

AUA – Agrourbanistický ateliér

162 00 Praha 6, Šumberova 8

OBEC ČERNĚVES

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z5

POŘIZOVATEL: Městský úřad Roudnice nad Labem,
úřad územního plánování

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér, Šumberova 8, Praha 6

POŘIZOVATEL: Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování

OBJEDNATEL: Věra Pilná, Jan Šup, Václav Dyrnk

PROJEKTANT: AUA - AGROURBANISTICKÝ ATELIÉR PRAHA

162 00 Praha 6, Šumberova 8

vedoucí pracoviště: Ing. Stanislav Zeman, autorizovaný urbanista

číslo autorizace: ČKA 02 220

Živnostenský rejstřík č.ŽO/011801/92 Zák

IČO: 14 938 634

DIČ: 006-380519/032

Zpracovatelé:

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing. Petr Laube - hlavní projektant

O B S A H:

I. Textová část

1) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- a) Vymezení řešeného území a jeho základní charakteristika
- b) Závazné regulativy dané územním plánem

2) NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

II. Grafická část

1) Urbanistické řešení

1) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

a) Vymezení řešeného území a jeho základní charakteristika

Předmětem řešení územní studie je plocha Z5 navržená v územním plánu jako plocha smíšená obytná vesnická. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu většího rozsahu v přímé návaznosti na stávající zástavbu, kde napojení na inženýrské sítě a dopravu nešlo v rámci územního plánu jednoznačně určit, bylo navrženo řešit plochu územní studií.

Řešená lokalita se nachází na východním okraji sídla Černěves. Z hlediska dopravní obsluhy je plocha B6 přístupná z místní komunikace vedoucí po jejím západním okraji.

b) Závazné regulativy dané územním plánem

Pro lokalitu Z5 platí, dle územního plánu Černěves tyto regulativy, které jsou společně pro všechny „Plochy smíšené obytné“:

SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VESNICKÉ

a) Hlavní využití

pozemky staveb pro bydlení s podílem ploch občanské vybavenosti, rekreace, hospodářské nerušící složky.

b) Přípustné využití

bydlení venkovského typu se středním podílem hospodářské složky, zástavba v měřítku hospodářských usedlostí s bydlením, služby pro agroturistiku (ubytování, stravování), rekreaci, řemeslná výroba, stavby pro činnosti pěstitelské a chovatelské, plochy a stavby dopravní a technické infrastruktury s hlavním využitím související.

c) Podmíněně přípustné využití

drobná výroba a služby bez negativních vlivů na obytnou zástavbu včetně využívání veřejných ploch pro skladování a pro odstavení většího počtu vozidel, které nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

d) Nepřípustné využití

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

koeficient míry využitelnosti území KZP = 40% (koeficient zastavěnosti území)
výšková hladina zástavby bude respektovat výšku okolní zástavby, hmotové členění a měřítko staveb bude vycházet z místní tradiční zástavby dvorcového typu.

2) NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V rámci územní studie je navrženo vnitřní členění plochy Z5, které vychází z návrhu řešení dopravní infrastruktury. Plocha Z5 bude dopravně obsloužena z navrženého veřejného prostranství o šířce 6,5m. Součástí tohoto prostranství bude jednosměrná místní komunikace, která bude řešena v detailu v rámci územního a stavebního řízení. Veřejné prostranství je navrženo v délce cca 310m a jsou z něho dopravně napojeny všechny navržené stavební pozemky. Pozemky č.1 a č.10 lze navíc dopravně napojit i ze stávající místní komunikace vedoucí po jejich západním okraji.

Minimální výměra stavebního pozemku je 739m² (č.11). Maximální výměra stavebního pozemku je 2 106m² (č.15). U pozemku č.11 se předpokládá jeho rozšíření o část stávající zahrady, čímž dojde k jeho zvětšení o cca 200m². Tato úprava je v grafické části územní studie vyznačena modrou čárkovanou čarou (neboť stávající zahrada leží mimo plochu Z5, která je řešena územní studií).

Nevýhodou předmětného území je jeho narušení venkovním vedením elektrické energie 22kV. Důsledkem toho je ovlivněna lokalizace rodinných domů na stavebních pozemcích č.1, č.2, č.8, č.9 č.14 a č.15.

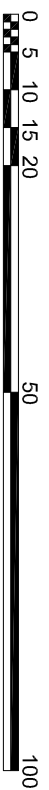
Severozápadně od řešené lokality se nachází stávající vodovodní potrubí IPE 50 a kanalizační potrubí PVC 80. Tyto řady technické infrastruktury jsou v územním plánu navrženy k prodloužení tak, aby zásobovaly navržené plochy Z5 a Z6. Ve stejné trase vede i návrh středotlakého plynovodu, který je součástí návrhu plynofikace celé obce. Napojení řešeného území na technickou infrastrukturu bude provedeno z těchto sítí novými řady, které povedou v prostoru navrženého veřejného prostranství. Zásobování elektrickou energií bude řešeno z trafostanice umístěné jihozápadně od řešené plochy. Územní studie neřeší konkrétní napojení stavebních pozemků (resp. objektů) na technickou infrastrukturu. To bude řešeno následnou dokumentací pro vydání územního rozhodnutí.

Územní studie navrhuje stavební čáru, vymežující prostor, v kterém lze umisťovat objekty pro bydlení.

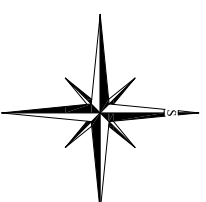
Územní studie neurčuje vzhled, výšku a rozměr jednotlivých objektů. Zde zůstávají v platnosti regulativy z platného územního plánu.

O B E C Č E R N Ě V E S

Ú Z E M N Í S T U D I E P L O C H Y Z 5



M 1:1000



LEGENDA:

- | | | | | | |
|--|--|--|----------------------------------|--|-----------------------------------|
| | Hranice plochy Z5 (dle úz. plánu) | | 1. 1114m ² | | Číslo stavebního pozemku / výměra |
| | Hranice stavebních pozemků - návrh | | Stavební čára | | Stavební čára |
| | Stavební pozemky - návrh | | Vedení el. energie 22kV (OP 10m) | | Vedení el. energie 22kV (OP 10m) |
| | Veřejné prostranství (š = 6,5 m) - návrh | | Vodovodní řád - stav | | Vodovodní řád - stav |
| | Místní komunikace - stav | | Kanalizační řád - stav | | Kanalizační řád - stav |

PROJEKTANT URBANISTICKÉ ČÁSTI			
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT		ING. STANISLAV ZEMAN	
NÁZEV AKCE	ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z5		
NÁZEV VÝKRESU	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ		
OBEC	ČERNĚVES	ČÍSLO VÝKRESU	1
ETAPA	-	ČÍSLO PÁŘE	
DATA	03/2010		
MĚŘÍTKO	1:1000		
FORMÁT	A4		