

OBEC STRAŠKOV - VODOCHODY

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY P22



Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem, stavební úřad, oddělení úřad územního plánování

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

Název dokumentace: **Územní studie plochy P22**

Objednatel: **Obec Straškov - Vodochody,**
Straškov 2
411 84 Straškov - Vodochody

Pořizovatel: **Městský úřad Roudnice nad Labem**
Ing. Kamila Kloubská, vedoucí oddělení úřadu územního plánování
stavební úřad, oddělení 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

Pořizovatel v souladu s §30 a za využití §25 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon v platném znění) schválil možnost využití „Územní studie plochy P22“ v obci Straškov - Vodochody. Územní studie ověřila možnosti využití řešeného území a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území v částech týkajících se organizace na jednotlivých stavebních pozemcích (stavební čára, oplocení, střešní tvarosloví apod.) Územní studie bude sloužit jako podklad pro změnu územního plánu (vymezení minimální velikosti staveních pozemků v ploše P22).

Obsah územní studie:

I. Textová část

II. Grafická část

1. Návrh řešení

1 : 1 000

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy P22 ve Straškově - Vodochodech, v k.ú. Vodochody, plošně vymezené územním plánem Straškov - Vodochody. Řešené území se nachází v jižní části obce, v návaznosti na stávající zástavbu.

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

Úkolem této studie je podrobně řešit podmínky dané územním plánem a to tak, aby bylo možné využít plochu P22 k účelu ke kterému byla v územně plánovací dokumentaci vymezena.

Územní studie řeší v souladu se zadáním zejména stanovení stavební čáry pro již oddělené stavební pozemky a dále zpřesňuje podmínky pro umísťování staveb zejména s ohledem na polohu řešené plochy v ochranném pásmu Národní kulturní památky Říp (OP NKP Říp).

Použité podklady:

- územní plán Straškov - Vodochody
- katastrální mapa
- územní rozhodnutí č.j. SU/1585/2006, ze dne 5.5.2007
- souhlas s dělením pozemků č.j. SU/1195/2017 ze dne 28.8.2017
- zadání územní studie (03/2018)

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno převážně pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda a dále pozemky užívanými jako stávající místní komunikace (viz obr.1).

V rámci celé plochy došlo k jejímu rozparcelování a vybudování kompletní dopravní a technické infrastruktury, na základě výše uvedených správních rozhodnutí. Provedené dělení plochy na stavební pozemky je v současné době v rozporu s platným územním plánem, který stanovuje minimální velikost stavebních pozemků na 900m². V současné době již došlo k prodeji jednotlivých stavebních pozemků konkrétním stavebníkům, kteří zde připravují realizaci obytné zástavby.

Jedná se o mírně svažité území, které se svažuje jihovýchodním směrem. Dopravně je plocha přístupná ze stávající místní komunikace vedoucí po západním okraji plochy. Na tuto komunikaci navazují nové místní komunikace realizované uvnitř plochy, které zajišťují dopravní obsluhu jednotlivých stavebních pozemků.



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

c. Podmínky využití území stanovené územním plánem

Pro řešení území platí podmínky stanovené platným ÚP Straškov – Vodochody. V řešené ploše je provedeno její dělení na jednotlivé stavební pozemky. Toto dělení je v současné době v rozporu s platným územním plánem, který stanovuje minimální velikost stavebních pozemků na 900m². Tento nesoulad není možné vyřešit v územní studii, která musí podmínky stanovené územním plánem respektovat. Z tohoto důvodu je nutné toto dořešit např. změnou územního plánu a úpravou příslušného regulativu. Řešená plocha je zařazena mezi plochy bydlení v rodinných domech (BI) a plochy veřejných prostranství (PV) - viz obr.2.

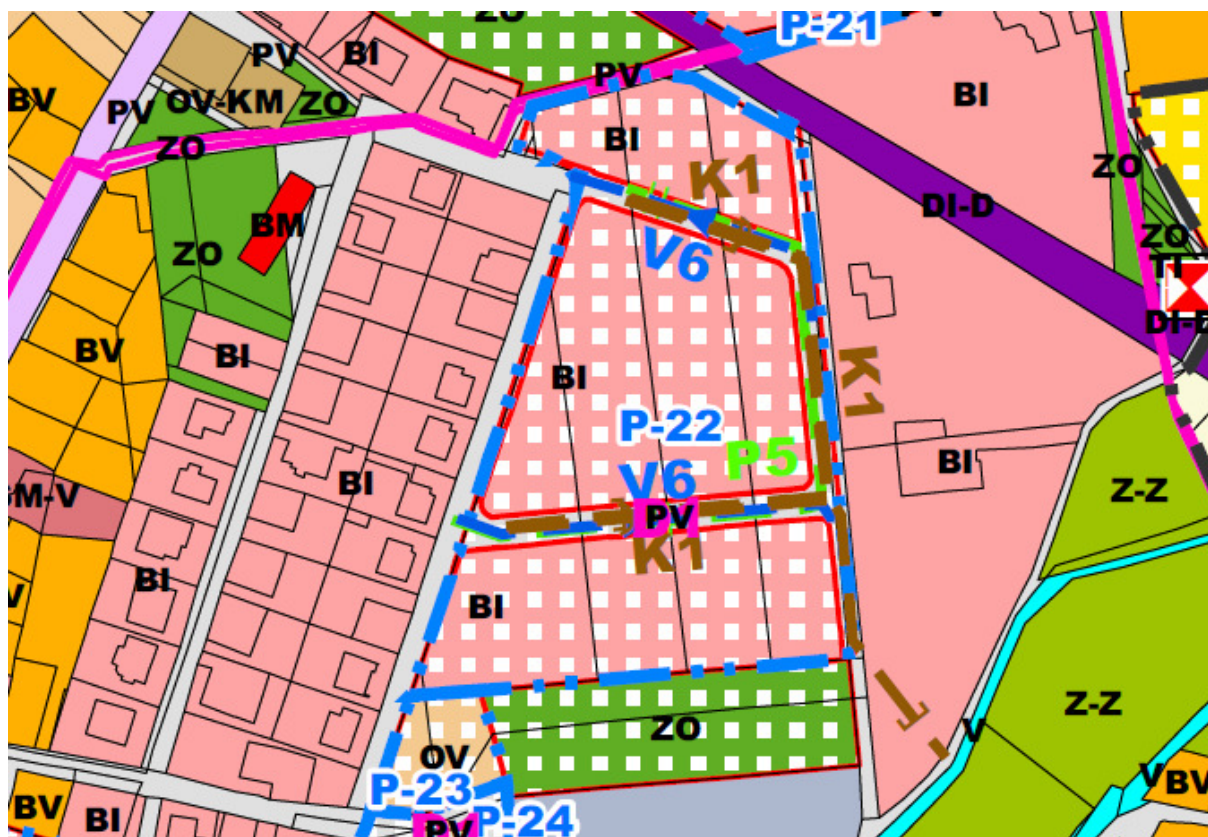
Pro využití řešené plochy stanovil územní plán následující podmínky:

plochy bydlení v rodinných domech (BI)

- a) převažující účel využití
 - bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu
- b) přípustné
 - rodinné domy
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura včetně veřejných prostranství
- c) 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
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, tzn. přízemí a využitelné podkrovní,
 - zastavitelnost pozemků 30%, min. velikost pozemků 900m², ve stavebních prolukách v současně zastavěném území lze v souladu s charakterem a strukturou okolní zástavby snížit minimální velikost stavebního pozemku na 600m²
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy veřejných prostranství (PV)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
 - ulice, chodníky, náves a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
 - veřejná zeleň, parky, dětská hřiště
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
 - parkoviště, odstavná stání
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu

d. Návrh využití území

Územní studie bere na vědomí vydané správní rozhodnutí, na základě kterého je v řešeném území vybudována dopravní a technická infrastruktura a je dále provedeno dělení plochy na jednotlivé stavební pozemky. Toto dělení je v současné době v rozporu s platným územním plánem, který stanovuje minimální velikost stavebních pozemků na 900m². Tento nesoulad není možné vyřešit v územní studii, která musí podmínky stanovené územním plánem respektovat. Z tohoto důvodu je nutné toto dořešit např. změnou územního plánu a úpravou příslušného regulativu. Územní studie proto neřeší dělení plochy na jednotlivé stavební pozemky ani jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Územní studie v ploše P22 navrhuje v souladu se zadáním pouze stavební čáru ve vztahu k veřejnému prostoru a dále stanovuje základní požadavky na výstavbu zohledňující stávající charakter zástavby v navazujícím území a polohu plochy v ochranném pásmu NPK Říp.

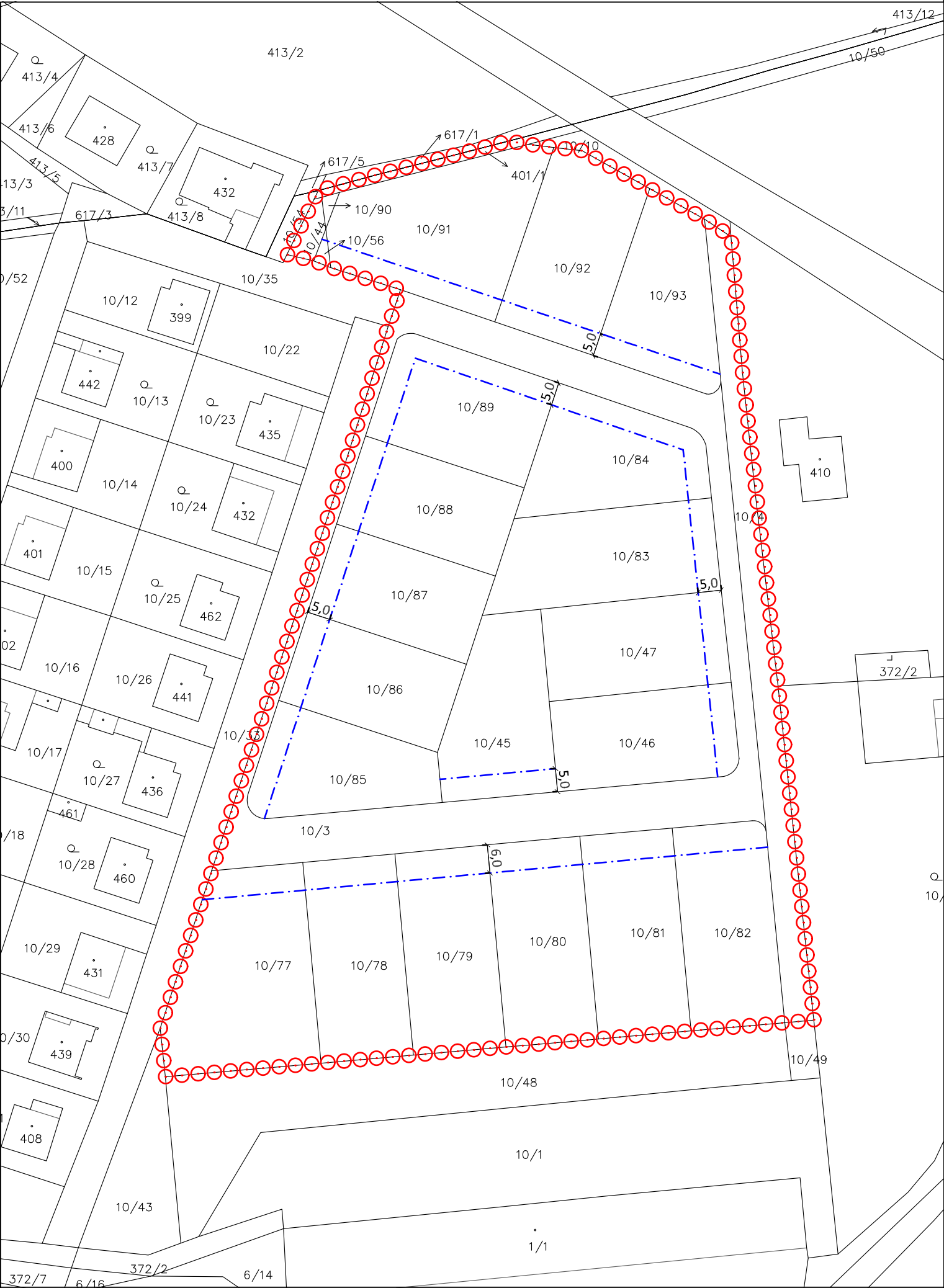
Územní studie navrhuje u převážně většiny pozemků stavební čáru ve vzdálenosti 5m od hranice stavebního pozemku (viz výkres č.1 - Návrh řešení). Výjimku tvoří stavební pozemky p.č. 10/77, 10/78, 10/79, 10/80, 10/81 a 10/82, kde je stanovena stavební čára ve vzdálenosti 6m od hranice stavebního pozemku. Nové obytné objekty je nutné umisťovat průčelím na tuto stavební čáru. U stavebního pozemku 10/84 je možné umístit stavební objekt na jednu ze dvou stanovených stavebních čar, u stavebního pozemku 10/89 je možné umístit stavební objekt na obě stanovené stavební čáry, případně pouze na stavební čáru v západní části pozemku.

Územní studie dále stanovuje následující doporučení pro novou obytnou zástavbu:

- architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje a územní plán, tj. max. výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP (přízemí a využitelné podkroví)
- s ohledem na převládající zastřešení sousedících objektů a s ohledem na polohu řešeného území v OP NPK Říp se doporučuje zastřešení sedlovou, čtvrtvalbovou a stanovou střechou (případně kombinacemi těchto střech). Za nevhodné jsou považované střechy valbové, ploché a pultové.

- střešní krytina bude provedena v odstínech cihlové, nebo červené barvy
- sklon střech bude proveden v rozmezí 30° - 45°
- půdorys domu bude obdélníkový případně kombinace obdélníků ve tvaru L, T apod.
- doporučuje se orientace stavebních objektů štítovou stěnou do uličního prostoru
- oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky, oplocení do uličního prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné (podezdívka, dřevěná či kovová pole), oplocení do uličního prostoru nebude realizováno formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných stěn apod.)

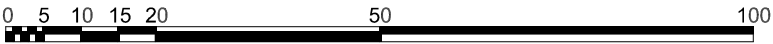
Pro výstavbu jednotlivých obytných objektů je dále nutné respektovat podmínky využití stanovené územním plánem, citované v bodě c.



stav	návrh

Hranice řešeného území

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,
stavební úřad, oddělení úřad územního
plánování

Objednatel:
Obec Straškov - Vodochody
Straškov 2
411 84 Straškov - Vodochody

Název akce:

Územní studie
plochy P22



Formát:

3 x A4

Datum:

03 / 2018

Měřítko:

1 : 1 000

Číslo paré:

Etapa:

Název výkresu:

Návrh řešení

Číslo výkresu:

1