# ÚZEMNÍ STUDIE – NÁVRH NA DĚLENÍ POZEMKŮ LOKALITY Z8 A Z9 HORKA II.

## Průvodní zpráva

**Obsah :**


1) Úvod ..... 2
2) Popis řešení lokality ..... 2
3) Podmínky využití navržené schváleným ÚP ..... 3
4) Regulační podmínky stanovené touto studií ..... 5
5) Dopravní řešení ..... 5
6) Technické vybavení ..... 5
7) Zeleň ..... 6
8) Bilance lokality ..... 6
9) Přílohy ..... 6


| | |
|---|---|
| Označení stavby: | Územní studie – návrh na dělení pozemků lokality Z8 a Z9 Horka II. |
| Místo stavby: | Lokalita Z8 - p.č. 351/1, 351/106, 351/107, 351/35<br>Lokalita Z9 – p.č. 342/12, 342/13, 342/18, 349, 751, 752, 342/10, 342/11, 342/15, 342/16, 342/17, 342/19, 342/20, 342/21, 342/22, 342/23, část 342/24 |
| Objednatel: | Obec Horka II.<br>č p. 1 Horka II.<br>285 22, Horka II. u Zruče nad Sázavou |
| Projektant: | Ing. arch. Jarmila Cetkovská<br>Fučíkova 425, 284 01 Kutná Hora<br>IČO: 44697937<br>Autorizován u ČKA pod č.: 01 242<br>Obor autorizace: Architektura a urbanismus |
| | Ing. Jan Sladký<br>Jana Palacha 163, 284 01 Kutná Hora<br>IČ: 87251736<br>Autorizován u ČKAIT pod č: 0008123<br>Obor autorizace: autorizovaný inženýr pro pozemní stavby |
| | Dopravní řešení – konzultace: Ing. Jiří Kejval |
| | V Kutné Hoře, září 2016 |

## 1) Úvod

Dotčená lokalita se nachází na okraji obce Horka II., u vjezdu do obce ze silnice č. II/336. Jedná se o lokality Z8 a Z9 platného územního plánu obce kterým byla jako podmínka pro rozhodování požadováno zpracování územní studie. Územní studie je zpracována do již digitalizovaného mapového podkladu. Na upozornění katastrálního úřadu o možné nepřesnosti původní katastrální mapy se čekalo na dodělání digitalizace a tím byl termín určeného zpracování prodloužen.
Změnou č. 2 bylo upraveno dopravní propojení navrženými místními komunikacemi, aby bylo možné provést bezproblémové, logické a nejlépe využitelné dělení pozemků. Trasa hlavní komunikace je podmíněna stávajícím nadzemním elektrickým vedením 22 kV, které není možné přeložit. Nadzemní elektrické vedení, které ho kříží, je již v platném územním plánu navrženo k přeložení a to v části nové místní komunikace. Tato je rovněž navržena tak, aby bylo možné co nejlépe následně dělit pozemky. Tomu je orientačně přizpůsobeno nové, již předpokládané, kabelové vedení 22kV. Územní studie toto vedení navrhuje pouze orientačně, bude se řešit v následné PD – DUR – včetně ostatní technické infrastruktury.
Z jižní strany jsou zemědělské plochy, ze severní plochy vymezené rovněž jako zastavitelné Z5 a Z6, které jsou přímo napojeny na stávající místní komunikaci. Tyto územní studie neřeší. Ze západní strany k lokalitě přiléhá silnice II/336, vedoucí ze sídla Buda do sídla Onšovec. Z východní strany lokality navazuje stávající zastavěné území.
Celá lokalita se svažuje od jihu k severu. Dotčené pozemky jsou v současné době využívány jako zemědělské plochy.
K zástavbě byla tato lokalita navržena platným územním plánem obce, upřesněna byla změnou č. 2 a vše slouží jako podklad pro zpracování této územní studie.
Všechny pozemky v lokalitě jsou většinou v majetku soukromých vlastníků, malá část je v majetku obce. Doporučuje se řešit obě lokality společně ve stupni DUR, včetně zasíťování všech pozemků, které bude nutné i z hlediska schvalování. V předstihu nebo zároveň je nutné provést geodetické vyměření pozemků dle navrženého dělení pozemků podle této územní studie, která slouží jako podklad pro Geometrický plán dělení a scelování pozemků zpracovávaný geodetem.
Návrh územní studie je v souladu s urbanistickou koncepcí obce Horka II., při respektování současného stavu a již oddělených pozemků dle KN. Jsou zde stanoveny základní urbanistické a architektonické požadavky na využití a uspořádání řešeného území, včetně návrhu stavebních parcel a účelových místních komunikací. V řešeném území je orientačně navržena základní technická infrastruktura.

## 2) Popis řešení lokality

Lokalita Z8 je, dle KN, vedena jako orná půda a její nové využití (dle ÚP) jako bydlení – smíšené obytné území – venkovské.
Lokalita Z8 má tvar nepravidelného čtyřúhelníku, širšího v severní části, užšího v jižní části.
Celá lokalita je ohraničena silnicí II/336 na západní straně a stávající zástavbou na straně východní. Na severní straně je stávající místní komunikace a na jižní straně, územní studií řešená - upravená - hlavní místní komunikace s možností vjezdu do centra obce.
Změnou č. 2 byla vymezená, podél silnice II/336, zeleň doprovodná a izolační. Tato zelená plocha je v ochranném pásmu komunikace a chrání tak plochy pro bydlení především s ohledem na hluk. Z důvodu vymezení této plochy a na žádost majitelů pozemků, byla poža-

dovaná velikost vlastních pozemků této části snížena pod 2 000m$^2$. Část pozemků zeleně ochranné a izolační v OP silnice u každého pozemku tuto velikost doplňuje a navyšuje do.
Lokalita je dělena nutnou místní komunikací, do které je přemístěno přeložené kabelové vedení elektro 22kV. Komunikace je navržena v šířce 7m s vymezeným chodníkem na straně jedné a zeleně na straně druhé. Zmenšena velikost dvou pozemků pod 1 000m$^2$ - cca 900m2 – se týká dvou pozemků a toto bylo schváleno zastupitelstvem obce.

Lokalita Z9 je vedena dle KN jako orná půda a její nové využití (dle ÚP) je vymezeno jako bydlení – plochy pro rodinné domky venkovské.
Lokalitu Z9 od lokality Z8 odděluje hlavní příjezdová komunikace do centra obce. Tato komunikace bude upravena a rozšířena dle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění. Na jedné straně je navržen chodník, na straně druhé doprovodná zeleň – zelený pás.
Lokalita Z9 je rovněž nepravidelného čtyřúhelníkového tvaru s výřezem územní rezervy R2.
Navržená místní komunikace je převzata z platného územního plánu a jeho změny č. 2.
Její trasa je podmíněna stávajícím vrchním vedením elektro 22kV, které navazuje na sloupovou trafostanici ze které bude rovněž upraveno kolmé, nové kabelové vedení elektro, po zrušeném vrchním vedení – zrušeno již v platném územním plánu.
V části u trafostanice je navrženo veřejné prostranství doplňující plochy pro bydlení dle §7 vyhlášky č. 501/2006 sb. v platném znění.
Dělení pozemků je navrženo optimální, dle požadavků majitelů a odsouhlasené zastupitelstvem obce. V části u hlavní místní komunikace jsou pozemky lehce pod 1 000m$^2$, stejně jako jsou ve stávající zastavěné ploše pro bydlení.
Pozemky směrem do volné krajiny jsou nad 1 500m$^2$ a vytváří tak plynulý přechod do této krajiny. Směrem do volné krajiny jsou umístěny zahrady. Další veřejné prostranství je cca uprostřed lokality. Na jeho okraji je navržena jednosměrná komunikace spojující obě místní komunikace. Tato komunikace je zároveň využita pro příjezd na střední požadovaný pozemek v dělení stávajícího pozemku 342/11. Součástí veřejných prostranství budou např. doplňující parkovací stání pro danou lokalitu, dětské hřiště a zeleň. Detailní návrh řešení bude součástí dalšího stupně PD – DUR.
Pro obě lokality jsou stanoveny základní prostorové regulace, viz hlavní výkres. Odstupy staveb a jejich umístění je orientační a bude splňovat požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění. Vše bude upřesněno v dalším stupni PD – DUR. Koeficient zastavění pozemku je stanoven územním plánem a to max. 0,4. Uliční čára je navržena 6m. Výškové osazení staveb se bude řídit místem umístění pozemku v dané lokalitě a bude posuzováno samostatně – v dalším stupni PD – DUR.
Vzhledem k charakteristickému panoramatu sídla a zástavby doporučuje se výšková úroveň RD max. 12 m nad okolním terénem, jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, případně s hospodářským zázemím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. Doporučený tvar objektu je obdélníkového tvaru s garáží na vlastním pozemku, nejlépe vestavěnou - přistavěnou k objektu.
Rovněž se doporučuje zachovat charakter stávající zástavby - doporučený směr hřebene je rovnoběžně s komunikací, sklony střech budou posuzovány individuálně.

## 3) Podmínky využití navržené schváleným ÚP

Lokalita je vymezena odsouhlaseným platným územním plánem a upřesněna jeho změnou č. 2. Je zařazena do ploch pro bydlení venkovské. Podmínky pro funkční využití byly stanoveny platným ÚP a doplněny změnou č. 2:

**Bydlení – plochy pro rodinné domky venkovské**

**Hlavní využití území:**

Hlavní činností území je bydlení, v rodinných domech s plochami pozemků, které umožňují funkci užitkovou – pěstitelskou a chovatelskou činnost v rámci samozásobitelských potřeb, s funkcí rekreační, případně okrasnou.

**Přípustné využití, činnosti a stavby - předpoklad**

- bydlení v rodinných domech (klasického venkovského typu);
- atd. – viz část **9.2. Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**

Podmínky prostorového uspořádání:

Individuální RD klasického venkovského typu o 1 nadzemním podlaží s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím.

**Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo na vlastním pozemku. Koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění plochy).**

**Veřejná prostranství**

**Hlavní využití území:**

Plochy veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství a zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků.

**Přípustné využití území, činnosti a stavby**

- parterové prvky pro relaxaci, plastiky a prvky zahradní architektury;
- odstavování vozidel na veřejném prostoru v místech k tomu určených;
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě;
- plochy jsou doplněny stromovou a keřovou odborně udržovanou zelení.

**Bydlení - smíšené obytné venkovské**

**Hlavní využití území:**

Území je určeno pro bydlení venkovského typu, které umožňuje pěstitelskou a chovatelskou činnost nad rámec samozásobitelských potřeb.

Dále je možné dočasné ubytování, podnikatelská činnost poskytující služby obyvatelstvu a zemědělská prvovýroba, která nenarušuje bydlení nad obvyklou úroveň.

**Přípustné využití území, činnosti a stavby - předpoklad**

- bydlení venkovského typu;
- maloobchodní a stravovací služby;
- plochy okrasné a rekreační zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání - předpoklad:

Bydlení venkovského typu o 1 nadzemním podlaží s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím.

**Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo na vlastním pozemku. Koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění plochy).**

## 4) Regulační podmínky stanovené touto studií

Uvedené podmínky funkčního využití jsou touto studií respektovány.
Pro lokalitu jsou stanoveny tyto základní podmínky prostorového uspořádání:
- typ zástavby: rodinné domy venkovského typu;
- minimální velikost parcel pro rodinné domy: 800 - 1 000 $m^{2;}$
- minimální velikost parcel u silnice II/336 cca 1 200 – 1 700 $m^2$ + část pozemku pro zeleň ochrannou a izolační – což jako celek splní požadavek ÚP;
- koeficient míry využití území KZP = 0,4
- podlažnost: jedno nadzemní podlaží + využitelné podkroví a možnost podsklepení
- slon střech: posuzován individuálně

## 5) Dopravní řešení

Příjezd do lokalit je upravenou stávající účelovou - místní komunikací ze silnice II/336 s kolmým propojením směrem na sever a účelovou - místní komunikaci která je rovněž stávající, ale neupravuje se. Kolmé propojení je prodlouženo a navazuje na ně komunikace střední pro lokalitu Z9. Vše je převzato ze změny č. 2 ÚP. Tato je prodloužena na stávající cestu a celá lokalita tak s možností objezdu a zokruhování. Nové komunikace jsou obousměrné. Spojka mezi novou komunikací a stávající upravovanou je nově navržena jako jednosměrná a doplňuje možnost spojení s hlavní trasou do centra obce.
Slepá komunikace – prodloužení kolmé komunikace, pro potřebu krajního pozemku, je na konci s možností otočení „T – otočkou“.
Obousměrné komunikace jsou celkové šíře 12 m - účelové – místní komunikace s jednostranným chodníkem a na druhé straně se zeleným pásem (2,5 m chodník, 7,0 m komunikace, 2,5 m zelený pás s parkovacími zálivy).
Jednosměrná příčná komunikace má šířku 8,5 m (2 m chodník, 3,5 m vozovka, 2,5 m zelený pás s parkovacími zálivy).
Vše bude upřesněno v dalším stupni projektové dokumentace - DUR.
Podmínečně přípustné využití pro část lokality Z8 v návaznosti na silnici II/336:
- bude prokázáno, že nedojde k překročení hygienických limitů hluku z dopravy u obytné zástavby, v návaznosti na komunikaci II/336 - týká se dalšího stupně PD – DUR.
Pro prokázání, že nedojde k překročení hygienických limitů hluku z dopravy u nové zástavby, v návaznosti na komunikaci II/336, je možné zjistit hlukovou zátěž pomocí Výpočtové hlukové mapy silnic II. a II. třídy Středočeského kraje.

## 6) Technické vybavení

Řešení technického vybavení není předmětem této studie. Všechny trubní a kabelové sítě technické infrastruktury budou uloženy v uličních profilech a řešení jejich uložení bude předmětem dalších stupňů dokumentace.

**Zásobování pitnou vodou:**

Zástavba bude napojena z nově navržených řadů prodloužením řadů ze stávající zástavby.

**Splašková kanalizace:**

Obec nemá veřejnou splaškovou kanalizaci. V současné době se zpracovává PD na tuto kanalizaci pro stávající zastavěné území obce. Kanalizace se navrhuje tlaková. Pro lokality Z8 a Z9 bude provedeno připojení na tuto splaškovou kanalizaci. Kanalizace bude zakončena v centrální ČOV.

Na výše uvedených rozvojových plochách je umístění RD možné až po vybudování veřejné splaškové kanalizace – podmínka závazného stanoviska životního prostředí. Tato studie řešení nepředjímá, bude součástí dalšího stupně PD – DUR.

**Likvidace dešťových vod:**

Dešťové vody z jednotlivých soukromých pozemků budou likvidovány zasakováním na pozemcích, případně se zachycováním do nádrže a pozdějším využitím pro zálivku.

Dešťové vody z veřejných prostranství budou částečně zasakovány, částečně budou z lokality odvedeny pomocí dešťové kanalizace.

**Zásobování elektrickou energií:**

Přes řešené území jde vrchní vedení elektro 22 kV, které určuje trasu nové komunikace a to s ohledem na jeho ochranné pásmo. Na toto vedení navazuje kolmé, které bude v části zrušeno. Bude provedena přeložka části nadzemního vedení 22 kV vedoucího přes lokalitu Z8 a část Z9. Přeložka bude vedena kabelem v novém veřejném prostranství, jehož součástí je komunikace - v chodníku nebo v zeleném pásu – nepředurčuje se. Na severním konci lokality bude opět provedeno napojení na nadzemní vedení.

Napojení staveb bude na stávající rozvod elektro v obci – ze stávající sloupové trafostanice. Řešení se nepředjímá, bude součástí dalšího stupně PD – DUR. Trasy vedení ve výkrese: Koncepce dopravy a inženýrských sítí jsou orientační.

## 7) Zeleň

U všech komunikací jsou navrženy zelené pásy š. 2,5 m s vjezdy k objektům, kombinované s parkovacími zálivy. Zelené pásy bude možné osadit půdopokryvnými rostlinami, případně i stromy. V tomto případě je nutno veškeré sítě technické infrastruktury vést pod vozovkou a v chodníku.

Vzhledem k tomu, že lokalita je určena k nízkopodlažní izolované zástavbě předpokládáme, že se ve veřejných prostorech pohledově uplatní zeleň umístěna na soukromých pozemcích.

Dále je navrženo na dvou místech veřejné prostranství – sloužící například jako místo pro relaxaci rodin s malými dětmi (lavičky, pískoviště), případně v části jako malé parkoviště. Tato veřejná prostranství budou doplněna veřejnou zelení.

## 8) Bilance lokality

V lokalitě Z8 je navrženo 8 pozemků pro rodinné domy venkovského typu o velikosti 900 – 1 700 $m^2$. V části u silnice II/336, jejím ochranném pásmu, zeleň doprovodná a izolační, která je vymezena v části pozemků k silnici II/336.

V lokalitě Z9 je navrženo 29 pozemků pro domy venkovského typu o velikosti cca 850 – 2 200$m^2$. Součástí obou lokalit jsou dvě veřejná prostranství.

## 9) Přílohy

1. Situace širších vztahů
2. Hlavní výkres
3. Koncepce dopravy a inženýrských sítí
4. Situační výkres – návrh na dělení pozemků
5. Katastrální situační výkres
6. Změna č. 2 ÚP Horka II – lokality Z8 a Z9 – koordinační výkres