

Územní studie – HLÍZOV LOKALITA Z02

MTprojekt
10.5.2021



SCHALENO OZ OBCE HLÍZOV 4.6.2021 usn. č. 11-3/2021.

Obecní úřad HLÍZOV
285 32 Hlízov 164
330 tel.: 327 571 971

Územní studie Hlízov lokalita Z02 – pro nízkopodlažní bydlení venkovského charakteru

Objednatel: **Obec Hlízov**
Hlízov 164, 285 32 Hlízov
Zastoupená starostou obce MVDr. Antonínem Škárkou

Zhotovitel: **Ing. arch. Barbora Hnáťová**
Dis. Martin Veleman

Zodpovědný projektant: **Ing. arch. Lukáš Rajnoch**
ČKAIT - 0014115

Obsah

A	Textová část.....	3
	Důvody pořízení zástavbové studie, zadání, vymezení lokality:.....	3
	Stanovení cílů zástavbové studie:.....	3
	Požadavky vyplývající z územního plánu:.....	3
	Obsah a rozsah zástavbové studie:.....	5
	Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:	5
B	Grafická část	6
	Hlavní výkres.....	6

A Textová část

Důvody pořízení územní studie, zadání, vymezení lokality:

Územní studie je pořizována z podnětu obce Hlízov ze dne 19. 10. 2020, kdy zastupitelstvo obce projednalo a schválilo pořízení zástavbové studie, jako podkladu pro nové rozparcelování území. Studie bude po schválení sloužit jako podklad pro rozhodování v území (zejména pro umístování staveb pro bydlení dle ustanovení stavebního zákona).

Obec Hlízov pořizuje tuto územní studii na základě ustanovení § 6 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Studie řeší území v rozsahu pozemků p. č. 233/1, 464/1, 467/2, 242/1, 240/1, 234/1, 234/2, 234/3 a 234/16 vše v k. ú. Hlízov. Řešené území je dle územního plánu převážně v ploše BI – bydlení individuální, nachází se tu také plocha veřejného prostranství PZ – plochy veřejného prostranství s převahou zeleně. Hranice řešeného území je patrná z výkresové části.

Stanovení cílů územní studie:

Cílem územní studie daného území považuje pořizovatel nové rozparcelování řešeného území na pozemky vhodné pro výstavbu rodinných domů a využití ploch pro denní rekreaci a odpočinek obyvatel obce.

Podklady:

Použité podklady k vyhotovení územní studie je v první řadě Územní plán obce Hlízov, dále je to zadání s požadavky pořizovatele.

Požadavky vyplývající z územního plánu:

Územní studie je v souladu jak s platným územním plánem vydaným roku 2000, včetně jeho změn týkající se řešeného území.

Řešené území se dle platného územního plánu nachází v ploše určené pro nízkopodlažní bydlení venkovského charakteru.

Zásadními požadavky na území vyplývají z oblasti technické infrastruktury:

– řešeným územím probíhá bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu

Změna č. 2 územního plánu obce Hlízov, jejíž pořízení schválilo Zastupitelstvo obce usnesením č.1/6/2008 ze dne 30.6.2008.

Změna č. 2.2 –

Projektční kancelář MTprojekt – Martin Veleman, DiS , IČ 87116758

Kostelecká 96, 277 11 Neratovice

www.mtprojekt.cz, mtprojekt@mtprojekt.cz , tel: +420 774176115

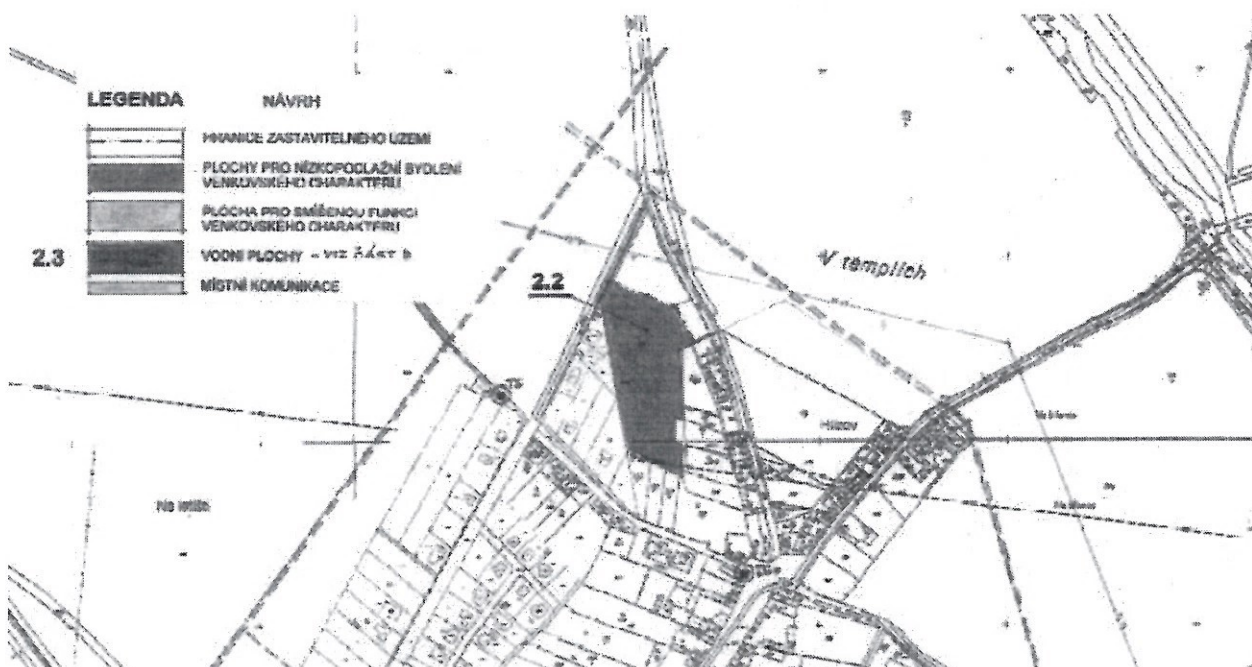
Územní studie – HLÍZOV LOKALITA Z02

Změna č. 2.2 zasahuje do bezpečnostního pásma RWE Transgas Net. Pro VVTL plynovod procházející zájmovým územím (k.ú. Hlízov, pozemek č. 233/1) **je v souladu s TPG 702 04 snížena nejmenší dovolená vzdálenost od jiných staveb (objektů) na 87m.**

Zákonem č. 458/2000 Sb. je pro uvedený plynovod stanoveno ochranné pásmo na 4m a bezpečnostní pásmo na 150m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Plocha změny č. 2.2 bude tímto omezena. V bezpečnostním sníženém pásmu lze stavět oplocení, bazény a může zde být zahrada. Každý zásah do bezpečnostního pásma musí být projednán pro každou stavbu jednotlivě.

- Řešené území se nachází v záplavové oblasti s Q20
Součástí zástavbové studie je souhlas Vodoprávního úřadu dle §17 a souhlasné stanovisko správce povodí, Povodí Labe s.p.

VÝSEK Z HLAVNÍHO VÝKRESU ÚP změna č. 2:



Územní studie – HLÍZOV LOKALITA Z02

Obsah a rozsah územní studie:

Řešené území bude obsahovat parcely pro 19 RD, plochy pro odpočinek a relaxaci obyvatel a uliční prostor s pozemní komunikací a dopravou v klidu.

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

Číslo pozemku	Navržené využití	Výměra pozemku m ²	Vymezená stavební čára	Omezení/podmínky využití
1	Stavební pozemek RD	780	6,0m	
2	Stavební pozemek RD	850	6,0m	
3	Stavební pozemek RD	840	6,0m	
4	Stavební pozemek RD	920	6,0m	
5	Stavební pozemek RD	830	6,0m	
6	Stavební pozemek RD	820	6,0m	
7	Stavební pozemek RD	760	6,0m	
8	Stavební pozemek RD	760	6,0m	
9	Stavební pozemek RD	1650	6,0m	Hranice bezpečnostního pásma VVTL plynárenských zařízení
10	Plocha veřejného prostranství	4456	-	V bezpečnostním pásmu VVTL plynárenských zařízení
11	Stavební pozemek RD	1980	6,0m	Hranice bezpečnostního pásma VVTL plynárenských zařízení
12	Stavební pozemek RD	770	6,0m	
13	Stavební pozemek RD	760	6,0m	
14	Stavební pozemek RD	780	6,0m	
15	Soukromá zeleň	324		
16	Stavební pozemek RD	1070	-	
17	Veřejné prostranství	463	-	
18	Soukromá zeleň	52		
19	Stavební pozemek RD	820	6,0m	
20	Stavební pozemek RD	880	6,0m	

Územní studie – HLÍZOV LOKALITA Z02

21	Stavební pozemek RD	890	6,0m	
22	Stavební pozemek RD	870	6,0m	

B Grafická část

Hlavní výkres



MĚSTSKÝ ÚŘAD KUTNÁ HORA

Havlíčkovo nám. 552, 284 01 Kutná Hora, IČ: 00236195

odbor regionálního rozvoje a územního plánování

sídlo odboru: Václavské náměstí 182, Kutná Hora

www.mu.kutnahora.cz/mu/odbor-reg-rozvoje-a-uzemniho-planovani

Vaše žádost ze dne: 20. 4. 2021
(aktualizovaná mailem dne
14. 5. 2021)

Naše ZN.: MKH/051701/2021

Vyřizuje: Mgr. Vít Holub

Tel.: 327 710 217

E-mail: holub@mu.kutnahora.cz

Datum: 17. 5. 2021

Lucie Carvová
Révová 4229
276 01 Mělník

VYJÁDŘENÍ Z HLEDISKA ÚZEMNÍHO PLÁNU A ROZVOJE MĚSTA KUTNÁ HORA

Odbor regionálního rozvoje a územního plánování při MěÚ Kutná Hora, který je úřadem územního plánování (dále „úřad územního plánování“) ve smyslu § 6 odst. 1, zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (Stavební zákon), porovnal na základě žádosti („žadatel“: Lucie Carvová, Révová 4229, 276 01 Mělník):

- záměr na pozemcích p. č. 233/1, 464/1, 467/2, 242/1, 240/1, 234/1, 234/2, 234/3 a 234/16 v k. ú. Hlízov (dle přílohy žádosti),

s Územním plánem obce Hlízov (ÚPO), který nabyl účinnosti dne 23. 11. 2000 a rovněž s projednávaným návrhem nového Územního plánu Hlízov (ÚP).

Vyjádření úřadu územního plánování:

Předložený záměr je (po aktualizaci ze dne 14. 5. 2021 – zejm. doplnění plochy veřejného prostranství a zahrnutí možného řešení zástavby i pro pozemek p. č. 467/1 v k. ú. Hlízov – viz obrázek níže) možné realizovat.

obrázek: vývoj návrhu urbanistického řešení zastavitelné plochy

**původní
návrh**

**aktualizovaný
návrh**



Zdůvodnění:

- V aktualizované podobě návrhu byla doplněna plocha veřejného prostranství, která vyhovuje požadavku dle § 7 odst. 2 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. obecných požadavcích na využívání území ve znění: „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“.
- V aktualizované podobě návrhu byl z důvodu celistvého a hospodárného řešení lokality zahrnut do celkového řešení i pozemek p. č. 467/1 v k. ú. Hlízov.

Charakteristika řešené lokality (dle přílohy žádosti) dle platného ÚPO:

- zastavitelná plocha
- funkční využití: „**Br – PLOCHY PRO NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU**“
 - lze využít pro trvalé bydlení i přechodné ubytování se zázemím užitkových zahrad, a dále pro činnosti a děje a zařízení, které souvisí s řemesly technickou infrastrukturou
- Limitem je výskyt těžkých kovů, záplavové území, bezpečnostní pásmo vysokotl. plyn. zařízení, radioreléový spoj.

Charakteristika řešené lokality (dle přílohy žádosti) dle projednávaného návrhu ÚP:

- zastavitelná plocha Z02a
- funkční využití: „**BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ**“
 - Hlavní využití:
 - bydlení.
 - Přípustné využití:
 - pozemky rodinných domů včetně staveb bezprostředně souvisejících s bydlením např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, terasy, bazény, altány, pergoly a skleníky
 - pozemky zahrad s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
 - pozemky veřejných prostranství - uliční prostory včetně pozemních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty
 - pozemky veřejné zeleně včetně městského mobiliáře a dětského hřiště
 - pozemky staveb a zařízení související technické infrastruktury vč. protipovodňových opatření, opatření pro nakládání se srážkovými vodami
 - Podmínečně přípustné využití:
 - pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům sídla např.
 - pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení s max. zastavěnou plochou jednotlivých objektů do 350 m² např.:
 - pro služby a maloobchod
 - stavby a zařízení pro veřejné stravování a ubytování (např. penzion)
 - stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči (např. ordinace praktického nebo veterinárního lékaře)
 - stavby a zařízení pro výchovu a vzdělávání (např. mateřská škola)
 - stavby a zařízení pro sport a relaxaci (zástavba v hmotových parametrech max. rodinného domu)
 - pozemky staveb a zařízení související dopravní infrastruktury včetně ploch pro dopravu v klidu
 - pozemky staveb a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu

- Nepřípustné využití:
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením např.:
 - stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné s negativními dopady na životní a obytné prostředí
 - garáže pro nákladní vozidla a autobusy
 - stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky (komerční), stavby pro **velkoobchod**
 - stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů
 - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Zásady prostorového uspořádání, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:
 - v zastavitelných plochách na každém zastavěném stavebním pozemku pro rodinný dům bude vyhrazena plocha pro minimálně 1 parkovací stání pro každý samostatný byt;
 - struktura a způsob nové zástavby i změn dokončených staveb ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě proluk v lokalitách s pravidelnou strukturou zástavby bude respektována uliční, resp. stavební čára;
 - zástavba pro jiné využití než bydlení v souladu se stanovenými podmínkami využití bude max. ve stejných prostorových (hmotových) parametrech jako objekty rodinných domů v kontaktním území - výšková hladina max. 1 NP s podkrovím, nebo 2NP bez podkroví, max. výška hřebene (stavby) 10 m od nejnižšího místa průniku obvodové konstrukce stavby rostlým terénem;
 - výšková hladina zástavby (rodinných domů) nepřesáhne úroveň navazující stávající zástavby rodinných domů tj. převážně max. 1 NP s podkrovím nebo max. 2 NP bez podkroví, max. výška hřebene 10 m od nejnižšího místa průniku obvodové konstrukce stavby s rostlým terénem, na okrajích sídla, kde zástavba tvoří přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou max. 1 NP s podkrovím;
 - výšková hladina zástavby ostatních staveb na pozemcích rodinných domů (vedlejších staveb s doplňkovou funkcí) do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu, svým **objemem a vzhledem** nebudou konkurovat stavbě hlavní;
 - KZP nepřevyší hodnotu 0,4, KZ min. 0,4;
 - hmotové charakteristiky objektů (podlažnost, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky apod.) budou společnými znaky pro ucelenou lokalitu nebo její část (ulice, strana ulice) – vnímaná jako prostorový celek.
- specifické podmínky využití zastavitelné plochy:
 - Plocha je podmíněně zastavitelná:
 - pokud budou realizována protipovodňová opatření na vodním toku (Klejnárka) nebo při rozhodování o změnách v území bude prokázáno splnění konkrétních podmínek stanovených správcem toku pro možnost realizace záměru na této ploše;
 - pokud při rozhodování o změnách v území bude prokázáno splnění podmínek ochranného a bezpečnostního pásma VVTL plynovodu.
 - Při návrhu vnitřního uspořádání plochy bude:
 - vymezen uliční prostor, ve kterém bude umístěna pozemní komunikace umožňující příjezd vozidel integrovaného záchranného systému;
 - zajištěno alespoň pro pěší a cyklisty propojení do stávajícího uličního prostoru na jižním okraji vymezené plochy.

- Limitem je výskyt těžkých kovů, záplavové území, bezpečnostní pásmo vysokotl. plyn. zařízení, radioreléový spoj.

S pozdravem

Ing. Vlastimil Kapička

vedoucí odboru
regionálního rozvoje
a územního plánování