

Ú Z E M N Í S T U D I E

VELKÁ LOSENICE

A R E Á L U Ž E L . S T A N I C E S Á Z A V A

Místo stavby	:	k.ú. Velká Losenice
Pořizovatel	:	Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
Zpracovatel	:	Ing. arch. Jan Psota, Studio P , Nádražní 52, 591 01 Žďár nad Sázavou
Hlavní projektant	:	Ing. arch. Jan Psota
Vypracoval	:	Pavel Ondráček
Datum	:	červen 2011
		Zakázkové číslo : C/VI/11

OBSAH DOKUMENTACE :**TEXTOVÁ ČÁST**

1. Základní identifikační údaje
2. Vymezení území
3. Cíle a účel ÚS
4. Stávající stav
5. Průzkumy a měření se závěry
6. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS
7. Urbanisticko-architektonická koncepce
8. Koncepce dopravního řešení
 - 8.1. Automobilová doprava
 - 8.2. Doprava v klidu
 - 8.3. Vlaková doprava
9. Koncepce návrhu technické infrastruktury
 - 9.1. Zásobování vodou
 - 9.2. Odkanalizování
 - 9.3. Zásobování zemním plynem
 - 9.4. Zásobování elektrickou energií
 - 9.5. Napojení na veřejná elektronická vedení a sítě
 - 9.6. Veřejné osvětlení
10. Odpadové hospodářství
11. Zabezpečení z hlediska civilní ochrany, zájmy MO ČR
12. Soulad s vyhláškou č. 398/2009 Sb.
13. Pořadí výstavby
14. Zábor ZPF a PUPFL
15. Vzrůstná zeleň
16. Balance ploch

GRAFICKÁ ČÁST

ŠIRŠÍ VZTAHY

1:10 000

NÁVRH ŘEŠENÍ

1:2 000

1. Základní identifikační údaje

Název akce: Územní studie VELKÁ LOSENICE - Areál u žel. stanice Sázava
Místo: k.ú. Velká Losenice
Zadavatel: Obec Velká Losenice, Velká Losenice 230, 592 11 Velká Losenice
Pořizovatel: Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování
Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
Zhotovitel: Ing. arch. Jan Psota, STUDIO P Žďár nad Sázavou, Nádražní 52
Datum: červen 2011

2. Vymezení území

Řešené území je vymezeno zastavitelnou plochou výroby a skladování - lehký průmysl (VL) označenou Z12 dle platného územního plánu Velká Losenice.

3. Cíle a účel ÚS

Hlavním cílem ÚS je prověřit možnosti využití vymezené zastavitelné plochy v souladu s požadavky platného ÚP Velká Losenice a upřesněními potřebami zadavatele ÚS specifikovanými v zadání ÚS. Řešit urbanistickou koncepci s uspořádáním jednotlivých funkčních složek zastavitelných ploch s řešením prostorového uspořádání území s koncepcí napojení na veřejnou infrastrukturu.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Územní studie je zpracována jako územně plánování podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

4. Stávající stav

Lokalita je situována na území trojúhelníkového tvaru, Ze severovýchodní strany území vymezuje těleso železniční trati č. 250 (Žďár nad Sázavou-Havlíčkův Brod), ze západní strany silnice II/352 a třetí jižní stranu uzavírá stávající lesní porost.

Území lokality je v současnosti převážně zemědělsky využíváno. Na části území se nachází oplocené pozemky využívané jako sklad dřeva, tyto pozemky jsou v území zahrnuty jako plochy stabilizované. Pro tyto stabilizované plochy je ze silnice II/352 vybudován stávající sjezd.

Pozemky lokality se nachází na půdách BPEJ 75011 zařazených do III. třídy ochrany, BPEJ 73211 - II. třída ochrany a 73241 - V. třída ochrany (dle vyhl. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany). Na lokalitě nejsou dle dostupných údajů provedeny plochy odvodnění.

Při silnici II/352 je taženo vzdušné vedení VN 22 kV zakončené stávající trafostanicí.

Při hranici mezi lesním porostem a navrženou plochou vede stávající účelová cesta, která dále překračuje železniční trať a obsluhuje přilehlé pozemky.

Na řešeném území se nenachází žádné kulturní památky zapsané v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu. V případě realizace staveb pro stavebníky vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle § 22 odst. 2 a §23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Na řešené území zasahují ochranná pásma dráhy, silnice, lesa a vedení VN. Ochranná pásma jsou vyznačena v grafické části.

5. Průzkumy a měření

Na řešeném území nebyly prováděny žádné průzkumy. Dle charakteru a rozsahu projektovaných staveb je třeba při dalších projektových pracích provést hydrogeologický průzkum k posouzení vsakovacích poměrů podloží pro zasakování dešťových vod ze střech, zpevněných ploch a komunikací, posouzení IG poměrů pro zakládání staveb a komunikací a posouzení těžitelnosti hornin. Dále se doporučuje provést průzkum pro zjištění množství půdního radonu a stanovení

stupně radonového rizika. Tento průzkum je možné provádět individuálně pro jednotlivé stavební parcely.

K případnému zpracování další dokumentace bude nutné geodetické zaměření prostoru pro výstavbu s polohopisem a výškopisem a zákresem všech podzemních a nadzemních inženýrských sítí a průmětem katastrální mapy.

6. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS

Podmínky a požadavky zadání ÚS z června 2011 předaného zpracovateli územní studie byly splněny.

7. Urbanisticko architektonická koncepce

V době zpracování územní studie nebyly známy záměry ani požadavky případných investorů. Vzhledem k tomu, že jednotlivé stavební programy mohou mít velmi rozdílné prostorové požadavky, urbanistická koncepce lokality nedělí území na jednotlivé parcely, ale na území vymezuje plochy veřejných prostranství pro dopravní a technickou infrastrukturu, plochy určené výstavbě, stabilizované plochy a koridory vedení technické infrastruktury.

Urbanistická koncepce řešení lokality uvažuje s využitím společného veřejného prostranství při hranici stávajícího lesa pro umístění obslužné komunikace s obratištěm, která jediná by ústila na stávající silnici II/352. Z této navržené komunikace by následně byly dopravně zpřístupněny jednotlivé stavební pozemky, včetně pozemků ploch stabilizovaných. Navržené veřejné prostranství by rovněž sloužilo k vedení inženýrských sítí a umístění veřejných odstavných stání. Parkovací stání zaměstnanců se uvažují již na soukromých pozemcích. Nedílnou součástí veřejného prostranství by byla výsadba vzrůstné zeleně.

Koridor pro vedení inženýrských sítí je navržen při silnici II/352 v ochranném pásmu el. vedení VN.

Pro plochy určené pro výstavbu objektů výroby a skladů lehkého průmyslu se určuje koeficient zastavění, který může dosáhnout hodnoty cca 0,50 s tím, že zpevněné plochy mohou tvořit dalších až 30% plochy. Minimálně 20% plochy musí být vyčleněno pro zeleň.

Využití ploch pro výstavbu i vyznačených ploch stabilizovaných, musí být v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití s označením VL - Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, platného ÚP Velká Losenice.

U staveb na výrobních plochách preferovat horizontální uspořádání před uspořádáním vertikálním. Maximální výška hřebene nebo atiky navržených staveb nepřesáhne 12 m.

Urbanistická koncepce pro návrh využívá i plochy v ochranném pásmu dráhy, tyto plochy určuje jako podmíněně přípustné k výstavbě objektů a skladů lehkého průmyslu za podmínek stanovených drážním správním úřadem.

Ostatní plochy v ochranných pásmech jsou využívány v souladu s podmínkami činností v těchto ochranných pásmech, popřípadě došlo k dohodě se správcem (snížení ochranného pásma lesa z 50 na 25 m).

Řešení dané lokality umožňuje existenci přírodně hodnotné lokality jižně od plochy (pl. K4 platného ÚP Velká Losenice).

8. Dopravní řešení

8.1. Automobilová doprava

Pro automobilovou dopravu je směrně navrženo vedení nové místní komunikace v minimální požadované šířce 6m zakončené obratištěm. Tato místní komunikace se napojuje na silnici II/352 a půjde o jediné napojení na tuto silnici, budování dalších sjezdů ze sil. II/352 územní studie nepřipouští. Dopravní přístup na jednotlivé pozemky bude řešen v rámci navrženého veřejného prostranství z místní komunikace. Územní studie nevyklučuje doplnění sítě místních komunikací v řešeném území i na plochách mimo navržené veřejné prostranství (plochy určené k výstavbě objektů a skladů lehkého průmyslu).

Při návrhu místních komunikací je třeba vycházet z ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Při napojení navržené místní komunikace na silnici II/352 musí být v plném rozsahu

splněny rozhledové poměry dané ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích.

Řešení komunikací, jejich šířkové, výškové a směrové uspořádání, bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

8.2. Doprava v klidu

Navržené veřejné prostranství umožňuje umístění veřejných parkovacích stání. Odstavná a parkovací stání spojená s provozem jednotlivých objektů (parkoviště zaměstnanců, případné parkování vozidel nad 3,5 t) budou řešena na soukromých pozemcích.

Potřebu parkovacích stání určit dle ČSN 736110 na základě skutečné náplně stavebního záměru.

8.3. Vlaková doprava

Železniční stanice Sázava disponuje veřejnou železniční vlečkou Českých drah. Dále se ve stanici nachází soukromá železniční vlečka vedoucí při severovýchodním okraji řešeného území, která obsluhuje stávající stabilizované plochy.

Využití těchto železničních vleček je otázkou smluvních vztahů, které je třeba dořešit při vstupu do území při jednotlivých stavebních záměrech.

9. **Koncepce návrhu technické infrastruktury**

Pro vedení technické infrastruktury a napojení jednotlivých stavebních pozemků je navržen koridor vedení inženýrských sítí při silnici II/352 a navazující veřejné prostranství. Měření spotřeby energií bude zajišťováno individuálně u jednotlivých stavebních projektů, předpokládá se jejich umístění v pilířích na hranici stavebních pozemků a veřejného prostranství.

Řešení technické infrastruktury bude dále upřesněno v následujících stupních projektové dokumentace. Při následném návrhu budou dodrženy požadavky ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí a další platné technické normy a předpisy.

Vedení inženýrských sítí v lokalitě budou navržena zemí, tzn. s vedením inženýrských sítí vzduchem se neuvažuje.

9.1. Zásobování pitnou vodou

Zásobování dané lokality vodou bude ze stávajícího vodovodního řádu DN 90 v obci Sázava. Pro zásobení lokality bude projektován nový vodovodní řád vedený v souběhu s trasou silnice II/352 a dále navrženým veřejným prostranstvím. Na novém vodovodu budou osazeny požární hydranty pro požární zajištění dané lokality.

9.2. Odkanalizování

V řešené lokalitě je uvažováno s likvidací splaškových vod v nepropustných jímkách na vyvážení pro jednotlivé stavební projekty.

Dešťové vody budou uváděny do vsaku, případně druhotně využívány jako užitková voda.

Způsob likvidace splaškových a dešťových vod je nutné prověřit v jednotlivých stavebních projektech.

9.3. Zásobování zemním plynem

Zásobování lokality zemním plynem je možné ze stávajícího plynovodního řádu v obci Sázava. Uvažuje se s vybudováním nového plynovodu v souběhu se silnicí II/352 a dále navrženým veřejným prostranstvím.

9.4. Zásobování elektrickou energií

Stávající trafostanice u železniční stanice je výkonově vyčerpána. Daný výkon postačuje pouze k napojení stabilizovaných výrobních ploch. Napojení stabilizovaných ploch je řešeno zpracovanou projektovou dokumentací, ze které byla do územní studie převzata vyprojektovaná trasa el. vedení.

Pro lokalitu se uvažuje s vybudováním nové trafostanice napojené ze stávajícího vedení VN. Trafostanice bude umístěna při vjezdu do lokality ze silnice II/352 v navrženém veřejném prostranství. Z této trafostanice se uvažuje z rozvodem NN zemními kabely pro jednotlivé stavební

projekty. Výstavbu nové trafostanice je nutno prověřit a nadimenzovat podle požadavků jednotlivých stavebních projektů.

9.5. Napojení na veřejná elektronická vedení a sítě

V navrženém veřejném prostranství je dostatek prostoru pro položení sdělovacího kabelu. Jeho potřebu řešit na základě požadavků stavebních projektů.

9.6. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude v řešené lokalitě provedeno po veřejných prostranstvích při navržené místní komunikaci. Napojení bude řešeno samostatně z navrhované trafostanice. Veřejné osvětlení na soukromých pozemcích bude řešeno individuálně v rámci jednotlivých stavebních projektů.

10. **Odpadové hospodářství**

Odpadové hospodářství bude řešeno jednotlivými stavebními projekty v souladu s platnými právními předpisy a nařízeními.

11. **Zabezpečení z hlediska civilní ochrany, zájmy MO ČR**

Návrhem ÚS ani jeho důsledky nebudou dotčeny nemovitosti ve vlastnictví MO ČR. ÚS respektuje parametry příslušné kategorie komunikací (silnic) a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému. V lokalitě se nenachází vojenské inženýrské sítě.

Lokalita bude zásobována požární vodou z veřejného vodovodního řádu s osazením potřebného množství požárních hydrantů. Příjezd požárních vozidel je zajištěn po místních komunikacích.

12. **Soulad s vyhláškou č. 398/2009 Sb.**

Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace musí být dodrženy požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb v platném znění.

Zejména je třeba dbát na splnění podmínek části řešící přístupy do staveb, přístupnost komunikací a veřejných ploch a přílohy č. 1 této vyhlášky.

13. **Pořadí výstavby**

Vzhledem k neznámým požadavkům stavebních projektů a nejasnému rozsahu výstavby nebylo po dohodě pořadí výstavby stanovováno. Nutno však sledovat, aby se využívání území dělo v ucelených částech tak, aby byla zajištěna jejich dopravní obsluha i obsluha technickou infrastrukturou a nedocházelo k porušení principů organizace ZPF.

14. **Zábor ZPF a PUPFL**

Rozsah navrženého obytného souboru výstavby odpovídá rozsahu plochy záboru ZPF č. Z12 v platném ÚP Velká Losenice.

V rámci dalších stupňů projektové dokumentace bude vypracováno vyhodnocení důsledků návrhu stavby na ZPF pro navržená veřejná prostranství. Pro záборы ZPF na jednotlivých stavebních parcelách budou vyhotovena vyhodnocení záboru ZPF individuálně v následných stavebních řízeních.

Ploch PUFL se řešené území nedotýká. Na řešené území však zasahuje ochranné pásmo lesa 50 m od hranice lesa. V rámci projektových prací došlo k dohodě na snížení tohoto ochranného pásma na 25 m. V tomto sníženém ochranném pásmu nebudou budovány objekty ani oplocení. Uvažuje se v něm s vybudováním veřejného prostranství a místní komunikace s obratištěm.

15. **Vzrůstná zeleň**

Vzrůstná zeleň bude důležitým estetickým prvkem v urbanistickém řešení dané lokality. Pro její výsadbu je navrženo dostatečné veřejné prostranství. Zde výsadba zeleně bude tvořit přechod mezi urbanizovanou částí lokality a plochou stávajícího lesa. Vzrůstná zeleň by se měla objevit také na soukromých parcelách v rámci jednotlivých stavebních projektů.

16. Bilance ploch

Tabulka bilance ploch vychází z grafické části, ze které je patrné rozmístění sledovaných jevů v řešeném území. Uvedené výměry jsou směrné a poměr ploch se může v rámci dalších projektových prací změnit.

SLEDOVANÝ JEV	
výměra řešeného území	54 085 m ²
výměra plochy veřejného prostranství	10 282 m ²
výměra koridoru technické infrastruktury	1 351 m ²
výměra ploch výroby a skladů územně stabilizovaných	10 010 m ²
výměra ploch určených pro výstavbu objektů výroby a skladů	32 442 m ²
z toho plocha podmíněně přípustná pro výstavbu objektů výroby a skladů	9 960 m ²

Poznámka :

Podrobnost a přesnost vypracované studie odpovídá přesnosti poskytnutých podkladů!

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST