

územní studie v obci Újezdec

zadavatel Obec Újezdec

zpracovatel homostudio s.r.o. / Jemníky 94 / 274 01 / IČ 28450001 / DIČ CZ28450001

kontakt mirka.tumova@homostudio.com / tel:737641666 / 222 222 070 / www.homostudio.cz

odpovědný projektant Ing. arch. Miroslav Tůma / autorizovaný architekt čka č. 00062 / Praha 10 / Šafránová 7 / 106 00

návrh Bc.Jiří Gulbis / Ing.arch. Mirka Tůmová/ Ing.arch. Iveta Osičková

datum dokončení červenec 2014



- 1 / Průvodní zpráva
- 2 / Základní údaje
- 3 / Navržené využití dle ÚP
- 4 / Podmínky prostorového uspořádání zástavby
- 5 / Regulace veřejných prostor a dopravy
- 6 / Plošné využití území - parcelace
- 7 / Podmiňující investice a podmínky realizace

Grafická dokumentace:

- | | |
|--|--------|
| 1 / Hlavní výkres s urbanistickým řešením | 1:1000 |
| 2 / Technická infrastruktura | 1:1000 |
| 3 / Dopravní infrastruktura | 1:1000 |
| 4/ Širší vztahy na podkladu leteckého snímku | 1:2000 |

územní studie v obci Újezdec

zadavatel Obec Újezdec

zpracovatel homostudio s.r.o. / Jemníky 94 / 274 01 / IČ 28450001 / DIČ CZ28450001

kontakt mirka.tumova@homostudio.com / tel:737641666 / 222 222 070 / www.homostudio.cz

odpovědný projektant Ing. arch. Miroslav Tůma / autorizovaný architekt čka č. 00062 / Praha 10 / Šafránová 7 / 106 00

návrh Bc.Jiří Gulbis / Ing.arch. Mirka Tůmová/ Ing.arch. Iveta Osičková

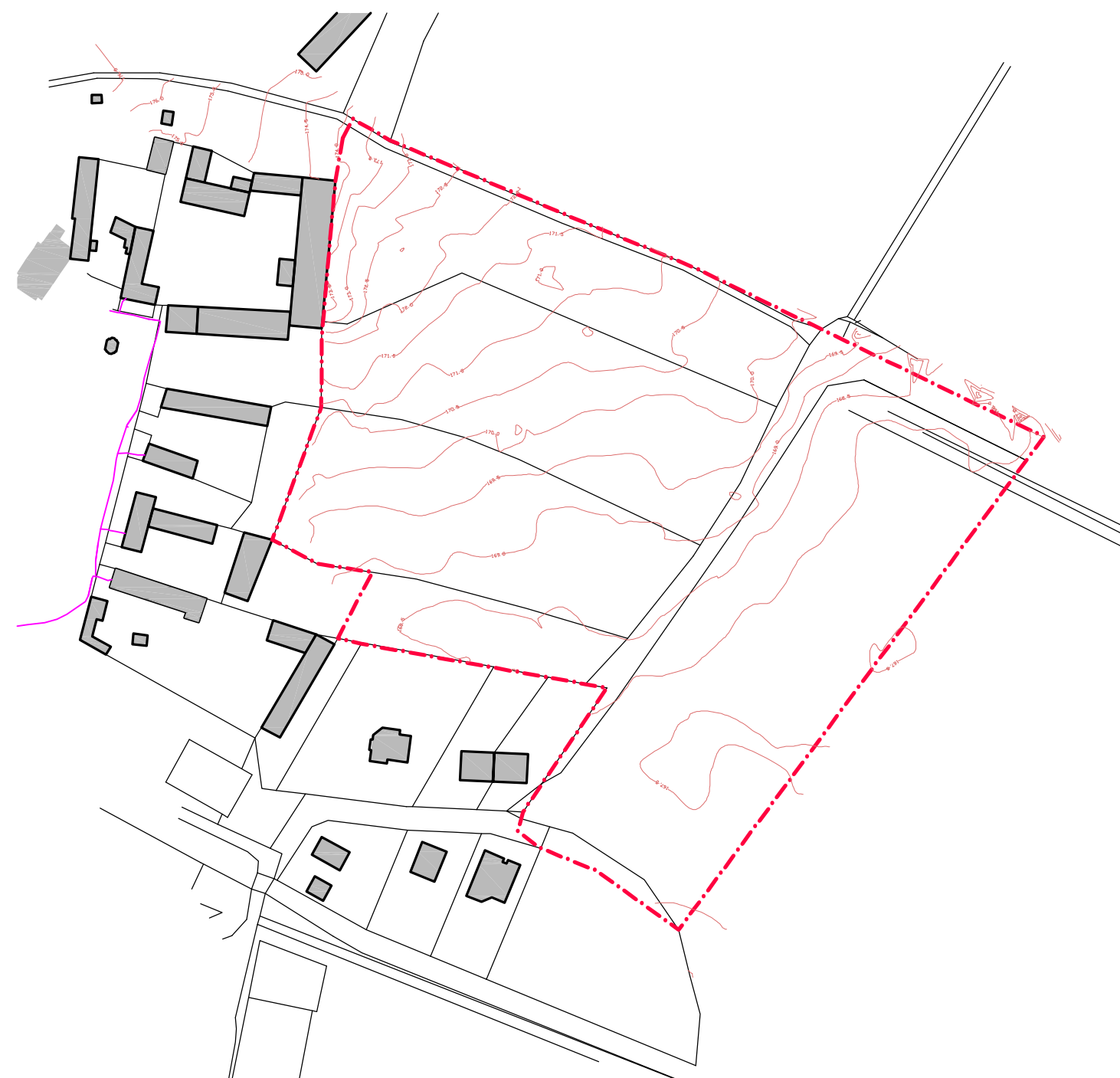
datum dokončení červenec 2014

studie
140708
01/11

1 / Průvodní zpráva

- / Usnesením č. 1/2011 byl s účinností od 22.1.2011 vydán územní plán obce Újezdec. V rámci řešení územního plánu byla navržena lokalita pro rozvoj venkovského bydlení, zahrnující plochy návrhu Z7, Z8 a plochy rezerv R3 a R4 (plochy bydlení dle § 4 vyhl. 501/2006 Sb.; bydlení venkovské; zastavěné a zastavitelné území).
- / Obec Újezdec je součástí okresu Mělník a řešená lokalita se nachází na východním okraji obce v rovinatém až mírně svažitém terénu s celkovým převýšením 7m. Jižní a západní částí lokalita navazuje na stávající zástavbu, kterou rozšiřuje ve 2 etapách o 11+19 izolovaných rodinných domů.
- / V souvislosti s lokalitou Z7 pro 11 RD byly zároveň koncepčně prověřeny lokality Z8, R3 a R4, ležící v proluce mezi plochou Z7 a původní zástavbou obce, které doplňují zástavbu o dalších 19 rodinných domů.
- / Z hlediska aktuálnosti výstavby bylo takto vymezené rozvojové území rozděleno na dvě ucelené etapy. I. etapa (dle ÚP- Z7) na pozemcích obce se napojuje na stávající místní komunikaci. Jako II. etapa (dle ÚP- Z8, R3 a R4) je vymezena část na soukromých pozemcích, které dopravně navazují.
- / Návrh Územní studie má obci usnadnit kvalifikované posouzení možností využití tohoto území a může sloužit pro vstup dalšího investora do území. Podmínkou je vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti (v souladu s odst 4 §30 SZ č.183/2006 Sb.v platném znění).
- / Smyslem územní studie je návrh takových podmínek využití území, které umožní kvalitní uspořádání zástavby, vycházející z tradičního charakteru venkovské zástavby. Záměrně komponovanou zástavbou lze vytvořit zajímavé obytné prostředí s příznivě působícími veřejnými prostory, které jsou příjemné pro pobyt.
- / Návrh využívá napojení na stávající komunikaci, procházející na jihu řešené lokality. Jednotlivé parcely jsou orientovány kolmo na komunikaci a RD jsou na pozemcích situovány v severní části, aby jižní část pozemku zůstala k volnému využití zahrady.
- / Podmínky pro využití území prostorové regulace jsou stanoveny v nezbytném rozsahu, aby zcela nebránily individuálnímu přístupu a realizaci kvalitní architektury.
- / Na druhou stranu respektováním určitého jednotícího prostorového řešení veřejných prostorů je možno předejít zcela živelné výstavbě bez ohledu na ochranu současného prostředí obce.

řešená lokalita



územní studie v obci Újezdec

zadavatel Obec Újezdec

zpracovatel homostudio s.r.o. / Jemníky 94 / 274 01 / IČ 28450001 / DIČ CZ28450001

kontakt mirka.tumova@homostudio.com / tel:737641666 / 222 222 070 / www.homostudio.cz

odpovědný projektant Ing. arch. Miroslav Tůma / autorizovaný architekt čka č. 00062 / Praha 10 / Šafránová 7 / 106 00

návrh Bc.Jiří Gulbis / Ing.arch. Mirka Tůmová/ Ing.arch. Iveta Osičková

datum dokončení červenec 2014

studie
140708
02/11

2 / základní údaje, lokalita Z7

2.1 Majetkové vztahy

vlastnické právo: I.etapa - pozemky p.č.45/24 část, 45/23 obec Újezdec
II.etapa - p.č. 45/25, 45/26 pí Kaplanínová
p.č. 45/1, 32/2 p.Košinar
p.č.268 obec Újezdec

2.2 Celkový rozsah rozvojové plochy - 3,7875 ha - I.etapa 1,5397 ha
II. etapa 2,2478 ha

plochy ZPF kultura - orná půda (v současnosti trvalé travní porosty)

2.3 Kapacita 30 RD I.etapa 11 RD II.etapa 19 RD

2.4 Průměrné výměry pozemků 979 m2 /min. 809 m2 - max. 1266 m2/

2.5 Parcelace parcely převážně obdélného tvaru v poměru 2:3

2.6 Veřejné plochy : obslužné komunikace jsou navrženy jako

obytné ulice - jednopruhové obousměrné/ š. veřejného prostoru 8-9 m

plocha pro obratiště vozidel

veřejné prostranství - plocha parkově upravené veřejné zeleně

s dětským hřištěm, pěší zkratková cesta š.3m

2.7 Dopravní systém

Převzatý z ÚP / Příjezd k lokalitě ze stávající místní komunikace

Obslužné komunikace procházejí napříč obytnou zónou převážně s oboustranným obestavěním. Z jihu je lokalita napojena na místní komunikaci, severně návrh řeší 2 propojení s obslužnou komunikací pro II.etapu .

Obytné ulice - (šířka/délka veřejného prostoru) - I.etapa 8/30m+35m, 9/205m

II.etapa 8/197+73m, 9/130m+92m

Sjízdňá vozovka je jednopruhová , obousměrná o š.4-5m

Komunikace jsou navrženy jako obytné, které nejsou vybaveny převýšenými chodníky. Kromě pojízdného pruhu jsou doplněny parkovacími pruhy o š.2-3m a pásy zeleně s uličním stromořadím.

3 / navržené využití dle ÚP

Územní plán řeší především funkční regulaci, tzn. způsob využití území.

Jen rámcově a v omezeném rozsahu je zaměřen na zásady prostorové regulace, které jsou nezbytné pro celkovou ochranu urbanistických hodnot území a krajinný ráz.

Závazné regulativy ÚP vyplývají z obecně závazné vyhlášky č.1/2011 schválené k územnímu plánu.

Pro zástavbu v řešené lokalitě byly Územním plánem obce Újezdec stanoveny konkrétně následující podmínky využití.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ÚJEZDEC

3.1 Funkční a prostorové uspořádání

Lokalita navazuje na zastavěné území obce Újezdec. Je navržena na plochách ZPF orné, které v současné době slouží jako trvalé travní porosty.

Funkční využití - v ÚP je navrže pro **plochy bydlení doplněné veřejnou zelení** .

Lokalita je situována při místní komunikaci směřující do centrální části obce Újezdec, ze které bude i dopravně obslužena. Od přilehlé MK lze vyloučit zasažení nepříznivými účinky hluku a vibrací .

ÚP v lok. předpokládá zpracování jednotného urbanistického konceptu územní studií . Vzhledem k velikosti plochy 3,8 ha je nutno vymezit veřejná prostranství o výměře min. 0,19 ha, v souladu s §7 odst 2, vyhlášky č. 501/2006 Sb.v platném znění.

Plochy pro bydlení navržené převážně izolovanými rodinnými domy budou doplněné plochami veřejných prostranství. Pro obytné plochy se požaduje řešení funkčního a prostorového uspořádání celé lokality jednotným urbanistickým konceptem - územní studií, ve vazbě na rozvojové plochy navržené ÚP/2011. Při zpracování dalších stupňů ÚPD bude nutno vycházet ze stávajících hodnot území a ze stávajícího charakteru a měřítka obytných objektů v sousedství nových lokalit (převážně izolovaná nízkopodlažní zástavba).

V území řešeném ÚS jsou zastoupeny tyto funkční plochy s aktuálními regulativy:

3.2 bydlení - rodinné domy venkovské

3.3. veřejná prostranství

3.4 zeleň na veřejném prostranství

3.5. plochy technické infrastruktury

územní studie v obci Újezdec

zadavatel Obec Újezdec

zpracovatel homostudio s.r.o. / Jemníky 94 / 274 01 / IČ 28450001 / DIČ CZ28450001

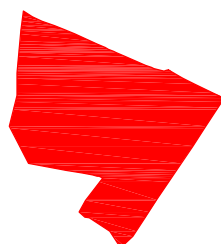
kontakt mirka.tumova@homostudio.com / tel:737641666 / 222 222 070 / www.homostudio.cz

odpovědný projektant Ing. arch. Miroslav Tůma / autorizovaný architekt čka č. 00062 / Praha 10 / Šafránová 7 / 106 00

návrh Bc.Jiří Gulbis / Ing.arch. Mirka Tůmová/ Ing.arch. Iveta Osičková

datum dokončení červenec 2014

studie
140708
03/11



3 / navržená regulace dle ÚP

3.2 BYDLENÍ - plochy pro rodinné domy venkovské (§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Hlavní využití území

§ Hlavní činností území je bydlení, v rodinných domech s plochami pozemků, které umožňují s funkcí užitkovou-pěstitelskou a chovatelskou činnost v rámci samozásobitelských potřeb, s funkcí rekreační, případně okrasnou.

Přípustné využití území, činnosti a stavby

- § bydlení v rodinných domech (klasického venkovského typu - původní venkovské usedlosti)
- § bydlení v rodinných domech izolovaných
- § stavby maloobchodu, veřejného stravování a dalších činností sloužící obsluze daného území
- § odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vyhrazeném a vlastním poz.
- § zemědělská činnost nebo chovatelství ve vlastních účelových stavbách (podnikatelská činnost nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů a norem)
- § oplocené zahrady u domů,
- § veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- § dětská hřiště,
- § plochy veřejné zeleně

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- § zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami,
- § autokempingy, tábořiště
- § veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- § veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely-radiolokační prostředky,
- § veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb,

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, plošné, funkční aj.)

- § přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu
- § výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané lokality,
- § u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo určeném pozemku,
- § architektonický tvar a výraz staveb, na které se bude vydávat stavební povolení musí být v souladu s regulací urbanisticky hodnotného území - je-li takto vymezeno na parcele jako navržený limit ÚP.

Podmínky prostorového uspořádání

- § Individuální rodinné domy klasického venkovského typu o 1 nadzemním podlaží s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím.
- § Objemové a architek. ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby.
- § U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo na vlastním pozemku.
- § **Koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění plochy).**
- § **Výšková hladina zástavby se stanovuje na 8m nad okolním terénem.**
- § **Obdélníkový půdorys.**

3.3 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (§7 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Hlavní využití území

§ Plochy veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občasného vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství a zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků.

Přípustné využití území, činnosti a stavby

- § podnikatelské činnosti určené obsluze a potřebám obyvatel sídla posilující reprezentační funkci sídla, zdůrazňující společenské význam obce a umožňující jeho lepší využívání veřejností.
- § zařízení pro reklamu a informaci
- § parterové prvky pro relaxaci, plastiky a prvky zahradní architektury,
- § vodní plochy (kašny, na vesnických návsích rybníky, požární nádrže),
- § odstavování vozidel na veřejném prostoru v místech tomu určených,
- § nezbytné liniové technické vybavení - inženýrské sítě
- § vybrané účelové komunikace - veřejné komunikace s upraveným režimem dle konkrétního účelu (zpravidla určené pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz, sloužící i pro spojení jednotlivých vlastníků se svými nemovitostmi.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- § stavby trvalého charakteru,
- § samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost,
- § samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost ve vlastních účelových stavbách
- § zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami,
- § individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích,
- § činnosti, způsobující poškození úpravy parteru nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s vymezeným přípustným využitím,
- § veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely-radiolokační prostředky,
- § v plochách EVL(Natura 200) zasahujících do veřejného prostranství činnosti v rozporu s ochranou chráněných území podle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny .

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.)

- § Úpravy stávajících objektů nesmí měnit jejich charakter a objem.
- § bezbariérové uspořádání povrchů s řešeným odvodněním
- § vybavení prostoru pěšími trasami a drobnou parterovou architekturou
- § plochy jsou doplněny stromovou a keřovou odborně udržovanou zelení,
- § inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se musí podřizovat zachování stávajících porostů.
- § Vybrané účelové komunikace - veřejné komunikace jsou bez omezení veřejně přístupné. Musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena - min. šíře 3 m (s výhybnami).
- § Podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění, doporučuje se jednostranný pás doprovodné zeleně - min. šíře 1 m pozemku.

3.4 ZELEŇ - na veřejných prostranstvích

Hlavní využití území

§ Hlavní činností území je každodenní rekreace ve veřejném prostoru, utvářeném zelení zahrnuté do kostry systému sídelní zeleně s nezbytnou údržbou, zpravidla na obecních pozemcích.

územní studie v obci Újezdec

zadavatel Obec Újezdec

zpracovatel homostudio s.r.o. / Jemníky 94 / 274 01 / IČ 28450001 / DIČ CZ28450001

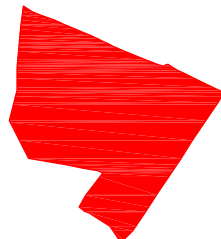
kontakt mirka.tumova@homostudio.com / tel:737641666 / 222 222 070 / www.homostudio.cz

odpovědný projektant Ing. arch. Miroslav Tůma / autorizovaný architekt čka č. 00062 / Praha 10 / Šafránová 7 / 106 00

návrh Bc.Jiří Gulbis / Ing.arch. Mirka Tůmová/ Ing.arch. Iveta Osičková

datum dokončení červenec 2014

studie
140708
04/11



3 / navržená regulace dle ÚP

Přípustné využití území, činnosti a stavby

- § plochy pro sport,
- § pasivní i aktivní rekreační pobyt,
- § trvalé bydlení správce ve stávajících objektech,
- § nezbytná odborná údržba zeleně,
- § pěší cesty,
- § cyklistické cesty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- § bydlení,
- § individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách a domcích
- § podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory,
- § výrobní, průmyslová a skladovací činnost,
- § průjezdná silniční doprava
- § ukládání technických sítí
- § v plochách EVL(Natura 200) zasahujících do veřejného prostranství činnosti v rozporu s ochranou chráněných území podle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční aj.)

- § Návrh, založení a údržba zeleně parku musí být prováděna odborně a trvale. Je nezbytné vybavení drobnou parterovou architekturou, umožňující rekreační pobyt. Plochy zeleně udržovat původními druhy domácích dřevin nebo i druhy introdukovanými, případně zahradními formami a odrůdami vegetace.
- § Zpevnování ploch je možné jen v minimální nutné míře. Inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

Podmínky prostorového uspořádání

- § Nezastavitelné území sídla, vzhledem k veřejnému významu ploch lze v odůvodněných případech umístit oplocení tato území však nesmí být součástí ploch EVL, které zasahují do veřejného prostranství.

3.5 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (§10 vyhl.č.501/2006 Sb.)

Hlavní využití území

Hlavní činností území je technické vybavení s konkrétní funkcí:

- § čistírna odpadních vod
- § trafostanice
- § základnová stanice GSM

Přípustné využití území , činnosti a stavby

- § stavby a zařízení bezprostředně související s konkrétní funkcí
- § odstavení vozidel na vlastním pozemku
- § podnikatelská činnost zabezpečující provoz a navazující svým charakterem na konkrétní
- § technické vybavení
- § konkrétní technické vybavení nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory v souladu s požadavky
- § příslušných platných právních předpisů a norem, za hranicemi PHO a jiných vymezených ochranných pásem.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- § Jiná než hlavní činnost území vyznačená indexem, je nepřipustná.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční aj.)

- § Objekty musí architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. investor resp. vlastník zařízení je povinen zajistit přiměřené ozelenění ploch.

3.6 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY dle ÚP

3.6.1 doprava

Přímý vjezd k lokalitě je ze stávající místní komunikace. Vjezd do lokality je navržen při jejím jižním okraji a je napojen na stávající místní komunikaci. Plocha lokality není limitována ochranným pásmem s možným hlukovým zatížením od automobilového provozu.

3.6.2 vodní hospodářství

zásobování pitnou vodou

Do území zasahuje vodárenská soustava firmy Veolia, na kterou je napojena i obec Újezdec. Na tuto soustavu bude napojena i navržená lokalita , která bude připojena na uliční systém prodloužením řadů ze zastavěné části obce.

Nové rozvojové plochy budou napojeny na vodovodní řad, který bude realizován v navržené komunikaci a bude dle ÚP z roku 2011 připojen na stávající systém .

odkanalizování

Návrh odkanalizování koresponduje s návrhem ÚP z roku 2011. Z hlediska velikosti obce není výhodné budovat centrální čistírnu odpadních vod ani kanalizační síť, proto je navrženo odkanalizování decentralizovaným systémem, kterým bude řešeno i odvodnění rozvojové plochy .

Každý objekt musí mít zbudovány vlastní domovní čistírny odpadních vod a přečištěné odpadní vody budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku. Další možností je zřízení kořenové čistírny odpadních vod .

Dešťové vody je nutné likvidovat na vlastních pozemcích u RD. Dešťová voda z komunikací a veřejných zpevněných ploch bude řešena pomocí navržených vsakovacích opatření podél komunikací, a to pomocí drenáže v komunikacích.

3.6.3 energetika

Výstavba celkem 30 rodinných domů si s ohledem na již dříve navržený rozvoj výstavby v návrhu územního plánu vyžádá výstavbu distribuční trafostanice a přípojky vysokého napětí v místní části obce Újezdec. Umístění trafostanice v lokalitě je navrženo u nové obytné ulice na hranici veřejné zeleně . Energetická koncepce akceptuje návrh územního plánu. Pouze umístění navržené trafostanice se v územní studii změnilo.

spoje / telekomunikace

Stávající stav telefonní sítě je vyhovující a umožňuje rozšíření místní telekomunikační sítě do rozvojové plochy.

územní studie v obci Újezdec

zadavatel Obec Újezdec

zpracovatel homostudio s.r.o. / Jemníky 94 / 274 01 / IČ 28450001 / DIČ CZ28450001

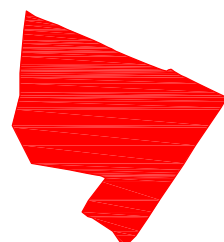
kontakt mirka.tumova@homostudio.com / tel:737641666 / 222 222 070 / www.homostudio.cz

odpovědný projektant Ing. arch. Miroslav Tůma / autorizovaný architekt čka č. 00062 / Praha 10 / Šafránová 7 / 106 00

návrh Bc.Jiří Gulbis / Ing.arch. Mirka Tůmová/ Ing.arch. Iveta Osičková

datum dokončení červenec 2014

studie
140708
05/11



4 / ÚS - Podmínky prostorového uspořádání zástavby:

4.1 Umístění staveb na pozemku určuje :

- / Zastavěnost u venkovského bydlení je limitována zástavbou hlavního objektu RD 25% plochy pozemku.
- / Výměra jednotlivých parcel je v průměru 979 m² a pohybuje se od 809 m² do 1266m²

4.2 Prostorové řešení zástavby určuje :

- / Výšková hladina zástavby: Výška 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím / s případně hospodářským zázemím
- / Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby
- / Zástavba nesmí zasahovat do prostoru dopravních rozhledových trojúhelníků

4.3 Základní proporce stavby:

- / Půdorysné vymezení RD v tradičním tvarosloví ve tvaru protáhlého obdélníku, výšková hladina zástavby je určena na 8m nad okolní terén.
- / RD tvoří rámcový objem stavby, z ní mohou být odvozeny různé varianty s přístavbami garáže, přístřešků, krytých teras, hospodářských staveb.

5/ ÚS - Regulace veřejných prostor a dopravy:

- / Základem urbanistického řešení je umístění v terénu a pohledové kvality jednotlivých parcel.
- / Vzhledem k velikosti plochy bydlení (1,569ha) je nutno vymezit veřejná prostranství o výměře cca 0,19 ha, v souladu s § 7 odst 2, vyhlášky č. 501/2006 Sb. Je navržena plocha veřejné zeleně s dětským hřištěm v centru zástavby.
- / Dopravní systém je převzatý z ÚP, tedy příjezd k lokalitě z jihu ze stávající místní komunikace. Obytná ulice v I.etapě prochází severojižním směrem obytnou zónou a je ukončena obratištěm pro automobily. Zároveň umožňuje napojení na budoucí obslužnou komunikaci v rozvojové ploše II.etapy.
- / Navržené obytné ulice jsou jednopruhové obousměrné, s šířkou veřejného prostoru 8-9 m. Obytné ulice mají šířkové profily rozdělené na pojízdný a parkovací s pásem zeleně.
- / Celkový počet parkovacích míst v obytné zóně v přilehlých parkovacích pruzích odpovídá počtu RD, odstavná stání musí být vymezena na vlastním pozemku u RD.

6 / ÚS - Plošné využití území - parcelace

- / Studie navrhuje využití v celé lokalitě pro izolovanou rodinnou zástavbu, tedy s převažující funkcí bydlení, které tvoří hlavně stavby a zařízení pro rodinné bydlení venkovského charakteru, s odstavením a garážováním vozidel na vlastním pozemku. Hlavním principem utváření zástavby je orientování objektů rodinných domů kolmo k obytné ulici na severní části pozemku. Tím dochází k možnosti využití jižní části pozemku pro zahradu. Návrh rovněž vytváří příjemný uliční prostor obytné ulice s podélným parkovacím stáním.

Navržená parcelace:

- / Jednotlivé rodinné domy jsou převážně navrženy v základní hmotě 8x16m, kterou lze modifikovat až na objekty do tvaru L při respektování max. zastavěné plochy odvozené z celkové plochy pozemku a přípustné zastavěnosti do 25% plochy.
- / Jako výchozí podklady pro grafické zpracování sloužilo geodetické zaměření pozemku v digitální podobě, Územní plán obce Újezdec.
- / Výměry stavebních parcel v m²

číslo výměra v m²

1	992	12	1075
2	912	13	1250
3	914	14	948
4	944	15	896
5	1266	16	883
6	1261	17	1022
7	809	18	1023
8	810	19	903
9	815	20	1067
10	1090	21	903
11	1071	22	846
		23	853
		24	1090
		25	1080
		26	1160
		27	820
		28	843
		29	856
		30	1091

	výměra celkem:	výměra pro zástavbu RD:	veřejná prostranství a zeleň:
I.etapa	15 397m ²	10 884m ² / 70,7%	2 593m ² / 16,8%
II.etapa	22 478m ²	18 609m ² / 82,8%	3 869m ² / 17,2%

územní studie v obci Újezdec

zadavatel Obec Újezdec

zpracovatel homostudio s.r.o. / Jemníky 94 / 274 01 / IČ 28450001 / DIČ CZ28450001

kontakt mirka.tumova@homostudio.com / tel:737641666 / 222 222 070 / www.homostudio.cz

odpovědný projektant Ing. arch. Miroslav Tůma / autorizovaný architekt čka č. 00062 / Praha 10 / Šafránová 7 / 106 00

návrh Bc.Jiří Gulbis / Ing.arch. Mirka Tůmová/ Ing.arch. Iveta Osičková

datum dokončení červenec 2014

studie
140708
06/11

7 / Podmiňující investice a podmínky realizace

7.1 Místní komunikace:

- / jsou vymezeny jako obousměrné, umožňující budoucí propojení tak, aby byly průjezdné a v parametrech zajišťující bezproblémovou obsluhu nové obytné zástavby, zejména příjezd vozů komunálního odpadu a hasičů nebo sanitek.
- / Obytné ulice situované ve veřejném prostoru šířky 8 a 9 m jsou navrženy jako obousměrné jednopruhé s jízdním pruhem š.5m, rozšířené o parkovací pruhy se stromořadím. Příležitostné parkování je umožněno po jedné straně ulice v pásu uliční zeleně, jinak se parkování a odstavné stání s garážemi předpokládá v rámci vlastních pozemků.
- / Obytnou ulici je doporučeno realizovat z vodopropustné betonové dlažby, s parkovacím stáním ze zatravnovací dlažby.
- / Vjezdy k rodinným domům jsou v obytné ulici vyznačeny jen jako doporučené.
- / Dopravní značku s názvem obce je potřebné přesunout až na okraj navržené lokality.

7.2 Veřejná zeleň

- / Vzrostlá zeleň je důležitá pro zapojení zástavby do okolní krajiny a pro celkové krajinné panorama, neměla by však narušovat výhledy do okolí.
- / V prostoru dětského hřiště dotváří parková zeleň veřejné prostranství.

7.3 Inženýrské sítě:

7.3.1 Zásobení el. Energii

V lokalitě musí být v souladu s ÚP zajištěna výstavba distribuční trafostanice a přípojky vysokého napětí. Situování TS je na veřejném prostranství při okraji veřejné zeleně.

7.3.2 Zásobování pitnou vodou

Do území zasahuje Středočeská vodárenská soustava, na kterou je obec Újezdec napojena. Na obecní vodovod bude napojena i navržená lokalita obytné zástavby. Pro zásobování zástavby pitnou vodou bude provedeno připojení na stávající vodovodní řád, prodloužením uličních řadů do nové obslužné komunikace.

Nárůst počtu obyvatel připojených na obecní vodovodní systém nevyvolá nutnost rozšíření kapacity stávajících vodních zdrojů.

Pro požární účely je koncepce dána zpracovaným ÚP z roku 2011. Pro řešené území je zdrojem stávající vodní nádrž, jejíž obsah odpovídá požadavkům ČSN 73 0873. Dimenze vodovodních řadů postačí pro přívod potřebného množství požární vody a umožňuje osazení požárních hydrantů v maximální vzdálenosti 120m.

7.3.3 Zásobování plynem

V řešeném území není navrhováno zásobování plynem.

7.3.4 Kanalizace

Každý objekt musí mít zajištěnu vlastní domovní čistírnu odpadních vod a přečištěné odpadní vody likvidovat vsakem na vlastním pozemku. Další možnou variantou likvidace odpadních vod je realizace kořenové čistírny.

Dešťové vody v lokalitě bude nutno podchycovat u jednotlivých objektů (domovní dešťové nádrže) a likvidovat je na vlastních plochách.

7.3.5 Veřejné osvětlení

Kabelové trasy VO lze napojit z místní komunikace a vést podél navržené komunikace obytnou zónou. V lokalitě navrhuje studie rozmístění 2 stožárů VO v I.etapě a 4 stožárů VO ve II. etapě.

7.3.6 Telekomunikace

Do dané lokality se navrhuje rozšíření místní telekomunikační sítě. V lokalitě budou vybudovány účastnické rozvaděče, ze kterého budou napojeny jednotlivé účastnické stanice.

územní studie v obci Újezdec

zadavatel Obec Újezdec

zpracovatel homostudio s.r.o. / Jemníky 94 / 274 01 / IČ 28450001 / DIČ CZ28450001

kontakt mirka.tumova@homostudio.com / tel:737641666 / 222 222 070 / www.homostudio.cz

odpovědný projektant Ing. arch. Miroslav Tůma / autorizovaný architekt čka č. 00062 / Praha 10 / Šafránová 7 / 106 00

návrh Bc.Jiří Gulbis / Ing.arch. Mirka Tůmová/ Ing.arch. Iveta Osičková

datum dokončení červenec 2014

studie
140708
07/11



**1. Hlavní výkres
s urbanistickým řešením
m 1:1000**

LEGENDA	
	hranice řešeného úz . / etap
	označení parcely
	výměra parcely
	kóty pozemků
	soukromé zahrady
	veřejná zeleň
	uliční zeleň / pěší prostupy
	dětské hřiště
	navržené stromy - orientační umístění
	navržené RD - doporučené umístění
	stávající objekty
	doporučený vjezd na parcelu
	obytné ulice š.8-9 m
	stožár veřejného osvětlení
	trafostanice



územní studie v obci Újezdec

zadavatel Obec Újezdec

zpracovatel homostudio s.r.o. / Jemníky 94 / 274 01 / 4Č 28450001 / DIČ CZ28450001

kontakt mirka.tumova@homostudio.com / tel:737641666 / 222 222 070 / www.homostudio.cz

odpovědný projektant Ing. arch. Miroslav Tůma / autorizovaný architekt čka č. 00062 / Praha 10 / Šafránová 27 / 106 00

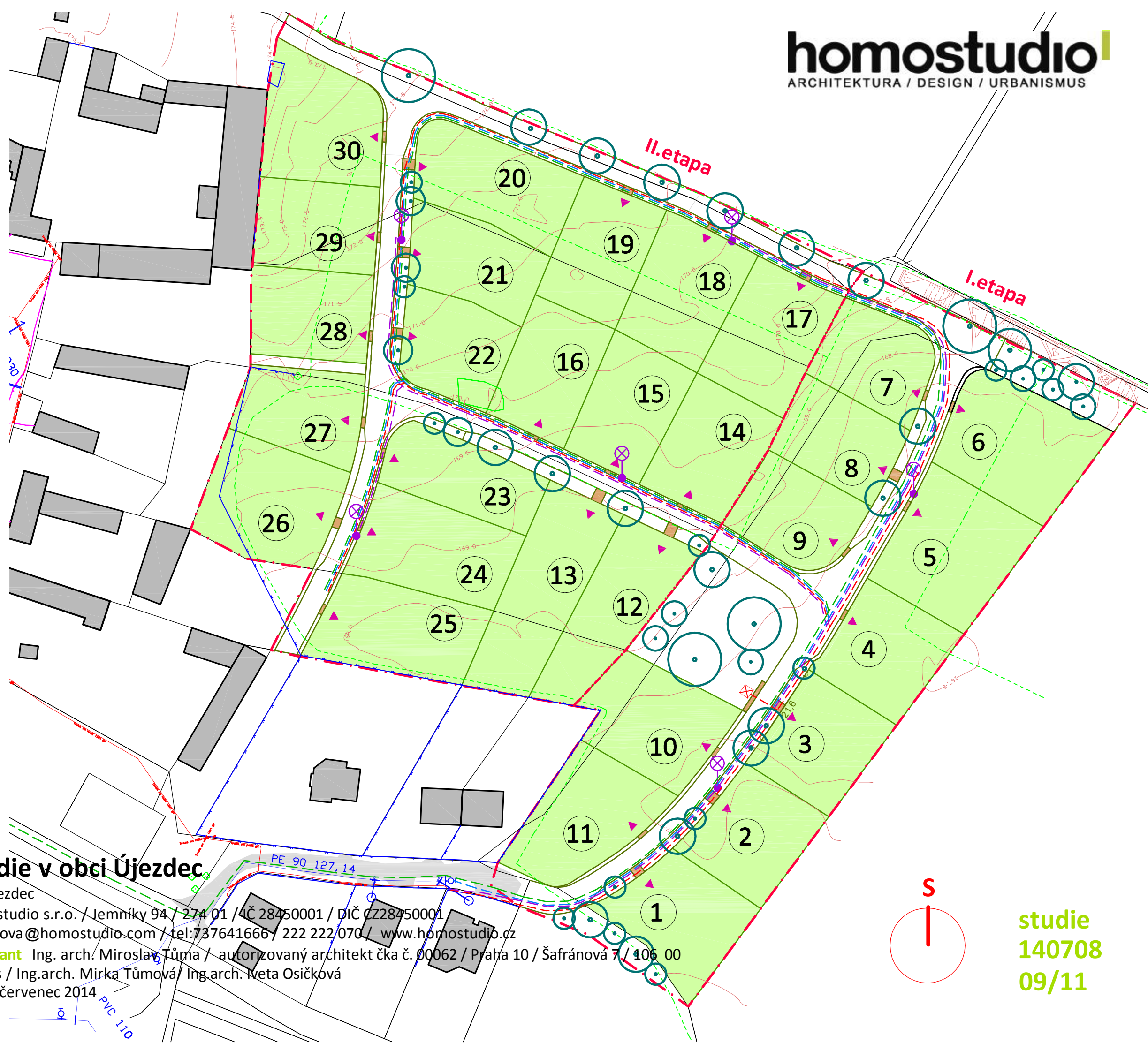
návrh Bc. Jiří Gulbis / Ing. arch. Mirka Tůmová / Ing. arch. Iveta Osíčková

datum dokončení červenec 2014

**studie
140708
08/11**

2. Technická infrastruktura
m 1:1000

LEGENDA		
stav	návrh	
— · — · —		hranice řešeného území/etap
	◀	doporučený vjezd na parcelu
	— · — · —	telekomunikace
	— · — · —	vodovod
	— · — · —	elektrorozvody NN
	⊠	trafostanice
	— · — · —	veřejné osvětlení
	⊙	stožár veřejného osvětlení



územní studie v obci Újezdec

zadavatel Obec Újezdec

zpracovatel homostudio s.r.o. / Jemníky 94 / 274 01 / 4Č 28450001 / DIČ CZ28450001

kontakt mirka.tumova@homostudio.com / tel: 737641666 / 222 222 070 / www.homostudio.cz

odpovědný projektant Ing. arch. Miroslav Tůma / autorizovaný architekt čka č. 00062 / Praha 10 / Šafránová 7 / 406 00

návrh Bc. Jiří Gulbis / Ing. arch. Mirka Tůmová / Ing. arch. Iveta Osičková

datum dokončení červenec 2014

studie
140708
09/11

3. Dopravní infrastruktura
m 1:1000

LEGENDA	
	hranice řešeného území/etap
	obytná ulice 1 pruhová obousměrná - š.8-9 m
	veřejná zeleň
	uliční zeleň
	navržené stromy - orientační umístění
	doporučený vjezd na parcelu



územní studie v obci Újezdec

zadavatel Obec Újezdec

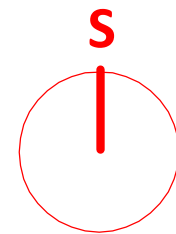
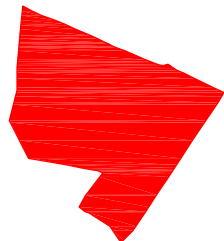
zpracovatel homostudio s.r.o. / Jemníky 94 / 274 01 / 4Č 28450001 / DIČ CZ28450001

kontakt mirka.tumova@homostudio.com / tel: 737641666 / 222 222 070 / www.homostudio.cz

odpovědný projektant Ing. arch. Miroslav Tůma / autorizovaný architekt čka č. 00062 / Praha 10 / Šafránová 7 / 106 00

návrh Bc. Jiří Gulbis / Ing. arch. Mirka Tůmová / Ing. arch. Iveta Osíčková

datum dokončení červenec 2014



studie
140708
10/11



územní studie v obci Újezdec

zadavatel Obec Újezdec

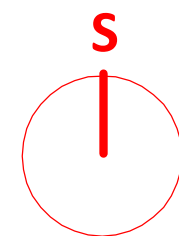
zpracovatel homostudio s.r.o. / Jemníky 94 / 274 01 / IČ 28450001 / DIČ CZ28450001

kontakt mirka.tumova@homostudio.com / tel:737641666 / 222 222 070 / www.homostudio.cz

odpovědný projektant Ing. arch. Miroslav Tůma / autorizovaný architekt čka č. 00062 / Praha 10 / Šafránová 7 / 106 00

návrh Bc.Jiří Gulbis / Ing.arch. Mirka Tůmová/ Ing.arch. Iveta Osičková

datum dokončení červenec 2014



studie
140708
11/11