

ÚZEMNÍ STUDIE Nové Strašecí ÚS 1

v katastrálním území Nové Strašecí

TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel:

Město Nové Strašecí
Komenského nám. 201,
271 01 Nové Strašecí
IČO 002 44 155
Zastoupeno Mgr. Karlem Filipem, starostou města

Zhotovitel:

Relax M.A.A.T., s. r. o.
Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D., MBA, DiS.
se sídlem Kožešnická 270/7
390 01 Tábor
IČO 071 42 226
ČKA 03 311

Vypracovala:
Ing. Aneta Štědrá
Jiráskova 448/1
391 02 Sezimovo Ústí 2
IČ 044 213 53

Datum:

Leden 2022

Městský úřad Nové Strašecí, orgán územního plánování schválil možnost využití územní studie dle § 30, odst. 5, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů dne
Tímto potvrdil možnost vložení ÚS do evidence územně plánovací činnosti podle § 162 stavebního zákona

O b s a h d o k u m e n t a c e

OBSAH DOKUMENTACE	3
1. ÚVOD	4
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY	5
3. POPIS URBANISTICKÉ KONCEPCE ÚS	7
4. PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE	
4.I PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	8
4.II PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A VARIATNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ OBSLUŽNOSTI CELÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY	13
4.III PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	20
4.IV DRUH A ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB	21
4.VI PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ, PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	22
4.VII PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	23
5. SOUPIS LIMITŮ ÚZEMÍ	24
6. NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DANÉ PLOCHY	25
7. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ DLE PŘEDPOKLÁDANÉ KATEGORIZACE KOMUNIKACÍ	26
9. DOKLADOVÁ ČÁST	29
10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	30

1. Ú V O D

Území studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti, slouží jako podklad pro rozhodování o změnách v území. I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokud je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným.

Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že nalezl z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení než obsahuje územní studie.

Vydaný územní plán Města Nové Strašecí je účinný od **22.4.2021**, územní plán vydalo zastupitelstvo města Nové Strašecí.

Podmínka pro prověření změn ve využití ploch územní studií ÚS1 je stanovena:

pro zastavitelné plochy a dopravní infrastrukturu

Z35 (DSm-N 5) (plochy dopravní infrastruktury-místní komunikace)

Z36 (BI-N, DSm-N 23) (plochy bydlení v rodinných domech-městské a příměstské, plochy dopravní infrastruktury-místní komunikace)

Z37 (BI-N, DSm-N 6) (plochy bydlení v rodinných domech-městské a příměstské, plochy dopravní infrastruktury-místní komunikace)

Z38 (BI-N) (plochy bydlení v rodinných domech-městské a příměstské)

Z47 (DSú-N 1) (Plochy dopravní infrastruktury- účelové komunikace)

Z48 (DSú-N 2) (plochy dopravní infrastruktury- účelové komunikace)

pro veřejné prostranství

Z39 (ZV-N) (Plochy veřejných prostranství- veřejná zeleň)

Z40 (ZV-N) (Plochy veřejných prostranství- veřejná zeleň)

Z41 (ZV-N) (Plochy veřejných prostranství- veřejná zeleň)

Z42 (ZV-N) (Plochy veřejných prostranství- veřejná zeleň)

Z43 (ZV-N) (Plochy veřejných prostranství- veřejná zeleň)

pro přiléhající navrhované plochy

NSp-N (plochy smíšené nezastavěného území- přírodní), NZt-N (plochy zemědělské- trvalé travní porosty)

pro přiléhající stávající plochy

DS-S (plochy dopravní infrastruktury-silniční), DSú-S (plochy dopravní infrastruktury- účelové komunikace),

NSp-S (plochy smíšené nezastavěného území- přírodní, RI-S (plochy staveb pro rodinnou rekreaci),

W-S (plochy vodní a vodohospodářské), NL-S (plochy lesní- pozemky určené k plnění funkcí lesa)

Zároveň byla v územním plánu stanovena lhůta pro pořízení územní studie a vložení do evidence územně plánovací dokumentace do **7 let** od vydání územního plánu.

Hlavním cílem územní studie je najít optimální umístění jednotlivých objektů podle požadavků jejich majitelů při současném zachování souladu s požadavky platného územního plánu Nové Strašecí a upřesněnými potřebami specifikovanými v zadání územní studie.

Podmínky pro pořízení územní studie

- rozsah území studie je dán dle výkresové části dokumentace, územní studie bude řešena pro všechny dotčené plochy

- studie se pořídí zejména z důvodů provázat a doplnit hodnotné krajinné složky v jižní části plochy se záměry zástavby v severní části plochy. Jedná se o velký rozsah území, kde jednotlivá správní řízení nemohou nahradit koordinovaný rozvoj.

- nízkopodlažní stavby malého objemu

- přípustné max. 30% zastoupení středně podlažních staveb středně velkého objemu

- kompoziční odclonění od ploch stávající krajské komunikace izolační zelení min. šířky 5 metrů

- minimalizace dopravních napojení na krajskou komunikaci

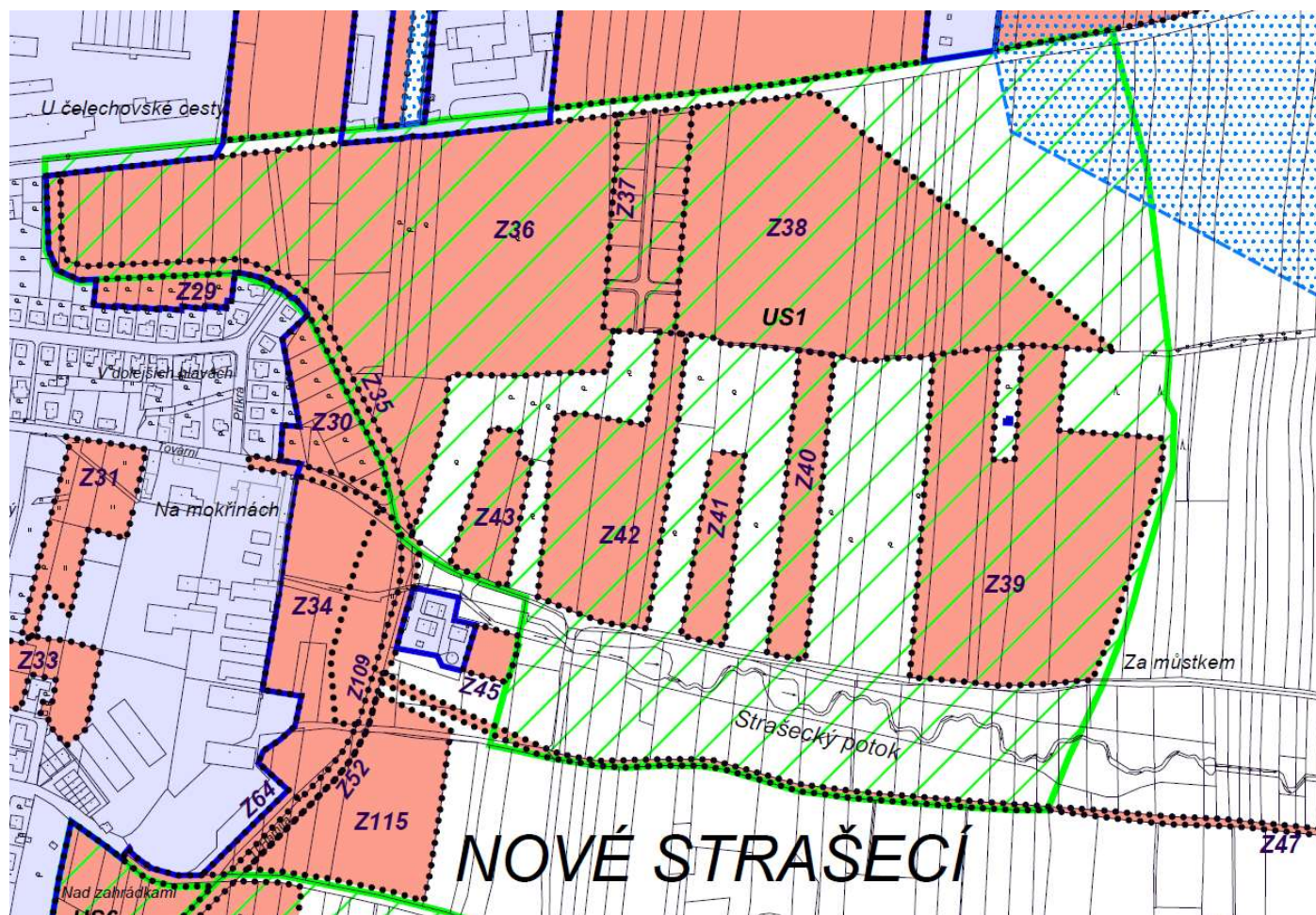
- rozvolněná zástavba

- kompoziční zapojení ploch zeleně v jižní části, forma extenzivního využití, blízká přírodním plochám

- prověření kapacit vodojemu a ČOV

- uliční čáry podél komunikací

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY



Řešená lokalita

Řešená lokalita pro územní studii se nachází na východním okraji města Nové Strašecí v katastrálním území Nové Strašecí [542164]. Lokalita je ohraničena ze severní strany ulicí Jiřího Šotky, z jižní strany Strašecským potokem, ze západní strany zástavbou rodinných domů a rekreačních objektů, které jsou lemovány polní cestou vedoucí až na křižovatku s ulicí Tovární, dvou navazujících polních cest, a z východní pak plochou orné půdy.

Řešené území územní studie je určeno ÚP Nové Strašecí (datum platnosti 22.4.2021) pro plochy s celkovou výměrou:

BI-N (133 692 m²)- Z36, Z37, Z38

DSm (17 250 m²)- Z35, Z36, Z37, Z47

ZV-N (89 088 m²)- Z39,40,41,42,43

s funkčním využitím:

BI-N- plochy bydlení v rodinných domech- městské a příměstské

DSm- plochy dopravní infrastruktury- místní komunikace

ZV-N- plochy veřejných prostranství- veřejná zeleň

Územní studie

Územní studie řeší vzájemnou provázanost těchto ploch a návaznost na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Území je ve svahu, z velké části porostlé nálety stromů, v dolní části jsou vysázeny sadové stromy.

Nejedná se o území, které by bylo památkovou rezervací nebo zónou, nejedná se o chráněné či záplavové území.

Pozemky v řešeném území jsou převážně kategorií orná půda a ovocný sad.

V řešeném území se nachází nadzemní vedení VN, které dle návrhu ÚS bude nutné přeložit na kabelové vedení VN.

Územní studie přidala do plochy Z36 (BI-N, DSm-N 6) další možné využití plochy území OV-N – plochy občanského vybavení, a to z důvodu rozšíření kapacit služeb, po kterých bude poptávka, vzhledem k rozšíření zástavby.

V řešeném území je navrženo

42 volně stojících rodinných domů

15 rodinných dvojdomů

6 bytových domů

3 objekty občanské vybavenosti

Velikost a tvar staveb jsou stanoveny pouze orientačně, ilustrativně, jako promítnutí představy o nejvhodnější urbanistické koncepci lokality. ÚP vyžaduje nízkopodlažní stavby malého objemu, přípustné jsou max. 30% zastoupení středně podlažních staveb velkého objemu.

Stavební čára je stanovena jako plocha- pruh o šíři 3 metrů, ve které bude umístěna hrana domu /štitová nebo okapová orientace/ a je závazná. V navrhované lokalitě je tato stavební čára stanovena ve vzdálenosti 5 m od uliční čáry.

Dále je ve výkrese vymezena plocha ohraničující maximální hranice možného umístění jednotlivých objektů, kdy polygon není vnitřně dělen na stavební čáry pro jednotlivé objekty (nestanovuje jejich počet a půdorysnou plochu, pouze stanovuje polygon, v jeho rámci budou moci být objekty v navazujících správních řízeních umísťovány). Minimální vzdálenost stavby od hranic pozemků je stanovena na 2,00 m a vzdálenost staveb od sebe na 7,00 m

3. POPIS URBANISTICKÉ KONCEPCE ÚS

Rozvoj sídla Nové Strašecí je výrazně nastaven dynamicky. Klíčové rozvojové plochy jsou vázány na osu rychlostní komunikace (plochy pro nerušící výrobu) a plochy rezidentního charakteru jsou navrženy zejména v ose východ-západ, na kterou ÚS navazuje.

V zásadě lze území ÚS rozdělit na pět funkčních celků.

Západní plocha je tvořena trojicí bytových domů, vytvářející uliční řadu podél krajské komunikace Jiřího Šotky. Krajiní bytové domy mohou být tvořeny podnoží parkovacích domů s možností bočních vjezdů. V jižní části řešeného bloku jsou navrženy dvojdomy, které mají nižší podlažnost a navazují na záhumenní partie s újezdovou cestou již existující izolované zástavby.

Dalším řešeným blokem směrem na východ je území se dvěma bytovými domy, které přebírají i funkce občanské vybavenosti, kterou lze kompenzovat absencí ploch pro občanské vybavení dle ÚP. Rovněž se zde počítá s bočním vjezdem do podzemních garáží. V zadním traktu jsou navrženy řadové domy, za nimiž řešený pozemek přechází do parkově upravených ploch.

Střední blok je největší a obsahuje v sobě i revitalizovaný starý ovocný sad. Po obvodě jsou navrženy nárožní bytové domy, s cílem ponechat volný střed bloku zeleni a co nejvíce zachovat starý ovocný sad.

V jižní části bloku jsou navrženy parcely pro bydlení izolovaných rodinných domů.

Dalším blokem je již existující struktura ulicové zástavby bydlení rodinných domů, která byla včleněna do dopravní koncepce celé lokality.

Ve východní části území je vymezen poslední, trojúhelníkový blok s izolovanými rodinnými domy po obvodu a dvojdomy ve vnitřní struktuře bloku.

Celá lokalita kombinuje různé možnosti forem bydlení s cílem nabídnout diverzifikaci od nájemního bydlení až po vlastní, exkluzivní. Plocha je prostoupena zelení a zároveň navazuje na extenzivně využitě formy sadů v jižní části, s nimiž je částečně pěšími propojena.

4. PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

4.1 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Stavební pozemky jsou vymezeny ve výkresu „01 Koordinační výkres“. V řešeném území, které je určeno ÚP Nové Strašecí pro plochy BI-N, DSm-N, DSú-N, ZV-N, pro přiléhající stávající plochy DS-S, DSú-S, NSp-S, W-S, NL-S, pro přiléhající navržené přírodní plochy NSp-N, NZt-N

ÚP stanovuje podmínky převažujícího, přípustného, podmíněně přípustného a nepřipustného využití. Při změně textu územního plánu je platný vždy text nového platného územního plánu.

BI-N – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech- městské a příměstské

Převažující využití:

- pozemky pro bydlení v rodinných domech se zahradami
- Lze řešit izolované, řadové domy.

Přípustné využití:

- stavby ubytovacího zařízení, penziony
- veřejná prostranství a plochy veřejné, okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- stavby a zařízení civilní ochrany
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu prokázání, že řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, apod.:
- stavby občanského vybavení (školy, pečovatelské domy, apod.) musí být stavbami souvisejícího občanského vybavení, sloužícího zejména místním obyvatelům
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravy osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- bytové domy
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- parkoviště
- vodní plochy, retenční nádrže

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby rodinných domů nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví
- v ostatních případech výšková hladina zástavby nepřekročí 4 nadzemní podlaží + podkroví (případně ustupující podlaží)

OV-N –PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Převažující využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení

Přípustné využití:

- byty správců, sociální byty, malometrážní byty
- garáže, parkoviště
- stavby a zařízení péče o děti, školská a vzdělávací zařízení
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení pro zdravotnictví
- stavby ubytovacího zařízení, penzióny
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravy osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
- veřejná prostranství a plochy veřejné, okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- stavby a zařízení civilní ochrany
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény)
- vodní plochy, retenční nádrže
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením:
- stavby a zařízení řemeslných provozů (např. instalatérství, pokrývačství, truhlářství, klempířství, apod.)
- stavby a zařízení nerušící výroby, sklady do 450 m² zastavěné plochy (např. opravy, servisní provozovny, apod.)
- hřiště
- sběrné dvory

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 4 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží s výjimkou bodových dominant jako věž apod. /tam, kde to připouští podmínky kapitoly 2, 3/
- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží /tam, kde to požaduje kapitola 2/

DSm-N PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- místní komunikace

Převažující využití:

- pozemky místních komunikací pro dopravu nadmístní a místní

Přípustné využití:

- místní komunikace
- chodníky
- účelové komunikace, cyklostezky
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- garáže, parkoviště, autobusové zastávky
- veřejná prostranství
- stavby a zařízení civilní ochrany
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorová regulace není stanovena

DSÚ-N, DSÚ-S- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- účelové komunikace

Převažující využití:

- doprava místní

Přípustné využití:

- chodníky, cyklostezky
- místní komunikace
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- garáže, parkoviště, autobusové zastávky
- stavby a zařízení civilní ochrany
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorová regulace není stanovena

DS-S - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- silniční

Převažující využití:

- pozemky rychlostní komunikace, silnice I., II. a III. třídy

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace (linie, napojení)
- cyklostezky
- chodníky
- veřejná prostranství a plochy veřejné, okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- opěrné zdi, mosty
- autobusová nádraží, terminály
- odstavná stání
- čerpací stanice pohonných hmot
- garáže, parkoviště
- stavby a zařízení civilní ochrany
- další výše nejmenovaná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorová regulace není stanovena

ZV-N-PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň

Převažující využití:

- pozemky veřejný prostor s převahou zeleně a přístupný veřejnosti

Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty
- vodní plochy, retenční nádrže
- místní a účelové komunikace
- chodníky
- hřiště
- stavby občanské vybavenosti do 30 m² zastavěné plochy (např. altány, kiosky občerstvení, apod.)
- parkoviště
- zpevněné plochy pro nezbytnou manipulaci obslužné techniky
- stavby a zařízení civilní ochrany
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 5 metrů

W-S- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Převažující využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň břehových partií
- mokřady

Podmíněně přípustné využití (splnitelné současně):

- realizované pouze v nezbytném plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu):
- vodohospodářské úpravy spojené s výrobou elektrické energie, které budou v souladu s charakterem území vodního toku
- zařízení pro rybníkářskou činnost
- plochy smíšené nezastavěného území, trvalé travní porosty, les
- rekreační dovybavení vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorová regulace není stanovena

NŽt-N- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ- trvalé travní porosty

Převažující využití:

- pozemky pro intenzivní a extenzivní obhospodařování travních porostů

Přípustné využití:

- pastviny (ohradníky pastvin nesmí omezovat volný prostup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry)
- liniové a plošné keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva, doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- remízy, meze
- sady
- plochy pro kompostování
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, protipovodňové stavby, poldry...)
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody

Podmíněně přípustné využití (splnitelné současně):

- realizované v pouze v nezbytném plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro funkci; přednostně umísťované mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
- lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
- plochy orné půdy (tam, kde nehrozí erozní splachy, bude dodržena ekologická stabilita přilehlých ploch a plochy neleží na území přírodních hodnot)
- stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- rekreační dovybavení travní plochy
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorová regulace není stanovena

NL-S- PLOCHY LESNÍ- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Převažující využití:

- plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území
- opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů
- protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti krajiny
- účelové a místní komunikace, cyklostezky
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výška staveb a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody nepřekročí 6 metrů

NSp-S, NSp-N- PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ- přírodní

Převažující využití:

- plochy přírodě přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a stromové nelesní porosty s travnatými pásy pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště, doprovodná břehová a mokřadní zeleň...)

Podmíněně přípustné využití(splnitelné současně):

- realizované pro upevnění ekologické stability krajiny (včetně revitalizace vodních toků), případně realizované pouze v nezbytně malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu):
- trvalé travní porosty
- lesy
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, protipovodňové stavby, poldry...)
- stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)
- sady
- plochy orné půdy (tam, kde nehrozí erozní splachy, bude dodržena ekologická stabilita přilehlých ploch a plochy neleží na území přírodních hodnot
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů

RI-S- PLOCHY REKREACE plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Převažující využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a zeleň
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod
- stavby a zařízení civilní ochrany
- vodní plochy, retenční nádrže
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- v případě zajištěné odpovídající dopravní a technické vybavenosti (včetně centrálního zásobování vodou a centrálního odkanalizování)
- bydlení v rodinných domech se zahradami

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výška zástavby maximálně 1 nadzemní podlaží

4.11 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A VARIATNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ OBSLUŽNOSTI CELÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Veřejnou infrastrukturu v řešené ploše představuje dopravní a technická infrastruktura a dále veřejná prostranství s veřejnou zelení. Veřejnou infrastrukturou nejsou přípojky inženýrských sítí k jednotlivým RD.

Ve výkrese dopravní infrastruktury je patrné prostorové a funkční rozlišení jednotlivých komunikací, stejně tak jako funkční a prostorové umístění inženýrských sítí.

1. Dopravní infrastruktura

Místní a účelové komunikace

Úseky místních komunikací v sobě mohou obsahovat i plochy veřejných prostranství.

Pro obsluhu zastavitelných ploch je územním plánem navržená místní komunikace DSm-N5, DSm-N 23.

ÚS navrhuje další místní komunikace pro obsluhu zastavitelných ploch.

Odstavná a parkovací stání budou řešena přednostně na vlastních pozemcích stavebníků.

Podmínky využití nebrání vymezení ploch dopravní infrastruktury i na jiných plochách než dopravní infrastruktury.

2. Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Pro všechny zastavitelné plochy se požaduje napojení na centrální vodovod.

Navržený vodovod řeší zásobování pitnou vodou pro plánovanou zástavbu rodinných domů, řadových domů, dvojdomů a bytových domů. Trasa vodovodu je vedena v navržených komunikacích, v souběhu s kanalizací. Vodovod je napojen na stávající systém obce a je zokruhován. Samostatné studny pro zásobování pitnou vodou rodinných domů jsou vyloučeny. Krom záměrů, kde již byla studna povolena.

Celková délka navrženého vodovodu je 1875 m

Orientační bilance potřeby vody pro RD/ bytovou zástavbu celé lokality

Urbanistický návrh předpokládá zástavbu

42 volně stojících rodinných domů

15 rodinných dvojdomů

6 bytových domů

Ve výpočtech je počítáno se 4 obyv./RD/polovina dvojdomu/bytová jednotka

RD $42 \cdot 4 = 168$ obyv.

Dvojdomy $15 \cdot 2 \cdot 4 = 120$ obyv.

BD $(2 \cdot 4 \cdot 3 + 4 \cdot 10 \cdot 3 + 2 \cdot 1 \cdot 10) \cdot 4 = (24 + 120 + 20) \cdot 4 = 656$

Obč. vyb.

Celkem 944 obyvatel.

Výpočet potřeby vody je zpracován dle vyhlášky č. 428/2001, koeficient nerovnoměrnost spotřeby vody je uvažována dle metodického pokynu Ministerstva zemědělství pro Výpočet potřeby vody (1993) s vazbou na směrnici č.9/73.

Procento napojení obyvatel na vodovod je uvažováno 100%.

Průměrná potřeba vody

$$Q_p = SPV \cdot ZO \quad [l/s], [m^3/den]$$

Kde

SPV ... specifická potřeba vody fakturované $[l/obyv.den]$

ZO ... počet zásobovaných obyvatel $[obyv]$

ZO = 944 obyv.

SPV: 150 $l/obyv.den$

$$Q_p = 944 \times 150 = 141\,600 \text{ } l/den = 142 \text{ } m^3/den = \underline{1,58 \text{ } l/s}$$

Maximální denní potřeba

$$Q_d = Q_p * k_d \quad [l/s], [m^3/den]$$

k_d koeficient denní nerovnoměrnosti = 1,8

$$Q_d = 142 * 1,8 = 256 \text{ m}^3/den = \underline{3,00 \text{ l/s}}$$

Maximální hodinová potřeba

$$Q_h = Q_d * k_d \quad [l/s], [m^3/den]$$

k_d koeficient denní nerovnoměrnosti = 1,5

$$Q_h = 3,00 * 1,5 = \underline{4,50 \text{ l/s}}$$

Orientační bilance potřeby vody pro občanskou vybavenost celé lokality:

Návrh předpokládá umístění jednoho zařízení sportovně relaxačního charakteru, mateřské školky, jednoho stravovacího zařízení s obsluhou, nespecifikovaného počtu drobných provozoven.

Jedná se o modelový předpoklad maximálního zatížení území občanskou vybaveností.

- 1.sportovně relaxační zařízení- pro výpočet je uvažováno s denním počtem návštěvníků 100
- 2.Restaurační zařízení- pro výpočet je uvažováno s počtem zaměstnanců v jedné směně 5
- 3.Drobné provozovny- pro výpočet je uvažováno s počtem zaměstnanců v jedné směně 10
- 4.Mateřská školka- pro výpočet je uvažováno s počtem zaměstnanců 12 a dětí 60, celk. 72

Max. roční spotřeba vody:	$Q_{r1}=20\text{m}^3/\text{rok}$ na 1nv.	$*100\text{nv.}/\text{den}= 2000 \text{ m}^3/\text{rok}$
	$Q_{r2}=80\text{m}^3/\text{rok}$ na zm./směna	$*5 \text{ zm.}/\text{směna}= 400 \text{ m}^3/\text{rok}$
	$Q_{r3}=18 \text{ m}^3/\text{rok}$ na zm./směna	$*10 \text{ zm.}/\text{směna}= 180 \text{ m}^3/\text{rok}$
	$Q_{r4}=16 \text{ m}^3/\text{rok}$ n	$*72 \text{ děti}/\text{zm}/\text{den}= 1\,152 \text{ m}^3/\text{rok}$
	Q_{R_SUM}	$= 3\,732 \text{ m}^3/\text{rok}$
Max. denní spotřeba vody:	Q_d	$= 10,25 \text{ m}^3/\text{den} (18,45 \text{ m}^3/\text{den})= 0,21 \text{ l/s}$
Max. hodinová potřeba vody:	Q_h	$= 15,375 \text{ m}^3/\text{den}= 0,18 \text{ l/s}$

Orientační bilance potřeby pitné vody celé lokality:

Max. denní spotřeba vody:	$Q_{d,celkem}$	$= 0,21 + 3,0 = 3,21 \text{ l/s} = 277,34 \text{ m}^3/\text{den}$
Max. hodinová potřeba vody:	$Q_{h,celkem}$	$= 0,18 + 4,50 = 4,68 \text{ l/s} = 404,35 \text{ m}^3/\text{den}$

Požární voda

Zdrojem budou hydranty na rozvodné síti vodovodu, jejich umístění bude upřesněno v navazujícím řízení. Navržený vodovodní systém musí vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“.

Odkanalizování

Dle platného územního plánu se pro všechny zastavitelné plochy požaduje napojení na centrální kanalizaci, avšak v této zastavitelné ploše bude povoleno vybudování dočasných jímek do doby vybudování veřejné kanalizace. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních, do dešťové kanalizace budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení.

Lokalita je v návrhu řešena oddílnou kanalizací včetně přípojek od navržených objektů s napojením na stávající kanalizační systém obce. Z důvodu příznivých výškových poměrů je navržena v celé délce kanalizace gravitační. Kanalizace bude navržena tak, aby bylo zachováno doporučené krytí 1,80 m ve vozovkách. Kanalizace je vedena v komunikacích v souběhu s vodovodem. Osová vzdálenost potrubí kanalizace a vodovodu činí 1,0 m. Celková délka navržené gravitační kanalizace je 970 m.

Orientační bilance množství splaškových vod pro RD/ bytové zástavby celé lokality**Průměrný denní průtok**

$$Q_{24} = q * O \text{ [l/d]}$$

q Produkce odpadních vod [l/obyt.den] = 160 l/obyt.den

O.... výhledový počet obyvatel = 944 obyvatel

$$Q_{24} = 0,16 * 944$$

$$Q_{24} = 151,04 \text{ m}^3/\text{den} = 1,75 \text{ l/s}$$

Maximální denní průtok

$$Q_d = q * O * k_d = Q_{24} * k_d \text{ (l/den)}$$

k_d součinitel denní nerovnoměrnosti,

k_d pro čistírny:

do 1000 EO 1,5

1000 – 5000 EO 1,4

5000 – 20000 EO 1,35

> 20000 EO 1,25

$$Q_d = 1,35 * 1,75 = 2,36 \text{ l/s}$$

$$= 151,04 * 1,35 = 203,86 \text{ m}^3/\text{den}$$

Maximální hodinový průtok

$$Q_h = q * O * k_d * k_h / 24 = Q_{24} * k_d * k_h / 24 = Q_d * k_h / 24 \text{ (l/hod)}$$

k_h součinitel maximální hodinové nerovnoměrnosti podle počtu obyvatel = 0,5

$$Q_h = 2,36 * 0,5 / 24 = 0,05 \text{ l/s}$$

$$= 203,86 * 0,5 / 24 = 4,20 \text{ m}^3/\text{h}$$

Minimální hodinový průtok

$$Q_{\min} = q * O * k_{\min} / 24 = Q_{24} * k_{\min} / 24 \text{ (l/hod)}$$

$k_{\min}$ součinitel minimální hodinové nerovnoměrnosti podle počtu obyvatel = 0

Počet příp obyvatel	30	40	50	70	100	300	400	500
k_h	7,2	6,9	6,7	6,3	5,9	4,4	3,5	2,6
$k_{\min}$	0	0	0	0	0	0	0	0

Orientační bilance množství splaškových vod z občanské vybavenosti celé lokality:

Specifikace zařízení a výchozí předpoklady jsou uvedeny v kapitole Orientační bilance potřeby pitné vody pro občanskou vybavenost celé lokality.

Max. roční spotřeba vody:	$Q_{r1} = 20 \text{ m}^3/\text{rok}$ na 1nv.	$* 100 \text{ nv.}/\text{den} = 2000 \text{ m}^3/\text{rok}$
	$Q_{r2} = 80 \text{ m}^3/\text{rok}$ na zm./směna	$* 5 \text{ zm.}/\text{směna} = 400 \text{ m}^3/\text{rok}$
	$Q_{r3} = 18 \text{ m}^3/\text{rok}$ na zm./směna	$* 10 \text{ zm.}/\text{směna} = 180 \text{ m}^3/\text{rok}$
	$Q_{r4} = 16 \text{ m}^3/\text{rok}$ n	$* 72 \text{ děti}/\text{zm}/\text{den} = 1\,152 \text{ m}^3/\text{rok}$
	Q_{R_SUM}	$= 3\,732 \text{ m}^3/\text{rok}$

Množství splaškových vod průměrné denní: Q_{24} = 10,25 m³/den = 0,21 l/s

Množství splaškových vod průměrné roční: $Q_{\text{prům}}$ = 10,25 m³/den = 3742 m³/rok

Orientační bilance množství splaškových vod celé lokality:

Množství splaškových vod průměrné denní: $Q_{24, \text{celkem}}$ = 10,25 + 203,86 = 214,11 m³/den

Množství splaškových vod průměrné roční: $Q_{\text{prům, celkem}}$ = 79 427,65 m³/rok

Balastní vody

Určeny procentuelně z Q_{24} splašků

$$Q_b = \% * Q_{24} \text{ [m}^3/\text{d]}$$

$$Q_b = 0,09 * 217,61$$

$$Q_b = 19,31 \text{ m}^3/\text{d}$$

Dešťové vody

V lokalitě je navržena dešťová kanalizace pro odvodnění nově navržených komunikací. Dešťová voda bude sbírána do jednotného potrubí a odváděna gravitačně do vpustí (povrchové/podpovrchové) umístěných v jižní části ve veřejných plochách. Tyto vpustě jsou umístěny tak, aby využívaly přirozeného spádu terénu a docházelo k rovnoměrnému odvodnění. Vsaky mohou být řešeny jak podzemními vsakovacími jámkami, tak i přírodní cestou- prohlubně v kaskádách.

Likvidace dešťových vod ze střech, popř. dalších zpevněných ploch na soukromých parcelách, řeší samostatně každý vlastník nemovitosti. Způsobem řešení likvidace dešťových vod na soukromém pozemku je výstavba vsaku, popř. akumulační jámkou dešťových vod a další využívání dešťové vody např. závlaze.

Bilance nároků na odvod dešťových vod

Klasifikace ploch podle §20 odst. 6 zákona č. 274/21001 Sb.			Dlouhodobý srážkový normal pro oblast Praha= 540,0 mm/rok, tj. 0,5400 m/rok		0,54
Druch plochy		Odtokový součinitel	Plocha (m ²)	Redukovaná plocha (m ²)	
A	zastavěné plochy	0,9	0	0	
	těžce nepropustné zpevněné plochy	0,9	21300	19170	
B	propustné zpevněné plochy	0,4	0	0	
C	plochy kryté vegetací zatrávněné plochy	0,05	24000	1200	
Součet ploch			45300	20370	
Roční množství odváděných srážkových vod Q v m ³ / rok			24462	10999,8	

Množství odvádění dešťových (srážkových) odpadních vod Q= 11 000 m³

Zásobování elektrickou energií

ÚP dovoluje vybudování nových trafostanic a napájecích vedení kdekoli, je to umožněno v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití všech funkčních ploch.

Všechna rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací v řešeném území budou umístěna pod zem.

Rozvody NN

Nápojení kabelových rozvodů NN je navrženo z třech nově vybudovaných trafostanic umístěných 1. při severním vjezdu do lokality, 2. pod zástavbou rodinných domů a 3. v jihovýchodním cípu ÚS.

Kabely NN budou uloženy v plochách veřejného prostranství- zelený pás a veřejného prostranství- dopravní infrastruktura.

Pilíře s kabelovými skříněmi a elektroměrovými rozvaděči budou umístěny na rozhraní parcel, na pozemcích stavebníka. Typy kabelových skříní, počet kabelových rozvodů a jejich průřezů bude upřesněn v prováděcí dokumentaci.

Orientační bilance potřeby elektrické energie pro RD/bytovou zástavbu v lokalitě:

Vzhledem k předpokládané individuální zástavbě řešeného území není známo procento využití el. energie pro ohřev TUV. Při výpočtu potřebného příkonu el. energie pro řešené území bylo uvažováno s 30 % využitím pro ohřev TUV.

RD	42 jednotek
Dvojdomy	15*2=30 jednotek
BD	2x4x3+4x10x3+2x1x10=24+120+20= 164 bytových jednotek
Celkem	240

Svícení, ohřev TUV, vaření	4 kW RD/ ½ dvojdomu/ bytová jednotka
Celkem	944 kW

Orientační bilance potřeby elektrické energie pro občanskou vybavenost celé lokality:

Návrh předpokládá umístění jednoho zařízení sportovně relaxačního charakteru, mateřské školky, jednoho stravovacího zařízení s obsluhou, nespécifikovaného počtu drobných provozoven.

Jedná se o modelový předpoklad maximálního zatížení území občanskou vybaveností.

Konkrétní hodnoty celkové potřeby jsou závislé na použitých technologiích, provozu a vybavení objektů. Potřebné zajištění potřeby bude řešeno v rámci jednotlivých projektů dle podmínek a možnosti správce sítě.

Rozvody VO

V blízkosti nové trafostanice bude umístěn pilíř s rozvaděčem veřejného osvětlení, z něho budou napojeny kabelové vývody rozvodu VO. Kabely budou uloženy v plochách veřejných prostranství- zelený pás a veřejných prostranství- dopravní infrastruktura- komunikace.

Veřejné osvětlení bude řešeno LED svítidly umístěnými na sadových stožárech, umístěných v pásích zeleně, mimo vjezdy na pozemky.

Celková spotřeba bude vypočtena v následující projektové části, která bude zpracována světelným technikem a bude splňovat ČSN EN 13201- Osvětlení pozemních komunikací. V této projektové části bude proveden světelný výpočet, pro kontrolu počtu svítidel a jejich roztečí, rozmístění a výšek sloupů. Dále se světelným výpočtem určí typ LED svítidla a jeho příkon. Na základě těchto údajů bude vypočten příkon a předběžná ekonomická náročnost osvětlovací soustavy řešené lokality.

Pro veřejné osvětlení obytné zóny je vhodné zvolit osvětlení LED svítidel s neutrálním bílým světlem (3 300-5 300K) nebo teplým bílým světlem (méně než 3 300K).

Zásobování plynem a teplem

Město je vybaveno plynovodem, ÚP neukládá požadavek napojení na vybrané systémy infrastruktury. ÚS rozvody plynu zapracovala ve formě ilustrace v grafické části, kudy lze plynovod vést.

Nová výstavba bude vybavována převážně takovými zdroji tepla, které nezvyšují zatížení ovzduší ve městě. Jedná se o možnosti tepelných čerpadel v kombinaci s biomasou a tuhými palivy.

Objekty RD jsou umístěny na pozemcích tak, aby využívaly co nejvíce solární zisky z jižní strany, kde je vhodné umístit obytné místnosti pro získávání tepla během jarních a podzimních dnů.

Orientační bilance potřeby zemního plynu pro bytovou zástavbu v lokalitě:

Návrh předpokládá

42 rodinných domů

15*2= 30 ½ dvojdomů

BD 2x4x3+4x10x3+2x1x10=24+120+20= 164 bytových jednotek

Celkem 236 byt/RD

Zemní plyn je určen provaření, alternativně pro vytápění bytů a přípravu teplé užitkové vody.

Spotřeba plynu na 1 byt =5,0 m³/hod

Počet bytů =236

celková spotřeba Q =1180 m³/hod 236 bytů *5,0m³/hod

Orientační bilance potřeby zemního plynu pro občanskou vybavenost celé lokality:

Návrh předpokládá umístění jednoho zařízení sportovně relaxačního charakteru, mateřské školky, jednoho stravovacího zařízení s obsluhou, nespécifikovaného počtu drobných provozoven.

Jedná se o modelový předpoklad maximálního zatížení území občanskou vybaveností.

Konkrétní hodnoty celkové potřeby jsou závislé na použitých technologiích, provozu a vybavení objektů. Potřebné zajištění potřeby bude řešeno v rámci jednotlivých projektů dle podmínek a možnosti správce sítě.

Telekomunikační rozvody

Vzhledem k rozšíření mobilních telekomunikačních služeb (vč.možnosti bezdrátového příjmu digitálního televizního signálu) se pro novou obytnou zástavbu předpokládá zejména bezdrátové "mobilní" spojení, které budou realizovat výhradně na své vlastní náklady jednotliví stavebníci rodinných domů. Případné prodloužení pevné veřejné telekomunikační sítě bude prováděno dle zájmu potenciálních uživatelů, a to na náklady provozovatele sítě.

Odpadové hospodářství

Likvidace domovního odpadu bude prováděna shodným systémem používaným pro celé město. Jednotliví vlastníci budou ukládat odpad do vlastních kontejnerových nádob, které bude specializovaná firma vyvážet dle platného harmonogramu sběru odpadu. V případě budoucí potřeby umístění kontejnerů pro separovaný sběr odpadu je možné tyto umístit v rámci ploch veřejných prostranství.

Souhrn bilancí

POTŘEBA PITNÉ VODY

název hodnoty	hodnoty	jednotky
RD/ bytovou zástavbu celé lokality		
Počet obyvatel	944	obyv.
Specifická potřeba vody	150	l/obyv.den
Průměrná potřeba vody Qp	1,6	l/s
Maximální denní potřeba	3	l/s
Maximální hodinová potřeba	4,5	l/s
pro občanskou vybavenost celé lokality		
Max. denní spotřeba vody	0,21	l/s
Max. hodinová potřeba vody	0,18	l/s
Orientační bilance potřeby pitné vody celé lokality		
Max. denní spotřeba vody	256	l/s
Max. hodinová potřeba vody	404,35	l/s

ZÁSOBOVÁNÍ EL.ENERGIÍ

název hodnoty	hodnoty	jednotky
Počet jednotek	236	
svícení, ohřev TUV, vaření	4	kW
celková potřeba energie	944	kW

POTŘEBA ZEMNÍHO PLYNU

název hodnoty	hodnoty	jednotky
RD/ bytovou zástavbu celé lokality		
Počet jednotek	236	-
Spotřeba plynu na 1 byt	5	m3/h
celková spotřeba Q	1180	m3/h

Množství splaškových odpadních vod

název hodnoty	hodnoty	jednotky
RD/ bytovou zástavbu celé lokality		
	Počet obyvatel 944	obyv.
produkce odpadních vod	160	l/obyv.den
Průměrný denní průtok Q24	1,75	l/s
Maximální denní průtok Qd	203,86	m3/den
Maximální denní průtok Qd	203860	l/d
Maximální hodinový průtok Qh	4,1	m3/h
Minimální hodinový průtok Qh	0	m3/h
pro občanskou vybavenost celé lokality		
Průměrný denní průtok Q24	10,25	m3/den
Průměrný roční průtok	3 742	m3/rok
Orientační bilance potřeby pitné vody celé lokality		
Průměrný denní průtok Q24	217,61	l/s
Průměrný roční průtok	79 428	m3/rok
Balastní vody Qb	19,32	m3/den

Množství dešťových vod

název hodnoty	hodnoty	jednotky
Množství odváděných dešťových odpadních vod Qr	11000	m3/rok

3. Veřejná prostranství

Veřejná prostranství v řešené ploše představují komunikace, plochy pro příležitostné parkování a sídelní zeleň, plochy pro tříděný komunální odpad. V návrhu je dále rozlišena sídelní zeleň na plochy- zelené pásy a plochy pro nízký porost, liniová zeleň.

- a. Komunikace, parkování vozidel- koncepce viz. grafická část 01 Koordinační výkres
- b. Veřejná prostranství- sídelní zeleň- doprovodná vysoká zeleň podél komunikace a pásy liniové vzrostlé zeleně
- c. Veřejné prostranství- plochy pro tříděný komunální odpad

Pro zadanou územní studii platí vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (např. §§ 7, 22 atd.), kdy na každé 2ha zastavěné plochy musí být vymezena plocha 1000 m² veřejného prostranství. Pro zadanou územní studii je to výměra 38 500 m². Územní studie vyhlášku splňuje, kdy pro veřejné prostranství je vymezeno více jak 38 500 m².

4. III PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Podmínky pro ochranu přírodních hodnot

Na základě vymezených hodnot v zadání je jejich ochrana v ÚP zajištěna následovně:

Hodnota H1 Niva Novostrašeckého potoka

- Plocha je ochráněna tím, že zde nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy. Přípustné je využití této plochy pro potřeby jímání pitné vody vodohospodářské soustavy. Další posílení ochrany spočívá v tom, že břehové linie jsou vymezeny jako navržené plochy trvalých travních porostů.

Hodnota H2 Sady v Dolejších hlavách

- Ochrana hodnoty spočívá v tom, že je ponechána ve statutu přírodních ploch smíšeného nezastavěného území a tyto plochy jsou doplněny plochami veřejné zeleně s požadavky na extenzivní využití.

Podmínky pro ochranu charakteru území

Pro danou lokalitu zastavitelného území ÚS jsou dle ÚP stanoveny podmínky pro využití ploch, které lze uvažovat jako podmínky pro ochranu charakteru území. Podmínky využití ploch pro zastavitelnou část BI-N určují stavební čáru, která je graficky vymezena.

Do ochrany charakteru území lze zahrnout i podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu, kde pro zastavitelnou oblast BI-N ÚP určuje výškovou hladinu zástavby, která nepřekročí 2 nadzemní podlaží a podkroví. ÚP definuje podkroví jako prostor vepsaný do objemu šikmé střechy (35–45°), nejedná se o poslední podlaží pod plochou střechou či střechou malého sklonu.

V ostatních případech výšková hladina zástavby nepřekročí 4 nadzemní podlaží + podkroví (případně ustupující podlaží)

Pro plochy ZV-N výšková hladina zástavby nepřekročí 5 metrů

Pro plochy NL-S výška staveb a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody nepřekročí 6 metrů.

Podmínky pro ochranu civilizačních hodnot

Kanalizace, čistírna odpadních vod

Hodnota je ochráněna tím, že je ve svém statutu ponechána, je navržené rozšíření a rezerva pro případné umístění mimo tangující plochy bydlení.

4 . I V D R U H A Ú Č E L U M Í Š Ť O V A N Ý C H S T A V E B

1. veřejná technická infrastruktura- vodovod, kanalizace, vedení NN, veřejné osvětlení, stavby pro likvidaci dešťových vod
2. veřejná dopravní infrastruktura- komunikace, chodníky, veřejná parkoviště, obratiště
3. veřejné prostranství včetně veřejné zeleně (plošné, liniové, zatravněné pásy)
- vymezeny plochy veřejných prostranství v souladu s ust. § 7 vyhl. 501/2006 (v součtu celkem min. cca 38 500 m²)“
4. rodinné domy, dvojdomy, řadové domy a bytové domy včetně doplňkových staveb a přípojek technické infrastruktury

4 . V I P O D M Í N K Y P R O U M Í S T Ě N Í , P R O S T O R O V É A P L O Š N É U S P O Ř Á D Á N Í S T A V E B

Návrh zástavby pro lokalitu vymezenou ÚS respektuje regulativy prostorového upořádání dle ÚP Nové Strašecí a změny vzniklé námitkami vlastníků pozemků.

Podmínky jsou navrženy takto:

- výšková hladina nepřekročí 2 nadzemní podlaží a podkroví
- 3 nadzemní podlaží + podkroví (případně ustupující podlaží)
- Stavební čára je stanovena jako plocha- pruh o šíři 3 metrů, ve které bude umístěna hrana domu /štíťová nebo okapová orientace/ a je závazná.
- je vymezena plocha ohraničující maximální hranice možného umístění hlavních objektů včetně vedlejších objektů, kdy polygon není vnitřně dělen na stavební čáry pro jednotlivé objekty (Nestanovuje jejich počet a půdorysnou plochu, pouze stanovuje polygon, v jeho rámci budou moci být objekty v navazujících správních řízeních umísťovány)
- minimální vzdálenost stavby od hranic pozemků je stanovena na 2,00 m, vzdálenost samotných objektů na 7,00 m
- návrh parcelace musí respektovat uliční čáru
- ÚS uvažuje s
42 volně stojících rodinných domů
15 rodinných dvojdomů
6 bytových domů
3 objekty občanské vybavenosti
- snaha o zachování ovocného sadu v co největší možné ploše vzhledem k umístění BD

4.VII PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy ÚS jsou územním plánem navrženy místní komunikace, které samotné nestačí celou lokalitu ÚS obsloužit. Proto ÚS studie navrhuje další možné obslužné místní komunikace a vjezdy. Pro vstup/vjezd do lokality je možné využít šest vjezdů z ulice Jiřího šotky, jeden vjezd z ulice Tovární a další vjezd z ulice Příkrá. K bytové zástavbě jsou navrženy přístupy s obratišti pro složky IZS.

ÚP udává podmínky pro napojení na technickou infrastrukturu, Pro zastavitelnou plochu ÚS požaduje napojení na centrální vodovod a kanalizaci.

5 . S O U P I S L I M I T Ů Ú Z E M Í

Ochranná pásma

V zadané lokalitě se nachází ochranné pásmo silnice, OP vysokého napětí 22kV, OP ZVN 400kV, OP hranice nepříznivých vlivů, OP lesa

Morfologie

Lokalita se svažuje od jihozápadního rohu směrem k severovýchodnímu

6. NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DANÉ PLOCHY

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění. Územní studie je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Pokyny pořizovatele stanovené zadáním byly splněny částečně a ty, které nebyly splněny, jsou odůvodněné níže. Studie zohledňuje podmínky využití území vycházející z vydaného územního plánu.

Splněno:

- Je respektováno vymezení řešeného území územní studie ÚS1
- Jsou respektovány podmínky ÚP Nové Strašecí
- Jsou respektovány požadavky prostorového upořádání a požadavky zadání ÚS
 - návrh parcelace v rámci uliční čáry je závazný
 - dopravní řešení napojení vhodně využívá stávající cestní síť
 - ÚS zachovává čisté rozhledové pole všech vzniklých i stávajících křižovatek
 - ÚS splňuje § 7, vyhl. 501/2006 Sb., kdy na každé 2 ha zastavěné plochy připadá 1000 m², v přepočtu na řešenou oblast je požadavek 38 500 m². Návrh ÚS vymezuje více jak 38 500 m² plochy pro veřejné prostranství.
 - technická infrastruktura je trasována v plochách veřejného prostranství (dopravní infrastruktura, plochy zeleně)
 - urbanistická koncepce územní studie je navržena tak, aby zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku izolovaných ploch zastavěných území
 - koncepce řeší prostorovou a hmotovou návaznost navrhované zástavby na stávající zástavbu
 - etapizace výstavby nebyla shledána jako účelná a není stanovena
 - koncepce zástavby vymezuje uliční prostor a prvky veřejné zeleně, které jsou koordinovány s vedením inženýrských sítí a parkovacích stání
 - v ÚS jsou stanoveny zásady pro umístění staveb na pozemcích pro bydlení, je stanovena uliční čára, stavební čára, stavební polygon
 - je stanoven systém dopravní obsluhy, včetně dopravy v klidu
 - je navržena koncepce technické infrastruktury včetně napojení na stávající síť
 - řešení územní studie respektuje stávající vedení inženýrských sítí v ploše včetně ochranných pásem
 - ÚS respektuje ochranná pásma silnice a železnice

Koncepce

Územní studie přidala do plochy Z36 (BI-N, DSm-N 6) další možné využití plochy území OV-N – plochy občanského vybavení, a to z důvodu rozšíření kapacit služeb, po kterých bude poptávka, vzhledem k rozšíření zástavby.

7. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ DLE PŘEDPOKLÁDANÉ KATEGORIZACE KOMUNIKACÍ

Návrh splňuje požadavky Technických podmínek „TP 103 Navrhování obytných zón“ vydaných MDS v březnu 1998. Podrobnost dopravního řešení je vypracována s ohledem na stupeň dokumentace – územní studie.

Pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy ÚS jsou územním plánem navrženy místní komunikace, které samotné nestačí celou lokalitu ÚS obsloužit. Proto ÚS studie navrhuje další možné obslužné místní komunikace a vjezdy.

Pro vstup/vjezd do lokality je možné využít šest vjezdů z ulice Jiřího šotky, jeden vjezd z ulice Tovární a další vjezd z ulice Příkrá. K bytové zástavbě jsou navrženy přístupy s obratišti pro složky IZS

Dopravní systém tvoří komunikace vedené v několika komunikačních větvích přes celou lokalitu od severního okraje až po jižní okraj lokality.

Větve A, E, F jsou navrženy jako místní komunikace funkční skupiny C – šířka vozovky 6,00 m- dvoupruhová, obousměrná. Povrch vozovky je uvažován z asfaltového betonu. Do všech větví této skupiny je zákaz vjezdu nákladním automobilům, tahačům přívěsu nebo návěsu a speciálním automobilům. Označení tohoto zákazu bude řešit značka B 4 s dodatkovou tabulí č. B 5 – 3,5 t. Platí pro vozidla převyšující hodnotu 3,5t. Značka neplatí pro obytné automobily.

Větve B, C, G jsou navrženy jako místní komunikace IV.třídy funkční skupiny D1 – obytná zóna (šířka vozovky 4,5m)- jednopruhová, obousměrná. Povrch vozovky je uvažován z asfaltového betonu.

Větev D je navržena jako komunikace funkční skupiny D2- chodník. Povrch vozovky je uvažován betonové dlažby.

Místa napojení hlavní komunikace navrhované lokality budou detailně navrženy v dalším stupni projektové dokumentace.

Na komunikaci jsou napojeny vjezdy na parcely vlastníků.

Součástí veřejného profilu jsou parkovací stání určená pro návštěvníky lokality a to podélná (šířka min. 2m). Povrch stání je uvažován z betonové dlažby. Odstavování motorových vozidel obyvatel bude realizováno na vlastních pozemcích u RD. Sdružené sjezdy jsou důležité pro efektivní prostorové uspořádání veřejného profilu.

Stromy a keře nesmí být v rozhledových trojúhelnících a žádnou svou částí nesmí zasahovat do profilu komunikace. Rozhledové trojúhelníky jsou zakresleny v situaci řešení, a to pro dovolenou rychlost 20 km/h v obytné zóně přednost zprava, pro dovolenou rychlost 50km/h na silnici typu C.

Doprava v klidu

Řešení dopravy v klidu vychází z požadavků technických podmínek „TP 103 Navrhování obytných zón“ vydaných MDS v březnu 1998 a příslušných vyhlášek.

Dle TP 103:

„V obytných zónách v rozptýlené zástavbě je odstavování vozidel situováno především na vlastních pozemcích. Veřejná parkovací stání slouží zejména pro návštěvníky obytné zóny. Při návrhu obytné ulice „na zelené louce“ je vhodné stanovit jako podmínku vybudování jednoho parkovacího stání pro návštěvníky na vlastním pozemku.“

Dle vyhlášky č.501/2006 Sb. § 20 – odstavec 5 písmeno a:

„Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné České normy pro navrhování místních komunikací ČSN 736110 což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky.“

Pro rodinné domy o celkové ploše větší jak 100 m2 je vhodné počítat s 2 stáními na RD (např. dvojgaráž, dvoustání kryté nebo nekryté). Stání v rámci uličního parteru jsou navrhována spíše jako pohotovostní.

S ohledem na rozsah zástavby je třeba navrhovat výhybny ve formě sdružených vjezdů.

Křižovatky v rámci obytné zóny lze využít pro otáčení vozidel pro svoz komunálního odpadu.

Bilance potřebného počtu parkovacích stání dle ČSN 736110:

V lokalitě je navrženo napojení
42 volně stojících rodinných domů
15 rodinných dvojdomů
6 bytových domů
3 občanské vybavenosti

Výpočet potřebného počtu parkovacích a odstavných stání dle normy ČSN 73 6110:

Vstupní hodnoty pro výpočet stání pro posuzovanou stavbu:

O_o ... základní počet odstavných stání podle č. 14.1.4 byty nejsou
 k_a ... součinitel vlivu stupně automobilizace – pro Nové Strašecí = 0,99
- počet obyvatel 5357 (data ČSU k 1.1.2015), počet registrovaných vozidel 2123 (data registru vozidel k 1.1.2015), stupeň automobilizace 396 os. vozidel na 1000 obyvatel
 P_o ... základní počet odstavných stání podle č. 14.1.4 a 14.1.16 viz. tab. 34
 k_p ... součinitel redukce počtu stání dle tabulky 30,31, a 32; pro Nové Strašecí = 1
 P_o ... základní počet odstavných stání podle č. 14.1.4 a 14.1.16 viz. tab. 34

Celkový počet potřebných stání pro posuzovanou stavbu se vypočítá dle ČSN 73 6110 podle vzorce: $N = O_o * k_a + P_o * k_a * k_p$

O₀₁ odstavná stání:

Pro výpočet odstavných stání druhu stavby bydlení- obytný dům- rodinný je pro:
byt do 100 m² je počet účelových jednotek na 1 stání 1.
byt nad 100 m² celkové plochy počet účelových jednotek na 1 stání 0,5

V našem případě máme 42 RD a 15 dvojdomů, tedy 42 jednotek a 30 jednotek, dohromady 72 jednotek.

1. varianta byt do 100 m²= O_{01a} = 76 stání
2. varianta byt nad 100 m²= O_{01b} = 144 stání

O₀₂ odstavná stání:

Pro výpočet odstavných stání druhu stavby bydlení- obytný dům- činžovní je pro:
byt o 1 obytné místnosti je počet účelových jednotek na 1 stání: 2
byt do 100 m² je počet účelových jednotek na 1 stání 1.
byt nad 100 m² celkové plochy počet účelových jednotek na 1 stání 0,5

V našem případě máme 6 BD- 132 bytů

1. varianta byt do 100 m²= O_{02a} = 132 stání
2. varianta byt nad 100 m²= O_{02b} = 264 stání

P₀₁ parkovací stání:

Druh stavby sportovně rekreační zařízení- tělocvična hala
- pro výpočet je uvažováno s denním počtem návštěvníků 100
Účelová jednotka jsou návštěvníci. Počet účelových jednotek na 1 stání 2.
 P_{01} = 100:2= 50 stání

P₀₂ parkovací stání:

Druh stavby Restaurační zařízení
Účelovou jednotkou je plocha pro hosty a počet účelových jednotek na 1 stání je 6.
 P_{02} = 130 : 6 = 21,67= 22 stání

P₀₃ parkovací stání:

Druh stavby Drobné provozovny- prodejny
účelová jednotka prodejní plocha m², počet účelových jednotek na 1 stání je 50
 P_{03} = 200 : 50 = 4 stání

P₀₄ parkovací stání:

Druh stavby Mateřská školka- pro výpočet je uvažováno s počtem zaměstnanců 12 a dětí 60

Účelová jednotka je dítě. 1 stání na 5 dětí

$$P_{04} = 60 : 5 = 12 \text{ stání}$$

P₀₅ parkovací stání:

Pro stanovení základního počtu parkovacích stání jsou v obytném okrsku účelovou jednotkou obyvatelé a na 20 obyvatel je určeno jedno stání.

Počítáme 4 obyvatele na 1 bytovou jednotku. Celkem 960 obyvatel

$$P_{05} = 960 : 20 = 48 \text{ stání}$$

1. Varianta

$$N = (72 + 132) * 0,99 + (50 + 22 + 4 + 12 + 48) * 0,99 = 347 \text{ stání}$$

Potřebný počet stání pro posuzovanou studii je 344 ks

2. Varianta

$$N = (144 + 264) * 0,99 + (50 + 22 + 4 + 12 + 48) * 0,99 = 539 \text{ stání}$$

Normová potřeba odstavných a parkovacích stání je 1. varianta 337 stání / 2. varianta 539 stání.

Z toho 72/144 stání je řešeno na pozemcích RD/ Dvojdůmů tedy 1. varianta 268 stání / 2. varianta 400 stání.

Ve studii je navrženo 235 stání v silničním profilu a 170 stání v podzemních garážích/ podnoží = 405 stání.

Normová potřeba parkovacích a odstavných stání je splněna pro obě varianty.

Pro osoby tělesně postižené je vyhrazeno 20 parkovacích stání. (1 stání na 20 parkovacích míst).

9 . D O K L A D O V Á Č Á S T

Celé znění stanovisek příslušných orgánů viz. příloha dokladové části.

10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů 31

DOKLADOVÁ ČÁST

Seznam stanovisek příslušných orgánů je součástí přílohy.

TEXTOVÁ ČÁST

Viz. tato zpráva.

GRAFICKÁ ČÁST

Výkresová dokumentace:

01 Výkres širších vztahů	M 1:1000
02 Koordinační výkres	M 1:1000
03 Výkres vlastnických vztahů	M 1:1000
04 Výkres technické infrastruktury	M 1:1000
05 Výkres dopravní infrastruktury	M 1:1000