

ÚZEMNÍ STUDIE

PLOCHY B4 V MARKVARTICÍCH



Název:

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY B4 V MARKVARTICÍCH

Druh dokumentace:

ÚZEMNÍ STUDIE

Řešené území:

p.p.č. 3278, 3274, 3286, 3287, 3288, 3289, 3297, 3298,
3284, 3285, 3281, 3299, 3309 v k.ú. Markvartice u Děčína
[691780]

Datum: 1.11.2019

Objednatel:

OBEC MARKVARTICE
Markvartice č.p. 280
407 42 Markvartice
IČ: 00555916

Projektant:

ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK
autorizovaný urbanista
Jiráskova 981
251 64 Mnichovice
IČ: 75224569
reznik.vladivoj@gmail.com

Obsah:

TEXTOVÁ ČÁST – PRŮVODNÍ ZPRÁVA

VIZUALIZACE

GRAFICKÁ ČÁST – VÝKRESY

- URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ 1 : 2 000
- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA 1 : 2 000
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 1 : 2 000
- KOORDINAČNÍ VÝKRES 1 : 2 000

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie řeší plochu o rozloze 17 ha pro výstavbu rodinných domů v centrální části obce Markvartice.

Návrhová plocha bydlení s označením B4 byla vymezena v Územním plánu Markvartice. Cílem územní studie je navrhnout vhodné urbanistické řešení dané lokality, aby se přirozeně integrovala do půdorysu sídla. Územní studie stanovuje podmínky funkčního a prostorového uspořádání území tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro realizaci kvalitního a koncepčně řešeného prostoru sídla.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v centrální části obce Markvartice nedaleko silnice I. třídy č. 13 a je zakresleno v grafické části dokumentace. Řešené území je vymezeno parcelními čísly uvedenými na předcházející straně.

3. LIMITY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Rozvoj území je ovlivněn následujícími limity, které se v řešeném území vyskytují:

- optický kabel včetně ochranného pásma 1,5 m na každou stranu,
- ochranné pásmo silnice I. třídy 50 m od osy vozovky.

4. URBANISTICKÁ KONCEPCE, DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Návrh urbanistické koncepce vychází ze stávající parcelace katastru nemovitostí, z umístění řešeného území v rámci sídla a z morfologie terénu. Řešené území navazuje na stávající zastavěné území z jihu a ze západu.

Územní studie navrhuje parcelaci na **42 stavebních pozemků** a **dvě veřejná prostranství - zeleň**. Stavební pozemky mají výměry od 978 m² do 2 158 m². Stavební pozemky jsou uspořádány tak, aby budoucím stavebníkům zajišťovaly dostatek soukromí. Většina pozemků má obdélníkový tvar a všechny pozemky mají dostatečně velké zahrady. Urbanistický charakter lokality je na jednotlivých

stavebních pozemcích definován vymezením stavebních čar, stanovením maximální výšky zástavby a stanovením podílu zpevněných ploch vůči plochám zeleně.

Dopravní napojení stavebních parcel vychází ze stávajícího majetkového uspořádání pozemků. Územní studie využívá stávající zpevněnou účelovou komunikaci, nad jejímž půdorysem je navržena část jednosměrné obytné zóny. Uliční prostor má celkovou šířku 8 m (6 m na jednosměrnou obytnou zónu a 2 m na pásy zeleně – 1 m na každé straně).

Obytná zóna umožňuje hru dětí na ulici a průjezd aut rychlostí do 20 km/h. Vjezdy do obytné zóny jsou navrženy dva, oba na jihu, výjezd je na severovýchodě řešeného území.

V rámci obytné zóny jsou vymezena parkovací stání. Odstavování vozidel je v obytné zóně přípustné pouze na těchto vyznačených parkovacích stáních. Tato stání jsou určena především pro návštěvy.

Obytná zóna je dopravně navržena tak, aby nutila projíždějící řidiče jet pomalu. Toho je dosaženo zejména umístěním stromů uprostřed parkovacích stání. Tyto ostrůvky zeleně nutí řidiče ke

změně směru jízdy, zpozornění a zpomalení. Stromy přímo v obytné zóně navíc esteticky zhodnotí celou lokalitu. Cílem je vytvořit atraktivní a kvalitní lokalitu k bydlení, kde bude umožněn pohyb a hra dětí na ulici před domy. Proto návrh územní studie předkládá řešení dopravní obslužnosti území prostřednictvím obytné zóny.

Stávající účelová komunikace se v současné době napojuje na silnici I. třídy č. 13. S ohledem na bezpečnost provozu na silnici I. třídy bude stávající účelová komunikace opatřena závorou na zámecku, aby ze silnice I. třídy nešlo sjíždět do sídla přes účelovou komunikaci a naopak (z účelové komunikace na silnici I. třídy).

Auta budou parkována na pozemcích stavebníků. Na každé stavební parcele budou vyhrazena 2 parkovací místa pro osobní automobily. Kapacitní parkoviště pro 30 osobních automobilů je navrženo mezi fotbalovým hřištěm a obecním úřadem.

Dopravní řešení je patrné z grafické části dokumentace.

V řešeném území se nacházejí následující **sítě technické infrastruktury**:

Elektrická energie – lokalita bude napojena prostřednictvím nové trafostanice v jihovýchodní části řešeného území.

Vodovod – lokalita bude napojena na veřejný vodovod přípojkou v jihovýchodní části řešeného území.

Veškeré nové sítě technické infrastruktury budou vedeny pod zemí pod komunikacemi nebo pod obytnou zónou. Páteřní rozvody sítí nebudou protínat jednotlivé stavební pozemky.

Odkanalizování staveb bude probíhat v souladu s platnými zákony a předpisy (pomocí jímek s vývozem na ČOV, domovních čistíren odpadních vod apod.)

Dešťové vody budou zasakovány v místě jejich vzniku, pokud to umožní lokální a geologické poměry.

5. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Územní studie vymezuje na vybraných stavebních pozemcích dva druhy „stavebních čar.“ Na stavebním pozemku budou stavby umístěny vždy jednou stěnou na stavební čáře. V případě stavebních čar s označením – štítová, budou stavby umístěny na stavební čáře svou kratší stěnou domu. V případě stavebních čar s označením –

okapová, budou stavby umístěny na stavební čáře svou delší stěnou domu.

Územní studie stanovuje následující podmínky plošného a prostorového uspořádání:

- na každém stavebním pozemku bude místo pro parkování dvou osobních automobilů,
- stavby budou umístovány na stavební čáře,
- maximálně dvě nadzemní podlaží včetně obytného podkroví,
- maximální podíl zastavěných ploch na pozemku do 1 000 m² je 35 %; maximální podíl zastavěných ploch na pozemku nad 1 000 m² je 25 %
(zastavěná plocha je taková plocha, která je zastavěná stavbami, např. rodinný dům, altán, zahradní bouda, garáž, přístřešek na auto),

Na další straně jsou uvedeny podmínky plošného a prostorového uspořádání, které stanoví také platný územní plán.

6. REGULATIVA ÚZEMNÍHO PLÁNU MARKVARTICE

PLOCHY BYDLENÍ

PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU (B)

Hlavní využití: - individuální rodinné domy,

- místní komunikace, pěší cesty,
- garáže na vlastním pozemku;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,

- drobná občanská vybavenost (maloobchod),
- objekty a zařízení pro sport a rekreaci,
- parkoviště,
- dětská hřiště,
- pěstitelská a chovatelská činnost,
- související hospodářské objekty,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

Podmíněně přípustné využití: - řadové domy,

- výstavba na plochách B6 a B15 pouze mimo hranice Q_{100} ,
- výstavba na plochách B3 a B4 směrem od stávající zástavby,
- výstavba na částech ploch B3, B4, B8, B11, B12 a B19, které zasahují do ochranného pásma silnic a železnice, za podmínky doložení nepřekročení hygienických limitů hluku z provozu po uvedených dopravních komunikacích pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb na nich umístěných,

- plocha B4 a jižní části ploch B13 a B14 jsou navrženy ve druhé etapě využití území,

- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slčitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;

Nepřípustné využití: - vše ostatní nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví,

- podíl zpevněných ploch u pozemků do 1000 m² max. 35 %, u větších pozemků max. 25 % rozlohy stavebního pozemku,
- objekty rodinných domů na plochách B13 a B14 umísťovat podél místní komunikace v návaznosti na stávající objekty,
- velikost stavebních pozemků bude u ploch B3, B13 a B14 řešit územní studie,
- rodinný dům na ploše B22 bude umístěn v severozápadním rohu pozemku v těsné blízkosti stávající komunikace se zohledněním terénních podmínek.

VIZUALIZACE

















