

# ÚZEMNÍ STUDIE

**Lokalita č. BC 5**

## **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.

**Říjen 2011**

**OBECNÍ ÚŘAD NOVÝ VESTEC**  
Ke Spořilovu č. 6  
250 75 NOVÝ VESTEC  
IČ: 00240541 (1)



## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

### **Název Územní studie:**

Územní studie Nový Vestec – Lokalita č. BC 5

### **Pořizovatel:**

Obecní úřad Nový Vestec

Ke spořilovu 5

250 75 Nový Vestec

Ing. arch. Martina Bredová – výkonný pořizovatel

### **Datum vypracování zadání ÚS**

Říjen 2011

## OBSAH:

1) Důvody a účel pořízení územní studie.....	3
2) Vymezení řešeného území a hlavní cíl .....	3
3) Hlavní východiska a požadavky na řešení .....	3
4) Způsob zpracování a časové předpoklady .....	4
5) Požadavky na projednání a zpracování územní studie.....	4
6) Vyhotovení územní studie .....	4

## 1) Důvody a účel pořízení územní studie

Požadavek na vypracování územní studie pro Lokalitu č. BC 5 je obsažen ve schváleném Územním plánu Nový Vestec v kapitole Vymezení ploch, ve kterých je prověřen 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.

## 2) Vymezení řešeného území a hlavní cíl

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.5) v rodinných domech. Regulativy pro výstavbu jsou stanoveny ÚP a touto ÚS budou plně respektovány.

Řešené území je totožné s hranicí pozemkových parcel. Lokalita navazuje na zastavěné území obce. Platným územním plánem je určeno k zástavbě RD – lokalita č. BC 5. Řešené území má velikost 29228 m<sup>2</sup> a navrhuje se rozdělit na 17 (+6 - p.č.770/1) pozemků rodinných domů, 1 pozemek s předkupním právem ve prospěch obce Nový Vestec (část parc.č.133/6), komunikace, tj. zklidněnou vozovku. Zbývající plochy budou využity jako plochy veřejného prostranství.

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.

## 3) Hlavní východiska a požadavky na řešení

Při zpracování územní studie vycházet z následujících požadavků a předpokladů:

- Respektování ochranného pásma lesa – na základě stanoviska Lesů České republiky č.j. 234/11/176/84/753 ze dne 4.3.2011 bylo povoleno zmenšení ochranného pásma lesa na 10 m a stanovena podmínka volného pruhu š. 3,0 m mezi oplocením a okrajem porostu
- Likvidaci dešťových vod řešit retencí na vlastních pozemcích
- Vyčlenění plochy pro místní komunikaci
- Vyčlenění plochy pro veřejné prostranství
- Řešení odvedení dešťových vod z komunikací

- Návrh vnitřního uspořádání komunikační sítě a inženýrských sítí s možností propojení na stávající lokality
- Zajištění zpřístupnění lokality ze silnice III/2451
- Respektování funkční a prostorové regulace, která je stanovena ve schváleném ÚP
- Respektování neaktivní zóny Q100, která zasahuje do JV části lokality

#### **4) Způsob zpracování a časové předpoklady**

---

Územní studie bude mít Textovou a grafickou část:

a) **Textová část** bude obsahovat členění kapitol:

- základní údaje, hlavní cíle a úkoly řešení
- vymezení a specifikace území
- širší vztahy
- urbanistická koncepce včetně regulačních prvků
- požadavky vyplývající z územního plánu (regulativy funkční a prostorové, koncepce, návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu)

b) **Grafická část** bude obsahovat:

- výkres širších vztahů v M 1:5000
- výkres urbanistického návrhu včetně zobrazení etap výstavby v M 1:500/1:1000
- případně výkres technické infrastruktury včetně zobrazení etap výstavby M 1:500/1:1000
- případně výkres dopravní infrastruktury s návazností na stávající dopravní infrastrukturu M 1:1000
- koordinační výkres v M 1:500/1:1000

Měřítko výkresů mohou být případně upravena.

Lhůta pro schválení pořizovatelem max. 1 rok po dokončení Návrhu Územní studie a lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti max. 1 rok po schválení.

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

---

1. schválení mandátní smlouvy na pořízení ÚS s výkonným pořizovatelem
2. zastupitelstvu obce bude předloženo Zadání územní studie 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. po schválení ÚS zastupitelstvem obce ji pořizovatel opatří záznamem o účinnosti
5. pořizovatel vyplní registrační list a podá na Krajský úřad návrh na vložení dat o schválené Územní studii do evidence územně plánovací činnosti
6. Územní studii uložit u pořizovatele ( OÚ Nový Vestec) a poskytnout tomu, na jehož návrh byla pořízena a 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.

## 6) Vyhotovení územní studie

---

Územní studie bude vyhotovena v počtu <sup>6</sup>.....ks kompletních paré a na CD ve formátech umožňujících prezentaci na internetových stránkách obce ( formáty pdf, jpg, word, excel apod.)

*Schváleno zastupitelstvem Obce 2. 11. 2011  
Usn. č. 3/4/2011.*

OBECNÍ ÚŘAD NOVÝ VESTEC  
Ke Spořilovu č. 5  
250 75 NOVÝ VESTEC  
IČ: 00240541



Zpracovala.: Ing. arch. Martina Bredová  
17.10.2011