



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Z Á Z N A M O V Y U Ž I T Í Ú Z E M N Í S T U D I E

Poživatel:

MĚSTSKÝ ÚŘAD CHOTĚBOŘ, oddělení územního plánování, GIS a památkové péče
Trčků z Lípy 69; 583 01 Chotěboř

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jméno: Ing. Ludmila Pecnová
Funkce: vedoucí oddělení územního plánování, GIS a památkové péče
Podpis:

Datum využití:

otisk úředního razítka

ÚZEMNÍ STUDIE VYBRANÝCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ V CHOTĚBOŘI

Lokalita pro bydlení Z10 dle ÚP Chotěboř

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Jiří Marek

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD CHOTĚBOŘ, oddělení ÚP, GIS a PP
Trčků z Lípy 69; 583 01 Chotěboř

tel: 569 641 111
e-mail: podatelna@chotebor.cz

OBJEDNATEL

MĚSTO CHOTĚBOŘ
Trčků z Lípy 69; 583 01 Chotěboř

IČ: 00267538
e-mail: podatelna@chotebor.cz

Z H O T O V I T E L

ING. ARCH. ALEŠ LÁNA
Zátopkova 4933/1; 586 01 Jihlava; IČ: 75899795

ING. ARCH. MARTIN DOBIÁŠ
Nad Žitbkem 3935; 580 01 Havlíčkův Brod; IČ: 71856544

P R O J E K T A N T

Ing. arch. Aleš Lána, Ing. arch. Martin Dobiáš, Ing. arch. Jiří Marek

ETAPA

číslo

D A T U M

březen 2019

LOKALITA PRO BYDLENÍ Z10 DLE ÚP CHOTĚBOŘ

Územní studie veřejného prostranství v Chotěboři

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ :

Území, pro které je územní studie pořizována se nachází na jižním okraji Chotěboře. Svou severní a východní stranou navazuje na zastavěné území města, z jihu se otevírá do volné krajiny a navazuje na návrhovou plochu izolační zeleně. Tato plocha ji odděluje od návrhové plochy dopravní infrastruktury, která je v platném Územním plánu Chotěboř vymezena pro výstavbu městského obchvatu. Na nejbližší zastavěné ploše ze západní strany stojí obchodní dům Tesco.

Dle Územního plánu Chotěboř (dále jen ÚP Chotěboř) tvoří řešenou oblast zastavitelná plocha „Z10“. Celkový rozsah řešeného území je přibližně 10,40 ha.

2. STANOVENÍ ZÁVAZNÝCH ČÁSTÍ STUDIE :

Níže uvedené regulativy zpřesňují podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou stanovené v ÚP Chotěboř :

2. 1. STAVEBNÍ PARCELY

2. 1. 1. Podmínky plošného uspořádání

2. 1. 1. 1. Parcelace

Při rozhodování o dělení či scelování pozemků musí být respektována parcelace navržená v této studii. Parcelace je uvedena ve výkrese 03 – hlavní výkres.

Parcely pro výstavbu rodinných domů (dále jen RD) mohou být zmenšeny ve prospěch veřejných prostranství, dopravní infrastruktury či zeleně, ale nemohou být na úkor těchto ploch zvětšeny.

V odůvodněných případech může dojít k úpravě hranic mezi jednotlivými parcelami pro výstavbu RD, stavební pozemek však nesmí být menší než 600 m² a ani větší než 2000 m².

2. 1. 1. 2. Zastavěnost pozemků

Půdorysná plocha největší budovy na stavebním pozemku nesmí být menší než 75 m². Maximální celková půdorysná plocha budov na jednom stavebním pozemku nesmí v případě pozemků pro výstavbu RD přesáhnout hodnotu 35% rozlohy daného pozemku.

U parcel s rozlohou větší než 1200 m² se do uvedených procentuálních hodnot započítávají kromě půdorysné plochy budov také všechny zastavěné plochy, zpevněné plochy a jinak stavebně upravené plochy na stavebním pozemku.

2. 1. 1. 3. Stavební čára

Vzdálenost přilehlé strany stavby musí být ve vzdálenosti 5,0 m od uliční hranice parcely (uliční čáry, viz. níže). Ostatní odstupové vzdálenosti budou v souladu s § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb.

2. 1. 1. 4. Uliční čára

Určuje hranici mezi parcelami a veřejným prostorem ulic. Ve všech případech se uliční čára shoduje s hranicí parcely, ze které je zajištěn vstup a vjezd na pozemek.

2. 1. 2. Podmínky prostorového uspořádání

2. 1. 2. 1. Výškové regulativy

Nová výstavba bude v tomto ohledu respektovat výškovou hladinu zástavby na okrajových částech Chotěboře.

2. 1. 2. 2. Tvary střech

Tvarování střech tato studie závazně nestanovuje. V této věci je pouze doporučeno volit geometrii střech co nejjednodušší. A v případě sedlových střech realizovat jejich konstrukci bez zbytečných přesahů oproti obvodovým stěnám.

2. 1. 3. Zásady architektonického řešení

Architektonické zásady pro realizaci staveb tato studii závazně nestanovuje. V této věci se pouze obecně doporučuje volit výrazově jednoduchý styl podřízený účelnosti a konstrukční logice navrhovaných objektů.

2. 1. 4. Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu

Polohy vjezdů na pozemky nejsou závazně stanoveny, vjezdy mohou být zřizovány všude podél stávajících i navržených komunikací.

Na každém stavebním pozemku pro výstavbu RD musí být vymezeno alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně přístupné z pozemních komunikací.

2. 1. 5. Podmínky napojení na technickou infrastrukturu

2. 1. 5. 1. Zásobování vodou

Každý RD musí být napojen na veřejný vodovod

2. 1. 5. 2. Likvidace odpadních vod

Dešťové a splaškové vody musí být separovány. Dešťové vody musí být likvidovány vsakováním (přímo nebo s akumulací) na stavebním pozemku. Splaškové vody budou likvidovány centralizovaným systémem. Každý RD pak bude napojen na veřejnou kanalizaci.

2. 1. 5. 3. Zásobování elektrickou energií a plynem

Na každé stavební parcele bude vybudován sdružený přípojkový pilíř pro přípojku elektřiny a plynu.

2. 2. ULIČNÍ PROSTORY

2. 2. 1. Obecné podmínky využití

2. 2. 1. 1. Pozemní komunikace

Území je na stávající systém dopravní infrastruktury napojeno ze západní strany na silnici II/344 (ul. Havlíčkova) a z východní strany pak na silnici II/351 (ul. Žižkova). V případě realizace městského obchvatu je navrženo napojení i na něj a to v jihozápadním rohu řešeného území.

Hlavní, sběrná komunikace je v celém řešeném území navržena jako komunikace kategorie D1 mající charakter obytné zóny, její profil je navržen tak, aby ji bylo možné realizovat jako dvoupruhovou o pojízdné šířce 6,0 m. Na tuto páteřní komunikaci kolmo navazují komunikace zklidněné, ukončené obratištěm. Jejich profil je navržen v pojízdné šířce 4,0 m.

Komunikace budou příčně vyspádovány k jedné hraně komunikace, kde budou osazeny uliční vpusti napojené na kanalizační síť.

Na pojízdných částech navržených místních komunikací se předpokládá asfaltový povrch. Přesná skladba souvrství vozovky bude předmětem řešení navazující projektové dokumentace.

2.2.1.2. Řešení uličního parteru

Na pojízdnou část hlavní ulice bude z obou stran navazovat travnatý pás o šířce 2,5 m a následně chodník o šířce 2,0 m. Pochozí vrstvu chodníku je navrženo realizovat z betonové maloformátové dlažby. Nezpevněný pás bude zatravněn a budou na něm po uložení sítí tech. infrastruktury vysazeny stromy.

Na pojízdnou část vedlejších ulic bude z jedné strany navazovat chodník o šířce 1,75 m a z druhé strany částečně travnatý a částečně zpevněný pás o šířce 3,25 m s možností umístění parkovacích stání. Pochozí vrstvu chodníku je navrženo realizovat z betonové maloformátové dlažby. Parkovací stání a vjezdy na pozemky v protilehlém pásu je navrženo realizovat z maloformátové žulové dlažby.

2.2.1.3. Odpadové hospodářství

V řešeném území je navržena trojice veřejně přístupných ploch pro umístění kontejnerů na tříděný odpad. Tyto plochy jsou situovány v návaznosti na hlavní komunikaci.

2.2.1.4. Řešení inženýrských sítí

Tato problematika bude podrobně řešena v dalších stupních projektové dokumentace. Územní studie proto v této věci stanovuje pouze obecné zásady. Při řešení uličních prostorů musí být rozvíjena veškerá dostupná technická infrastruktura.

Kanalizace:

Kanalizace je v řešeném území navržena jako oddílná, odvádějící splaškové vody z jednotlivých rodinných domů a dešťové vody z komunikací a zpevněných veřejných ploch.

Vodovod:

Vodovodní řady budou navrženy tak, aby umožnily napojení všech parcel.

Rozvody elektřiny a plynu:

Navržené řešení je podmíněno přeložkou stávajícího nadzemního vedení VN, které území diagonálně protíná. Přeložku je navrženo vést souběžně s navrženou trasou městského obchvatu a dále po obvodu řešené plochy.

V dalších stupních projektové dokumentace bude prověřena možnost napojení řešeného území na stávající trafostanici umístěnou v blízkosti Havlíčkovy ulice, případně možnost vybudování trafostanice nové. Navržené napojení bude prostřednictvím kabelu, který bude sveden do země a propojen mezi jednotlivými přípojkovými pilíři.

Řešené území je možné napojit na jednu z větví stávající plynovodní sítě, která se nachází v ulici Větrná. Rozvody plynu budou ukončeny ve sdružených přípojkových pilířích na hranicích stavebních pozemků.

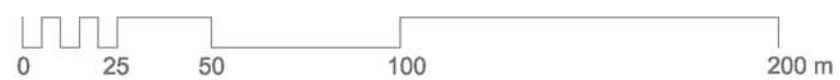
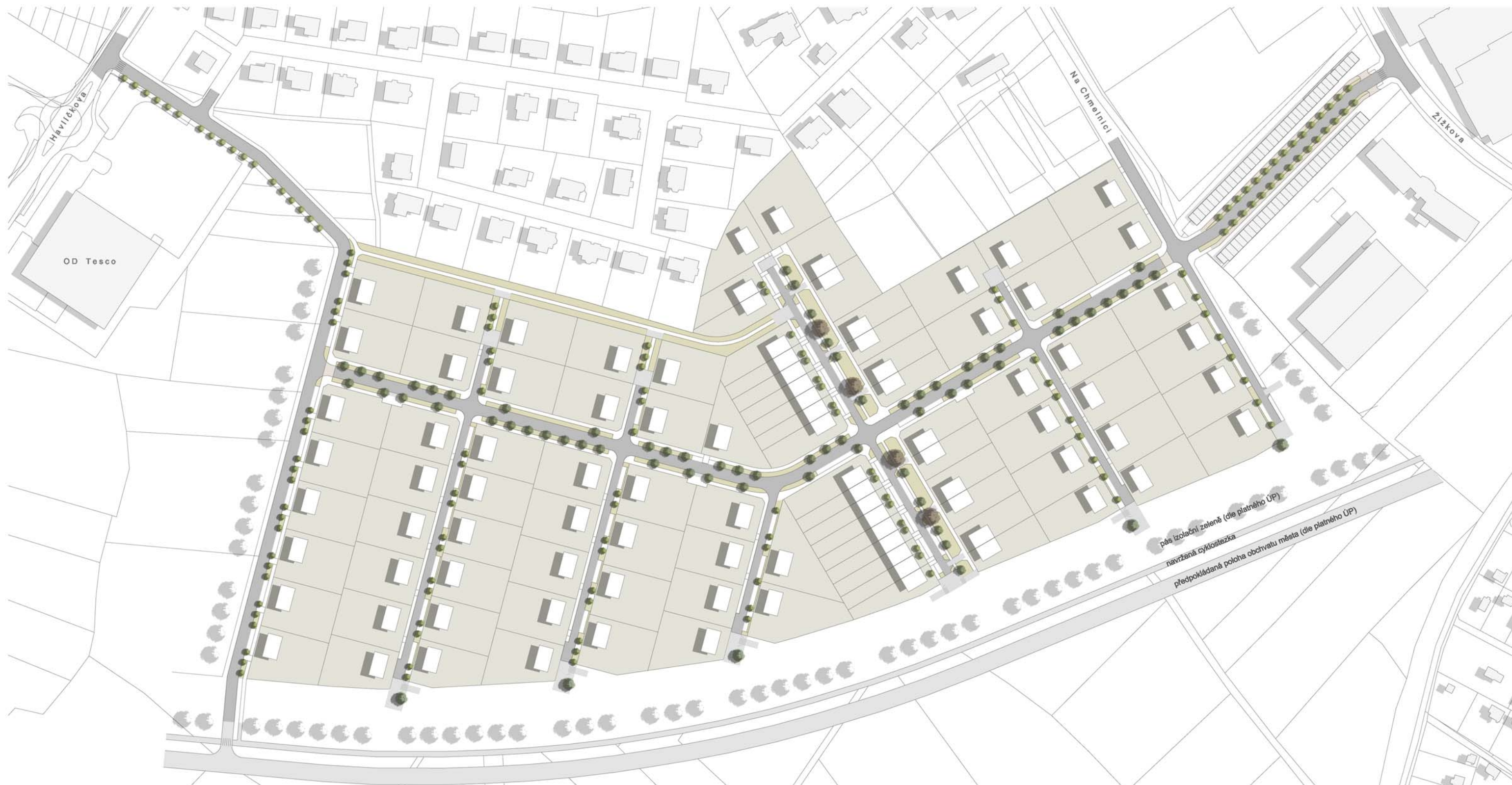
SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

01 - ANALÝZA ÚZEMÍ „SWOT“	1:2000
02 - VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:2000
03 - HLAVNÍ VÝKRES	1:1000
04 - VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1:2000
05 - VÝKRES ZELENĚ	1:2000
06 - DETAIL ULIČNÍHO PROFILU	1:200
07 - ILUSTRATIVNÍ VIZUALIZACE	----
08 - NÁVRH MOBILIÁŘE	----



Č.	NÁZEV	POPIS PROBLÉMU
1	Zastavitelná plocha pro bydlení	Řešené území umožňuje vznik relativně velkého počtu stavebních pozemků
2	Zábor volné krajiny	Situování na okraji sídla s sebou přináší diskutabilní zábor volné krajiny.
3	Dopravní napojení	Plochu není v současnosti možné optimálním způsobem napojit na stávající dopravní infrastrukturu.
4	Periferní poloha	Poloha na okraji sídla s sebou přináší nevýhody spojené s odtržením od zbytku města – obtížný přístup k základní občanské vybavenosti, atp.
5	Vedení VN	Přes plochu prochází nadzemní vedení vysokého napětí. Vznik zástavby na ní je tak podmíněno jeho přeložením.

- silné stránky
- slabé stránky
- příležitosti
- hrozby



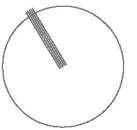
02

VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

1 : 2000

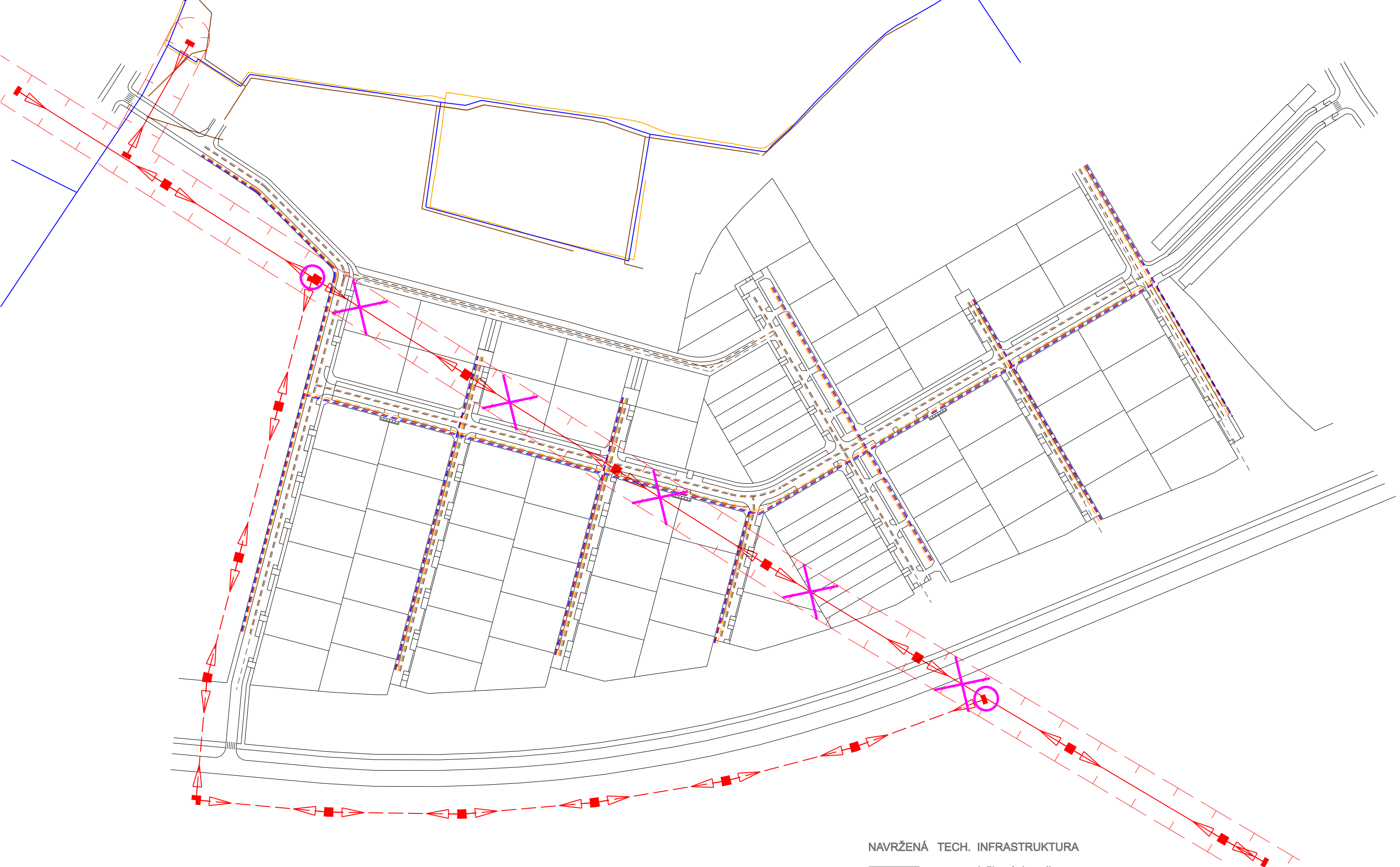


- NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ :**
- parcely pro výstavbu rodinných domů, označení parcely
 - osa ulice
 - uliční čára
 - stavební čára
 - plocha pro umístění kontejnerů na tříděný odpad
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY :**
- asfalt
 - dlažba - betonová kostka, maloformátová
 - dlažba - žulová kostka, žlutá, velkoformátová
 - dlažba - žulová kostka, šedá maloformátová; značení parkovacích pruhů: kostky z bílého křemene
 - dlažba - kombinovaná - betonová velkoformátová a žulová kostka šedá maloformátová
- ZELEŇ :**
- travnaté plochy na veřejných prostranstvích
 - nově navržená výsadba stromů
 - schématicky znázorněná izolační zeleň, mimo řešené území
- ETAPIZACE :**
- 1. etapa výstavby : parcely 01 - 34
 - 2. etapa výstavby : parcely 35 - 94



03

HLAVNÍ VÝKRES
1 : 1000

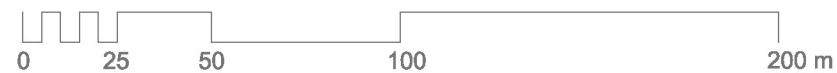
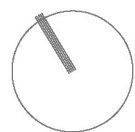


STÁVAJÍCÍ TECH. INFRASTRUKTURA

	jednotná kanalizace
	místní vodovod
	místní plynovod
	nadzemní vedení VN
	ochranné pásmo vedení VN

NAVRŽENÁ TECH. INFRASTRUKTURA

	splašková kanalizace
	dešťová kanalizace
	vodovod
	plynovod
	kabel vedení NN
	přeložka vedení VN
	rušený úsek vedení VN
	místo napojení přeložky na stávající síť

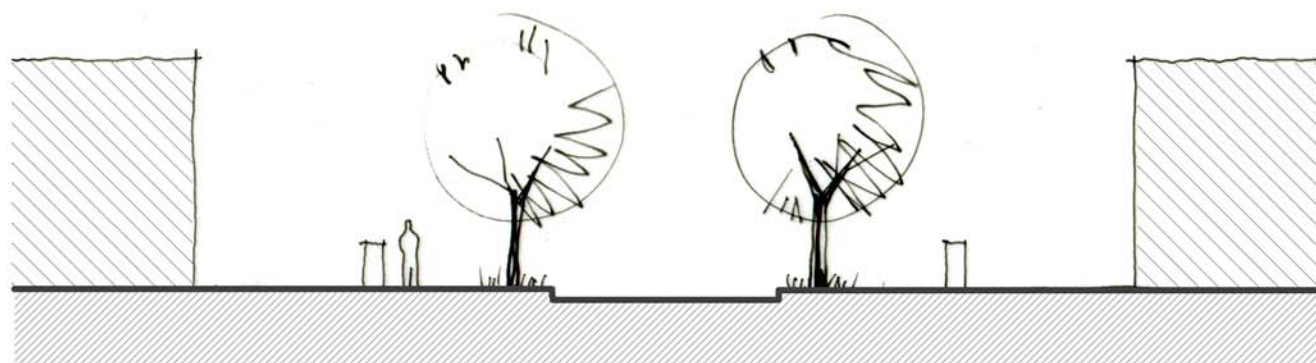


- travnaté plochy na veřejných prostranstvích
- javor červený
- javor mléč
- jírovec maďal
- bříza bělokorá
- katalpa trubačovitá
- schématicky znázorněná izolační zeleň, mimo řešené území

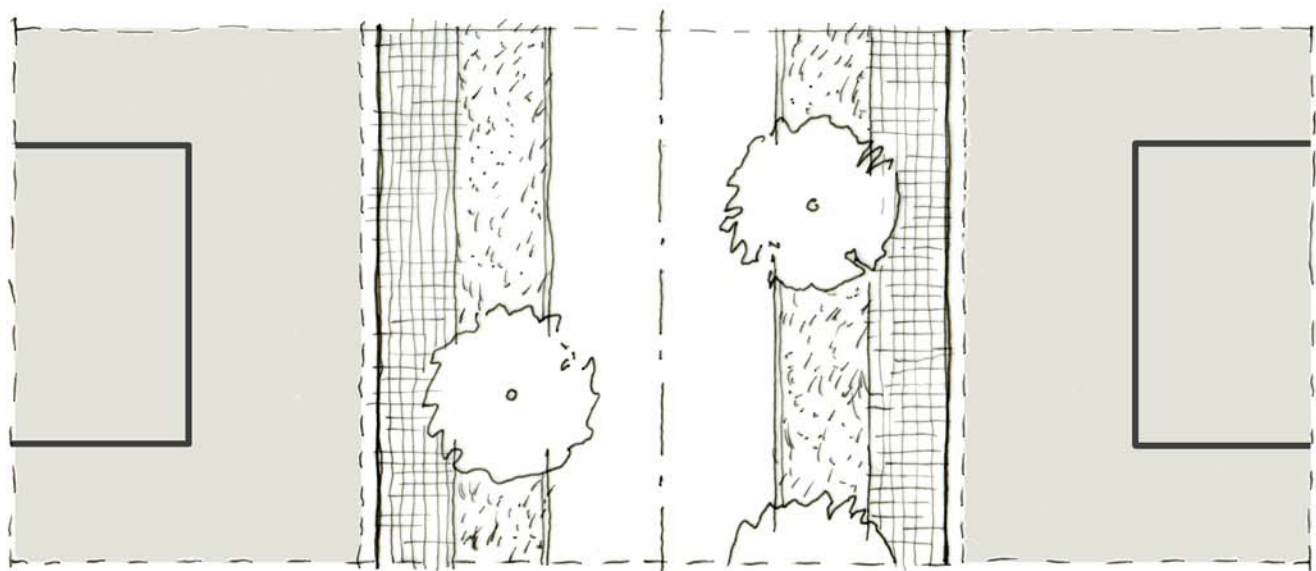
05

VÝKRES ZELENĚ

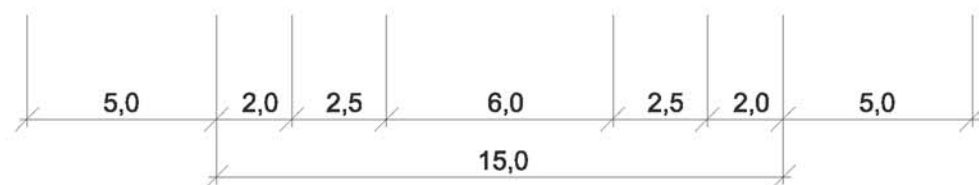
1 : 2000



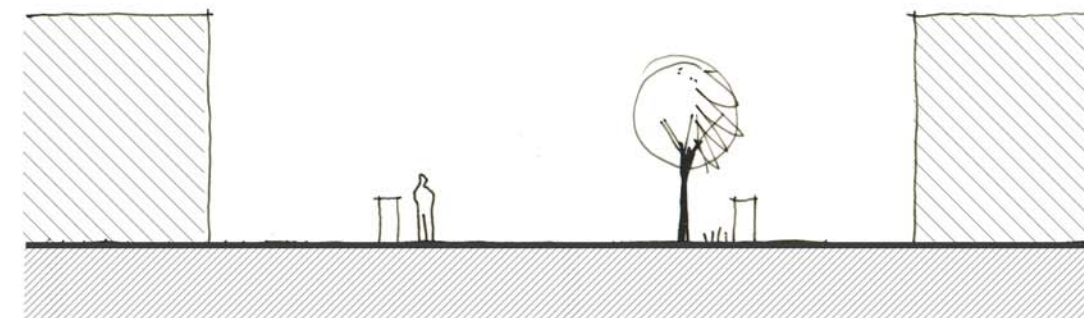
příčný řez



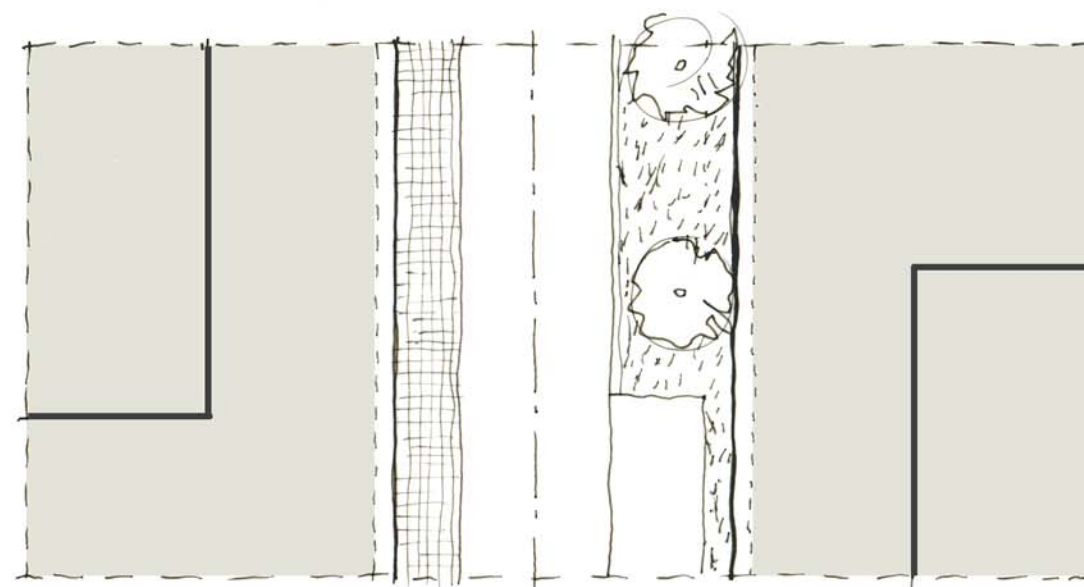
půdorys



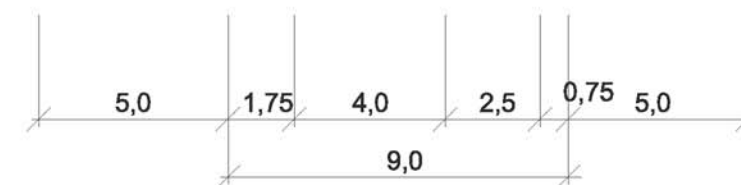
SBĚRNÁ (PÁTEŘNÍ) KOMUNIKACE



příčný řez



půdorys



VEDLEJŠÍ KOMUNIKACE





ODPADKOVÝ KOŠ

Cylindre CR120
 Betonový sokl, plastové opláštění
 Výrobce / dodavatel : mmcité a.s.



LAVIČKA

Vltau - VLT151
 Konstrukce z hliníkové slitiny, sedák i opěradlo z dřevěných lamel
 Rozměr: 1820 x 615 x 850 mm (d x š x v)
 Výrobce / dodavatel : mmcité a.s.



LAMPA

yoa
 hliníková slitina, výška cca. 4,5 m
 Výrobce / dodavatel : Schreder lighting LLC