

OBEC ČERNĚVES

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z2



Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor rozvoje a majetku města, úřad územního plánování

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

září 2014

Název dokumentace: **Územní studie plochy Z2**

Pořizovatel: **Městský úřad Roudnice nad Labem**
Odbor rozvoje a majetku města, 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 studie:

I. Textová část

II. Grafická část

- | | |
|--|-----------|
| 1. Širší vztahy na podkladu ÚP Černěves | 1 : 5 000 |
| 2. Návrh urbanistického řešení | 1 : 1 000 |
| 3. Technická infrastruktura | 1 : 1 000 |
| 4. Návrh dělení na podkladu leteckého snímku | 1 : 1 000 |

a. Vymezení řešeného území

Studie řeší využití plochy Z2 navržené v ÚP Černěves. Řešené území se nachází na severním okraji obce Černěves.

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

b. Současný stav řešeného území

Severní část řešeného území tvoří pozemky zemědělského půdního fondu. Jižní část řešeného území tvoří oplocená užitková zahrada náležící k rodinnému domu na jihozápadním okraji plochy (viz obr.1.).



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

Řešené území je dopravně dostupné ze stávajících místních komunikací, které vedou po západním a jižním okraji plochy.

Území má rovinatý charakter.

Východní částí řešeného území vede zavlažovací vodovodní řad zásobující užitkovou vodou rodinné domy ležící jižně jižní od plochy Z2 (viz obr.2.). Vzhledem k tomu, že by plánovanou výstavbou došlo k přerušení potrubí, případně k ohrožení jeho funkčnosti, je nutné zajistit před zahájením výstavby na dotčených pozemcích jeho přeložku do veřejného prostranství (do travnatého pásu v souběhu se stávající místní komunikací).



obr.2. – uzávěr na závlahovém vodovodu (jihovýchodní okraj plochy Z2 – pohled směrem k západu)

c. Podmínky využití území stanovené ÚP Černěves

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Černěves. Řešená plocha je zařazena mezi zastavitelné plochy s využitím Plochy bydlení – bydlení vesnické (BV) (viz obr.3.).

Pro tato využití území stanovil územní plán následující podmínky:

PLOCHY BYDLENÍ

BV – BYDLENÍ – VESNICKÉ

a) Hlavní využití

nízkopodlažní – zástavba venkovského typu (do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím)

b) Přípustné využití

nízkopodlažní – zástavba venkovského typu (do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím), individuální bydlení s užitkovými zahradami a chovem drobného zvířectva pro vlastní potřebu, individuální podnikatelská činnost, individuální řemeslnické a zpracovatelské provozy bez negativních vlivů na obytnou zástavbu, objekty individuální rekreace, plochy a stavby dopravní a technické infrastruktury s hlavním využitím související.

c) Podmíněně přípustné využití

ostatní obytné domy, kulturní, církevní, sportovní, sociální, zdravotnická zařízení a zařízení školství, výrobní služby a nevýrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením

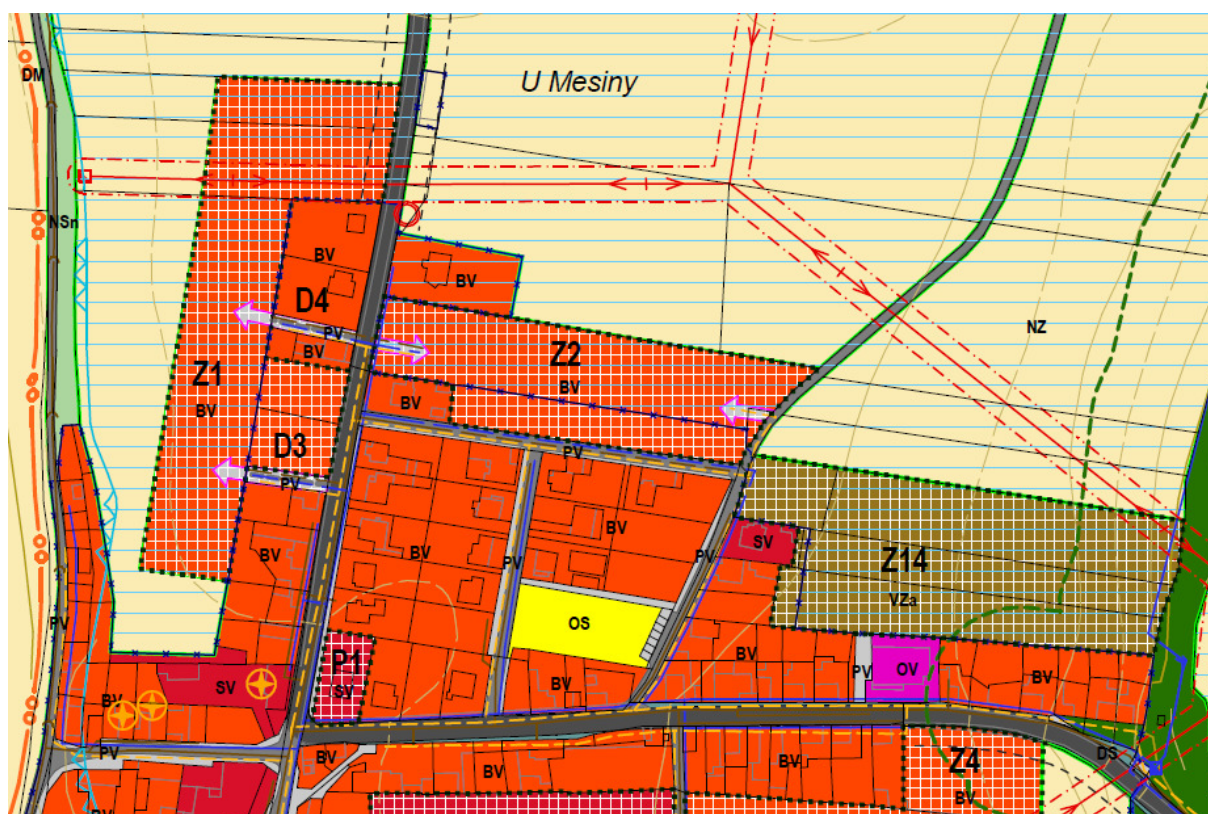
d) Nepřípustné využití

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

koeficient míry využitelnosti území KZP = 40% (koeficient zastavění území)

výšková hladina zástavby bude respektovat výšku okolní zástavby.



obr.3. - výřez hlavního výkresu územního plánu

d. Návrh využití území

d.1 Návrh urbanistického řešení

Urbanistická koncepce řešeného území vychází zejména z tvaru řešené plochy se zohledněním charakteru zástavby v severní části sídla, na kterou navazuje.

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy Z2 na stavební pozemky rodinných domů a veřejná prostranství.

V ploše Z2 bylo navrženo celkem 7 nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů ve velikostech od cca 1050m² do cca 1 300m². Návrh dělení na stavební pozemky v maximální možné míře respektuje aktuální majetkové poměry.

V souladu s územním plánem je středem plochy veden návrh veřejného prostranství, s minimální požadovanou šířkou pro jednosměrnou komunikaci 6,5m (danou vyhláškou č.501/2006Sb. v platném znění). Součástí tohoto prostoru bude místní komunikace řešící dopravní obsluhu pozemků č. 1 – č. 5. Územní studie dále navrhuje rozšíření stávající účelové komunikace na východním okraji plochy Z2 tak, aby nově vzniklý prostor splňoval minimální požadovanou šířku veřejného prostranství pro obousměrnou komunikaci 8m.

Přehled jednotlivých stavebních pozemků uvádí následující tabulka:

číslo pozemku	využití	rozloha [m ²]	omezení	stanovena stavební čára
1	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 228	-	ne
2	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 184	-	ano
3	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 160	-	ano
4	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 140	-	ano
5	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 059	-	ano

číslo pozemku	využití	rozloha [m²]	omezení	stanovena stavební čára
6	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 189	Vedení závlahového vodovodu, jehož trasa je ve výkresové dokumentaci pouze orientační a není přesně zaměřena. Před započítáním výstavby je nutné zajistit jeho přeložku mimo dotčený stavební pozemek.	ne
7	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 301	Vedení závlahového vodovodu, jehož trasa je ve výkresové dokumentaci pouze orientační a není přesně zaměřena. Před započítáním výstavby je nutné zajistit jeho přeložku mimo dotčený stavební pozemek.	ne

Pozn: Studie zástavby 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 studií a podmínky využití území stanovené územním plánem.

U většiny stavebních pozemků je navržena stavební čára určující umístění hlavního stavebního objektu.

U stavebního pozemku č.1 není stavební čára stanovena. Umístění hlavního stavebního objektu je nutné řešit s ohledem na stávající obytné objekty ležící severně a jižně od pozemku č.1 tak, aby nedošlo k narušení intimity prostředí a byl zachován stávající charakter zástavby v této části obce.

U stavebních pozemků č.6 a č.7 není stavební čára stanovena z důvodu jejich navrženého tvaru, který omezuje možné umístění domů.

d.2 Návrh dopravního řešení

Návrh dopravního řešení plochy Z2 navazuje na stávající komunikační systém obce. Po jižním a západním okraji plochy vedou stávající místní komunikace, které zajistí základní dopravní napojení řešené plochy. Po východním okraji plochy vede účelová komunikace, která je územní studií navržena na rozšíření na minimální šíři veřejného prostranství 8m.

Územní studie navrhuje nové veřejné prostranství, v rámci kterého bude vybudována nová místní komunikace. Nově navržené veřejné prostranství je vymezeno v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. v šířích 6,5m (jednosměrná komunikace).

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků č.1, č.6 a č.7 budou využity stávající místní komunikace, ke kterým tyto pozemky přiléhají.

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků č.2 - č.5 je navrženo veřejné prostranství o šíři 6,5m, propojující stávající místní komunikace vedoucí po západním a jihovýchodním okraji plochy Z2. Místní komunikace, která bude součástí nového veřejného prostranství je navržena jako jednosměrná.

Konkrétní uspořádání uličního profilu v rámci jednotlivých veřejných prostranství není studií řešeno a bude předmětem následného územního a stavebního řízení. Tyto dokumentace musí respektovat podmínky stanovené územním plánem.

Vzhledem k tomu, že podkladem pro zpracování této studie nebylo geodetické zaměření, je možné se od navržených tras veřejných prostranství - komunikace odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dopravní obsluhy řešeného území.

Likvidace dešťových vod z místních komunikací je navržena vsakem na plochách zeleně v rámci vymezených ploch veřejných prostranství.

d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

d.3.1 Zásobování vodou

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z veřejného vodovodního systému v Černěvsi.

Stávající vodovodní řady vedou severojižním směrem k řešenému území. Těsně před řešeným územím jsou vodovodní řady ukončeny.

Pro zásobování pozemků č. 1 - č.5 je navržen nový vodovodní řad, napojený na stávající vodovodní systém sídla západně od řešeného území. Navržený řad je veden v trase nově navrženého veřejného prostranství - komunikace v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (kanalizace a elektrické vedení NN).

Pro zásobování pozemků č. 6 a č.7 je navržen nový vodovodní řad, napojený na stávající vodovodní systém sídla jižně od řešeného území. Navržený řad je veden v trase stávajícího veřejného prostranství - komunikace v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (kanalizace a elektrické vedení NN).

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras vodovodních řadů odchýlit.

d.3.2 Závlahový vodovod

Východní částí řešeného území vede zavlažovací vodovodní řad zásobující užitkovou vodou rodinné domy ležící jižně jižní od plochy Z2. Jedná se o vodovod, který je ve vlastnictví vlastníků jednotlivých pozemků budovaných na jejich vlastní náklady. Neexistuje k němu tedy žádná podrobnější dokumentace ani informace o materiálu, dimenzi a aktuálním stavu potrubí. Zákres vodovodního řadu uvedený ve výkresové dokumentaci vychází z terénního průzkumu projektanta a je pouze orientační. Vzhledem k tomu, že plánovanou výstavbou by došlo k přerušení potrubí, případně k ohrožení jeho funkčnosti je nutné zajistit před zahájením výstavby na dotčených pozemcích jeho přeložku do veřejného prostranství (do travnatého pásu v souběhu se stávající místní komunikací).

d.3.3 Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje odvádění odpadních vod z navržených stavebních pozemků do stávajícího kanalizačního systému sídla Černěves. Stávající kanalizační systém v obci je částečně tlakový a částečně gravitační. V okolí řešeného území jsou ukončeny tři gravitační kanalizační stoky.

Stoka C3 je ukončena západně od řešeného území. Přes revizní šachtu na ní bude napojena nová kanalizační stoka C3a. Na tuto stoku budou napojeny stavební pozemky č.1 – č.5. Na nové stoce budou umístěny celkem tři revizní šachty. Vzhledem ke skutečnosti, že pro zpracování této studie nebylo zpracováno tachymetrické zaměření, nelze s jistotou určit, zda bude nová stoka C3a gravitační nebo tlaková.

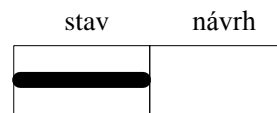
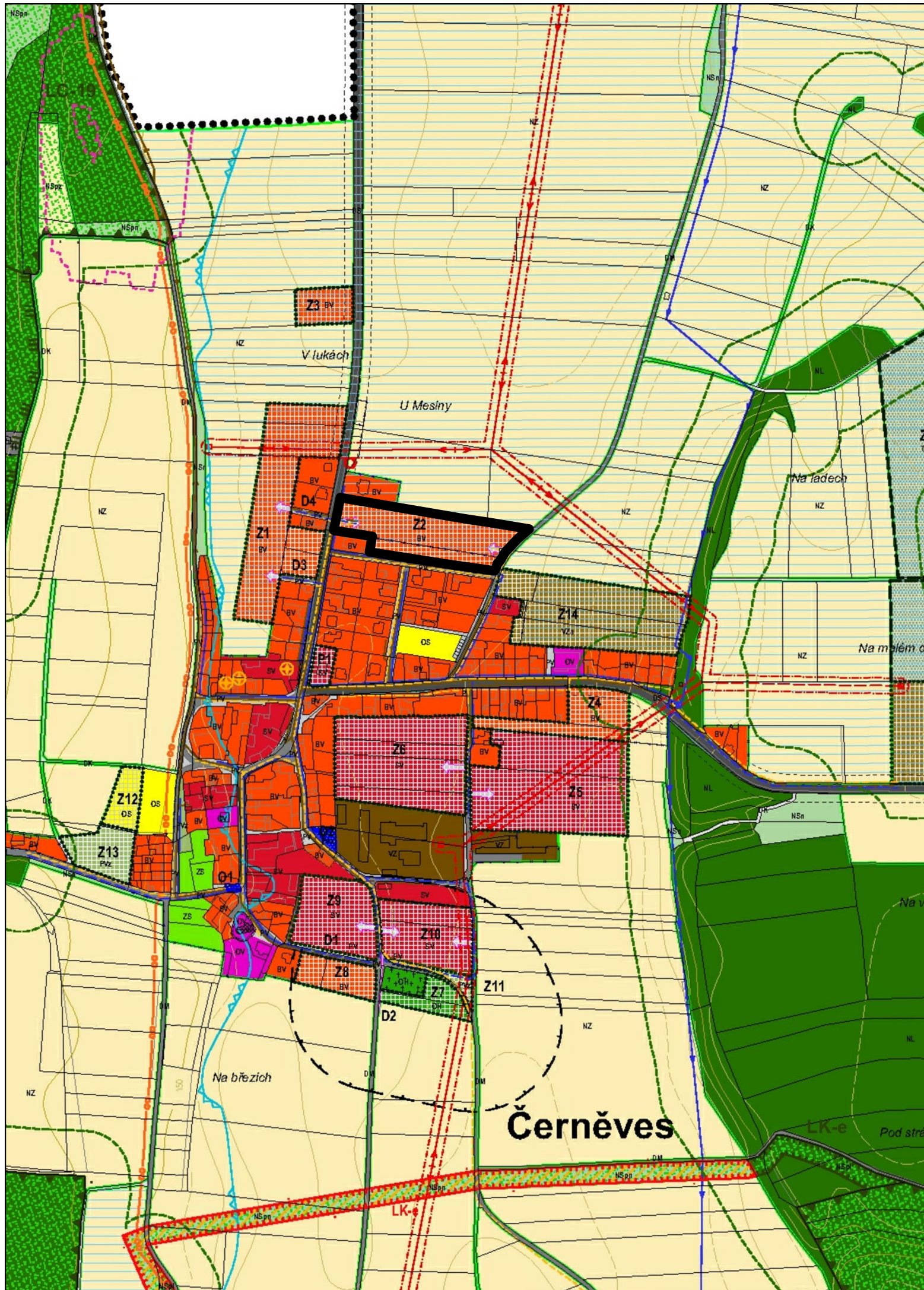
Stoka C4 je ukončena jižně od řešeného území v hloubce 1,7m pod terénem. Tato kanalizační stoka bude gravitačně prodloužena směrem ke stavebním pozemkům č. 6 a č.7, které do ní budou odkanalizovány. Konec prodloužené stoky C4 bude v hloubce cca 1,0m pod terénem, na stoce bude jedna revizní šachta.

Všechny návrhové stoky jsou vedeny v trase stávajících případně nově navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (vodovod a elektrické vedení NN). Vzhledem k terénním poměrům v řešeném území se navrhuje použít v případě potřeby kombinaci gravitační a tlakové kanalizace.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras vodovodních řadů odchýlit.

d.3.4 Zásobování elektrickou energií

Zásobování řešeného území elektrickou energií je navrženo ze stávající trafostanice prostřednictvím stávajících NN rozvodů elektrické energie.



Hranice řešeného území



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

Autorský kolektiv:
Ing. Petr Laube
Ing. Lucie Laubová

Pořizovatel:
Městský úřad Roudnice nad Labem
Odbor rozvoje a majetku města, úřad územního plánování
Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

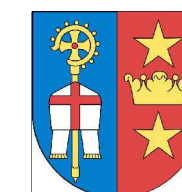
Objednatel:
Obec Černěves
Černěves č. 42
413 01 Roudnice nad Labem

Název akce:

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z2

Etapa:

Název výkresu:
Širší vztahy na podkladu ÚP Černěves



Formát:

A3

Datum:

09 / 2014

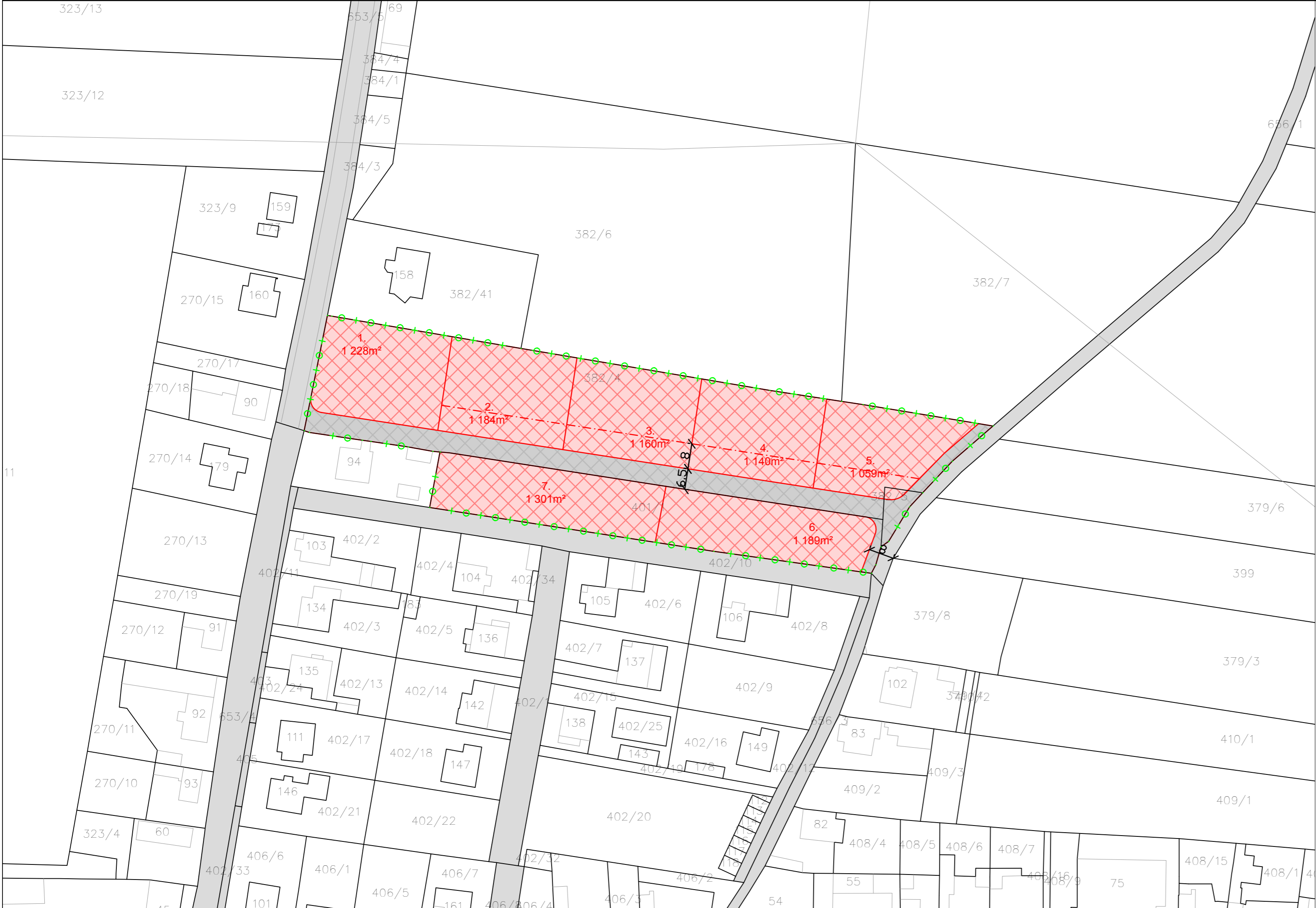
Měřítko:

1 : 5 000

Číslo paré:

Číslo výkresu:

1



stav	návrh	
		Hranice řešeného území
		Hranice stavebních pozemků
		Číslo stavebního pozemku / výměra
		Stavební čára
		Stavební pozemek rodinného domu
		Veřejné prostranství



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

Autorský kolektiv:
Ing. Petr Laube
Ing. Lucie Laubová

Pořizovatel:
Městský úřad Roudnice nad Labem
Odbor rozvoje a majetku města, úřad územního plánování
Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

Objednatel:
Obec Černěves
Černěves č. 42
413 01 Roudnice nad Labem

Název akce:

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z2

Etapa:

Název výkresu:
Návrh urbanistického řešení

Formát:

3 x A4

Datum:

09 / 2014

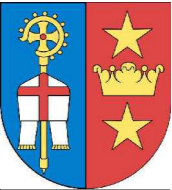
Měřítko:

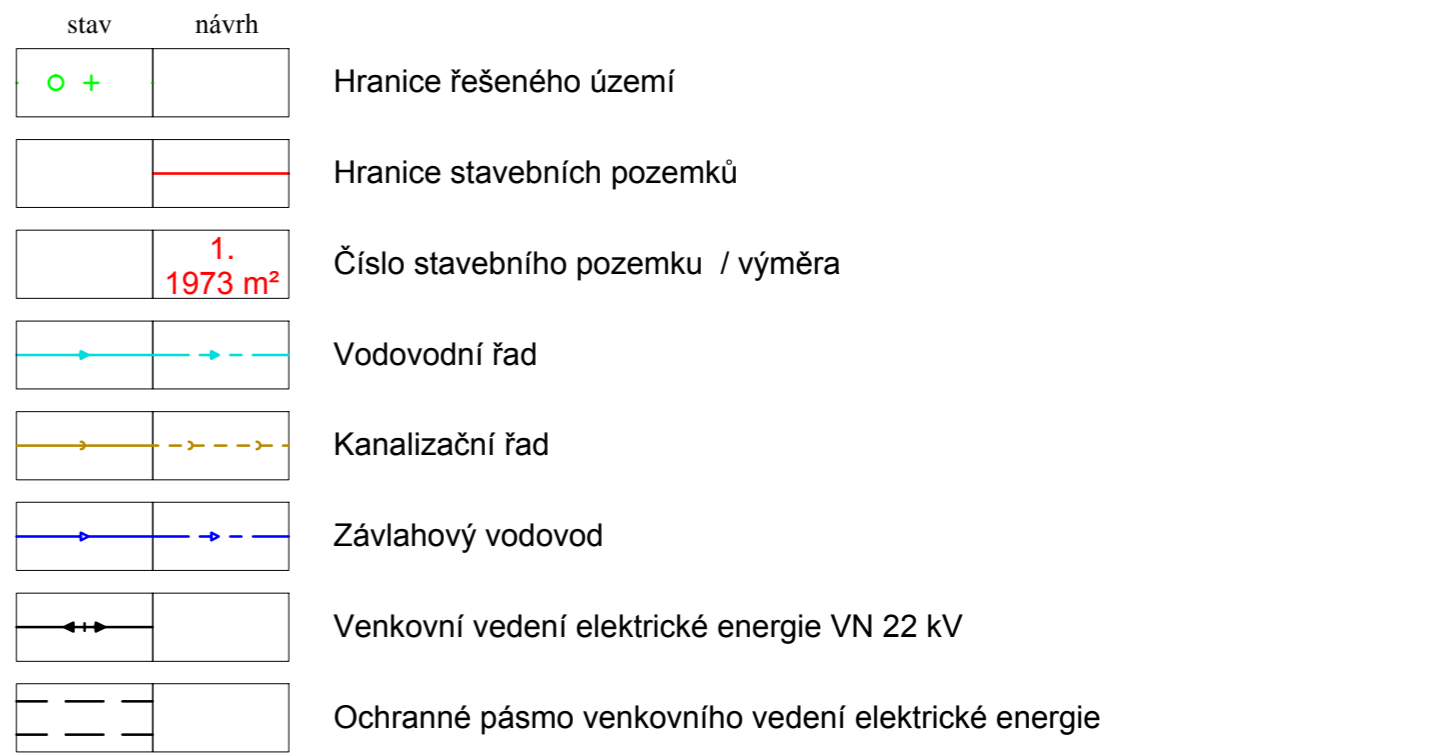
1 : 1 000

Číslo paré:

Číslo výkresu:

2





Objednatel:
Obec Černěves
Černěves č. 42
413 01 Roudnice nad Labem

	3 x A4
Datum:	09 / 2014
Měřítko:	1 : 1 000
Číslo paré:	
Číslo výkresu:	3



stav

·

○

+

·

návrh

Hranice řešeného území

Hranice stavebních pozemků

1.

1973 m²

Číslo stavebního pozemku / výměra

0510152050100

N

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

Outorský kolektiv:
Ing. Petr Laube
Ing. Lucie Laubová

Pořizovatel:
Městský úřad Roudnice nad Labem
Odbor rozvoje a majetku města, úřad územního plánování
Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

Objednatel:
Obec Černěves
Černěves č. 42
413 01 Roudnice nad Labem

Název akce:

Formát:

Datum:

Měřítko:

Číslo paré:

ÚZEMNÍ STUDIE
PLOCHY Z2



Etapu:

Číslo výkresu:

Název výkresu:
Návrh dělení na podkladu leteckého snímku

4