

Obsah:

A Textová část

B Výkresová část

Situace var.1

Situace var.2



ZODP. PROJEKTANT:	ING. K. ŠESTÁKOVÁ HAUCKOVÁ	Hauckovi, s.r.o. 552 03 Česká Skalice, Zlič 73 tel/fax: +420 491 453 063 hauck@tiscali.cz - www.hauck.aitom.cz IČO: 287 79 533 - DIČ: CZ28779533	
VYPRACOVAL:	ING. K. ŠESTÁKOVÁ HAUCKOVÁ		
INVESTOR:	Město Česká Skalice, třída T. G. Masaryka 40, Česká Skalice		
MÍSTO:	k.ú. Česká Skalice, p.ř. 1742/1 a 1743		
Akce:	Studie parcelace zahrádkářské kolonie, „U trati“, Česká Skalice	ZAK. Č.	292/21//H
Část:		STUPEŇ	studie parcelace
		DATUM	10/2021
		FORMÁT	A4
		MĚŘÍTKO	
Výkres:	Studie	Č. paré:	Č. výkresu:

A TEXTOVÁ ČÁST

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1.1. NÁZEV AKCE

Studie parcelace zahrádkářské kolonie, „U trati“, Česká Skalice

1.2. MÍSTO

k.ú. Česká Skalice, p.č. 1743 (nově 1743/1), 1742/1

1.3. PŘEDMĚT STUDIE

Studie řeší přípravu k parcelaci zahrádkářské kolonie tak, aby byla v souladu se všemi vstupními podmínkami, v souladu s územním plánem, odpovídala požadavkům pro umístění komunikace, ponechávala veřejný prostor pro umístění koncových skříní veřejných inženýrských sítí apod.

Parcelace je provedena tak, aby byly nové zahrádky svými parametry co nejvíce rovnocenné, zejména co se týče rozlohy (m²) a také z hlediska velikosti plochy, na které se dá umístit stavba zahradního domku, kůlny apod.

1.4. ÚDAJE O INVESTOROVÍ

Město Česká Skalice, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká Skalice, IČO 00272591

1.5. ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

Hauckovi, s.r.o., Zlič 73, Česká Skalice, 552 03, IČO 287 79 533

Zodpovědný projektant: Ing. Kateřina Šestáková Haucková, AO 0601789 (pozemní stavby)

2. SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

- Požadavky Města Česká Skalice
- Geometrický plán 1675-54/2021
- Návrh umístění rozpojovacího piliře el. vedení
- Schéma pronajatých ploch na p.č. 1742/1
- Územní plán České Skalice
- Stavební zákon č. 183/2006 Sb. a navazující vyhlášky č. 500-503/2006 Sb. a další.

3. POPIS A ZHODNOCENÍ ÚZEMÍ

3.1. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Dotčené území je v rovinaté části na východním okraji města Česká Skalice, sevřené mezi silnicí, která napojuje město na obchvat města, a železnici, v blízkosti náhonu do nádrže Rozkoš. Jedná se o stávající zastavěné území.

Nezastavěné území je označeno jako plocha **NS, tedy PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**. Jde o **nezastavěné plochy s polyfunkčním využitím území**, kde přírodní ekosystémy jsou v rovnocenném postavení s hospodářským využíváním. V řešeném území sem patří zejména zatravněné plochy.

Podmínky pro využití ploch:

Hlavní využití: - plochy s převažující přírodní funkcí, které zahrnují krajinnou zeleň

Přípustné využití: plochy zemědělského půdního fondu, keřové a nelesní stromové porosty, vodní toky a plochy, břehové porosty vodních toků, zavodněné a suché rýhy, prvky drobné architektury a mobiliáře, účelové, cyklo a pěší komunikace, stavby a zařízení technické infrastruktury, stavby, zařízení a jiná opatření, které lze v souladu s jeho charakterem umísťovat v nezastavěném území dle příslušného právního předpisu, vyjma nepřípustných

Podmíněně přípustné využití: není stanoveno

Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále: stavby, zařízení a jiná opatření omezující funkčnost ÚSES

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny

Parcelací budou tyto plochy vymezeny jako nezastavěné části zahrad, což je **v souladu** s přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že jde o uzavřenou lokalitu ohraničenou náhonem do Rozkoše, železnicí a MK přípojkou na obchvat města, není zde funkční přírodní ekosystém napojený na krajinu. Hospodářské využívání formou zahrad tedy může přírodní funkce vhodně doplnit.

Zastavěné území je označeno jako plocha **RZ, tedy REKREACE – zahrádkářské kolonie**. Jde o **plochy zahrádkových osad zpravidla se zahrádkovými chatami**.

Podmínky pro využití ploch:

Hlavní využití: zahrádkové chaty

Přípustné využití: skleníky, stavby a konstrukce pro drobnou pěstivelskou a chovatelskou činnost, účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, technická infrastruktura a související dopravní infrastruktura, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře

Podmíněně přípustné využití: není stanoveno

Nepřípustné využití: veškeré stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město, veškeré stavby a zařízení, jejichž vlivy na životní prostředí a na dodržení zdravých životních podmínek přesahují hranici pozemku, veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím a dále: garáže, mobilní domy

Podmínky prostorového uspořádání: zástavba nejvýše s jedním nadzemním podlažím a podkrovím do celkové výšky 8 m nad stávajícím (rostlým) terénem a zastavěné ploše do 25 m² včetně

Parcelace této části je tedy plně **v souladu** s hlavním využitím.

Požadavky větších územních celků (např. ZÚR) zde žádné nejsou.

3.2.2. POŽADAVKY PLYNOUCÍ ZE STAVEBNÍHO ZÁKONA A VYHLÁŠEK SOUVISEJÍCÍCH S VYUŽITÍM ÚZEMÍ

Společný prostor pro komunikaci byl vymezen 6m, je zde možno umístit pouze jednosměrnou komunikaci min. šíře 3,5m, jak je naznačeno ve výkrese. Dále je zde možno uložit vedení inženýrských sítí.

Vzdálenosti jednotlivých staveb pro individuální rekreaci musí být minimálně 10m, což je nutno zdůraznit budoucím majitelům, protože šíře parcel jsou malé. Prostor pro výstavbu je omezen stávajícím zastavěným územím a dále bude ovlivněn ochranným pásmem železnice a ochranným pásmem vysokého napětí. Ochranné pásmo vysokého napětí klade podmínky nejen na výstavbu, ale také na charakter zeleně.

3.2.3. OSTATNÍ POŽADAVKY

Majitelé parcel 1741/2, 17423 a 1742/4 mají na naší dotčené ploše pronajaté od Města Česká Skalice plochy ležící podél jejich parcel. Tyto pronájmy by měly být vyhodnoceny a v rozumné míře zachovány.

Také je nutno upozornit, že v dotčené ploše se nacházejí vzrostlé stromy, které při dělení pozemků nejsou brány v potaz a zejména ve variantě 1 rostou v ploše budoucí komunikace.

3.3. NÁVRH PARCELACE

Byly navrženy dvě varianty parcelace.

Ve variantě 1 je navrženo 7 rovnocenných parcel zahrádek plné velikosti a poté 3 menší, na kterých jsou zmiňované pronájmy a měly by být nabídnuty ke koupi oněm majitelům s pronájmy. Prostor pro komunikaci je veden šikmo, aby navazovaly plynule průjezdy na komunikaci a byly respektovány pronájmy. Zároveň zůstane zachováno, že majitelé pronájmů mají přístup k zahrádkám ze dvou stran, pokud si připravené části odkoupí.

stávající pozemky		nově oddělená část zn.	výměra celkem	nezastavitelná část celkem	zastavitelná část celkem
k.ú. Česká Skalice	výměra				
p.č.	m2	č.	m2	m2	m2
1742/1	3232	1	805	532	273
1743	4788	2	726	482	244
		3	733	489	245
z toho		4	703	463	240
odděleno		5	704	418	285
1742/7 a	-24	6	740	499	240
1743/2	-371	7	732	630	101
		8	326	0	326
		9	259	0	259
(nově 1742/1 a	3208	10	292	0	291
1743/1)	4417	11 cesta	1607	0	1607
<i>celkem</i>	7625		7625	3514	4111

Ve variantě 2 je navrženo 8 plnohodnotných parcel zahrádek a pronájmy jsou respektovány jen částečně, kdy bude nabídnuto k odkupu pruh 3m podél jejich parcel. Bude také zamezeno přístupu na jejich stávající parcely ze zadní strany. Prostor pro výstavbu je u parcel č. 1-6, tedy těch směrem k železnici, velmi limitovaný.

stávající pozemky		nově oddělená část zn.	výměra celkem	nezastavitelná část celkem	zastavitelná část celkem
k.ú. Česká Skalice	výměra				
p.č.	m2	č.	m2	m2	m2
1742/1	3232	1	725	611	114
1743	4788	2	725	594	131
		3	725	583	143
z toho		4	725	515	211
odděleno		5	726	559	166
1742/7 a	-24	6	728	651	77
1743/2	-371	7	669	0	669
		8	669	0	669
		9 cesta	1622	0	1622
(nově 1742/1 a	3208	10	83	0	83
1743/1)	4417	11	82	0	82
		12	144	0	144
<i>celkem</i>	7625		7625	3514	4111

Vypracovala ing. Kateřina Šestáková Haucková, 10/2021

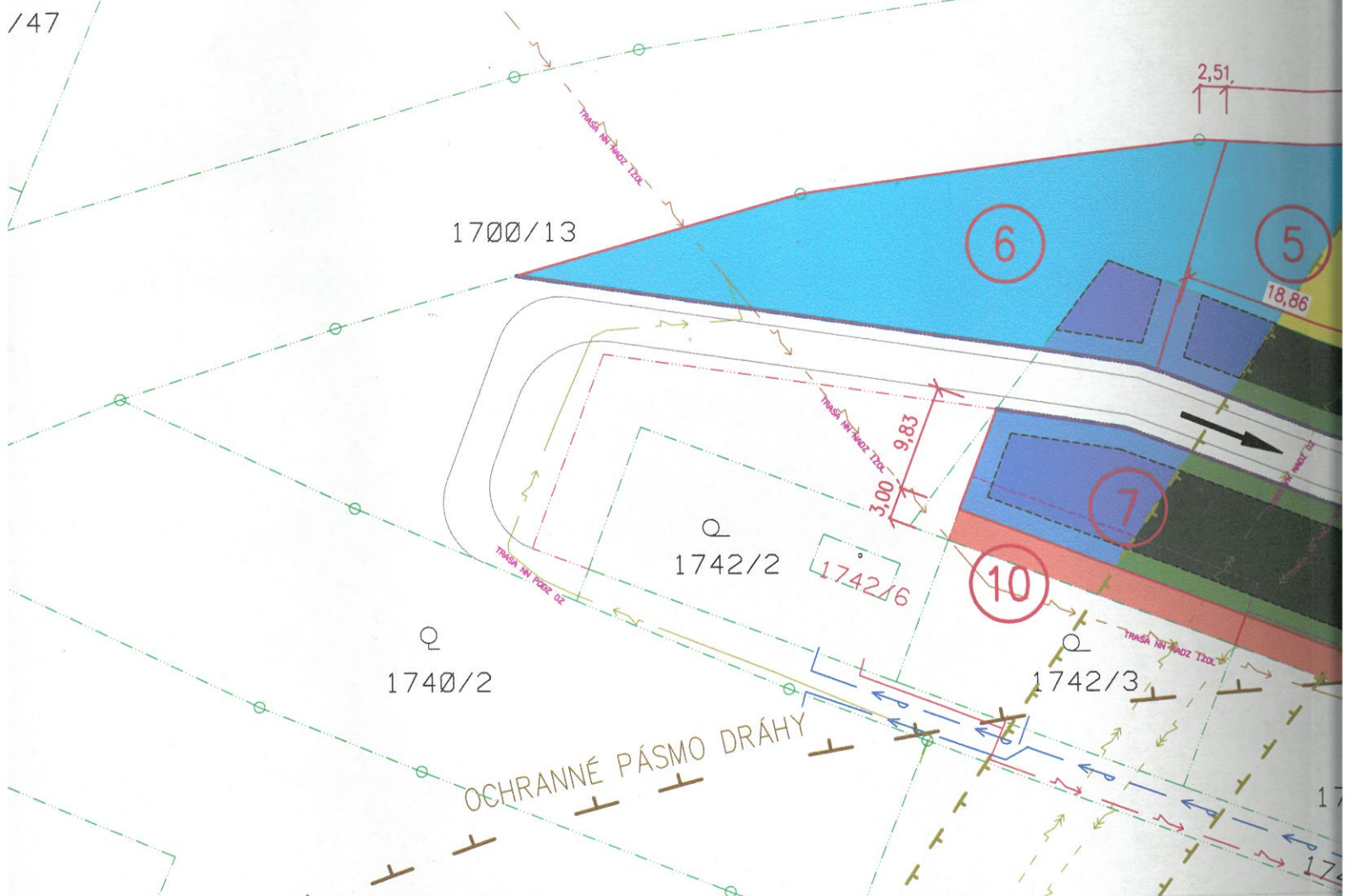


Studie parcelace zahrádkářské kolonie, „U trati“, Česká Skalice

Hauckovi, s.r.o.

552 03 Česká Skalice, Zlič 73
tel/fax: +420 491 453 063
hauck@tiscali.cz • www.hauck.aitom.cz
IČO: 287 79 533 • DIČ: CZ28779533

/47



Studie parcelace zahrádkářské kolonie, „U trati“, Česká Skalice, VARIANTA 2

Soupis výměr

stávající pozemky		zn.	výměra celkem	nezastavitelná část			zastavitelná část				
k.ú. Česká Skalice	výměra			celkem	bez podmínek	ochranné pásmo VN (podmínky na výšku zeleně)	celkem	bez podmínek	na výjimku ze stav. úřadu, stavba do 2m od hranice	ochranné pásmo VN	ochr.p. VN + výjimka
p.č.	m2	č.	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
1742/1	3232	1	725	611	611	0	114	64	50	0	0
1743	4788	2	725	594	594	0	131	74	57	0	0
		3	725	583	583	0	143	83	59	0	0
z toho odděleno a 1742/7	-24	4	725	515	245	270	211	74	43	56	37
1743/2	-371	5	726	559	199	360	166	39	27	64	37
		6	728	651	651	0	77	44	33	0	0
		7	669	0	0	0	669	224	156	198	92
		8	669	0	0	0	669	432	238	0	0
		9 cesta	1622	0	0	0	1622	1480	0	143	0
(nově 1742/1 +1743/1)	3208	10	83	0	0	0	83	nelze vyčíslit, nejde o samostatnou zahrádku, nutno připojit k 1742/3, 1742/4, 1741/2			
	4417	11	82	0	0	0	82				
		12	144	0	0	0	144				
celkem	7625		7625	3514	2884	630	4111	2513	662	460	167

pozn: pozemky zn. 10, 11, 12 jsou určeny jako doplňkové, budou nabídnuty k odkupu majitelům p.č. 1742/3, 1742/4, 1741/2