

Kladno - Rozdělov „Obalovna“ ÚS21

ÚZEMNÍ STUDIE

Statutární město Kladno, k. ú. Rozdělov

Pořizovatel: Magistrát města Kladna, Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města

Březen 2021

Řešené území: Kladno, část katastrálního území Rozdělov

Pořizovatel: Magistrát města Kladna
Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města,
Nám. Starosty Pavla 44, 272 01 Kladno
Ing. arch. František Múller, vedoucí oddělení

Zpracovatel: Magistrát města Kladna
Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města
Ing. arch. Karel Albrecht, autorizovaný architekt

číslo autorizace: ČKA 02939

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST:

1. DŮVODY POŘÍZENÍ A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
2. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ
3. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ
 - 3.1 Limity území
 - 3.2 Hodnoty území
 - 3.3 Problémy území
4. ARCHITEKTONICKO – URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ
5. NÁVRH ZÁKLADNÍ PLOŠNÉ REGULACE
6. NÁVRH DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
 - 6.1 Dopravní infrastruktura
 - 6.2 Technická infrastruktura
8. ETAPIZACE
9. DEMOGRAFIE

VÝKRESOVÁ ČÁST:

• širší územní vztahy	1 : 5 000
• prostorové uspořádání	1 : 1 000
• koordinační výkres	1 : 1 000
• funkční a provozní uspořádání	1 : 1 000
• dopravní infrastruktura	1 : 2 000
• vzorové řezy uličními profily	1 : 100
• 3D náhledy	

1. DŮVODY POŘÍZENÍ A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V rámci zpracování změn č. 1D Územního plánu Kladno (vydaného formou opatření obecné povahy Statutárního Města Kladna s nabytím účinnosti dne 12. 2. 2016) jsou vybrané plochy pro, které bude podmínkou rozhodování v území pořízení územní studie. Na základě rozhodnutí Rady města z roku 2017, bylo vyhlášeno na dotčené plochy územní opatření o stavební uzávěře č.j. OAÚR/452/17.

Na základě podnětu vlastníka dotčených pozemků v k.ú. Rozdělov bylo v lednu 2020 zpracováno pořizovatelem - Magistrátem města Kladna, oddělením architektury, územního plánování a rozvoje města Zadání územní studie pro lokalitu Kladno - Rozdělov „Obalovna“, která je v návrhu změn ÚP Kladno označována jako ÚS21.

V roce 2020 byla zpracována územní studie ÚS21. V rámci vývoje vlastnických vztahů a možnosti dopravního propojení lokality východním směrem byla, na základě podnětu vlastníků, zpracována tato aktualizace ÚS21,

Výměra řešené plochy určené pro pořízení územní studie je 3,14 ha. Územní studie stanoví podmínky pro umístění bytových a rodinných domů s cílem posílit rezidenční funkci lokality. Územní studie stanoví funkční a prostorové podmínky využití zastavitelných ploch a jejich návaznost na stávající zástavbu a rekreační krajinu v navazujících plochách.

Po schválení možnosti využití územní studie pořizovatelem a jejím zanesení do evidence územně plánovací činnosti obcí, bude územní studie sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

2. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Zájmové území se nachází ve Středočeském kraji v administrativním území Statutárního města Kladna.

Řešená lokalita se nachází v severozápadní části města, v katastrálním území Rozdělov.

Celková rozloha řešeného území činí 3,14 ha.

Plochy určené k řešení jsou zastavitelné plochy mezi stávající a plánovanou obytnou zástavbou a lesním porostem. Charakter ploch je dán jejich polohou vůči stávajícím komunikacím a limitující hranicí nadzemního vedení elektřiny a ochranného pásma lesa zredukovaného na 25m.



Foto stav – pohled od příjezdové cesty (zdroj Mapy.cz - panorama)

3. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Lokalita je vymezena stávající příjezdovou komunikací, která leží severně od řešené plochy. V řešeném území je omezení z hlediska stávající trasy nadzemního vedení VN a ochranného pásma lesa.

<p>Silné stránky:</p> <ul style="list-style-type: none"> – přírodní zázemí lokality – rezidenční lokalita – návaznost na obslužnou komunikaci – dostupnost technické infrastruktury 	<p>Slabé stránky:</p> <ul style="list-style-type: none"> – intenzita dopravy ul. Smečenská – neprostupnost území jižním směrem – vzdálenost od zastávek autobusů MHD – existence provozovny dřevovýroby
<p>Příležitosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – stabilizace rezidenční funkce – vymezení veřejných prostranství – zlepšení dopravního napojení lokality – umístění základní vybavenosti 	<p>Hrozby:</p> <ul style="list-style-type: none"> – stabilizace dřevovýroby – vyčerpání kapacit inženýrských sítí – nepropojenost lokality na další rezidenční plochy

3.1 Limity území

V řešeném území se nacházejí následující limity využití území (dle ÚAP):

Z územně analytických údajů vyplývají tyto limity v území:

- A038 – lesy zvláštního určení
- A040 – vzdálenost 50m od okraje lesa
- A041 – bonitovaná půdně ekologická jednotka – II. Třída ochrany
- A058 – chráněné ložiskové území
- A061 – poddolované území
- A068 – vodovodní síť
- A073 – vedení elektrizační soustavy (VN 22kV)
- A082 – komunikační vedení

Vliv na řešení mají pouze některé jevy, které jsou v návrhu zohledněny.

3.2 Hodnoty území

Hodnotná je poloha zastavitelných ploch v žádané lokalitě města v návaznosti na rekreační zalesněnou krajinu.

3.3 Problémy území

Problémem lze hodnotit horší pěší dostupnost stanice autobusové MHD, nutnost vyřešení napojení lokality na místní komunikaci, absence základní občanské vybavenosti.

4. ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Záměrem územní studie je stanovení podmínek využití zastavitelných ploch smíšených obytných městských SM a ploch pro bydlení v rodinných domech, městské a příměstské BI včetně stanovení prostorové regulace pro obytnou zástavbu.

Lokalita je zpřístupněna ze stávající místní komunikace ul. Smečenská (parc. č. 138/3 k.ú. Rozdělov) v majetku Statutárního města Kladna.

Územní studie navrhuje řešení plochy pro bydlení a související dopravní a technickou infrastrukturu včetně ploch veřejného prostranství.

Z hlediska prostorové regulace staveb návrh ÚS počítá s rodinnými domy s maximálním počtem podlaží 2+0 a s dvěma bytovými jednotkami v izolovaném RD a jednou BJ v řadovém RD.

V plochách pro umístění bytových domů (sekce s kapacitou 8 až 12 BJ s maximálním počtem podlaží 3+1 (tři nadzemní podlaží + ustupující podlaží nebo podkroví) s možností umístění garážových stání v polozapuštěném suterénu.

5. NÁVRH ZÁKLADNÍ PLOŠNÉ REGULACE

V plochách stabilizovaných pro

SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ

Hlavní využití:

[1] bydlení v bytových a rodinných domech,

Přípustné využití:

[1] stavby pro trvalé bydlení,

- [2] stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení, a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemcích rodinných a bytových domů,
- [3] stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky, apod.),
- [4] zeleň, doplňující uliční prostor,
- [5] veřejná prostranství,

Podmíněně přípustné využití:

- [1] liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití,

BI – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ

Hlavní využití:

- [1] bydlení v různých typologických formách rodinných domů.

Přípustné využití:

- [1] místní komunikace, pěší cesty,
- [2] veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- [3] nezbytná technická vybavenost,
- [4] parkovací a odstavná stání pro osobní automobily.

Nepřípustné využití:

- [1] veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- [2] veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování automobilů nad 1,5 t s výjimkou dopravní obsluhy, ubytovny, autoservisy a autobazary
- [3] Ve stabilizovaných plochách BI jsou nepřípustné změny využití na BH – bydlení v bytových domech

Další podmínky využití:

- [1] Zahrady domů nemohou být používány jako trvalé skladištní a skládkové plochy, autobazary, skladiště šrotu apod., či pro stánkový prodej,
- [2] pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky,
- [3] parkování pro majitele pozemků bude zajištěno na pozemku vlastníka minimálně pro 2 osobní vozy

Návrh prostorové regulace:

Minimální koeficient zeleně pro plochy SM a BI v zastavitelných plochách

0,45

Maximální počet podlaží staveb RD	2+0
Maximální počet podlaží staveb BD	3+1

6. NÁVRH DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

6. 1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Místní komunikace

Doprava je v předmětném území řešena návrhem místních komunikací, které budou obsluhovat celou řešenou plochu. Veškerá navrhovaná zástavba bude na tyto komunikace napojena přímo vjezdy na jednotlivé stavební pozemky a bude umožňovat běžnou dopravní obsluhu. Nové místní komunikace budou funkční skupiny „D1“. Návrhovou rychlost a další parametry tato ÚS nestanovuje (předpokládá se řešení jako obytná zóna nebo zóna 30). Technické řešení komunikací, poloměry oblouků a dopravní úprava umožní případný zásah požárních jednotek.

Obslužné komunikace je navrženo jako obousměrné o šířce 6m (2 jízdní pruhy o šířce 3,00 m). Chodníky o doporučené šířce min 1,5 m, zelený pás s místy pro alejovou vegetaci.

Dopravní značení není součástí této ÚS. V dalších stupních dokumentace budou řešeny požadavky na nástupní plochy požární techniky. Návrh komunikací v PD pro územní řízení bude odpovídat legislativním požadavkům a příslušným technickým normám. V případě, že v navazujícím stupni dokumentace bude se silničním správním orgánem projednán konkrétní režim provozu v lokalitě (např. obytná zóna), lze upravit profily komunikací při zachování šířky veřejného prostranství.

Komunikace pro pěší

Podél navrhovaných místních komunikací jsou navrženy chodníky. Chodníky další pěší cesty jsou v rámci veřejných prostranství a v zeleni zajišťující pěší pohyb a prostupnost v řešeném území.

Nezpevněné (mlatové) pěší cesty ve veřejném prostranství do šířky 1m lze započítat do ploch zeleně.

Doprava v klidu

Parkování pro navrhované rodinné domy je řešeno odstavnými místy v rámci navržených parcel.

Parkovací a garážová stání pro potřeby bydlení v bytových domech jsou umístěny při obslužných komunikacích nebo v plochách ochranného pásma VN a částečně v garážových stáních v částečně

zapuštěném suterénu bytových domů. Podle předpokládaného počtu BJ bude v rámci uličního profilu a parkovacích ploch na povrchu umístěno cca 80 stání a cca 140 stání v objektech BD.

6. 2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Uložení inženýrských sítí energetických, telekomunikačních, vodovodních, kanalizačních a jiných vedení musí odpovídat § 36 zákona č. 13/1997 Sb. a ČSN 73 6005.

Zásobování elektrickou energií

Řešená lokalita bude napojena na stávající distribuční soustavu VN/NN prostřednictvím kabelového vedení. ÚS vymezuje části vedení určených pro přeložení do nových tras.

Zásobování vodou

Stávající vodovodní síť se nalézá v dostupné vzdálenosti. Nové vodovodní řady budou napojeny na stávající vodovodní síť v dostatečné kapacitě pro návrhový počet obyvatel.

Územní studie nenavrhuje žádné přeložky vodovodního potrubí.

Odkanalizování

Kanalizace se v lokalitě nenalézá, objekty budou připraveny na napojení do budované kanalizační sítě. V rámci ÚS není prověřena případná nutnost čerpání splaškových vod vzhledem ke spádovým poměrům.

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody z komunikací dalších ploch budou odváděny do zeleně a zasakovacích objektů.

Povrchy chodníků budou prováděny z betonové dlažby, povrchy parkovišť budou prováděny ze štěrkových ploch a vegetační dlažby (vyjma stání pro ZTP).

U každého umístěného domu je nutno zajistit vsakování dešťových vod na vlastním pozemku, případně jímat srážkové vody pro další využití.

V rámci dalšího prověření bude nutno doložit hydrogeologickou rešerši celé lokality z hlediska ovlivnění odtokových poměrů v řešeném území a z hlediska způsobu zasakování dešťových vod.

Zásobování plynem

Lokalita bude připojena na vedení STL plynovodu.

Územní studie nenavrhuje žádné přeložky plynovodu.

Komunikační vedení

Lokalita bude napojena na komunikační síť.

Studie nenavrhuje přeložky komunikačních kabelů.

Odpadové hospodářství

Komunální odpad bude lokalizován v odpadových nádobách při obslužné komunikaci a na pozemcích rodinných domů. Sběr separovaného odpadu bude zajištěn kontejnery, které budou umístěny v dostupné vzdálenosti od řešené lokality, přesnou polohu kontejnerů pro separovaný odpad ÚS nenavrhuje, bude řešeno v navazujících stupních dokumentace.

8. ETAPIZACE

Řešené území není rozděleno do etap.

9. DEMOGRAFIE

Studie vymezuje v rámci lokality 5 parcel pro rodinné domy (izolované RD) a 22 parcel pro řadové RD s celkovou kapacitou cca 30 BJ.

V plochách pro bytové domy studie umísťuje 18 sekcí bytových domů. V každé sekci cca 8-12 BJ. Kapacita bytových domů je stanovena na 180 BJ. Celková kapacita lokality je maximálně 210 BJ. Při finální naplněnosti záměru je kapacita řešené plochy stanovena na 624 obyvatel (hustota osídlení řešené plochy 198 obyvatel/ha). Tyto kapacitní údaje jsou informativní pro bilanci kapacit území a nemají vliv na případné odlišné řešení dispozic bytových domů v následných stupních projektové dokumentace.