

# ÚZEMNÍ STUDIE

**Lokalita č. BI 2**

## **ZADÁNÍ**

Územní studie je zpracována v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a bude po schválení možnosti jejího využití vložena do evidence územně plánovací činnosti.

**Září 2013**

17 -02- 2014

OBEČNÍ ÚŘAD NOVÝ VESTEC  
Ke Společnosti č. 5  
250 75 NOVÝ VESTEC  
IČ: 00270541 (1)



## **IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:**

### **Název Územní studie:**

Územní studie Nový Vestec – Lokalita č. BI 2

### **Pořizovatel:**

Obecní úřad Nový Vestec

Ke spořičovu 5

250 75 Nový Vestec

Ing. arch. Martina Bredová – výkonný pořizovatel

### **Datum vypracování zadání ÚS**

Září 2013

### **OBSAH:**

|   |   |
|---|---|
| 1. Důvody a účel pořízení územní studie .....   | 3 |
| 2. Vymezení řešeného území - přehled dotčených pozemků, hlavní cíl .....                | 3 |
| 3. Hlavní východiska a požadavky vyplývající z platné územně plánovací dokumentace..... | 4 |
| 4. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury .....                                     | 5 |
| 5. Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů .....                              | 6 |
| 6. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území .....         | 6 |
| 7. Požadavky na projednání územní studie .....  | 7 |
| 8. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územní studie .....                            | 7 |

---

## 1) Důvody a účel pořízení územní studie, hlavní cíl

Požadavek na vypracování územní studie pro Lokalitu č. BI 2 je obsažen ve schváleném Územním plánu Nový Vestec v kapitole Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

Účelem zpracování této územní studie, jakožto územně plánovacího podkladu je stanovit hlavní plošné a prostorové zásady a vytvořit základní legislativní podklad územního rozhodování pro výstavbu rodinných domů v lokalitě. Současně bude sloužit i jako podklad pro zpracování geometrického oddělovacího plánu a podklad pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, dělení pozemků a využití území v řešené lokalitě.

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnost zástavby území s vazbou na rozvojové a stávající plochy obce v souladu s regulativy určenými schváleným ÚP, prokázání možnosti a podmínek napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, stanovení potřebných kapacit dopravní a technické infrastruktury a nezbytných úprav stávající DI a TI.

## 2) Vymezení řešeného území - přehled pozemků

Všechny pozemky jsou součástí katastrálního území Nový Vestec č. 708038.

|                 |          |       |           |       |                  |                               |
|-----------------|----------|-------|-----------|-------|------------------|-------------------------------|
| <b>2<br/>BI</b> | 676/5 č  | 10762 | orná půda | 10762 | 2.2.210, 2.5.600 | Ing.St.Vondráček CSc. a spol. |
|                 | 676/13 č | 4998  | orná půda | 4998  | 2.2.210, 2.5.600 | Martin Fuchs a spol.          |
|                 | 676/14 č | 5808  | orná půda | 5808  | 2.2.210          | Boh. Strnadová                |

Pro řešené území (ŘÚ) je zpracován platný územní plán Nový Vestec, který byl vydán dne 15.9.2010. Řešená lokalita je podle územního plánu zařazena do ploch bydlení (BI č.2) v rodinných domech. Regulativy pro výstavbu jsou stanoveny ÚP a touto ÚS budou plně respektovány.

## 3) Hlavní východiska a požadavky na řešení vyplývající z platné územně plánovací dokumentace

US bude splňovat všechny limity stanovené územním plánem:

### BI – smíšená obytná zóna – bydlení v RD s možností umístění občanské vybavenosti

#### **Hlavní využití:**

- všeobecně obytná funkce – bydlení v rodinných domech s možností výstavby objektů drobné výroby, služeb, občanské vybavenosti
- zahrady oplocené s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou

### **Přípustné využití:**

- zařízení občanské vybavenosti, obchodní prodej do plochy 1000 m<sup>2</sup>, nevýrobní služby, drobná řemeslná výroba v rámci živnostenské činnosti, vyhovující § 11, 12, 13 nařízení vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací – v platném znění a § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., tzn. že nebude negativně zasahovat z hlediska hluku, zápachu, prašnosti atd. sousední pozemky, drobné pěstitelství pro vlastní potřebu obyvatel zóny, nezbytná technická vybavenost, místní komunikace, parkoviště pro osobní automobily, zeleň obytná, ochranná a omezeně veřejná. Plochy pro bydlení musí zabírat min. 50 % celkové plochy RD.  
soukromé penziony, tj. ubytovací zařízení s 5 –ti až 10-ti pokoji s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb
- nezbytná technická vybavenost, místní komunikace, parkoviště pro vlastní osobní automobily a automobily zákazníků, zeleň obytná, ochranná a omezeně veřejná. Kromě vlastního objektu pro bydlení, může být na pozemku proveden nebytový objekt o max. zastavěné ploše 150 m<sup>2</sup>.

### **Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu v zastavitelných plochách:**

- RD ve všeobecných (smíšených) obytných zónách mohou být podsklepené, s dvěma nadzemními podlažími a podkrovím s max. výškou hřebene 11,50 m se šikmými střechami sedlovými, valbovými, polovalbovými a pultovými se spádem střechy do 45 stupňů a s plochými střechami s max. výškou atiky 7,0 m nad terénem.
- Koefficient zastavěnosti pozemku (KZP) max.40% a jako doplňkové stavby se mohou postavit všechny stavby uvedené pro čistě obytné zóny a navíc stavby pro podnikatelskou činnost, které nepřevýší stavbu rodinného domu
  - ostatní neuvedené podmínky jsou totožné s BC

Do části lokality zasahuje Q100, OP silnice, vodárenské pásmo 2b  
Přístup z nové slepé obslužné komunikace napojení na III/2451

Z územních plánů okolních obcí nevyplývají podle stanovisek sousedních obcí, žádné konkrétní požadavky na společná řešení. Obecně bude koordinováno dopravní řešení, návrh technické infrastruktury, občanské vybavenosti, prostupnosti krajiny, ÚSES.

#### **4) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

---

Výstavba inženýrských sítí v rozvojových lokalitách je územním plánem zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.

- Připojení nových místních komunikací na silnici III. tř. musí splňovat požadavky pro připojování pozemních komunikací na nemovitosti dle ust. § 10 zákona č. 13/1997 Sb.
-

- Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí. Je třeba dbát na rozhledové poměry při připojování křižovatek
- Uspokojovat nároky na odstavování vozidel
- Minimalizovat negativní účinky dopravy na novou a stávající obytnou zástavbu
- Při výstavbě nových komunikací dodržovat platné normy a technické podmínky
- U lokalit s navrhovaným využitím pro obytné účely, situovaných u silnice III. tř. navrhovat umístění staveb tak, aby byly splněny podmínky ust. § 30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů.
- Splnění požadavků kladených dle ust. § 36 zákona č. 13/1997 Sb., tj mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích nenavrhovat podélné uložení podzemních vedení v tělesech silnic.
- Navrhnout plochy pro případné územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu ČSN 736425

#### **5) Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů**

---

V návrhu bude zapracována část, týkající se ochrany obyvatel a požární ochrany, vyplývající z § 18 a § 20 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb. a to s platností pro celou obec.

Všichni vlastníci pozemků, určených k zástavbě jsou povinni ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění zajistit při výkopových pracích archeologický dohled, případně průzkum, který povede archeologické pracoviště s oprávněním k těmto činnostem.

#### **6) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů a problémů v území**

---

Případné střety mezi požadovanou zástavbou a vodohospodářskými ochrannými pásmy budou řešeny výjimkami, řešenými s vodohospodářskými orgány podle konkrétních podmínek. Vhodnost území k zástavbě se bude řešit podle objektivních podmínek staveniště. Záměry vlastníků budou řešeny při územním rozhodování. Do části lokality zasahuje hranice  $Q_{100}$ . Pro všechny stavby zde platí, že výškové umístění podlah obytných a provozních místností nových objektů bude navrženo nad hladinou vody při průtoku  $Q_{100}$  a že projektová dokumentace staveb bude posouzena Povodím Labe s.p. a Pražskými vodovody a kanalizacemi a.s. Realizace nové zástavby bude v této souvislosti podmíněna řádným odkanalizováním v souladu s § 5 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách, ve znění pozdějších předpisů.

Vlivem výstavby nesmí docházet ke zhoršení odtokových poměrů v území

#### **7) Požadavky na projednání a zpracování Územní studie**

---

1. schválení mandátní smlouvy na pořízení ÚS s výkonným pořizovatelem
  2. předložení Zadání územní studie zastupitelstvu obce ke schválení
-

3. zpracování Územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě, tuto činnost mohou vykonávat jen fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejímu výkonu, tj. autorizovaní architekti nebo autorizovaní urbanisté
4. předložení Územní studie zastupitelstvu obce ke schválení možnosti jejího využití
5. opatření ÚS záznamem o účinnosti po schválení v zastupitelstvu obce
6. vyplnění registračního listu a podání návrhu na vložení dat o schválené Územní studii do evidence územně plánovací činnosti na Krajský úřad
7. uložení Územní studie u pořizovatele ( OÚ Nový Vestec) a poskytnutí tomu, na jehož návrh byla pořízena a příslušnému stavebnímu úřadu

V průběhu zpracování Územní studie mohou být svolány nad rozpracovanou dokumentací konzultace mezi projektantem, obcí a pořizovatelem. Nepředpokládá se, že by bylo nutné územní studii projednávat s Dotčenými orgány.

### **8) Požadavky na uspořádání obsahu Územní studie**

---

ÚS lokality č.2 Nový Vestec bude zpracována přiměřeně v rozsahu vyplývajícím z platné legislativy, a to:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Dokumentace bude zpracována v tomto rozsahu:

1. Textová část územní studie
2. Grafická část územní studie
  - výkres základního členění území
  - hlavní výkres
  - koordinační výkres
  - výkres širších vztahů

Bude - li to účelné a nesníží se tím přehlednost grafických příloh, mohou se některé výkresy sloučit.

Dokumentace bude vyhotovena ve 4 kompletních paré v měřítku 1:1000 a na CD ve formátech umožňujících prezentaci na internetových stránkách obce ( formáty pdf, jpg, word, excel apod.)

Zpracovala.: Ing. arch. Martina Bredová  
1. 9. 2013

OBCNÍ ÚŘAD NOVÝ VESTEC  
Ke Spořilovu č. 5  
250 75 NOVÝ VESTEC  
IČ: 00240542 (1)

17 -02- 2014