Územní studie US8 PEČKY jihozápad, Varhánky -LOKALITA Z19

MTprojekt
28.11.2023

Územní studie US8 Pečky lokalita Z19 –

Objednatel: **PALMA development s.r.o**
Radlická 3301/68
Praha 5 Smíchov 150 00

Zhotovitel: **Ing. arch. Barbora Hnátová**
Dis. Martin Veleman

Zodpovědný projektant: **Ing. arch. Eva Ježdíková**
ČKA - 04926
-autorizace se všeobecnou působností

Odkaz na elektronickou verzi územní studie: www.pozemky-pecky.com

Obsah

A Textová část ... 3
Důvody pořízení územní studie a vymezení lokality: ... 3
Stanovení cílů územní studie: ... 3
Požadavky vyplývající z územního plánu: ... 3
Obsah a rozsah územní studie: ... 5
B Grafická část ... 8
B.1 Situace širších vztahů ... 8
B.2 Hlavní výkres ... 8
B.3 Architektonická situace ... 8

A Textová část

Důvody pořízení územní studie a vymezení lokality:

Územní studie je pořizována na žádost objednatele – PALMA development s.r.o. Studie bude po schválení sloužit jako podklad pro rozhodování v území (zejména pro parcelaci a umístění staveb pro bydlení a komerční účely dle ustanovení stavebního zákona).

V řešeném území se dle platného územního plánu nachází v plochy - BI – bydlení individuální, SM – smíšené obytné městské, SX – smíšené obytné jiné, ZU – zeleň – parky a parkově upravené plochy, PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Hranice řešeného území je patrná z výkresové části.

Stanovení cílů územní studie:

Cílem územní studie daného území považuje pořizovatel nové rozparcelování řešeného území na pozemky vhodné pro výstavbu rodinných domů, staveb komerčních, veřejné zeleně a využití ploch pro denní rekreaci a odpočinek obyvatel obce.

Podklady:

Použité podklady k vyhotovení územní studie je v prvé řadě Územní plán obce Pečky, požadavky odboru územního plánování Kolín a zadání s požadavky pořizovatele.

Požadavky vyplývající z územního plánu:

Územní studie je v souladu jak s platným územním plánem vydaným roku 2023, včetně jeho změny č.2 týkající se řešeného území.

V řešeném území se dle platného územního plánu nachází plochy:

- BI – bydlení individuální
- SM – smíšené obytné městské
- SX – smíšené obytné jiné
- ZU – zeleň – parky a parkově upravené plochy
- PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Z19 Pečky – Varhánky bydlení

Kapacita: cca 88 RD + 20b.j. v BD
Urbanistické vazby: rozsáhlá lokalita v jihozápadní části obce navazující na stávající rezidenční oblast v prostoru mezi průmyslovými areály rozvoj lokality omezen jižním obchvatem v centrální části čisté individuální bydlení v RD okrajových částech smíšeně obytná funkce
Dopravní napojení: hlavní přístupová komunikace z Bezručovy ul., navržené napojení na jižní obchvat. Propojení přes areál ZPA k centru jižní části Peček

Územní limity/podmínky: Nutno prověřit územní studií k evidenci

- ochranný pás izolační zeleně mezi výrobou a bydlením – **SPLNĚNO, plochy**

převzaty z územního plánu

- izolační pás zeleně podél obchvatu - **SPLNĚNO, plochy převzaty z územního plánu**

- OP 10m VN 22 kV - **SPLNĚNO**

- veřejné prostranství dle §22 vyhl.501/2006Sb.

  (1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m – **SPLNĚNO**
  (2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m – **SPLNĚNO**

- požadavek na výsadby uliční zeleně

  Součástí veřejného prostranství s pozemní komunikací bude uliční zeleň, dále je se zelení počítáno také v ploše SX vedle parcely pro bytové domy

- pěší propojení k centru obce – **SPLNĚNO**

Zásadními požadavky na území vyplývají z oblasti technické infrastruktury:

– Na severu řešeného území probíhá vodovodní přivaděč – + ochranné pásmo 1,5m

– Na západě řešeného území probíhá nadzemní elektrické vedení 22kV s ochranným pásmem 10m

Účel a cíl prověření:

Územní studie prověřila území dle požadavků územního plánu v rozsahu:

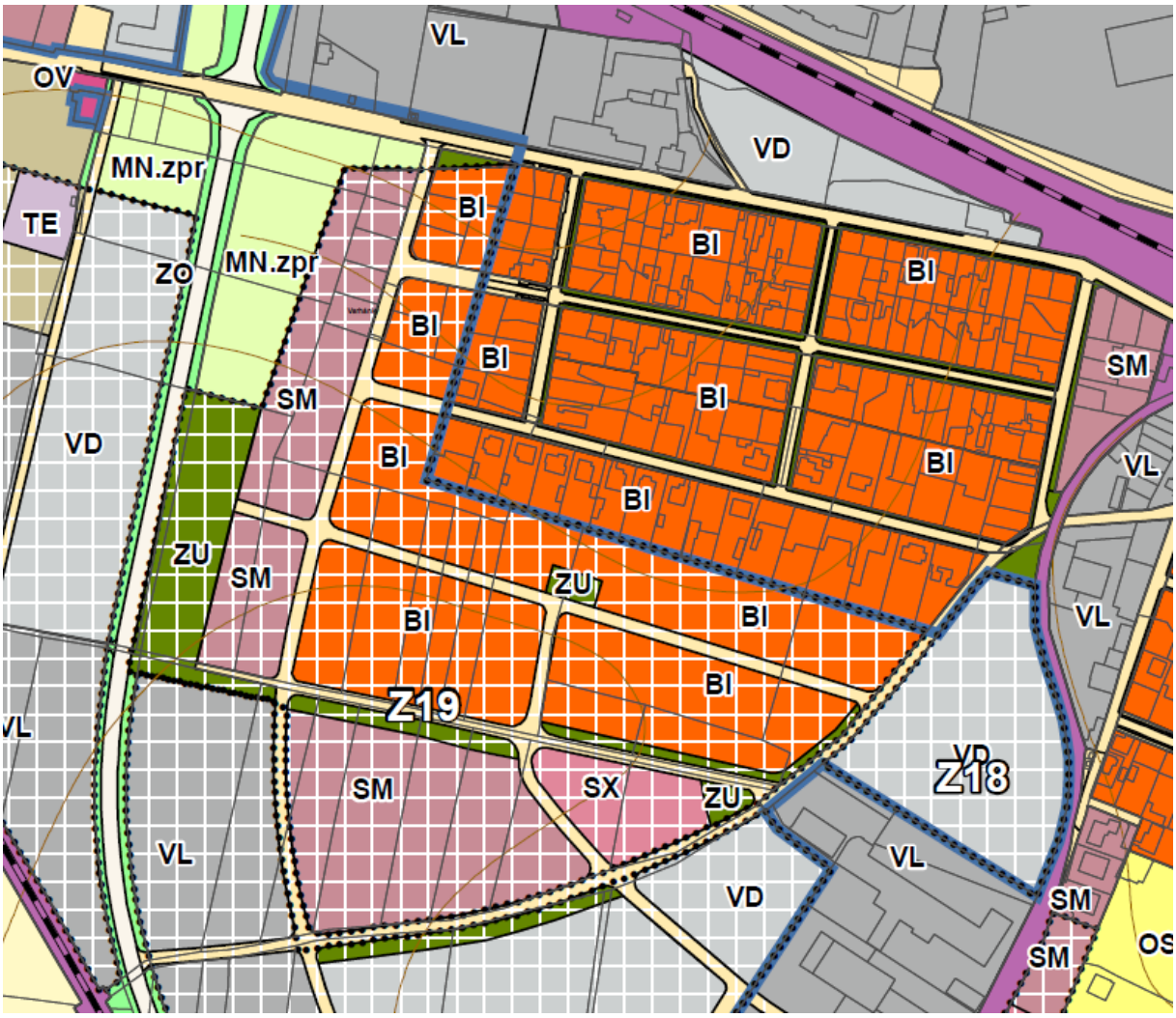
- stanovení základních podmínek pro výstavbu rodinných domů

s vymezením ploch veřejných prostranství, ploch veřejné zeleně a případně dalších způsobů využití, které umožňují plochy městského bydlení v rodinných domech v souladu se závaznými podmínkami využití. Studie budou řešit variantní uspořádání zástavby na základě požadavků vlastníků a města.
Ve všech případech se jedná o rozsáhlejší plochy pro více než 20 RD, kde není jednoznačné řešení dopravní obsluhy a podrobnější studie řešená ve variantách umožní optimální využití pozemků se zohledněním zájmů všech stavebníků.

- základní podmínky pro výstavbu rodinných domů:
  Územní studií je stanovena regulace umístění staveb na pozemku pouze uliční čárou, kterou musí respektovat pouze hlavní stavba. Doplňkové (vedlejší) stavby na pozemku je možné umístit před uliční čáru. U 3 pozemků v řešené lokalitě není požadováno dodržet uliční čáru, pozemky jsou tvarově znevýhodněné probíhajícím vodovodním přivaděčem s ochranným pásmem a ve 2 případech plochou veřejného prostranství – veřejné parkové zeleně, která byla převzata z územního plánu.

Další regulace na umístění či tvarové nebo prostrové regulace nejsou územní studií stanoveny. Podmínky jsou pro jednotlivé plochy (BI, SM, SX) stanoveny v územním plánu.

VÝSEK Z HLAVNÍHO VÝKRESU ÚP PEČKY změna č. 2 – 09/2023:



Obsah a rozsah územní studie:

Řešené území bude obsahovat parcely pro RD v několika velikostech: cca 600m2 pro RD o 1b.j, 800m2 pro RD o 2b.j a cca 1200m2 pro RD s 3b.j. Dále jsou v lokalitě vyčleněné pozemky pro bytové domy a komerční objekty, to vždy v návaznosti na veřejné prostranství se zelení a plochy pro odpočinek a relaxaci obyvatel. Veřejné prostranství - uliční prostor s pozemní komunikací a dopravou v klidu je navržen v šířkách 8m a 12m. Součástí lokality je navrženo veřejné prostranství zeleně v plochách o celkové ploše cca 1,35ha.

BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech isolovaných, řadových nebo 2domech s obytnou nebo užitkovou zahradou

přípustné využití

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území parkování v rámci vlastních pozemků
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- plochy zeleně
- malé vodní plochy a toky

nepřípustné využití

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí
- stavby s dopravní obsluhou nad míru obvyklou v rodinné zástavbě parkování nákladové dopravy

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2np. + podkroví
- zastavěnost pozemků rodinnými domy do 30% (Z2/01)
- minimální velikost parcely: - 600 m^2 na 1 b.j.
  - 800 m^2 na 2 b.j.
  - 1200 m^2 na 3 b.j. (Z2/09)
- zajištění přístupu z veřejné komunikace v zastavěném území
- součástí obytných ulic bude stromořadí a plochy parkové zeleně -§22 vyhl. 5001/2006
- dostavbu proluk v uliční zástavbě přizpůsobit vzhledu a situování okolní zástavby
- zástavbu soustředěné zástavby pro více než 10RD s nejednoznačnými zastavovacími podmínkami prověřit územní studií

SM SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím pro vlastní potřebu
- provozování výrobních služeb a řemeslné výroby

přípustné využití

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- bydlení venkovské
- rodinná rekreace ve stávajících objektech a rekolaudace na stavbu obytnou
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

- plochy zeleně
- malé vodní plochy a toky

nepřípustné využívání

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- chov hospodářských zvířat nevyžadující pásmo hygienické ochrany
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vlastní pozemek

zásady uspořádání území

- zastavěnost pozemků do 30%
- max. podlažnost 2np s podkrovím
- stavby hraničící nebo navazující na plochy centrální SX smíšené obytné jiné mohou mít výšku 4np.

SX SMIŠENÉ OBYTNÉ JINÉ

hlavní využití

- obchodní a stravovací zařízení, nevýrobní služby, sloužící pro potřeby obsluhy širšího území jako součást obytných staveb
- bydlení hromadné
- občanská vybavenost nekomerčního charakteru

přípustné využití

- bydlení městské v soustředěných formách zástavby
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- vyhrazené parkoviště, přednostně parkování v suterénu budov
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- plochy zeleně
- malé vodní plochy a toky

nepřípustné využívání

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy
- parkování nákladních a zásobovacích vozidel mimo vlastní pozemek

zásady uspořádání území

- zastavěnost pozemků do 40%
- max. podlažnost 4 NP.včetně podkroví
- dostavby v historickém centru města musí respektovat vzhled okolní zástavby a uliční čáry, stavby architektonicky náročnější
- plocha SX1
    - výška objektu nepřesáhne výšku nejvyššího stávajícího objektu v okolí (ulici)
    - koeficient zeleně min. 30 %
    - parkování se doporučuje zajistit na vlastním pozemku

B Grafická část

B.1 Situace širších vztahů
B.2 Hlavní výkres
B.3 Architektonická situace