



# ONDŘEJOV

## ÚZEMNÍ STUDIE č.6 "K BOTIČI"

ZPRACOVATEL:

**Ing.arch. Tomáš Russe**  
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice  
autorizace ČKA 03228

POŘIZOVATEL:

MěÚ v Říčanech  
Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany

DATUM:

11/2015

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE č.6 - K BOTIČI

|    |                                                                   |   |
|----|-------------------------------------------------------------------|---|
| 1. | Vymezení řešeného území a širší vztahy.....                       | 3 |
| 2. | Analýza stávajícího stavu využívání území .....                   | 3 |
| 3. | Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků.....               | 3 |
| 4. | Návrh dopravního řešení včetně šířek veřejných profilů.....       | 4 |
| 5. | Popis koncepce technické infrastruktury, případná etapizace ..... | 4 |
| 6. | Popis koncepce zeleně .....                                       | 5 |
| 7. | Přehled vlastníků dotčených parcel.....                           | 5 |
| 8. | Předběžné bilance kapacity území .....                            | 5 |
| 9. | Závěr .....                                                       | 5 |



## 1. Vymezení řešeného území a širší vztahy

- 1.1. Řešené území bylo vymezeno změnou ÚP č.1, která zároveň stanovila i podmínku využití ploch zpracováním územní studie. Vzhledem k tomu, že studie nebyly ve změně očíslovány, zadání ÚS stanovilo název a pořadové číslo studie: č.6 - K Botiči.
- 1.2. Seznam dotčených pozemků včetně vlastnických vztahů jsou uvedeny v kap. 7.
- 1.3. Řešené území se nalézá na severním okraji sídla Třemblat, v přímé návaznosti na hlavní komunikaci - silnici II. třídy, procházející severojižním směrem celým sídlem.
- 1.4. Plocha studie je fakticky členěna na dva samostatné bloky pozemků, toto dělení je dáno i návazností na širší vztahy v území. Západní část - označená jako rozvojová plocha A (pozemek č.parc. 1555) je přímo přilehlá k silnici II. třídy a má možnost dopravního napojení z této silnice, ale zároveň i z účelové komunikace na pozemku č.parc. 1683/1.
- 1.5. Východní blok pozemků - označené jako rozvojová plocha B (č.parc. 1680, 1681, část pozemků 1683/1 a 1679) je naopak přístupný výhradně po účelové komunikaci na pozemku č.parc. 1683/1. Na pozemku č.parc. 1678 je stávající rozestavěný RD, zatím nezapsaný v KN.
- 1.6. Na jižní straně řešené lokality přiléhá k pozemkům účelová komunikace na parc.č. 1682, která zpřístupňuje lokalitu rekreačních chat a pozemků na sever od ploch studie. Ačkoliv nezasahuje do řešeného území studie, je nutné, aby úprava této komunikace byla z důvodu bezpečnosti silničního provozu součástí návrhu.

## 2. Analýza stávajícího stavu využívání území

- 2.1. Pozemek č.parc. 1556/2 a 1737 je součástí ploch silnice II. třídy.
- 2.2. Pozemek č.parc. 1555 je pozemek s náletovými dřevinami, bez zástavby.
- 2.3. Pozemek č.parc. 1683/1 je účelová komunikace navazující na účelovou komunikaci na pozemku č.parc. 1686, která je přímo přístupná z výše uvedené silnice. Komunikace je částečně zpevněná, nelze ji ale považovat za zpevněnou komunikaci pro zpřístupnění staveb rodinného bydlení.
- 2.4. Pozemky č.parc. 1680, 1681 a 1679 jsou oploceny, zřejmě mimo skutečné hranice pozemků, jsou prosté zástavby a jsou na nich náletové dřeviny a křoviny.
- 2.5. Na pozemku č.parc. 1678 je rozestavěný rodinný dům s oplocením.

## 3. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků

- 3.1. Návrh akceptuje stávající dostupnost pozemků a vymezuje plochy určené pro homogenizaci komunikací a silnice II. třídy. Vzhledem k odlišnosti obou částí rozvojových ploch - A i B je i návrh koncepčně řešen pro každou část samostatně.
- 3.2. Navrhované umístění staveb, ani další požadavky ze studie nemají vliv na krajinný ráz sídla ani na stávající zástavbu, naopak znamenají přínos z hlediska kvalitnější dimenze veřejného prostranství - zejména pro umístění prvků dopravní obslužnosti území.
- 3.3. Plochy nejsou pohledově nijak výrazně exponované, navazují na zastavěné území sídla. Pozemek s umístěným RD (parc.č. 1678) není ve studii dále nijak řešen.
- 3.4. Vzhledem k velikosti lokality (pod 2ha) a jejímu tvarovému řešení není specifický požadavek na vymezení ploch veřejného prostranství.
- 3.5. Rozvojová plocha A - pro plochu je stanovena podmínka oddělení části původního pozemku 1555 pro potřeby úprav silnice II. třídy, včetně možnosti vymezení chodníku a doprovodné zeleně. Toto oddělení je minimalizováno s ohledem na stávající oplocení sousedního pozemku na sever od řešené lokality. Oddělený pozemek je tak pro další úpravy silnice a přilehlé plochy dostačující. Pro potřeby tohoto rozšíření je vymezena i řešená část pozemku č.parc. 1555/2.
- 3.6. Pro potřeby zpřístupnění rozvojové plochy B je upravena šířka pozemku pro účelovou komunikaci. Zde je uplatněna podmínka pro vymezení šířky pozemku pro pozemní komunikaci dle ÚP - 8m. Vzhledem k proměnlivé šířce pozemku se nabízí možnost následné

směny pozemků s obcí za účelem vyrovnání ploch potřebných i pro rozšíření účelové komunikace mimo řešené území (viz 1.6)

- 3.7. **V rozvojové ploše A není definována přesná poloha případného dělení pozemků pro zástavbu RD, je ale stanoven maximální počet pozemků na 4.**
- 3.8. **V rozvojové ploše B není definována přesná poloha případného dělení pozemků pro zástavbu RD, je ale stanoven maximální počet pozemků na 7.**
- 3.9. Pro umístění staveb platí níže uvedené požadavky:
- **minimální velikost pozemku pro umístění RD je dána územním plánem**
  - **pro potřeby připojení všech sousedních nemovitostí je podmínkou vybudování odpovídající dopravní infrastruktury, v souladu s ustanovením §88 zák. 183/2006Sb.**
  - **pro rozvojovou plochu A je stanovena závazná stavební čára ve vzdálenosti 8m od nové hranice pozemku; před tuto stavební čáru nesmí předstoupit žádná stavba s výjimkou staveb nutného technického vybavení ing. sítí a oplocení; ke stavební čáře se musí přimykát hlavní fasáda objektu, případně její roh, pokud bude objekt pootočen vůči této čáře, v případě nepravidelného tvarování objektů nesmí před tuto část předstoupit žádná část fasády objektu; před tuto čáru mohou předstoupit přesahy střech bez podpor**
  - **pro rozvojovou plochu B je stanovena podmínka umístění otočky na místní komunikaci; její umístění bude upřesněno při návrhu parcelace; součástí rozvojové plochy B může být následně i další plocha pro pozemní komunikaci**

## 4. Návrh dopravního řešení včetně šířek veřejných profilů

- 4.1. Návrh dopravní dostupnosti je dán umístěním pozemků ve struktuře zástavby.
- 4.2. Rozvojová plocha A je zpřístupněná ze silnice II. třídy a z pozemku účelové komunikace.
- 4.3. Pro potřeby zpřístupnění rozvojové plochy B je definována minimální šíře veřejného prostranství pro umístění pozemní komunikace 8m; vnitřní členění není s ohledem na velikost lokality nijak definováno, komunikace však musí být navržena jako místní komunikace (ideálně jako IV. kategorie - obytná zóna).
- 4.4. Vymezení plochy pro úpravu účelové komunikace umožňuje prodloužení komunikace a tím zajištění prostupnosti území a možnost případného rozšíření zastavitelného území, v souladu s požadavky územního plánu.

## 5. Popis koncepce technické infrastruktury, případná etapizace

- 5.1. V obci je dostatečně kapacitní obecní vodovod a splašková kanalizace, pro umístění nových objektů je závazné napojení na obecní vodovod a splaškovou kanalizaci, pokud není toto připojení z hlediska prodloužení řadů neekonomické - viz zákon č. 274/2001 Sb.; případné napojení na studnu a žumpu je přípustné pouze jako dočasné, pokud tomu nebrání jiné právní předpisy nebo závazné regulativy z ÚPD.
- 5.2. Pro umístění staveb v území, včetně komunikace, platí následující podmínky:
- **dešťová voda z pozemků určených pro zástavbu rodinnými domy bude likvidována výhradně to tomto pozemku**
  - **dešťová voda z plochy pozemní komunikace musí být likvidována výhradně na pozemku pozemní komunikace; lze řešit přímým vsakem do zeleně nebo jiným technickým opatřením; součástí návrhu komunikace musí být hydrogeologické posouzení vsaku**
- 5.3. Vzhledem k velikosti lokality nestanovuje studie požadavek na umístění tras sítí, nepředpokládají se žádné vynucené přeložky VN, ani stavba nové trafostanice. Umístění výše uvedených prvků technické infrastruktury je vždy v souladu s požadavky této studie.
- 5.4. Vzhledem k velikosti řešeného území není požadavek na etapizaci.

## 6. Popis koncepce zeleně

- 6.1. Součástí návrhu územní studie není specifický požadavek na návrh ploch veřejné zeleně.
- 6.2. U pozemků pro umístění staveb rodinného bydlení musí být dodrženy požadavky na velikost zastavěné plochy a plochy zeleně z územního plánu.
- 6.3. U pozemků pozemní komunikace je velikost plochy zeleně dána technickými parametry navrhovaných komunikací.

## 7. Přehled vlastníků dotčených parcel

Všechny pozemky jsou v k.ú. Třemblat, (770612):

|                                           |                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1737</b>                               | Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5<br>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje: Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, Smíchov, 15021 Praha |
| <b>1556/2</b><br><b>1555</b>              | Šindelář Petr, Račov 20, 38473 Zdíkov                                                                                                                                                                                  |
| <b>1683/1</b>                             | Obec Ondřejov, Choceradská 62, 25165 Ondřejov                                                                                                                                                                          |
| <b>1680</b><br><b>1681</b><br><b>1679</b> | Švarc Jaroslav, Hlavní 16, Třemblat, 25165 Ondřejov                                                                                                                                                                    |
| <b>1678</b>                               | Švarc Jaroslav, Hlavní 16, Třemblat, 25165 Ondřejov (1/2)<br>Švarcová Eva, Přímětická 1196/30, Michle, 14000 Praha 4 (1/2)                                                                                             |

## 8. Předběžné balance kapacity území

- 8.1. Balance zastavitelných ploch:
  - rozvojová plocha A - cca. 4800 m<sup>2</sup>
  - rozvojová plocha B - cca. 8000 m<sup>2</sup>
  - maximální počet RD: 4 + 7
  - předpokládaný maximální počet obyvatel 30, při průměrné obloženosti 2,7 (údaj ČSÚ)
- 8.2. Balance ploch dopravní infrastruktury:
  - 1830 m<sup>2</sup> pro úpravu stávajících účelových komunikací
  - z výše uvedené výměry lze odvodit cca. 30% zeleně součástí plochy veřejné komunikace
  - součástí návrhu ÚS není specificky definována plocha veřejné zeleně nebo veřejného prostranství

## 9. Závěr

- 9.1. Územní studie byla zpracována v souladu s požadavky zadání.
- 9.2. Územní studie akceptuje požadavky vyplývající ze změny č.1 ÚP Ondřejov pro plochy podmíněné zpracováním územní studie.
- 9.3. Z nadřazené územně plánovací dokumentace, z Politiky územního rozvoje ČR, ani z dalších územně plánovacích podkladů nevyplývají pro zpracování studie žádné specifické požadavky.
- 9.4. Územní studie obsahuje 6 stran, z toho 1 stranu obsahu a 4 strany textu.

### **Grafická část:**

- 1 Situace širších vztahů s vyznačením dopravního napojení k východní části lokality  
M1:2500
- 2 Výkres urbanistického řešení, včetně stanovení podmínek pro zástavbu  
M1:1000
- 3 Výkres dopravní infrastruktury  
M1:1000
- 4 Výkres vlastnických vztahů na pozadí urbanistického řešení a parcelace  
M1:1000
- 5 Výkres parcelace  
M1:1000





Situace širších vztahů s vyznačením dopravního napojení k východní části lokality M1:2500











