

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE:

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

- 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**
- 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**
- 3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE**
- 4. PODKLADY ÚZEMNÍ STUDIE**
- 5. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ DLE UP**
- 6. URBANISTICKÁ A ARCHITEKTONICKÁ KOMPOZICE**
- 7. REGULACE ÚZEMNÍ STUDIE**
- 8. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU**
- 9. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**
- 10. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**
- 11. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ**
- 12. DRUH A ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB**
- 13. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA**

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- 1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**
- 2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD**
- 3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**
- 4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ**
- 5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ**

VÝKRESOVÁ ČÁST

- SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1 : 5000
KATASTRÁLNÍ SITUACE S TECH. INFRASTRUKTUROU 1 : 2000
ARCHITEKTONICKO URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ 1:1000
KOORDINANČÍ SITUACE 1 : 1000
UZEMNÍ PLÁN

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Přelouč, odbor stavební
zadání vypracoval Mgr. Filip Staffen

ZHOTOVITEL:

S P I R A L spol. s r.o.

Ing.arch. Stanislav Novotný ČKA 01080 603 231 949 / arch.novotny@volny.cz
Ing. et Ing.arch. Jakub Novotný ČKA 05142 737 048 034 / arch.jakubnovotny@gmail.com

OZNAČENÍ STAVBY A POZEMKU:

Název:	Územní studie Valy_lokalita Z1
Katastrální území:	Valy nad Labem [776769]
Pozemky v lokalitě Z1:	p.p.č. 220/3, 220/9, 218, 217, 216/3
Pozemky k technickému napojení:	p.p.č. 238/27, 238/46, 224/26, 438/1, 456/2, 236, 449/2, 224/1, 224/16, 236, 449/2. (pravděpodobně využití pozemky)
Stupeň dokumentace:	Územní studie Územně plánovací podklad pro rozhodování v území
Datum:	11/2022

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní studie je řešena v rozsahu lokality Z1, která je určena jako zastavitelná plocha s využitím BV - bydlení v rodinných domech - venkovské. Lokalita Z1 je rozkládá na p.p.č. 220/5, 220/6 220/7 220/8, 220/9,220/2, 222/1, 222/3, 216/7, 216/6, 220/1, 219, 216/2, 217, 218, 216/3, 220/3, vše v katastrálním území Valy nad Labem. Tato územní studie řeší větší část lokality Z1 na p.p.č. 220/3, 220/9, 218, 217, 216/3. Pro zaokružování a zasíťování lokality budou pravděpodobně využity stávající okolní pozemky p.p.č. 238/27, 238/46, 224/26, 438/1, 456/2, 236, 449/2, 224/1, 224/16, 236, 449/2. Pozemky pro zasíťování, zaokružování se mohou změnit v dalších stupních projektové dokumentace. Jasně vymezení řešeného území je v grafické části dokumentace.

Pro lokalitu Z1 platí regulativy stanovené v závazné části ÚP Valy. Jedná se o regulativy stanovené pro plochy „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské“, včetně stanovení podmínečně přípustného využití a nepřípustného využití:

3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je prověřit možnosti a podmínky změn v daném území na zastavitelných plochách Z1 vymezených v UPD obce Valy, zajistit koordinaci rozvoje území, vazby na veřejnou infrastrukturu a okolní zástavbu, řešení zeleně a zejména veřejné prostranství dle platných právních předpisů. Územní studie řeší zájmové území, zejména se zaměřením na následující úkoly:

- Vymezení pozemků (včetně jejich dělení, příp. scelování) a jejich využití,
- Stanovení požadavků na umístění a prostorové uspořádání navrhovaných staveb (plošné a prostorové regulativy)
- Vymezení veřejných prostranství (v souladu s platnými právními předpisy)
- Řešení dopravní infrastruktury, včetně dopravního napojení na stávající komunikace a dostatečného množství parkovacích stání pro potřeby lokality
- Napojení na technickou infrastrukturu

Územní studie tedy prověřuje architektonické a urbanistické působení řešených území ve vztahu k okolní zástavbě, ochranu hodnot v území, dále prověřuje základní dopravní vztahy, napojení na síť technické infrastruktury, odtokové poměry apod. Předmětem územní studie je především rozmístění zástavby tak, aby odpovídala stávajícímu charakteru zástavby obce, nová výstavba bude respektovat a navazovat na stávající urbanistickou strukturu sídla, v uličním profilu bude umístěna zeleň. Návrh zohledňuje hodnoty a limity daného území. Stanovuje podrobnější regulaci zástavby tak, aby byly dodrženy základní architektonické a urbanistické zásady a principy pro kvalitní zástavbu venkovského typu, v souladu s charakterem a strukturou daného sídla.

4. PODKLADY ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán obce Valy, digitální mapový podklad, ortofotomapa, zakres stávající technické infrastruktury.

5. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ DLE ÚP

Pro lokalitu Z1 platí regulativy stanovené v závazné části ÚP Valy. Jedná se o regulativy stanovené pro plochy „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské“, včetně stanovení podmínečně přípustného využití a nepřípustného využití:

BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ

zahrnují zejména pozemky rodinných domů, výjimečně bytových domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Součástí plochy bydlení venkovského typu mohou být pozemky dalších staveb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Hlavní využití:

- *bydlení v rodinných domech*

Přípustné využití:

- *bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a s chovem drobného domácího zvířectva, garáže jednotlivé*
- *stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení (stavby a zařízení maloobchodu, ubytovací, veřejné správy a administrativy, zdravotnické a sociální péče, kulturní místního významu), služby nevýrobního charakteru*
- *stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, odstavné a parkovací plochy sloužící obyvatelům vymezené plochy a souvisejícím stavbám a zařízení*
- *dětská hřiště, veřejná zeleň*
- *stavby pro rodinnou rekreaci*

Nepřípustné využití:

- *stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělské stavby, chov zemědělských zvířat*
- *čerpací stanice pohonných hmot*
- *hromadné a řadové garáže*

Podmínečně přípustné:

- *bydlení v bytových domech, při respektování charakteru okolní zástavby*
- *stavby pro řemeslnou výrobu, služby mající charakter výroby, které svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše*

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby – max. 1 NP + podkroví
- struktura zástavby – izolované RD, maximálně dvojdomy, stavby musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a architektonický charakter tradiční zástavby apod.
- výměra stavebních pozemků min. 700 m², intenzita jejich využití bez zpevněných ploch – max. 40%

6. URBANISTICKÁ A ARCHITEKTONICKÁ KOMPOZICE

Návrh zástavby vychází z podmínek napojení na komunikaci, inženýrské sítě a polohu řešeného území. Cílem je vyloučit nekoncepční řešení lokality. Zájmová lokalita je ohraničena vodotečí ze severu a západu, podél jižní hrany je stávající komunikace, na východě je území ukončeno nadzemním vedením VNN ČEPS. Dále u severní hranice je vedeno nadzemní vedení ČEZ s ochranným pásmem zasahující na část pozemků. Stávající zástavba je západně od řešeného území, ve stávající zástavbě jsou tři rovnoběžné ulice směřující kolmo k lokalitě ulice Ve Vrbičkách, ulice V Bažantnici a ulice Lepějovická. Na konci ulice Lepějovická je proveden propustek přes vodoteč a pokračuje komunikace, která je vedena na jižní hraně lokality Z1.

Zájmové území tvoří větší ucelenou část lokality Z1. Dopravně je lokalita napojena na komunikaci vedenou podél jižní hranice, v území je navržena obousměrná komunikace šíře 3,5m s výhybnami po cca 50m a zpomalovací prvky. Na konci ulice je navrženo obratiště. Komunikace je umístěna téměř na osu uličního profilu a po obou stranách komunikace je travnatá plocha. V těchto travnatých plochách jsou provedeny výhybny, parkovací plochy, technická infrastruktura, sjezdy na pozemek a vzrostlá zeleň situována na jižní hraně uličního profilu, která bude v letních měsících vhodně stínit veřejné zpevněné plochy a bude minimálně zastíňovat soukromé pozemky. V místě křižovatky je provedeno rozšíření travnatých ploch pro umístění skupiny zeleně. Šíře uličního profilu je 8,0m. Uliční profil je do mírného oblouhu pro vhodnější využití území a pro vizuální zkrácení ulice. Pěší budou nově napojeny přes stávající vodoteč novým propustkem s chodníkem v ulici Ve Vrbičkách.

Jednotlivé parcely mají min. výměru 700m², dopravní napojení parcel bude řešeno individuálně dle jednotlivých požadavků majitelů. Parcela bude vždy napojena na splaškovou kanalizaci, vodovod a NN vedení. Plynovod v lokalitě není navržen. Parcely č. 9-12 lze rozšířit na hranici plochy Z1 (pod vedením ČEPS) dle požadavku, návrhem jsou splněny minimální výměry pozemků. Zastavění jednotlivých parcel bude v souladu s územním plánem, stavebním zákonem a dalšími příslušnými předpisy, vyhláškami (odstupy staveb od hranic, zastavěná plocha, počet podlaží....) a prostorovým řešením, které je definované v této studii. Na některých parcelách se vyskytuje ochranné pásmo ČEZ / ČEPS, ochranné pásmo vodoteče, kde není možné umísťovat stavby.

7. REGULACE ÚZEMNÍ STUDIE:

Jednotlivé parcely mají min. výměru 700m². Na pozemcích se budou umísťovat izolované rodinné domy s výškovou hladinou zastavění 1.NP s možným podkrovím. Maximální plocha zastavění (bez zpevněných ploch) je 30%, koeficient hrubé nadzemní podlažní plochy je max. 45% (např: plocha pozemku 700m² = hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží může být maximálně 315m²). Dále pro pozemky je definován min. koeficient zeleně 50% (např. parcela o výměře 700m² musí mít min. 350m² travnatých, zelených ploch). Objekt rodinného domu lze rozdělit na hmotu hlavní a vedlejší. Hmotu hlavní je dominantnější, výraznější jak hmota vedlejší. Zastřešení hlavní hmoty bude sedlovou střechou se sklonem střechy 30-40°, výška hřebene je maximálně 8,7m od rostlého stávajícího terénu, hřeben střechy je vždy kolmo ke stavební čáře. Hmotu vedlejší může být zastřešena sedlovou střechou, pokud vedlejší hmota bude jednopodlažní, lze akceptovat zastřešení plochou střechou. V území nelze akceptovat jednopodlažní stavby s valbovou střechou.

Všechny pozemky mají definovanou stavební čáru, kde na stavební čáře bude umístěn štít hlavní hmoty objektu, tj. hřeben bude vždy kolmo ke stavební čáře. Vedlejší hmotu lze umístit kdekoliv za stavební čáru (směrem od uličního profilu), lze akceptovat i umístění vedlejší hmoty před

stavební čáru (k uličnímu profilu) maximálně 2,0m od stavební čáry, pokud se bude jednat o jednopodlažní hmotu s plochou střechou a bude provedeno vhodné odůvodnění tohoto umístění. Jednopodlažní hmota s plochou střechou mít výšku atiky maximálně 3,8 m od stávajícího rostlého terénu.

Pro rohovou parcelu č.11 je definovaná nepřekročitelná čára pro hlavní hmotu objektu, tj. hlavní hmota nemůže překročit nepřekročitelnou čáru, dále musí být hlavní hmota umístěna maximálně do 3.0m za nepřekročitelnou čáru (směrem od uličního profilu), s touto nepřekročitelnou čarou bude hřeben hlavní hmoty rovnoběžný. Vedlejší hmotu lze umístit za nepřekročitelnou čáru (směrem od uličního profilu), tak i před nepřekročitelnou čáru (k uličnímu profilu) maximálně 2,0m od nepřekročitelné čáry, pokud se bude jednat o jednopodlažní hmotu s plochou střechou a bude provedeno vhodné odůvodnění tohoto umístění.

Situování rodinných domů umístěných na parcelách ve výkresové části je pouze orientační, návrh jednotlivých rodinných domů může provádět pouze autorizovaný architekt.

V lokalitě je zakázána valbová střecha, vzhledem k velikosti parcel se doporučuje využívat i podkroví, tj. nenavrhopvat jednopodlažní stavby.

Doporučuje se umísťovat objekty min. 3,5m od hranic mezi pozemky pro větší rozestupy mezi objekty, odstupy od hranic pozemku budou provedeny dle zákonem. č. 183/2006. Při umísťování objektu je nutné brát v ohledu vjezd na pozemek s parkovacími stáními, kde v rámci studie se předpokládají vjezdy v méně atraktivních částech parcely.

V rámci návrhu stavby bude vždy navrženo oplocení s uličním profilem, který bude výšky maximálně 1,65m s transparentností 65%.

8. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Lokalita bude napojena ze stávající komunikace na jihu řešeného území. Přístup pěších je zajištěno provedením propustku na stávající vodoteči na konci ulice Ve Vrbičkách, kde bude umístěn chodník, který se napojí na asfaltovou komunikaci. V lokalitě je navržena jednapruhová obousměrná komunikace šíře 3,5m s výhybnami po cca 50m. Jelikož se jedná o slepou komunikaci, je na konci ulice provedeno obratiště, další obratiště nejsou potřeba, jelikož od obratiště je délka slepé ulice méně jak 40m. Chodníky v lokalitě nejsou vyžadovány, jelikož nebude předkročena kapacita 500 vozidel a 24 hod. V území jsou navrženy 4 podélná parkovací stání a jedno podélné invalidní stání.

9. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

ROZVODY NN:

Předpokládá se napojení na stávající veřejné rozvody. Ke každé parcele je navržena pojistová skříň a umístěna elektroměrná skříň. Jednotlivé skříně budou umístěny na hranicích parcel tak, aby co nejméně omezovaly budoucí dopravní napojení parcel. Pro vytápění objektů je pro každý RD uvažováno s tepelným čerpadlem.

Jeden RD je ve stupni elektrizace B s příkonem 11kW, soudobost je 0,38. Příkon lokality je 80kW. Příkon pro vytápění je stanoven pro RD na 9kW, pro lokalitu je příkon 171kW. Celkový příkon pro lokalitu je tedy 251kW. Předpokládá se tedy jištění u RD 3x32A. Celkový součet jističů je 3D 608A.

ROZVODY VO:

Nově navržené veřejné osvětlení je umístěno ve vzdálenosti cca 30m na straně výhyben. Umísťovat nejlépe na hranici pozemků, aby se co nejméně omezovaly nové dopravní napojení parcel. Předpokládá se napojení ze stávající lampy v ulici Ve Vrbičkách, kde kabeláž bude uložena v novém propustku přes vodoteč.

VODOVOD:

Vodovod bude nově zaokruhován, kde dojde k napojení v ulice Ve Vrbičkách a v ulici Lepějovická či pro zkrácení napojení a zaokruhování slepé větve dojde k napojení na vodovod jižně od komunikace na p.p.č. 238/27 a 238/46. Pro zaokruhování vodovodu budou využity další pozemky

mimo lokalitu Z1 a nově vytvořený propustek. Z hlavního řadu budou provedeny vodovodní přípojky zakončeny cca 1,5m za hranici parcely ve vodoměrné šachtě, dále budou napojeny hydranty.

V lokalitě je navrženo 19RD s předpokladem 4osob/RD se spotřebou 100 l/den. Denní spotřeba lokality bude cca 8 360 l/den, roční spotřeba pitné vody je odhadnuta na cca 3 051m³.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE:

V lokalitě bude provedena gravitační kanalizace, která bude svedena do jímky pro následné přečerpání tlakovou kanalizací do stávající splaškové kanalizace. Napojení na stávající splaškovou gravitační kanalizaci se předpokládá v ulici Ve Vrbičkách. Z řadu budou provedeny kanalizační přípojky zakončeny cca 1,5m za hranici parcely v šachtě. Dno kanalizační přípojkové šachty se doporučuje uložit do hloubky min. 1,6m pro vhodné budoucí dpojení. Kapacita splaškových vod bude totožná se spotřebou vody tj. roční bilance splaškových vod bude cca 3 051m³.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE:

Veřejné zpevněné plochy budou vyspádovány do zeleně, kde budou provedeny retenční průlehy v travnatých částech uličního profilu. Průlehy mohou být propojeny drenážním vsakovacím prvkem. Likvidace dešťových vod z jednotlivých parcel budou likvidovány na daném pozemku dle příslušných předpisů.

10. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru lokality jsou dány regulačními podmínkami, povolenou mírou zastavění, podíl zeleně atd.

11. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Územní studie umísťuje do lokality izolované rodinné domy. Toto řešení nevykazuje žádné negativní důsledky pro životní prostředí. Všechny objekty budou napojeny na veřejný vodovod. Odpadní vody budou z jednotlivých objektů odváděny jednotnou kanalizací do místní kanalizační sítě. Jednotlivé objekty v lokalitě budou vytápěny ekologickým způsobem. Před založením každého objektu bude proveden radonový průzkum a výsledky tohoto průzkumu budou zohledněny při zakládání. V rámci veřejného uličního prostoru bude provedena na plochách určených k ozelenění výsadba vhodných okrasných stromů, keřového patra a vysetí trávníků. Pro zástavbu vlastních stavebních parcel se stanoví koeficient zeleně. Tento koeficient garantuje další „zelené plochy“ na vlastních pozemcích. Je splněna podmínka pro minimální plochu pro veřejné prostranství. Plocha bude využita pro veřejnou zeleň.

12. DRUH A ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB

V záměru se umísťuje 19 izolovaných rodinných domů.

13. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Nově vybudovaná technická infrastruktura bude mít standardní ochranná pásma. Území budou omezovat dále konkrétní hydrogeologické podmínky a případný výskyt radonu v podloží. Východní částí území prochází ochranné pásmo lesa v šířce 50m. Dále na některých pozemcích je umístěno ochranné pásmo vodotečí v šíři 6,0m a ochranné pásmo ČEZ/ČEPS. V ochranných pásmech není možné umístit stavby, oplocení v ochranných pásmech musí být rozebíratelné (umístění stavby v ochranných pásmech v den projednání se sítaři nebylo možné, doporučuje se při návrhu studie již komunikovat se správcí daných ochranných pásem, zda neudělí případnou výjimku).

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnost umístění zástavby rodinnými domy, dopravní a technické infrastruktury v daném území v souladu se stávající ÚPD.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD

Dotčené zájmové území se nachází na hranici zastavěného území a volné krajiny. Lokalita je ohraničena ze západní části zastavěným územím a vodotečí. Na východě plochou lesa a nadzemním vedením ČEPS, ze severu, z jihu veřejnou komunikací. Prověření územní studií je dle ÚPD obce Valy Územní studie zastavitelné plochy Z1. V územním plánu obce Valy je předmětné území určeno pro :

BV - bydlení v rodinných domech - venkovské

3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zadání územní studie bylo vypracováno pořizovatelem, kterým je Městský úřad Přelouč, odbor stavební se sídlem Československé armády 1665, 535 33 Přelouč. Navrhované řešení odpovídá tomuto zadání v plném rozsahu a rozpracovává ho do potřebných podrobností.

4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Území je řešeno v návaznosti na okolní zástavbu a napojuje se na stávající dopravní infrastrukturu dle kapacitních, prostorových možností. Územní studie vhodně navazuje na trasování obslužných komunikací a eliminuje do budoucna náklady na dopravní a technickou infrastrukturu. Vhodnou formou bydlení v této lokalitě na parcelách s výměrou min. 700m² je bydlení rodinné venkovské v izolovaných rodinných domech. Regulace jsou nastaveny pro vhodné urbanistické a architektonické řešení území, kde je základem definovat drobnou zástavbu rodinných domů s venkovským charakterem. Při dodržení základních stanovených regulativů bude lokalita působit jednotně, celistvě.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBCENÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie vychází ze stávajícího platného územního plánu obce Valy a jeho podmínek a limitů. Je v souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území a umožňuje další rozvoj obce.