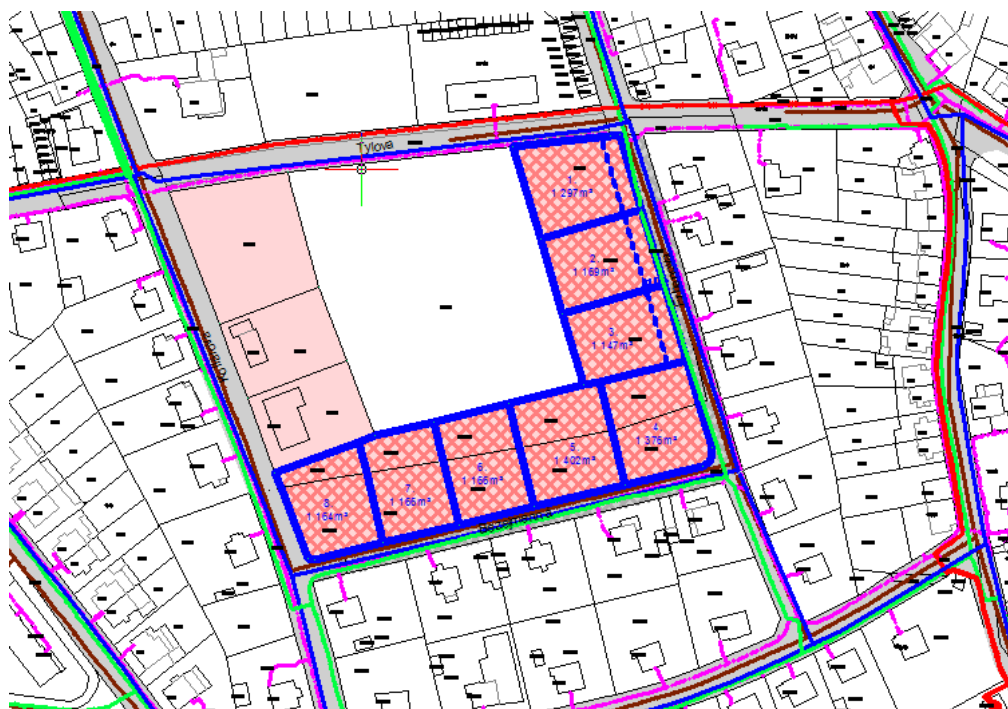


MĚSTO ROUDNICE NAD LABEM

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY P8 - CIHELNA



Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování

Projektant: Ing. Petr Laube, 28. října 909, 277 11, Neratovice

Název dokumentace: **Územní studie plochy P8**

Objednatel: **Ivana Loušová**
Závěrka 2
169 00 Praha 6

Pořizovatel: **Městský úřad Roudnice nad Labem**
úřad územního plánování
Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 277 11, Neratovice

Obsah územní studie:

I. Textová část

II. Grafická část

- | | |
|---|-----------|
| 1. Návrh urbanistického řešení | 1 : 1 000 |
| 2. Návrh řešení na podkladu leteckého snímku a katastrální mapy | 1 : 1 000 |

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy P8 navržené v ÚP Roudnice nad Labem. Řešené území se nachází v blízkosti centra města Roudnice nad Labem a je vymezeno ulicemi Tylova, Kollárova, Bezejmenná a Erbenova.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000, na podkladu katastrální mapy a leteckého snímku.

Cílem zpracované územní studie je ověření možnosti účelného prostorového využití a uspořádání řešeného území.

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno částí areálu bývalé cihelny. Jedná se o terénně členité pozemky převážně se svažující k ploše, kterou ze tří stran obklopují. Tento pozemek je v územním plánu určen pro plochu občanského vybavení - tělovýchova a sport a je dopravně přístupný z ulice Tylova. Konkrétní využití a vstup pozemek pro sport není předmětem řešení územní studie, neboť leží mimo hranice řešeného území. Přesto se územní studií doporučuje umístit vjezd na pozemek tak, aby zůstala zachována stávající zeleň v této ploše.

Územní studie navrhuje zachování četné vzrostlé zeleně, v rámci plochy P8. Kácení stávajících stromů je možné pouze pokud znemožní využití jednotlivých stavebních pozemků pro účel ke kterému jsou navrženy (výstavba rodinných domů).

V řešeném území již proběhla, nebo probíhá výstavba na třech stavebních pozemcích. Z tohoto důvodu jsou v územní studii vedeny jako zastavěné pozemky.



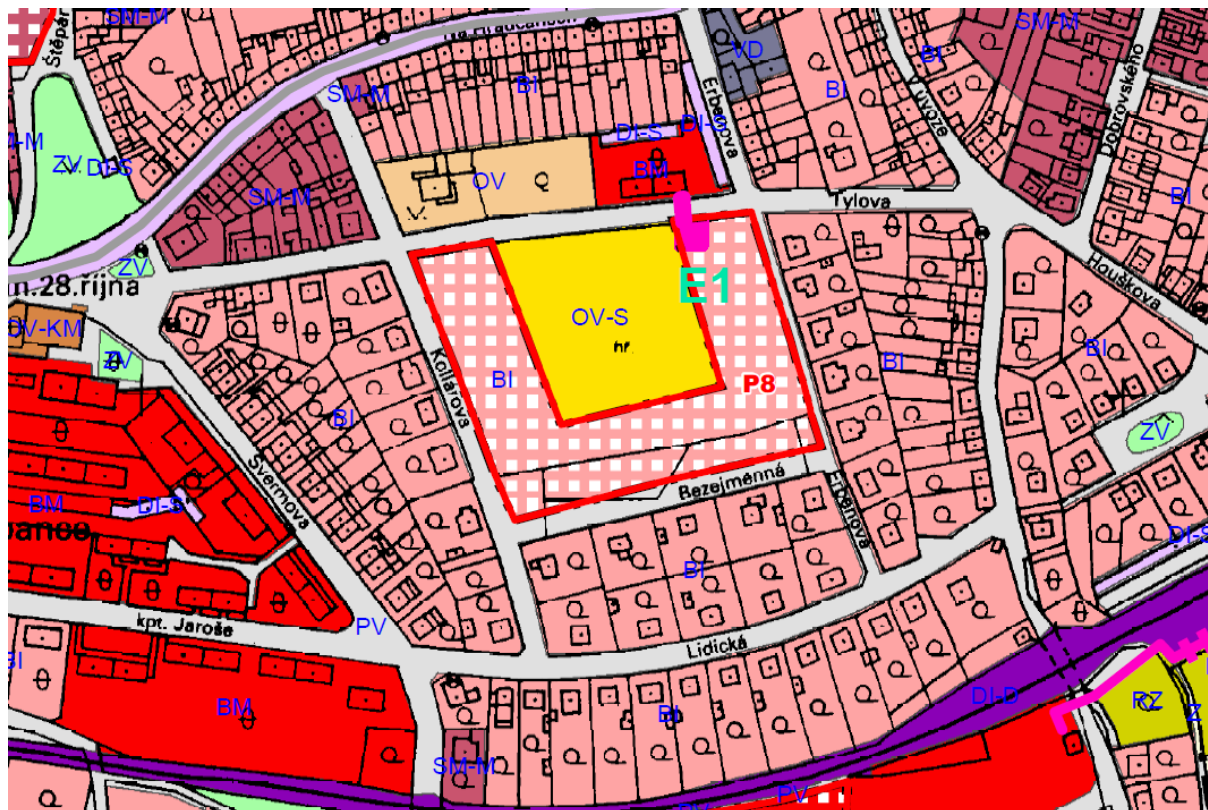
obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

Řešené území je dopravně dostupné ze stávajících místních komunikací Kollárova, Bezejmenná a Erbenova.

V trasách stávajících komunikací jsou vedeny trasy inženýrských sítí (voda, plyn, kanalizace, elektrické vedení a spojový kabel).

c. Podmínky využití území stanovené ÚP Roudnice nad Labem

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Roudnice nad Labem. Řešená plocha je zařazena mezi plochy přestavby - plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) - viz obr.2.



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu

Pro toto využití území stanovil územní plán následující podmínky:

plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)

- převažující účel využití
 - bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu
- přípustné
 - obytné domy charakteru RD s max. počtem 3 bj
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- podmíněně přípustné
 - maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
 - sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
 - ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- podmínky prostorového uspořádání
 - výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP, zastavitelnost pozemků 40%
- nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

d. Návrh využití území

d.1 Návrh urbanistického řešení

Urbanistická koncepce řešeného území navazuje na charakter okolní zástavby.

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy P8 na stavební pozemky rodinných domů a respektuje již zastavěné stavební pozemky na parcelách č. 1288/2, 1288/3, st.1288/5, 1288/4 a st.1288/13, které přiléhají k ulici Kollárova.

V ploše P8 je navrženo 8 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů ve velikostech od cca 1 150m² do 1 350m². V trase ulic Erbenova a Bezejmenná je respektováno stávající veřejné prostranství s místními komunikacemi zpřístupňující navrhované stavební pozemky č.1 - č.8.

Přehled jednotlivých stavebních pozemků uvádí následující tabulka:

číslo pozemku	využití	rozloha [m ²]	omezení
1	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 297	Stanovena stavební čára
2	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 169	Stanovena stavební čára
3	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 147	Stanovena stavební čára
4	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 376	-
5	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 402	-
6	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 166	-
7	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 166	-
8	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 164	-

Pozn: Územní studie je zpracována na podkladu aktuální katastrální mapy. Z tohoto důvodu je velikost stavebních pozemků uvedená v tabulce pouze orientační a lze se od ní odchýlit. Nutné je ovšem respektování základní koncepce dělení pozemků stanovené územní studií a podmínky využití území stanovené územním plánem.

Územní studie stanovuje stavební čáru u stavebních pozemků č.1 - č.3 ve vzdálenosti 7m od rozhraní veřejného prostranství a stavebního pozemku.

S ohledem na terénní poměry ovlivňující možné využití pozemků č.4 - č.8 není u těchto pozemků stanovena stavební čára. Nové stavební objekty je nutné umisťovat s ohledem na stávající zástavbu a v souladu s platnými předpisy tak, aby nedošlo k znehodnocení sousedních pozemků a k narušení pohody bydlení mezi sousedícími stavebními pozemky.

Územní studie nestanovuje další omezení vztahující se např. na tvar a podlažnost jednotlivých objektů, sklon střech atp. Pro výstavbu jednotlivých obytných objektů zůstávají v platnosti podmínky využití stanovené územním plánem, citované v bodě c.

d.2 Návrh dopravního řešení

Územní studie respektuje stávající místní komunikace vedoucí v ulicích Kollárova, Bezejmenná a Erbenova.

Územní studie zakresluje prostor místních komunikací jako veřejných prostranství - komunikace v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb., v min. šířce 8m a více. Vymezená plocha veřejného prostranství umožní případné vybudování chodníku, výhyben, event. v případě potřeby i rozšíření stávající komunikace v ulicích Erbenova a Bezejmenná.

Stavební pozemky č.1 - č.3 budou přístupné z ulice Erbenova. Stavební pozemky č.4 - č.8 budou přístupné z ulice Bezejmenná.

d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

d.3.1 Zásobování vodou

Zásobování RD vodou bude zajištěno z azbestocementového vodovodu DN 80 v ulici Bezejmenná a vodovodu z litinových trub v ulici Erbenova. Jednotlivé přípojky vody budou na stávající vodovodní řady připojeny navrtávkami. Vodoměrné šachty budou na pozemcích jednotlivých stavebníků. V dané lokalitě jsou stávající podzemní hydranty DN80.

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Odpadní vody budou odvedeny do jednotné kanalizace - kamenina DN 300 v přilehlých ulicích Erbenova a Bezejmenná, která jsou již uloženy v uličním profilu. Do kanalizace budou zaústěny splaškové vody z rodinných domů a přilehlé komunikace. Dešťové vody budou jednotlivými investory jímány a využity např. pro zálivku. Přepady jímek budou zaústěny do vsaků.

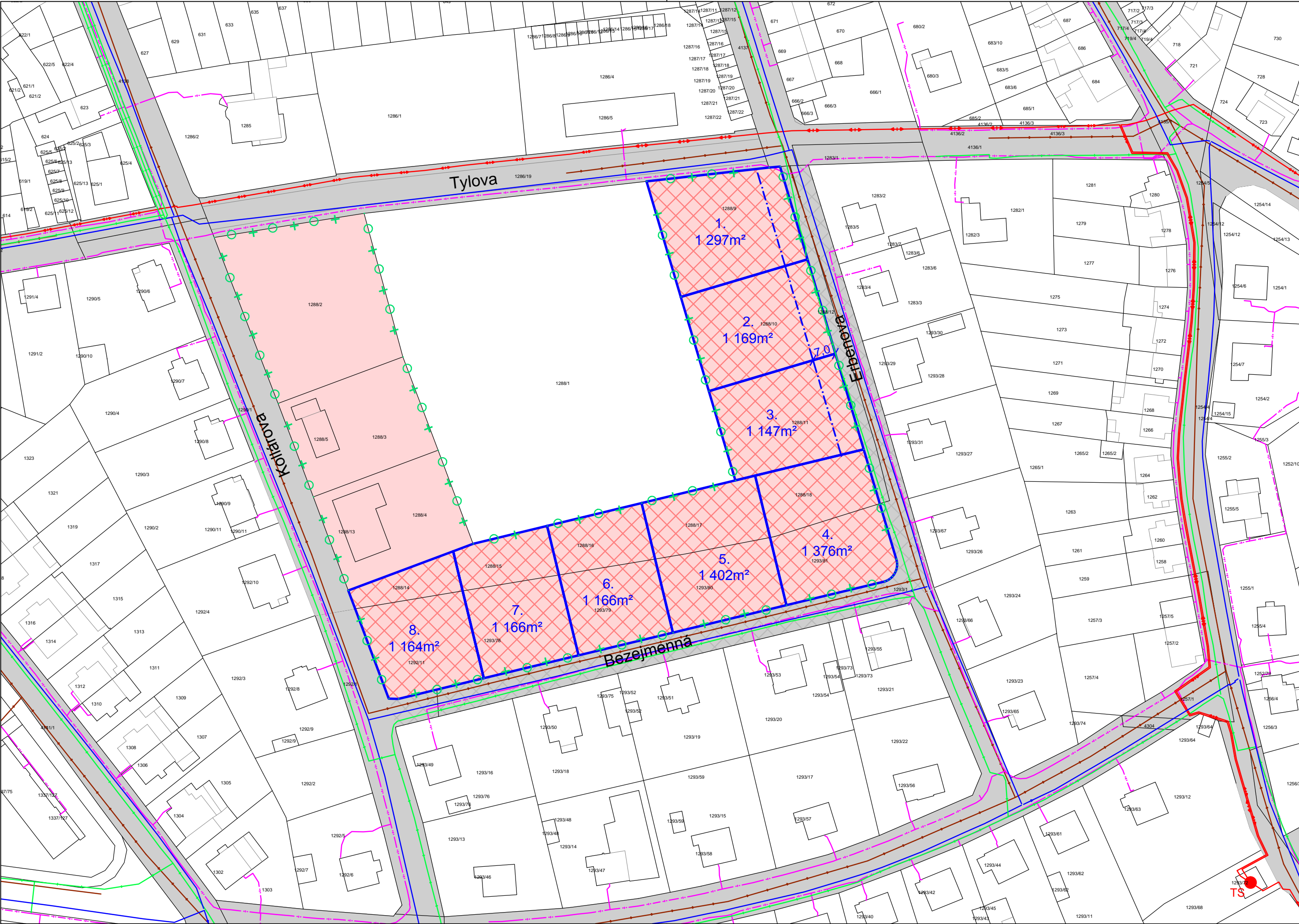
d.3.3 Zásobování plynem

Zásobování RD plynem bude zajištěno ze stávajících NTL plynovodů - ocel DN 80 v ulici Bezejmenná a NTL plynovodu ocel DN 100 v ulici Erbenova. Přípojky budou napojeny na stávající NTL plynovody navrtávkou. Odběrná plynové zařízení budou v typových pilířcích v oplocení jednotlivých pozemků a podle možností budou sdruženy s pilířky elektro.

d.3.4 Zásobování elektrickou energií

Parcely budou zasíťovány distribučním kabelovým vedením nízkého napětí. Vedení bude zasmyčkováno v pojistkových rozpojovacích skříních, instalovaných v pilířích na hranicích parcel. Z těchto pojistkových skříní bude provedeno připojení jednotlivých odběrů. Připojení distribučního vedení bude z nově budované pojistkové skříně na hranici ulic Erbenova a Tylova. Investorem a zřizovatelem sítě bude podle zákona jejich provozovatel (ČEZ Distribuce a.s.).

V celé lokalitě je již uloženo vedení pro veřejné osvětlení, místní rozhlas, pevnou telefonní síť a uzemňovací vedení.



stav	návrh	
		Hranice řešeného území
		Hranice stavebních pozemků
		Číslo stavebního pozemku / výměra
		Stavební čára
		Stavební pozemky rodinných domů
		Veřejné prostranství - komunikace
		Vodovodní řad
		Kanalizační řad
		NTL plynovod
		Telekomunikační kabel
		Kabelové vedení elektrické energie VN 22kV
		Trafostanice



Odpovědný projektant:
Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 27711, Neratovice

Autorský kolektiv:
Ing. Petr Laube

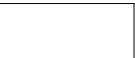
Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem,
úřad územního plánování

Objednatel: Ivana Loušová
Závěrka 2
169 00 Praha 6

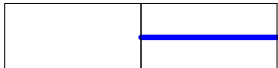
Název akce:	Formát:
Územní studie plochy P8 - cihelna	3 x A4
	Datum:
	5 / 2015
Etapu:	Měřítko:
	1 : 1 000
Název výkresu:	Číslo paré:
Návrh urbanistického řešení	
	Číslo výkresu:
	1



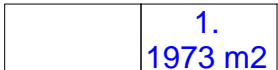
stav návrh



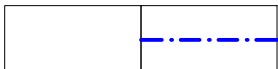
Hranice řešeného území



Hranice stavebních pozemků



Číslo stavebního pozemku / výměra



Stavební čára



Odpovědný projektant:
Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 27711, Neratovice

Autorský kolektiv:
Ing. Petr Laube

Pořizovatel:
Městský úřad Roudnice nad Labem,
úřad územního plánování

Objednatel:
Ivana Loušová
Závěrka 2
169 00 Praha 6

Název akce:

Územní studie
plochy P8 - cihelna

Etapa:

Název výkresu:
Návrh řešení na podkladu leteckého snímku a katastrální mapy

Formát:

3 x A4

Datum:

5 / 2015

Měřítko:

1 : 1 000

Číslo paré:

Číslo výkresu:

2