

ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZÁSTAVBU PLOCH Z1 A Z22 V OBCI HOŘICE

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Jiří Marek

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD HUMPOLEC, Stavební úřad
Dolní náměstí 253; 396 22 Humpolec

tel: 565 518 104
e-mail: urad@mesto-humpolec.cz

OBJEDNATEL

OBEC HOŘICE
Hořice 47; 39601 Humpolec

IČO: 00248223
e-mail: horice@wo.cz

ZHOTOVITEL

ING. ARCH. MARTIN DOBIÁŠ
Nad Žlábkem 3935; 580 01 Havlíčkův Brod; IČO: 71856544

tel: 728 360 965
e-mail: projekcedobias@centrum.cz

PROJEKTANT

Ing. arch. Martin Dobiáš

ETAPA

čistopis

DATUM

březen 2017

A

**ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZÁSTAVBU PLOCH Z1 A Z22
V OBCI HOŘICE – TEXTOVÁ ČÁST**

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. CHARAKTER STUDIE

Studie je nezbytná z důvodu potřeby zajištění koordinace výstavby na výše uvedené zastavitelné ploše. Hlavním cílem studie proto bude stanovení optimálního plošného a prostorového uspořádání zástavby, optimálního řešení nově navržené dopravní a technické infrastruktury s ohledem na zachování efektivně využitelného tvaru jednotlivých budoucích stavebních parcel a urbanisticky smysluplného vymezení navazujících veřejných prostranství.

Územní studie se po svém schválení a zanesení do evidence územně plánovací činnosti stane neopomenutelným podkladem pro rozhodování o využití řešeného území.

Závazné jsou pouze ty jevy grafické části, které jsou v textové části jako závazné výslovně uvedeny. Ostatní jevy mají pouze informativní charakter a slouží jako příklad řešení či odůvodnění závazných jevů.

1.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v katastrálním území Hořice u Humpolce, kód katastrálního území 645150. Rozsah řešeného území vychází je dán zastavitelnými plochami Z1 a Z22 dle Územního plánu Hořice.

2. STANOVENÍ ZÁVAZNÝCH ČÁSTÍ STUDIE

Níže uvedené regulativy zpřesňují podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou stanovené v platném Územním plánu Hořice.

2.1. PARCELY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

2.1.1. Parcelace

Při rozhodování o dělení či scelování pozemků musí být respektována parcelace navržená v této studii. Parcelace je uvedena ve výkrese B2 – urbanistický návrh.

Parcely pro výstavbu rodinných domů pro mohou být zmenšeny ve prospěch veřejných prostranství, dopravní infrastruktury či zeleně, ale nemohou být na úkor uvedených ploch zvětšeny.

V odůvodněných případech může dojít k úpravě hranic mezi jednotlivými parcelami pro výstavbu rodinných domů, stavební pozemek však nesmí být menší než 600 m². Zároveň nesmí být šířka stavební parcely menší než 20 m.

2.1.2. Stavební čára

Vzdálenost přilehlé hrany rodinného domu musí být ve vzdálenosti 4,5 až 5,5 m od uliční hranice parcely. Za uliční hranici se považuje hranice parcely, ze které je zajištěn vjezd a vstup na stavební parcelu. Toto ustanovení se nevztahuje na již realizované rodinné domy. Průběh stavební čáry je uveden je uveden ve výkresu B2 – urbanistický návrh.

Pro ostatní odstupové vzdálenosti nejsou zpřesňující podmínky stanoveny.

2.1.3. Zastavěnost pozemků

Půdorysná plocha největší budovy na stavebním pozemku nesmí být menší než 80 m². Maximální celková půdorysná plocha budov na jednom stavebním pozemku nesmí být větší než 200 m².

2.1.4. Objemové parametry zástavby

Zástavba musí být řešena tak, aby převážná část každé jednotlivé budovy o půdorysné ploše větší než 80 m² byla zastřešena sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou.

Celková vnější výška obvodové stěny pod okapní hranou střechy nesmí být vyšší než 4 m od úrovně upraveného terénu.

Hloubka zástavby nesmí být vyšší než 10 m. Hloubkou zástavby se rozumí půdorysná vzdálenost vnějších stran obvodových stěn, které jsou orientovány ve směru převažujícího rozměru budovy. V případě složitějších půdorysných tvarů (např. „L“, „U“ apod.) se hloubka zástavby posuzuje pro každý trakt samostatně.

2.1.5. Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu

Polohy vjezdů na pozemky nejsou závazně stanoveny, vjezdy mohou být zřizovány všude podél stávajících i navržených komunikací.

Na stavebním pozemku musí být vymezeno alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně přístupné z pozemních komunikací.

2.1.6. Podmínky napojení na technickou infrastrukturu

2.1.6.1. Zásobování vodou

Každý rodinný dům musí být napojen na veřejný vodovod.

2.1.6.2. Likvidace odpadních vod

Dešťové a splaškové vody musí být separovány. Dešťové vody musí být likvidovány vsakováním (přímo nebo s akumulací) na stavebním pozemku.

2.1.6.3. Zásobování elektrickou energií a plynem

Na každé parcele pro výstavbu rodinného domu bude vybudován sdružený přípojkový pilíř pro přípojku elektřiny a plynu. Polohy sdružených přípojkových pilířů budou upřesněny v navazující dokumentaci.

2.2. ULIČNÍ PROSTORY

2.2.1. Zeleň

Pro každé dvě parcely pro výstavbu rodinného domu musí být v přilehlém uličním prostoru vysazen alespoň jeden strom. Kolem každého stromu musí být zatravněná plocha o šířce nejméně 3,0 m.

2.2.2. Řešení dopravní infrastruktury

Hlavní dopravní napojení řešené lokality bude zajišťovat navržená místní komunikace, která bude v severo-j jižním směru propojovat silnici III/13027 a místní komunikaci, která ohraničuje řešené území z jihu. Tato místní komunikace bude navržena v třídě C jako obslužná komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů, v kategorii MO 4,5/30 (jednosměrně průjezdná) .

Na uvedenou komunikaci bude napojena dvojice místních komunikací, která bude zajišťovat přístup do hlubší části řešeného území. Bude se jednat o dvojici slepých komunikací, zakončených úvratovými obratišti pro osobní automobily. Budou navrženy v třídě C jako obslužná komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů, v kategorii MO 3,5/30 (jednosměrné).

Pro každou parcelu pro výstavbu rodinného domu musí být v uličních prostorech vymezeno alespoň jedno parkovací místo. Vzdálenost okraje parcely pro výstavbu rodinného domu od parkovacího místa nesmí být větší než 30 m.

2.2.3. Řešení technické infrastruktury

Při řešení uličních prostorů musí být rozvíjena veškerá dostupná technická infrastruktura.

2.3. VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ PLOŠNÉHO CHARAKTERU

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny v severní části řešeného území. Tato územní studie blíže nezpřesňuje podmínky jejich využití. Předpokládá se výsadba zeleně, výstavba hřiště, suchého poldru apod.

2.4. ETAPIZACE

Pořadí využití území je uvedeno ve výkrese B5 – výkres etapizace. Využití další etapy je možné až po realizaci dopravní a technické infrastruktury pro etapu předcházející.

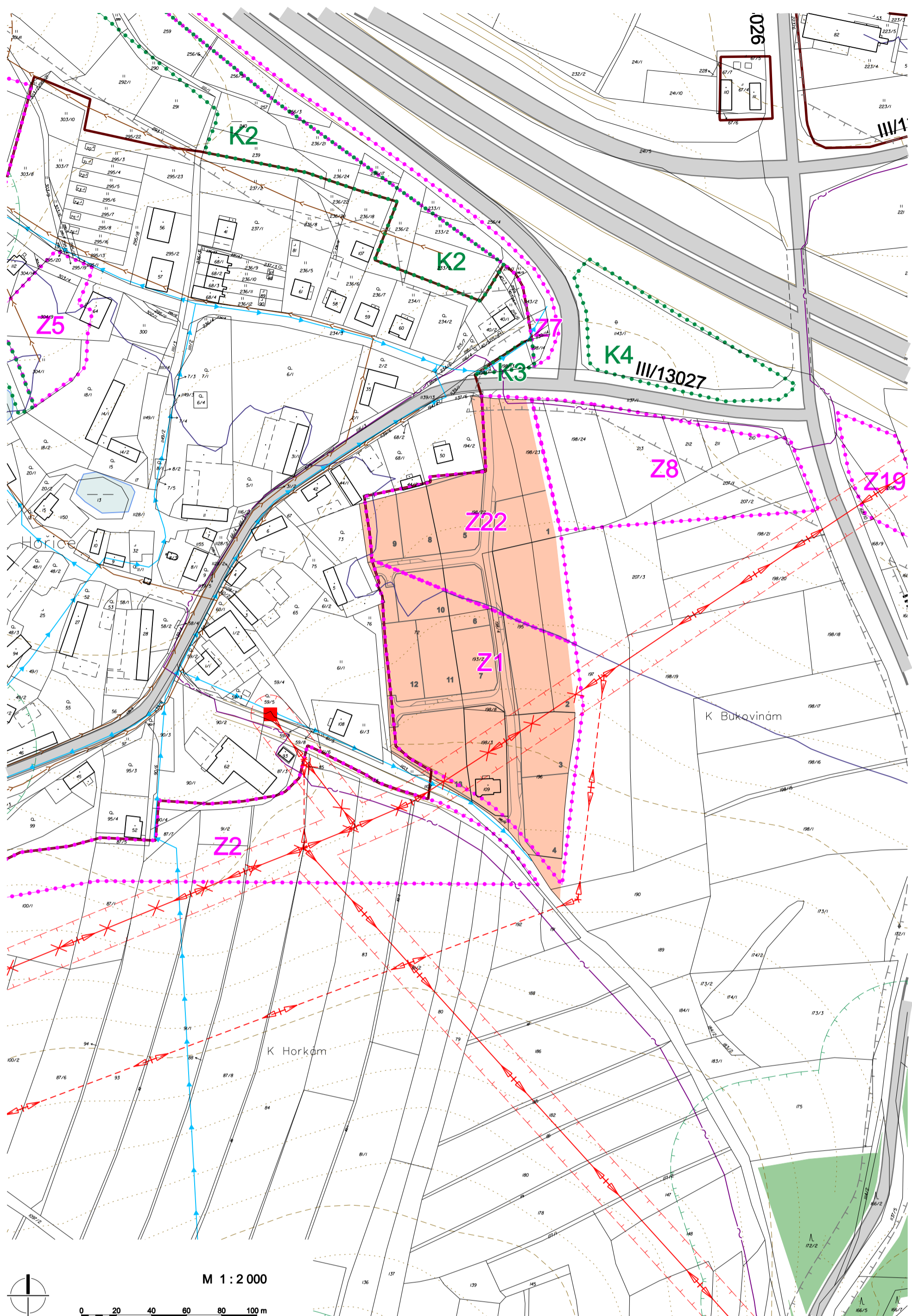
Řešené území může být v navazující dokumentaci dále podrobněji členěno do dílčích etap.

3. PLOŠNÁ BILANCE NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

druh plochy		výměra (m2)			
		stávající stav	I. etapa	II.etapa	součet
parcely pro výstavbu rodinných domů	RD na pozemku parc.č st.109 a navazující zahrada	1328			
	rozšíření stávajících zahrad	268			
	č.1		898		
	č.2			1197	
	č.3			1068	
	č.4			1071	
	č.5		1054		
	č.6		1053		
	č.7		1163		
	č.8		779		
	č.9		798		
	č.10			739	
	č.11			740	
	č.12			788	
	č.13			913	
	č.14			901	
č.15			1497		
součet	1596	5745	8914	16255	
zpevněné plochy	pozemní komunikace (asfaltový povrch)		1260	482	1742
	podélná parkovací stání (zámková dlažba)		160	84	244
	součet		1420	566	1986
veřejná prostranství, zeleň	veřejná prostranství liniového charakteru		1081	577	1658
	veřejná prostranství plošného charakteru		1385		1385
	součet		2466	577	3043
celkový součet		1596	9631	10057	21284

4. SEZNAM GRAFICKÝCH PŘÍLOH

označení	název	měřítko
B1	Výkres vnějších vztahů	1:2000
B2	Urbanistický návrh	1:1000
B3	Výkres dopravní infrastruktury	1:1000
B4	Výkres technické infrastruktury	1:1000
B5	Výkres etapizace	1:1000



MAPOVÝ PODKLAD

	Hranice parcel
	Vnitřní kresba parcel
	Budovy
	Vrstevnice po 2 m, po 10 m
	Hrana terénního útvaru
	Vodní plocha
	Lesy

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

	Plochy řešené touto územní studií
	Navržené řešení územní studie

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

	Hranice zastavěného území k 31.12.2012
	Zastavitelné plochy
	Plochy změn uspořádání krajiny

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Stav	Návrh	
		Dálnice
		Silnice III. třídy

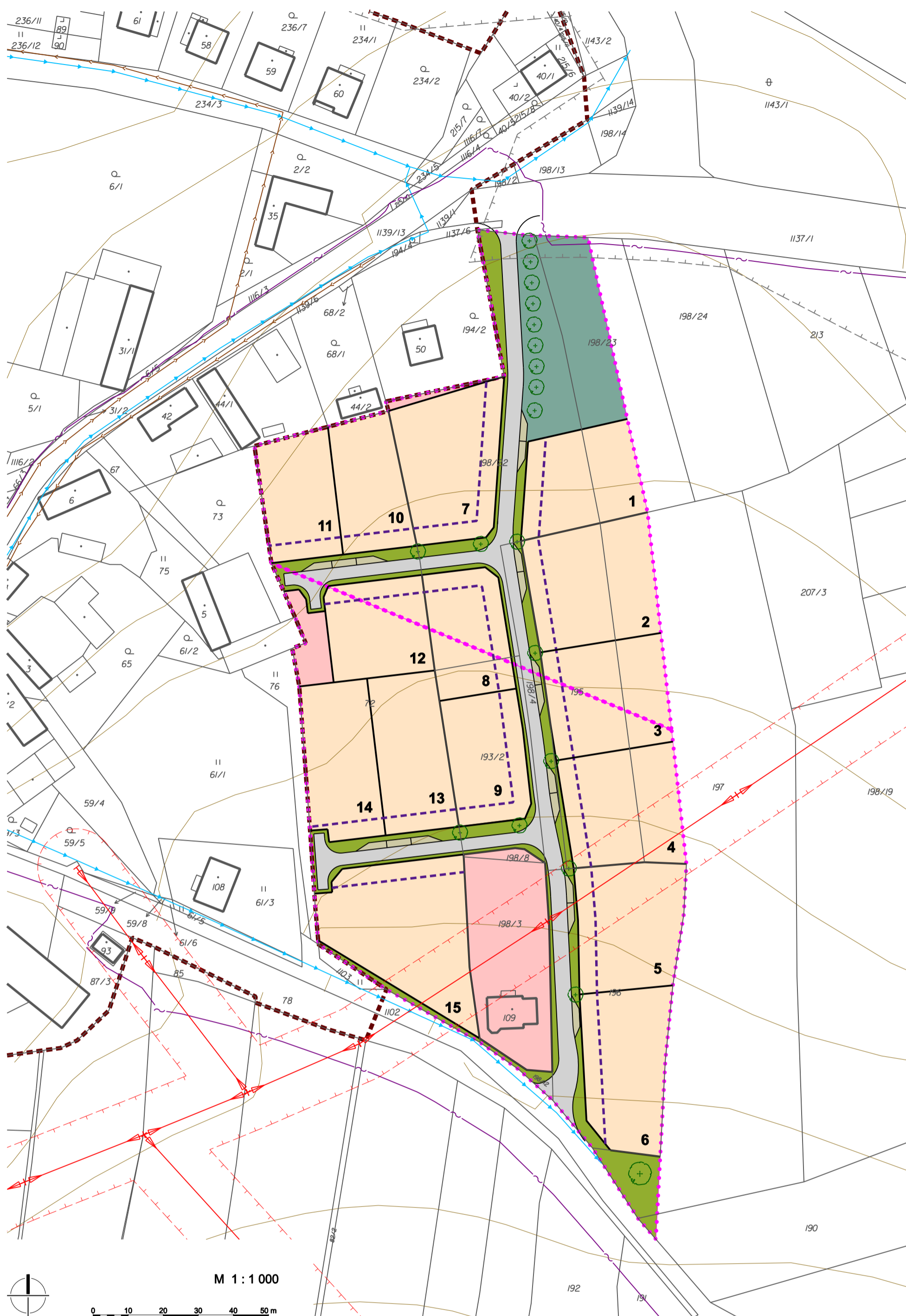
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Stav	Návrh	
		Vodovod lokální
		Jednotná kanalizace gravitační
		Nadzemní vedení VN 22 kV, sloup
		Trasa vedení VN ke zrušení
		Trafostanice 22/0,4 kV
		Dálkový telekomunikační kabel

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

	Ochranné pásmo silnice a dálnice
	Limitní izofona hluku z dopravy (rok 2050, 50 dB, noc, 4 m nad terénem)
	Ochranné pásmo venkovního vedení VN
	Pásmo 50 m od hranice lesa

Pozn.: Zobrazené jevy jsou převzaty z koordinačního výkresu Územního plánu Hořice, který je zpracován nad katastrální mapou platnou v roce 2012. Následně proběhla digitalizace katastrální mapy a obnova katastrálního operátu. V důsledku této transformace zobrazené jevy neodpovídají přesně hranicím jednotlivých pozemků dle aktuální DKM.



MAPOVÝ PODKLAD

- Katastrální mapa - hranice pozemkových parcel
- Katastrální mapa - hranice budov
- Vrstevnice po 2 m

STÁVAJÍCÍ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Vodovod
- Jednotná kanalizace gravitační
- Nadzemní vedení VN 22 kV, sloup
- Dálkový telekomunikační kabel

VÝMĚRA PLOCH ŘEŠENÝCH TOUTO STUDIÍ

druh plochy	výměra (m ²)				
	stávající stav	I. etapa	II. etapa	součet	
parcely pro výstavbu rodinných domů	RD na pozemku parc. č. st. 109 a navazující zahrada	1328			
	rozšíření stávajících zahrad	268			
	č. 1		898		
	č. 2			1197	
	č. 3			1068	
	č. 4			1071	
	č. 5	1054			
	č. 6	1053			
	č. 7	1163			
	č. 8	779			
	č. 9	798			
	č. 10			739	
	č. 11			740	
	č. 12			788	
	č. 13			913	
č. 14			901		
č. 15			1497		
součet	1596	5745	8914	16255	
zpevněné plochy	pozemní komunikace (asfaltový povrch)		1260	482	1742
	podélná parkovací stání (zámková dlažba)	160	84		244
	součet	1420	566		1986
veřejná prostranství, zeleně	veřejná prostranství liniového charakteru	1081	577		1658
	veřejná prostranství plošného charakteru	1385			1385
	součet	2466	577		3043
celkový součet	1596	9631	10057	21284	

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

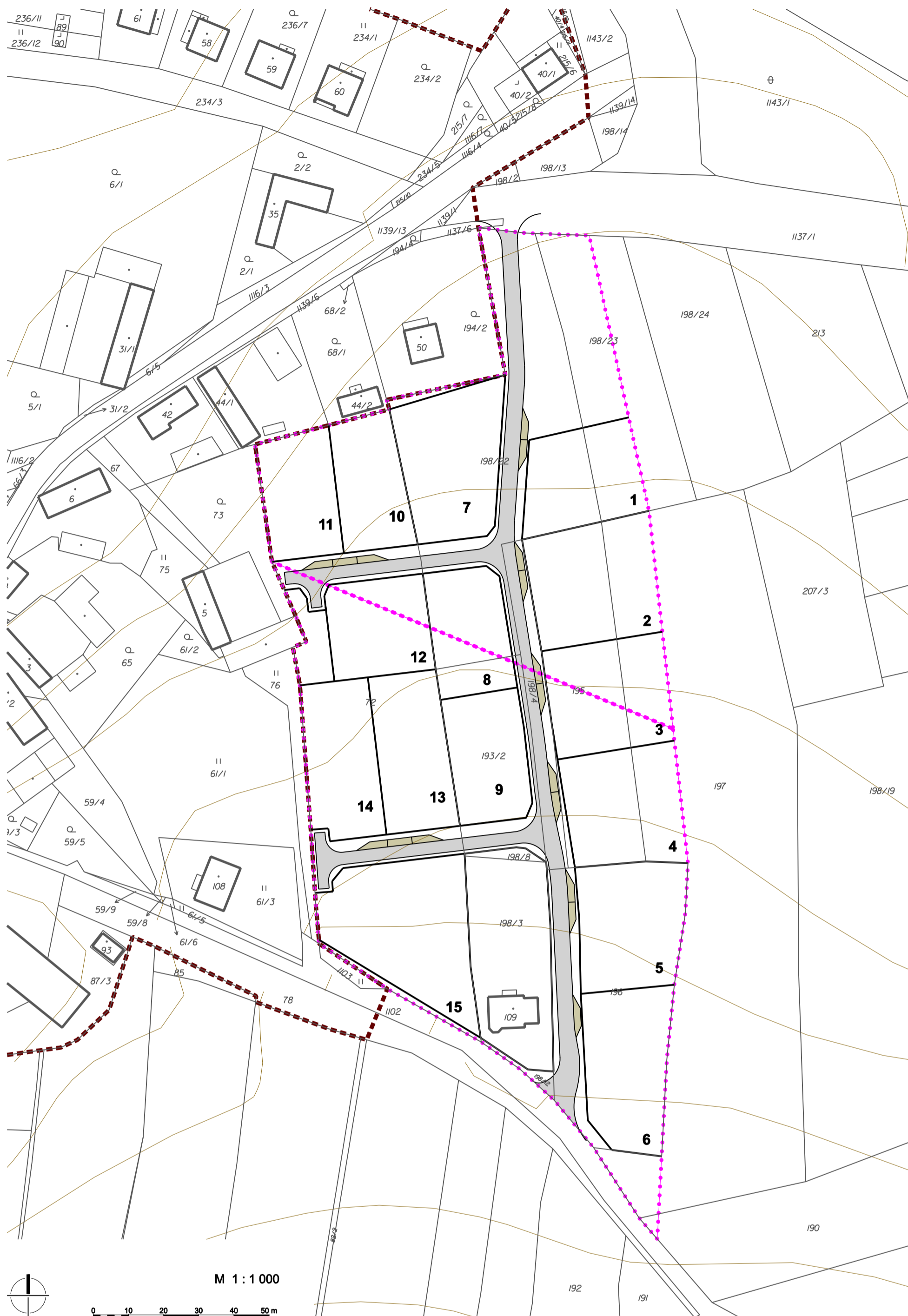
- Hranice zastavěného území
- Hranice zastavitelných ploch Z1 a Z22

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ


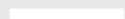
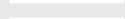
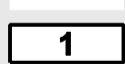
- Ochranné pásmo vedení VN
- Ochranné pásmo silnice či dálnice

ÚZEMÍ ŘEŠENÉ TOUTO STUDIÍ - PLOŠNÉ USPOŘADÁNÍ



- Plochy, které jsou již zastavěny, nebo které jsou určeny pro rozšíření stávajících zahrad
- Parcely pro výstavbu rodinných domů, označení parcely
- Uliční prostor s pozemní komunikací (asfaltový povrch) a veřejným prostranstvím liniového charakteru (zatravněný povrch)
- Podélná parkovací stání (zámková dlažba)
- Veřejná prostranství plošného charakteru včetně zeleně, dětského hřiště, suchého poldru apod.
- Navržená výsadba stromů
- Stavební čára



MAPOVÝ PODKLAD

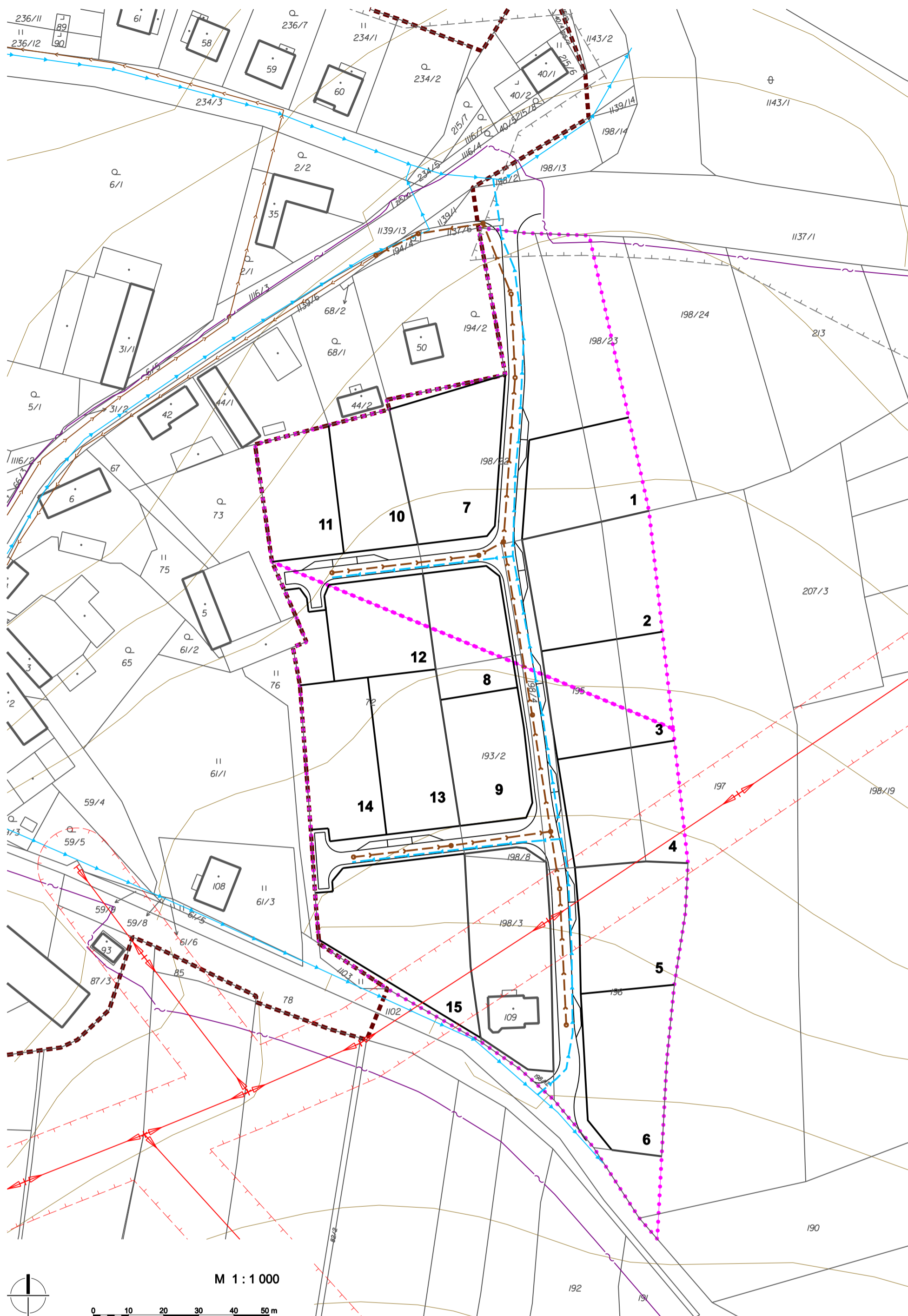
-  Katastrální mapa - hranice pozemkových parcel
-  Katastrální mapa - hranice budov
-  Vrstevnice po 2 m
-  **1** Parcely pro výstavbu rodinných domů, označení parcely

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

-  Hranice zastavěného území
-  Hranice zastavitelných ploch Z1 a Z22

NAVRŽENÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

-  Navržené místní komunikace - třída C, kategorie MO 4,5/30 a 3,5/30
-  Podélná parkovací stání



MAPOVÝ PODKLAD

- Katastrální mapa - hranice pozemkových parcel
- Katastrální mapa - hranice budov
- Vrstevnice po 2 m

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

- Hranice zastavěného území
- Hranice zastavitelných ploch Z1 a Z22

NAVRŽENÉ PLOŠNÉ USPOŘADÁNÍ

- 1** Parcely pro výstavbu rodinných domů, označení parcely
- Místní komunikace s parkovacími stáními

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

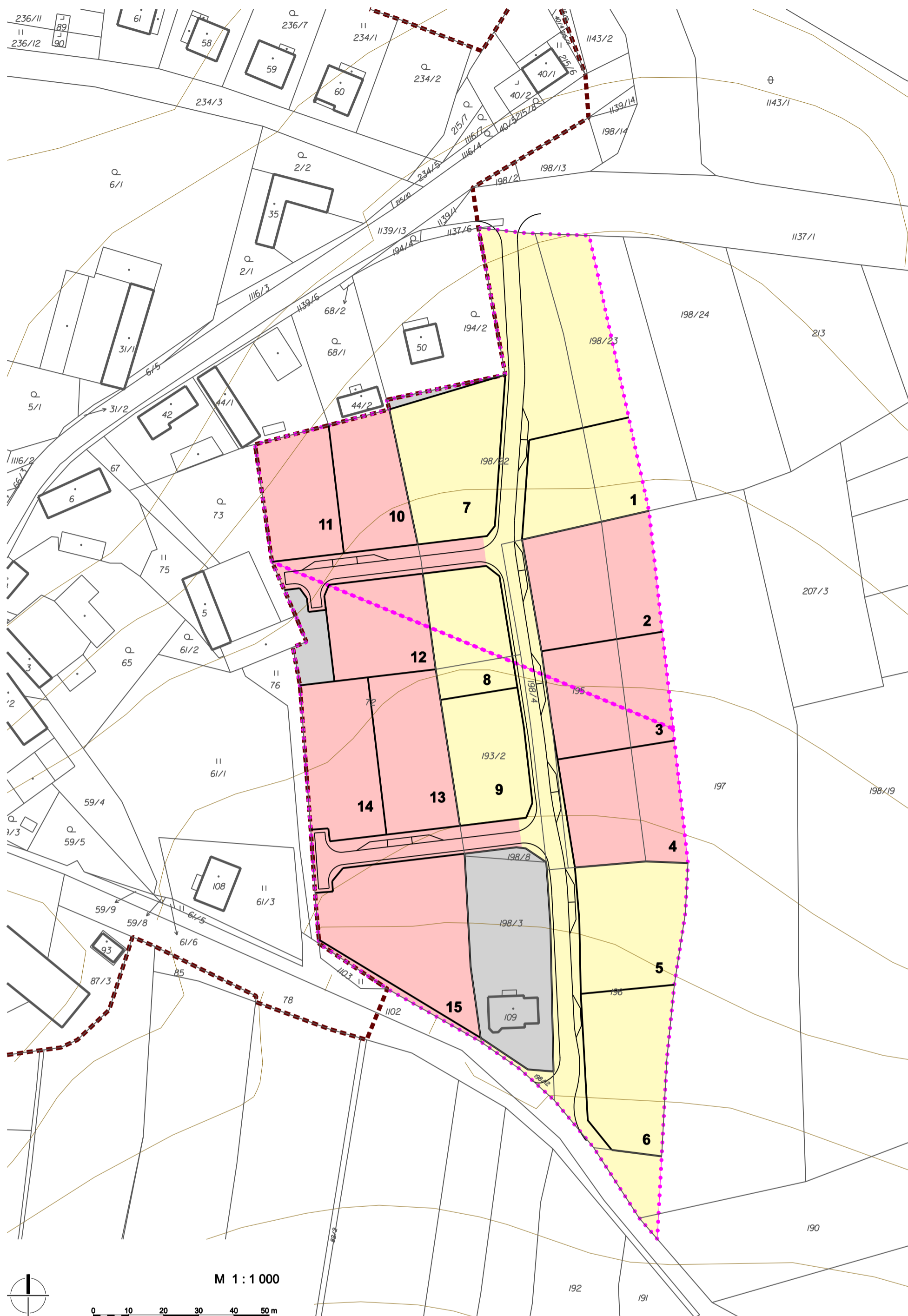
- Ochranné pásmo vedení VN
- Ochranné pásmo silnice či dálnice

STÁVAJÍCÍ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Vodovod
- Jednotná kanalizace gravitační
- Nadzemní vedení VN 22 kV, sloup
- Dálkový telekomunikační kabel

NAVRŽENÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Vodovod
- Gravitační kanalizace
- Kanalizační šachta



MAPOVÝ PODKLAD

	Katastrální mapa - hranice pozemkových parcel
	Katastrální mapa - hranice budov
	Vrstevnice po 2 m

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

	Hranice zastavěného území
	Hranice zastavitelných ploch Z1 a Z22

NAVRŽENÉ PLOŠNÉ USPOŘADÁNÍ

	Parcelly pro výstavbu rodinných domů, označení parcely
	Místní komunikace s parkovacími stánkami

NAVRŽENÁ ETAPIZACE

	Plochy, které jsou již zastavěny, nebo které jsou určeny pro rozšíření stávajících zahrad
	Plochy, které jsou určeny k zástavbě v první etapě
	Plochy, které jsou určeny k zástavbě ve druhé etapě