

KRAKOVANY

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA „ NA VRŠÍCH 2 „

KRAKOVANY - ÚZEMNÍ STUDIE, LOKALITA „ NA VRŠÍCH 2 „

ZPRACOVATEL:

KRESLIL: PETR BAREŠ
KRAKOVANY 116
281 27 KRAKOVANY

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:

Ing. ONDŘEJ JAREŠ
NA STRÁNÍ 248
281 26 TÝNEC NAD LABEM
ČKA 3081

KRAKOVANY - ÚZEMNÍ STUDIE, LOKALITA „ NA VRŠÍCH 2 „

OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST:

- a) CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE
- b) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- c) SOUČASNÝ STAV
- d) URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ
- e) NÁVRH VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
 - 1. Dopravní infrastruktura
 - 2. Veřejná prostranství, veřejná zeleň
 - 3. Technická infrastruktura
- f) PROSTOROVÉ REGULATIVY STAVEB
- g) ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

GRAFICKÁ ČÁST

- 1 SCHEMA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1: 5 000
- 2 KOORDINAČNÍ VÝKRES – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 1: 1000
- 3 URBANISTICKÝ NÁVRH 1: 1000

I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

a) CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Účelem územní studie (ÚS) je prověření a upřesnění řešení zastavitelných ploch:

- lokalita „NA VRŠÍCH“

Jedná se zejména o vymezení ploch pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, veřejná prostranství a návrh parcelace.

Součástí ÚS je rovněž stanovení základních zásad urbanistického řešení, prostorových regulativů a požadavků na architektonické řešení.

Cílem zpracování této územní studie je vytvoření územně plánovacího podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Pořízení ÚS je podmínkou pro využití ploch daných lokalit, která je stanovena ÚP KRAKOVANY (dále jen „platný ÚP KRAKOVANY“).

b) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je plošně vymezeno rozsahem lokalit „NA VRŠÍCH 2“.

Jedná se o plochy na severozápadním okraji obce. Řešena je návaznost na okolní funkční plochy a dopravní napojení na síť místních a účelových komunikací. Vzhledem k rozsahu ploch vyplývá z platných právních předpisů potřeba vymezení plochy veřejných prostranství.

c) SOUČASNÝ STAV

Jednotlivé dílčí lokality jsou v současnosti využívány jako extenzivně obhospodařovaná zemědělská půda (louky, pole) s malou bonitou půdy. Navazují na zastavěné území.
Dopravně je lokalita přístupná po místní komunikaci.

Geologie:

Pro stavby v řešeném území nebyl proveden doposud žádný inženýrsko-geologický průzkum.
Doporučujeme proto provést potřebné průzkumové práce a vyhodnotit vlastnosti podloží jako podklad pro uvažované stavby, zejména z hlediska předpokládaného zasakování dešťových vod a zakládání budov.

d) URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Urbanistická koncepce vychází z potřeby navržení kvalitního obytného prostředí v návaznosti na stávající strukturu obce.
Hlavní dopravní napojení lokality je z místních komunikací.
V lokalitě je navržena zástavba jednotlivými rodinnými domky podél obsluhujících komunikací.
Jejich využití bude respektovat podmínky ochranných pásem a správců procházejících zařízení veřejné technické infrastruktury.
Stavební pozemky jsou navrženy v proporcích, které umožňují výstavbu rodinných domků a další využití v klidové soukromé části na nezastavěné ploše (okrasné i užitkové zahrady, relaxace).

KRAKOVANY - ÚZEMNÍ STUDIE, LOKALITA „ NA VRŠÍCH 2 „

Plošné výměry navržených stavebních pozemků*):

Označení parcely	Plošná výměra	Max. Zastavitelná plocha RD 25 %
1	1926	481,5
2	1527	381,75
3	849	212,25
4	715	178,75
5	804	201
6	823	205,75
7	1330	332,5
8	1385	345,25
9	988,3	247,0
10	692,9	173,22
11	757,7	189,4
12	1070	267,5

Z důvodu požárně bezpečnostního řešení lokality bude maximální plocha RD 200 m².

KRAKOVANY - ÚZEMNÍ STUDIE, LOKALITA „NA VRŠÍCH 2 „

*) Po zaměření území geometrem a vymezení veřejných prostor v dokumentaci pro územní rozhodnutí se mohou plošné výměry jednotlivých pozemků lišit.

Územní studie vymezuje hranice ploch pro umístění veřejné infrastruktury (komunikace a veřejná prostranství) jako podklad pro závazné vyčlenění pozemků v geometrickém plánu. Ostatní hranice (vymezení vzájemných hranic stavebních parcel, umístění rodinných domů na parcelách, vjezdů na pozemky) jsou pouze doporučeny.

e) NÁVRH VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

1. Dopravní infrastruktura

Navržené komunikace:

Pro obsluhu zástavby a propojení místní dopravní sítě jsou v řešené lokalitě navrženy nové místní komunikace funkční podskupiny D1.

Řešení místních komunikací bude odpovídat požadavkům ČSN 73 6110. Koridory veřejného prostranství / při oboustranné zástavbě / pro vedení místních komunikací musí být realizovány s minimální šířkou 8 m. Z důvodu možnosti průjezdu vozidel hasičského sboru a možnosti bezpečného míjení vozidla s chodcem musí být v každém místě obytné zóny zajištěn minimální průjezdný profil šířky 3,5 m a výšky 4,2 m. Max. vzdálenost RD od komunikace je 50 m.

Podrobné uspořádání jízdních pruhů, ploch pro parkování, ploch pro pěší a ploch veřejné zeleně vymezí v rámci tohoto veřejného prostoru v době přípravy výstavby podrobnější dokumentace. Šířka nezpevněného pásu bude dohodnuta dle požadavků na vedení tras zařízení veřejné technické infrastruktury (NN, veřejné osvětlení a další). Řešení je v souladu s koncepcí obsaženou v platném územním plánu Krakovan.

Parkování:

Parkování a odstavování vozidel uživatelů nemovitostí v řešené lokalitě bude možné pouze na vlastním pozemku, souvisejícím s obytným objektem. Na pozemcích rodinných domů budou zajištěna minimálně 2 vlastní odstavná stání (včetně míst v garáži).

Pro návštěvníky budou v území zajištěna parkovací stání na veřejných prostranstvích pro osobní automobily skupiny 1 v počtu 1 stání / 4 RD (stavební místa pro rodinné domy) – celkem 3 stání.

KRAKOVANY - ÚZEMNÍ STUDIE, LOKALITA „NA VRŠÍCH 2 „

Úprava ploch bude odpovídat ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel. Počet parkovacích stání pro návštěvníky území 3 - z toho vyhrazené parkoviště pro vozidla přepravující osobu postiženou nebo osobu těžce pohybově postiženou 1.

2. Veřejná prostranství, veřejná zeleň

Podle vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění se pro každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Navržená zastavitelná plocha pro bydlení nepřesahuje 2 ha.

Veřejná zeleň je navržena podél komunikace uvnitř zástavby.

3. Technická infrastruktura

Navržená koncepce inženýrských sítí vychází z platného územního plánu. Obsahuje vybudování nových vodovodních řadů, jednotné kanalizace, elektro a veřejné osvětlení. Konkrétní rozsah a struktura realizované technické infrastruktury bude přizpůsobena dle rozhodnutí zastupitelstva obce. Podrobné řešení jednotlivých sítí bude předmětem projektové dokumentace, která bude zpracována před zahájení výstavby.

Zásobení vodou

Obec Krakovany má vybudovaný veřejný vodovod, napojený přes AT stanici v dolní části obce- směrem na Týnec nad Labem.

Zásobovací řad oblastního vodovodu je ukončen na obou stranách řešené lokality. . Vodovodní řady pro zásobení navržené zástavby budou napojeny na obecní vodovod jižně a severně o lokality – dojde k zokruhování vodovodu. Jednotlivé domy budou napojeny přípojkami.

Odkanalizování

Obec má v současnosti vybudovanou jednotnou veřejnou kanalizační síť. Navrhovaná lokalita bude napojena na kanalizační stoku jižně o této lokality.

Toto řešení je obsaženo rovněž v platném územním plánu.

KRAKOVANY - ÚZEMNÍ STUDIE, LOKALITA „ NA VRŠÍCH 2 „

Srážkové vody z jednotlivých objektů pro bydlení budou v maximální míře svedeny do vsaku nebo účelově využívány na pozemcích jednotlivých objektů (jímání a využití pro zálivku apod.) v souladu s ust. § 5 vodního zákona. Nesmí docházet k podmáčení objektů, půdní erozi ani nedovolenému odtoku dešťových vod na cizí pozemek.

Neznečištěné dešťové vody z veřejných ploch mohou být odváděny do jednotné kanalizace. Podrobnosti budou navrženy v projektech komunikací, úprav ploch zeleně a kanalizace. Zasakování může být navrženo pouze na základě znalosti geologických vlastností podloží.

Výpočet spotřeby vody a množství splaškových vod:

Předpokládaný počet domů celkem: 12 RD

Předpokládaný počet obyvatel: 40 ob.

Měrná roční spotřeba vody dle přílohy č. 12 vyhl. č. 428/2001 Sb. 36 m³/ob.rok

Souhrn spotřeb vody a splaškových vod z území: 1440 m³/rok 3,9 m³/den 0,32 m³/hod

Zásobení teplem

Zásobení teplem bude řešeno především lokálními zdroji v jednotlivých objektech. Využívány mohou být pouze zdroje odpovídající platným předpisům v oblasti čistoty ovzduší.

Stávající zástavba v obci je zásobována zemním plynem z STL plynovodní sítě. Investor nepředpokládá budování plynovodu do nové lokality.

Pro vytápění rodinných domů se předpokládá se využití tepelných čerpadel, případně jiných odpovídajících zdrojů.

Zásobení elektrickou energií, veřejné osvětlení, sdělovací vedení

Pro zásobení bytové výstavby elektrickou energií, veřejné osvětlení a sdělovací rozvody budou sloužit nové rozvody NN, rozvody pro VO a sdělovací rozvody položené v koridorech místních komunikací. Nápojně body a technické podmínky budou určeny následnou projektovou dokumentací a projednány se správcí sítí.

f) PROSTOROVÉ REGULATIVY STAVEB

Pro zástavbu na ploše lokality platí regulativy dle platného územního plánu obce Krakovany. Lokality je určena - Plochy bydlení venkovské v rod. domech (RD) – BV

Využití území:

hlavní:

bydlení a rekreace v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím

přípustné:

drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty (nutno stanovit PHO

individuálně tak, aby nedocházelo k zásahu PHO na hranici sousedního pozemku)

- maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními i zvláštními předpisy

- malé penziony do 10 lůžek (parkování řešit na vlastním pozemku)

- zahradnictví

- využívání staveb pro bydlení pro rekreaci (jako chalupy)

- stavba objektů pro individuální rekreaci, avšak pouze takových, které svým vzhledem a charakterem odpovídají okolní venkovské zástavbě, stavba má charakter rekreačního domku

- parkování v rámci vlastních pozemků nebo v odstavných pružích veřej. komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují

- na pozemek lze umístit drobné účelové stavby

nepřípustné:

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod. prostředí v souladu s obecně platnými právními i zvláštními předpisy (nepřípustné je umísťování autoservisů, klempíren, lakoven, kovovýroby...)

- zákaz staveb náročných na dopravní obsluhu, parkování aut nad 3,5 t a autobusů na místních komunikacích

- zákaz staveb, které by narušily charakter zástavby zvláště v zachované historické zástavbě - plechové dílny, provizoria

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity

- nová zástavba musí respektovat charakter a vzhled okolní zástavby a její architektonický výraz; v této okolní zástavbě jsou užity střechy sedlové se symetrickým sklonem nebo valbové, obdélníkový půdorys
- střechy budou taškové, pálené, betonové, alt. plech tvaru tašek, barva cihlová.
- charakter zástavby – izolované RD
- maximální intenzita zastavění pozemků: 25%
- podlažnost 1,5 n.p. + obytné podkroví - max 10 m (na svažitém pozemku 10 m měřeno od rostlého terénu v nejnižším místě osazení objektu),
- u dostavby objektů v prolukách se doporučuje zachovávat jednotný odstup od komunikace a jednotné řazení objektů štítem nebo hřebenem do ulice dle okolí (v návaznosti na okolní zástavbu)
- hlavní obslužné komunikace v nově zastavovaných lokalitách budou mít alespoň jednostranné uliční stromořadí (z drobných kulovitých dřevin např.)
- zástavba bude důsledně realizována ve směru od zastavěného území ven do krajiny, bude realizována po ucelených skupinách vč. podmiňujících investic (pokud se nejedná o proluky)
- pokud dojde v rámci stávajícího zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 600 m² a u nového objektu min 600 m²,
- dále platí podmínky stanovené ve vyhl. 501/2006 a ve SZ - možnost umístění dalších staveb dle § 103 odst. (1) písm. a), a písm. e) bod 1., 3. SZ .

U všech lokalit bude dbáno na umístění RD při komunikacích; v zadních partiích pozemků směrem do krajiny budou zahrady a sady; sady tvoří přechod do krajiny a navazují na krajinářsky hodnotné území ve směru k volné krajině.

Oplocení směrem do ulice bude tvořeno průhlednými kovovými nebo dřevěnými díly, osazenými do zděných nebo betonových sloupků s podezdívkou. Maximální výška oplocení bude 2 m. Mezi jednotlivými pozemky nejsou kladeny podmínky na typ oplocení.

g) ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE





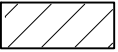



Navržené stavební pozemky jsou určeny především pro uspokojení potřeb výstavby občanů obce. Byla prověřena řada variant a dílčích úprav, výsledný předložený návrh byl odsouhlasen jako nejvíce vyhovující.

Při navrhování kapacit veřejné infrastruktury bude budoucí zástavba v rozsahu cca 12 RD vzata v úvahu.

Výstavba bude mít venkovský charakter, tomu je uzpůsobena koncepce zástavby a z ní vycházející členění a velikost navržených stavebních parcel. Předpokládá se, že na nich budou kromě rodinných domů zřizovány i okrasné a užitkové zahrady. Z důvodu zajištění kvality prostředí pro bydlení a venkovského charakteru, které jsou podmíněny přiměřenými odstupy mezi objekty bydlení, je navržen limit maximální zastavitelnosti stavebního pozemku . Hodnoty limitů vychází z ÚP. V řešeném území je navržený limit zastavitelnosti 25 % pozemku, který poskytuje dostatek prostoru pro výstavbu i při použití soudobých stavebních typů preferujících přízemní objekty. Typická velikost pozemků izolovaných rodinných domů se zahradou v obci je cca 700 - 1400 m². Tomu odpovídají i výměry navržených stavebních pozemků.

Hranice řešeného území je dána hranicí zastavitelných ploch 17 platného územního plánu. Řešení územní studie zásady stanovené územním plánem respektuje.





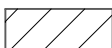
LEGENDA SÍTÍ

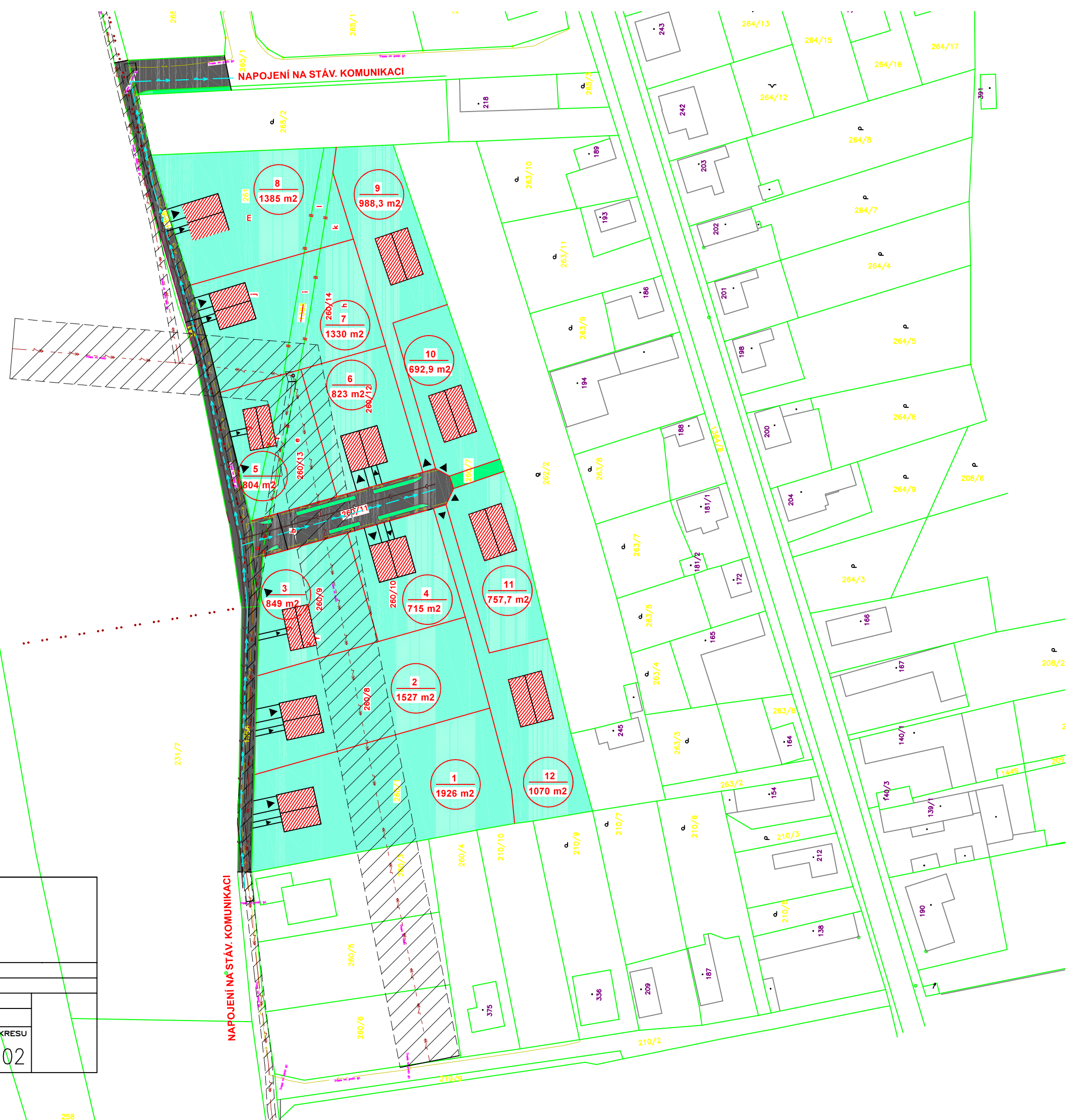
-  STÁVAJÍCÍ KANALIZACE
-  STÁVAJÍCÍ VODOVOD
-  STÁVAJÍCÍ ELEKTRO NN
-  STÁVAJÍCÍ ELEKTRO VN
-  OCHRANNÉ PÁSMO VN
-  NOVÁ KANALIZACE
-  NOVÝ VODOVOD
-  NOVÉ ELEKTRO NN



ZODP. PROJEKTANT	KRESLIL		
Ing. Ondřej Jareš	Petr Bareš		
ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA NA VRŠÍCH 2		DATUM	08/2017
		Č. ZAK.	
VÝKRES	MEŘITKO	ČÍSLO VÝKRESU	
KOORDINAČNÍ VÝKRES – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1:1000	– 01	

LEGENDA ZNAČENÍ PLOCH

-  NOVÉ ZPEVNĚNÉ PLOCHY - SMÍŠENÝ PROSTOR
-  NOVÁ VEŘEJNÁ ZELEŇ
-  OBYTNÉ PLOCHY
-  NOVÉ RODINNÉ DOMY
-  OCHRANNÉ PÁSMO VN



ZODP. PROJEKTANT	KRESLIL	
Ing. Ondřej Jareš	Petr Bareš	
ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA NA VRŠÍCH 2		
DATUM		08/2017
Č. ZAK.		
VÝKRES	MĚŘITKO	ČÍSLO VÝKRESU
URBANISTICKÝ NÁVRH	1:1000	- 02