

OBEC BECHLÍN

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH Z21 a P21



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

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

červen 2012

Název dokumentace: Územní studie ploch Z21 a P21
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 Z21 a P21 navržené v ÚP Bechlín. Řešené území se nachází na severním okraji obce Bechlín a týká se pozemků p.č. 869/9, 869/8, 869/7, 869/6, 155/7 a 155/1.

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

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je v rozsahu plochy Z21 tvořeno pozemky zemědělského půdního fondu. Od stávající silnice III/24622, procházející severovýchodně od řešeného území, je oddělena terénním zlomem, po kterém vede i stávající přístup k řešenému území.

Severní část řešeného území, které je v územním plánu označeno jako území přestavby P21, je tvořeno zastavěným územím s doprovodnými stavbami náležící funkčně ke stávající obytné zástavbě. Po jihozápadním okraji plochy vede stávající úvozová cesta.

Celé řešené území se nachází ve svahu skloněném směrem ke stávající silnici.

Do severozápadního okraje řešeného území zasahuje ochranné pásmo vysokého napětí VN 22kV.

Celé řešené území leží v ochranném pásmu Národní kulturní památky Říp. Jedná se o území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Před zahájením jakýchkoli zemních zásahů je nutno v předstihu zajistit záchranný archeologický výzkum se všemi náležitostmi podle § 21 – 24 zákona č. 20/1987 Sb. Konkrétní realizace stavebních činností v předstihu konzultovat s Archeologickým ústavem AV ČR v.v.i., nebo s organizacemi oprávněnými k provádění archeologických výzkumů.

c. Podmínky využití území stanovené ÚP Bechlín

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Bechlín. Obě řešené plochy jsou zařazeny do „ploch bydlení v rodinných domech“, středem řešeného území vede „plocha veřejného prostranství“. Pro tyto dvě využití území 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 s max. počtem 3 bj

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

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 2 NP

- zastavitelnost pozemků 30%, min. velikost pozemků 900 m²

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

d) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

d. Návrh využití území

d.1 Návrh urbanistického řešení

Urbanistická koncepce návrhu vnitřního uspořádání řešeného území se odvíjí zejména od jeho členění na plochy s rozdílným způsobem využití území. Územní studie navrhuje celkem 4 nové stavební pozemky (č.1, 3, 4 a 5). Pozemek č.2, na jižním okraji řešeného území, navrhuje územní studie ponechat v zastavěném území jako součást areálu stávajícího obytného objektu.

Pro stavební pozemek č.1 je navržena stavební čára ve vzdálenosti 10m od hranice veřejného prostranství z důvodu zajištění odstupu od stávající silnice III/24622 a respektování jejího ochranného pásma. Stavební čára u této části řešeného území je navržena ve směru, který respektuje uspořádání stávající zástavby, na kterou navazuje. Dalším důvodem je i respektování klidové části stávajících pozemků rodinných domů.

Pro stavební pozemky č.3, 4 a 5 je navrženo uspořádání zástavby kolmo na navržené veřejné prostranství procházející středem řešeného území. Pro tyto pozemky je navržena stavební čára ve vzdálenosti 6m od hranice veřejného prostranství. Tímto řešením dojde k uzavření urbanistického půdorysu v této části obce.

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 a citované v bodě c.

d.2 Návrh dopravního řešení

Návrh dopravního řešení vychází z návrhu veřejného prostranství procházejícího řešeným územím. S ohledem na charakter předmětné lokality navrhuje studie řešení uličního prostoru jako obytné zóny formou místní komunikace funkční podskupiny D1. Vlastní uspořádání uličního profilu není územní studií řešeno a bude součástí projektové dokumentace pro územní a stavební řízení.

Dopravní napojení řešeného území je navrženo prodloužením místní komunikace, vedoucí ke stávající zástavbě, na východním okraji řešeného území. V souladu s územním plánem je dále ponechána možnost dopravního napojení na silnici III/24622 v trase navrženého veřejného prostranství.

Územní studie nestanovuje přesné polohy vjezdů k jednotlivým stavebním pozemkům.

Likvidace dešťových vod z místní komunikace je navržena vsakem na plochách zeleně v rámci vymezeného veřejného prostranství. Pouze v případě nevyhovujících hydrogeologických poměrů, zjištěných na základě zasakovací zkoušky, je možné odvádět dešťové vody pomocí dešťové kanalizace.

d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

d.3.1 Zásobování vodou

Územní studie navrhuje zásobování 4 pozemků rodinných domů z veřejného vodovodního systému v Bechlíně.

K východnímu okraji řešeného území vede stávající vodovodní řad, na který bude napojena řešená lokalita. Prodloužení tohoto řadu bude vedeno v trase veřejného prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (plynovod, kanalizace a elektrické vedení NN).

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Územní studie řeší odvedení odpadních vod ze 4 pozemků rodinných domů do stávajícího kanalizačního systému území obce Bechlín.

S ohledem na sklonové poměry řešeného území, bude likvidace odpadních vod řešena gravitační kanalizací, která se napojí na stávající kanalizační řad vedoucí k východnímu okraji řešené území. Prodloužení tohoto řadu bude vedeno v trase veřejného prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (plynovod, vodovod a elektrické vedení NN).

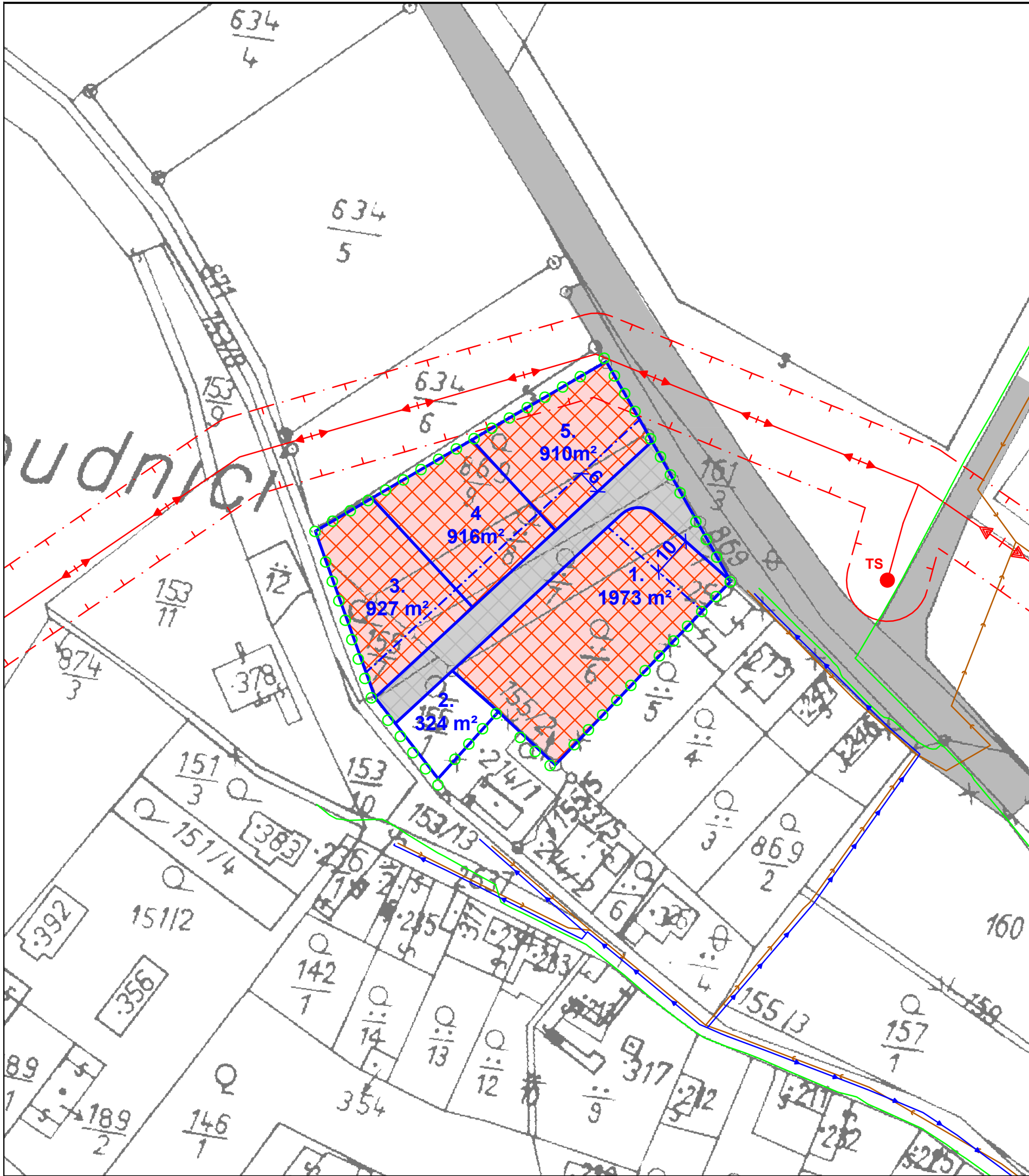
d.3.3 Zásobování plynem

Územní studie řeší zásobování 4 pozemků rodinných domů STL plynovodem jako zdroje pro vytápění, ohřev teplé užitkové vody a vaření v Bechlíně.

Územní studie navrhuje prodloužení stávajícího plynovodního řadu v trase navrženého veřejného prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (vodovod, kanalizace a elektrické vedení NN).

d.3.4 Zásobování elektrickou energií

Zásobování řešeného území elektrickou energií je navrženo z trafostanice umístěné za silnicí II/24622 pomocí podzemního kabelového vedení NN v trase navrženého veřejného prostranství.



OBEC BECHLÍN

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH Z21 a P21

M 1 :1000



LEGENDA:

stav	návrh	
		Hranice řešeného území
		Hranice stavebních pozemků
		Číslo stavebního pozemku / výměra
		Stavební pozemky rodinných domů
		Veřejné prostranství
		Stavební čára
		Vodovodní řad
		Plynovodní řad
		Kanalizační řad
		Venkovní vedené 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:		ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH Z21 A P21	
		ETAPA:	
		DATUM: 6/2012	
		MĚŘÍTKO: 1 : 1 000	
		FORMÁT: A3	
NÁZEV VÝKRESU:		NÁVRH ŘEŠENÍ	
ČÁST DOKUMENTACE:		ČÍSLO VÝKRESU: 1	
		ČÍSLO PARÉ:	

M 1 : 5 000

stav

stav

návrh

Hranice řešeného území

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 Z21 A P21		ETAPA:	
		DATUM: 6/2012	
		MĚŘÍTKO: 1 : 5 000	
		FORMÁT: A3	
NÁZEV VÝKRESU: ŠIRŠÍ VZTAHY NA PODKLADU ÚP BECHLÍN		ČÍSLO VÝKRESU: 2	ČÍSLO PARÉ:
ČÁST DOKUMENTACE:			