

ÚZEMNÍ STUDIE Z 33a ÚP Zbizuby, k.ú. Makolusky

Průvodní zpráva

Obsah:

1)	Úvod.....	1
2)	Popis řešení lokality.....	3
3)	Podmínky využití navržené schváleným ÚP.....	5
4)	Regulační podmínky stanovené touto studií.....	6
5)	Technická infrastruktura.....	8
6)	Zeleň a vyhodnocení ZPF.....	10
7)	Bilance lokality.....	10
8)	Opatření proti ohrožení nové zástavby vodou a splachem ornice z výše položených polí 11	
9)	Přílohy	11

Identifikační údaje

Označení stavby:	Územní studie Z 33a ÚP Zbizuby, k.ú. Makolusky
Místo stavby:	Obec Zbizuby, k.ú. Makolusky Pozemky p. č.: 34/1, 34/4, 34/5, 34/6
Objednatel:	Obec Zbizuby, č. p. 21, 284 04 Uhlířské Janovice
Pořizovatel:	Městský úřad Kutná Hora Odbor regionálního rozvoje a územního plánování Havlíčkovo náměstí 552, 284 01 Kutná Hora
Zhotovitel:	Architektonicko urbanistická část: Ing. arch. Jarmila Cetková Fučíkova 425, 284 01 Kutná Hora IČ: 44697937 e-mail: icet@centrum.cz , mob. 777 223 075 Obor autorizace: Architektura a urbanismus, ČKA 01 242

1) Úvod

Územní studie je zpracována na základě schváleného zadání: Územní studie Z 33a obec Zbizuby, k.ú. Makolusky.

Tato územní studie je pořizována na žádost obce Zbizuby, která má ve schváleném územním plánu (usnesením zastupitelstva obce Zbizuby č. 16/2018 ze dne 13.12.2018) uloženo její pořizení u řešené zastavitelné plochy Z 33a sídla Makolusky.

Územní studie prověřila zastavitelnou plochu Z 33a, dle schváleného územního plánu. Plocha je určena pro bydlení – plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla Makolusky. Zaměřuje se na ověření možnosti využití této plochy (parcelaci, dopravní řešení a technickou infrastrukturu).

Územní studii Z 33a pořizuje Úřad územního plánování (Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování) na základě usnesení: č. 287/2022 ze dne 17.3.2022 v souladu s § 30 zák. č. 183/2006 Sb.

Bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území na základě podmínky uvedené v územně plánovací dokumentaci – vymezeno územním plánem Zbizuby.

Územní studie je zpracována nad mapovým podkladem – digitalizovanou katastrální mapou, s přihlédnutím k možnému zapracování pozemků jednotlivých majitelů.

Pořizení územní studie je z podnětu Obce Zbizuby.

Jedná se o zastavitelnou plochu v nezastavěném území s funkcí využití plochy: Bydlení – plochy smíšené obytné venkovské – území zástavby nízkopodlažního venkovského typu. Pro tento účel byly schváleny regulativy (usnesením obce Zbizuby č. 285/2022 ze dne 17.3.2022. Tyto regulativy jsou součástí Změny č.1 ÚP Zbizuby. Touto změnou č.1 bude změněn ÚP Zbizuby na ÚP Zbizuby s prvky regulačního plánu, kde budou regulativy částí, kterých se to týká – nová zástavba vymezená v zastavitelných plochách v zastavěném i nezastavěném území a v podmínkách jejich využití ÚP Zbizuby (vydaným zastupitelstvem obce Zbizuby č. 198/2021, ze dne 29.4.2021). Týká se ploch: Plochy bydlení venkovské a Plochy smíšené obytné venkovské ve všech sídlech obce Zbizuby.

Regulativy jsou součástí části 9) Přílohy.

Dotčená lokalita se nachází na okraji obce Makolusky, v její severovýchodní části. Navazuje na stávající příjezdovou komunikaci obce, která odděluje zastavěnou a zastavitelnou plochu obce v této její lokalitě. Tato komunikace je vedena jako ostatní komunikace, uliční prostor v již zastavěném území a stávající stav nelze ovlivnit - p.č. 460/2 je v majetku Obce Zbizuby a tato provede pouze úpravu povrchu.

Pozemek č. 34/6 je rovněž ve vlastnictví obce Zbizuby, ostatní jsou v majetku soukromých vlastníků. Pozemek č. 34/6 je využit pro potřeby zástavby zatím jenom z malé části – ostatní komunikace.

Plocha pozemků č. 34/1 a č. 34/4 je vedena jako I. etapa a plocha pozemku č. 34/5 je zatím vedena jako II. etapa. Nevylučuje se zástavba pozemku č. 34/5 jedním až třemi rodinnými domy rodinných příslušníků s vlastní komunikací na pozemku majitele. V ÚS zakreslen, dle požadavku, jeden RD. Po vzájemné dohodě je event. možné navrhnout vjezdy z nově vymezené komunikace pro obytnou zónu na pozemku 34/1.

Doporučuje se zpracovat lokalitu vedenou jako I. etapa společně ve stupni DUR, včetně zasíťování všech pozemků - bude nutné i z hlediska schvalování. Bylo by vhodné a optimální zahrnout i připojení II. etapy výstavby.

Celá lokalita je v mírném svahu od severu k jihu.

Navržené řešení bylo konzultováno a odsouhlaseno zástupcem obce Zbizuby a vlastníky pozemků 34/1 a 34/4.

Dělení pozemků je navrženo optimální, dle požadavku majitele a odsouhlaseno zastupitelstvem obce. Pozemky jsou navrženy ve velikosti (min. 800 m²) cca 1 000 m² a to dle specifických podmínek využití z platného územního plánu obce Zbizuby. Pozemek č. 34/5 je zatím ponechán v plné velikosti a bude sloužit jako zahrada.

Detailní návrh řešení bude součástí dalšího stupně PD – DUR. Územní studie slouží jako podklad pro dělení pozemků. Pro stupeň DUR (nebo v předstihu) je nutné provést výškopisné a polohopisné zaměření. Dále geodetické vyměření pozemků geodetem a vytvořit Geometrický plán dělení a scelování pozemků.

2) Popis řešení lokality

Vymezeným územím je zastavitelná plocha Z 33a na pozemcích p. č: 34/1, 34/4, 34/5, část 34/6 k.ú. Makolusky.

Řešená zastavitelná plocha bydlení smíšené venkovské „Z 33a“ má celkovou výměru 14 583 m² a je dle KN vedena jako orná půda, menší části jako ostatní plocha. Leží v severovýchodním okraji obce Makolusky. Část řešených pozemků má BPEJ 72 911 – I. třída ochrany ZPF, část pozemků má BPEJ 75 011 – III. třída ochrany ZPF, Z hlediska vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF byly navrženy a odsouhlaseny platným územním plánem jako zastavitelná plocha Z33a.

Zastavitelná plocha Z33a

Zastavitelná plocha navazuje přímo na zastavěné území obce.

Návrh územní studie je v souladu s urbanistickou koncepcí obce Zbizuby i vlastního sídla Makolusky. Respektuje podmínky současného stavu blízkosti zastavěného území obce. Rovněž respektuje životní prostředí – vyřešení odtokových poměrů, podmínky prostorového využití, výškovou hladinu zástavby, a to především vzhledem k poloze do volné krajiny.

Jsou zde stanoveny základní urbanistické a architektonické požadavky na využití a uspořádání řešeného území a umístění účelových komunikací. V řešeném území je orientačně navržena základní dopravní a technická infrastruktura.

Daná lokalita navazuje, na straně západní na zastavěné území obce. Z východu jsou zemědělské pozemky. V jižní části navazuje vymezená zastavitelná plocha 33b, která není součástí této studie a bude řešena samostatně.

Nově je vymezena účelová komunikace pro obytnou zónu - dle podmínek podle zvláštního předpisu – jednopruhová obousměrná se smíšeným provozem chodců a vozidel – Dle ČSN 736110 (MMR) – 4.1.3. Na komunikacích s intenzitou motorových vozidel menší než 500/24 hod. v obou směrech, s převážně obytnou zástavbou, je možné upustit od zřizování samostatných chodníků a provoz chodců předpokládat na principu smíšeného provozu.

Jinak dle SZ a jeho vyhlášek, především vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a v souladu s ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Napojení na stávající příjezdovou komunikaci je navrženo a nasměrováno tak, aby byl nekomplikovaný příjezd do nové zástavby. Tato komunikace není součástí vlastní urbanistické studie, ale je nutná pro její napojení z centrální části obce. Stávající příjezdová komunikace nemá potřebné parametry, je vedena jako ostatní komunikace – uliční prostor v již zastavěném území, jehož stav nelze ovlivnit. Vlastníkem je obec Zbizuby. Bude upraven povrch.

V jižní, okrajové části řešené vymezené plochy bude nový rozvodný vodovodní řad, na který bude lokalita připojena.

Bude provedeno nové kabelové vedení elektro, nezávislé na stávající trafostanici na okraji obce, do nové trafostanice v blízkosti napojení na řešenou lokalitu. Z této trafostanice bude tato připojena.

V současné době nemá obec splaškovou kanalizaci, odpadní vody jsou sváděny do jímek na vyvážení a likvidovány v určené ČOV.

Navržené řešení odpovídá požadavkům na současné bydlení a platným vyhláškám co se týká požadavků na využívání území, požadavků na vymezení pozemků na nich a umístění vlastních staveb. Bude splňovat požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Lokalitu Z33a je možné řešit na dvě části – etapy. II. Etapa s ohledem na ponechaný pozemek 34/5 jako jeden bez dalšího dělení – požadavek majitele. Etapizace jako taková se zde nepředurčuje, ale ani nezakazuje. Je možné začít z částí na pozemku majitele 34/1 a 34/4 a

připojení části na pozemku 34/5 je možné následně. Musí se však vytvořit dostačující podmínky pro možné připojení na inženýrské sítě.

V řešené lokalitě není třeba vymezit veřejná prostranství dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. – řešená lokalita nedosahuje dva hektary.

Část veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace, je určena částečně jako zeleň. Slouží zároveň jako plochy pro vsakování vody s ohledem na odtokové poměry v území.

Součástí veřejného prostranství budou doplňující odstavné a parkovací plochy. Potřebná odstavná stání budou umístěna v samostatném pásu v prostoru veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace.

V případě řešení odtokových poměrů a případné zachycení zeminy na horních pozemcích mohou být tyto dále ošetřeny podezdívkou do v. 500 mm, která bude součástí oplocení pozemků v určených polohách (bude součástí dalšího stupně PD).

Řešení zástavby

Pro řešenou lokalitu jsou stanoveny základní prostorové regulace, viz hlavní výkres. Odstupy staveb a jejich umístění je orientační a budou 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 na max. 0,4. Uliční čára je navržena 6 m od hranice pozemku. Výškové umístění jednotlivých staveb se bude řídit místem, umístěním na pozemku a regulativem, bude konkrétně posouzeno v dalším stupni PD – DUR. Úroveň vstupu min. 300 mm nad vyšší úroveň terénu. Vzhledem k charakteristickému panoramatu sídla se výšková úroveň rodinných domů doporučuje max. jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na okolní zástavbu a zástavbu sídla. Směr hřebene a sklon střechy bude posuzován individuálně stavebním úřadem v dalších stupních PD. Bude zachován charakter včetně přihlídnutí k tomu, že se jedná o zástavbu směrem do otevřené krajiny. Vše bude podléhat nově platným a odsouhlaseným regulativům. Navazující plochy budou osázeny vzrostlou zelení. Na straně severní a východní, směrem do otevřené krajiny se počítá i se vzrostlou zelení.

II. etapa výstavby bude probíhat samostatně a je v režii majitele pozemku. Navržený příklad budoucího řešení se nepředjímá. V samostatné režii je i jeho připojení ke stávající i navržené komunikace včetně případného odstavného stání. Dělení pozemku a připojení se předpokládá po samostatné soukromé komunikaci na vlastním pozemku 34/5.

Navržené řešení dle zadání územní studie:

Je navrženo členění plochy vymezené územním plánem jako zastavitelná plocha 33a s funkčním využitím bydlení – plochy smíšené obytné venkovské na jednotlivé stavební pozemky. Návrh parcelace bude jako podklad pro dělení a scelování pozemků.

Podmínky pro funkční využití byly stanoveny územním plánem. 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.

Předpoklad bydlení v rodinných domech klasického venkovského typu s ohledem na kontext okolní zástavby – ostatní viz textová část územního plánu f) Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití.

Velikost pozemků pro umístění rodinných domů v území pro obytnou zástavbu nízkopodlažní venkovského typu jsou navrženy o velikosti pozemků min. 800 m². Garáž bude umístěna v objektu nebo na vlastním pozemku.

Stanoveny jsou základní prostorové regulace (orientační odstupy staveb, plošné využití pozemku, koeficient zastavění pozemku max. 0, 4, výškové osazení staveb, uliční čáry a výškové řešení staveb).

Nově je vymezena účelová komunikace pro obytnou zónu - dle podmínek podle zvláštního předpisu – jednopruhová obousměrná se smíšeným provozem chodců a vozidel.

Napojení staveb se předpokládá na stávající rozvod elektro v obci – předpoklad je z nové trafostanice umístěné na hlavní komunikaci sídla a u vjezdu z ní do řešené lokality. Pro další stupeň PD bude navrženo konkrétní umístění na základě odborného vyhodnocení a ve spolupráci se správcem sítě.

Zásobování vodou bude napojením na nový rozvodný vodovodní řad obce na základě akce: Skupinový vodovod Kácov – Zbizuby – Podveky – Rataje n. S.

Budou respektována ochranná pásma technické infrastruktury.

Měřítko mapových podkladů, ve kterých je územní studie navržena:

Použit je digitalizovaný mapový podklad katastrální mapy v měřítku 1: 1000 a to i jako podklad pro geometrický plán – návrh na dělení pozemků v měřítku 1: 1000.

Orientační vymezení ploch:

Navržená zastavitelná plocha pozemků pro rodinné domy je celkem 14 583 m² = 1,4583 ha (na základě návrhu dělení pozemků a jejich součtu).

Plocha využitá pro výstavbu RD lokality Z 33a celkem I. + II. Etapa 11 940 m² (bez komunikací).

Veřejné prostranství zastavitelné plochy Z33a se, vzhledem k celkové velikosti řešeného území pod dva hektary nenavrhuje. Veřejné prostranství, jehož součástí je komunikace je z jedné strany obohacena pásem veřejné zeleně oddělujícím I. Etapu řešení od samostatně řešené II. Etapy.

3) Podmínky využití navržené schváleným ÚP

Územní studie prověřila konkrétní rozdělení pozemků pro veřejnou dopravu a technickou infrastrukturu, dopravní obsluhu řešeného území a potřebné parkovací plochy. Navrhované plochy respektují ochranu přírodních hodnot a charakteru území.

Jedná se o lokalitu vymezenou územním plánem jako Z 33a, která je s funkčním využitím jako zastavitelná plocha: bydlení – plochy smíšené obytné venkovské.

Není požadováno zpracování doplňujících průzkumů a rozborů ani řešení variant.

Územní studie bude respektovat požadavky stanovené územním plánem:

Z 33a plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla (BS)

- *respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;*
- *napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;*
- *podmíněno zpracováním územní studie - řešení parcelace a prostorového uspořádání s ohledem na zachování urbanistické struktury sídla.*

BS Plochy smíšené obytné venkovské

A. hlavní využití:

- *bydlení v rodinných domech přizemních, max. jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží s podkrovím, venkovského charakteru spojené obvykle s chovem zvířat.*

B. přípustné využití:

- *stavby pro bydlení,*
- *stavby, zařízení a využití pozemků souvisejících s chovem koní a jízdou na nich,*
- *stavby pro chov drobného zvířectva; chov nesmí negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,*
- *garáže pro osobní automobily, které slouží pro potřeby rodinného domu,*
- *parkovací stání pro potřeby rodinného domu*
- *další hospodářské objekty, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,*
- *restaurační a ubytovací zařízení s nezbytným zázemím,*

- řemeslná výroba a služby, které nebudou negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání pozemků staveb určených k bydlení či rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části,
- administrativa,
- stavby a zařízení sloužící pro rekreaci,
- veterinární ambulance,
- stavby a zařízení pro rehabilitaci,
- drobné sakrální stavby,
- oplocení,
- zahrady a sady,
- zeleň,
- komunikace včetně stezek pro jízdu na koni,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a ploch veřejné zeleně,
- technická infrastruktura napojující stavby, které jsou podle zde uvedených podmínek přípustné.

C. nepřípustné využití:

- vícepodlažní bydlení nad 2 nadzemní podlaží, včetně podkroví,
- kostely,
- garáže, které neslouží pro potřeby rodinného domu,
- garáže pro nákladní automobily a techniku sloužící k výrobním činnostem,
- parkoviště,
- stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu včetně skladů,
- stavby a zařízení zemědělské výroby s převažující produkcí určenou na prodej (dále jen „zemědělská velkovýroba“),
- řemeslnické a jiné provozy a služby negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- veškeré stavby a jiné využití pozemků, které negativně ovlivňuje nad přípustnou mez bydlení nebo užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- čerpací stanice pohonných hmot.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- maximální hladina zástavby nad terénem: jedno nadzemní podlaží a podkroví,
- koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch maximálně 0,4 (tj. 40 % plochy pozemku); u stávající zástavby, kde je tento koeficient překročen, je možné překročení uvedeného koeficientu jen ze zvláště naléhavých důvodů, např. přístavba sociálního zařízení apod.

4) Regulační podmínky stanovené touto studií

Podmínky využití území jsou touto studií respektovány.

Pro lokalitu jsou stanoveny tyto základní podmínky prostorového uspořádání:

- typ zástavby: území obytné zástavby nízkopodlažního venkovského typu;
- sledovat dopad architektonického řešení zástavby s ohledem na volnou krajinu a jejího celkového působení na krajinný ráz;
- podmínkou realizace zástavby vybudování nové trafostanice;
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů v rozmezí min. 800 m²;
- koeficient míry využití území KPZ % 0,4;
- bydlení v rodinných domech přízemních, maximálně jedno nadzemní podlaží s podkrovím;
- sklon střech: doporučeny šikmé střechy;

- podmínkou je garáž v objektu nebo na vlastním pozemku;
- vzhledem k návaznosti na volnou krajinu doporučuje se výšku oplocení omezit na max. 2000 mm a vyloučit použití plných konstrukcí;

Regulační podmínky: Změna č.1 – ÚP s prvky regulačního plánu:

Stavby pro bydlení a rekreaci:

- Výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb – přípustné jsou přízemní stavby, které nepřesáhnou jedno nadzemní podlaží a podkroví o max. výšce hřebene 7 m nad terénem. Za podkroví se považuje podlaží, kde výška zdi pod pozednicí měřená od podlahy tohoto podlaží nepřesáhne 1,20 m.
- Tvar a podoba střechy:
 - a) přípustná střecha – sedlová, valbová, polovalbová a stanová;
 - b) nepřípustná střecha – pultová(plochá), mansardová, oblouková, pilová a věžová.
- Sklon střechy:
 - a) přípustný v rozmezí 30 – 35; u střechy sedlové, valbové, polovalbové a stanové;
 - b) výjimečně přípustný může být v rozmezí 20 – 35; u střechy stanové.
- Střešní plášť:

z taškové nebo tašky limitující krytiny, z břidlicové krytiny, z přírodní šindelové krytiny, z eternitových šablon apod.
- Vikýře a střešní okna:

musí být posuzováno s ohledem na charakter okolní zástavby a hodnotu a architektonické řešení vlastní stavby.
- Odstupy staveb od hranic pozemků:

zachování uliční čáry ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemní komunikace, objekty budou z pohledu ulice ve stejné vzdálenosti; ve zvlášť odůvodněných případech může být vzdálenost méně než 6 m – neumožní-li to tvar pozemku.
- Stavební materiály:
 - a) přípustná stavba – zděná s vnější štukovou omítkou, dřevostavba s vnější štukovou omítkou
 - b) výjimečně přípustná stavba:

dřevostavba – posouzena obecním úřadem obce a stavebním úřadem Uhlířské Janovice;
 - c) nepřípustná stavby:

sруб nebo roubenka.

Ostatní regulační prvky viz příloha č. 1 – Regulativy schválené zastupitelstvem obce Zbizuby pod č. 285/2022, na 15. zasedání dne 17.3.2022.

Dopravní řešení

Z hlediska šířky vlastní komunikace se jedná o tzv. jednopruhovou obousměrnou komunikaci (v souladu s ČSN 73 6110) o minimální šířce 3,5m.

Vzhledem k nutné šířce veřejného prostranství a délce jednopruhové obousměrné komunikace je umožnění vyhnutí vozidel „na dohled“ a to na začátku vjezdu do lokality – výhybna - a s další možností u vjezdů na pozemky. V dalším stupni PD bude vyhodnoceno konkrétní řešení s ohledem na ostatní detaily, které nejsou součástí územní studie.

Pokud bude vyznačena obytná zóna svislým značením IZ5a,b, neřeší se chodníky, zpevněné plochy lze realizovat v jedné úrovni bez obrubníků.

Na konci komunikace je obratiště, výhledově s možností vjezdu na části koncových pozemků.

Rozhledové poměry: - při výjezdu z pozemků se navrhuje na vzdálenost pro zastavení, na stykové křižovatce rozhled pro křižovatku bez rozlišení, křižovatku je možné doplnit o zpomalovací prvek na výjezdu z obytné zóny.

Doporučuje si ověřit vlečné křivky a rozhledové poměry následně v dalším stupni PD. Křižovatka musí umožnit popelářům odbočení v rámci plochy komunikace.

Nově vymezená účelová komunikace pro obytnou zónu - dle podmínek podle zvláštního předpisu – jednopruhá obousměrná se smíšeným provozem chodců a vozidel – Dle ČSN 736110 (MMR) – 4.1.3. Na komunikacích s intenzitou motorových vozidel menší než 500/24 hod v obou směrech, s převážně obytnou zástavbou, je možné upustit od zřizování samostatných chodníků a provoz chodců předpokládat na principu smíšeného provozu.

Jinak dle SZ a jeho vyhlášek, především vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a v souladu s ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Napojení na stávající příjezdovou komunikaci je navrženo a nasměrováno tak, aby byl nekomplikovaný příjezd do nové zástavby. Tato komunikace není součástí vlastní urbanistické studie, ale je nutná pro její napojení z centrální části obce. Stávající příjezdová komunikace nemá potřebné parametry, je vedena jako ostatní komunikace – uliční prostor v již zastavěném území, jehož stav nelze ovlivnit. Vlastníkem je obec Zbizuby. Bude upraven povrch.

Řešení zástavby

Pro vlastní dopravní řešení lokality Z33a je navržena jedna páteřní obousměrná jednopruhá účelová komunikace. Z komunikací jsou vjezdy na pozemky I. etapy. V koncové části komunikace – zatím jednostranné zastavení je obratiště. Vjezdy jsou orientovány spíše severním směrem, a to s ohledem na umístění objektu rodinného domu a využití jeho jižní části pro hlavní obytné místnosti.

Komunikace musí být v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění. Rovněž šířky veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace.

Veřejné prostranství, jehož částí je komunikace, je v šířce 8,5 m, komunikace je obousměrná. Komunikace má na jedné straně zelený pás.

Odstavné a parkovací stání:

Součástí veřejného prostranství budou doplňující odstavné a parkovací plochy. Potřebná odstavná stání budou umístěna v samostatném pásu v prostoru veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace.

Výpočet odstavných stání:

– předpoklad byt v RD nad 100m ²	2 stání	5 RD (10 RD)	10 (20) stání
- parkovací stání 20 obyvatel / 1 stání		20 ob. (40 ob.)	1 - 2 (2 – 3) stání

Celkový návrh odstavných a parkovacích stání v zastavitelné ploše je 16 odstavných a 2 parkovací stání, což bohatě odpovídá současnému návrhu počtu RD. Další potřebná odstavná stání se předpokládají na pozemku rodinného domu.

Parkování pro potřebu rodinných domů může být na vlastním pozemku. Kromě garážového stání v rodinném domě v samostatné garáži, musí být na pozemku RD vymezena plocha alespoň pro 1 parkovací stání. Toto místo může být zabezpečeno na příjezdu do garáže.

Na veřejném prostranství, jehož součástí je komunikace, k rodinnému domu je vždy ještě min. 1 parkovací stání pro návštěvy. V části veřejného prostranství – pás s vjezdy do RD jsou navržena parkovací stání pro jejich doplnění. Počet stání se předpokládá min. 1 stání pro 1 RD. Přesné umístění bude součástí dalšího stupně PD.

5) Technická infrastruktura

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

Navržená koncepce inženýrských sítí vychází z platného územního plánu. Obsahuje vybudování nových vodovodních řadů, elektro a veřejné osvětlení. Konkrétní rozsah a struktura realizované technické infrastruktury bude přizpůsobena dle rozhodnutí zastupitelstva obce. Podrobné řešení jednotlivých sítí bude předmětem projektové dokumentace, která bude zpracována před zahájení výstavby - DUR.

Zásobení vodou:

V DSP – Skupinový vodovod Kácov – Zbizuby – Podveky – Rataje n. S. je proveden komplexní návrh zásobení pitnou vodou i pro obec Zbizuby a její sídla. V části sídla Makolusky je vodovod navržen včetně jeho základních technických parametrů (dimenze řadů, kubatura vodojemu) a postačují i pro navrženou výstavbu, kapacita zdroje a přivaděče, ze kterého bude voda odebírána.

Vodovodní řad pro zásobení navržené zástavby bude napojen na obecní vodovod na jihu lokality. Jednotlivé domy budou napojeny přípojkami.

Spotřeba vody pro novou lokalitu – navýšení spotřeby vody:

Spotřeba vody -	120 l/osobu/den
Počet osob v RD	4 osoby

Spotřeba vody pro 1 RD:

Průměrná potřeba vody celkem $Q_p = 480$ l/den
Maximální denní potřeba $Q_{max} = 0,48 \times 1,5 = 0,72$ m³/den
Maximální hodinová potřeba vody $Q_h = 0,72 \times 1,8/24 = 0,054$ m³/h = 0,015 l/s
Roční potřeba vody $Q_{rok} = 175,2$ m³/rok

Výpočet spotřeby vody pro všechny napojované domy – max. 10 RD po čtyřech osobách, v I. Etapě 5 RD:

Průměrná potřeba vody celkem $Q_p = 10 \times 480 = 4\,800$ l/den
Maximální denní potřeba $Q_{max} = 10 \times 0,72 = 7,20$ m³/den
Maximální hodinová potřeba vody $Q_h = 10 \times 0,015 = 0,15$ l/s
Roční potřeba vody $Q_{rok} = 10 \times 175,2 = 1\,752$ m³/rok

Zabezpečení vody pro hasební účely:

Dimenze vodovodních řadů nepostačí pro přívod potřebného množství požární vody, proto bude nutno počítat se zachováním současného způsobu zajištění požární vody. Zásoba vody pro požární účely je v současnosti zajištěna ze stávající vodní nádrže. Obsah odpovídá požadavkům ČSN 73 0873 pro všechny druhy objektů (požadováno max. 72 m³). Největší vzdálenost zástavby rodinných domů od této nádrže, stanovená čl. 4. 2. této ČSN (tj. 600 m) není u stávající ani navržené zástavby překročena.

Odkanalizování - splaškové odpadní vody:

V současné době nemá obec splaškovou kanalizaci, odpadní vody jsou sváděny do jámky na vyvážení a likvidovány v určené ČOV, nebo domovních čistírnách odpadních vod a toto řešení je zachováno.

Odkanalizování - dešťové odpadní vody

Dešťové odpadní vody z objektů na jednotlivých stavebních parcelách:

Srážkové vody z jednotlivých objektů pro bydlení budou svedeny do vsaku nebo účelově využívány na pozemcích jednotlivých objektů (jímání a využití pro zálivku apod.) v souladu s ust. § 5 vodního zákona. **Nesmí docházet** k podmáčení objektů, půdní erozi ani nedovolenému odtoku dešťových vod na cizí pozemek.

Dešťové odpadní vody z nové komunikace:

Neznečištěné dešťové vody z veřejných ploch mohou být odváděny do vsakovacího zeleného pásu navrženého podél nové komunikace. Podrobnosti budou navrženy v projektech ko-

munikací a úprav ploch zeleně. Zasakování může být navrženo pouze na základě znalosti geologických vlastností podloží.

STL plynovod - není

Stávající zástavba v obci není zásobována zemním plynem. Investor nepředpokládá budování plynovodu do nové lokality.

Pro vytápění rodinných domů se předpokládá využití tepelných čerpadel, případně jiných odpovídajících zdrojů.

Zásobování elektrickou energií:

Bude provedeno nové kabelové vedení elektro, nezávislé na stávající trafostanici na okraji obce a to do nové trafostanice v blízkosti napojení na řešenou lokalitu. Z této trafostanice bude tato připojena.

Řešení nové trafostanice bude součástí tohoto procesu a v ÚS je pouze orientační umístění pro možné zakreslení přívodu elektro v nové zástavbě. Pro další stupeň PD bude navrženo konkrétní umístění na základě odborného vyhodnocení a ve spolupráci se správcem sítě.

Předpokládaná bilance el. energie:

výpočtové zatížení Pb 1 RD -	11,0 kW
EPV 1 RD -	9,0 kW
<hr/>	<hr/>
součet Pb pro 1 RD -	20,0 kW
<hr/>	<hr/>
10 RD x Pb -	200,0 kW
soudobost	0,38
výpočtové zatížení Pp -	76 kW

Telekomunikační vedení:

Pro novou lokalitu je uvažováno napojení na stávající kabelový rozvod O2.

Protipovodňová opatření.

V návrhu územního plánu nejsou vymezena veřejně prospěšná opatření formou protipovodňových staveb a opatření, ale ani vyloučena.

Tato lokalita nezasahuje do záplavového území, nejsou nutná žádná opatření.

6) Zeleň a vyhodnocení ZPF

Zeleň je dána zvolenou lokalitou a jejím přírodním potenciálem – její velikost je stávající a návrhem územní studie se nemění.

Další veřejná zeleň je navržena na veřejném prostranství, podél vnitřní účelové komunikace. Rovněž v části mezi zástavbou a stávající zemědělskou půdou a směrem do volné krajiny. Bude také součástí zahrad, zejména koncových směrem do volné krajiny.

Zastavitelná plocha je převzata z platného územního plánu.

Z hlediska předpokládaných záborů ZPF byla vyhodnocena. Platný územní plán tyto údaje přebíral a upřesnil.

Pozemky jsou zařazeny do BPEJ v ochraně tříd ochrany I. a III., jejich zábor je z pohledu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu přípustný.

7) Bilance lokality

Navržená zastavitelná plocha pozemků pro rodinné domy je celkem 14 583 m² = 1,4583 ha (na základě návrhu dělení pozemků a jejich součtu).

Plocha využitá pro výstavbu RD lokality Z 33a celkem I. + II. Etapa 11 940 m² (bez komunikací).

Veřejné prostranství zastavitelné plochy Z33a se, vzhledem k celkové velikosti řešeného území pod dva hektary nenavrhuje. Veřejná prostranství, jehož součástí je komunikace je z jedné strany obohacena pásem veřejné zeleně oddělujícím I. Etapu řešení od samostatně řešené II. Etapy.

Vymezené požadavky dané zákonem a příslušnými vyhláškami návrh řešení dané lokality Z33a ve všech hodnotách splňuje.

Výpis pozemků řešené lokality Z16:

34/1 - 6 727 m² - orná půda, ochrana ZPF I. tř., BPEJ 72 911 6 625 m²

- orná půda, ochrana ZPF III. tř., BPEJ 75 011 102 m²

Vlastnické právo: Čížek Hrubá Milana PhDr., Symfonická 1426/5, Stodůlky, 158 00 Praha 5

34/4 – 1 942 m² - orná půda, ochrana ZPF I. tř., BPEJ 72 911 1 901 m²

- orná půda, ochrana ZPF III. tř., BPEJ 75 011 33 m²

Vlastnické právo: Čížek Hrubá Milana PhDr., Symfonická 1426/5, Stodůlky, 158 00 Praha 5

34/5 - 5 914 m² - orná půda, ochrana ZPF I. tř., BPEJ 72 911 5 914 m²

Vlastnické právo: Ing. Makal Jiří, Na okraji 2029/21 Břevnov, 162 00 Praha 6

34/6 – část cca 360 m² – orná půda, ochrana ZPF I. tř., BPEJ 72 911 360 m²

Vlastnické právo: Obec Zbizuby, č.p. 51, 285 04 Zbizuby

8) Opatření proti ohrožení nové zástavby vodou a splachem ornice z výše položených polí

S ohledem na výškové uspořádání celé lokality je předpoklad, že vody z následných zemědělských půd se zachytí v nich. Vody z komunikace se zachytí v zeleném pásu podél ní.

Srážkové vody z jednotlivých objektů pro bydlení budou svedeny do vsaku nebo účelově využívány na pozemcích jednotlivých objektů (jímání a využití pro zálivku apod.) v souladu s ust. § 5 vodního zákona. **Nesmí docházet** k podmáčení objektů, půdní erozi ani nedovolenému odtoku dešťových vod na cizí pozemek.

V dané lokalitě, vzhledem k jejímu přírodnímu a danému potenciálu se ohrožení nové zástavby nepředpokládá.

9) Přílohy

Příloha č.1 – Regulativy schválené zastupitelstvem pro Změnu č.1 ÚP Zbizuby

Grafická část - seznam výkresů:

001 Výkres širších vztahů

002 Hlavní výkres

003 Technická infrastruktura - koncepce inženýrských sítí

004 Návrh dělení pozemků

005 Katastrální situační výkres