



Územní studie Tmaň - Lounín

parcely 586/2, 586/3, 586/7, 606/1

3/2016

podklad pro územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků

Územní studie Tmaň - Lounín

Tato územní studie slouží jako podklad pro územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků v řešené lokalitě.

Objednatel:

Obec Tmaň

OÚ Tmaň, Sídliště 50, 267 21 Tmaň

Zhotovitel:

Ing. arch. Ivan Vavřík

Jaselská 32, 160 00 Praha 6,

tel: 724030872, email: vavrikivan1@gmail.com

Autorský kolektiv:

Ing. arch. Ivan Vavřík

Ing. arch. Matyáš Roith

Ing. Petr Čech - dopravní řešení

Ing. Jaroslav Knotek - technická infrastruktura

Podklady:

geodetické zaměření lokality v měřítku 1:500 - zhotovitel: Ing. Zbyněk Zima

Cílem územní studie je v zadavatelem vymezené lokalitě (na pozemcích č. par. 586/2, 586/3, 586/7, 606/1) prověřit možnosti rozdělení plochy na jednotlivé parcely pro bydlení a parcely pro dopravní obsluhu lokality. Úkolem bylo i prověření principiálního napojení budoucích pozemků na síť technické infrastruktury.

Urbanistické řešení

Navržené řešení je v souladu s platným územním plánem. Funkční využití definované územním plánem je „území obytné individuální“. Požadavek na minimální velikost parcel (900m²) je touto studií respektován. Nové parcely pro bydlení jsou navrženy s výměrou přesahující 1000m².

Na mírně svažitém pozemku je navrženo 11 nových parcel pro individuální bydlení. V těžišti lokality je navržen pozemek pro obslužnou komunikaci s obratištěm. V budoucnu může komunikace sloužit i k napojení sousedních pozemků situovaných východně od řešeného území. U jihovýchodní hranice je vynechán prostor pro pěší propojení. Nová komunikace bude napojena na místní komunikaci (silnici III/11543) naproti napojení stávající obslužné komunikace. V rámci navrženého řešení se předpokládá dopravní připojení krajních parcel přímo na stávající komunikaci (silnici III/11543).

Dopravní řešení - doporučení

Nová komunikace zpřístupňující nové obytné objekty (na pozemcích značených: "b." až "f." a "g." až "i.") je navržena ve funkční skupině D1 jako obytná zóna (20 km/hod). Vjezd do obytné zóny bude řešen přes rampovou část chodníku. Rampová část může mít sklon max. 12,5 %.

Ostatní objekty jsou napojeny na místní komunikaci (50 km/hod.)

Prostorové uspořádání obytné zóny bude řešeno podle článku 8.4.5 ČSN 73 6110 obrázku 25 a 26. Šířka prostoru místní komunikace (PMK) mezi uličními čarami je 8,00 m. PMK je řešen v jedné úrovni.

Samostatné sjezdy připojující pozemky na místní komunikaci a rozhledy budou řešeny dle článku 2.8 ČSN 73

6110/Z1. Takto budou připojeny pozemky značené: "a.", "j." a "k.". Připojení obytné zóny na místní komunikaci (průtah silnice III/11543) bude řešeno jako připojení méně významné účelové komunikace (bytové domy do 10 bytů) dle článků 2.7 a 2.8 ČSN 73 6110/Z1.

Mezi silnicí III/11543 bude navržen chodník šířky min 2,0 m.

Sjezdy byly též prověřeny programem na vlečné křivky pro osobní automobil a vjezd do obytné zóny pro nákladní vozidlo pro svoz odpadu délky 9,0 m. Obytná zóna je zakončena slepě obratištěm, které též bylo prověřeno vlečnými křivkami.

Závěrem lze konstatovat, že návrh uličního prostoru a připojení sjezdů je v souladu s ČSN 736110.

Řešení technické infrastruktury - doporučení

Sítě technické infrastruktury mohou být napojeny na rozvody v silnici III/11543. Nové rozvody mohou pokračovat v trase silnice směrem na jih. Pro budoucí zástavbu uvnitř lokality a případně pro další zástavbu na sousedních pozemcích mohou být vedeny v trajektorii navrhované komunikace.

Zásobování vodou

Obec Tmaň je v současné době zásobována vodou ze skupinového vodovodu BKDZH (Želivka), který zabezpečuje pro obec potřebné množství kvalitní pitné vody.

Pro územním plánem předpokládanou výstavbu 11 rodinných domků v lokalitě Lounín navrhujeme do této oblasti rozšířit stávající vodovodní síť.

Potřeba vody dle vyhlášky 428/2001 Sb., příloha 12 činí:

Roční potřeba vody ... 11 RD x 3,5 obyv x 35 m³/rok = 1348 m³/rok

Denní potřeba vody ... 1348 m³/rok : 365 = 3,69 m³/den = 0,04 l/s

Max. hodinová potřeba ... 0,04 x 1,5 x 1,8 = 0,11 l/s

Odvádění a likvidace splaškových vod

Obdobně navrhujeme odkanalizovat novou zástavbu rodinných domků rozšířením stávající tlakové kanalizační sítě, jejímž prostřednictvím budou splašky čerpány do současné gravitační sítě a následně odvedeny do čistírny odpadních vod.

Množství splašků odpovídá potřebě vody.

Odvádění a likvidace srážkových vod

Srážkové vody spadlé na pozemek rodinného domku budou likvidovány na místě spadu zasakováním do terénu a to za případného využití povrchové retence území.

Srážkové vody z komunikací budou povrchovým způsobem odváděny do přilehlé vodoteče s možností využít zasakování do terénu.

Zásobování zemním plynem

V obci Tmaň včetně Lounína je vybudována rozvodná středotlaká síť zemního plynu zásobovaná plynem prostřednictvím regulační stanice VTL/STL o výkonu 1200 m³/hod.

Uvedená STL rozvodná síť je dostatečně kapacitní, takže není problém ji rozšířit i do řešené oblasti rodinných domků.

V navrhovaných RD předpokládáme využití plynu k vytápění, ohřevu teplé užitkové vody a tepelné úpravě pokrmů.

Předpokládaná potřeba plynu:

Hodinová potřeba plynu ... 11 RD x 2,7 m³/hod = 29,7 m³/hod

Roční potřeba plynu ... odhad 35 600 m³/ rok



legenda

- řešená lokalita - parcely 586/2, 586/3, 586/7, 606/1 (katastrální mapa)
- navržené hranice budoucích parcel pro RD
- - - - - osa ulice (veřejného prostoru)
- a. pracovní označení parcel
- 1429 m² plošná výměra navrhovaných parcel

Územní studie Tmaň - Lounín

parcely 586/2, 586/3, 586/7, 606/1

3/2016

vypracoval: ing. arch. Ivan Vavřík, ing. arch. Matyáš Roith
Jaselská 32, 160 00 Praha 6,
tel:724030872, email: vavrikivan1@gmail.com

VÝKRES VYMEZENÍ POZEMKŮ

měřítko 1:1000



legenda

- řešená lokalita - parcely 586/2, 586/3, 586/7, 606/1 (katastrální mapa)
- navržené hranice budoucích parcel pro RD
- - - - - osa ulice (veřejného prostoru)
-  předpokládané umístění RD
- tlaková kanalizace
- vodovod
- plynovod
- elektrické vedení
- osvětlení

Územní studie Tmaň - Lounín

parcely 586/2, 586/3, 586/7, 606/1

3/2016

vypracoval: ing. arch. Ivan Vavřík, ing. arch. Matyáš Roith
Jaselská 32, 160 00 Praha 6,
tel:724030872, email: vavrikivan1@gmail.com
ing. Jaroslav Knotek

KOORDINAČNÍ VÝKRES

měřítko 1:1000



legenda

- řešená lokalita - parcely 586/2, 586/3, 586/7, 606/1 (katastrální mapa)
- navržené hranice budoucích parcel pro RD
- - - - - osa ulice (veřejného prostoru)
- ▭ předpokládané umístění RD
- ▨ rozhledové trojúhelníky

Územní studie Tmaň - Lounín

parcely 586/2, 586/3, 586/7, 606/1 3/2016

vypracoval: ing. arch. Ivan Vavřík, ing. arch. Matyáš Roith
Jaselská 32, 160 00 Praha 6,
tel:724030872, email: vavrikivan1@gmail.com
ing. Petr Čech

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ
ROZHLEDOVÉ TROJÚHELNÍKY

měřítko 1:1000



legenda

- řešená lokalita - parcely 586/2, 586/3, 586/7, 606/1 (katastrální mapa)
- navržené hranice budoucích parcel pro RD
- . - . - . osa ulice (veřejného prostoru)
- předpokládané umístění RD
- rozhledové trojúhelníky

Územní studie Tmaň - Lounín
parcely 586/2, 586/3, 586/7, 606/1 3/2016

vypracoval: ing. arch. Ivan Vavřík, ing. arch. Matyáš Roith
Jaselská 32, 160 00 Praha 6,
tel:724030872, email: vavrikivan1@gmail.com
ing. Petr Čech

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

ROZHLEDOVÉ TROJÚHELNÍKY - doplnění

měřítko 1:1000



legenda

- řešená lokalita - parcely 586/2, 586/3, 586/7, 606/1 (katastrální mapa)
- navržené hranice budoucích parcel pro RD
- stávající hranice pozemkového katastru v řešeném území (nepřesné)
- stávající hranice katastrální mapy v řešeném území (nepřesné)

Územní studie Tmaň - Lounín

parcely 586/2, 586/3, 586/7, 606/1

3/2016

vypracoval: ing. arch. Ivan Vavřík, ing. arch. Matyáš Roith
Jaselská 32, 160 00 Praha 6,
tel:724030872, email: vavrikivan1@gmail.com
ing. Petr Čech

HRANICE POZEMKŮ

měřítko 1:1000



legenda

- řešená lokalita - parcely 586/2, 586/3, 586/7, 606/1 (katastrální mapa)
- hranice navržených parcel
- - - - - osa ulice (veřejného prostoru)
- ▨ zastavitelná plocha - limitní hranice
- 15 vzdálenost v metrech

Územní studie Tmaň - Lounín
parcely 586/2, 586/3, 586/7, 606/1

vypracoval: ing. arch. Ivan Vavřík, ing. arch. Matyáš Roith
Jaselská 32, 160 00 Praha 6,
tel:724030872, email: vavrikivan1@gmail.com
ing. Jaroslav Knotek

REGULATIVY PRO RODINNÉ DOMY

Umístění domů a zpevněných ploch

Limitní hranice (prostor) pro umístění RD v rámci jednotlivých pozemků jsou znázorněny graficky ve výkresové části. Mimo vyznačenou plochu nesmí být umístěna jakákoliv část stavby rodinného domu včetně garáže či přístřešku pro auta (rozumí se půdorysný průmět konstrukcí). Celková zastavěná plocha jednotlivých pozemků nesmí přesáhnout 20% z celkové výměry pozemku a zároveň nesmí překročit 220 m². Zpevněné plochy mohou být umístěny i mimo tuto plochu. Podíl zeleně musí být minimálně 70% z celkové plochy pozemku.

Prostorové řešení

Výška staveb

Domy budou mít maximálně dvě nadzemní podlažní včetně podkroví. Výška hřebene bude maximálně 9 m nad úrovní terénu. Výškou se rozumí výška od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

Zastřešení

Zastřešení hlavní hmoty domu bude (vzhledem k charakteru stávající okolní zástavby) sedlové. Přípustné je i užití valby. Sklon střechy bude v rozmezí 45° až 33°.

Parkování

Na každém pozemku pro rodinný dům budou zajištěna minimálně dvě parkovací stání pro osobní automobily, z toho minimálně jedno v garáži nebo garážovém přístřešku.

Garáže či přístřešky pro parkování a hlavní hmoty domů budou vytvářet jednotné hmotové řešení vzájemně propojené.

Oplocení

Do ulice bude oplocení s podezdívkou (mimo vjezdy a vstupy). Výška podezdívky bude v rozmezí 0,2 až 0,7 m nad chodníkem nebo přilehlým terénem vně pozemku. Maximální výška oplocení nad úrovní přilehlého terénu nepřekročí 2 m. Část oplocení nad podezdívkou bude minimálně ze 40% průhledná (v ortogonálním pohledu na oplocení).