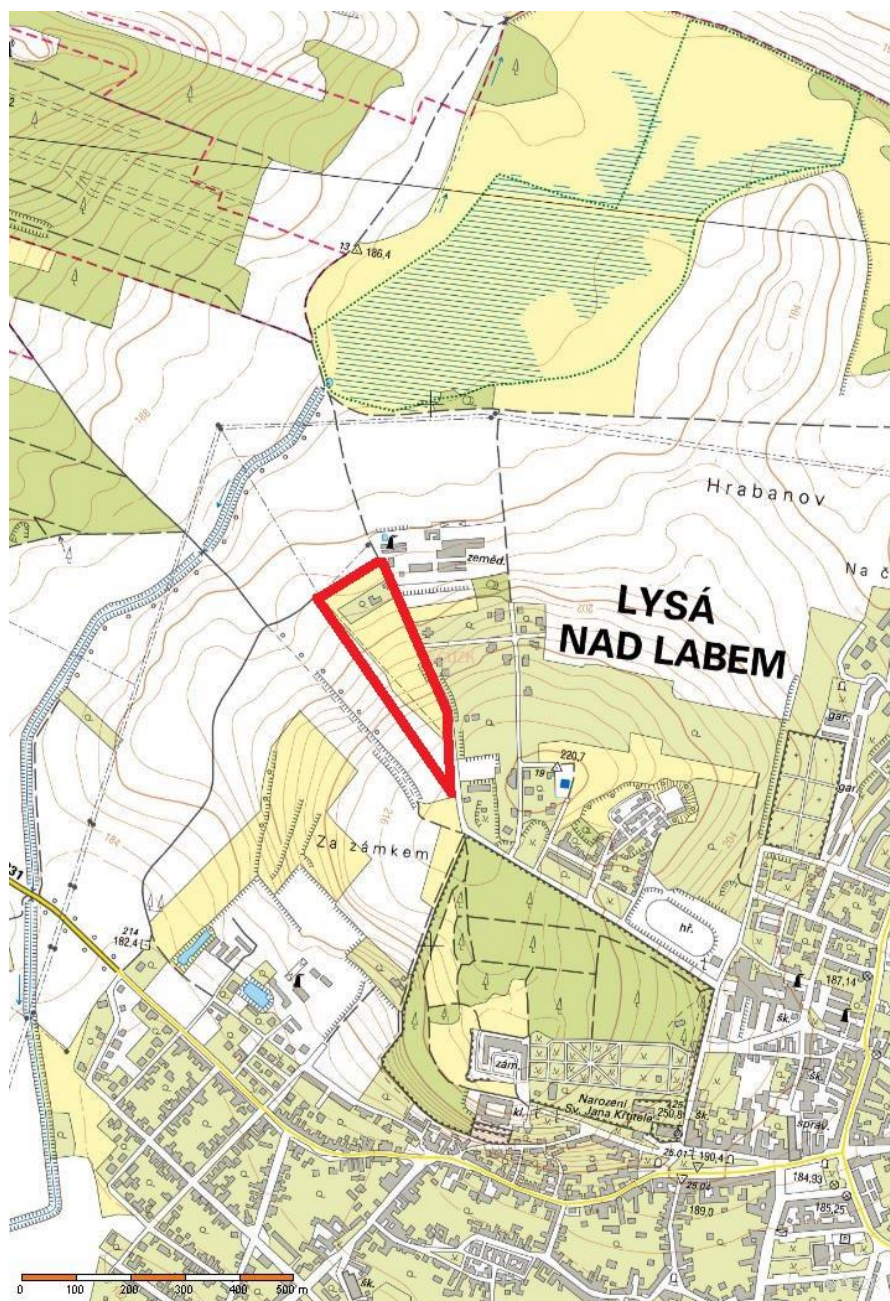


Územní studie LYSÁ NAD LABEM-HRABANOV SEVEROZÁPAD



Zpracovatel:
Ing.arch.Milan Vojtěch
Nerudova 77, Sezemice
leden 2015

OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků stanovené územním plánem
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu
7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření
10. Druh a účel umísťovaných staveb
11. Podmínky pro vymezená ochranná pásma
12. Podmínky pro pozemky územního systému ekologické stability
13. Stanovení pořadí změn v území
14. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. Údaje o pořízení územní studie
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD
3. Údaje o splnění zadání územní studie
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
5. Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem půdního fondu vymezeným v ÚP
6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území
7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

GRAFICKÁ ČÁST:

- 1. HLAVNÍ URBANISTICKÝ VÝKRES, M 1:100**
- 2. VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, M 1:100**
- 3. VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, M 1:100**
- 4. ŠIRŠÍ VZTAHY, M 1:5 000**

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1. Základní údaje

Územní studie Lysá nad Labem – Hrabanov severozápad, je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. Území je tvořeno lokalitami 51c a 51d vymezenými v územním plánu Lysá nad Labem. Pozemky jsou ve vlastnictví dvou vlastníků.

Tyto pozemky leží dle platného Územního plánu Lysá nad Labem ve funkční ploše BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské.

Cílem územní studie je stanovit podmínky pro výstavbu v lokalitě, zejména z hlediska rozvržení jednotlivých funkčních ploch v území, navrhnout prostorové uspořádání s ohledem na širší vztahy v území a v koordinaci se stávající zástavbou. Důležitým cílem je prověřit kapacitu území a stanovit požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury.

Účelem studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

2. Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií je tvořeno lokalitami 51c a 51d vymezenými v územním plánu Lysá nad Labem o rozloze 2,3845 ha.

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků stanovené územním plánem

BI – bydlení individuální v rodinných domech - městské

a) využití plochy

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (městského typu)

Přípustné využití:

-oplocené zahrady u domů s funkcí rekreační, případně okrasnou

-veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), dětská hřiště

-maloobchod (do 100 m² prodejní plochy)

-penziony pro přechodné ubytování

-lokální nevýrobní služby obyvatelům

-lokální zařízení sociálních služeb

-školská zařízení

-zdravotní zařízení

-lokální sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže)

-stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely

-nezbytná technická vybavenost

-parkoviště a garáže osobních automobilů výhradně pro rezidenty lokality

Nepřípustné využití:

-stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím

-stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí prachem, hlukem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob

-komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

Podmínky:

-zařízení a nevýrobní služby s přípustným využitím (s výjimkou zařízení ubytovacích, zdravotnických, sociálních služeb, kulturních a církevních) jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality

-zařízení a nevýrobní služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.

-parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku, pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku

-v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu

b) prostorové uspořádání

individuální RD, izolované, dvojdomy. Zástavba řadovými domy (kromě doplnění stávající kompaktní blokové zástavby v historickém jádru) není v nových rozvojových lokalitách vhodná – a to zejména v okrajových polohách zastavitelných ploch při přechodu zástavby do krajinného zázemí. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby a charakter prostředí. Výšková hladina zástavby je na pozemcích, kde není zpřesněna regulačním plánem nebo územní studií, omezená výškou 9 m nad úrovní terénu, maximálně však dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo s ustoupeným třetím podlažím. U novostaveb je podmínkou zajištění garážování nebo parkování vozidel obyvatel objektu na vlastním pozemku. Vybavení parteru veřejných prostranství: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště.

KZ = 0,65 z výměry pozemku do 800 m² a 0,85 z části pozemku nad 800 m².

Koeficient zeleně

(KZ) vyjadřuje rámcová pravidla pro využití nově zastavovaných pozemků, pozemků v rozvojových a přestavbových lokalitách

- je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud nezastavěného pozemku. Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv a přednostně zahrnují vzrostlou zeleň.

4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii

Lokalita se nachází v části Hrabanov, ve středně svažitém terénu podél místní komunikace. Lokalita je z východní strany lemována místní komunikací a zástavbou RD, ze západu a severu vrchním vedením VN, z jihu křížením místní komunikace a účelové cesty. Severní okraj stávající zástavby tvoří zástavba hospodářských, skladových objektů a útulku pro psy. Stávající obytná zástavba je přízemní, domy mají sklonité či rovné střechy, obytná podkroví. Část lemujících zahrada je nezastavěna. Stávající místní komunikace je asfaltová šíře cca 3,5, je bez chodníku. Šířka stávajícího veřejného prostranství je proměnná.

Navržená zástavba je vymezena podél stávající místní komunikace vedoucí od zámku k útulku pro psy. Šíře veřejného prostranství je min. 9 m a bude upřesněna na základě polohopisného zaměření stávající komunikace, stávajícího oplocení podél pravé strany komunikace. Podél komunikace o šíři min. 5.5 m je navržen jednostranný chodník o šíři 1,5 m a zelený pás o min. šíři 1,5 m. Komunikace je obousměrná.

V lokalitě je navrženo celkem 16 stavebních pozemků. Přesné hranice stavebních pozemků budou stanoveny po polohopisném zaměření komunikace, stávajícího oplocení a stávajících inženýrských sítí, promítnutí hranic pozemků dle mapy KN. Navržené stavební parcely jsou velikosti 900 – 2500 m². Územní studie upřesňuje minimální plochu stavebního pozemku, která bude min. 900 m². Koeficient zeleně zůstává zachován dle ÚP. Ve výkresu urbanistického řešení je navržena stavební čára ve vzdálenosti 6 m od hranice stavebního pozemku, kterou je nutno respektovat.

Pro návrh staveb je upřesněn počet podlaží:

2.NP nebo 1.NP + obytné podkroví, jedno podzemní podlaží

Maximální výška staveb je 8,0 m od upraveného terénu po hřeben střechy (u sklonitých střech) nebo atiku u rovných střech. Střechy mohou být sedlové, sedlové s polovalbou, pultové, stanové, valbové, případně rovné. Architektonické řešení bude vycházet z příbuzného charakteru výstavby v rámci celé lokality.

Na pozemcích rodinných domů jsou přípustné pouze doprovodné objekty, jako jsou garáže, stavby pro uskladnění zahradní techniky, nářadí, stavby občanského vybavení místního významu, nerušícího charakteru, sloužící zejména pro obsluhu území.

Oplocení stavebních pozemků bude od 1,40 m do 1,80 m.

Součástí veřejného prostranství bude umístění odpočivných sezení a drobných hracích prvků pro nejmenší děti.

Plochy pro umístění objektů občanské vybavenosti nejsou vymezeny, neboť se nepředpokládá jejich výstavba. V případě konkrétního požadavku je možné pro výstavbu objektů OV využít některý ze stavebních pozemků.

Celkový přehled ploch:

Rodinné domy – 16

Celková výměra řešeného území – 53 845 m²

Stavební pozemky pro RD – 20 955 m²

Plochy veřejných prostranství – 2 899 m²

Průměrná velikost stavebního pozemku – 1 164 m²

5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

a) silniční doprava

Řešené území se nachází na severozápadním okraji města Lysá nad Labem v části Hrabanov. Území je dopravně napojené z místní komunikace vedoucí při východní hranici řešené lokality.

Stávající místní komunikace je obousměrná, šíře je nedostatečná a dosahuje cca 3,0 - 3,5 m, má převážně zpevněný asfaltový povrch. Navrženo je rozšíření místní komunikace na šíři 5,5 m. (Viz. výkres dopravního řešení) se zařazením do funkční skupiny C - obslužné dle ČSN 736110. Místní obslužná komunikace bude obousměrná dvoupruhová s maximální rychlostí 30 km/hod. (zóna TEMPO 30). Stavební úpravy MK budou spočívat v rozšíření MK na 5,5 m, zřízení sjezdů na stavební pozemky. V každém místě ulice je zabezpečen min. průjezdný prostor š. 3,50 m a výšky 4,20 m. Jako zpomalovací prvky jsou navrženy polštáře.

Na každý nový pozemek je navržen sjezd z místní komunikace s ohledem na svažitost pozemku. Předpokládané umístění sjezdů je v severovýchodním rohu stavebních pozemků. Přesné umístění sjezdů bude řešeno v projektu pro územní řízení komunikací, kde budou posouzeny i rozhledové poměry v území. Minimální šířka sjezdu je 4 m.

Celkový minimální prostor veřejného prostranství pro místní komunikaci vyhovuje vyhl. č. 501/2006 Sb., je min. 9,0 m.

V území je řešena doprava v klidu navržením parkovacích stání pro rezidenty i návštěvníky. Parkovací stání rezidentů budou na vlastních pozemcích jednotlivých RD v počtu min. 2 stání pro 1 RD.

Počet parkovacích stání pro obytný okrsek:

Dle **ČSN 73 6110** projektování místních komunikací, tab. 34 Doporučené ukazatele výhledového počtu odstavných a parkovacích stání pro obytné okrsky na jedno stání připadá 20 účelových jednotek (obyvatel). Celkový počet obyvatel je $16 \cdot 3 = 48$, což odpovídá 3 stáním. Pro rodinný dům s bytem nad 100 m² je 0,5 jednotky na 1 stání. Počet stání = $16 \cdot 2 = 32$. Tento počet stání bude zajištěn na pozemcích RD v garáži nebo na odstavném venkovním stání. V lokalitě jsou mimo pozemky RD vymezena 4 stání na okraji veřejného prostranství.

Velikost parkovacích stání je nutno navrhovat pro osobní vozidla kategorie O2 a z celkového počtu 4 návštěvnických stání je 1 stání vyhrazeno pro vozidla osob tělesně postižených.

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu na pozemních komunikacích č. 361/2000 Sb., a jeho prováděcí vyhlášce č. 30/2001 Sb., Podrobný výkres rozmístění dopravního značení bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace.

b) MHD

Řešení městské hromadné dopravy se nepředpokládá. Nejbližší zastávka veřejné dopravy je na křižovatce Veleslavínova - Na Písku a na ulici Československé armády.

c) pěší a cyklistická doprava

V území je pro pěší dopravu navržen jednostranný chodník. Cyklistická doprava se předpokládá po místních komunikacích.

6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Zásobování pitnou vodou

Stávající stav

Vodovodní síť včetně souvisejících zařízení je ve správě provozovatele firmy Stavokomplet, s.r.o. Vlastníkem vodárenského zařízení je město Lysá nad Labem. Město Lysá nad Labem má vybudován systém zásobování vodou. Lysá nad Labem bude i nadále zásobována vodou ze zdroje Na Šibáku, který je jediným zdrojem vody pro tuto oblast.

Návrh

Nejbližší veřejný vodovod prochází východně od lokality v místní komunikaci a končí v areálu útulku pro psy. V samotné místní komunikaci vodovod nevede. Navrženo je napojení lokality vodovodním řadem PVC D 90 ze stávajícího řadu LT 100. Nový řad je veden krajem vozovky. Pro každou stavební parcelu je navržena samostatná vodovodní přípojka z potrubí HDPE 100 SDR 11 D 32. Domovní přípojky budou ukončeny vodoměrnou šachtou, umístěnou 1 m od hranice veřejného prostranství na pozemku majitele RD nebo v nice nebo výklenku ve zdivu přízemí RD, pokud délka přípojky nebude delší než 15 m. Minimální vnitřní normové rozměry šachty jsou 0,9 m (šířka) x 1,2 m (délka) x 1,6 m (světla výška). Světla výška větších vodoměrných šachet se navrhuje alespoň 1,8 m. Průměr kruhové šachty plastové musí být alespoň 1,2 m.

Na vodovodním řadu budou vysazeny hydranty, umístění bude upřesněno v projektu pro územní řízení.

Požadované množství vody v lokalitě

Rodinné domy – 16 x 3 obyvatelé = 48 ob.

Potřeba vody: 48 x 150 l/ob.den = 7 200 l/d = 7,20 m³/d

Celková potřeba vody: **7,2 m³/d**

V územní studii nejsou řešeny tlakové poměry na vodovodní síti (výška hladiny vody ve VDJ Lysá se pohybuje dle Provozního řádu vodovodu v rozmezí 218,00 až 221,80 (Balt p.v.)), je proto nutné v dalším stupni PD tlakové poměry upravit tak, aby byly dostatečné (ATS). Pro osazení ATS s případnou akumulací je nutno uvažovat v ÚS na vhodném místě s územní rezervou (plocha veřejného prostranství).

Kanalizace

Stávající stav

V lokalitě je vybudována splašková kanalizace, která je přes čerpací stanici napojena na veřejnou kanalizaci ve městě. Gravitační kanalizace PP DN 300 končí u st.p. 2641 a je vedena po spádu v MK na severní okraj lokality, kde je čerpací stanice a splaškové vody jsou přečerpávány výtlačkem HDPE DN 90 do šachty kanalizace u st.p. 2605.

Návrh

Splaškové vody

Navrženo je prodloužení gravitační kanalizace na okraj navržené zástavby. Potrubí PP DN 300. Do kanalizace nebudou odváděny dešťové vody. Přípojky k jednotlivým stavebním pozemkům budou ukončeny v revizních šachtách cca 2 m od hranice pozemku. Přípojky jsou z kameninových trub oboustranně glazovaných DN 150.

V dalším stupni PD je nutno posoudit kapacitu stávající ČSOV v ulici Hrabanov tak, aby bylo zajištěno dostatečně plynulé odvádění odpadních vod.

Dešťové vody

Dešťové vody ze stávající místní komunikace budou zasakovány do zelených pásů podél vozovky, neboť v lokalitě není dešťová kanalizace ani zde není v blízkosti žádná vodoteč. Navrženy jsou vsakovací jímky – návrh bude upřesněn v dalším stupni projektové přípravy dle hydrogeologického posouzení.

Výpočet dešťového odtoku z návrhových komunikací je pouze orientační dle ČSN 756101. Je uvažován návrhový 2 – letý déšť $i=143$ l/s.ha.

Předpokládané množství dešťových vod:

Plocha komunikací v lokalitě2 400 m² = 0,240 ha

$Q = 0,240 \times 0,7 \times 143$ l/s/ha = **24,02 l/s**

Dešťové vody ze střech RD a zpevněných ploch budou zasakovány na pozemcích RD.

Dle zákona 274/2001 Sb., §8 odst. 3, v platném znění, by měl investor před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí uzavřít písemnou dohodu vlastníků provozně souvisejících vodovodů a kanalizací (vlastník infrastruktury je město Lysá nad Labem) z důvodu, že technické řešení napojení sítí VaK v PD k územnímu řízení již musí vycházet z podmínek této dohody.

Při respektování našich připomínek s navrhovanou studií souhlasíme

Zásobování elektrickou energií

Stávající stav

Obec je zásobována elektrickou energií z kmenového vedení 35 kV, ze kterého je provedena odbočka k trafostanici č. 0670. V současné době je v obytné zástavbě elektrická energie využívána převážně pro běžné domácí spotřebiče, stupeň elektrizace domácností je převážně B, s nárůstem stupně elektrizace C (využití el. energie pro vytápění) je třeba počítat.

Návrh:

Připojení RD v lokalitě je možné realizovat novým kabelovým vedením NN napojeného na stávající TS 0670. Napojovací bod bude upřesněno při uzavření smlouvy o připojení lokality mezi ČEZ Distribuce a.s a stavebníkem. Jednotlivá OM budou připojena z pilířů osazených skříněmi SS200.

Předpokládaná potřeba elektrické energie:

V území je navrženo cca 16 RD

Bilance příkonu a transformačního výkonu

Z energetického hlediska se uvažuje smíšeným stupněm elektrizace. U bytů v RD se vzhledem k rostoucímu stupni elektrizace domácností, zejména instalací klimatizačních jednotek, uvažuje se se stupněm elektrizace **B**. Rozšíření elektrického vytápění se bilančně předpokládá pro cca 10 % bytů v RD.

Předpokládané rozdělení bytů podle stupně elektrizace:

14 bytů - stupeň elektrizace **B** (vaření plynem + el. energií, vytápění plynem)

2 bytů - stupeň elektrizace **C** (vaření el. energií + smíšené vytápění)

Podílové maximum bytů (B_{max}) - měrný příkon bytové jednotky je podle ČSN 33 2130 stanoven na **2,8 kW/byt** pro stupeň elektrizace **B**, pro plně elektrifikované byty (vaření el. energií, včetně smíšeného elektrického vytápění) se uvažuje s měrným příkonem **12 kW/byt** (stupeň elektrizace **C**).

$$B_{max} = 14 \times 2,8 + 2 \times 12 = \mathbf{63,2 \text{ kW}}$$

Podílové maximum vybavenosti (V_{max}), včetně drobných podnikatelských aktivit, je stanoveno z měrného ukazatele vztaženého na bytovou jednotku - 0,8 kW/byt.

$$V_{max} = 16 \times 0,8 = \mathbf{12,8 \text{ kW}}$$

Podílové maximum bytů a vybavenosti určuje potřebný příkon bytově - komunální sféry, včetně drobných podnikatelských aktivit. Při výpočtu transformačního výkonu (P_{DTS}) je uvažováno s 20 % rezervou pro optimální využití transformátorů a zajištění stability provozu při krytí odběrových maxim.

$$P_{DTS} = (B_{max} + V_{max}) \times 1.20 = \mathbf{91,2 \text{ kVA}}$$

Podle bilance příkonu elektrické energie a transformačního výkonu je nutno pro lokalitu výhledově zajistit cca **91 kVA**.

Komunikační vedení

Stávající stav

Podél stávající komunikace je vlevo veden podzemní metalický kabel v majetku společnosti O2.

Návrh:

Navržené stavební pozemky je možné připojit na telekomunikační síť ze stávajícího kabelu O2. Stávající kabel je veden krajem stavebních pozemků a po polohopisném zaměření lokality v rámci dokumentace pro územní řízení a vytýčení trasy kabelu bude rozhodnuto o jeho ochraně či přeložení. Trasou kabelu O2 jsou pravděpodobně dotčeny stavební pozemky č. 8 -13.

Zásobování plynem

Město Lysá nad Labem a lokalita Hrabanov je plynofikována. Konceptně je lokalita připojena na STL zásobní síť. Páteřní řad je DN 50. Provozní tlak je 0,3 MPa.

Lokalita bude napojena na stávající STL plynovod PE DN 50, který vede podél stávající komunikace a končí u parc. č. 897/3. Odtud bude prodloužen jižním směrem. Nový STL plynovod bude PE DN 63 a plynovodní přípojky zakončené na hranicích pozemků budoucích odběratelů hlavními uzávěry plynu HUP budou PE DN 32.

Předpokládaná potřeba plynu:

16 RD x 2,0 m³/hod = 32 m³/hod

2 500 m³/rok/RD x 16 = 40 000 m³/rok

Veřejná prostranství

Šířka veřejného prostranství, jehož součástí bude pozemní komunikace s obousměrným provozem, je minimálně 8m. V územní studii je s ohledem na požadavek umístit jednostranný chodník veřejné prostranství širší.

Návrh veřejného prostranství vychází z urbanistického a dopravního řešení obytného souboru. Nezpevněné plochy obytného souboru budou upraveny jako plochy zeleně. Základem koncepce zeleně jsou volné travnaté plochy se stromy a menšími skupinami stromů a keřů.

Plocha veřejné zeleně je situována do jedné plochy v jižní části lokality.

Celková výměra veřejného prostranství v řešené lokalitě je 2 899 m² (včetně parkovacích a odstavných stání). Samotná plocha veřejné zeleně je 2 850 m², což vyhovuje požadavku územního plánu zajistit 1000 m² veřejného prostranství na 2 ha zastavitelné plochy ($5,384/2,00 = 2,69 \times 1000 = 2 690 \text{ m}^2$).

Součástí veřejných prostranství bude návrh veřejné zeleně a její vybavenosti a mobiliáře – dětská hřiště, odpadkové koše, lavičky a další.

7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území se nevyskytují evidované nemovité kulturní památky. V řešeném území se nevyskytují VKP. VKP se nachází na hranici řešeného území a navržený způsob využití jej negativně neovlivní.

8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Pro vytvoření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví jsou navržena tato opatření:

- odkanalizování lokality na veřejnou kanalizaci města
- napojení lokality na veřejný vodovod
- napojení zástavby na plynovod
- navržení dostatečně velkých stavebních pozemků se soukromou zelení
- vymezení veřejného prostranství – veřejné zeleně podél nové komunikace

Požárně bezpečnostní řešení

Dle ČSN 730833 se jedná o plánovanou výstavbu samostatně stojících budov skupiny OB1 – rodinné domy s nejvýše třemi obytnými buňkami, maximálně třemi užitnými nadzemními podlažními a 1 podzemním podlažím, celková půdorysná plocha všech podlaží je do 600 m².

Zdrojem požární vody (ČSN 730873, ČSN 730802) je stávající veřejný vodovod. Jako zdroj požární vody budou použity nadzemní či podzemní hydranty na novém vodovodním řadu.

Přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku (ČSN 730802, ČSN 730833, vyhl. č. 23/2008 Sb., vyhl. č. 268/2011). Lokalita je dopravně napojena ze stávající místní komunikace. Komunikace je obousměrná, dvoupruhová š. 5,5 m, na komunikaci navazují další místní komunikace. Na konci lokality je navrženo obratiště. Nástupní plochy, které by navazovaly na přístupovou komunikaci, se vzhledem k plánované zástavbě nemusí zřídit.

9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

V rámci územní studie nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. VPS a VPO jsou vymezeny v územním plánu.

10. Druh a účel umísťovaných staveb

V rámci území studie je navrženo umístění těchto staveb:

Technická infrastruktura...

- prodloužení vodovodního řadu PVC D90+ vodovodní přípojky
- prodloužení kanalizačního řadu PP DN 300 + přípojky
- prodloužení plynovodního řadu DN 50 a plynovodní přípojky
- kabelové rozvody NN

Dopravní infrastruktura...

- rozšíření místní komunikace na 5,5 m
- jednostranný chodník šíře 1,5 m
- odstavná stání v rámci veřejného prostranství

11. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

V území je nutno respektovat trasy dopravní a technické infrastruktury včetně ochranných pásem:

Ochranná a bezpečnostní pásma – dle zákona č. 458/2000 Sb.

- podzemní vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně činí 1m po obou stranách krajního kabelu kabelové trasy

V ochranném pásmu nadzemního vedení je podle §46 odst. (8) a (9) zakázáno:

1. zřízovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,
2. provádět bez souhlasu vlastníka zemní práce,
3. provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,
4. provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením,
5. vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 metry.

Pokud stavba nebo stavební činnost zasahuje do ochranného pásma nadzemního vedení, je třeba požádat o písemný souhlas vlastníka nebo provozovatele tohoto zařízení na základě §46, odst. (8) a (11) Zákona č. 458/2000 Sb.

V ochranném pásmu podzemního vedení je podle §46 odst. (8) a (10) zakázáno:

- a) zřízovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,
- b) provádět bez souhlasu vlastníka zemní práce,
- c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,
- d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením, e) vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení těžkými mechanizmy.

Pokud stavba nebo stavební činnost zasahuje do ochranného pásma podzemního vedení, je třeba požádat o písemný souhlas vlastníka nebo provozovatele tohoto zařízení na základě §46, odst. (8) a (11) Zákona č. 458/2000 Sb.

- plynovody:

- a) u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, 1 m na obě strany od půdorysu,
- b) u ostatních plynovodů a plynovodních přípojek 4 m na obě strany od půdorysu
- c) u technologických objektů 4 m na všechny strany od půdorysu

Ochranná pásma dle zákona č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích)

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m,
- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky lze

- a) provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování,
 - b) vysazovat trvalé porosty,
 - c) provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu,
 - d) provádět terénní úpravy,
- jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatele, pokud tak vyplývá ze smlouvy uzavřené podle § 8 odst. 2.

12. Podmínky pro pozemky územního systému ekologické stability

Řešené území územní studie se nedotýká prvků územního systému ekologické stability.

13. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

HLAVNÍ VÝKRES, M 1:100

VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, M 1:100

VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, M 1:100

ŠIRŠÍ VZTAHY, M 1:5 000

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. Údaje o pořízení územní studie

Pořizovatelem územní studie Lysá nad Labem – Hrabanov severozápad je Městský úřad Lysá nad Labem, stavební úřad, úřad územního plánování. Zpracovatelem územní studie je ing.arch.Milan Vojtěch, Nerudova 77, 533 04 Sezemice.

Studie byla v průběhu zpracování projednána a konzultována se zadavatelem a pořizovatelem. Dále byla projednána se správcí sítí:

STAVOKOMPLET s.r.o., Brandýs n. L.
ČEZ Distribuce – odd. Rozvoje sítí
RWE Distribuční služby, s.r.o.
Telefónica O2

Pořizovatel územní studie podal poté, kdy schválil možnost využití jako podkladu pro rozhodování v území, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Územní studie je zpracována v souladu s vydaným územním plánem Lysá nad Labem a zadáním Územní studie Lysá nad Labem – Hrabanov severozápad.

3. Údaje o splnění zadání územní studie

Požadavky uvedené v zadání územní studie lokalit 51c a 51d jsou zapracovány do návrhu územní studie.

4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Urbanistický návrh

Lokalita se nachází ve středně svažitém terénu na severozápadním okraji části Hrabanov v Lysé nad Labem. Lokalita je ohraničena z východu místní komunikací a zástavbou RD, ze západu a severu vrchním vedením VN, z jihu křížením místní komunikace a účelové cesty. Stávající okolní zástavba je přízemní, domy mají sklonité či rovné, obytná podkroví. Stávající místní komunikace je asfaltová šíře cca 3,0 - 3,5 m.

Navržená zástavba je vymezena podél stávající místní komunikace v jedné souvislé řadě přerušené veřejným prostranstvím. Stávající komunikace je rozšířena na 5,5 m, podél vozovky je jednostranný chodník a zelený pás. Komunikace je obousměrná. V lokalitě je vymezeno celkem 16 stavebních pozemků. Pozemky jsou navrženy kolmo ke stávající komunikaci, dle možnosti respektují stávající hranice pozemků.

Prostorové a objemové požadavky na RD vycházejí z územního plánu. V území budou umístěny domy s 1.NP a obytným podkrovím nebo 2.NP, koeficient zeleně pozemků: 0,65 z výměry pozemku do 800 m² a 0,85 z části pozemku nad 800 m². Tvar střechy je uveden v kap. 4. Textové části ÚS na str.4.

Návrh dopravní infrastruktury

Stávající místní komunikace bude zachována a bude rozšířena na šířku 5,5 m. Z komunikace budou umístěny sjezdy na jednotlivé stavební pozemky v počtu jeden na jednotlivý pozemek. Podél vozovky je navržen jednostranný chodník. V rámci veřejného prostranství jsou vymezena 4 odstavná stání, z toho 1 stání je pro vozidla osob tělesně postižených.

Návrh technické infrastruktury

Podél stávající komunikace jsou stávající trasy kanalizace, plynu, elektrické energie, telefonu a veřejného osvětlení. Lokalita dále bude napojena na veřejný vodovod a prodloužena bude kanalizace.

5. Vyhodnocení souladu s předpokládaným zábořem půdního fondu vymezeným v ÚP

V rámci zpracování projektové dokumentace pro územní řízení, resp. územní souhlas bude požádáno o vynětí ze ZPF pro stavbu vlastních RD a v rámci územního řízení pro rozšíření komunikace.

Stavbou rozšíření komunikace a budoucích RD jsou dotčeny pozemky:

p.č. 2480, 2475 – orná půda

Vynětí ze ZPF pro stavbu komunikace a RD bude upřesněno na základě jednotlivých projektů.

6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Územní studie je zpracována v souladu se stavebním zákonem, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Zákon č. 183/2006 Sb., v platném znění

§ 30 splněno

Vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

§ 4 splněno

§ 7 splněno, VP je vymezeno

§ 8 – 19 neřeší se

§ 20 bod 1 – 2 neřeší se

bod 3 – 4 splněno

bod 5 splněno

a) parkování zajištěno na pozemcích před RD a na veřejném prostranství

b) odpadní vody odváděny dle platných předpisů do veřejné kanalizace

c) dešťové vody využívány k zálivce s přepadem do zásaku

bod 6 neřeší se

bod 7 splněno

§ 21 splněno

§ 22 bod 1 neřeší se

§ 22 bod 2 splněno

§ 23 splněno

§ 24 neřeší se

§ 24a neřeší se

§ 24b neřeší se

§ 24 c-d neřeší se

§ 24e bude splněno, pozemek není předmětem památkové ochrany

§ 25 bude splněno

§ 26 neřeší se

7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Územní studie je zpracována v souladu se stanovisky správců sítí.