

Zjednodušená zastavovací studie

zak. č.: 383 - 04.10 A

rozčlenění řešeného území na parcely pro výstavbu rodinných domů a jejich připojení na komunikaci, umístění přípojovacích bodů elektro a kanalizace na parcelách p.č. 132/1, 132/41, 132/42, 123/6, 249, 19/1 v katastrálním území Ohaveč.

Zastavovací studii vyžádal: obec O h a v e č

Účel zastavovací studie: Stanovení podmínek pro umístění staveb

Datum, k němuž se studie provádí: 31. 3. 2010

Zastavovací studii vypracovala: Ing. arch. Alexandra S e k y r o v á ,
autorizovaný architekt,
Hradecká 1687, 500 12 Hradec Králové

Zvláštní požadavky objednavatele: nejsou

Datum vypracování expertízy: 6. 4. 2010



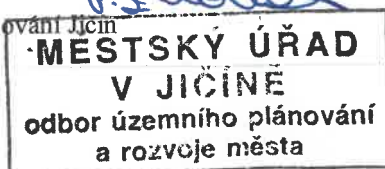
Tato odborná expertíza obsahuje 6 stran textu, 10 stran příloh a předává se objednateli v pěti vyhotoveních. Šestý výtisk je uložen v archivu zpracovatele.

ÚZEMNÍ STUDIE pro lokalitu a.1.9. v k.ú. Ohaveč

Žádost na vložení dat této územní studie do evidence územně plánovací činnosti byla podána na Krajský úřad Královéhradeckého kraje dne 13. 5. 2010

Pořizovatel územní studie:

Odbor územního plánování a rozvoje města – úřad územního plánování Jicin



1. Nález

Podklady pro vypracování zastavovací studie

Pro vypracování zastavovací studie byly použity následující podklady:

- a) ÚPSÚ obce Ohaveč – Změny č.1 – Funkční využití území (08/2002)
- b) Obecně závazná vyhláška obce Ohaveč (12/2002)
- c) Snímek mapy 1:2880 (08/2008)
- d) Projektová dokumentace rodinného domu na parcele 132/41 (12/2008)
- e) Letecký snímek území
- f) Fotodokumentace (stávající a rozestavěné objekty v obci Ohaveč)
- g) Mapový podklad – Geodezie 1:200 (09/2009)
- h) Stanoviska dotčených orgánů státní správy a správců sítí (MÚ Jičín, odbor životního prostředí /ze dne 4.1.2010, resp. 23.2.2010/, MÚ Jičín, odbor územního plánování a rozvoje města – úřad územního plánování /ze dne 31.3.2010/, Hasičský záchranný sbor Královéhradeckého kraje, územní odbor Jičín /ze dne 4.12.2009/, ČEZ Distribuce, a.s. /ze dne 15.12.2009/)

Popis situace

Jedná se o území ve střední části západního okraje obce Ohaveč. Území je přibližně obdélníkového tvaru, svou východní hranici kopíruje místní komunikaci. Toto území je určeno k zástavbě rodinnými domy.

Jižní část území (cca 2/3) je již rozčleněna na tři parcely s tím, že dvě z nich plošně přesahují vymezené území.

Na nejjižnější parcele (p.č.123/3 o výměře 2 548 m²) již probíhá výstavba rodinného domu. Jižní strana obdélníkového půdorysu je rovnoběžná s jižní hranicí pozemku. Od východní hranice (komunikace) je objekt vzdálen min. 8,00 m. Orientace hlavního střešního hřebene je přibližně SZ-JV, výška hřebene je cca 7,70 m a výška okapu cca 3,30 m nad upraveným terénem. Vjezd na pozemek je umístěn v jižním okraji východní hranice parcely. Ve stejném místě se nachází přípojovací bod elektro a napojení kanalizace. Kanalizační přípojka (o délce 28,875 m) odvádí dešťové vody do stávající vodoteče. Splašková kanalizace je řešena bezodtokovou jímkou.

Na prostřední parcele (p.č.132/41 o výměře 2 816 m²) je navržena novostavba dvougeneračního rodinného domu. Objekt na obdélníkovém půdorysu je přízemní, bez podsklepení s obytným podkrovím, krytý sedlovou střechou. Směrem ke komunikaci, severovýchodním směrem, z objektu vybíhají dva rizality (vstupy do jednotlivých částí domu), které jsou kryty sedlovou střechou s hřebenem kolmým na hřeben hlavní. Jihozápadním směrem je hlavní střešní plocha ve dvou místech protažena nad terasy. Od východní hranice (komunikace) je objekt vzdálen 11,00 m (rizality). Orientace hlavního střešního hřebene je přibližně SZ-JV, výška hřebene je cca 7,60 m a výška okapu cca 4,00 m nad upraveným terénem. Vjezd na pozemek je umístěn v severním okraji východní hranice parcely. Ve stejném místě se nachází přípojovací bod elektro. Uprostřed východní hranice parcely je umístěno napojení kanalizace. Kanalizační přípojka (o délce 19,00 m) odvádí dešťové vody ze vsakovací studny do stávající vodoteče. Splaškové vody jsou přečištěny v MČOV a odvedeny do vodoteče.

2. Zadání zastavovací studie

Na základě ústní objednávky ze dne 27. 8. 2009 a 12.10.2009, resp. 31.3.2010. Objednatel požaduje rozčlenění řešeného území na parcely pro výstavbu rodinných domů a jejich připojení na komunikaci, umístění připojovacích bodů elektro a kanalizace na parcelách p.č. 132/1, 132/41, 132/42, 123/6, 249, 19/1 v katastrálním území Ohaveč.

Dále objednatel požaduje posouzení umístění rodinných domů v terénu ve vztahu k dotčenému svahu a horizontu, umístění rodinných domů na pozemcích z hlediska požární bezpečnosti (HZS), počet nových rodinných domů v území z hlediska proudového zatížení (ČEZ).

3. Hodnocení stávající zástavby v obci

Ohaveč je malá obec, v jejímž centru i na okraji se nachází několik zemědělských usedlostí a chalup, které si dosud zachovaly původní ráz.

Původní zemědělské usedlosti jsou tvořeny většinou uzavřeným dvorem s obytnými a hospodářskými budovami, na něž navazují zemědělské pozemky. Budovy v tomto typu zástavby bývaly umístěny na hranici pozemku nebo v jeho těsné blízkosti. Podobně je tomu u prostších chalup s menšími pozemky. Tyto pozemky bylo možno optimálně využít umístěním budov co nejbližší ke hranici. Dalším typem budov jsou budovy „veřejné“. Bývají to většinou hospody, školy, nádraží apod. Tyto objekty bývají imponantnější svojí hmotou, členěním a zdobením fasády.

Novodobá výstavba, vč. té současné, umísťuje rodinné domy doprostřed pozemku. Většina důvodů k tomuto postupu je dána stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami. Současný trend pro navrhování hmoty (tvaru) rodinného domu vyplývá z požadavků na minimalizaci energetické náročnosti. Vznikají tak ve spoustě případů kompaktní objemy na půdorysu blízcím se čtverci. Tyto objekty se hodí spíše do předměstských lokalit. S původním typem venkovské zástavby již nemají mnoho společného.

Všechny tyto typy objektů jsou v obci zastoupeny.

4. Hodnocení řešeného území

Území přibližně obdélníkového tvaru svou východní hranicí kopíruje místní komunikaci.

Jižní část území (cca 2/3) je již rozčleněna na tři parcely s tím, že dvě z nich plošně přesahují vymezené území. Na nejjižnější parcele (p.č.123/3 o výměře 2 548 m²) již probíhá výstavba rodinného domu. Na prostřední parcele (p.č.132/41 o výměře 2 816 m²) je navržena novostavba dvougeneračního rodinného domu.

Uprostřed řešeného území se nachází parcela (p.č.132/42 o výměře 1 363 m²) dosud volná.

Zbytek území je nutno dále rozčlenit.

5. Návrh řešení

Severní část území doporučuji rozčlenit na dvě parcely o výměrách cca 1 790 m² a cca 2 040 m².

Umístění vjezdů a přípojovacích bodů

Vjezdy na pozemky doporučuji umístit v jižním okraji východní hranice parcel. Ve stejném místě předpokládám i umístění přípojovacích bodů elektro a kanalizace. Kanalizační přípojka prostřední parcely p.č. 132/42 (o délce cca 18,50 m) a přípojky obou nových parcel (o délce cca 18,50 m, resp. 16,50 m) odvádějí dešťové vody do stávající vodoteče. Tyto dešťové vody budou primárně zachycovány ve vsakovacích studnách s přepadem umístěných na vlastních pozemcích.

Likvidace odpadních vod (splašková kanalizace) bude řešena v souladu s § 24 b) vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

- (1) *Žumpy se budují pouze tam, kde splaškové odpadní vody nelze odvádět do kanalizace nebo kde vyčištěné odpadní vody v malé čistírně odpadních vod do ekvivalentu 500 obyvatel (dále jen „malá čistírna“) není možné vypouštět do vodního toku nebo do vod podzemních.*
- (2) *Žumpa nebo malá čistírna musí být umístěna a řešena tak, aby bylo umožněno výhledové připojení stavby na kanalizaci ukončenou čistírnou odpadních vod. Po připojení stavby na kanalizaci ukončenou čistírnou odpadních vod musí být u žumpy nebo malé čistírny zajištěno ukončení jejich užívání.*
- (3) *Žumpa nebo malá čistírna se umísťují tak, aby k nim byl umožněn přístup nebo příjezd pro vybírání jejich obsahu.*

V dané lokalitě se nenachází obecní kanalizace. Splaškové vody přečištěné v MČOV nebo v tříkomorovém septiku s dočišťovacím filtrem budou vypouštěny do místní vodoteče (Ohavečský potok). Pro tento postup je nutný souhlas správce vodního toku.

Vymezení ploch pro umístění nových rodinných domů

Hranice pro umístění rodinných domů na parcelách je ve vzdálenosti min. 4,00 m od hranic se sousedními parcelami. Vzdálenost od východní hranice (komunikace) není dána „uliční čarou“, doporučuji rozmezí mezi 8,00 m a 11,00 m.

Stanovení procenta zastavěnosti jednotlivých pozemků

Doporučuji dodržet rozsah zastavěnosti pozemků v úrovni max. 20%.

Výšková omezení a orientace hřebene

Výšková omezení a orientaci hřebene budoucích staveb rodinných domů lze pouze doporučit:

1. Orientace hlavního hřebene – osa rovnoběžná s komunikací.
2. Výška hřebene do 8,00 m nad upravený terén.

Barevné řešení

Fasádní omítky: bílá nebo světlé odstíny přirozených pastelových tónů, případně jejich kombinace.

Obklady: kámen, keramika v přírodních odstínech, dřevo dtto.

Střešní krytina: červená až červenohnědá.

Jiná omezení

Veškeré novostavby budou respektovat vesnický charakter zástavby, který je dán zejména těmito prvky: obdélníkový půdorys domu, vstup do objektu z podélné strany, sedlová střecha se sklonem cca 40°, vyvarování se cizích prvků (balkóny, lodžie ve štítových stěnách apod.).

Případné další vedlejší objekty na pozemcích (garáže apod.) nesmějí svým rozsahem, výškou a umístěním na pozemku potlačit stavbu hlavní. Zejména se jedná o pohled od příjezdové komunikace.

Oplocení jednotlivých pozemků doporučuji řešit průhlednými ploty, které typem použitého materiálu přiznávají vesnický charakter zástavby. Celková výška plotu cca 150 cm, z toho případná podezdívka max. 50 cm.

6. Umístění rodinných domů v terénu ve vztahu k dotčenému svahu a horizontu

Viz přílohy.

Do řezu terénem mezi bodem „A“ – stávajícím rozestavěným rodinným domem a vyhlídkovým bodem „B“ na komunikaci I.třídy byly umístěny: stávající rozestavěný rodinný dům, nově navržený rodinný dvougenerační dům, 3x vymezené objemy pro umístění nových rodinných domů.

Propojením výškové úrovně pozorovatele (302,00 m + 1,50 m) s okrajem hřebene střechy stávajícího rozestavěného rodinného domu (299,27 m) byl schématicky vymezen úhel pohledu. Ze schématu je patrné, že při dodržení veškerých omezení pro umístění staveb budou všechny navržené objekty pod úrovní úhlu pohledu.

7. Umístění rodinných domů na pozemcích z hlediska požární bezpečnosti

Předpokládá se požití zděné konstrukce, event. dřevěné s protipožárním obkladem.

Doporučené umístění nových rodinných domů na pozemcích odpovídá požadavkům na odstupové vzdálenosti od společných hranic sousedních pozemků (min. 4 m) i od hranic s obecním pozemkem - komunikací (8 – 11 m).

Požární voda musí být zajištěna vnějším odběrním místem (14 m³ vzdálenost do 600 m) nebo hydrantem (odběr 4 l/sec, tlak 0,2 MPa, DN potrubí 80 mm, vzdálenost do 200 m).

Přístupová komunikace je průjezdná, není nutno budovat obratiště.

8. Počet nových rodinných domů v území z hlediska proudového zatížení

Počet nově umístěných rodinných domů ... 4 (resp. 3 + 1 dvojdům)

Proudové zatížení ... 4x 25 A (resp. 5x) = 100 A (resp. 125 A)

V Hradci Králové dne 6. 4. 2010

Ing. arch. Alexandra Sekyřová

Hradecká 1687

500 12 Hradec Králové

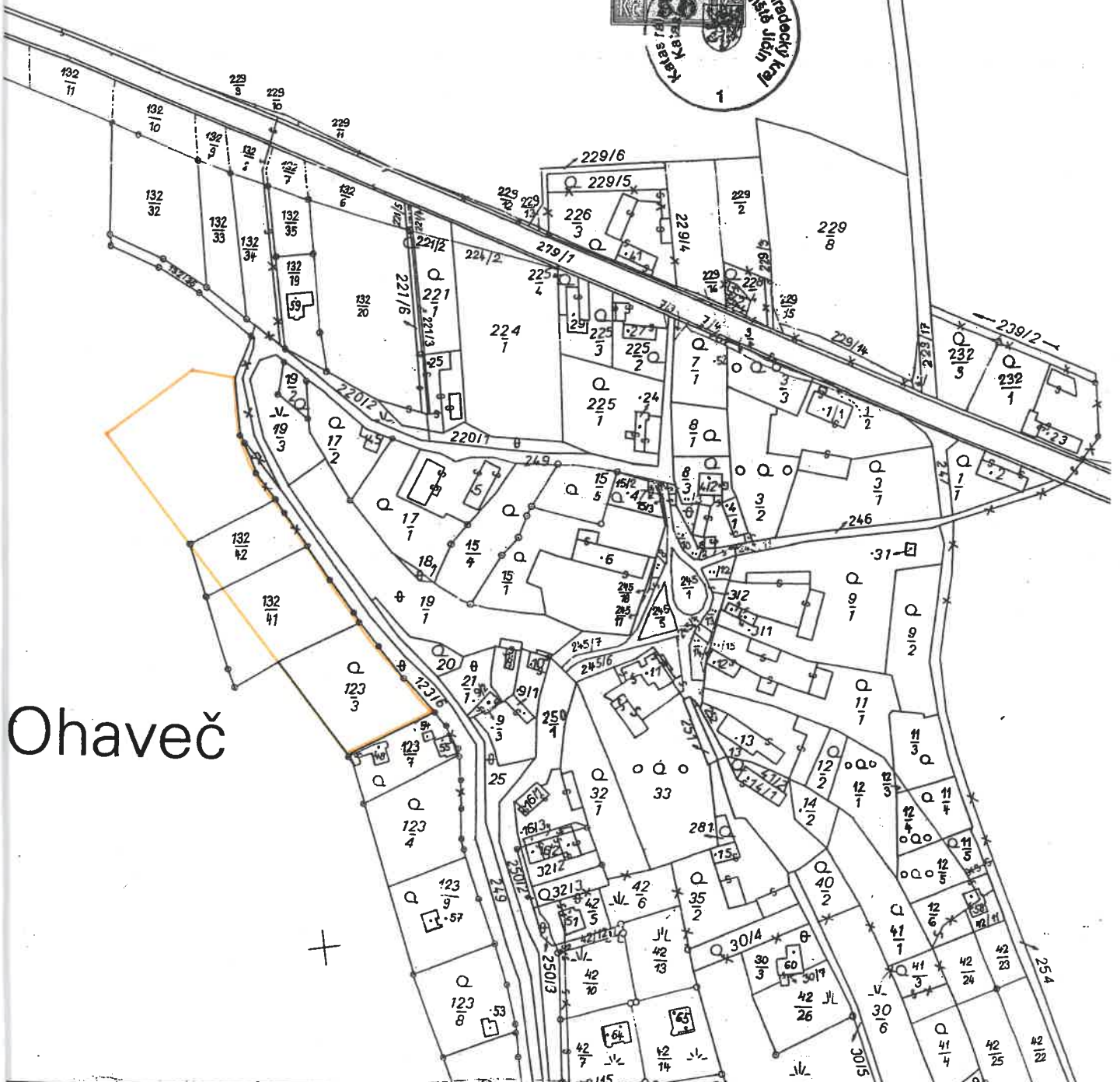
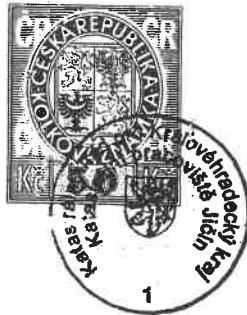
Přílohy:

1. Kopie katastrální mapy 1:2880
2. Vymezení tvaru řešeného území 1:1000
3. Tvar stávajících parcel v území 1:1000
4. Návrh tvaru nových parcel v území 1:1000
5. Koordinační výkres 1:1000
6. Řez terénem v ose pohledu od komunikace I.třídy směrem ke stávajícímu rozestavěnému rodinnému domu 1:5000
7. Řez terénem v ose pohledu od komunikace I.třídy směrem ke stávajícímu rozestavěnému rodinnému domu 1:1000
8. Řez terénem mezi bodem „A“ – stávajícím rozestavěným rodinným domem a vyhlídkovým bodem „B“ na komunikace I.třídy 1:2000
9. Řez terénem mezi bodem „A“ – stávajícím rozestavěným rodinným domem a vyhlídkovým bodem „B“ na komunikace I.třídy 1:1000 / část 1.
10. Řez terénem mezi bodem „A“ – stávajícím rozestavěným rodinným domem a vyhlídkovým bodem „B“ na komunikace I.třídy 1:1000 / část 2.

229
7

K Prachovu

239
7



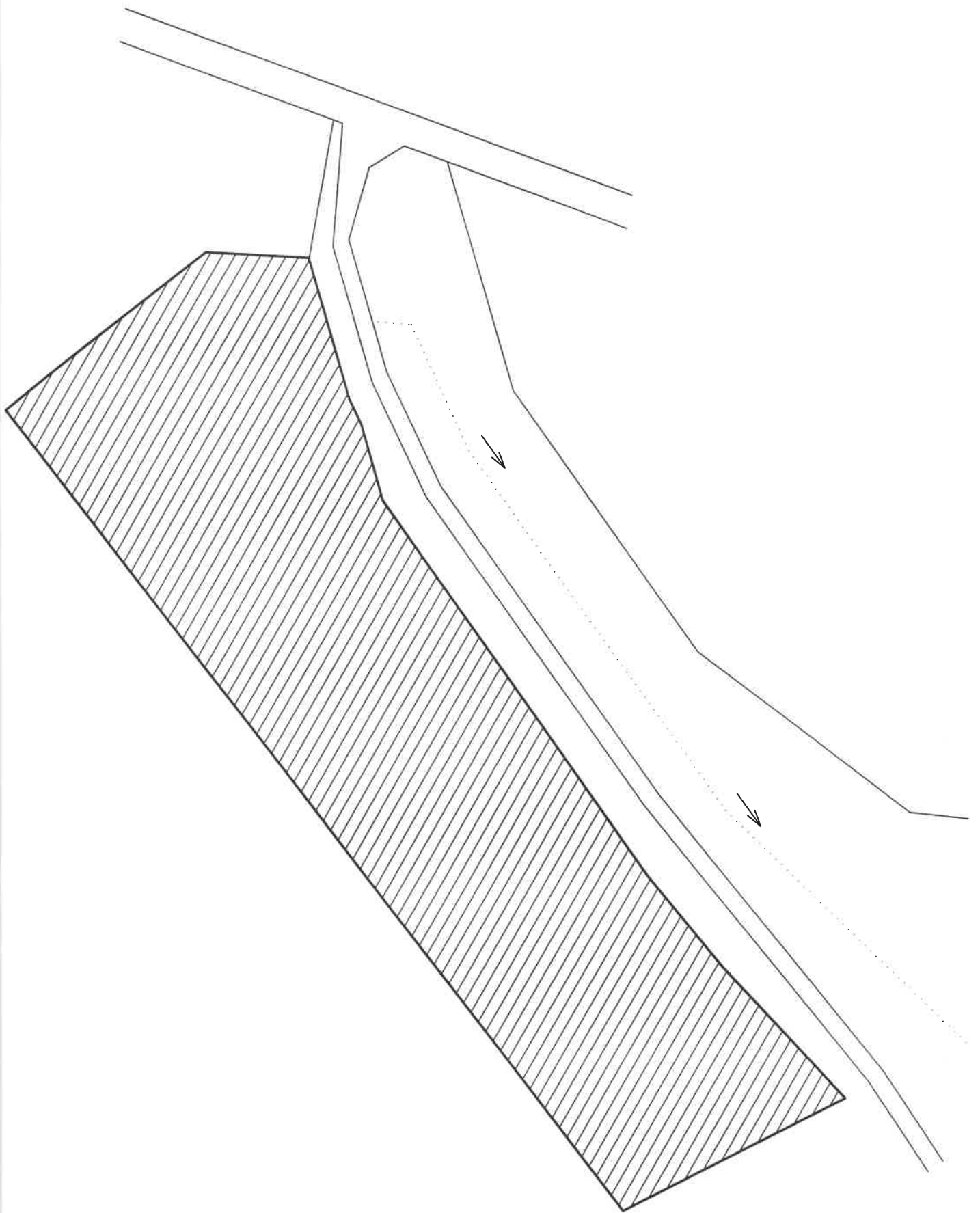
Ohaveč

pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové,		Obec: <i>Ohaveč</i>	Platnost k: <i>08. 2008</i>
pracoviště Jičín			Podpis: <i>Jez</i>
území: <i>Ohaveč</i>	Mapový list č.: <i>XI-10/2</i>	Měřítko: <i>1:2000</i>	Číslo: <i>229/11/2008</i>

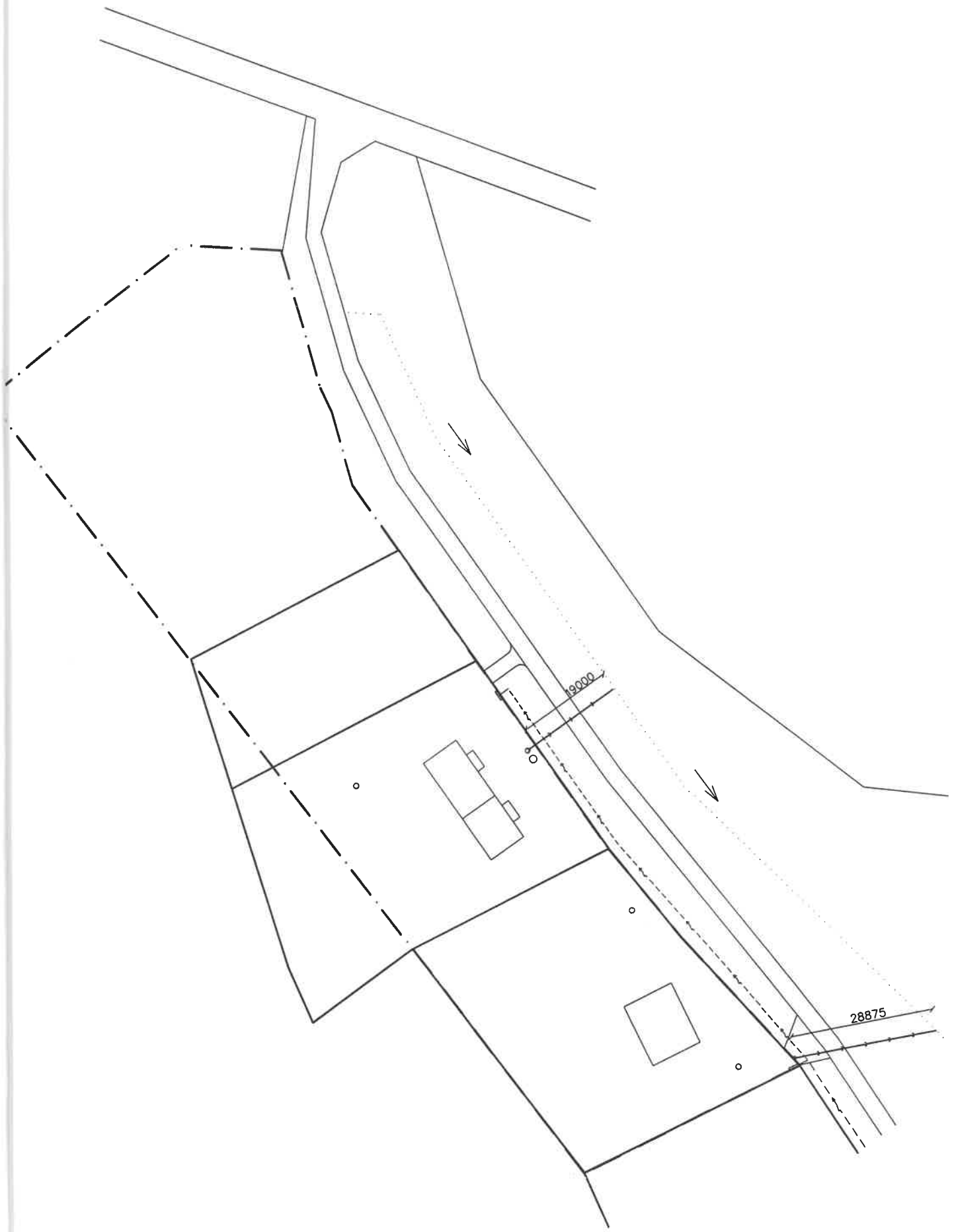
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Gregorová lva	Dne: <i>1. 08. 2008</i>
---------------	-------------------------

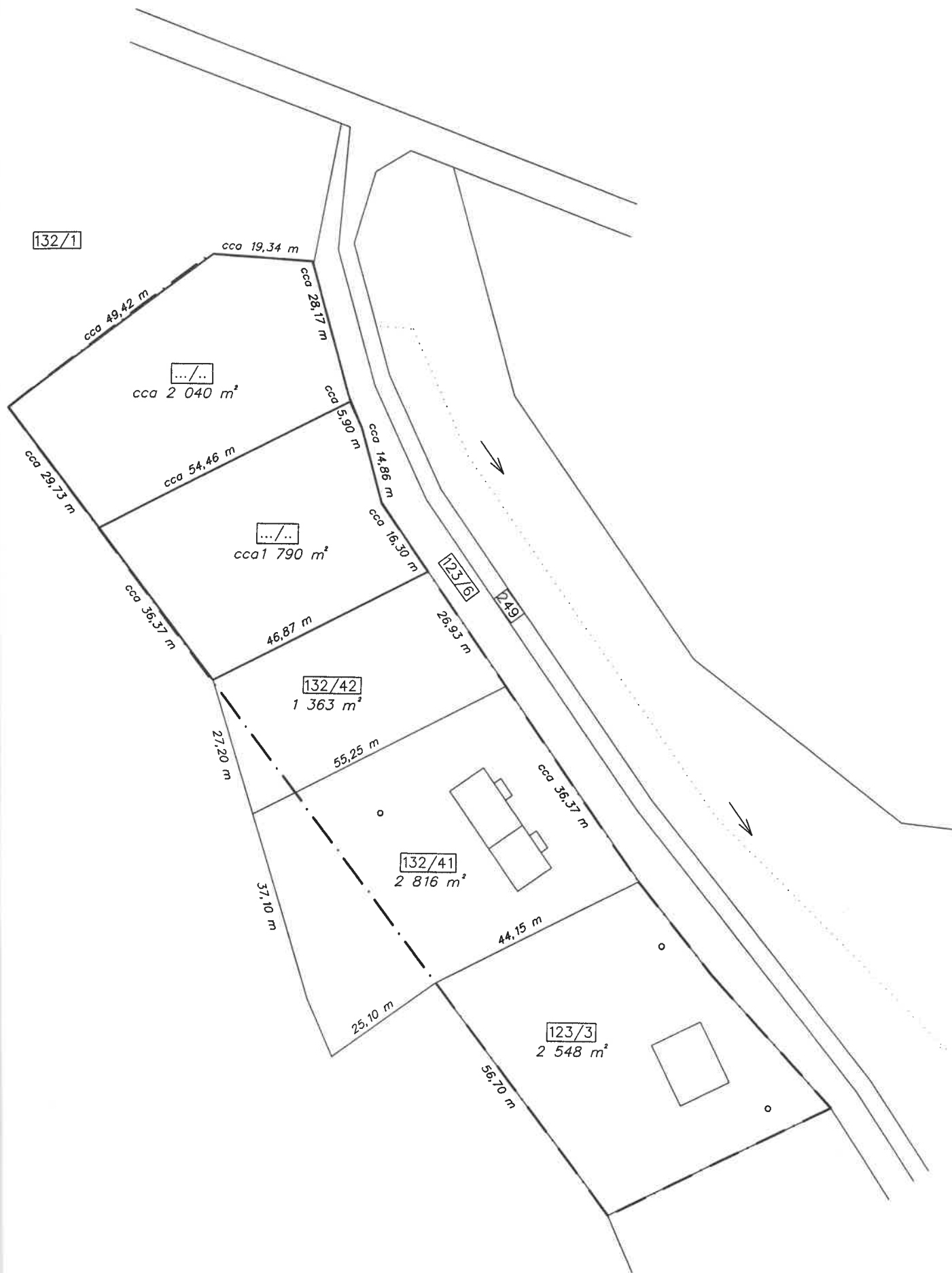




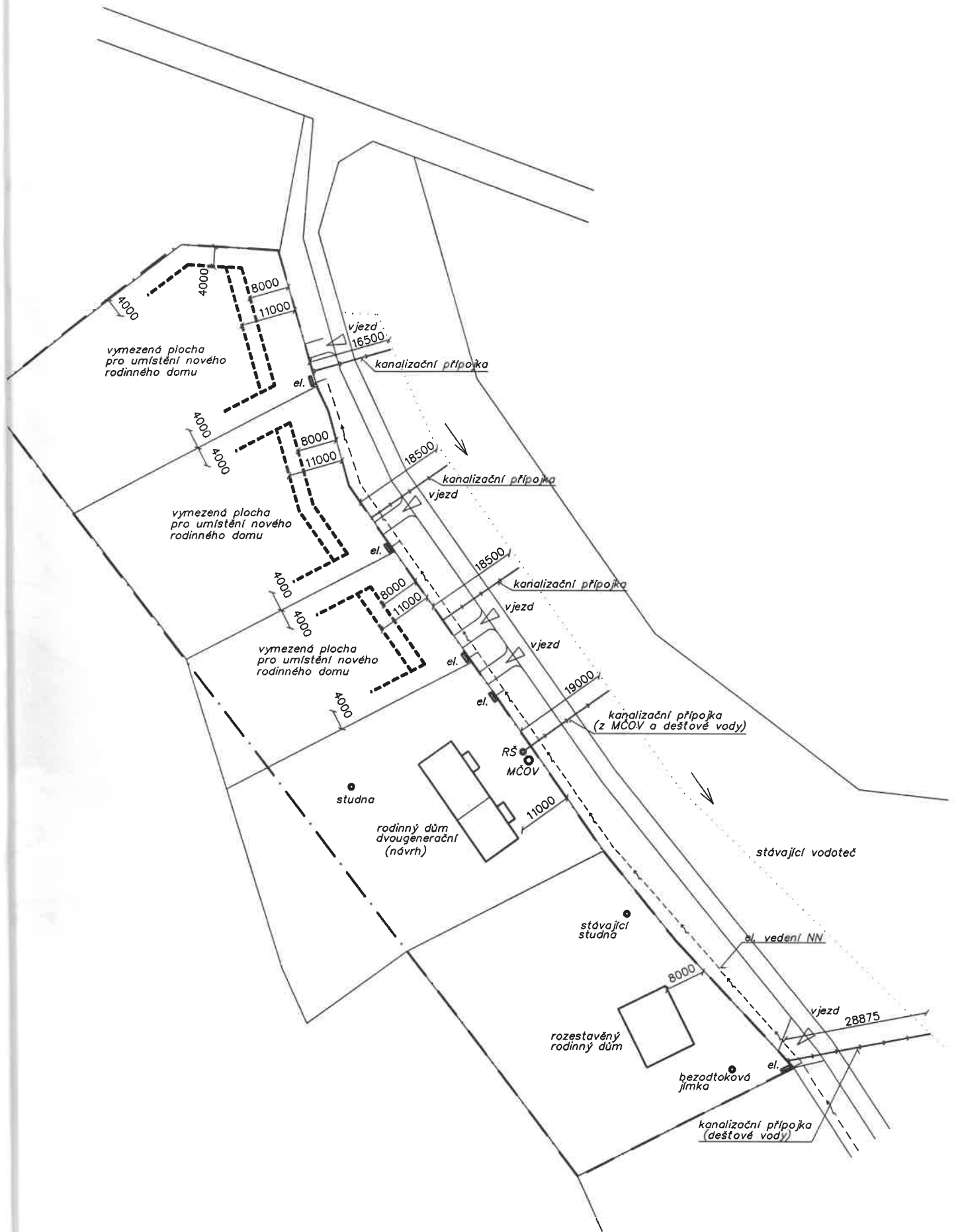
VYMEZENÍ TVARU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ 1:1000



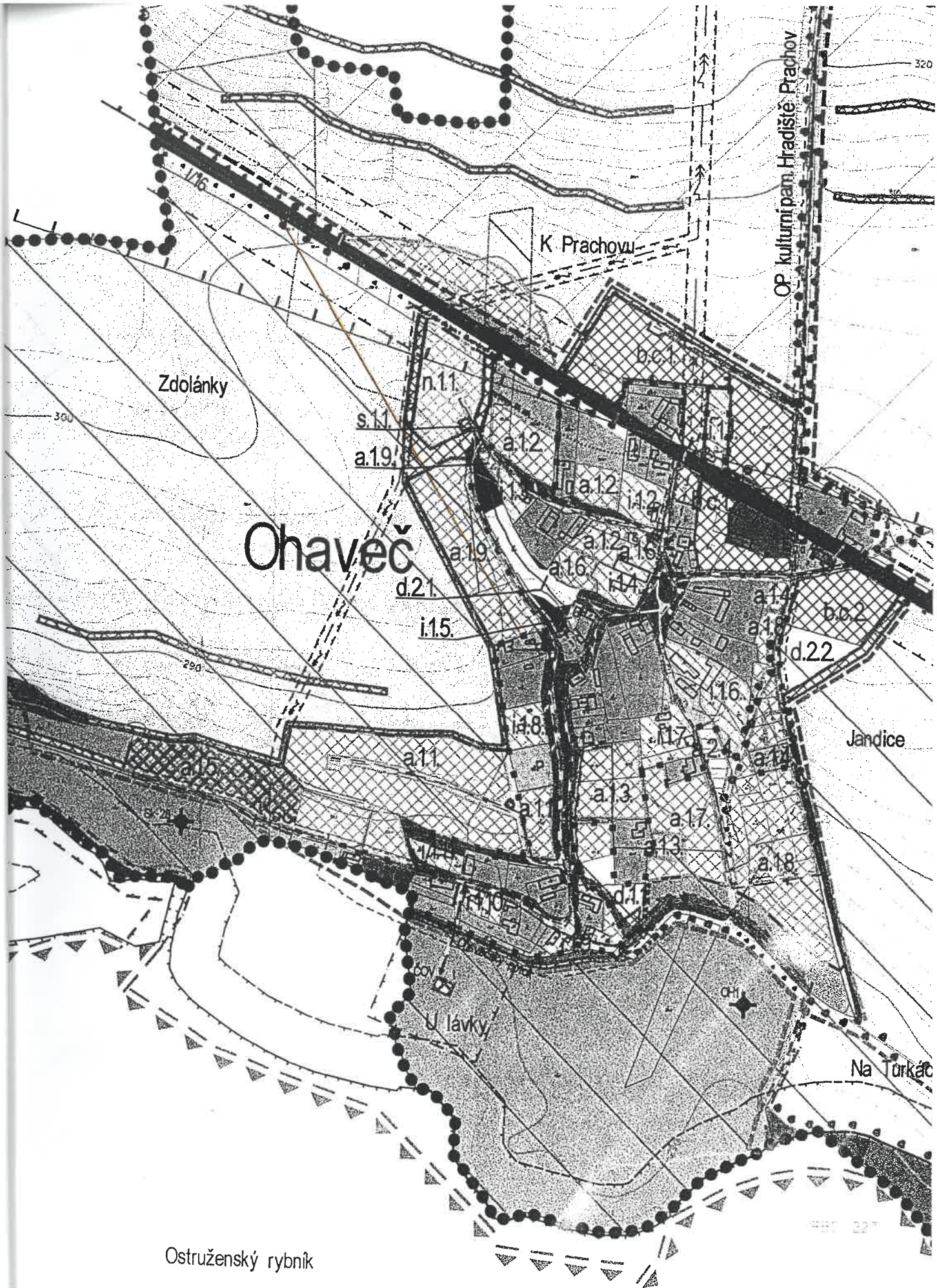
TVAR STÁVAJÍCÍCH PARCEL V ÚZEMÍ 1: 1000



NÁVRH TVARU NOVÝCH PARCEL V ÚZEMÍ 1:1000



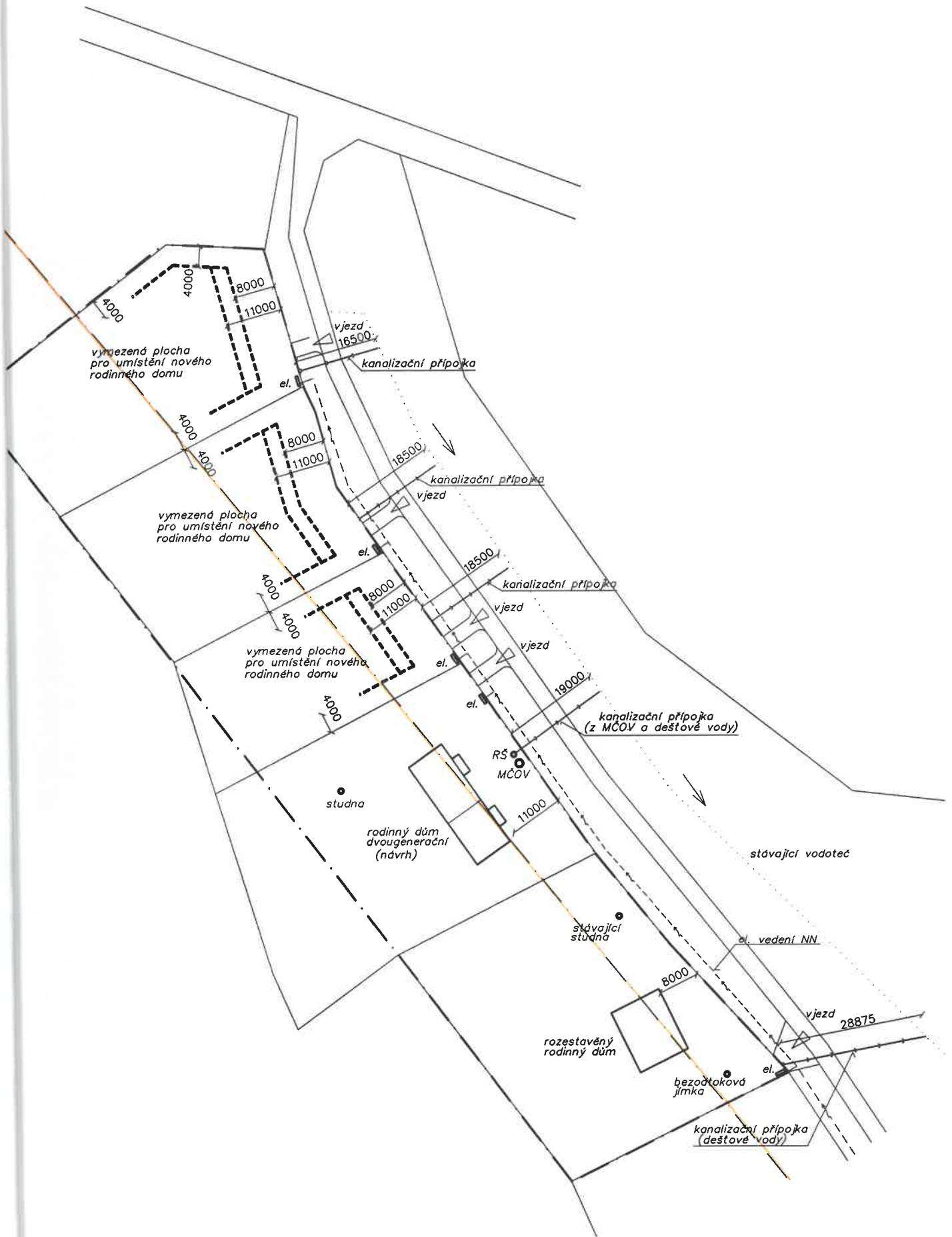
KOORDINAČNÍ VÝKRES 1: 1000



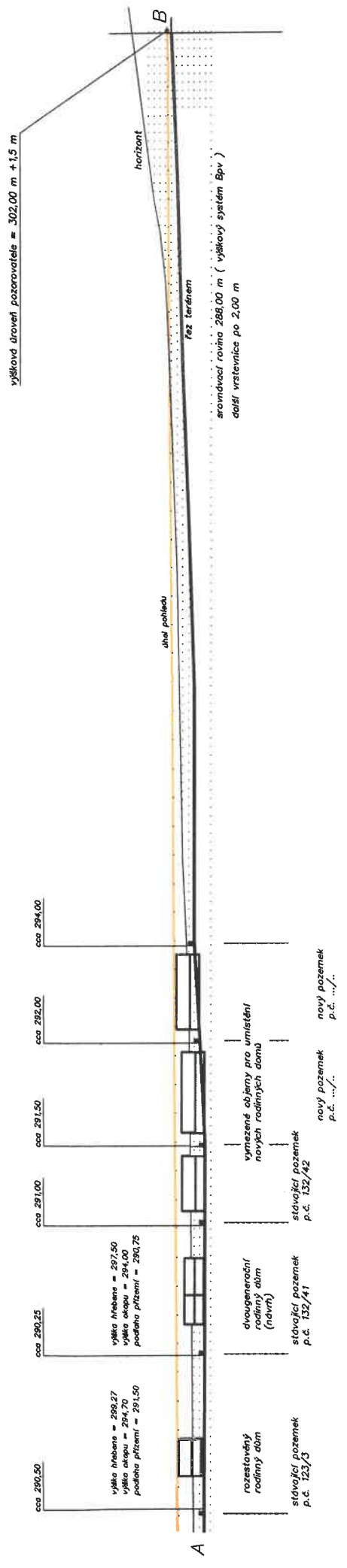
Ostruženský rybník

Turecký rybník

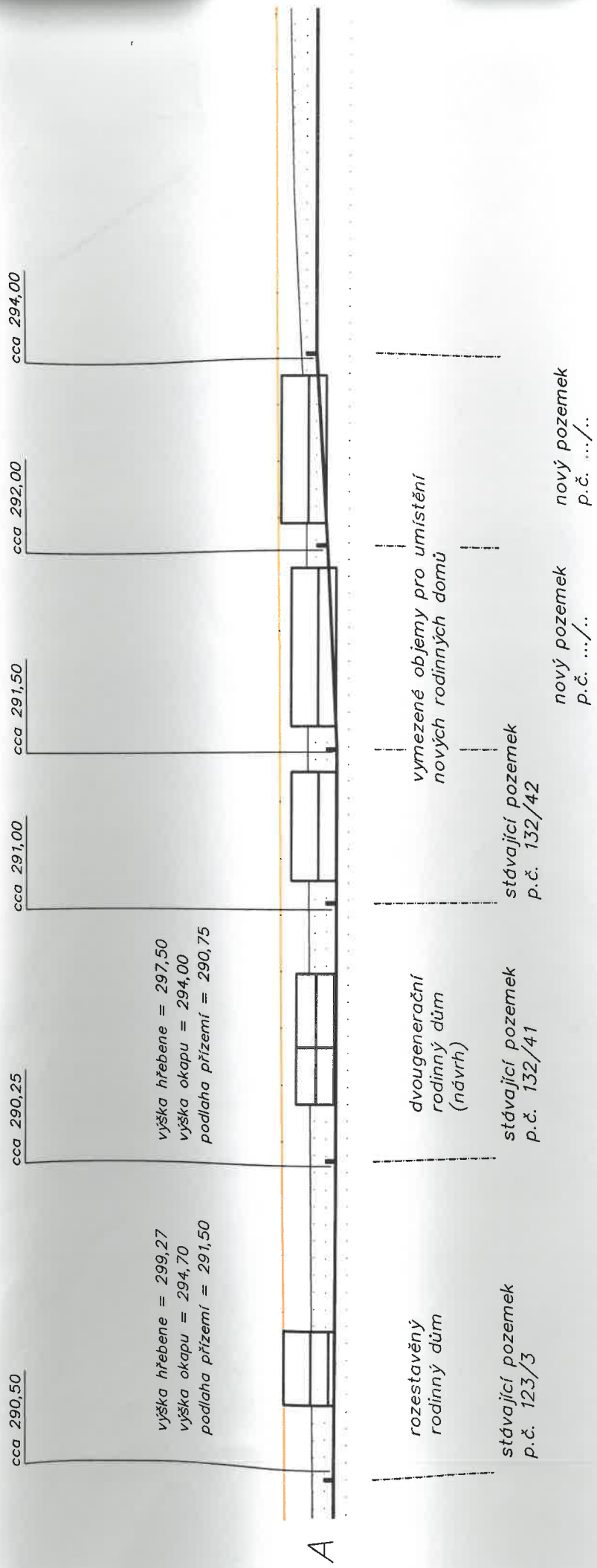
TERÉNEM V OSE POHLEDU OD KOMUNIKACE I. TŘÍDY SMĚREM
STÁVAJÍCÍMU ROZESTAVĚNÉMU RODINNÉMU DOMU 1:5000



VEZ TERÉNEM V OSE POHLEDU OD KOMUNIKACE I. TŘÍDY SMĚREM
 KE STÁVAJÍCÍMU ROZESTAVĚNÉMU RODINNÉMU DOMU 1:1000



ŘEZ TERÉNEM MEZI BODEM "A" – STÁVAJÍCÍM ROZESTAVĚNÝM RODINNÝM DOMEM
 A VYHLÍDKOVÝM BODEM "B" NA KOMUNIKACI I. TŘÍDY 1:2000



ŘEZ TERÉNEM MEZI BODEM "A" – STÁVAJÍCÍM ROZESTAVERNÝM RODINNÝM DOMEM
A VYHLÍDKOVÝM BODEM "B" NA KOMUNIKACI I. TŘÍDY 1: 1000

výšková úroveň pozorovatele = 302,00 m +1,5 m

horizont

úhel pohledu

řez terénem

srovnávací rovina 288,00 m (výškový systém Bpv)
další vrstevnice po 2,00 m

B

ŘEZ TERÉNEM MEZI BODEM "A" – STÁVAJÍCÍM ROZESTAVENÝM RODINNÝM DOMEM
A VYHLÍDKOVÝM BODEM "B" NA KOMUNIKACI I. TŘÍDY
1: 1000