

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Akce: **Studie zastavitelných ploch I/Z01 a I/Z02, k. ú. Strašov**

Stupeň: Architektonická studie – územní studie

Objednatel: Obec Strašov

Č. PARÉ

Datum: Listopad 2021

OBSAH

1	ÚVOD	3
1.1	Identifikační údaje objednatele a zhotovitele	3
2	POPIS ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ.....	4
2.1	Přípustné využití ploch	5
2.2	Prvky prostorového uspořádání navržené k regulaci	8
3	POPIS NÁVRHU.....	8
4	ZÁKLADNÍ BILANCE PLOCH.....	9
	SEZNAM PŘÍLOH	11

1 ÚVOD

1.1 Identifikační údaje objednatele a zhotovitele

Objednatel

Sídlo: Strašov 93, 53316 Vápno
IČ: 274364
Kontaktní osoba: Petr Kopáč (starosta)
Telefon: 775 993 105
E-mail: obecstrasov@email.cz
Web: www.oustrasov.estranky.cz

Obec Strašov

Zhotovitel

Provozovna: Rybitví 294, 533 54 Rybitví
IČ: 05968551
DIČ: CZ05968551
Kontaktní osoba: Ing. Ladislav Roušar, Ph.D.
Telefon: 773 085 535
E-mail: rousar@vhrousar.cz
Web: www.vhrousar.cz

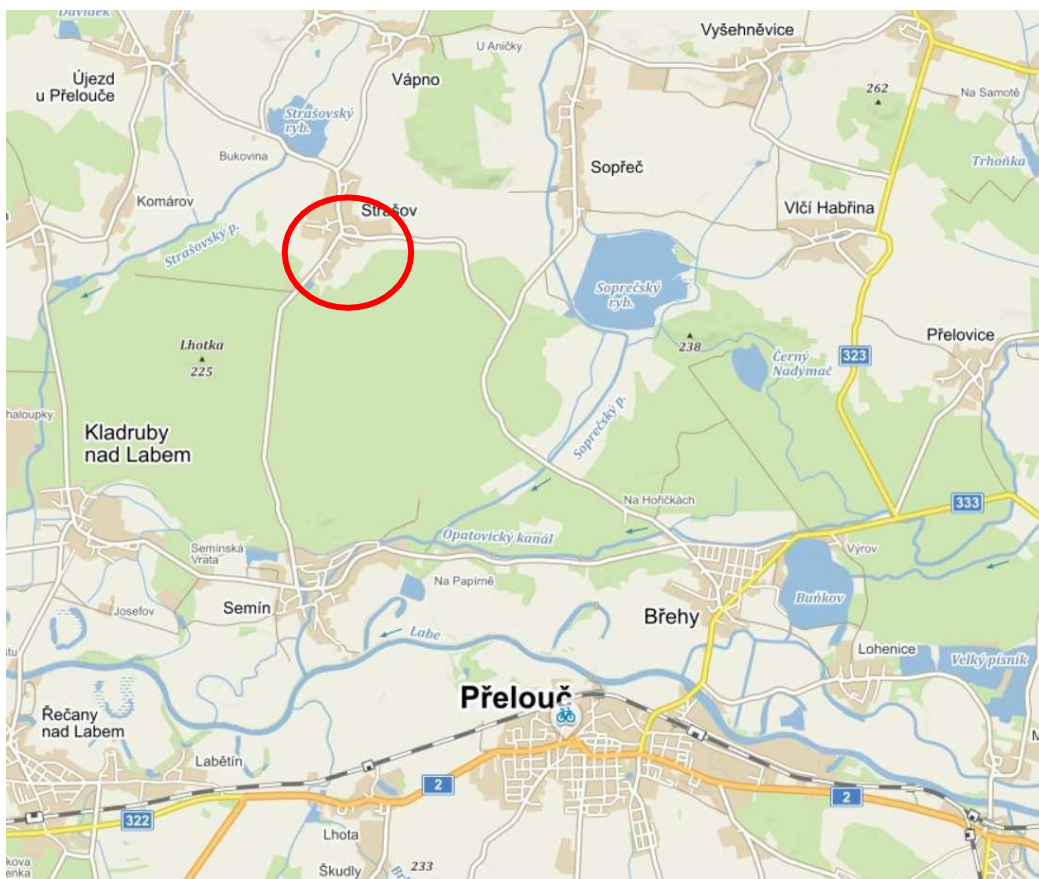
VHRoušar, s.r.o.

Stupeň dokumentace: architektonická studie
Datum: listopad 2021

2 POPIS ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

Pozemky, na kterých budou předmětné stavby umístěné, se nachází v Pardubickém kraji v okrese Přelouč. Obec Strašov je situována cca 10 km severozápadně od města Přelouč, viz Obr. 1.

Pozemky jsou rovinatého charakteru s mírným jižním sklonem. Pozemky jsou doposud využity jako louky. Katastrální území Strašov.



Obr. 1 Přehledná mapa širšího území

Pozemky náleží dle změny č. 1 územního plánu obce Strašov z listopadu 2020 do zastavitelných ploch I/Z01 a I/Z02. Zastavitelná plocha I/Z01 je rozdělena na plochu I/Z01a (plochy smíšené obytné - SV) a I/Z02b (plochy bydlení venkovské - BV). Přibližná plocha území je 3,1 ha. Plocha I/Z02 je v plochách bydlení venkovského – BV. Mimo zastavitelné plochy, tzn. po obvodě ploch, se jedná o plochy smíšené zeleně (NSPz). Přibližná plocha území je 1,1 ha.

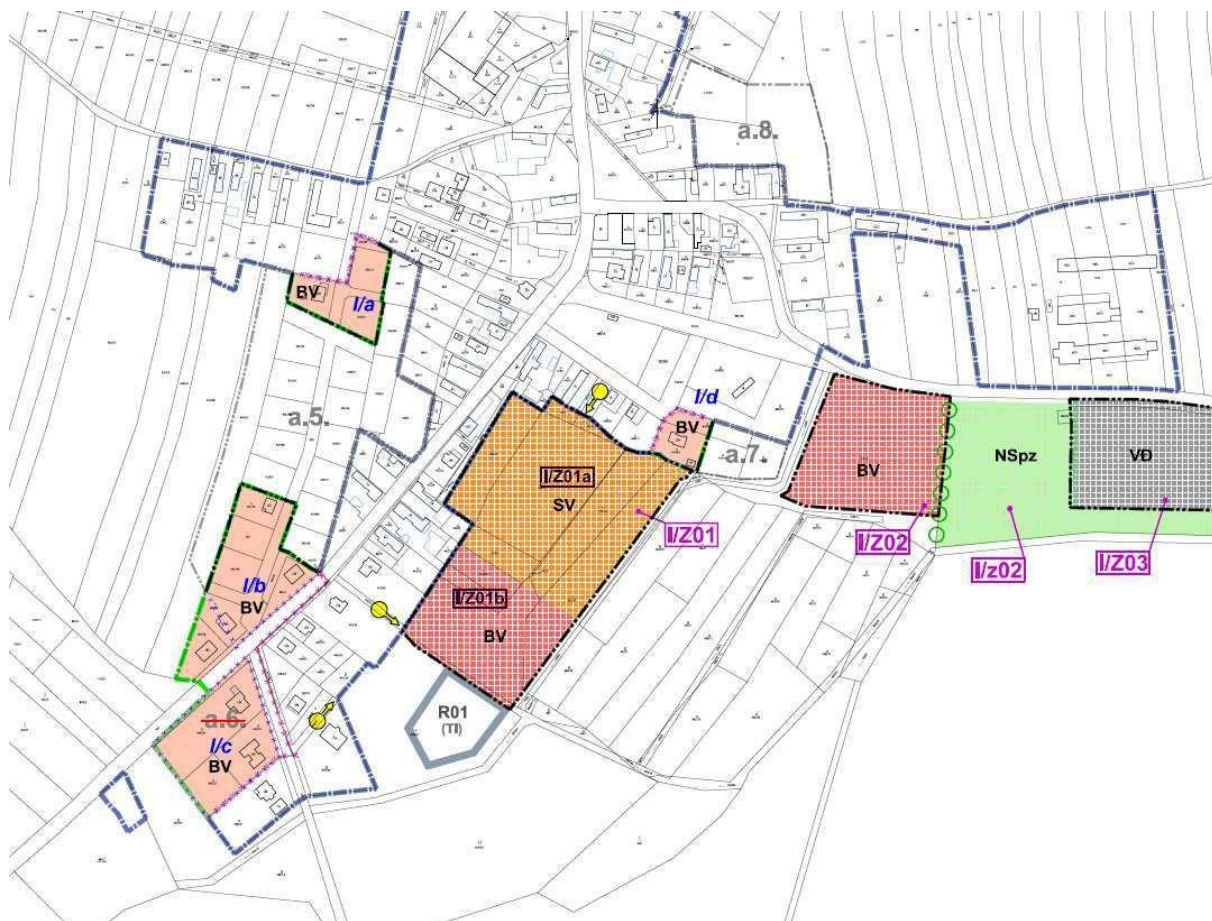
Zastavitelné plochy jsou vyznačeny ve výřezu hlavního výkresu územního plánu (Obr. 2). Pro plochy územní plán definuje:

- I/Z01a – jihovýchodní okraj sídla, severní část zastavitelné plochy I/Z01 ve vazbě na centrální část sídla
 - o v souladu s platnou legislativou - § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. – bude v zastavitelné ploše I/Z01 vymezena plocha souvisejícího veřejného prostranství;
 - o podmínka pro rozhodování o změnách v území – zpracování územní studie;
- I/Z01b – jihovýchodní okraj sídla
 - o v souladu s platnou legislativou - § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. – bude v zastavitelné ploše I/Z01 vymezena plocha souvisejícího veřejného prostranství;

- o I/Z01b – plochy bydlení venkovského, podmínka pro rozhodování o změnách v území – zpracování územní studie.
- I/Z02 – jihovýchodní okraj sídla – plochy bydlení venkovského
 - o respektována bude stávající liniová zeleň na východním okraji lokality;
 - o při umísťování zástavby bude zohledněn rozsah ochranného pásma lesa, konkrétní podmínky budou příslušným orgánem stanoveny s ohledem na reálný stav v území při rozhodování o změnách v území.

V plochách smíšených obytných I/Z01a je přípustná realizace staveb, zařízení a provozování činností, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v navazujících obytných plochách (zejména kulturní, sportovní a rekreační aktivity).

Rozvojové lokality I/Z01 a I/Z02 si vyžádají výstavbu nových místních obslužných komunikací s novými napojeními na silnice III. tříd. Minimální šířka těchto komunikací bude 4,5 m, což umožní obousměrný provoz motorových vozidel. Minimální šířka veřejných prostranství s pozemní komunikací s obousměrným provozem bude 8 m v souladu s platnou legislativou.



Obr. 2 Výřez hlavního výkresu územního plánu Strašov (ÚP, 11/2020)

2.1 Přípustné využití ploch

2.1.1 Plochy bydlení venkovského (BV)

Slouží: především bydlení se zahradami, chovem drobného hospodářského zvířectva a drobných zvířat a podnikatelskými aktivitami charakteru výrobních služeb bez negativních vlivů na

kvalitu životního prostředí. V rozptylu funkční plochy jsou i jednotlivá zařízení a plochy sloužící občanskému vybavení, volnočasovým a podnikatelským aktivitám.

Přípustné využití:

- rodinné domy se zahradami a omezeným chovem drobného hospodářského zvířectva a drobných zvířat;
- stavby a zařízení pro maloobchod a služby, do 100 m² prodejní plochy;
- stavby a zařízení pro veřejné stravování;
- stavby a zařízení pro veřejnou správu a administrativu;
- stavby pro ubytování v soukromí, agroturistiku;
- stavby a zařízení pro kulturní a společenské aktivity;
- stavby a zařízení pro výrobní služby, které negativně nepůsobí na životní a obytné prostředí sídla;
- stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální služby;
- stávající objekty sloužící individuální pobytové rekreaci;
- drobné plochy veřejné, izolační a doprovodné zeleně;
- obslužné a účelové komunikace, pěší cesty a chodníky;
- parkovací plochy sloužící obsluze území;
- stavby a zařízení technické infrastruktury;
- stavby a plochy pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu;

Nepřípustné využití:

- stavby a plochy pro průmyslovou, smíšenou a zemědělskou výrobu;
- stavby a zařízení pro výrobní služby s negativními vlivy na životní prostředí;
- stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů;
- stavby pro velkoobchod, skladování a manipulaci s materiály a zbožím;
- hromadné garáže, garáže pro nákladní automobily a autobusy.

2.1.2 Plochy smíšené obytné (SV)

Hlavní využití: bydlení, občanské vybavení, nerušící služby a podnikání.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení (rodinných domů) s možností integrovaného občanského vybavení v objektu nebo ve vedlejších stavbách;
- pozemky staveb pro bydlení (rodinných domů) včetně staveb bezprostředně souvisejících s bydlením např. garáže, parkovací přístřešky, zimní zahrady, bazény, altány, pergoly, terasy, skleníky, kůlny apod.;
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a služeb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou slučitelná s bydlením např.:
 - o stavby pro maloobchod;
 - o stavby a zařízení pro administrativu a veřejnou správu;
 - o stavby a zařízení pro výchovu, vzdělávání a kulturu;
 - o stavby a zařízení pro veřejné stravování a ubytování s kapacitou, která nesníží pohodu bydlení v navazujících plochách bydlení;
 - o stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči (např. ordinace praktického nebo veterinárního lékaře);
 - o stavby a zařízení pro sport a relaxaci;
 - o pozemky staveb a zařízení pro služby;

- o pozemky veřejných prostranství - uliční prostory včetně místních a veřejně přístupných účelových komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře a drobné architektury;
- o pozemky staveb a zařízení související technické infrastruktury vč. opatření pro nakládání se srážkovými vodami;
- o pozemky staveb a zařízení související dopravní infrastruktury včetně ploch pro dopravu v klidu;
- o pozemky vodních toků, drobných vodních ploch, revitalizačních opatření a technických staveb na vodním toku;
- o pozemky staveb a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu (plochy pro kontejnery na separovaný odpad).

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nejsou slučitelné s bydlením a takové, které svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušují obraz lokality a kontaktního území např.:
 - o stavby pro výrobu včetně zemědělské a služby s negativním vlivem na životní prostředí;
 - o výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území vč. dopravy v klidu;
 - o stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování, zpracování a odstraňování odpadu;
 - o veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

Zásady prostorového uspořádání, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby rodinných domů max. 2 NP bez podkroví, nebo 1NP s podkrovím v okrajových polohách v kontaktu s nezastavěným územím (volnou krajinou), výška hřebene (stavby) max. 8,5 m od nejnižšího místa průniku obvodové konstrukce stavby rostlým terénem;
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku rodinného domu 5 m od nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu;
- výšková hladina zástavby občanského vybavení max. 10 m od nejnižšího místa průniku obvodové konstrukce stavby rostlým terénem.

2.1.3 Plochy smíšené zeleně (NSPz)

Slouží: jako rozptýlená zeleň v krajině, která se udržuje a rozvíjí přirozenými procesy a mechanismy a slouží k zachování krajinných hodnot území.

Přípustné využití:

- dřevinné porosty skupinové, liniové a solitérní s podrostem keřů a travních porostů;
- stabilizované travnaté porosty, květnaté louky, bylinná společenstva;
- mokřady, drobné vodní plochy;
- trvalé travní porosty - louky a pastviny;
- účelové komunikace;
- pěší komunikace;
- cyklistické stezky;

- technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území;
- stávající drobná architektura, sakrální stavby.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, které nesouvisí s přípustným využitím;
- stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí.

2.2 Prvky prostorového uspořádání navržené k regulaci

I/Z01 – maximální podlažnost pro RD je 1 + podkroví nebo 2 bez podkroví. Pro OV je 2 + podkroví. Urbanistická struktura: ulicová, hnízdová. Forma zástavby: předměstská.

I/Z02 - maximální podlažnost je 1 + podkroví. Urbanistická struktura: ulicová, hnízdová. Forma zástavby: předměstská.

3 POPIS NÁVRHU

Návrh parcelací vychází ze současných potřeb budoucích uživatelů. Umístění jednotlivých objektů byly ovlivněny stávajícími podmínkami. Zásadní roli v koncepci návrhu představovala orientace pozemků vůči světovým stranám, která umožňuje otevřít objekty v co největší míře směrem k zahradě a zároveň zajistit dostatek proslunění.

Z hlediska architektury je kladen důraz na pravidelné rozmístění objektů rovnoběžně s místními komunikacemi. Celý koncept je rozdělen do dvou řad domů – jihovýchodní a severozápadní. V jihovýchodní řadě jsou objekty umístěny tak, že vzniká dostatek prostoru pro zahradu prosluněnou z jihovýchodu. V severozápadní řadě jsou objekty umístěny tak, že zahrady jsou prosluněny z jihozápadu. Na každém místě mezi domem a místní komunikací je dostatek prostoru pro kolmé parkovací stání.

Lokality budou zpřístupněny místními komunikacemi se šířkou veřejného prostoru 10 m. Hlavní příjezd po obousměrné komunikaci je široký 5 m a do zbylé šíře je uvažováno s chodníkem, podélným parkováním a rezervou pro vsakovací zařízení, stání pro kontejnery odpadu nebo zeleň. Na vedlejších místních komunikacích je chodník součástí vozovky. Komunikace jsou zakončeny úvratovými obratišti pro otáčení požárních vozidel. Pro plochu I/Z01 je navrženo třínápravové vozidlo N2 s délkou 10,1 m a maximální hmotností do 12 tun, v ploše I/Z02 je obratiště navrženo pro dvounápravové vozidlo SNA-2N s délkou 7,64 m.

Inženýrská infrastruktura bude vedena v plochách veřejného prostoru a komunikace. Kapacity a možnosti napojení budou předmětem navazujícího stupně PD. Předpokládá se, že vodovod pro plochu I/Z01 bude napojen na stávající řady a bude zokruhován. Plocha I/Z02 bude napojena odbočkou za silnicí 32722 ze stávajícího řadu. Přívod elektrické energie bude samostatně řešen ČEZ Distribucí, a.s. úpravou stávajícího vedení. Odvedení splaškových vod bude řešeno v souladu s plánovanou stavbou ČOV a tlakové splaškové kanalizace. Veřejné osvětlení dle podmínek obce. Plynovod v obdobné trase jako vodovodní řady. Sdělovací vedení se nepředpokládá.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je plocha veřejného prostranství pro zastavitelnou plochu I/Z01 složena z ploch chodníků, plochy pro zeleň (vsaky) a doplňků nevyužitelné zastavitelné plochy s trávnikem. Plocha veřejného prostranství je 2 910 m². Požadavek vyhlášky je splněn.

4 ZÁKLADNÍ BILANCE PLOCH

Plocha stavebních parcel I/Z01

Pozemek	Výměra (m ²)
1	1040
2	963
3	1242
4	944
4	984
6	964
7	973
8	987
9	1018
10	1040
11	1040
12	1344
13	1431
14	-
14	-
16	970
17	1088
18	1412
19	1411
20	1442
21	1430
CELKEM	22 056

Plocha stavebních parcel I/Z01 ve vlastnictví jiných osob

14	1864	Vojtíšek Pavel, č. p. 69, 43316 Strašov	p. č. 443/18, 443/19
14	1332	Březina Lukáš, č. p. 112, 43316 Strašov	p. č. 442/7
CELKEM	3 196		

Plocha stavebních parcel I/Z02

Pozemek	Výměra (m ²)
1	1111
2	1144
3	1210
4	1371
4	924
6	966
7	918
8	869
9	823
CELKEM	9 346

V Rybitví, 18. listopadu 2021
Ing. Ladislav Roušar, Ph.D.

SEZNAM PŘÍLOH

Výkresová část B

B.1. Celkový situační výkres	M 1 : 1 000
B.2. Koordinační situační výkres – I/Z01	M 1 : 500
B.3. Koordinační situační výkres – I/Z02	M 1 : 500
B.4. Situace dopravního řešení	M 1 : 1 000

Dokladová část C

C.1. CETIN a.s.
C.2. ČEZ Distribuce, a.s.
C.3. Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.