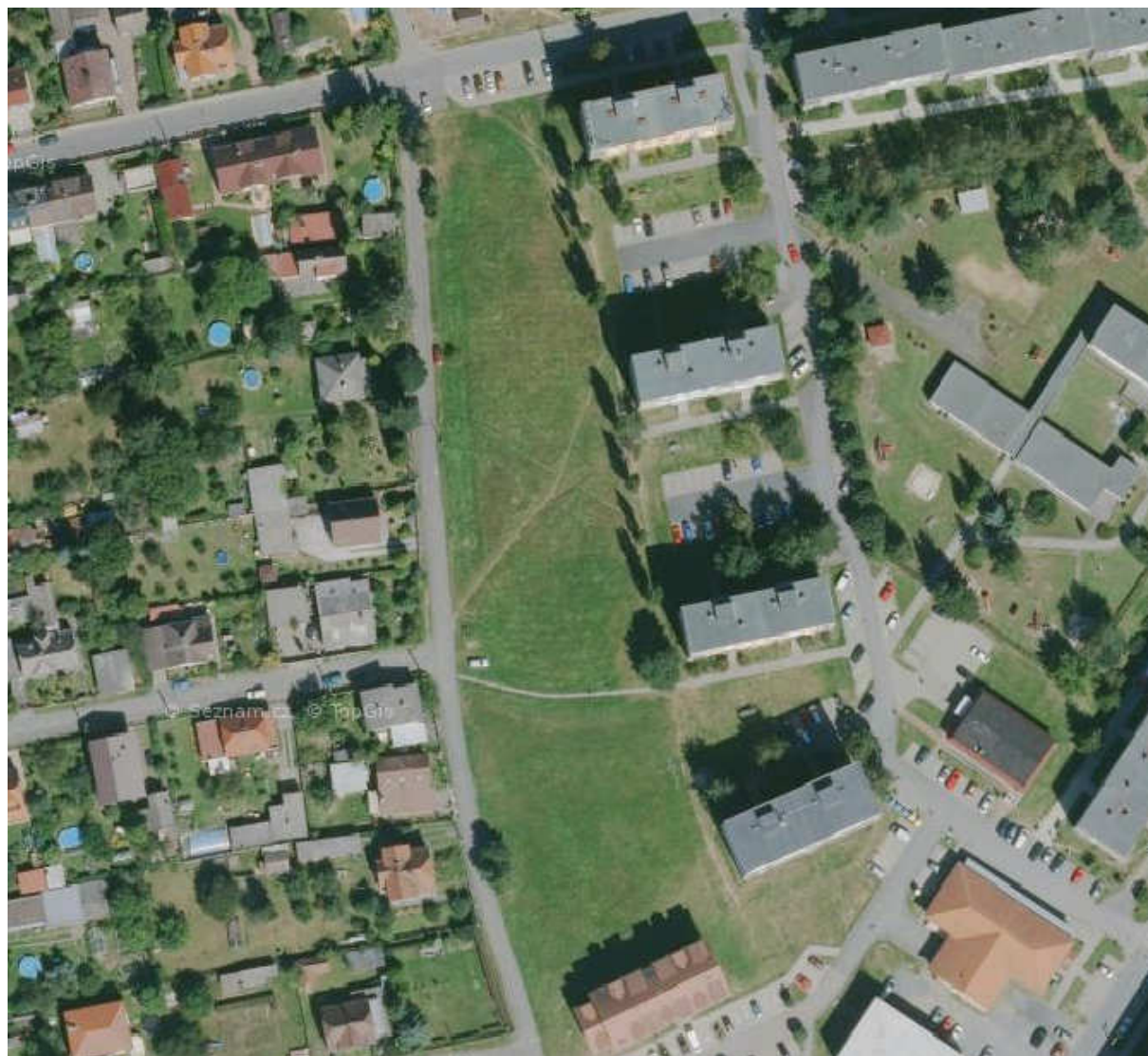


ÚZEMNÍ STUDIE KAZNĚJOV PLOCHA P1



ZPRACOVATEL PROJEKTU:

RD PROJECT & PARTNERS, s.r.o. , Dolní Moravice 45, 795 01 Dolní Moravice

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. Stanislav Pecha, č. ČKAIT 1201324

KONTROLOVAL: Ing. arch. Miloslav Tempír

.....

RAZÍTKO

Listopad 2019

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE:

1 Průvodní část.....
2 vymezení řešeného území.....
3 Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.....
4 prověření způsobu dopravní obsluhy řešeného území a napojení na rozvody inženýrských sítí.....
5 vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD.....
6 údaje o splnění zadání územní studie.....
7 komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.....

VÝKRESOVÁ ČÁST:

C1 - SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:1000
C2 - VÝKRES KOMPLEXNÍ ŘEŠENÍ	1:500
C3 - SITUACE - DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	1:500
C4 - SITUACE - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	1:500

textová část

1) Průvodní část

Cílem územní studie je prověřit možnost využití vymezených ploch v souladu s požadavky platného ÚP Kaznějov, dále prověření územních podmínek ochrany hodnot území, řešení urbanistické koncepce, prostorové uspořádání s koncepcí veřejné infrastruktury a zeleně. Hlavním cílem je řešení struktury zástavby (urbanistické řešení), včetně dopravní a technické obsluhy území. Územní studie bude řešit umístění veřejné infrastruktury (dopravní a technické, občanského vybavení i veřejných prostranství), členění území a prostorové uspořádání a architektonický vzhled zástavby.

Název: ÚZEMNÍ STUDIE KAZNĚJOV“PLOCHA P1“

Pořizovatel: Bydlení u Plzně s.r.o., IČ : 08068950, Švestková č. ev. 33, 332 02, Starý Plzenec

Místo stavby: Kaznějov, k. ú. Kaznějov, plocha dle ÚPD: P1

Zpracovatel studie:

RD Project & Partners, s.r.o. Dolní Moravice 45, 795 01, Dolní Moravice

Zodpovědný projektant : Ing. Stanislav Pecha, č. ČKAIT 1201324

Kontroloval: Ing. arch. Miloslav Tempír

2) vymezení řešeného území

Zájmové území řešené touto územní studií se nachází v zástavbě tvořící převážně rodinné domy jednopodlažní s podkrovím se sedlovou střechou, třípodlažní a šestipodlažní bytové domy se sedlovou střechou a rovnou střechou. Toto území je vymezeno v ÚPD Kaznějov jako plocha, ve které je podmínkou pro rozhodování o změnách v území schválená územní studie. Předmětná plocha územní studie je určena z části jako plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň a z části jako plocha bydlení – bytové domy.

Dle územního plánu Kaznějov, který nabyl účinnosti 14. 03. 2018, se zájmové území nachází v ploše (BH) - plochy bydlení – bytové domy a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, jedná se o plochu přestavby P1.

Dotčenými pozemky studie jsou parc. č. 426/144, 426/150, 426/148, 426/145, 426/147, 426/16, 426/155, 426/156, 426/158, 426/157, 426/2, 426/159, 426/140, 426/174 jako plocha veřejné zeleně a parc. č. 426/149, 426/141, 426/174, 426/13, 426/161 jako dopravní koridor (nové komunikace a nové parkovací stání – vegetační dlažba a nové chodníky) a parc. č. 426/84, 426/146, 426/109 a 426/110 jako plocha bydlení v bytových domech.

3) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Územní studie prověřila možnosti výstavby. Z hlediska prostorového uspořádání a velikosti území je možná výstavba 3 bytových domů při zachování míry zastavěnosti, odstupových vzdáleností a kultury budoucího bydlení. Vzhledem k výšce okolní výstavby je možné realizovat 4 patrové bytové domy. Bytové domy budou zpřístupněny z ulice Rybnická. Prostor umožňuje vybudování

dostatečného počtu parkovacích míst dle ČSN a zachování dostatečné míry zeleně. Na bytovou výstavbu bude navazovat plocha veřejné zeleně, v jejíž části při ulici Drahotínská vznikne malé dětské hřiště.

4) prověření způsobu dopravní obsluhy řešeného území a napojení na rozvody inženýrských sítí

Dopravní obsluha území bude řešena ze stávajících komunikací. Území se nachází uprostřed zástavby a dopravní obslužnost je vyřešena stávajícími komunikacemi. Napojení na rozvody inženýrských sítí nevyžaduje budování nových sítí, ale vzhledem k poloze objektů bude řešeno pomocí přípojek ke stávajícím inženýrským sítím.

5) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Navržené využití je v souladu s ÚPD na ploše určené pro bydlení v bytových domech, kde je určena max. zastavěná plocha bydlení u bytových domů 30%, výška bytových domů dle územní studie. Územní studie určuje výšku bytových domů 4 patra. Bezprostředně s lokalitou a budoucí výstavbou sousedí bytové domy o 6 patrech a dále směrem na jih stojí bytový dům o 3 patrech s obytným podkrovím. Výška 4 patra tedy plynule naváže na okolní zástavbu. Vytápění bytových domů a občanské vybavenosti v lokalitě bude využíván centrální zdroj tepla. Plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň a v severní části lokality bude umístěno dětské hřiště.

6) Údaje o splnění zadání územní studie

Jsou splněny zadání územní studie, zejména stanovení možné kapacity území pro předpokládaný účel využití a návrh urbanistického členění lokality, včetně ověření možností výškového členění zástavby v lokalitě. Dále jsou prověřeny možnosti dopravní obslužnosti a napojení na technickou infrastrukturu včetně návrhu řešení.

7) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Urbanistická koncepce

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako lokality pro hodnotné bydlení. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu a bezproblémové dopravní a pěší napojení na město.

Limity využití území

Limity využití území jsou patrné v grafické části této územní studie. Územní studií se navrhuje tři bytové domy s max. 4. NP.

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je znázorněna v grafické části této územní studie. V ploše BH se nachází bytové domy s příslušným počtem parkovacích stání. Na tuto plochu pak navazuje plocha veřejné zeleně, v jejíž severní části je malé dětské hřiště přístupné z ulice Drahotínská.

Dopravní infrastruktura

Lokalita je uvnitř města a je přístupná po stávajících komunikacích. U dotčených pozemků se nachází příjezdové komunikace a tím je celá lokalita již napojena na stávající dopravní infrastrukturu. Od nových bytových domů budou vybudovány přístupové chodníky, které budou napojeny na nové parkovací stání navazující na stávající komunikaci. Řešené obslužné komunikace u domů budou mít opatření umožňující pohyb osob se sníženou schopností pohybu dle vyhl. Č.398/2009 Sb.

Počet parkovacích stání u bytových domů bude vyhovovat min požadavku dle ČSN, tak jak je zobrazeno v grafické části studie.

Technická infrastruktura

Z hlediska technické infrastruktury bude využita současná existující infrastruktura a objekty budou vzhledem k umístění napojeny dílčími přípojkami bez nutnosti budování hlavních řadů. Objekty budou napojeny na elektřinu, vodovod, kanalizaci a vytápěny budou místním teplovodem. Dešťové vody budou řešeny vsakováním na pozemku s regulovaným přepadem do jednotné kanalizace.

Technická infrastruktura – vodní hospodářství

Bytové domy budou napojeny na přípojky vodovodu, který vede v ulici Rybnická. Není tedy potřeba budovat zvláštní vodovodní řád. Splašky budou svedeny kanalizačními přípojkami do revizních šachet a odtud do místní kanalizace.

Dešťové vody ze žlabů bytových domů a parkovacích ploch budou svedeny střešními svody a potrubím do dílčích revizních šachet a odtud do vsakovacích objektů s regulovaným přepadem do místní jednotné kanalizace.

Technická infrastruktura – energetika, plynovody

Bytové domy budou vytápěny místním teplovodem a napojeny přípojkami teplovodu z páteřního vedení. Přípojky budou ukončeny v technické místnosti objektu výměňkovou stanicí.

Technická infrastruktura – energetika – zásobování el. energií a spoje

V blízkosti nových objektů budou přivedeny přípojky NN elektřiny, které bude realizovat společnost ČEZ samostatným řízením. Přípojky budou ukončeny v přípojných elektro skříních. Ze skříní bude vedeno domovní vedení NN elektřiny zemním kabelem do prostoru hlavního rozvaděče v objektech.

Veřejné osvětlení a rozvody

Veřejné osvětlení bude tvořeno běžnými pouličními lampami s technologií LED. Napojení na NN elektřinu bude řešeno zemním kabelem na stávající vedení.

Odpadové hospodářství

Komunální odpad produkovaný při užívání bytových domů bude skladován v určených nádobách a pravidelně odvážen na skládku komunálního odpadu. Místa pro umístění určených nádob budou dána projektovou dokumentací.

Občanské vybavení

V bezprostředním okolí je dostatečná občanská vybavenost. Na okraji lokality je prodejna Coop, pošta a mateřská školka. Město Kaznějov disponuje kompletní a dostatečnou občanskou vybaveností.

Etapizace

Vlastní výstavba bude prováděna ve dvou etapách. V první etapě budou realizovány 2 bytové domy s příslušným parkováním a ve druhé etapě bude realizován 3 bytový dům.