

1. Identifikační a úvodní údaje údaje

1.1. Identifikační údaje

Název:

Obytný soubor „Zastavitelná plocha Z3/2“

Stupeň dokumentace:

Územní studie (ÚS)

Lokalita:

Lokalita se nachází v severní části obce a je tvořena zastavitelnou plochou Z3/2 dle platného Územního plánu (dále jen „ÚP“).

Pořizovatel:

Ing. Milena Jakeschová

MěÚ Kralupy nad Vltavou

Odbor výstavby a územního plánování

Zadavatel:

Obec Kozomín

Kozomín č.p. 28

277 45 Úžice

IČ: 00662283

Zpracovatel:

Ing. arch. Ondřej Duchan

Štúrova 1701/55

142 00 Praha 4 - Krč

IČ: 75988682

Autorizovaná osoba:

Ing. arch. Ondřej Duchan

4500 ČKA

Autor:

Ing. arch. Kryštof Kreisinger

Ing. arch. Ondřej Duchan

1.2. Úkol územní studie

Důvodem pro pořízení územní studie je potřeba stanovení urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do okolní zástavby obce Kozomín.

Cílem pořízení studie je regulace zástavby, návrh dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků, návrh napojení na technickou a dopravní infrastrukturu a návrh etapizace území.

1.3. Vymezení řešeného území

Lokalita se nachází v severní části obce Kozomín a je tvořena zastavitelnou plochou Z3/2 dle platného ÚP. Celková plocha řešeného území je cca 2 ha. Řešené území je tvořeno pozemky p.č. 176/3 (část pozemku), p.č. 176/5 (část pozemku), p.č. 176/23, p.č. 176/24 (část pozemku), p.č. 176/25 (část pozemku), p.č. 176/26 (část pozemku), p.č. 176/27 (část pozemku), p.č. 176/28, p.č. 176/30, p.č. 176/55, p.č. 176/76 a p.č. 176/79 k.ú. Kozomín.

1.4. Výchozí podklady

- Obytný soubor „Zastavitelná plocha Z3/2“ (Zadání ÚS zpracované pořizovatelem dne 24.7.2019)
- Územní plán obce Kozomín (ve znění jeho pozdějších změn)
- Katastr nemovitostí
- požadavky objednatele

2. Rozbor stávajícího stavu

2.1. Širší vztahy

Řešená lokalita se nachází v severní části obce Kozomín (Středočeský kraj, ORP Kralupy n. Vlt., 450 obyvatel). Okolí vesnice je tvořeno rovinatou, hospodářskou krajinou, využívanou pro zemědělství (nezalesněná). Sídlem prochází komunikace II/608. V blízkosti obce vede také další významná komunikace D8. Na jih od Kozomína se nachází letiště Vodochody. Na západ od obce (cca 1,5 km) protéká řeka Vltava. V těsné blízkosti řešeného území (západním směrem) se nachází potok Černávka.

2.2. Územní plán

Současný ÚP byl pořízen 16.6.1999 (schválen zastupitelstvem obce). Poslední změna ÚP (Změna č. 3) byla pořízena 15.12.2016 (schválena zastupitelstvem jako OOP č. 1/2017).

Platný ÚP definuje následující způsob využití plochy Z3/2:

Obytná zástavba – bydlení čisté (BČ)

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s odpovídajícím zázemím okrasných rekreačních zahrad.

Přípustné využití území:

- bydlení v rodinných domech
- okrasné a zeleninové zahrady
- maloobchod a služby
- ubytování do 10 lůžek
- malá zdravotnická zařízení
- dětská a sportovní hřiště sloužící obyvatelům daného území¹⁷⁶
- obslužné komunikace a rozvody inženýrských sítí

Nepřípustné využití území:

- zemědělská chovatelská činnost

- průmysl a skladování
- kultura
- školství
- rekreační chaty
- odstavování vozidel mimo vlastní pozemek

Pravidla pro uspořádání území:

- parcely o min. výměře ~~800 m²~~ 1000 m² (změna ÚP č. 3), doporučená výměra je 1000 m², zastavěná plocha včetně pomocných objektů max. 200 m²
- max. 2 podlaží a podkroví, sedlová střecha
- vzdálenost od okraje sousedního objektu min. 10 m
- pro veškeré rozvojové plochy je třeba zpracovat podrobnější územně plánovací dokumentaci

Další podmínky vyplývající z pozdějších změn ÚP:

Zástavba lokalit Z3/2 a Z3/6 je podmíněna - nejpozději v rámci územního řízení - zpracováním podrobného vyhodnocení hluku (hlukovou studií) z provozu na silnici II/608 s ohledem na chráněné venkovní prostory staveb nových obytných objektů.

Zástavba lokality Z3/2 bude respektovat ochranné pásmo přívodního vodovodního řadu PVC 160 mm u p.p.č. 176/76, 176/30 a 176/55. Toto ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat ne veřejně přístupným prostranstvím pro možnost oprav a údržby.

Změnou č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kozomín byla pro uvedenou lokalitu dána podmínka na zpracování územní studie a také byla stanovena minimální velikost parcely rodinného domu na 1000 m².

Dle Změny č. 3 je území vedeno v ploše „BČ – Obytná zástavba – bydlení čisté“. V lokalitě je navržena převažující obytná funkce. Cílem pořízení studie je regulace zástavby, návrh dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků, návrh napojení na technickou a dopravní infrastrukturu a návrh etapizace území.

Podmínky pro pořízení územní studie dané Změnou č. 3 ÚPSÚ Kozomín:

- územní studie vymezí vnitřní uspořádání území z hlediska vedení místních komunikací,
- územní studie vymezí veřejné prostranství pro páteřní komunikační prostor podél jižní hranice parcely 176/55 k.ú. Kozomín min. šířce 12 m tak, aby:
 - bylo možné vložit do komunikačního prostoru liniovou zeleň (stromořadí),
 - bylo možné umístit pěší komunikaci k prostoru vodního toku Černávky s pokračováním podél jeho pravého břehu,
 - bylo možné na nový komunikační systém připojit stávající pozemky zastavěného území 176/37 k.ú. Kozomín,
- územní studie vymezí plochu veřejného prostranství vodního toku Černávka o min. velikosti 1082 m² a současně v min. vzdálenosti 30 m od jeho břehové čáry. Veřejné prostranství bude využito jako veřejná zeleň při zachování stávající doprovodné vegetace vodního toku,
- navržená zástavba bude respektovat ochranné pásmo přírodního vodovodního řadu PVC 160 mm u p.p.č. 176/76, 176/30 a 176/55: Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat ne veřejně přístupným prostranstvím pro možnost oprav a údržby,
- územní studie vymezí plochu pro trafostanici.

2.3. Popis stávajícího území

Stávající území je rovinaté, nezastavěné (určené k zastavění) a je tvořeno zčásti ornou půdou, zčásti ovocným sadem a zčásti zahradami.

2.4. Vlastnické vztahy

Všechny pozemky jsou v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Žádný pozemek v řešeném území není ve vlastnictví obce nebo jiného veřejného subjektu.

3. Návrh

3.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce spočívá v návrhu racionálního způsobu zástavby, který bude blízký okolnímu charakteru. Území je formováno hlavní osou (orientace západ-východ), která je tvořena veřejným prostranstvím s páteřním komunikačním prostorem šířky 12 m, který je veden podél jižní hranice pozemku p. č. 176/55 (dle zadání ÚS). Tímto prostorem je vedena komunikace, která napojuje lokalitu na okolní zástavbu a dopravní infrastrukturu v obci. Z páteřního komunikačního prostoru vycházejí (směrem na jih) další dva komunikační prostory. Na hlavní osu navazuje prostranství, které bude tvořeno veřejnou zelení a zpřístupní břeh Černávky. Okolo výše popsaných komunikačních prostorů je navržena zástavba rodinných domů (dále jen „RD“).

3.2. Využití území

Území bude v souladu s ÚP (a jeho změnami) využíváno pro bydlení v RD. V lokalitě je navrženo 17 pozemků, které jsou určeny k zastavění RD.

č. parcely	výměra (m ²)	č. parcely	výměra (m ²)
1	1001	10	1000
2	1001	11	1001
3	1001	12	1001
4	1001	13	1001
5	1001	14	1008
6	1001	15	1042
7	1006	16	1016
8	1001	17	1259
9	1001		

Veřejný prostor:

Veřejný prostor je tvořen páteřním komunikačním prostorem šířky 12 m. V tomto prostoru je navržena liniová zeleň (stromořadí).

Další veřejné prostory jsou tvořeny ulicemi, které vychází (jižním směrem) z páteřního komunikačního prostoru. Ty jsou široké 8 m.

V západní části území, u břehu Černávky (v návaznosti na páteřní komunikační prostor) je navržen další veřejný prostor, který bude sloužit jako veřejná zeleň. Tento veřejný prostor bude mít plochu větší než 1082 m² (dle zadání ÚS), a vyhoví požadavkům vyhl. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

3.3. Dopravní a technická infrastruktura

Dopravní infrastruktura

Lokalita je dopravně napojena na místní obslužnou komunikaci na pozemku p.č. 310/1.

Automobilová doprava je řešena navrženými místními obslužnými komunikacemi (typu C). Komunikace mají zklidněný charakter (zóna s maximální rychlostí 30 km/h). Doporučuje se využití zpomalovacích prvků. Alternativně je možné celou lokalitu řešit jako obytnou ulici (zklidněná komunikace typu D). Jednotlivé pozemky a RD na nich stojící budou zpřístupněny samostatnými vjezdy.

Pěší doprava je řešena bez samostatných chodníků (komunikace se smíšeným provozem). Jedná se o okrajovou část obce, kde se nepředpokládá vyšší intenzita dopravy než 500 vozidel/ 24h.

Doprava v klidu je řešena na pozemcích, příslušejících k jednotlivým RD. V lokalitě jsou navržena čtyři návštěvnická parkovací stání, z toho jedno je určeno pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

Dopravní řešení je navrženo v souladu ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací (ve znění pozdějších změn), ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy a vyhl. č.

398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Technická infrastruktura

V území je navržena běžná technická infrastruktura zabezpečující provoz jednotlivých objektů.

NN vedení, ze kterého budou realizovány přípojky k jednotlivým objektům, bude vedeno v zemi ve veřejném prostoru. Na stávající infrastrukturu bude nové NN vedení napojeno pomocí trafostanice umístěné na východním okraji lokality.

Kanalizační řad, ze kterého budou realizovány přípojky k jednotlivým objektům, bude veden v zemi ve veřejném prostoru a napojen na stávající systém kanalizace v obci.

Likvidace splaškových vod bude v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací. K vypouštění odpadních vod do veřejné kanalizace musí být vydáno kladné vyjádření jejího správce.

Vodovodní řad, ze kterého budou realizovány přípojky k jednotlivým objektům, bude veden v zemi ve veřejném prostoru a napojen na stávající systém vodovodu v obci. Při východním okraji lokality je ponechán veřejný prostor, ve kterém je veden stávající přívodní vodovodní řad.

NN vedení veřejného osvětlení (dále jen „VO“) bude vedeno v zemi ve veřejném prostoru a napojeno na stávající NN vedení VO v obci.

Vedení sdělovacího kabelu, ze kterého budou realizovány přípojky k jednotlivým objektům, bude vedeno v zemi ve veřejném prostoru a napojeno na stávající síť v obci.

Souběh jednotlivých sítí musí být řešen v souladu s ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Likvidace dešťových vod:

Stavba se nachází ve vodním útvaru číslo HSL_2080 - Černávka od pramene po ústí do Labe, na souřadnicích (S-JTSK) Y: 744195, X: 1025703.

- Likvidace dešťových vod z navržené stavby bude v souladu s normami TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“ a ČSN 75 9010 „Vsakovací zařízení srážkových vod“.
- Výstavba bude realizována v dostatečné odstupové vzdálenosti od koryta vodního toku Černávka. Břehové porosty nebudou dotčeny. Realizací a následným provozem nesmí dojít k ohrožení kvality povrchové ani podzemní vody.
- Kapacita vodního toku Černávka je při zvýšených vodních stavech již naplněna. Veškeré dešťové vody ze střech objektů a ze zpevněných ploch, komunikací požadujeme likvidovat zasakováním v místě stavby, případně je jímat a dále využívat na pozemku ve vlastnictví investora a nezatěžovat jimi vodní tok.
- V dalších stupních řízení požadujeme předložit kompletní projektovou dokumentaci k odsouhlasení. Technické provedení veškerých případných prací plánovaných v blízkosti vodního toku doporučujeme předem konzultovat s provozním střediskem Lysá nad Labem (Petr Hrabánek, 725 880 383, hrabanekp@pla.cz).

Nakládání s odpady:

Běžný domovní odpad bude odvážen organizací, která zajišťuje v obci jeho odvoz a likvidaci. Likvidace tříděného odpadu bude řešena stávajícím způsobem, tj. stávajícími sběrnými místy v obci.

3.4. Etapizace území

Výstavba jednotlivých RD je obecně podmíněna realizací dopravní a technické infrastruktury. Zástavba území bude probíhat v následujících etapách:

I. Etapa

- I.a) Realizace páteřní komunikace, technické infrastruktury, která se v ní bude nacházet (vč. trafostanice) a prostoru veřejné zeleně na břehu potoka Černávky.
- I.b) Individuální výstavba na pozemcích, které jsou napojené na tuto komunikaci.

II. Etapa

II.a) Realizace první/druhé komunikace, která je napojena na páteřní komunikaci a technické infrastruktury, která se v ní nachází.

II.b) Individuální výstavba na pozemcích, které jsou napojené na tuto komunikaci.

4. Regulativy

4.1. Využití pozemků

Pozemky budou užívány pro bydlení v RD (v souladu s platným ÚP).

4.2. Druh staveb

V souladu s ÚP je v lokalitě možné umístit RD.

4.3 Prostorové regulativy

Kromě regulativů vyplývajících z ÚP:

- zastavěná plocha včetně pomocných objektů max. 200 m²
- max. 2 podlaží a podkroví, sedlová střecha
- vzdálenost od okraje sousedního objektu min. 10 m

stanovuje tato ÚS následující regulativy:

- uliční čáru (rozhraní soukromého a veřejného prostoru, viz. grafická část)
- stavební čáru (viz. grafická část)

Stavební čára vymezuje způsob zástavby a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím.

Stavební čára je hranice vymežující v rámci parcely nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami.

Navržena je stavební čára otevřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části parcely, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná, tj. průčelí jednotlivých objektů musí být umístěno na této čáře. Objekty ji nesmí přesahovat (směrem k veřejnému prostoru) ani být od ní ustoupeny (směrem do pozemku). Mezi objekty mohou být libovolné rozestupy (ne menší než připouští vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a výše uvedené regulativy ÚP).

V Praze 18.11. 2019

Ing. arch. Kryštof Kreisinger