

OBSAH

A. Základní údaje

- 1) zdůvodnění pořízení studie
- 2) rozsah řešeného území
- 3) požadavky na urbanistickou koncepci
- 4) podklady pro zpracování studie

B. Řešení územní studie

- 1) vymezení a popis řešené plochy
- 2) urbanistická koncepce
- 3) prostorové uspořádání staveb
- 4) dopravní řešení
- 5) řešení veřejné infrastruktury
- 6) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- 7) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu
- 8) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření
- 9) orientační propočet nákladů

C. Výkresová část

Výkres urbanistického návrhu	M 1 : 1 000	02
Výkres technické infrastruktury	M 1 : 1 000	03
Výkres dopravního řešení	M 1 : 1 000	04
Výkres vlastnických vztahů	M 1 : 2 000	05

Identifikační údaje

<i>název akce</i>	Studie změny funkčního využití Na ohradách v Soběslavi		
<i>stupeň dokumentace</i>	Studie		
<i>objednatel</i>	Město Soběslav Náměstí republiky 59/I, 392 01 Soběslav, IČ 00252921		
<i>pořizovatel</i>	Město Soběslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje, oddělení územního plánování a památkové péče Náměstí republiky 55/I, 392 01 Soběslav, IČ 00252921		
<i>zhotovitel</i>	ASKA – architektonické studio, Ing. arch. Jan Stach, Klokotská 105, 390 01 Tábor, IČ 103 23 406		
<i>datum</i>	červen 2019	<i>číslo zakázky</i>	284US/1118
<i>schváleno pořizovatelem</i>	<i>Dne</i>	<i>podpis</i>	<i>razítko</i>

A) Základní údaje

1) zdůvodnění pořízení studie

Řešené území dle platného územního plánu sdružuje několik funkcí. Jejich existence a rozsah jsou ovlivněny realizací další etapy IV. železničního koridoru Veselí n. Lužnicí - Doubí. Odklání se trasa železnice severně od nádraží směrem k východu a původní pozemky ČD bude možno využít pro jiné funkce. Proto vedení města zadalo objednávkou č. 186/2018 zpracování této studie pro upřesnění eventuelní změny UP v tomto prostoru. V lednu 2019 byl zpracován koncept studie, po konzultacích s vedením města byla pak studie dopracována a odevzdána.

V návaznosti na výsledky dalších konzultací objednatele s majiteli nemovitostí byly dále postupně zpracovány varianty řešení využití ploch. Studie byla upravována dle připomínek z 25.3., 15.4., 14.5., 23.5. a konzultace z 20.5.2019.

V území je navrženo 1,6 ha ploch pro bydlení, dále jsou navrženy plochy pro veřejná prostranství, pro občanské vybavení a veřejnou zeleň včetně související dopravní a technická vybavenosti.

Realizací rozvojové plochy Na ohradách tak může dojít k nárůstu obyvatel o zhruba 30.

2) rozsah řešeného území

Řešené území je vymezeno plochou o rozloze 4,5 ha v katastrálním území Soběslav, zahrnující rozvojové plochy Z14 a Z57 dle platného UP.

3) požadavky na urbanistickou koncepci

V současně platném UP je území navrženo jako :

Z 14 – „Na Ohradách I“

Plocha je určena pro veřejné prostranství, případné rozšíření stávajícího výrobního areálu a omezeně v části plochy méně ovlivněné hlukem z dopravy pro nízkopodlažní bydlení. Část lokality se nachází v OP železnice. Součástí plochy Z14 je i nová komunikace mezi ulicí Petra Bezruče a přeložkou silnice II/135 jako náhrada rušeného železničního přejezdu.

Z 57 – „Na Ohradách II“

Plocha je určena smíšenou obytnou funkcí, Část lokality se nachází v OP železnice. Plocha SO je podmíněně vhodná k zástavbě po prokázání splnění hygienických limitů z hlediska hluku z dopravy a dořešení přístupu z místní komunikace.

Dle Zadání je cílem řešení upřesnění komunikační osnovy a funkční využití lokality v návaznosti na dokumentaci železničního koridoru včetně jeho protihlukových opatření.

Dalším požadavkem pořizovatele byla změna funkce plochy při severním okraji místo současné VS - výroba služby na OV- občanské vybavení, přechodné ubytování.

4) podklady pro zpracování studie

Pro zpracování bylo použito digitálních vektorových map dostupných na serveru CÚZK ve verzi z prosince 2018.. Dále pořizovatel poskytl dokumentace Modernizace trati Veselí-Doubí 2.etapa Metrostavu Praha-viz doklady.

Majetkoprávní vztahy byly získány z veřejného portálu CUZK platné k 11/2018.

Pro inženýrské sítě bylo využito údajů z UAP a speciálně vyžádané údaje ČAVAK, CETIN. Rozsah řešeného území byl vyznačen v konceptu návrhu a při projednávání odsouhlasen.

B) Řešení studie

1) vymezení a popis řešené plochy

Předmětné území je minimálně svažité k severozápadu. Výškový rozdíl mezi nejvyššími partiemi na jihu a severním okrajem je cca 5 m.

Z hlediska vazeb na širší okolí se jedná o území v centru města tvořící předěl mezi obytnými plochami bytových domů na západě a výrobními plochami na východě za tratí ČD. Proto je legitimní dotvoření a rozšíření ploch veřejného prostranství.

Plocha mezi navrženou trasou ČD a její původní trasou je navržena pro bydlení v RD. Na jejím severním okraji je navržena změna plocha rozvoje výroby pro sousední areál na možnost přechodného ubytování ubytování. Dále je navrženo další rozšíření parkovacích ploch v území a možná konverze stávající zahrádkářské kolonie na

Jižní okraj řešeného území sousedí s plochami garáží, využitých zřejmě pro sousední bytové domy v ulici Na ohradách.

2) urbanistická koncepce

Koncepčně jde konkretizaci poměrně nesourodého současného využití ploch na okraji historického centra města. Odkloněním železničního koridoru k východu se dále otevře prostor mezi nynějším parkem za bytovými domy podél ulice Na Ohradě.

V současnosti jsou zde 2 areály zahrádkářských kolonií, které jsou tradičně propojením života Soběslavských obyvatel s přírodním zázemím. Pak jsou zde řadové garáže, které jsou využívány právě občany z bytových domů a zřejmě nestačí aktuálnímu stupni automobilizace.

Cílem studie je dotvoření příjemného kvalitního obytného prostředí obytné zóny i s možností rozšíření veřejného prostranství a s eventuelní návazností rozvoje občanského vybavení při severním okraji řešeného území. Realizací železničního koridoru dojde k uzavření současného železničního přejezdu z centra do průmyslové zony a dále do Chlebova.

Vodící linii návrhu je již naprojektovaná přeložka silnice silnice II/135 tvořící propojení dálnice s centrem města a z ní odbočení nově navržené komunikace k jihu umístěné v prostoru zrušeného železniční tratě a jejího násypu.

Přeložka při severním okraji bude dopravně zajišťovat připojení celého vnitřní města na dálnici, tudíž zde bude poměrně intenzivní provoz. Komunikace na zrušeném železničního násypu bude dopravně zajišťovat provoz mezi přednádražím s „výpadovkou“ na dálnici a opačně. Vznikne tak propojení k přednádražnímu prostoru a dále navazující zástavby jihu města Soběslavi.

Zklidnění je možné očekávat od zaslepeného přejezdu na Chlebov (a do průmyslové čtvrti) směrem do centra města.

Pro zlepšení problematiky parkování je v řešené ploše doplněna další řada garáží.

Životní prostředí

Pro novou trasu železničního koridoru bude v jeho rámci vystavěna protihluková zeď. Jsou navrženy plochy veřejné zeleně pro odclonění liniových tras silnice a železnice. Pro nekolik parcel podmíněně využitelných rodinných domů bude doporučenou podmínkou vytvoření protihlukové zdi jako severního ohrazení těchto stavebních pozemků s výškou dle nově navržené nivelety přeložky silnice, rovněž odcloněním hraničními zdmi od přeložky silnice silnice II/135 pro eliminaci hlukové zátěže. Protihluková ochrana bude prokázána ve stavebním řízení těchto RD. Viz výkresová část.

Navržené plochy veřejných prostranství s dětskými hřišti budou mít převahu plošné i vysoké zeleně s maximálním využitím stávající vzrostlé zeleně.

3) prostorové uspořádání staveb

Z územního plánu vyplývají obecné funkční a prostorové požadavky na umístění staveb v plochách s následujícím označením :

BR - Plochy bydlení - nízkopodlažní bytová zástavba

Hlavní využití:

Území s převažujícím charakterem individuálně obytným umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné využití:

- rodinné domy izolované, řadové, skupinové, v VPZ Nedvědice pouze RD izolované
- umístění objektů občanské vybavenosti a nerušivých živností lokálního významu
- malá sportovní zařízení
- umístění odstavných stání a garáží sloužících potřebám funkčního využití, nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň plošná, liniiová a ochranná

Podmíněně přípustné využití:

- děje a zařízení poskytující nevýrobní služby, ubytovací, stravovací a sportovní, nepřekračující svým významem místní dosah.
- činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, drobných pěstitelských činností, nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou.
- nízkopodlažní bytové domy za předpokladu návaznosti na stávající vícepodlažní zástavbu
- zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu území.
- Přístavby, dostavby a stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (garáže, přístřešky...) s ohledem na urbanistické a architektonické hodnoty území
- dopravní a technická infrastruktura, která nemá nadmístní charakter, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu

- Objekty solitérní i skupinové, podlažnost 1 – 2,5; mimo VPZ Nedvědice
- v VPZ Nedvědice nejsou přípustné sdružené garáže od 3 stání výše
-

V k.ú. Soběslav mohou zastavěné a zpevněné plochy mohou tvořit maximálně 50 % výměry stavebních parcel, v k.ú. Nedvědice a Chlebov maximálně 40% výměry stavebních parcel.

Pro VPZ Nedvědice uchovat rozvolněnou zástavbu, minimální výměra nově vznikajícího stavebního pozemku 2000 m², souhrn výměr stávajících stavebního pozemků pro 1 stavbu hlavní nesmí být zmenšen na plochu menší než 2000 m². Zástavba bude mít charakter zemědělské usedlosti. Obytné stavení obdélný půdorys o poměrech stran min. 2/3.

OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

Zahrnují plochy staveb pro občanského vybavení a veřejných prostranství a dále plochy související dopravní a technické infrastruktury.

Jde o plochy staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, např. nerušící výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Přípustné využití:

- zařízení školská, zdravotnická, sociální péče, kulturní a církevní
- zařízení obchodu, prodeje a služeb
- zařízení ubytování a stravování
- zařízení zájmové činnosti
- administrativní a správní objekty
- objekty doprovodné a zabezpečující provoz a potřeby území, klubovny, šatny a sociální zařízení
- odstavná místa a parkoviště s vazbou na dominantní funkci
- inženýrské sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň plošná, liniová a ochranná

Podmíněně přípustné:

- bydlení, pokud není v kolizi s funkcí hlavní (např. byt správce)
- dopravní infrastruktura, která nemá nadmístní charakter, pokud svým umístěním neomezuje hlavní funkci

Nepřípustné využití:

Jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

DS - dopravní infrastruktura - silniční

Hlavní využití:

Plochy komunikací a dopravních zařízení včetně souvisejících terénních úprav– odstavná stání, parkoviště, čerpací stanice pohonných hmot.

Přípustné využití:

- dálnice
- silnice I. II. a III. třídy
- místní komunikace, chodníky, cyklostezky, účelové komunikace
- terénní úpravy a stavby (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty)
- odstavná stání, parkoviště
- hromadné a řadové garáže
- čerpací stanice pohonných hmot
- doprovodná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití:

Objekty technické infrastruktury, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci (viz přípustné využití)

Nepřípustné využití:

Jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

PV –veřejná prostranství

Hlavní využití:

Plochy jednotlivých druhů veřejných prostranství a další související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství

Přípustné využití:

- plochy dopravní a technické infrastruktury,

- plochy občanského vybavení (např. dětská hřiště, drobné sakrální stavby, hasičské zbrojnice, pomníky a památníky, informační tabule)
- zeleň plošná, liniová, parková

Podmíněně přípustné využití:

- malé vodní plochy
- odstavná stání, parkoviště, pokud svým umístěním neomezují hlavní funkci
- stavby občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství (např. prodejní stánky, veřejná WC apod.)

Nepřípustné využití

- objekty funkčně nesouvisející s určením zóny

ZS - zeleň soukromá a vyhrazená

Hlavní využití:

Sady a zahrady.

Přípustné jsou:

- zeleň plošná, liniová, vysoká
- stávající prvky městského opevnění v centrální části města

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby majitelů pozemků v rámci jejich hospodářské činnosti
- objekty dopravní a technické infrastruktury slučitelné s určením zóny
- objekty pro bydlení, za podmínky, že pozemek stavby rodinného domu musí být přímo napojen na místní komunikaci.

Nepřípustné využití:

Jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu

Zastavěné a zpevněné plochy mohou tvořit max 40 % plochy.

ZO- zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití:

Souvislé porosty střední a vysoké zeleně sloužící jako hluková a optická clona.

Přípustné využití:

- zeleň plošná, liniová, vysoká
- keřové podsady
- protierozní výsadby

Podmíněně přípustné využití:

- objekty dopravní a technické infrastruktury, pokud svým umístěním neohrožují hlavní funkci (viz přípustné využití)

Nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

4) dopravní řešení

Po přeložení železniční trati v rámci stavby IV. železničního koridoru úsek Doubí – Soběslav východním směrem bude stávající železniční svršek i spodek rozebrán, Současně dojde ke zrušení stávajícího železničního přejezdu v ulici Petra Bezruče. Součástí výstavby IV. železničního koridoru je přeložka silnice II/135 mimo současně zastavěné území Zvěrotic. Studie navrhuje v souladu s dopravní koncepcí územního plánu napojení ulice Petra Bezruče na přeložku silnice II/135 ve stopě opouštěné železniční tratě. Dále je navrženo doplnění dalších parkovacích stání.

Všechny navržené komunikace jsou dvoupruhové obousměrné. Propojovací komunikace mezi ulicemi Petra Bezruče a silnicí II/135 je navržena v kategorii M8/30, umožňující případný provoz autobusů linkové dopravy ze silnice II/135 na autobusový terminál u nádraží bez zatěžování centra města.

Doprava pro pěší a cyklistická doprava

Obousměrné místní komunikace jsou navrženy s jednostranným chodníkem.

Povrch sjezdů přes chodník bude zádlážba shodná s povrchem chodníku. Konstruktivní skladba musí umožnit občasné přejezdy nákladních aut (popeláři, stěhování, údržba a pod.).

Řešení dopravy v klidu

Parkování a odstavování vozidel bude řešeno na jednotlivých pozemcích vlastníků.

5) řešení veřejné infrastruktury

Odkanalizování

Kanalizace bude oddílná.

Spláskové vody budou odváděny do stávající kanalizace zaústěné do ČOV Soběslav

Kanalizační řad bude z kameninového potrubí DN 250 mm.

Dešťové vody

Dešťové vody z chodníku a komunikace budou zasakovány, popřípadě sváděny systémem dešťové kanalizace a otevřených příkopů a vodotečí do Černovického potoka. Dešťové vody ze zpevněných ploch a objektů stavebních parcel budou likvidovány na vlastních pozemcích.

Vodovod

Lokalita „Na Ohradách“ bude napojena na stávající vodovodní řad probíhající přes řešené území.

Vodovodní řad bude z materiálu IPE DN 90 a 63.

Zásobování elektrickou energií

Pro navrhovanou zástavbu v řešené lokalitě bude nutné doplnit stávající rozvody NN popřípadě zřídit nové kabelové rozvody NN ze stávající trafostanice v ulici Na Ohradě.

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

Veřejné osvětlení

V řešené lokalitě je navrženo umístění 11 nových svítidel napájených z doplněných rozvodů veřejného osvětlení.

Plynofikace

Město Soběslav je v současnosti plně plynofikováno. Rozsah napojení řešené lokality závisí na koncepčních úvahách distributora a zájmu investorů. Případné napojení je možné realizovat z řady v ulici Na Ohradě, resp. Petra Bezruče.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady se řídí příslušnými ustanoveními zákona o odpadech a koncepcí obce o nakládání s odpady. Pro svoz separovaného odpadu bude zachován princip svozu z města Soběslav do jím zřízeného sběrného dvora.

Nové kontejnerové stanoviště pro řešenou lokalitu „Na Ohradách“ bude umístěno v navržené ploše veřejné zeleně. Každý investor bude mít na svém pozemku nádobu na komunální odpad.

Veřejné prostranství

V studii je navržena úprava stávajícího veřejného prostranství.

6) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území ani jeho těsném sousedství se nenachází žádný objekt chráněný podle zvláštních právních předpisů, podmínky pro ochranu krajinného rázu a charakteru zástavby jsou dané v kapitole 3 prostorové uspořádání staveb.

7) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu**Podmínky ochrany veřejného zdraví****- hlukové limity**

Při umísťování staveb s chráněnými prostory z hlediska ochrany před škodlivými účinky hluku a vibrací na styku s plochami dopravní infrastruktury je ze strany investora nutné doložit posudek o splnění přípustných limitů hluku z přilehlé komunikace.

- užívání osobami s omezenou mobilitou

V místech určených pro přecházení chodců přes obslužné komunikace budou řešeny úpravy pro užívání osobami s omezenou schopností pohybu (obrubníky snížené na +2cm nad povrchem silnice) a úpravy pro užívání osobami s omezenou schopností orientace (varovné pásy z hmatově a vizuálně kontrastní dlažby šířky 40cm podél obrubníků a signální pásy). Podélný sklon chodníků bude do 8%. Vodící linií pro nevidomé bude uliční čára (podezdívky plotů a pod.).

Zásady zajištění požární ochrany

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

Koncepce zásobování požární vodou se nemění tj. nejbližším zdrojem požární vody jsou podzemní a nadzemní hydranty osazené na vodovodních řadech.

8) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření

V řešeném území nejsou vymezeny

9) orientační propočty nákladů

Doprava

Komunikace - 3400 m², vjezdy a pojížděné plochy u parkovišť 860 m²

Parkoviště 380 m², celkem

4640 m² x 2.000,- Kč/m² = 9 280 000,- Kč

chodníky: celková plocha 940 m²

940 m² x 1.500,- Kč/m² = 1 410 000,- Kč

Vodovod

DN 90360 bm á 2600,- Kč..... = 940 000 Kč

Kanalizace

DN 250.....400 bm á 3200,- Kč..... = 1 280 000,- Kč

Plynovod

DN 63530 bm á 2600,-Kč = 1 378 000,- Kč

Veřejné osvětlení

9 osvětlovacích bodů á 50 000 Kč = 450 000 Kč

Elektro NN

Vybudování distribučních rozvodů NN realizuje a hradí distributor E.on

Případnou přeložku kabelu VN hradí žadatel

Sadové úpravy a vybavení veřejných prostor

zatravněné plochy: celková plocha 3710 m²

3710 m² x 200,- Kč/m² = 742 000,- Kč

výsadba stromů: celkem 60ks

60ks x 2000,- Kč/ks = 120 000,- Kč

Úprava stávajícího veřejného prostranství a hřišť 700 000

Základní technická vybavenost odhad : **16 300 000,- Kč**

Upřesnění cen základní technické vybavenosti (ZTV) je možné po zpracování konkrétního řešení v dalším stupni projektové dokumentace.

Upřesnění cen základní technické vybavenosti (ZTV) je možné po zpracování konkrétního řešení v dalším stupni projektové dokumentace.