

Textová část - Územní studie Mrákov – U hřiště

Projektová dokumentace:

Projektová dokumentace pro schválení ÚS

Zhotovitel: Ing, arch, Jaromír Krejčí
Nová Pasečnice 1,
344 01 Domažlice.

+420 721 044 994
krejcjar@gmail.com

Objednatel: Obec Mrákov

Datum: 06/2022

Počet stran: 7

A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.1.1 ÚDAJE O STAVBĚ

název projektu: Územní studie Mrákov – U hřiště
charakter: zástavba území rodinnými domy s veřejným prostranstvím
místo: Plocha přestavby P04 vymezená v ÚP obce Mrákov

A.1.2 ÚDAJE O OBJEDNATELOVI

objednatel: **Obec Mrákov**
Mrákov 105
345 01 Mrákov

IČO: 00253618
DIČ: CZ00253618
tel: 379 788 235
email: obec@mrakov.cz

A.1.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

architekti: **ing. arch. Jaromír Krejčí**
Pasečnice 17, Domažlice, 34401
Číslo autorizace: 05 102

IČO: 02766175
tel: 721 044 994
email: krejciar@gmail.com

A.2 PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE

Předmětem územní studie (Dále ÚS) je parcelace, umístění domů, schéma technické infrastruktury, komunikace a zeleně na území vymezeného v územním plánu jako plocha přestavby P04. Jednotlivé objekty budou po schválení studie předmětem samostatných územních rozhodnutí (dále ÚR). Cílem ÚS je založit celou lokalitu rodinné zástavby jako funkční celek v návaznosti na stávající uliční skelet, připravit parcelaci, umístění objektů rodinných domů (dále RD) na pozemku, dopravní obslužnost a technickou infrastrukturu a stanovit podmínky pro regulaci staveb a využívání území.

A.2.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita ÚS se nachází v krajové části obce Mrákov a v těsné návaznosti obce Starý Klíčov, kde je ve velmi dobré dostupnosti většina občanské vybavenosti. Obecní úřad, škola, obchod, autobusová zastávka, sportoviště či společenské centrum jsou v dochozí vzdálenosti.

Oblast je, umístěna na rovinatém území s přístupem z jihovýchodní strany z místní komunikace. Dále se počítá s vybudováním pěšího propojení stávající zástavby. V této komunikaci je umístěna i veškerá potřebná technická infrastruktura.

A.2.2 CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem ÚS je vytvoření jednotného celku „čtvrť“ rodinných domů v části obce, aby nově vzniklá zástavba a infrastruktura nenarušovali ráz obce Mrákov. Stabilizovat parcelaci a budoucí veřejné prostory a zabezpečit základní regulační podmínky pro umístění a parametry budoucí zástavby. Výsledkem by mělo být schválení ÚS pořizovatelem a zahájení prací pro získání ÚR pro jednotlivé objekty v lokalitě.

A.2.3 DOTČENÉ POZEMKY

V seznamu nejsou uvedeny vlastníci sousedících pozemků, jakožto případní účastníci ÚR v jednotlivých fázích. Plocha, která je předmětem ÚS je vyznačena ve výkresech v grafické části dokumentace.

číslo parcely	Typ parcely	výměra [m ²]	vlastník	využití
1341/17	KN	2017	Vítková Jana Starý Klíčov 63	TTP
1341/33	KN	1057	Sladký Jan Starý Klíčov 64	TTP
1341/57	KN	77	Vítková Jana	TTP
1341/58	KN	27	Sladký Jan	TTP
1341/1	KN	3240	Obec Mrákov	TTP
1341/36	KN	1698	Obec Mrákov	TTP
1341/35	KN	432	Obec Mrákov	TTP
1341/34	KN	516	Obec Mrákov	TTP
1341/37	KN	320	Obec Mrákov	TTP
1341/38	KN	319	Obec Mrákov	TTP
1341/39	KN	375	Obec Mrákov	TTP
1341/40	KN	363	Obec Mrákov	TTP
1341/41	KN	537	Obec Mrákov	TTP
1341/48	KN	369	Obec Mrákov	TTP
1341/49	KN	195	Obec Mrákov	TTP
1341/47	KN	238	Obec Mrákov	TTP
1341/49	KN	60	Obec Mrákov	TTP
1341/45	KN	381	Obec Mrákov	TTP
1341/50	KN	298	Obec Mrákov	TTP
1341/51	KN	206	Obec Mrákov	TTP
1341/44	KN	357	Obec Mrákov	TTP
1341/42	KN	136	Obec Mrákov	TTP
1341/43	KN	314	Obec Mrákov	TTP
1341/53	KN	81	Obec Mrákov	TTP
1351/52	KN	465	Obec Mrákov	TTP

A.3 SOULAD S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM OBCE MRÁKOV

A.3.1 VYBRANÉ PODMÍNKY PRO ŘEŠENOU LOKALITU

Řešené území **P04** je zařazeno do funkčního využití:

BI – PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ PŘÍMĚSTSKÉHO CHARAKTERU

Hlavní využití:

- bydlení v izolovaných rodinných domech

Přípustné využití:

- bydlení v rodinných dvojdomcích
- bydlení v řadových rodinných domech
- bydlení v rekreačních domech
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství, plochy sídelní zeleně vč.ploch pro relaxaci
- dětská hřiště
- nezbytná technická vybavenost
- stávající plochy autobusových zastávek
- parkovací stání pro hromadnou dopravu
- technická vybavenost hromadné dopravy
- doplňkové stavby a zařízení, např.garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény
- vedlejší stavby slučitelné s bydlením

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení (supermarkety, hypermarkety),dopravní terminály, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro zastavitelné plochy Z14 a Z14a a rovněž pro přestavbové území P01 je stavební činnost podmíněna vypracováním územní studie.
- v zastavitelných plochách se stanovuje KZP=0,4; v přestavbových plochách se stanovuje KZP=0,6 a ve stabilizovaných plochách vymezených k datu vydání ÚP se stanovuje KZP=0,8- výšková hladina zástavby do 10m nad okolním terénem
- orientace objektu podélnou osou sleduje vrstevnice
- domy obdélníkového půdorysu
- struktura zástavby rozvolněná
- stavební čára nepřekročitelná (není pevná) 5,5 m od uliční čáry (která je tvořena oplocením) (to v praxi znamená,že objekt nesmí překročit čáru vzdálenou 5,5 m od uliční čáry, ale na druhé straně může být umístěn kdekoliv na pozemku za dodržení ostatních podmínek SZ)

Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

Pro zachování krajinného rázu je nutné dodržet předepsaný koeficient zastavěnosti a výškovou hladinu. U jednotlivých objektů dbát na místně příslušné materiálové ztvárnění odpovídající danému přírodnímu prostředí. Objemové charakter objektů bude odpovídat tradici příměstské rodinné zástavby a dle možností podle místa umístění též odpovídajícímu současnému architektonickému výrazu jednotlivých objektů, vč. zastřešení šikmými, či plochými střešními rovinami.

TI –TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA-PLOCHY NADZEMNÍCH ZAŘÍZENÍ

Hlavní využití:

- plochy a objekty technické vybavenosti

Přípustné využití:

- vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)
- odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)
- energetiku (liniová vedení elektřiny, transformační stanice, liniová vedení – plynovody ,regulační stanice plynu)
- spojová zařízení (spojová vedení, radioreléové trasy, retranslační stanice, vysílače, základové stanice mobilních operátorů, telekomunikační ústředny apod.)
- plochy pro nakládání s odpadem
- související zařízení dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěnosti území (pozemku) :není stanoven
- výšková hladina zástavby do 8 m nad okolním terénem

A.3.2 SOULAD STUDIE S ÚP OBCE MRÁKOV

Celé řešené území je funkčně v souladu s platným ÚP obce Mrákov a hlavními závaznými regulativy. V zóně území je navrženo celkem 9 parcel, veřejné prostranství a plocha pro dopravní infrastrukturu. Počítá se se zástavbou 9 rodinných domů venkovského typu na parcelách s výměrou od 841,59 m² až 1 077,18 m².

V územní studii dochází v kolizi s vedením technické infrastruktury a je potřeba řešit přeložky technické infrastruktury. V případě zachování technické infrastruktury ve stávajících trasách, není možné smysluplně urbanisticky ani ekonomicky stávající území využít!

A.3.3 BILANCE NAVRHOVANÝCH KAPACIT

Bilance ploch:	Celková plocha řešeného území	13 547
	Z toho celková plocha pro soukromou zástavbu a zeleň	8 400
	Z toho celková plocha pro veřejnou zástavbu a zeleň	2 914
	Komunikace	2 233
Bilance objektů:	Celkový počet navrhovaných domů	9

A.4 NÁVRHOVÁ ČÁST

A.4.1 STRUČNÝ POPIS NÁVRHU

URBANISTICKÝ KONCEPT BUDOUCÍ ZÁSTAVBY

Základní myšlenka celkového urbanismu vychází z požadavků investora a nového projektu dopravního řešení v obci Mrákov. Po konzultacích se zástupci obce a projekční kanceláře dopravních staveb, byla uvolněna severní část území pro autobusové zastávky a veřejný prostor, který odděluje obytnou část od hlavní komunikace.

Navržená uliční síť vychází ze stávajícího urbanismu sídla, kde je patrná uliční tvorba trojúhelníkovitého tvaru. Zároveň je potřeba vytvářet plynulé pěší prostupy území a udržovat návaznost na stávající komunikace.

Omezením, díky novému dopravnímu řešení, byla možnost napojit území pouze z východní strany, na silnici spojující obec Mrákov a Starý Klíčov. Logické propojení jižní a severní strany v území vychází z požadavku na prostupnost území směrem k autobusovým zastávkám a snaze jednou komunikací obsloužit většinu území.

Nová urbanistická struktura má za úkol také zjednodušit vstup územím pro stávající obytnou zástavbu, hlavně směrem od bytových domů k autobusovým zastávkám a škole.

Hlavní veřejný prostor je navržen jako jednoduchá komunikace s parkovacími stáními, chodníky a veřejnou zelení. Plocha oddělující obytnou část a hlavní komunikaci, bude parkově upravena v kombinaci s větší zpevněnou plochou, která je umístěna před autobusovými zastávkami. Zde se uvažuje umístění laviček a dalšího mobiliáře.

Doporučuje se v této severní části umístit vysokou zeleň a pobytové prvky.

Doporučuje se udržet orientaci jednotlivých budov dle územní studie.

K udržení celkového rázu lokality je stanovena hladina navrhovaných objektů, a to jednopodlažní s podkrovím (počítáno v místě nástupu do objektu). Charakter konkrétního vzhledu objektů bude předem samostatných ÚR na objekty.

Při návrhu je potřeba dbát na to, že území přímo navazuje na tradiční zástavbu rodinných domů a je dobré udržet charakter jednotlivých domů.

STAVEBNÍ PODMÍNKY ÚZEMÍ

Předmětem územní studie je 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 budou řešeny v navazujícím stupni celkového projektu, kde bude vyprojektován i návrh na novou infrastrukturu.**

DOPRAVA

Lokalita výstavby RD domů je v zastavitelném území obce Mrákov. Řešené území je jednou komunikací napojeno na síť místních komunikací. Koncepce dopravního řešení je patrná z grafického schématu a sestává se z polohy napojovaného místa, provozních principů a funkčních prvků uličního profilu. Komunikace je navržena tak, aby splňovala normové požadavky na sklon, šířku komunikace a aby rovnoměrně obsloužila celé navrhované území.

Komunikace je navržena jako jednosměrná pro automobily z jiho-východu na severovýchod, vzhledem k dopravní situaci v území.

Pojížděné komunikace a plochy:

Návrh komunikace je plně podřízen účelu tj. parcelaci nezastavěného území. Nová vzniklá komunikace je v plném rozsahu navrhována jako komunikace dopravně zklidněná, funkční třídy D1 a je navrhována v souladu s ČSN 736110 a TP103 – Navrhování obytných zón. Je zde snaha potlačit dominantní dopravní funkci ulice ve prospěch funkce společenské. Společného pobytového prostoru.

Napojení nové komunikace na jihu je situačně a výškově koordinováno. Komunikace se doporučuje řešit z estetického hlediska jako dlážděnou plochu. Při návrhu bude dbáno hlavně na řešení odvodnění dešťových a sněhových srážek. Vody budou zpomalovány a maximálně možně likvidovány v zelených pásích podél komunikace, nebo v zelené ploše v severní části.

Parkovací stání budou navržena v zelených pásích podél komunikace, blížící se návrhu ve výkresové dokumentaci. Jako parkovací stání lze uvažovat i prostor před garážovým stáním či před vjezdem do zahrad. Jakékoliv zpevněné plochy pro výhybná místa, parkovací místa, vjezdy na pozemky, vjezdy do garáží, chodníky, či jiné zpevněné plochy kromě hlavní komunikace, budou řešeny materiálem, který nezadržuje vodu na povrchu, ale umožňuje propouštění vody a následné vsakování. (zatravnovací dlažba, atd...)

Doprava z hlediska požární bezpečnosti:

Komunikace v území byla navržena s ohledem na požadované parametry pro provoz min dvounápravových vozidel. Území musí být funkční v případě nutnosti zásahu hasičských jednotek, jejich snadnému otáčení a pohybu.

Počítá se v území i s obsluhou technickými službami.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V území je nutné řešení stávající technické infrastruktury, která v případě zachování znemožňuje realizaci územní studie !!!

- jedná se především o vedení vysokého napětí, které vzhledem k ochrannému pásmu, znehodnocuje podstatnou část plochy. V případě potřeby zachování stávající infrastruktury bez dalšího řešení, je v území možné navrhnout pouze 5 rodinných domů se stejnými náklady na infrastrukturu jako pro navržený počet.
- dále je potřeba řešit vodovodní řád obce, který prochází tímto územím

Vzhledem k urbanistickým požadavkům, rozvoje obce a ekonomickému porovnání, doporučuje se řešit situaci změnou vedení technické infrastruktury!!!

Koncepce technické infrastruktury bude řešena v dalším stupni projektové dokumentace po projednání s vlastníky a správci technické infrastruktury.

Projektová příprava obytné zóny bude navrhovat kapacity inženýrských sítí dle navržené hustoty zástavby. Předpokládaná kapacita v rodinných domech je 36 obyvatel.

Kapacity stávajících inženýrských sítí v obci (v napojované komunikaci) budou řešeny pro napojení nových 9 rodinných domů v této lokalitě.

Vysoké požadavky jsou kladeny na řešení atmosférických srážek a jejich likvidace. Je požadováno aby dešťové srážky ze střech rodinných domů, byly v maximální možné míře zadržovány na soukromých pozemcích a zpětně recyklovány a využívány. Další IGP a obecní projekty rozhodnou o možnostech vsakování a dalšího řešení likvidace dešťových vod.

OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZVLÁŠTNÍ A JINÉ

Realizací lokality v obci Mrákov, 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 veřejné zeleně.

V zeleném pásu kolem komunikace (na obou stranách) jsou zakázány jakékoliv stavby, přístřešky, atd. prostor je určen pro travní porost a jiné zahradní úpravy. Možnost umístění uličního mobiliáře jako lavičky, stojany na kola, a jiné. V návrhu se počítá s možností s požadavky pro bezbariérový přístup.

ETAPIZACE

S ohledem na postup provádění jednotlivých stavebních objektů v lokalitě je navržena tato etapizace budování celé studie jako jednotného urbanistického konceptu: Lokalita bude řešena v jedné etapě.

A.4.2 REGULACE A REGULAČNÍ PRVKY

- Umístění jednotlivých domů na parcelách je přímo řízeno územním plánem obce Mrákov.
- Před vjezdem na soukromý pozemek (do garáže) je potřeba zachovat min 5,5 m volného prostoru pro možnost plynulého odbočení osobního automobilu.
- Plot nemusí kopírovat hranici pozemku a je možnost tuto hranu posunout v rámci vlastní soukromé parcely.
- Na výkresu „A.5 Hlavní výkres členění“ – je navržena doporučená stavební čára pro jednotlivé parcely, která by měla být dodržena vzhledem k nejlepšímu možnému umístování sousedních staveb.
- Rozměry a umístění vjezdů na pozemek není závazné a je možné jej posunout v odůvodněných případech. Doporučuje se vjezdy řešit přímo s požadavky jednotlivých investorů

FUNKČNÍ REGULACE

- v území je pouze povolené funkční využití dle platného ÚP

PROSTOROVÁ REGULACE

- neliší se od regulace územním plánem
- V území jsou povoleny pouze domy se sedlovou střechou s jedním nadzemním podlažím a podkrovím.
- V případě doplňkové stavby garáže, je dovolena na doplňkové stavbě střecha pultová či rovná.
- Maximální výška povolené zástavby je 10 m po hřeben střechy od nejvyššího bodu terénu přiléhajícího k budově RD.

MATERIÁLOVÁ REGULACE

- není zásadně regulována, předpokládají se zděné omítané objekty, vítaný částečný obklad dřevem. Vylučují se sрубové či hrázděné stavby.
- Oplocení k veřejnému prostranství (cesta) musí být s podezdívkou a vyplní s 50% průhledností (např. kovanou, dřevěnou, apod). V jednotlivých uličních frontách bude oplocení výška max 1 700 mm. Vylučují se neprůhledná oplocení - betonové stěny, plechové stěny atd. Oplocení jednotlivých pozemků musí respektovat §7 vyhlášky č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby.
- zpevněné plochy v zeleném pásu jsou tvořeny dlažbou, která nezadržuje vodu ale propouští. Zatravněvací dlažba, atd...

BAREVNÁ REGULACE

- barevná regulace RD není nijak blíže specifikována. Uliční barva komunikace a zpevněných ploch se bude blížit přiložené vizualizaci.

Územní studie je zpracována na základě podkladů od zadavatele a dostupných informací v době zpracování projektu.