

OBEC HRADIŠTKO

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z4-14

v k. ú. Hradištko pod Medníkem
(okres Praha – západ)



Název dokumentace: **Územní studie plochy Z4-14**

Objednatel: **Obec Hradištko,**
Chovatelů 500
252 09 Hradištko

Pořizovatel: **Obecní úřad Hradištko**
Chovatelů 500, 252 09, Hradištko
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně
plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb.

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 277 11, Neratovice

Autorský kolektiv: Ing. Petr Laube
Ing. Josef Filip - Projekce dopravní s.r.o.
Švermova 1338
413 01 Roudnice nad Labem

Obsah územní studie:

I. Textová část

II. Grafická část

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| 1. Výkres širších vztahů | 1 : 5 000 |
| 2. Výkres urbanistického řešení | 1 : 1 000 |
| 3. Výkres limitů | 1 : 1 000 |
| 4. Situace dopravního řešení | 1 : 1 000 |
| 5. Vzorový příčný řez | 1 : 50 |
| 6. Výkres technické infrastruktury | 1 : 1 000 |

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy Z4-14 v obci Hradištko - lokalita Rajchardov. Řešené území se nachází v centrální části obce, na rozhraní zastavěného území a rozsáhlé proluky ve stávající zástavbě.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000. Cílem zpracované územní studie je ověření možnosti účelného prostorového využití a uspořádání řešeného území, včetně napojení na stávající infrastrukturu.

Použité podklady poskytnuté obecním úřadem Hradištko:

- územní plán sídelního útvaru Hradištko (změna č.4 a právní stav po změně č.5)
- digitalizovaná katastrální mapa (Gepro spol s.r.o.)
- zastavovací studie - zástavba rozvojové lokality rodinných domů Z4-14 (Ing. arch. Doležal 02/2014)
- územně analytické podklady ORP Černošice
- zadání územní studie (09/2014)

Seznam dotčených pozemků:

parcelní číslo	vlastnické právo	druh pozemku
80/1	Královská kanonie premonstrátů na Strahově, Strahovské nádvoří 132/1, Hradčany, 11800 Praha 1	orná půda
80/12	Obec Hradištko, Chovatelů 500, 25209 Hradištko	ostatní komunikace
80/27	Dvořáková Lucie, č. p. 9, 25744 Vysoký Újezd Dvořáková Zdenka, č. p. 9, 25744 Vysoký Újezd Fábera Jiří, Přístavní 214, Brunšov, 25209 Hradištko Petrášková Libuše, č. p. 5, 25744 Vysoký Újezd Vnoučková Jaroslava, Essenská 174, 25209 Hradištko	orná půda
80/28	Bucvanová Miloslava, Na Veselí 821/1, 14000 Praha 4 Černá Květoslava, Rajchardov 26, 25209 Hradištko Pazdera Josef, Hořenec 13, 43001 Nezabylice Pazdera Pavel, Sportovní 524, 25209 Hradištko	orná půda

Pozn: stav k 13.7.2016

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno převážně pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda. Pouze nepatrná část pozemku je využívána a v katastru nemovitostí vedena jako ostatní komunikace (viz obr.1).

Jedná se o rovinatý pozemek, který se mírně svažuje jihozápadním směrem. Dopravně je plocha přístupná ze stávající účelové komunikace (ulice Polní), která vede po jihozápadním a jižním okraji plochy. Po západním okraji plochy prochází venkovní vedení elektrické energie 22kV, včetně ochranného pásma. Do jižního okraje plochy zasahuje vzdálenost 50m od okraje lesa.

Stávající limity v území:

- nadzemní vedení elektrické energie
- ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie
- vzdálenost 50m od okraje lesa



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

c. Podmínky využití území stanovené ÚPNSÚ Hradištko

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚPNSÚ Hradištko (ve znění právního stavu po změně č.5). Řešená plocha je zařazena mezi zastavitelné plochy - plochy obytné v rodinných domech - venkovský charakter bydlení (OC) - viz obr.2.

Z hlediska urbanistické koncepce řešeného území se na základě územního plánu předpokládá návrh stavebních pozemků s min. velikostí stavební parcely 1000m².

Pro využití řešené plochy stanovil územní plán následující podmínky:

Plochy obytné v rodinných domech – venkovský charakter bydlení (OC)

A) přípustné využití:

- rodinné domy volně stojící
- řadové rodinné domy
- technická vybavenost sloužící pro zajištění přípustného a podmíněného využití ploch
- občanská vybavenost místního významu (občerstvení, prodejny apod.)
- zeleň

B) podmíněné využití:

- restaurace a ubytovací zařízení
- nevýrobní služby
- dětská hřiště pro děti předškolního a školního věku
- doplňkové stavby ke stavbám hlavní
- stavby pro chov drobného domácího zvířectva

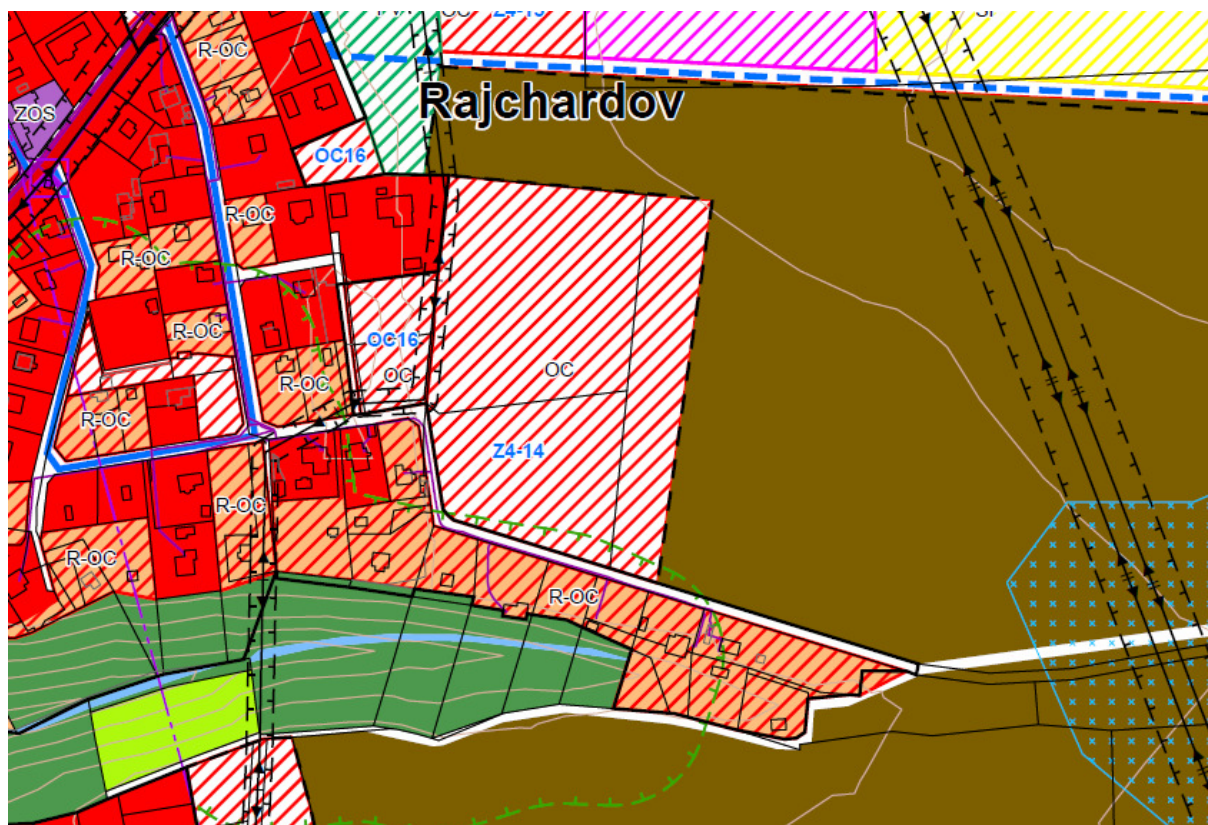
C) nepřípustné využití:

- výroba průmyslová i zemědělská
- výrobní služby
- stavby a využití ploch neslučitelné s bydlením

Požadavky na prostorové uspořádání

- procento zastavění hlavní stavbou se stanovuje na 20 %
- velikost nových pozemků na výstavbu bude min. 1 000 m²
- povolují se max. dvě nadzemní podlaží včetně podkroví

- výška zástavby max. 9 m nad přilehlým terénem
- při změnách staveb nebo při dostavbách do stávající zástavby vycházet z hmotového rozsahu okolních staveb, zvláště ve středu obce



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu (právní stav po změně č.5)

d. Návrh využití území

Při zpracování návrhu územní studie byla prověřena možnost použití "Zastavovací studie - zástavba rozvojové lokality rodinných domů Z4-14 (Ing. arch. Doležal - 02/2014)".

Využití tohoto podkladu pro potřeby zpracování územní studie je omezené, neboť nerespektuje následující požadavky vyplývající ze zadání územní studie:

- neřeší návrh veřejného prostranství pro umístění odpovídající plochy zeleně
- neřeší návrh místní komunikace s navazujícím pruhem zeleně v min.šířce 2m a s jednostranným chodníkem
- neřeší celou plochu Z4-14 v rozsahu vymezeném změnou č.4 ÚPNSÚ Hradištko

S ohledem na výše uvedené byla tato studie použita převážně jako podklad pro návrh řešení technické infrastruktury, včetně řešení požární ochrany.

d.1 Návrh urbanistického řešení

V průběhu zpracování územní studie byla prověřena možnost zástavby v rozsahu celé plochy Z4-14, tak jak byla navržena ve změně č.4 ÚPNSÚ Hradištko. Při tomto prověření byly zohledněny zejména značně komplikované majetkové vztahy v území, včetně stávajícího uspořádání pozemků.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti se územní studií navrhuje vypuštění západní části plochy Z4-14 ze zastavitelných ploch (pozemek č.17) - viz výkresy č.2 a č.3. Tato část zastavitelné plochy je dopravně velmi komplikovaně obslužitelná a případné stavební pozemky by nerespektovali stávající strukturu zástavby. Územní studie tak bude sloužit i jako podklad pro další změnu územního plánu. Navržené vypuštění části pozemku p.č. 80/1 ze zastavitelných ploch se doporučuje zpracovat do další změny územního plánu, nebo do nového územního plánu.

Územní studie navrhuje detailní členění plochy se zohledněním struktury stávající obytné zástavby, na kterou ze západu navazuje. Územní studie navrhuje plošné dělení plochy Z4-14 na následující pozemky:

- stavební pozemky rodinných domů
- zahrady (zahrnující části pozemků ležící v ochranném pásmu elektrického vedení)
- veřejná prostranství - zeleň
- veřejné prostranství - komunikace
- zrušení návrhu zastavitelné plochy

V ploše Z4-14 je navrženo 13 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, které budou dopravně obslouženy z navržené místní komunikace. Západní části pozemků č.1-4 jsou navrženy jako nezastavitelné zahrady, zohledňující ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie.

Středem řešeného území prochází v severojižním směru návrh nové místní komunikace v šíři 10m, umožňující realizaci pásu zeleně o šíři 2m a jednostranného chodníku.

S ohledem na plošný rozsah řešeného území, je v jeho středu navrženo odpovídající veřejné prostranství sloužící jako plocha veřejné zeleně (pozemky č.14 a č.15). Navržené pozemky zajistí rovněž zachování hojně využívaného pěšího průchodu ze zastavěného území do volné krajiny. Pozemek č.14 je územní studií využit i pro zajištění napojení nově navržené obytné zástavby na stávající technickou infrastrukturu v sídle prostřednictvím podzemních tras inženýrských sítí.

Na severozápadním okraji řešeného území je navrženo ponechání volného přístupu ke stávajícímu stožáru a vedení elektrické energie (pozemek č.16).

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	využití	omezení
1	stavební pozemek pro výstavbu RD + zahrada	Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie
2	stavební pozemek pro výstavbu RD + zahrada	Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie
3	stavební pozemek pro výstavbu RD + zahrada	Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie
4	stavební pozemek pro výstavbu RD + zahrada	Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie
5	stavební pozemek pro výstavbu RD	-
6	stavební pozemek pro výstavbu RD	-
7	stavební pozemek pro výstavbu RD	-
8	stavební pozemek pro výstavbu RD	-
9	stavební pozemek pro výstavbu RD	-
10	stavební pozemek pro výstavbu RD	Ochranné pásmo lesa
11	stavební pozemek pro výstavbu RD	-
12	stavební pozemek pro výstavbu RD	-
13	stavební pozemek pro výstavbu RD	Ochranné pásmo lesa
14	veřejné prostranství - zeleň	Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie
15	veřejné prostranství - zeleň	-
16	veřejné prostranství - zeleň	Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie včetně stožáru
17	Zrušení návrhu zastavitelné plochy (podklad pro změnu územního plánu)	-

tab.1. - přehled navržených pozemků

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu digitalizované katastrální mapy (Gepro spol s.r.o.), jsou navržené velikosti pozemků uvedené ve výkrese č.2 pouze orientační a lze se od nich odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dělení pozemků a podmínek stanovených územním plánem (viz kapitola c.).

Při využití pozemků č.10 a č.13 je nutné respektovat vzdálenost 50m od okraje lesa, případně zajistit udělení výjimky z tohoto ochranného pásma.

S ohledem na požadavek obce Hradištko není v územní studii stanovena stavební čára. V územní studii jsou proto vymezeny části jednotlivých stavebních pozemků, ve kterých lze umisťovat hlavní stavbu (viz výkres č.3). Nové obytné objekty je nutné umisťovat s ohledem na stávající zástavbu a v souladu s platnými předpisy tak, aby nedošlo ke znehodnocení sousedních pozemků a k narušení pohody bydlení mezi sousedícími stavebními pozemky. Ve zbývajících částech zastavitelných ploch je možné umisťovat pouze doplňkové stavby k stavbě hlavní (bazény, altány, zahradní domky, kolny, atd.)

Na základě požadavku obce Hradištko se územní studií navrhuje následující omezení pro novou obytnou zástavbu:

- architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje
- nepřípustné jsou ploché a pultové střechy
- barevné odstíny krytiny se doporučuje preferovat v odstínech červené, černé a hnědé. Nepřípustné jsou zejména odstíny zelené, modré a fialové
- oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky

Územní studie nestanovuje další omezení vztahující se např. na tvar a podlažnost jednotlivých objektů. Pro výstavbu jednotlivých obytných objektů zůstávají v platnosti podmínky využití stanovené územním plánem, citované v bodě c.

d.2 Návrh dopravního řešení

Návrh dopravního řešení plochy Z4-14 navazuje na stávající komunikační systém sídla.

Územní studie navrhuje nové veřejné prostranství - komunikace, v rámci kterého bude vybudována nová místní komunikace. Nově navržené veřejné prostranství je vymezeno v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. a požadavky zadání územní studie v minimální šíři 10m.

Celá oblast je dopravně napojena slepou místní komunikací třídy C (viz výkres č.4 a č.5). Jedná se o obousměrnou, dvoupruhovou komunikaci, zakončenou točnou pro otáčení osobních vozidel. Celková délka komunikace je 196 m. Šířka vozovky je navržena v hodnotě 6,0 m. Po jedné straně vozovky je veden chodník, po straně protilehlé je navržen zelený pás. Šířka chodníku je 2,0 m – s výjimkou rozšíření v oblouku. Šířka zeleného pásu je rovněž 2,0m. Pozemky jsou obslouženy samostatnými sjezdy, které jsou navrženy v šířce 4,0m. Při osazování oplocení a vrat je nutné posouzení těchto vjezdů rozhledovými trojúhelníky – toto bude řešeno při samostatných projektech předmětných rodinných domů. Vzdálenost sousedních vjezdů je 6,0 m.

Točna je navržena jako úvratňová, s celkovou délkou 24m a šířkou 6,0m – s odstupem 0,5 m od oplocení.

Chodník je navržen s povrchem ze zámkové dlažby s jednotným příčným sklonem 2,0 %. U vjezdů se předpokládá osazení tzv. nájezdové obruby a nebude tedy nutná změna sklonů v místě vjezdu. Vozovka je navržena s asfaltovým krytem a příčným sklonem 2,5 % ve střechovitém sklonu.

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu digitalizované katastrální mapy, je možné se od navržené trasy veřejného prostranství - komunikace, včetně detailu řešení jednotlivých vjezdů, odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dopravní obsluhy řešeného území.

Likvidace dešťových vod z místních komunikací je navržena vsakem na plochách zeleně v rámci uličního profilu a dále na plochách veřejných prostranství - zeleň.

d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

Návrh řešení technické infrastruktury plochy Z4-14 vychází ze "Zastavovací studie - zástavba rozvojové lokality rodinných domů Z4-14 (Ing. arch. Doležal - 02/2014)", která byla použita jako podklad.

d.3.1 Zásobování vodou

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z veřejného vodovodního systému v Hradištku.

Plocha Z4-14 bude zásobována vodou z nově navrženého řadu napojeného ze stávajícího řadu DN PE90 v ulici Polní (viz výkres č.6). Nově navržený řad je veden v trase stávajícího veřejného uličního prostoru a dále nově navrženým veřejným prostranstvím (pozemek č.14) k nové místní komunikaci, ze které budou zásobovány jednotlivé stavební pozemky. Trasa vodovodu bude vedena v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (elektrické vedení NN). Na jižním okraji řešeného území se navrhuje napojení navrženého řadu na stávající řad DN PE32. S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras vodovodních řadů odchýlit.

Navržený vodovodní řad bude sloužit i jako zdroj požární vody. Hydrant se navrhuje umístit do prostoru křížení navržené místní komunikace s pozemky veřejných prostranství - zeleň (pozemky č.14 a č.15). Záložním zdrojem požární vody je rybník vzdálený od řešené plochy cca 300m.

d.3.2 Likvidace odpadních vod

V řešeném území není vybudována splašková kanalizace. Z tohoto důvodu navrhuje územní studie řešit odkanalizování stavebních pozemků individuálně prostřednictvím nepropustných bezodtokových jímek na vyvážení, případně domovními ČOV.

Technické řešení odkanalizování jednotlivých pozemků, včetně umístění bezodtokových jímek, nebo ČOV je nutné navrhovat tak, aby bylo možné jejich následné přepojení na splaškovou kanalizaci, jejíž realizace je navržena v platném územním plánu.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku, případně budou zachycovány pro zavlažování zahrad.

d.3.3 Zásobování elektrickou energií

Jednotlivé stavební pozemky budou zásobovány elektrickou energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s., která v souladu s platným územním plánem posílí v dané lokalitě výkon stávající trafostanice. Nejbližší trafostanice k navrhované zástavbě jsou TS Rajchardov č. 612072 a TS Rajchardov rodinné domy č. 615787 (viz. "Zastavovací studie - zástavba rozvojové lokality rodinných domů Z4-14 (Ing. arch. Doležal - 02/2014)"). Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z kabelového vedení nízkého napětí, které bude umístěno v prostoru navrženého veřejného prostranství - zeleň a veřejného prostranství - komunikace (viz. výkres č.6). Skříně měření odběru elektrické energie budou součástí oplocení jednotlivých pozemků.

d.3.5 Veřejné osvětlení

Nově navržená místní komunikace bude osazena sloupy veřejného osvětlení v souladu s platnou ČSN. Způsob připojení na rozvoj NN el. energie bude proveden dle požadavku správce veřejného osvětlení (viz. "Zastavovací studie - zástavba rozvojové lokality rodinných domů Z4-14 (Ing. arch. Doležal - 02/2014)").