

ÚZEMNÍ STUDIE JENIŠOV

„Dokončení obchodní zóny – varianta 2“

VÝSTAVBA PRODEJNY A SKLADU INKO KOUPELNY s.r.o.
k.ú. JENIŠOV, p.p.č. 434

INVESTOR :

INKO Koupelny s.r.o.

ZPRACOVATEL:

Ing. arch. Lubomír Košek

GP :

Ing. Jiří Blažek – PKS KV

KARLOVY VARY

LEDEN 2015



BH



1

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

A) TEXTOVÁ ČÁST

A 1) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- 1.1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
- 1.2) DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE
- 1.3) CÍLE STUDIE
- 1.4) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚPN SÚ
JENIŠOV
- 1.5) VÝCHOZÍ PODKLADY
- 1.6) MAPOVÉ PODKLADY
- 1.7) OCHRANNÁ PÁSMA A HODNOTY V
ÚZEMÍ
- 1.8) POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

A2) NÁVRH ŘEŠENÍ

- 2.1) ŠIRŠÍ VZTAHY
- 2.2) URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ
- 2.3) DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ
- 2.4) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU
- 2.5) KANALIZACE
- 2.6) ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ
- 2.7) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM
- 2.8) OPLOCENÍ

B) DOKLADOVÁ ČÁST

C) GRAFICKÁ ČÁST

C.1) SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1 : 2 000

C.2) CELKOVÁ SITUACE stavby 1 : 500

C.3) ARHITEKTONICKÝ NÁVRH STAVBY

- C.3.1. VIZUALIZACE
- C.3.2. PŮDORYS 1.NP
- C.3.3. PŮDORYS 2.NP

A) TEXTOVÁ ČÁST

A 1) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce : Územní studie VÝSTAVBA PRODEJNY A SKLADU INKO KOUPELNY s.r.o.
Místo stavby : pozemková parcela číslo 434, k.ú. Jenišov
Charakter stavby: novostavba
Stavebník : INKO Koupelny s.r.o., Jenišov č.p. 125, PSČ 360 01
GP : Ing. Jiří Blažek - Projekční kancelář spolupracovníků
Závodu míru 578/5, 360 17 Karlovy Vary
IČ : 10051031
Zpracovatel : Ing.arch. Lubomír Košek, Čapkova 771, 345 33 Chodov
IČ : 65547667
Výstupy : Textová část - WORD
 Grafická část - vizualizace ArCon Profesional
 - situace a návrh stavby AutoCAD

1.2) DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- Požadavek na zpracování územní studie (podrobnější územně plánovací dokumentace) vyplývá z ÚP sídelného útvaru Jenišov (odst. 5.2.3 Rozvojová území), Obecně závazná vyhláška číslo 2/1999.
- Územní studie je pořizována v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.
- Územní studie bude sloužit jako podklad pro řízení rozhodování při umístění plánované stavby prodejny a skladu firmy INKO koupelny s.r.o. v řešeném území.

1.3) CÍLE STUDIE

- Cílem a účelem územní studie je prověřit a stanovit možnosti rozsahu zastavitelnosti území v souladu s jeho funkčním využitím a požadavky stavebníka.
- Navrhnut způsob zástavby a napojení území na technickou a dopravní infrastrukturu
- Dopravu řešit včetně návrhů na parkování vozidel. Pohyb pěších navrhnut ve vazbě na stávající chodník na p.č. 432/2, 435 / 2 a 408 /58

1.4) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚPN SÚ JENIŠOV

- Území je určeno pro zařízení průmyslu a výroby (Vp), která mají podstatné rušivé účinky na okolí a která proto není možné umisťovat v jiných územích.
- V tomto území je přípustné umisťovat :
Všechny druhy zařízení průmyslu, výroby a služeb, sklady, stavební dvory a zařízení na údržbu technického vybavení a komunikací, zařízení vědy a výzkumu, nákupní střediska, veřejné čerpací stanice pohonných hmot, zařízení pro soustředění a úpravu tříděného pevného domovního odpadu.
- V tomto území je výjimečně přípustné umisťovat :
Byty služební a majitelů zařízení, kulturní, sportovní zařízení, ambulantní sociální a zdravotnická zařízení, zařízení veřejného stravování, zábavní zařízení.
- Územní plán stanoví pro toto území ochranné pásmo v šířce 100 metrů, za kterým se nesmí projevit negativní účinky a vlivy (z užívání a provozování nových staveb a zařízení) zhoršující kvalitu životního prostředí nad přípustnou míru.
- Nejméně 15 % celkové vymezené plochy řešeného pozemku bude vyčleněno pro souvislé plochy zeleně.
- Limity prostorového využití území (Vp)

○ Maximální zastavění pozemku	80 %
○ Koeficient podlažní plochy	2,4
○ Koeficient obestavěného prostoru	10
○ Maximální podlažnost	4

1.5) VÝCHOZÍ PODKLADY

- Zadání ÚzS – oddělení ÚÚP MM Karlovy Vary, Skoupová Daniela Bc, spis. Zn. SÚ/11672/14/Sko.
- Územní plán sídelního útvaru Jenišov včetně schválených změn.
- Opatření obecné povahy Obce Jenišov č. 1/2011, kterým se vydává změna ÚPN SÚ Jenišov č. 4/2009.

1.6) MAPOVÉ PODKLADY

- Snímek katastrální mapy 1 : 2000.
- Polohopisný a výškopisný plán 1 : 500, s vymezením stávajících inženýrských sítí lokality, v digitální podobě.

1.7) OCHRANNÁ PÁSMA A HODNOTY V ÚZEMÍ

- Ochranné pásmo letiště s výškovým omezením staveb
- Ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů II. stupně, II.B
- Poddolované území
- Ochranné pásmo silnice III. třídy
- Ochranné pásmo koridoru silničního obchvatu Karlových Varů
- Ochranné a bezpečnostní pásmo plynovodu na síti VVTL a VTL
- Kanalizační stoka
- Území s archeologickými nálezy 3. kategorie

1.8) POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je nepravidelného tvaru, mírně svažité jihovýchodním směrem. V katastru nemovitosti je druh pozemku evidován jako orná půda, v současné době je udržován sekáním travního porostu.

Pozemek je nezastavěný, prochází jím však podzemní vedení VTL plynovodu a slaboproudé kabelové vedení O2.

Přístup na řešené území je zajištěn stávajícím komunikačním připojením na silnici III. třídy 00625 (Jenišov – Doubí).

Pozemková parcela č. 434, k.ú. Jenišov (řešené území) je v majetku stavebníka.

A 2) NÁVRH ŘEŠENÍ

2.1) ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešený pozemek se nachází na jižním okraji obce Jenišov. Severním a východním směrem od řešené lokality se nachází objekty prodejny osobních automobilů a objekty výroby dopravních mechanismů. Na jihu probíhá podél pozemku č. 434 sjezd ze stávajícího průtahu (silnice R6).

Komunikační napojení lokality je umožněno po stávající místní komunikaci (p.č. 432/1). Napojení řešeného pozemku na stávající inženýrské sítě je plánováno od severní strany, rovněž po pozemku p.č. 432/1 a přiléhajících pozemcích (plyn) – viz celkovou situaci.

2.2) URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Základem řešení je prostorový a plošný návrh uvažované zástavby lokality včetně umístění objektu, řešení komunikačních ploch včetně úprav sjezdu ze

stávající silnice III. třídy 00625, parkování vozidel a pohybu pěších ve vazbě na stávající chodník. Dále se jedná o napojení pozemku na stávající inženýrské sítě.

Hlavními určujícími prvky urbanistického řešení jsou - vymezení ploch stavby prodejny a skladu, ploch pro dopravu a parkování, respektování ochranného pásmá vysokotlakého plynovodu probíhajícího pozemkem a přístup na pozemek ze stávající místní komunikace na p.č. 432/1.

Regulační zásady pro výstavbu prodejny a skladu

- Souvislé plochy zeleně překračují 15% z celkové plochy
- Zatravnění pozemku nepřekračuje 80%
- Koeficient podlažní plochy je menší než 2,4
- Koeficient obestavěného prostoru je menší než 10
- Maximální podlažnost objektu nepřekročí 4

Dodržení regulačních zásad pro výstavbu je patrné z grafické přílohy územní studie.

2.3) DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Popis objektu

Účelem studie je komunikační napojení prodejního areálu, nově navržené prodejny a skladové haly koupelen firmy INKO Koupelny s.r.o., na stávající komunikace a návrh počtu parkovacích stání uvnitř areálu.

Stávající stav

V současnosti se zde nachází místní asfaltová komunikace, šířky kolem 2,7 m.

Tato komunikace je napojena na silnici III/00635, sjezdem v místě, které se nachází uvnitř obce, tj. maximální rychlosť 50 km/h.

Stávající sjezd je široký 6,5 m a hluboký 6 m. Před sjezdem se nachází stávající chodník šířky 2 m. Za podélounou hranou chodníku se napojuje stávající komunikace šířky 2,7 m a délky 165 m, která končí u st.p.č.862.

Parcela č.434, se nachází po levé straně stávající štěrkové komunikace ve směru na západ, tj. jižně od stávající komunikace šířky 2,7m.

Řešení

Pro napojení parcely 434, bude nejprve zrekonstruována stávající asfaltová komunikace. Její šířka bude upravena z 2,7 m na šířku 5,5 m a štěrkový povrch bude změněn na asfaltový, v rozsahu viz. situace komunikací.

Podél severní strany upravené komunikace, bude vybudován chodník pro pěší, který bude navazovat na stávající chodník, vedoucí přes sjezd na hlavní silnici.

Stávající sjezd bude upraven na chodníkový přejezd a opatřen varovnými pásy.

Na p.p.č.434 bude vybudováno 18 míst pro osobní automobily, z toho dvě pro imobilní. Rozmístění parkovacích míst, viz. situace.

Srážkové vody se zpevněných ploch budou zachycovány do sorpčních vpustí a svody do podzemní retenční jímky s přepadem do vsaku. Jímka bude zároveň sloužit jako požární nádrž.

2.4) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Stávající stav

V současnosti jsou dešťové vody zasakovány na pozemku.

Nový stav

Množství dešťových odpadních vod, které budou odváděny se střech objektu bylo stanoveneno dle ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky. Intenzita návrhového deště 137 l/s . ha. Pro výpočet odtoku dešťových vod byl použit vzorec $Q_r = \Psi * S_s * q_s$, koeficienty odtoku byly stanoveny dle ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky. Roční výška srážek pro Karlovarský kraj je 640 mm.

q_s – intenzita deště

S_s - odvodňovaná plocha

Ψ – součinitel odtoku dešťových vod

Plocha střechy (1,0) 0,1256 ha

Plocha parkoviště (0,7) 0,1258 ha

Výpočtový průtok dešťových vod :

$$Q_r = (1,0 * 0,1256 * 137) + (0,7 * 0,1258 * 137) = 29,3 \text{ l/s}$$

Roční objem dešťových vod :

$$Q_{rok} = 0,640 \text{ m}^3 * 2514 \text{ m}^2 = 1609 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Dešťová voda bude odváděna novou kanalizací PVC KG160 do zasakovacího zařízení a likvidovány na pozemku.

Bilance potřeby pitné vody

Potřeba pitné vody pro sociální účely byla stanovena dle Vyhlášky č.428/2011 Sb. s přihlášením ke směrnici č. 9/1973.

Potřeba vody pro prodejnu a sklad

Průměrná denní potřeba vody pro zam.

$$Q_p = 50 * 8 \text{ osob} = 400 \text{ l/den}$$

maximální denní potřeba vody

$$Q_m = 0,4 * 1,25 = 0,5 \text{ m}^3/\text{den}$$

maximální hodinová potřeba vody

$$Q_h = ((0,5 * 2,1) : 24) = 0,044 \text{ m}^3/\text{hod}$$

roční potřeba vody

$$Q_{rok} = 0,4 * 286 = 114,4 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Výpočtový průtok dle počtu zařizovacích předmětů a normy ČSN 75 5455 - 0,60 l/s

Napojení objektu na vodovod bude provedeno pomocí prodloužení stávajícího vodovodu PE 63, který je zakončen na p.p.č. 426. Vodovod PE 63 bude veden po veřejně přístupném pozemku p.č. 432/1 a bude zakončen odběrovou soupravou s odvodněním pro DN 50. Z vodovodu bude vyvedena přípojka pro objekt s vodoměrnou šachtou u hranice pozemku.

Vybudovaný vodovod PE 63 bude po zkolaudování vložen do majetku Vodohospodářského sdružení obcí západních Čech a tím do provozování Vodakvy.

2.5) KANALIZACE

Splaškové odpadní vody

Množství splaškových odpadních vod odpovídá potřebě vody pro sociální a provozní účely.

Denní množství splaškových odpadních vod	0,4 m ³ /den
Roční množství splaškových odpadních vod m ³ /rok	114,4

Výpočtový průtok dle počtu zařizovacích předmětů a normy ČSN 75 6760
1,60 l/s

Přípojka splaškové kanalizace objektu bude napojena na stávající kanalizaci KT 250, vedenou při hraně pozemku p.p.č. 434. Napojení bude provedeno navrtávkou na potrubí.

Kanalizace dešťová - svedena do retenční nádrže a do vsakovací jímky.

2.6) ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Zajištění elektrické energie pro areál bude provedeno následujícím způsobem :

Objekt bude napájen z distribučního rozvodu ČEZ Distribuce a.s. Ze stávajícího sloupu distribučního rozvodu bude veden kabel do země a dále v zemi až k hranici pozemku areálu. Kabel bude ukončen v pojistkovém pilíři, který slouží jako předávací bod elektrické energie. Tuto část zabezpečuje ČEZ Distribuce a.s. v plném rozsahu včetně projektové dokumentace. – viz. dokladová část.

Z pojistkového pilíře bude napojen elektroměrový pilíř, osazený vedle pojistkového pilíře. Pilíř bude napojen kabelem v zemi. Elektroměrový pilíř bude vybaven pro dvoutarifní měření s hodnotou hlavního jističe před elektroměrem 63 A/400V. Smlouva s ČEZ Distribuce a.s. včetně podmínek připojení je součástí dokladové části dokumentace. Napájecí kably pro halu povedou v celé trase v kabelových chráničkách (napájecí kabel + přenos impulsu HDO) v zemi do nového hlavního rozvaděče areálu.

2.7) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Zásobování řešené lokality a objektu prodejny a skladu plynem je navrženo připojením na distribuční středotlakovou plynovou síť v obci Jenišov. Plynem bude zajištěno vytápění objektu a ohřev užitkové vody. Vlastní plynová přípojka je navržena ve skladbě :

- I. část – posílení stávající přípojky pro areál prodejny automobilů BMW v rozsahu od prodejny SIKO koupelny až na pozemek 182/7
- II. část – nová část přípojky od stávajícího plynovodu do prodejny automobilů (po pozemcích č. 182/7 a 432/1) až k řešenému pozemku p.č. 434. Předpokládaná dimenze 63 mm.

III. část – napojení objektu vnějším vedním plynovodu z ochranného pilíře s hlavním uzávěrem.

Předpokládaný maximální hodinový odběr cca 16,0 m³/hod
Předpokládaný roční odběr cca 33 600 m³/hod

Poznámka : Alternativním řešením zajištění tepla pro vytápění a ohřev užitkové vody, v případě obtíží s realizací plynové připojky, je provedení tepelných čerpadel v systému země voda.

2.8) OPLOCENÍ

Oplocení areálu prodejny a skladu INKO koupelny bude provedeno ocelovými sloupy a drátěným pletem.

Karlovy Vary 12.01.2015
Ing. arch. Lubomír Košek