

URBANISTICKÁ STUDIE

Kostelec u Holešova

Lokalita Plachetky



Ing. arch. Vladimír Dujka

ARCHITEKTURA, URBANISMUS, ÚZEMNÍ PLANOVÁNÍ A KRAJINNA EKOLOGIE

Duben 2007

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní údaje

1. Stav územně plánovací dokumentace

Obec Kostelec u Holešova má schválený územní plán. Jeho rozsah je dán hranicí správního území obce, které je tvořeno dvěma katastrálními územími: Kostelec u Holešova a Karlovice u Holešova. Základní použité měřítko řešení je 1:5000 a 1:2000.

V roce 2006 byla zpracována a chválena změna č. 3 ÚPN SÚ Kostelec u Holešova, jejíž součástí jsou mj. i navržené plochy bydlení na severovýchodním okraji obce, označené **B 301**, **B 302** a plocha dopravy **Do 301**, které jsou dle výše uvedeného územního plánu určeny jako plochy individuálního bydlení a ostatní dopravy.

2. Předmět, důvody a účel zpracování zastavovací studie

Předmětem zastavovací studie je podrobné prověření možnosti využití pozemků parc. č. 470/3, 470/4, 470/5, 470/7, 470/8, 470/9, 470/10, 473/4 (část), 750 (část), 493/5, 493/9, 756/4 a 756/3 v k.ú. Kostelec u Holešova.

Urbanistická studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro vypracování dokumentace (stavby) k územnímu rozhodnutí a následně vydání územního rozhodnutí.

3. Mapové podklady, měřítko a forma zpracování

Pro zpracování zastavovací studie byl použit aktualizovaný digitální mapový podklad. Základní použité měřítko zastavovací studie je 1:1000. Zakázka je zpracována digitálně v SW MicroStation (formát *.dgn). Textová část v SW MS Word (*.doc).

2. Vymezení a charakter řešené lokality

Řešené území se nachází v k.ú. Kostelec u Holešova, na severovýchodním okraji obce, mimo její současně zastavěné území. Jedná se o stávající plochy zahrad a záhumenků přiléhající k obytné zástavbě obce.

Z východu je lokalita vymezena odvodňovacím melioračním kanálem, ze západu stávající místní a účelovou komunikací a z jihu zahradami a záhumenky navazujícími na stávající obytnou zástavbu.

Lokalita se mírně svažuje k jihozápadu. Vlastní řešené území má tvar nepravidelného lichoběžníku, který se dále rozpadá do dvou přibližně trojúhelníkovitých ploch, vzájemně oddělených přístupovou účelovou komunikací. Vlastní řešená lokalita není zainvestována technickou infrastrukturou, s výjimkou jejího jihozápadního okraje.

Realizací výstavby rodinných domů v lokalitě Plachetky se vytvoří možnost pro vyřešení problematiky bydlení zejména pro občany, kteří jsou vlastníky dotčených pozemků. Z urbanistického hlediska dojde zástavbou lokality k rozšíření stávajícího zastavěného území obce na její severovýchodní straně.

3. Urbanistické řešení a regulace zástavby

1. Urbanistická koncepce

V průběhu zpracování bylo prověřeno několik možností řešení, přičemž výsledná varianta byla odsouhlasena objednatelem, Obcí Kostelec u Holešova. Řešení vychází z optimalizovaného technického řešení a reálných majetkoprávních vztahů k jednotlivým pozemkům. Je navržena výstavba sedmi izolovaných rodinných domů. Navržená výstavba navazuje na charakter stávající zástavby. Vlastní lokalita se svým uspořádáním rozpadá do dvou částí.

- **jižní část lokality** tvoří 2 navržené rodinné domy (RD č. 1, 2), které jsou umístěny jižně od navržené místní komunikace.
- **severní část lokality** tvoří 5 navržených rodinných domů (RD č. 3 až 7), které jsou umístěny podél navržené jižní komunikace (RD č. 3 a 4) a podél stávající západní komunikace (RD č. 5 až 7).

3.2. Regulace zástavby

- **Počet podlaží** - Domy budou přízemní (jedno nadzemní podlaží) s možností obytného podkroví a mohou být podsklepeny.
- **Tvar střechy** - symetrická sedlová nebo valbová střecha, případně jejich kombinace, orientace hlavního hřebene u rodinných domů je vždy ve směru východ – západ, tj. u RD č. 1 – 5 rovnoběžně s navrženou jižní komunikací a u RD č. 6 a 7 kolmo ke stávající západní komunikaci - viz výkresová část. Sklon střechy bude v rozmezí 35°- 45°.
- **Krytina** by měla být keramická nebo betonová. Mohou být použity i plechové šablony napodobujících keramickou krytinu.
- **Stavební čára** - je pro RD č. 1 - 5 stanovena **vždy 6 m** od hranice pozemku přiléhající k navržené místní komunikaci. Pro RD č. 5 (západní vymezení stavby), 6 a 7 je stavební čára stanovena rovnoběžně s přiléhající západní komunikací ve vzdálenosti **6 m**.
- Regulace je znázorněna v grafické části s tím, že současně s ní budou respektovány navržené odstupy objektů od hranic pozemků a mezi objekty jako takovými. Zde je navržena **optimální odstupová vzdálenost od společné hranice pozemků**, která je rozdílná – viz výkresová část. Při umístění staveb je však nutno dodržet podmínku minimálních odstupových vzdáleností mezi jednotlivými objekty (§ 25 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.).
- Zbývající část pozemku budou využity jako zahrada s možností využití pro drobnou zemědělskou produkci nebo pro výsadbu ovocných dřevin. Část pozemku může být využita jako obytná zahrada.
- V dalším stupni projektové dokumentace bude provedena podrobnější regulace oplocení jednotlivých pozemků, kde výška plotů bude závislá na niveletě vozovek a osazení jednotlivých objektů.
- Podrobné architektonické řešení bude součástí jednotlivých dokumentací pro stavební povolení.

4. Koncepce řešení dopravy a technické infrastruktury

1. Doprava

Řešené území pro novou bytovou výstavbu bude z hlediska pozemní dopravy obsluhováno ze stávající účelové (RD č. 6 až 7) a nově navržené místní komunikace (RD č. 1 až 4), které jsou resp. budou připojeny na stávající místní komunikaci, která je ukončena na jihozápadním okraji řešeného území.

2. Zásobování vodou

Navržené rodinné domy budou napojeny na prodloužené vodovodní řady.

3. Odkanalizování

Pro novou zástavbu budou vybudovány stoky splaškové kanalizace, které budou zaústěny do stávající obecní kanalizace.

4. Zásobování plynem

Navržené rodinné domy budou napojeny na prodloužené rozvody STL plynovodu.

5. Zásobování elektrickou energií

Navržené rodinné domy budou zásobovány elektrickou energií ze stávajících a prodloužených rozvodů nízkého napětí (není předmětem řešení studie).