

OBEC OSTRATA, OSTRATA Č.P. 23

**ÚZEMNÍ STUDIE OSTRATA - LOKALITA
ZA HUMNY**

TITULNÍ STRANA

Měřítko

-

Číslo projektu

Datum LEDEN 2023

Vypracoval Ing. Ronzová Martina

Ved.projektant Ing. Sporek Jindřich

SEZNAM DOKUMENTACE	
Číslo výkresu	Název výkresu
A	TEXTOVÁ ČÁST
C101	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
C102	SITUACE - MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY
C103	URBANISTICKÁ KONCEPCE, DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ ŘEŠENÍ
D101	BYTOVÝ DŮM - PŮDORYSY
D102	BYTOVÝ DŮM - POHLEDY A ŘEZ
D103	3D POHLEDY

OBEC OSTRATA, OSTRATA Č.P. 23 ÚZEMNÍ STUDIE OSTRATA - LOKALITA ZA HUMNY	SEZNAM DOKUMENTACE	Měřítko
	Číslo projektu	--
	Datum	LEDEN 2023
	Vypracoval	Ing. Ronzová Martina
	Ved.projektant	Ing. Sporek Jindřich

OBEC OSTRATA, OSTRATA Č.P. 23

**ÚZEMNÍ STUDIE OSTRATA - LOKALITA
ZA HUMNY**

TEXTOVÁ ČÁST

Měřítko

A

Číslo projektu

Datum LEDEN 2023

Vypracoval Ing. Ronzová Martina

Ved.projektant Ing. Sporek Jindřich

Obsah:

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	2
A.2	POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU, ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	2
A.3	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ.....	4
A.4	ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ	4
A.5	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	5
A.6	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	5
A.7	ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	6
A.8	ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	6

B. GRAFICKÁ ČÁST

C101 – SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
C102 – SITUACE – MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY
C103 – URBANISTICKÁ KONCEPCE, DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ ŘEŠENÍ
D101 – BYTOVÝ DŮM – PŮDORYSY
D102 – BYTOVÝ DŮM – POHLEDY Y ŘEZ
D103 – 3D POHLEDY

A.1 Identifikační údaje

Název:	Územní studie Ostrata – lokalita Za Humny
Místo stavby:	Ostrata, lokalita Za Humny plocha BI č. 4 dle Územního plánu Ostrata
Katastrální území:	Ostrata [713422]
Dotčené pozemky:	poz. par.č. 1052 - ve vlastnictví obce Ostrata <i>bytové domy, příjezdová komunikace, zpevněné plochy, vedení inženýrských sítí, doplňkové stavby, plochy zeleně a opěrné zídky</i> par.č. 1053 - ve vlastnictví obce Ostrata <i>příjezdová komunikace a plochy zeleně</i> par.č. 92/8 - ve vlastnictví obce Ostrata <i>napojení příjezdové komunikace na místní komunikaci, přípojka kanalizace</i>
Zadavatel:	Obec Ostrata Ostrata č.p. 23, 763 11 Želechovice nad Dřevnicí tel.: 577 914 903 email: obec@ostrata.cz Datová schránka d4cbb8g
Projektant:	P&R air s.r.o. Polní 21, 252 64 Velké Přílepy Hlavní projektant: Ing. Jindřich Sporek autorizovaný inženýr, číslo autorizace: 1300 300 ČKAIT, tel.: 733 070 542, e-mail: sporek@centrum.cz Ing. Martina Ronzová tel.: 778 718 546 e-mail: ronzova@zlinkestavby.cz

A.2 Popis stávajícího stavu, účel pořízení územní studie

Řešené území se nachází ve v severozápadní části obce Ostrata, jedná se o pozemek p.č. 1052 v k.ú. Ostrata. Tato lokalita je nyní využívána pro zemědělské účely. Ze severní a západní strany lokality se nachází pozemky, které jsou také zemědělsky obhospodařované. Z východní strany je místní komunikace a zástavba rodinných domů (dvoupodlažních se sedlovou střechou). Z jižní strany se nachází zástavba rodinných domů. Územní z jižní strany hraničí s pozemkem se stávajícím podsklepeným dvoupodlažním rodinným domem

se sedlovou střechou. Hřeben střechy tohoto domu je orientován kolmo k místní komunikaci.

Dle platného územního plánu obce Ostrata se východní část pozemku nachází v zastavitelném území obce a spadá do ploch individuálního bydlení BI č. 4. Západní část pozemku spadá do zemědělských ploch Z. Z jižní strany pozemek navazuje na zastavěné území obce Ostrata určeno pro individuální bydlení. Ze západní strany sousedí s plochami označené jako Z – plochy zemědělské a z východní strany s plochami označené jako p* - plochy veřejného prostranství.

Dosavadní způsob využití plochy BI č. 4 dle platného územního plánu obce Ostrata:

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	BI – plochy bydlení - bydlení individuální	ID 4
Zatřídění dle základního členění území	plochy zastavitelné	
Hlavní využití	bydlení	
Přípustné využití :	- pěstitelství v souvislosti s bydlením - chovatelství v souvislosti s bydlením - související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství	
Podmíněně přípustné využití :	živnostenská činnost neovlivňující bydlení .	
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní	
Urbanistické řešení	dostavba protilehlé strany stávající ulice, cca 5 sálodomků	
Podmínující předpoklady využití lokality	pozemky situovat až za stávající rozvodny vody a plynu	
Výška zástavby	max. 2 nadzemní podlaží a podkrovi	
Koeficient zastavění	max. 0,6	
Koeficient zeleně	min. 0,4	

Záměrem této územní studie je změna funkčního využití plochy individuálního bydlení BI č.4 (konkrétně celý pozemek p.č. 1052 v k.ú. Ostrata) na plochu hromadného bydlení včetně stanování podmínek prostorového uspořádání.

Celková výměra měněné návrhové plochy individuálního bydlení BI č. 4 činí: 0,48 ha.

Požadavek obce je změna funkčního využití pozemku na plochu hromadného bydlení.

Vzhledem k tomu, že orgán ochrany přírody uplatnil stanovisko na základě ochrany krajinného rázu jako veřejného zájmu v souvislosti s § 12 zákona č. 144/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákona o ochraně přírody), nechala si obec zpracovat posudek hodnocení vlivu záměru na krajinný ráz.

Z posudku vyplynulo, že záměr výstavby 4 objektů na pozemku p. č. 1052 k. ú. Ostrata má slabý vliv na přírodní a estetické hodnoty a žádný vliv na ZCHÚ, VKP, kulturní dominanty a historické znaky zástavby.

Na základě dohody s dotčeným orgánem byla vybrána varianta se třemi objekty organicky umístěnými na pozemku.

Lokalita lze napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu obce.

A.3 Urbanistické řešení

Předmětem územní studie je umístění tří bytových domů na pozemku p.č. 1052. Tento pozemek je ve vlastnictví obce Ostrata. Navrhují se tři tvarově a velikostně totožné domy, které jsou nepravidelně uspořádány na daném pozemku.

Svým tvarem, uspořádáním a architektonickým řešením by domy měly zachovávat charakter vesnické zástavby. Domy se umísťují v mírně svažitém terénu. Domy budou umístěny ve stejné výškové úrovni, proto bude nutné terén ze severozápadní strany pozemku upravit a vysvahovat. Umístěním domů ve stejné výškové úrovni nedojde k převýšení okolní zástavby a také se zmírní celkový dopad na krajinný ráz. Dále se na tomto pozemku řeší část příjezdové komunikace, zpevněné a parkovací plochy (viz bod A.7) u bytových domů a plochy zeleně s doplňkovými stavbami (viz bod A.9). Lokalita bude napojena na stávající dopravní a technickou infrastrukturu obce (viz bod A.7 a A.8).

KAPACITNÍ ÚDAJE:

Plocha řešeného území (pozemek p.č. 1052)	4783 m ²
Z toho:	
zastavěná plocha bytových domů	702 m ²
zpevněné plochy	1270 m ²
Počet navržených bytových domů	3

A.4 Architektonické řešení

Bytový dům je nepodsklepený jednopodlažní objekt s obytným podkrovím. Dům má půdorysně obdélníkový tvar o rozměrech 18,0 x 13,0 m. Střecha se navrhuje sedlová s pultovým vikýřem. Sklon sedlové střechy je 35° a pultový vikýř má sklon 15°. Orientace hřebene dle koordinační situace.

Jedná se o zděnou stavbu. Dům se dodatečně zateplí fasádním polystyrenem. Fasádu bude tvořit omítka v barvě bílé, popřípadě šedé, či jiné zemité barvy. Některé části domu budou opatřeny dřevěným obkladem. Viz výkres pohledů. Okna a dveře se navrhují plastová v barvě šedé. Klempířské prvky z lakovaného plechu v barvě antracit. Střešní krytina keramická v barvě antracit. Zábradlí skleněné.

Z hlediska ochrany krajinného rázu je doporučeno aplikovat takové materiály, které svou barevností nebudou tvořit akcent. Tj. vyloučit syté zářivé barvy, uplatnit zemité tóny či barvy lomené šedou a omezit velké plochy tvořené bílou barvou, resp. lesklé plochy tak, aby bylo zabráněno kontrastu mezi barevnou škálou přírodních prvků a staveb.

V bytovém domě se navrhuje 6 bytových jednotek. Konkrétně se jedná o 4 byty 3+kk k trvalému bydlení 3 osob a 2 garsoniéry pro 2 osoby.

Celkově se v dané lokalitě navrhuje:

- 3 bytové domy
- 18 bytových jednotek (12 bytů 3+kk, 6 garsoniér)
- trvalé bydlení až pro 48 osob

V bytovém domě se nachází:

- společná chodba se schodištěm
- kotelná v podkroví
- 4 byty 3+kk a 2 garsoniéry

v bytové jednotce 3+kk je navrženo:

- společná chodba se schodištěm
- předsíň/zádveří
- společný obývací pokoj s kuchyní a jídelnou
- koupelna s WC
- pokoj
- ložnice
- balkon z obývacího pokoje

v garsoniéře je navrženo:

- předsíň/zádveří
- obytný prostor s kuchyňským koutem
- koupelna s WC

A.5 Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Hlavní využití:

- bydlení hromadné

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejné prostranství
- sídelní zeleň
- související občanská vybavenost a služby

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb komerčních zařízení, nerušící výroby a služeb za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí
- zástavba v ploše je podmíněna realizací zeleně v původní druhové skladbě.

A.6 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

- max. výška zástavby 1NP + podkroví
- tvar střechy – sedlová, sklon 35°

A.7 Řešení dopravní infrastruktury

Napojení příjezdové komunikace na obecní komunikaci je řešeno v severovýchodní části řešeného území přes pozemek p.č. 1053 v k.ú. Ostrata. Šířka této příjezdové komunikace se navrhuje 3,5 m a povrch je asfaltový. Dále se v prostoru mezi domy navrhuje parkovací stání pro uživatele jednotlivých bytů. Navrhuje se 19 parkovacích míst. Dále jsou řešeny zpevněné plochy kolem jednotlivých bytových domů. Všechny tyto plochy se navrhuje ze zámkové dlažby. V místě navrhované příjezdové komunikace (ve východní části pozemku) se nachází stávající vedení vodovodu a STL plynovodu. Poloha a hloubka umístění těchto sítí bude ověřena a projednána s jednotlivými správci těchto sítí. V případě nutnosti budou muset být tyto sítě přeloženy.

A.8 Řešení technické infrastruktury

Zásobování vodou

Ve východní části pozemku vede vodovodní řád PE DN 150. Řešené území bude napojeno na tento vodovodní řád. Navrhuje se společná vodoměrná šachta se 3 vodoměry a odtud budou samostatně napojeny jednotlivé bytové domy přípojkou PE DN 32.

Kanalizace

Řešené území bude nutné dopojit na nově navrhovanou splaškovou kanalizaci v obci Ostrata. Trasa kanalizace, na kterou bude lokalita napojena je převzata z projektu nové obecní kanalizace.

Splašková

Splaškové vody vzniklé provozem navrhovaných objektů budou odváděny ležatou kanalizací do místní nově plánované splaškové kanalizace. Trasa viz výkres situace.

Dešťová

Dešťové vody z navrhovaných objektů a zpevněných ploch budou odváděny ležatou kanalizací do retenční nádrže a odtud budou vody řízeným odtokem a bezpečnostním přepadem odváděny do místní nově plánované splaškové kanalizace. Trasa viz výkres situace.

Zásobování elektrickou energií

Podél východní hranice řešeného pozemku vede stávající nadzemní vedení NN distribuční sítě spol. EG.D, a.s.. Napojení nových bytových domů bude provedeno z kabelových skříní typu SR (popř. SP). Tyto skříně budou zabudovány na hranici pozemku v místě stávajícího podpěrného sloupu NN. Odtud budou pak vedeny jednotlivé domovní přípojky NN. Trasa viz výkres situace.

Zásobování plynem

Podél východní hranice řešeného pozemku vede stávající STL plynovodní řád. Řešené území bude napojeno na tento plynovodní řád z východní strany. Hlavní uzávěr plynu bude umístěn na hranici pozemku řešené lokality.

A.9 Zeleň

V zástavbě mezi bytovými domy se navrhuje plochy pro zahrady a doplňkové stavby. Navrhuje se plošná zeleň (vzrostlé stromy) mezi budovami a v místě místní komunikace. Navržené budovy tak více zapadnou do okolní krajiny a vizuálně se zjemní jejich působení v přírodním prostředí kulturní krajiny. Výběr dřevin a zeleně bude přizpůsoben místním druhům. V severozápadní části pozemku se navrhuje pás zeleně v šířce 3 m. Jeho výsadbu bude tvořit zeleň původní druhové skladby. V místě navrhované příjezdové komunikace v severovýchodní části pozemku se navrhuje alej stromů. Dále se navrhuje 2-3 drobné doplňkové stavby, které budou sloužit jako zahradní domy/kůlny, sklad kol pro obyvatele domů.

Vypracovala: Ing. Martina Ronzová

Datum: Leden 2023