

VÝSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ V OBCI KÁCOV ÚZEMNÍ STUDIE

k.ú. Kácov (661635), pozemky č.p. 1906/1, 1906/9, 2680 a 2548

obsah:

- TEXTOVÁ ČÁST

- VÝKRESOVÁ ČÁST

- 01_ stávající stav - fotodokumentace

- 02_ situace širších vztahů

- 03_ situace - hlavní výkres

- 04_ vzorové schematické řezy terénem

- 05_ dopravní řešení

- 06_ koordinační situace

VÝSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ V OBCI KÁCOV ÚZEMNÍ STUDIE

k.ú. Kácov (661635), p.č. 1906/1, 1906/9, 2680 a 2548, okr. Kutná Hora

Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD KUTNÁ HORA
Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Václavské náměstí 182
284 01 Kutná Hora

Objednatel: Libor Podmol a Petr Vesecký
Znosim 26 Soušice 41
258 01 Vlašim 257 63 Tichonice

Zhotovitel: Ing. arch. Pavel Železný
Ke Trojici 209
284 01 Kutná Hora

1. ÚVOD:

1.1 ÚČEL A CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Účelem studie je řešení lokality, ve které se uvažuje s výstavbou rodinných domů v obci Kácov, okr. Kutná Hora. Tato lokalita je vhodná k zástavbě. Územní studie je prováděna dle požadavků územního plánu obce Kácov. Nejedná se o dokumentaci pro územní řízení.

1.2 POUŽITÉ PODKLADY

Platný územní plán obce Kácov
Zadání územní studie
Zaměření pozemku
Vyjádření dotčených orgánů a správců sítí

1.3 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území se nachází na jižním okraji obce Kácov na pravém břehu řeky Sázavy. Území je ohraničeno stávající silnicí III/3369, pozemky přiléhající ke golfovému areálu Kácov a výrobně skladovacím areálem umístěným na sever od řešeného území. Jde o svažitý pozemek severním směrem k řece Sázavě. Do studie je přiřazen i pozemek č. 2680, který je uvažován k zástavbě občanskou vybaveností v další etapě výstavby. Součástí tohoto pozemku je i plocha veřejného prostranství.

2. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU

2.1 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Území, na kterém se nachází řešený prostor je svažité severním směrem a v současné době se zde nachází travní porost. Na pozemku se dále místy nachází pouze keře a náletová zeleň, nejsou zde žádné stavby, vrostlé stromy ani komunikace.

Pozemky jsou platným územním plánem městyse Kácov určeny k zástavbě, jsou označeny jako plocha pro bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI), jedná se o součást zastavitelné plochy označené Z26. Z územního plánu plyne následující:

Bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI)

hlavní využití:

a) *bydlení v rodinných domech a přímo související stavby, zřízení a činnosti*

přípustné využití:

- b) *občanské vybavení veřejného charakteru*
- c) *rodinná rekreace*
- d) *veřejná prostranství*
- e) *veřejná dopravní a technická infrastruktura*
- f) *vodní plochy, toky a zeleň*

podmíněně přípustné využití:

- g) *ostatní dopravní a technická infrastruktura za podmínky zvýšení využitelnosti území z hlediska hlavního využití*
- h) *obchodní prodej, ubytování, stravování, služby za podmínky, že nebudou mít negativní vliv na okolí, že příslušná stavba bude vycházet z půdorysů, hmot a měřítek zástavby okolní a že velikost prodejní plochy nepřesáhne 500 m²*

nepřípustné využití:

i) *jiné využití než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné*

podmínky prostorového uspořádání:

- j) *respektovat odstavec z UP: (6) urbanistické koncepce*
- k) *koeficient zastavění: 0,5*
- l) *výšková regulace zástavby: dvě nadzemní podlaží + podkroví*
- m) *rozmězí nejvhodnější výměry pro vymezení stavebních pozemků: 600 až 1800 m²*

Pozemek je zatížen vedením sdělovacího kabelu Cetin, který je veden napříč řešeným územím z jihu na sever. Z východní strany řešeného území vede silnice III. třídy, která na pozemky zasahuje ochranným pásmem. Na pozemek zasahuje z východu rovněž ochranné pásmo lesa a v severní části ochranné pásmo vysokého napětí.

2.2 MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Jedná se o pozemky p.č. 1906/1, 1906/9, 2680 a 2548, které jsou ve vlastnictví dvou fyzických osob: Libor Podmol, bytem Znosim 26, 258 01
Petr Vesecký, Soušice 41, 257 63 Tichonice

2.3 SOUČASNÝ STAV ÚZEMÍ

Jedná se o pozemek, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda a v současné době se zde nachází travní porost. Pozemek je uvažován napojit na stávající komunikaci, která rozděluje území na 2 části. Pozemky č. 1906/1, 1906/9 a 2548 jsou určeny k zástavbě rodinnými domy. Pozemek č. 2680 je určen pro veřejné prostranství a výstavbu občanské

vybavenosti, která se bude konkretizovat až v další etapě výstavby – proto není tento pozemek ve studii dále podrobněji řešen. Uvažováno je i napojení na dostupnou infrastrukturu inženýrských sítí. V dosažitelné vzdálenosti se nachází veřejná síť elektrické energie, veřejného osvětlení a vodovodu.

3. URBANISTICKÝ NÁVRH

3.1 KONCEPCE

Hlavním účelem je vytvoření uliční sítě, která umožní výstavbu nových rodinných domů. Tato koncepce se vztahuje na část plochy označené v ÚP jako zastavitelná plocha Z26, ležící na výše zmiňovaných pozemcích v oddíle 2.2. Tato řešená část je ucelená a umožňuje využití jako celku s návazností na stávající inženýrské sítě i dopravní napojení. Pozemek 2680 bude podrobněji řešen v další fázi.

3.2 DOPRAVA

a) Lokalita bude dopravně obsloužena veřejně přístupnou účelovou komunikací, v místě připojení na silnici III/3369 označenou příslušným dopravním značením. Stavební pozemky jsou napojeny pomocí jednotlivých sjezdů na tuto komunikaci. Přesné umístění sjezdů na pozemky se bude řešit v další fázi dokumentace. Nová komunikace mezi domy bude š. 4,50m, kterou budou využívat motorová vozidla i pěší. Parkovací stání podél komunikace bude zpevněno zámkovou dlažbou. Pojízdňá komunikace bude s asfaltovým povrchem. Ostatní plochy podél komunikace budou zatravněny. Nová komunikace bude sloužit i pro bezbariérový přístup k jednotlivým pozemkům.

b) Nová účelová komunikace je napojena sjezdem na silnici III/3369 ležící na pozemku č. 2677. Rozhledové poměry stávajícího sjezdu vyhovují požadavkům dle ČSN 736101 tabulky č.8. Zřízení sjezdu bylo již dříve povoleno rozhodnutím Městským úřadem Kutná Hora, odbor dopravy (spis. zn.: MKH/063611/2011/02 SŘ 142S) a povolení je platné.

c) Parkování musí být řešeno na pozemku každé navržené stavby, a to buď pomocí uzavřené garáže, nebo zastřešeného či otevřeného parkovacího stání. Celková kapacita parkovacího stání na jednom pozemku jsou minimálně dvě parkovací místa. Parkování pro návštěvy je počítáno v parkovacím pruhu podél komunikace.

3.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Vodovod – předpokládá se napojení na stávající veřejný vodovodní řad, který se nachází zhruba 160 m od hranice řešeného území. Napojení bude provedeno rozšířením řadu potrubím DN 100 a vyvedením přípojek na jednotlivé parcely. Zároveň je uvažováno o výměně části stávajícího řadu z důvodu rozšíření průměru potrubí z PE63 na DN 100.

Kanalizace - bude řešeno individuálně pomocí žumpy na vyvážení nebo napojením na domovní ČOV. Tyto objekty se budou schvalovat jednotlivě při povolování staveb na nových pozemcích.

Dešťové vody – Zpevněné plochy budoucí výstavby rodinných domů budou vsakovány na jednotlivých pozemcích. Vody z veřejných zpevněných ploch (komunikací) budou svedeny podél silnice příkopem do vsakovací nádrže.

Elektrická energie - bude napojena na stávající veřejnou síť.

Kabelová vedení - v lokalitě se nachází kabelové vedení Cetin. Počítá se s přeložkou přes dotčené pozemky.

3.4 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Veřejné prostranství je tvořeno uličním prostorem a z něho jsou přístupné všechny pozemky určené pro výstavbu.

Do veřejného prostranství bude zahrnut i část pozemku za silnicí.

4. PROSTOROVÁ REGULACE

Prostorová regulace je dána uliční čarou a stavební čarou, výškou zástavby, typem zastřešení a plošným rozsahem stavby.

Uliční čára: vytváří uliční prostor a určuje hranice jednotlivých stavebních pozemků vůči veřejnému prostoru.

Stavební čára: určuje umístění stavby na pozemku. Pro hlavní stavby je tato čára určující. Vedlejší stavby(garáže) je možné předsunout před tuto čáru.

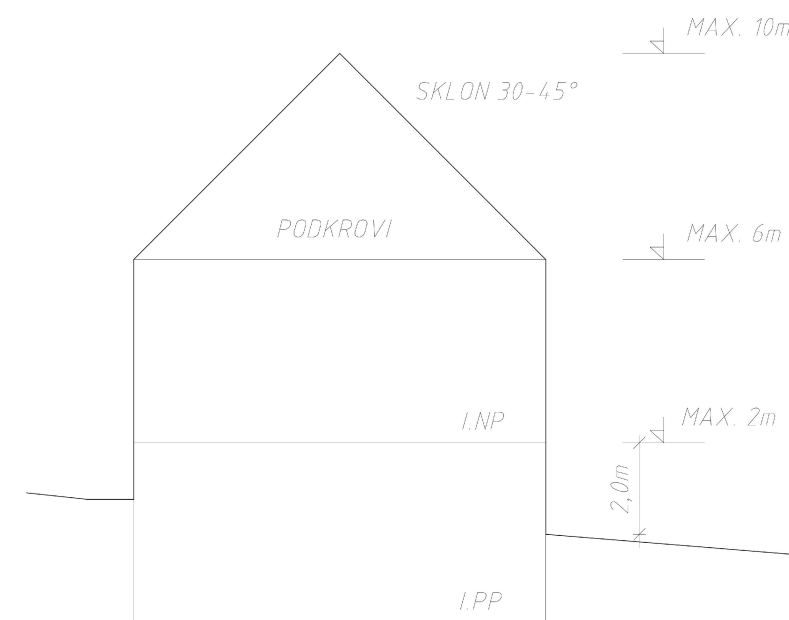
Výška budov: Základní výšková regulace zástavby dle ÚP: dvě nadzemní podlaží + podkroví. Výška budov je dále regulována vzdáleností mezi přilehlým terénem, hlavní římsou a maximální výškou hřebene střechy.

Maximální vzdálenost mezi nejnižším bodem přiléhajícího rostlého (stávajícího) terénu a hlavní římsou je 6,0 m. V případě podsklepeného objektu je výška podlahy I.NP max. 2,0 m nad nejnižším bodem okolního přiléhajícího terénu.

Maximální celková výška hřebene střechy od nejnižšího okolního přiléhajícího bodu terénu je 10,0m.

Typ zastřešení: Sklon střechy je v rozmezí 30°- 45°. Střecha může být sedlová, pultová, polovalbová nebo valbová.

Koeficient zastavění: 0,5



Přehled navržených pozemků:

TABULKA NAVRŽENÝCH POZEMKŮ	
číslo navrhovaného pozemku	výměra [m²]
1	1 229
2	1 140
3	1 391
4	1 174
5	940
6	1 055
7	1 776
8	1 592
9	1 587
10	1 530
11	1 735
pozemky celkem	15 149
veřejná plocha (komunikace)	2 943
celková výměra řešeného území pro RD	18 092
výměra pozemku 2680	2 369

Oplocení: mezi parcelami je možno použít drátěné pletivo do max. výšky 1,80m. Oplocení mezi stavebním pozemkem a veřejným prostorem může být s max. výškou 1,60m. Plot je s podezdívkou min. výšky 0,5 a max. výšky 0,75m. Minimální výška je dána s ohledem na výškové uspořádání celé lokality (převýšení cca 18 m) a jako ochrana před přívalovými dešti. Vrchní část oplocení je tvořena sloupky a výplní ze dřeva nebo kovových prvků. Celoplošné neprůhledné ploty nejsou povoleny (především betonové).

5. INFORMACE O PODMÍNKÁCH ZÁVAZNÝCH STANOVISEK A VYJÁDRĚNÍ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ INŽENÝRSKÝCH STAVEB A SÍTÍ

Závazné stanovisko KHS Středočeského kraje Č.j.: KHSSC 37575/2022 vydané dne 18.7.2022 požaduje doplnění o vyhodnocení hluku z dopravy a dalších stacionárních zdrojů hluku v území. Konkrétně se jedná o vyhodnocení vlivu hluku z území na umístěvané stavby s chráněným prostorem staveb dle § 30 zákona z dopravy a na komunikaci III/3369 a výrobně skladovacího areálu. S doplněním se předpokládá v další fázi dokumentace.

Vyjádření POVODÍ VLTAVY značky PVL-55625/2022/240-Gá vydané dne 5.8.2022 uvádí následující připomínky:

1. Dle § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů, lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením pouze

za předpokladu, že v daném místě není k dispozici veřejná kanalizace a je-li v daném místě technicky neproveditelné zneškodňování odpadních vod přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních.

2. V uvedené lokalitě doporučujeme realizaci jedné společné čistírny odpadních vod, která je pro lokality se soustředěnou zástavbou vhodnější než jednotlivé DČOV, které jsou spíše vhodné pro lokality s rozptýlenou zástavbou. Upozornění: Dle novely vodního zákona zákonem č. 113/2018 Sb. povolené množství odpadních vod vypouštěné do vod podzemních z jedné nebo několika územně souvisejících staveb pro bydlení nesmí celkově přesáhnout 15 m³/den.

3. V případě, že se nepřistoupí na realizaci společné čistírny odpadních vod, souhlasíme s individuálním způsobem zneškodňování splaškových odpadních vod za předpokladu stanovení emisních limitů pro DČOV podle přílohy č. 7 k nařízení vlády č. 401/2015 Sb. (využití nejlepší dostupné technologie v oblasti zneškodňování odpadních vod).

4. Pro ověření možnosti vsakování vyčištěných odpadních vod z ČOV a pro ověření možnosti vsakování srážkových vod z komunikace a veřejných ploch a ke zpracování návrhu zasakovacího zařízení je nutno vypracovat hydrogeologický posudek osobou s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie.

5. Návrh vsakovacího zařízení bude proveden dle ČSN 75 9010.

S doplněním se předpokládá v další fázi dokumentace.

Souhrnné vyjádření KUSK č.j. 089238/2022/KUSK ze dne 2.8.2022 sděluje, že nemá k územní studii žádné připomínky.

Vyjádření odboru životního prostředí Kutná Hora č.j. MKH/105748/2022 ze dne 4.8.2022 vydává následující připomínky:

Po posouzení záměru z hlediska ochrany životního prostředí jako příslušný orgán státní správy:

1. ve vodním hospodářství sdělujeme, že bereme na vědomí.

2. v oblasti nakládání s odpady sdělujeme, že nemáme připomínky.

3. ochrany ovzduší sdělujeme, že nemáme připomínky.

4. lesů sdělujeme, že ve věci bylo vydáno závazné stanovisko pod spisovou značkou MKH/008083/2021/04/ZPR/VAV.

Plocha etapy 2 záměru se nachází v ochranném pásmu lesa, proto jakékoli stavby je nezbytné realizovat na základě závazného stanoviska orgánu státní správy lesů. Konkrétního rozvržení plochy doporučujeme předem konzultovat se správním orgánem.

5. ochrany přírody sdělujeme, že z hlediska zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nemáme k akci připomínky. Toto stanovisko nenahrazuje povolení ke kácení dřevin.

6. ochrany zemědělského půdního fondu sdělujeme, že ve věci byl vydán souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) č. j.: MKH/040640/2021, ze dne 30. 3. 2021.

Stanovisko VHS Kutná Hora č.j. 20221126/TPČ vydané dne 8.8.2022 uvádí, že pro napojení lokality bude nutné zvýšení kapacity stávajícího vodovodního řadu „1-6“ – PE 63. Tlak vody v místě napojení je dán současným technickým řešením vodovodu. Případná úprava tlaku musí být řešena stavebníkem jako součást stavby.

Závěr: jedná se o lokalitu vhodnou k výstavbě. V rámci řešeného území vznikne 11 stavebních pozemků a přístupové komunikace, které umožní propojení k sousedním lokalitám. Pozemek č. 2680 je určen pro veřejné prostranství a výstavbu občanské vybavenosti, která se bude konkretizovat až v další etapě výstavby.

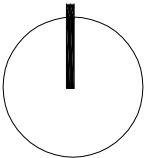
POHLED Z JIŽNÍ ČÁSTI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ SMĚREM NA SEVER



POHLED ZE ZÁPADNÍ ČÁSTI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ SMĚREM NA VÝCHOD

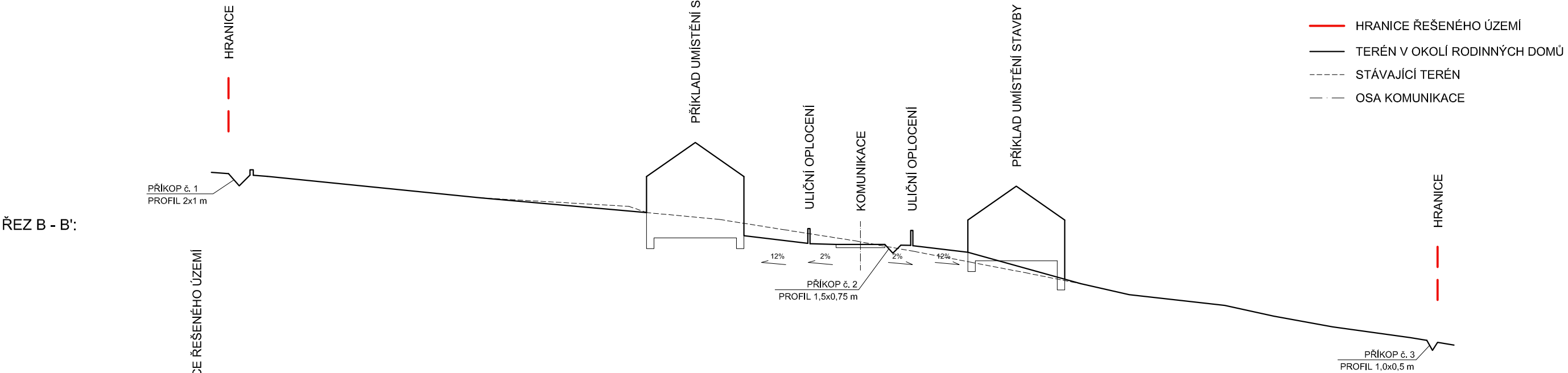




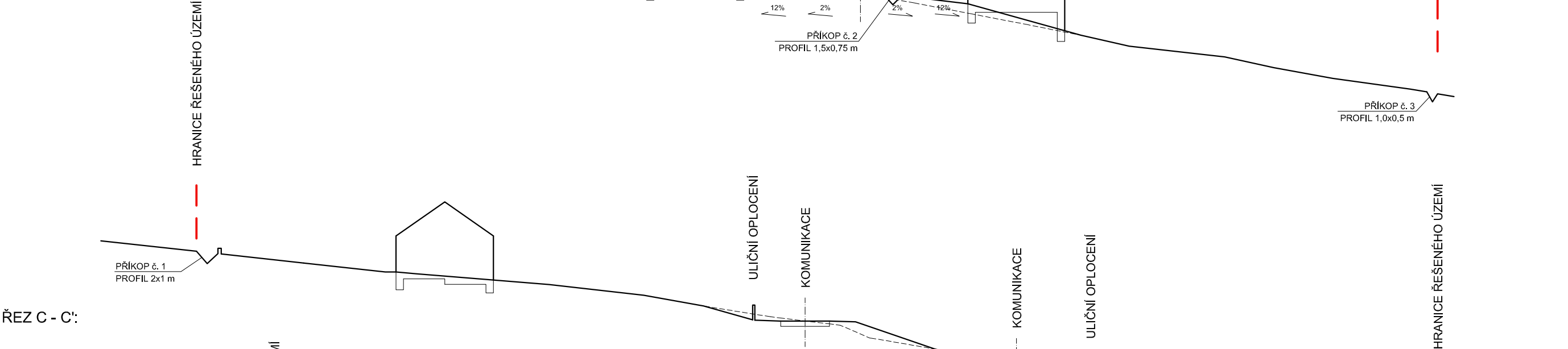


VZOROVÉ SCHEMATICKÉ ŘEZY TERÉNEM, M 1:400

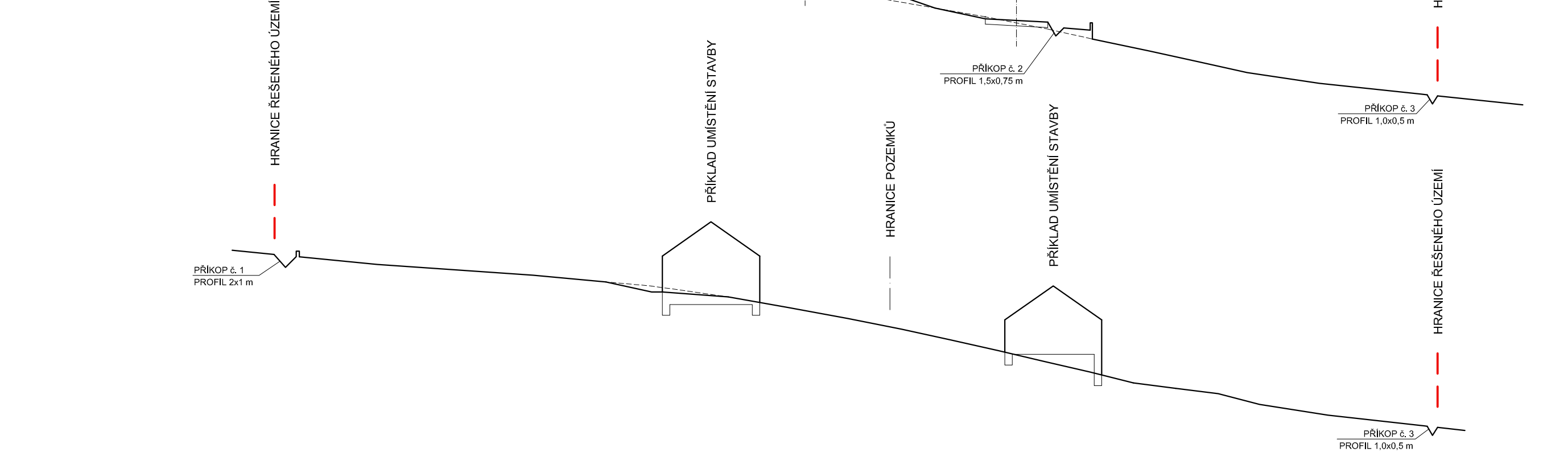
ŘEZ A - A':



ŘEZ B - B':

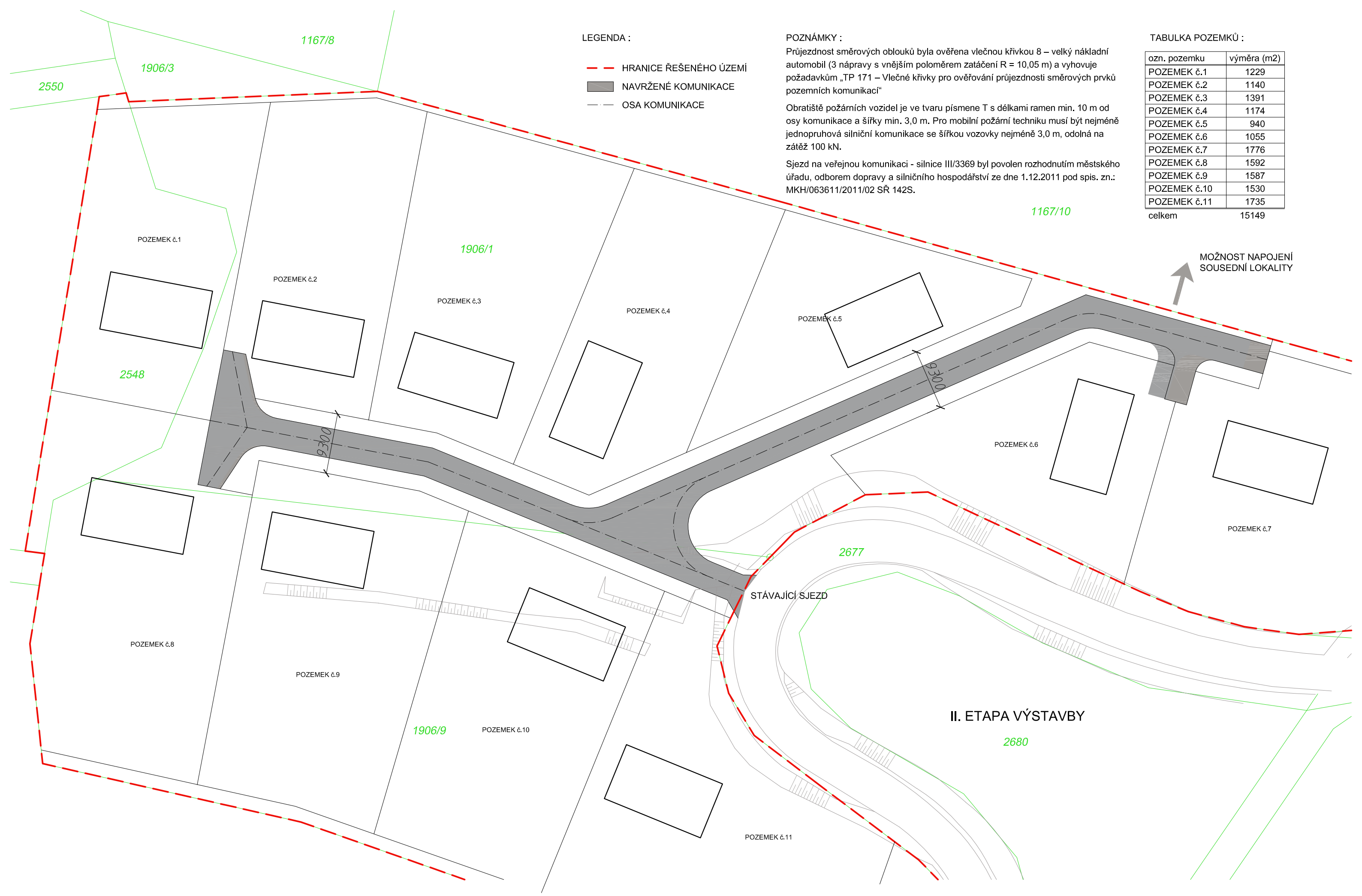


ŘEZ C - C':



LEGENDA :

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- TERÉN V OKOLÍ RODINNÝCH DOMŮ
- STÁVAJÍCÍ TERÉN
- OSA KOMUNIKACE



LEGENDA :

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- NAVRŽENÉ KOMUNIKACE
- OSA KOMUNIKACE

POZNÁMKY :

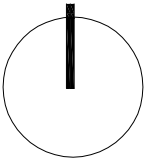
Průjezdnost směrových oblouků byla ověřena vlečnou křivkou 8 – velký nákladní automobil (3 nápravy s vnějším poloměrem zatáčení R = 10,05 m) a vyhovuje požadavkům „TP 171 – Vlečné křivky pro ověřování průjezdnosti směrových prvků pozemních komunikací“

Obratiště požárních vozidel je ve tvaru písmene T s délkami ramen min. 10 m od osy komunikace a šířky min. 3,0 m. Pro mobilní požární techniku musí být nejméně jednopruhová silniční komunikace se šířkou vozovky nejméně 3,0 m, odolná na zátěž 100 kN.

Sjezd na veřejnou komunikaci - silnice III/3369 byl povolen rozhodnutím městského úřadu, odborem dopravy a silničního hospodářství ze dne 1.12.2011 pod spis. zn.: MKH/063611/2011/02 SR 142S.

TABULKA POZEMKŮ :

ozn. pozemku	výměra (m2)
POZEMEK č.1	1229
POZEMEK č.2	1140
POZEMEK č.3	1391
POZEMEK č.4	1174
POZEMEK č.5	940
POZEMEK č.6	1055
POZEMEK č.7	1776
POZEMEK č.8	1592
POZEMEK č.9	1587
POZEMEK č.10	1530
POZEMEK č.11	1735
celkem	15149



LEGENDA :

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- NOVĚ NAVRŽENÉ HRANICE POZEMKŮ
- STÁVAJÍCÍ HRANICE POZEMKŮ DLE KN
- NAVRŽENÝ VODOVOD
- VZDÁLENOSTNÍ LIMITY OD LESA
- NADZEMNÍ VEDENÍ VN
- PLÁNOVANÉ UMÍSTĚNÍ EL. POJISTKOVÉ SKŘÍNĚ
- PLÁNOVANÝ SLOUP VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ
- PLÁNOVANÉ VEDENÍ VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ
- STÁVAJÍCÍ VEDENÍ METALICKÉHO KABELU (CETIN)
- NOVÉ VEDENÍ METALICKÉHO KABELU (CETIN)

