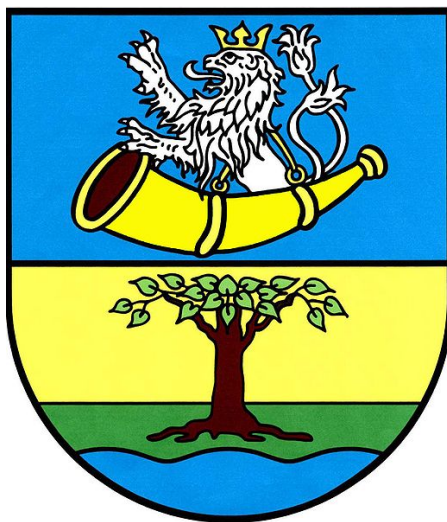


VELTRUBY – „K CHOTULI 2“

LOKALITA RODINNÉ ZÁSTAVBY

UPRAVENÁ ÚZEMNÍ STUDIE NA PARCELACI, UMÍSTĚNÍ
DOMŮ, TECHNICKOU INFRASTRUKTURU, KOMUNIKACE A
ZELEŇ



A. SOUHRNNÁ ZPRÁVA

OBJEDNATEL : Obec Veltruby a Rodinné domy Veltruby s.r.o.
ZPRACOVATEL : ING. ARCH. PAVEL KROLÁK - URBANIST.EU
Zázvorkova 1998, Praha 5, 155 00
DATUM : Květen 2022
POČET PARÉ : 3

OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍ STUDIE

A. SOUHRNNÁ ZPRÁVA

1. ANALYTICKÁ ČÁST

- 1.1. ÚDAJE OBJEDNATELE
- 1.2. ÚDAJE ZPRACOVATELE DOKUMENTACE
- 1.3. PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE
- 1.4. DOTČENÉ POZEMKY, VLASTNICKÁ PRÁVA
- 1.5. ÚČASTNÍCI STUDIE
- 1.6. VLASTNICKÉ POMĚRY
- 1.7. SOULAD S PLATNÝM ÚPnSÚ VELTRUBY, BILANCE

2. NÁVRHOVÁ ČÁST

- 2.1. STRUČNÝ POPIS NÁVRHU
- 2.2. STAVEBNÍ PODMÍNKY V ÚZEMÍ
- 2.3. DOPRAVA
- 2.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- 2.5. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZVLÁŠTNÍ A JINÉ
- 2.6. ETAPIZACE

3. REGULAČNÍ PODMÍNKY

B. VÝKRESY A PŘÍLOHY

- | | |
|--|--------|
| 1. Zákres do katastrální mapy | 1:2000 |
| 2. Výřez z připravovaného územního plánu | 1:2000 |
| 3. Situace návrhu | 1:1000 |

1. ANALYTICKÁ ČÁST

1.1. ÚDAJE OBJEDNATELE :

Rodinné domy Veltruby s.r.o.
Adresa: Starokolínská 958, 280 02 Kolín
IČO: 09737081
zastoupený: Radek Plesnivý - jednatelem

a

Obec Veltruby
Adresa: Sportovní 239, 280 02 Veltruby
IČO: 00248738
zastoupený: Ing. Jiří Hůla - starostou obce

1.2. ÚDAJE ZPRACOVATELE DOKUMENTACE:

Ing. arch. Pavel Krolák – URBANIST.EU
Adresa sídla : Zázvorkova 1998, 155 00 Praha 5
IČO: 66896274
DIČ: CZ7809050843
Spojení: tel. 724 160 086 , e-mail: krolak@urbanist.eu
Oprávnění zpracovatele: autorizovaný architekt pro urbanismus a územní plánování

Autorský tým:

Architekti : Ateliér URBANISMU, Újezd 405/25, Praha 1
Ing.arch. Pavel Krolák - urbanistická část, koordinace
Ing.arch. Radana Jarolímová, Ing. Michal Šatava

1.3. PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE

Předmětem územní studie (dále ÚS) je parcelace a umístění domů, technická infrastruktura, komunikace a zeleň v lokalitě rodinné zástavby na jižním okraji obce Veltruby, jak je vymezeno ve výkresové části.

1.3.1. Stručná charakteristika řešeného území:

Řešené území se nachází v jižní části rozvojové lokality obce Veltruby „K Chotuli“.
Území je zatím zemědělsky využívané a navazuje na stávající zástavbu rodinných domů venkovského typu. Z jižní strany je ohraničené zemědělsky využívanou půdou, při západní a severní hranici pozemku je souvislá zástavba. Na východní hranici se směrem dále na jihovýchod rozprostírá zalesněný vrch Chotule.

1.3.2. Cíl územní studie

Jednoznačným cílem studie je připravit základní infrastrukturní podmínky pro rozvoj lokality, stabilizovat parcelaci a budoucí veřejné prostory a zabezpečit základní regulační podmínky pro umístění a parametry budoucí zástavby. Výsledkem by mělo být zapsání studie do evidence územně plánovací činnosti a zahájení prací pro získání ÚR pro jednotlivé objekty v lokalitě.

1.3.3. Navrhovaná opatření

Navrhovaná budoucí zástavba v této lokalitě bude určena pro rodinné domy venkovského typu. Pro umožnění jejich výstavby je touto studií řešen postup výstavby od obou příjezdových komunikací do lokality.

1.4. DOTČENÉ POZEMKY, VLASTNICKÁ PRÁVA

Plocha, která je předmětem ÚS je vyznačena ve výkrese č. 1 – zákres řešeného území do katastrální mapy - katastrální území Veltruby.

Seznam předmětných pozemků katastru nemovitostí (zástavba, komunikace a zeleň) s upřesněním rozsahu využití dle stavu (k datu březen 2022) a výsledného návrhu na pozemcích :

typ parcely (KN/PK)	číslo parcely	vlastník	využití
KN	600/1	obec Veltruby	ostatní komunikace
KN	473/37	Hron Jan, Veltruby	orná půda
KN	473/144	obec Veltruby	orná půda
KN	473/143	obec Veltruby	orná půda
KN	473/146	Kašpar Tomáš, Veltruby Hradecký Vladimír, Veltruby Hradecká Božena, Veltruby	orná půda
KN	473/148	Apfelbecková Eva, Česká Lípa	orná půda
KN	473/147	Martínková Alena, Vlašim Minaříková Irena, Kolín	orná půda
KN	473/136	Mašín Jiří, Veltruby	orná půda
KN	473/137	Hrdličková Hana, Líně	orná půda
KN	473/138	Menclová Věra, Úherce Fafejta Jiří, Ratboř Fafejta Emil, Sedčany	orná půda
KN	473/139	Šormová Jaroslava, Veltruby	orná půda
KN	418	Česká Republika Haladová Nina, Česká Lípa Hlaváček Petr, adresa neznámá Hlaváček Václav, adresa neznámá Hlaváček Václav, Krásná Lípa Jehlička Petr, Veltruby Jiráková Marie, Kolín Jonášová Hana, Varnsdorf Martínek Tomáš, Veltruby Martínková Michaela, Kolín	orná půda

		Pavlasová Hana, Veltruby Poklop František, Děčín Poklop Milan, Děčín Poklop Václav, Děčín Straková Lucie, Kolín Šlechta Jaroslav, Býchory Šlechtová Petra, Býchory Veisová Zdeňka, Veltruby	
KN	416	Minaříková Irena, Kolín Veisová Zdeňka, Veltruby Martínková Alena, Vlašim Kaurová Milada, Kolín Bejlek Jaroslav, Polepy	orná půda
KN	412	Hradecká Božena, Veltruby Martínková Alena, Vlašim Minaříková Irena, Kolín	orná půda
KN	473/149	Hradecká Božena, Veltruby	orná půda
KN	417/4	Rodinné domy Veltruby s.r.o.	orná půda
KN	417/3	Rodinné domy Veltruby s.r.o.	orná půda
KN	417/2	Rodinné domy Veltruby s.r.o.	orná půda
KN	417/5	Rodinné domy Veltruby s.r.o.	orná půda
KN	417/6	Šormová Jaroslava, Veltruby	orná půda
KN	473/141	obec Veltruby	orná půda
KN	473/161	obec Veltruby	orná půda
KN	473/162	obec Veltruby	orná půda
KN	413/3	Kvašayová Markéta, Veltruby	zahrada
KN	411/3	SJM Slepánkovi, Praha 9	zahrada

1.5. ÚČASTNÍCI STUDIE

Z výše uvedených vlastníků jsou přímými investory územní studie :
Obec Veltruby a Rodinné domy Veltruby s.r.o.

1.6. VLASTNICKÉ POMĚRY

Vlastníci rozhodujících pozemků, které jsou předmětem územní studie, jsou uvedeni v tabulkách výše. Řešené území je pozemkově ucelené.

1.7. SOULAD S PLATNÝM ÚPnSÚ VELTRUBY

1.7.1. POŽADAVKY PLATNÉHO ÚP:

Platný Územní plán SÚ Veltruby určuje na ploše řešeného území tyto regulativy (viz výkres č.2) :

Údaje z opatření obecné povahy :

- Řešené území je zařazeno do funkčního využití **Obytná území - čistá**
- doporučená charakteristika navrhovaného využití:

Hlavní využití :

Dominantním využitím je bydlení s dalšími níže uvedenými funkcemi.

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, veřejná zeleň, zahrady

Přípustné využití :

- zařízení občanského vybavení, služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru rodinných domů nebo v rámci staveb plnících doplňkovou funkci ke stavbě hlavní
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatel
- hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- obslužné komunikace
- nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné využití :

- veškeré ostatní využití, které není uvedeno v hlavním a přípustném využití
- dopravní služby
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické závady apod.

1.7.2. SOULAD S ÚPnSÚ VELTRUBY

Celé řešené území je funkčně v souladu s platným ÚPnSÚ Veltruby – plocha „obytná území – čistá“ je navržena pro rodinnou zástavbu venkovského typu včetně obslužných komunikací a veřejné zeleně (důležitá pěší propojení).

Plochy a koridory VPS budou využity pro jednotlivé stavby dle územního plánu -

Budou dodrženy požadavky územního plánu ohledně doporučené charakteristiky využití jednotlivých ploch v navazujících stavebních řízeních (viz.předchozí kapitola).

1.7.3. BILANCE NAVRHOVANÝCH KAPACIT:

Bilance ploch:	Celková plocha řešeného území přibližně.....	6,28 ha
	Z toho celková plocha pro zástavbu a komunikace.....	1,77 ha
	Z toho celková plocha pro zeleň soukromou	3,74 ha
	Z toho celková plocha pro zeleň veřejnou	0,64 ha
	Stávající plocha autodružstva	0,13 ha

Bilance objektů:	Celkový počet navrhovaných domů	53 RD
	Celkový počet parkovacích míst	59

2. NÁVRHOVÁ ČÁST

2.1. STRUČNÝ POPIS NÁVRHU

ÚZEMNÍ STUDIE PRO RODINNÉ DOMY

Pozemek, který je předmětem územní studie, je v územním plánu označen jako lokalita „K Chotuli“ a nachází se v jihovýchodní části obce Veltruby.

Urbanistický koncept územní studie pro danou lokalitu vychází ze skutečnosti, že prostorové uspořádání doplňuje a rozvíjí stávající obytné soubory vzniklé v minulém století.

Dopravně je pozemek obslužen 2 navrhovanými komunikacemi v místech současných účelových komunikací, které navazují na existující dopravní skelet obce. Hlavní vjezd do celé lokality „K Chotuli“ je na jejím západním konci, kde je napojen na silnici Kolínskou. Celá lokalita je průjezdná, výjezd bude možný do ulice K zastávce, která probíhá podél severní hranice řešeného území. V případě realizace lokality z východní strany bude hlavní příjezd od železniční zastávky. Základní šíře uličních prostorů obytných ulic je 10m, v případě jednosměrné propojovací komunikace u parku v centrální části lokality 6,5m. To znamená, že v uličních prostorech lze vcelku přijatelně pracovat s vysokou zelení a umístit do jejího pásu parkovací stání na zatravněvací dlažbě.

Doprava v samotných obytných ulicích pracuje též s **proměnami jednotlivých ulic** (šířka, uspořádání), s parkováním návštěvníků a s doporučeným určením vjezdů na jednotlivé parcely RD (možná výměna s některým z parkovacích míst).

Navrhuje se **dobrá prostupnost území pěšími propojeními** v plochách veřejné zeleně.

Průměrná hladina objektů je **jednopodlažní s podkrovím** (počítáno v místě nástupu do objektu) Všechny objekty budou **zastřešeny sedlovými střechami s předepsaným sklonem střechy** a směrem hlavního hřebene střechy. Tyto a další regulační podmínky jsou uvedeny v kapitole 3. Regulační podmínky. Charakter konkrétního vzhledu objektů bude předmětem samostatných ÚR na objekty.

2.2. STAVEBNÍ PODMÍNKY V ÚZEMÍ

Předmětem územní studie je stanovení podmínek technické infrastruktury, komunikací ve veřejných prostorech, parcelace a umístění domů v budoucí lokalitě rodinné zástavby, jinými slovy vytvoření definitivní skladby veřejných prostorů se zabudovanou infrastrukturou, dopravními plochami a zelení. Schválení studie vytvoří jasnou urbanistickou koncepci, která při realizaci dalších navazujících projektů a samotných staveb bude postupně naplňována.

Přeložky inženýrských sítí není třeba provádět, postup investic do TI a dopravní sítě není koordinován s ohledem na možnost napojení jednotlivých parcel na budoucí veřejnou infrastrukturu v místech obou vjezdů do návrhové lokality „K Chotuli“. Veškeré stavební parcely na lokalitě „K Chotuli“ budou napojeny na novou trafostanici při místní komunikaci K zastávce nebo na novou trafostanici při Kolínské silnici.

2.3. DOPRAVA

Lokalita výstavby rodinných domků venkovského typu „K Chotuli“ je navrhována (v souladu s ÚPnSÚ) v nezastavěném území, avšak v přímé návaznosti na stávající zástavbu v jihovýchodní části obce.

Ze severu a podél západní hranice lokality probíhají místní komunikace, na které je lokalita dopravně napojená. Tyto komunikace navazují dále na silnici III.třídy, kterou je lokalita napojena na nadřazenou komunikační síť, umožňující pohyb do všech směrů.

2.3.1. NÁVRH KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ:

Pojížděné komunikace a plochy:

Jejich návrh je plně podřízen účelu tj. parcelaci nezastavěného území. Jak bylo uvedeno výše, má stávající komunikační síť formu běžných místních komunikací. Nová komunikační síť tedy může být navržena obdobně nebo v nějakém rozsahu navržena jako komunikace dopravně zklidněná, funkční třídy D1 v souladu s ČSN 736110 a TP103-Navrhování obytných zón. V návrhu studie je snaha potlačit dominantní dopravní funkci ulice ve prospěch funkce společenské.

Napojení nové komunikační sítě je situačně a výškově koordinováno. Při navrhovaných komunikacích jsou plochy jednostranných parkovacích stání pro vozidla skupiny O2 (2.2/6.5) v zeleném pásu s výsadbou stromů, a plocha nového dlážděného pásu pro chodce v šíři 1,5m na druhé straně – vše v jedné úrovni s odlišením pouze povrchů v případě obytné zóny. Obdobně je uspořádána i jednosměrná propojovací komunikace podél plochy parku s uliční šířkou min. 6,5m, vylučují se zde však parkovací místa pro osobní automobily.

Dvojice obousměrně pojížděných komunikací dopravně zklidněných ve vlastní zástavbě je osazena v jednotných uličních čarách šíře 10 m. Protože se jedná o obousměrně pojížděné komunikace, bude nutno zajistit bezpečné míjení všech automobilů (výjimečně i TNV). Toho je v návrhu studie dosaženo dlážděným pásem pro chodce v celé délce komunikací, který pojížděnou plochu rozšiřuje pro vyhýbání vozidel. Zpevněné plochy pojížděné jsou v lokalitě doplněny o vjezdy na jednotlivé parcely v šíři 4-4,5m.

Návrh dopravního značení v lokalitě bude součástí dokumentace pro stavební řízení.

Pěší komunikace:

Pojížděné plochy jsou doplněny plochami pochozími, které budou, i přes případný společný dopravní prostor pro chodce i IAD, v lokalitě zachovány. Zástavba je propojena oddělenou pěší komunikací západním směrem podél stávajícího autodruží a dále k vodní nádrži před obecním úřadem. Doplněna byla též pěší komunikace k pásu zahrad na jihovýchodním okraji lokality.

Odvodnění komunikací a zpevněných ploch:

Uliční prostory uvnitř parcelace jsou bez dešťové kanalizace. Spádování je k nejnižšímu místu ve styku se současnou větví dešťové kanalizace na jihu. Příčným spádem je voda ze všech větví sváděna do retenčních příkopů – trativodů po jedné straně ulice. V případě velkých srážek a zaplnění příkopů vodou bude povrchově spádovanými zpevněnými plochami voda převedena do nejnižšího místa na jihu (plocha budoucího parku), kde bude upravena zeleň pro zlepšení vsaku do nezpevněných ploch.

2.3.2. DOPRAVA V KLIDU

Je řešena v souladu s legislativou, tj. zajistit 100% odstavných a parkovacích stání přímo na soukromém pozemku parcely. U každého rodinného domku je proto nutno realizovat jedno odstavné stání v garáži a jedno stání na terénu za vjezdem.

Protože je lokalita ve studii navržena s komunikacemi dopravně zklidněnými, kde je možno parkovat na vyhrazených parkovacích stáních, jsou zde tato navíc navržena v maximální míře pro zkvalitnění dopravní obsluhy, zejména z hlediska běžných denních potřeb rezidentů a jejich návštěv.

2.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce technické infrastruktury není graficky znázorněna ve výkrese, napojuje se se na vedení sítí v okolí stávající lokality.

Vodovodní sítě nejsou v území Veltrub dostupné, je však možné jejich dobudování včetně nového vodojemu. Nové napojení na budoucí řadu bude provedeno pod pásem zeleně na východní straně lokality přímo z ulice K zastávce společně s dalšími řadami, případně může být do lokality vedena část od silnice Kolínské, po vybudování vodojemu. Do doby realizace vodovodu mohou být objekty napojeny na vlastní studny.

Splašková kanalizace obce Veltruby je v současné době vybudována s napojením na stávající ČOV v Kolíně. Lokalita bude připojena na tuto tlakovou soustavu, pokud to její stav a majetkové poměry po cestě (k napojení) dovolí.

Celková šířka uličního prostoru při umístění parkovacích stání a samostatného pásu pro chodce v obytné ulici umožní zřízení drenážního žlabu s kamenivem pro odvod atmosférických srážek ze zpevněných ploch z úrovně obrubníku dlážděného pásu pro chodce při jedné straně uličního prostoru. V této oblasti se nachází propustné písčité podloží, které je pro odvod atmosférických srážek dostačující.

V blízkosti ulice K zastávce, respektive u ulice Kolínské je počítáno s vybudováním trafostanice TS, která by měla být schopna pokrýt nároky na budoucí odběry v nové lokalitě. Vedení nn 0,4kV bude provedeno pod pásem zeleně podobně jako kabely veřejného osvětlení v hloubce min.0,5m.

Kapacita stávající sítě plynovodu a regulační stanice VTL/STL je pro novou lokalitu zástavby dostatečná, vedení je dostupné v ulici K zastávce, odkud bude prodlouženo na hranici lokality. Napojení objektů na plyn, a tedy výstavba jeho řadů není podmínkou pro výstavbu v lokalitě. Vedení může být provedeno pod pásem pro chodce společně s dalšími řadami s normovými odstupy v hloubce min.1m.

2.5. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZVLÁŠTNÍ A JINÉ

Realizací lokality a to i v širších návaznostech, nebude negativně ovlivněno životní prostředí ani lokality ani obce, nenavrhují se zde zdroje škodlivin ani funkce zatěžující životní prostředí. Lokalita rozvíjí prvky ochrany přírody, ochrany zástavby a veřejnou zeleň pro celou obec.

V návrhu jsou splněny podmínky pro bezbariérovost přístupu k parcelám i objektům.

2.6. ETAPIZACE

S ohledem na postup provádění jednotlivých stavebních objektů v lokalitě je navržena tato etapizace budování celé studie jako jednotného urbanistického konceptu, rozdělení lokality na dílčí části je však přípustné:

1. Parcelace na základě geometrického plánu, k jednotlivým parcelám stavebním možno i podíl na společných uličních prostorech (obsluha nové lokality)
2. Vybudování přístupové komunikace v uličních prostorech (kompletní souvrství vozovky bez finálního povrchu), s položením veškerých potřebných sítí technické infrastruktury, včetně vybudování odvodnění, doplnění všech přípojných řadů k lokalitě
3. Založení veřejných prostranství s parkovou zelení v rámci lokality a jejich předání obci

4. Vybudování přípojek RD na řady technické infrastruktury
5. Provedení výstavby RD spolu se založením parkovacího místa a osázením zeleně v odpovídajícím podílu na uličním prostoru

3. REGULAČNÍ PODMÍNKY

Předložené regulační podmínky by měly být závazné pro všechny stavebníky, kteří budou investovat do pozemků v řešené lokalitě a žádat o územní rozhodnutí na jednotlivé objekty. Shrnutí graficky vyjádřitelných regulativů je ve výkresu č.3.

A. FUNKČNÍ REGULACE :

- dle územního plánu (viz kapitola 1.7.)

B. PROSTOROVÁ REGULACE:

- dodržet nepřekročitelné stavební čáry dle výkresu č.3, stavební čára do ulice je závazná, úlevy do vzdálenosti 3 metrů možné
- dodržet směr hlavního hřebene střechy
- dodržet polohu vjezdů na parcely, výměna s parkovacím stáním možná
- dodržet přibližnou polohu objektu a maximální zastavěnost pozemku 250m²
- dodržet sedlové střechy se sklonem min. 25°, symetrické štíty v ulici, vedlejší hřebeny možné, avšak níže než hlavní hřeben, podobně garáže, další objekty
- výška objektů 1+P od nástupní hrany (vyloučen suterén)
- plotová pole dřevěná bez podezdívek, směrem do ulice v koordinaci s kiosky, atd., ostatní ploty neurčeny, max. výška 150 cm
- povinná integrace prostoru pro odpadní nádoby všech domů v plotové hraně
- dodržení alejové zeleně, soliterních stromů v ulicích dle výkresu regulačních podmínek
- dodržet polohu sdružených i samostatných kiosků TI, parkovacích stání
- vybudovat kontaktní místa v rámci plochy veřejné zeleně včetně výtvarných děl, laviček v zeleni, případně s dětským hřištěm

C. MATERIÁLOVÁ REGULACE

Není zásadně regulována, předpokládají se zděné omítané objekty, vítaný částečný obklad dřevem. Vylučují se roubené, srubové, případně hrázděné objekty a objekty obkládané plechovými a podobnými šablonami.

Materiál střešních krytin : keramické nebo betonové šablony, ale nikoli plechové a plastové.

Regulace u plotových hran uvedena výše.

Regulace povrchů veřejných prostranství dle výkresu č. 3

D. BAREVNÁ REGULACE

Nespecifikována, pouze střechy a povrchy veřejných prostranství od červené do tmavohnědé i černé.

B. VÝKRESY A PŘÍLOHY