



SOBOTÍN, LOKALITA "POD ČAPÍM VRCHEM" - ÚZEMNÍ STUDIE

SOBOTÍN - LOKALITA „POD ČAPÍM VRCHEM“

- územní studie -

Účelem této studie je prověření možnosti a technické náročnosti využití daného území pro vybudování lokality pro zástavbu izolovaných RD včetně inženýrské a dopravní infrastruktury.

Podle platného územního plánu jde o zastavitelné plochy ozn. Z16 a Z18 určené pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV), které tvoří souvislý celek s plochami pro veřejná prostranství ozn. Z17 (PV, komunikace) a Z88 (ZV, zeleň).

Předmětem řešení jsou parcely č. 1458/3, 1458/4, 1458/5, 1458/6, 1458/7, 1458/8, 1458/9, 1458/10, 1458/11, 1458/12, 1458/13, 1458/14, 1458/15, 1458/16, 1458/17, 1458/18, 1592/1, 1592/3, 300/2, 304, 308, 363, 17,48, 1791, vše v k.ú. Sobotín.

Celková plocha řešených pozemků je 89.560 m².

1. Výchozí stav:

Plocha pro novou lokalitu RD se nachází v širším centru obce. Na jihozápadní straně je území ohraničené plochou veřejného prostranství kolem budovy obchodu se smíšeným zbožím; severozápadní straně je plocha vymezená stávající zástavbou rodinných domů podél silnice III/4503; severovýchodní hranici definuje silnice III/4502; jihovýchodní okraj tvoří (zatím) zemědělsky využívané plochy.

Dané území se nachází na mírném západním až severozápadním svahu a je v současné době z valné většiny tvořenou trvale ozeleněnými plochami.

Z pohledu stavebně technických omezení je nutné uvést stávající vedení trasy vzdušného vedení VN v jihozápadní a jihovýchodní části území. Z důvodu využitelnosti území je třeba počítat se snesením tohoto vedení a úpravu distribuční sítě jiným způsobem. Tato část je v řešení jako investice spol. ČEZ Distribuce a.s. a má být provedeno jako první krok v realizaci výstavby.

2. Celkové urbanistické řešení:

V území je navržena nová parcelace, které umožní racionální využití daných pozemků a zároveň respektuje technické a dopravní možnosti pro výstavbu a připojení na místní infrastrukturu.

Navrhováno je 58 nových stavebních parcel pro individuální výstavbu o velikosti v rozmezí od cca 800 m² do cca 1.300 m² s tím, že „typická“ plocha jednoho pozemku se pohybuje kolem 1.000 m².

Veřejná prostranství v plochách splňujících parametry dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jsou řešena částečně jako ucelená plocha (v rozsahu plochy Z88) a částečně jako přidružený pás podél ploch pro komunikace (v ploše Z16) – zde navrhujeme řešit alejovou výsadbu vzrostlých listnatých dřevin, která scelí a lépe zapojí budoucí výstavbu RD do krajiny. Zároveň zde vznikne široký „zelený“ pás, který umožní vsakování dešťových vod z komunikací a zadrží tak velkou část srážkových vod v krajině. Alejová výsadba bude také poskytovat stín a vytvářet příjemnější mikroklima v jinak otevřeném území.

3. Regulativy a pravidla pro řešení individuální výstavby:

Pro umístění rodinných domů na jednotlivých parcelách jsou v návrhu vyznačeny příslušné plochy s doporučenou polohou stavby. Umístění plochy na konkrétní parcele vychází z požadovaných odstupových vzdáleností od sousedních pozemků a veřejných prostranství. Pro zachování integrity nové výstavby navrhujeme dodržet závaznou stavební čáru pro umístění staveb; stavební čára je navržena 6,0 m od hranice pozemku s veřejným prostranstvím s komunikací.

Architektura jednotlivých domů je věcí návrhu jednotlivých staveb. Nicméně, pro udržení celkového charakteru území a jeho zapojení jak do podhorské krajiny, tak do přilehlé starší vesnické zástavby, je však potřeba u všech staveb splnit základní plošné, objemové a architektonické regulativy:

- max. koeficient zastavění pozemku na úrovni 0,40
- max. podlažnost staveb je 1 NP + obytné podkroví.
- hlavní část stavby (tj. více než 51% celkové zastavěné plochy všech budov) bude mít obdélníkový půdorys umístěný kratší (štíťovou) stranou k hranici pozemku s veřejným prostranstvím. Vstup doporučujeme řešit z delší strany. Doplnkové části stavby mohou dotvářet půdorysný tvar „L“ či „T“.
- hlavní část stavby (tj. více než 51% celkové zastavěné plochy všech budov) bude mít sedlovou střechu základního tvaru (tj. symetrický štít, bez valby či polovalby) o sklonu 35°- 45°. Doplnkové části stavby lze řešit i se střechou plochou či pultovou.
- celková výška stavby je limitována max. výškou v hřebeni do 10,0 m, a max. výška okapu do 4,5m; vždy měřeno od přilehlého terénu. Pro doplnkové části stavby s plochou či pultovou střechou platí výškový limit 4,5 m
- střešní krytiny šikmých střech budou vždy v barvě tmavě šedé; z materiálů plechových, skládané nebo šablonové krytiny.

4. Dopravní řešení:

Návrh počítá s rozšířením stávající cestní sítě v sousedním zastavěném území na severovýchodní a jihozápadní straně. Navržené jsou obslužné obousměrné komunikace v šířce 5,5 m. S ohledem na nízkou intenzitu provozu předpokládáme provoz nových komunikací v režimu zóny s omezenou rychlostí do 30 km/h s tím, že zde nebudou budovány samostatné chodníky.

Odstavná a parkovací místa pro potřebu jednotlivých RD budou v kapacitách daných legislativou řešena výhradně na vlastních pozemcích domů. Pro vjezd na pozemky RD jsou v návrhu řešeny sjezdy pro dopravní připojení se standardními parametry.

5. Inženýrské sítě:

Pro připojení nových staveb na místní infrastrukturu budou dle vyjádření dotčených správců dostačovat stávající kapacity dostupné v širším okolí místa.

Pro připojení nových odběrných míst elektrické energie je navrženo zřízení nové trafostanice; tato bude umístěna v centrální části celé lokality a z ní budou vedeny zemní NN rozvody k jednotlivým přípojkovým skříním osazovaným na hranici stavebního pozemku.

Souběžně s novou komunikací je třeba řešit rozšíření sítě veřejného osvětlení. Zde předpokládáme připojení na existující rozvody VO a rozmístění nových svítidel na samonosných sloupcích. Pro posílení sítě VO se předpokládá vřízení dalšího odběrného místa ze sítě NN z nové trafostanice.

Zásobování nové výstavby pitnou vodou je navrženo rozšířením stávajícího obecního vodovodního řádu. Vodoměrné sestavy doporučujeme řešit v systémové šachtě na hranici pozemku stavby.

Likvidace splaškových odpadních vod je navrhována rozšířením sítě stávající obecní gravitační kanalizace - předpokládá se doplnění dalších větví v souběhu s navrhovanými komunikacemi.

Pro odvedení srážkových vod z ploch veřejných komunikací je navrženo jejich svedení do přilehlých zelených ploch ve veřejném prostranství. Tímto přírodě blízkým opatřením bude zajištěno vysoké procento zachycení srážkových vod v krajině.

Likvidace dešťových odpadních vod ze střech a zpevněných ploch samotných RD je uvažována individuálně vsakem na vlastních pozemcích. Pro potvrzení možnosti vsaků a jejich návrh doporučujeme provést hydrogeologický průzkum a vsakovací zkoušky.

V lokalitě nebudou řešeny plynovodní rozvody.

6. Možnosti etapizace výstavby:

Vzhledem k majetkoprávním vztahům, a z toho plynoucích různých priorit jednotlivých vlastníků, je celá koncepce navržena tak, aby bylo možné jednotlivé části provádět samostatně, v blocích, resp. po etapách:

Blok 1 : pozemky pro RD č.01 – 12

Blok 2 : pozemky pro RD č.13 – 26, 56 – 58

Blok 3 : pozemky pro RD č.27 – 49

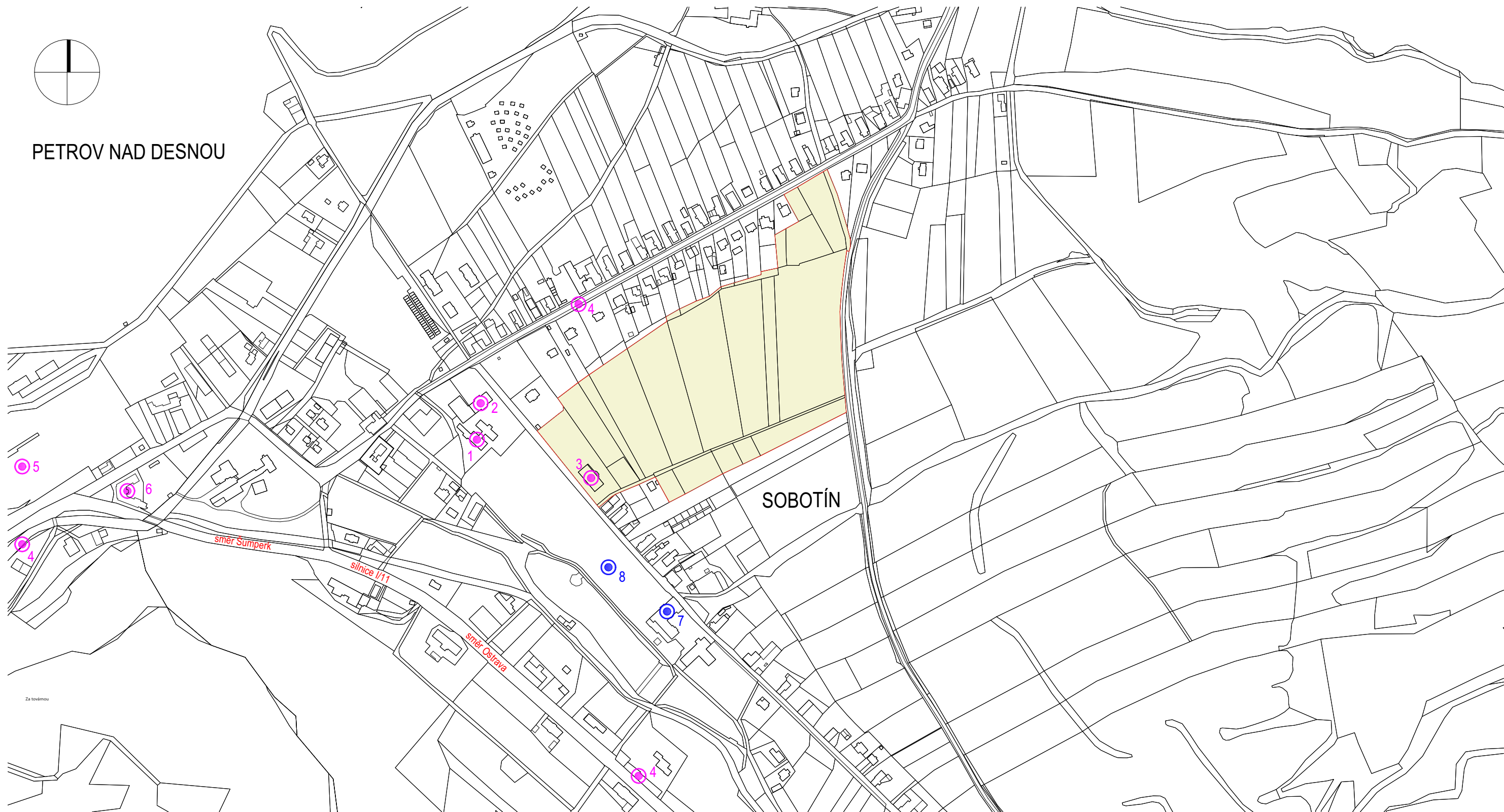
Blok 4 : pozemky pro RD č.50 – 55

7. Rekapitulace kapacit návrhu:

Celková plocha řešeného území:	89.560 m ²
Plocha nových parcel pro RD:	64.052 m ²
Plocha nových parcel pro veřejná prostranství - zeleň:	6.971 m ²
Plocha nových parcel pro veřejná prostranství - komunikace:	9.492 m ²
Počet stavebních parcel pro RD:	58
Plocha 1 stavební parcely, min. / max., cca:	800 m ² / 1.300 m ²

Vypracoval: Ing. arch. Petr Doležal, autorizovaný architekt ČKA

V Šumperku: 10.06.2020



PETROV NAD DESNOU

SOBOTÍN

LEGENDA:

- nová lokalita pro výstavbu RD, Z16 "POD ČAPÍM VRCHEM I.": návrh 58 parcel pro výstavbu izolovaných RD; komunikace, inženýrské sítě, výsadby
- 1

Občanská vybavenost - Obecní úřad Sobotín, knihovna
- 2

Občanská vybavenost - ZŠ s družinou a jídelnou
- 3

Občanská vybavenost - obchod se smíšeným zbožím
- 4

Občanská vybavenost - zastávka autobusů
- 5

Občanská vybavenost - železniční stanice Petrov nad Desnou
- 6

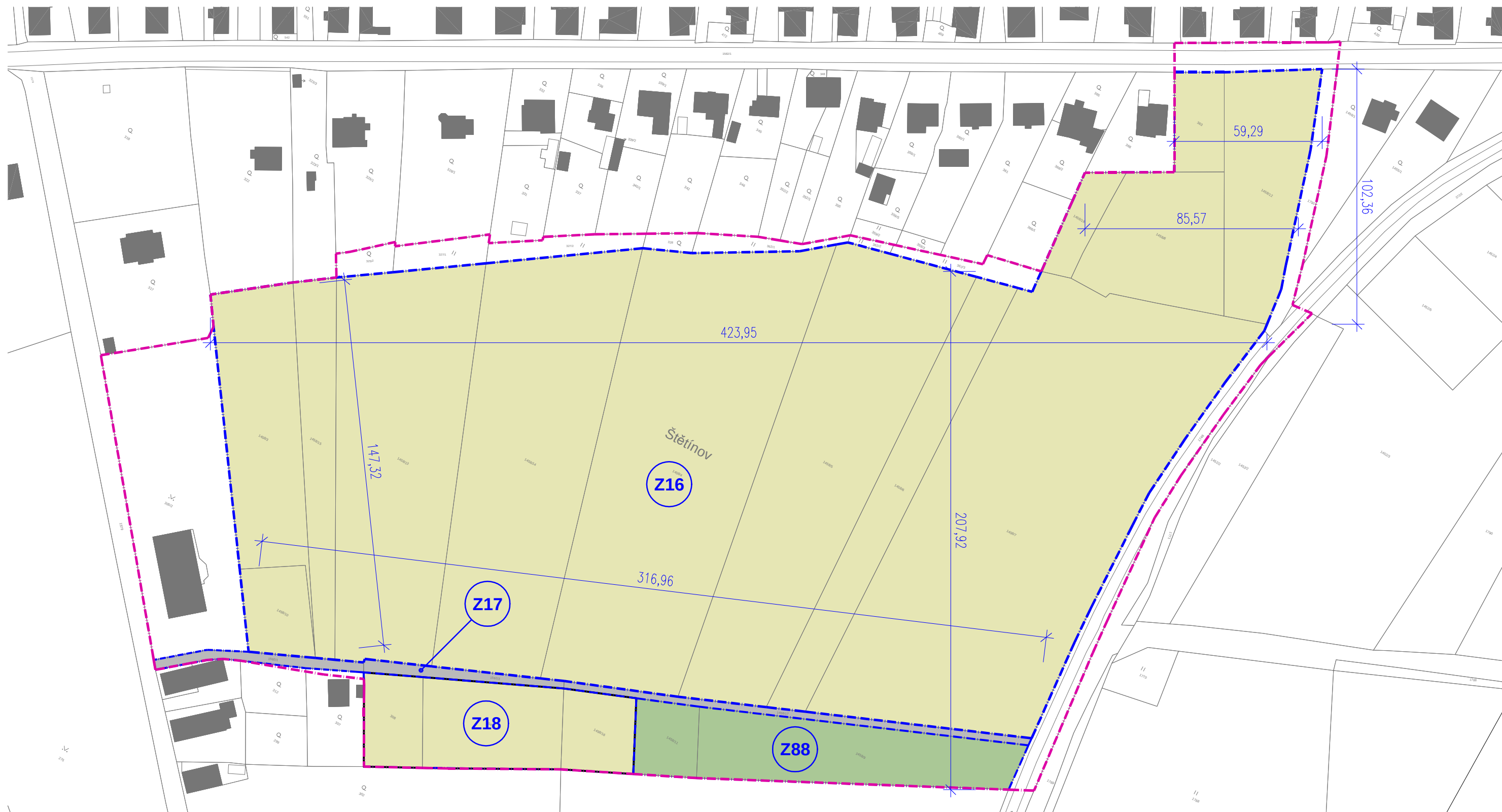
Občanská vybavenost - domov pro seniory Diakonie ČCE
- 7

Památky - zámek Sobotín
- 8

Památky - zámecký park s rybníkem

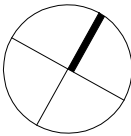
SOBOTÍN - LOKALITA "POD ČAPÍM VRCHEM"

Místo stavby:	obec: Sobotín; k.ú.: Sobotín	Dokumentace:	ÚZEMNÍ STUDIE
Na parcelách:	1458/3, 1458/4, 1458/5, 1458/6, 1458/7, 1458/8, 1458/9, 1458/10, 1458/11, 1458/12, 1458/13, 1458/14, 1458/15, 1458/16, 1458/17, 1458/18, 1592/1, 1592/3, 300/2, 304, 308, 363, 17,48, 1791	Zadavatel:	Obec Sobotín Sobotín 54, 78816 Petrov/Desnou
Projektant:	Ing. arch. Petr Doležal, autorizace ČKA 03.431 Slovanská 275/16, 78701 Šumperk tel.: 777.148.182 / email: dolezal@xdarchitekti.cz	Datum:	20.06.2020
Název výkresu:	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ		Měřítko:
			Číslo výkresu:
		1:5000	01



LEGENDA:

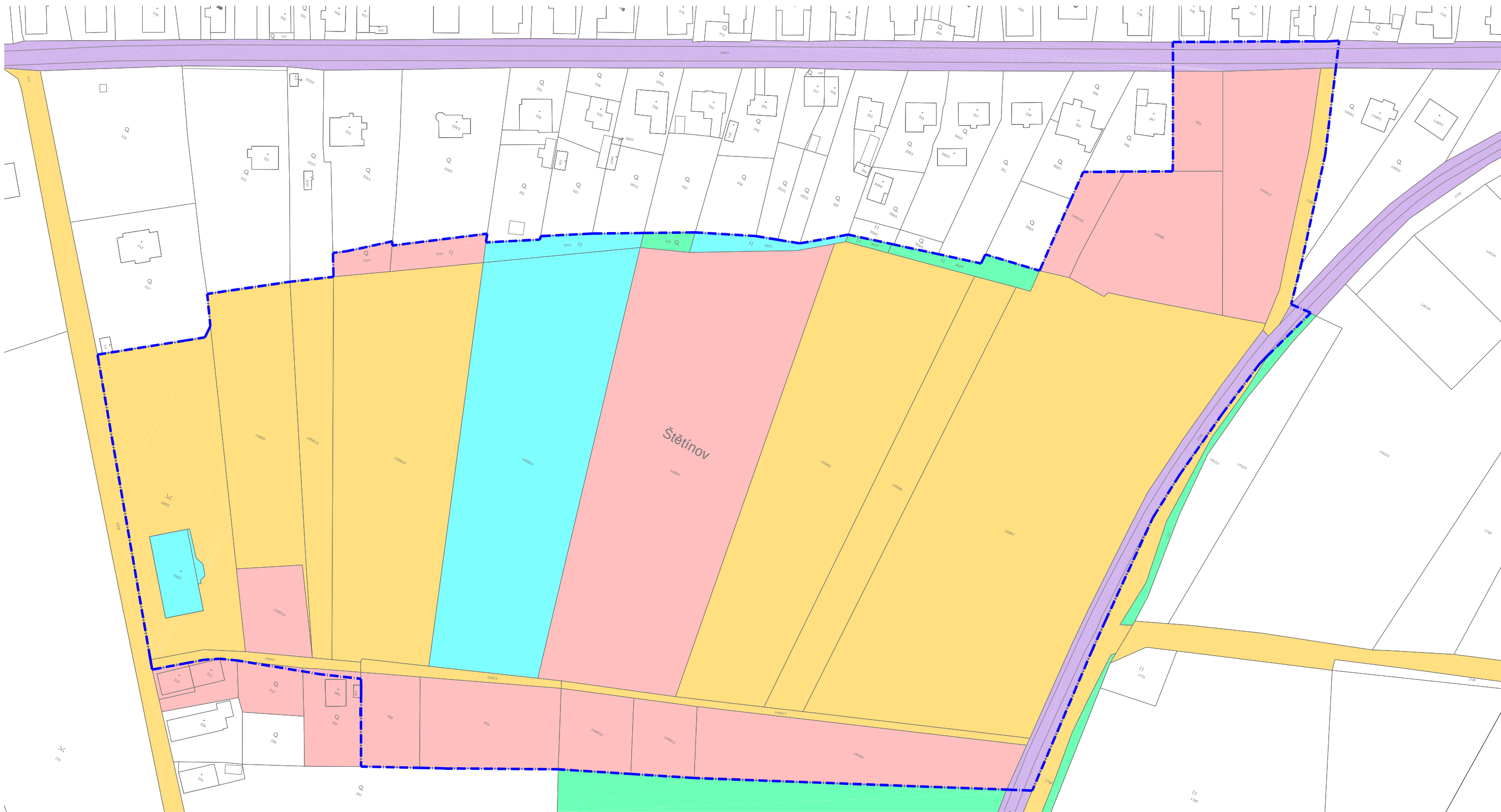
-  Hranice řešených zastavitelných ploch dle územního plánu, celková plocha = 79.057 m²
-  Hranice pozemků dotčených záměrem, celková plocha = 89.560 m²
-  Zastavitelné plochy dle územního plánu - kategorie BV (plochy pro bydlení v rodinných, venkovské), celková plocha = 74.041 m²
-  Zastavitelné plochy dle územního plánu - kategorie PV (plochy veřejných prostranství), celková plocha = 1.235 m²
-  Zastavitelné plochy dle územního plánu - kategorie PV (plochy veřejných prostranství - zeleň), celková plocha = 3.780 m²



SOBOTÍN - LOKALITA "POD ČAPÍM VRCHEM"

Místo stavby:	obec: Sobotín; k.ú.: Sobotín	Dokumentace:	ÚZEMNÍ STUDIE
Na parcelách:	1458/3, 1458/4, 1458/5, 1458/6, 1458/7, 1458/8, 1458/9, 1458/10, 1458/11, 1458/12, 1458/13, 1458/14, 1458/15, 1458/16, 1458/17, 1458/18, 1592/1, 1592/3, 300/2, 304, 308, 363, 17,48, 1791	Zadavatel:	Obec Sobotín Sobotín 54, 78816 Petrov/Desnou
Projektant:	Ing. arch. Petr Doležal, autorizace ČKA 03.431 Slovanská 275/16, 78701 Šumperk tel.: 777.148.182 / email: dolezal@xdarchitekti.cz	Datum:	20.06.2020

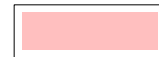
Název výkresu:	Měřítko:	Číslo výkresu:
VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	1:1500	02



LEGENDA:

- 

Hranice pozemků či jejich částí dotčených záměrem
- 

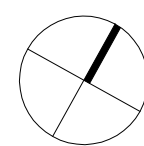
Pozemky ve vlastnictví Obce Sobotín
- 

Pozemky v soukromém vlastnictví - fyzické osoby
- 

Pozemky v soukromém vlastnictví - právnické osoby
- 

Pozemky ve vlastnictví Olomouckého kraje
- 

Pozemky ČR, spravuje Státní pozemkový úřad



SOBOTÍN - LOKALITA "POD ČAPÍM VRCHEM"

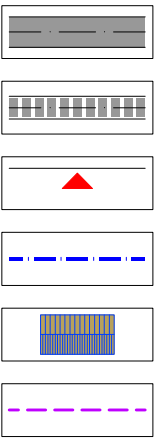
Místo stavby:	obec: Sobotín; k.ú.: Sobotín	Dokumentace:	ÚZEMNÍ STUDIE
Na parcelách:	1458/3, 1458/4, 1458/5, 1458/6, 1458/7, 1458/8, 1458/9, 1458/10, 1458/11, 1458/12, 1458/13, 1458/14, 1458/15, 1458/16, 1458/17, 1458/18, 1592/1, 1592/3, 300/2, 304, 308, 363, 17,48, 1791		
Projektant:	Ing. arch. Petr Doležal, autorizace ČKA 03.431 Slovanská 275/16, 78701 Šumperk tel.: 777.148.182 / email: dolezal@xdarchitekti.cz	Zadavatel:	Obec Sobotín Sobotín 54, 78816 Petrov/Desnou
		Datum:	20.06.2020
Název výkresu:	MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY		Měřítko:
			1:1500
			Číslo výkresu:
			03



LEGENDA:



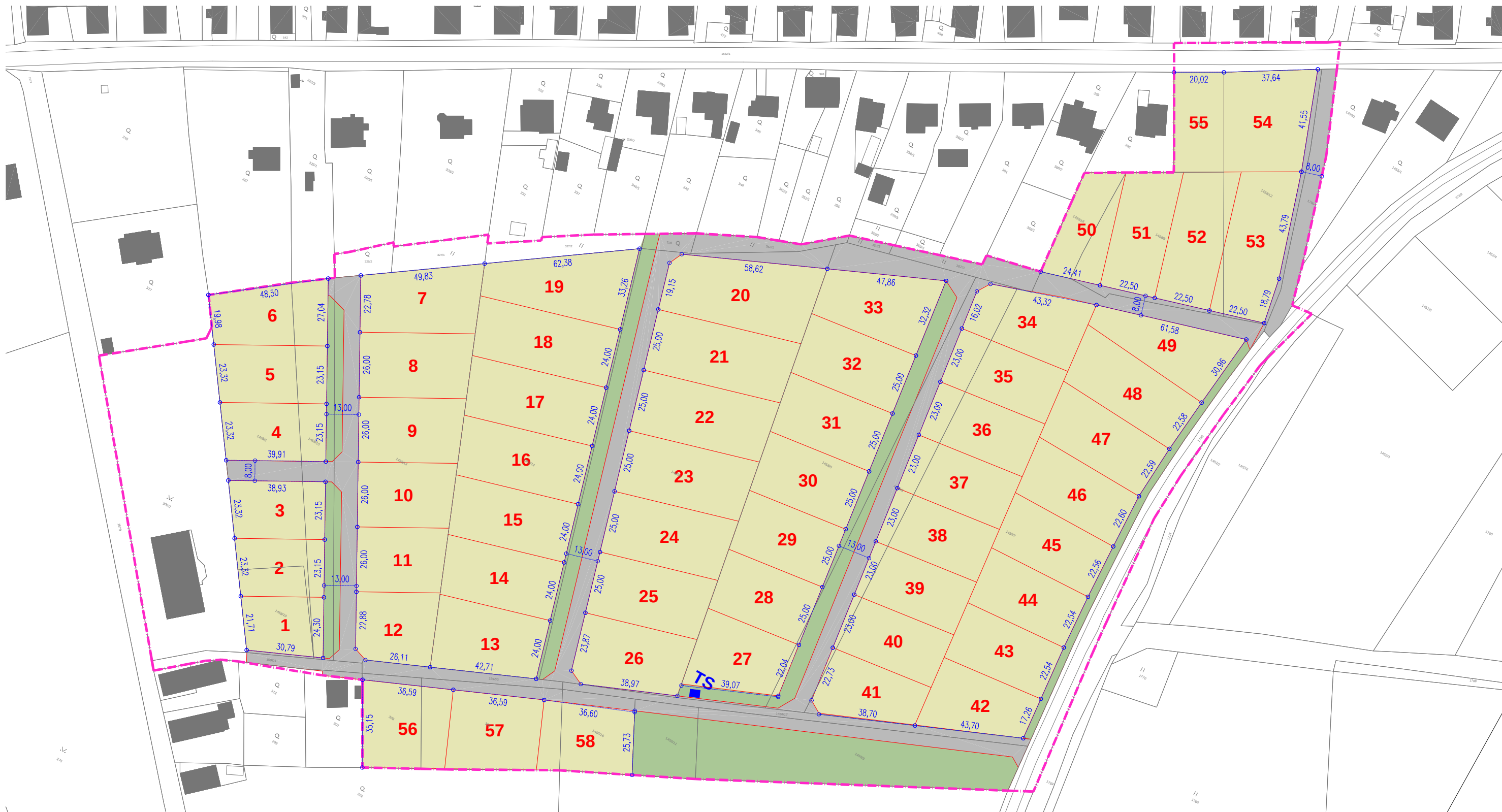
- Hranice dotčených pozemků či jejich částí
- Návrh - nová parcelace ploch
- Návrh - pozemky pro výstavbu RD
- Návrh - pozemky pro umístění komunikací
- Návrh - pozemky pro veřejná prostranství - zeleň
- Návrh - koncepce výsadby na veřejných prostranstvích



- Návrh - nové obslužné komunikace
- Návrh - nové komunikace pro pěší a cyklisty
- Návrh - individuální sjezd na pozemek RD
- Prostorová regulace - závazná stavební čára
- Návrh - optimální umístění RD (při dodržení regulace)
- Stávající vzdušné vedení VN; nutné přeložit

SOBOTÍN - LOKALITA "POD ČAPÍM VRCHEM"

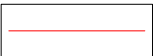
Místo stavby:	obec: Sobotín; k.ú.: Sobotín	Dokumentace:	ÚZEMNÍ STUDIE
Na parcelách:	1458/3, 1458/4, 1458/5, 1458/6, 1458/7, 1458/8, 1458/9, 1458/10, 1458/11, 1458/12, 1458/13, 1458/14, 1458/15, 1458/16, 1458/17, 1458/18, 1592/1, 1592/3, 300/2, 304, 308, 363, 17,48, 1791	Zadavatel:	Obec Sobotín Sobotín 54, 78816 Petrov/Desnou
Projektant:	Ing. arch. Petr Doležal, autorizace ČKA 03.431 Slovanská 275/16, 78701 Šumperk tel.: 777.148.182 / email: dolezal@xdarchitekti.cz	Datum:	20.06.2020



LEGENDA:



Hranice pozemků či jejich částí dotčených záměrem



Návrh - nová parcelace ploch



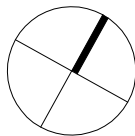
Návrh - pozemky pro výstavbu individuálních RD; 58 stavebních parcel, celková plocha 64.052 m²



Návrh - pozemky pro umístění komunikací; celková plocha 9.492 m²



Návrh - pozemky pro veřejná prostranství - zeleň; celková plocha 6.971 m²



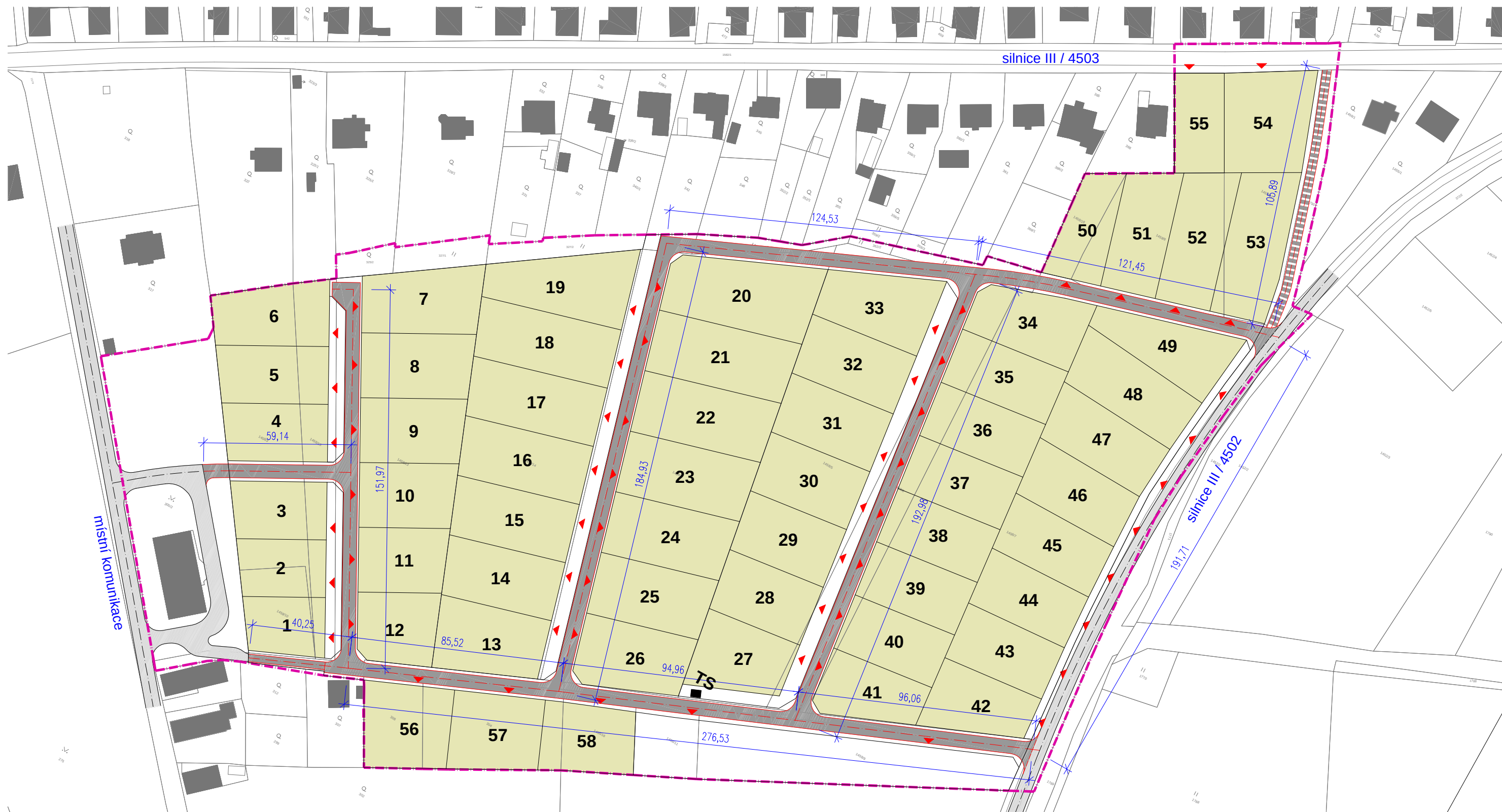
SOBOTÍN - LOKALITA "POD ČAPÍM VRCHEM"

Místo stavby:	obec: Sobotín; k.ú.: Sobotín	Dokumentace:	ÚZEMNÍ STUDIE
Na parcelách:	1458/3, 1458/4, 1458/5, 1458/6, 1458/7, 1458/8, 1458/9, 1458/10, 1458/11, 1458/12, 1458/13, 1458/14, 1458/15, 1458/16, 1458/17, 1458/18, 1592/1, 1592/3, 300/2, 304, 308, 363, 17,48, 1791	Zadavatel:	Obec Sobotín Sobotín 54, 78816 Petrov/Desnou
Projektant:	Ing. arch. Petr Doležal, autorizace ČKA 03.431 Slovanská 275/16, 78701 Šumperk tel.: 777.148.182 / email: dolezal@xdarchitekti.cz	Datum:	20.06.2020

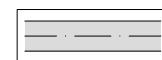
Název výkresu: Měřítko: Číslo výkresu:

NÁVRH - NOVÁ PARCELACE

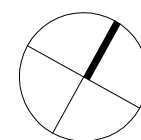
1:1500 05



LEGENDA:

-  Hranice pozemků či jejich částí dotčených záměrem
-  Stávající veřejné komunikace, povrch asfalt
-  Návrh - nové obslužné komunikace, šířka 5,50 m, povrch asfalt
-  Návrh - nové komunikace pro pěší a cyklisty, šířka 3,50 m, povrch dlažba
-  Návrh - individuální sjezd na pozemek RD, povrch dlažba

Poznámky: Srážkové vody z komunikací budou sváděny oddílnou kanalizací do vsaků umístěných v zelených pásích



SOBOTÍN - LOKALITA "POD ČAPÍM VRCHEM"

Místo stavby:	obec: Sobotín; k.ú.: Sobotín	Dokumentace:	ÚZEMNÍ STUDIE
Na parcelách:	1458/3, 1458/4, 1458/5, 1458/6, 1458/7, 1458/8, 1458/9, 1458/10, 1458/11, 1458/12, 1458/13, 1458/14, 1458/15, 1458/16, 1458/17, 1458/18, 1592/1, 1592/3, 300/2, 304, 308, 363, 17,48, 1791	Zadavatel:	Obec Sobotín Sobotín 54, 78816 Petrov/Desnou
Projektant:	Ing. arch. Petr Doležal, autorizace ČKA 03.431 Slovanská 275/16, 78701 Šumperk tel.: 777.148.182 / email: dolezal@xdarchitekti.cz	Datum:	20.06.2020

Název výkresu: Měřítko: Číslo výkresu:

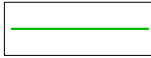
NÁVRH - KOMUNIKACE

1:1500 06



LEGENDA:

-  Hranice pozemků či jejich částí dotčených záměrem
-  Návrh - pozemky pro výstavbu individuálních RD
-  Návrh - Splašková kanalizace, gravitační, DN 250; šachty
-  Návrh - Dešťová kanalizace z komunikací; vsakovací objekty
-  Návrh - Vodovod

-  Návrh - Veřejné osvětlení; zemní vedení, svítidla
-  Návrh - Distribuční síť elektrické energie NN
-  Návrh - Trafostanice, kioskové provedení
-  Stávající vzdušné vedení VN; nutné přeložit

SOBOTÍN - LOKALITA "POD ČAPÍM VRCHEM"

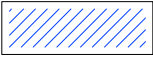
Místo stavby: obec: Sobotín; k.ú.: Sobotín
Na parcelách: 1458/3, 1458/4, 1458/5, 1458/6, 1458/7, 1458/8, 1458/9, 1458/10, 1458/11, 1458/12, 1458/13, 1458/14, 1458/15, 1458/16, 1458/17, 1458/18, 1592/1, 1592/3, 300/2, 304, 308, 363, 17,48, 1791
Projektant: Ing. arch. Petr Doležal, autorizace ČKA 03.431
Slovanská 275/16, 78701 Šumperk
tel.: 777.148.182 / email: dolezal@xdarchitekti.cz
Dokumentace: ÚZEMNÍ STUDIE
Zadavatel: Obec Sobotín
Sobotín 54, 78816 Petrov/Desnou
Datum: 20.06.2020

Název výkresu: **NÁVRH - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ**
Měřítko: 1:1500
Číslo výkresu: **07**



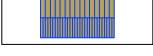
LEGENDA:

- 

Návrh - pozemky pro výstavbu individuálních RD
- 

Návrh plošné regulace - část pozemku pro umístění stavby RD
- 

Prostorová regulace - stavební čára; závazné umístění, vzdálenost 6,0 m od hranice pozemku s veřejnou komunikací
- 

Prostorová regulace - limitní umístění stavby, minimální vzdálenost od hranice sousedního pozemku
- 

Architektonické regulace - stavby se šikmou bezvalbovou střechou, orientace hlavní střechy kolmo na uliční čáru
podlažnost = max. 1 NP + podkrovní, max. výška v hřebeni = 10,0 m, sklon střechy = 35° - 40°, barva krytiny = tmavě šedá
- 

Návrh - Trafostanice, kioskové provedení

SOBOTÍN - LOKALITA "POD ČAPÍM VRCHEM"

Místo stavby:	obec: Sobotín; k.ú.: Sobotín	Dokumentace:	ÚZEMNÍ STUDIE
Na parcelách:	1458/3, 1458/4, 1458/5, 1458/6, 1458/7, 1458/8, 1458/9, 1458/10, 1458/11, 1458/12, 1458/13, 1458/14, 1458/15, 1458/16, 1458/17, 1458/18, 1592/1, 1592/3, 300/2, 304, 308, 363, 17,48, 1791		
Projektant:	Ing. arch. Petr Doležal, autorizace ČKA 03.431 Slovanská 275/16, 78701 Šumperk tel.: 777.148.182 / email: dolezal@xdarchitekti.cz	Zadavatel:	Obec Sobotín Sobotín 54, 78816 Petrov/Desnou
		Datum:	20.06.2020