

ÚZEMNÍ STUDIE

US1 – PLOCHY Z14

V MĚSTĚ SMEČNO



Název dokumentace: Územní studie US1 – plochy Z14 v městě Smečno

Objednatel: Chlumský Tomáš, Svatopluka Čecha 297, 27305 Smečno,
Topinková Alena Mgr., nám. T. G. Masaryka 28, 27305 Smečno

Pořizovatel: MěÚ Slaný
úřad územního plánování

Projektant: Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

Pořizovatel v souladu s §30 a za využití §25 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon v platném znění) schválil možnost využití „Územní studie US1 – plochy Z14 v městě Smečno“.
Územní studie ověřila možnosti využití řešeného území a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Obsah územní studie:

I. Textová část

II. Grafická část

- | | |
|--|-----------|
| 1. Situace širších vztahů | 1 : 5 000 |
| 2. Katastrální situace | 1 : 1 000 |
| 3. Komplexní urbanistické řešení | 1 : 1 000 |
| 4. Prostorové uspořádání | 1 : 1 000 |
| 5. Dopravní a technická infrastruktura | 1 : 500 |

a. Důvody pro pořízení a účel zpracování územní studie

Důvodem k pořízení územní studie US1 je nezbytnost prověření většího rozvojového území v k.ú. města Smečna navrženého platnou územně plánovací dokumentací, před jeho využitím v souladu s principy územního plánování, požadavků vlastníků dotčených pozemků v návaznosti na stávající zastavěné plochy podrobnější dokumentací, zájmů vlastníků technické a dopravní infrastruktury a zájmů města. Požadavek na zpracování podrobnější dokumentace - územní studií, je určen Územním plánem Smečna (dále jen „ÚP“), který je účinný od 29.12.2022. Jedná se o zastavitelnou plochu – Z14 (Bln – Plochy bydlení - v rodinných domech), kde je hlavním využitím bydlení v samostatně stojících rodinných domech.

Územní studie řeší zastavitelné území o celkové rozloze cca 1,6 ha v jihozápadní části města Smečna. Cílem řešení je návrh dělení pozemku, ploch veřejných prostranství a místní obslužné komunikace, návrhy technické infrastruktury a stanovení podmínek pro umístění staveb a oplocení.

Studie prověřila uspořádání zástavby v řešeném území s ohledem na technické a přírodní limity a zachování koncepčních vazeb do dalšího v budoucnu uvažovaného rozvoje pro bydlení v jihozápadním směru (nyní plocha územní rezervy R3). Územní studie řeší celkové uspořádání zástavby daného území v rozsahu platného ÚP.

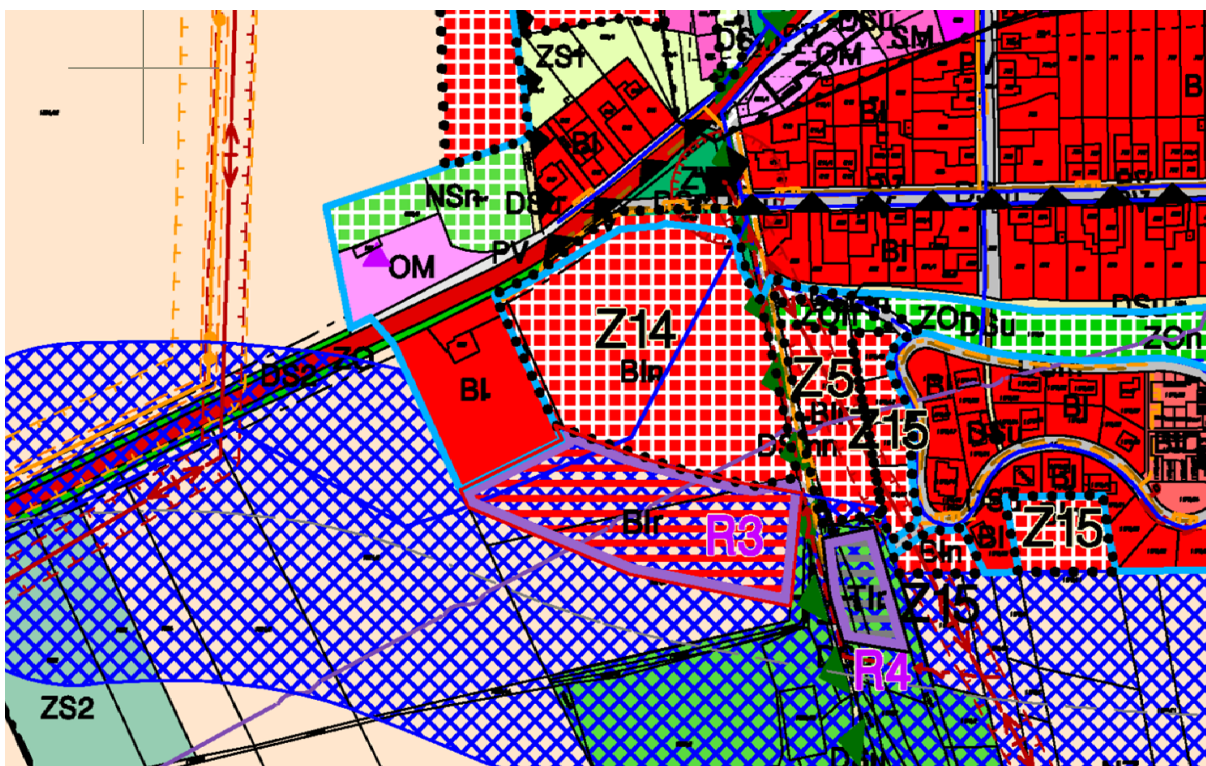
Cílem územní studie je navrhnout, prověřit a posoudit možné podrobnější řešení plochy, než je řešeno v ÚP. Územní studie bude sloužit jako podklad pro zpracování následných dokumentací, které budou sloužit jako podklad pro stavební řízení stavebnímu úřadu.



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

b. Vymezení řešeného území

Řešeným územím je zastavitelná plocha bydlení Z14 - plochy bydlení v rodinných domech (Bln), u níž je v ÚP předepsána územní studie US1. Rozsah je uveden v textové a grafické části územního plánu, zejména ve výkresech Základního členění území a v Hlavním výkrese – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny. Západně a východně je lokalita ohraničena stávající již realizovanou zástavbou rodinných domů. Na jihu na řešené území navazuje územní rezerva pro bydlení R3, s níž je potřeba při návrhu počítat pro budoucí možné napojení. Ze severu lokalita navazuje na plochu veřejných prostranství a silnici II. třídy. V těsném sousedství z východní strany lokality přiléhá místní komunikace nedostatečných parametrů.



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu

Seznam pozemků, které jsou dotčené záměrem:

Parc. č.	Výměra (m ²)	LV	Druh pozemku	Vlastníci
1231/7	19059	965	orná půda	Chlumský Tomáš, Svatopl. Čecha 297, 27305 Smečno, Topinková Alena Mgr., nám. T. G. Masaryka 28, 27305 Smečno
1232/3	1020	965	ostat.pl.	Chlumský Tomáš, Svatopl. Čecha 297, 27305 Smečno, Topinková Alena Mgr., nám. T. G. Masaryka 28, 27305 Smečno
1233	430	965	ostat.pl.	Chlumský Tomáš, Svatopl. Čecha 297, 27305 Smečno, Topinková Alena Mgr., nám. T. G. Masaryka 28, 27305 Smečno

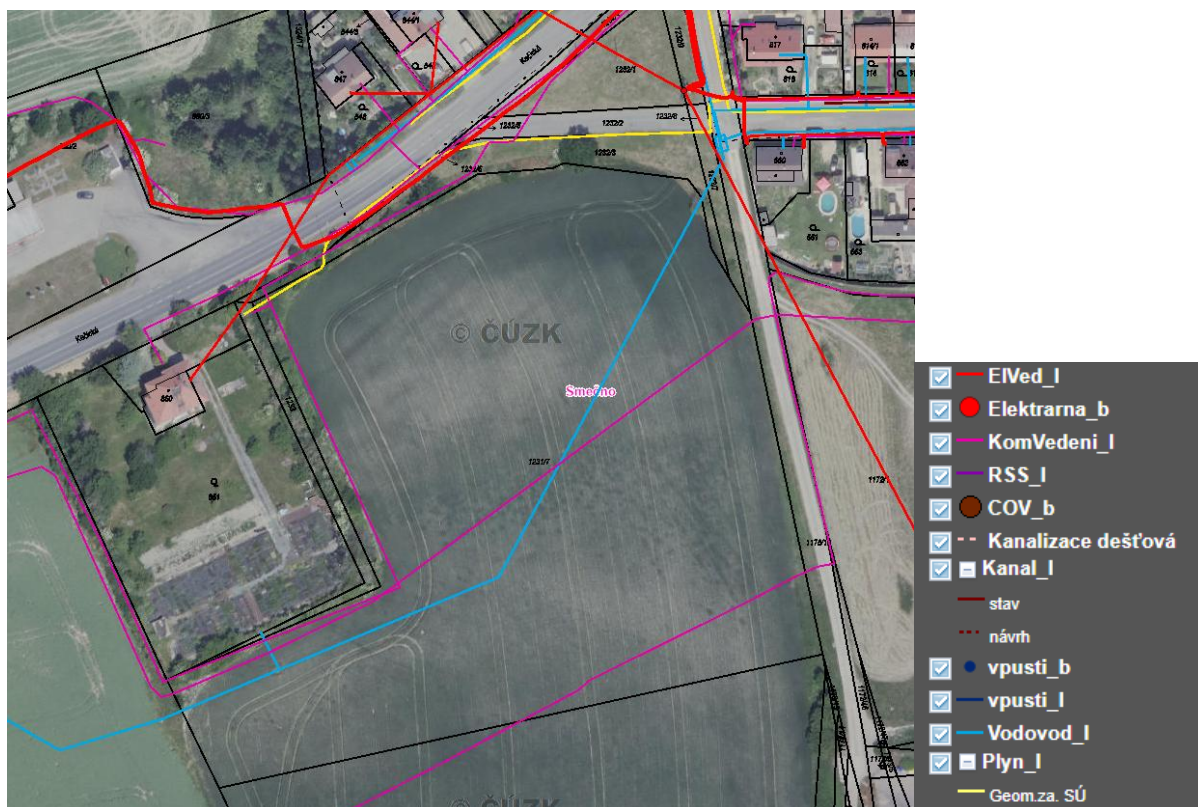
Použité podklady:

- územní plán Smečno
- katastrální mapa
- zákresy stávajících tras technické infrastruktury dle stanovisek správců technické infrastruktury
- zadání územní studie

c. Limity v řešeném území

Řešené území není výrazně ovlivněno limity. Zásadním limitem jsou trasy telekomunikačního vedení (CETIN) včetně ochranných pásem a vodovodní řad (VKM). Severozápadně do území zasahuje středotlaký plynovod (RWE GasNet) s ochranným pásmem. Všechny ostatní technické limity (inženýrské sítě) jsou uvnitř či podél stávající Kačické ulice, ulice 5. května a okolí.

Území leží v oblasti krajinného rázu Slánsko a Kladensko a v Přírodním parku Džbán. Územní dále spadá do ochranného památkového pásma historického jádra města.



obr. 3. - Zobrazení stávajících technických limitů v řešeném území nad ortofotomapou (zdroj: GIS MěÚ Slaný)

d. Urbanistická, architektonická koncepce a její odůvodnění

d.1 Požadavky pro prostorovou regulaci dané územním plánem

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Smečno.

1. PLOCHY BYDLENÍ – v rodinných domech /index BI, Bln, Blr- uzemni rezerva/

Hlavní využití:

- bydlení v samostatně stojících rodinných domech;

Přípustné využití:

- bydlení v dvojdomcích;
- bydlení v kvalitním prostředí s možností každodenní rekreace obyvatel;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- samozásobitelská zemědělská činnost, nebo chovatelství, tato činnost nesmí negativně ovlivňovat
- sousední pozemky využitelné pro bydlení;
- podnikatelská činnost a stavby, jejichž negativní účinky nepřesahují přípustnou míru hygienických limitů
- pro obytnou zástavbu;
- veřejná a soukromá zeleň;
- pozemky veřejných prostranství;
- pěší a cyklistické cesty, dětská hřiště;
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům této plochy;
- oplocení pozemku jako vedlejší stavba ke stavbě rodinného domu;

Nepřípustné využití:

- bydlení v řadových rodinných domech;
- bydlení v bytových domech;
- jakékoliv další jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- min. plocha pozemku izolovaného rodinného domu 800 m²

- min. plocha pozemku každého rodinného domu v dvojdomu 600 m²
- min. plocha pozemku ve staveb. prolukách uvnitř zastav. území 600 m²
- zastavěnost pozemku:
 - max. procento zastavěné plochy nadzemní stavbou 30 %
 - max. procento zastavěné plochy nadzemní stavbou a zpevněné plochy 40 %
 - min. procento plochy zeleně 60 %
- výškové omezení:
 - max. jedno nadzemní podlaží a podkroví s max. výškou hřebene střechy 8,0 m nad upraveným terénem;
- podnikatelská činnost může být umístěna i v samostatné vedlejší stavbě na ploše do 25 m²;

d.2 Návrh řešení územní studie

Návrh členění územní studie vychází z posouzení možného využití řešeného území v souladu s platným územním plánem a se zohledněním aktuálních limitů v řešeném území. Při tomto návrhu byly rovněž zohledněny i širší vztahy v území a dále i využití pozemků a struktura okolní zástavby.

Při zpracování územní studie byla prověřena možnost využití celého řešeného území (plochy Z14) tak, jak byla navržena v územním plánu Smečno. Při tomto prověření byly zohledněny zejména stávající terénní poměry, limity v území včetně návazností na širší vztahy a konkrétní požadavky na využití ploch stanovené územním plánem a zadáním územní studie.

V severní části plochy Z14 navazuje územní studie na dělení pozemků v ulici 5. května (pozemky č.1 a č.2). Další členění plochy se odvíjí od návrhu dopravní obsluhy, které je řešeno vnitřní komunikací navazující na stávající komunikaci, která vede po východním okraji plochy. Z této komunikace je navržena základní dopravní obsluha celého řešeného území.

Územní studie navrhuje detailní členění řešeného území na:

- Stavební pozemek rodinného domu
- Veřejné prostranství - zeleň
- Veřejné prostranství – komunikace
- Veřejné prostranství – zeleň / komunikace

Výše uvedené členění je navrženo z důvodu stanovení vnitřního uspořádání řešeného území s cílem stanovit konkrétní využití včetně odpovídajícího dopravního napojení.

V řešeném území je navrženo celkem 15 stavebních pozemků rodinných domů, které jsou navrženy podél nové plochy veřejných prostranství – komunikace.

Po severním okraji plochy jsou v souladu s územním plánem navrženy plochy veřejných prostranství – zeleň (pozemky č.17 a č.18).

Po západním okraji plochy Z14 jsou navrženy další plochy veřejných prostranství – zeleň (pozemky č.19 a č.20). Tyto pozemky jsou navrženy v šíři 2m a jsou vymezeny pro realizaci aleje podél stávajícího prostoru komunikace.

V jižní části plochy jsou navrženy dvě větší plochy veřejných prostranství – zeleň (pozemky č.16 a č.21). Pozemek č.21 respektuje stávající vedení optického kabelu.

V dalších stupních projektové dokumentace bude věnována pozornost prostoru parcel č. 3 a 5. Bude prošetřena možná úprava řešení hranic parcel v tomto místě s cílem zlepšit přístup na parcely. Bude prošetřena možnost optimalizace hranic těchto parcel tak, aby stavební čára na těchto parcelách byla pokud možno rovná, bez lomů. Přesné tvary a výměry jednotlivých parcel bude možné provést po vyhotovení geodetického zaměření a zpřesnění vlastnických hranic řešeného území.

Koncepce vnitřního uspořádání plochy částečně vychází i ze stávajících limitů v území, které do řešeného území vchází částečně z jihozápadu. V tomto prostoru je navržen pozemek č.23, který je navržen jako plocha veřejné prostranství – zeleň / komunikace a je určen zejména k vedení tras přeložek stávající technické infrastruktury. Pozemek zároveň slouží jako možné dopravní napojení na navrženou přeložku silnice II/236, případně jako dopravní napojení pro budoucí zástavbu nebo průchod do volné krajiny.

Tab. 1 - Přehled navržených pozemků:

číslo pozemku	navržené využití	výměra pozemku	Omezení / podmínky využití
1.	Stavební pozemek rodinného domu	821 m ²	stávající vodovodní přívaděč (navržen k přeložení) ochranné pásmo venkovního vedení el. energie VN 22 kV
2.	Stavební pozemek rodinného domu	836 m ²	-
3.	Stavební pozemek rodinného domu	824 m ²	stávající metalický kabel (navržen k přeložení)
4.	Stavební pozemek rodinného domu	834 m ²	stávající metalický kabel (navržen k přeložení)
5.	Stavební pozemek rodinného domu	816 m ²	stávající metalický kabel (navržen k přeložení)
6.	Stavební pozemek rodinného domu	821 m ²	stávající metalický kabel (navržen k přeložení)
7.	Stavební pozemek rodinného domu	810 m ²	stávající metalický kabel (navržen k přeložení)
8.	Stavební pozemek rodinného domu	930 m ²	stávající vodovodní přívaděč (navržen k přeložení)
9.	Stavební pozemek rodinného domu	908 m ²	-
10.	Stavební pozemek rodinného domu	809 m ²	-
11.	Stavební pozemek rodinného domu	810 m ²	stávající vodovodní přívaděč (navržen k přeložení) stávající nefunkční metalický kabel (navržen ke zrušení)
12.	Stavební pozemek rodinného domu	805 m ²	stávající vodovodní přívaděč (navržen k přeložení) stávající nefunkční metalický kabel (navržen ke zrušení)
13.	Stavební pozemek rodinného domu	814 m ²	-
14.	Stavební pozemek rodinného domu	810 m ²	stávající vodovodní přívaděč (navržen k přeložení)
15.	Stavební pozemek rodinného domu	812 m ²	stávající vodovodní přívaděč (navržen k přeložení) stávající nefunkční metalický kabel (navržen ke zrušení)
16.	Veřejné prostranství - zeleň	163 m ²	stávající vodovodní přívaděč (navržen k přeložení)
17.	Veřejné prostranství - zeleň	199 m ²	stávající metalický kabel (navržen k přeložení) STL plynovod včetně ochranného pásma
18.	Veřejné prostranství - zeleň	166 m ²	stávající metalický kabel (navržen k přeložení) STL plynovod včetně ochranného pásma
19.	Veřejné prostranství - zeleň	109 m ²	stávající nefunkční metalický kabel (navržen ke zrušení)
20.	Veřejné prostranství - zeleň	69 m ²	stávající optický kabel
21.	Veřejné prostranství - zeleň	687 m ²	stávající optický kabel
22.	Veřejné prostranství - komunikace	2 005 m ²	stávající vodovodní přívaděč (navržen k přeložení) stávající nefunkční metalický kabel (navržen ke zrušení)
23.	Veřejné prostranství - zeleň / komunikace	183 m ²	stávající vodovodní přívaděč (navržen k přeložení) stávající nefunkční metalický kabel (navržen ke zrušení)

e. Podmínky plošné a prostorové regulace území a zástavby

Územní studie navrhuje následující podmínky pro umístování staveb v řešeném území:

- Půdorys staveb bude obdélný s poměrem stran minimálně 1 : 1,5, případně složenina obdélníků do tvaru písmene „L“ nebo „T“
- Výška stavby: 1 nadzemní podlaží a podkroví s max. výškou hřebene střechy 8 m nad upraveným terénem (v souladu s ÚP Smečno)
- Tvar střechy bude u hlavní stavby sedlový nebo polovalbový, s min. sklonem 30°. Nepřípustné je zastřešení hlavní stavby plochou nebo pultovou střechou.
- Hlavní stavba bude orientována hřebenem rovnoběžně se stavební čarou
- Územní studie stanovuje stavební okno vymezené v grafické části dokumentace, kde lze umístit stavbu hlavní bez dalšího omezení
- Na stavebních pozemcích rodinných domů bude zajištěno parkování minimálně dvou osobních automobilů. Bude-li garáž hmotově spojená s domem, bude alespoň 6 m od komunikace, čímž se vytvoří další příležitostné parkování v rámci pozemku.
- Stavby vedlejší je možné umístit mimo nepřekročitelnou hranici, ale pouze za stavební čáru.
- U staveb vedlejších jsou možné ploché a pultové střechy. Územní studie stanovuje max. výšku vedlejších staveb, včetně či nejvyšší výšky pultové střechy 6 m a max. výšky atiky ploché střechy 4 m od upraveného terénu. Tyto stavby svojí hmotou nepřevyšují stavbu hlavní.
- Oplocení, které je v přímém kontaktu s veřejným prostranstvím bude řešeno s podezdívkou o max. celkové výšce oplocení 1,8m a max výšce podezdívky 0,5m či bez s alespoň částečnou propustností min. 30% výplně. Plnostěnné oplocení a oplocení z betonových prefabrikátů apod. je nepřípustné.

Pro výstavbu jednotlivých obytných objektů je dále nutné respektovat podmínky využití stanovené územním plánem, citované v bodě d.1.

Výše uvedené podmínky jsou navrženy z důvodu zajištění návaznosti nové zástavby na stávající zástavbu navazující na ul. 5. května a širší centrum města.

f. Technická infrastruktura**Zásobování vodou**

Územní studie navrhuje přeložku vodovodního přivaděče, který vede přes plochu Z14 – DN200, (OP 1,5 m od vnějšího líce potrubí na každou stranu). Trasa přeložky je vedena od jihozápadního okraje plochy v trase navržených veřejných prostranství v souběhu se stávajícími sítěmi.

Územní studie navrhuje zásobování plochy Z14 z veřejného vodovodního systému ve Smečně. Napojení nového vodovodního řadu je navrženo severovýchodně od řešeného území v šachtě u ulice 5. května. Trasa zásobovacího vodovodního řadu je navržena v trase navržených veřejných prostranství v souběhu se stávajícími sítěmi.

Stávající kapacita vodovodní sítě je dle sdělení VKM nedostatečná. Napojení řešené plochy bude možné po zkapacitnění části přivaděče do Smečna. V současné době probíhá výběr zhotovitele, stavět by se mělo pravděpodobně v horizontu následujících dvou let.

Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje odvádění odpadních vod z navržených stavebních pozemků do stávajícího kanalizačního systému ve Smečně.

Územní studie navrhuje kanalizační stoku, která bude napojena na stávající řad v ulici 5. května. S ohledem na terénní poměry se předpokládá vybudování gravitační kanalizace.

Kapacita ČOV a napojovacích řadů je dostatečná. ČOV v nejbližší době projde intenzifikací. Na záměr je zpracován projekt pro stavební povolení a v současné době probíhá výběr zhotovitele.

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány individuálně na vlastním pozemku (vsakem, případně budou zachycovány pro zavlažování zahrad).

Dešťové vody z komunikací budou likvidovány vsakem v uličním prostoru v rámci ploch zeleně.

Zásobování plynem

PO severním okraji řešeného území vede stávající STL plynovodní řad. Územní studie zásobování řešeného území plynem nenavrhuje. Jeho případná realizace však není vyloučena.

Zásobování elektrickou energií

Jednotlivé stavební pozemky budou zásobovány elektrickou energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s. prostřednictvím trafostanice ležící severně od řešené plochy. Kapacita trafostanice je dle sdělení vlastníka dostatečná pro napojení nově navrhovaných stavebních pozemků rodinných domů.

Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z kabelového vedení nízkého napětí, které bude umístěno v prostoru navrženého veřejného prostranství v souběhu s ostatními trasami inženýrských sítí.

Sdělovací síť

Napříč řešenou plochou prochází metalický kabel, který je dle sdělení správce nefunkční a není třeba řešit jeho přeložku. Územní studie navrhuje jeho zrušení.

Po západním okraji plochy prochází funkční metalický kabel, který je navržen k přeložení. Trasa přeložky je vedena od jihozápadního okraje plochy v trase navržených veřejných prostranství v souběhu se stávajícími sítěmi.

Do jihovýchodního okraje plochy zasahuje stávající optický kabel, který je územní studií respektován. Přeložka není územní studií navrhována. Případné řešení přeložky tohoto kabelu je zatíženo nejistotou v podobě budoucího vývoje stávající plochy rezervy R3. Z toho důvodu je navrženo ponechání kabelu a případné řešení jeho přeložky po vyjasnění využití plochy R3. V místě průchodu kabelu řešenou plochou je navržen pozemek veřejného prostranství – zeleň. Při využití tohoto pozemku je nutné zajistit ochranu tohoto kabelu.

Veřejné osvětlení

V řešené ploše bude realizováno veřejné osvětlení, které bude součástí veřejného prostoru. Konkrétní umístění lamp není územní studií předjíháno a bude se odvíjet od umístění vjezdů na pozemky a dále od typu osvětlení.

Napojení na stávající osvětlení bude řešené dle sdělení správce sítě u lampy č. 72 na rohu ulice 5. května

K této lampě je nutné zajistit výměnu nového kabelu z rozvaděče R2, který je v budově špejcharu – historické sýpky v ulici Kačická, dnes „Krmiva Smečno“.

Další lampy veřejného osvětlení se doporučuje řešit i v rámci stávající komunikace vedoucí po východním okraji plochy (mimo řešené území).

Likvidace odpadů

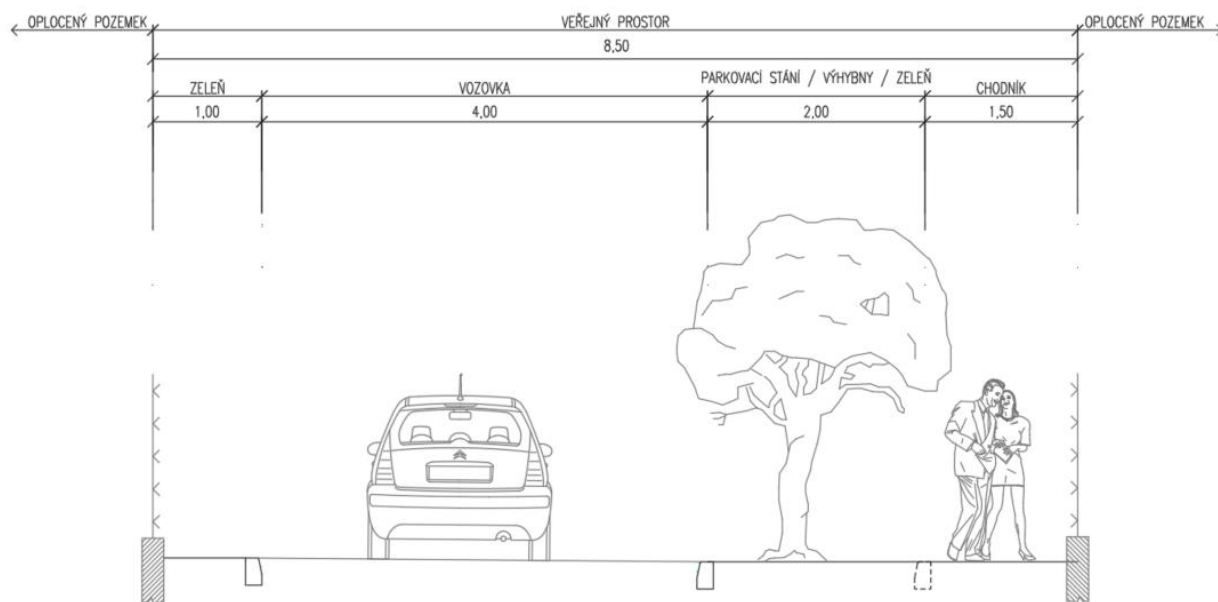
V řešeném území není navrhováno umístění kontejnerů pro tříděný odpad. V dohodě s městem Smečno je navrženo vybudování nového sběrného místa jihovýchodně od řešeného území na pozemcích města Smečno (mimo řešené území). Tyto kontejnery budou zároveň využívány i pro lokalitu „Za Školou“.

g. Dopravní infrastruktura

Územní studie respektuje stávající komunikační systém ve Smečně. Plocha řešená územní studií bude dopravně obsloužena napojením na stávající komunikaci vedoucí po východním okraji plochy.

Územní studie navrhuje částečné zkapacitnění této komunikace v jejím severním okraji v místě od křižovatky ulice 5. května po vjezd do plochy. Navrhuje se zde rozšíření vozovky na obousměrnou dvoupruhovou komunikaci s pásem zeleně a jednostranným chodníkem (vše mimo řešené území). V jižní části komunikace je možné tyto úpravy rovněž provést, nejsou však pro řešené území nezbytné. Pro zvýšení kvality obytného prostředí je v souběhu s touto komunikací navržen 2m široký pás zeleně. Tento prostor - napojení na ulici 5. května a dále stávající pozemní komunikace probíhající po východním okraji předmětné plochy Z14 bude komplexně řešen v dalších stupních projektové dokumentace. V koordinaci se specializovaným dopravním inženýrem bude navržené řešení konzultováno se samosprávou města Smečno.

Územní studie navrhuje pro zajištění dopravní obsluhy plochy Z14 prostor místní komunikace (veřejného prostranství) v šíři 8,5 m, s prostorem pro obousměrnou pozemní komunikaci, prostorem pro pěší a nezpevněné travnaté plochy se stromy. Ve výkresových přílohách uvedené šíře členění jednotlivých částí veřejného prostoru jsou předjíhány orientačně a budou přesněji definovány v následujícím stupni projektové dokumentace tak, aby byly koordinovány s návrhy vjezdů na pozemky a vedením sítí a přípojek technické infrastruktury.



obr. 4. – Uspořádání uličního profilu

Severní křižovatka je navržena v místě, kde platný ÚP navrhuje rovněž dopravní napojení z lokality „Za Školou“, kde vznikne průsečná křižovatka.

Obrysy parcel č. 23, 16 a 8 v místě, kde je plánováno budoucí možné napojení současné plochy rezervy R3 budou v dalších stupních projektové dokumentace vhodně upraveny a upřesněny tak, aby zde nevznikaly ostré lomy pozemků a napojení případné budoucí komunikace na pozemku č. 23 bylo zaoblené a symetrické.