

04/2014

Lokalita z2-1

Kamenný přívoz

územní studie

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z2-1 KAMENNÝ PŘÍVOZ

OBSAH :

1.ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A)	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	str.2
B)	HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	str.3
C)	VÝCHOZÍ PODMÍNKY A PODKLADY	str.4

2.TEXTOVÁ ČÁST

A)	VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	str.5
B)	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	str.6
C)	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY A POŽADAVKY Z HLEDISKA POŽÁRNÍ OCHRANY A OCHRANY OBYVATEL	str.12
D)	PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	str.18
E)	PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	str.19
F)	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	str.19
G)	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	str.20
H)	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ VČETNĚ ZDŮV. NAVRŽENÉ URB. KOMCEPCE	str.20

3. GRAFICKÁ ČÁST

1-	ŠIRŠÍ VZTAHY	1: 7500
2 -	MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY-STAV	1: 1500
3 -	MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY-NÁVRH	1: 1500
4 -	HLAVNÍ VÝKRES-URBANISTICKÁ KONCEPCE	1: 1000
5 -	KOORDINAČNÍ VÝKRES- ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	1: 1500
6 -	ZÁKRES DO MAPY KN-DĚLENÍ POZEMKŮ	1: 1500
7 -	PARCELACE V NADHLEDOVÉM SNÍMKU	1: 2000
8 -	ZASTAVOVACÍ PLÁN	1: 1000

1.ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

POŘIZOVATEL

OBECNÍ ÚŘAD KAMENNÝ PŘÍVOZ

KAMENNÝ PŘÍVOZ Č.P.10
252 82 KAMENNÝ PŘÍVOZ
STAROSTA OBCE: ING. PROKOP MAŠEK
IČ: 00241351
TEL:241951443, FAX:241951444

e-mail: urad@kamennyprivoz.cz

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

ZDEŇKA KLENOROVÁ

OSOBA OPRÁVNĚNÁ PRO VÝKON ÚZEMNĚ
PLÁNOVACÍ ČINNOSTI
TEL: 777 933 546

e-mail: klenorova.uplan@seznam.cz

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, 140 00 PRAHA 4
IČ 66473021
KANCELÁŘ: TROJICKÁ 1/386, 120 00 PRAHA 2
tel. 224 919 889, fax 224 919 889

e-mail: foglar@foglar-architects.cz

VEDOUCÍ PROJEKTANT:

ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR,
tel. 602 212 589
č.autorizace ČKA 002667

ŘEŠITELÉ:

ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR
ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH.VOJTĚCH HROMEK

DATUM:

04-2014

B) HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Územní studie lokality Z2-1 řeší lokalitu Kamenný Přívoz – Úlehličky. Jedná se o lokalitu nacházející se v dosud nezastavěných plochách obce, ve významném území tvořícím spojnici liniového osídlení při silnici II/106 a severní paralely tohoto území - části obce při železniční trati.

Podle záměrů územně plánovací dokumentace je řešená lokalita určena pro převážně obytnou individuální zástavbu. Územní studie navrhuje parcelaci řešených ploch, vymezuje plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně, a vtiskává základní charakteristiku území.

Lokalita je první koncepčně vymezenou zastavitelnou plochou spojující jižní a severní oblasti zastavěného území obce. Již existující, rostlý spojovací článek mezi těmito oblastmi se v minulosti vytvářel podél vodoteče Turyňského potoka (spojovací cesta mezi centrem a železniční stanicí). Tato lokalita však vznikala postupně, adicí jednotlivých staveb k cestám a vodě, z čehož pramení její věrohodnost a pestrost.

Územní studie navrhuje

strukturu území - vymezení veřejných prostranství a parcelace stavebních pozemků,
charakter a hustotu zástavby – podíl a druh jednotlivých nadzemních objektů na zastavění celého stavebního pozemku, s tvarovými zásadami jednotlivých druhů objektů,
zásady materiálového a barevného řešení jednotlivých objektů.

Územní studie řeší konceptci napojení nových nemovitostí na stávající komunikační systém obce včetně koncepce napojení na síť technického vybavení.

Studie se zabývá rozvahou o možnostech konkrétní možné geometrie staveb, vztahů mezi hlavními stavbami a přípustnými doplňkovými objekty, výškovou hmotovou definicí staveb, a konstituování prvků, které mají význam pro finální budoucí výzor prostředí.

Studie předkládá návrh možné konkretizace regulativů platné územně plánovací dokumentace v konkrétním místě lokality, a to tak, aby vznikalo pokud možno podnětné prostředí inspiřující budoucí řešitele jednotlivých staveb.

Regulativy si stanovila obec Kamenný Přívoz pro korigování svého rozvoje. Nedílnou součástí řešení jsou však úvahy o prostupnosti zástavby, formulované na společných konzultacích mezi obcemi, zpracovatelem a výkonným pořizovatelem, tj. vymezení, formování a umístění pásu veřejné zeleně rozdělující řešenou plochu na 2 části a zajišťující kontakt s navazující krajinou a její prostupnost.

V územní studii jsou řešeny koncepční problematiky

řešení veřejné dopravní infrastruktury,
vymezení a koncepce veřejných prostranství,
nástin koncepce řešení technické infrastruktury,
stanovení pravidel pro umístění staveb, jejich prostorové uspořádání a stanovení architektonických požadavků na jejich řešení.

Z nadřazené dokumentace tzv. Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydané Krajským úřadem Středočeského kraje pro řešení vlastní plochy žádné požadavky nevyplývají.

Územní studie upřesňuje podmínky prostorového uspořádání výstavby, které jsou dané Územním plánem sídelního útvaru Kamenný Přívoz pro příslušné funkční využití území, kte-

ré je doplněno podmínkami vyplývajícími z požadavků obce a majitele pozemků v ploše lokality Z2-1 změny č.2 ÚPnSÚ. Požadavky na tvarové řešení staveb byly v textové části ÚPnSÚ Kamenný Přívoz razantně redukovány, a to pořízenou Změnou č. 4.

Územní studie se zabývá dopadem architektonického řešení zástavby předmětných ploch na krajinný ráz.

C) VÝCHOZÍ PODMÍNKY A PODKLADY

Zadání územní studie plochy Z 2- Kamenný Přívoz vycházelo ze Změny č.2 ÚPnSÚ Kamenný Přívoz, vydané Zastupitelstvem obce Kamenný Přívoz dne 31. 3. 2010, ve které je pro zastavitelnou plochu Z2-1 podmínkou pro rozhodování o změnách v území stanoveno zpracování územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti. Hlavním podkladem pro vypracování Územní studie US Z2-1 je předmětné Zadání.

Podnět na pořízení územní studie podal majitel řešených pozemků č.324/1 a 324/76.

Návrh je zpracován na podkladě mapy katastru nemovitostí a hlavního výkresu ÚPnSÚ Kamenný Přívoz.

2. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Obec: Kamenný Přívoz
Katastrální území: Kamenný Přívoz, č. 662879

Řešené území leží východně od centra Kamenného Přívozu, na severovýchodním okraji části Kamenný přívoz - Úlehličky, jedná se o plochu vymezenou územním plánem jako plocha, ve které je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Řešené území zahrnuje nové zastavitelné plochy lokality Z2-1, pořizovatelem byly do řešeného území přiřčeny i navazující pozemky (zejména 346/1, 324/31 a 324/75), tvořící s lokalitou změny č.2 společně 1 logický celek.

Jižní a severovýchodní část vymezené plochy je v kontaktu se zastavěným územím. Řešené území je vymezeno ze severu okrajem pozemků č.324/1 a 324/76, na východní straně stávající komunikací, na jižní straně ji ohraničuje jižní hranice poz.č.324/1 a stávající cesta (pozemek komunikace). Západní okraj plochy navazuje na volnou krajinu, jeho jižní úsek je dle ÚPnSÚ ve styku se sousední zastavitelnou plochou, do které je v návrhu této územní studie umožněna dopravní propustnost včetně napojení na inženýrské sítě v souladu s územním plánem.

Celková výměra řešeného území činí 6,2 ha.



Seznam řešených pozemků a jména vlastníků :

324/1, 324/76, 324/77, 667/8, 667/10, 667/14, 448/9	Richard Michálek
324/31	Josef Holec, Oldřich Veselý
346/1	Vít Hanyk, Božena Hanyková, Bohuslava Kmošťáková
324/75, 448/10	Bedřich Čížkovský

Seznam dotčených pozemků napojením na komunikace a inženýrské sítě :

667/12, 659/1	obec Kamenný Přívoz
667/11, 324/78	František Prokš

B) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

B1) VYMEZENÍ POZEMKŮ

Označení plochy dle Územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz je „Bydlení – převládající funkce“, který změnou č. 2 nahradil pojem „Bydlení jako převládající funkce – smíšená obytná území“, dále v ploše jsou vymezeny plochy pro parkovou zeleň a umístění trafostanice.

Podle platného ÚPnSÚ Kamenný Přívoz jsou pozemky určené pro zpracování územní studie US Z2-1 zařazeny do těchto ploch funkčního využití: (Příloha č. 1 k vyhlášce č. 3/1998 popis vhodnosti a přípustnosti jednotlivých činností podle funkčního využití.) :

BYDLENÍ – PŘEVLÁDAJÍCÍ FUNKCE - převážná část řešeného území,

PARKOVÁ ZELENĚ - severní a jihovýchodní část řešené plochy,

LINIOVÁ A MALOPLOŠNÁ ZELENĚ - východní okraj řešeného území podél stávající komunikace.

Všechny pozemky řešené územní studií jsou navrženy v souladu s územním plánem a zadáním územní studie k oddělení na stavební pozemky pro rodinné domy a pozemky komunikací. Pozemky jsou umístěny v zastavitelné ploše a mají přímou vazbu na veřejné prostranství s příjezdovou komunikací.

Na severním okraji je respektována plocha parkové zeleně na veřejném prostranství, dle ÚPnSÚ situovaná v ochranných pásmech křížících se nadzemních el. vedení VN. Podél stávající komunikace je v souladu s územním plánem navržen pás liniové a maloplošné zeleně (travnatý pás a stromořadí)

Jihovýchodní okraj řešené plochy tvoří pás izolační zeleně, vymezený územním plánem, který je doplněn a navazuje na veřejnou zeleň, dělicí řešenou plochu na severní a jižní část z důvodu zachování prostupnosti krajiny.

Trafostanice je umístěna dle změny č. 2 ÚPnSÚ na severovýchodní okraj řešené plochy Z2-1, prostup mezi pozemky v severní části území respektuje trasu vodovodního přivaděče.

Upřesněním dostupných podkladů stávajících inženýrských sítí byla před vydáním Územní studie částečně upravena parcelace v severní části území a došlo tak ke zmenšení celkového počtu RD ze 40 na 38.

B2) VYUŽITÍ POZEMKŮ

Způsob využití stavebních pozemků podle platné územně plánovací dokumentace (je stanoven v ÚPnSÚ Kamenný Přívoz ve znění změn č. 1 až 4) :

BYDLENÍ – PŘEVLÁDAJÍCÍ FUNKCE (využití území)

DOMINANTNÍ FUNKCE : Bydlení ve formě rodinných domů. [ÚPnSÚ]

PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÁ FUNKCE :

- provozovny drobných služeb nenarušujících svým provozem okolní bydlení (např. ordinace drobné prodejny a dílny s nehlukným provozem) a menší objekty pro komerční rekreaci a související služby (penzion, turistická ubytovna, půjčovna turistických potřeb -např. kol apod.) v případě, že každá parcela bude mít především obytnou funkci. [ÚPnSÚ]
- hospodářské využití zahrady pro vlastní potřebu [Změna č.2 ÚPnSÚ]
- chov drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu v případě, že neruší svoje okolí, nezhoršují životní prostředí v území, zaručují denní a noční klid a nezvyšují dopravní zatížení v území [Změna č.2 ÚPnSÚ]

NEPŘÍPUSTNÁ FUNKCE : [vše Změna č.2 ÚPnSÚ]

- intenzivní zemědělské využívání pozemku,
- využívání pozemku pro skladování materiálu,
- podnikatelská činnost vyžadující samostatné stavby,
- jakákoli zemědělská činnost vyžadující stavby,
- stavby pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ :

- velikost parcel min. 800m², doporučená velikost 1000-1600m² [ÚPnSÚ]
- nové objekty a bývalé chaty rekolaudované na rodinné domy musí být napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, v případě, že kanalizace či její část nebude v době výstavby v provozu, může příslušný stavební úřad povolit provizorní odvádění splaškových vod do domovní čistírny a jímání vyčištěné vody a její využití či odvoz, event. Žumpy [ÚPnSÚ]
- procento zastavění se stanovuje na 30 % včetně doplňkových staveb, jako jsou altány, bazény, zpevněné nepropustné plochy [Změna č.2 ÚPnSÚ]
- min. plocha zeleně 50 % [Změna č.2 ÚPnSÚ]
- výška zástavby může být max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, objekty mohou být podsklepené [Změna č.2 ÚPnSÚ]
- na pozemku bude minimálně tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik samostatných bytů bude objekt mít [Změna č.2 ÚPnSÚ]
- pokud některé provozy integrované s funkcí bydlení vyžadují zvláštní odstavné stání, bude i toto umístěno na pozemku [Změna č.2 ÚPnSÚ]
- provozovny živností mohou být umístovány pouze v provozně oddělených částech ve vhodných prostorách domu (v přízemí, ve zvýšeném suterénu, v samostatně přístupném křídle apod.) [Změna č.2 ÚPnSÚ]
- pokud budou na pozemku zřizovány, kromě hlavního objektu obytného ještě objekty pro doplňkové funkce, budou mít max. jedno nadzemní podlaží s možností částečného využití podkroví a výšku římsy (okapu) max. 5 m nad nejnižším přilehlým upraveným terénem [Změna č.2 ÚPnSÚ]
- je nutné vycházet z hmotového měřítko okolních staveb [Změna č.2 ÚPnSÚ]
- nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti včetně zásahových vozidel integrovaného systému [Změna č.2 ÚPnSÚ]

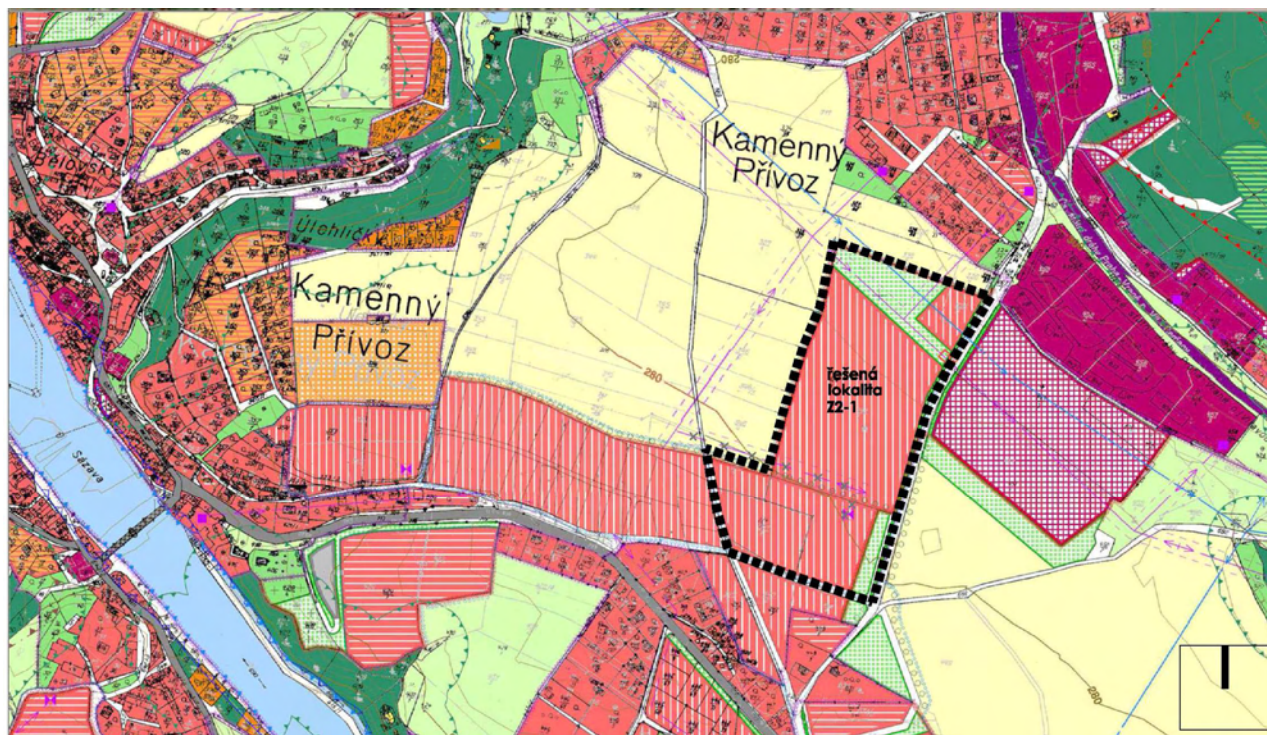
- nezbytné je připojení na veřejné inženýrské sítě [Změna č.2 ÚPnSÚ]
- pro stávající stavby pro rekreaci které jsou umístěny v plochách pro bydlení lze provádět změny dokončené stavby, kterou se rozumí stavební úprava, nástavba nebo přístavba [Změna č.4 ÚPnSÚ]

Vysvětlivky :

[ÚPnSÚ] ustanovení uplatněné ve Vyhlášce č.3/1998, o závazných částech ÚPnSÚ Kamenný Přívoz [Změna č.2 ÚPnSÚ] ustanovení Opatř. obecné povahy vydávající Změnu č.2 ÚPnSÚ Kamenný Přívoz [Změna č.4 ÚPnSÚ] ustanovení Opatř. obecné povahy vydávající Změnu č.4 ÚPnSÚ Kamenný Přívoz

Změna č.4 ÚPnSÚ Kamenný Přívoz zrušila některá ustanovení závazné části původního ÚPnSÚ Kamenný Přívoz, týkající se sklonu střech, tvarů střech, krytiny střech a barevnosti staveb, s odůvodněním, že takto formulovaná pravidla pro zástavbu území přesahují kompetenci dané podrobností územně plánovací dokumentace, a tyto údaje přísluší podrobnějšímu jeho stupni, popřípadě územně plánovacímu podkladu kterým je územní studie.

Obr.: vyznačení lokality US Z2-1 v otisku Hlavního výkresu ÚPnSÚ Kamenný Přívoz :



Kromě výše uvedených pravidel je třeba vycházet i z technického materiálu Doporučená pravidla pro regulaci a zónování výstavby - metodického pokynu uváděném jako pomůcka pro regulaci a ovlivňování stavební činnosti na území obce.

Způsob využití stavebních pozemků stanovený v této územní studii :

Územní studie řeší konkrétní parametry zástavby vyjádřitelné pregnantními liniemi, čísly nebo jinými konkrétními údaji. Problematiku funkčního využití územní studie reflektuje jako druhořadou, a stavební program konkrétního záměru bude posuzován podle souladu s územním plánem.

Územní studie rozlišuje pojmy: hlavní stavba, doplňkový objekt a prvek drobné architektury. Hlavní stavbou se rozumí rodinný dům nebo jiný objekt plnící funkci v rámci přípustného využití dle platné územně plánovací dokumentace.

Doplňkovou stavbou se rozumí objekt určený pro umístění doplňkových funkcí k funkcím uspokojovaným v hlavní stavbě. Do doplňkových staveb patří i garáže pokud nejsou integrovány v hlavní stavbě. Samostatně stojící garáže jsou rovněž doplňkovou stavbou.

Prvky drobné architektury se rozumí pergoly, průhledné laťové stěny, zástěny, clonící přístřešky a podobně, a pohyblivá zastřešení bazénů.

Území bude budováno jako soustava soliterních objektů, přičemž rodinný dům může mít maximálně 3 samostatné bytové jednotky.

Hlavní stavba bude mít podlažnost 1+P (jedno nadzemní podlaží plus obytné podkroví)

Doplňková stavba bude mít maximální podlažnost 1np (jedno nadzemní podlaží), nejvýše však 5m od nivelety přilehlého upraveného stavebního pozemku.

Prvky drobné architektury mohou zasahovat nejvýše do 5m nad niveletou stavebního pozemku, a to v celé délce jejich půdorysného rozsahu

Hlavní stavba na pozemku (rodinný dům) bude řešen jako soliter nebo soustava vzájemně provozně, popřípadě stavebně propojených objektů

Pro posuzování tvaru střechy je rozhodující řešení zastřešení podkroví.

Stavby s max. 1 nadzemním podlažím mohou mít plochou střechu bez omezení rozsahu.

Hlavní stavba bude nad podkrovím zastřešena sedlovou nebo pultovou střechou, přičemž vyjíměčně je možné užít i ploché střechy pokud to bude v dispozičním a technickém řešení řádně zdůvodněno (viz výklad pojmů) a kladně posouzeno orgány obce.

Sklon sedlové střechy bude větší než 30° a menší než 45°. Nedoporučuje se členit hmotu střechy drobnými dílčími vikýři, přednost má jednoduché hmotové řešení.

Hlavní stavba bude umístěna tak, aby nepřestupovala svým obrysem stavební čáru (zakreslenou ve výkrese č.4 – hlavní výkres – urbanistická koncepce) – směrem k čáře uliční.

Doplňkové stavby budou osazeny do uliční čáry pouze vyjíměčně, a to v délce průčelí max. 6m, jinak se jejich poloha řídí uliční čarou a dále psanými pravidly.

Hlavní stavba bude umístěna maximálně ve vzdálenosti 2m od společné hranice mezi stavebními pozemky.

Doplňková stavba bude vůči společné hranici stavebních pozemků umístěna tak, aby umožňovala udržovací práce bez nutnosti vstupu na vedlejší pozemek.

Prvky drobné architektury lze umístit kdekoliv na stavebním pozemku, požaduje se však souhlas vlastníků sousedících pozemků v případě že se daný prvek nachází 2m a blíže od společné vlastnické hranice.

Koeficient zastavěné plochy (součet výměry ploch všech hlavních a doplňkových staveb) vztážen k celkové výměře stavebního pozemku bude menší nebo roven 0,3.

Na stavebním pozemku bude ozeleněno min. 50 % jeho výměry.

Dešťové vody budou shromažďovány, zasakovány nebo odpařovány v rámci stavebního pozemku. Likvidace dešťových vod vyvedením mimo vlastní stavební pozemky bude podloženo koncepčním odborným řešením odsouhlaseným orgány obce.

Stavby budou svým uspořádáním a technickým řešením umožňovat koncepční (cílové) napojení na vodovodní a kanalizační řady obce. Napojení staveb na rozvody plynu bude možné podle potřeb jednotlivých vlastníků nemovitostí.

Užití barevné škály omítaných fasád bude odpovídat Metodickému pokynu Obce Kamenný Přívoz regulujícím stavební činnost.

Možné je užití celodřevěné fasády a fasády z lícových cihel

Užití kamenného zdiva a pohledového betonu v průčelí bude odsouhlaseno orgány obce, stejně jako zvláštní řešení vycházející z výrazného autorského konceptu architekta.

Materiál střech: tvrdé i lehké skládané krytiny, barevnost dle Metodického podkladu. Zvláštní zřetel bude věnován užití velkoplošných výlisků imitujících skládanou krytinu (podmínkou je souhlas obce).

Užití plechové krytiny je umožněno za předpokladu vysoce technicky a tvarově vyspělého řešení (falcovaný titanzink, i měď), včetně provedené ze stříhaných šablon.

Přípustné povlakové krytiny: hydroizolační folie především jako podklad vegetační střechy.

Pro zajištění odstavování vozidel na pozemku bude zbudováno minimálně jedno parkovací stání na jednu bytovou jednotku. Je možno užití prostoru pod prvkem drobné architektury. Venkovní parkovací stání může přiléhat k uliční čáře.

Oplocení v uliční čáře může být opatřeno podezdívkou do výše 0,4m, doplněné průhledným oplocením do celkové výšky 1,7m ; Neprůhledné úseky zdí o výšce oplocení mohou mít délku souvisějícího úseku pouze max. 10 m.

Způsob využití pozemků veřejných prostranství :

Zcela podle logiky: územní studie vymezuje kromě stavebních pozemků i plochy veřejných prostranství, přičemž parametry stanovené v příslušné legislativě na jeho dimenze (obsahuje – pozemní komunikaci) jsou splněny.

Vymezené plochy ozeleněných veřejných prostranství budou doplněny výsadbou autochtonních dřevin a vhodným městským mobiliářem. Řešení sadových úprav předpokládá účast odborného dendrologa a architekta jako samostatný úkol začleněný do projektové přípravy území.

B3) NAVRHOVANÁ PARCELACE

Územní studie navrhuje následující nové stavební pozemky pro bydlení v rodinných domech

parcelace: číslo stavebního pozemku	velikost stavebního pozemku (m ²)	poznámka/podmínky
1	890	
2	883	
3	898	
4	873	
5	843	
6	1156	
7	919	
8	900	
9	981	
10	1037	
11	977	
12	1059	
13	1065	
14	1017	
15	1047	
16	908	
17	846	
18	1097	
19	1017	
20	858	
21	991	
22	868	
23	863	
24	922	
25	1363	
26	1340	
27	1411	
28	1220	
29	1088	
30	1306	
31	1058	31-34: oddělení pozemků je podmíněno vytyčením všech stávajících inženýrských sítí v rámci projektové přípravy území (DÚR, DSP), které může ovlivnit výsledné pozemkové hranice v této části území
32	1193	
33	968	
34	867	-přeložka nadzemního el.vedení do kabelu podmiňuje výstavbu na parcele č.34
35	1918	-35-39: vnitřní parcelace v této části území je v souladu s požadavky obce jako budoucí možnost pro oddělení pozemků, zařazených územním plánem do zastavitelných ploch, a je možno ji změnit v odůvodněném případě (dohoda vlastníků) za souhlasu obce
36	1878	
37	1110	
38	1373	
39	1782	

Celková plocha řešeného území: 61 800 m²

V řešeném území je doporučeno, aby výstavba postupovala pokud možno v ucelených celcích a to v návaznosti na zastavěné území: tento postup se může odehrávat jak z jižní tak za severní strany řešeného území-z jižní strany od pozemků č.1-8 a 35-39, ze severní strany od pozemků č.31-34.

Plocha parcel RD-návrh:	42 790 m²
Plochy veřejných prostranství (včetně komunikací):	19 010 m² (31 %)
z toho plochy veřejné zeleně celkem.....	11 476 m²
-veřejná zeleň v uličním prostoru komunikací.....	2 120 m²
-veřejná zeleň v rámci veř.prostr. dle §7 vyhl.501/2006 resp.431/2012).....	9 356 m²

Majetkoprávní vztahy v území jsou předmětem výkresů č. 2 a 3 grafické části dokumentace.

Z výše uvedených čísel je zřejmé, že povinnost uvedená v ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve kterém je předepsáno pro každé dva hektary zastavitelné plochy pro bydlení vymezit plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000m², byla návrhem územní studie naplněna.

C) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY A POŽADAVKY Z HLEDISKA POŽÁRNÍ OCHRANY

Účelem výstavby inženýrských sítí a komunikací bude vybudovat infrastrukturu pro realizaci rodinných domků v lokalitě Z2-1, lokalita je dobře dopravně dostupná po stávajících komunikacích a má realizovatelné napojení na stávající inženýrské sítě.

Před zahájením výstavby rodinných domů v lokalitě je nutná realizace vnitřní komunikace a inženýrských sítí v lokalitě (netýká se pozemků, které se mohou bezkonfliktně napojit přímo na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v obci).

V rámci projektové přípravy území je nutné vytyčení všech stávajících inženýrských sítí v území.

C1) DOPRAVA

Lokalita je dopravně dostupná po stávajících komunikacích: napojením navrhovaných zklidněných komunikací uvnitř lokality na stávající komunikaci, která vede podél východního okraje řešené lokality.

Navržená zklidněná komunikace-obytná ulice uvnitř severní části lokality (pozemky 9-34) navazuje na stávající komunikaci, prochází nově navrhovanou zástavbou rodinných domů a člení plochu na kompaktní bloky lemované zelení. Na východním okraji je řešená plocha oddělena pásem liniové zeleně (v souladu s ÚPnSÚ Kamenný Přívoz) od stávající komunikace, malá část pozemků je sdruženými vjezdy napojena přímo z této komunikace.

Jižní část lokality (pozemky 1-3 a 35-39) bude dopravně napojena také zklidněnou komunikací (po svém jižním a západním okraji, na rozhraní řešené plochy a navazujících zastavitelných ploch dle ÚPnSÚ), zakončenou obratištěm.

Při projektové přípravě území bude (s ohledem na pravděpodobné umístění staveb rodinných domů na pozemcích a jejich orientaci) upřesněno umístění vjezdů na pozemky. Vjezdy mohou být polohově posunuty (jejich umístění je pouze orientační) za předpokladu, že nesmí dojít k plošnému úbytku zeleně.

Komunikace v řešené lokalitě jsou řešeny jako zklidněné - obytná zóna - se smíšenou pěší a automobilovou dopravou o šířkách 3,5 až 5 m. Doprava v těchto obytných zónách je v některých místech usměrněna pomocí zpomalovacích prvků – zúžení na jednopruhové části. Šířka těchto zúžení je 3,5 m mezi obrubami (potřebná pro průjezd vozů záchranné služby a hasičských vozů). V zóně jsou dále řešena pohotovostní parkovací stání.

Doprava v klidu musí být řešena na vlastním pozemku RD.

Komunikace jsou lemovány oboustranně pásy zeleně, které mají současně funkci zasakovací a jsou jen částečně doplněny stromy. Systém vsakování je navržen pomocí podélných vsakovacích pásů. Vsakovací pásy 0,8 x 0,95 m budou vyplněny kamenivem 16/32 a drenáží DN 200. Pod vjezdy bude provedeno propojení plnými trubkami dtto v místech stromořadí.

Tento systém (průleňové a rýhové vsakování) je kombinován s povrchovou retencí (mělký zatravněný příkop). Pro vsakování je možno využít též plochu veřejné zeleně (bude navrženo v rámci projektové přípravy území- územního řízení).

V rámci HTÚ bude skryta ornice v místech zpevněných ploch a zeleně a odvezena na skládku, odkud bude zpětně dovezena na ozeleněné plochy.

Konstrukce komunikace bude navržena pro stupeň dopravního zatížení VI a úroveň porušení vozovky D2. Podle katalogu vozovek byla vybrána skladba: 80mm zámková dlažba, 40mm ložná vrstva, 250mm ŠD. Pláň je třeba hutnit na 45 MPa. Dlažba bude ohraničena obrubníky Linea v úrovni. Vjezdy na jednotlivé parcely jsou součástí komunikace. Příčný sklon bude uzpůsoben pro odvodnění do zeleně. Většina zelených ploch bude využita pro vsak povrchové vody. Povrch bude vytvářován do mělkého příkopu, aby se zvýšila akumulace dešťové vody.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě).

C2) ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zásobení nové lokality rodinných domů v řešeném území el. energií bude zajištěno v souladu s územním plánem (změna č.2) z nové navrhované trafostanice (veřejně prospěšná stavba) na severovýchodním okraji území, ze které budou provedeny kabelové vývody do lokality, a nového kabelového vedení 22kV a 0,4 kV. Z rozvaděče trafostanice budou vyvedeny kabelové vývody nn kabely AYKY 3x120+70. Trasy budou vedeny v chodnicích a v nejnútnejších případech jdou přes veřejnou zeleň. Kabelové skříně budou osazeny společně s elektroměrovým rozvaděčem a hlavním jističem. Připojení jednotlivých odběrů bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

Uložení kabelů musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52.

Prostorové uspořádání sítí technického vybavení bude dle ČSN 73 60 05.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR pro umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě).

V případě požadavku na přesné určení polohy podzemních vedení je nezbytné provést jejich vytýčení.

Veřejné osvětlení:

Veřejné osvětlení je zrealizováno v navazující zástavbě a podél přilehlé komunikace.

Nové rozvody VO budou provedeny kabely CYKY 4B x 10, napájecí kabel je veden od nové distribuční TS. Svítidla budou typu DINGO – výbojka SHC-70 W. Stožáry budou s výškou 4 m nad zemí. Budou umístěny cca 30 m od sebe a zapínání osvětlení bude prováděno dálkově signálem HDO. Zapínací bod pro VO bude napojen ze samostatné sady pojistek umístěných v prvním el. pilířku směrem od nové trafostanice (napojovací bod bude upřesněn ve stupni dokumentace k územnímu řízení pro umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě). Kabelové rozvody VO se uloží v chodníku v souběhu s vedením NN. V přechodech vozovky a v místech vjezdů na pozemky se kabely zatáhnou do trubek AROT.

Uložení kabelů VO musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52.

Polohové a výškové umístění svítidel bude upřesněno v dalším stupni po dohodě s investorem.

V severní části území je navržena přeložka koncového úseku stávajícího nadzemního vedení do kabelu (bude předmětem dalších stupňů dokumentace-DÚR, DSP).

C3) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

U řešené lokality se počítá s napojením STL plynovodu na stávající řad na jihovýchodní straně řešených ploch v souladu s územním plánem (změna č. 2). Odtud budou provedeny STL trasy ulicemi lokality a ke každé parcele bude provedena odbočka do kiosku na hranici parcely, kde bude umístěn HUP (sdružené pilířky elektro-plyn). Přes navrženou cestu v jihozápadním okraji území se předpokládá též napojení sousední lokality Z4-1.

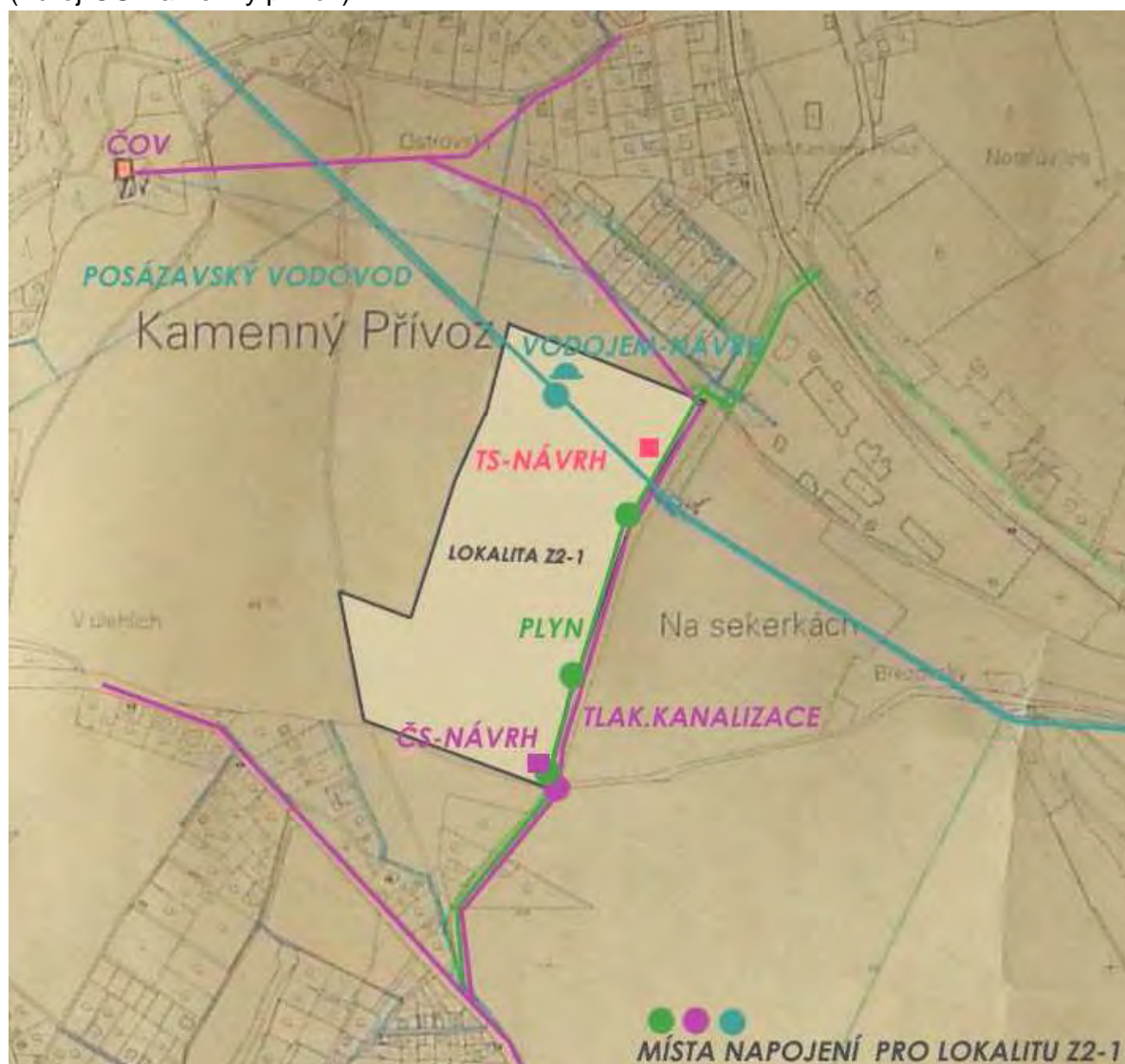
Průměrná roční spotřeba plynu:

bytový fond

$40 \times 6\,000 = 240\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR pro umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě).

Schéma stávajících inženýrských sítí v širším území s vyznačením napojovacích bodů (Zdroj-OÚ Kamenný přívoz)



C4) VODA, KANALIZACE

Pro řešení lokality budou využity veškeré již realizované sítě včetně rozvodů, které jsou projektově zpracovány. Navržené řešení je v souladu s územním plánem (jeho změny č.2).

Účelem výstavby inženýrských sítí je vybudovat infrastrukturu pro realizaci rodinných domků v lokalitě Z2-1.

Vodovod:

Lokalita bude napojena na svém severním okraji z Posázavského vodovodu, v ploše zeleně bude umístěn objekt vodojemu (v souladu s vyjádřením VHS Benešov), trasy vodovodních řadů povedou uličními prostory navržených komunikací v lokalitě a v trase komunikace stávající také do jižní části území, kde v návaznosti bude na jihozápadním okraji řešeného území napojena také lokalita Z4-1.

Variantní zásobování rodinných domů v lokalitě vodou je studnami na pozemcích - podrobné řešení však bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (územní řízení), doporučuje se prověřit dostatečnou kapacitu podzemních vod pro zásobování budoucích RD v uvedené lokalitě a posoudit možné vzájemné ovlivňování budoucích studní - např. na základě hydrologického posouzení lokality. Závěry převzít do navazujících řízení.

Zásady zajištění požární ochrany z hlediska požární vody

Pro požární zabezpečení budou navrženy v rámci budoucí výstavby vodovodu hydranty nadzemní i podzemní, které splní požadavky ČSN 73 08 73 (maximální vzdálenost mezi hydranty 150 m). Hydranty budou napojeny na zokruhovany vodovodní systém DN 100.

V lokalitě je uvažováno s rodinnými domy plochy $S \leq 200 \text{ m}^2$.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR pro umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě, PSP na jednotlivé objekty RD).

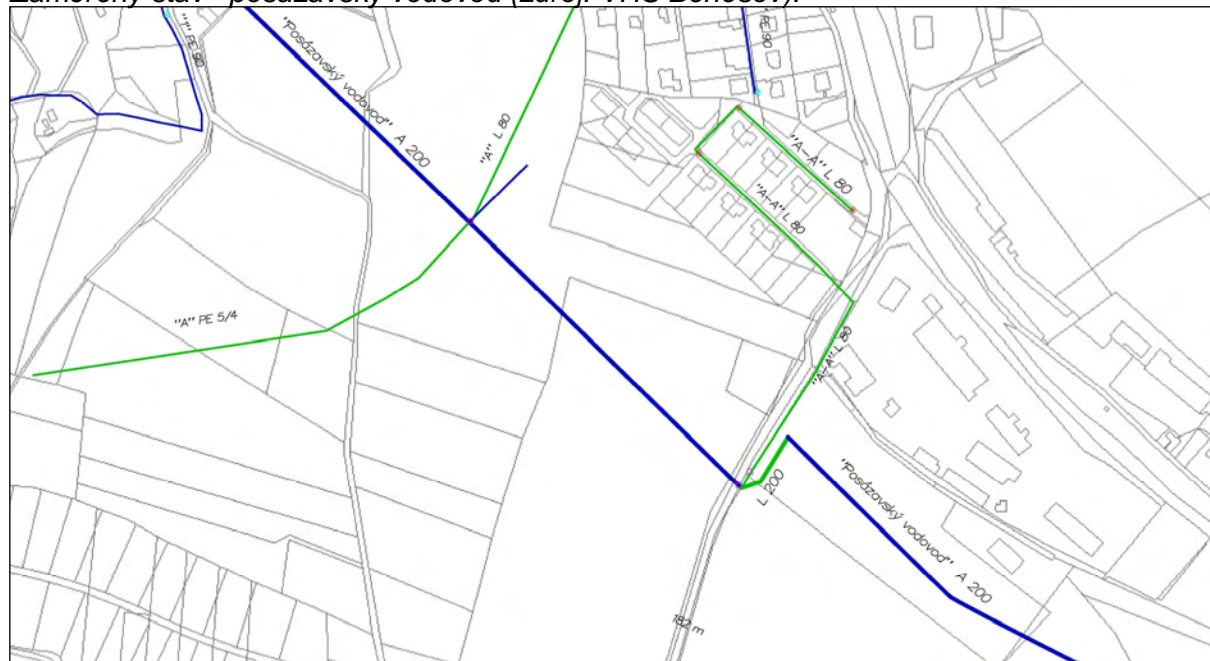
Ochranná pásma:

Ochranné pásmo vodovodu je 1,5 m (od vnějšího líce potrubí). Ochranné pásmo splaškové kanalizace je rovněž 1,5 m od vnějšího líce potrubí. Dále je nutné respektovat ČSN 73 60 05.

V severní části území je navržena přeložka stávajícího vodovodu, jehož vytyčení je podmínkou pro parcelaci v této části území. Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR pro umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě).

Lokalitou v její severní části (prolukou mezi navrhovanými pozemky) prochází Posázavský vodovod.

Zaměřený stav – posázavský vodovod (zdroj: VHS Benešov):



Splašková kanalizace:

Lokalita bude napojena na tlakovou splaškovou kanalizaci v souladu s územním plánem (jeho změny č. 2). Řady gravitační splaškové kanalizace v lokalitě budou napojeny na stávající kanalizaci na jižním okraji řešeného území přes Čerpací stanici s jednodenní akumulací splaškových vod. Kapacita ČOV je dle vyjádření správce dostatečná -kapacita první linky je naplněna, ale lze využít druhou linku. Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě).

Spotřeba vody, odborný odhad množství splaškových vod:

Spotřeba vody dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb. činí:

$$Q_p = 40 \times 4 \times 46 \text{ m}^3/\text{rok} = 7360 \text{ m}^3/\text{rok tj. } 20164 \text{ l/den}$$

$$\text{Množství splaškových vod z lokality bude } Q_{24} = Q_{24,m} + Q_B = 20164 + 2016 = 22180 \text{ l/den}$$

Dešťová kanalizace a odvodnění:

Dešťové vody ze střech RD a zpevněných ploch na parcelách budou zasakovány zásadně na pozemcích RD- je nutné upřednostnit využití dešťové vody pro provoz RD (zalévání, úklid, praní, sprchování WC atd.). Pro tento účel se vyrábí řada kompletních zařízení (akumulace, filtrace, čerpání dešťové vody).

V projektové přípravě území bude vyhodnoceno množství dešťových vod ze zpevněných ploch komunikací. Lokalitu je možno napojit na dešťovou kanalizaci (dle změny č.2 ÚPnSÚ).

Komunikace - obytné ulice jsou dále lemovány oboustranně pásy zeleně, které mají současně funkci zasakovací a jsou v některých místech doplněny stromy. Systém vsakování je navržen pomocí podélných vsakovacích pásů. Vsakovací pásy 0,8 x 0,95 m budou vyplněny kamenivem 16/32 a drenáží DN 200. Pod vjezdy bude provedeno propojení plnými trubkami dtto v místech stromořadí. Tento systém (průlehové a rýhové vsakování) je kombinován s povrchovou retencí (mělký zatravněný příkop)- pro vsakování je možno využít též rozsáhlé plochy navržené veřejné zeleně.

C5) POŽADAVKY Z HLEDISKA POŽÁRNÍ OCHRANY A OCHRANY OBYVATEL

Pro řešené území platí požadavky ochrany obyvatel a požární ochrany, vyplývající z § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb. Více je popsáno v ÚP Kamenný Přívoz.

Požadavky z hlediska požární ochrany :

Návrh udává podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury: stavby veřejné dopravy (tj. návrh nových obslužných-zklidněných komunikací + celkové dopravní řešení oblasti) a technické infrastruktury (koncepce dodávky el. energie – zemní kabely VN a NN, návrh nové TS, veřejné osvětlení, – podrobněji viz dále).

Navržené komunikace svým materiálovým složením budou odpovídat potřebám požární ochrany (pro příjezd požárních vozidel aj.), tyto komunikace jsou zokruhovány, budou řešeny jako obslužné, s chodníčky či pásy zeleně – dodržena je jejich min. požadovaná š. 3 m, max. dovolená vzdálenost 50 m přístupových komunikací od vstupu do jednotlivých uvažovaných RD bude dodržena vždy s velkou rezervou. Pozemky pro RD jsou děleny tak, aby byly přístupné vždy z nové obslužné komunikace.

Navrhované stavební objekty : RD s garážemi pro os. automobily (tzv. garáže jednotlivé pro max. 3 os. automobily, jednostopá vozidla apod.) a 1 nová trafostanice (max. SPB III, požární odolnosti konstrukcí 30 min). Objekty rodinných domů budou řešeny dle ČSN 73 0833 jako objekty spadající do skupiny staveb OB1.

V navazujících správních řízeních budou znovu prověřeny podmínky pro novou výstavbu tak, aby byl zohledněn požadavek :

- zajištění přístupu ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení - komunikace musí být navrženy dostatečné šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

- při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů, případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží.

Musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN a předpisů.

Při navrhování jednotlivých staveb musí být respektovány požadavky dotčených ČSN a dalších právních předpisů např. vyhláška č. 246/2001 Sb., vyhláška č. 23/2008 Sb., z hlediska jejich umístění a provedení.

Ochrana obyvatel

DOLOŽKA CO DLE § 21 VYHLÁŠKY Š.380/2002 Sb (Požadavky ochrany obyvatel)

1. Opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování

Řešené území se nenachází v záplavovém území. V řešeném území není objekt, který by splňoval podmínky pro určení zóny havarijního plánování ve smyslu zákona 353/1999 Sb. o prevenci závažných havárií.

2. Umístění stálých a improvizovaných úkrytů

Stálé tlakově odolné kryty v obci nejsou ani se nenavrhují. Územní studie nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Pro ukrytí obyvatelstva v kategorii RD se i nadále uvažuje ukrytí osob ve vlastních objektech s tím, že veškeré tyto úkryty budou budovány svépomocí. Improvizované úkryty (podzemní i nadzemní prostory v obytných a ostatních stavbách) jsou budovány podle potřeby s tím, že jejich budování začíná teprve po vyhlášení válečného stavu. Počítá se s využitím vhodných částí (sklepů či společných prostorů) obytných domů a dalších podzemních prostorů pro úpravu na improvizované úkryty ke snížení destruktivních, radioaktivních, toxických a infekčních účinků soudobých zbraní, případně radioaktivních a toxických účinků při haváriích v míru.

3. Ubytování evakuovaného obyvatelstva

V řešeném území se nepočítá s ubytováním evakuovaného obyvatelstva.

4. Skladování materiálu civilní ochrany

Skladování materiálu CO se v současné době zajišťuje ve skladech a úložištích CO mimo řešené území (v prostorách obecního úřadu). Koncepte ochrany obyvatelstva, projednaná Bezpečnostní radou státu, nepočítá se skladováním prostředků individuální ochrany pro obyvatelstvo.

5. Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva

V řešeném území se nepočítá s budováním zdravotnických zařízení.

6. Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných nebo přepravovaných v území

V řešeném území nejsou skladovány ani jím přepravovány nebezpečné látky.

7. Umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu

V řešeném území nejsou umístěny stávající ani navrhovány žádné objekty zvláštního významu.

8. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou

V případě havárie bude nouzové zásobování pitnou vodou zajišťováno cisternami SČVaK, podle pokynů příslušných orgánů může být po omezenou dobu nařízeno používání balené vody.

Pro řešené území bude zajištěna potřeba požární vody v souladu s ustanovením písm. k, odst.1, zákona č.133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů v množství stanoveném ČSN 730873.

9. Záchraně, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události.

V řešeném území nejsou plochy ani objekty určené pro záchranné, likvidační a obnovovací práce.

10. Zřízení humanitární základny

V řešeném území nejsou plochy ani objekty určené pro zřízení humanitární základny.

11. Požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů

Vnější požární voda bude zajištěna z vodní nádrže na pozemku č. 41/3, vzdálenost od řešené lokality cca 300 m.

D) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Hmotový model území, na kterém je dokumentován vztah nových ploch ke stávající struktuře a krajinnému zázemí ukazuje názor zpracovatelů studie na formování nové zástavby v daném prostředí:

Vznikající zástavba v lokalitě bude respektovat jak požadavky stanovené v obecné stavební legislativě (stavební zákon a související předpisy a vyhlášky), tak i v územně plánovací dokumentaci obce (ÚPnSÚ Kamenný Přívoz ve znění platných změn) a dalších dokumentech zabývajících se danou problematikou (Metodický pokyn obce k technickým podmínkám výstavby). Zpracovaná území studie představuje konkretizaci těchto podkladů pro řešené území, a to formou aplikace na dané území, zúžení některých širokých problematik a společné nasměrování za cíleným charakterem nového obytného prostředí.

Nová zástavba by měla být navrhována tvůrčím způsobem : v celém spektru činností které vstupují do hry při vzniku nového přetvářeného území se naskýtá mnoho možností které stavební legislativa neřeší a nezakazuje, ikdyž soudobé stavební předpisy v podstatě vylučují možnost zástavby kompaktního venkovského typu.

Kromě suchých OTP (obecných technických podmínek pro výstavbu) které ovlivňují území v době jeho projektové přípravy má každé obytné prostředí i další, barvitější život, ve kterém si jednotliví obyvatelé již mimo rámec legislativy upravují a zútulňují své životní prostředí, a to často i nevědomě koordinovaně. V plochách zahrad tak, zároveň s vysokou a střední zelení, vzniká jakási „tkanina“ drobných doplňků, prvků drobné architektury, skalek, bazénků, zástěn a zákoutí, které jsou zpravidla pečlivě provedené a vytváří propojující pouto mezi jednotlivými stavbami v území. Tato vrstva spolupomáhá vzájemně propojit jednotlivé solitery domů, domy se stromy a celé takto provázané území s krajinou.

Cílem je zmenšit kontrast mezi domem a krajinou, čemuž popisovaná „tkanina“ spolu se zelení napomáhá.

Územní studie US Z2-1 mapuje možnosti užití Prvků drobné architektury na jednotlivých pozemcích jako odrazu takovéto „tkaniny“, a napomoci tak vytváření provázanějšího území méně kontrastujícího s volnou zemědělskou krajinou.

V kapitole C jsou popsány zásady pro umístování jednotlivých objektů na stavebním pozemku. Rozšířený komentář k hlavní stavbě, doplňkovému objektu a prvku drobné architektury dokládá podporu k tomu, aby byly tyto prvky používány v zákmu širší škály výrazových prostředků při tvorbě obytného území.

Popsané variace tvarového, materiálového i barevného řešení střech a fasád respektuje výčet v uváděný Metodickém pokynu. Různorodost stavebních forem a materiálů při respektu k charakteru nedaleko navazující zástavby; koexistence tvarů a materiálů ve své pestrosti (přičemž výchozí škála musí být omezena vyloučením škodlivých prvků) představuje dosti široké možnosti, které umožňují vznik podnětného různorodého území které však bude prosté extrémů a nevhodných kontrastů.

Plochy veřejných prostranství s parkovou zelení tvoří dva pásy - jeden (oddělující jižní a severní blok navrhovaných pozemků) zajišťuje prostupnost krajiny ve směru východ-západ, druhý (při severní hranici lokality) je vymezený dle ÚPnSÚ ochrannými pásmy nadzemních vedení a oba jsou formovány podle své úlohy ve struktuře zástavby jako přístupné parky. V prostorách veřejných prostranství se nepočítá s umístěním pravidelně komponovaných alejí ale pouze dvojic, shluků stromů a jejich malých skupin.

Veřejná prostranství, jejichž součástí jsou pozemní komunikace, svým šířkovým uspořádáním splňují požadavky §22, Pozemky veřejných prostranství, stanovené ve vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhl. 269/2009 Sb.

V Metodickém pokynu pro výstavbu na území obce Kamenný Přívoz, vydaném dne 12.2.2011, je řešená plocha zařazena do Zóny č.2:

Stavby v řešené lokalitě Z2-1 budou ve svém řešení splňovat :

- *způsob zástavby solitérními objekty, nepřipustná je řadová či kobercová zástavba, při skupinové zástavbě většího souboru budov a zástavbě proluk je třeba zajistit dosažení místně charakteristického nepravidelného řazení zástavby*
- *vhodné měřítko respektující a nepřesahující stávající zástavbu jak objemově tak plošně*
- *vhodné proporce staveb, vycházející z proporcí stávající historické místní zástavby a typologického druhu stavby*
- *tvar střechy – střechy sedlové event. polovalbové o sklonu 30-45° na hlavní hmotě stavby, střechy sedlové o menším sklonu než 30°, pultové nebo ploché jsou přípustné pouze na vedlejších hmotách stavby či doplňkových stavbách s tím, že tyto objemově ani plošně nepřesahují dominantní rámec hmoty hlavní; vysloveně ploché, valbové či pultové střechy budou posuzovány individuálně ; nepřipustné jsou tzv. falešné mansardy, vikýře navrhovat v max. jedné úrovni – jednotlivé s oknem o ploše max. 1600 cm² nebo pásové s výškou zasklení do 80 cm*
- *nebudou přejímány cizorodé zahraniční stavební formy, které nevycházejí z tradice českého venkova*
- *oplocení je doporučeno lehké průhledné nebo částečně průhledné (kombinované)*
- *barevnost fasád vycházející z přírodní barevnosti použitých materiálů*
- *barevnost ostatních částí stavby v exteriéru použít v tradičním pojetí odpovídajícím použitým materiálům – dřevo – přírodní tmavé nebo emailové barevné nátěry; sokly – přírodní tmavší odstíny; střešní krytina – šedá, cihlově červená; okenní rámy, dveře – bílá, přírodní dřevitá; ploty pojednané stejně jako budovy*
- *použité materiály na fasádu by měly pohledově odpovídat tradičním materiálům*
- *u novostaveb požadováno vhodné zakomponování nové vzrostlé zeleně na pozemku investora*
- *terénní úpravy, navyšování terénu, opěrné zdi – pouze v technicky nezbytných případech pro vedení komunikací či jiných zpevněných ploch veřejného zájmu, v jiných případech pouze tam, kde to nenaruší krajinný ráz, uliční frontu a dálkové pohledy na lokalitu*
- *veškeré drobné stavby, označení činností, reklamy atd. budou provedeny tak aby odpovídaly výše popsanému charakteru staveb hlavních*

Cílem řešení bylo vytvořit celkový klidný charakter rozmanité zástavby venkovského typu.

Komponování nových staveb by mělo respektovat dosavadní charakter této části klidného sídla a výhledů do krajiny. Detail staveb by měl být moderní, soudobý, stavby se musí přizpůsobit krajině a okolí jednoduchým objemovým řešením, použitými přírodními materiály a zasazením střech do terénu.

E) PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Speciální složky životního prostředí jako pozemky k plnění funkce lesa nebo prvky systému ekologické stability ani zvláště chráněná území nejsou řešením územní studie dotčeny.

Nedílnou součástí kompozice navrhované obytné zóny je vymezení veřejné a liniové zeleně a dále širokého pásu veřejné zeleně mezi severní a jižní částí řešeného území, který zajistí propustnost krajiny směrem západ -východ..

F) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Územní studie svým řešením nevytváří žádné negativní předpoklady pro ohrožení veřejného zdraví.

G) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie bylo iniciováno ve smyslu ustanovení § 30 odst. 2 stavebního zákona.

S pořízením územní studie z jiného podnětu Obec Kamenný Přívoz vyslovila souhlas na základě podrobného prověření Poradního orgánu rady obce pro věci územního plánování.

Podkladem pro zpracování návrhové etapy územní studie byl platný ÚPnSÚ Kamenný Přívoz a jeho změny (zejména změna č.2). Platná územně plánovací dokumentace Územní plán sídelního útvaru Kamenný Přívoz ve znění změn č. 1 až 4 dotčenou lokalitu funkčně vymezuje jako bydlení – převládající funkce (pojem „smíšená obytná území“ byl vypuštěn změnou č.3).

V rámci konzultací s obcí a výkonným pořizovatelem a během přípravné fáze byly shromážděny dostupné podklady a informace o stavu území. Návrh Územní studie je zpracován v souladu se Zadáním a byl v průběhu prací projednán s vlastníky pozemků a s Poradním orgánem pro územní plánování a stavební činnost (předseda: ing. arch.Ivo Bartoněk).

Zpracovaná a odevzdaná územní studie byla předána k posouzení pořizovateli.

Dne 27. 1. 2014 proběhla, mezi osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a předsedou poradního orgánu obce pro územní plánování a stavební činnosti schůzka, na které byla odsouhlasena grafická část územní studie. Ze strany orgánu obce byly vneseny požadavky na úpravu a doplnění dokumentace před vydáním. Tyto požadavky se týkaly:

- doplnění koordinačního výkresu o návaznost na sousední lokalitu Z4-1 (zpracováno)
- řešení napojení na inženýrské sítě s rozlišením stav-návrh (zpracováno)
- doplnění textové části o podmínku realizace veřejné infrastruktury pro zahájení výstavby RD v lokalitě (s výjimkou pozemků, již napojitelných) a o doporučení etapizace (doplněno-kap.b3 str.11, kap.c str.12).

V rámci konečné úpravy textové části byla do kapitoly b3) doplněna informace o naplnění zákonné povinnosti na vymezení ploch veřejného prostranství.

Upřesněním dostupných podkladů stávajících inženýrských sítí byla před vydáním Územní studie ještě částečně upravena parcelace v severní části území (došlo tak ke zmenšení celkového počtu RD ze 40 na 39) a doplněno řešení IS o orientační umístění vodojemu a čerpací stanice s akumulací splaškových vod.

Územní studie určuje možné parametry zastavěnosti lokality s řešením vazeb na sousední pozemky, napojení na stávající komunikace, umístění a rozsah veřejných prostranství, ověřuje možnost umístění domů v souladu s regulativy územního plánu. Je navržena prostupnost na okolní pozemky a do okolní krajiny.

Zástavba rodinnými domy případně dalšími stavbami je možná dle přípustného využití s minimalizací vlivů na stávající zástavbu rodinných domů a na životní prostředí.

V rámci Územní studie jsou řešeny v souladu se Zadáním následující problémy koncepce funkčního využití území:

- umístění, prostorové uspořádání staveb, architektonické požadavky
- řešení veřejných prostranství
- řešení veřejné dopravní infrastruktury
- řešení veřejné technické infrastruktury

Územní studie upřesňuje podmínky prostorového uspořádání výstavby, které jsou dané Územním plánem sídelního útvaru Kamenný Přívoz pro příslušné funkční využití území.

H) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Koncepce řešení byla navržena v souladu se zadáním a s požadavky obce, v průběhu prací byla konzultována. Řešení bylo následně upraveno na základě vnesených doplňujících připomínek obce, které se týkaly dílčích částí řešení (preferenze větších výměr pozemků), nikoliv zpracovatelem navržené koncepce.

Nová parcelace a rozvrh ploch pro novou zástavbu vycházejí z možností daných majetkoprávními vztahy a záměry řešitelů v souladu se zájmy a představami obce na uspořádání území takového typu, které navazuje na volnou krajinu.

Významným faktorem pro řešení je krajinný charakter území, tudíž součástí řešení studie se stalo i zasazení nové zástavby do kontextu okolní krajiny. Lokalita byla z důvodu prostupnosti krajiny a omezení prorůstání zástavby rozdělena masivním pásem zeleně na 2 části: jižní a severní. Tato zeleň je významným prvkem zasazujícím celou nově osídlovanou plochu do krajiny. Další plochou zeleně, která má významný vliv na výsledné řešení je partie v severní části řešené plochy- její přítomnost v Územním plánu však byla způsobena nutností respektovat stávající vedení VN.

Výměry navrhovaných pozemků RD v území jsou v souladu s požadovanými limity stanovenými v územně plánovací dokumentaci.

Území lokality je v severojižním směru prostupné pěšinami v plochách veřejné zeleně a zklidněnou komunikací obytné zóny, která je charakteristická smíšenou pěší a automobilovou dopravou- to pro minimalizaci šířkového uspořádání i s ohledem očekávanou malou dopravní zátěží.

Celkově jsou pravidla pro uspořádání území stanovena tak, aby umožňovala vznik území které bude na hojně ozeleněno, ale zároveň bude charakterizováno dostatečnou kompaktností a různorodostí, která bude oslabovat nežádoucí efekt osazování solitérů staveb do krajiny bez zajištění jejich kontextu.

Územní studie byla zpracována v souladu s Obecně závaznou vyhláškou č. 3/1998 , článkem 3a „KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT“

1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Rozvoj obce Kamenný Přívoz bude založen na těchto rozvojových potenciálech:

- 1) podpora rozvoje bydlení přednostně v rámci zastavěných území – v prolukách a pozemcích v návaznosti na stávající zástavbu, při respektování urbanistické struktury historické zástavby
- 2) nepodporování zástavby, která by mohla znehodnotit okolí významných kulturních a přírodních prvků
- 3)stavební činností zohledňovat panoramatické pohledy
- 4) podpora rozvoje cestovního ruchu a podnikání za účelem turistiky v přírodě, aktivit s využitím polohy obce a stávajících rekreačních lokalit a sportovišť,
- 5) zamezení aktivit omezujících splnění předcházejících cílů 1) a 4) při současném respektování urbanistické struktury sídel -připustit pouze pozitivní koncepční rozvoj
- 6) posílení prostupnosti krajiny, posílení turistických a cyklistických tras, zvláště v údolních částech s přechodem z místních částí do vyšších partií při současném respektování a rozvíjení prvků ochrany přírody a krajiny
- 7) vytváření podmínek pro ochranu svahů obou břehů řeky
- 8) vyřešení závad dopravní infrastruktury v celém správním území na silnicích II.třídy i hlavních místních komunikacích, včetně podpory vedení trasy dle nadřazené územně plánovací dokumentace
- 9) nepodporování zastavování dočasnými stavbami - u stávajících staveb tohoto typu provést komplexní rekonstrukci, jinak plochy využít pro novou výstavbu trvalého charakteru nebo je asanovat

2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

Rozvoj obce vychází z hlavních cílů Programů rozvoje Středočeského Kraje :

dosáhnout vyváženého hospodářského, kulturního a vzdělanostního růstu se silnými a vzájemně výhodnými vazbami na hlavní město Prahu, ale také na další regiony, při respektování podmínek ochrany životního prostředí tak, aby region obstál v porovnání s ostatními regiony v ČR i v zahraničí, tj.

- zvyšování přitažlivosti území Středočeského kraje pro život obyvatel
- budování a rozvoj technické infrastruktury
- se zvláštním důrazem na venkovský prostor, zvyšování přitažlivosti regionu důslednou ochranou a trvale udržitelným využitím přírodního a kulturního dědictví regionu a nabídkou rekreačních a sportovních aktivit

Územní plán si vytyčuje tyto hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot :

- zachování architektonických a urbanistických kvalit sídla a krajiny
- zachování přírodních hodnot území

- ochrana výškové hladiny zástavby s ohledem na zachování měřítka zastavění, charakteru vesnické zástavby a zachování působnosti historických stavebních i přírodních dominant spoluvytvářejících jedinečnou scenérii obce (v území nelze realizovat např. stavby srubových domů).
- zvýšená pozornost na prověření veškerých budoucích záměrů, které mohou zasáhnout do panoramatu obce a jeho střešní krajiny nebo do krajinného rámce; investor musí prokázat, že jeho záměr nenaruší celkové panorama obce, jeho střešní krajinu a krajinný rámeček.
- revitalizace veřejných prostranství všech místních částí, doplnění ozelenění obvodu i současně zastavěného a zastavitelného území obce
- ochrana chatových osad před dalším zastavováním jejich okolí, při současné ochraně přírodních hodnot v jejich blízkosti
- ochrana přístupnosti území, obnovení účelových cest v krajině s možností vedení nových turistických tras
- při stavbách objektů v prolukách nebo ve stávajících plochách zachovávat uliční čáru, orientaci štítu, charakter a architektonický výraz dle okolní historické zástavby.
- nepodporovat zastavování dočasnými stavbami. Stávající objekty tohoto typu asanovat nebo komplexně regenerovat.
- zachovat propojení všech místních částí do krajiny obnovou a doplněním komunikací.
- zachovat napojení sídel na nadřazenou silniční síť ve stávajícím rozsahu a při budování obchvatu Hostěradic je doplnit o chybějící ochrannou zeleň
- chránit celé území na základě navrženého řešení využití ploch nejen v zastavěném území a zastavitelných plochách, ale důsledně i v plochách nezastavitelných.

Parametry využití území jsou stanoveny v regulativech ÚPnSÚ Kamenný Přívoz.

Zde uvedené dokumenty spolu s detailním řešením území vyústily ve stanovení podmínek uvedených v kapitole b2).

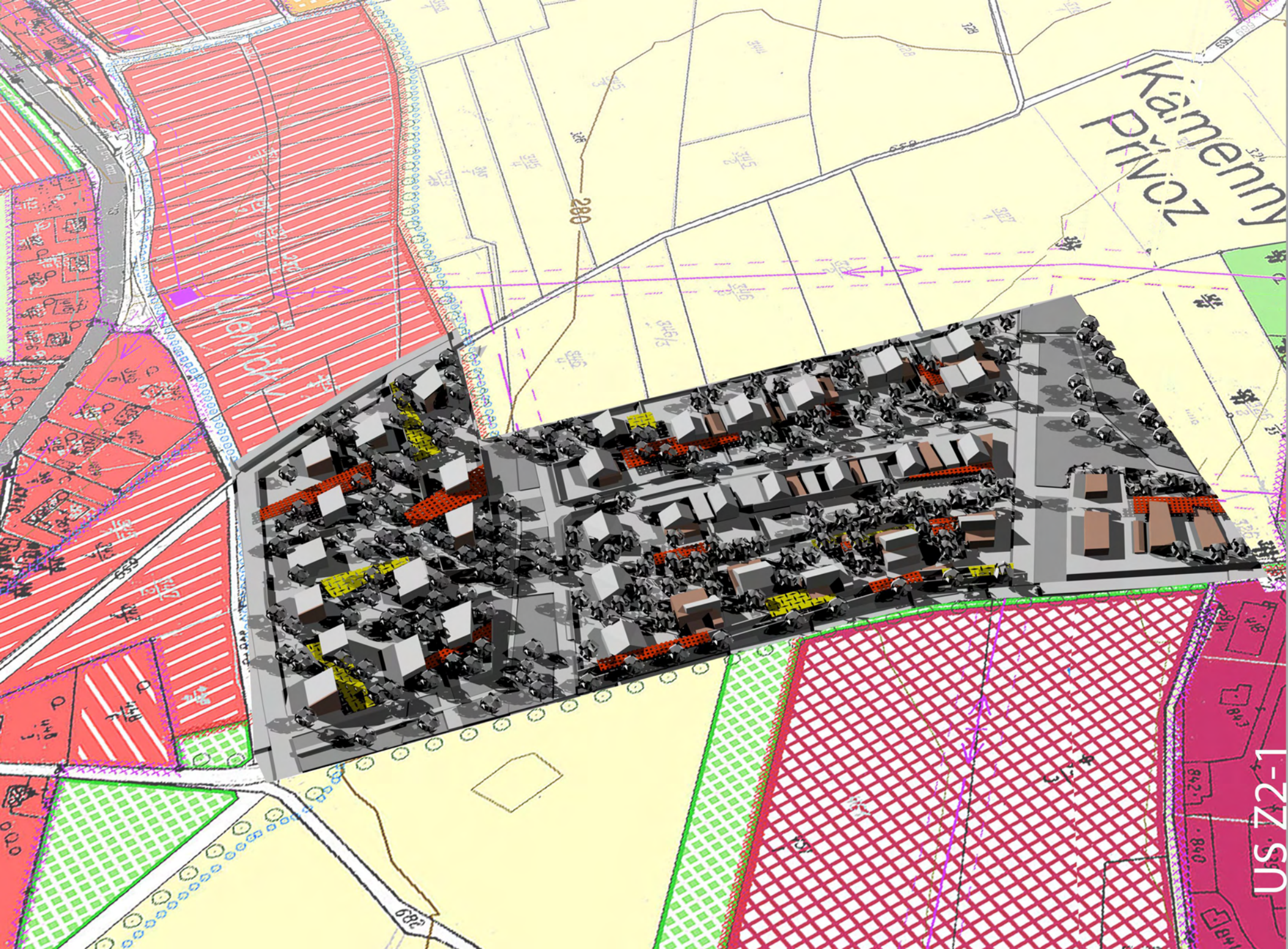
“tkanina” v území



3D model území - hmotová vizualizace

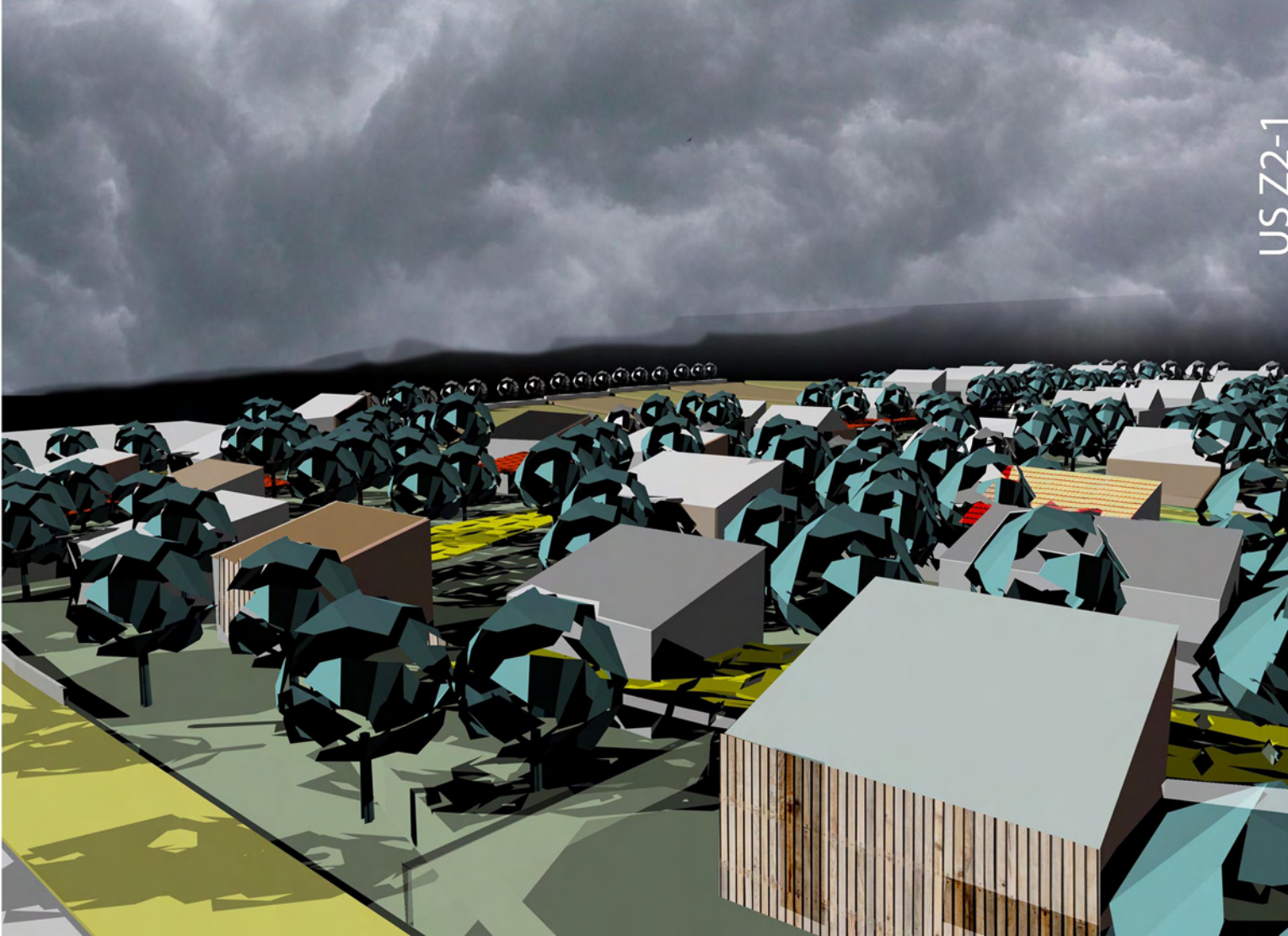
- nadhledový záběr od východu, vloženo do otisku hl v ÚPnSÚ
- nadhledový záběr od západu
- pohled od jižního okraje lokality k severu
- nadhled záběr z vnitřních zahrad k severozápadnímu okraji
- pohled vnitřní ulicí mezi pozemky 21 a 26 k severu





US Z2-1

nahledový záběr od východu, vloženo do Hlavního výkresu ÚPnSÚ Kamenný Přívoz



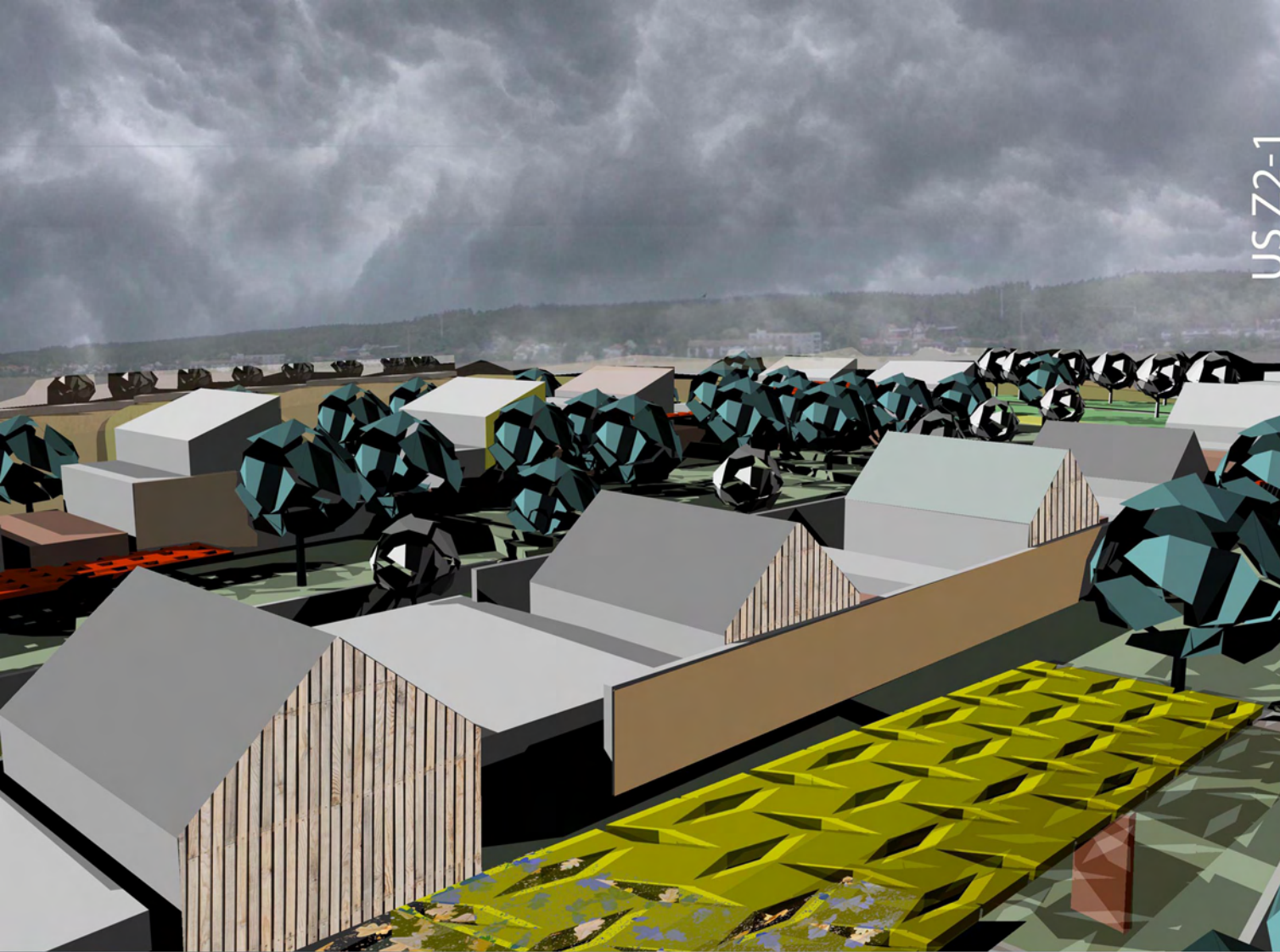
US Z2-1

pohled od jižního okraje lokality k severu



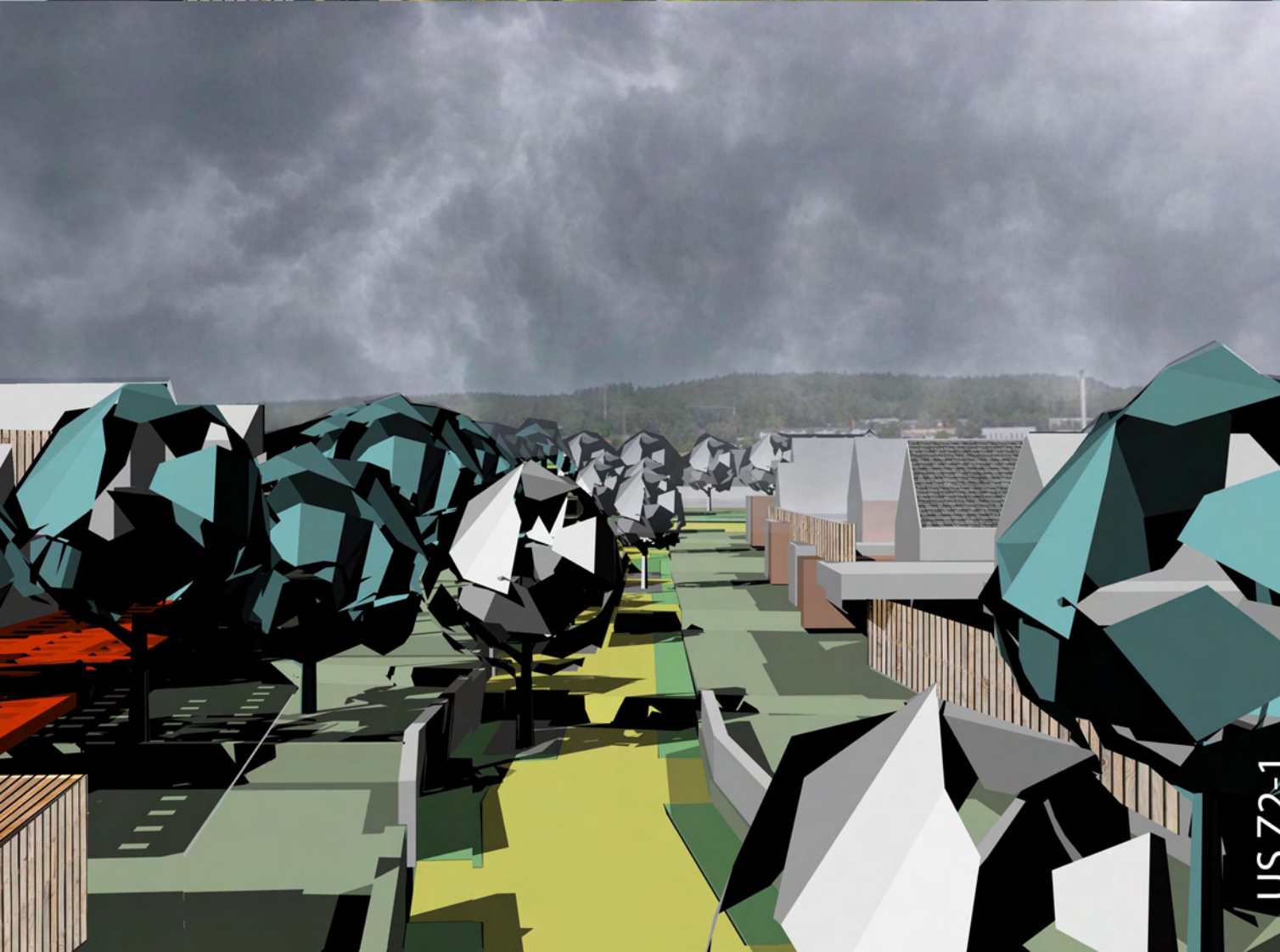
US Z2-1

nahledový záběr od západu



US Z2-1

náhled záběr z vnitřních zahrad k severozápadnímu okraji lokality



US Z2-1

pohled vnitřní ulicí mezi pozemky 21 a 26 k severu