

OBSAH

A. Textová část

- A.1.1 Základní údaje
- A.1.2 Uspořádání studie
- A.1.3 Výchozí podklady pro vypracování
- A.1.4 Hlavní cíle řešení
- A.1.5 Zhodnocení vztahu dříve zpracované územně plánovací dokumentace a návrhu US
- A.1.6 Vyhodnocení splnění zadání územní studie

- A.2 Návrh územní studie
 - A.2.1. Vymezení řešeného území
 - A.2.2. Vazby řešeného území na širší okolí
 - A.2.3. Koncepce návrhu
 - A.2.4. Urbanistické řešení
 - A.2.5. Regulační prvky prostorové
 - A.2.6 Limity území, zátopové území, dobývací prostory
 - A.2.7 Nakládání s odpady
 - A.2.8 Dopravní řešení
 - A.2.9 Kanalizace, vodovod
 - A.2.10 Zásobování elektrickou energií
 - A.2.11 Urbanistický propočet nákladů
 - A.2.12 Závěr zpracovatele

- A.3 Doklady
 - A.3.1 Město Soběslav – záznam konzultací

B. Výkresová část

Širší vztahy	M 1 : 10000	01
Výkres urbanistického návrhu	M 1 : 1000	02
Výkres technické infrastruktury	M 1 : 1000	03
Výkres vlastnických vztahů	M 1 : 1000	04
Výkres dopravního řešení	M 1 : 1000	05

A.1.1 Základní údaje

Název	Územní studie „U kotelny“ u sídliště Svákov, Soběslav
Obsah elaborátu	Návrh
Číslo zakázky	263 US /0213
Pořizovatel	Město Soběslav
Kraj	Jihočeský
Název zpracovatele	ASKA - architektonické studio Klokotská 105, Tábor tel: 381 256 408 Ing. arch. Jan Stach Ing. Bohuslav Jiřinec
Spolupráce	Ing. František Bobek – Energetika Ing. Jiří Lagner – dopravní řešení
Datum ukončení	červen 2013

A.1.2 Uspořádání studie

- A. Textová část
- A.1. Základní údaje
- A.2. Návrh územní studie
- A.3. Dokladová část
- B. Výkresová část

A.1.3 Výchozí podklady pro vypracování

Územní studie obytné zóny „U kotelny“ v Soběslavi je zpracována na základě smlouvy 263 US /0213 ze dne 25.2.2013 mezi objednatelem městem Soběslav a zhotovitelem ASKA-architektonické studio Tábor.

Pro zpracování bylo použito digitálních mapových podkladů rastrové mapy ÚP Soběslav. Rozsah řešeného území byl vyznačen v konceptu návrhu a při projednávání odsouhlasen. Pro návaznost na řešení okolního území byla použita Územní studie Soběslav- U centrální kotelny, zpracovatel UA Studia ing. arch. Š. Ťukalové z ledna 2009 a projekt komunikací a inž.sítí pro RD „U kotelny“-Soběslav, zpracovatele Ing.Jiřího Lagnera z července 2011.

A.1.4 Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem řešení je úprava části území z předchozí studie UA studia. Jde zejména o respektování vlastnických vztahů pozemků pro možnou etapovou realizace lokality. Vytvoří se tak podklad pro územní přípravu obytné zóny, napojení na technickou infrastrukturu a stanovení závazných linií a doplňujících či doporučených tras inženýrských sítí a komunikací, při sledování ekonomie jejich realizace. Územní studie rovněž stanoví podmínky zástavby jednotlivých navržených ploch, respektující schválený územní plán.

A.1.5 Zhodnocení vztahu dříve zpracované územně plánovací dokumentace a návrhu US

Návrh územní studie obytné zóny navazuje na Územní plán Soběslavi, který nabyl účinnosti 27.4.2012. Dále na již realizovanou část ZTV severovýchodní části území. Na jihovýchodě návrh navazuje na komunikační řešení územní studie UA projekce.

A.1.6 Vyhodnocení splnění zadání územní studie

V zadání jsou uvedeny závazné regulativy ploch stanovené územním plánem Soběslavi, které bude návrh územní studie respektovat. Výše uvedené požadavky byly územní studií akceptovány.

A.2 Návrh územní studie

Studie byla projednána v rozpracovanosti s pořizovatelem a s dopravním oddělením Policie ČR. Komisionálně bude projednána studie po vyzvání pořizovatelem.

A.2.1 Vymezení řešeného území

Jde o území 5,77 ha na severním okraji Soběslavi. Na severu je území vymezeno bývalou centrální kotelnou, na východě novou zástavbou rodinných domů z 1. etapy výstavby v ulicích V lukách a Na Jezárkách, na jihu Mrázkovou ulicí s objektem Senior domu a Rolničky, na západní straně komunikací k ČOV. Převážná většina plochy jsou postagrární zamokřená lada s četnými náletovými porosty stromů a keřů..

A.2.2. Vazby řešeného území na širší okolí

Jsou znázorněny ve výkrese č. 01. Vychází ze zpracovaného územního plánu Soběslavi. Příslušný stavební úřad je v Soběslavi.

A.2.3. Koncepce návrhu

Koncepce návrhu vychází z navržené komunikační osnova – základem jsou stávající komunikace k ČOV a ke kotelně propojené trojicí nových komunikací ve směru V-Z., v rámci možností, požadavky uvedené ve statích ochrany přírody, geologie a hydrogeologie. Koncepce zástavby a komunikačního systému respektuje limity území ze zákona.

A.2.4. Urbanistické řešení

Studie řeší návrh plochy pro nízkopodlažní bydlení v lokalitě značené v UP jako Z2 – U kotelny. Jde o plochu cca 5,7 ha. Koncepce respektuje přirozeně se vyvíjející urbanistickou strukturu sídliště Svákov, s propojením na krajinnou oblast u Lužnice. Severovýchodní část lokality, ulice V lukách a Na Jezárkách má již vybudovanou ZTV. Touto studií upravovaná část území koncipuje zástavbu a komunikační síť v kontextu se stávající pozemkovou pluzinou. Přestože je převážná část plochy ve vlastnictví města Soběslavi, umožní návrh eventuelní etapizaci realizace. Trojúhelníková plocha je komunikačně dořešena propojením stávajících obvodových komunikací příčnými ulicemi podél pozemkových hranic. Všechny komunikace jsou pro minimalizování jejich ploch oboustranně využitelné. Ze severu je propojovací komunikace odsazena od areálu sousední kotelny, protože zde půjde o provoz výroby a skladování a je nutné ochránit obytné objekty pásem zahrad podél společné hranice.

Veřejná prostranství pro toto nové obytné území je koncipováno mimo hlavní plochu mezi komunikací k čistírně a domov důchodců. Tato plocha je v platném UP navržena pro veřejnou zeleň. Předpokládá se zde zbudování dětských hřišť pro obytné území, isolační zeleň v ploše od domova důchodců a nezbytné dopravní vybavení pro sportovní a dětská hřiště. Plocha veřejného prostranství pro rozvojovou plochu U kotelny by měla být alespoň 2 000 m². Pro zbývající nutné prostranství je možné využít sousední plochy v sídlišti a minimální plochu veřejného prostranství s dětských hřištěm, navrženou na křížení propojovací komunikace Mrázkova-kotelna a již realizované ulice Na Jezárkách.

Celkové řešení představuje 50 stavebních parcel doplněných ve východní partii malým dětským hřištěm a s nezbytnou návazností na dětské a sportovní hřiště v parkové úpravě za komunikací k čistírně odpadních vod, směrem k domovu důchodců.

Životní prostředí

Lokalita má dobrou návaznost na okolní příměstskou krajinu, vytváří přechod mezi vysokopodlažními partiemi sídliště Svákov a nivou podél Lužnice nízkopodlažní zástavbou RD. V rámci zachování krajinného rázu je respektována výšková konfigurace terénu. Stávající, zejména vysoká, zeleň bude maximálně zachována. V místech lemujících řešené území kolem stávajících komunikací je navrženo doplnění ploch zeleně.

Kulturní a výtvarné hodnoty

V předmětném území se nenachází žádný objekt památkově chráněný ani pásmo jeho ochrany. Jihozápadně od lokality leží městský hřbitov, jeho ochranné pásmo nezasahuje do řešené lokality. Ochrana hřbitova je řešena respektováním v územním plánu navržené rezervní plochy pro veřejnou zeleň

A.2.5. Regulační prvky prostorové

Navržené a projednané trasy komunikací rozdělují řešené území do několika bloků. Přípustné jsou domy s maximálně dvěma nadzemními podlažními, s minimální vzdáleností umístění 6m od uliční čáry, střechy šikmé, sedlové či pultové. Objekty je možno podsklepit. Garáže musí být součástí objektů. Zastavěnost stavebních parcel nesmí překročit 30 %. Podstatná zůstává parcelace jednotlivých pozemků, umístění staveb je volné. Závazné jsou šířky a rozvržení veřejných ploch. Architektonické ztvárnění domů musí respektovat charakter okolní příměstské zástavby.

A.2.6 Limity území, zátopové území, dobývací prostory

Zájmové území je dle ÚP zastavitelné, současná zástavba je v rámci zastavěného území, definovaného v platném ÚP.

A.2.7 Nakládání s odpady

Nakládání s odpady se řídí příslušnými ustanoveními zákona o odpadech a koncepcí obce o nakládání s odpady. Pro svoz odpadu bude rozšířen princip svozu z celé městské části. Jde o formu centrálního svozu tříděného odpadu, a komunálního pevného odpadu z popelnicových kovových kontejnerů Technickými službami města, nebo firmou Rumpold. Každý RD bude mít na svém pozemku popelnici na komunální odpad. Kontejnery pro separovaný odpad budou umístěny v severní části v ploše veřejné zeleně u vjezdu do areálu bývalé kotelny.

A.2.8 Dopravní řešení

Širší vztahy - komunikace

Širší dopravní návaznosti zájmového území stavby části Svákovského sídliště tvoří místní komunikace-Mrázkova a nově zbudované komunikace na severovýchodní části této lokality, přiléhající ke garážím pod železniční tratí Soběslav-Tábor tj. ulice V lukách a Na Jezárkách. Silniční síť v blízkosti řešeného území tvoří komunikace I/3 Praha – České Budějovice – Dolní Dvořiště (po dokončení dálnice D3 bude přeznačena na II/603 a II/135 Soběslav – Bechyně. Na jihovýchodním okraji řešeného území přiléhá územní rezerva pro přeložku silnice II/135 vyznačenou v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje. Docházková vzdálenost z řešeného území k nejbližším zastávkám autobusů je 700 -750m na Hvíždalce.

Napojení na dopravní síť

Dopravní napojení obslužných komunikací je řešeno z místní stávající asfaltové komunikace Mrázkovy ulice, která tvoří jednu z páteřních komunikací na sídlišti Svákov.

Návrh komunikací

Vedení tras komunikací bylo konzultováno v konceptu s vedením města. Byly předloženy různé formy, lišící se délkou komunikací, tedy náklady na realizaci. Byla sledována také návaznost na majetkové vztahy proto, aby mohla být realizace prováděna etapovitě. Ve všech variantách byla respektována severojižní trasa-spojnice mezi ulicí Mrázkovou a kotelnou s již zrealizovanou severovýchodní částí území a také stávající komunikace kolem objektu Rolničky směrem k čistírně odpadních vod. Odsouhlasená varianta tak zahrnuje 3 nové větve, propojující zmíněné stávající komunikace vždy ve směru nynějších majetkových hranic.

Pojízdné komunikace v zájmovém území možno zařadit dle ČSN 736110 do funkční skupiny místních komunikací C-obslužné. Obslužné komunikace jsou uvažovány v typu příčného uspořádání MO2 7/30 - jako obousměrné dvoupruhové s šířkou 6,0m mezi obrubníky. Po jedné straně straně je chodník o šířce 2m, na protější straně variantně zelený pruh šířky rovněž 2m.

Povrch obslužných komunikací bude asfaltový. Konstruktivní skladba musí umožnit občasné přejezdy nákladních aut (popeláři, stěhování, údržba a pod.).

Odvodnění povrchů je uvažováno typovými uličními vpustmi zaústěnými do nové dešťové kanalizace.

Řešení dopravy v klidu

Parkování a odstavení vozidel vlastníků přilehlých parcel budou řešit tito vlastníci na svých pozemcích.. Nové, avšak mimo řešené území je navrženo parkoviště pro budoucí hřiště a sportovní areál jižně od komunikace k ČOV. Počet parkovacích míst je 39, včetně příslušných pro tělesně postižené.

Zásady zajištění požární ochrany

Komunikace jsou řešeny tak, aby byl zajištěn příjezd požárních vozidel k přilehlým objektům.

Zajištění bezpečnosti provozu

Na výkrese č. 05 Dopravní řešení jsou na všech křižovatkách vymezeny rozhledové trojúhelníky. V rámci lokality se předpokládá minimální využívání svislého dopravního značení s aplikováním pravidla přednosti zprava.

Řešení pro užívání osobami s omezenou mobilitou

V místech určených pro přecházení chodců přes obslužné komunikace budou řešeny bezbarierové úpravy (obrubníky snížené na +2cm nad povrchem silnice) a slepecké úpravy (varovné pásy ze „slepecké“ dlažby šířky 40cm podél obrubníků). Podélný sklon chodníků bude do 8%. Vodící linie pro nevidomé bude uliční čára (podezdávky plotů a pod.).

Doprava pro pěší a cyklistická doprava

Podél většiny řešených komunikací jsou navrženy chodníky pro pěší. Tyto jsou jak jednostranné, tak i oboustranné. Odvodnění povrchu veřejných ploch bude provedeno vpusti menších rozměrů či liniové odvodňovače přizpůsobené pěšímu a cyklistickému provozu. Vzhledem k předpokládané mechanizované údržbě (odhrnování sněhu, posyp, čištění, ...) je navržena samostatných chodníků 2,0 m. Stezky pro smíšený provoz pěších a cyklistů, či samostatné cyklostezky nejsou v území navrženy vzhledem k předpokládané nízké intenzitě automobilového provozu v území.

A.2.9 Kanalizace, vodovod, plynovod

Kanalizace

Současný stav

Město Soběslav je odkanalizováno převážně jednotnou kanalizační soustavou. Na tuto soustavu je připojeno i území Svákovského sídliště. Severní část – tj. výstavba v ulicích V lukách a Na Jezárkách je napojena na nový kanalizační řad vedoucí přímo na ČOV. Jižní část od Mrázkovy ulice je svedena do čerpací stanice „Hvíždalka“, od je čerpána na ČOV. Finálním recipientem pro celý Svákov je čistírna odpadních vod „Soběslav“.

Návrh řešení

Vzhledem k výskytu podzemní vody a zamokření pozemků se předpokládá vybudování oddílné kanalizační soustavy, přičemž stávající řad z ulice V lukách bude využíván jako splašková kanalizace. Nová dešťová kanalizace bude nadimenzována i pro výhledové připojení nedaleké rozvojové plochy Z1 – Pod Klenovicemi. Trasa dešťového sběrače bude v souběhu se stávajícím sberačem, recipientem dešťových vod bude řeka Lužnice.

Vodovod

Současný stav

Správním území obce Soběslav je protnuto hlavním řadem skupinového vodovodu Veselí-Soběslav- Tábor- Milevsko. Hlavním zdrojem je vodárenská věž Římov s úpravou vody Plav. Soběslav je napojena na tlakové pásmo VDJ Chlebov (1000m³). Jednotlivé řady vodovodní sítě jsou v poměrně dobrém stavu.

Návrh řešení

Spotřeba vody: $Q_p=40,00\text{m}^3/\text{den}= 0,46 \text{ l/s}$

$Q_d=0,63 \text{ l/s}$

$Q_{h\text{max}}= 1,15 \text{ l/s}$

Řešení je zpracováno ve vazbě na současnou koncepci zásobování města vodou a na existující podmínky vodohospodářské infrastruktury v území. To se nachází v pásmu VDJ Chlebov 453,50 m.n.m. Místem napojení pro obytný soubor budou stávající řady v komunikacích k ČOV a ke kotelně. Vodovodní řady budou vedeny ve veřejných uličních profílech- materiál IPE DN 90 a 63. Na trase budou osazeny venkovní požární hydranty.

Plynovod

Současný stav

Oblast Soběslavi je napojena na vysokotlaký systém VTL přípojkou do regulační stanice u Dírenského potoka, z které je zásobována středotlaká síť města.

Návrh řešení

Pro zásobování budou využity stávající řady v Mrázkově ulici a v ulici V Lukách. Středotlaké rozvody budou vedeny v jednotlivých uličních profilech. Domy a objekty budou připojeny přípojkami, ukončenými ve skříních HUP se středotlakým regulátorem a plynoměrem.

A.2.10 Zásobování elektrickou energií

Transformační stanice VN/NN

Pro navrhovanou lokalitu nových rodinných domů není nutné vybudovat novou transformační stanici 22/0,4 kV. Budou využity stávající, a to TS Kotelna 1x630 kVA a TS EGC 2x630 kVA.

Vedení VN - přeložení

V navrhované lokalitě rodinných domků se nachází stávající kabelové vedení VN 22 kV. Toto kabelové vedení bude nutno přeložit do nově vybudovaných chodníků v lokalitě. Stávající kabelové vedení VN bude přerušeno a dvakrát naspojováno na nové kabelové vedení, které se uloží do nově budovaných chodníků a v chrániče též bude křížit nově navrhované vozovky. Stávající kabelové vedení VN bude demontováno a odstraněno z pozemků určených pro rodinné domky.

Na nákladech na přeložku kabelového vedení VN se bude spolupodílet investor lokality a E.ON Česká republika, s r.o.

Vedení NN

Vyvedení výkonu z transformační stanice bude provedeno zemním kabelovým vedením NN.

Rozsah, průřez a provedení kabelového vedení NN bude určen v prováděcím projektu a bude záviset na výši požadovaného příkonu.

Kabelová vedení VN a NN ve společné trase se budou pokládat současně.

Náklady na realizaci zajištění dodávky elektrické energie do navrhované lokality tj. prováděcí projektovou dokumentaci, zajištění stavebního povolení a stavebně-montážní práce hradí E.ON Česká republika, s.r.o.

Náklady na zřízení elektroměrového pilíře hradí stavebník. Náklady na zřízení elektroměrového pilíře se pohybují od cca 15.000,-- Kč výše dle provedení.

Ochranná pásma energetických zařízení

Ochranné pásmo stávajících vedení 22 kV je 10 m na každou stranu od krajního vodiče, neboť se jedná o vedení budovaná před platností zákona 222/94 Sb.

Pro vedení budovaná po 1.1.1995 platí ochranná pásma podle zákona 222/94 Sb. Ochranné pásmo vzdušného vedení 22 kV podle tohoto zákona je 7 m na každou stranu od krajního vodiče. Pro izolované vodiče VN je ochranné pásmo 2 m od krajního vodiče.

Stožárová transformační stanice je podle tohoto zákona součástí vedení VN.

Vzdálenost obytných objektů od transformační stanice je ovlivněna výkonem transformátoru, zejména pak hygienickými požadavky na hlučnost a činí např. u transformátoru 400 kVA 15 m.

Ochranné pásmo zemních kabelů všech napětí je 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

Vedení V.O.

Pro danou lokalitu je navrženo kabelové vedení V.O. v počtu cca 22 světelných bodů.

Náklady na realizaci osvětlení jsou odhadnuty na cca 440 tisíc Kč.

A.2.11 Orientační propočet nákladů

Doprava

komunikace :	celkové plocha 5 870 m ² 5.870 m ² x 2.000,- Kč/m ²	11,740.000,- Kč
chodníky, pěší komunikace obytné zóny :	celková plocha 3 710 m ² 3.710 m ² x 1.500,- Kč/m ²	5,565.000,- Kč
veřejná prostranství-sportovní a dětské hřiště,park :	celková plocha 5 660 m ² 930 m ² x 900,- Kč/m ²	837.500,- Kč
(z toho mimo řešené území	4 730 m ² x 900,- Kč/m ²	4,257.000,- Kč)

Vodovod

DN 90739 m á 2600,-..... 1,921.400,- Kč

Kanalizace

Splašková kanalizace

DN 300.....733 m á 3200,-..... 2,345.600,- Kč

Dešťová kanalizace

DN 300872 m á 3200,-..... 2,790.400,- Kč

Příprava pro budoucí napojení dalších lokalit:

DN 800.... 206 m á 9500,-..... 1,957.000,- Kč

Dešťový sběrač do recipientu(mimo lokalitu):

DN 800410 m á 9500,-..... 3,895.000,- Kč

Plynovod

DN 110.....1065 m á 1800,-..... 1,917.000,- Kč

Zásobování el. Energii

Přeložení kabelové trasy VN (podíl) 180 000,- Kč

Náklady na realizaci osvětlení jsou odhadnuty na cca 440.000,- Kč

(V případě přeložení VN náklady vzrostou o kabelové vedení VN- částečně hradí EON-cca 60%.
Orientační náklady vč. projektové dokumentace na realizaci přeložky 225 bm á 2000,-Kč t,j. 450 000,- Kč)

ZÁKLADNÍ TECHNICKÁ VYBAVENOST CELKEM **27, 736..900,- Kč**

VYVOLANÉ INVESTICE MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
(veřejné prostranství, dešťový sběrač) 10,109,000,- Kč

A.2.12 Závěr zpracovatele

Upřesnění cen ZTV je možné po zpracování projektu. Celkový počet nových parcel je 50. Realizací rozvojové zóny U kotelny dojde k nárůstu obyvatel o zhruba 175.

A.3 Dokladová část

A.3.1 Město Soběslav – konzultační pokyny pro zpracování návrhu

SEZNAM PŘÍLOH

A.Textová část

B.Výkresová část

Širší vztahy	01
Výkres urbanistického návrhu	02
Výkres technické infrastruktury	03
Výkres vlastnických vztahů	04
Výkres dopravního řešení	05

SEZNAM PŘÍLOH

A.Textová část

B.Výkresová část

Širší vztahy	01
Výkres urbanistického návrhu	02
Výkres technické infrastruktury	03
Výkres vlastnických vztahů	04
Výkres dopravního řešení	05

SEZNAM PŘÍLOH

A.Textová část

B.Výkresová část

Širší vztahy	01
Výkres urbanistického návrhu	02
Výkres technické infrastruktury	03
Výkres vlastnických vztahů	04
Výkres dopravního řešení	05

SEZNAM PŘÍLOH

A.Textová část

B.Výkresová část

Širší vztahy	01
Výkres urbanistického návrhu	02
Výkres technické infrastruktury	03
Výkres vlastnických vztahů	04
Výkres dopravního řešení	05

