

Územní studie ÚS 1 Stratov

NÁVRH



4D PROSTOR s.r.o.
červenec 2023

A) Základní údaje

Název:	Územní studie ÚS 1 Stratov.
Obec:	Stratov zastoupená starostou Josefem Horváttem Stratov 90 289 22 p. Lysá nad Labem IČO: 00239828
Pořizovatel:	Městský úřad Lysá nad Labem Odbor výstavby a životního prostředí Husovo nám. 23/1, 289 22 Lysá nad Labem
Projektant:	4D PROSTOR s.r.o. IČ: 242 60 096 Za Potokem 246 252 17 Tachlovice Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková, autorizovaná architektka ČKA 3087 Ing. Jiří Sovina, Ph.D., autorizovaný inženýr pro městské inženýrství, stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství ČKAIT 0000823
Datum:	červenec 2023

B) Vymezení území a širší vztahy

Řešené území se nachází na jihozápadním okraji obce Stratov. Leží na pozemcích:

parc. č.	druh pozemku	výměra
875	orná půda	992
876	orná půda	3345
877	orná půda	2051
878	orná půda	1988
879	orná půda	1978
880	orná půda	1909
881	orná půda	2575
882	orná půda	3044
874	ostatní plocha, ostat. komunikace	612
364/3 část	ostatní plocha, ostat. komunikace	377
350/5 část	ostatní plocha, ostat. komunikace	3688

Územní studii jsou dotčeny následující zastavitelné plochy a část zastavěného území:

Z14 - ZV veřejná prostranství – veřejná zeleň

Z15 – SV plochy smíšené obytné – venkovské

Z16 – OV občanské vybavení – veřejná infrastruktura

Z17 – PV veřejná prostranství.

PV stávající veřejná prostranství.

Celá plocha řešená územní studií, má výměru 18985 m².

Oproti předpokladu Zadání ÚS byla plocha řešeného území rozšířena pro potřeby dopravního napojení.

Rozšíření je do zastavěného území na plochu PV.

Řešené území zarovnáva urbanistický půdorys obce vůči volné zemědělsky využívané krajině

C) Urbanistická koncepce, včetně doporučených prostorových regulativů zástavby

V řešeném území je vymezeno 5 pozemků pro rodinné domy v rámci plochy SV. Výměry pozemků se pohybují od 870 do 990 m². Jde o relativně velké pozemky s významným podílem zahrad rodinných domů. To odpovídá poloze území v okrajové části obce s přechodem do volné krajiny. Smíšené území umožňuje lokalizaci služeb a živnostenského podnikání ve spojení s bydlením.

V ploše OV je naznačeno objemové řešení objektů občanského vybavení. Jejich konkrétní náplň studie neurčuje, bude předmětem dalších úvah obce nad konkrétními potřebami občanského vybavení. Předpokládá se využití pro bydlení nízkopříjmových skupin obyvatel, sociální služby, apod.

V severní části řešeného území je v souladu s územním plánem vymezena plocha veřejné zeleně koncipovaná jako pobytová louka obklopená výsadbou vysoké zeleně, případně vhodnou soliterní zelení v ploše. Plocha veřejné zeleně umožňuje variabilní využití i pro další aktivity, např. dětské hřiště, workoutové nebo jiné víceúčelové hřiště, prostor pro sousedská setkávání, apod.

Území bude dopravně dostupné slepou pozemní komunikací řešenou podle zásad zón 30. Otáčení vozidel bude možné na dostatečně kapacitním obratišti tvaru T tvořeném nájezdem do ploch občanského vybavení a protilehlou komunikací zpřístupňující plochy veřejné zeleně. Příjezdová komunikace bude odbočovat ze silnice III/3316 nad zářezem této silnice v jižní části obce.

Doporučené prostorové regulativy zástavby:

1. Hlavní stavbou bude zastavěno nejvýše 30% plochy pozemku.
2. Nezpevněných ploch zeleně umožňujících zásak dešťových vod zůstane minimálně 60 % plochy pozemku.
3. Maximální počet nadzemních podlaží bude přízemí a podkroví.
4. Maximální výška stavby od rostlého terénu bude u rodinných domů 8,5 m, u staveb občanského vybavení 11,0 m.
5. Průčelí staveb rodinných domů bude doléhat k vyznačeným regulačním čarám. Hlavní ani doplňkové stavby na pozemcích pro rodinné domy nepřekročí vyznačené hranice zastavění pozemku v hlavním výkrese.
6. Rodinné domy i stavby občanského vybavení budou mít sedlové nebo polovalbové střechy o sklonu 30 až 45 %. Hlavní hřeben střech rodinných domů bude orientován kolmo ke komunikaci.
7. Na každou bytovou jednotku v rodinném domě budou zřízena minimálně dvě odstavná stání na pozemku rodinného domu. Potřeba odstavných a parkovacích stání pro objekty občanského vybavení bude řešena individuálně.
8. Dešťové vody na pozemcích staveb budou zasakovány nebo akumulovány pro potřeby závlahy. Dešťové vody z pozemků staveb nebudou odváděny na komunikace a veřejná prostranství.

D) Návrh dopravního řešení

Komunikace uvnitř řešeného území je navržena jako zóna 30. Vzhledem k nízkému dopravnímu zatížení je navržen jednotný dopravní prostor pro pohyb vozidel i chodců. Uvnitř zóny 30 není navrženo dopravní značení. Při komunikaci jsou vyznačena parkovací stání. Komunikace je doplněna výsadbou zeleně. Otáčení vozidel je na dostatečně kapacitním obratišti tvaru T tvořeném nájezdem do ploch občanského vybavení a protilehlou komunikací zpřístupňující plochy veřejné zeleně.

Značení zóny 30 je navrženo po pravé straně při vjezdu do zóny, začátek i konec zóny na jednom sloupku oboustranně. Na pravé straně při výjezdu je navržena značka P 6, stůj dej přednost v jízdě. Rozhledové poměry jsou v místě napojení vyhovující při osazení značení P 6.

Problémem dopravního napojení je, že silnice III/3316 klesá od navržené křižovatky jižně do hlubšího terénního zářezu a přímé napojení nové komunikace na stávající silnici tak není možné. Navržené řešení proto není ideální, ale lze ho přijmout jako funkční a bezpečné. Příjezd a výjezd nákladních vozidel je v tomto případě možný jen ze směru od severu, od křižovatky silnic III/3316 a III/2725. Je to ale natolik zřejmé, že není nezbytné ani účelné toto vyznačovat dopravním značením. Osobní vozidla projedou bez problémů ve všech směrech.

E) Návrh veřejných prostranství

Potřebu veřejných prostranství podle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. s velkou rezervou pokrývá plocha veřejné zeleně na pozemcích p.č. 875, 875, 877 a 878 v ploše ZV, dle územního plánu, výměra 8373 m². (Celková výměra řešeného území je 18985 m²) Tato veřejná zeleň je koncipována jako pobytová louka s možností dalšího využití pro rekreaci a setkávání podle potřeb obce.

Další veřejná prostranství tvoří komunikace řešené jako zóna 30 včetně komunikační zeleně.

Plochy využívané jako veřejná prostranství se předpokládají i v ploše občanského vybavení, Jsou naznačeny v hmotovém řešení v hlavním výkrese. Toto řešení je na úrovni námětu a orientačně i stylu řešení objektů veřejného vybavení. Bude upřesněno podle požadavků obce.

F) Technická infrastruktura

Sítě technické infrastruktury navazují na příslušné systémy založené a fungující v obci Stratov.

Do území bude pokračovat splašková tlaková kanalizace s domovními čerpacími stanicemi. V souběhu se splaškovou kanalizací bude uložen vodovod pro veřejnou potřebu.

Celkem bude zřízeno cca 200 m vodovodního řadu a cca 185 m řadu tlakové kanalizace. Počítáno bez domovních přípojek.

V komunikaci budou dále uloženy sdružené kabelové trasy nízkého napětí (NN), veřejného osvětlení (VO) a rozvodů elektronických komunikací.

V území se předpokládá osazení 8 stožárů se svítidly veřejného osvětlení.

Zpevněné plochy komunikací budou odvodněny zásakovým systémem. Podloží řešeného území zásak umožňuje, je tvořeno podle geologické mapy fluvialními sedimenty na podkladě marinních slínovců a vápenců. Technické řešení zásakového systému bude upřesněno v další fázi přípravy na základě geoprůzkumu. V úvahu připadají zasakovací pruhy jako součást ploch komunikační zeleně, nebo podzemní drenážní systém napojený na uliční vpusti.

Zásakový systém veřejných komunikací nebude sloužit pro odvádění dešťových vod z pozemků staveb.

Dešťové vody z pozemků staveb budou zasakovány na vlastních pozemcích nebo akumulovány pro potřeby závlahy zeleně.

G) Komplexní odvodnění navrženého řešení

Předmětem územní studie je konkretizace koncepce stanovené územním plánem Stratov, který nabyl účinnosti 31. 8. 2017.

Studie uvádí do souladu možná využití plochy smíšené venkovské, plochy občanského vybavení a plochy veřejné zeleně. Tyto tři plochy sjednocuje účelně navrženou veřejnou komunikací. Prostřednictvím plochy pro veřejnou zeleň i plochy pro občanské vybavení zajišťuje prostupnost území na vymezenou extravilánovou komunikaci obkružující obec, pozemek p.č. 883.

Návrh velikosti pozemků i regulativů využití akcentuje polohu na okraji obce s přechodem do volné krajiny.

Jsou navrženy relativně větší pozemky pro rodinné domy, než je běžné pro jádrovou část Stratova. Je nastavena i menší tolerovaná míra využití, tedy větší požadované zastoupení zeleně na pozemcích.

Hmotové řešení je požadováno se šikmými střechami s běžným sklonem odpovídajícím venkovskému prostředí. Tento požadavek zabezpečí příznivé působení v dálkových pohledech na obec. Bude zachován její současný charakter.

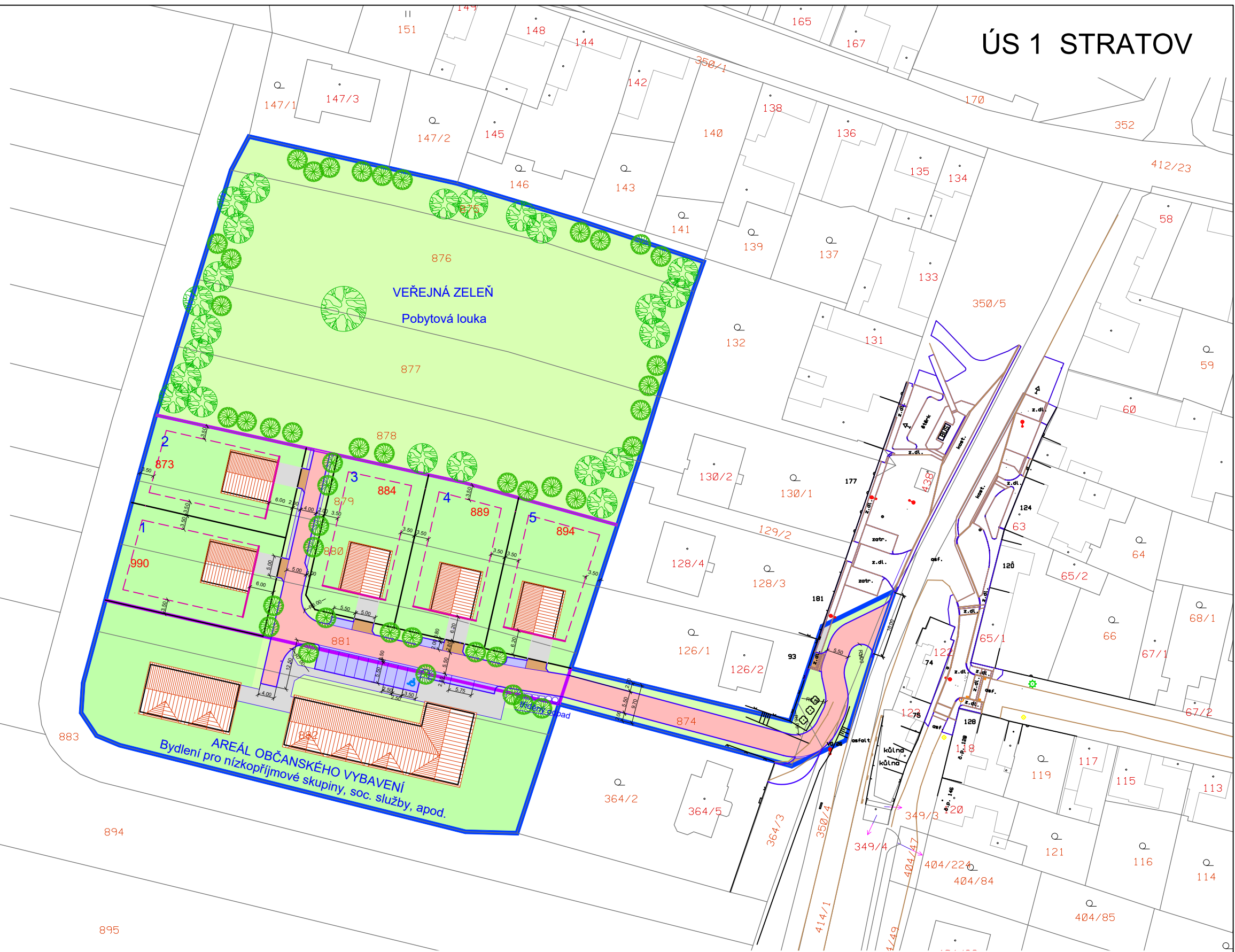
Obsah výkresové části:

1 Hlavní výkres	1 : 1 000
2a Výkres veřejné infrastruktury sítě technického vybavení	1 : 1 000
2b Výkres veřejné infrastruktury dopravní řešení	1 : 1 000
3 Výkres širších vztahů	1 : 5000

ÚS 1 STRATOV

LEGENDA:

-  - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  - HRANICE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ PODLE ÚP
-  - KATASTRÁLNÍ MAPA
-  - NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ číslo pozemku, výměra
-  - PŘÍKLAD UMÍSTĚNÍ STAVBY
-  - REGULAČNÍ ČÁRA
-  - ZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKU
- NAVRŽENÉ PLOCHY:**
-  - VEŘEJNÁ ZELEŇ
-  - ZELEŇ NA SOUKR. POZEMCÍCH
-  - VOZOVKA
-  - PARKOVACÍ STÁNÍ A VJEZD
-  - CHODNÍKY A ZPEVNĚNÉ PLOCHY



VÝKRES:

Měř.: 1 : 1000
Červenec 2023

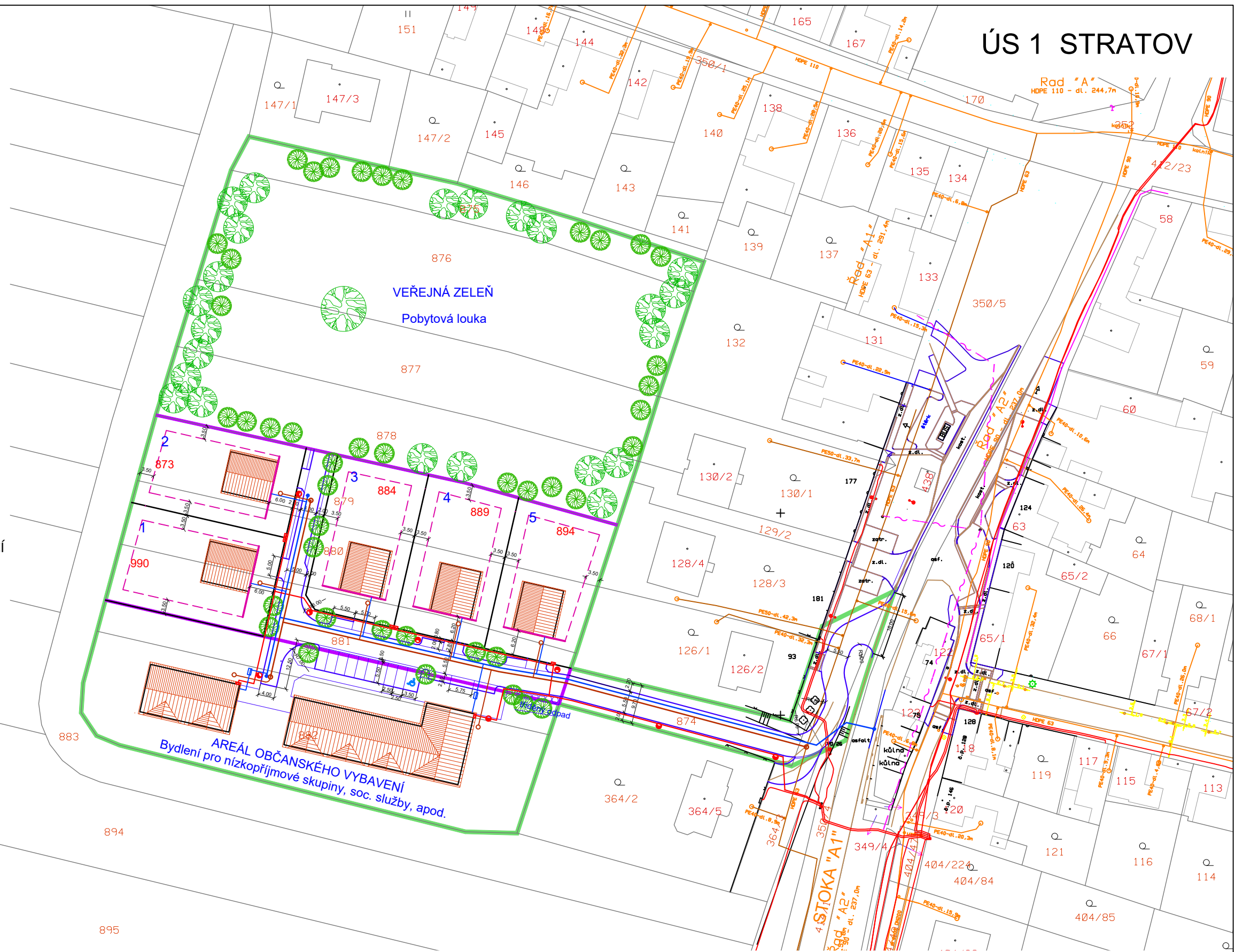
HLAVNÍ VÝKRES

Číslo výkresu: 1

ÚS 1 STRATOV

LEGENDA:

-  - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  - HRANICE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ PODLE ÚP
-  - NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ číslo pozemku, výměra
-  - PŘÍKLAD UMÍSTĚNÍ STAVBY
-  - NAVRŽENÉ KOMUNIKACE
-  - NAVRŽENÁ VÝSADBA ZELENĚ
-  - KATASTRÁLNÍ MAPA
-  - STÁVAJÍCÍ KANALIZACE TLAKOVÁ
-  - STÁV. VODOVOD
-  - STÁV. TRASY NN A VO
-  - NAVRŽENÝ VODOVOD
-  - NAVRŽENÁ KANALIZACE TLAKOVÁ
-  - NAVRŽENÉ TRASY ROZVODŮ NN, VO A ELEKTRON. KOMUNIKACÍ
-  - SVÍTIDLO VO



VÝKRES:
Měř.: 1 : 1000
Červenec 2023


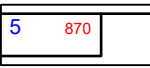
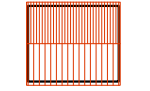
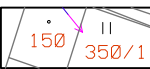
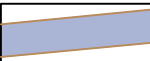


VÝKRES VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY sítě technického vybavení

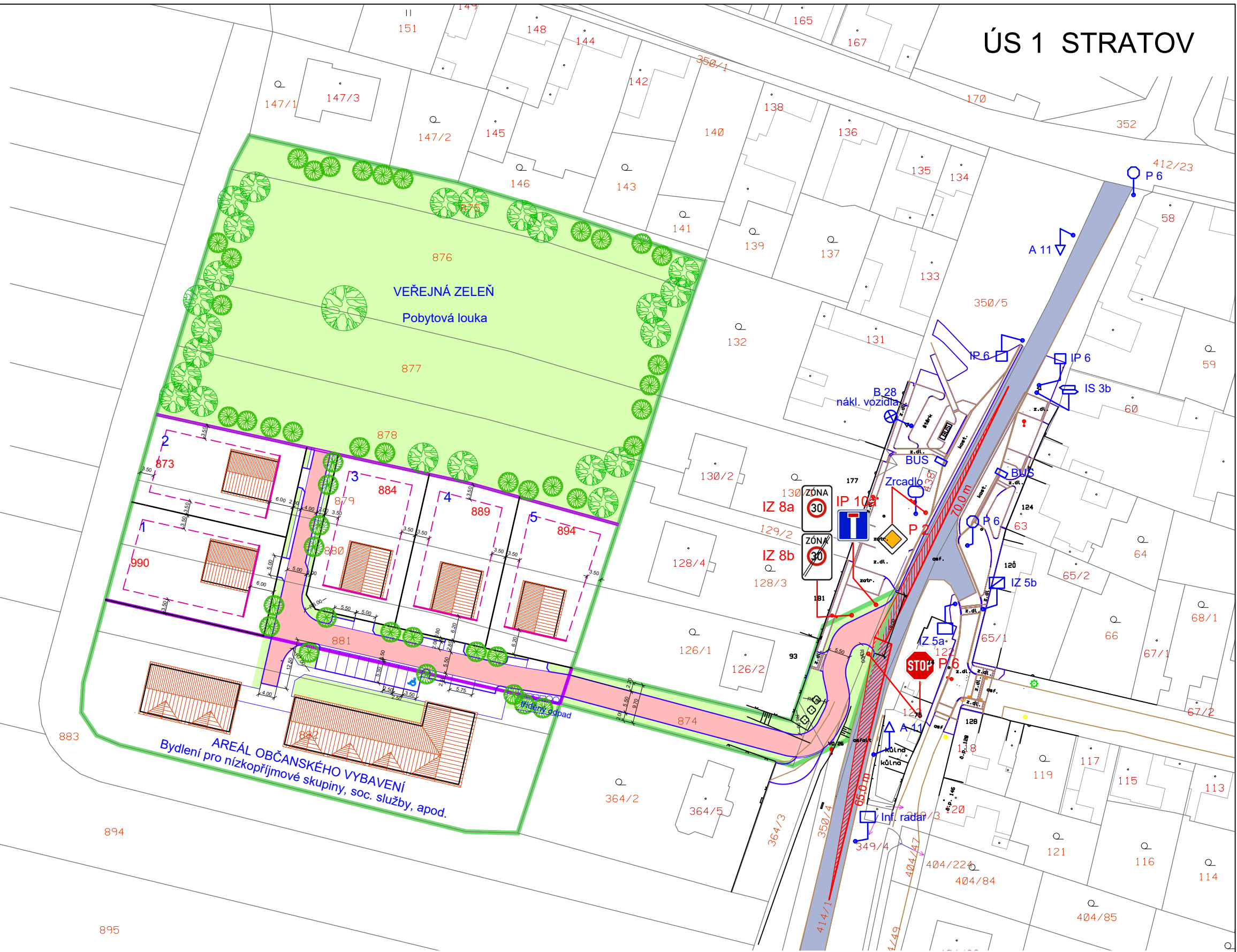
Číslo výkresu: 2a



ÚS 1 STRATOV

LEGENDA:

-  - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  - HRANICE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ PODLE ÚP
-  - NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ
číslo pozemku, výměra
-  - PŘÍKLAD UMÍSTĚNÍ STAVBY
-  - NAVRŽENÉ KOMUNIKACE
-  - NAVRŽENÁ VEŘEJNÁ ZELEŇ
-  - KATASTRÁLNÍ MAPA
-  - STÁVAJÍCÍ SILNICE
-  - STÁV. DOPR. ZNAČENÍ
-  - NAVRŽENÉ DOPR. ZNAČ.
-  - ROZHLEDOVÉ POMĚRY



VÝKRES:
Měř.: 1 : 1000
Červenec 2023

VÝKRES VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
dopravní řešení

Číslo výkresu: 2b

ÚS 1 STRATOV



VÝKRES:

Měř.: 1 : 5000
Červenec 2023

VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Číslo výkresu: 3