

ÚZEMNÍ STUDIE

Lokalita č. BC 4

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

OBECNÍ ÚŘAD NOVÝ VESTEC
Ke Špořilovu č. 5
250 75 NOVÝ VESTEC
IČ: 00240541 (1)

17 -02- 2014



IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Název Územní studie:

Územní studie Nový Vestec – Lokalita č. BC 4

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. BC 4 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.

Důvodem pro zpracování územní studie je zejména nutnost koncepčního řešení komunikační sítě tak, aby se zamezilo nekontrolovatelnému počtu soukromých připojovacích komunikací, aby byly zpřístupněny všechny pozemky v dané lokalitě a aby byla zajištěna dopravní prostupnost. Musí být dodrženy zásady ČSN 73 6110 Navrhování místních komunikací, zejména s ohledem na zásah požární techniky a odvoz odpadu.

Vzhledem k vysokému počtu vlastníků pozemků v dané lokalitě a velké rozloze řešeného území, je celá lokalita BC 4 rozdělena do 3 etap.

2) Vymezení řešeného území - přehled pozemků

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 (BC č.4) v rodinných domech. Regulativy pro výstavbu jsou stanoveny ÚP a touto ÚS budou plně respektovány. Etapizace výstavby je znázorněna v grafické příloze k tomuto Zadání územní studie.

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

Číslo lokality	Číslo parcely KN	výměra m ²	kultura	zábor ZPF m ²	BPEJ	Vlastník
4 BC	77/1	759	orná půda	759	2.2.210	Jos. Hájek
	77/2	825	orná půda	825	2.2.210	Lenka Vančurová
	77/3	822	orná půda	822	2.2.210	Radka Kudrnová
	77/4	1190	orná půda	1190	2.2.210	Fr. a Ver. Vocáskovi
	77/9	858	orná půda	858	2.2.210	J.Mádlová, O.Tříška
	549/1	38	zahrada	38	2.2.210	J.Hájek
	553/1	57	zahrada	57	2.2.210	J.Hájek
	762/3	1077	orná půda	1077	2.2.210	Jan a ing Helena Kubrychtovi
	762/4	339	orná půda	339	2.2.210	Obec Nový Vestec
	762/12 č	120	Orná půda	120	2.2.210	L.a F. Machačkovi
	762/16	901	orná půda	901	2.2.210	Ing. Jin.Fiala, L.Racková
	762/20	600	orná půda	600	2.2.210	A aj. Doskočilovi
	762/21	530	orná půda	530	2.2.210	Jitka Veselá
	762/22	1597	ostatní pl.	0	-	Obec Nový Vestec
	762/23č	472	orná půda	472	2.2.210	A a P. Šebestovi
	762/27	847	orná půda	847	2.2.210	Petr a Danuše Doudovi
	762/28	296	orná půda	296	2.2.210	Petr a Danuše Doudovi
	762/29	667	orná půda	667	2.2.210	Petr a Danuše Doudovi
	762/30	852	orná půda	852	2.2.210	Ing.Alena Traubová
	762/39 č	5302	orná půda	5302	2.2.210	Ing.Ludvík Jonáš
	762/40 č	4304	orná půda	4304	2.2.210	Jar. Hájek
	762/41 č	6600	orná půda	6600	2.2.210, 2.5.600	Jan Svoboda, Irena Veselá
	762/42	4574	orná půda	4574	2.2.210	Hana Čuchalová
	762/43	4840	orná půda	4840	2.2.210	Martin Čvančara a spol.
	762/44	2736	orná půda	2736	2.2.210	Michal a Ivana Doušovi
	762/45	2673	orná půda	2673	2.2.210	Michal a Ivana Doušovi
	762/46	906	orná půda	906	2.2.210	M.Altman, M.Hrušková
	762/53	913	orná půda	913	2.2.210	MUDr.N.Zolmanová
	762/54	344	orná půda	344	2.2.210	M. a V. Tyl, N.Zolmanová
	762/55	279	orná půda	279	2.2.210	M. a V. Tyl, N.Zolmanová
	762/56	962	orná půda	962	2.2.210	Michal a Ivana Doušovi
	762/58	933	orná půda	933	2.2.210	M.Altman, M.Hrušková
762/59	940	orná půda	940	2.2.210	M.Altman, M.Hrušková	
762/60	939	orná půda	939	2.2.210	M.Altman, M.Hrušková	
762/61	344	orná půda	344	2.2.210	M.Altman, M.Hrušková	
762/62	284	orná půda	284	2.2.210	M.Altman, M.Hrušková	
762/63	1031	orná půda	1031	2.2.210,2.5.600	Ing.Karel a Eva Navrátilovi	
<i>součet</i>		<i>51751</i>		<i>50154</i>		

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

US bude splňovat všechny limity a regulativy stanovené územním plánem:

Plocha bude navržena ve funkční skupině **BC – tj. čistě obytná zóna - bydlení v rodinných domech**

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení - izolované rodinné domy
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou, odstavná stání umístěné na vlastním pozemku. Součástí hlavních obytných zón bude návrh ploch veřejného prostranství o ploše 1000 m² na každé 2 ha plochy obytné zóny. Do této plochy se nezapočítává plocha komunikací.

Přípustné využití:

- rekreační funkce, rekreační objekty investované fyzickými osobami a provozované k účelům rodinné rekreace i rodinného trvalého bydlení nebo provozované v rámci živnostenského oprávnění k rekreačnímu pronájmu, ubytovacím službám – rekreační nízkopodlažní chalupy a domky, rodinné domy pro trvalé bydlení s prostory použitelnými pro nájemní rekreaci v rozsahu max. 50% podlahové plochy a s max. počtem 4 ubytovacích pokojů.

- technická vybavenost, doplňkové a související stavby: ochranná a okrasná veřejná a přírodní zeleň, drobná architektura (lavičky, plastiky, fontány, jezírka, apod.), příjezdová komunikací, drobné stavby ve smyslu definice stavebního zákona -zařízení občanské vybavenosti, nevýrobních služeb, drobné řemeslné výroby v rámci živnostenské činnosti, chovu drobného zvířectva pro vlastní potřebu, které budou vyhovovat ustanovením § 30,33 zák.č.258/00 Sb. o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, § 11,12,13 nařízení vlády č.502/00 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a § 22 vyhl.č.501/06 Sb. , tzn. že nebude negativně zasahovat z hlediska hluku, zápachu, prašnosti atd. sousední pozemky, drobné pěstitelství pro vlastní potřebu obyvatel zóny,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech (§13, vyhl.137/1998),
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- rekreační chaty
- nové řadové rodinné domy,
- bytové domy.

Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu v zastavitelných plochách:

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží včetně podkrovní, jedno podzemní podlaží,
 - max. výšková hladina zástavby nad okolním terénem: 8,5 m, maximální výška římsy vzhledem k nejnižší části rostlého terénu: 7 m,
 - typ střech není stanoveno – doporučuje se neumísťovat vedle sebe klasické podkrovní domy s přízemními (bungalowy) a RD s plochými střechami , které by měly být posuzovány stavebním úřadem individuálně u vhodných pozemků s kvalitní architekturou, bude vymezeno v US
 - minimální velikost pozemku v nových zastavitelných plochách pro rodinné domy se nestanovuje, budou splněny podmínky min. odstupových vzdáleností podle § 25
-

vyhl.č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a čl. I odst.9 a 12 vyhl.č.269/2009 Sb, kterou se vyhláška č. 501/06 sb. doplňuje.

- minimální odstup stavby 25 m od hranice lesa
- KZP (koeficient zastavěnosti pozemku) = max.30%.
- koeficient nezpevněných ploch minimálně 0,6

Do části lokality zasahuje hladina Q100, OP lesa, OP silnice a vodárenská OP

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.

Požadavky na dopravu a dopravní infrastrukturu:

- napojení ze stávající silnice II/ 2451 a stávajících slepých komunikací, návrh nových komunikací dořešit vlastnický
- 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.
- Zajistit dopravní prostupnost v celé lokalitě
- 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.

Požadavky na technickou infrastrukturu:

- V návrhu ÚS bude zásobování vodou řešeno prodloužením, či zokruhováním stávajících rozvodů vody v obci.
 - Pro odvádění splaškových vod bude navržena nová oddílná splašková kanalizace
-

Požadavky pro likvidaci dešťových vod zasakováním

- dešťové vody ze zelených ploch budou likvidovány zasakováním na místě
- čisté dešťové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku
- dešťové vody ze zpevněných ploch, kde nehrozí kontaminace ropnými produkty, budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku
- dešťové vody z ploch, kde hrozí kontaminace ropnými produkty, budou svedeny na odlučovač ropných látek, čisté odpadní vody pak budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku
- v případě, že nebude možné dešťové vody či jejich část likvidovat na přímo na pozemku, budou tyto vody jímány do vlastních retenčních nádrží, odkud budou odpouštěny pomocí řízeného odtoku a následně přednostně zasakovány
- zpevněné plochy veřejných pozemků nacházejících se v blízkém okolí Jizery, kde nejde uplatnit zasakování, budou odvodněny do této vodoteče.

Nové elektrické rozvody v obci budou prováděny jako kabelové.
Nově navrhované objekty mohou být připojeny na zemní plyn.

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 pásmo budou řešeny výjimkami, řešenými s vodohospodářskými orgány podle konkrétních podmínek. Vhodnost území k zástavbě se bude řešit podle objektivních podmínek stavenišť. Záměry vlastníků budou řešeny při územním rozhodování. Téměř polovina dané lokality leží v záplavovém území a jedná se tedy o hlavní limitující faktor. Správce vodního toku poskytl hranice záplavových území, ze kterých je v grafické příloze vyznačena plocha 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.4 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

OBECNÍ ÚŘAD NOVÝ VESTEC
Ke Společnosti č. 5
250 75 NOVÝ VESTEC
IČ: 00242341 (1)

17 -02- 2014