

A. Průvodní zpráva B. Souhrnná technická zpráva

Projektová dokumentace je zpracována dle vyhlášky č. 62 z února 2013 Změna zákona čs. 499/2006 Sb bezplatně pro Obec Ráby architektky Josefem a Soběslavem Macasem.

A. Průvodní zpráva

A 1. Identifikace:

a. Územní studie "Rodinné domy Nové Ráby " v katastrálním území Ráby.

b. Objednatel: Obec Ráby
zastoupena - Zdena Morchová starostka

c. Projektant: Macas Ateliér - zóna jih
ing. arch. Soběslav Macas ČKA - 00132, IČ 11586389
ing. arch. Petr Macas

Architektonická kancelář - zóna střed a koordinace US
ing. arch. Josef Macas ČKA - 1679, IČ 11585871
Martin Macas
Milan Hora

Adam první s.r.o. - zóna sever
Architektonický atelier
ing. arch. Jan Kovář ČKA – 1026, IČ 10496289

d. Projektová dokumentace: US 02. 2014
DUR zóna jih a sever 09. 2014 zóna střed 12. 2014
DSP zóna jih a sever 12. 2014 zóna střed 04. 2015
DPS zóna jih a sever 04. 2015 zóna střed 09. 2016

Každá následující projektová dokumentace po US, související s řešeným územím, bude doložena souhlasem autorů US dle zákona čs. 121 ze 7.4.2000 o právu autorském a právech souvisejících.

A 2. Vstupní podklady:

- jakákoliv následující PD je podmíněna zaměřením a vytyčením dálkového vodovodu VAKem
- digitální katastrální mapa vč. polohy VN, TRAFO, dálkového vodovodu, plynovodu, O₂, ČOV
- konzultace se zastupiteli Obce Ráby

- konzultace s Magistrátem OUP, OK - PP a NPU
- konzultace s majoritními majiteli pozemků č.p.p. 460/6 a 466/1 p. J.V. Zemanem, Společenstvím vlastníků zastoupené p. Jiřím Zemanem č.p.p. 460/13, 460/15, 460/17, 388/1, 388/2, 388/3, 388/4, 388/5, 356/3, 460/8, 460/7, 460/19, 328, 327, 326, 323, 322, 320
- zadání společnosti Doubravické domy s.r.o. pro zónu JIH
- zadání vlastníka pozemků Františka Teplého
- prezenční listina pozvaných majitelů pozemků
- projednání a souhlasná stanoviska majitelů dotčených pozemků ve kterých byly informovány o legislativních zásadách, vedoucích k registraci US, DUR, DSP a k realizaci

- 1) založení Společenství majitelů pozemků nebo prodej pozemků jednomu majiteli – developerovi
- 2) projednání systému společného financování geometrického plánu dělení pozemků, projektu k UR a DSP
- 3) zřízení věcného břemene pro VAK a vytyčení trasy dálkového vodovodu
- 4) jednoznačné zahájení stavby v Jižním sektoru
- 5) klíčové projednání využití pozemků Hollandie Zeman a ing. Hujera
- 6) možnost realizace Severního sektoru pouze s celou páteří komunikací a přílehlými sítěmi

A3. Údaje o území:

- a.b. Území je nezastavěné, ohraničené na V a Z trasou VN, na J komunikací III. třídy Ráby - Kunětice a na S místní komunikací do Podhůří.
Plocha řešeného území = 145.442 m²
- c. Území není v záplavové zóně. Je v těsné blízkosti národní kulturní památky Kunětické hory.
- d. Odtokové poměry jsou řešeny pro splaškovou kanalizaci přečerpáváním do stávající ČOV, u které bude zvětšena kapacita. Dešťová voda u RD i u komunikací je řešena vsakováním.
- e. Návrh je v souladu s UPSU a POV.
- f. Územní studie dodržuje obecné požadavky na využití území včetně regulativů dohodnutých s Magistrátem OK a PP a s NPU.
- g. V dokladové části jsou vyjádřeny, která prezentují splnění požadavků dotčených orgánů.
- h. US nemá výjimky
- i. Podmiňující investice:
 - zvýšení kapacity ČOV
 - lávka pro přechod pěších přes Rábský potok s nosností 3,5t pro obsluhu a ing. sítě č.p.p. 427/37
 - přečerpávací stanice splaškové kanalizace č.p.p. 247/1
 - chodník spojující obec lávkou s územím zóny JIH č.p.p. 396/18
- j. seznam sousedních pozemků v lokalitě

Zóna SEVER a STŘED

Pozemky dotčené stavbou (rozdělení dle vlastníků pozemků):

č.p.p. 460/13, 460/15, 460/17, 388/1, 388/2, 388/3, 388/4, 388/5, 356/3,
460/8, 460/7, 460/19, 328, 327, 326, 323, 322, 320, 460/16, 460/22, 460/20,
284/22, 427/48, 427/43, 427/47, 364

Sousední pozemky:

č.p.p. 320, 322, 323, 326, 327, 328, 329/1, 364, 396/8, 396/9, 396/10,
396/11, 396/18, 396/26
427/1, 427/4, 427/15, 427/34, 427/35, 427/36, 427/43, 427/44,
427/45, 427/46, 427/52, 460/4, 460/5, 460/9, 460/18, 469/1

Zóna JIH

Pozemky dotčené stavbou (rozdělení dle vlastníků pozemků):

č.p.p. 396/1, 427/2, 427/31, 427/36, 460/1
396/7, 460/3
396/16, 460/12
396/18
396/19, 427/10, 427/32, 460/14
427/37
469/2
497, st. 247/2
st. 247/1

Sousední pozemky:

č.p.p. 122/1, 122/2,
356/3, 358/1, 396/8, 396/17,
427/9, 427/30, 427/33, 427/34, 427/35, 437/2, 460/13, 469/1

A 4. Údaje o stavbě:

- Nové inženýrské sítě, vodovod, splašková kanalizace, plynovod, el. NN a VN s TRAFO, O₂ a komunikace a rozšíření stávající ČOV. Lávka s nosností 3,5t pro ing. sítě a obsluhu, přípojka plynu.
- Stavba infrastruktury bude sloužit k výstavbě a napojení rodinných domů.
- Stavba infrastruktury je trvalá.
- Ochrana stavby dle zákona o PP čs. 20/1987 se nevyžaduje.
Ohlášení stavební činnosti Archeologickému ústavu je nutné.
- Návrh dodržuje technické požadavky na zabezpečení bezbariérovosti.
- Požadavky NPU a Magistrátu OK a PP jsou splněny.
- Komunikace

-u každého sjezdu na pozemek RD je ve veřejném prostoru jedno park. stání

	zóna jih	zóna sever	střed
šířka komunikace	6 m	5 m	6 m
šířka veř. prostoru vč. kom.	12 m	8 m	18 m
			(vč. cyklostezky)

h. Navržené kapacity a stávající plochy v m²

	zóna jih	zóna sever a střed	celkem
řešené území	39.780	102.906	142.686
počet domů	25	25+26=51	76
park	3.535	5.699	9.234
veřejný prostor			
komunikace	12.858	13.253	26.111
plocha RD	23.387	69.123	92.513
J.V.Z. Hollandia Zeman	-	15.747	15.747
průměrná plocha parcel pro RD	935,48	1.502	1.303

i. Bilance energií

	zóna jih	zóna sever	celkem
voda			
(splašková kanalizace)	1,6 m ³ /hod.	2,9 m ³ /hod.	4,5 m ³ /hod.
el.	59 Mvhod/rok	15 Mvhod/rok	174 Mvhod/rok
plyn	48.000 m ³ /rok	96.000 m ³ /rok	144.000 m ³ /rok
druh odpadu	dělený	dělený	papír, pevné, smíšené, plast, sklo

j. Realizace stavby - infrastruktura

1. etapa - zóna jih 2015 - včetně posílení kapacity ČOV a lávky
2. etapa - sídlo Hollandia Zeman 2015
3. etapa - zóna sever a střed 2017

k. Finanční prognóza bez O₂

	zóna jih Kč	zóna sever Kč	celkem Kč
elektrorozvody a TRAFO	700.000	900.000	1.600.000
vodovod	800.000	1.000.000	1.800.000
kanalizace a rozšíření ČOV	6.000.000	3.000.000	9.000.000
plyn	800.000	1.000.000	1.800.000
lávka	500.000		500.000
komunikace 3000+2800 m ²			12.000.000
veřejné plochy 18.000m ²			4.000.000
celkem			30.700.000

A 5. Členění stavby bez sídla Hollandie Zeman

1. etapa zóna JIH, 2. etapa zóna SEVER a STŘED

Objektová soustava

1. parcelace a výkup pozemků
2. příprava území
3. lávka pro ing. sítě a obsluhu
4. kanalizace splašková a technologie ČOV-rozšíření a přečerpání
5. kanalizace komunikací dešťová vsakovací
6. vodovod
7. plynovod
8. elektrorozvody NN, VN a TRAFO
9. O2
10. hrubé terénní úpravy
11. komunikace
12. chodníky
13. čisté terénní úpravy
14. sadové úpravy

B. Souhrnná technická zpráva

B 1. Území stavby

- a. Je zemědělská obdělávaná půda, rovinatá v mírném svahu.
- b. Hydrogeologický průzkum byl prováděn v těsné blízkosti řešeného pozemku. Pod ornici v síle 40 cm je písčitohlinitá až jílovitá zemina v síle 150 cm. Před zahájením stavebních prací nutno požádat Archeologický ústav o průzkum.
- c. Stávající ochranná pásma jsou kolem Rábského potoka, elektrorozvodů VN a dálkového vodovodu a plynovodu.
- d. Území není v záplavovém pásmu.
- e. Záměr zástavby neovlivní odtokové poměry a nebude mít vliv na okolní stavby ani pozemky.
- f. Území je bez keřů a stromů, bez stavebních objektů.
- g. Celý pozemek je zemědělský půdní fond a části pod komunikacemi a inženýrskými sítěmi se vyjmou ze ZPF.
- h. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.
Komunikace se napojí na místní komunikaci na severu a na komunikaci III. třídy Ráby - Kunětice na jihu. Elektrorozvody se napojí z VN přes trafostanice v místech, kde VN sleduje Rábský potok u ČOV. Na severu Pod lesem, na jihu poblíž ČOV. Vodovod na severu do dálkového rozvodu

Ø 500mm, na jihu u sportovního areálu. Kanalizace splašková bude zavedena přes přečerpávací stanici do stávající upravené ČOV. Plynovod se napojí na severu Pod lesem a na jihu u sportovního areálu. O₂ se napojí u sportovního areálu.

- i. Časové vazby a podmiňující investice jsou popsány v Průvodní zprávě v části A3-i a A4-i.

B 2. Popis stavby

1. Stavba infrastruktury bude užívána budoucí výstavbou rodinných domů. Infrastruktura je navržena pro napojení 26 RD v 1. etapě v zóně jih a 51 RD ve 2. etapě v zóně sever a střed.
2. Urbanistické a architektonické řešení

- a. Urbanismus - regulace, kompozice, materiál a barvy

Celkové urbanistické řešení respektuje zásadní požadavek OK a PP a NPU o nízké hustotě zástavby, vytvoření odpočinkových parkových ploch pro krátkodobou rekreaci a sport, napojení nové zástavby pěší a cyklistickou komunikaci na stávající těžiště obce a umístění obchodu a služeb.

Dále respektuje trasu dálkového vodovodu, který celé území od S a k J protíná a ochranná pásma vodovodu, Rábského potoka VN.

Kompozice prostorového řešení odpovídá tvarům pozemků zóny JIH, zóny SEVER a hlavně požadavku Hollandia Zeman o zachování celého pozemku pro rodinné sídlo ve středním sektoru

V jižní části navrhuje izolační pás zeleně u komunikace III. třídy Ráby - Kunědice a menší parčíky různých tvarů, obklopené domy s garážemi uvnitř RD.

V severní tradičně pojaté části bez vnitřního veřejného prostoru se navrhuje pás zeleně, oddělující pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu po celé délce páteřní komunikace S - J. Kolem ní je tradičně umístěna většinou jednostranně řada RD, sledující oblouk komunikace. Na páteřní komunikaci a místní komunikaci zóny JIH jsou napojena hnízda RD se společným parkovým prostorem a okružní obslužnou komunikací.

Podél komunikace Ráby - Kunědice se vytvoří izolační zelený pás s chodníkem zpřístupňující dům pro seniory a sportovní areál.

Plynovod v severním sektoru bude přeložen k trase vodovodu.

- b. Architektonické řešení RD je ve střední zóně zcela individuální, ale dle regulativů. V jižní a severní zóně předpokládá jednotící charakter domků se sedlovou střechou s hřebenem orientovaným rovnoběžně s obytnou zahradou. Dle velikosti dispozičního řešení kompaktní, umožňující využití

podkroví nad garáží. S výškově poskočenou sedlovou střechou u menší dispozice.

Regulativy pozemků a solitérních domů projednané s Magistrátem OŠK-PP a NPU

veřejná zeleň a hřiště z celkové plochy min.	5 %
minimální plocha parcely	1.000 m ²
minimální průměrná šířka parcely	23 m
počet stání (garáží) na vlastním pozemku	2
oplocení není podmínkou (každá ze skupin A,B,C a celé jednotlivé ulice jednotné)	-
oplocení zeleným pletivem podsázeným zelení	
maximální výška včetně vrat (každá ze skupin A,B,C a celé jednotlivé ulice jednotné)	120 cm
maximální zastavěná plocha RD a doplňujícími stavbami	25%
maximální zastavěná plocha pozemku vč. zpevněných ploch	30%
uliční stavební čára sousedních domů vždy vzájemně posunuta o	6 m
minimální vzdálenost domu od hranice parcely s komunikací	6 m
minimální vzdálenost domu od severní hranice	3 m
výška podlahy přízemí nad niveletou komunikace	min. 20 cm max. 30 cm
maximální počet nadzemních podlaží	1 + podkroví
podzemních podlaží	1
maximální výška domu od podlahy přízemí	800 cm
maximální výška půdní nadezdívky po vrch pozednice	120 cm
tvar střechy	sedlová valbová pultová stanová

Výplně otvorů dřevo neb plast simulací dřeva i barevné

Fasády - omítka bílá i barevná, dřevo, kámen, cihly

3. Dispozice a provozní řešení

Dispozice RD budou řešeny ve střední zóně individuálně.

V jižní a severní zóně obytné plochy v přízemí, ložnice v podkroví.

- dispoziční řešení několika rozsahů v jednotící formě
- v 1.NP obytný prostor s terasou orientovanou k jihu a západu, 1 či 2 garážová stání, případně pracovna
- ve 2.NP ložnice a dětské pokoje v podkroví
- sedlová střecha
- zpracovány 2 alternativy, se sedlovou střechou sjednocující celý dům a skromnější se sníženou částí střechy nad garáží.

V obou zónách je provozní řešení infrastruktury standardní. Ke každému RD je navržený vjezd, jedna parkovací plocha u komunikace, druhá na pozemku RD před garáží. Vodovod je zaveden do vodoměrné šachty na pozemku RD. Na hranici mezi pozemkem a veřejným prostorem jsou energetické bloky el, plynu a O₂ z plastu.

4. Komunikace až po vstup do RD jsou navrženy bezbariérové.
5. Bezpečnost při užívání stavby je zajištěna bezbariérovým přístupem a projektem RD dle ČSN, zákonů a vyhlášek ČR.
6. Stavba infrastruktury je projektována dle ČSN v souběhu, s odstupy včetně křížení rovněž dle ČSN.
Vodovod a plynovod z plastu, kanalizace beton, el. měď.
7. Technologické objekty, trafo na jihu s kabelovou přípojkou, zapuštěné do terénu.
8. Požárně bezpečnostní řešení.
Ve veřejném prostoru před RD jsou navrženy nadzemní hydranty. RD odpovídají ČSN - PO a individuální projekty budou obsahovat i požární zabezpečení.
Odstupné vzdálenosti RD jsou větší, než předepisuje ČSN - v průměru 10 až 15 m.
9. Zásady hospodaření s energiemi.
Každý projekt RD bude mít tepelně technické posouzení stavby.
10. Hygienické požadavky na RD a infrastrukturu.
RD budou navrženy dle ČSN, infrastruktura rovněž dle ČSN, s ochrannými pásmy, přístupné z veřejných ploch.

11. Ochrana před vnějším prostředím není nutná a proti účinkům Synthesia Semtín není možná. Ochrana RD proti radonu bude řešena na základě měření na každé parcele.

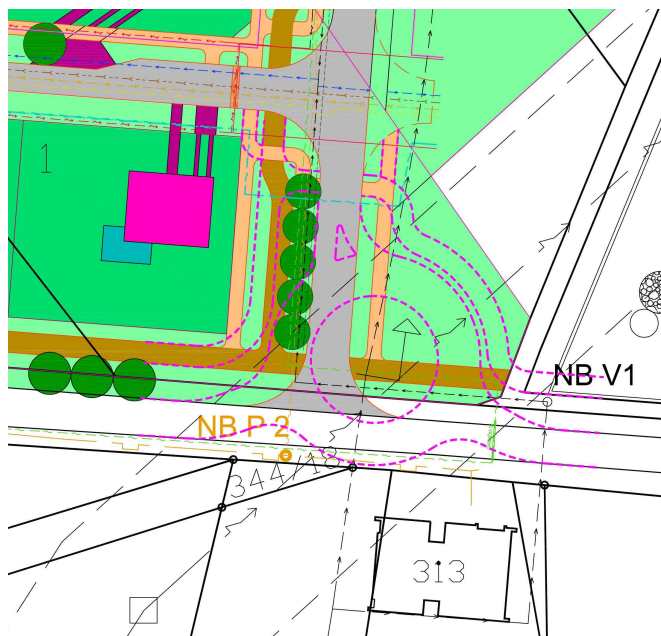
B 3. Připojení na infrastrukturu.

Sjezd na komunikaci ze zámkové dlažby, voda a kanalizace v šachtách na vlastním pozemku, plyn, el a O₂ v energetických blocích na hranici pozemku RD a veřejném prostoru komunikace. Rozměry a kapacity přípojek budou individuální dle RD.

B 4. Doprava, doprava v klidu, napojení

Hlavní páteřní místní obslužná komunikace je napojena na komunikaci III. třídy Ráby - Kunětice na místní komunikaci na severu Pod lesem. Z páteřní komunikace jsou napojeny místní obslužné komunikace s obratišti v hnízdech a parkových prostorách. U každého RD je sjezd. Zpevněné plochy na jednotlivých pozemcích, společně s případnými krytými a garážovými plochami musí zajistit odstavení dvou vozidel uživatelů RD, dále musí být zajištěno jedno parkovací stání pro návštěvy pro každý RD.

Připojení páteřní komunikace na komunikaci III. třídy Ráby – Kunětice se předpokládá T křižovatkou. Dle doporučení DI, Krajského ředitelství policie Pardubického kraje, Územního odboru Pardubice, je alternativně navržena možnost zřízení okružní křižovatky, zároveň zajišťující regulaci rychlosti projíždějících vozidel. V dalším stupni dokumentace je nutno provést posouzení vhodnosti varianty okružní křižovatky a varianty T křižovatky, s případným zpomalovacím prvkem na komunikaci III. třídy předstanoveným před křižovatkou ve směru od Kunětic.



Páteřní komunikace sloužící k obsluze území bude provedena dle čl. 4.1.1 ČSN 73 6110 v režimu zóny Tempo 30 dle TP218. Ostatní komunikace budou, s ohledem na počet obsluhovaných domů a charakter území, provedeny v režimu obytné zóny dle platných TP103.

Zpevněné plochy v rámci veřejného prostranství s páteří komunikací, budou s ohledem na požadavek DI, Krajského ředitelství policie Pardubického kraje, Územního odboru Pardubice, neprovádět samostatné komunikace pro cyklisty v souběhu s nově navrženými komunikacemi s provozem motorových vozidel, řešeny ne jako chodníky a cyklostezka, ale jako veřejné liniové pobytové plochy vsazené do sadových úprav veřejného prostranství, podporující intuitivně bezpečný provoz pěších, bruslařů, cyklistů a dalších uživatelů, s tím, že toto veřejné prostranství je možno začlenit, vzhledem k situování lokality v rámci regionu pod Kunětickou horou, do systému turistických a cyklostezek místního, regionálního, i nad regionálního významu.

B 5. Vegetace a terénní úpravy

V rovinném území jsou terénní úpravy minimální a na plochy parků a veřejné zeleně se provedou samostatné realizační projekty nízké a vysoké zeleně.

B 6. Vliv stavby na životní prostředí a na chráněné území

Nebude negativní, neboť území je na okraji intravilánu a přístupné 250 m od okraje obce Ráby a 450m nejvzdálenější dům od středu obce. Vliv na krajinu má pochopitelně z hlediska panoramatických pohledů na Kunětickou horu, národní kulturní památku. Proto NPU stanovil v regulativech max. výšku domu 8 m. Zástavba nevytváří nová ochranná pásma.

B 7. Ochrana obyvatelstva

Je nutná z hlediska poplachového zařízení Synthesia Semín.

B 8. Zásady organizace výstavby

- a. Napojení na komunikace je možné pouze z komunikace III. třídy Ráby – Kuněticel. Z trafa u VN na č.p.p. 247/1 se napojí staveništní rozvaděč el. Napojení vodovodu u sportovního areálu. Rozsah a obsah zařízení staveniště si určí dodavatel infrastruktury.
- b. Ochrana staveniště se provede označením liniových staveb, nejsou zde demolice ani dřeviny a stromy.
- c. K realizaci infrastruktury je nutné dočasné staveniště s tím, že RD se budou realizovat v etapách, odpovídajících etapám infrastruktur.
- d. Deponie zemin se budou ukládat přímo u výkopů inženýrských sítí a bilance zemin je zcela vyrovnaná.