

REV.01 - 05/2019	Úprava na základě výsledku projednání
PROJEKT	ÚZEMNÍ STUDIE X2 CHRÁST
OBJEDNATEL	Obec Chrást Chrást 150, 289 14 Poříčany
PORÍZOVATEL	Obecní úřad Chrást Chrást 150, 289 14 Poříčany
ZHOTOVITEL	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20, 110 00 Praha 1 tel. +420 737 149 299, e-mail: eduard.zaluda@gmail.com
STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
NÁZEV PŘÍLOHY	

TEXTOVÁ ČÁST

VYPRACOVAL		KONTROLA	
Ing. Eduard Žaluda		-	
DATUM	ČÍSLO ZAKÁZKY	POČET FORMÁTŮ	MĚŘÍTKO
03/2019	-	-	-
ČÍSLO PŘÍLOHY		ČÍSLO KOPIE	

TEXTOVÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.00 Identifikační údaje

Název:

Územní studie X2 Chrást

Obec, katastrální území:

Chrást, Chrást u Poříčan

Pořizovatel:

Obecní úřad Chrást, Chrást 150, 289 14 Poříčany

na základě smlouvy s osobou splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti

Objednatel:

Obec Chrást

Chrást 150, 289 14 Poříčany

Zhotovitel:

ŽALUDA, projektová kancelář

Ing. Eduard Žaluda

Železná 493/20, Praha 1, 110 00

IČ: 735 80 872

Tel. +420 737 149 299

e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

Projektant:

Ing. Eduard Žaluda, ČKA 4077

Autorský kolektiv:

Ing. Eduard Žaluda, Ing. arch. Michaela Dejdarová, Ing. Mgr. Miroslav Vrtiška, Bc. Rostislav Aubrecht

Datum:

03/2019

REV.01 - 05/2019 Úprava na základě výsledku projednání

Stupeň:

Územní studie

A.01 Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem řešení územní studie je stanovit podrobnější podmínky pro rozhodování v zastavitelné ploše Z3 a ploše přestavby P1, vymezených v územním plánu Chrástu pro smíšenou obytnou zástavbu (SV). Studie řeší zejména uspořádání stavebních pozemků a jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, definuje základní zásady pro výstavbu a vymezuje systém veřejných prostranství.

Územní studie X2 Chrást bude (po vložení údajů do evidence územně plánovací činnosti) sloužit jako územně plánovací podklad, jako neopominutelný podklad pro rozhodování o záměrech v území, zejména pro územní rozhodování.

A.02 Podmínky vyplývající z ÚPD

V Územním plánu Chrástu jsou zastavitelná plocha Z3 a plocha přestavby P1 vymezeny jako plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Lhůta pro pořízení územní studie X2 je stanovena na 4 roky od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž se územní plán vydává. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění povinností stanovených stavebním zákonem – schválení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Zastavitelná plocha Z3 a plocha přestavby P1 jsou územním plánem zařazeny do ploch smíšených obytných (SV) s venkovským charakterem a jsou pro ně stanoveny následující podmínky využití:

Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

hlavní využití:

- není stanoveno

přípustné využití:

- bydlení a přímo související funkce
- rekreace
- občanské vybavení
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- veřejná zeleň, zeleň soukromá a izolační, drobná architektura
- vodní plochy a toky

podmíněně přípustné využití:

- výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí, svým charakterem a kapacitou výrazně nezvýší dopravní zátěž v území, neomezí hlavní využití a nenaruší pohodu bydlení
- zemědělská výroba, za podmínky, že negativní účinky, zejména zápach, hluk, znečišťování vod, zastínění budov, na životní prostředí nepřekročí příslušné hygienické limity a nenaruší pohodu bydlení

nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

Dle základního členění navrženého územním plánem je území řešené územní studií X1 součástí zóny A, pro kterou platí následující zásady rozvoje:

- a) zachovat charakter zástavby a nejednoznačnost urbanizovaných ploch ve vesnickém prostředí (umožnit koexistenci bydlení, rekreace, občanského vybavení, drobné výroby apod. ve stávajících i návrhových plochách);
- b) zachovat charakter historicky vyvinutého centra obce, resp. center původních obcí;
- c) zachovat a dále rozvíjet pěší propojení zástavby v Chrástu s Kerským lesem;
- d) podporovat rozvoj základní občanské vybavenosti v centrální části obce (tzv. sociální páteř obce);

e) podporovat integraci vzájemně se nerušících funkcí

f) posilovat význam a podporovat obnovu veřejných prostranství, chránit zeleň na veřejných prostranstvích

A.03 Vyhodnocení splnění zadání a souladu s ÚPD

Zadání územní studie bylo zpracováno pořizovatelem (Obecní úřad Chrást).

Požadavky stanovené v jednotlivých kapitolách zadání – požadavky na funkční a prostorovou regulaci, požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury jsou respektovány.

Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie byly zohledněny kromě požadavku na tabulkovou část vyčísлюjící změny ve výměře pozemků jednotlivých majitelů v případě, že dojde k úpravám majetkových vztahů a úpravám parcelace.

Jelikož bude územní studie sloužit jako podklad pro rozhodování v území, není účelné vypořádání vlastnických vztahů v této fázi přípravy řešit. Tento úkol je doporučeno řešit na úrovni projektové dokumentace zejména v závislosti na způsobu další projektové přípravy. Nepochybně budou vlastnické vztahy v území vypořádány zcela odlišně, pokud bude zástavba probíhat individuálně anebo pokud bude koordinována jedním (generálním) investorem.

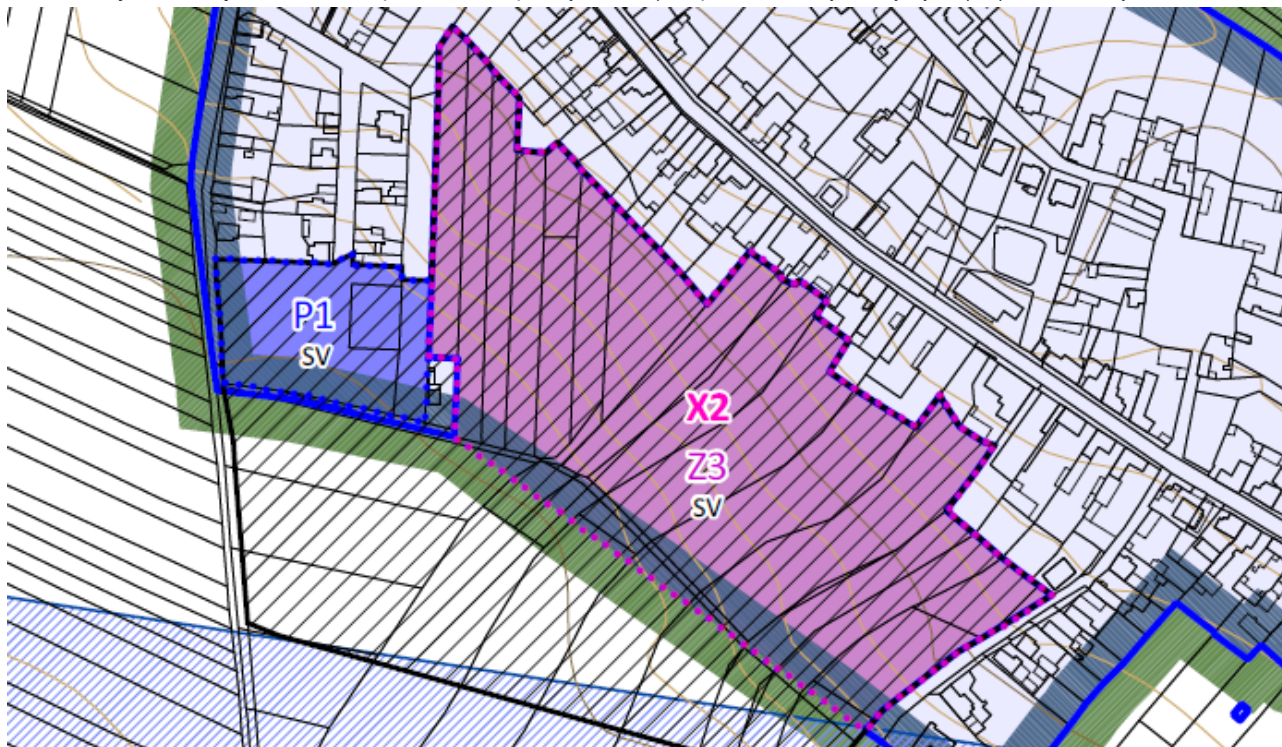
Územní studie v souladu s územním plánem vytváří předpoklady pro výstavbu na pozemcích určených pro obytnou zástavbu, definuje podmínky pro hospodárné využití zastavitelných ploch a řeší širší územní vazby.

Studie v návaznosti na územní plán zpřesňuje podmínky plošného a prostorového uspořádání, vymezuje strukturu veřejných prostranství a komunikační systém. Člení zastavitelné plochy na nestavební bloky (veřejná prostranství) a stavební bloky, které dále dělí na stavební pozemky s návrhem možného (doporučeného) umístění a výškového uspořádání jejich zástavby. Součástí návrhu je koncepce technické infrastruktury.

B. ŘEŠENÍ STUDIE

B.01 Vymezení řešeného území

Územní studie X2 řeší území v rozsahu zastavitelné plochy Z3 a plochy přestavby P1 vymezených územním plánem. Lokalita se nachází na jižním okraji obce. Územní plán řadí obě plochy /Z3, P1/ do ploch smíšených obytných (SV) s venkovským charakterem.



B.02 Charakteristika a vazby řešeného území

Řešené území tvoří rovinaté zemědělské pozemky a nevyužívaná sportovní plocha. Jedná se lokalitu na jižním okraji obytné zástavby obce Chrást. Její plošný rozsah vyžaduje podrobnější prověření prostorového uspořádání zejména s důrazem na řešení základních parametrů veřejné infrastruktury.

B.03 Návrh urbanistické koncepce

Základním cílem urbanistické koncepce je vytvoření obytné zástavby zapojené do stávající struktury obce a efektivně využívající vymezené plochy s potřebnými vazbami na zastavěné území.

Územní lze v širším kontextu vnímat jako rozsáhlejší proluku obklopenou obytnou zástavbou. Jedná se částečně o bývalé pluziny přilehlých hospodářství a nevyužívanou sportovní plochu na okraji zástavby.



Územní je s ohledem na svou kapacitu rozdělena komunikační kostrou na jednotlivé stavební bloky s jednoznačně definovaným vnitřním veřejným prostranstvím. Celkem zahrnuje 33 stavebních pozemků o výměrách v rozmezí od 562 do 1353 m². Pozemek č. SP 11 v západní části území (v ploše přestavby P1) je určen pro infrastrukturní potřeby obce. Podél východní hranice lokality je vymezen pás specifické zeleně SZ-01 vytvářející přechodovou linii mezi stávající a navrhovanou zástavbou.

Návrh komunikačního uspořádání zajišťuje základní prostupnost území, dopravní obsluhu budoucí zástavby a vazby na stávající cesty. V jádrové části zastavitelné plochy Z3 je navrženo rozsáhlé veřejné prostranství pro potřeby obyvatel širšího území.

B.04 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání

Regulační prvky vycházejí z podmínek plošného a prostorového uspořádání stanovených v územním plánu. Územní studie zastavitelné plochy dále člení a stanovuje podrobné podmínky pro rozhodování.

podmínky pro rozhodování

min. šířka veřejného prostranství pro umístění komunikace je 8 m, (10 m)

max. počet nadzemních podlaží hlavních staveb: 1 nadzemní podlaží + ustupující podlaží (podkrovi)

max. výška staveb: 9 m od stávajícího terénu

stavby doplňkové nepřekročí měřítko staveb hlavních

nepřekročitelná stavební čára – minimální odstup stavby od hranice pozemku s uličním veřejným prostranstvím 6 m (v rozsahu zákresu v hlavním výkresu – grafická příloha č. 03)

stavby na sousedních pozemcích na sebe mohou stavebně navazovat

koeficient zastavěných ploch max. 0,3 - vyjadřuje poměr zastavěných ploch všech nadzemních staveb (hlavní i doplňkových) k výměře pozemku

koeficient zeleně min. 0,5 - vyjadřuje poměr všech nezastavěných a nezpevněných ploch k výměře pozemku.

parkovací stání rezidentů budou umístěna na vlastních stavebních pozemcích

na veřejných prostranstvích budou umístěna pouze hostinská parkovací stání

podmínky pro rozhodování v ploše VP-01:

vymežit veřejné prostranství o min. výměře 1500 m²

umísťovat pouze stavby a zařízení technické infrastruktury a dále stavby slučitelné s účelem a významem veřejného prostranství

území určené pro postupnou transformaci; dosavadní režim užívání území jako sadů je přípustný, výhledově je žádoucí směřovat k zvýšení prostupnosti a veřejné přístupnosti plochy, za tím účelem je nepřípustné umísťovat trvalé stavby se zemí spojené pevným základem

podmínky pro rozhodování v ploše VP-02:

umísťovat pouze stavby a zařízení technické infrastruktury a dále stavby slučitelné s účelem a významem veřejného prostranství

při návrhu výsadeb zohlednit ochrannou a stabilizační funkci zeleného pásu

podmínky pro rozhodování v ploše VP-03:

umísťovat pouze stavby a zařízení technické infrastruktury a dále stavby slučitelné s účelem a významem veřejného prostranství

podmínky pro rozhodování v ploše SZ-01:

umožnit využití plochy pro účely hospodářských a rekreačních zahrad a sadů

umísťovat pouze stavby související s vymezeným účelem, zejména stavby pro potřeby údržby pozemků včetně oplocení

B.05 Limity využití území

Ochranné pásmo stávajících vedení technické infrastruktury.

B.06 Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení

Doprava

Dopravní řešení

Dopravní obsluhu budoucí zástavby zajišťuje navržený systém místních komunikací napojený na stávající obslužné komunikace. Územní studie je navrženo základní prostorové uspořádání. Délky rozhledů, směrové oblouky, příčné a podélné sklony, atd. budou navrženy v dalších stupních projektové dokumentace. Při navrhování místních komunikací a křižovatek je doporučeno respektovat požadavky ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, ČSN 73 6102 Projektování křižovatek a místních komunikací, ČSN 73 6056 odstavné a parkovací plochy a ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty.

Doprava v klidu

Parkování a odstavování vozidel rezidentů bude řešeno na vlastních pozemcích v rámci konkrétních záměrů. Pro hostinská stání je doporučeno realizovat min. 15 individuálních parkovacích stání v profilech uličních veřejných prostranství v části vymezené pro parkovací stání (viz. Vzorový řez veřejným prostranstvím navržených komunikací jako součást hlavního výkresu).

Hromadná doprava

Autobusová zastávka Chrást je v docházkové vzdálenosti. Autobusová linka č. 429 Pražské integrované dopravy Velenka – Poříčany, žel .st. zajišťuje spojení v počtu 10 spojů denně v každém směru. Železniční stanice Poříčany na trati č. 010 (011) je vzdálená 2,5 km.

Pěší a cyklistická doprava

Bezpečný pohyb pěších a cyklistů je umožněn v rámci profilů místních komunikací.

Veřejná prostranství

Navržená kostra veřejných prostranství determinuje charakter zástavby, zajišťuje obsluhu stavebních pozemků a vazbu na širší území. Návrh vymezuje kromě veřejných prostranství pro obslužné komunikace také strukturu veřejných prostranství s centrálním veřejným prostranstvím o souhrnné výměře přes 15 000 m². Předpokladem je vytvoření autonomní struktury veřejného prostoru přírodního charakteru pro potřeby obyvatel lokality i širšího obytného území s možností jeho postupného vybavení mobiliářem.



veřejné prostranství v rámci zastavitelné plochy Z3



charakter veřejného prostranství v rámci zastavitelné plochy Z3

Profily komunikací jsou navrženy s ohledem na efektivitu veřejné správy a aktuální nároky a potřeby obyvatel území. Územní studie navrhuje minimální (vyhláškou požadované) šířkové parametry prostoru pro umístění obslužné komunikace (8, 10 m) zejména z důvodu snížení nároků na veřejný rozpočet a současně definuje nepřekročitelnou stavební čáru (6 m od hranice pozemku). Záměrem je vytvoření možnosti rozšířit veřejné prostranství o část soukromých pozemků na celkovou šířku 6+8(10)+6 m a umožnit alespoň lokální uvolnění veřejných prostranství nejen pro potřebu parkování, ale zejména pro potřebu založení kvalitních vegetačních pásů a stromových výsadeb. Kombinací těchto nástrojů je vytvořen předpoklad pro uvolnění stávajících nevyhovujících profilů veřejných prostranství, zahlcených odstavenými vozidly rezidentů. Parkování je řešeno na soukromých pozemcích, které mohou (ale nemusí) být součástí veřejného prostranství.



Chrast - stav (nevyhovující)



příklad možného uspořádání obslužné komunikace a veřejného prostranství



příklad možného uspořádání obslužné komunikace a veřejného prostranství

Vegetace

K výsadbám ve veřejném prostoru je vhodné využít druhově původních dřevin. Pro další výsadby je vhodné využít listnatých, příp. ovocných dřevin.

Občanské vybavení

Obec je vybavena základním občanským vybavením (obecní úřad, mateřská škola) pro širší nabídku občanského vybavení využívají obyvatelé obce blízké obce a města Poříčany, Sadská, Český Brod, Nymburk.

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Současný systém vodárenských zařízení včetně vodovodní sítě je schopen zajistit bezproblémové zásobování vodou včetně vody k požárním účelům.

Lokalita bude napojena na stávající vodovodní řad.

Bilance

Počet RD	33
Počet obyvatel	132

Průměrná denní potřeba vody

$$Q_{\text{den}} = 132 \text{ obyv} \times 150 \text{ l/os.den} = 19,80 \text{ m}^3/\text{den} = 0,17 \text{ l/s}$$

Maximální denní potřeba vody

$$Q_{\text{dmax}} = 19,80 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,5 = 29,70 \text{ m}^3/\text{den} = 0,26 \text{ l/s}$$

Maximální hodinová potřeba vody

$$Q_{\text{hmax}} = 0,26 \times 2,7 = 0,69 \text{ l/s}$$

Roční potřeba vody

$$Q_r = 3\,416 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Vodovodní řady a napojovací body jsou zakresleny dle dostupných podkladů. Zakreslení navržených řadů je orientační, budou umístěny ve veřejném prostranství, upřesnění polohy bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky. Podrobnější návrh je třeba koncipovat s ohledem na možnost zásobování navazujících lokalit.

Zásobování požární vodou bude respektovat požadavky ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou a bude navržen a posouzen požárně bezpečnostním řešením v dalším stupni PD.

Ochranná pásma

viz kapitola Kanalizace

Kanalizace

Kanalizace splašková

Současný systém je schopen zajistit bezproblémovou likvidaci splaškových vod. Likvidace splaškových vod z lokality bude řešena napojením na stávající kanalizaci prostřednictvím výtlačku.

Kanalizační řady jsou zakresleny dle předaných podkladů. Zakreslení navržených řadů je orientační, budou umístěny ve veřejném prostranství, upřesnění polohy bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky. S ohledem na svažitost terénu je předpokládána kanalizace gravitační, výškové poměry je třeba detailněji prověřit v dalším stupni projektové dokumentace.

Bilance

Celkové množství odpadních vod odpovídá bilanci pitné vody.

Kanalizace dešťová

Srážkové vody budou v maximální možné míře zadržovány v území. Dešťové vody ze stavebních pozemků budou vsakovány na vlastních pozemcích. Voda z komunikací a zpevněných ploch ve veřejném prostranství bude odváděna dešťovou kanalizací do vsakovacích zařízení. Pro posouzení schopnosti území absorbovat potřebné množství srážkových vod bude v dalším stupni projektové dokumentace proveden hydrogeologický průzkum. V případě nevhodných podmínek pro vsakování dešťových vod je možné uvažovat s návrhem akumulační nádrže.

Ochranná pásma

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vodovodech a kanalizacích):

(§ 23 odst. 3)

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,
- b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m,
- c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií řešeného území bude zajištěno rozvody NN s napojením na stávající vedení NN.

Bilance

Bilance potřeby elektrické energie navrhované zástavby (33 RD):

$$P = 33 \cdot (5 + 4/33^{1/2}) = 187 \text{ kW}$$

Stávající vedení sítí je zakresleno v podrobnosti podkladů získaných od správce sítě. Zakreslení navržených vedení je orientační, budou umístěny ve veřejném prostranství, upřesnění polohy bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky.

Ochranná pásma

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(§ 46, odst. 3)

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany

- a) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně
 1. pro vodiče bez izolace 7 m,
 2. pro vodiče s izolací základní 2 m,
 3. pro závěsná kabelová vedení 1 m,

- b) u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně
 1. pro vodiče bez izolace 12 m,
 2. pro vodiče s izolací základní 5 m,

c) u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně 15 m,

d) u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně 20 m,

e) u napětí nad 400 kV 30 m,

f) u závěsného kabelového vedení 110 kV 2 m,

g) u zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence 1 m.

(§ 46, odst. 5)

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV a vedení řídicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu; u podzemního vedení o napětí nad 110 kV činí 3 m po obou stranách krajního kabelu.

(§ 46, odst. 6)

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti

- a) u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva,
- b) u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech,
- c) u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech,
- d) u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění

Veřejné osvětlení

V území bude realizováno veřejné osvětlení v souladu s platnými právními předpisy. Rozvody a stožáry veřejného osvětlení budou realizovány v plochách veřejných prostranství.

Zásobování teplem a plynem

Obec není plynofikována. Pro zásobování lokality teplem bude využita elektrická energie, případně lokální zdroje.

Odpady

Pro separovaný odpad vyprodukovaný v řešeném území budou využity stávající nádoby. Plochy pro eventuální umístění sběrných nádob na separovaný odpad je doporučeno umísťovat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. na veřejných prostranstvích s ohledem na snadný přístup vozů zajišťujících jejich obsluhu. Prostor pro umístění nádob na komunální odpad bude vymezen na vlastních pozemcích pro výstavbu RD.