

Územní studie – Újezd u Sezemic

1. CÍLE ŘEŠENÍ

Hlavním cílem územní studie je navrhnout, prověřit a posoudit možné řešení zástavby lokality včetně veřejné infrastruktury, dle navržené funkční plochy.

Územní studie bude následně sloužit při rozhodování v území v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění.

2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území se nachází jihozápadně od současně urbanizovaného území Újezdu u Sezemic a je vymezena na severu silnicí III/29811 Újezd u Sezemic – Zástava, na východě silnicí III/29820 Újezd u Sezemic – Bohumileč a na západní straně lesem. Lokalita je dle platné územně plánovací dokumentace specifikována jako rozvojová plocha bydlení venkovského s označným a.2.

3.PODMÍNKY A POŽADAVKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ, PRO UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Návrh řešení bude splňovat požadavky na kvalitní urbanistický a architektonický standard celého území, respektující přírodní a kulturní hodnoty, zejména LBK 8, blízké LBC 30 a plochu lesa.

Charakter zástavby bude respektovat přiléhající plochy neurbanizovaného území, resp. lesa a prvky ÚSES a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním. Pro prostorové uspořádání je požadavek na respektování charakteru zástavby stabilizovaného území obce Újezd u Sezemic, kde je typickým architektonickým prvkem izolovaný rodinný dům. Bude prověřeno možné propojení dopravní a technické infrastruktury s přiléhající rozvojovou lokalitou při západním okraji. Nově navrhované komunikace nebudou umístovány na rozhraní rozvojové plochy a neurbanizovaného území, které by umožňovalo pouze jednostrannou zástavbu.

Funkční využití plochy je dle Obecně závazné vyhlášky č. 2/2006 o závazných částech ÚPO Újezd u Sezemic, schválené zastupitelstvem obce, klasifikováno jako plochy bydlení venkovského. Toto území je charakterizováno jako území výhradně pro bydlení, včetně bydlení rekreačního, se zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva a drobných zvířat.

Dle schváleného územního plánu, jeho závazné části, platí pro tuto lokalitu následující regulativy

P l o c h y b y d l e n í v e n k o v s k é h o

Slouží:

téměř výhradně bydlení včetně bydlení rekreačního, se zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva a drobných zvířat

Funkční regulativ:

Přípustné využití:

- rodinné domy se zahradami a omezeným chovem drobného hospodářského zvířectva a drobných zvířat
- stavby pro maloobchod a služby, do 400 m² prodejní plochy
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro ubytování v soukromí, agroturistiku
- stavby a zařízení pro veřejnou správu, školství, zdravotnictví, 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 technického vybavení
- stavby a plochy pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu

Nepřípustné využití:

- stavby a plochy pro lehkou 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

P l o c h y z a h r a d

Slouží:

vyhražené zeleni s produkcí okrasné a užitkové zeleně, denní individuální rekreaci

Funkční regulativ:

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty
- plochy okrasných a užitkových zahrad
- dřevinné porosty skupinové, soliterní a liniové
- izolační a doplňující plochy přírodní zeleně
- přístřešky a altány
- zařízení technické vybavenosti
- účelové komunikace

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, nesouvisející s přípustným využitím
- velkovýrobní formy obdělávání půdy
- mimo zastavěná území oplocení jako stavba

P l o c h y d o p r a v y

Slouží:

zajištění provozu silniční dopravy

Funkční regulativ:

Přípustné využití:

- odstavné a parkovací plochy dopravních prostředků
- účelové komunikace pro motorová vozidla, cyklisty a pěší
- informační zařízení
- drobná a izolační zeleň
- drobný mobiliář

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, nesouvisící s přípustným využitím

Přípustné využití - funkce, která ve stavbách a zařízeních vymezené funkční plochy převládá a určuje charakteristiky využití funkční plochy; funkce které doplňují funkci hlavní tak, aby funkční využití staveb a zařízení bylo optimální.

Nepřípustné využití - funkce, které jsou ve stavbách a zařízeních vymezené funkční plochy nevhodné, škodlivé, způsobující závady na životním, resp. obytném prostředí

Stavby, zařízení a využití neuvedené ani v jedné ze dvou výše uvedených kategorií jsou považovány za přípustné za předpokladu, že stavební úřad při vyhodnocení konkrétních územních podmínek neshledá závažné střety, které by umístění požadované aktivity bránily. Řešené území se nachází se na jihozápad od současně urbanizovaného území. Lokalita je dotčena ochranným pásmem elektrického vedení a STL plynovodu, územní studie respektuje tuto skutečnost. Požadavkem pro řešení studie je soulad s regulativy územního plánu a musí respektovat všechna ochranná pásma a stávající limity v území.

Důležité je vytvořit přirozený přechod do volné krajiny z nově navrženého zastavěného území. Jedná se také o území s archeologickými nálezy.

Pro systém ekologické stability je stanoven ochranný režim, který se vztahuje k plochám graficky vymezeným jako prvky regionálního a lokálního systému ekologické stability.

5..NÁVRH ŘEŠENÍ

V rámci řešeného území jsou vymezeny plochy s regulačními podmínkami pro umístění staveb individuálního venkovského bydlení, nezbytné stavby technické infrastruktury, zajišťující obsluhu území, parková zeleň- dětské hřiště, zahrádky jednotlivých domů.

Západní částí území prochází ochranné pásmo lesa v šířce 50m. Možnost zástavby v tomto pásmu byla předjednána se zástupkyní Odboru životního prostředí . Na řešené území nezasahuje územní systém ekologické stability . Jako I. etapa budou v rámci řešeného území realizovány všechny inženýrské sítě a komunikace, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Realizace jednotlivých objektů bude následovat v libovolném pořadí dle možností jednotlivých stavebníků. Cílem je vytvořit volnou, vzdušnou zástavbu rodinných domů . Navrhované řešení naruší v místě napojení na komunikaci III. třídy ochrannou plochu zeleně. Vzhledem k hustotě dopravy na této komunikaci považujeme tento zásah za možný, bez zásadních negativních vlivů dopravy.

Charakteristická zástavba v obci je rozvolněná zástavba rodinnými domy. Území jsme rozdělili na několik částí, které se liší vzdáleností stavební čáry od hranice pozemku. Důvodem je umožnění maximální možnosti oslunění, osvětlení, umožnit zmiňovanou rozvolněnou zástavbu.

Jedinou vhodnou formou bydlení v této lokalitě je bydlení rodinné venkovské. Preferovány jsou stavby přízemní s obytným podkrovím, obdélného půdorysu, se střechami sedlovými. Pro novou vesnickou zástavbu je velmi důležité si uvědomit vývoj obdélného domu kolmého k návsi nebo k cestě, ale zejména jeho umístění v rámci šířkového rozměru parcely. Při nejobvyklejší šířce parcely kolem dvaceti metrů, která se velmi podobá dnes běžným šířkám, byl dům situován nikoliv uprostřed jako dnes, ale zásadně při kraji, aby před podélnou stranou se vstupem zůstala co největší plocha dvora. Proto navrhujeme, aby domy měly obdélný půdorys, byly osazovány excentricky při dodržení odstupových vzdáleností od hranic daných zákonem. Nedoporučujeme užití půdorysu čtverce, který je nevhodným půdorysným tvarem novostavby rodinného domu na vesnici. Čtvercový půdorys domu nemá v prostředí venkovského stavitelství svého historického předchůdce. Vesnický dům svým usazením v terénu by měl přímo odrážet důležitost snadného spojení dříve s hospodářskými objekty a plochou dvora, dnes vazbu venkovského člověka na zahradu, přírodní prostředí. Usazení domu vychází z co nejpohodlnějšího spojení obytného interiéru objektu s jeho venkovním prostředím. Vstup do venkovského domu byl co nejbližší půdorysnému těžišti dispozice, tzn. u obdélníka uprostřed jeho delší strany. Při návrhu novostaveb rodinných domů určených do prostředí našich vesnických sídel je rozhodující volba tvaru střechy a sklonu střešních rovin. Ve snaze začlenit novostavbu rodinného domu do historické zástavby vesnice vycházíme z tvarových charakteristiky tradičních staveb, vyznačujících se strmými střechami sedlového, polovalbového nebo valbového tvaru. Sklon střešních rovin by měl být v rozmezí 30- 45 stupňů.

5a) Plochy venkovského bydlení + zahrady

- Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb individuálního venkovského bydlení
Prostorové regulativy:

Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky na urbanistické,architektonické, hygienické požadavky, dále požadavky požární ochrany, požadavky na denní osvětlení a oslunění a musí umožňovat údržbu staveb. V navrhované zástavbě této lokality a při velikosti pozemku, resp. její šíři, nesmí být vzdálenost mezi domy menší než 7m. Jelikož je v územním plánu počítáno i s rekreačním bydlením, pak vzdálenost mezi domy nesmí být menší než 10m. V ploše vymezené pro hlavní stavbu se rozumí umístění rodinného domu případně garáže, objektu pro drobné podnikání nerušící funkci bydlení.

- Uliční čáry vymezují uliční prostor a plochy určené pro novou zástavbu.
 - Hranice zástavby vymezující plochy, ve kterých lze realizovat jednotlivé hlavní objekty. Hlavní hmota objektů je nesmí překročit, ale může být umístěna kdekoli uvnitř nebo na hranici vymezené plochy. Hranice zástavby vymezuje, kam až je možno danou plochu zastavět. Není nutné na této hranici stavět, ale neměla by být překročena.
 - Stavební čára udává hranici plochy, určené k zastavění a hranici osazení hlavního objemu objektu do uličního prostoru. Před stavební čárou mohou vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy, případně jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby. Stavební čáry jsou identifikovány souběhem s uličními čarami. Stavební čáry jsou navrženy ve vzdálenosti 6 m , v částech označených A je možnost i 17m od uliční čáry. Stavební čára a hranice zástavby vymezují zastavitelnou plochu pozemku pro hlavní objekt.
 - Plocha zastavění parcely 25% plochy pozemku, max.275m² .
 - Maximální výška objektů je dána charakteristikou funkčního využití a charakterem okolní zástavby. Domy budou mít max. dvě nadzemní podlaží (přízemí a podkroví), +0,00bude max. 350mm nad rostlým terénem daným stávajícím geodetickým zaměřením. Výška hlavních sousedních objektů se nesmí lišit o více než 1,5 m (půl podlaží). U rodinných domů je výška objektu po římsu max. 3,5 m od upraveného terénu.
 - Tvar střechy - sedlová s orientací hřebene kolmo ke komunikaci, sklon 30-45°.
 - Případné využití staveb v území pro podnikatelskou činnost nesmí narušovat hlavní funkci, t.j. bydlení venkovské. Musí být projednáno zvlášť a musí respektovat podmínky dané příslušnými předpisy.
- (Hlavní hmota objektu - slouží pro zajištění základní funkce v souladu s definicí dle Územního plánu obce. Vedlejší stavby - pomocné stavby, jako doprovod pro zajištění provozu hlavní funkce -využití - např. garáže, skleníky, bazény apod. Podkroví - bude respektovat jeho definici dle ČSN 734301)
- Uvedená forma zástavby - individuálního venkovského bydlení- umožňuje také chov drobného domácího zvířectva. Pro tuto funkci budou sloužit drobné zahradní objekty o max. plošné výměře do 25m², přízemní, +0,00 těchto objektů bude max. 250mm nad rostlým terénem daným stávajícím geodetickým zaměřením. Situování těchto objektů bude dle Stavebního zákona a dohody sousedů.

Lokalita A – jedná se o pozemky na něž je vstup z jihu nebo jihozápadu a při obvyklém řešení se na tyto strany umísťují terasy a proto pro možnost odsazení domu od uliční čáry navrhuje v této lokalitě dvě stavební čáry, jednu shodnou jako v lokalitách B, C (6m) , druhou potom ve vzdálenosti 17m od uliční čáry.

Lokalita B- jedná se o pozemky na něž je vstup ze severu nebo východu. Vzhledem k orientaci jednotlivých parcel navrhuje zde stavební čáru 6m od uliční čáry a hranici zástavby 15m od stavební čáry. V těchto lokalitách je podmínkou dodržet stavební čáru

Lokalita C- Výstavba se nachází v ochranném pásmu lesa, ale mimo domluvenou minimální vzdálenost 30m , vzhledem k orientaci jednotlivých parcel navrhuje zde stavební čáru 6m od uliční čáry a hranici zástavby 15m od stavební čáry. V této lokalitě je podmínkou dodržet stavební čáru.

Regulativy:

- Plocha zastavění parcely 25% plochy pozemku, max.275m² .
- Domy budou mít max. dvě nadzemní podlaží (přízemí a podkroví), +0,00bude max. 350mm nad rostlým terénem daným stávajícím geodetickým zaměřením
- U rodinných domů je výška objektu po římsu max. 3,5 m od upraveného terénu.
- Tvar střechy - sedlová resp. polovalbová s orientací hřebene kolmo ke komunikaci, sklon 30-45°.

- Drobné zahradní objekty o max. plošné výměře do 25m², přízemní, +0,00 těchto objektů bude max. 250mm nad rostlým terénem daným stávajícím geodetickým zaměřením.
- Ve všech částech (A,B,C) je stavební čára 6m od uliční čáry, v části A je navržena druhá stavební čára ve vzdálenosti 17m od uliční čáry.

5b) plochy dopravy + plochy veřejných prostor

- Podmínky pro napojení staveb na veřejnou infrastrukturu

Řešené území systémem komunikací navazuje na stávající komunikační síť. Ve stávajících komunikacích nebo podél nich jsou uloženy potřebné inženýrské sítě. Dopravní obsluha řešeného území je zajištěna sítí ulic. Odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby na pozemku stavebníka. V uličním prostoru budou umístěna pouze stání pro návštěvníky. V konkrétních případech lze požadavky na parkování dále upravit obecně závaznou vyhláškou, schválenou zastupitelstvem v souladu se zákonem o obcích. V zástavbě rodinnými domy je počítáno s dvěma odstavnými stáními na dům a není uvažováno s vícebytovými rodinnými domy.. Předpokládáme komunikace s nízkou intenzitou provozu a proto celá lokalita je řešena jako obytná zóna, kdy komunikace pro motorovou dopravu je obousměrná, je jí primárně vymezen pruh 3,5 m, ke kterému přiléhá odlišně barevně řešený pruh pro pěší v šíři 2 m bez výškové segregace. V příslušných místech jsou umístěny výhybny kombinované se sjezdy na sousední pozemky. Při trasování zklidněných komunikací jsou použity prvky zpomalující rychlost motorové dopravy. Ve veřejném prostoru šířky 8,0 m jsou mimo pojížděných ploch umístěna i parkovací stání pro návštěvníky zóny. Podélná stání jsou délky 6,5 m a šířky 2,20 m. Velikosti stání odpovídají osobním vozidlům podskupiny O2. Kryty zpevněných ploch s v tomto stupni PD předpokládají ze živice nebo ze zámkové betonové dlažby. Rozlišení ploch bude provedeno změnou barvy krytu. I pás určený převážně pro pěší bude dimenzován na pojíždění motorovou dopravou. Následná dokumentace bude podrobněji řešit členění uličního prostoru, tj. členění na parkovací stání, jízní pruh a výhybny, pruh pro pěší v šíři 2m, zelené plochy. Slepé zakončení komunikací zahrnuje obratiště. Navrhované řešení umožňuje bezproblémový pohyb cyklistů i pěších. Povrchová voda bude z komunikací svedena do uličních vpustí, napojených do kanalizace. Na vjezdu do obytných zón, bude osazen zpomalovací práh a příslušné svislé dopravní značení . Uliční zeleň bude navržena ve skupinách při vymezených parkovacích stáních. Plochy veřejných prostor jsou vymezeny v lokalitě dvě – jedna při vjezdu do území ze severní strany, která bude sloužit pro umístění kontejnerů na odpad, druhá v centrální poloze bude využita jako dětské hřiště.

5c) Zásobování plynem :

Současný stav: V řešené lokalitě se nachází plynovody ve správě VČP Net, s.r.o. V řešené lokalitě a na hranici lokality se nacházejí plynovody STL. Stávající rozvody STL jsou použity pro zásobování domácností vesměs rodinných domů.

Návrh řešení: V řešené lokalitě je uvažováno s výstavbou převážně rodinných a řadových domů v celkovém počtu cca. 60 objektů. Místem napojení nového plynovodu je stávající STL plynovod DN/PE 63, ID: 1092187 nebo stávající STL plynovod DN/PE 63, ID: 306240 dle stanoviska technika plánování rozvoje SČP Net, s.r.o. uvedeném v garančním protokolu rozšíření distribuční soustavy.

Bilance spotřeby energie a paliva: Bilance spotřeby energie a paliva stanovena dle obestavěného prostoru navrhovaných objektů a účelu využití, předložena pro posouzení technikovi plánování rozvoje SČP Net, s.r.o.

Vynucené investice: Při výstavbě obytného souboru bude provedena přeložka STL plynovodu DN/PE 63. Stávající vedení je v místě navrhované zástavby.

Ochranné pásmo plynovodu: Plynárenská zařízení jsou chráněna podle „Energetického zákona“ č. 458/ 2000 Sb. §68 ochrannými pásmy a §69 bezpečnostními pásmy.

Ochranná pásma slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenských zařízení. Ochranným pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od jeho půdorysu. Ochranné pásmo činní u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce 1 m na obě strany, u středotlakých a VTL plynovodů mimo zastavěné území 4 m na obě strany. Bezpečnostní pásma nejsou u nízkotlakých a středotlakých plynovodů stanovena. Bezpečnostní pásma jsou stanovena pro vysokotlaké plynovody (15 m do DN100, 20 m do DN 250 a 40 m nad DN250).

5d) Zásobování vodou :

Lokalita bude napojena na vodovod z PVC DN 225 mm v ulici vedoucí z Újezdu do Bohumilče. Navrhovaný vodovod bude z PVC DN 100 mm a bude dle situace zokruhován. Na vodovodu budou pro provozní a požární účely osazeny hydranty.

5d) Odkanalizování :

Splašková kanalizace - V současné době obec plánuje výstavbu nové splaškové kanalizace a nové ČOV, které budou financovány právě z prodeje pozemků určených pro zástavbu. Pro odkanalizování navrhované zástavby bude vybudována nová kanalizace s minimálním DN 250 mm, která bude ze stejného materiálu jako kanalizace, na kterou bude napojena. Napojovat se bude na novou splaškovou kanalizaci v ulici vedoucí z Újezdu do Bohumilče. Dešťová kanalizace - Dešťové vody spadlé na jednotlivých parcelách budou zasakovat přímo na pozemku. Dešťové vody z komunikací budou odvedeny do dešťové kanalizace, která bude zaústěna do vodoteče propojující Újezdský a Bohumilčský rybník.

5e) Elektro a veřejné osvětlení

1. Všeobecná část

Tato část řeší připojení 60RD na distribuční síť Distribuce ČEZ a.s. v Újezdě u Sezemic, stupeň elektrizace RD „B“ dle ČSN 332130. RD budou připojeny zemním kabelovým vedením, ukončeným v přípojkových skříních.

Součástí zastavovací studie je i osvětlení místních komunikací .

2. Technická část

2.1 Základní technické údaje

Proudová soustava : VN - 35kV, 50Hz

Proudová soustava : NN - 3 + PEN , AC , 50 Hz, 400V / TN-C

Požadovaný příkon pro napájení RD :

60RD , kategorie B (11kW/RD) při soudobosti 0,3 činí 198kW

Technický popis

Připojení 60RD v lokalitě Újezd u Sezemic bude realizováno zemním kabelovým okružním vedením AYKY 3x240+120mm². Vedení bude připojeno ze stávající transformační stanice č. 1185 v souladu s vyjádřením Distribuce ČEZ a.s. S ohledem na navýšení odběru bude transformační stanice přezbrojena. Její úpravu /výměnu hlavního jističe a výměnu transformátoru/ zajišťuje provozovatel.

Ze skříně NN transformační stanice budou realizováno okružní smyčkované kabelová vedení AYKY 3x240+120mm². Kabelové vedení bude dimenzováno tak, aby umožňovalo příp. připojení žadatelů o vytápění RD elektrickou energií.

Vedení se uloží v zemi v souladu s ČSN 33 2000–5-52. Smyčkováno bude v jednotlivých přípojkových skříních .1přípojková skříň se vždy umístí před hranicí 2 stavebních parcel.

Vedení VO Územní studie – Újezd u Sezemic

1. CÍLE ŘEŠENÍ

Hlavním cílem územní studie je navrhnout, prověřit a posoudit možné řešení zástavby lokality včetně veřejné infrastruktury, dle navržené funkční plochy.

Územní studie bude následně sloužit při rozhodování v území v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění.

2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území se nachází jihozápadně od současně urbanizovaného území Újezdu u Sezemic a je vymezena na severu silnicí III/29811 Újezd u Sezemic – Zástava, na východě silnicí III/29820 Újezd u Sezemic – Bohumileč a na západní straně lesem. Lokalita je dle platné územně plánovací dokumentace specifikována jako rozvojová plocha bydlení venkovského s označným a.2.

3.PODMÍNKY A POŽADAVKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ, PRO UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Návrh řešení bude splňovat požadavky na kvalitní urbanistický a architektonický standard celého území, respektující přírodní a kulturní hodnoty, zejména LBK 8, blízké LBC 30 a plochu lesa.

Charakter zástavby bude respektovat přiléhající plochy neurbanizovaného území, resp. lesa a prvky ÚSES a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním. Pro prostorové uspořádání je požadavek na respektování charakteru zástavby stabilizovaného území obce Újezd u Sezemic, kde je typickým architektonickým prvkem izolovaný rodinný dům. Bude prověřeno možné propojení dopravní a technické infrastruktury s přiléhající rozvojovou lokalitou při západním okraji. Nově navrhované komunikace nebudou umístovány na rozhraní rozvojové plochy a neurbanizovaného území, které by umožňovalo pouze jednostrannou zástavbu.

Funkční využití plochy je dle Obecně závazné vyhlášky č. 2/2006 o závazných částech ÚPO Újezd u Sezemic, schválené zastupitelstvem obce, klasifikováno jako plochy bydlení venkovského. Toto území je charakterizováno jako území výhradně pro bydlení, včetně bydlení rekreačního, se zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva a drobných zvířat.

Dle schváleného územního plánu, jeho závazné části, platí pro tuto lokalitu následující regulativy

P l o c h y b y d l e n í v e n k o v s k é h o

Slouží:

téměř výhradně bydlení včetně bydlení rekreačního, se zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva a drobných zvířat

Funkční regulativ:

Přípustné využití:

- rodinné domy se zahradami a omezeným chovem drobného hospodářského zvířectva a drobných zvířat
- stavby pro maloobchod a služby, do 400 m² prodejní plochy
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro ubytování v soukromí, agroturistiku
- stavby a zařízení pro veřejnou správu, školství, zdravotnictví, 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 technického vybavení
- stavby a plochy pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu

Nepřípustné využití:

- stavby a plochy pro lehkou 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

P l o c h y z a h r a d

Slouží:

vyhražené zeleni s produkcí okrasné a užitkové zeleně, denní individuální rekreaci

Funkční regulativ:

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty
- plochy okrasných a užitkových zahrad
- dřevinné porosty skupinové, soliterní a liniové
- izolační a doplňující plochy přírodní zeleně
- přístřešky a altány
- zařízení technické vybavenosti
- účelové komunikace

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, nesouvisející s přípustným využitím
- velkovýrobní formy obdělávání půdy
- mimo zastavěná území oplocení jako stavba

P l o c h y d o p r a v y

Slouží:

zajištění provozu silniční dopravy

Funkční regulativ:

Přípustné využití:

- odstavné a parkovací plochy dopravních prostředků
- účelové komunikace pro motorová vozidla, cyklisty a pěší
- informační zařízení
- drobná a izolační zeleň
- drobný mobiliář

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, nesouvisící s přípustným využitím

Přípustné využití - funkce, která ve stavbách a zařízeních vymezené funkční plochy převládá a určuje charakteristiky využití funkční plochy; funkce které doplňují funkci hlavní tak, aby funkční využití staveb a zařízení bylo optimální.

Nepřípustné využití - funkce, které jsou ve stavbách a zařízeních vymezené funkční plochy nevhodné, škodlivé, způsobující závady na životním, resp. obytném prostředí

Stavby, zařízení a využití neuvedené ani v jedné ze dvou výše uvedených kategorií jsou považovány za přípustné za předpokladu, že stavební úřad při vyhodnocení konkrétních územních podmínek neshledá závažné střety, které by umístění požadované aktivity bránily. Řešené území se nachází se na jihozápad od současně urbanizovaného území. Lokalita je dotčena ochranným pásmem elektrického vedení a STL plynovodu, územní studie respektuje tuto skutečnost. Požadavkem pro řešení studie je soulad s regulativy územního plánu a musí respektovat všechna ochranná pásma a stávající limity v území.

Důležité je vytvořit přirozený přechod do volné krajiny z nově navrženého zastavěného území. Jedná se také o území s archeologickými nálezy.

Pro systém ekologické stability je stanoven ochranný režim, který se vztahuje k plochám graficky vymezeným jako prvky regionálního a lokálního systému ekologické stability.

5..NÁVRH ŘEŠENÍ

V rámci řešeného území jsou vymezeny plochy s regulačními podmínkami pro umístění staveb individuálního venkovského bydlení, nezbytné stavby technické infrastruktury, zajišťující obsluhu území, parková zeleň- dětské hřiště, zahrádky jednotlivých domů. Západní částí území prochází ochranné pásmo lesa v šířce 50m. Možnost zástavby v tomto pásmu byla předjednána se zástupkyní Odboru životního prostředí. Na řešené území nezasahuje územní systém ekologické stability. Jako I. etapa budou v rámci řešeného území realizovány všechny inženýrské sítě a komunikace, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Realizace jednotlivých objektů bude následovat v libovolném pořadí dle možností jednotlivých stavebníků. Cílem je vytvořit volnou, vzdušnou zástavbu rodinných domů. Navrhované řešení naruší v místě napojení na komunikaci III. třídy ochrannou plochu zeleně. Vzhledem k hustotě dopravy na této komunikaci považujeme tento zásah za možný, bez zásadních negativních vlivů dopravy.

Charakteristická zástavba v obci je rozvolněná zástavba rodinnými domy. Území jsme rozdělili na několik částí, které se liší vzdáleností stavební čáry od hranice pozemku. Důvodem je umožnění maximální možnosti oslunění, osvětlení, umožnit zmiňovanou rozvolněnou zástavbu.

Jedinou vhodnou formou bydlení v této lokalitě je bydlení rodinné venkovské. Preferovány jsou stavby přízemní s obytným podkrovím, obdélného půdorysu, se střechami sedlovými. Pro novou vesnickou zástavbu je velmi důležité si uvědomit vývoj obdélného domu kolmého k návsi nebo k cestě, ale zejména jeho umístění v rámci šířkového rozměru parcely. Při nejobvyklejší šířce parcely kolem dvaceti metrů, která se velmi podobá dnes běžným šířkám, byl dům situován nikoliv uprostřed jako dnes, ale zásadně při kraji, aby před podélnou stranou se vstupem zůstala co největší plocha dvora. Proto navrhujeme, aby domy měly obdélný půdorys, byly osazovány excentricky při dodržení odstupových vzdáleností od hranic daných zákonem. Nedoporučujeme užití půdorysu čtverce, který je nevhodným půdorysným tvarem novostavby rodinného domu na vesnici. Čtvercový půdorys domu nemá v prostředí venkovského stavitelství svého historického předchůdce. Vesnický dům svým usazením v terénu by měl přímo odrážet důležitost snadného spojení dříve s hospodářskými objekty a plochou dvora, dnes vazbu venkovského člověka na zahradu, přírodní prostředí. Usazení domu vychází z co nejpohodlnějšího spojení obytného interiéru objektu s jeho venkovním prostředím. Vstup do venkovského domu byl co nejbližší půdorysnému těžišti dispozice, tzn. u obdélníka uprostřed jeho delší strany. Při návrhu novostaveb rodinných domů určených do prostředí našich vesnických sídel je rozhodující volba tvaru střechy a sklonu střešních rovin. Ve snaze začlenit novostavbu rodinného domu do historické zástavby vesnice vycházíme z tvarových charakteristik tradičních staveb, vyznačujících se strmými střechami sedlového, polovalbového nebo valbového tvaru. Sklon střešních rovin by měl být v rozmezí 30- 45 stupňů.

5a) Plochy venkovského bydlení + zahrady

- Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb individuálního venkovského bydlení
Prostorové regulativy:

Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky na urbanistické, architektonické, hygienické požadavky, dále požadavky požární ochrany, požadavky na denní osvětlení a oslunění a musí umožňovat údržbu staveb. V navrhované zástavbě této lokality a při velikosti pozemku, resp. její šíři, nesmí být vzdálenost mezi domy menší než 7m. Jelikož je v územním plánu počítáno i s rekreačním bydlením, pak vzdálenost mezi domy nesmí být menší než 10m. V ploše vymezené pro hlavní stavbu se rozumí umístění rodinného domu případně garáže, objektu pro drobné podnikání nerušící funkci bydlení.

- Uliční čáry vymezují uliční prostor a plochy určené pro novou zástavbu.

- Hranice zástavby vymezující plochy, ve kterých lze realizovat jednotlivé hlavní objekty. Hlavní hmota objektů je nesmí překročit, ale může být umístěna kdekoli uvnitř nebo na hranici vymezené plochy. Hranice zástavby vymezuje, kam až je možno danou plochu zastavět. Není nutné na této hranici stavět, ale neměla by být překročena.

- Stavební čára udává hranici plochy, určené k zastavění a hranici osazení hlavního objemu objektu do uličního prostoru. Před stavební čárou mohou vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy, případně jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby. Stavební čáry jsou identifikovány souběhem s uličními čarami. Stavební čáry jsou navrženy ve vzdálenosti 6 m , v částech označených A je možnost i 17m od uliční čáry.

Stavební čára a hranice zástavby vymezují zastavitelnou plochu pozemku pro hlavní objekt.

- Plocha zastavění parcely 25% plochy pozemku, max.275m² .

- Maximální výška objektů je dána charakteristikou funkčního využití a charakterem okolní zástavby. Domy budou mít max. dvě nadzemní podlaží (přízemí a podkroví), +0,00bude max. 350mm nad rostlým terénem daným stávajícím geodetickým zaměřením. Výška hlavních sousedních objektů se nesmí lišit o více než 1,5 m (půl podlaží).

U rodinných domů je výška objektu po římsu max. 3,5 m od upraveného terénu.

- Tvar střechy - sedlová s orientací hřebene kolmo ke komunikaci, sklon 30-45°.

- Případné využití staveb v území pro podnikatelskou činnost nesmí narušovat hlavní funkci, t.j. bydlení venkovské. Musí být projednáno zvlášť a musí respektovat podmínky dané příslušnými předpisy.

(Hlavní hmota objektu - slouží pro zajištění základní funkce v souladu s definicí dle Územního plánu obce. Vedlejší stavby - pomocné stavby, jako doprovod pro zajištění provozu hlavní funkce -využití - např. garáže, skleníky, bazény apod.

Podkroví - bude respektovat jeho definici dle ČSN 734301)

Uvedená forma zástavby - individuálního venkovského bydlení- umožňuje také chov drobného domácího zvířectva. Pro tuto funkci budou sloužit drobné zahradní objekty o max. plošné výměře do 25m², přízemní, +0,00 těchto objektů bude max. 250mm nad rostlým terénem daným stávajícím geodetickým zaměřením. Situování těchto objektů bude dle Stavebního zákona a dohody sousedů.

Lokalita A – jedná se o pozemky na něž je vstup z jihu nebo jihozápadu a při obvyklém řešení se na tyto strany umísťují terasy a proto pro možnost odsazení domu od uliční čáry navrhuje v této lokalitě dvě stavební čáry, jednu shodnou jako v lokalitách B, C (6m) , druhou potom ve vzdálenosti 17m od uliční čáry.

Lokalita B- jedná se o pozemky na něž je vstup ze severu nebo východu. Vzhledem k orientaci jednotlivých parcel navrhuje zde stavební čáru 6m od uliční čáry a hranici zástavby 15m od stavební čáry. V těchto lokalitách je podmínkou dodržet stavební čáru

Lokalita C- Výstavba se nachází v ochranném pásmu lesa, ale mimo domluvenou minimální vzdálenost 30m , vzhledem k orientaci jednotlivých parcel navrhuje zde stavební čáru 6m od uliční čáry a hranici zástavby 15m od stavební čáry. V této lokalitě je podmínkou dodržet stavební čáru.

Regulativy:

- Plocha zastavění parcely 25% plochy pozemku, max.275m² .

- Domy budou mít max. dvě nadzemní podlaží (přízemí a podkroví), +0,00bude max. 350mm nad rostlým terénem daným stávajícím geodetickým zaměřením

- U rodinných domů je výška objektu po římsu max. 3,5 m od upraveného terénu.

- Tvar střechy - sedlová resp. polovalbová s orientací hřebene kolmo ke komunikaci, sklon 30-45°.

- Drobné zahradní objekty o max. plošné výměře do 25m², přízemní, +0,00 těchto objektů bude max. 250mm nad rostlým terénem daným stávajícím geodetickým zaměřením.

- Ve všech částech (A,B,C) je stavební čáru 6m od uliční čáry, v části A je navržena druhá stavební čára ve vzdálenosti 17m od uliční čáry.

5b) plochy dopravy + plochy veřejných prostor

- Podmínky pro napojení staveb na veřejnou infrastrukturu

Řešené území systémem komunikací navazuje na stávající komunikační síť. Ve stávajících komunikacích nebo podél nich jsou uloženy potřebné inženýrské sítě. Dopravní obsluha řešeného území je zajištěna sítí ulic. Odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby na pozemku stavebníka. V uličním prostoru budou umístěna pouze stání pro návštěvníky. V konkrétních případech lze požadavky na parkování dále upravit obecně závaznou vyhláškou, schválenou zastupitelstvem v souladu se zákonem o obcích. V zástavbě rodinnými domy je počítáno s dvěma odstavnými stáními na dům a není uvažováno s vícebytovými rodinnými domy.. Předpokládáme komunikace s nízkou intenzitou provozu a proto celá lokalita je řešena jako obytná zóna, kdy komunikace pro motorovou dopravu je obousměrná, je jí primárně vymezen pruh 3,5 m, ke kterému přiléhá odlišně barevně řešený pruh pro pěší v šíři 2 m bez výškové segregace. V příslušných místech jsou umístěny výhybny kombinované se sjezdy na sousední pozemky. Při trasování zklidněných komunikací jsou použity prvky zpomalující rychlost motorové dopravy. Ve veřejném prostoru šířky 8,0 m jsou mimo pojížděných ploch umístěna i parkovací stání pro návštěvníky zóny. Podélná stání jsou délky 6,5 m a šířky 2,20 m. Velikosti stání odpovídají osobním vozidlům podskupiny O2. Kryty zpevněných ploch s v tomto stupni PD předpokládají ze živice nebo ze zámkové betonové dlažby. Rozlišení ploch bude provedeno změnou barvy krytu. I pás určený převážně pro pěší bude dimenzován na pojíždění motorovou dopravou. Následná dokumentace bude podrobněji řešit členění uličního prostoru, tj. členění na parkovací stání, jízní pruh a výhybny, pruh pro pěší v šíři 2m, zelené plochy. Slepé zakončení komunikací zahrnuje obratiště. Navrhované řešení umožňuje bezproblémový pohyb cyklistů i pěších. Povrchová voda bude z komunikací svedena do uličních vpustí, napojených do kanalizace. Na vjezdu do obytných zón, bude osazen zpomalovací práh a příslušné svislé dopravní značení .

Uliční zeleň bude navržena ve skupinách při vymezených parkovacích stáních.

Plochy veřejných prostor jsou vymezeny v lokalitě dvě – jedna při vjezdu do území ze severní strany, která bude sloužit pro umístění kontejnerů na odpad, druhá v centrální poloze bude využita jako dětské hřiště.

5c) Zásobování plynem :

Současný stav: V řešené lokalitě se nachází plynovody ve správě VČP Net, s.r.o. V řešené lokalitě a na hranici lokality se nacházejí plynovody STL. Stávající rozvody STL jsou použity pro zásobování domácností vesměs rodinných domů.

Návrh řešení: V řešené lokalitě je uvažováno s výstavbou převážně rodinných a řadových domů v celkovém počtu cca. 60 objektů. Místem napojení nového plynovodu je stávající STL plynovod DN/PE 63, ID: 1092187 nebo stávající STL plynovod DN/PE 63, ID: 306240 dle stanoviska technika plánování rozvoje SČP Net, s.r.o. uvedeném v garančním protokolu rozšíření distribuční soustavy.

Bilance spotřeby energie a paliva: Bilance spotřeby energie a paliva stanovena dle obestavěného prostoru navrhovaných objektů a účelu využití, předložena pro posouzení technikovi plánování rozvoje SČP Net, s.r.o.

Vynucené investice: Při výstavbě obytného souboru bude provedena přeložka STL plynovodu DN/PE 63. Stávající vedení je v místě navrhované zástavby.

Ochranné pásmo plynovodu: Plynárenská zařízení jsou chráněna podle „Energetického zákona“ č. 458/ 2000 Sb. §68 ochrannými pásmo a §69 bezpečnostními pásmo.

Ochranná pásma slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenských zařízení. Ochranným pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od jeho půdorysu. Ochranné pásmo činní u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce 1 m na obě strany, u středotlakých a VTL plynovodů mimo zastavěné území 4 m na obě

strany. Bezpečnostní pásma nejsou u nízkotlakých a středotlakých plynovodů stanovena. Bezpečnostní pásma jsou stanovena pro vysokotlaké plynovody (15 m do DN100, 20 m do DN 250 a 40 m nad DN250).

5d) Zásobování vodou :

Lokalita bude napojena na vodovod z PVC DN 225 mm v ulici vedoucí z Újezdu do Bohumilče. Navrhovaný vodovod bude z PVC DN 100 mm a bude dle situace zokruhován. Na vodovodu budou pro provozní a požární účely osazeny hydranty.

5d) Odkanalizování :

Splašková kanalizace - V současné době obec plánuje výstavbu nové splaškové kanalizace a nové ČOV, které budou financovány právě z prodeje pozemků určených pro zástavbu. Pro odkanalizování navrhované zástavby bude vybudována nová kanalizace s minimálním DN 250 mm, která bude ze stejného materiálu jako kanalizace, na kterou bude napojena. Napojovat se bude na novou splaškovou kanalizaci v ulici vedoucí z Újezdu do Bohumilče. Dešťová kanalizace - Dešťové vody spadlé na jednotlivých parcelách budou zasakovat přímo na pozemku. Dešťové vody z komunikací budou odvedeny do dešťové kanalizace, která bude zaústěna do vodoteče propojující Újezdský a Bohumilčský rybník.

5e) Elektro a veřejné osvětlení

1. Všeobecná část

Tato část řeší připojení 60RD na distribuční síť Distribuce ČEZ a.s. v Újezdě u Sezemic, stupeň elektrizace RD „B“ dle ČSN 332130. RD budou připojeny zemním kabelovým vedením, ukončeným v přípojkových skříních.

Součástí zastavovací studie je i osvětlení místních komunikací .

2. Technická část

2.1 Základní technické údaje

Proudová soustava : VN - 35kV, 50Hz

Proudová soustava : NN - 3 + PEN , AC , 50 Hz, 400V / TN-C

Požadovaný příkon pro napájení RD :

60RD , kategorie B (11kW/RD) při soudobosti 0,3 činí 198kW

Technický popis

Připojení 60RD v lokalitě Újezd u Sezemic bude realizováno zemním kabelovým okružním vedením AYKY 3x240+120mm². Vedení bude připojeno ze stávající transformační stanice č. 1185 v souladu s vyjádřením Distribuce ČEZ a.s.S ohledem na navýšení odběru bude transformační stanice přezbrojena. Její úpravu /výměnu hlavního jističe a výměnu transformátoru/ zajišťuje provozovatel.

Ze skříně NN transformační stanice budou realizováno okružní smyčkované kabelová vedení AYKY 3x240+120mm².Kabelové vedení bude dimenzováno tak, aby umožňovalo příp. připojení žadatelů o vytápění RD elektrickou energií.

Vedení se uloží v zemi v souladu s ČSN 33 2000–5-52. Smyčkováno bude v jednotlivých přípojkových skříních .1přípojková skříň se vždy umístí před hranicí 2 stavebních parcel.

Vedení VO

V lokalitě bude realizováno osvětlení místních komunikací v souladu s ČSN EN 13201-2. Osvětlení bude připojeno na samostatný rozvaděč.Realizováno bude výbojkovými svítidly, osazenými na sadových stožárech . Sadové stožáry se propojí silovými kabely , uloženými v zemi, ve společném výkopu se silovými kabely.

6 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru lokality jsou dány regulačními podmínkami, povolenou mírou zastavění, podíl zeleně atd. Bude nutné vynětí části území ze zemědělského půdního fondu

7) ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY

a) Územní studie byla zpracována na základě požadavku obce Újezd u Sezemic.

Zadání vychází z projednaného ÚP.

b) Územní studie je v souladu s Územním plánem obce,

c) Údaje o splnění zadání -Návrh Územní studie respektuje výše uvedené zadání ve všech jeho bodech.

d) Navržená urbanistická koncepce, řešící lokalitu pro bydlení v rodinných izolovaných domech s příslušnou dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou, doplněnou řešením parteru uličních prostorů. Návrh vychází z urbanistické koncepce celého území obce, řešenou v Územním plánu obce.

e) Územní studie neproběhla posouzením vlivu na životní prostředí.

f) Jedná se o lokalitu pro bydlení, většina území bude využívána jako zahrady rodinných domů.

g) Návrh studie respektuje zásady obsažené ve Stavebním zákoně, v Obecních požadavcích na výstavbu vyhláška č. 137/1998 Sb, a v Územním plánu

V lokalitě bude realizováno osvětlení místních komunikací v souladu s ČSN EN 13201-2. Osvětlení bude připojeno na samostatný rozvaděč. Realizováno bude výbojkovými svítidly, osazenými na sadových stožárech. Sadové stožáry se propojí silovými kabely, uloženými v zemi, ve společném výkopu se silovými kabely.

6 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru lokality jsou dány regulačními podmínkami, povolenou mírou zastavění, podíl zeleně atd. Bude nutné vynětí části území ze zemědělského půdního fondu

7) ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY

a) Územní studie byla zpracována na základě požadavku obce Újezd u Sezemic.

Zadání vychází z projednaného ÚP.

b) Územní studie je v souladu s Územním plánem obce,

c) Údaje o splnění zadání -Návrh Územní studie respektuje výše uvedené zadání ve všech jeho bodech.

d) Navržená urbanistická koncepce, řešící lokalitu pro bydlení v rodinných izolovaných domech s příslušnou dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou, doplněnou řešením parteru uličních prostorů. Návrh vychází z urbanistické koncepce celého území obce, řešenou v Územním plánu obce.

e) Územní studie neproběhla posouzením vlivu na životní prostředí.

f) Jedná se o lokalitu pro bydlení, většina území bude využívána jako zahrady rodinných domů.

g) Návrh studie respektuje zásady obsažené ve Stavebním zákoně, v Obecních požadavcích na výstavbu vyhláška č. 137/1998 Sb, a v Územním plánu obce.