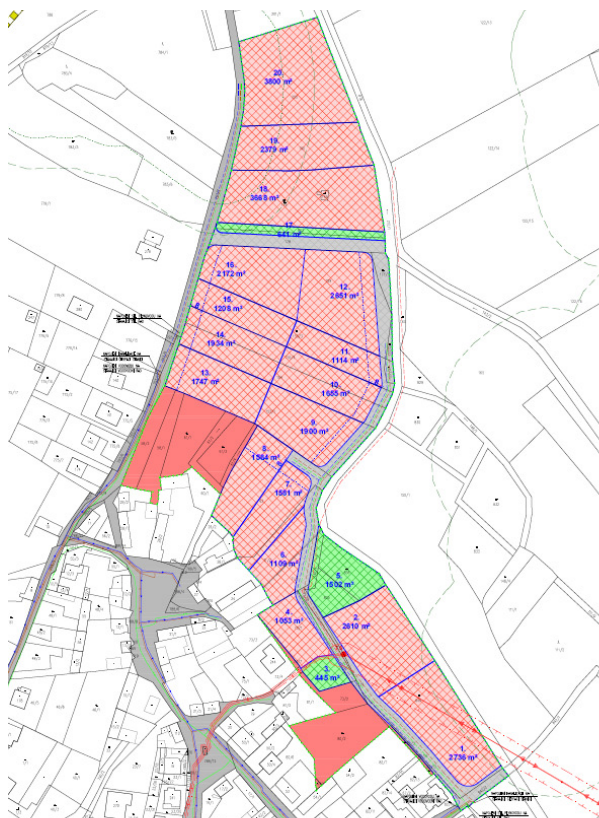


OBEC BECHLÍN

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH P3, P4 a Z5



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

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

říjen 2012

Název dokumentace: Územní studie ploch P3, P4 a Z5
Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor rozvoje a majetku města, úřad územního plánování
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 řešení | 1 : 1 000 |
| 2. Širší vztahy | 1 : 5 000 |

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití ploch P3, P4 a Z5 navržené v ÚP Bechlín. Řešené území se nachází na severním a severovýchodním okraji sídla Předonín.

Územní studie je zpracována v měřítku 1:1000, na podkladu katastrální mapy.

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je v rozsahu plochy Z5 tvořeno pozemky zemědělského půdního fondu a tvoří podstatnou část řešeného území. To je na západním okraji doplněno plochou P3 a na jihu plochou P4. Tyto dvě plochy jsou tvořeny převážně pozemky užitkových zahrad funkčně náležících k obytným objektům v zastavěném území (viz obr.1.).



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

Řešené území je dopravně dostupné po stávajících místních komunikacích, které ústí na silnici III/24049, tvořící základní komunikační osu sídla.

Území má rovinatý charakter a mírně se svažuje k vodoteči procházející po východním okraji řešeného území.

Do severního a jižního okraje řešeného území zasahuje vzdálenost 50m od okraje lesa. Jižní částí řešeného území prochází venkovní vedení VN 22kV s trafostanicí, od které dále pokračuje směrem na západ podzemní kabelové vedení VN 22kV.

c. Podmínky využití území stanovené ÚP Bechlín

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Bechlín. Řešené plochy jsou zařazeny mezi „plochy smíšené obytné - venkovské“. Pro toto využití území stanovil územní plán následující podmínky:

plochy smíšené obytné venkovské (SM-V)

- a) převažující účel využití
 - slouží pro bydlení venkovského charakteru a umístění ostatních zařízení, která podstatně neruší bydlení
- b) přípustné
 - bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva
 - obchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování
 - administrativa a veřejná správa
 - kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
 - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
 - zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
 - odstavná a parkovací stání
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - zahradnictví
 - bytové domy
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
 - výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP
 - zastavitelnost pozemků max. 30%, min. velikost pozemků 900 m²
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

d. Návrh využití území

d.1 Návrh urbanistického řešení

Urbanistická koncepce řešeného území vychází z jeho současného uspořádání a ze základní dopravní kostry řešeného území, která je tvořena místními komunikacemi vedoucími po severozápadním a jižním obvodu řešeného území. Územní studie navrhuje plošné dělení řešeného území na zastavěné pozemky rodinných domů a zahrad, nově navržené stavební pozemky rodinných domů, veřejná prostranství – zeleň a veřejná prostranství – komunikace.

V rámci územní studie byl zmapován současný stav území. Jako „zastavěné pozemky rodinných domů a zahrad“ jsou v územní studii zakresleny související pozemky zahrad, které funkčně náleží ke stávajícím obytným objektům, případně pozemky, které jsou pro další výstavbu nevhodné.

Ve zbývajících částech řešeného území je navrženo celkem 17 nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů ve velikostech od cca 1050m² do cca 3800 m². Návrh dělení na stavební pozemky vychází z aktuálních majetkových poměrů v řešeném území se snahou o minimalizaci investic pro výstavbu nových místních komunikací. S ohledem na stanovenou, minimální velikost stavebního pozemku 900m² a nutnost vyřešení dopravního napojení zejména v jižní a ve východní části řešeného území, nebylo vždy možné plně respektovat majetkoprávní vztahy v území. Z tohoto důvodu se některé stavební pozemky skládají z parcel více vlastníků.

Stavební pozemky č.1, č.2 a č.18 – č.20 zasahují do vzdálenosti 50m od okraje lesa. V rámci projednání následných dokumentací k územnímu a stavebnímu řízení bude vždy dotčeným orgánem (MÚ Roudnice nad Labem, odbor životního prostředí) individuálně posouzena možnost udělení výjimky ze zásahu do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

S ohledem na značnou rozlehlost řešeného území jsou v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb., v platném znění, navrženy tři plochy veřejných prostranství (pozemky č.3, č.5 a č.17), které budou využity k realizaci odpočinkového prostoru. První plocha (č.3) je navržena na pozemku, který je ohraničen stávající zástavbou a ochranným pásmem kabelového vedení elektrické energie. S ohledem na jeho velikost není možné jeho využití pro bytovou výstavbu. Vzhledem k tomu, že s tímto pozemkem sousedí stávající trafostanice, je možné na úkor jeho severní části rozšířit navazující plochu veřejného prostranství – komunikace tak, aby nedošlo ke kolizi nové místní komunikace s trafostanicí. Druhá plocha veřejného prostranství (č.5) je navržena severně od plochy veřejné prostranství č.3 v místě stávající vzrostlé zeleně. Třetí plochu zeleně tvoří pozemek č.17 podél navrženého veřejného prostranství - komunikace v severní části řešeného území.

V dalším stupni projektové dokumentace je dále nutné zohlednit stávající vodoteče a odvodňovací příkopy v řešeném území tak, aby zůstala zachována jejich dostupnost, možnost údržby a celková funkčnost. Toto se týká zejména navržené plochy veřejného prostranství - komunikace.

Přehled jednotlivých stavebních pozemků uvádí následující tabulka:

číslo pozemku	využití	rozloha [m²]	omezení	stanovena stavební čára
1	stavební pozemek pro výstavbu RD	2 736	vzdálenost 50m od okraje lesa, venkovní vedení elektrické energie VN 22kV	ne
2	stavební pozemek pro výstavbu RD	2 610	vzdálenost 50m od okraje lesa, venkovní vedení elektrické energie VN 22kV	ne
3	veřejné prostranství - zeleň	445	kabelové vedení elektrické energie VN 11kV	-
4	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 053		ne
5	veřejné prostranství - zeleň	1 502		-
6	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 109		ne
7	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 581		ano
8	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 584		ano
9	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 900		ano
10	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 655		ano
11	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 114		ano
12	stavební pozemek pro výstavbu RD	2 651		ano
13	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 747		ano
14	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 934		ano
15	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 208		ano
16	stavební pozemek pro výstavbu RD	2 172		ano
17	veřejné prostranství - zeleň	641	vzdálenost 50m od okraje lesa	-
18	stavební pozemek pro výstavbu RD	3 668	vzdálenost 50m od okraje lesa	ne
19	stavební pozemek pro výstavbu RD	2 379	vzdálenost 50m od okraje lesa	ne
20	stavební pozemek pro výstavbu RD	3 800	vzdálenost 50m od okraje lesa	ne

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.

S ohledem na návaznost řešeného území na stávající, případně rozestavěné obytné objekty v sousedství řešeného území stanovuje územní studie stavební čáru u pozemků č.7 – č.16.

U stavebních pozemků č.1 a č.2 není stavební čára stanovena, neboť do částí těchto pozemků zasahuje vzdálenost 50m od okraje lesa a venkovní vedení elektrické energie VN 22kV. Tyto limity omezují umístění domu na stavebním pozemku. Možnost využití částí pozemků ležících ve vzdálenosti 50m od okraje lesa bude projednáno v rámci následných dokumentací k územnímu a stavebnímu řízení s dotčeným orgánem (MÚ Roudnice nad Labem, odbor životního prostředí), který individuálně posoudí možnost udělení výjimky ze zásahu do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

U stavebních pozemků č.4 a č.6 není stavební čára stanovena z důvodu jejich navrženého tvaru, který omezuje možné umístění domu.

U stavebních pozemků č.18 - č.20 není stavební čára stanovena, neboť do částí těchto pozemků zasahuje vzdálenost 50m od okraje lesa. Tento limit omezuje umístění domu na stavebním pozemku. Možnost využití částí pozemků ležících ve vzdálenosti 50m od okraje lesa bude projednána v rámci následných dokumentací k územnímu a stavebnímu řízení s dotčeným orgánem (MÚ Roudnice nad Labem, odbor životního prostředí), který individuálně posoudí možnost udělení výjimky ze zásahu do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

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

Návrh dopravního řešení navazuje na stávající komunikační systém obce. Po severozápadním obvodu řešeného území prochází stávající místní komunikace, která ústí na silnici III/24049. Územní studie navrhuje nové veřejné prostranství, v rámci kterého bude vybudována místní komunikace. Nově navržené veřejné prostranství je navrženo v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. v šíři 8m.

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků je v maximální možné míře využito stávající místní komunikace. Z té je možné napojit stavební pozemky č.13 – č.16 a č.18 - č.20.

Ostatní stavební pozemky budou napojeny z nové místní komunikace budované v rámci navrženého veřejného prostranství. To je navrženo po východním okraji řešeného území, v souběhu se stávající vodotečí, jako propojení místních komunikací na jihu a severozápadě řešeného území. Touto komunikací budou zpřístupněny stavební pozemky č.1, č.2, č.4 a č.6 - č.12 a dále plochy veřejných prostranství – zeleň č. 3 a č.5.

Vzhledem k tomu, že podkladem pro zpracování této studie nebylo geodetické zaměření, je možné se od navržené trasy veřejného prostranství odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dopravní obsluhy řešeného území. Toto se týká zejména návrhu komunikace v sousedství se stávající trafostanicí a při návrhu jejího křížení s vodotečí.

S ohledem na charakter předmětné lokality doporučuje studie řešení uličního prostoru jako obytné zóny formou místní komunikace funkční podskupiny D1. Vlastní uspořádání místní komunikace není územní studií řešeno a bude součástí projektové dokumentace pro územní a stavební řízení.

Územní studie nestanovuje přesné polohy vjezdů k jednotlivým stavebním pozemkům.

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 Předoníně.

V řešeném území jsou navrženy dva nové vodovodní řady, napojené na stávající vodovodní systém sídla. Všechny návrhové řady jsou vedeny v trase stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (plynovod, vodovod 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.

Stavební pozemky č.1, č.2, č.4 a č.6 - č.12 navrhuje územní studie zásobovat z nového vodovodního řadu, který vznikne prodloužením stávajícího řadu vedoucího k jižnímu okraji řešeného území.

Stavební pozemky č.13 – č.16 a č.18 – č.20 budou zásobeny z nového vodovodního řadu napojeného na stávající řad vedoucí po západním okraji řešeného území. Tato trasa je v územním plánu vedena jako veřejně prospěšná stavba V6.

Vzhledem k velikosti řešeného území je v ojedinělých případech možné dočasné zásobování stavebních pozemků pitnou vodou z individuálního zdroje. Ten bude po následném dobudování technické infrastruktury nahrazen centrálním zásobováním pitnou vodou s vodovodního řadu.

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje odvádění odpadních vod z navržených stavebních pozemků do stávajícího kanalizačního systému sídla Předonín. Všechny návrhové řady jsou vedeny v trase stávajících případně nově navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (plynovod, vodovod a elektrické vedení NN). Vzhledem k terénním poměrům v řešeném území se navrhuje použít kombinace tlakové a gravitační kanalizace. S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras kanalizačních stok odchýlit.

Odpadní vody ze stavebních pozemků č.1, č.2, č.4 a č.6 - č.12 navrhuje územní studie odvádět pomocí kanalizačního řadu, který vznikne napojením na stávající čerpací stanici ležící na jižním okraji řešeného území.

Odpadní vody ze stavebních pozemků č.13 – č.16 a č.18 – č.20 navrhuje územní studie odvádět pomocí nového kanalizačního řadu napojeného na stávající čerpací stanici na západním okraji řešeného území. Tato trasa je v územním plánu vedena jako veřejně prospěšná stavba K2.

Vzhledem k velikosti řešeného území je v ojedinělých případech možná dočasná individuální likvidace odpadních vod. Po následném dobudování technické infrastruktury budou stavební pozemky napojeny na centrální likvidaci odpadních vod.

d.3.3 Zásobování plynem

Územní studie navrhuje zásobování nově navržených stavebních pozemků STL plynem jako zdroje pro vytápění, ohřev teplé užitkové vody a vaření v Předoníně.

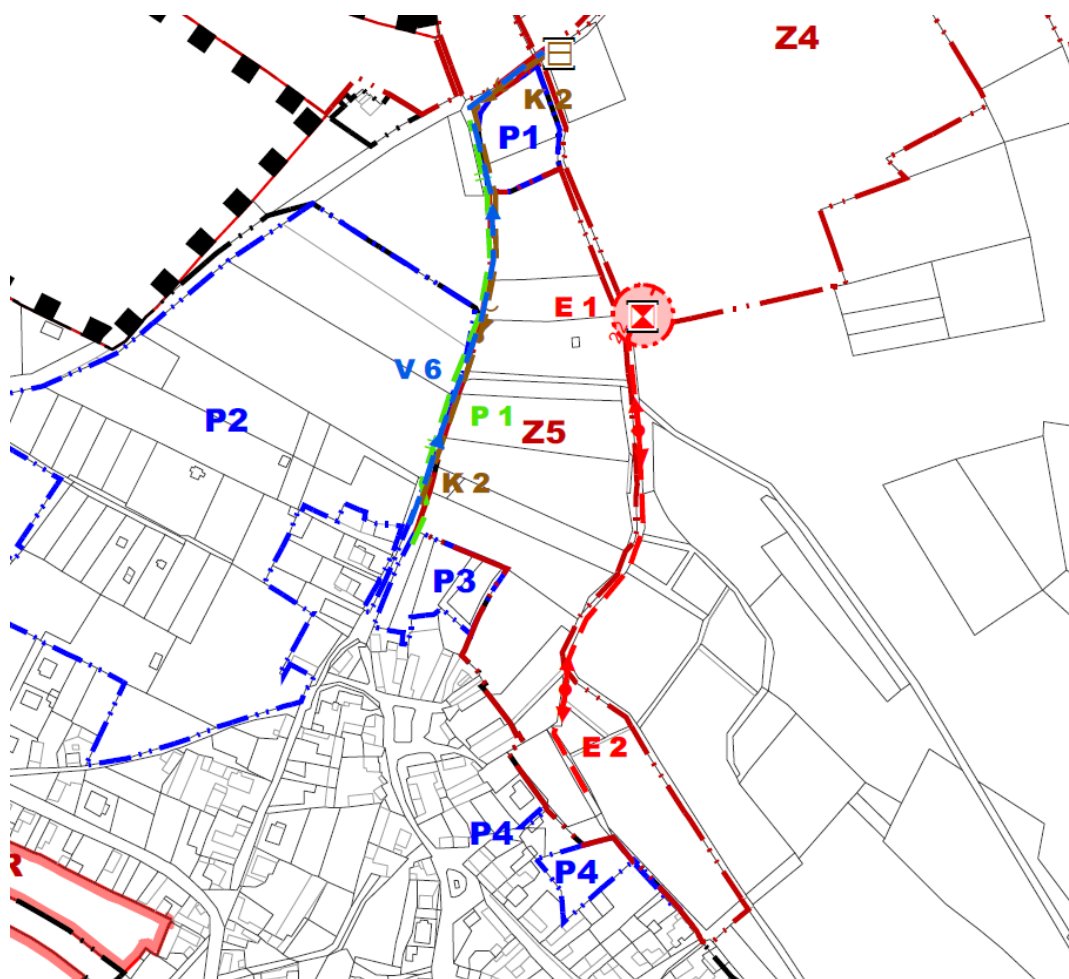
Všechny návrhové řady jsou vedeny v trase stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (kanalizace, vodovod a elektrické vedení NN). S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras STL plynovodu odchýlit.

Stavební pozemky č.1, č.2, č.4 a č.6 - č.12 navrhuje územní studie zásobovat z nového plynovodního řadu, který vznikne prodloužením stávajícího řadu vedoucího po jižním okraji řešeného území.

Stavební pozemky č.13 – č.16 a č.18 – č.20 navrhuje územní studie zásobovat z nového plynovodního řadu napojeného na stávající řad vedoucí po západním okraji řešeného území. Tato trasa je v územním plánu vedena jako veřejně prospěšná stavba P1.

d.3.4 Zásobování elektrickou energií

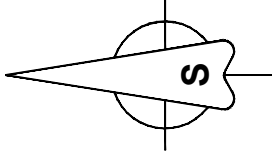
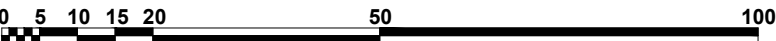
Zásobování řešeného území elektrickou energií je navrženo ze stávající trafostanice umístěné v jižní části řešeného území, případně z nové trafostanice navržené územním plánem, která leží mimo řešené území (ve výkresu VPS označena jako E1). Pro potřeby napojení této nové trafostanice je územní studií respektována navržená trasa kabelového vedení VN 22kV (ve výkresu VPS označena jako E2) od stávající trafostanice v jižní části řešeného území.



obr.2. – výřez z výkresu veřejně prospěšných staveb (ÚP Bechlín)

OBEC BECHLÍN
ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH
P3, P4 a Z5

M 1:1000



LEGENDA:

stav návrh



Hranice obce



Hranice řešeného území



Hranice stavebních pozemků



Číslo stavebního pozemku / výměra



Stavební pozemky rodinných domů



Zastavěné pozemky rodinných domů a zahrad



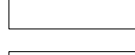
Veřejné prostranství - komunikace



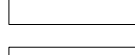
Veřejné prostranství - zeleň



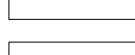
Plocha technické infrastruktury



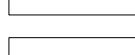
Vzdálenost 50m od okraje lesa



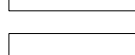
Vzdálenost 30m od okraje lesa



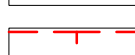
Stavební čára



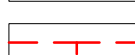
Vodovodní řád



Plynovodní řád



Kanalizační řád



Venkovní vedení elektrické energie VN 22kV



Kabelové vedení elektrické energie VN 22kV



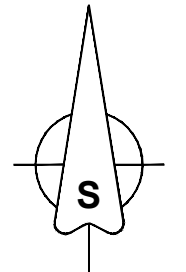
Trafostanice

PROJEKTANT:		ING. PETR LAUBE	
		28. ŘÍJNA 909, 277 11 NERATOVICE	
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:		ING. PETR LAUBE	
POŘIZOVATEL:		MĚSTSKÝ ÚŘAD ROUDNICE NAD LABEM, ODBOR ROZVOJE A MAJETKU MĚSTA, ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	
NÁZEV AKCE:		ETAPA:	
ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH P3, P4 a Z5		DATUM: 10/2012	
		MĚŘÍTKO: 1 : 1 000	
		FORMÁT: 8xA4	
NÁZEV VÝKRESU:		ČÍSLO VÝKRESU:	ČÍSLO PARÉ:
NÁVRH ŘEŠENÍ		1	
ČÁST DOKUMENTACE:			

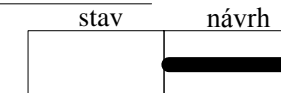
OBEC BECHLÍN

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH P3, P4 a Z5

M 1 : 5 000



LEGENDA:



Hranice řešeného území

PŘEDONÍN

PROJEKTANT:	ING. PETR LAUBE 28. ŘÍJNA 909, 277 11 NERATOVICE		
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	ING. PETR LAUBE		
POŘIZOVATEL:	MĚSTSKÝ ÚŘAD ROUDNICE NAD LABEM, ODBOR ROZVOJE A MAJETKU MĚSTA, ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ		
NÁZEV AKCE:	ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH P3, P4 a Z5	ETAPA:	
		DATUM:	10/2012
		MĚŘÍTKO:	1 : 5 000
		FORMÁT:	A3
NÁZEV VÝKRESU:	ŠIRŠÍ VZTAHY NA PODKLADU ÚP BECHLÍN	ČÍSLO VÝKRESU:	2
ČÁST DOKUMENTACE:		ČÍSLO PARÉ:	