

## ÚZEMNÍ STUDIE ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z8 V K. Ú. PRASKAČKA OBYTNÝ SOUBOR 13 RODINNÝCH DOMŮ „U VODÁRNY“ V PRASKAČCE



# ÚZEMNÍ STUDIE ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z8 V K. Ú. PRASKAČKA

## OBYTNÝ SOUBOR 13 RODINNÝCH DOMŮ „U VODÁRNY“ V PRASKAČCE

### Obsah

A. TEXTOVÁ ČÁST.....	1
B. VÝKRESOVÁ ČÁST.....	5

### A. TEXTOVÁ ČÁST

Lokalita: Územní studie je řešena v rozsahu lokality č. Z8 platného územního plánu obce Praskačka

Pořizovatel: REGIO-STAVBA s.r.o., č.p. 86, 503 44 Libřice

Projektant: **Ing. arch. Hana Ryšavá CSC.**,

Číslo autorizace: 2814, autorizace se všeobecnou působností (A.0)

### **Charakteristika území a soulad realizace zástavby obytné zóny 13 RD s regulativy územního plánu včetně Změny č. 2.**

Řešené území je vymezeno v severovýchodní části Praskačky mezi silnicí a železniční tratí Chlumec nad Cidlinou-Lichkov 21,46-21,54 km. Ze západní strany je stávající dostihový areál pro chrtu a z východní zavezená část po těžbě štěrkopísku. Území je vhodné pro výstavbu, protože se nachází poblíž příjezdové komunikace a inženýrských sítí. Území je mírně svažité, porostlé trávou. Pozemek je celý oplocen pletivovým plotem s bránou. Uprostřed pozemku stojí stavba bývalého zemního vrtu pro vodárenské účely, která byla s novým rozvodem veřejného vodovodu zrušena. Nyní může být zdemolována, bylo vydáno demoliční rozhodnutí.

#### **1. Koncepce a návrh realizace zástavby**

- Hlavním cílem je vytvoření urbanisticky i architektonicky zajímavé lokality bydlení.
- Území je rozděleno na prostor soukromý (rodinné domy s pozemkem) a prostor veřejný (ulice a společná veřejná zeleň), tak aby byly splněny regulativy ÚP. Území bude dopravně napojeno na stávající silnici III/32326.
- Uspořádání lokality:  
Pátevní kolmá komunikace podél které jsou řazeny řadové domy tak, aby oslunění do místností směřovalo od východu k západu. Severní strana pozemku orientovaná k železniční trati je vyčleněna pro parkoviště a komunikační výhybnu s návazností na prostor pro dětské hřiště, jako doplňku obytné zóny dle požadavku regulativů ÚP. Jednotlivé řady domů jsou záměrně posunuty tak, aby tvořily zajímavé uskupení s členitými střechami. Parkování osobních vozů bude před jednotlivými RD na

zpevněné ploše. Šířka veřejného prostranství 10 m umožní přehledné manévrování pro průjezd vozidel a zároveň normové umístění veškerých inženýrských sítí v tělese ulice.

- Tvarové řešení, materiálové a barevné řešení RD:  
Střechy domů budou šikmé v kombinaci s plochými střechami. Barva střechy bude tmavě šedá. Odstín fasády části s plochou střechou bude bílý, fasáda části se šikmou střechou bude s dřevěným svislým obkladem z evropského modřínu. Soklová část fasády je navržena z marmolitu v tmavě šedé barvě. Okna v kontrastní antracitové barvě včetně oplechování.
- Technické napojení na inženýrské sítě:  
Domy budou napojeny na rozvod elektřiny, elektroměr a pojistková skříň budou ve sloupku na hranici pozemku. Napojení bude provedeno kabelem NN vedeným z trafostanice a zasmyčkován do vedení na sloupu u silnice.  
Domy budou napojeny na vodovodní řad rPE DN 110 odbočkou DN80 se společnou vodoměrnou šachtou ukončenou nadzemním hydrantem DN 80. Vodovodní přípojky budou ukončeny vodoměrem v technické místnosti.  
Areál 13 RD bude napojen na stávající podtlakovou kanalizaci zakončenou ČOV ve Vlčkovcích.  
Domy mohou být napojeny na stávající rozvod plynovodu v ulici.  
Jednotlivé rodinné domy budou likvidovat srážky na vlastním pozemku tak, že nejprve se bude akumulovat v nádrži a posléze vsakovacím tělesem. Zamezení stékání dešťových vod na sousední pozemek je zabráněno protisvahem v šíři 1,5 m. Zpevněné plochy z komunikací budou zasakovány v jímkách pod dlažbou. Odvodnění chodníku bude napojeno na stávající obecní kanalizaci v místě úžlabí pod cestou u areálu chrtů.  
V areálu 13 RD bude osvětlení zastoupeno sloupy s LED svítidly. Napojení na veřejné osvětlení obce bude provedeno ze stávajícího sloupu a do dalšího se opět zasmyčkuje.

## 2. Regulativy územního plánu včetně Změny č.2:

Řešeným územím je zastavitelná plocha vymezená v Územním plánu obce Praskačka

- Plocha **Z8** (BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské) – výměra 0,60 ha

### Požadavky vyplývající z Územního plánu obce Praskačky

#### **PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ - BV**

##### **hlavní využití:**

- stavby pro bydlení v rodinných domech
- zahrady a zpevněné plochy a garáže související s rodinným bydlením

##### **přípustné využití:**

- rodinné domy s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- stavby a zařízení pro obchod a služby místního významu
- stavby a zařízení pro veřejné stravování místního významu
- stavby a zařízení ubytovací místního významu
- stavby a zařízení správní a administrativní místního významu
- stavby a zařízení zdravotnická a sociální péče místního významu
- stavby a zařízení kulturní a společenská místního významu
- stavby a zařízení rekreační individuálního charakteru

- stavby a zařízení pro sport místního významu
- místní obslužné a účelové komunikace a komunikace pro pěší a cyklisty
- parkovací plochy, individuální garáže - stavby a zařízení služeb mající charakter výroby, u nichž negativní účinky, zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov, na životní prostředí nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu řešeného území
- veřejná zeleň, drobná architektura, malé vodní plochy a bazény

#### **podmíněné využití:**

- není stanoveno

#### **nepřípustné využití:**

- bytové domy
  - objekty výroby
  - stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů
  - stavby a zařízení služeb mající charakter výroby, u nichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překročí limity uvedené v příslušných předpisech
  - stavby a zařízení pro dopravní a technickou vybavenost u nichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, ořesy, vibrace, prach, znečišťování vod a pozemních komunikací) překročí limity uvedené v příslušných předpisech
  - čerpací stanice pohonných hmot
  - hromadné a řadové garáže podmínky prostorového uspořádání: pro navrhované lokality ověřované územní studií platí tato podmínka:
    - nezbytnou součástí lokalit budou veřejná prostranství určená pro umístění hřišť a zeleně s rekreačně pobytovou funkcí; tato plocha bude činit nejméně 5% z celkové plochy lokality (do ní nelze započítat plochy pro dopravu) pro jednotlivé stavební pozemky platí tato podmínka:
      - zastavěná plocha včetně zpevněných ploch bude nejvýše 60%
      - volné nezastavěné a nezpevněné plochy budou nejméně 40%
- všeobecné podmínky:
- výška hřebene střechy stavby je stanovena maximálně na 10,0m nad upravený terén
  - šířka uličního prostoru vymezená oplocením bude nejméně 8,0m
  - výška oplocení směrem do veřejných prostranství bude nejvýše 1,5m

### **3. Prověření splnění regulativů územního plánu včetně Změny č.2:**

- Zástavba rodinnými domy splňuje hlavní využití území. Jedná se o rodinné domy.
- Návrh uspořádání lokality splňuje podmínku: Nezbytnou součástí lokalit budou veřejná prostranství určená pro umístění hřišť a zeleně s rekreačně pobytovou funkcí; tato plocha bude činit nejméně 5% z celkové plochy lokality (do ní nelze započítat plochy pro dopravu).  
Zatrávněná plocha s hřištěm činí 752,98 m<sup>2</sup>, celková plocha lokality činí 5511 m<sup>2</sup>, je to tedy 13,7% plochy. Podmínka nejméně 5% je splněna.
- Návrh uspořádání lokality splňuje podmínku pro jednotlivé stavební pozemky: Zastavěná plocha včetně zpevněných ploch bude nejvýše 60%, volné nezastavěné a nezpevněné plochy budou nejméně 40%

Výpočtem ploch pro nejmenší navržený pozemek u RD 03 (264,10 m<sup>2</sup>) vychází koeficient zastavěné plochy 0,49 (128,10 m<sup>2</sup>) a nezastavěné 0,51 (136,00 m<sup>2</sup>). Podmínka je tedy splněna.

- Návrh uspořádání lokality splňuje všeobecnou podmínku: Výška hřebene střechy stavby je stanovena maximálně na 10,0m nad upravený terén. Záměr zástavby počítá s maximální výškou hřebene 8 m nad upravený terén.
- Návrh uspořádání lokality splňuje všeobecnou podmínku: Šířka uličního prostoru vymezená oplocením bude nejméně 8,0m. Záměr zástavby počítá s uspořádáním prostoru tak, že uliční prostor bude činit 10,0 m. Tato šíře umožní přehledné manévrování pro průjezd vozidel a zároveň normové umístění veškerých inženýrských sítí. Uliční prostor mezi domy činí 20 m, tento prostor není oplocen. Oplocení se týká krajních RD, kde je nejmenší odstup oplocení 16,5 m, podmínka 8,0 m je tedy splněna.
- Návrh uspořádání lokality splňuje všeobecnou podmínku: Výška oplocení směrem do veřejných prostranství bude nejvýše 1,5m. Záměr zástavby počítá s výškou oplocení 1,5 m do veřejných prostranství, podmínka je tedy splněna.

#### **4. Závěr územní studie:**

Takto vzniklý soubor bude mít jednotný charakter obytné zóny zapadající do urbanistické struktury Praskačky. Záměr na výstavbu 13 řadových rodinných domů je plně v souladu regulativy územního plánu včetně jeho Změny č.2.

Ing. arch. Hana Ryšavá CSC.,  
Prosinec 2019

## B. VÝKRESOVÁ ČÁST

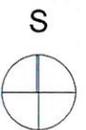
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



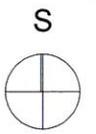
VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU - LOKALITA Z8



SITUACE SE ZÁKRESEM DO FOTOMAPY 1:4000



SITUACE KOORDINAČNÍ



VIZUALIZACE

