



OBEC HOVORČOVICE

Váš dopis značky/ze dne:

Naše značka (uveďte v odpovědi):

Vyřizuje/linka:
Paterová

Dne:

ÚZEMNÍ STUDIE

OBYTNÝ SOUBOR RD „ZAHRADNÍ ČTVRŤ“

ČISTOPIS PO SCHVÁLENÍ

Územní studie je zpracována v souladu se schválenou Zastavovací studií, v souladu s požadavkem stanoveným ve schváleném Územní plánu Hovorčovice, který nabyl účinnosti dne 24.5.2010 a v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Je zpracována na základě Zadání schváleného zastupitelstvem obce Hovorčovice usnesením č. 05/2010, bod 5. ze dne 10.6.2010. Zastupitelstvo obce Hovorčovice projednalo a schválilo tuto územní studii na svém veřejném jednání dne 7.10.2010. Pořizovatel schválil možnost jejího využití a požádal o vložení do evidence územně plánovací činnosti.

Hovorčovice
ŘÍJEN 2010

3

Obecní úřad Hovorčovice
Revoluční 33
250 64 p. Měšice
Praha – východ

Bankovní spojení:
KB Praha – č. účtu: 5621201/0100
IČO: 00240214

Tel.: 283 933 123
Fax.: 283 933 124
E-mail: ou@hovorcovice.cz
www.hovorcovice.cz

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Název Územní studie:

Územní studie Hovorčovice – Obytný soubor RD „Zahradní čtvrť“

Pořizovatel:

Obecní úřad Hovorčovice

Revoluční 33

250 64 p. Měšice

Ing. arch. Martina Bredová – výkonný pořizovatel

Zpracovatel:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt (č. autorizace ČKA 01 564)

Pavla Lista 1462

250 01 Brandýs nad Labem



Datum vypracování návrhu ÚS

Srpen 2010

Datum vypracování čistopisu ÚS po schválení

Říjen 2010

OBSAH:

- 1) Vymezení území a širší vztahy..... 3
- 2) Požadavky vyplývající z územního plánu (funkční a prostorové regulativy, návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu)..... 5
- 3) Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků..... 8

1) Vymezení území a širší vztahy

Požadavek vypracování územní studie „Obytný soubor RD Zahradní čtvrť“ vyplývá z vydaného Územního plánu Hovorčovice (nabytí účinnosti 24. 5. 2010), **kap. 9 – Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.** Plocha, pro kterou je tato podmínka stanovena, má označení č. 1. Celková výměra řešeného území (plochy č. 1) je cca 3,43 ha.

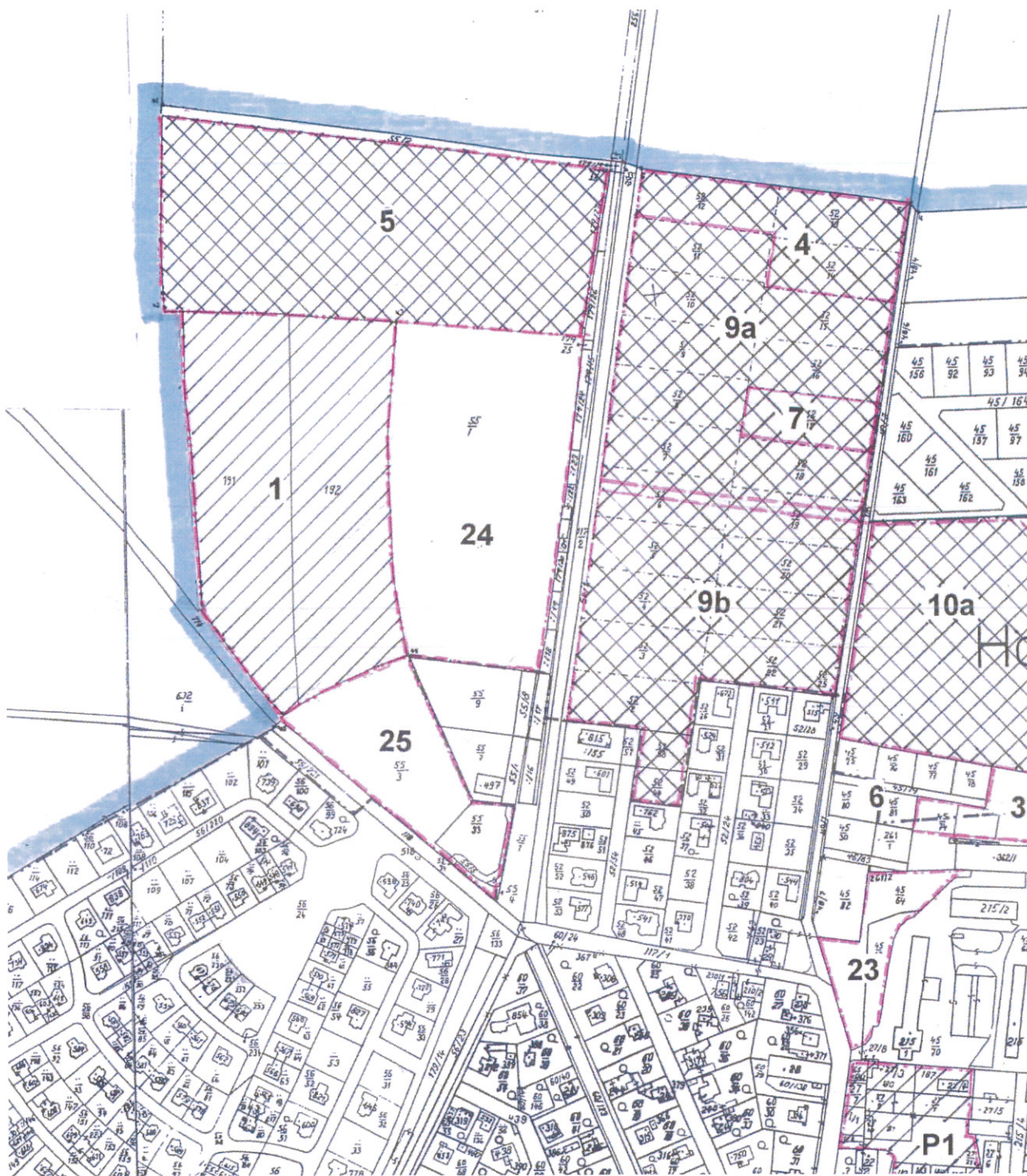
Zadání této územní studie bylo pořizovatelem vypracováno v červnu 2010. Dne 10. 6. 2010 zastupitelstvo obce Hovorčovice na svém veřejném jednání usnesením č. 05/2010 pod bodem č. 5 schválilo Zadání této územní studie. Návrh studie byl zpracován v srpnu 2010. Zastupitelstvo obce projednalo a schválilo územní studii dne 7.10.2010 a formulovalo další podmínky pro realizaci zástavby a infrastruktury v dané lokalitě. Na základě toho byl vypracován tento čistopis územní studie.

Účelem územní studie je prověření přípustného rozvoje bydlení ve vymezeném území, stanovení limitů a regulativů s ohledem na únosnost území, prověření nároků a požadavků na infrastrukturu. Účelem studie je též vytvoření výchozího neopominutelného a usměrňujícího podkladu pro další rozhodování v návazných správních řízeních.

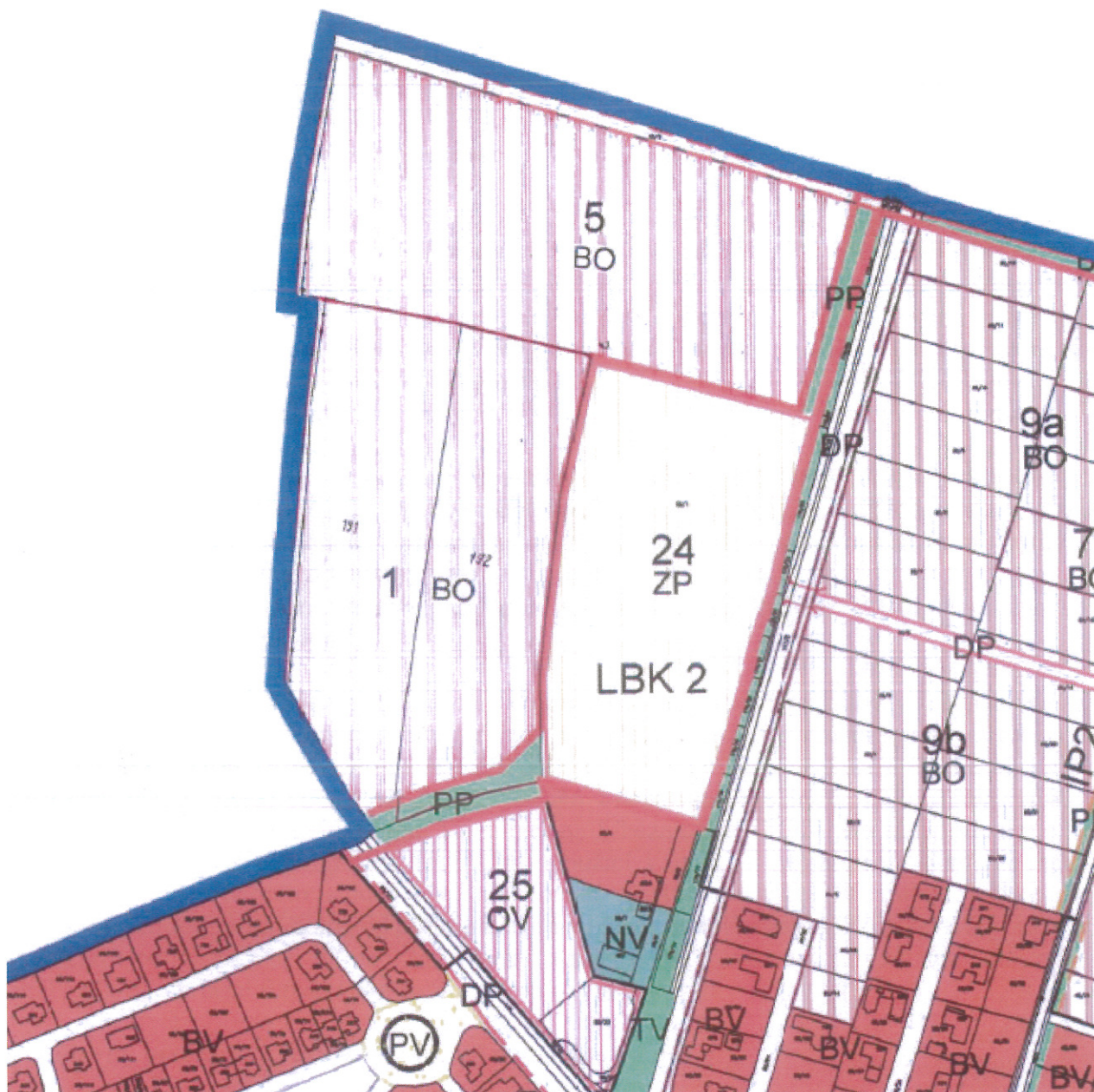
Územní studie bude podkladem pro vypracování dokumentace pro územní rozhodnutí a uzavření plánovací smlouvy mezi investorem a obcí Hovorčovice, přičemž souhlas obce s dokumentací pro územní rozhodnutí bude podmíněn uzavřením plánovací smlouvy. Součástí plánovací smlouvy budou dále ustanovení ohledně případných nároků obce Líbeznice v souvislosti s řešením křižovatky na silnici III/2438 a chodníku, který částečně zasahuje do pozemků na území obce Líbeznice, a ustanovení o bezplatném převedení pozemků pod provizorním komunikačním propojením na obec v případě, že nedojde k realizaci plochy č. 5 – ve smyslu usnesení zastupitelstva obce Hovorčovice ze dne 7.10.2010.

Řešené území je vymezeno rozsahem plochy č. 1 vydaného územního plánu Hovorčovice. Tato plocha je definována stávajícími pozemky parc. č. 191 a 192, k.ú. Hovorčovice. Plocha navazuje na severní okraj zastavěného území sídla a sousedí s územím obce Líbeznice (západní okraj plochy). Z jihozápadu je ohraničena silnicí III/2438 Hovorčovice – Líbeznice. Na severu navazuje další rozvojová zastavitelná plocha s označením č. 5. Na východě navazuje návrhová plocha č. 24, která je určena pro zeleň (ZP – plocha zeleně, součást lokálního ÚSES – LBK 2). Z jihovýchodu navazuje plocha č. 25, která je určena pro OV – občanské vybavení. Mezi řešenou plochou č. 1 a plochou č. 25 (občanské vybavení) je územním plánem vymezen koridor PP – plocha přírodní, součást lokálního ÚSES (územního systému ekologické stability). Stávající využití řešeného území i ploch navazujících je orná půda.

Z hlediska etap realizace je řešená plocha č. 1 zařazena do 1. etapy, stejně jako plocha č. 5, která je podmíněna návazností na plochu č. 1 a požadavkem regulačního plánu. Plochy č. 24 a 25 jsou zařazeny do 2. etapy realizace.



výřez z výkresu základního členění území platného územního plánu



výřez z hlavního výkresu platného územního plánu

2) Požadavky vyplývající z územního plánu (funkční a prostorové regulativy, návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu)

Požadavky funkční regulace (kap. 6.1 územního plánu)

Řešené území je z hlediska využití zařazeno do kategorie BO – plochy smíšené – obytné a občanského vybavení.

Přípustným využitím jsou:

- rodinné domy;
- součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše;

- objekty občanské vybavenosti nerušící obytnou funkci, např. malá ubytovací zařízení, stravovací zařízení, obchod lokálního významu do maximální výměry 1000m²;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- zeleň liniová, plošná;
- drobná hřiště pro neorganizovaný sport.

Nepřípustné jsou:

- provozy a činnosti, které svými negativními vlivy narušují funkce území, zejména stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství. Stavby musí být navrženy a provedeny tak, aby neohrožovaly život a zdraví osob a zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovaly životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech.

Doplňující ustanovení:

- zastavitelné plochy pro bydlení: při silnicích III. třídy (III/2438 a III/2442) respektovat minimálně izofonu 60 dB (podle předběžných hlukových výpočtů vzdálenou cca 30m od osy silnice). Z důvodu předpokládaných požadavků vyššího komfortu bydlení doporučujeme dodržet odstup větší;
- při umístování zastavitelných ploch pro bydlení při železniční trati č. 070 doporučuje se odstup minimálně 40m.

Územní studie navrhuje využití území pouze zástavbou rodinnými domy, se související dopravní a technickou infrastrukturou. Je tedy v souladu s podmínkami územního plánu. Při jihovýchodním okraji je navržen zelený pás o šířce 10m jako součást plochy PP dle platného územního plánu. Stejně široký pás bude vyčleněn z navazující plochy č. 25 tak, aby vzniklý biokoridor měl minimální šířku 20m. Při silnici na Líbeznice (III/2438) je v rámci plochy č. 1 vyčleněn zelený pás o minimální šířce 17m, sloužící k omezení negativních vlivů (zejména hluku) z dopravy po této silnici vůči navrhované obytné zástavbě. Minimální vzdálenost navrhovaných rodinných domů od osy silnice je na jižním okraji zástavby 27m, severněji se tato vzdálenost pohybuje mezi 32 až 35m. Zelený pás bude realizován tak, aby v maximální míře plnil zvukově izolační funkci (s keřovým a stromovým patrem).

Požadavky prostorové regulace (kap. 6.3 územního plánu)

Územní plán stanovuje prostorovou regulaci pro plochy BO následujícím způsobem:

- podlažnost – 1 nadzemní podlaží + podkroví využité pro bydlení; případné zvýšení podlažnosti je podmíněno regulačním plánem nebo územní studií;
- koeficient zastavění – 50%, přičemž tento koeficient zahrnuje úhrn zastavěných a zpevněných ploch.

Doplňující ustanovení:

- minimální velikost nově vymezeného pozemku pro solitérní dům s jednou bytovou jednotkou bude 600 m², se dvěma a více byty 1000 m², pro dvojdom 2 x 500 m², pro rodinný dům v řadové zástavbě 350 m²;
- minimální šířka pozemků u řadové zástavby je 6,5 m, maximální délka řadové zástavby jsou 4 domy;
- oplocení v exponovaných plochách musí odpovídat charakteru okolní zástavby (důvod – neporušit vzhled obce);
- domy se střechou o sklonu větším než 30° alespoň ¾ plochy nesmí překročit v hřebeni výšku 10 m. Domy se střechou o menším sklonu max. výška 7,5 m v hřebeni.

Ustanovení o minimální velikosti pozemku pro rodinný dům v řadové zástavbě 350m² neplatí pro řešené území rozvojové lokality č. 1 (pozemky parc. č. 191 a 192 k.ú. Hovorčovice) na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o vypořádání námitek podle §52 až §54 stavebního zákona – viz část Odůvodnění územního plánu, kap. 13., bod 7) (str. 92). Na základě tohoto rozhodnutí v dané lokalitě platí regulativy v souladu s odsouhlasenou zastavovací studií (schválena zastupitelstvem obce dne 26.11.2009), za podmínky posílení vodovodního přivaděče do obce, ČOV a splaškové kanalizace a dále za podmínky ověření územní studií, včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Předkládaná územní studie je v souladu i s ostatními požadavky prostorové regulace, vyplývajícími z platného územního plánu.

Požadavky stanovené územním plánem pro pořízení územní studie na ploše č. 1 (kap. 9 územního plánu)

Regulační podmínky stanovené územním plánem pro pořízení územní studie jsou následující:

- plocha bude zpřístupněna ze silnice III/2438 na k.ú. Hovorčovice;
- bude zajištěno dopravní propojení s plochou č. 5;
- pro zásobování pitnou vodou bude položen druhý přivaděč z Líbeznice;
- pro odkanalizování musí být založen nový samostatný systém splaškové kanalizace, který soustředí splaškové vody z rozvojových lokalit v severní části obce; čistírna odpadních vod musí být rozšířena.

Rovněž tyto uvedené požadavky jsou v rámci územní studie zohledněny a splněny.

Návaznost na dopravní infrastrukturu (kap. 4.1 územního plánu)

Rozvojová lokalita č. 1 bude napojena na silnici III/2438 jedním vjezdem (stykovou křižovatkou) – nově navrhovanou obslužnou komunikací funkční třídy C. Napojovací křižovatka na silnici III/2438 bude odpovídat platným technickým a bezpečnostním předpisům. Lokalita bude propojena se zastavěným územím obce Hovorčovice pěším chodníkem a provázána na již realizovaný chodník v obci. Na vhodném místě je navržen bezpečný přechod přes silnici III/2438. Rozvojová lokalita č. 1 bude dopravně propojena s lokalitou č. 5 a přes tuto lokalitu (po jejím severním okraji, východním směrem) na silnici III/2442 Hovorčovice – Měšice, opět jedním vjezdem (křižovatkou). Vnitřní dopravní uspořádání obou rozvojových lokalit je předmětem řešení podrobnější dokumentace (územní studie, resp. regulační plán).

Tato územní studie v souladu s územním plánem napojuje rozvojovou plochu č. 1 stykovou křižovatkou na silnici III/2438 Hovorčovice – Líbeznice. Vnitřní obslužná komunikace se dále větví do dvou paralelních komunikací, směřujících severně do budoucí rozvojové lokality č. 5. Východní větev je navržena jako obslužná funkční třídy C, s oboustranným chodníkem a šířkou prostoru místní komunikace (PMK) 12m. Západní větev je navržena ve funkční třídě D – komunikace se smíšeným provozem v režimu obytné zóny, s šířkou PMK 9m. Obě komunikace jsou těsně za severní hranicí rozvojové lokality č. 1 (v rámci rozvojové plochy č. 5) ukončeny obratištěm a vzájemně dočasně propojeny provizorní komunikací. V rámci následné realizace obytné zástavby v lokalitě č. 5 bude tato dočasná komunikace s obratištěm zrušena, komunikace budou prodlouženy a propojeny do společného komunikačního systému s návazností na silnici III/2442 Hovorčovice – Měšice (viz výkres širších vztahů).

Územní studie v souladu s územním plánem a se svým zadáním řeší pěší přístup z obce propojením chodníků a přechodem přes silnici III/2438 Hovorčovice – Líbeznice. Ze západní

komunikační větve je navrženo pěší propojení mezi pozemky rodinných domů do plochy č. 24 – plocha zeleně ZP – o minimální šířce 2m.

Návaznost na technickou infrastrukturu (kap. 4.2 až 4.5 územního plánu)

Zásobování vodou bude provedeno napojením na stávající rozvody jižně od řešené lokality, na okraji stávající obytné zástavby. V souladu s územním plánem bude kapacita vodovodní soustavy posílena pomocí nově navrhovaného přivaděče vedeného podél silnice od Líbeznic.

Splašková kanalizace bude z obou komunikačních větví svedena gravitačně do prostoru rozvojové lokality č. 5, kde bude v nejnižším místě umístěna čerpací stanice. Výtlačné potrubí povede zpět východní komunikací k silnici III/2438, cca 130 m pod touto silnicí a pak do prostoru stávající okružní křižovatky na vstupu do již realizované obytné zóny, kde se napojí do stávajícího gravitačního řadu. Vzhledem k nízkým přirozeným průtokům Hovorčovického potoka, do něhož je zaústěna stávající biologická ČOV, je nutné vedle dostatečné kapacity čištění zajistit i nadstandardní účinnost dalším stupněm čištění v ČOV.

Likvidace dešťových vod z pozemků rodinných domů bude řešena vsakovacími jámkami s možností zadržování a použití pro zalévání. Odvodnění komunikací bude řešeno vsakovacími jámkami u každé vpusti.

Lokalita bude kompletně plynofikována napojením na stávající STL rozvody plynu v prostoru okružní křižovatky na vstupu do stávající obytné zóny. Napojení na rozvody elektrické energie bude provedeno z rozvodné skříně v prostoru křižovatky silnic III/2438 a III/2442. Odtud bude vedeno kabelové vedení VN do navrhované trafostanice, umístěné v jižní části rozvojové lokality. Z trafostanice budou pak vedeny kabelové rozvody VN k pilířkům u jednotlivých rodinných domů. V těchto pilířcích budou umístěny rovněž regulátory plynu a měřiče spotřeby elektrické energie a plynu. Pilířky budou umístěny vždy u hranic sousedních pozemků. Z trafostanice budou vyvedeny rovněž kabelové rozvody veřejného osvětlení. Lokalita bude vybavena kabelovými telekomunikačními rozvody.

Při komunikačním vstupu do řešeného území (rozvojové lokality) je navržena plocha pro umístění kontejnerů na tříděný odpad.

3) Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků

Urbanistická koncepce rozvojové lokality vychází z principů platného územního plánu, zejména pokud jde o místo komunikačního napojení a možnost pokračování rozvoje v lokalitě č. 5 s funkčním propojením obou lokalit. Koncepce vychází ze záměru investora vytvořit kvalitní obytné prostředí, odpovídající soudobému standardu a požadavkům nejširší skupiny klientů. Realizace celé rozvojové lokality najednou, včetně dopravní a technické infrastruktury, úpravy veřejných prostranství a rodinných domů standardních typů (s převažujícím typem řadové zástavby) je přínosem z hlediska rychlosti realizace, zajištění potřebných technických standardů a sjednocující architektury. Regulační prvky územní studie je tak možné posunout až do detailu velikosti a umístění jednotlivých typů rodinných domů na navrhované parcelaci. Základem regulace je hranice mezi prostory místních komunikací a budoucími soukromými pozemky jednotlivých rodinných domů, tzv. uliční čára. Uliční čára tedy vymezuje veřejné prostory místních komunikací. Územní studie dále vymezuje tzv. stavební čáru, což je vzdálenost mezi uliční čarou (hranicí stavebních pozemků a ulice) a čelní fasádou rodinných domů. Stavební čára je vyznačena na výkresu Urbanistického návrhu a v zásadě je stanovena jednotně ve vzdálenosti

6m od čáry uliční. Tato vzdálenost mimo jiné umožňuje pohodlné zaparkování osobního vozu na pozemku rodinného domu před objektem (před garáží).

Funkčním regulativem zástavby je určení výhradně pro bydlení ve formě izolovaných a řadových rodinných domů umístěných na oplocených stavebních parcelách. Rozvojovou lokalitu č. 1 doplňují plochy pro nezbytnou dopravní a technickou vybavenost a plochy veřejně přístupné zeleně, které obytnou část lemují z jihozápadu a jihovýchodu. Celková výměra těchto zelených ploch vymezených v rámci lokality č. 1 je cca 2650 m². Veřejná zeleň má funkci izolační, přírodní (součást lokálního ÚSES) a slouží současně jako veřejné prostranství ve smyslu ustanovení §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Z hlediska prostorové regulace územní studie přebírá závazné regulativy platného územního plánu:

Prvním z nich je maximální výška objektů – pro rodinný dům platí 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví, přičemž za předpokladu uvažovaného sklonu střech větším než 30° nesmí domy překročit v hřebeni výšku 10 m. Tuto podmínku všechny navrhované typy domů splňují.

Intenzita využití území je dána koeficientem zastavění (pro plochu BO dle územního plánu max. 50%). Do „zastavěných“ ploch se dle ÚP započítávají jak plochy zastavěné stavbami, tak plochy zpevněné. Uvedený regulativ je splněn za předpokladu sumarizace příslušných ploch v celé řešené lokalitě, což splňuje účel stanoveného regulativu.

Dalším regulativem je minimální velikost stavebních parcel pro rodinné domy, která je v rámci této územní studie stanovena pro izolované RD na 600m² (ve shodě s územním plánem). Pro řadové RD se stanovuje na 180m², v souladu s dříve zpracovanou zastavovací studií a rozhodnutím zastupitelstva obce o námitkách k územnímu plánu (viz též kap. 2).

Pro řadovou zástavbu dále platí ve shodě s územním plánem regulativ minimální šířky pozemků 6,5 m a maximálního počtu domů v souvislé řadě - 4 domy.