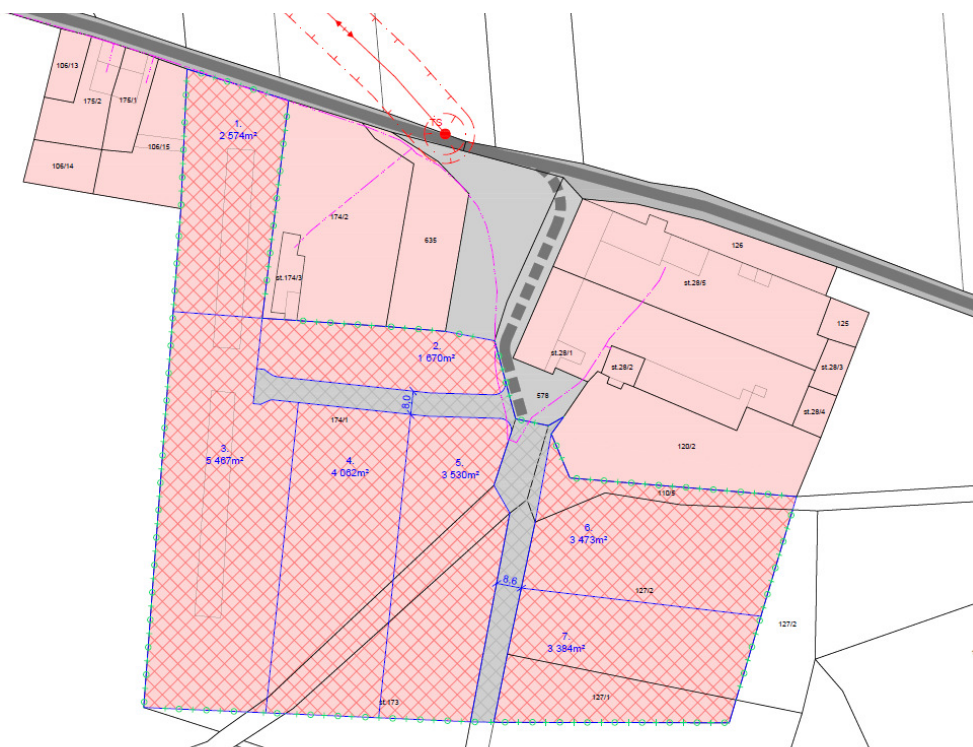


OBEC DOBŘÍŇ

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH Z3 a P3



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 ploch Z3 a P3**

Objednatel: **Obec Dobříň**
K přívozu 55
413 01 Roudnice nad Labem

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 územní studie:

I. Textová část

II. Grafická část

- | | |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Funkční využití ploch na podkladu územního plánu | 1 : 1 000 |
| 2. Návrh urbanistického řešení | 1 : 1 000 |
| 3. Návrh řešení na podkladu leteckého snímku a katastrální mapy | 1 : 1 000 |

Příloha č.1 – Dopravní posouzení stávající místní komunikace a obratiště

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití ploch Z3 a P3 navržené v ÚP Dobříň. Řešené území se nachází v místní části Kalešov.

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

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno areálem bývalých zemědělských objektů, včetně souvisejících pozemků (plocha P3) a dále pozemky zemědělského půdního fondu – sady (plocha Z3) viz obr.1. V severní části řešené území doplňuje stávající obytné objekty a areál statku.



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

Řešené území je dopravně dostupné ze stávající místní komunikace, která ústí na silnici III/24094 (mimo řešené území - přes k.ú. Roudnice nad Labem). Část přístupové komunikace je v severní části řešeného území vedena po pozemku ve vlastnictví fyzické osoby (část pozemku st.174/1), kde ústí v prostor sloužící k otáčení vozidel před č.p. 113 (úsek komunikace vymezen přibližně prostorem od stávající trafostanice jihovýchodním směrem až k prostoru před č.p.13).

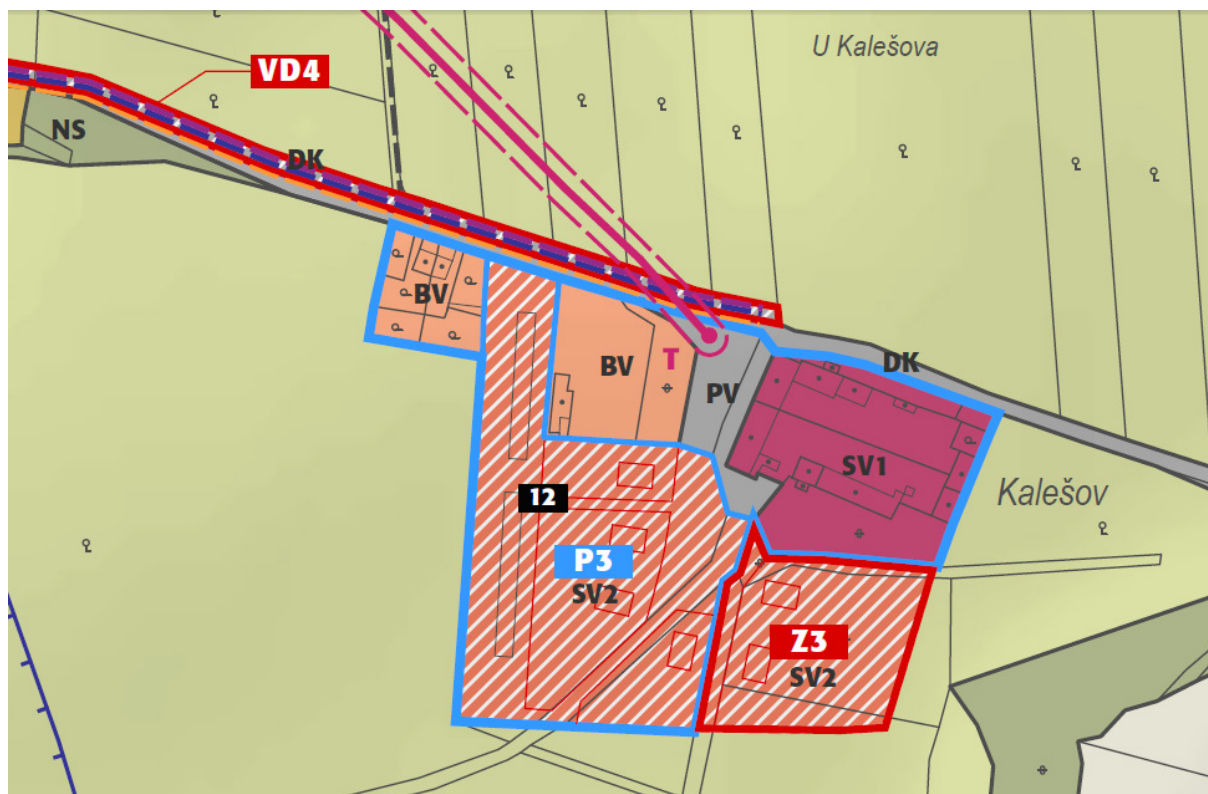
Území má pravidelný sklon a svažuje se východním směrem.

Na rozhraní ploch P3 a Z3 do řešeného území zasahuje telekomunikační kabel. Severně od plochy P3 se nachází stávající trafostanice.

c. Podmínky využití území stanovené ÚP Dobříň

Z hlediska urbanistické koncepce řešeného území se na základě územního plánu předpokládá návrh 4 - 6 stavebních pozemků na ploše P3 a návrh 2 - 4 stavebních pozemků na ploše Z3 s minimální velikostí stavební parcely 800m², s výškou maximálně 2 nadzemní podlaží a maximální zastavěnou plochou 250 m².

Pro řešení území platí podmínky stanovené platným ÚP Dobříň. Řešené plochy jsou zařazeny mezi zastavitelné plochy - plochy smíšené obytné venkovské (SV2) - viz obr.2.



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu

Pro toto využití území stanovil územní plán následující podmínky:

Plochy smíšené obytné - venkovské (SV2)

Plochy smíšené obytné – venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby.

Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

Rozdělení plochy dle určení využití:

Hlavní využití	pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Přípustné využití	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití	do ploch smíšených obytných – venkovských lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> - svým provozováním a technickým zázemím nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,

- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

Nepřípustné využití

vše ostatní

Prostorové uspořádání

nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.

d. Návrh využití území

d.1 Návrh urbanistického řešení

Urbanistická koncepce řešeného území navazuje na charakteru zástavby v místní části Kalešov. Návrh zohledňuje základní dopravní kostru řešeného území, která je tvořena místní komunikací, která vede po severním okraji řešeného území.

Územní studie navrhuje plošné dělení ploch Z3 a P3 na stavební pozemky rodinných domů a veřejná prostranství – komunikace.

V ploše Z3 byly navrženy celkem dva nové stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů ve velikostech 3 348m² a 3 473m². Po západním okraji plochy (na rozhraní s plochou P3) je navrženo veřejné prostranství – komunikace o min šíři 8m, které zpřístupní nově navržené stavební pozemky. Plocha veřejného prostranství – komunikace je vedena v trase stávající účelové komunikace a zajistí jak průchodnost řešeného území do volné krajiny jižním směrem, tak i dopravní obsluhu nově navržených ploch.

V ploše P3 bylo navrženo 5 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů ve velikostech od cca 1 600m² do 5 500m². Středem plochy je veden návrh veřejného prostranství – komunikace o min šíři 8m, které je ukončeno obratištěm. Toto veřejné prostranství, jehož součástí bude místní komunikace zpřístupní nově navržené stavební pozemky č.3 – č.5. Plocha veřejného prostranství – komunikace je vedena v trase stávajícího příjezdu k zemědělskému objektu ležícím na jihozápadním okraji plochy P3.

Přehled jednotlivých stavebních pozemků uvádí následující tabulka:

číslo pozemku	využití	rozloha [m ²]	omezení	Číslo plochy v územním plánu
1	stavební pozemek pro výstavbu RD	2 574		P3
2	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 670	Sdělovací kabel	P3
3	stavební pozemek pro výstavbu RD	5 467		P3
4	stavební pozemek pro výstavbu RD	4 062		P3
5	stavební pozemek pro výstavbu RD	3 530	Sdělovací kabel	P3
6	stavební pozemek pro výstavbu RD	3 473		Z3
7	stavební pozemek pro výstavbu RD	3 384		Z3

Pozn: Územní studie je zpracována na podkladu aktuální rastrové 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 značnou rozlehlost jednotlivých stavebních pozemků není územní studií stanovena stavební čára. Nové stavební objekty je nutné umisťovat s ohledem na stávající zástavbu a v souladu s platnými předpisy (zejména §20 vyhlášky 501/2006Sb. v platném znění).

V rámci stavebního pozemku č.1 je nutné zajistit prostor umožňující odstavení vozidel mimo prostor stávající místní komunikace.

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 v místní části Kalešov. Po severním okraji plochy P3 prochází stávající místní komunikace, která je v územním plánu navržena k rozšíření. Ta se podél stávající trafostanice stáčí jižním směrem k ploše Z3, kde je ukončena prostorem, který bude využit jako obratiště. Místní komunikace zajišťuje přístup ke stávajícím zahrádkám, několika nemovitostem a statku na západním okraji Kalešova. Stávající komunikaci lze považovat za kapacitní pro výstavbu jednoho rodinného domu. V případě další výstavby v Kalešově je nutné stávající komunikaci rozšířit, případně realizovat jiné vhodné opatření (např. výhybny v odpovídajících vzdálenostech). Pro posouzení kapacity stávající komunikace a obratiště byl zpracován odborný posudek, který je přílohou této studie.

Vzhledem k tomu, že část komunikace zpřístupňující stávající statek je vedena po soukromém pozemku st. 174/1, navrhuje územní studie realizaci části nové místní obslužné komunikace, pro kterou bude využit pozemek ve vlastnictví pozemkového fondu s tím, že část křižovatky mírně zasáhne do pozemku st. 174/1. Šířka a poloměr této komunikace musí být realizovány v parametrech umožňující průjezd vozidel IZS, vozidel zajišťující svoz odpadu a nákladních vozidel s vlekm (tato vozidla jsou využívána vlastníky stávajícího statku ležícího ve východní části Kalešova).

Územní studie navrhuje nová veřejné prostranství, v rámci kterých budou vybudovány nové místní komunikace. Nově navržená veřejná prostranství jsou vymezena v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. V min. šíř 8m.

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků č.3 – č.5 (plocha P3) je navrženo veřejné prostranství v šíři 8m, ukončené obratištěm pro osobní automobily.

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků č. 6 a 7 (plocha Z3) je navrženo veřejné prostranství v šíři cca 8,6m, probíhající v trase stávající účelové komunikace.

Pro zpřístupnění stavebního pozemku č.1 bude využita stávající místní komunikace vedoucí po jeho severním okraji.

S ohledem na podmínky stanovené územním plánem jsou navrženy šíře veřejných prostranství - komunikace tak, aby v nich bylo možné realizovat místní komunikace skupiny C.

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 plán navrhuje zásobování řešeného území prostřednictvím navrženého vodovodního řadu (viz obr.2). Vzhledem k tomu, že vodovod není do místní části Kalešov zaveden, a s ohledem na předpokládaný rozsah výstavby (v nejbližší době 1 RD), lze pro zásobování vodou využít lokální zdroj (studnu). V případě realizace vodovodního řadu, v souladu s územním plánem, budou nově navržené pozemky přepojeny na vodovodní řad.

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Územní plán navrhuje likvidaci odpadních vod v řešeném území prostřednictvím navrženého kanalizačního řadu (viz obr.2). Vzhledem k tomu, že kanalizační řad není v místní části Kalešov vybudován, a s ohledem na předpokládaný rozsah výstavby (v nejbližší době 1 RD), lze pro likvidaci odpadních vod využít individuální řešení (např. domovní ČOV). V případě realizace kanalizačního řadu, v souladu s územním plánem, budou nově navržené pozemky přepojeny na tento řad.

d.3.3 Zásobování plynem

Územní plán navrhuje zásobování řešeného území prostřednictvím navrženého plynovodního řadu (viz obr.2). V případě realizace plynovodního řadu, v souladu s územním plánem, lze tento řad využít pro zásobování nově navržených stavebních pozemků k jejich zásobování plynem.

d.3.4 Zásobování elektrickou energií

Zásobování nových stavebních pozemku je navrženo ze stávající trafostanice umístěné v severní části řešeného území.

Příloha č.1 – Dopravní posouzení stávající místní komunikace a obratiště

Projekce dopravní Filip s.r.o.
Čechova 1005
413 01 Roudnice nad Labem

Posouzení dopravní situace - Kalešov

vyřizuje / tel.
Ing. Josef Filip, 732 165 711
Josef.filip@pdprojekce.cz

naše značka:

datum:
27. 1. 2014

Na základě Vašeho zadání a místního šetření v lokalitě jsme provedli posouzení stávající účelové komunikace v lokalitě Kalešov. Jde o komunikaci, která připojuje několik nemovitostí a stávající statek. Komunikace má šířku 2,6 – 3,3m (měřeno ve 4 lokalitách). Vyhýbání vozidel je možné ve vjezdech k nemovitostem. Předpokládaná současná i budoucí intenzita provozu je max. cca. 10 voz./ špičkovou hodinu. Posouzení proběhlo i na koncový úsek této komunikace, který byl zaměřen a byl posouzen průjezd vozidly pro svoz odpadu a hasiče. Toto posouzení proběhlo užitím vozidel HZS (svoz odpadu). Závěrem je, že stávající plocha plně vyhovuje otáčení tohoto typu vozidel.

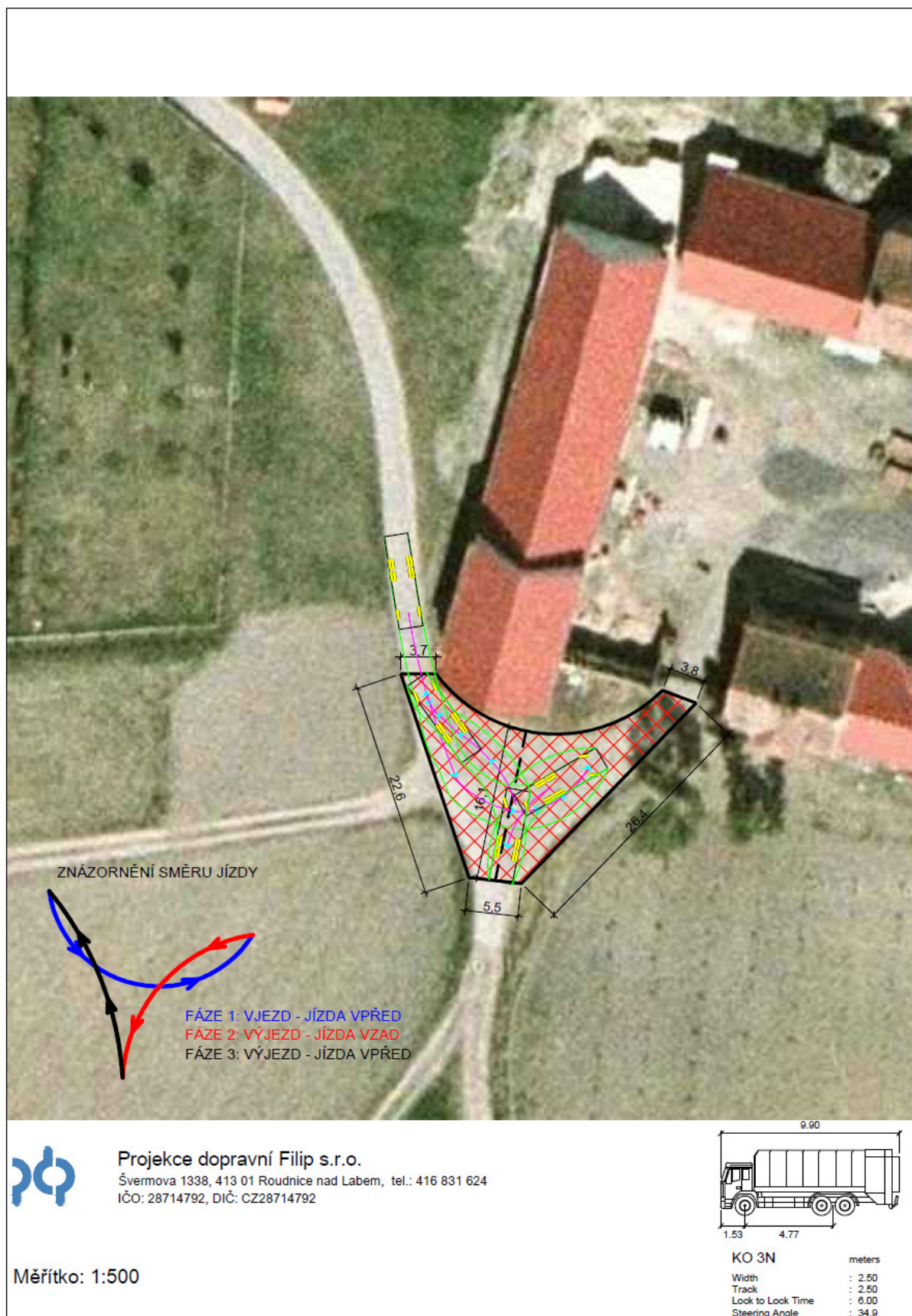
Ing. Josef Filip, Ph.D.

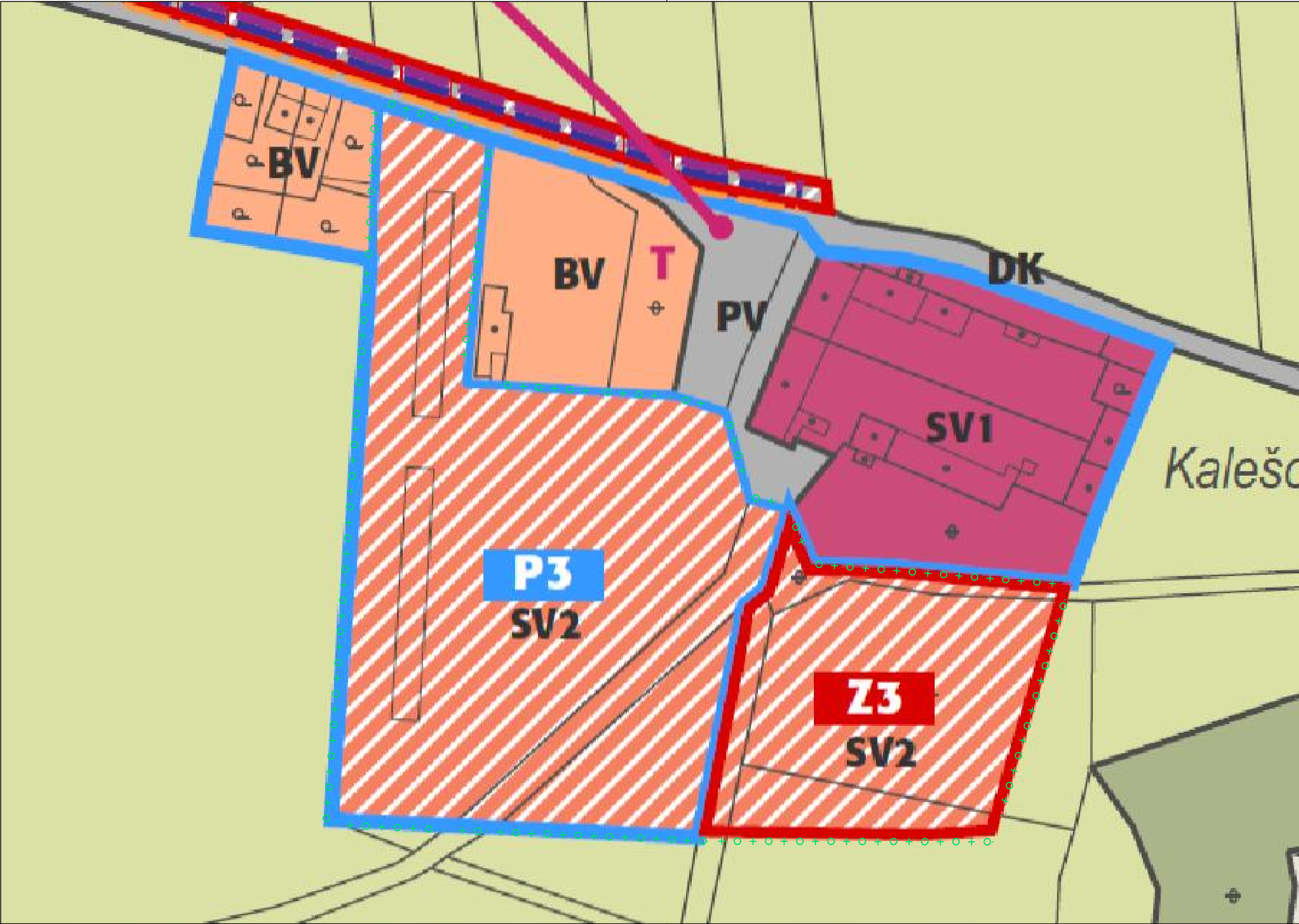
Podklady:

- Místní šetření
- Fyzické zaměření lokality – použito kolečko a pásma
- ČSN 736110
- SW obalové křivky



Projekce dopravní Filip s.r.o., Na Rybníčku 753, 413 01 Roudnice nad Labem, tel.: +420 416 831 624, mob.: +420 602 860 236
www.pdprojekce.cz, josef.filip@pdprojekce.cz, IČO: 287 14 792, DIČ: CZ28714792





stav	návrh	
		Hranice řešeného území
		SV1 - Plochy smíšené obytné - historické jádro venkovských sídel
		SV2 - Plochy smíšené obytné - venkovské
		BV - Plochy bydlení - rodinné domy venkovské
		DK - Plochy dopravní infrastruktury - místní přístupové komunikace
		PV - Plochy veřejných 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

Objednatel:
Obec Dobříň
K přívozu 55
413 01 Roudnice nad Labem

Název akce:

Územní studie
ploch Z3 a P3



Formát:

3 x A4

Datum:

9 / 2014

Měřítko:

1 : 1 000

Etapa:

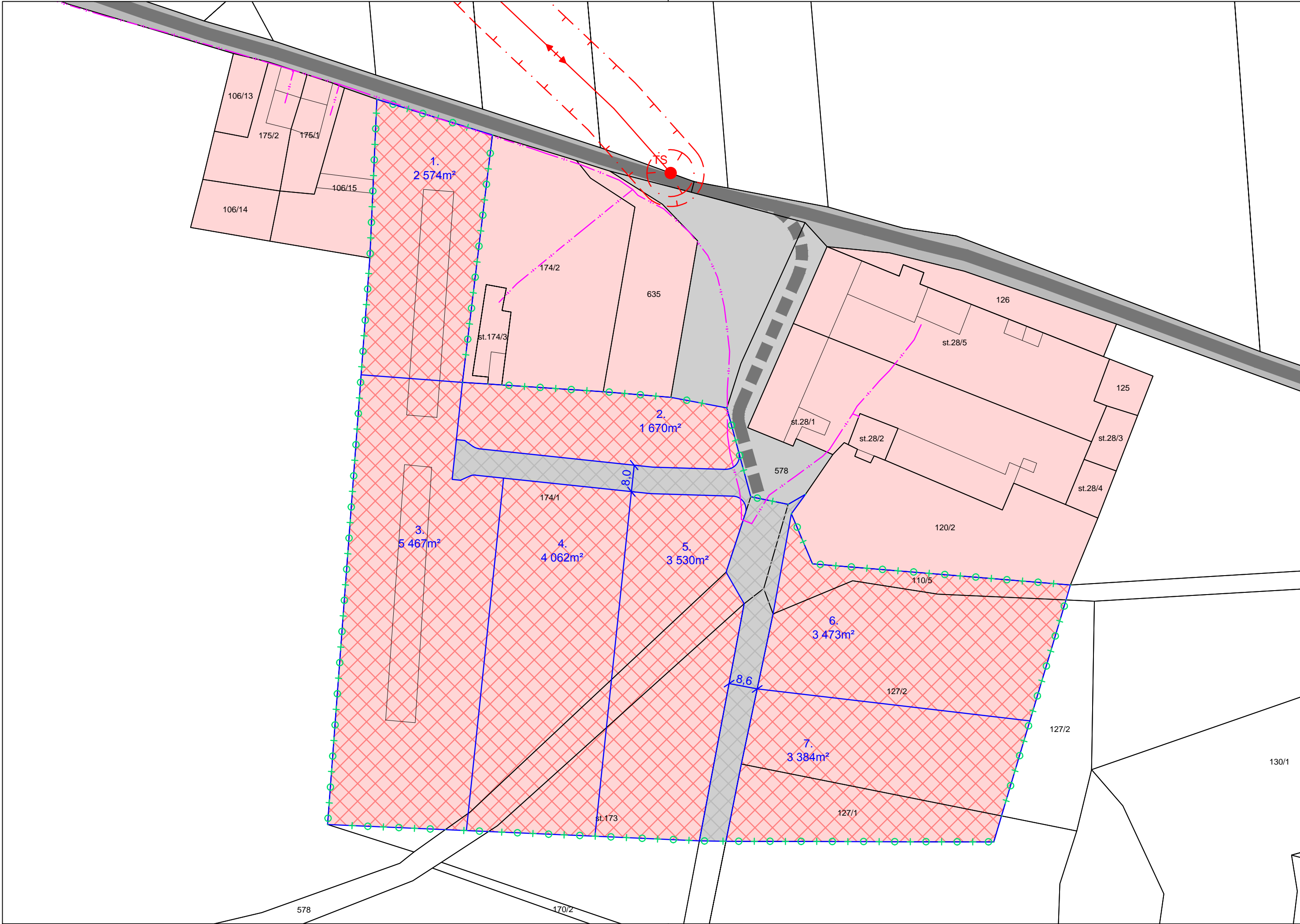
Číslo paré:

Název výkresu:

Funkční využití ploch na podkladu územního plánu

Číslo výkresu:

1



stav	návrh	
		Hranice řešeného území
		Hranice stavebních pozemků
		Číslo stavebního pozemku / výměra
		Stavební pozemky rodinných domů
		Veřejné prostranství - komunikace
		Plocha dopravní infrastruktury - místní přístupová komunikace
		Stavební čára
		Místní komunikace
		Telekomunikační kabel
		Venkovní 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
Ing. Lucie Laubová

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

Objednatel:
Obec Dobříň
K přívozu 55
413 01 Roudnice nad Labem

Název akce:

Územní studie
ploch Z3 a P3



Formát:

3 x A4

Datum:

9 / 2014

Měřítko:

1 : 1 000

Etapu:

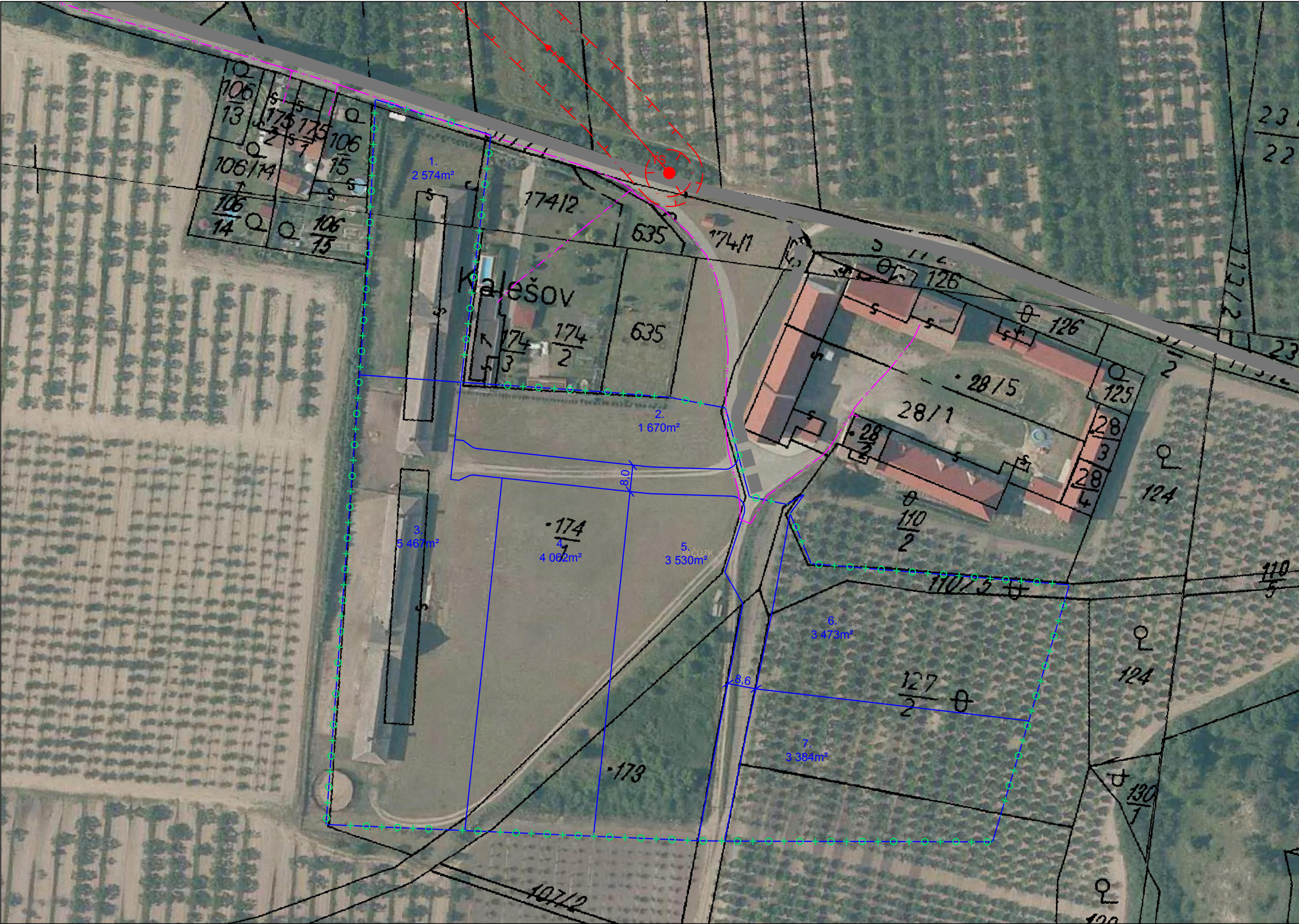
Číslo paré:

Název výkresu:

Návrh urbanistického řešení

Číslo výkresu:

2



stav	návrh	
		Hranice řešeného území
		Hranice stavebních pozemků
		Číslo stavebního pozemku / výměra
		Stavební čára
		Místní komunikace
		Telekomunikační kabel
		Venkovní 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
Ing. Lucie Laubová

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

Objednatel:
Obec Dobříň
K přívozu 55
413 01 Roudnice nad Labem

Název akce:

Územní studie
ploch Z3 a P3



Formát:

3 x A4

Datum:

9 / 2014

Měřítko:

1 : 1 000

Číslo paré:

Etapa:

Název výkresu:

Návrh řešení na podkladu leteckého snímku a katastrální mapy

Číslo výkresu:

3