

PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE
PRO ÚZEMNÍ STUDII

**LOKALITA „BV 3“ –
Hostín u Vojkovic -
rozvojové území
jihozápad – územní
studie**

TEXTOVÁ ČÁST

k.ú. Hostín u Vojkovic, č.parc. 99/1, 99/24, 99/80, 99/81,
99/82, st. 136, Středočeský kraj

Investor:
Jana Šafářová
Pacovská 1585/21, 140 00 Praha 4 – Krč

PMM projekt s.r.o.

Pražská 3939, 276 01 Mělník
tel. 775 621 516, martinovsky@pmmprojekt.cz
Mělník, březen 2024

OBSAH:

- 1 – IDENTIFIKAČNÍ A ÚVODNÍ ÚDAJE
- 2 – ROZBOR STÁVAJÍCÍHO STAVU
- 3 – NÁVRH
- 4 - REGULATIVY

<u>GRAFICKÉ PŘÍLOHY K TEXTOVÉ ČÁSTI:</u>	S 01	SITUACE STÁVAJÍCÍHO STAVU
	S 02	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
	S 03	ARCHITEKTONICKÁ SITUACE
	S 04	PARCELACE
	S 05	DOPRAVA
	S 06	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
	S 07	REGULATIVY
	S 08	ZÁKRES DO ÚP

1 – IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE A ÚVODNÍ

1.1 – Identifikační údaje

NÁZEV DOKUMENTACE:	LOKALITA „BV 3“ – Hostín u Vojkovic – rozvojové území jihozápad – územní studie
ZADAVATEL:	na základě plné moci PETR MARTINOVSKÝ Pražská 3939, 276 01 Mělník
POŘIZOVATEL:	Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování, Ing. Milena Jakeschová
ZPRACOVATEL:	Ing. arch. Eduard Sojka ČKA 5141, Eduard Sojka architektonický atelier s.r.o., Praha 7, Holešovice, Přístavní 1189/53 PMM projekt s.r.o., IČ: 24315273 Pražská 3939, 276 01 Mělník

1.2 – Úkol územní studie

Úkolem územní studie je stanovit základní urbanistickou a architektonickou koncepci území - rozvrhnout uliční síť, řešit dopravní napojení a vedení technické infrastruktury a stanovit charakter zástavby území a základní prostorovou regulaci.

1.3 – Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází jihozápadně od středu obce Hostín u Vojkovic. Při vjezdu do obce Hostín u Vojkovic směrem od Dřínova je lokalita po levé straně silnice.

Celková plocha řešeného území je cca 0,7775 ha. Řešená plocha je určena územním plánem k prověření územní studií a je označena jako plocha „BV 3 – bydlení venkovské“ a „PV 1 – veřejná prostranství“.

Území řešené územní studií se nachází na pozemcích:

k.ú. Hostín u Vojkovic	č.parc. 99/1
k.ú. Hostín u Vojkovic	č.parc. 99/24
k.ú. Hostín u Vojkovic	č.parc. 99/80
k.ú. Hostín u Vojkovic	č.parc. 99/81
k.ú. Hostín u Vojkovic	č.parc. 99/82
k.ú. Hostín u Vojkovic	č.parc. st. 136

1.4 – Výchozí podklady

Katastrální mapa
Platný územní plán obce
Územně analytické podklady
Ortofotomapa
Místní šetření

1.5 – Projednání studie

Ke studii jsou doložena tato vyjádření a stanoviska:

Podmínky z jednotlivých stanovisek dotčených orgánů státní správy budou doplněny po jejich obdržení.

2 – ROZBOR STÁVAJÍCÍHO STAVU

2.1 – Širší vztahy

Hostín u Vojkovic je obec ulicového typu. V obci není klasická náves. Nedaleko řešeného území se nachází obecní úřad se školou a školkou. V sousedství řešeného území se nachází sportovní areál.

2.2 - Územní plán

Řešené území bylo územním plánem stanoveno jako jedna z rozvojových lokalit obce.

Funkční využití je „bydlení venkovské (BV 3)“ a Veřejné prostranství (PV 1)“.

BV 3 – bydlení venkovské:

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- rodinná rekreace
- stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie)
- stavby občanského vybavení komerčního charakteru místního významu – prodejny potravin a smíšeného zboží, veřejné stravování (např. restaurace apod.)
- stavby pro krátkodobé přechodné ubytování do 10 lůžek
- služby místního významu, např. kadeřnictví, opravná obuvi apod.
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- samostatné zahrady
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- podnikatelská činnost (obchod, služby, drobná výroba) s vlastními účelovými stavbami

Výše uvedená využití mohou být umístěna pouze za splnění následujících podmínek:

- provoz nesmí zatěžovat plochy hygienické ochrany v návazném území hlukem, pachem a spadem nad obvyklou míru,
- dopravní obsluha plochy výrazně nezvýší dopravní zátěž v území.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné; nepřípustné jsou zvláště:
 - stavby a provozy, které naruší obytné prostředí hlukem – např. restaurace s venkovním provozem, diskotéky, noční bary
 - služby produkující hluk a zatěžující území provozem na pozemních komunikacích – např. klempírny, truhlářské dílny, autoopravny a pneuservisy, autobazary apod.

Pravidla uspořádání území:

Min. velikost pozemku pro umístění nové hlavní stavby: 800 m² u zastavitelných ploch mimo zastavěné území, 600 m² u proluk a stabilizovaných ploch v zastavěném území.

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu pro přípustné nebo podmíněně přípustné využití – 100 m².

Max. zastavěná plocha: 30 % v zastavitelných plochách a plochách přestavby, max. však 400 m² zastavěné plochy všech budov v areálu u jedné hlavní stavby.

Min. plocha zeleně: 30 % u zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Při dělení již existujících zastavěných stavebních pozemků musí obě části splňovat min. velikost pozemku 600 m².

Výše uvedená přípustná využití mohou být umístěna ve vlastních účelových stavbách, příp. ve stavbách se smíšeným provozem bydlení + uvedené přípustné využití. ÚP nestanovuje vzájemné procentuelní poměry, hlavní využití území (tj. bydlení) nemusí být hlavním využitím každé parcely, všechny umístěvané záměry však musí respektovat obytný charakter území.

PV 1 – veřejná prostranství:

Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy, zahrnující plochy pro shromažďování obyvatel, komunikace, plochy pro odstavování vozidel a související plochy zeleně. Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

vodní plochy

stavby pro obchod a služby (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)

přístřešky na zastávkách veřejné dopravy

stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

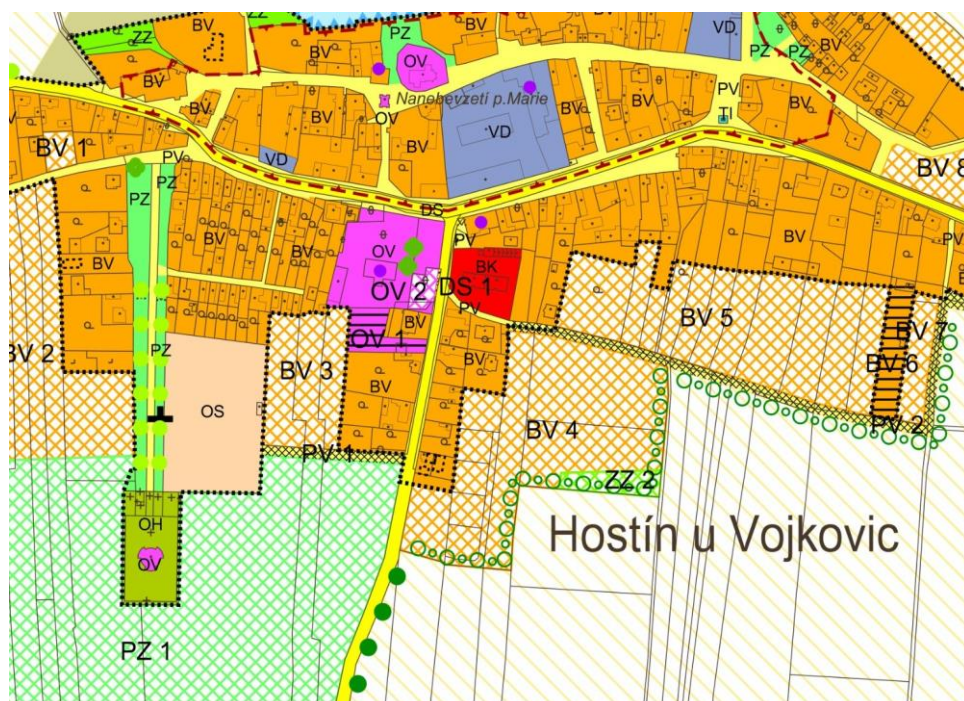
Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m² Min. plocha zeleně: nestanoveno.

Plocha PV 1 je určena jako místní komunikace pro obsluhu plochy bydlení BV 3.



2.3 – Popis stávajícího území

V současné době slouží řešené území jako orná půda, mimo pozemku č.parc.st. 136, který je veden jako zastavěná plocha a nádvoří, nachází se zde hospodářský objekt, který bude demolován.

V jihovýchodním rohu řešeného území je vyvedena přípojka vody, která je zakončena cca 4,5 m od hranice pozemku se stávající komunikací. V území nebyly zjištěny žádné další stávající inženýrské sítě.

2.4 – Vlastnické vztahy

Vlastník pozemků v řešeném území:

Jana Šafářová, bytem Pacovská 1585/21, 140 00 Praha 4 - Krč

3 – NÁVRH

3.1. – Urbanistická koncepce

Urbanistické řešení vychází z klasického konceptu ulice.

- Uliční síť

Návrh respektuje územním plánem navrženou komunikaci v ploše PV 1, která dále pokračuje severním směrem do plochy BV 3. Celá komunikace je navrženo pro obsluhu zástavby v řešeném území.

Podél navrhované komunikace je navržen chodník pro pěší. Pro propojení se sousedním sportovním areálem je navržen chodník v jihozápadním rohu řešeného území.

- Parcelace

Navržená parcelace vychází z územního plánu, velikosti stavebních parcel jsou směřovány k nejnižší povolené hranici – 800 m². V řešeném území je navrženo 7 parcel, s výměrou v rozmezí 805 m² – 916 m².

- Veřejná prostranství

Návrh vymezuje veřejná prostranství nad rámec komunikací o výměře 555 m². Dle vyhlášky 501/2006 Sb. je dané minimum pro lokalitu 388,75 m² na základě výměry plochy BV 3 – 7775 m².

- Umístění budovy na pozemku

Možné umístění budov na pozemku je zobrazeno ve výkrese „S 03.Architektonická situace“.

Stanovení charakteru zástavby je jedním z úkolů a cílů územní studie.

3.2 – Využití území

Z hlediska využití se v území dle návrhu nacházejí plochy pro bydlení a veřejná prostranství.

3.3. – Doprava – individuální, cyklistická, pěší a doprava v klidu

Území je dopravně napojeno ze stávajícího veřejného prostranství na pozemku č.parc. 497/1, kde se nachází stávající komunikace III. třídy č. 24217. Celá lokalita je řešena jako obytná zóna s dvoupruhovou obousměrnou komunikací šířky 4,5 m. Komunikace jsou navrženy ze zámkové betonové dlažby.

S cyklistickou dopravou se v území neuvažuje.

Pro pěší jsou navrženy chodníky ze zámkové betonové dlažby. Chodník je navržen v rámci nově navrhované lokality a zároveň je navržen chodník pro vstup na stávající sousední sportovní areál.

Parkování rezidentů bude řešeno na pozemcích jednotlivých RD - na každém pozemku budou zřízena 2 parkovací místa. Návštěvnická stání jsou umístěna ve veřejném prostranství v počtu čtyř kusů a jsou navržena dle TP 103 o velikosti 5,5 x 1,8 m.

3.4 – Technická infrastruktura – kanalizace, vodovod, plyn, elektrická energie, veřejné osvětlení, spoje, nakládání s odpady. Balance potřeb a posouzení kapacit napojovacích bodů

- splašková kanalizace

Splašková kanalizace řešeného území bude řešena individuálně na každém pozemku. V rámci projektových dokumentací pro jednotlivé rodinné domy bude odkanalizování stavby navrženo do domácí ČOV či do žumpy. V obci je stávající stoka splaškové kanalizace, avšak kapacita obecní ČOV je již vyčerpána a obec v dohledné době neuvažuje o navýšení kapacity.

- dešťová kanalizace

Dešťová kanalizace nebude v území zřizována. Srážkové vody budou zasakovány na pozemcích rodinných domů a ve veřejném prostranství v zelených plochách.

- vodovod

Lokalita bude napojena na stávající vodovodní řad v zastavěném území.

Navržené řešení uliční sítě nedovoluje zokruhování řadu, a prodloužený řad bude v lokalitě ukončen.

Napojení bude provedeno na stávající řad ve veřejném prostranství PVC DN 100 d 110.

Orientační výpočet potřeby vody dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb.:

$$7 \text{ RD} \times 4 \text{ osoby/RD} \times (35+1) \text{ m}^3 / \text{rok/osoba} = 1008 \text{ m}^3 / \text{rok}$$

- plyn

Návrh nepočítá s rozvodem plynu.

- elektrická energie

Místo napojení na elektřinu je navrženo ve stávající trafostanici na pozemku č.parc. 208/25. Z této trafostanice budou vedeny nové rozvody NN přes pozemek č.parc. 496, následně po pozemku č.parc. 497/1, 497/3 a poté již po pozemcích navrhované lokality. Řešení bylo konzultováno s technikem ČEZu.

- veřejné osvětlení

V lokalitě bude zřízeno veřejné osvětlení, napojení je navrženo v místě poslední lampy před pozemkem č.parc. 110/11.

- spoje

Návrh nepočítá s kabelovým vedením pro datové a telekomunikační síť.

V území nebyly zjištěny radiokomunikační spoje, a vzhledem k výškové hladině zástavby se nepředpokládá případný střet.

- nakládání s odpady

Likvidace odpadu pro budoucí zástavbu bude předmětem řešení projektových dokumentací pro jednotlivé domy.

K třídění odpadu budou využívány stávající kontejnery v obci.

- závlahy

Území není dotčeno vedením potrubí pro závlahy.

4 - REGULATIVY

4.1 – Využití pozemků

Pozemky budou využívány v souladu s územním plánem platným pro plochu BV 3 – venkovské bydlení a pro plochu PV 1 – veřejná prostranství.

4.2 – Druh staveb

Na sedmi pozemcích je navržena zástavba rodinnými domy. Ve veřejném prostranství je navržena komunikace, chodník a zeleň.

4.3 - Prostorové regulativy staveb

Stavební čára

Stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 3,5 m od uliční čáry (rozhraní veřejného prostranství a soukromých pozemků RD). Stavební čára je volná, budovy nesmí být postaveny blíže k hranici pozemků.

Stavební čáru mohou překročit:

- a) do vzdálenosti 0,3 m základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, zařízení a prvky a dodatečné zateplení budovy;
- b) římsa a střecha do vzdálenosti 1 m;
- d) zastřešení vstupů do 8 m² plochy (půdorysný průmět)

Tvar střechy

Minimálně na 50-ti procentech půdorysu bude šikmá střecha se sklonem min. 35°.

Výška budovy

Výška hřebene bude max. 9 m. Výška římsy bude max. 5 m.