

1 TEXTOVÁ ČÁST NÁVRHU

Územní studie ZÁLŠÍ

LOKALITA Z 16, Z3 A P.P.ČK. 186/2 ZA OBECNÍM ÚŘADEM

říjen 2017

CELKOVÝ SEZNAM PŘÍLOH

- 1 **TEXTOVÁ ČÁST**
- 2 **VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**
- 3 **HLAVNÍ VÝKRES – URBANISTICKÝ NÁVRH**
- 4 **VÝKRES REGULACE A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

ZPRACOVATEL:

*Ing.arch.Karel Blank
autorizovaný architekt č.a. 0830
Na Ostrově 1165
562 01 Ústí nad Orlicí*

POŘIZOVATEL:

*Městský úřad Vysoké Mýto
Odbor stavebního úřadu a územního plánování
Bedřicha Smetany 92
566 32 Vysoké Mýto*

Úvod

Dne 18.04.2008 byl vydán Zastupitelstvem obce Zálší Územní plán Zálší s nabytím účinnosti dne 05.05.2008. Dne 21.11.2013 vydalo zastupitelstvo obce Změnu č. 1 Územního plánu Zálší, s nabytím účinnosti dne 10.12.2013. Dne 25.05.2017 vydalo zastupitelstvo obce Změnu č. 2 Územního plánu Zálší s nabytím účinnosti dne 10.06.2017. Územní plán Zálší včetně Změny č.1 a č. 2 je uložen na stavebním úřadě Městského úřadu Choceň, na Odboru stavebního úřadu a územního plánování Městského úřadu Vysoké Mýto, na Obecním úřadě Zálší a na Odboru rozvoje Krajského úřadu Pardubického kraje.

Průvodní zpráva

- 1.1 širší vztahy
- 1.2 vymezení prostoru ÚS
- 1.3 stávající funkční využití plochy
- 1.4 hodnocení současného stavu
- 1.5 návrh

1.1 Širší vztahy

Řešené území se nachází v centru obce Zálší, za budovou obecního úřadu mezi obytnou zástavbou podél komunikace č. 317 a Velkým zálešským rybníkem. Je dokumentováno v příloze č.2 - Výkres širších vztahů

1.2 Vymezení prostoru ÚS

Územní studie řeší území vymezené plochami Z16 a Z3. Do řešeného území je zahrnuta i související parcela p.p.č.k. 186/2, která je přístupná pouze z těchto ploch. Dopravní prostor (prostor komunikace) prochází plochami Z16 a Z3 a končí napojením na stávající komunikaci č. 317.

1.3 Stávající a budoucí funkční využití plochy

Řešené území bylo v minulosti a je i v současné době využíváno jako zemědělská půda. Dle schváleného ÚP a změny č. 2 je navrženo jako plocha venkovského bydlení BV s rodinnými domy.

1.4 Hodnocení současného stavu

Rovinatá plocha není využitelná pro intenzivní zemědělskou výrobu, ale naopak, vzhledem k poloze v centru obce, velmi dobře k situování nové obytné zástavby.

1.5 Návrh

1.5.1 širší souvislosti a hlavní zásady

Navrhované úpravy obytné plochy vycházejí z požadavků schváleného ÚP, z úlohy tohoto prostoru v obci a vyváženého uplatňování hledisek prostorových, funkčních a provozních. Hlavním cílem návrhu je vybudování dobře fungujícího obytného prostoru, který se stane součástí obce.

1.5.2 prostorové řešení

Řešená plocha je vymezena ze severu nízkopodlažní bytovou zástavbou podél komunikace č. 317 a z jihu Velkým zálešským rybníkem a výše uvedenými ochrannými pásmy nadzemního el. vedení VN a ochranným pásmem lesa. Změna ÚP č.2. předpokládá přeložení tohoto vedení.

I když ÚS řeší zástavbu konkrétní plochy, vyjadřuje i širší představu obce a autora o principech jejího pokračování. Pro zástavbu se nenavrhuje paralelní komunikace středem zastavovaného pásu, ale jednotlivá kolmá napojení ve směru S-J sloužící k napojení menší skupiny RD, zde konkrétně 10 domů.

Toto řešení současně umožňuje vyhnout se plánované přeložce VN, i když její

realizaci samozřejmě nijak nevylučuje ani neomezuje.

Parcely rodinných domů jsou v návrhu soustředěny na západní straně plochy, východní je ponechána jako veřejný prostor (zatravněná plocha). Toto řešení vyplývá hlavně z tvaru plochy Z16, která se směrem k východu zužuje a její využití se komplikuje ochranným pásmem lesa. Možnosti zastavění této části jsou v rámci jejího dnešního rozsahu Z 16 omezené. Jednalo by se o tři parcely RD jejichž napojení další komunikací ze silnice č. 317 by bylo vzhledem k její potřebné délce neekonomické. Plocha je přitom dobře a ekonomicky zastavitelná v případě posunu východní hranice. To je dosažitelné změnou ÚP. Parcelace byla prověřena graficky pro potřeby MÚ. Výkres není součástí ÚS.

1.5.2.1 Bydlení

Podrobné podmínky regulace vycházející z územního plánu

BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

- bydlení individuální v rodinných domech s užitkovými a okrasnými zahradami
- objekty pro chov drobného hospodářského zvířectva
- oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační i užitkovou, sady
- přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, včetně potřebných parkovacích míst
- objekty a liniové stavby sítí technického vybavení potřebné pro funkci daného území

Přípustné využití:

- jednoduché stavby pro podnikatelskou činnost v oboru nevýrobních služeb, soukromé zdravotnické praxe (praktická, stomatologická, veterinární pro drobná zvířata)
 - maloobchodní prodej potravin nebo smíšeného zboží
- zařízení veřejného ubytování do cca 10 osob
- vodní toky a plochy - cyklostezky, cyklotrasy
- parkovací místa pro návštěvníky podnikatelských zařízení
- hřiště pro rekreační tělesnou výchovu, dětská hřiště, jejich umístěním nesmí být narušena kvalita obytného prostředí sousedních pozemků
- realizovat oplocení, výsadbu izolační zeleně
- rodinné farmy – svojí činností nesmí negativně ovlivňovat sousedící plochy
- maloobchodní prodej průmyslového zboží, velkoobchodní prodej, samostatné objekty pro skladování
- plocha musí být dopravně napojena přímo z hlavní sběrné komunikace v území tak, aby nedocházelo k nárůstu dopravy v obytném území
- jednoduché stavby pro podnikatelskou činnost v oboru výrobních služeb

Podmínkou umístění je realizace takových opatření, která zajistí zachování kvality obytného prostředí dle platných právních předpisů; zároveň nebude narušováno

soukromí obytných ploch a omezováno využívání přístupových komunikací (u hřišť realizovat oplocení, vysazovat izolační zeleň, zajistit potřebná parkovací místa pro návštěvníky zařízení na pozemku provozovatele služby, apod.)

Nepřípustné využití:

- průmyslové objekty
- velkokapacitní objekty živočišné výroby
- dálnice a rychlostní silnice - vysokotlaký plynovod a elektrické vedení velmi vysokého napětí
- objekty pro školství a kulturní zařízení s produkcí obtěžující hlukem
- zařízení veřejného stravování a ubytování nad 10 osob a hostinská činnost

Číslo lokality: BV Z 16	
Název lokality: Pod OÚ k rybníku - Zálší	
Stávající funkční využití : TTP	
Navrhované funkční využití : bydlení v rodinných domech - venkovské	
Podrobnější popis : Plocha pro výstavbu RD	
Základní podmínky ochrany krajinného rázu: - nejsou	
Podmínky pro další členění plochy na pozemky: - Podmínkou pro rozhodování v územní je zpracování územní studie do konce roku 2020, součástí plochy bude vymezení veřejného prostranství v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., v platném znění	
Zajištění veřejné infrastruktury: Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající silnice II/ 317a místních komunikací na p.p.č. 184/4 Zásobování vodou: prodloužením stávajícího vodovodního řadu Odvádění odpadních vod: na navrženou obecní ČOV Zásobení el. energií: ze stávajících přezbrojených TS	
Výměra lokality: 2,24 ha	

Parcelace:

Po každé z obou stran dopravního prostoru, prostoru komunikace) s asfaltovým povrchem se navrhuje 5 (celkem 10) parcel pro výstavbu RD, případně dalších staveb dle výše uvedeného přípustného využití.

p.č.	Výpis parcel/částí k.ú. Zálší u Chocně	Výměra m2	Limit v území	Vlastník
1	182/8 část	1147	není	obec Zálší
2	182/8 část	1329	OP vrchního vedení VN 35 kV	obec Zálší
3	182/8 část	1329	OP vrchního vedení VN 35 kV	obec Zálší
4	182/8 část	1107	není	obec Zálší
5	182/8 část	1199	není	obec Zálší
6	182/1, 182/2	1724	není	Aleš Kuthan, č.p. 41, 565 01 Zálší
7	182/1, 182/2	1580	není	Aleš Kuthan, č.p. 41, 565 01 Zálší
8	182/1,182/2 182/3, 182/4	1544	OP vrchního vedení VN 35 kV	Aleš Kuthan, č.p. 41, 565 01 Zálší
9	182/1, 182/2 182/3, 182/4	1521	OP vrchního vedení VN 35 kV	Aleš Kuthan, č.p. 41, 565 01 Zálší
10	182/4, 186/2	1097	není	Aleš Kuthan, č.p. 41, 565 01 Zálší
11	179/20,179/21 179/22,179/23 179/1,	7056	OP vrchního vedení VN 35 kV OP lesa	Výpis vlastníků dotčených pozemků: Aleš Kuthan, č.p. 41, Zálší Josef Huryta, č.p. 15 Zálší Eva Čečková, Věkošova 415/22c, Věkoše 503 41 Hradec Králové Jaroslav Dostál, Pernerova 68, 565 01 Choceň Jan Sýkora, Okružní 249/32, 41712 Probošov RNDr. Jindřich Stárek CsC, Mládežnická 3062/4, Praha 10 – Záběhllice Vladimír a Irena Kubánkovi č.p. 61, 565 01 Zálší Obec Zálší
12	182/4, 186/2	1327	není	Aleš Kuthan, č.p. 41, 565 01 Zálší

Regulace staveb:

Poznámka: rozsah regulace vyjadřuje celoživotní zkušenost a přesvědčení autora ÚS, že sebelepší a rozsáhla regulace není schopna zajistit ani kvalitní výstavbu, natož architekturu a není ani schopna zabránit výstavbě zmetků. Zato ale často brání realizaci zajímavých, nevšedních a kvalitních domů. Obec je ale ze zákona účastníkem řízení a může si zajistit odbornou pomoc v přípravě i schvalovacím procesu jednotlivých staveb.

Územní studie upřesňuje a rozpracovává regulativy ÚP týkající se staveb takto:

počet podzemních podlaží: 1

počet nadzemní podlaží: 2

výška podlahy přízemí nad upraveným terénem: 15 – 120 cm

Poznámka: plocha je rovinatá a upraveným terénem se rozumí běžná niveleta respektující původní úroveň rostlého terénu na většině plochy parcely a nikoli účelový násyp.

tvár střechy: není určen

poloha staveb ke komunikaci: uliční čára 7m od hranice parcely

Poznámka: čára vyznačuje možnou nejbližší polohu domu směrem ke komunikaci. Odstatní odstupové vzdálenosti od hranic sousedních pozemků a staveb se řídí obecnými stavebními předpisy a ČSN.

maximální zastavěná plocha parcely: 25% z plochy pozemku

Poznámka: jedná se o plochu staveb, do které se nazahrnují komunikace a ostatní zpevněné plochy na pozemku.

oplocení: oplocení parcely není vyžadováno, pokud bude realizováno formou stavební úpravy (nikoli zelení), bude horní hrana jeho neprůhledné části maximálně ve výšce 140cm nad úrovní travnatého pásu kolem komunikace nebo přilehlého terénu.

1.5.2.2 Veřejný prostor

Veřejný prostor je navržen ve dvou plochách (č. 11 a 12). Plocha č.11 je situována ve východní části plochy Z16 a její existence je zdůvodněna v bodu 1.5.2. prostorového řešení. Plocha č.12 zahrnuje část plochy Z3 a p.p.č.k. 186/2. Obě plochy budou zatravněny. Z důvodu charakteru okolní krajiny, snadné údržby a ekonomie se nepředpokládá výsadba střední a vysoké zeleně.

celková řešená plocha ÚS	25.513 m ²
minimální plocha veřejného prostoru	6.378 m ²
navrhovaná plocha	8.383 m ²

1.5.2.3 Objekty občanského vybavení

V rámci řešené plochy se nenavrhují.

1.5.2.4 Parkové plochy, zeleň

Ve výkresové dokumentaci jsou plochy zeleně totožné s plochami veřejného prostranství. Jsou vyznačeny barevnými plochami dle legendy. Plochy budou zatravněny s ohledem na snadnou a ekonomickou údržbu.

Hlavní zeleň obytné plochy budou představovat zahrady rodinných domů. Další drobné plochy zeleně, které jsou součástí dopravního prostoru nebo venkovní odvodňovací strouhy budou rovněž zatravněny.

1.5.2.5 Dopravní řešení

Vozidlové komunikace, parkování

Dopravní napojení na silnici č. 317 je navrženo dvoupruhovou asfaltovou komunikací šířky 6m probíhající podél budovy OÚ. Šíře komunikace umožňuje příležitostné podélné stání návštěv. vzdálenost domů od hranic parcely 7m garantuje možnost odstavení vozidla na pozemku stavebníka kolmo ke komunikaci před garáží. Další odstavná parkovací stání se nenavrhují. Stejně tak se vzhledem navržené šířce komunikace i její krátké délce nenavrhují obratiště.

Po jižním okraji parcel RD probíhá obslužná jednopruhová komunikace šířky 3,5m, která obsluhuje „kanalizační strouhu“ a umožňuje současně „zadní“ přístup k parcelám na této straně.

Chodníky pro pěší, cyklotrasy

Prostor komunikace je po obou stranách opatřen zeleným pásem, kde budou vedeny některé inž. sítě. Pásky mohou být v budoucnu využity pro zřízení chodníku dle potřeby. Vzhledem k minimální dopravní zátěži navrhované neprůjezdné obslužné komunikace se zřizování chodníků nepředpokládá.

1.5.2.6 Energie, inženýrské sítě

V souladu se schváleným ÚP ÚS předpokládá napojení výstavby na stávající rozvody el. energie v místě dvou TS po východní a západní straně plochy, vody na stávající obecní vodovodní řad proti budově OÚ na druhé straně komunikace a plynu (rozvod STL probíhá v komunikaci č. 317 a končí v současné době u budovy OÚ. Splašková kanalizace z plochy bude zaústěna do navržené přečerpávací šachty budoucí tlakové kanalizace (vydáno stavební povolení). Srážkové vody ze střech a

zpevněných ploch u domů budou vsakovány na parcelách RD.

Napojovací body jsou zakresleny ve výkresu č. 4.

Ing.arch. Karel Blank
09/2017

obsah ÚS, rozdělovník:

1	Textová část	počet listů.....8	
		zpracováno ve formátu *doc, a *pdf v počtu 4 vyhotovení	
		(kraj, MěÚ VM, OÚ, stavební úřad Choceň) + datový nosič	
	Grafická část		
2		Výkres širších vztahů	1 : 2000
3		Hlavní výkres . urbanistický návrh	1: 1000
4		Výkres regulace a technické infrastruktury	1:1000

Územní studie je uložena u pořizovatele MěÚ Vysoké Mýto, odboru stavebního úřadu a územního plánování, obce Zálší a příslušného stavebního úřadu v Chocni. Dále bude zapsána v registru ILAS Ministerstva pro místní rozvoj ČR a vystavena na webových stránkách Města Vysokého Mýta.