

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z3-7_{A, B}- KOZMICE



10/2015

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z3-7 A, B KOZMICE, K.Ú. KOZMICE

TEXTOVÁ ČÁST

OBJEDNATEL

OBEC KOZMICE,
KOZMICE 12
257 25 KOZMICE

ZPRACOVATEL

FOGLAR ARCHITECTS
PRAHA 4, KUBIŠTOVA 1101/6,
140 00 Praha 4
IČ 66473021,

ing. akad.arch. Petr Foglar
č.autorizace ČKA č. 02 667,
obor autorizovaný architekt bez rozlišení oboru
ing.arch.Zuzana Foglarová
ing.arch. Vojtěch Hromek
ing. arch. Markéta Sedlová

POŘIZOVATEL:

OBECNÍ ÚŘAD KOZMICE
KOZMICE 12, 257 25 KOZMICE ,
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon
územně plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 sb.

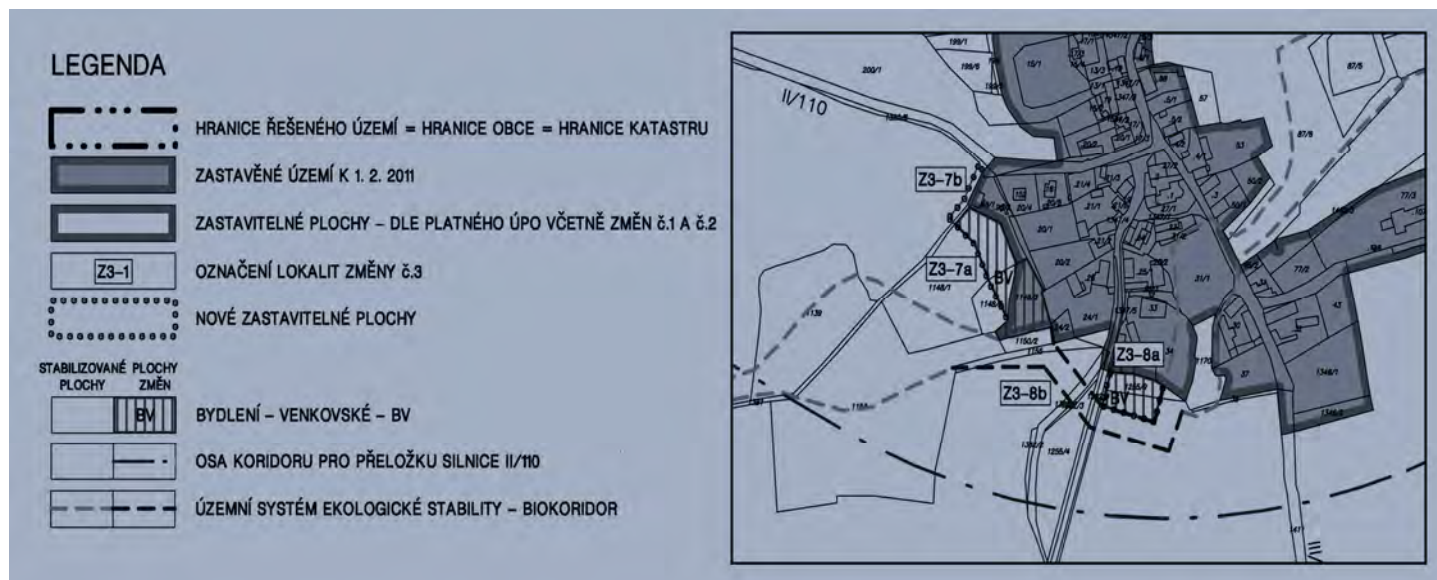
DATUM ZPRACOVÁNÍ:

10 - 2015

SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

- ÚPO Kozmice- změna č.3
- Údaje Katastru nemovitostí
- Zadání územní studie
- Konzultace záměru stavby 1 RD s majiteli pozemku

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY



VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ -LOKALITA Z3-7-SE NACHÁZÍ NA JIHOZÁPADNÍM OKRAJI SÍDLA KOZMICE (VIZ VÝŠE VÝŘEZ ZMĚNY Č.3 ÚPO KOZMICE).

Dotčené pozemky jsou dle KN: č. 1148/1, 1148/2, 1148/3, 1148/4, 1381, v k.ú. Kozmice (viz příložené informace z katastru nemovitostí)

TABULKA DOTČENÝCH POZEMKŮ:

POZEMEK PARC. Č.	K.Ú KOZMICE	VÝMĚRA POZEMKU CELKEM (M2)	VLASTNICTVÍ	DRUH POZEMKU	DALŠÍ ZPŮSOB OCHRANY
1148/1	č.k.ú.529940	7341	Jan a Barbora Banýrovi	orná půda	-
1148/2	č.k.ú.529940	1440	Jan a Barbora Banýrovi	ostatní plocha	-
1148/3	č.k.ú.529940	2010	Jan a Barbora Banýrovi	zahrada	-
1148/4	č.k.ú.529940	784	Josef a Jitka Chmelovi	orná půda	-
1381	č.k.ú.529940	1618	obec Kozmice	ostatní plocha	-

Územním plánem obce stanovená podmínka na zpracování územní studie byly po oddělení a připojení pozemku č.1148/4 k sousednímu RD (98/1) a současně po konkretizaci záměru majitelů zbývajících částí řešené lokality na stavbu pouze 1 rodinného domu jediným formálním důvodem pro zpracování této dokumentace.

ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ: ZASTAVITELNÁ PLOCHA LOKALITY Z3-7A DLE ÚPO KOZMICE,
výměra řešených pozemků: 0,35 ha;
lokalita Z3-7b zůstává beze změny pouze s možností zpevnění stávající příjezdové cesty k jednomu budoucímu rodinnému domu

MÍSTO STAVBY: k.ú. Kozmice (671851)
Obec: Kozmice, okres: Benešov, kraj: Středočeský

POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, DOSAVADNÍ VYUŽITÍ, DOSAVADNÍ ZASTAVĚNOST ÚZEMÍ:

pozemek 1148/3 je veden jako součást zastavěného území obce (BV-bydlení venkovské-stav), u zbytku se jedná z pohledu katastru o dosud nezastavěnou lokalitu (orná půda, ostatní plocha, dle ÚPO BV-bydlení venkovské-návrh) obklopenou ze 2 stran zastavěným územím obce, ze 2 stran přírodním zázemím (orná půda). Pozemek 1148/4 je již oddělen a oplocen plotem a slouží jako zahrada k přilehlému rodinnému domu (98/1), čímž je již de facto přičleněn do zastavěného území. Záměrem je umístění stavby pouze 1 RD ve zbývající části lokality.

2. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Řešené území je součástí zastavitelných ploch dle platné Změny č. 3 ÚPO Kozmice, návrh řešení je v souladu s Územním plánem obce, územní studie se zabývá především lokalitou Z3-7a, lokalita Z3-7b je řešena pouze možným zpevněním stávajícího příjezdu k pozemku 1 RD (šířka zpevněné části komunikace 2,5m, celková možná šířka průjezdu 3m). Pozemek lemuje stávající stavební pozemky s rodinnou zástavbou. Řešené území se nachází na plochách bydlení - venkovské (BV), které byly vymezeny změnou č. 3.

Regulativy platného ÚPO upravujícími prostorové uspořádání plochy jsou:

Bydlení – venkovské – BV

hlavní využití

- *bydlení v rodinných domech*

přípustné využití

- *zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou*
- *veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších cest a ploch okrasné a rekreační zeleně*
- *stavby zahradní architektury (např. altán, bazén a pod.)*
- *stavby pro chov hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu*

podmíněně přípustné využití

- *podmínkou využití území v lokalitách Z3-1, Z3-2b, Z3-7a, Z3-8a, řešených změnou č. 3 ÚPO, je prokázání splnění hygienických limitů, před samotnou realizací staveb (hluk z dopravy)*
- *podmínkou využití území v lokalitách Z3-1, Z3-7ab, Z3-8a, řešených změnou č. 3 ÚPO, je prokázání, že stavební činnost neovlivní negativně stávající krajinné prvky v navazujícím území*
- *umístění drobných podnikatelských aktivit na základě prokázání, že tyto nevytvářejí ani do budoucna možnost narušení pohody bydlení*

nepřípustné využití

- *veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím*
- *nové stavby pro rodinnou rekreaci*

podmínky prostorového uspořádání

- *Výšková hladina zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví*
- *minimální velikost pozemku u nové zástavby je 800 m²; tato výměra bude dodržena i při dělení existujících pozemků*
- *zastavěnost pozemku včetně zpevněných ploch je max. 25%*
- *parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku*
- *likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku*

3. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

- Odstup zástavby od sousedních stavebních parcel na východním okraji řešené plochy je územní studií stanoven min. 3m
- Územní studie vymezuje plochu pro umístění- na vzniklém pozemku bude umístěna stavba 1 RD. Na ploše vymezené k zastavění lze umístit doplňkové stavby s podmínkou, že zastavěná plochy každého z nich bude menší než u hlavní stavby RD, jako je např. garáž, stodola, hospodářské objekty apod.

údaje o dodržení obecných požadavků na využití území:

navržené řešení je v souladu s vyhláškou o obecných technických požadavcích na výstavbu (tato dokumentace neřeší umístění RD - ve výkresové části je umístění pouze orientační; nádoba na odpady bude v oplocení RD. Z důvodu parametrů příjezdové komunikace lze odstavná stání řešit výhradně na oddělovaném pozemku vymezeném k zástavbě RD.

údaje o splnění požadavků dotčených orgánů:

Jedná se o dokumentaci Územní studie, jejíž cílem je naplnění podmínky vyplývající z platné územně plánovací dokumentace, přestože se od doby vydání změny č. 3 výrazně změnily možnosti řešení urbanistické koncepce tohoto území, které vedly k podmínce zpracování ÚS, tato podmínka však trvá. V současné době se ÚS řeší záměr výstavby pouze 1 rodinného domu a ponechání pozemkově oddělené, již oplocené zahrady, náležející k RD sousednímu (tento není součástí řešené plochy, leží mimo řešené území).

Územní studie přebírá dohodnuté závěry v rámci projednané změny č. 3 ÚPO.

Případné další požadavky dotčených orgánů, které vyplynou z projednání, mohou být s ohledem na jejich oprávněnost do ÚS zapracovány.

Územní studie nebude sloužit jako podklad pro změnu ÚPO.

4. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Pokud budou dodrženy podmínky stanovené v bodech 2. a 3. nebude mít navrhované řešení žádný negativní vliv na hodnoty a charakter území. Nedojde k významnému ovlivnění odtokových poměrů v území. Územní studií je zajištěna ochrana prvků územního systému ekologické stability. Navrhované řešení je negativně neovlivňuje, ani se jich nedotýká.

5. DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB

Dokumentace je řešena dle požadavků objednatele, účelem je možnost budoucího umístění RD. Jedná se o plánovanou novostavbu jednoho rodinného domu na pozemku, který vznikne oddělením z parcel 1148/1, 1148/2 a následným sloučením s parcelou 1148/3. Pozemek 1148/4 slouží jako zahrada a územní studie pouze potvrzuje jeho funkci. Část parcely 1381, sloužící jako příjezd k pozemku 1RD, může být částečně nebo úplně zpevněna pro snadný příjezd k rodinnému domu (návrh povrchu není předmětem řešení). Dále pod touto cestou budou zbudovány přípojky inženýrských sítí.

6. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ, PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ UMÍSTĚNÍ STAVEB

Pro umísťování staveb na navržených nových pozemcích platí zásady obecných technických podmínek pro výstavbu ve znění ustanovení stavebního zákona.

Doplňkové objekty drobných staveb, které plní doplňkovou funkci k stavbě hlavní (hlavní stavbou na území je rodinný dům) mohou být umístěny kdekoli v zastavitelné části pozemku. Tyto objekty budou umísťovány podle potřeby individuálně.

Umísťovaný rodinný dům bude mít maximální podlažnost 1NP + podkroví, tvarové řešení bude předmětem jeho projektové přípravy- PSP (projekt pro stavební povolení).

Může být podsklepen, v projektové přípravě území je však doporučeno provedení hydrogeologického průzkumu z důvodu blízkosti potoka.

7. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Tato územní studie zachovává napojení budoucího pozemku po stávající příjezdové cestě a v délce vytyčené lokality Z3-7b ji navrhuje ke zpevnění v šířce 2,5m k navrhovanému stavebnímu pozemku pro 1 RD, šíře profilu ostatní plochy- ostatní komunikace dle výpisu z kat. nemovitostí je širší (průjezd o šířce 3m je zajištěn).

Napojení řešené lokality na rozvody el. energie bude zajištěno připojením na stávající síť vedoucí při severní hranici řešeného území. Napojení bude vedeno podzemním kabelem.

Zásobování pitnou vodou bude zajištěno zbudováním studny přímo na řešeném pozemku.

V obci není splašková kanalizace (budoucí úsek splaškové kanalizace bude vybudován pod příjezdovou cestou lemující severní část území)- pro likvidaci splaškových vod do doby, než bude zajištěno odkanalizování do centrální ČOV, bude pomocí jímky na vyvážení, případně formou domovní ČOV.

Podmínkou pro likvidaci dešťových vod je její zajištění na vlastním pozemku (formou vsakování).

POŽÁRNĚ BEZEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ

Řešení požární ochrany navrhovaných staveb v tomto stupni dokumentace stanoví rámcové zásady pro další stupeň, ve kterém budou posuzovány konkrétní navrhované objekty. Zároveň se v tomto stupni dokumentace stanoví vnější vztahy a zařízení pro požární zásah.

NÁVRH KONCEPCE POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI, PŘEDPOKLÁDANÉ STAVEBNÍ ŘEŠENÍ A ZPŮSOB VYUŽITÍ, VÝŠKA STAVBY, STAVEBNÍ KONSTRUKCE, UMÍSTĚNÍ STAVBY Z HLEDISKA ODSTUPŮ

Rodinný dům patří ke skupině budov OB1, pravděpodobně se zastavěnou plochou menší než 200 m², RD bude tvořit samostatný PÚ (požární úsek) se SPB II – pro konstrukční systém nehořlavý a smíšený (předpokládaná celková výška stavby nepřesáhne cca 6 m), vyčleněna bude pouze garáž (toto řešení doporučeno i v případě plochy PÚ domu < než 600 m²); při nehořlavých či smíšených konstrukčních systémech se předpokládají stavební konstrukce: svislé – cihelné zdivo - např. keramické tvárnice Porotherm či Heluz, vodorovné – např. keramické stropy - požární odolnost REI 30 a sádkartonové podhledy - u varianty s podkrovím - tl. 15 mm s požární odolností REI 15 a pravděpodobně dřevěná střešní konstrukce krovu); v případě hořlavého konstrukčního systému je nutné použít skladby konstrukcí se skladbou ověřenou zkouškou na požární odolnost, předpokládaný SPB v tomto případě je III, požadované požární odolnosti jsou 45 min v přízemí a v patře 30 min. (R, REW, REI).

Odstupy: požárně nebezpečný prostor jednotlivých objektů RD nepřesáhne hranice

stavebního pozemku majitele (bude řešeno v projektové přípravě-PSP na rodinný dům).

ZHODNOCENÍ NÁVRHU KOMUNIKACÍ S OHLEDEM NA MOŽNOSTI POUŽITÍ POŽÁRNÍ TECHNIKY
Příjezd vozidel pro požární zásah je po příjezdové cestě (na poz. 1381) k pozemku RD ze severozápadní strany pozemku, další možností je příjezdu k pozemku je z jihu po polní cestě na poz. 1155.

Komunikace odpovídají požadavkům požární ochrany: u budov sk. OB1 bude min. vzdálenost přístupové komunikace od domu 50 m). Na pozemku RD je předběžně vyznačena zpevněná plocha pro snadnější otočení požárního vozidla.

Přístupová komunikace bude svým provedením a materiálovým řešením upravena tak aby byla vhodná pro příjezd požární techniky.

POŽÁRNÍ VODA

Potřebu vnější požární vody pro posuzovanou lokalitu (tj. pro výstavbu 1rodinného domu s garáží a garážovými stáními) stanoví tab. 2 ČSN 730873. Požadovaná max. vzdálenost nově navrženého RD od hydrantu je 200 m – tab. 1, č. pol. 1 ČSN 73 0873. V návaznosti na řešenou plochu se nachází vodní plocha na pozemku 242. Voda z rybníčku může být v nezbytném případě využita jako zdroj vnější požární vody. S potřebou vnitřní požární vody se u RD neuvažuje.

8. NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DANÉ PLOCHY

Řešení úlohy Územní studie vymezuje zastavitelnou část pro umístění budoucího pozemku RD, v níž je možno umístit stavbu rodinného domu a doplňkové objekty, a akceptuje (přebírá jako stav) vymezení pozemku 1148/4 jako zahradu k sousednímu RD -stávající funkční využití ponechává beze změny (v podstatě je to neřešená část lokality).

Příjezd na pozemek bude zajišťovat stávající příjezdová cesta na severu území v šířce 2,5 m, širší profilu ostatní plochy- ostatní komunikace dle výpisu z kat. nemovitostí je širší (průjezd o šířce 3m je zajištěn). Část o výměře 0,28 ha je vymezena dle záměru majitelů v jižní části řešeného území. Zastavitelná část odstupuje od sousedních stavebních pozemků a nechává tak prostor pro zeleň, která zajistí určité soukromí od okolních zahrad. Snahou je zachovat stávající zeleň na pozemku v co největší míře, tak aby bylo zachováno hlavní kouzlo „bydlení v krajině“ a zároveň je zajištěna územní ochrana navazujícího regionálního biokoridoru lemujícího jižní část pozemku. Územní studií se prokázalo, že stavební činnost neovlivní negativně stávající krajinné prvky v navazujícím území. Ze severní strany pozemku od příjezdové cesty je doporučena k umístění na vlastním pozemku zpevněná plocha v šířce 7m pro snadnější otáčení vozidel a pro odstavná stání.

9. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Navrhovaný stavební pozemek bude napojen stávající příjezdovou cestou po okraji zastavěného území, která ústí na silnici II/110 na severu území. Nejedná se o veřejné prostranství, stávající šířka příjezdové komunikace 2,5m k pozemku 1 RD je dostačující, doporučuje se její zpevnění o šířce 2,5 m.

10. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Splašková kanalizace:

V obci není splašková kanalizace (budoucí úsek splaškové kanalizace bude vybudován pod příjezdovou cestou lemující severní část území)- pro likvidaci splaškových vod do doby, než

bude zajištěno odkanalizování do centrální ČOV, bude pomocí jímky na vyvážení, případně formou domovní ČOV. (v případě realizace obecní kanalizace a ČOV bude pro napojení řešených ploch navrženo potrubí připojující se na tuto stokovou síť o celkové délce cca 65 m od okraje stávajícího zakončení obecní kanalizace, na východním okraji příjezdové cesty.)

Zásobování pitnou vodou:

Na pozemku rodinného domu bude zbudována studna, která bude sloužit jako zdroj pitné vody.

Elektro:

Pro zásobení nově projektovaného rodinného domu el. energií bude provedeno napojení podzemním el. kabelem ze stávající trafostanice na pozemku č.parc.200/1, řešení bude předmětem projektové přípravy (PSP-projekt ke stavebnímu povolení) rodinného domu.

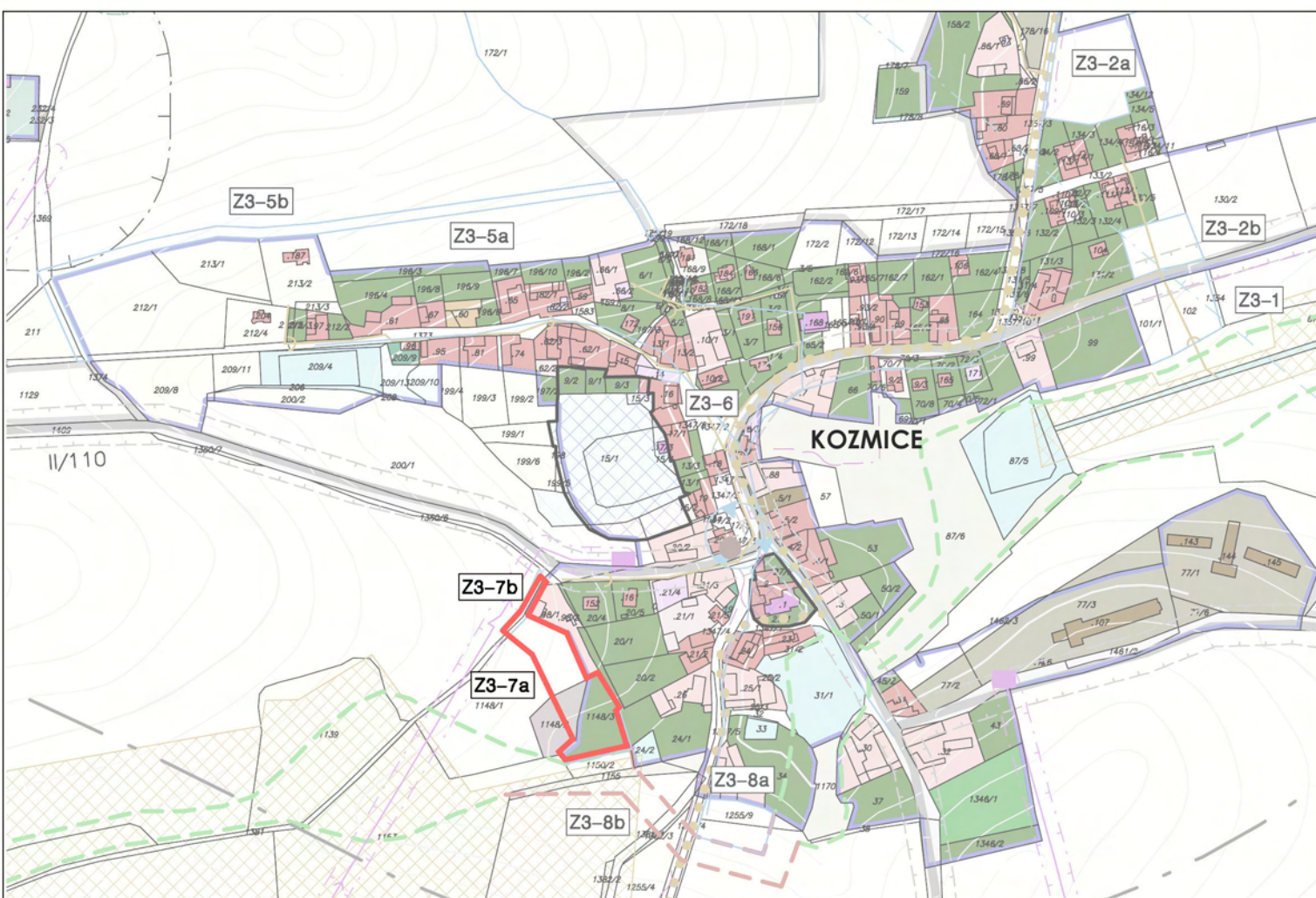
11. DALŠÍ POŽADAVKY

V rámci stavebního řízení na stavbu rodinného domu bude projekt předložen k vyjádření Archeologickému ústavu.

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z3-7 A, B KOZMICE, K.Ú. KOZMICE

GRAFICKÁ ČÁST:

- 1-ŠIRŠÍ VZTAHY
- 2-MAJETKOPRÁVNÍ SITUACE
- 3-HLAVNÍ VÝKRES
- 4-NADHLEDOVÁ SITUACE

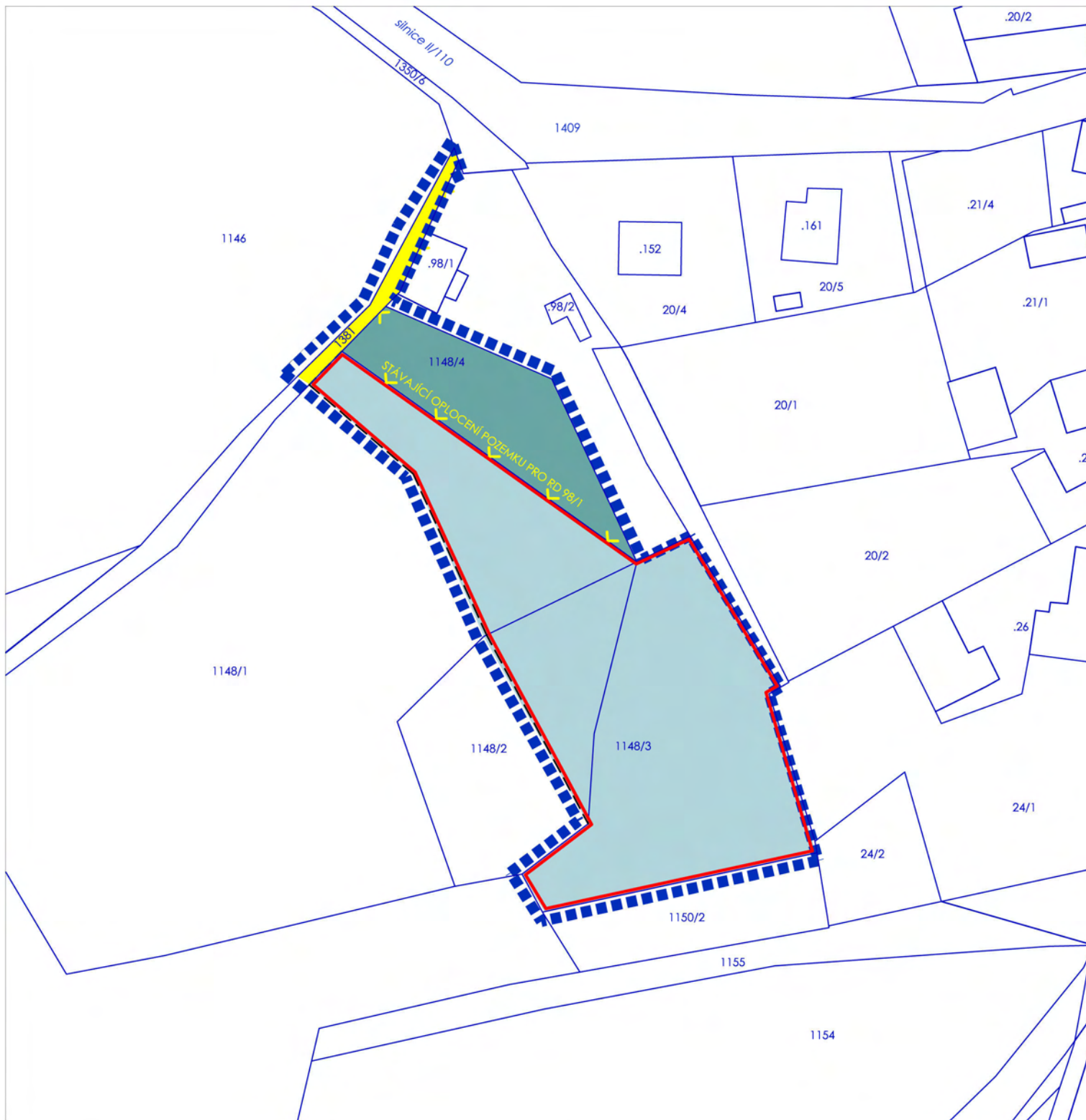


ŘEŠENÉ ÚZEMÍ NA PODKLADĚ VÝKRESU OD2a ZMĚNY Č.3 ÚPnSÚ S LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ NA PODKLADĚ NADHLEDOVÉHO SNÍMKU

OBJEDNATEL: OBEC KOZMICE	ZPRACOVATEL:  FOGLAR ARCHITECTS KUBIŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00 TROJICKÁ 1, 128 00 PRAHA 2 ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ ING.ARCH.MARKÉTA SEDLOVÁ
DOKUMENTACE: KOZMICE, ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z3-7	
DATUM: 10/2015	
VÝKRES:	ŠIRŠÍ VZTAHY v.č. 1



LEGENDA

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

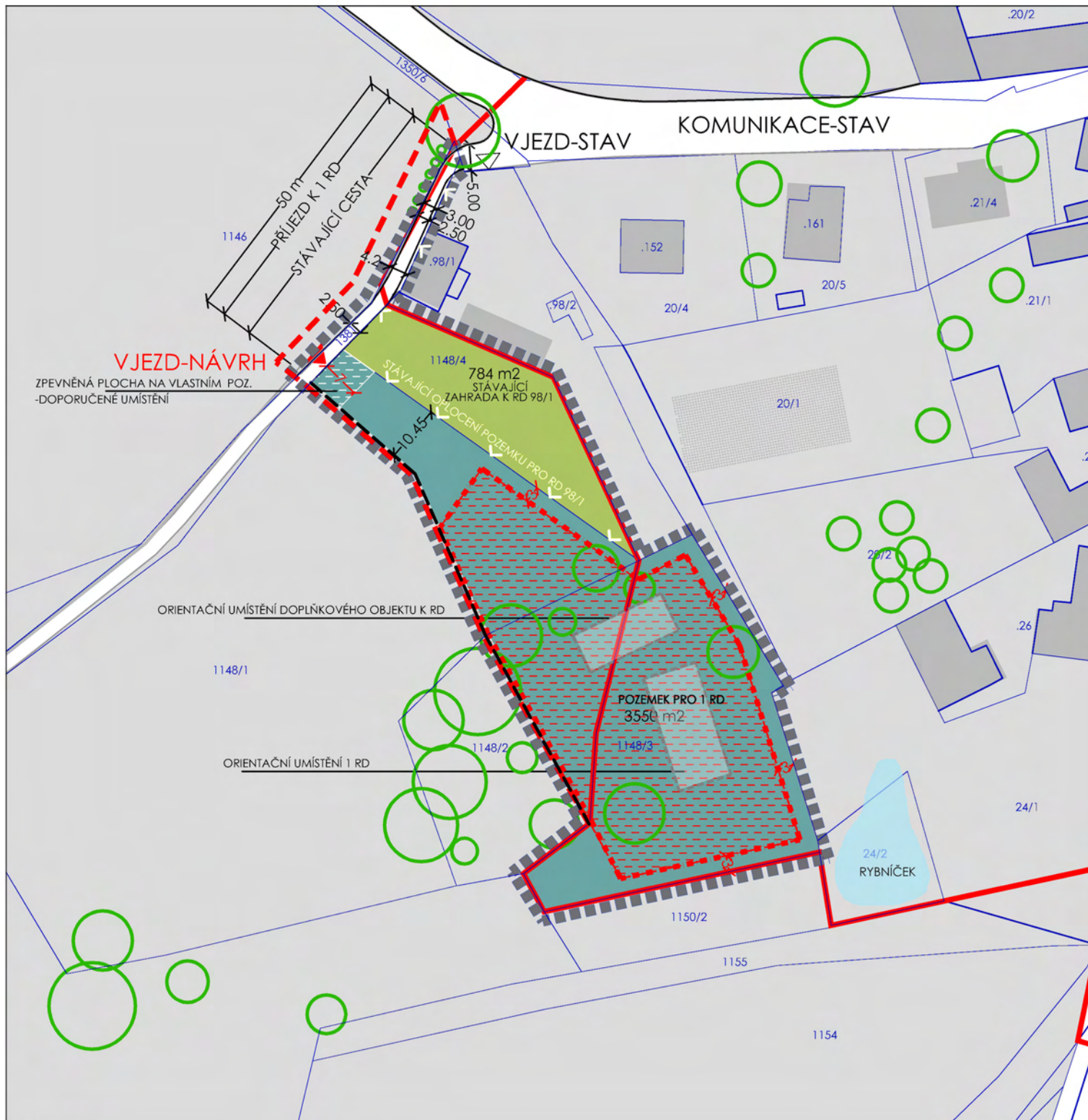
— 1148/3 — ÚDAJE MAPY KN

--- --- --- --- NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ

□ POZEMEK PRO 1 RD

VLASTNÍCI:		VÝMĚRA m ²
	BANÝR JAN, BANÝROVÁ BARBORA	3350
	CHMEL JOSEF, CHMELOVÁ JITKA	784
	OBEC KOZMICE	

OBJEDNATEL:	ZPRACOVATEL:	FOGLAR ARCHITECTS KUBIŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00 TROJICKÁ 1, 128 00 PRAHA 2 ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ ING.ARCH.MARKÉTA SEDLOVÁ
OBEC KOZMICE		
DOKUMENTACE:		
KOZMICE, ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z3-7		
DATUM:	10/2015	MEŘÍTKO: 1:1000
VÝKRES:	MAJETKOPRÁVNÍ SITUACE	v.č. 2



LEGENDA



1148/3

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

ÚDAJE MAPY KN



HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
DLE ÚPNSÚ KOZMICE



STROMY

POZEMEK PRO 1 RD

REGULACE
STAV

NÁVRH

	---	NAVŘENÉ DĚLENÍ POZEMKŮ
	- - - -	STAVEBNÍ ČÁRA
	---	ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ RD
	---	ZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKU

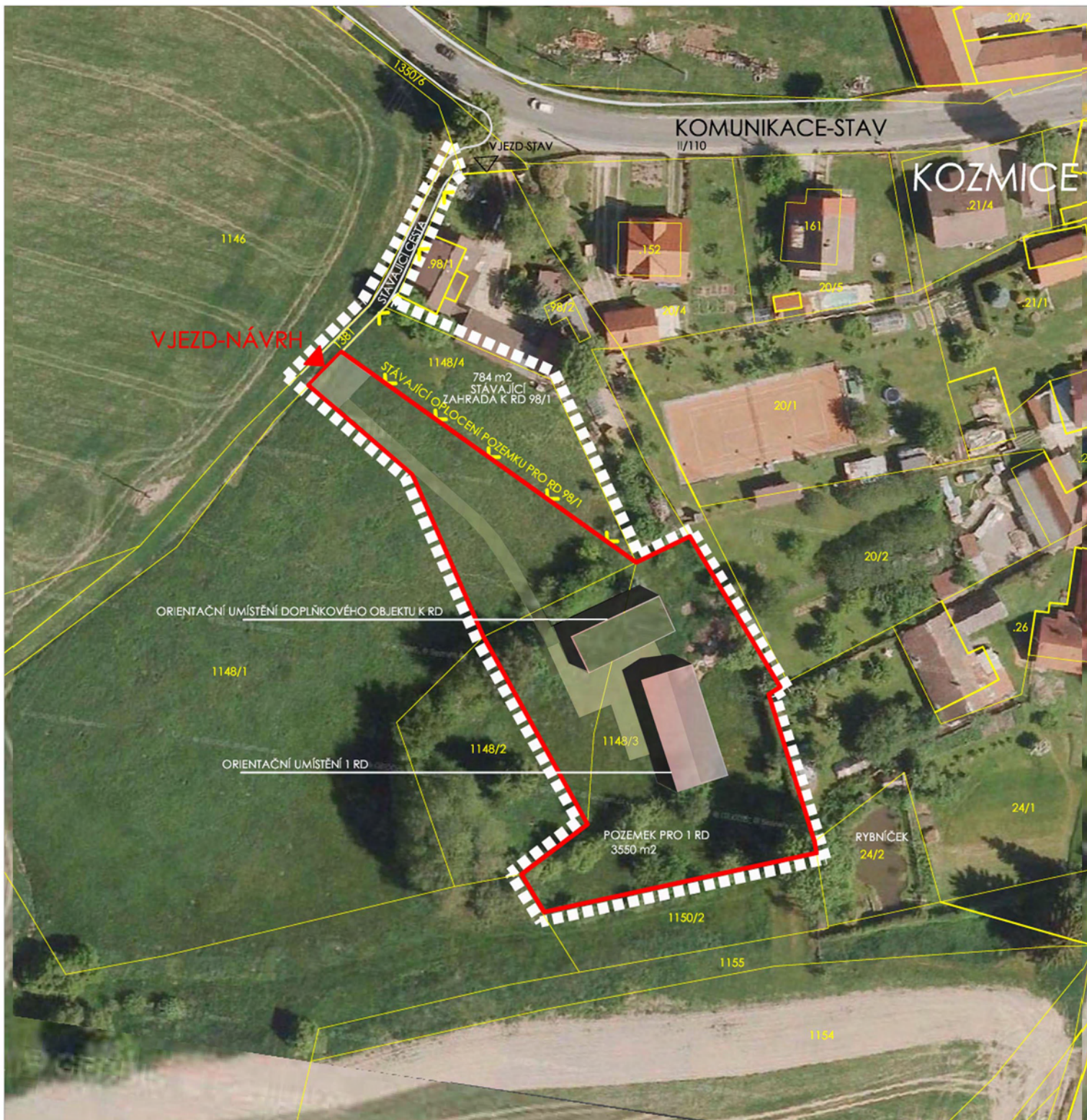
NAVŘENÉ DĚLENÍ POZEMKŮ

STAVEBNÍ ČÁRA

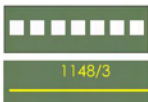
ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ RD

ZASTAVITELNÁ ČÁST
POZEMKU

OBJEDNATEL:	ZPRACOVATEL:	FOGLAR ARCHITECTS KUBÍŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00 TROJICKÁ 1, 128 00 PRAHA 2 ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ ING. ARCH. MARKÉTA SEDLOVÁ
OBEC KOZMICE		
DOKUMENTACE:	KOZMICE, ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z3-7	
DATUM:	10/2015	MEŘÍTKO: 1:1000
VÝKRES:	HLAVNÍ VÝKRES	v.č. 3



LEGENDA STAV



NÁVRH

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

ÚDAJE MAPY KN



POZEMEK PRO 1 RD

POZN.: UMÍSTĚNÍ A TVAROVÉ ŘEŠENÍ RODINNÉHO DOMU
A DOPLŇKOVÉHO OBJEKTU JE POUZE IDEOVÉ, BUDE
PŘEDMĚTEM PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY RODINNÉHO DOMU

OBJEDNATEL:

OBEC KOZMICE

ZPRACOVATEL:



FOGLAR ARCHITECTS
KUBÍŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00
TROJICKÁ 1, 128 00 PRAHA 2
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. MARKÉTA SEDLOVÁ

DOKUMENTACE:

KOZMICE, ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z3-7

DATUM: 10/2015

MEŘITKO:

1:1000

VÝKRES:

NADHLEDOVÁ SITUACE

v.č. 4



POHLED ZE SEVEROVÝCHODU:
STÁVAJÍCÍ NAPOJENÍ NA II/110



POHLED ZE SEVERU:
STÁVAJÍCÍ CESTA



POHLED Z JIHOZÁPADU:
STÁVAJÍCÍ CESTA-PŘÍJEZD K 1 RD

