

OBEC VĚDOMICE

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z6



Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování

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

Název dokumentace: **Územní studie plochy Z6**

Objednatel: **Šárka Francírková,**
Pomořanská 473/4, 181 00, Praha 8
zastoupená na základě plné moci:
Josefem Kujalem
Bořivojova 1774, 413 01 Roudnice nad Labem

Pořizovatel: **Městský úřad Roudnice nad Labem**
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. Návrh urbanistického řešení | 1 : 1 000 |
| 2. Návrh řešení na podkladu leteckého snímku a katastrální mapy | 1 : 1 000 |

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy Z6 navržené v Vědomice. Řešené území se nachází v centrální části obce, na rozhraní k.ú. Vědomice a k.ú. Kyškovice.

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

Cílem zpracované územní studie je ověření možnosti účelného prostorového využití a uspořádání řešeného území.

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda.. Jedná se o rovinatý pozemek, který navazuje ze severu a severozápadu na zastavěné území Vědomic. Dopravně je plocha přístupná ze stávajících účelových komunikací, které nevyhovují potřebě dopravního napojení stavebních pozemků rodinných domů a je třeba plochu zpřístupnit místní komunikací. Jihozápadní část plochy Z6 prochází venkovní vedení elektrického vedení VN 22kV, včetně ochranného pásma. V trase stávajících účelových komunikací vede po jižním a západním okraji plochy STL plynovodní řad. V řešeném území je vydané platné územní rozhodnutí o dělení pozemků.



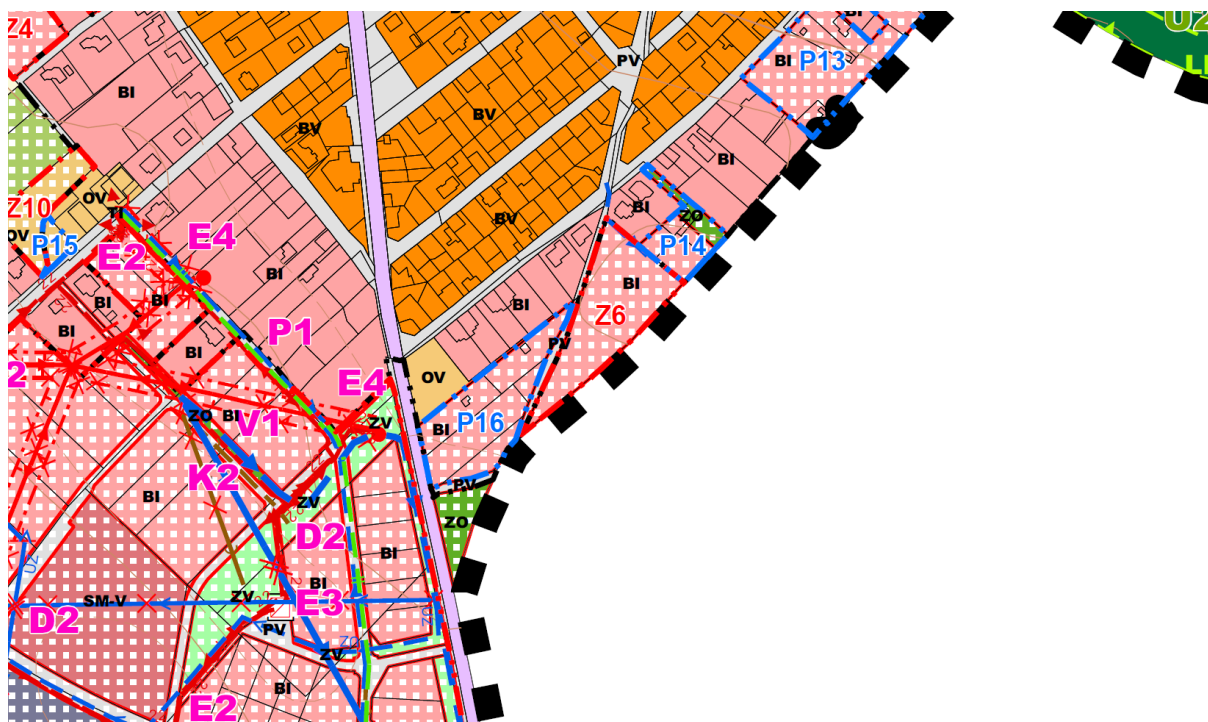
obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

c. Podmínky využití území stanovené ÚP Roudnice nad Labem

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Vědomice. Řešená plocha je zařazena mezi zastavitelné plochy - plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) - viz obr.2.

Z hlediska urbanistické koncepce řešeného území se na základě územního plánu předpokládá návrh 4 stavebních pozemků s min. velikostí stavební parcely 1000m².

Členění řešeného území na stavební pozemky, včetně oddělení plochy pro přístupovou místní komunikaci a obratiště bylo řešeno dokumentací pro územní rozhodnutí, které bylo vydáno před platností nového územního plánu Vědomice. Z tohoto důvodu je v návrhu řešení územní studie nutné respektovat platné územní rozhodnutí a není možné respektovat min. výměru stanovenou územním plánem (1000m²).



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu

Pro toto využití řešené plochy stanovil územní plán následující podmínky:

plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)

a) převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- bytové domy
- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
- penzionsy s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- zastavitelnost nových pozemků max. 30% do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby, min. velikost nových pozemků 1.000 m²
- v případě vydaného územního rozhodnutí na západní obchvat silnice II/240 je následné umístění budoucí obytné zástavby v plochách P4, P7 a Z4 podmíněno prokázáním vhodnosti lokality z hlediska hlukové problematiky s případným návrhem PHO k zajištění podlimitních hodnot hluku z provozu západního obchvatu II/240 vůči nejbližším chráněným venkovním prostorům budoucí obytné zástavby. Vůči stávající obytné zástavbě budou účinná PHO řešena v rámci návrhu západního obchvatu II/240.

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

d. Návrh využití území

d.1 Návrh urbanistického řešení

Urbanistická koncepce řešeného území navazuje na charakter okolní zástavby a stávající uspořádání stavebních pozemků.

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy Z6 na stavební pozemky rodinných domů, veřejné prostranství - komunikace a plochu bydlení v rodinných domech (pozemek č.7).

V ploše Z6 je navrženo 6 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, jejichž tvar a umístění je zakresleno v souladu s vydaným územním rozhodnutím na dělení pozemků.

V jižní části řešené plochy je navržen pozemek č.7. Tento pozemek má po provedeném dělení sousedních pozemků velikost, která není vhodná pro výstavbu samostatného rodinného domu. Možné využití pozemku je značně omezeno venkovním vedením elektrické energie a jeho ochranným pásmem. Územní studie proto ponechává možnost využít tento pozemek jako zahradu k sousednímu pozemku č.6 a sloučit ho tak v jeden stavební pozemek, případně ho využít jako pozemek k realizaci veřejného prostranství s převažujícím podílem zeleně. Tato variabilita je ponechána i z důvodu nemožnosti dohody s vlastníkem pozemku, neboť není známa adresa jeho trvalého pobytu.

Přehled jednotlivých pozemků uvádí následující tabulka:

číslo pozemku	využití	omezení
1	stavební pozemek pro výstavbu RD	-
2	stavební pozemek pro výstavbu RD	-
3	stavební pozemek pro výstavbu RD	-
4	stavební pozemek pro výstavbu RD	-
5	stavební pozemek pro výstavbu RD	Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie
6	stavební pozemek pro výstavbu RD	Venkovní vedení elektrického vedení 22kV, včetně ochranného pásma
7	Plocha bydlení v rodinných domech	Venkovní vedení elektrického vedení 22kV, včetně ochranného pásma

S ohledem na velikost a tvar stavebních pozemků není v územní studii stanovena stavební čára. Nové stavební objekty je nutné umisťovat s ohledem na stávající zástavbu a v souladu s platnými předpisy tak, aby nedošlo k znehodnocení sousedních pozemků a k narušení pohody bydlení mezi sousedícími stavebními pozemky.

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 plochy Z6 vychází z platného územního rozhodnutí na dělení pozemků v ploše Z6 a navazuje na stávající komunikační systém sídla.

Územní studie navrhuje nové veřejné prostranství - komunikace, v rámci kterého bude vybudována nová místní komunikace. Nově navržené veřejné prostranství je vymezeno v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. v min. šíři 8m.

Stavební pozemky rodinných domů č.1 - č.6 budou dopravně obslouženy nově navrženým pozemkem veřejného prostranství - komunikace, který vede v trase stávající účelové komunikace. Ta je navržena k rozšíření a úpravě tak, aby z ní bylo možné dopravně obsloužit nové stavební pozemky. Nová místní komunikace bude napojena na silnici II/240 a umožní i dopravní obsluhu sousedící plochy přestavby P16. Místní komunikace bude na severním okraji plochy Z6 ukončena úvratovým obrátištěm. Z tohoto obrátiště je navrženo po severním okraji plochy Z6 propojení se stávajícím

veřejným prostranstvím v navazujícím území. Tento prostor bude sloužit pro zajištění pěší průchodnosti řešeného území a dále pro uložení řadů technické infrastruktury.

Územní studie dále zachovává dopravní napojení z nové místní komunikace na stávající účelovou komunikaci vedoucí po rozhraní katastrálních území Vědomice a Kyškovice. Toto napojení je v grafické části studie zakresleno jako návrh veřejného prostranství - komunikace vedoucího po jižním okraji pozemků č.6 a č.7.

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

Návrh řešení technické infrastruktury plochy Z6 vychází z pracovní verze dokumentace pro územní rozhodnutí, která byla použita jako podklad.

d.3.1 Zásobování vodou

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z veřejného vodovodního systému ve Vědomicích.

Plocha Z6 bude zásobována vodou z nově navrženého řadu napojeného ze stávajícího řadu vedoucího v ulici Chovatelů. Nově navržený řad je veden 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.

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje odvádění odpadních vod z navržených stavebních pozemků do stávajícího kanalizačního systému sídla Vědomice. Stávající kanalizační řad vede severně od řešené plochy v ulici Chovatelů.

Nově navržený řad je veden 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 i provedení kanalizačních stok odchýlit.

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 ve Vědomicích.

Stávající STL plynovodní řad vede po západním a jižním okraji řešené plochy. Nově navržený STL plynovodní řad se napojí na stávající řad vedoucí po západním okraji plochy a povede v trase nově navrženého veřejného 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.

d.3.4 Zásobování elektrickou energií

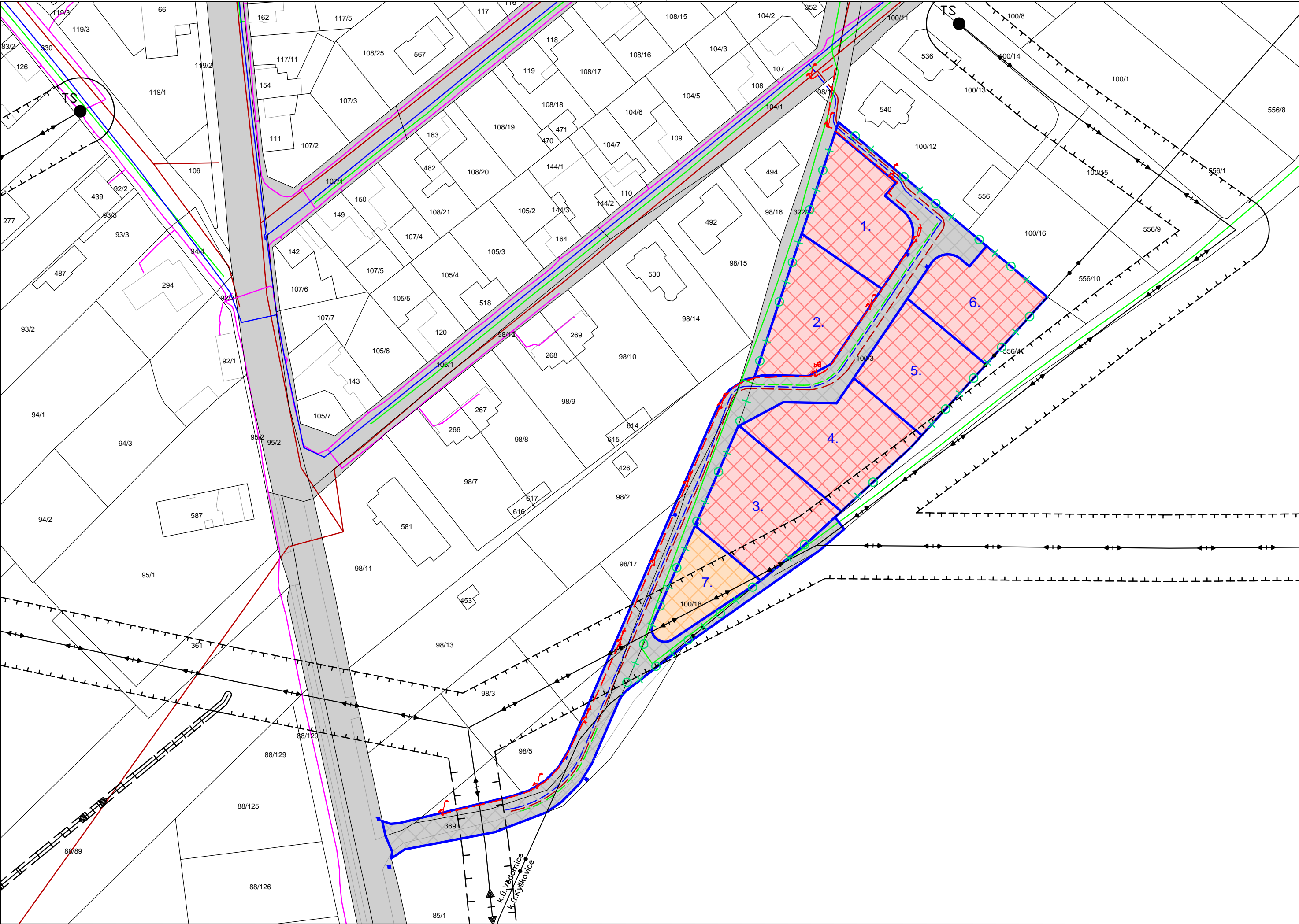
Parcely budou zasíťovány distribučním kabelovým vedením nízkého napětí napojením na stávající rozvody v obci. Investorem a zřizovatelem sítě bude podle zákona jejich provozovatel (ČEZ Distribuce a.s.).

V souběhu s ostatními sítěmi bude nutné zajistit i položení vedení pro veřejné osvětlení, pevnou telefonní síť a uzemňovací vedení.

d.3.5 Veřejné osvětlení a rozhlas

Územní studie navrhuje novou trasu kabelu veřejného osvětlení na hranici navrženého veřejného prostranství. Napojení na stávající systém v obci je provedeno ze stávajícího sloupu veřejného osvětlení v ulici Chovatelů. V rámci územní studie je navrženo celkem 12 sloupů veřejného osvětlení, která jsou rovnoměrně rozmístěné po celé trase veřejného prostranství od silnice II/240.

Přibližně uprostřed lokality (na jižním okraji pozemku č.2) je navrženo umístění reproduktoru veřejného rozhlasu.



stav	návrh	
		Hranice řešeného území
		Hranice stavebních pozemků
		Číslo stavebního pozemku
		Stavební pozemky rodinných domů
		Plocha bydlení v rodinných domech
		Veřejné prostranství - komunikace
		Vodovodní řad
		Kanalizační řad
		STL plynovod
		Telekomunikační kabel
		Kabelové vedení elektrické energie VN 22kV
		Trafostanice
		Stožár veřejného osvětlení
		Rozhlas
		Kabel veřejného osvětlení



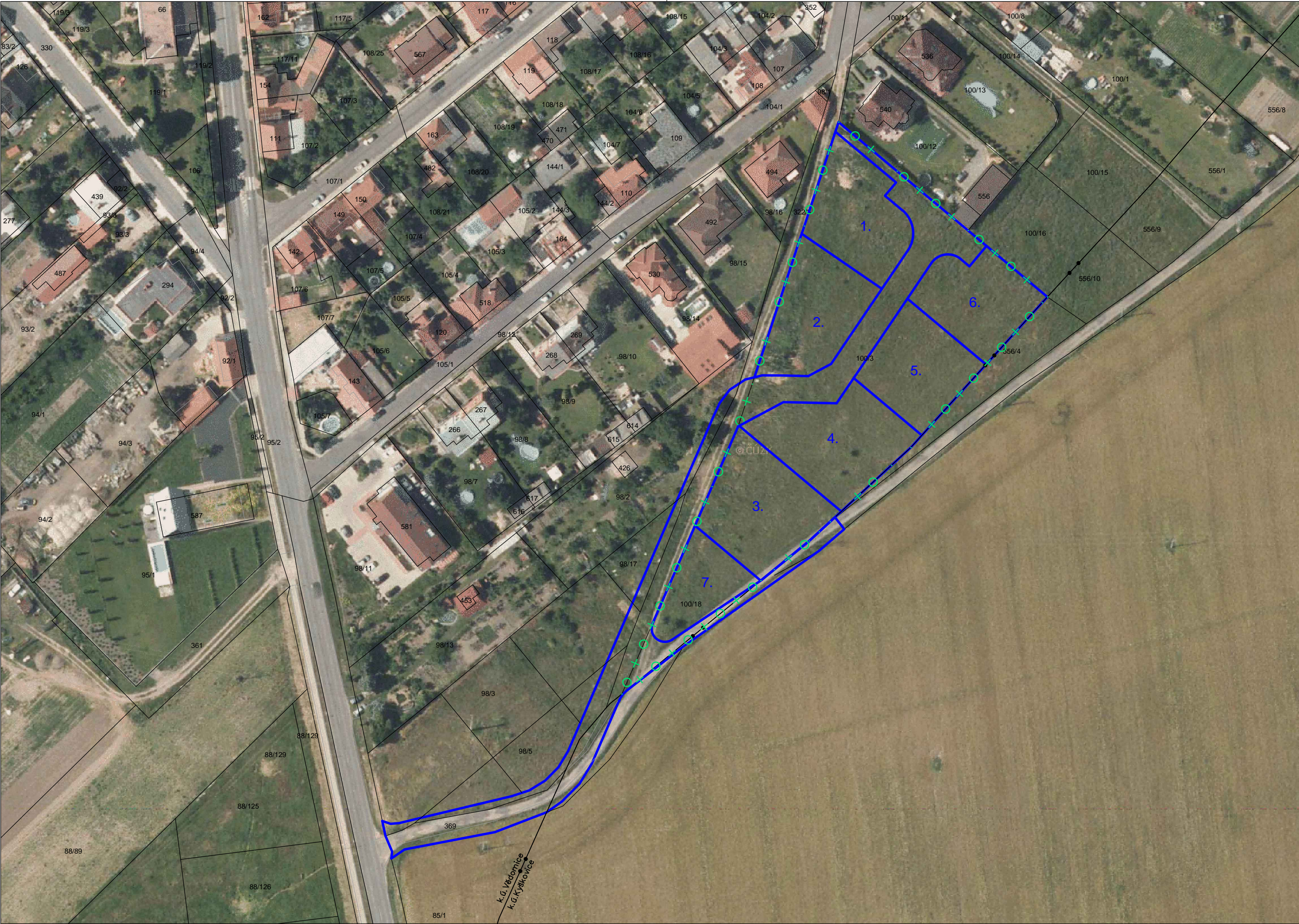
Odpovědný projektant:
Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 27711, Neratovice

Autorský kolektiv:
Ing. Petr Laube

Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem,
úřad územního plánování

Objednatel: Šárka Francírková, Pomořanská 473/4, 181 00, Praha 8
zastoupená na základě plné moci:
Josefem Kujalem, Bořivojova 1774, 413 01 Roudnice n/L

Název akce:	Formát:	3 x A4
Územní studie plochy Z6	Datum:	5 / 2015
	Měřítko:	1 : 1 000
	Číslo paré:	
Etapa:	Číslo výkresu:	1
Název výkresu: Návrh urbanistického řešení		



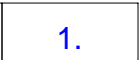
stav návrh



Hranice řešeného území



Hranice stavebních pozemků



Číslo stavebního pozemku



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,
úřad územního plánování

Objednatel:
Šárka Francírková, Pomořanská 473/4, 181 00, Praha 8
zastoupená na základě plné moci:
Josefem Kujalem, Bořivojova 1774, 413 01 Roudnice n/L

Název akce:

Územní studie
plochy Z6

Formát:

3 x A4

Datum:

5 / 2015

Měřítko:

1 : 1 000

Etapa:

Číslo paré:

Název výkresu:

Návrh řešení na podkladu leteckého snímku

Číslo výkresu:

2