s napojením na stávající severní výjezd a stávající východní výjezd s napojením na místní veřejné komunikace. Místní komunikace navazují na páteřní komunikaci obce na poz. 530/1 (silnice č. III/10129), která je ve vlastnictví Středočeského kraje.

Veřejné prostranství, ve kterém je obslužná komunikace vedena je navrženo :

- pro obousměrnou komunikaci o šířce 8,0 m – vozovka š. 6,0 m, jednostranný chodník š. 1,5 m, bezpečnostní pruh š. 0,5 m
- pro jednosměrnou komunikaci o šířce 6,5 m – vozovka š. 3,5 m, jednostranný chodník š. 1,5 m, bezpečnostní pruh š. 0,5 m

Technické řešení je dokumentováno v samostatné části DUR.

Podrobné řešené konstrukce komunikace bude zpracováno v dalším stupni projektové dokumentace.

Vodovod a kanalizace :

Zásobování vodou bude zajištěno rozvodem nového vodovodního řadu vč. přípojek k jednotlivým rodinným domkům. Vodovodní řad navazuje na stávající přivaděč od nadzemního sloupového zásobníku 100 m³.

Vodovodní řad přivaděče bude rekonstruován ve stávající trase.

Splašková kanalizace – je navržena s předpokladem možnosti napojení na veřejnou kanalizaci a ČOV v obci (t.č. v návrhu a přípravě realizace).

Pro případ, že veřejná kanalizace nebude uvedena do provozu v časovém souladu s výstavbou 40 RD v předmětné lokalitě, jsou v DUR navrženy samostatné nepropustné fekální jímky na vybírání u každého RD.

Dešťové vody – budou likvidovány na každém pozemku vlastníkem rodinného domu. Z veřejných prostranství budou dešťové vody likvidovány stávající dešťovou kanalizací v areálu, která je napojena na veřejnou dešťovou kanalizaci v obci (souhlas obce doložen).

Technické řešení je dokumentováno v samostatné části DUR.

Plynovod :

Nový rozvod plynu v lokalitě je napojen na stávající rozvod plynu v obci. Podmínky a způsob napojení je proveden podle projednání s RWE Net.

Plynovodní přípojky jsou ukončeny v energetickém sloupku na hranici každého pozemku.

Technické řešení je dokumentováno v samostatné části DUR.

Rozvody elektro nn a veřejné osvětlení :

Pro celý komplex výstavby rodinných domků je proveden nový rozvod nn ze stávající trafostanice, která je ve vlastnictví investora. Rozvody nn jsou ukončeny v energetickém sloupku na hranici každého pozemku pro RD.

Kapacita trafostanice výrazně převyšuje potřebu elektrické energie pro celý komplex rodinných domků.

K navýšení spotřeby elektrické energie nedojde.

Veřejné osvětlení je řešeno pro celý komplex RD. Místo napojení je v severozápadní části komplexu u stávající trafostanice.

Technické řešení rozvodů nn a veřejného osvětlení je dokumentováno v samostatné části DUR.

2. ZÁSADY ZAJIŠTĚNÍ POŽÁRNÍ OCHRANY

Řešení požární ochrany je řešeno „Požárně bezpečnostním řešením“ zpracovaným autorizovaným inženýrem v oblasti požární ochrany. Závěry PBŘ je nutné v dalším stupni projektové dokumentace respektovat.

Požárně bezpečnostní řešení je v samostatné příloze DUR

3. ZAJIŠTĚNÍ BEZPEČNOSTI PROVOZU STAVBY

4. ŘEŠENÍ OCHRANY STAVBY PŘED NEGATIVNÍMI VLIVY VNĚJŠÍHO PROSTŘEDÍ

Stavba se nenachází v lokalitě ohrožené vnějšími vlivy :

- povodně – záplavová oblast
- sesuvy půdy
- poddolování
- seizmicita

Ochrana proti pronikání radonu z podloží

V projektové dokumentaci pro výstavbu RD budou navržena technická opatření k zamezení pronikání radonu z podloží do vnitřního prostoru budovy. Před zpracováním dalšího stupně projektové dokumentace bude proveden radonový průzkum a stanovení indexu radonového rizika pro každou stavební parcelu a budou splněny požadavky stanovené vyhl. č. 307/2002 Sb. o radonové ochraně.

5. CIVILNÍ OCHRANA

Na předmětném území jsou navrženy stavby pro bydlení, pro dopravní a inženýrskou infrastrukturu.

Platí zde obecné zásady civilní ochrany dané příslušnými právními předpisy.