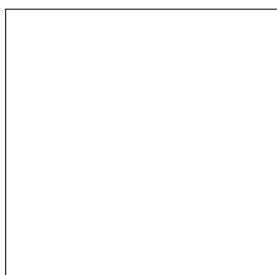


ÚZEMNÍ STUDIE

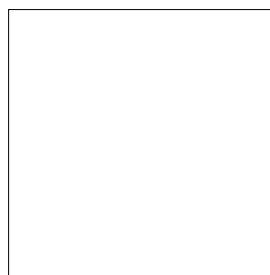
ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z5.4 (V.etapa lokalita Za Zámkem) V OBCI MNICHOVO HRADIŠTĚ MÍSTNÍ ČÁST HNĚVOUSICE



Zpracovatel:
VYŠEHRAD atelier s.r.o.,
Zelený pruh 1091/111,
140 00 Praha 4
1.8.2018



Pořizovatel:
Městský úřad Mnichovo Hradiště,
Odbor výstavby a životního prostředí,
Masarykovo nám. 1,
295 21 Mnichovo Hradiště



Obsah textové části:

A Základní údaje

A1	Základní identifikační údaje	str.3
A2	Cíl a účel pořízení ÚS	str.3
A3	Požadavky na obsah řešení ÚS	str.4
A4	Vyhodnocení s cíli územního plánování	str.4

B Řešení studie

B1	Vymezení řešeného území	str.5
B2	Limity řešeného území	str.5
B3	Návrh koncepce hmotového rozvržení staveb rodinných domů	str.6
B4	Koncepce prostorového uspořádání staveb	str.7
B5	Řešení oplocení	str.8
B6	Řešení uličního veřejného prostoru	str.10

Obsah grafické části:

1	Širší vztahy (s vymezením řešeného území)	1 : 5 000
2	Hlavní výkres	1 : 1 000
3	Výkres oplocení	1 : 1 000
4	Materiálová situace	1 : 1 000
5	Výkres detailu	1 : 200
6	Vizualizace - pohled z ulice	
7	Vizualizace - nadhled	

A ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A1 Základní identifikační údaje

Název akce: Územní studie zastavitelná plocha Z 5.4 (V.etapa lokalita Za Zámkem) Mnichovo Hradiště, místní část Hněvousice (dále jen „ÚS“)
Místo: Zastavitelná plocha Z 5.4 (V.etapa lokalita Za Zámkem) Mnichovo Hradiště, místní část Hněvousice
Objednatel: Ladislav Lauryn, Masarykovo náměstí 1, 294 05 Mnichovo Hradiště
Pořizovatel: Městský úřad Mnichovo Hradiště, Odbor výstavby a životního prostředí, Masarykovo nám. 1, 295 21 Mnichovo Hradiště (ve smyslu § 6 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)
Zpracovatel: VYŠEHRAD atelier s.r.o., Zelený pruh 1091/111, 140 00 Praha 4

A2 Cíl a účel pořízení ÚS

Cílem pořízení ÚS je vytvoření základního koncepčního materiálu, který navrhne koncepci hmotového rozvržení staveb rodinných domů, koncepci prostorové uspořádání staveb a řešení uličního veřejného prostoru a dále stanovit podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot území.

Součástí řešení územní studie bude tedy stanovení podmínek pro zachování urbanistické struktury zástavby, estetické hodnoty sídla a charakteru sídla. ÚS bude sloužit jako rámcový podklad pro rozhodování v území.

A3 Požadavky na obsah řešení ÚS

Městský úřad Mnichovo Hradiště, Odbor výstavby a životního prostředí, zpracoval zadání územní studie V.etapy lokality Za Zámkem v prosinci 2016 pod č.j.: MH-VŽP/12585/2016
Studie splňuje následující požadavky zadání ÚS:

- ÚS bude zpracována v souladu s platným územním plánem obce Mnichovo Hradiště včetně změny č. 1, změny č. 2, změny č. 3, změny č. 4.
- Při zpracování ÚS budou zohledněny a respektovány limity a hodnoty řešeného území (obsažené v ÚAP, případně zjištěné při terénním průzkumu zpracovatelem), při zohlednění prostorové a funkční návaznosti na okolí.
- Úkolem ÚS bude především:
 - návrh koncepce hmotového rozvržení staveb rodinných domů
 - koncepci prostorové uspořádání staveb
 - řešení uličního veřejného prostoru
 - zpracování variant řešení není požadováno
- Textová část bude obsahovat zejména:
 - základní údaje o ÚS,
 - vymezení řešeného území,
 - komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů a souladu s platným územním plánem obce včetně všech platných změn
 - údaje o počtu listů a počtu výkresů ÚS.

Textová část může být dle potřeby doplněna tabulkami a kartogramy, kartodiagramy či dalšími tematickými mapami s údaji doplňujícími a charakterizujícími navržené řešení.

- Grafická část bude obsahovat zejména:
Širší vztahy (s vymezením řešeného území) – 1 : 5 000
Hlavní výkres – 1 : 1 000
Grafická část může obsahovat další výkresy či schémata dle potřeby např. vizualizace veřejného prostoru,
materiálová situace, výkres oplocení, popř. detailní zpracování,.....
Uvedená měřítka jsou orientační. S ohledem na přehlednost navrhovaného řešení je možné jednotlivé výkresy zpracovat v podrobnějším měřítku.

A4 Vyhodnocení s cíli územního plánování

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Dle III. změny územního plánu obce Mnichovo Hradiště je zastavitelná plocha Z5.4 zařazena do ploch s funkčním využitím: "čisté bydlení městského typu nízkopodlažní individuální", navazuje na zastavitelné území města Mnichovo Hradiště za Orlí branou (k.ú. Sychrov nad Jizerou). Minimální procento veřejné zeleně v lokalitě je min. 5%. Příjezd do lokality po místní komunikaci 4c. Nutno respektovat trasu lokálního biokoridoru LBK37, biokoridor doplnit vhodnou zelení. Nejpozději při územním řízení je třeba hlukovou studií prověřit zatížení lokality hlukem z letiště.

Územní studie je v souladu s platným územním plánem obce Mnichovo Hradiště.

Minimální procento veřejné zeleně v lokalitě je splněno.:

100% = 8,1ha

5% = 0,4ha

Plocha veřejné zeleně v návrhu ÚS činí cca. 0,41ha > 0,4ha

VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM

Územní studie je zpracována v souladu se zákonem č.183/2006 Sb. – stavební zákona jeho prováděcími právními předpisy v platném znění.

VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

VYHODNOCENÍ SOULADU S DOKUMENTY:

Územní studie je zpracována v souladu s

- Územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. MH-VŽP/2155/2016-5-SO
- Územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. MH-VŽP/56/2016-5-SO
- Veřejnoprávní smlouva o provedení stavby č.j. MH-VŽP/6109/2016-2/19/Vjp
- Dokumentace k žádosti o vydání společného územního a stavebního povolení: Komunikace a terénní úpravy ploch v lokalitě rodinných domů Za Zámkem - V.etapa
- Veřejné osvětlení rodinných domů Za Zámkem - 5.etapa

Projekční atelier,
zodpovědný projektant:
Ing. Tomáš Rakouský
ANITAS s.r.o.,
kancelář Turnovská 21
295 01 MNICHOVO HRADIŠTĚ
IČO: 257 55 668
DIČ: CZ 257 55 668
tel/fax: 326 774 215

B ŘEŠENÍ STUDIE

B1 Vymezení řešeného území

Území řešené v ÚS je vymezeno hranicí zastavitelné plochy Z 5.4. změny č. 3 územního plánu obce Mnichovo Hradiště, která nabyla účinnosti dne 10.11.2010. Plošný rozsah řešeného území je 8,1 ha. Územní studie bude zpracována nad katastrální mapou. Územní studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území. Území je napojeno na stávající místní komunikaci 4c, Pojizerská a komunikaci směr Hněvousice.

B2 Limity využití území

Limity využití řešeného území tvoří navrhované inženýrské stavby, které jsou návrhem studie respektovány, ale nejsou předmětem řešení této územní studie. Inženýrské sítě jsou předmětem:

- Územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. MH-VŽP/2155/2016-5-SO
- Územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. MH-VŽP/56/2016-5-SO
- Veřejnoprávní smlouva o provedení stavby č.j. MH-VŽP/6109/2016-2/19/Vjp
- Dokumentace k žádosti o vydání stavebního povolení: Komunikace a terénní úpravy ploch v lokalitě rodinných domů Za Zámkem - V. etapa

Dalším limitem území je respektování trasy lokálního biokoridoru LBK37 a historické aleje Ochranné pásmo je definováno v šíři min. 15m (výtah z ÚSES : „Mezi zámkem a Sychrovskou bažantnicí historická alejová cesta tvořená zpevněnou komunikací a oboustrannými travnatými pásy šířky 5 m“).

V návrhu Územního plánu Mnichovo Hradiště ze srpna 2014, který ke dni vydání ÚS nevstoupil v platnost, je biokoridor LBK37 z řešeného území ÚS přeložen změnou trasy LBK37b.

Zákaz výstavby oplocení 7,5m od osy biokoridoru na parcelách 259/251-262 a 259/168 platí v závislosti na dalších právních předpisech.

Pozn.:

Dle Odůvodnění územního plánu města Mnichovo Hradiště – textová část vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí podle přílohy zákona č. 183/2006 sb. stavební zákon, z prosince 2013, Část A vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, Vliv spojený s uplatněním územního plánu na plochách ÚSES:

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

přípustné:

založení nefunkčních prvků ÚSES (biocenter); podpora přirozených porostů; současné využití; využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.); jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES; Revitalizace vodních toků je žádoucí.

Rozměry, délku a trasu biokoridorů je možné upravit v rámci pozemkových úprav, za předpokladu dodržení maximálních a minimálních rozměrů dle metodiky ÚSES.

podmíněné:

pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu anarušení funkčnosti biokoridoru;

nepřípustné :

změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru; jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

Z toho vyplývá, že **stavba oplocení je v biokoridoru nepřijatelná**: viz. "... rušivé činnosti jako je umístování staveb..."

Definice biokoridoru dle vyhlášky č.395/1992 Sb.:

Biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

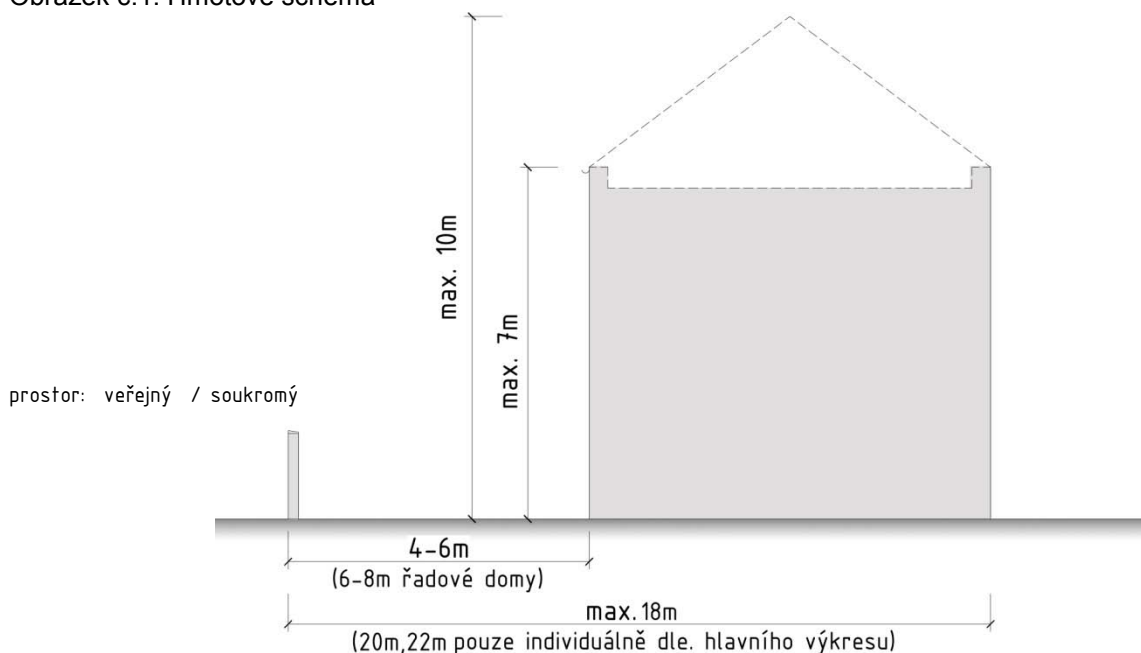
B3 Návrh koncepce hmotového rozvržení staveb rodinných domů

Územní studie stanovením hmotového uspořádání staveb rodinných domů zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Územní studie definuje tyto hmotové regulace RD:



- Hmoty rodinných domů budou maximálně dvoupodlažní s obytným podkrovím, jednopodlažní s obytným podkrovím nebo jednopodlažní.
- Výška hřebene sedlové střechy bude max. 10 m a zároveň výška atiky ploché střechy/okapní římsy sedlové nebo pultové střechy bude maximálně 7 m od přilehlého terénu.
- Tvary střech jsou povoleny ploché, pultové, sedlové, valbové a polovalbové.
- Na pozemku je nutno zajistit parkovací stání 3x6m.

Obrázek č.1: Hmotové schéma




B4 Koncepce prostorového uspořádání staveb

Územní studie definuje nepřekročitelné stavební čáry pro hlavní hmotu rodinného domu. Dle definice se rozlišuje:

- stavební čára vnější - červená plná čára 
(Rozhraní vymezující zastavění na POZEMCÍCH vůči vnějšímu okolí BLOKU, tj. směrem do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.)
- a stavební čára vnitřní - červená plná čára 
(Vymezení zastavění na POZEMCÍCH směrem dovnitř BLOKU)

Pozn.: Stavební čára vnější a vnitřní se graficky nerozlišuje, protože je toto rozlišení zřejmé z polohy čáry ve výkresu.

- Územní studie dále definuje stavební čáru v grafické části označené červenou čerchovanou čarou. 

Ta definuje maximální možné uskočení průčelí hlavní hmoty rodinného domu do hloubky parcely, tj. od vnější stavební čáry.

Pozn.:

V grafické části jsou stavební čáry okótovány a určují tak maximální a minimální vzdálenost průčelí hlavní hmoty RD od uliční čáry a maximální hloubku zástavby.

Definice pojmů:

- stavební čára nepřekročitelná je definována jako :*Rozhraní vymezující zastavění na POZEMCÍCH, jež zástavba nemusí dodržet v celém svém průběhu (nesmí však být překročeno směrem ven, zpravidla do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru).*
- Uliční čára je definována jako *"hranice mezi POZEMKY a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem; uzavřená uliční čára vymezuje BLOK."*
- Hloubka zástavby je definována jako *"Vzdálenost mezi VNĚJŠÍ a VNITŘNÍ STAVEBNÍ ČAROU; není-li určena VNITŘNÍ STAVEBNÍ ČÁRA, může se stanovit jako kolmá vzdálenost od VNĚJŠÍ STAVEBNÍ ČÁRY směrem do hloubky POZEMKU.*

Pozn.:

Stavební čára není stavebním zákonem ani jeho prováděcími předpisy definována. Možné definice (i s přívlasky) s uvedením autora jsou převzaty ze zdroje :

Názvosloví, příklady metodiky a symboliky užívané pro zpracování regulačních plánů Regulační prvky Úkol byl vypracován v rámci výzkumného záměru MSM 210000026 Proměny urbanismu, institucionálního výzkumu ČVUT – vedoucí úkolu doc. ing. arch. Jan Mužík, CSc

Zpracovatel úkolu: Prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc

Odborná spolupráce: Ing. arch. Petra Nacu, Ing. arch. Daniel Němeček

Odborná konzultace:

Ministerstvo pro místní rozvoj – Ing. arch. Martin Tunka, CSc, Ing. Tomáš Sklenář

Ústav územního rozvoje Brno – ing. Alena Navrátilová, ing. arch. Zdena Hladišová, ing. Marie Tomíšková)

B5 Řešení oplocení

Řešení oplocení je regulováno z důvodů zachování rovnováhy mezi ochranou soukromí a zajištěním vizuální jednotnosti území. Oplocení je regulováno s ohledem na orientaci do veřejného nebo soukromého prostoru.

Míra jeho transparentnosti se mění podle barevnosti čar zobrazených v grafické části ÚS, ve Výkresu oplocení grafické části ÚS.

Obecný princip regulace je předepsán takto:

Transparentní oplocení je předepsáno mezi soukromými zahradami rodinných domů. Oplocení do veřejného prostoru je regulováno principem regulace maximálního podílu plného oplocení v rámci oplocení jedné strany konkrétní parcely. Podíl se liší podle významu přilehlého veřejného prostoru.

- Celková výška oplocení na hranici uliční čáry je 1,7m. Lokálně se vlivem sklonu terénu může zvýšit až na 1,9m.
- Transparentní oplocení je definováno takto :
Pletivo, zelené poplastované, velikost oka 50 mm na ocelových sloupcích, možno doplnit podhrabovými deskami nebo betonovým obrubníkem.Mezi parcelami lze nahradit pletivo plným oplocením (max.délky v součtu po obvodu parcely 10m)
- Polotransparentní oplocení je definováno takto :
-na základu s podezdívkou výšky max.500mm od nivelity přiléhajícího chodníku nebo komunikace, se sloupky z hladkých, bezesparých(přírodní barva) plotových betonových tvarovek modulu max. 400x200mm jsou umístěna pole stejných svislých latí nebo prken s mezerami. Latě jsou dřevěné, stejné šířky 40-60 mm se stejnými mezerami 30-40mm. Prkna jsou stejně široká 120-150mm se stejnými mezerami 30-40mm. Barva plotovek je přírodní, od odstínu bílé po piniovou. Plotovky jsou obdélníkové s rovnými konci. Podezdívka je z hladkých, bezesparých(přírodní barva) plotových betonových tvarovek modulu max. 400x200mm
- Plné oplocení je definováno takto :
a)*na základu je vyzděno oplocení z hladkých plotových bezesparových betonových tvarovek modulu max. 400x200mm , poslední řadu tvoří ploché, plné zakončovací tvarovky*
b)*na základu s podezdívkou výšky max. 500mm od nivelity přiléhajícího chodníku nebo komunikace a sloupky z hladkých plotových bezesparovýchbetonových tvarovek modulu max. 400x200mm jsou umístěna pole stejných dřevěných svislých latí nebo prken na sraz. Latě jsou dřevěné přírodní, od odstínu bílé po piniovou. Latě nebo prkna jsou obdélníkové šíře 120-150mm s rovnými konci. Podezdívka je z hladkých, bezesparých(přírodní barva) plotových betonových tvarovek modulu max. 400x200mm*

Pozn.:

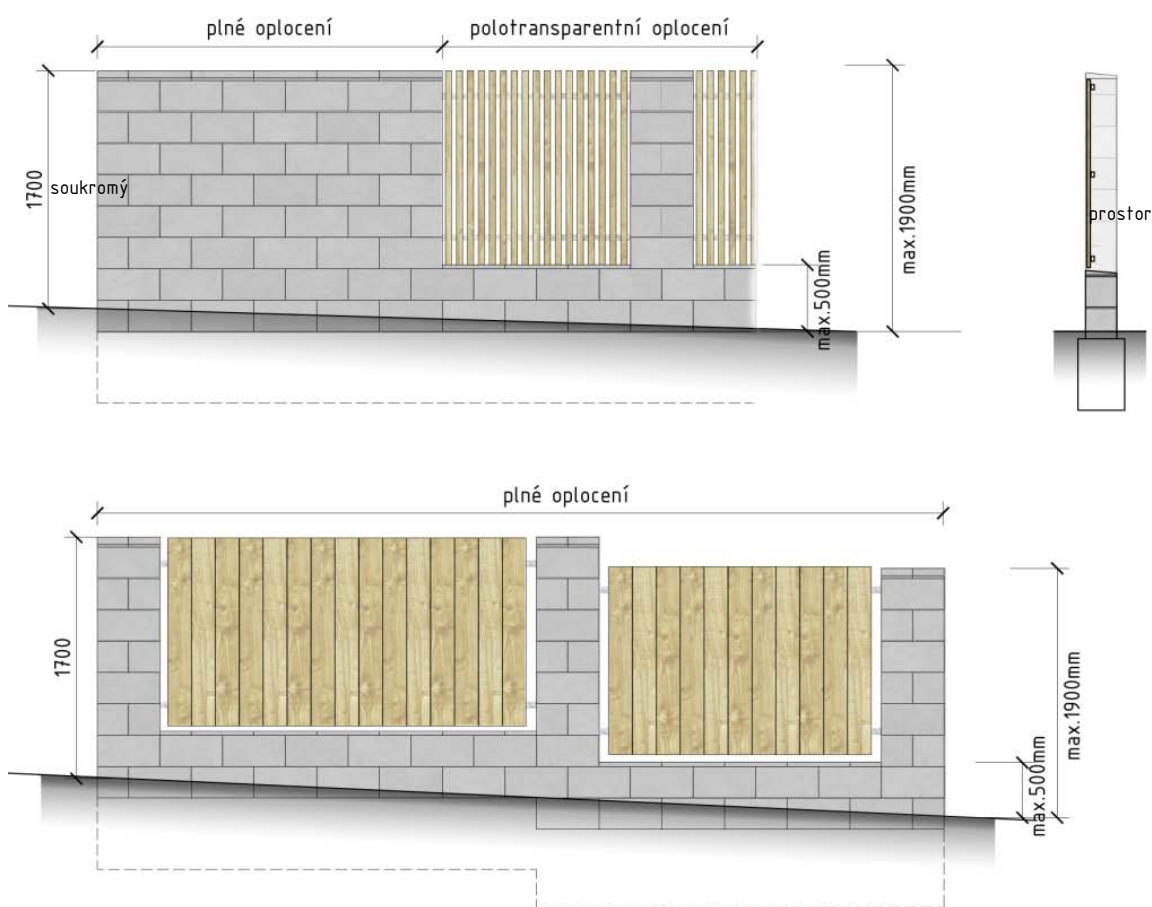
Podle platného Územního plánu Mnichovo Hradiště do území zasahuje biokoridor. Zákaz výstavby oplocení 7,5m od osy biokoridoru na parcelách 259/251-262 a 259/168.

Obrázek č.2: Schéma oplocení - maximální podíl je dán zlomkem délky plného a polotransparentního oplocení.

pohled:

řez:

Výplň polí je slícovaná s vnější hranou plotu - do uličního prostoru



B6 Řešení uličního veřejného prostoru

Řešení uličního veřejného prostoru je v souladu s dokumentací pro stavební povolení: *KOMUNIKACE A TERÉNNÍ ÚPRAVY PLOCH V LOKALITĚ RODINNÝCH DOMŮ ZA ZÁMKEM - 5.ETAPA*, a pouze upřesňuje barevné řešení povrchů.

Barevnost povrchů je patrná z materiálového výkresu.

- Chodníky jsou tvořeny pochozí/pojezdovou vrstvou zámkové dlažby přírodní tmavé barvy.
- Pojezdové plochy mezi parkovacími ostrůvky pak dlažbou pískovcové barvy.
- Parkovací stání jsou tvořena zámkovou dlažbou přírodní barvy v barvě obrubníků.

Obrázek č.3: Barevné schéma povrchů s označením vjezdu na pozemek, půdorys, výřez

