

Územní studie 4 plocha Z14

Stará Lysá – jih 1

TECHNICKÁ ZPRÁVA

Základní identifikační údaje:

Název akce: Územní studie 4, Stará Lysá – jih 1
Místo: k.ú. Stará Lysá
Pozemky: 249/1, 220/7, 232, 231, 221/1, 221/2
Zadavatel: Obec Stará Lysá
Pořizovatel: Městský úřad Lysá nad Labem, stavební úřad
Zpracovatel studie: SEA Architekt spol. s r.o., IČ 14803089, Dvorecké nám. 3, Praha 4
Architekt: Doc.Ing. arch. Petr Suske ČKA 1000
Datum: květen 2018

1. Vymezení řešené plochy

a) Vymezení řešeného území

Řešené území je v územní studii vymezeno graficky a dále identifikací dotčených parcel katastrálního území Stará Lysá v následující tabulce:

Číslo parcely	dotčená výměra m ²	druh pozemku	k. ú.
249/1	8587	SV – smíšené obytné - venkovské	Stará Lysá
220/7	3277	SV – smíšené obytné - venkovské	Stará Lysá
231	2842	SV – smíšené obytné - venkovské	Stará Lysá
232	2988	SV – smíšené obytné - venkovské	Stará Lysá
221/1	5121	SV – smíšené obytné - venkovské	Stará Lysá
221/2	4072	SV – smíšené obytné - venkovské	Stará Lysá

Pozn. uvedená čísla parcel odpovídají stavu katastru nemovitostí v době zpracování územní studie, výměra je orientační a v případě, že parcela zasahuje do řešeného území pouze částečně, je uvedena pouze výměra části parcely zasahující do řešeného území.

b) Podmínky pro vymezení pozemků

Územní studie:

- Vymezuje plochy pro bydlení, dopravní a technickou infrastrukturu
- Vymezuje jednotlivé stavební pozemky pro stavbu rodinných domů

Souhrnný přehled funkčního využití řešeného území podle jednotlivých druhů zastoupených funkcí je uveden v následující tabulce č.1:

Tab.č.1

způsob využití	výměra (m ²)	výměra (%)
Plochy pro bydlení	21714,3	79,9
Obytná zóna (včetně zeleně)	5450,0	20,1

Podrobný přehled funkčního využití všech dílčích vymezených pozemků a ploch je uveden v následující tabulce.č.2:

Tab. č.2:

identifikační kód bloku	Číslo dílčí plochy	funkce	výměra (m ²)
RD	1	Stavební parcely pro rodinné domy izolované	1843,5
	2	Stavební parcely pro rodinné domy izolované	2840,8
	3	Stavební parcely pro rodinné domy izolované	2540,6
	4	Stavební parcely pro rodinné domy izolované	2382,1
	5	Stavební parcely pro rodinné domy izolované	1454,5
	6	Stavební parcely pro rodinné domy izolované	979,1
	7	Stavební parcely pro rodinné domy izolované	993,8
	8	Stavební parcely pro rodinné domy izolované	924,1
	9	Stavební parcely pro rodinné domy izolované	1710,0

	10	Stavební parcely pro rodinné domy izolované	1933,5
	11	Stavební parcely pro rodinné domy izolované	1711,6
	12	Stavební parcely pro rodinné domy izolované	2400,7
OZ		komunikace	4112,9
		zeleň	1337,1

Stavební pozemky jsou nově vymezeny tak, aby jejich velikost odpovídala charakteru vesnické zástavby.

Na návrh parcelace pozemků navazuje návrh jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Vlivy podmiňující vymezení pozemků:

Ochranná a bezpečnostní pásma

V území se nachází následující ochranná a bezpečnostní pásma:

- Ochranná pásma podél tras navrhovaných inženýrských sítí
 - ochranná pásma kanalizací a vodovodu (do DN 500mm) – 1,5m
 - ochranné pásmo sdělovacího a telekomunikačního vedení – 1,5m
 - ochranné pásmo VN a NN – 1m
- Ochranná pásma v oblasti památkové péče
 - nejsou
- Ochranná pásma při ochraně přírody a krajiny
 - ochranná pásma stávající vzrostlé zeleně – veškeré stromy, které budou v území ponechány a nejsou navrženy ke kácení, mají ochranné pásmo 2,5m od kmene

V současné době je na pozemcích prováděna zemědělská činnost, která bude ukončena. Náletové dřeviny na pozemcích budou před zahájením stavebních prací odstraněny, V celém rozsahu území 4 se předpokládá skrývka ornice a její deponie na místě stavby. Skrytá ornice bude použita na finální modelaci terénu a rekultivaci zastavěného území.

2. Urbanistická koncepce, včetně doporučených prostorových regulativů zástavby

Plocha Z14 o výměře 2,8746 ha je územním plánem Stará Lysá označena jako SV – plocha smíšená obytná – venkovská. V této ploše je navrženo 12 stavebních parcel pro rodinné domy s centrální komunikací. Tato komunikace je navržena jako obytná zóna s integrovanou veřejnou zelení a několika vzrostlými stromy.

Navrhované stavby budou respektovat charakter stávající zástavby, dané měřítko zástavby, její výškovou hladinu a základní členění hmoty. Hmota a umístění stavebních objektů zachovají charakteristické hodnoty krajinného rázu a celkové měřítko krajiny. Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin.

V rámci územní studie jsou navrženy plochy a pozemky pro objekty s funkcí obytnou - izolované rodinné domy. Všechny stavby jsou charakterizovány jako trvalé. Dle výkresové části je na pozemcích vyznačeno zastavitelné území a odstupové vzdálenosti od hranic pozemků.

Podmínky využití území

- území je možné rozdělit pouze na 12 pozemků, kde může být vystavěno maximálně 12 RD
- maximální zastavění zastavitelné plochy nepřekročí 300m²
- koeficient zeleně bude minimálně 0,7
- individuální, samostatně stojící RD umístěvané v zastavitelných plochách jsou maximálně o jednom nadzemním podlaží s možností využití podkroví

- RD budou mít obdélný půdorys, střechy budou sedlové nebo polovalbové s orientací hřebene sever – jih)
- oplocení pozemků na straně do krajiny nebude plné (přípustné je drátěné pletivo nebo plaňkový plot) o maximální výšce 1,8m
- poměr výměry části pozemku v zastavitelné ploše, schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4
- všechny nové RD budou vybaveny garážemi jako součástí stavby hlavní nebo odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1 : 1,5 (2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- novostavby budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu

3. Návrh dopravního řešení

Všeobecně:

Komunikace je novou trvalou stavbou, jejím účelem je dopravní obsluha lokality. Ve smyslu ČSN 73 6110 je kategorie D1, t.j. účelovou místní komunikací se smíšeným provozem umožňující přímou obsluhu všech staveb. Základní dopravní schéma vychází z areálové komunikace, napojené v jednom místě na místní komunikaci č. 3314.

Navrhovaná komunikace je označena jako obytná zóna o proměnlivé šířce (25,5m ~ 8m). Komunikace je koncipována do dvou pásů oddělených pruhem zeleně. V každém pásu komunikace je jeden jízdní pruh š. 3,5m v obou směrech. Kryt pojezděné komunikace je ze zámkové dlažby tl. 80 mm. Komunikace bude mít jednostranný příčný sklon 2,5 %, srážkové vody budou odvedeny do zeleného pásu a vsakovacího drénu. Na vjezdech do obytné zóny jsou navrženy zvýšené prahy. Obytná zóna je vyznačena svislým dopravním značením.

Obytná zóna bude provedena v souladu s TP 103. Detailní návrh bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

Šířky navržených uličních prostor jsou patrné z grafické dokumentace. Všechny komunikace budou předány do správy obce Stará Lysá

Účel užívání stavby, základní kapacity funkčních jednotek:

Komunikace bude zajišťovat dopravní obsluhu lokality. Šířka je 8 - 25,5 metrů, celková délka nových částí 257 metrů.

Celkové urbanistické a architektonické řešení:

Stavba je v souladu s platným územním plánem.

Bezbariérové užívání stavby:

Navržené řešení vyhovuje požadavkům na užívání osobami omezenou schopností pohybu a orientace.

4. Technická infrastruktura

Návrhy jednotlivých stavebních objektů inženýrských sítí se řídí příslušnými ČSN a požadavky správců sítí, koordinace sítí je v souladu s aktuálním zněním ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí.

Všechny stavební parcely budou napojeny na silnoproud, slaboproud, splaškovou kanalizaci a vodovod. Dešťové vody spadlé na pozemky a domy jednotlivých vlastníků budou vsakovány na pozemku stavebníka. Dále bude území napojeno na veřejné osvětlení.

Stavby budou napojeny přípojkami z navržených inženýrských sítí vedených v přilehlých veřejných prostranstvích (obytná zóna, stávající komunikace). Přípojky budou zaústěny na hranicích jednotlivých stavebních pozemků. RIS bude vždy v rohu pozemku.