

Ing. Martin Škorpík Projekt s.,r.o.
IČ 059 14 523
V Břízách 794, 280 02 Kolín 2
607 847 839
mskorpik@skorpik.eu

HOŘÁTEV – 18 PARCEL

ÚZEMNÍ STUDIE



Zadavatel: Jan Fousek
Hořátev 45
289 13 Hořátev

Zpracovatel: ing. Martin Škorpík, ČKAIT 0001840
V Břízách 794, 28
280 02 Kolín 2

Datum zpracování: červen 2018

Průvodní zpráva

1. Základní údaje

Majetkové vztahy:

| Parcela č. | Výměra m ² | Vlastník |
|------------|-----------------------|---|
| 130/20 | 11866 | Jan Fousek, Hořátev č.pop. 45, 28913 Hořátev |
| 130/48 | 5560 | Václav Urban, Dr. Antonína Dvořáka 1404/3, 28802 Nymburk |
| 130/49 | 5981 | Lenka Koláčná, Hořátev č.pop. 7, 28913 Hořátev Ing. Jiří Kubíček, Hořátev č.pop. 26, 28913 Hořátev Daniela Polmanová, Hořátev č.pop. 222, 28913 Hořátev |
| 130/17 | 942 | RSDr. Josef Bělina, Hořátev č.pop. 251, 28913 Hořátev Ing. Markéta Elisabeth Le Bris, Nad Palatou 2976/254, 15000 Praha 5 Zuzana Šťastná, Hořátev č.pop. 112, 28913 Hořátev Radek Šťastný, Hořátev č.pop. 112, 28913 Hořátev Stanislav Tulka, Hořátev č.pop. 265, 28913 Hořátev Jana Valuchová, Starý Vestec č.pop. 37, 28916 Starý Vestec Jozef Valuch, Starý Vestec č.pop. 37, 28916 Starý Vestec |

Celkový rozsah rozvojové plochy: 24349 m²

Z toho:

| | |
|---|------------------------|
| veřejné plochy - zeleň podle Zvěřinského potoka | 1000,3 m ² |
| komunikace a přilehlá zeleň | 3060,2 m ² |
| stavební pozemky pro výstavbu RD | 20288,5 m ² |

Kapacita:

- 18 izolovaných rodinných domů

Výměry pozemků:

- minimální 1000 m², maximální 1556 m², průměrná výměra 1127 m²

Parcelace:

- vymezuje dva samostatné bloky pro zástavbu
- parcely jsou nepravidelné o šířce převážně 20-25 m, hloubky 45-47 m

Veřejné plochy:

- zeleň podle Zvěřinského potoka v šířce 10 m od břehové linie
- komunikace s možností výsadby vzrostlé zeleně

Dopravní systém:

- komunikace bude sloužit k dopravní obsluze 18 nových rodinných domů a 5 stávajících pozemků
- napojení na stávající obecní komunikaci je v jižní části pozemků
- intenzita vozidel je minimální a pravidelný výskyt nákladních vozidel je omezen pouze na základní služby pro rodinné domy
- komunikace je funkční skupiny C se základními specifikacemi jednopruhové komunikace s výhybnami a smíšeným provozem chodců, šířkou jízdního pruhu 3,5 m
- podél nové komunikace jsou plochy pro výsadbu vzrostlé zeleně

2. Navržená regulace

Územní plán řeší funkční regulaci, tzn. způsob využití území. Závazné regulativy vyplývají z vyhlášky schválené k územnímu plánu.

Řešení plochy bydlení – rodinné domy městské (BI – Z1) se aktuálně týkají tyto regulativy:

Hlavní využití:

- stavby rodinných domů

Přípustné využití:

- související zahrady a další zemědělské pozemky
- stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím

Nepřípustní využití:

- vše ostatní

Prostorové uspořádání:

- nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena charakteru okolní zástavby. Při umístování
- pro označení plochy Z1 je minimální velikost stavební parcely 800 m², maximálně zastavěná plocha 250 m², výšková regulace maximálně 2 nadzemní podlaží respektive 7,0 m od rostlého terénu

Omezující podmínky:

- urbanistická a hmotová struktura musí tvořit plynulý přechod zástavby do krajiny s respektováním charakteru okolní zástavby a jejich vzájemných vazeb. Řešení je v umístění prostoru místní komunikace do centrální části plochy a napojením na okolní zástavbu zahradními plochami pozemků.

Územním plánem je vymezená plocha Z1 podmíněná zpracováním územní studie.

Dopravně je lokalita umístěná v jižní části obce Hořátek a bude napojena na stávající obecní komunikaci v jižní části lokality, v místě napojení vede nová komunikace v okrajové části lokality s možností napojení stávajících pozemků novými sjezdy, ve střední části přechází do centrální polohy v lokalitě s oboustrannými napojeními nových pozemků.

Kapacita napojení je 18 nových pozemků a 5 stávajících pozemků.

Z hlediska životního prostředí se lokalita nachází v klidové jižní části obce 175 m od páteřní obecní komunikace s ochranou stávající zástavbou a 800 m od železniční tratě Nymburk – Sadská.

Technické vybavení bude řešeno napojením lokality na stávající obecní technické inženýrské sítě – vodovod a splašková kanalizace, veřejné osvětlení, případně místní rozhlas. Lokalita bude napojena na veřejnou elektrickou síť.

Územní limity – ze tří stran je lokalita vymezená Zvěřinským potokem a stávající zástavbou. Do plochy nezasahují žádné další limity vyplývající z právních předpisů.

3. Podmínky prostorového uspořádání zástavby:

Umístění staveb na pozemku určuje:

- *Stavební uliční čára, která se musí dodržet, tzn. zástavba se jí musí dotýkat průčelím nebo hranou. Čára je daná 7,0 m odstupem od veřejných prostranství. Zajištění jednotného odstupu je důležité pro utváření veřejného uličního prostoru, který vymezuje jednotlivá průčelí domů.*
- *Zastavěnost je limitována plochou 250 m².*
- *Výměra jednotlivých parcel, která je v průměru 1127 m².*

Prostorové řešení zástavby určuje.

- *Výšková hladina zástavby – 2 nadzemní podlaží, maximálně 7,0 m od rostlého terénu*

Základní proporce stavby:

- *RD o zastavěné ploše 10/15 m tvoří rámcový objekt stavby, z ní mohou být odvozeny různé varianty s přístavbami garáže, přístřešků, krytých teras, hospodářských staveb.*
- *Ostatní jednoduché stavby, příslušející k obytnému domu jsou přípustné pouze jako součást stavby hlavní (s výjimkou skleníků do 15,0 m²)*

4. Regulace veřejných prostor

- *Základem urbanistického řešení je dopravní systém navazující na dopravní napojení lokality na stávající obecní komunikaci a který po napojení vede po východní hraně pozemku a přecházející ve středové části do centrální části lokality.*
- *Zástavba je seskupená podél místní komunikace a z které jsou navrženy vstupy do jednotlivých pozemků. Součástí veřejného prostoru vymezeného pro dopravní obslužnost jsou ostrůvky veřejné zeleně s možností výsadby vzrostlých stromů, které zajistí podmínky kvality bydlení v lokalitě.*
- *Dalším urbanistickým prvkem, který zajišťuje kvalitu prostředí je plocha zeleně podle Zvěřinského potoka s možností zajištění pobytu a odpočinku.*
- *Šířkové parametry nových ulic – jedno pruhová komunikace s výhybnami a smíšeným provozem chodců, šířka jízdního pruhu je 3,5 m, výhybny jsou v šíři 6,0 m a jsou v místech vjezdů na pozemky.*
- *Odstavná stání jsou vymezená na vlastním pozemku u RD. Parkování pro návštěvníky je možné v místech vjezdů na pozemky a na vlastním pozemku u RD.*

5. Uspořádání zástavby

- Studie navrhuje využití v celé lokalitě pro izolovanou rodinnou zástavbu s možností výstavby menší hospodářské stavby pro účely chovatelství nebo řemeslné výroby a výrobních služeb.
- Hlavním principem utváření zástavby je takové kompoziční uspořádání, kde rodinné domy jsou situovány na stavební čáře, kterou musí svým průčelím případně rohem dodržovat. Přípustná je kromě pootočení domů změna odstupů jednotlivých domů podél stavební uliční čáry.
- Návrh vychází z takového umístění rodinného domu, aby zahrada navazovala na rekreační část obce a stávající zástavbu. To vede k oboustranné orientaci domů podél ulice.
- Na principu osluněného průčelí lze zástavbu kombinovat při zachování základních regulativů, kterými jsou stavební čára (tzn. dodržení uliční stavební čáry), závazný odstup od hranice pozemků a maximální zastavěnost pozemku.

6. Navržená parcelace

- Jednotlivé domy jsou orientačně navrženy v základní hmotě 10 x 15 m, kterou lze modifikovat až na objekty tvaru L při respektování celkové zastavěnosti 250 m².
- Rozloha jednotlivých pozemků:

| označení | Výměra (m ²) |
|----------|---------------------------|
| 1 | 1057 |
| 2 | 1000 |
| 3 | 1000 |
| 4 | 1000 |
| 5 | 1000 |
| 6 | 1104 |
| 7 | 1102 |
| 8 | 1009 |
| 9 | 1556 |
| 10 | 1366,5 |
| 11 | 1244 |
| 12 | 1182 |
| 13 | 1141 |
| 14 | 1148,5 |
| 15 | 1142,5 |
| 16 | 1036 |
| 17 | 1025,5 |
| 18 | 1174,5 |

7. Podmiňující investice a podmínky realizace

Místní komunikace

- *Jsou vymezeny jako jednopruhové s výhybnami a smíšeným provozem chodců, v případě potřeby a pohodě s dotčenými orgány lze uvažovat o rozmístění dopravní značky omezující rychlost B20a – 30 km/hod. směrem do centra obce.*
- *Vozovku je doporučeno provést z vodopropustné betonové dlažby*
- *Vjezdy k obytné zástavbě jsou vyznačeny jako doporučené. Zástavba bude situována na stavebních čárách, aby příjezdy k objektům byly, co nejkratší.*

Veřejná zeleň

- *Nejpodstatnější pro vznik nové lokality je pásmo zeleně podle Zvěřínského potoka a ostrůvky zeleně v rámci komunikace, umožňující výsadbu vzrostlé zeleně.*

Inženýrské sítě

- *Územní studie neřeší konkrétní vedení inženýrských sítí v ulicích obytné zástavby. To bude zajištěno projektem, stejně jako přesné vytýčení ulic, které vyžadují technické řešení povrchové kanalizace. V povrchové úpravě obytných ulic je doporučena vodopropustná dlažba, která zmírňuje množství odtokových vod ze zpevněných ploch.*
- *Zásobení elektrickou energií bude součástí následné projektové dokumentace ve spolupráci s firmou ČEZ.*
- *Nová zástavba bude podmíněná připojením na obecní vodovod, který zásobuje okolní zástavbu.*
- *Nová zástavba bude podmíněná připojením na obecní kanalizační řad.*
- *Veřejné osvětlení – kabelové trasy lze prodloužit ze stávající komunikace, kde je VO realizováno.*

v Kolíně dne 8.6.2018

vypracoval: ing. Martin Škorpík