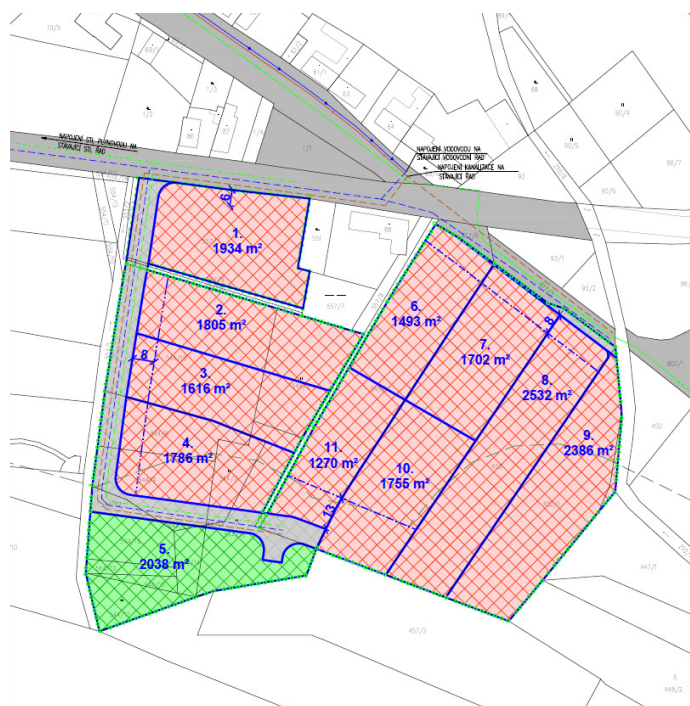


OBEC BECHLÍN

ÚZEMNÍ STUDE PLOCH P8, Z9 a Z12



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 P8, Z9 a Z12
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 P8, Z9 a Z12 navržené v ÚP Bechlín. Řešené území se nachází na jihovýchodním okraji sídla Předonín.

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

b. Současný stav řešeného území

Převážnou část řešeného území tvoří plocha P8, která je na jihu doplněna plochou Z9 a na východě plochou Z12. Plocha je tvořena pozemky zemědělského půdního fondu, které jsou využívány jako zahrádky a záhumenky. Do severní části řešeného území je vklíněn pozemek rodinného domu. (viz obr.1.).



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území a návrhem vnitřního členění

Řešené území je dopravně dostupné ze stávající silnice III/24049 a účelové komunikace, které prochází po jeho severním okraji. Do jižní a jihovýchodní části plochy zasahuje vzdálenost 50m od okraje lesa. Po východním okraji řešeného území prochází občasná vodoteč. Další dvě drobné vodoteče zasahují do centrální a severozápadní části řešeného území.

c. Podmínky využití území stanovené ÚP Bechlín

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Bechlín. Plochy P8, Z9 a Z12 jsou zařazeny mezi „plochy bydlení v rodinných domech“. Pro toto využití 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

d. Návrh využití území

d.1 Návrh urbanistického řešení

Urbanistická koncepce řešeného území vychází ze stávající struktury sídla v této části obce. Tento návrh je do značné míry ovlivněn možnostmi dopravního napojení celého řešeného území a dalšími limitujícími faktory, kterými jsou:

- silnice III/24049 (severní část řešeného území)
- vzdálenost 50m od okraje lesa (jižní a jihovýchodní část řešeného území)
- stávající vodoteče (západní část řešeného území)

Územní studie navrhuje plošné dělení řešeného území na nově navržené stavební pozemky rodinných domů, veřejná prostranství – zeleň a veřejná prostranství – komunikace.

V řešeném území je navrženo celkem 10 nových stavebních pozemků (č.1 - č.4 a č.6 - č.11) pro výstavbu rodinných domů ve velikostech od cca 1200 do cca 2500 m². Návrh dělení na stavební pozemky v maximální možné míře respektuje aktuální majetkové poměry v řešeném území se snahou o minimalizaci investic pro výstavbu nových místních komunikací. Územní studie dále navrhuje pozemek č.5, který je navržen jako veřejné prostranství - zeleň. Důvodem je jeho poloha ve vzdálenosti 50m od okraje lesa a je tedy nemožné ho využít pro bytovou výstavbu.

Do vzdálenosti 50m od okraje lesa, dále zasahují i části pozemků č.4, č.8, č.9, č.10 a č.11. 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.

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 staveních pozemků č.1, č.2, č.4, č.6 a č.11 a plochy veřejného prostranství - komunikace.

Přehled jednotlivých stavebních pozemků uvádí následující tabulka:

číslo pozemku	využití	rozloha [m ²]	omezení	stanovena stavební čára
1	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 934	silnice III/24049, vodoteč	ne
2	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 805	vodoteč	ano
3	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 616	vodoteč	ano
4	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 786	vodoteč	ano
5	veřejné prostranství - zeleň	2 038	vzdálenost 50m od okraje lesa, vodoteč	-
6	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 493	silnice III/24049, vodoteč	ano
7	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 702		ano
8	stavební pozemek pro výstavbu RD	2 532	vzdálenost 50m od okraje lesa	ano
9	stavební pozemek pro výstavbu RD	2 386	vzdálenost 50m od okraje lesa	ne
10	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 755	vzdálenost 50m od okraje lesa	ano
11	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 270	vzdálenost 50m od okraje lesa, vodoteč	ano

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.

Územní studie stanovuje stavební čáru u pozemků č. 2 - č.4, č.6 - č.8, č.10 a č.11.

U stavebního pozemku č.1 není stavební čára navržena s ohledem na jeho polohu v kontaktu se silnicí III/24049.

U stavebního pozemku č.9 není stavební čára stanovena, neboť do jeho větší části zasahuje vzdálenost 50m od hranice lesa. Tímto limitem je zmenšen prostor, ve kterém lze umístit stavbu domu. Využití zbývajících částí plochy pozemku je nutné dojednat v rámci územního a stavebního řízení s příslušným dotčeným orgánem (MÚ Roudnice nad Labem, odbor životního prostředí).

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 severním okraji řešeného území vede silnice III/24049. Územní studie navrhuje veřejná prostranství, v rámci kterých budou vybudovány místní komunikace. Nově navržená veřejná prostranství jsou navržena v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. v šíři 8m.

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků je navrženo veřejné prostranství vedoucí po západní okraji řešeného území, které je na jeho jižním konci ukončeno úvratovým obratištěm. Z místní komunikace, která bude jeho součástí je možné napojit stavební pozemky č.1 – č.4, č.10 a č.11 a pozemek veřejného prostranství - zeleň

č.5. Zbývajcí stavební pozemky č.6 - č.9 budou napojeny ze stávajícího veřejného prostranství vedoucího po jejich severním okraji. Vzhledem k jeho nedostatečným šířkovým poměrům, je navrženo jeho rozšíření v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. na 8m.

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 tři 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.4 a č.10 a č.11 navrhuje územní studie zásobovat z nového vodovodního řadu, který vznikne prodloužením stávajícího řadu vedoucího severně od řešeného území. Severní část návrhu trasy tohoto řadu vychází z územního plánu, kde je označen jako řad V4.

Stavební pozemky č.6 - č.9 navrhuje územní studie zásobovat z nového vodovodního řadu napojeného na stávající řad vedoucí severně od řešeného území.

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.4 a č.10 a č.11 navrhuje územní studie odvádět pomocí kanalizačního řadu, který vznikne napojením na stávající řad vedoucí severně od řešeného území. Severní část návrhu trasy tohoto řadu vychází z územního plánu, kde je označen jako řad K1.

Stavební pozemky č.6 - č.9 budou odkanalizovány nově navrženým řadem, který vznikne napojením na stávající řad vedoucí severně od řešeného území.

d.3.3 Zásobování plynem

Územní studie navrhuje zásobování nově navržených stavebních pozemků STL plynem ze stávajícího STL plynovodu v Předoníně. STL plyn bude pro stavební pozemky sloužit jako zdroj pro vytápění, pro ohřev teplé užitkové vody a vaření

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.

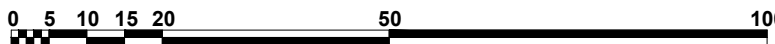
Stavební pozemky č.1 – č.4 a č.10 a č.11 navrhuje územní studie zásobovat z nového plynovodního řadu, který vznikne prodloužením stávajícího řadu vedoucího západně od řešeného území.

Stavební pozemky č.6 - č.9 budou zásobeny ze stávajícího řadu vedoucího v trase veřejného prostranství podél hranice těchto ploch.

d.3.4 Zásobování elektrickou energií

Zásobování řešeného území elektrickou energií je navrženo ze stávajících trafostanic.

M 1 :1000



stav	návrh
	1. 1973 m

Kanalizační řad

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 P8, Z9 a Z12		ETAPA:	
		DATUM: 10/2012	
		MĚŘÍTKO: 1 : 1 000	
		FORMÁT: A3	
NÁZEV VÝKRESU: NÁVRH ŘEŠENÍ		ČÍSLO VÝKRESU: 1	ČÍSLO PARÉ:
ČÁST DOKUMENTACE:			

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 P8, Z9 a Z12	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:		