



ÚS KYŠKOVICE ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z5 a Z6

TEXTOVÁ ČÁST

Ing. arch. Ladislav Bareš
PAFF - architekti

ČERVEN 2010

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Roudnice nad Labem

adresa:
Městský úřad Roudnice nad Labem,
Úřad územního plánování
Karlovo nám. 21
Roudnice n. Labem

413 01

PROJEKTANT:

Ing. arch. Ladislav Bareš, ČKA 03 123

atelier:
PAFF - architekti

Ing. arch. Ladislav Bareš
Ing. arch. Michaela Štádlarová

adresa:
PAFF - architekti
Na Zájezdu 18/1946
Praha 10

101 00

tel./fax: 224 320 264
email: paff@post.cz

Ing. arch. Ladislav Bareš

OBSAH:

ÚZEMNÍ STUDIE KYŠKOVICE - TEXTOVÁ ČÁST

- a) **Účel a cíle pořízení územní studie**
- b) **Vymezení řešeného území**
- c) **Vyhodnocení souladu řešení územní studie s vydaným územním plánem**
- d) **Návrh řešení územní studie**
 - Druhy a parcelní čísla dotčených pozemků dle KN
 - Zásady urbanistického a architektonického řešení
 - Etapizace výstavby
 - Přehled navržených ploch
 - Návrh parcelace a další doporučené prostorové regulativy
 - Zásady dopravního řešení
 - Přehled profilů navržených komunikací
 - Zásady řešení technické infrastruktury

Příloha: Přehled limitů využití území

SEZNAM VÝKRESŮ:

	<u>název</u>	
1	CELKOVÁ SITUACE	1 : 1 000
2	DETAIL ŘEŠENÍ	1 : 1 000
3	DETAIL ÚP - KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 1 000

GRAFICKÉ PŘÍLOHY A - F

ÚZEMNÍ STUDIE KYŠKOVICE - TEXTOVÁ ČÁST

a) Účel a cíle pořízení územní studie

Územní plán obce Kyškovice byl vydán zastupitelstvem obce dne 11. 6. 2008. V územním plánu jsou, v souladu s platnou legislativou, vymezeny plochy s prověřením změn jejich využití územní studií v rozsahu zastavitelné plochy Z5 a Z6 (a dalších rozvojových ploch, které nejsou předmětem řešení této studie).

Cílem pořízení územní studie je zejména koncepční návrh členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy lokality v rozsahu celé plochy. Pro lokalitu jsou upřesněny podmínky pro novou zástavbu s ohledem na její polohu (zachování vzhledu sídla v dálkových pohledech) a dále jsou zpřesněny a doplněny regulativy prostorového uspořádání zástavby.

b) Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií je vymezeno vydaným územním plánem jako zastavitelná plocha Z5 a Z6 (vyznačeno ve výkresu č. 1 Výkres základního členění).

c) Vyhodnocení souladu řešení územní studie s vydaným územním plánem

Navržené řešení územní studie je v souladu s požadavky uvedenými ve vydané územně plánovací dokumentaci. Při řešení zastavitelné plochy Z5 došlo k upřesnění trasy místní komunikace (vázané na průběh stávající splaškové oddílné kanalizace).

Z hlediska kapacity území pro hlavní využití (pozemky staveb rodinných domů) je navržena vyšší (ale přípustná) hodnota počtu staveb přípustných dle vydaného územního plánu. V rámci lokality jsou na veřejných prostranstvích navrženy rozsáhlé plochy veřejné zeleně.

V návaznosti na stavební pozemky jsou dále vymezeny plochy sídelní zeleně (plochy zahrad související se stavebními parcelami). Tím bude zajištěno omezení výstavby v těchto plochách z důvodu existence sítí technické infrastruktury.

Hlavní požadavky uvedené ve vydaném územním plánu:

Pro lokalitu platí tyto požadavky uvedené v Urbanistické koncepci (kapitola c.3)
Vymezení zastavitelných ploch) vydaného územního plánu:

Označení plochy: Z 05

Funkční využití:	plochy bydlení (B), plochy veřejných prostranství (PV), plochy veřejných prostranství - ochranná zeleň (OV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	20 - 30 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 600 m ²
Max. zastavěná plocha:	250 m ² na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	V ploše budou v rámci ploch bydlení vymezeny plochy veřejné zeleně. Podél silniční komunikace bude vymezen pás ochranné zeleně. V zastavitelné ploše bude umístěna distribuční trafostanice. Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející zastavitelnou plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. <u>Výstavba bude etapizována směrem od zastavěného území.</u>

Označení plochy: Z 06

Funkční využití:	plochy bydlení (B), plochy veřejných prostranství (PV), plochy veřejných prostranství - ochranná zeleň (OV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	15 - 20 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 600 m ²
Max. zastavěná plocha:	250 m ² na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Podél silniční komunikace bude vymezen pás ochranné zeleně. Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející zastavitelnou plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. <u>Výstavba bude etapizována směrem od zastavěného území.</u>

Územní plán Kyškovice vymezuje (kapitola f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití z hlediska funkčního využití tyto požadavky a podmínky:

Plochy bydlení (B)

Plochy bydlení jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

hlavní využití:	<u>Rozdělení plochy dle určení využití:</u> pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků,
přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

Plochy veřejných prostranství (PV)

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství,
přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství,
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

Plochy veřejných prostranství - ochranná zeleň (ZO)

Plochy veřejných prostranství - ochranná zeleň jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství - ochranné zeleně.

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> plochy ochranné a izolační zeleně (včetně terénních úprav a dalších ochranných zařízení a staveb, jako jsou např. protihlukové stěny),
přípustné využití:	stávající a navrhované pozemky dalších druhů veřejných prostranství pozemky související technické a dopravní infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství - ochranné zeleně.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

d) Návrh řešení územní studie

Lokalita se nachází severně od sídla Kyškovice mezi vlastním sídlem a osadou Hamráček. Hranice lokality jsou velmi přesně vymezeny ze severu, kde hranici tvoří přístupová komunikace k osadě Hamráček, z východu lokalita navazuje na zastavěné území a ze západu tvoří hranici silnice III. třídy. Plochu lokalit tvoří zemědělsky využívané pozemky, které jsou předěleny místní zpevněnou komunikací, která tvoří přirozenou hranici mezi zastavitelnou plochou Z5 a Z6.

Terén lokality se svažuje k jihozápadu, úžlabím je vedena stoka splaškové kanalizace. Lokalita je významně zatížena i dalšími procházejícími sítěmi technické infrastruktury. po okraji lokality je veden řad skupinového vodovodu, středem lokality ve směru sever - jih prochází tlakové potrubí zemědělských závlah a po západním okraji lokality prochází telekomunikační kabel.

Druhy a parcelní čísla dotčených pozemků dle KN

	<u>p. č.</u>	<u>výměra</u> (v ha)	<u>druh pozemku, BPEJ/bonitace, vlastník</u>
Z5	158/1	2,6943	orná půda 12110/V. vlastník: Obec Kyškovice
	158/3	1,3537	orná půda 12110/V. vlastník: Ing. Jaroslav Šebek, Jaroslav Šebek
	149/37	0,0645 (část)	ostatní plocha, ostatní komunikace vlastník: Obec Kyškovice
Z6	39/1	2,0392 (část)	orná půda 12110/V. - 1,8512 ha, 11911/IV. - 0,1880 ha vlastník: Alena Najmanová
	39/3	0,4329	orná půda 12110/V. - 0,2803 ha, 11911/IV. - 0,1526 ha vlastník: Jana Rokůsková, Jan Souček
	39/4	0,2877	orná půda 12110/V. - 0,1256 ha, 11911/IV. - 0,1621 ha vlastník: Jaroslav Černý
	39/5	0,2878	orná půda 12110/V. - 0,0429 ha, 11911/IV. - 0,2449 ha vlastník: Jaroslava Prokešová

Zásady urbanistického a architektonického řešení

Základním principem řešení je snaha vytvořit obytnou zónu navazující přirozeně na stávající zástavbu a uliční síť.

- Lokalita je v zastavitelné ploše Z5 tvořena krátkými ulicemi.
- V těžišti plochy je navrženo veřejné prostranství o min. ploše 600 m² s možností umístění dětského hřiště. Tento prostor by měl být koncipován jako malá návěs (včetně možnosti umístění zařízení občanského vybavení v okolních domech).
- Diagonální komunikace (podél stoky splaškové kanalizace) by měla být přednostně využívána pro pěší provoz a cyklistiku, komunikace bude doplněna liniovou zelení ve střední části.
- Lokalita v zastavitelné ploše Z6 je tvořena dlouhou ulicí stoupající směrem k terénní hraně. Ulice je ve střední části rozšířena o pás liniové zeleně.
- Ulice je v blízkosti terénní hrany bude zakončena obratištěm. Jsou navrženy dvě alternativy umístění, u terénní hrany s využitím stávající místní komunikace a v poloze dále od terénní hrany, která bude využita při pochybnostech o únosnosti podloží.
- Podél silnice III. třídy jsou vymezeny plochy ochranné zeleně, bude zachováno stromořadí podél stávající přístupové místní komunikace k osadě Hamráček.
- Pro umístění jednotlivých staveb je doporučeno řešení vyznačené ve výkresech. Zejména pak platí doporučení na podélné umístění staveb souběžně s přílehlou komunikací v jižní části zastavitelné plochy Z6 (stavební parcely 3 - 11), které budou tvořit pohledovou hranu.

- Řešení jednotlivých stavebních objektů bude vycházet z hodnot tradiční venkovské zástavby (za tradiční řešení venkovských staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci jsou považovány obdélné stavby se sedlovými, symetrickými střechami se sklonem 30° - 45° nad hlavními objekty, omítky mají tlumenou barevnost). Vyloučeno však není ani použití plochých střech, pokud půjde o řešení zpracovávané autorizovaným architektem.
- Oplocení do uličního prostoru by mělo být provedeno v jednotném materiálu a charakteru (např. svislé laťování na vodorovných příčlích o výšce cca 1,4 m) s minimem plných prvků.
- Rozsah oplocení bude upřesněn dle požadavků správců sítí technické infrastruktury. V případě sítí, které procházejí po okraji lokality bude oplocení realizováno v rozsahu ochranných pásem.

Etapizace výstavby

Výstavba bude etapizována směrem od zastavěného území. V zastavitelné ploše Z 5 bude nejdříve realizována krátká ulice navazující na stávající komunikaci (stavební parcely č. 19 - 27), dále bude výstavba pokračovat podél stávající přístupové komunikace (stavební parcely č. 17, 18). Tím bude založena zástavba v sousedství zastavěného území.

Další výstavba bude pokračovat založením místní komunikace obklopené stavebními parcelami č. 16 a č. 6 - 13. Výstavba bude dokončena výstavbou na stavebních parcelách č. 1 - 5, 14 a 15. Výstavba v zastavitelné ploše bude probíhat směrem od zastavěného území po zaplnění zastavitelné plocha Z6.

Přehled navržených ploch

Z5	<u>navržené využití pozemků</u>	<u>plocha (v ha)</u>
	stavební parcely (pro výstavbu rodinných domů)	3,0675
	vyhrazená sídelní zeleň (zahrady související se stavebními objekty)	0,0345
	veřejná prostranství (místní komunikace a související veřejná zeleň)	0,7360
	veřejně přístupná zeleň	0,2685
	celkem	4,1065
Z6	<u>navržené využití pozemků</u>	<u>plocha (v ha)</u>
	stavební parcely (pro výstavbu rodinných domů)	2,2870
	vyhrazená sídelní zeleň (zahrady související se stavebními objekty)	0,1300
	veřejná prostranství (místní komunikace a související veřejná zeleň)	0,4445
	veřejně přístupná zeleň	0,1840
	celkem	3,0455

Návrh parcelace a další doporučené prostorové regulativy

Z5	<u>č. parcely</u>	<u>výměra (v ha)</u>	<u>pozn., prostorový regulativ</u>
	1	0,1250	stavební čára = 7,0m
	2	0,1105	stavební čára = 7,0m
	3	0,1135	stavební čára = 7,0m
	4	0,1125	stavební čára = 7,0m
	5	0,1130	stavební čára = 7,0m
	6	0,1110	stavební čára = 7,0m
	7	0,1215	stavební čára = 7,0m
	8	0,1240	stavební čára = 7,0m
	9	0,1105	stavební čára = 7,0m
	10	0,1160	stavební čára = 7,0m
	11	0,1205	(z toho 0,0165 nezastavitelná) stavební čára = 7,0m
	12	0,1515	(možnost umístění dvou rodinných domů), stavební čára = 7,0m
	13	0,1080	stavební čára = 5,0m
	14	0,0980	stavební čára = 5,0m
	15	0,1235	stavební čára = 5,0m
	16	0,1670	stavební čára = 5,0m (možno rozdělit na 2 parcely: 0,0800 ha a 0,0870 ha doporučeno využít také pro zařízení občanské vybavenosti)

	17	0,1025	(vyznačeno alternativní umístění stavebního objektu)
	18	0,0940	-
	19	0,1030	stavební čára = 5,0m (vyznačeno alternativní umístění stavebního objektu)
	20	0,1145	(z toho 0,0180 nezastavitelná) stavební čára = 5,0m
	21	0,1015	stavební čára = 5,0m
	22	0,1030	stavební čára = 5,0m
	23	0,0845	stavební čára = 5,0m
	24	0,1075	stavební čára = 5,0m
	25	0,1045	stavební čára = 5,0m
	26	0,1195	stavební čára = 5,0m
	27	0,1395	(možnost umístění dvou rodinných domů)
Z6	<u>č. parcely</u>	<u>výměra</u> (v ha)	<u>pozn., prostorový regulativ</u>
	1	0,1285	stavební čára = 7,0m
	2	0,1305	stavební čára = 7,0m
	3	0,1405	-
	4	0,1390	(z toho 0,0220 nezastavitelná) stavební čára = 6,0m
	5	0,1180	(z toho 0,0270 nezastavitelná) stavební čára = 6,0m
	6	0,1140	stavební čára = 6,0m
	7	0,1150	(z toho 0,0185 nezastavitelná) stavební čára = 6,0m
	8	0,1185	stavební čára = 6,0m
	9	0,1225	stavební čára = 6,0m
	10	0,1200	stavební čára = 6,0m (z toho 0,0040 místní komunikace, alternativa obratiště)
	11	0,1165	stavební čára = 6,0m (z toho 0,0030 místní komunikace, alternativa obratiště)
	12	0,1515	(z toho 0,0190 nezastavitelná)
	13	0,1125	(z toho 0,0175 nezastavitelná) stavební čára = 6,0m
	14	0,1605	stavební čára = 6,0m
	15	0,1135	(z toho 0,0125 nezastavitelná) stavební čára = 6,0m
	16	0,0995	(z toho 0,0125 nezastavitelná)
	17	0,1155	stavební čára = 6,0m
	18	0,1090	stavební čára = 6,0m
	19	0,1050	(z toho 0,0035 nezastavitelná) stavební čára = 6,0m
	20	0,0915	(z toho 0,0030 nezastavitelná) stavební čára = 6,0m

Pozn.: Uliční čára je definována jako vzdálenost hlavního stavebního objektu od hranice stavební parcely. Čelní hrana stavebního objektu je na pozemku umístěna rovnoběžně s hranicí pozemku přiléhajícího k místní komunikaci.

Zásady dopravního řešení

Lokalita bude obsloužena systémem navržených místních komunikací. Přístup k zemědělsky využívaným pozemkům není návrhem řešení dotčen.

Přístup komunikační obsluhy k jednotlivým pozemkům rodinných domů bude zajištěn místní komunikací koncipovanou ve smyslu technických podmínek pro navrhování obytných zón (ve smyslu ČSN 73 6110).

V souladu s vyhláškou MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §20, odst. (5) jsou stavební pozemky vymezeny tak, že odstavňá a parkovací stání pro pokrytí potřeb příslušného rodinného domu na zařízení dopravy v klidu budou vyřešena v rozsahu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Ve smyslu těchto ustanovení musí být pro každý byt rodinného domu o velikosti do 100 m² celkové plochy navrženo jedno odstavňé stání, pro každý byt rodinného domu o velikosti nad 100 m² celkové plochy budou navržena dvě odstavňá stání a dále pak nejméně jedno parkovací stání na vlastním pozemku rodinného domu.

Přehled profilů navržených komunikací

Uličním prostorem bude standardně vedena dvou pruhová vozovka se šířkou 6,00 metrů s obousměrným provozem. Vozovka bude lemována pásem zelené proměnné šířky se souběžným chodníkem šířky 1,5 m.

Vjezdy přímé komunikační obsluhy na pozemky jednotlivých rodinných domů budou vedeny oboustranně založenými přejezdy přes snížený průběžný obrubník. Koncové úseky komunikací budou řešeny jako jednosměrné se šířkou vozovky 4,5 metru a chodníkem šířky 1,5 metru.

Všechny navrhované komunikační plochy budou vybaveny ve smyslu opatření vyhlášky MMR ČR č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

<u>navržený profil komunikace</u>	<u>celková min. šířka (v m)</u>
A	10,0
B	8,0
C	8,0
D	6,5

Zásady řešení technické infrastruktury

Technická obsluha lokality bude zajištěna prostřednictvím inženýrských sítí v návaznosti na napojovací místa stávajících sítí při respektování urbanistické koncepce zástavby, koncepce dopravní obsluhy a širších územních vztahů.

Pro rozvoj jednotlivých druhů sítí technické infrastruktury a zajištění obsluhy jednotlivých staveb v lokalitě platí koncepce a požadavky uvedené ve vydaném územním plánu.

Příloha: Přehled limitů využití území

Ochrana podzemních a povrchových vod

(dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění):

Celé řešené území je zahrnuto do chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída. Řešené území (k. ú. Kyškovice) je dle Nařízení vlády ČR č. 103/2003 Sb. zranitelnou oblastí.

Ochrana ovzduší

(dle zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění):

Řešené území není zahrnuto do oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší (dle informací vyplývajících z věstníku MŽP ČR č. 07/2003). Nejsou známy situace, kdy by byly v řešeném území překračovány imisní limity a meze tolerance. Řešené území není zahrnuto do oblastí ochrany a ekosystémů a vegetace.

Ochrana technické infrastruktury - vodovodních řadů a kanalizačních stok

(dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění):

Ochranné pásmo řadů a stok do průměru 500 mm včetně je 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí či stoky a ochranné pásmo řadů a stok nad průměr 500 mm je 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí či stoky.

Ochrana technické infrastruktury - zásobování elektrickou energií

(dle zákona č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon, v platném znění):

Ochranné pásmo nadzemního vedení (vodiče bez izolace) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně je 7 m na obě strany od krajních vodičů, ochranné pásmo podzemního vedení do 110 kV včetně je 1 m (po obou stranách krajního kabelu).

Ochranné pásmo elektrické stanice stožárové s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 7 m od stanice, ochranné pásmo elektrické stanice kompaktní a zděné s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň NN je 2 m od obrysů stanice.

Pozn.: Takto definovaná pásma se vztahují na nová zařízení, neboť v §98 zákona č. 458/2000 se uvádí, že ochranná pásma stanovená podle dosavadních právních předpisů se nemění po nabytí účinnosti zákona.

Ochrana technické infrastruktury - zásobování plynem

(dle zákona č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon, v platném znění):

Ochranné pásmo nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, je 1 m na obě strany od jejich půdorysu. Ochranné pásmo u ostatních plynovodů a technologických objektů je 4 m na všechny strany od jejich půdorysu.

Ochrana technické infrastruktury - telekomunikace

(dle zákona č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích, v platném znění):

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení je 1,5 m po stranách krajního vedení. Řešeným územím prochází radioreléové trasy RS Buková hora - Roudnice n. Labem.

Ochrana dopravní infrastruktury - pozemních komunikací

(dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění):

Ochranné pásmo silnice III. třídy (mimo souvisle zastavěná území) je 15 m od osy vozovky.