

ÚZEMNÍ STUDIE Z 1 TŘI DVORY – LOKALITA „ZA STRUHY I.“

Průvodní zpráva

Obsah:

1)	Úvod	2
2)	Popis řešení lokality	3
3)	Podmínky využití navržené schváleným ÚP	5
4)	Regulační podmínky stanovené touto studií	6
5)	Dopravní řešení	6
6)	Technické vybavení	7
7)	Zeleň	8
8)	Bilance lokality	9
9)	Přílohy	9

Identifikační údaje

Označení stavby:	Územní studie – Z 1 – lokalita „U struhy I.“
Místo stavby:	Lokalita „U struhy I.“ Tři Dvory, část pozemku p.č. KN 743/1, p.č. KN 743/41 a p.č. KN 743/42
Objednatel:	Obec Tři Dvory, Osvoboditelů 271, 280 02 Tři Dvory
Zhotovitel:	Architektonicko urbanistická část: Ing. arch. Jarmila Cetková Fučíkova 425, 284 01 Kutná Hora IČ: 44697937, mob. 777 223 075 e-mail: jcet@centrum.cz Obor autorizace: Architektura a urbanismus Ing. Jan Sladký Jana Palacha 163, 284 01 Kutná Hora IČ: 87251736 Autorizován u ČKAIT pod č. 0008123 Obor autorizace: autorizovaný inženýr pro pozemní stavby

1) Úvod

Územní studie je zpracována na základě zadání: Územní studie Z1 Tři Dvory – lokalita “Za struhy I.”. Slouží jako podklad pro rozhodování v území na základě podmínky uvedené v územně plánovací dokumentaci – vymezeno územním plánem Tři Dvory.

Územní studie je zpracována nad mapovým podkladem – katastrální mapou s přihlédnutím k mapovým podkladům z PK mapy pro možné zapracování pozemků jednotlivých majitelů.

Pořízení územní studie je z podnětu Obce Tři Dvory.

Jedná se zastavitelnou plochu v nezastavěném území s funkcí využití - Plochy bydlení venkovské (BV).

V sousední, již zastavěné ploše, je započatá výstavba rodinných domů rozvolněná, s pozemky cca 2 000m². Zastavitelná plocha Z1 se předpokládá rovněž rozvolněná s většími zahradami a to i vzhledem ke krajinnému rázu, celkovému vzhledu této části obce a napojení na volnou krajinu.

Zastavitelná plocha navazuje přímo na zastavěné území obce – sousední část obce je již z velké části zastavěná a je zahrnuta v územním plánu do zastavěného území.

Dotčená lokalita se nachází na okraji obce Tři Dvory, v její severní části. Navazuje na stávající přístupovou komunikaci obce, která odděluje zastavěnou a zastavitelnou část obce v této její části.

Všechny pozemky v řešené lokalitě jsou většinou v majetku soukromých vlastníků. Doporučuje se řešit lokalitu společně ve stupni DUR, včetně zasíťování všech pozemků, které bude nutné i z hlediska schvalování. Lokalitu je možné řešit i po částech, ale vždy tak, aby bylo možné napojení další části zástavby. Etapizace jako taková se zde nepředpokládá.

Návrh územní studie je v souladu s urbanistickou koncepcí obce Tři Dvory. Respektuje podmínky současného stavu blízkosti zastavěného území obce. Rovněž respektuje životní prostředí, podmínky prostorového využití, výškovou hladinu zástavby a to především vzhledem k poloze do volné krajiny.

Jsou zde stanoveny základní urbanistické a architektonické požadavky na využití a uspořádání řešeného území a umístění účelových komunikací. V řešeném území je orientačně navržena základní dopravní a technická infrastruktura.

Zastavitelná plocha byla převzata platným územním plánem z původního územního plánu a jeho následné změny č. 1.

2) Popis řešení lokality

Všechny pozemky řešené lokality jsou vedeny - dle KN jako orná půda a mají BPEJ s třídou ochrany půdy IV. Nové využití této lokality, dle platného územního plánu Tři Dvory je BV – Plochy bydlení venkovské se zastavitelnou plochou 5,495 ha.

Zastavitelná plocha Z1 – BV

Navržené řešení bylo konzultováno a odsouhlaseno zástupcem obce Tři Dvory a vlastníky převážné části pozemků.

Navržené řešení odpovídá požadavkům na současné bydlení a platným vyhláškám co se týká požadavků na využívání území, požadavků na vymezení pozemků na nich a umístění vlastních staveb. Bude splňovat požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Vlastní řešená lokalita Z1 je oddělena malou lesní plochou od již řešené části původní Z1. Celý pozemek lokality Z1 je dělen na jednotlivé stavební pozemky směrem po svahu. Napojení pozemků je na dvě svislé účelové místní komunikace, navazující na jednu příjezdovou místní komunikaci, která se napojuje na stávající komunikaci obce.

Tato příjezdová komunikace je umístěna do části veřejného prostranství, vymezeného územním plánem s tím, že ponechává zelený pás u stávajícího lesa cca 4,0m, následuje vlastní komunikace řešená jako obousměrná a následuje zelený pás v šířce 1,5m pro možné umístění veřejného osvětlení. Chodník v šířce 2,0m navazuje na další zelenou plochu ve zbývajících části veřejného prostranství, která může být využita jako veřejná předzahrádka a obohatí tak vjezdovou část této lokality určenou pro bydlení.

Na příčnou místní komunikaci, umístěnou rovněž částečně v prostoru veřejného prostranství vymezeného územním plánem, je doplnění rovněž veřejnou zelení. V této veřejné zeleni mohou být umístěny hrací prvky pro děti, případně využito jen jako veřejná zeleň s určenými odpovídajícími dřevinami pro tuto oblast. Je zde navržena možnost propojení cestou na stávající cestu u sousední lokality „Skřivan“.

Příčná místní komunikace umožňuje napojení dvou svislých komunikací s oboustranně umístěnými pozemky. Možnost propojení je dále přes ZO – zeleň ochrannou a izolační - vymezenou územním plánem, na komunikaci, která spojuje další vymezené plochy.

Vlastní dělení pozemků přihlíží k velikosti a průběhu pozemků podle původního katastru - PK. Celé území obce není v současné době digitalizováno. Po digitalizaci budou tyto pozemky upřesněny a dle potřeby upraveny tak, aby vše vyhovovalo jejich vlastníkům a případné dohodě na celkovém dělení a na postupu zástavby.

Spojovací místní přístupové komunikace jsou všechny obousměrné v šířce 7,0m s chodníkem na jedné a zeleným pásem na druhé straně. Do zeleného pásu bude umístěna vzrostlá zeleň tak, aby tvořila stromořadí.

V celé lokalitě je navrženo 36 pozemků pro stavbu rodinných domů. Je možné spojit dva pozemky pro větší komfort bydlení. Pozemky jsou v průměru o velikosti 1 200 m². Je uvažováno s velikostí rodinného domu, která je limitována koeficientem zastavění 0,4, včetně garáže, případných ostatních souvisejících staveb a zpevněných ploch.

U vjezdů na pozemky bude prostor pro vjezd, vstup a jedno parkovací stání.

Vzhledem k charakteristickému panoramatu sídla a stávající zástavby, doporučuje se výšková úroveň, která nepřesáhne dvě nadzemní podlaží a podkroví. Doporučeny jsou šikmé střechy, ale nepředurčují se. V dalším stupni PD budou jednotlivé stavby posouzeny a odsouhlaseny, včetně případných ostatních staveb souvisejících s bydlením, či bydlení podmiňující.

Pro řešenou lokalitu jsou stanoveny základní prostorové regulace – viz hlavní výkres.

Odstupy staveb a jejich umístění je orientační, vše bude upřesněno v dalším stupni PD.

Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. Doporučený tvar objektu je obdélníkového tvaru, s garáží na vlastním pozemku, nejlépe vestavěnou – přistavěnou k objektu. Jinak budou objekty posuzovány individuálně.

Orientační vymezení ploch:

Navržená zastavitelná plocha pozemků pro rodinné domy je celkem 46 282 m² = 4,6282 ha (na základě návrhu dělení pozemků a jejich součtu).

Veřejná prostranství v zastavitelné ploše: Plochy bydlení venkovské - je celkem 2 016 m².

Vymezené veřejné prostranství z územního plánu je 6 600 m². Součástí tohoto veřejného prostranství jsou komunikace a chodníky. Tyto činí cca 3 000 m².

Součet veřejných prostranství zastavitelné plochy Z1 je celkem cca 5 616 m² – do této plochy nejsou započítány pozemní komunikace.

Detailní návrh řešení bude součástí dalšího stupně PD – DUR.

Celá lokalita bude podpořena vzrostlou veřejnou zelení – veřejná prostranství, jejichž součástí je zeleň.

Lokalita splňuje požadavek Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění (§ 7, odst. 2).

Součástí řešení celé lokality je ochranné pásmo lesa, vymezené v územním plánu. V souvislosti s ochranou pozemků určených k plnění funkcí lesa, bylo lesním zákonem stanoveno ochranné pásmo lesa 50 m od okraje lesa.

Pokud záměr (stavba domu, rekonstrukce objektu, rekonstrukce pozemní komunikace...) se nachází v ochranném pásmu lesa je nutný souhlas orgánu SSL a to ve formě závazného stanoviska – souhlas k vydání územního rozhodnutí (stavebního povolení) o umístění stavby nebo změně využití území do 50 m od okraje lesa, jímž mají být dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

V dalším stupni PD bude pro každou stavbu v ochranném pásmu lesa požádáno o souhlas s umístěním stavby, který bude vydán jako podklad pro rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas a dále pro rozhodnutí o povolení stavby, zařízení... nebo terénních úprav nebo jejich ohlášení je závazným stanoviskem. Žádost o stanovisko v ochranném pásmu lesa (50 m) – zákon č. 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V části ochranného pásma lesa je vymezeno veřejné prostranství, jehož součástí je komunikace a veřejná zeleň.

3) Podmínky využití navržené schváleným ÚP

Územní studie prověřila konkrétní rozdělení pozemků pro veřejnou dopravu a technickou infrastrukturu, dopravní obsluhu řešeného území, dostatečná veřejná prostranství odpovídající zvolanému účelu zástavby a potřebné parkovací plochy. Navrhované plochy respektují ochranu přírodních hodnot a charakteru území.

Jedná se o lokalitu vymezenou územním plánem jako Z 1 – lokalita „Za Struhy I.“, která je s funkčním využitím jako zastavitelná plocha: Plochy bydlení venkovské.

Není požadováno zpracování doplňujících průzkumů a rozborů ani řešení variant.

Územní studie bude respektovat požadavky stanovené územním plánem:

BV Plochy bydlení venkovské

A. hlavní využití: - *pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.*

B. přípustné využití:

- *bydlení v rodinných domech přízemních, maximálně jedno podlaží podzemní (mimo záplavové území) a dvě nadzemní podlaží s podkrovím,*
- *stavby pro chov drobného zvířectva; chov nesmí negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,*
- *rodinné bydlení spojené s jiným doplňkovým využitím nezhoršujícím nad přípustnou mez kvalitu bydlení,*
- *řemeslné provozovny a služby, které nebudou negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání pozemků staveb určených k bydlení či rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části,*
- *stavby a zařízení sloužící pro rekreaci,*
- *malé veterinární ambulance,*
- *malé stavby a zařízení pro rehabilitaci,*
- *garáže pro osobní automobily, které slouží pro potřeby rodinného domu,*
- *parkovací stání pro potřeby rodinného domu, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,*
- *další hospodářské objekty, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,*

- oplocení,
- užitné zahrady a sady,
- soukromá zeleň,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších, autobusových zastávek a ploch veřejné zeleně,
- technická infrastruktura napojující stavby, které jsou podle zde uvedených podmínek přípustné.

podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně jejich integrace s bydlením, nerušících užívání sousedních pozemků zařazených do ploch pro bydlení,
- stavby ubytovacích zařízení, včetně jejich integrace s bydlením a se zajištěným parkováním pro hosty na vlastním pozemku, neomezuující užívání sousedních pozemků zařazených do ploch pro bydlení,
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby o maximální zastavěné ploše 100 m², nebo integrované do stavby pro bydlení, neomezuující užívání sousedních pozemků zařazených do ploch pro bydlení.

C. nepřípustné využití:

- nové stavby bytových domů,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- nové stavby řadových rodinných domů, s výjimkou dvojdomů,
- řadové a hromadné garáže,
- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (chaty, sruby, stavební buňky, maringotky),
- garáže, které neslouží pro potřeby rodinného domu,
- garáže pro nákladní automobily a techniku sloužící k výrobním činnostem,
- parkoviště,
- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- maximální hladina zástavby nad terénem: dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch maximálně 0,4 (tj. 40 % plochy pozemku); u stávající zástavby, kde je tento koeficient překročen, je možné překročení uvedeného koeficientu jen ze zvláště naléhavých důvodů, např. přístavba sociálního zařízení apod.,
- minimální velikost pozemku u nové zástavby 1000 m², v zastavěném území 500 m²,
- v zastavitelné ploše Z4 se počítá s výstavbou tří rodinných domů (rodinných sídel) – výstavba výrazně rozvolněná do krajiny;
- nová zástavba a přestavba v zastavěném území se musí výškou a charakterem přizpůsobit okolní zástavbě,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vzrostlá zeleň,
- v plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie, budou výšková hladina a struktura zástavby stanoveny touto studií.

VP Plochy veřejných prostranství

A. hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné bez ohledu na vlastnictví uvedené v § 34 zákona o obcích,

- pozemky veřejných prostranství - návsi, komunikace, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.

B. přípustné využití:

- stavby sloužící k údržbě těchto ploch,
- víceúčelové plochy,
- parkoviště na těchto plochách,
- odvodnění vozovky a území,
- občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství,
- menší vodní plochy, kašny,
- park,
- prvky drobné architektury (kapličky, sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- telefonní budky, prodejní stánky,
- zastávky autobusů,
- drobná dětská hřiště,
- plochy pro relaxaci,
- lavičky,
- informační systémy,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- dopravní a technická infrastruktura,
- cyklostezky,
- zeleň.

C. nepřípustné využití:

- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz.

4) Regulační podmínky stanovené touto studií

Podmínky využití území jsou touto studií respektovány.

Pro lokalitu jsou stanoveny tyto základní podmínky prostorového uspořádání:

- typ zástavby: bydlení v rodinných domech;
- minimální velikost parcel pro RD: 1 000 m²;
- maximální velikost parcel – možnost sloučení dvou sousedních pozemků;
- koeficient míry využití území KPZ % 0,4;
- bydlení v rodinných domech přizemních, maximálně dvě nadzemní podlaží s podkrovím;
- sklon střech: doporučeny šikmé střechy, ale nepředurčují se - bude posuzováno

Individuálně;

- celá lokalita je doplněna veřejným prostranstvím, které bude splňovat požadavek Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění (§ 7, odst. 2).

5) Dopravní řešení

Napojení celé řešené lokality Z1 je z místní komunikace. Pro vlastní napojení je navržena obousměrná účelová místní komunikace, která se za částí lesa, vzhledem k rozšíření řešeného území, vodorovnou komunikací rozděluje na další dvě větve. Tyto obsluhují a to vždy oboustranně, vlastní pozemky. Na koncích těchto komunikací je u každé obraciště.

Z těchto komunikací jsou vjezdy na všechny pozemky. Vjezdy jsou orientovány spíše severním směrem a to s ohledem na umístění objektu rodinného domu a využití jeho jižní části pro hlavní obytné místnosti.

Nové komunikace jsou obousměrné, s chodníkem na jedné straně a zeleným pásem na straně druhé. Komunikace musí být v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění. Rovněž šířky veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace.

Pro možné spojení s komunikací do dalších lokalit, vymezených územním plánem, je navrženo propojení přes ZO – zeleň ochrannou a izolační - z vodorovného směru dělicí komunikace.

Obousměrné veřejné prostranství, jehož částí je komunikace, jsou celkem 12 m. Komunikace jsou s chodníkem na jedné straně a zeleným pásem na straně druhé (2,5 m chodník, 7 m komunikace, 2,5 zelený pás).

Hlavní příjezdová komunikace je umístěna do části veřejného prostranství, vymezeného územním plánem. Ponechává zelený pás u stávajícího lesa cca 4,0m, následuje vlastní komunikace řešená jako obousměrná v šířce 7 m. Následuje zelený pás v šířce 1,5 m pro možné umístění veřejného osvětlení. Chodník v šířce 2,0 m navazuje na další zelenou plochu ve zbývající části veřejného prostranství, která může být využita jako veřejná předzahrádka a obohatí tak vjezdovou část této lokality určenou pro bydlení.

Odstavné a parkovací stání – parkování pro potřebu rodinných domů je na vlastním pozemku. Součástí příjezdové části u rodinného domu je vždy ještě jedno parkovací stání pro návštěvy. V dalším stupni PD je možné zvážit využití některé části veřejného prostranství pro doplnění parkovacích stání. Přesný počet stání se nepředurčuje, bude součástí dalšího stupně PD.

6) Technické vybavení

Vlastní řešení technického vybavení není předmětem této územní studie. Všechny trubní a kabelové sítě technické infrastruktury budou uloženy převážně v uličních profilech a řešení jejich uložení bude předmětem dalších stupňů dokumentace.

Vodovod - pitná voda

Zásobování pitnou vodou se předpokládá napojením na stávající vodovodním řad vedený v přilehlé místní komunikaci – vodovodní řad 2d –1– PVC 90. Z tohoto řadu bude provedena přípojka pro novou lokalitu Z1, která bude upřesněna a řešena v dalším stupni PD. Z tohoto přípojovacího řadu, který bude veden v nových účelových komunikacích, budou dále vysazeny jednotlivé přípojky pro objekty rodinných domů.

Orientační předpokládaná spotřeba 36 RD x 4 x 120 l/osobu = 17 280 l/ osobu.

Splašková kanalizace

V nové lokalitě je navrženo odvádění splaškových odpadních vod napojením na podtlakovou stoku A –5-1a – HDPE 90 (dl. 476 m) ve stávající místní komunikaci.

Na tuto bude napojena nová stoka, která bude vedena v nových účelových komunikacích lokality Z1. Na tyto budou následně připojeny jednotlivé RD.

Dešťové odpadní vody budou mít likvidaci na jednotlivých – vlastních – pozemcích RD.

Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými příkopy do vodních toků.

Zásobování elektrickou energií:

Ve stávající místní komunikaci je umístěno kabelové vedení VN a kabelové vedení NN. Základem je stávající trafostanice 22/0,4 kV (Eltraf CTSBB 1 x 630/1). Byla řešena pro výstavbu 10 RD části „Skřivan“. Způsob připojení nové lokality Z1 se nepředurčuje, bude řešen v dalším stupni PD na základě odborného posouzení zpracovatelem části elektro. Všechny RD budou připojeny z kabelových rozvodů NN v místě. Na hranici pozemků budou vybudovány pilíře s typovými přípojnými skříněmi a elektroměrovými rozváděči.

Předpokládaná bilance el. energie:

výpočtové zatížení Pb 1 RD -	11,0 kW
EPV 1 RD -	9,0 kW
součet Pb pro 1 RD -	20,0 kW
36 RD x Pb -	720,0 kW
soudobost	0,38
výpočtové zatížení Pp -	273,6 kW

Plynovodní řad:

Připojení na prodloužený řad, který byl realizován pro lokalitu „Skřivan“ Tři Dvory. Přesné řešení a místo napojení bude součástí dalšího stupně PD.

Telekomunikační vedení:

Pro novou lokalitu je navrženo napojení na stávající kabelový rozvod O2.

Protipovodňová opatření.

V návrhu územního plánu nejsou vymezena veřejně prospěšná opatření formou protipovodňových staveb a opatření, ale ani vyloučena.

Tato lokalita nezasahuje do záplavového území, nejsou nutná žádná opatření.

7) Zeleň a vyhodnocení ZPF

Zeleň ochranná a izolační je vymezena územním plánem Tři Dvory – její velikost je stávající a návrhem územní studie se nemění.

Další veřejná zeleň je navržena na veřejných prostranstvích, podél vnitřních účelových komunikací a další bude součástí zahrad - zejména koncových směrem do volné krajiny.

Zastavitelná plocha je převzata z původního územního plánu a jeho následné změny č.1 (v roce 2005 bylo vydáno stanovisko o ochraně ZPF pro tuto změnu uvnitř zastavitelného území bez záboru ZPF). Z hlediska předpokládaných záborů ZPF byla vyhodnocena. Platný územní plán tyto údaje přebíral a upřesnil.

Pozemek je z hlediska kvality ZPF ve třídě ochrany IV.

Pozemky jsou zařazeny do BPEJ v ochraně tříd ochrany IV a jejich zábor je z pohledu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu přípustný.

8) Bilance lokality

Zastavitelná plocha Z1 - BV - Plochy bydlení venkovské celkem54 950 m²
Plocha pozemků pro rodinné domy46 282 m²
Plochy veřejných prostranství VP z ÚP (včetně komunikace)6 600 m²
Plochy veřejných prostranství v BV2 016 m²
Plochy veřejných prostranství VP v řešené lokalitě Z1 celkem cca 5 616 m²
Vymezené požadavky dané zákonem a příslušnými vyhláškami návrh řešení dané lokality Z1
ve všech hodnotách splňuje.

9) Přílohy

- 001 Výkres širších vztahů
- 002 Hlavní výkres
- 003 Koncepce inženýrských sítí
- 004 Návrh dělení pozemků