

Ing. arch. Zdeněk Blažek,

ARCHION

architektonický ateliér

Michalská 12

110 00 Praha 1

reg. arch. ČKA 00611

tel. 242 480 089

608 770 093

datová schránka:8b8en9r

e-mail: archion@gmail.com

<http://www.archion.cz>

ÚZEMNÍ STUDIE ZÓNY 4 BŘEZOVÁ

Textová část

pořizovatel : Městský úřad Hořovice

Praha, srpen 2018

Záznam o možnosti využití územní studie

datum schválení:

pořizovatel: MěÚ Hořovice

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

jméno a příjmení Ing. Jitka Valečková

funkce samostatný odborný referent

.....
razítko a podpis

1. Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno územním plánem obce Březová. Je zakresleno ve výkresech návrhu územního plánu. V souladu se zadáním územní studie je navrženo rozšíření území ve druhé etapě výstavby, které umožní zlepšení urbanistické ekonomie zastavěného území. Toto rozšíření je podmíněno změnou platného územního plánu obce.

Vymezení plochy

Dotčené pozemky

č. kat.	celková výměra m ²	Dotčená výměra 2. etapa	odevzdaná výměra m ²	
475/25	936		82,6	
475/24	1412		120,3	
475/12	1726		84,2	
475/13	4478		453,3	
475/22	1268		0	
475/14	13801		1368,4	
475/21	2124		363,7	
61/14	1694		108,4	
475/19	4411		404,3	
61/16	860		0	
475/18	5010		691,8	
475/7	22100	1912,8	77,4	
475/16	5932		498,3	
475/15	8905	4586,4	638,9	
475/6	1871	2938	53,5	obec
475/5	1270		50	obec
475/17	268		7,8	obec
475/20	812		812	obec

Celková výměra území 1. etapa : 37 244 m²

Výměra území 2. etapa: 8 218 m²

Celková výměra řešeného území: 45 462 m²

2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní plán definuje podmínky pro využití pozemků zóny Z4 takto:

Hlavní využití

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s odstavováním vozidel na vlastním pozemku, s možností umístění živností v přízemí RD nebo ve stavbě doplňkové ke stavbě hlavní.

Limitována je výška objektu, velikost pozemku a max. zastavěnost pozemku, a dále chov hospodářských zvířat.

Přípustné využití

- Rekreace – užívání stávajících objektů jako rekreačních chalup a chat. Stavby nových objektů určených pro rekreaci musí splňovat podmínky vyhlášky 137/1998 v platném znění OTP, v parametrech RD.

- Podnikatelská činnost ve službách a maloobchodním zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení (nesmí významně negativně ovlivňovat sousední pozemky). Odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vlastním, příp. konkrétně vyhrazeném pozemku. Jsou vyloučeny činnosti, které vydávají hluk, exhalace či pachy nad míru obvyklou v obytné zástavbě.
- Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.

Pravidla pro prostorové uspořádání

Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se zahradami.

Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.

Objekty mají být umístěny tak, aby splňovaly podmínky vyhlášky 137/1998 v platném znění OTP.

Nové rodinné domy mohou mít nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví. V případě přístavby, přestavby či modernizace stávajících rodinných domů přístavba domu musí splnit podmínku nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Nově vzniklé pozemky rodinných domů musí mít minimálně 800 m². Dvojdům nebo řadový dům je posuzován po jednotlivých RD a vztahuje se na něj min. velikost pozemku 700 m². Zastavěnost nových stavebních pozemků vč. zpevněných ploch a doplňkových staveb je maximálně 30 %.

V území mohou být umístěny řadové domy v max. hmotě 4 objektů.

Vyhrazené pozemky rodinných domů mohou být oploceny. Pokud vlastník pozemku chová volně pobíhající zvířata, je povinen realizovat plot kolem svého pozemku tak, aby zvířata nemohla vyběhnout mimo plochu pozemku, kde jsou chována.

Přístavby a nástavby existujících staveb jsou povoleny, splňuje-li výsledný RD podmínky uvedené výše.

Garáže mohou být součástí RD, nebo samostatně stojící na hranici pozemku. Přípustné je i garážové stání jako součást hmoty RD, zastřešené, avšak bez stěn.

Objem doplňkových staveb včetně garáží nesmí překročit 2/3 objemu stavby hlavní.

Ve stavebách se nepovolují provozovny živností, které vyvolávají nároky na dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě. Parkování zákazníků musí být řešeno na pozemku, příslušném k provozovně.

Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku, jejich vsakování bude doloženo v územním a stavebním řízení.

Šířka místních obslužných komunikací dle vyhlášky č. 501/2006 Sb a dopravní normy 736110 je 9,5 m, šířka zklidněných komunikací je 8 m.

Domy mohou mít sedlovou, valbovou či polovalbovou střechu o sklonu 35-45°. Krytina střech má být tvořena keramickou taškou v přírodní barvě střepe – neglazovanou, u ostatních krytin jsou přípustné tmavé matné barvy přírodních odstínů.

U hraničních pozemků se doporučuje na hranici zastavěného a nezastavěného území vysázet zeleň izolačního charakteru.

Nepřípustné využití území

Výstavba bytových domů je vyloučena.

Doplnění podmínek ÚS :

Podmínky ÚP jsou v území splněny, v severní části je slepá komunikace délky 85 m , ukončená obratištěm. Je zachována stávající světlost veřejného prostoru 6 m mezi ploty, vzhledem k tomu, že tato komunikace bude obsluhovat zřejmě jen 5 RD, nejvýše pak 7 RD. Rozšíření veřejného prostoru v této části území je blokováno neochotou stávajících vlastníků pozemků v území postoupit části svých pozemků.

Ve všech ostatních případech je šířka veřejného prostranství 8m a více.

Západovýchodní komunikace na jihu území je jednosměrná směrem na západ, souběžně s ní je vedená pěší promenáda se stromořadím. Na sever je z ní připojena slepá připojovací komunikace – obytná ulice délky 87 m se smíšeným provozem, s výhybnou pro automobily cca ve třetině své délky. Na západním okraji jednosměrné komunikace na pozemku č. 475/18 je do území navržena obytná ulice s výhybnou tvaru T, připojující čtyři RD. Parkovací stání ve veřejném prostranství budou provedena jako zatravněná vsakovací, z těžkých plastových zatravnovacích tvarovek.

Návrh parcelace v území umísťuje v první etapě v území 30 izolovaných RD, podle informací některých vlastníků pozemků v lokalitě se bude spíše jednat o 25 RD. Ve druhé etapě je v území po změně územního plánu obce možné umístit dalších 8 RD. Celkem může být v území umístěno až 38 izolovaných RD.

Navržené parcely je možné slučovat a zmenšit jejich počet, například místo navržených tří pozemků na stejné ploše vytvořit jen dva, vždy je však nutné respektovat navržená veřejná prostranství a respektovat min. velikost pozemku 800 m². V území jsou navrženy regulační čáry dvou typů.

Regulační čára volná, která je nepřekročitelná pro hlavní stavbu směrem k veřejnému prostranství, a uliční čára doporučená, kde je doporučeno respektovat umístění objektu stěnou nebo rohem na uliční čáře, umístění mimo uliční čáru musí být odůvodněno.

Zelené plochy ve veřejných prostranstvích budou navrženy jako mělké průlehy, umožňující vsakování dešťových vod. Pěší komunikace budou opatřeny dlažbou, umožňující zásak.

3. Urbanistická koncepce, ochrana a rozvoj urbanistických hodnot

Regulace respektuje a konzervuje současný charakter obce s drobnou zástavbou vesnického charakteru, s dominantou hradu Točnick. Nepřipouští v území hmotově či výškově nepřiměřené stavby, ani funkce, které by obtěžovaly obyvatele a mohly narušit stávající kvalitní bydlení a rekreaci v obci.

V řešeném území jsou omezeny takové činnosti, které by nad obvyklou míru zatěžovaly zápachem, hlukem či exhalacemi dominantní funkci bydlení. Protože se však jedná o venkovské bydlení, připouští se jistá zátěž, vyplývající z možného chovu hospodářských zvířat.

Navrhované rozšíření zóny Z4 ve druhé etapě umožňuje zástavbu pozemků, které budou dopravně napojeny a snad i zasíťovány. To zlepší urbanistickou ekonomii zástavby.

4. Koncepce veřejné infrastruktury

4.1. Technická infrastruktura

4.1.1. Zásobování elektrickou energií

Do obce přichází venkovní vedení 22 kV, z něhož jsou napojeny trafostanice využívané pro zásobování obce.

Pro rozvojové území Z4 je předpokládáno zbudování nové TS. Její poloha bude upřesněna podle etapizace výstavby a podle rozhodnutí poskytovatele el. energie. Nabízí se TS umístit na pozemku obce.

4.1.2. Vodní hospodářství

Obec dosud není zásobena ze skupinového vodovodu, ale individuálními zdroji ze studní. V rámci ÚP se v návrhovém období předpokládá zavedení veřejného vodovodu do obce. Projekt vodovodu a kanalizace včetně ČOV má územní rozhodnutí ze září 2010, projektant Ing. Ivan Fiala.

Vodovod má zdroj vody ve vrtu BŘ-1, výtlačkem je voda vedena do plánovaného vodojemu cca 50m³ s úpravnou vody, umístěných na ploše Z1. Vzhledem k tomu, že aktuálně v polovině roku 2018 není výstavba veřejného vodovodu zatím časově a finančně zafixována, může být výstavba RD v lokalitě částečně zahájena s využitím lokálních zdrojů – studní. Udělení stavebních povolení jednotlivých RD je podmíněno hydrogeologickým průzkumem, který určí, kolik objektů v území může být v území povoleno před realizací veřejného vodovodu.

4.1.3. Splašková kanalizace

ÚP respektuje výstavbu splaškové kanalizace, která má výše uvedené územní rozhodnutí. ČOV je umístěna v jihovýchodní části k.ú. na břehu Stroupínského potoka.

Kanalizace nových RD, postavených do doby vybudování veřejné kanalizace, musí být zaústěna do individuálních malých ČOV nebo čerpatelných jámek, které budou později připojeny do veřejné

kanalizace. Odpadní vody vypouštěné z ČOV na pozemek do zásaku musí mít parametry čistoty vody k zalévání.

Řešení kanalizace bude upřesněno u těchto RD v projektech pro ÚR.

4.1.4. Dešťová kanalizace

Systém odvádění dešťových vod zůstane zachován s předpokladem rozšíření dešťové kanalizace oddělené od splaškové. Dešťové vody v navrženém zastavitelném území a v zastavěném území budou v max. míře vsakovány do terénu a likvidovány na pozemcích. Stavební povolení nových objektů budou respektovat tuto podmínku návrhu ÚP.

Dešťová kanalizace veřejného prostoru ulic, z kterých budou pozemky přístupné, nebude narušena úpravami, které by zmenšily profil nebo spád odtokového příkopu veřejného pozemku anebo znemožnily jeho rychlou údržbu.

4.1.5. Zásobování plynem

V obci není zásobování STL plynovodem, ani se v návrhovém období ÚP jeho zřízení nepředpokládá.

4.1.6. Spojové vedení

Připojení v telefonním obvodu vyhovuje a lze pokrýt i nárůst počtu uživatelů. Projekcí vývoje posledních let můžeme předpokládat ústup metalického vedení a posílení významu bezdrátových datových připojení.

4.2. Hygiena životního prostředí

Urbanizované území obce je navrženo na odkanalizování do budoucí čistírny odpadních vod na jihovýchodním okraji k.ú.

Návrh rozvojových území nebude představovat žádný velký nebo střední zdroj znečištění.

Koncepce odstraňování odpadů spočívá ve svozu netříděného odpadu (komunálního) od jednotlivých objektů a tříděného odpadu z veřejných stanovišť kontejnerů na tříděný odpad, a to mimo území obce. Nepředpokládá se změna, která by vyžadovala plochy s jiným způsobem využití.

Komunální odpad je vyvážen oprávněnou firmou na provozovanou skládku.

Organizovaný svoz odpadů a separace některých druhů odpadů (plasty, sklo, papír) je stabilizovaný. Nebezpečný odpad je sbírán pověřenou firmou a svážen.

4.3. Bilance ploch veřejných prostranství

	celkem m2	sever m2	jih m2
Plocha lokality:	37244		
Plocha lokality včetně etapy 2	45462		
Plocha veřejného prostranství, daná vyhláškou	1862,2		
Plocha veřejného prostranství, daná vyhláškou včetně etapy 2	2273,1		
Plocha sjízdné části obytných ulic	2373,7	748,7	1625
Plocha zelených pásů	1966,2	589,1	1377,1
Odstavná stání	275,4	74,9	200,5
pěší chodník	926	136,2	789,8
pojízdná dlažba vjezdů	302,9	81,9	221
Celková plocha veřejného prostranství	5844,2	1630,8	4213,4
Plocha veřejného prostranství po odečtení sjízdné části obytných ulic	3470,5	882,1	2588,4
Plocha veřejného prostranství po odečtení sjízdné části obytných ulic a odstavných stání	3195,1	807,2	2387,9

5. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Textová část 4 listy

Výkresy:

- 1) Širší vztahy 1: 5000
- 2) Hlavní výkres 1: 1000
- 3) Hlavní výkres 2 1: 500
- 4) Výkres bilance ploch 1: 500