

Objednatel:

Obec Žďár



Zpracovatel:

Ing. Tomáš Rakouský

ANITAS s.r.o.

10/2016

Obsah dokumentace:

- **Textová část:** (7 listů)

- **Přílohy:** (17 listů)

- P1 Mapy: Snímek katastrální mapy
- P2 Územní plán: Výkres změny č. 1 územně plánovací dokumentace
Výkresová změny č. 2 územně plánovací dokumentace
- P3 Vlastnické vztahy: Seznam pozemků včetně vlastnických vrahů
Informace o pozemku z katastru nemovitostí
- P4 Fotodokumentace: Současný stav

Výkresová část: (2 výkresy)

- V1 Situace širších vztahů v měřítku 1: 5 000
- V2 Hlavní výkres - situace s navrhovaným dělením pozemků v měřítku 1 : 1 000

**Územní studie - lokalita č. 13 a 3 v obci Žďár,
v části Doubrava**



TEXTOVÁ ČÁST

Ing. Tomáš Rakouský

ANITAS s.r.o.

10/2016

Akce: **Územní studie - lokalita č. 13 a 3 v obci Žďár, v části Doubrava**

Místo stavby: Obec Žďár, část Doubrava, k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště
pozemky parc. č. 776/10, 776/11, 776/12, 776/13, 783/1, 783/2, 776/6, 788, 789,
1385/1

Kraj: Středočeský

St. úřad: Mnichovo Hradiště

Objednatel: Obec Žďár
Břehy 20
294 11 Loukov
IČ: 00 238 945

Zpracovatel: ANITAS, s.r.o.
Kancelář Turnovská 21
295 01 Mnichovo Hradiště
IČ: 257 55 668

tel./fax: 326 774 215

anitas@anitas.cz

Zodp. projektant: Ing. Tomáš Rakouský
ČKAIT- 0004383

Vypracoval: Ing. Tomáš Rakouský

Zak. číslo: 101/2016

Účel: Studie

Datum: 10/2016

Obsah dokumentace:

Textová část

1. POPIS ZÁMĚRU INVESTORA
2. PŘEHLED POUŽITÝCH PODKLADŮ
3. INFORMACE O SOULADU S PLATNOU ÚZEMNÉ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ
4. STRUČNÝ POPIS LOKALITY A ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
5. URBANISTICKÁ KONCEPCE A STRUČNÝ POPIS NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ
6. INFORMACE O MOŽNOSTI NAPOJENÍ NA DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU
7. BILANCE
8. ZÁVĚR
9. PŘÍLOHY
 - P1 Snímek katastrální mapy
 - P2 Kopie výkresu 1. změny územního plánu
Kopie výkresu 2. změny územního plánu
 - P3 Vlastnické vztahy - přehled pozemků v řešeném území
Informace o jednotlivých pozemcích v řešeném území
 - P4 Fotodokumentace současného stavu

Výkresová část

- | | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------|----------|
| V1 | Situace širších vztahů | m 1:5000 |
| V2 | Hlavní výkres - situace s návrhováním dělením pozemků a funkčním využitím území | m 1:1000 |

1. POPIS ZÁMĚRU INVESTORA

Dokumentace řeší v územním plánu sídelního útvaru Žďár vymezenou lokalitu č.13, nacházející se v části Doubrava, která byla ve druhé změně rozšířena o lokalitu č. 3. Lokalita je územním plánem sídelního útvaru určena pro individuální bytovou výstavbu venkovského typu.

V současné době zde dochází k živelné zástavbě a rozdělování pozemků dle požadavků jednotlivých vlastníků. Záměrem obce je tyto snahy koordinovat tak, aby to bylo přínosné jednak pro příznivý vývoj této lokality z hlediska urbanistického i technického, tak i pro jednotlivé vlastníky. Nekoordinací jednotlivých kroků může dojít k budoucímu znehodnocení pozemků kvůli jejich neoptimálnímu rozdělování a tím i k ekonomické újmě.

Zároveň je požadavkem zadavatele (obce) v souladu s § 7, odst. 2, vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zajistit na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m² (do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace. V souladu s výše uvedenou vyhláškou požaduje zadavatel vyčlenit v severovýchodním cípu lokality část pozemků pro možnou budoucí výstavbu občanské vybavenosti (např. drobná hřiště, technické vybavení, plošnou zeleň včetně veřejného prostranství). Řešená lokalita se nachází v centrální spádové oblasti obce kde jakýsi dominantní a pevný centrální prostor chybí. Tento záměr je však podmíněn finančními možnostmi obce, přičemž prvním krokem k uskutečnění záměru musí být výkup pozemků od soukromých vlastníků.

2. PŘEHLED POUŽITÝCH PODKLADŮ

Objednatelem byly poskytnuty následující podklady: Kopie výkresu studie podrobného plánu obce Doubrava, zpracovaná Ing.arch. K. Hubáčkem a Ing.arch. J. Svobodou v roce 1954, kopie výkresů územního plánu, údaje o dělení pozemků a geometrické plány z různých částí obce.

Zpracovatelem byly použity veřejně přístupné podklady z www.cuzk.cz, www.mapy.cz, snímek katastrální mapy, částečný digitální podklad s plánovanými změnami na dělení pozemků v řešeném území.

3. INFORMACE O SOULADU S PLATNOU ÚZEMNÉ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Obec Žďár má platný územní plán sídelního útvaru schválený dne 15.12.1999 včetně 1. změny, schválené 29.4.2004, 2. změny, vydané 30.1.2008 a účinné od 13.2.2008 a 3. změny vydané dne 01.12.2015. Řešené území zahrnuje lokalitu č. 13 označenou v 1. změně ÚP a ve druhé změně rozšířenou o lokalitu č. 3. Obě lokality jsou určeny pro individuální obytnou výstavbu venkovského typu.

Územní studie je s danou územně plánovací dokumentací v souladu. Celá plocha v návrhu je určena pro výstavbu RD, vyčleněná plocha pro občanskou vybavenost v severovýchodním cípu lokality je také v souladu regulativy platného územního plánu sídelního útvaru, pro který jsou přípustná např. hřiště, technická vybavení či plošná zeleň.

Pro plochy zástavby RD platí regulativy obsažené ve stávající schválené ÚPD. V

půdorysném řešení jednotlivých domů se doporučuje obdélníkový tvar orientovaný svou kratší stranou ke komunikaci, jak je naznačeno v grafické části.

4. STRUČNÝ POPIS LOKALITY A ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Z historické situace je patrné, že nejstarší zástavba v části Doubrava vznikala podél cesty z osady Břehy směrem na Žďár a kolem odbočky z této spojnice směrem na Loukov. Podél cesty směrem na Loukov se po levé straně nachází rybník Žabakor, po pravé straně je zástavba a za ní za vesnicí se nachází hřbitov. Na tuto zástavbu lokalita řešená touto územní studií těsně navazuje.

Impulsem pro rozvoj obce byla existence železniční trati Praha-Turnov a dobré silniční napojení. V průběhu 20. století se zástavba osady plošně velmi rozšířila, a to od spojnice Žďár-Břehy směrem k silnici č. II/610 a železniční trati podél dvou nových komunikací - první vedla od odbočky na Ploukonice, kde už v minulosti pravděpodobně vedla spojovací cesta, a druhá jižněji od ní, která u komunikace II/610 ústí přímo u nádraží a ohraničuje naši lokalitu ze severu. Nová zástavba vznikala bez jakékoli koncepce zejména podél stávajících komunikačních tras a polních cest, což se negativně projevuje na stavu komunikací i při dalším stavebním rozvoji obce. Prvky živelné parcelace se již objevují i v severní části řešené lokality.

Z východní strany od severu ohraničuje předmětnou lokalitu stávající komunikace k pomníku padlým. Z východní strany od jihu tvoří hranici zahrady stávajících domů. Ze západu je lokalita ohraničena polní cestou bez zástavby, podél které byla v nedávné době vysazena stromová alej.

Řešené území je rovinné a jedná se o ornou půdu.

5. URBANISTICKÁ KONCEPCE A STRUČNÝ POPIS NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Řešené území v rámci obce umístěno v důležité poloze velmi blízko těžiště dnešního správního obvodu obce Žďár. Proto vznikly úvahy o vytvoření jakéhosi centrálního prostranství. Pro toto prostranství je vyhrazena plocha v severovýchodní části lokality, protože se nachází nejbližší pomyslnému těžišti obce a v rámci řešeného území přiléhá k centrální komunikaci směrem k nádraží. Z jižní část lokality je vhodná pro obytnou výstavbu, protože navazuje na nejstarší zástavbu obce a na klidné rekreační zázemí u rybníka Žabakor a kolem hřbitova.

Urbanistická koncepce vychází z racionálního šachovnicového uspořádání komunikací, přičemž se v maximální možné míře přizpůsobuje dnešním hranicím pozemků jednotlivých vlastníků. Parcely jsou podlouhlé, což odpovídá půdorysu tradiční zástavby, a mají plochu od 812 do 1837 m². Půdorysy jednotlivých domů jsou uvažovány v obdélníkovém tvaru s orientací své kratší strany ke komunikaci.

Konkrétní prostorová opatření, která vyplynula z jednání a požadavků obce, jsou tato:

1) Vyčlenění bloku stavebních pozemků v severovýchodní části lokality pro uvažovanou výstavbu občanské vybavenosti (např. drobná hřiště, technické vybavení, plošnou zeleň včetně veřejného prostranství), což musí v budoucnu řešit samostatná projektová dokumentace.

2) Vynechání severo-východní části - části pozemků p. č. 776/13 a 776/11 vše v k. ú. Žďár u Mnichova Hradiště podél stávající komunikace k pomníku z řešeného území jako rezervy pro úpravy stávající komunikace a dotvoření veřejného prostranství. Tato plocha musí být řešena na základě samostatné PD.

3) Na ploše přilehlé ze západu ke stávajícím zahradám na pozemku 776/13 v k. ú. Žďár u Mnichova Hradiště je počítáno s možností odkupu části nových parcel vlastníky stávajících přilehlých nemovitostí.

4) V centrální části řešeného území je v rámci úprav na obytnou ulici uvažováno rozšíření komunikace pro cca 20 parkovacích stání.

5) Na nově vzniklé komunikaci po západní hranici pozemku se počítá s odvodem velké části silniční dopravy z řešené lokality i z lokalit přilehlých, zejména v případě dalšího rozvoje obce směrem na západ. Proto je uvažována jako páteřní o šířce 12 m, je uvažováno s výsadbou stromové aleje a umístěním podélných parkovacích stání.

6. INFORMACE O MOŽNOSTI NAPOJENÍ NA DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

V obci se nachází veřejné rozvody vody, plynu a splašková kanalizace. V blízkosti řešené lokality se nachází venkovní vedení VN. Na všechny uvedené sítě bude možné lokalitu napojit za splnění podmínek jednotlivých správců.

7. BILANCE

Celková plocha řešeného území	68 637 m ²
Počet parcel pro výstavbu RD	45
Celková plocha parcel RD se zahradami	49 652 m ²
Celková plocha veřejné občanské vybavenosti (např. drobná hřiště, technické vybavení, plošná zeleň, veřejné prostranství)	6 078,5 m ²
Celková veřejných komunikací a zeleně	12 717,5 m ²
Celková plocha soukromých komunikací	189,0 m ²
Koeficient poměru plochy stavebních pozemků pro RD k celkové ploše řešeného území	0,74
Koeficient poměru plochy komunikací k celkové ploše řešeného území	0,17
Koeficient poměru plochy občanské vybavenosti k celkové ploše řešeného území	0,09

8. ZÁVĚR

Tato dokumentace je řešena v rozsahu územní studie a obsahuje návrh uspořádání z

hlediska ploch, funkčního využití, koncepce dopravní obslužnosti a napojení na technickou infrastrukturu. Příprava výstavby v tomto území musí být řešena v dalším stupni projektové dokumentace, nejlépe na základě souhrnného územního rozhodnutí pro celou lokalitu.

V Mnichově Hradišti, 01.10.2016.