

ÚZEMNÍ STUDIE HROCHŮV TÝNEC - PLOCHA P8



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 2020

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 1:2000

C2 - VÝKRES KOMPLEXNÍ ŘEŠENÍ 1:1000

C3 - SITUACE - DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ 1:1000

C4 - SITUACE - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ 1:1000

textová část

1) Průvodní část

Cílem územní studie je prověřit možnost využití vymezených ploch v souladu s požadavky platného ÚP Hrochův Týnec, 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.

Název: ÚZEMNÍ STUDIE HROCHŮV TÝNEC "PLOCHA P8"

Pořizovatel: Easy Wooden Building CZ s.r.o., IČ : 07487207, Na Roudné 1669/70, 301 00 Plzeň

Místo stavby: Hrochův Týnec, k. ú. Hrochův Týnec, plocha dle ÚPD: P8

Zpracovatel studie:

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

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

Kontroloval: Ing. arch. Miloslav Tempír, č. ČKA 01276

2) Vymezení řešeného území

Zájmové území řešené touto územní studií se nachází v místě původních průmyslových objektů. Okolní zástavba tvoří rodinné domy jednopodlažní s podkrovním s rovnou nebo sedlovou střechou, třípodlažní až čtyřpodlažní bytové domy s rovnou nebo sedlovou střechou, objekty občanského vybavení, průmyslové objekty a vlakové nádraží.

Toto území je vymezeno v ÚPD Hrochův Týnec jako plocha, ve které je podmínkou pro rozhodování o změnách v území schválená územní studie. Dle územního plánu Hrochův Týnec, který nabyl účinnosti 8.10.2012 a s nabytím účinnosti změny č. 3 dne 19.3.2020, se zájmové území nachází v ploše SM - plochy smíšené městské a plochy ZO - zeleň ochranná a izolační. Jedná se o plochu přestavby P8 o rozloze 8,35 ha.

Dotčenými pozemky studie jsou parc. č. 544, 545, 559/4, 559/5 559/11, 58/16, 58/3, 546, 1987, 1540/1, 1540/2, 1538, 1539, 1542, 2000.

3) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Územní studie prověřila možnosti výstavby. Z hlediska prostorového uspořádání a velikosti území je možná výstavba rodinných domů, bytových domů a polyfunkčních bytových domů při zachování míry zastavěnosti, odstupových vzdáleností a kultury budoucího bydlení. Vzhledem k výšce okolní výstavby je možné realizovat jednopodlažní rodinné domy s vybaveným podkrovím se sedlovou střechou a až čtyřpodlažní bytové domy se sedlovou střechou. Objekty budou zpřístupněny nově vybudovanou komunikací z ulice Nádražní. Prostor umožňuje vybudování dostatečného počtu parkovacích míst dle ČSN a zachování dostatečné míry zeleně. Na bytovou výstavbu bude navazovat plocha ochranná a izolační zeleně a plocha veřejné zeleně, kde je možné umístit dětské hřiště.

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

Dopravní obsluha dotčeného území bude řešena nově vybudovanou obslužnou komunikací, která bude napojena na stávající místní komunikaci II/355 ulice Nádražní na par. č. 1068/1, která je kapacitně dostačující pro připojení dotčené lokality.

Napojení objektů na rozvody inženýrských sítí bude vyžadovat vybudování prodloužení řadů vodovodu, splaškové kanalizace, plynovodu a páteřní sítě NN elektřiny. Stávající inženýrské sítě jsou kapacitně dostačující pro připojení dotčené lokality.

5) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Navržené využití je v souladu s ÚPD na ploše určené pro bytovou výstavbu, kde je určena max. podlažnost polyfunkčních objektů 3. NP + využití podkroví. Územní studie určuje bytové domy s max. 4. NP se sedlovou střechou a rodinné domy jednopodlažní + využití podkroví se sedlovou střechou. Bezprostřední okolní zástavbu tvoří různé průmyslové a komerční objekty jednopodlažní až šestipodlažní s plochou nebo sedlovou střechou a třípodlažní objekty bytových domů se sedlovou střechou. V ploše veřejného prostranství v jižní části lokality je možné umístit 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 na části lokality. Dále jsou prověřeny možnosti dopravní obslužnosti a napojení na technickou infrastrukturu včetně návrhu řešení.

7) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Urbanisticko - architektonická 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.

Na parcelách č. 559/1, 559/9, 559/10 a 559/4 jsou navrženy dva bytové domy jednoduchého obdélníkového půdorysu o čtyřech nadzemních podlažích se sedlovou střechou. Návrh architektonického řešení zohledňuje umístění stavby v daném prostředí a architektonické začlenění do okolní zástavby včetně hmotového a kompozičního uspořádání a výškové hladiny.

Limity využití území

Limity využití území jsou patrné v grafické části této územní studie. Územní studií se navrhují dva bytové domy s max. 4. NP na parcelách č. 559/1, 559/9, 559/10 a 559/4. Na ostatních plochách se koncepčně předpokládá výstavba 6-ti bytových domů o max. 4. NP a 45-ti rodinných domů.

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je znázorněna v grafické části této územní studie. V ploše SM je znázorněna možná parcelace pro bytovou výstavbu v rodinných domech a bytových domech. Na tuto plochu pak navazuje plocha veřejné zeleně s možností vybudování dětského hřiště a plochy ochranné a izolační zeleně.

Dopravní infrastruktura

Lokalita bude napojena na stávající místní komunikaci na ul. Nádražní. Na dotčených pozemcích bude vybudována nová obslužná komunikace včetně parkovacích míst a přístupových chodníků. Řešené

obslužné komunikace 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 v první etapě výstavby.

Technická infrastruktura

Z hlediska technické infrastruktury budou pro dotčenou lokalitu vybudovány prodloužené řady jednotlivých technických sítí vodovodu, kanalizace, plynovodu a páteřní sítě NN elektřiny z existující infrastruktury. Objekty budou napojeny dílčími přípojkami NN elektřiny, vodovodu, kanalizace a případně plynovodu. Dešťové vody budou řešeny vsakováním na pozemku a v případě nedostatečného vsakování s regulovaným přepadem do jednotné kanalizace.

Veřejné osvětlení a rozvody

Veřejné osvětlení bude tvořeno běžnými pouličními lampami s technologií LED s napojením na rozvod NN elektřiny.

Odpadové hospodářství

Komunální a tříděný odpad produkovaný uživateli objektů bude skladován v určených nádobách a pravidelně odvážen na skládku komunálního odpadu a recyklační dvůr. Místa pro umístění určených nádob budou dána projektovou dokumentací.

Občanské vybavení

V bezprostředním okolí je dostatečná občanská vybavenost. Ve středu města je prodejna Coop, pošta, základní škola a mateřská školka. Město Hrochův Týnec disponuje kompletní a dostatečnou občanskou vybaveností.

Etapizace

Vlastní výstavba bude prováděna ve více etapách. V první etapě budou realizovány 2 bytové domy s příslušným parkováním a technickou infrastrukturou.