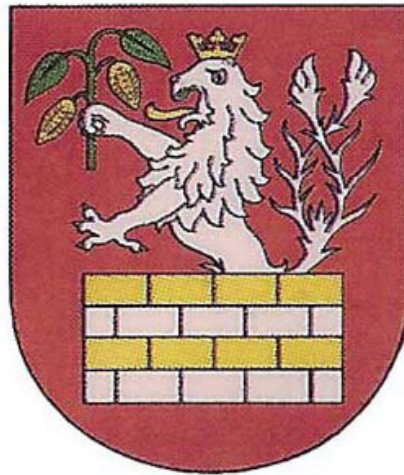


VELIM - BAIERVEK

LOKALITA RODINNÉ ZÁSTAVBY ÚZEMNÍ STUDIE NA PARCELACI, UMÍSTĚNÍ DOMŮ, TECHNICKOU INFRASTRUKTURU, KOMUNIKACE A ZELEŇ



A. SOUHRNNÁ ZPRÁVA

OBJEDNATEL : Obecní úřad Velim - Náměstí obránců Míru 120, 281 01

ZPRACOVATEL : ING. ARCH. RADANA JAROLÍMOVÁ

K Sanatoriu 669, Horoměřice, 252 62

a ING. ARCH. PAVEL KROLÁK - URBANIST.EU

Zázvorkova 1998, Praha 5, 155 00

DATUM : září 2018

POČET PARÉ : 4

OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍ STUDIE

A. SOUHRNNÁ ZPRÁVA

1. ANALYTICKÁ ČÁST

- 1.1. ÚDAJE OBJEDNATELE
- 1.2. ÚDAJE ZPRACOVATELE DOKUMENTACE
- 1.3. PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE
- 1.4. DOTČENÉ POZEMKY, VLASTNICKÁ PRÁVA
- 1.5. ÚČASTNÍCI STUDIE
- 1.6. VLASTNICKÉ POMĚRY
- 1.7. SOULAD S PLATNÝM ÚP VELIM, BILANCE

2. NÁVRHOVÁ ČÁST

- 2.1. STRUČNÝ POPIS NÁVRHU
- 2.2. STAVEBNÍ PODMÍNKY V ÚZEMÍ
- 2.3. DOPRAVA
- 2.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- 2.5. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZVLÁŠTNÍ A JINÉ
- 2.6. ETAPIZACE

3. REGULAČNÍ PODMÍNKY

B. VÝKRESY A PŘÍLOHY

- | | | |
|----|----------------------------------|--------|
| 1. | ZÁKRES DO KATASTRÁLNÍ MAPY | 1:4000 |
| 2. | VÝŘEZ Z PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU | 1:4000 |
| 3. | SITUACE NÁVRHU | 1:2000 |
| 4. | SITUACE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY | 1:2000 |

1. PRŮVODNÍ ČÁST

1.1. ÚDAJE OBJEDNATELE :

Obecní úřad Velim
Náměstí obránců Míru 120, 281 01
Email : ouvelim@velim.cz, www.velim.cz
Spojení: tel. 321 763 001

1.2. ÚDAJE ZPRACOVATELE DOKUMENTACE:

Ing. arch. Radana Jarolímová
Adresa sídla : K Sanatoriu 669, Horoměřice, 252 62
IČO: 70752010
a Ing. arch. Pavel Krolák
Spojení: tel. 724 160 086 , e-mail: krolak@urbanist.eu
Oprávnění zpracovatele: autorizovaný architekt pro urbanismus a územní plánování

Autorský tým:

Architekti : Ateliér URBANISMU, Václavské náměstí 17, Praha 1
Ing.arch. Pavel Krolák - urbanistická část
Ing.arch. Radana Jarolímová - koordinace

Kooperanti: ONEGAST s.r.o., Koněvova 22, Praha 3
Ing. Stanislav Janoš – doprava, technická infrastruktura
Ing. Michal Šatava

1.3. PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE

Předmětem územní studie (dále ÚS) je parcelace a umístění domů, technická infrastruktura, komunikace a zeleň na lokalitě rodinné zástavby v obci Velim s plochami bydlení Z30, Z32, Z035, Z34, Z40, plochami zeleně Z37, Z231, Z232, Z233 a plochami veřejných prostranství Z29a, Z30a a Z37a, vymezené ve výkresové části. Jednotlivé objekty budou po schválení studie předmětem samostatných územních rozhodnutí (dále ÚR). Cílem ÚS je založit celou lokalitu rodinné zástavby v návaznosti na stávající uliční skelet, připravit parcelaci, dopravní obslužnost a technickou infrastrukturu a stanovit regulační podmínky pro umístění staveb.

1.3.1. Stručná charakteristika řešeného území:

Řešené území se nachází v centrální části obce Velim. Pozemek je mírně svažité směrem na severozápad a jeho severní hranice je v blízkosti železnice.

Hlavní přístup a příjezd je z místních komunikací Třída krále Jiřího a Karlova.

1.3.2. Cíl územní studie

Jednoznačným cílem studie je připravit základní infrastrukturní podmínky pro rozvoj lokality, stabilizovat parcelaci a budoucí veřejné prostory a zabezpečit základní regulační podmínky pro umístění a parametry budoucí zástavby. Výsledkem by mělo být schválení studie

zastupitelstvem obce a zahájení práci pro získání ÚR pro jednotlivé objekty v lokalitě.

1.3.3. Navrhovaná opatření

Navrhovaná budoucí zástavba v této lokalitě bude určena pro rodinné domy. Severní hranice řešeného území bude od stávající železnice oddělena širokým pásem zeleně. Na jihu územní plán obce počítá s realizací veřejného parku. Ten přímo navazuje na jižní hranici řešeného území.

1.4. DOTČENÉ POZEMKY, VLASTNICKÁ PRÁVA

Plochy, které jsou předmětem ÚS jsou vyznačeny ve výkrese č. 1 – zakres řešeného území do katastrální mapy - katastrální území Velim.

Seznam předmětných pozemků katastru nemovitostí k roku 2017

typ parcely (KN/PK)	číslo parcely	vlastník	využití
KN	297	Bína Jan, Velim	orná půda
KN	299	SJM Sixta Jiří, Sixtová Marta, Velim	orná půda
KN	301	Sixta Jiří, Velim	orná půda
KN	303	Bína Jan, Velim	orná půda
KN	304	Březinová Hana, Řitka Kusterová Zlata, Dvakačovice Šura Lubomír, Senožaty Vadroň Jiří, Velké Přílepy	orná půda
KN	230/1	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	230/10	Herman Lukáš, Hermanová Petra, Velim	orná půda
KN	230/11	Herman Lukáš, Hermanová Petra, Velim	orná půda
KN	230/12	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	230/13	Sixta Martin, Ostrava	orná půda
KN	230/2	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	230/3	Obec Velim	orná půda
KN	231	Sixta Martin, Ostrava	orná půda
KN	237/1	Bína Jan, Velim Němcová Renata, Kolín Sixta Bedřich, Ratenice Sixtová Anna, Velim Slabá Monika, Velim Škopová Irena, Kolín	orná půda
KN	237/138	Bína Jan, Velim	orná půda
KN	237/139	Březinová Hana, Řitka Kusterová Zlata, Dvakačovice Šura Lubomír, Senožaty Vadroň Jiří, Velké Přílepy	orná půda
KN	237/140	Bína Jan, Velim	orná půda
KN	237/141	Březinová Hana, Řitka Kusterová Zlata, Dvakačovice Šura Lubomír, Senožaty Vadroň Jiří, Velké Přílepy	orná půda

KN	237/144	Březinová Hana, Řitka Kusterová Zlata, Dvakačovice Šura Lubomír, Senožaty Vadroň Jiří, Velké Přílepy	orná půda
KN	237/145	Březinová Hana, Řitka Kusterová Zlata, Dvakačovice Šura Lubomír, Senožaty Vadroň Jiří, Velké Přílepy	orná půda
KN	237/146	Bačina Jaroslav, Velim	orná půda
KN	237/147	Skalová Anna, Velim Vozáb Milan, Hradec Králové	orná půda
KN	237/148	SJM Herman Štefan, Hermanová Eva, Velim	orná půda
KN	237/2	Růžička Pavel, Velim	orná půda
KN	237/31	Obec Velim	orná půda
KN	237/32	Bašistová Milada, Tři Dvory Belková Anna, Kolín Hoffmann Václav, Velim Melvaldová Eva, Kutná Hora	orná půda
KN	237/33	Obec Velim	orná půda
KN	237/34	Obec Velim	orná půda
KN	237/35	Bína Jan, Velim Němcová Renata, Kolín Sixta Bedřich, Ratenice Sixtová Anna, Velim Slabá Monika, Velim Škopová Irena, Kolín	orná půda
KN	237/36	Obec Velim	orná půda
KN	237/37	Obec Velim	orná půda
KN	237/38	Obec Velim	orná půda
KN	237/39	Bína Jan, Velim	orná půda
KN	237/4	Bína Jan, Velim	orná půda
KN	238/1	Sixta Martin, Ostrava	orná půda
KN	238/18	SJM Čepelák Radek, Čepeláková Monika, Velim	orná půda
KN	238/19	Svobodová Eva, Kladruby n/Labem	orná půda
KN	238/2	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	238/20	Olivová Veronika, Konárovice	orná půda
KN	238/3	Obec Velim	orná půda
KN	238/31	SJM Čepelák Radek, Čepeláková Monika, Velim	orná půda
KN	238/32	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	238/33	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	238/34	Sixta Martin, Ostrava	orná půda
KN	238/35	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	238/36	Sixta Martin, Ostrava	orná půda
KN	238/37	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	238/38	Sixta Martin, Ostrava	orná půda

KN	238/39	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	238/4	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	238/40	Sixta Martin, Ostrava	orná půda
KN	238/41	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	238/42	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	238/43	Sixta Martin, Ostrava	orná půda
KN	238/44	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	238/45	Sixta Martin, Ostrava	orná půda
KN	238/46	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	238/47	Sixta Martin, Ostrava	orná půda
KN	238/48	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	238/49	Sixta Martin, Ostrava	orná půda
KN	238/50	Vyhnálková Anna, Praha 2	orná půda
KN	318/2	Stransky Hana, Německo	zahrada
KN	318/58	Černík Josef, Velim Filipová Sylva, Praha 9 Jurová Hana, Praha 4	ovocný sad
KN	318/59	Královská Zdeňka, Velim	orná půda
KN	318/85	SJM Richter Ladislav, Richterová Zdeňka, Velim	orná půda
KN	318/88		
KN	953/2	Česká republika	orná půda
KN	953/4	Česká republika	orná půda
KN	953/5	Obec Velim	orná půda

Seznam dotčených pozemků (napojení nových obytných ulic, stávající zastavěné plochy)

typ parcely (KN/PK)	číslo parcely	vlastník	využití
KN	318/23	Buřil Pavel, Velim	ostatní komunikace
KN	318/89	Obec Velim	ostatní komunikace
KN	215/8	Obec Velim	zahrada
KN	215/9	Obec Velim	zahrada
KN	1286	Štěpánek Jiří, Velim	zastavěná plocha a nádvoří
KN	1289	Kout Jiří, Velim	zastavěná plocha a nádvoří
KN	1290	Jiruš David, Velim	zastavěná plocha a nádvoří
KN	1293	ČEZ Distribuce, a.s., Děčín	zastavěná plocha a nádvoří
KN	1299	Hemmer Svatopluk, Hemmerová Jitka, Velim	zastavěná plocha a nádvoří
KN	1306	Jiruš Jan, Velim	zastavěná plocha a nádvoří
KN	237/116	Hemmer Svatopluk, Hemmerová Jitka, Velim	orná půda
KN	238/21	Jiruš Jan, Velim	orná půda
KN	238/28	Kout Jiří, Velim	orná půda
KN	238/29	Jiruš David, Velim	orná půda
KN	238/30	Štěpánek Jiří, Velim	orná půda
KN	238/51	ČEZ Distribuce, a.s., Děčín	orná půda

1.5. ÚČASTNÍCI STUDIE

Z výše uvedených vlastníků jsou přímými investory studie : Obec Velim

1.6. VLASTNICKÉ POMĚRY

Vlastníci rozhodujících předmětných pozemků navrhované územní studie, jsou uvedeni v první tabulce. Řešené území je pozemkově ucelené.

1.7. SOULAD S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM VELIM

1.7.1. POŽADAVKY NOVÉHO ÚP:

Územní plán Velim po změně 2 určuje na ploše řešeného území tyto regulativy (viz výkres č.2)

Údaje z opatření obecné povahy :

Řešené území je zařazeno do funkčního využití :

BV - Z30, Z32, Z34 a Z035 (PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech – venkovské) - bydlení venkovského typu v rodinných domech, resp. v dvojdomcích - nízkopodlažní zástavbě s možným spojením se zemědělskou činností - hospodářským využitím pozemků (rostlinná výroba, chov drobného domácího zvířectva) - vždy pouze pro vlastní potřebu a nenarušujícím obytné objekty sousedů.

SV – Z40 (PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské - bydlení v rodinných domech; občanské vybavení pouze v družích a rozsahu potřebném pro obsluhu místních obyvatel

ZV – Z37, Z231, Z232 a Z233 (PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ – na veřejných prostranstvích) - plochy veřejné zeleně –parky a parkově upravená zeleň, uliční zeleň jako součást veřejného prostoru

VP – Z37, Z231, Z232 a Z233 (PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná prostranství – návsi, tržiště a další veřejné prostory) - při rozdělení dle typu upřesněné na umístění místních nebo účelových komunikací

■ Podmínky technické infrastruktury a související VPS :

Při ukládání nových či rekonstruovaných inženýrských sítí při stávajících místních komunikacích musí být vytvořen pás pro umístění zeleně, do stávajících ploch pro veřejnou zeleň nesmí být sítěmi negativně zasahováno. V rámci sídel budou při rekonstrukci vodovodní sítě osazeny hydranty. Nový vodovod bude sloužit jako zdroj požární vody, bude navržen dle příslušných ČSN a předpisů.

Návrh předpokládá modernizaci technologického zařízení ČOV s maximální kapacitou 2100 E.O. ve Velimi. Návrh ÚP stanovuje dobudování oddílné kanalizace v celé obci Velim a Vítězov pro všechny zastavěné plochy, s částí splaškovou napojenou na ČOV a se stávající či novou dešťovou kanalizací využívanou pro odvod atmosférických srážek. Pokud nebude v době přípravy investice reálné napojení na veřejnou kanalizaci, lze z hlediska územního plánu podmíněně připustit výstavbu na takových plochách za předpokladu, že investor až do doby napojení zajistí individuální čištění odpadních vod v kvalitě odpovídající požadavkům zákona a dotčených orgánů. Nové domovní ČOV budou zpracovávat odpadní vodu zvláště z černých (splaškových) vod a zvláště z šedých (odpadních) vod, které budou akumulovány v nádržích a využívány jako užitková voda.

Zpevněné plochy a povrchy hlavních komunikací budou odvodněny samostatnými větvemi pro odvod atmosférických srážek, zaústěny budou přímo do místních vodotečí. Parkovací plochy a veřejná prostranství budou vybaveny samostatnými dešťovými sběrači. Dešťové vody ze střešních ploch budou převážně vsakovány na nezpevněných površích území. Požaduje se 30% retence a 30% vsak dešťových vod přímo na všech stavebních pozemcích.

Navrhuje se doplnění veřejného osvětlení v návrhových plochách.

V části obce v místech řešené lokality se nachází kabelové vedení 22kV s trafostanicí. Zde bude třeba dodržet odstup budoucí zástavby od elektrického vedení ve vzdálenosti ochranného pásma, tj. 2m na každou stranu. V celé lokalitě je pak počítáno taktéž s kabelovým vedením elektro a novými trafostanicemi. Nízkonapěťová síť 0,4 kV pro veřejné osvětlení bude realizována samostatnými kabely.

Nová lokalita bude napojena na existující středotlakou síť STL plynu.

Všechny nové stavby musí mít vyřešenu nezávadnou likvidaci odpadů podle platných předpisů.

Související

- VPS D 03 - Komunikace zpřístupňující rozvojové plochy
- VPS D 04 - Komunikace zpřístupňující rozvojové plochy
- VPS D 05 - Komunikace zpřístupňující rozvojové plochy
- VPS D 05a - Komunikace zpřístupňující rozvojové plochy
- VPS T 11 - Nová splašková kanalizace pro Z30,Z32
- VPS T 12 - Nová splašková kanalizace pro Z30,Z34
- VPS T 23 - Nová dešťová kanalizace pro Z30,Z34
- VPS T 24 - Nová dešťová kanalizace pro Z30,Z32
- VPS T 25 - Nová dešťová kanalizace pro celou lokalitu
- VPS T 31 - Nový plynovod pro Z30,Z34
- VPS T 32 - Nový plynovod pro Z30,Z32
- VPS T 72 - Nový vodovod pro Z30, Z34

Trasy VPS jsou územní studií upřesněny. Pozice trafostanic navržených v územním plánu mohou být upřesněny v dalších projektových fázích. Pozice ploch veřejných prostranství jsou neměnné a budou zde realizována veřejná prostranství jako veřejná zeleň dle požadavků vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území (min.1000m² na 2ha zastavitelných ploch)

Údaje z odůvodnění ÚP :

- Návrh doplnění technické infrastruktury:

Předpokládá se prodloužení a napojení nových vedení vodovodu do návrhových lokalit trubním vedením z PVC DN 100 vybaveným podzemními požárními hydranty DN 100 a sekčními průchozími uzávěry na trasách nových napojení.

Dešťové srážky budou odváděny trubním vedením do nejbližších přírodních vodotečí. Doporučujeme zřídit podél nových obslužných komunikací či připravených k rekonstrukci záchytné mělké zatravněné žlaby o průměrném podélném sklonu cca 2 – 5‰, které zachytí odtok atmosférických srážek ze zpevněných ploch komunikací, případně z ploch chodníků. Žlaby budou ukončeny příčnou vpustí se zaústěním do uliční větve dešťové kanalizace. Takto koncipované žlaby zpomalí odtok, současně vytvoří určitý retenční prostor a umožní intenzivnější vsak zachycených srážek.

Nové lokality budou vybaveny stanovišti pro ukládání tříděných odpadů.

Ve střední části území je trafostanice napojená na podzemní vedení 22kV. V návrhu bude využita k napájení nových objektů a připojení nových trafostanic. Nová výstavba bude napájena podzemním kabelem.

Veřejné osvětlení bude napájeno samostatnými kabely nn, osvětlovací tělesa budou umístěna na ocelových stožárech 4 - 6 m ve vzdálenosti cca 30m jednostranně, o výkonech cca 50 W. Ovládání veřejného osvětlení v návrhových lokalitách bude uzpůsobeno ovládacímu mechanismu stávajícího osvětlení v sídle (snímače intenzity přirozeného osvětlení případně časové spínače dle programů v závislosti na ročním období).

1.7.2. SOULAD STUDIE S ÚP VELIM

Celé řešené území je funkčně v souladu s novým ÚP Velim - plochy BV a SV jsou navrženy pro rodinnou zástavbu včetně obslužných komunikací, plochy ZV jsou navrženy pro veřejnou zeleň a plochy VP jsou páteřními veřejnými prostory s místními komunikacemi. Případné úpravy jsou v souladu s regulativy územního plánu.

Plochy a koridory VPS mohou být využity pro jednotlivé stavby dle územního plánu.

Budou dodrženy požadavky územního plánu ohledně doporučené charakteristiky využití jednotlivých ploch v navazujících stavebních řízeních (viz.předchozí kapitola).

1.7.3. BILANCE NAVRHOVANÝCH KAPACIT:

Bilance ploch:	Celková plocha řešeného území.....	21 ha
	Z toho celková plocha pro zástavbu a komunikace	6,11 ha
	Z toho celková plocha pro zeleň veřejnou	1,5 ha
	Z toho celková plocha pro zeleň soukromou	12,95 ha
	Stávající domy s pozemky.....	0,44 ha
Bilance objektů:	Celkový počet navrhovaných domů	155 RD
	Parkovací stání v uličním prostoru	160 x

2. NÁVRHOVÁ ČÁST

2.1. STRUČNÝ POPIS NÁVRHU

URBANISTICKÝ KONCEPT BUDOUCÍ ZÁSTAVBY

Urbanistický koncept územní studie pro danou lokalitu vychází ze skutečnosti, že prostorové uspořádání doplňuje a rozvíjí stávající obytné soubory vzniklé převážně v 19. a 20. století.

Celé území propojuje stávající starší zástavbu podél místní komunikace Třída krále Jiřího („Baiervek“) se zástavbou poválečnou v místní části Velimi - Nouzov. Navrhovaná obytná zástavba je obsloužena několika novými ulicemi, které jsou napojeny na stávající komunikace. Základní šíře uličního prostoru s obousměrnými komunikacemi je 12m. Tato šířka umožňuje pracovat v uličním prostoru přijatelně se zelení, do jejíhož pásu je možné zhrnovat sněh v zimním období. Parkování v samotných ulicích je řešeno formou parkovacích stání pro návštěvníky v pásu zeleně. V návrhu jsou také vymezeny doporučené vjezdy na jednotlivé parcely RD (možná výměna s některým z parkovacích míst).

Na stávající komunikace Karlova a Křížová navazují nové místní komunikace obsluhující navrhovanou zástavbu rodinných domů. V jižní části lokality jsou umístěna pěší propojení, která vedou do plánovaného parku na jihu.

Při stávající komunikaci Karlova je umístěna stávající trafostanice a kabelové vedení elektro. Ochranná pásma jsou zohledněna v návrhu parcelace. Součástí studie je také řešení vnitřního členění parkových ploch v obytné zástavbě. Studie navrhuje čtyři parkové plochy, na kterých lze umístit dětská hřiště.

Průměrná hladina navrhovaných objektů je **jednopodlažní s podkrovím** (počítáno v místě nástupu do objektu). Všechny objekty budou **zastřešeny šikmými střechami**. Návrh určuje směr hlavního hřebene střechy. Tyto a další podmínky prostorového uspořádání jsou uvedeny v kapitole 3 - Regulační podmínky. Charakter konkrétního vzhledu objektů bude předmětem samostatných ÚR na objekty.

2.2. STAVEBNÍ PODMÍNKY V ÚZEMÍ

Předmětem územní studie je vytvoření definitivní skladby veřejných prostorů se zabudovanou infrastrukturou, dopravními plochami a zelení. Schválení studie vytvoří jasnou urbanistickou koncepci, která při realizaci dalších navazujících projektů a samotných staveb bude postupně naplňována.

Přeložky inženýrských sítí není třeba provádět, postup investic do TI a dopravní sítě je koordinován ve výkrese č.4.

2.3. DOPRAVA

Hlavní přístupové cesty do lokality jsou ulice Karlova a Třída krále Jiřího. Síť navrhovaných obytných ulic je také propojena s ulicí Křížová v zastavěné místní části Nouzov.

2.3.1. NÁVRH KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ:

Pojížděné komunikace a plochy:

Nová komunikační síť je v plném rozsahu navrhována jako komunikace dopravně zklidněná, funkční třídy D1 a je navrhována v souladu s ČSN 736110 a TP103 - Navrhování obytných zón. Je zde snaha potlačit dominantní dopravní funkci ulice ve prospěch funkce společenské.

Napojení nových komunikací lokality je situačně a výškově koordinováno. Na novou plochu asfaltové komunikace šířky 6m navazuje plocha jednostranných parkovacích stání vozidla skupiny O2 (2,2/6,5m) v zeleném pásu s výsadbou stromů a na druhé straně plocha nového dlážděného pásu pro chodce v šíři 1,5m a pás zeleně v šíři 1,5m - vše v jedné úrovni, pouze s odlišením povrchů. Vlastní komunikace je obousměrně pojížděná. Obousměrné komunikace jsou osazeny v jednotných uličních čarách šíře 12m. Zpevněné plochy pojížděné jsou v lokalitě doplněny o vjezdy na jednotlivé parcely v šíři min. 3,5m.

Návrh dopravního značení v lokalitě bude součástí dokumentace pro stavební řízení.

Pěší komunikace:

Pojížděné plochy jsou doplněny plochami pochozími, chodníky oddělenými zelení. V jižní části návrhového území jsou v návrhu pěší propojení, která umožňují přístup do plánovaného parku.

Odvodnění komunikací a zpevněných ploch:

Uliční prostory uvnitř parcelace jsou s dešťovou kanalizací ve formě trativodu a průlehů a jen výjimečně při nutnosti svedení pod terénem ve formě trubní. Spádování je vedeno k nejnižším místům ve styku se současnou větví dešťové kanalizace či nového koryta vodoteče. Příčným spádem je voda z většiny povrchů sváděna do retenčních příkopů – trativodů po jedné straně navrhované ulice, části se zelení na obou stranách vozovky budou retenční vsakovací. Voda je odváděna do místních vodotečí.

2.3.2. DOPRAVA V KLIDU:

Je řešena v souladu s legislativou, tj. zajistit 100% odstavných a parkovacích stání přímo na soukromém pozemku parcely. U rodinných domů je proto nutno realizovat např. jedno odstavné stání v garáži a jedno stání na terénu za vjezdem.

Protože je lokalita tvořena komunikacemi dopravně zklidněnými, kde je možno parkovat na vyhrazených parkovacích stáních, jsou zde tato navíc navržena v maximální míře pro zkvalitnění dopravní obsluhy, zejména z hlediska běžných denních potřeb rezidentů a jejich návštěv.

2.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce technické infrastruktury je graficky znázorněna ve výkrese č.4 v koordinaci s dopravní a urbanistickou koncepcí. Vyjadřuje prostorové uspořádání jednotlivých řadů, doporučené umístění kiosků přípojek technické infrastruktury pro jednotlivé parcely a přesné umístění veřejného osvětlení v návaznosti na řešení uliční zeleně.

Vzhledem k nárůstu odběrů pro nové lokality by měl být pro obec Velim vybudován nový zemní vodojem o obsahu 500m³. Nové napojení je dostupné z místní komunikace Karlova procházející skrze řešené území. Rozvody budou provedeny v PVC DN 100 a budou vedeny dlážděným pásem pro chodce podél nových obslužných komunikací společně s dalšími řady s normovými odstupy v hloubce min.1,5m.

Před otevřením řešené lokality by měla být posílena stávající ČOV a vybudován výtlačný řad nové pouze splaškové kanalizace do ulice Palackého. Větev pro odvod atmosférických srážek bude v řešené lokalitě přítomna – dle návrhu ÚP prochází z lokality k místní vodoteči – PVC potrubí DN 400mm. Celková šířka uličního prostoru při umístění parkovacích stání a samostatného pásu pro chodce v ulici počítá s trativodem zasypaným kačírkem podél něj a s mělkými zatravněnými žlaby na obou stranách vozovky, vše pro odvod atmosférických srážek ze zpevněných ploch do úrovně obrubníku těchto ploch, ukončenými v některých případech příčnou vpustí se zaústěním do větve dešťové kanalizace. Požaduje se 30% retence a 30% však dešťových vod přímo na všech stavebních pozemcích.

V místě obousměrné komunikace Karlova vedoucí skrz řešené území se nachází stávající trafostanice (TS), která by měla být schopna pokrýt nároky na budoucí odběry v řešené lokalitě. Odtud vede kabelové vedení 22kV směrem k navrhovaným obytným plochám. OP 2m na obě strany bude v návrhu zohledněno a navrhovaná zástavba nebude do OP zasahovat. Vedení nn 0,4kV bude provedeno pod pásem pro chodce, podobně jako kabely veřejného osvětlení v pásu zeleně, obě v hloubce min. 0,5m.

Kapacita stávající sítě plynovodu a regulační stanice VTL/STL je pro novou lokalitu zástavby dostatečná, provedení LPE DN 50-100 je dostupné v místní komunikaci Karlově procházející řešeným územím, odkud bude prodloužena do řešené lokality. Vedení bude provedeno pod dlážděným pásem pro chodce společně s dalšími řady s normovými odstupy v hloubce min.1m.

2.5. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZVLÁŠTNÍ A JINÉ

Realizací lokality ve Velimi, a to i v širších návaznostech, nebude negativně ovlivněno životní prostředí ani lokality ani obce, nenavrhují se zde zdroje škodlivin ani funkce zatěžující životní prostředí. Lokalita rozvíjí prvky ochrany přírody, ochrany zástavby a veřejnou zeleň pro celou obec.

V návrhu jsou splněny podmínky pro bezbariérovost přístupu k parcelám i objektům.

2.6. ZÁVAZNÁ ETAPIZACE

S ohledem na postup provádění jednotlivých stavebních objektů v lokalitě je navržena tato etapizace budování celé lokality jako jednotného urbanistického konceptu :

ETAPA 1 – domy podél ulice Karlova (č.15-27 a 75-84)

1. Parcelace na základě geometrického plánu, k jednotlivým stavebním parcelám nutno zohlednit podíl na vybudování společných uličních prostorů s kompletní infrastrukturou.
2. Vybudování všech sítí technické infrastruktury, splašková kanalizace bude ukončena čerpací stanicí s výtlačkem do ulice Palackého, stávající kanalizace bude využita jako dešťová pro odvodnění stávající komunikace (v rozsahu první etapy výstavby), uliční profil 12m.
3. Vybudování přípojek RD – elektro, plyn, kanalizace, vodovod.
4. Teprve po realizaci všech předchozích bodů možnost provedení výstavby RD spolu se založením parkovacího místa a osázením zeleně v odpovídajícím podílu na uličním prostoru.
5. Oprava povrchu stávající komunikace.

ETAPA 2 – domy ve východní části řešeného území (č.85-105, 49-74, 125-146 a 154-155)

1. Parcelace na základě geometrického plánu, k jednotlivým stavebním parcelám nutno zohlednit podíl na vybudování společných uličních prostorů s kompletní infrastrukturou.
2. Vybudování přístupových komunikací v uličních prostorech (kompletní souvrství vozovky bez finálního povrchu), s položením všech sítí technické infrastruktury, včetně vybudování odvodnění komunikací do vodoteče pro druhou etapu výstavby, uliční profil 12m.
3. Vybudování přípojek RD – elektro, plyn, kanalizace, vodovod.
4. Teprve po realizaci všech předchozích bodů možnost provedení výstavby RD spolu se založením parkovacího místa a osázením zeleně v odpovídajícím podílu na uličním prostoru.
5. Finální povrch komunikace.

ETAPA 3 – domy v západní části řešeného území (č.1-14, 28-48, 106-124 a 147-153)

1. Parcelace na základě geometrického plánu, k jednotlivým stavebním parcelám nutno zohlednit podíl na vybudování společných uličních prostorů s kompletní infrastrukturou.
2. Vybudování přístupových komunikací v uličních prostorech (kompletní souvrství vozovky bez finálního povrchu), s položením všech sítí technické infrastruktury, včetně vybudování odvodnění komunikací do vodoteče pro třetí etapu výstavby, uliční profil 12m.
3. Vybudování přípojek RD – elektro, plyn, kanalizace, vodovod.
4. Teprve po realizaci všech předchozích bodů možnost provedení výstavby RD spolu se založením parkovacího místa a osázením zeleně v odpovídajícím podílu na uličním prostoru.
5. Finální povrch komunikace.

Domy č.36-38 a 45-48 ETAPA 3 – dotčené plochy bude nutné v rámci územního řízení vyhodnotit z hlediska negativního vlivu železniční tratě na životní prostředí a zdraví, zejména z hlediska hluku.

3. REGULAČNÍ PODMÍNKY

Předložené regulační podmínky jsou závazné pro všechny stavebníky, kteří budou investovat do pozemků v řešené lokalitě a žádat o územní rozhodnutí na jednotlivé objekty. Shrnutí graficky vyjádřitelných regulativů je ve výkresu č.3. Další podmínky pro zástavbu jsou dány územním plánem a závaznou etapizací ploch řešených v územní studii v předchozí kapitole.

A. FUNKČNÍ REGULACE :

- dle územního plánu (viz kapitola 1.7.)

B. PROSTOROVÁ REGULACE:

- dodržet nepřekročitelné stavební čáry dle výkresu č.3, stavební čára do ulice je závazná, úlevy do vzdálenosti 3 metrů možné
- dodržet směr hlavního hřebene střechy
- dodržet polohu vjezdů na parcely, výměna s uličním parkovacím stáním možná
- dodržet přibližnou polohu objektů RD a maximální zastavěnost jejich jednotlivých pozemků 250m²
- symetrické štíty (příp. průčelí s valbou) v ulici, vedlejší hřebeny možné, avšak níže než určený hlavní hřeben, podobně garáže, další objekty
- výška objektů 1+P od nástupní hrany (vyloučen suterén, možný pouze sklep)
- plotová pole dřevěná nebo kovová směrem do ulice s možností podezdívek do výšky max. 70cm nad terén v koordinaci s kiosky, sloupky, atd., ostatní ploty neurčeny, max. výška 150 cm, všechny ploty musí umožňovat průtok srážkových vod při případných záplavách
- povinná integrace prostoru pro odpadní nádoby všech domů v plotové hraně
- dodržení alejové zeleně, soliterních stromů v ulicích dle výkresu regulačních podmínek
- dodržet polohu sdružených i samostatných kiosků TI, parkovacích stání

C. MATERIÁLOVÁ REGULACE

Není zásadně regulována, předpokládají se zděné omítané objekty, vítaný částečný obklad dřevem. Vylučují se roubené, srubové, příp.hrázděné objekty a objekty obkládané plechovými šablonami.

Materiál střešních krytin : keramické, betonové, šablony nikoli plechové a plastové

Regulace u plotových hran uvedena výše.

Regulace povrchů veřejných prostranství dle výkresu č. 3

D. BAREVNÁ REGULACE

Nespecifikována, pouze střechy a povrchy veřejných prostranství od červené do tmavohnědé i černé.

B. VÝKRESY A PŘÍLOHY