OBYTNÁ ZÓNA Z1-BR1
MĚSTYS ŠKVOREC

AKCE	OBJEDNATEL	INCOME, spol. s r.o., PRAHA 5, MUKAŘOVSKÉHO 1958/8		
	INVESTOR	INCOME, spol. s r.o., PRAHA 5, MUKAŘOVSKÉHO 1958/8		
	STAVBA OBJEKT	ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH BYDLENÍ MĚSTYS ŠKVOREC - LOKALITA Z1-BR1		
	MÍSTO	ŠKVOREC	STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
	KRAJ	STŘEDOČESKÝ	ZAK. ČÍSLO	2010-020

ZPRACOVATEL

C.H.S. Praha s.r.o.
PROJEKČNÍ A INŽENÝRSKÁ SPOLEČNOST

Osadní 10, 170 00 Praha 7
tel. 220400431, fax 220400450
e-mail: projekce@chspraha.cz

VED.PROJ.	Ing. arch. SIXTA		OBSAH	
PROJEKTANT	Ing. arch. SMILEK		TEXTOVÁ ČÁST	
PROFESE	ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ			
DATUM	09/2010		PARÉ 4	ČÍSLO VÝKRESU A

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH BYDLENÍ

MĚSTYS ŠKVOREC – LOKALITA Z1 – BR1

OBSAH DOKUMENTACE:

strana

A. **TEXTOVÁ ČÁST** 2
1) Identifikační údaje 2
2) Účel studie 2
3) Vymezení řešeného území 3
4) Soulad s územně plánovací dokumentací 3
5) Limity území 3
6) Návrh řešení lokality 3
6.1. Výchozí podmínky 3
6.2. Urbanistické řešení 4
6.3. Doprava 5
6.4. Inženýrské sítě 5
6.5. Životní prostředí 6
7) Regulativy území 6
8) Veřejně prospěšné stavby a opatření 8
9) Struktura dělení ploch 8
10) Závěr 9

B. **GRAFICKÁ ČÁST**
1) Situace širších vztahů – výřez z územního plánu M 1 : 5 000
2) Celková situace území – stávající stav M 1 : 2 000
3) Celková situace území – navrhovaný stav parcelace a komunikace M 1 : 2 000
4) Koordinační situace M 1 : 1 000
5) Situace majetkoprávních vztahů M 1 : 2 000
6) Zákres do katastrální mapy doplněný zákresem parcel podle pozemkových Evidencí (PK) M 1 : 2 880
7) Zákres do katastrální mapy M 1 : 2 880

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH BYDLENÍ

MĚSTYS ŠKVOREC – LOKALITA Z1 – BR1

TEXTOVÁ ČÁST

1. Identifikační údaje

Název	:	**ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH BYDLENÍ** **Městys Škvorec – Lokalita Z1 – BR1**
Katastrální území	:	Škvorec
Kraj	:	Středočeský
Základní charakteristika	:	Návrh zástavby nového území rodinnými domy
Objednatel	:	INCOME spol. s r.o. Mukařovského 1985/8, 155 00 Praha 5 IČ: 49815270 Statutární zástupce:
Zpracovatel	:	C.H.S. Praha s.r.o. Osadní 10/313, 170 00 Praha 7 IČ: 44850964 Statutární zástupce: Ing. Stanislav Hurych Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Sixta
Dokončení zpracování	:	09/2010
Zakázkové číslo	:	2010-020

2. Účel studie

Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 30 „územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území." Územní studie byla pořízena na základě požadavků schváleného územního plánu městyse Škvorec.

Účelem studie bylo prověřit možnosti zástavby pro lokalitu obytné zástavby Z1 – BR1. Podmínkou je co největší zachování stávajících tras přivaděčů pitné vody a zemního plynu, které prochází územím.

Po zpracování variantních skic řešení zástavby, komunikací, inženýrských sítí a veřejných prostor byla vybrána varianta, která je předmětem této územní studie.

3. Vymezení řešeného území

Lokalita Z1 – BR1 se nachází na severozápadě městyse Škvorec. Na východě je ohraničena komunikací II/101, na jihu stávající zástavbou a komunikací III/01216. Západní hranice a severozápadní hranici vymezuje plánovaná přeložka komunikace II/101, resp.její ochranné pásmo. Severní hranice je omezena ochranným pásmem vrchního vedení 400 kV.

V současné době je území využíváno jako pole. Jedná se o velmi mírně svažité území k východu a k jihozápadu bez vzrostlé zeleně.

Dle katastrální mapy je plocha tvořena pozemky: 1000/2, 965/2, 964, 944/4 (cesta), 1065/4 (část), 1065/1 (část).

Dle původní pozemkové mapy je plocha tvořena pozemky: 965, 964, 961, 957 (část), 985/1 (část), 990 (část), 993 (část), 944/4 (část), 992/1 (část), 992/2, 984/1, 984/6, 1000/1, 1000/2, 1001.

4. Soulad s územně plánovací dokumentací

Územní studie je zpracována na základě platného územního plánu městyse Škvorec jako studie obytné lokality Z1 – BR1 s dodržením hranic zastavitelného území a zachování tras přivaděčů pitné vody a zemního plynu v této lokalitě. Zástavba respektuje dle ÚP přeložku komunikace II/101, ochranné pásmo vrchního vedení 400 kV a ochranné pásmo přeložky zemního plynu VVTL DN 500.

5. Limity využití území

- ochranné pásmo silnice II. a III. třídy – 15 m od osy
- ochranné pásmo vedení 400 kV – 15 m od krajního vodiče
- bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynu VVTL DN 500 (kategorie B, součinitel 1,2) – 105 m
- ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu VVTL DN 50 – 150 m
- trasa a ochranné pásmo plynovodu STL – 1 m od osy na obě strany
- trasa a ochranné pásmo přivaděče pitné vody – 2 m od osy na obě strany
- ochranné pásmo sdělovacích kabelů – 1,5 m od osy na obě strany
- ochranné pásmo kabelového vedení VN – 1 m od osy na obě strany

6. Návrh řešení lokality

6.1. Výchozí podmínky

Lokalita obytné zástavby je umístěna na severovýchodním okraji stávající zástavby Škvorce. V současné době se jedná o zemědělský půdní fond – pole.

Územním plánem vymezené území není bez návaznosti na obytné území, protože v návazné části probíhá výstavba nových RD a dvojdomů, resp. RD spojených garážemi. Na východní straně nová zástavba bude navazovat přímo na stávající zástavbu obce.

Omezující prvky řešení:

1) Přivaděč pitné vody pro městys Škvorec, který velmi nepříjemně znehodnocuje svou zalamovanou trasou severní a střední část lokality.
2) Přivaděč zemního plynu STL, který omezuje severovýchodní část a střed lokality. Přivaděč sice vede v trase bývalé polní cesty, ale ne úplně ji respektuje a v poslední části z neznámých důvodů pravoúhle uskakuje.
3) Původní polní cesta ve střední části lokality, která nemá parametry ani dnešní místní komunikace, ale protože byla podle ní orientována parcelace i nová probíhající výstavba RD a zároveň v ní vede zemní plyn STL, je nutné s ní počítat i v návrhu.

6.2. Urbanistické řešení

Omezením, které vyřešil územní plán, je severní a severovýchodní strana území, kde probíhají nadřazené sítě a ochranná pásma el. vedení 400 kV a zemního plynu VVTL DN 500.

Podmínkou pro využití severní části lokality je přeložka VVTL DN 500 – zemní plyn z důvodu přeložky komunikace II/101 mimo městys Škvorec, event. vyjednání výjimky do doby přeložky zemního plynu.

Po vyhodnocení finančních možností majitelů pozemků a obce byly výše uvedené omezující prvky respektovány bez návrhu přeložek sítí, i když v původních variantách byla řešení, kde se s tím i počítalo.

Celý návrh vychází ze schváleného územního plánu. Po rozhodnutí a akceptování stávajících tras inženýrských sítí i komunikací byla navržena zástavba soliterními rodinnými domy bez využití možnosti dle ÚP navrhnout i řadovou zástavbu. Zástavba je v souladu s návazností na stávající zástavbu obce – soliterní RD i s návazností na okolní krajinu, tj. aby nedocházelo k nevhodnému přechodu volné krajiny do příliš hmotné zástavby. Alespoň částečně by to mělo být eliminováno přechodem z volné krajiny přes zahrady parcel k objektům výstavby, které jsou orientovány dovnitř lokality k obslužným komunikacím.

Parcelace a komunikační systém byly podmíněny dohodou s obcí a s částí majitelů tak, aby nevznikaly vícenáklady z důvodu přeložek inž. sítí. Proto byla použita stávající trasa zemního plynu a původní polní cesty jako jedna z ulic, která zároveň umožňuje průchodnost území do volné krajiny. Stejným způsobem byla použita trasa přivaděče pitné vody včetně průchodu do volné krajiny. Tyto dvě komunikace zásadně determinovaly řešení severní části území.

Na křižovatce těchto komunikací bylo v souladu s platnou vyhláškou č. 501/2006 o obecných požadavcích na výstavbu a navazující vyhlášky č. 269/2009, vyčleněno „veřejné prostranství“ ve dvou částech, které umožňuje společné využití území obyvatel a jejich soužití. Plocha veřejného prostranství je o něco menší než je uváděno ve vyhlášce č. 269/2009 a to z důvodu kompenzace vynuceného řešení komunikací dle tras inženýrských sítí pro celou obec. Území by bylo možné racionálněji řešit, kdyby zde nebyly nevhodně umístěny přivaděče zemního plynu a pitné vody.

Jižní část území lokality neumožňuje příliš mnoho způsobů využití. Nakonec byla zvolena nejjednodušší varianta. Vzhledem k šíři pozemků byla zvolena střední komunikace od severu k jihu a na ní navazující stavební parcely.

Výškové řešení zástavby vychází z platného územního plánu s upřesněním, že na parcelách sousedících s volnou krajinou je navržena výška zástavby 1 NP a využité podkroví, aby nebyl přechod z volné krajiny příliš razantní. V ostatních částech území je navržena maximální výška zástavby 2 NP a využité podkroví.

Využití území veřejného prostranství je věcí dalšího vývoje území, dle potřeby občanů a obce, doporučuje se zpracovat architektonickou studii a následně potřebné projekty. V územní studii byla definována plocha pro něj.

6.3. Doprava

Lokalita je napojena 1 x s komunikace III/01216 (na Dobřejovice) na jižní straně a 2 x z komunikace II/101 (na Úvaly). Napojení z komunikace II/101 by se mělo v dohledné době změnit na napojení z místní obslužné komunikace, protože v severovýchodní části obce má být provedena přeložka komunikace II/101 tak, aby její trasa byla naprosto mimo zástavbu. Vyústění místních komunikací lokality na komunikace II. a III. třídy bylo zvoleno také v koordinaci s napojením na inženýrské sítě.

Celá lokalita je řešena jako místní komunikace, dvoupruhové nebo jednopruhové komunikace typu D 1 – komunikace v obytné zóně. Všechny ulice mají šířku 8 m. Typ komunikace byl zvolen z důvodu zklidnění provozu a bezpečnosti pohybu obyvatel.

Stavebně technické řešení se předpokládá ze zámkové dlažby s barevným vyznačením parkovacích míst a vjezdů na pozemky. Spád komunikací vzhledem ke stávajícímu terénu a předpokládaným úpravám by neměl být větší než maximálně 3 – 4 %. Poloměry směrových oblouků jsou zvoleny větší než dle ČSN 736110, a to hlavně z důvodu rozhledu při vyjíždění z lokality, ale i na místních komunikacích.

6.4. Inženýrské sítě

Řešení lokality respektuje stávající trasy přivaděče zemního plynu a pitné vody do městyse Škvorec. Ze zemního plynu bude možné napojení přímo v lokalitě. Pitná voda bude přivedena zpět do území z nedalekého vodojemu ve stejné trase jako je přivaděč pitné vody.

V obci je ČOV. Splašková kanalizace je v komunikaci II/101. Místa napojení jsou možná dvě, v místě vjezdů do území. Jižní část lokality bude napojena také v těchto místech event. s přečerpáním, nebo bude napojena přes komunikaci III/01216 a místní komunikaci na síť splaškové kanalizace v obci.

Dešťová kanalizace nebude v území řešena, zasakování dešťových vod musí být zajištěno na pozemku RD.

Zásobování el. energií a veřejné osvětlení nebylo na úrovni územní studie řešeno. Předpokládají se rozvody zemní. Kapacitně bude zřejmě nutné v území nebo na jeho okraji vybudovat novou trafostanici, která může být umístěna na okraji veřejných ploch.

Řešení datových a telefonních rozvodů nebylo požadováno.

6.5. Životní prostředí

V rámci výstavby budou provedeny nové zelené plochy uprostřed resp. v těžišti nové zástavby, které umožňují i umístění dětských hřišť, parkové úpravy včetně odpočivného sezení a umístění městského mobiliáře (resp. orientační plánek lokality, informační tabule obecního úřadu, atp.).

Na východní straně jsou některé pozemky orientovány ke komunikaci II/101 a i některé objekty mohou zasahovat do ochranného pásma komunikace.

Hluk by měl být snížen na běžnou úroveň po vybudování přeložky kom. II/101 mimo městys Škvorec. Zástavba i pozemky u komunikace III/01216 jsou mimo ochranné pásmo komunikace, četnost dopravy je zde nízká, takže problémy s hlukem zde není potřeba řešit.

Na území nezasahuje žádný jiný zdroj hluku, emisí nebo imisí, v blízkosti není žádné ochranné pásmo zemědělské výroby.

Celá oblast bude odkanalizována na ČOV, zasíťována rozvody pitné vody, el. energie a zemního plynu. Předpokládá se vytápění a ohřev teplé užitkové vody na zemní plyn nebo el. proud.

Komunikace svojí šířkou umožňují příjezd vozidel lékařské první pomoci, hasičského záchranného sboru, svoz směsného odpadu a zimní údržbu.

7. Regulativy území

Regulativy území obytné zóny Z1 – BR1 dle ÚP

Hlavní využití:
- bydlení v soliterních rodinných domech
- zeleň soukromá a veřejná
- komunikace a pěší cesty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- bydlení v rodinných domech řadových, skupinových nebo dvojdomech
- administrativní nebo komerční prostory v rámci RD
- stravovací zařízení
- zařízení péče o dítě v rozsahu 1 RD
- sportovní a relaxační zařízení
- veřejná prostranství se zelení a mobiliářem
- sítě a zařízení technické infrastruktury

- cykloturistické trasy
- dětské hřiště
- odstavná a parkovací stání

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:
- sportovní a relaxační zařízení
- zdravotnická zařízení
- ubytovací zařízení
- služby a servisy
- stavby pro maloobchod

  Výše jmenované využití může být pouze ve velikosti 1 RD nebo rodinného dvojdomu a musí splňovat Podmínky.

  Podmínky: Tyto činnosti nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení žádným způsobem (ani dopravním zatížením), nesmí mít negativní účinky na životní prostředí dané limity dle § 13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:
- nová výstavby
  - min. výměra parcely 800 m^2 u soliterní zástavby, 400 m^2 u řadové a skupinové zástavby
  - max. plocha zastavění – 30 % u soliterní zástavby, 40 % u řadové a skupinové zástavby
  - max. výška zástavba – 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a využité podkroví mimo zástavby směrem do náměstí, kde musí být zachována stávající výška hřebene a objektu
- minimální šířka komunikací 8,0 m, doporučuje se zklidněný režim zóna D – obytná zóna
- řadová nebo skupinová zástavba může tvořit max. 20 % plochy území mimo plochu BM8, kde není přípustná
- parcely sousedící s nezastavěným územím smí být využity pouze pro soliterní zástavbu RD s výškou 1 nadzemní podlaží a využité podkroví

Regulativy doplněné na základě územní studie

a) prostorová regulace:
   - součástí objektu bude vždy garáž pro minimálně 1 osobní vozidlo
   - před objektem na vlastním pozemku musí být zajištěno minimálně 1 parkovací místo
   - pokud bude v rodinném domu více bytů, musí být zvětšen počet garážových míst nebo parkovacích stání odpovídajícím způsobem
   - objekty na severním a západním okraji lokality navazující na volnou krajinu mohou mít maximální výšku 1 podlaží a využité podkroví;
     jedná se o parcely 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 22
   - objekty uvnitř lokality a směrem k obci mohou mít max. 2 nadzemní podlaží a využité podkroví

- oplocení směrem do ulice nesmí být vyšší jak 1,8 m, musí být jen drátěné s ocelovými sloupky, doplněné živým plotem
- oplocení mezi zahradami musí být průhledné a musí být jen drátěné

b) stavební limity:
- stavební čára směrem do ulice je 6,0 m od hranice pozemku
- objekty musí být vždy vzdáleny od oplocení sousedních pozemků min. 3,5 m (za podmínky splnění požárních předpisů)
- zadní stavební čára je určena podle umístění objektu v lokalitě a vůči volné krajině, minimálně však 6,0 m od hranice pozemku
- ve studii (výkres č. 4 koordinační situace) jsou vyznačeny plochy zástavby jako limitní hranice, ale max. plocha zastavění pozemku musí být zároveň max. 30 % plochy pozemku
- je možné slučovat parcely za podmínky, že na nich bude vybudován pouze 1 rodinný dům, který bude splňovat všechny ostatní uvedené regulativy

c) veřejná prostranství a komunikace:
- veřejné komunikace musí být řešeny o šířce 8 m
- veřejné komunikace mohou být provedeny jako jednosměrné nebo obousměrné, se zeleným pásem
- vjezdy na pozemky a parkovací stání budou provedeny barevně a materiálově odlišné
- celé území je obytnou zónou
- veřejné prostranství určené jako volná plocha bude vyrovnáno a osázeno trávou, pro její využití je nutné zpracovat samostatnou dokumentaci

8. Veřejně prospěšné stavby a opatření

Plochy a koridory s možností vyvlastnění ve prospěch obce nebo s možností předkupního práva ve prospěch obce dle stavebního zákona v obytné lokalitě Z1 – BR1.

- Přivaděč zemního plynu
- Přivaděč pitné vody
- Místní komunikace
- Plochy ulic včetně zelených pruhů a ploch pro inženýrské sítě
- Plochy veřejných prostranství

9. Struktura dělení ploch

a) Bilance ploch

- stavební pozemky	44 388 m^2
- komunikace	7 442 m^2
- veřejné plochy	2 522 m^2
- izolační zeleň	567 m^2
celkem	55 010 m^2

b) Stavební pozemky

č. pozemku	výměra / m^2	č. pozemku	výměra / m^2
1	817	26	848
2	802	27	1 064
3	800	28	896
4	801	29	861
5	800	30	805
6	800	31	1 323
7	800	32	1 089
8	800	33	1 327
9	800	34	1 413
10	862	35	1 025
11	853	36	1 011
12	920	37	1 068
13	974	39	800
14	814	40	689 *
15	1 053	41	641 *
16	987	43	800
17	767	44	800
18	1 050	45	804
19	873	46	813
20	835	47	817
21	800	48	827
22	1 037	49	806
23	1 205	50	907
24	814	51	1 043
25	847	-	-

Poznámka: * Velikost stávajících parcel dle katastrální mapy a výpisu nebyla měněna.

10. Závěr

Územní studie byla zpracována jako základní návrh organizace území pro potřeby obce a firmy Income spol. s r.o. Před zpracováním jakékoliv další dokumentace je nutné zpracovat zaměření území a tras přivaděče zemního plynu a pitné vody, aby mohla být upřesněna velikost parcel a průběh komunikací.

Praha, 09/2010

ing. arch. Jaroslav Sixta