

Akce: Nová lokalita rodinných domů město Rožďalovice

Místo zástavby:

Rožďalovice parc. č. 199/1, 199/6, 199/14, 199/15, 199/16, 200

v KÚ Rožďalovice

(plocha zástavby **Z8**)

Investor: Ing. Jiří Šašek

Podolecká 126/3

294 71 Benátky nad Jizerou

Zakázkové číslo: 58/18

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Identifikační údaje:

Název akce: Rozšíření rozvojových ploch pro obytnou zástavbu (plocha zástavby **Z8**)

Katastrální území: Rožďalovice

Obec: Rožďalovice

Parcelní číslo: 199/1, 199/6, 199/14, 199/15, 199/16, 200

Informace KN:	Celk. výměra:	Druh pozemku:	Vlastník:
199/1	6931	zahrada	Ing. Savinec Jiří Kateřinská 485/20 Nové město 128 00 Praha 2
199/6	4826	zahrada	GENIUS PRESS s.r.o. č. p. 126 251 69 Petřikov
199/14	6166	zahrada	Ing. Šašek Jiří Podolecká 126/3 294 71 Benátky nad Jizerou
199/15	7482	zahrada	Ing. Šašek Jiří Podolecká 126/3 294 71 Benátky nad Jizerou
199/16	962	zahrada	Bohuslav David (½) Víchová Veronika (½) Čsl. Legií 439 289 34 Rožďalovice
200	39 779	Orná půda	Římskokatolická farnost - děkanství rožďalovice č. p. 20 289 36 Mčely

1. Zadání a cíl úkolu

Na základě objednání a příslušných požadavků od investora, byla vypracována urbanistická studie, na celou plochu zástavby Z8, která v souladu s územním plánem obce rozšíří území obytné zástavby. Studie řeší parcelaci pozemků 199/15 a 199/6 s rozdělením na 10 stavebních parcel

včetně veřejného prostranství s obslužnou komunikací. Rozparcelováním daných pozemků vznikne 10 stavebních parcel určených k zástavbě RD o ploše 800 až 1023 m². Na pozemku parc. č. 200 bude veden souvislý pás ochranné a izolační zeleně pi západním okraji plochy zástavby Z8. Zbylé pozemky parc. č. 199/1, 199/14, 199/16 plní funkci zahrady.

Pro zástavbu lokality Z8 platí následující regulativy:

- plocha stavebních parcel min 800 m²
- max. plocha zastavěná domem 250 m²
- max. 2 nadzemní podlaží
- zachovat stávající zeleň
- plocha veřejné zeleně o výměře min. 700 m²
- veřejné prostranství bude zajištěno min. 3 parkovacími stání pro osobní automobily
- výstavba bude doplněna založením pásu ochranné a izolační zeleně K12

Funkční využití plochy Z8:

- plochy bydlení- rodinné domy venkovské
- plochy sídelní zeleně- soukromá a vyhrazená zeleň

Hlavní využití plochy Z8:

- venkovské bydlení v RD s privátními zahradami a pásem zeleně v severní části

2. Současný stav

Řešené pozemky určeny k zástavbě, jsou veden v katastru nemovitostí jako zahrada. Parcely s RD budou napojeny na místní komunikaci (ulice U Fary), která poté ústí do páteřní komunikace obce.

Dle schváleného ÚP jsou řešené pozemky součástí rozvojové plochy Z8 určeny k rozšíření zastavěného území obce Rožďalovice.

2.1 Širší vztahy

Řešená lokalita se nachází při Severním okraji obce. Z jižní strany pozemek doléhá na stávající zástavbu rodinných domů a místní komunikaci. Ze

západní, východní a severní strany je pozemek ohraničen ornou půdou či zahradou. Lokalita v obci Rožďalovice je vzdálena 25 km od centra Mladé Boleslavi či Poděbrad.

2.2 Limity území- ochranná pásma

Pozemky jsou vázány ochranou „zemědělský půdní fond“.

2.3 Mapové podklady

Digitální polohopis se zakreslenými hranicemi pozemků byl převzat z KN.

2.4 Zhodnocení území

Dané území v souladu s ÚPO je vhodné pro realizaci výstavby rodinných domů. Území je rovinné s mírným sklonem. Nyní je území v ochraně ZPF (viz 2.2).

3 Funkční řešení, členění ploch

Převážná část plochy parcely, je plocha určená k zástavbě rodinnými domy. Dále je část plochy využita pro veřejné prostranství s obslužnou komunikací.

4 Napojení na dopravní systém

Urbanistická studie řeší propojení stavebních parcel obslužnou komunikací, která umožňuje přístup na jednotlivé parcely, a dále napojení na stávající místní komunikaci. Šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace jednopruhová obousměrná, je navržena 8 m.

5 Kapacity

Řešené pozemky parc. č. 199/15 a 199/6, které jsou součástí plochy zástavby Z8, mají navrženo celkem 10 stavebních parcel s označením 1-10 pro výstavbu rodinných domů pro bydlení venkovského typu. Velikost daných parcel je v rozmezí 800 až 1023 m².

6 Kompoziční záměr, prostorové a hmotné řešení

Základem správného kompozičního řešení je harmonické navázání na stávající venkovskou strukturu zástavby obce. Architektonickým průzkumem vyhodnotit nejkvalitnější venkovskou architekturu obce a na něj navázat. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že katalogové projekty rodinných domů se vůbec nezabývají kulturním architektonickým odkazem lidové architektury českých obcí a nesnaží se na něj harmonicky navázat. Katalogové vzory nepreferují kultivovanost ale prodejnost a z architektonického hlediska je katalogové řešení rodinných domů obtížně akceptovatelné do konkrétního prostředí.

7 Zeleň veřejných prostorů

Podél západní hranice řešeného pozemku bude vybudován pás ochranné a izolační zeleně. Dále bude zeleň vysazena v části veřejného prostranství. V rámci plochy zástavby Z8 bude vymezena plocha veřejné zeleně min. 700 m².