

ÚZEMNÍ STUDIE ZASTAVITELNÝCH PLOCH Č. 29.2 a 29.3 V K.Ú. SRBY U TUCHLOVIC

POŘIZOVATEL: OBECNÍ ÚŘAD TUCHLOVICE

ZHOTOVITEL: ING.ARCH. ROMAN HAVLŮJ, ROOSEVELTOVA 200, 272 01 Kladno, ČKA 01 905



TEXTOVÁ ČÁST:

01. Charakteristika řešeného území, limity v území
02. Požadavky na majetkovou a věcnou koordinaci území
03. Popis navrhovaného řešení
04. Napojení lokality na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
05. Návrh koncepce dopravní infrastruktury a řešení dopravy v klidu
06. Návrh základní plošné regulace území
07. Návrh koncepce likvidace dešťových vod
08. Zásady zajištění požární ochrany
09. Vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů
10. Etapizace výstavby

VÝKRESOVÁ ČÁST:

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| 01. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ | 1:5000 |
| 02. ZÁKRES DO KATASTRÁLNÍ MAPY | 1:1000 |
| 03. SITUACE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ | 1:1000 |
| 04. INŽENÝRSKÉ SÍTĚ | 1:1000 |
| 05. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ | 1:1000 |

Kladno, červen 2022

01. Charakteristika řešeného území, limity v území:

Řešeným územím je výsek rozsáhlé planiny v severozápadní části obce Srby u Tuchlovic s velmi mírným jihozápadním sklonem. Území bylo členěno na část severozápadní (plocha č. 29.3 dle územního plánu) a část jihovýchodní (plocha 29.2 dle územního plánu). Zastavitelné plochy č. 29.2 a 29.3, které jsou předmětem této územní studie – její velikost, tvar a souvislosti – byly stanoveny v územního plánu Tuchlovic.

Výstupem územního plánu je stanovení dalších požadavků na řešení tohoto území, zejména vyhotovení územní studie s cílem uspořádání veřejných prostranství a prostorů parcelace pro rodinné domy a stanovení doporučení pro další stupně projektové dokumentace.

Plocha je určena pro bydlení – „B“ plochy bydlení – dle výrokové části ÚP Tuchlovice. Řešené území je charakterizováno jako atraktivní prostor s přímým napojením na část obce Srby u Tuchlovic.

Návaznost řešené lokality má pevné kontury – hranici současného rozvoje obce v severozápadní části spolu se zastavitelnými plochami 28 a 29.1. Tuto část obce tvoří obytné plochy s jasnou uliční sítí a komunikační trasa Srby - Kačice (jihovýchodní hranice).

Budoucí zástavba se musí vypořádat s těmito limity území: ochranné pásmo místní komunikace Srby – Kačice není uvažováno, neboť podél této komunikace je navržen pás veřejné zeleně, ochranné pásmo nadzemního vedení VN elektro při budoucí komunikaci pro zastavitelnou plochou č. 28 bude respektováno v dalším stupni dokumentace.

Další prostorové požadavky:

- návaznost na komunikační systém obce
- propustnost územím vymezeným veřejným prostorem pro komunikace a zeleň
- vymezení veřejného prostranství v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (min. 0,1645 ha)
- šířka veřejného prostranství pro umístění místních komunikací v min. šířce 10 m
- kompatibilita s budoucím řešením zastavitelné plochy 28
- budoucí komunikační propojení severozápad – jihovýchod přes pozemek parc.č. 514/40 komunikací šířky 6 m
- napojení na stávající rozvody inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektro) nebude zasahovat do zrekonstruované části místní komunikace Srby - Kačice

02. Požadavky na majetkovou a věcnou koordinaci území:

Územní studie vyžaduje koordinaci dalšího rozhodování v území všech zúčastněných subjektů:

- vlastníků pozemků
- obce Tuchlovice,
- správců dopravní a technické infrastruktury

Elementární dohoda všech vlastníků pozemků je nezbytná pro dělení území na veřejnou část a na plochy k parcelaci a je podmínkou pro další rozhodování v území. Dohoda o parcelaci bude součástí žádosti o územní rozhodnutí.

Členění ploch k parcelaci není závazné a umožňuje variantní řešení podle potřeb budoucích stavebníků za podmínky dodržení min. velikosti stavebních pozemků 700 m².

Územní studie rovněž nepřipouští pozdější dělení pozemků. Na pozemcích určených k parcelaci lze umístit pouze 1 rodinný dům, přičemž na 1 bytovou jednotku připadá minimální výměra 350 m². Podmínkou pro další rozhodování v území je dále umístění inženýrských sítí z hlediska připojovacích bodů na stávající technickou infrastrukturu včetně souhlasu a závazků správců sítí dle variant vodohospodářského řešení.

03. Popis navrhovaného řešení:

Velikost řešeného území:

Zastavitelná plocha 29.2 – 2,2936 ha, zastavitelná plocha 29.3 – 1,0037 ha, zastavitelná plocha 29.2 a 29.3 celkem – 3,2903 ha, z toho veřejná část – 0,7018 ha a plocha určená pro parcelaci – 2,5885 ha.

Základní členění veřejné části:

Plochy pro komunikace: 0,3794 ha, z toho plocha pro komunikaci s živičným povrchem – 0,067 ha, plochy pro zklidněné komunikace s betonovou dlažbou - 0,3027 ha.

Plochy pro veřejnou zeleň: 0,3821 ha, z toho část plochy veřejných prostranství ve smyslu vyhlášky č.501/2006 Sb. 0,1760 ha - Veřejná zeleň jako součást veřejných prostranství vymezených dle vyhlášky 501/2006 Sb. Veřejná zeleň ve smyslu vyhl. 501/2006 Sb. je navržena při komunikaci Srby - Kačice v prostoru vjezdu do řešeného území. Urbanistická koncepce předpokládá propojení zastavitelných ploch 29.2 a 29.3 živičnou komunikací se zastavitelnou plochou 28 a další možné propojení zklidněnou komunikací přes pozemek parc.č. 514/40 se stávající zástavbou obce Srby u Tuchlovic. Pro další rozhodování v území lze vymezené plochy pro parcelaci dále členit na jednotlivé stavební parcely. Modelové řešení předpokládá vytvoření pozemků pro izolované rodinné domy o velikosti min. 700 m² s tím, že pokud budou na pozemcích umístěny rodinné domy s více bytovými jednotkami, bude min. velikost pozemku 350 m²/bytovou jednotku. Počet odstavných stání bude min. 2 odstavná stání/bytovou jednotku. Dle výše uvedeného schématu je navrženo 23 pozemků rodinných domů v zastavitelné ploše 29.2 a 10 pozemků v zastavitelné ploše 29.3, celkem 33 pozemků. Povolená kapacita VKM a.s. je max. 152 EO (max. 50 bytových jednotek), tj. max. 16 rodinných domů s 1 bytovou jednotkou a 17 rodinných domů se 2 bytovými jednotkami).

Urbanistická koncepce předpokládá minimalizaci komunikačního systému, území bude obslouženo páteřní komunikací s živičným povrchem s napojením na stávající komunikaci Srby – Kačice s kolmým připojením zklidněných komunikací a napojením na komunikaci zastavitelné plochy 28.

Zklidněná komunikace v zastavitelné ploše 29.2 umožní budoucí propojení se stávající zástavbou obce Srby přes pozemek parc.č. 514/40. Připojení pozemků rodinných domů je preferováno ze zaslepených zálivů zklidněných komunikací, čímž se výrazně zjednoduší užívání místních komunikací z hlediska průjezdu a perforace individuálními výjezdy z jednotlivých parcel.

Současně lze páteřní komunikaci vést jednostranný chodník a zbývající část veřejného prostoru páteřní komunikace využít pro liniovou zeleň, která není přerušována individuálními vjezdy, je kompaktní a umožňuje účinnou akumulaci povrchových vod. Veřejná zeleň je komponována takto: podél komunikací umožní umístění stromů s cílem ztlumit intenzitu větru v převládajícím směru, podél páteřní komunikace umožní spojitý pruh zeleně s možností účinného zasakování dešťových vod z komunikace. Umístění zeleně není konfliktní vůči užívání jednotlivých pozemků z hlediska zastínění a individuálního řešení zahrad. Při vjezdu ze silnice Srby - Kačice je navržen veřejný prostor určený pro denní rekreaci obyvatel. Územní studie předpokládá realizaci parkové zeleně s možnou vnitřní separací na chráněný prostor pro děti. Do veřejné zeleně lze umístit další zařízení veřejného prostoru např. mobiliář pro pobyt na veřejném prostoru – lavičky, prvky dětských hřišť, informační systém obce, nádoby na tříděný domovní odpad, trafostanice, odstavná stání na vegetačních tvárnících.

04. Napojení lokality na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

Hlavní vnitřní komunikace se živičným povrchem propojující zastavitelné plochy 29.2 a 29.3 se zastavitelnou plochou 28 bude napojena ze silnice Srby – Kačice.

Zklidněná komunikace v zastavitelné ploše 29.2 umožňuje budoucí propojení se stávající zástavbou přes pozemek parc.č. 514/40. Zklidněné komunikace budou navrženy tak, aby umožňovaly otáčení vozidel na svoz odpadu a požární ochrany.

Připojení na technickou infrastrukturu:

Vodovod lze připojit na stávající vodohospodářskou soustavu v obci Srby na pozemku parc.č. 777 (komunikace Srby – Kačice). Napojení vodovodu včetně připojovacího bodu bylo schváleno Středočeskými vodárnami, a.s.

Kanalizace splašková – je navrženo připojení na stávající kanalizační řad v obci Srby na pozemku parc.č. 777 z kanalizační šachty umístěné mimo komunikaci Srby – Kačice. Navýšení kapacity ČOV splaškové kanalizace o 150 obyvatel bylo schváleno Středočeskými vodárnami, a.s. Podmínkou napojení vodovodu a kanalizace je nezasahovat do rekonstruované komunikace Srby – Kačice. Kanalizace dešťová je napojena do stávající vodoteče na pozemku parc.č. 618, popř. lze řešit vsakováním v prostoru zeleně.

Plynovod – není navržen.

Elektrická energie – územní studie předpokládá umístění trafostanice dle podmínek stanovených ČEZ a.s. v dalším stupni dokumentace v návaznosti na zastavovací plochu č. 28, popř. v prostoru zeleně při komunikaci Srby – Kačice. Podzemní kabelové trasy NN elektro budou propojeny s ukončením podzemního vedení na pozemku 514/40.

Veřejné osvětlení bude řešeno v dalším stupni dokumentace.

05. Návrh koncepce dopravní infrastruktury a řešení dopravy v klidu:

Územní studie vymezuje páteřní komunikaci řešeného území v parametrech dvou jízdních pruhů 2 x 2,75 m (min.) o celkové šířce 6,00 m s připojením na komunikaci Srby – Kačice na pozemku parc.č. 777. Na páteřní komunikaci s živičným krytem propojující zastavitelné plochy 29.2 a 29.3 se zastavitelnou plochou 28 budou připojeny zklidněné komunikace s povrchem z betonové dlažby. Zklidněná komunikace v zastavitelné ploše 29.2 umožňuje komunikační propojení se stávající zástavbou přes pozemek 514/40 a musí splňovat podmínky pro provoz vozidel na svoz domovního odpadu a požární ochrany. Zklidněné komunikace budou pojízdné a pochůzní šířky 6,00 m. Všechny rodinné domy budou mít dopravu v klidu řešenu na vlastních pozemcích. Návštěvnická pohotovostní stání lze umístit jednostranně jako součást páteřní komunikace nebo jako separovaná stání ve veřejné zeleni za podmínky použití vegetačních tvárnic. Podél páteřní komunikace se živičným krytem bude umístěn jednostranný chodník. Veřejná doprava není řešena v rámci zastavitelných ploch 29.2 a 29.3, docházková vzdálenost ke stávajícím autobusovým zastávkám je vyhovující 15 minut = 300 m.

06. Návrh základní plošné regulace území:

Územní studie dělí řešené území na část veřejnou – plochy komunikací a veřejná zeleně a na část určenou pro parcelaci jako plochy bydlení. Pro umísťování staveb a záměrů na takto zpřesněné plochy se vztahují požadavky výrokové části ÚP Tuchlovice, které územní studie zpřesňuje takto:

B plochy bydlení

Hlavní využití:

bydlení v izolovaných rodinných domech.

Přípustné využití:

- místní komunikace, parkoviště, pěší cesty
- veřejná prostranství a veřejná zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- související technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- drobné podnikání – podmínka: dle vysvětlení pojmů

- občanské vybavení – podmínka: které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou v měřítku úměrném potenciálu území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- poskytování ubytovacích služeb kategorie penzion – podmínka: pouze jako doplňkové využití v rámci objektu pro bydlení s max. kapacitou 6 lůžek a zajištěním parkování na vlastním pozemku
- řadové domy – podmínka: pouze v případě, že budou vymezeny územní studii zastavitelných ploch určených kapitolou 1j) výrokové části změny č. 1 ÚP Tuchlovice.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným a podmíněně přípustným využitím
- bytové domy v zastavitelných plochách
- stavby pro výrobu a skladování

Podmínky prostorového uspořádání:

Na pozemku rodinného domu, vymezeného dle podmínek prostorového uspořádání (podmínek zastavění) lze umístit výhradně 1 rodinný dům, přičemž na 1 bytovou jednotku připadá minimální výměra pozemku 350 m².

- zastavěnost pozemku max. 30 %
- zastavění pozemku max. 30 % nebude uplatněno u zástavby realizované před vydáním změny č. 3 v případě, že se jedná doplňkové stavby, jednoznačně zvyšující standard bydlení – garáže, hygienické místnosti apod.
- minimální velikost pozemku zastavitelných ploch 700 m² pro umístění stavby dle hlavního využití
- koeficient zeleně v zastavitelných plochách: minimálně 50%

Výška staveb:

- maximální počet nadzemních podlaží (NP): 1 NP + podkrovní
- výška staveb v zastavitelných plochách max. 9 m.

Vybavení veřejného prostranství:

- minimální šířka veřejného prostoru pro umístění komunikace: 10 m
- obousměrná komunikace v zastavitelných plochách.

Další podmínky:

- nová výstavba je podmíněná existencí inženýrských sítí (napojení na splaškovou kanalizaci včetně dostatečně kapacitní ČOV, zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předmětném území.
- likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch je výhradně na vlastních pozemcích.
- novostavby, dostavby, nástavby a přístavby v zastavěném území budou respektovat stávající charakter a hodnoty území z hlediska objemové struktury a výšky zástavby.
- počet stání pro osobní automobily: vždy na vlastním pozemku, pro rodinné domy min. 2 stání na každou bytovou jednotku.
- inženýrské sítě zastavitelných ploch budou přednostně umístěny mimo komunikace a chodníky v doprovodné zeleni.

07. Návrh koncepce likvidace dešťových vod:

Dešťové vody staveb umístěných v prostoru určeném pro parcelaci bude výhradně na vlastním pozemku. Likvidace dešťové vody z místních komunikací bude prioritně řešena zasakováním do průběžného zasakovacího příkopu, který bude umístěn pod liniovou zeleň komunikací. Součástí melioračního příkopu bude drenážní vedení, ukončené v prostoru zeleně při stávající komunikaci Srby - Kačice. V případě nevyhovujících hydrogeologických vlastností lze umístit pod tento veřejný prostor podzemní retenci povrchových vod. Pro případné svedení dešťové vody z místních komunikací samostatnou dešťovou kanalizací do vodoteče je třeba souhlas odboru ŽP Magistrátu města Kladna.

08. Zásady zajištění požární ochrany:

Navržený komunikační systém umožňuje provedení protipožárního zásahu u všech staveb dle předpokládané parcelace. Slepé části zklidněných komunikací jsou ukončeny „T“ obratišti pro osobní vozy. Hlavní komunikace s živičným povrchem bude pokračovat ze stávající komunikace Srby – Kačice do zastavitelné plochy 28. Vodovodní řad bude vybaven nadzemními hydranty. Jejich umístění stanovuje ČSN 73 0873. Pro rodinné domy a nevýrobní objekty je požadována min. vzdálenost hydrantu k místu provedení protipožárního zásahu 200 m při mezní vzdálenosti hydrantů 400 m. Detailní umístění hydrantů bude navrženo v dalším stupni dokumentace. Min. světlost vodovodního potrubí činí 80 mm.

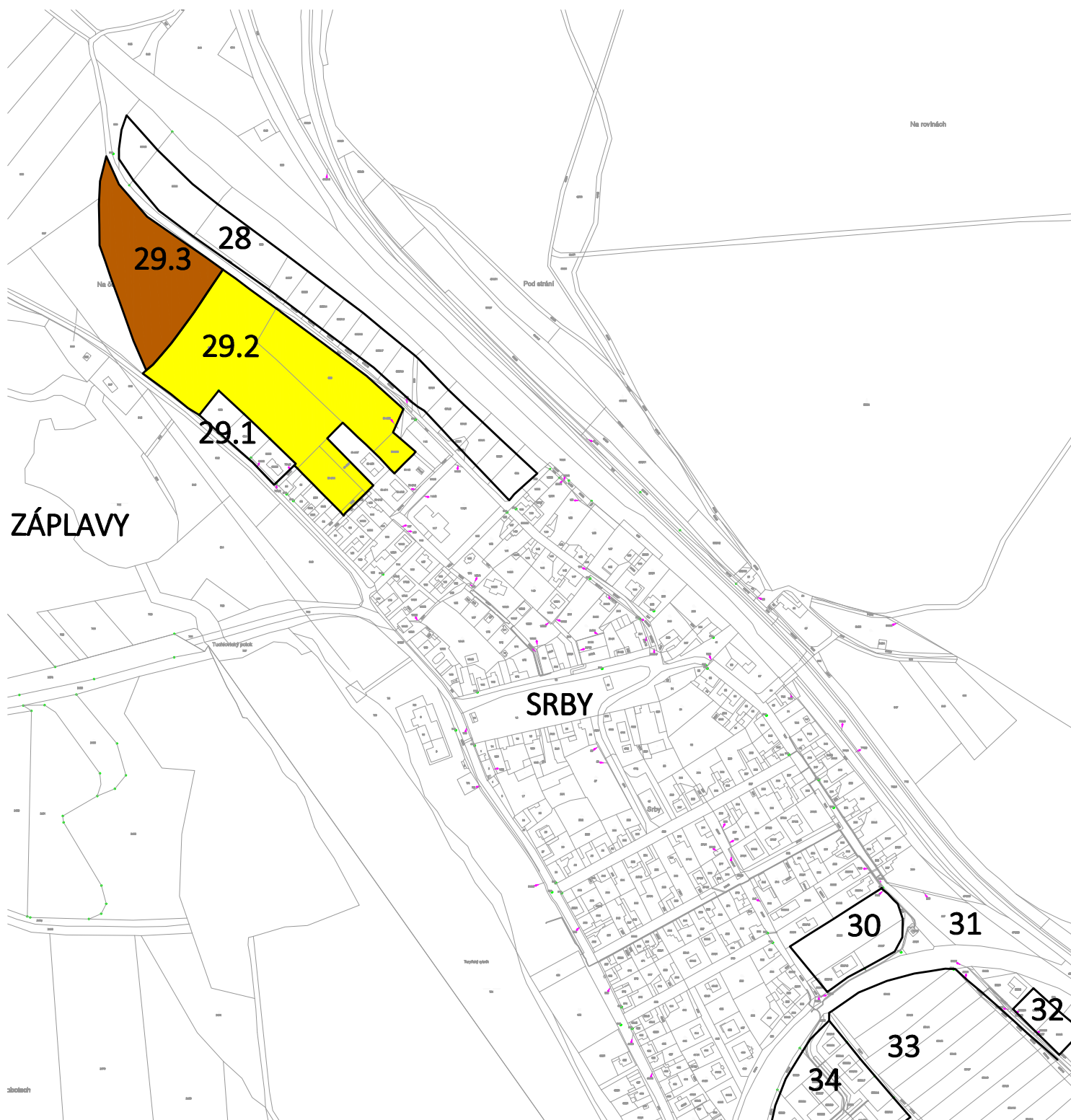
09. Vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů:

Prostorové řešení územní studie a využití území ve smyslu regulativu plochy „B“ dle územního plánu a kapitoly č. 1 tohoto textu neobsahují stavby, jejichž parametry by vyžadovaly vyhodnocení vlivů na životní prostředí (EIA) ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. V řešeném území je respektováno ochranné pásmo silnice, do kterého nezasahují s výjimkou podzemních tras technické infrastruktury žádné jiné navrhované stavby. V řešeném území je respektováno ochranné pásmo nadzemního vedení VN 35Kv, jehož rozměry vyplynou z podmínek ČEZ, a.s. v rámci dalšího stupně dokumentace. Zastavitelné plochy 29.2 a 29.3 nejsou exponovány hlukem z komunikací ani ostatními zdroji hluku. V dalším stupni dokumentace není třeba zpracovat vyhodnocení hluku z hlediska jeho hygienických limitů vůči obytné či jinak vymezené zástavbě.

10. Etapizace výstavby:

Územní studie stanovuje etapizaci zástavby v souladu s územním plánem takto:

- zastavitelnou plochu 29.3 lze využít po využití zastavitelné plochy 29.2
- podmínkou využití zastavitelné plochy 29.2 se rozumí její rozestavěnost v rozsahu vybudování dopravní a technické infrastruktury a rozestavěnost nebo realizace záměrů na 75% počtu parcel rodinných domů.



SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚZEMNÍ STUDII SCHVÁLIL
OBE CNÍ ÚŘAD TUCHLOV ICE
 DATUM SCHVÁLENÍ:

STAROSTA OBCE TUCHLOV ICE:
Mgr. JAROSLAV POŠTA

PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA:
 OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

JMÉNO:

PODPIS:

NÁZEV ZAKÁZKY

ÚZEMNÍ STUDIE ZASTAVĚNÝCH PLOCH Č. 29.2 A 29.3 V K.Ú. SRBY U TUCHLOV ICE

MÍSTO ZAKÁZKY

OBEC TUCHLOV ICE, STŘEDOČESKÝ KRAJ

POŘIZOVATEL

OBE CNÍ ÚŘAD TUCHLOV ICE, U STARÉ ŠKOLY 83, 273 02 TUCHLOV ICE

ZHOTOVITEL

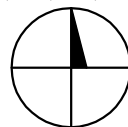
ING. ARCH. ROMAN HAVLŮJ, ROOSEVELTOVA 200, 272 01 KLDNO

NÁZEV VÝKRESU

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

MĚŘÍTKO

1:5000



STUPEŇ
 ÚZEMNÍ STUDIE

Č. PŘÍLOHY

01

DATUM

ČERVEN 2022

CERVEN 2022

