

ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZÁSTAVU PLOCHY Z4 V MALEŠOVĚ

OZNAČENÍ:

OBSAH:

A

TEXTOVÁ ČÁST



AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	POŘIZOVATEL:	MĚSTSKÝ ÚŘAD KUTNÁ HORA ODDĚLENÍ ROZVOJE A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ Václavské náměstí 182, 284 01 Kutná Hora	tel.: +420 327 710 111 rozvoj@kutnahora.cz
	OBJEDNATEL:	MĚSTYS MALEŠOV Malešov 45, 285 41 Malešov	tel.: +420 327 595 108 malesov@malesov-kh.cz
	ZHOTOVITEL:	ATING s.r.o. Husovo náměstí 63, 584 01 Ledec nad Sázavou	+420 776 757 192 info@ating.cz
	PROJEKTANT:	Ing. arch. Tomáš Bělohradský Kožlí 108, 582 93 Kožlí	+420 776 757 192 T.Belohradsky@ating.cz
	DATUM:	březen 2022	
Ing arch Tomáš Bělohradský	ČÍSLO ZAK.	2205-009	

1.	ÚVODNÍ USTANOVENÍ.....	3
1.1.	CHARAKTER ÚZEMNÍ STUDIE A JEJÍ ZÁVAZNOST	3
1.2.	CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE	3
1.3.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	3
2.	STANOVENÍ ZÁVAZNCH ČÁSTÍ STUDIE.....	3
2.1.	POZEMKY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ.....	3
2.1.1.	Charakter zástavby	3
2.1.2.	Členění pozemků a přístupy	3
2.1.3.	Plošné parametry zástavby.....	3
2.1.4.	Objemové parametry zástavby.....	4
2.1.5.	Specifické podmínky pro realizaci zástavby.....	4
2.1.6.	Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu	4
2.2.	ULIČNÍ PROSTORY	5
2.2.1.	Řešení dopravní infrastruktury.....	5
2.2.2.	Řešení technické infrastruktury.....	5
2.2.3.	Veřejné prostranství	5
2.3.	ETAPIZACE	5
3.	Bilance navrženého řešení	6
3.1.	PLOŠNÁ BILANCE NAVRŽENÉHO PROSTŘEDÍ	6
3.2.	DÉLKY INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ.....	7
4.	Vyhodnocení souladu územní studie.....	7
4.1.	VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM.....	7
4.1.1.	Specifické podmínky pro využití plochy Z4.....	7
4.1.2.	Podmínky pro využití ploch	7
4.1.3.	Podmínky pro zpracování územní studie.....	7
4.2.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	8
4.2.1.	Kapitola „Účel a cíl pořízení studie“	8
4.2.2.	Kapitola „Rozsah územní studie“	8
4.2.3.	Kapitola „Požadavky vyplývající z územního plánu“	8
4.2.4.	Kapitola „Další požadavky na zpracování návrhu studie“	8
4.2.5.	Kapitola „Obsah územní studie“	9

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. CHARAKTER ÚZEMNÍ STUDIE A JEJÍ ZÁVAZNOST

Územní studie pro zástavbu plochy Z4 v Malešově (dále jen „Územní studie“) je nezbytná z důvodu potřeby zajištění koordinace výstavby na uvedené ploše a zajištění ochrany urbanistických, architektonických a přírodních hodnot v území, včetně zajištění ochrany krajinného rázu. Hlavním cílem Územní studie je proto stanovení optimálního plošného a prostorového uspořádání budoucí zástavby, veřejných prostranství, zeleně a řešení dopravní a technické infrastruktury.

Územní studie se po vložení do evidence územně plánovací činnosti stane neopomenutelným podkladem pro rozhodování o využití řešeného území. Jako neopomenutelný podklad pro rozhodování o využití řešeného území jsou chápány pouze ty jevy grafické části, které jsou v kapitole 2 textové části Územní studie výslovně uvedeny jako závazné. Ostatní zobrazené jevy mají pouze informativní charakter a slouží jako příklad řešení či odůvodnění závazných jevů.

1.2. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem Územní studie je prověřit využití vymezené plochy a navrhnout uspořádání a způsobu zastavění území, zejména urbanisticko – architektonickou koncepci a řešení dopravní a technické infrastruktury (stanovení optimálního plošného a prostorového uspořádání zástavby, optimálního řešení nově navržené dopravní a technické infrastruktury s ohledem na zachování efektivně využitelného tvaru jednotlivých budoucích stavebních parcel a urbanisticky smysluplného vymezení navazujících veřejných prostranství). Územní studie se stane kvalifikovaným podkladem pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

1.3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v katastrálním území Malešov, přesněji na ploše Z1 (dle Územního plánu Malešov), která navazuje na severní okraj zastavěného území obce.

2. STANOVENÍ ZÁVAZNÝCH ČÁSTÍ STUDIE

Níže uvedené regulativy zpřesňují podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou stanovené v platném Územním plánu Malešov. Grafické vyjádření níže uvedených zpřesněných regulativů je uvedeno ve výkrese B2 – urbanistický návrh.

2.1. POZEMKY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

2.1.1. Charakter zástavby

Při rozhodování o dělení či scelování pozemků musí být respektována parcelace navržená v grafické části této studie.

2.1.2. Členění pozemků a přístupy

Při rozhodování o dělení či scelování pozemků musí být respektována parcelace navržená v grafické části této studie.

2.1.3. Plošné parametry zástavby

2.1.3.1. 2.1.3.1 Uliční čára

Zástavba musí respektovat uliční čáru. Do uliční čáry musí zasahovat půdorysný průmět vnější strany obvodové stěny 1.nadzemního podlaží hlavní budovy na stavebním pozemku. Uliční čára je pro pozemky pro výstavbu rodinných domů stanovena ve vzdálenosti 5,0 – 6,0 m od uliční hranice pozemku.

2.1.3.2. . Stavební čára

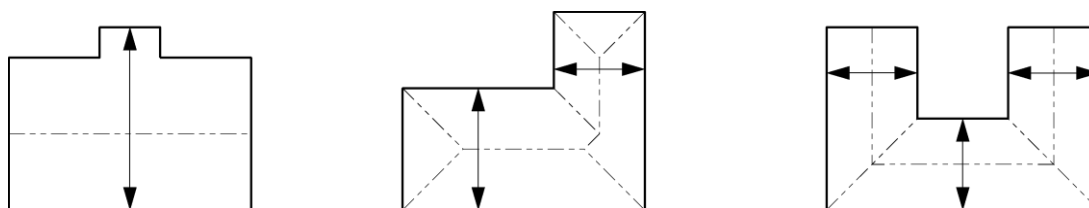
Zástavba musí respektovat stavební čáru. Stavební čára je definována jako nepřekročitelná hranice pro umístění veškerých budov vyšších než 3,0 m od úrovně terénu (stavby vyšší než 3,0 m musí být umístěny od stavební čáry směrem doprostřed pozemku).

Pro pozemek č.11 pro výstavbu rodinných domů není stavební čára stanovena.

2.1.3.3. Hloubka zástavby

Hloubka zástavby nesmí být vyšší než 13 m. Hloubkou zástavby se rozumí půdorysná vzdálenost vnějších stran obvodových stěn, které jsou orientovány ve směru převažujícího rozměru budovy nebo traktu. V případě složitějších půdorysných tvarů (např. „L“, „U“ apod.) se hloubka zástavby posuzuje pro každý trakt samostatně. Za samostatný trakt se považuje taková část stavby, jejíž půdorysné uspořádání se promítá do členění střešních rovin.

Schématické znázornění výše uvedeného principu posuzování hloubky zástavby při různých půdorysech:



2.1.4. Objemové parametry zástavby

2.1.4.1. Umístění na terénu

Podlaha 1.nadzemního podlaží nesmí být výše než 1,0 m nad průměrnou výškou upraveného terénu po obvodu budovy.

2.1.4.2. Výška budov

Veškeré budovy na stavebním pozemku smí mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví.

2.1.4.3. Zastřešení

Zastřešení musí být převážně být sedlovými, polovalbovými nebo valbovými. Střechy stanové, pultové nebo ploché nejsou přípustné.

2.1.5. Specifické podmínky pro realizaci zástavby

2.1.5.1. Obvodový plášť

Obvodový plášť nesmí být srubové konstrukce

2.1.5.2. Oplocení

Výškový rozdíl mezi upraveným terénem na uliční hraně stavebního pozemku a úrovní přilehlého prostoru nesmí být vyšší než 0,5 m.

Oplocení musí mít průměrnou výšku v rozmezí 1,4 až 1,6 m od úrovně uličního prostoru.

2.1.6. Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu

2.1.6.1. Zásobování vodou

Každý rodinný dům musí být napojený na veřejný vodovod.

2.1.6.2. Likvidace odpadních vod

Dešťové a splaškové vody musí být separovány. Dešťové vody musí být likvidovány vsakováním (přímo nebo s akumulací) na stavebním pozemku. Splaškové vody musí být likvidovány centralizovaným způsobem (svedením do veřejné kanalizace) Z pozemků č. 27, 28, 29 pro výstavbu rodinných domů budou vody do veřejné kanalizace individuálně přečerpávány.

2.1.6.3. Zásobování elektrickou energií a plynem

Na každém pozemku pro výstavbu rodinného domu bude vybudován přípojkový pilíř pro přípojku elektřiny.

Plynofikace řešeného území se nepředpokládá.

2.2. ULIČNÍ PROSTORY

2.2.1. Řešení dopravní infrastruktury

Dopravní napojené řešené lokality budou zajišťovat navržené místní komunikace. Místní komunikace budou navrženy v třídě C jako obslužné komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů.

2.2.2. Řešení technické infrastruktury

Realizace etapy E1 obytné zástavby je podmíněna přeložením vodovodního potrubí, které probíhá na jižním okraji řešeného území. Přeložení vodovodního potrubí je vyznačeno ve výkrese B4.

Při řešení uličních prostorů musí být rozvíjena veškerá dostupná technická infrastruktura (vodovod, kanalizace, rozvody nízkého napětí).

Nově navržená kanalizace bude koncipována jako oddílná. Dešťové vody musí být likvidovány vsakováním (přímo nebo s akumulací) na dotčeném stavebním pozemku. Dešťové vody z komunikací a z veřejných prostranství budou svedeny do vsakovacích nádrží. Vsakovací nádrže mohou plnit i funkce retenčních nádrží, kde by byli dešťové vody dočasně jímány před vsakováním na pozemcích.

Splaškové vody budou svedeny do veřejné kanalizace.

2.2.3. Veřejné prostranství

Plochy veřejného prostranství jsou vymezeny ve vazbě na jednotlivé uliční koridory. Tato Územní studie blíže nezpřesňuje podmínky pro jejich využití. Předpokládá se výsadba zeleně, běžného uličního mobiliáře apod.

2.3. ETAPIZACE

Pořadí využití území je uvedeno ve výkrese B5 – etapizace. Jednotlivé etapy výstavby jsou označeny jako plochy E1 až E4, přičemž podmíněnost zástavby jednotlivých etap je stanovena následně:

Zástavba ploch E1 až E2 je podmíněna realizací související dopravní a technické infrastruktury.

Zástavba plochy E3 a E4 je podmíněna realizací související dopravní a technické infrastruktury a zastavěním alespoň poloviny pozemků v rámci etapy E1 a E2.

3. BILANCE NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

3.1. PLOŠNÁ BILANCE NAVRŽENÉHO PROSTŘEDÍ

Druh pozemku		Výměra (m ²)			
		etapa výstavby veřejné infrastruktury			součet
		E1	E2	E3	
Pozemky pro výstavbu rodinných domů	č.1	709			
	č.2	703			
	č.3	718			
	č.4	629			
	č.5	751			
	č.6	730			
	č.7	845			
	č.8	1038			
	č.9	918			
	č.10	1026			
	č.11	873			
	č.12	1055			
	č.13	724			
	č.14	904			
	č.15	739			
	č.16	644			
	č.17	1094			
	č.18	857			
	č.19		1165		
	č.20		918		
	č.21		860		
	č.22		868		
	č.23			996	
	č.24			925	
	č.25			905	
	č.26			905	
	č.27			1094	
	č.28			1086	
	č.29			1002	
	č.30			1159	
	č.31			1147	
	součet	14957	3811	9219	27987
Zpevněné plochy	Místní komunikace (asfaltový povrch)	1761	640	1347	3748
	Parkovací stání, cesty (zámková dlažba)	356	45	103	504
	Součet	2117	685	1450	4252
Veřejná prostranství zeleň	Zezeň ochranná	5907			5907
	Veřejná prostranství plošná	1124	1340	1016	3480
	Veřejná prostranství liniová	568	282	436	1286
	Součet	7599	1622	1452	10673
celkový součet		24673	6118	12121	42912

3.2. DÉLKY INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

infrastruktura	Etapa výstavby veřejné infrastruktury			Součet
	E1	E2	E3	
Přeložka vodovodu (m)	134			134
Dešťová kanalizace (m)	231	92	145	468
Splašková kanalizace - gravitační (m)	286	85	91	462
Splašková kanalizace - tlaková (m)			47	47
Vodovod (m)	321	79	156	556

4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE

4.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

4.1.1. Specifické podmínky pro využití plochy Z4

ÚP Malešov stanovuje pro plochu Z4 následující specifické podmínky:

podmínky	splnění podmínky
Zástavba na této ploše je podmíněna zpracováním územní studie	Podmínka je splněna zpracováním této studie
Součástí zástavby musí být plochy veřejných prostranství o výměře alespoň 2000 m ²	Tato podmínka je splněna, na území se nachází veřejné prostranství o celkové výměře 3 480 m ² . Veřejná prostranství jsou realizována v rámci všech etap výstavby.
U meliorovaných částí plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	Bude řešeno v rámci podrobnější dokumentace
Respektovat ochranné pásmo vedení VN	Tato podmínka je splněna, v ochranném pásmu vedení VN územní studie neumisťuje žádný objekt.
Zástavba může mít nejvýše jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví	Tato podmínka je splněna regulací, odstavec 2.1.4.2 – Výška budov

4.1.2. Podmínky pro využití ploch

Řešené území odpovídá ploše Z4 (dle ÚP Malešov), celá plocha je určena pro Bydlení - v rodinných domech. Tento způsob využití umožňuje rozvíjet obytnou zástavbu, související dopravní a technickou infrastrukturu, veřejnou zeleň, ochrannou zeleň severně od centra Městyse Malešov.

4.1.3. Podmínky pro zpracování územní studie

ÚP Okrouhlice stanovuje pro zpracování Územní studie následující specifické podmínky pro využití:

podmínky	splnění podmínky
Zástavba na této ploše je podmíněna zpracováním územní studie	Podmínka je splněna zpracováním této studie
V rámci studie musí být vymezena veřejná prostranství v minimálním rozsahu 2000 m ² . Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Veřejná prostranství musí být vymezena tak, aby jejich lokalizace měla urbanistickou logiku - např. v návaznosti na křižovatky komunikací. Vymezování veřejných prostranství na obtížně dostupných periferiích je nežádoucí.	Tato podmínka je splněna, na území se nachází veřejné prostranství o celkové výměře 3 480 m ² . Veřejná prostranství jsou realizována v rámci všech etap výstavby. Veřejná zeleň je umístěna v okolí nově vznikajících silničních napojení na stávající zástavu.
Jako součást veřejných prostranství a uličních koridorů bude navržena veřejná zeleň charakteru dřevin přiměřeného rozsahu.	Veřejná zeleň je součástí prostranství a koridorů.
Studie je nezbytná z důvodu potřeby zajištění	Tato podmínka je splněna pomocí regulativ

koordinace výstavby na uvedené ploše a zajištění ochrany přírodních hodnot v území, zejména krajinného rázu.	uvedených v odstavci 2.1. Pozemky pro výstavbu rodinných domů
Hlavním cílem studie je proto stanovení optimálního plošného a prostorového uspořádání budoucí zástavby, polohy veřejných prostranství, zeleně a řešení dopravní a technické infrastruktury s ohledem na zachování efektivně využitelného tvaru jednotlivých budoucích stavebních parcel.	Tato podmínka je splněna viz výkres B2 – Urbanistický návrh. Při návrhu studie byli možností parcelace i s ohledem na majetkoprávní vztahy, technických limitů veřejné infrastruktury a etapizací realizace.

4.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

4.2.1. Kapitola „Účel a cíl pořízení studie“

Územní studie plní požadované cíle. Je stanoveno optimální plošné a prostorové uspořádání budoucí zástavby, veřejných prostranství, zeleně a dopravní a technické infrastruktury (stanovení optimálního plošného a prostorového uspořádání zástavby, optimálního řešení nově navržené dopravní a technické infrastruktury s ohledem na zachování efektivně využitelného tvaru jednotlivých budoucích stavebních parcel a urbanisticky smysluplného vymezení navazujících veřejných prostranství). Územní studie plní funkci kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

4.2.2. Kapitola „Rozsah územní studie“

Územní studie je zpracována pro zástavbu v celém rozsahu plochy Z4

4.2.3. Kapitola „Požadavky vyplývající z územního plánu“

Zastavitelná plocha Z4, pro kterou je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, byla vymezena pro funkční využití „Bydlení – v rodinných domech (BI)“, V územním plánu jsou pro zastavitelnou plochu Z4 stanoveny regulativy a specifické podmínky využití. Všechny tyto regulativy Územní studie respektuje.

4.2.4. Kapitola „Další požadavky na zpracování návrhu studie“

podmínky	splnění podmínky
Respektovat základní koncepci rozvoje území, koncepci ochrany a rozvoje hodnot území a urbanistickou koncepci stanovenou územním plánem.	Podmínka je splněna zpracováním této studie, urbanistická koncepce je graficky řešena na výkrese B2 – Urbanistický návrh
Respektovat obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby stanovené prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu, tj. zejména vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.	Tato podmínka je splněna, návrh respektuje obecné požadavky na využití území.
Zohlednit stávající limity v území: nadzemní vedení VN a jeho ochranné pásmo, trafostanice a její ochranné pásmo, ochranné pásmo vodního zdroje, celé území se rovněž nachází v letovém koridoru TSA.	Tato podmínka je splněna, v rámci studie nejsou umístěny objekty v ochranném pásmu. Studie nenavrhuje výškové objekty, které by mohli narušit letový koridor TSA
Respektovat turistickou trasu Svatojakubská cesta – Východočeská.	Tato podmínka je splněna, územní studie nezamezuje prostupnost celého území, netvoří bariéry pomocí navržené cesty pro pěší.
Provéřit možnost přeložení nadzemního vedení VN.	Možnost přeložení VN bylo řešeno s vlastníkem vedení, možnost přeložení do země a snížením ochranného pásma bude řešeno přímo s vlastníkem sítě.
Navrhnout parcelaci s možným umístěním objektů na těchto parcelách. Rovněž se doporučuje vymežit další podrobnější regulativy – např. uliční čáry, tvary půdorysů objektů, typy a sklony střech.	Tato podmínka je splněna a regulativy jsou předepsány v části A – textová část a ve výkrese B2 – Urbanistický návrh

Navrhovat slepé komunikace pouze v případech, kdy jiné řešení není technicky možné. Primárně navrhovat zokruhované komunikace veřejného charakteru. Zaměřit pozornost rovněž na dopravní vazby směrem ven z řešeného území. Územní studie připraví podmínky pro případné dopravní napojení na sousední lokality v zájmu dobré prostupnosti území a dopravní dostupnosti území v širších souvislostech.	Tato podmínka je splněna z části pomocí dvou napojení na stávající komunikace tak, aby docházelo zokruhování veřejné komunikace. Slepá komunikace je navržena z důvodu vlastnických práv přilehlé komunikace. Územní studie počítá s možností budoucího napojení na tuto komunikace.
Koncipovat dopravní infrastrukturu v území tak, aby respektovala koncepci rozvoje území a koncepci dopravní infrastruktury stanovenou územním plánem a zároveň tak, aby zohledňovala potřeby nemotorové dopravy. Např. požadavek územního plánu v kapitole Přírodní hodnoty území na str. 6: „Nově budované chodníky a komunikace musí být doprovázeny i výsadbou dřevin v přiměřeném rozsahu.“ Dále se doporučuje v rámci území prověřit možnost pro parkování návštěv.	Veřejná zeleň je součástí prostranství a koridorů. Vzhledem k charakteru zástavby a regulativ počítá Územní studie s parkováním na jednotlivých pozemcích. S ohledem na stanovení uliční čáry je prostor pro parkování dostatečný.
Prověřit kapacity sítí technické infrastruktury a možnosti napojení v souladu s koncepcí technické infrastruktury.	Návrh technických sítí je zobrazený ve výkrese B4 – technická infrastruktura. Návrh sítí a napojení na stávající komunikaci bylo konzultováno se správcí dotčených sítí.

4.2.5. Kapitola „Obsah územní studie“

Územní studie je zpracována v uvedeném rozsahu.