

**AUA – Agrourbanistický ateliér**

162 00 Praha 6, Šumberova 8

**OBEC VRBICE**

# **ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY B12**

POŘIZOVATEL: Městský úřad Roudnice nad Labem,  
úřad územního plánování

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

leden 2011

**POŘIZOVATEL:** Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování

**OBJEDNATEL:** Obecní úřad Vrbice

**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/U1801/2007/Rac  
IČO: 14 938 634  
DIČ: CZ380519032

Zpracovatelský kolektiv:

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing. Petr Laube - 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 bydlení venkovského charakteru“ (viz §4, vyhlášky č.501/2006Sb). Tato plocha byla v územním plánu označena symbolem „B12“ a byla určena k prověření platným územním plánem prostřednictvím územní studie.

Řešená lokalita se nachází na jihozápadním okraji sídla Vetlá (viz obr.1) a má rozlohu 1,3 ha. Z hlediska dopravní obsluhy je plocha B12 přístupná ze stávajících veřejných prostranství vedoucích po jejím severním a západním okraji.

obr.1. Výřez z Hlavního výkresu ÚP Vrbice



## b) Závazné regulativy dané územním plánem

Pro lokalitu B12 platí dle územního plánu obce Vrbice tyto regulativy:

### **PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU**

**Hlavní využití:** - rodinné domy,  
- místní komunikace, pěší cesty,  
- garáže v rámci vlastního pozemku;

**Přípustné využití:** - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,  
- stavby pro rodinnou rekreaci a občanské vybavení,  
- parkoviště pro osobní automobily,  
- dětská hřiště,  
- nezbytná technická vybavenost;

**Podmíněně přípustné využití:** - stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;

Nepřípustné využití: - pro jakékoli stavby do vzdálenosti 30 m od okraje lesa a v ochranném pásmu elektrické energie VN 22 kV,  
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví,  
- podíl zpevněných ploch max. 35 %,   
- velikost stavebních pozemků min. 800 m<sup>2</sup>.

## 2) NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V rámci územní studie je navrženo vnitřní členění plochy B12, které se podřízeno možností jejího dopravního napojení. Základní dopravní napojení plochy B12 bude prostřednictvím navrženého veřejného prostranství (jehož součástí bude místní komunikace) o šířce 8m. Toto navržené veřejné prostranství bude propojovat stávající plochy veřejného prostranství na západním a severním okraji plochy B12. Navržené stavební pozemky, které přiléhají ke stávajícím veřejným prostranstvím, lze napojit z těchto ploch, resp. z místních komunikací v nich umístěných.

V souladu s územním plánem navrhuje územní studie pozemky o výměře větší než 800m<sup>2</sup>. Minimální výměra navrženého pozemku je 809m<sup>2</sup> (stavební pozemek č.5). Maximální výměra navrženého pozemku je 2164m<sup>2</sup> (stavební pozemek č.1). Vzhledem k omezené přesnosti podkladu pro zpracování grafického podkladu, kterým byla digitalizovaná katastrální mapa, jsou uvedené velikosti parcel orientační.

Z důvodu koordinace následné výstavby v jihozápadní části sídla Vetlá, je z hlediska technické infrastruktury nutné, aby nově realizované řady kapacitně odpovídali potřebě ploch B11 a B12 (navržených územním plánem k zástavbě). Napojení řešeného území na stávající vodovodní potrubí a STL plynovod bude řešeno prodloužením stávajících řadů technické infrastruktury vedoucích severně od řešeného území. Tyto řady povedou v prostoru stávajícího veřejného prostranství podél západního okraje plochy B12 a budou dále rozvedeny po předemné ploše. Likvidace odpadních vod bude řešena do doby vybudování splaškové kanalizace bezodtokovými jímkami určenými k vyvážení. Zásobování elektrickou energií bude řešeno z trafostanice umístěné severovýchodně řešené lokality u křižovatky stávajících místních komunikací a průjezdní komunikace přes Vetlou. Územní studie neřeší konkrétní napojení jednotlivých stavebních pozemků na technickou infrastrukturu. To bude řešeno následnou dokumentací pro územní řízení.

Územní studie navrhuje u stavebních pozemků č.4 - č.10 stavební čáru, ve vzdálenosti 6m od hrany stavebního pozemku, která vymezuje hranici na které lze umisťovat uliční

průčelí obytných objektů. U pozemků č.1, č.2 a č.3 není navržena stavební čára z důvodu malé hloubky pozemku, která činí necelých 20m.

Územní studie neurčuje vzhled, výšku a zastavěnou plochu (resp. zpevněnou plochu) u jednotlivých rodinných domů. Zde zůstávají v platnosti regulativy z platného územního plánu.

Přehled navržených stavebních pozemků na ploše B12 včetně způsobu jejich využití:

číslo stavebního pozemku	Způsob využití
1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
2	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
5	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
6	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
7	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
8	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
9	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
10	stavební pozemek pro bytovou výstavbu

# OBEC VRBICE

## ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY B12

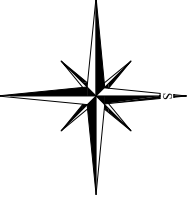
urbanistické řešení

M 1:1000



### LEGENDA:

- Hranice plochy B12 (z územního plánu)
- Hranice stavebních pozemků - návrh
- Stavební pozemky - návrh
- Číslo stavebního pozemku / výměra 1219m<sup>2</sup>
- Stavební čára - návrh
- Veřejné prostranství - stav
- Veřejné prostranství - návrh (š = 8m)
- Trafostanice - stav
- Venkovní vedení elektrické energie 22kV - stav
- Plynovodní potrubí - STL - stav
- Vodovodní potrubí - stav



PROJEKTANT/URBANISTICKÉ ČÁSTI		<b>GRUPA</b> AGROURBANISTICKÝ ATÉLIER <small>Ing. Stanislav Zeman, Ing. Petr Laube</small>	
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT		ING. STANISLAV ZEMAN	
PROJEKTANT	ING. PETR LAUBE	ETAPA	-
NÁZEV AKCE	VRBICE	DATA	1/2011
ÚZEMNÍ STUDIE		MĚŘÍTKO	1:1.000
LOKALITY B12		FORMÁT	A3
NÁZEV VÝKRESU	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	ČÍSLO VÝKRESU	ČÍSLO PÁŘE
		1	