



ONDŘEJOV

ÚZEMNÍ STUDIE č.1 "POD HŘIŠTĚM"

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:

12/2015

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE č.1 - POD HŘIŠTĚM

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	4
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.1 - Pod Hřištěm.
- 1.2. Seznam dotčených pozemků včetně vlastnických vztahů jsou uvedeny v kap. 7.
- 1.3. Řešené území se nalézá na západním okraji sídla Ondřejov, přiléhá k účelové komunikaci na severu lokality, ale komunikace nemá dostatečné návrhové parametry pro připojení rodinných domů.
- 1.4. Celá plocha je řešena jako jedna rozvojová plocha o velikosti cca. 1,4ha, pro další dělení je stanovena podmínka pro max. 12 stavebních parcel pro rodinné domky.

2. Analýza stávajícího stavu využívání území

- 2.1. Pozemek č.parc. 2433/1 je stávající účelová komunikace, nalézá severně na hranici řešeného území.
- 2.2. Ze severu k západní části lokality vede i další pozemní komunikace na pozemku č.parc. 2433/44; komunikace jsou vzájemně oddělené úzkými pozemky soukromých vlastníků, lze ale předpokládat budoucí propojení; studie ale není na toto propojení návrhem nijak vázána.
- 2.3. V území není žádná kolaudovaná stavba, v ploše je ale neevidovaný vodní tok - občasná vodoteč odvádějící povrchové dešťové vody z okolního území.
- 2.4. Přes lokalitu je dále vyvedena splašková kanalizace za ČOV.
- 2.5. Pozemky jednotlivých vlastníků v části lokality umožňují přímé využití bez nutnosti dalšího dělení, některé pozemky jsou ale již nyní nedostupné jinak, než mimo území řešené studií.

3. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků

- 3.1. Návrh akceptuje stávající dostupnost pozemků a vymezuje plochy určené pro rozšíření účelové komunikace tak, aby bylo možné umístění povrchového odtoku z okolních ploch a komunikace, dále aby byla možná úprava splaškové kanalizace v rámci plochy veřejného prostranství pozemní komunikace.
- 3.2. Pozemek 2297 je přístupný po sousedních pozemcích stejného vlastníka, mimo území řešené územní studií, proto není v rámci územní studie nijak řešeno jeho napojení ani návrh dělení pozemků.
- 3.3. Vzhledem k velikosti lokality (pod 2ha) a jejímu tvarovému řešení není specifický požadavek na vymezení ploch veřejného prostranství.
- 3.4. Případné 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.
- 3.5. Plochy nejsou pohledově nijak výrazně exponované, navazují na zastavěné území sídla. Pozemky s umístěnými rodinnými domy nebo jinými stavbami nejsou jinak dále podmíněny regulací ze studie.
- 3.6. Rozvojová plocha - pro plochu je stanovena podmínka oddělení části některých pozemků pro potřeby vybudování kapacitní komunikace v souladu s požadavky ustanovení §22, odst.2, vyhl. č. 501/2006Sb. a s požadavky ÚP. V návrhu je řešeno oddělení šíře 10m z důvodu nutnosti umístění povrchového odtoku. **V případě, že součástí dělení pozemků bude i umístění technického řešení odvodnění, lze tuto hodnotu snížit na 8m.**
- 3.7. **V rozvojové ploše není vzhledem ke stávajícímu majetkoprávnímu uspořádání lokality stanoven požadavek na parcelaci, je ale stanoven maximální počet pozemků pro stavby rodinných domů na 12.**

3.8. Pro umístění staveb platí níže uvedené požadavky:

- **minimální velikost pozemku pro umístění stavby rodinného domu je dána územním plánem**
- **pro potřeby připojení všech sousedních nemovitostí je podmínkou vybudování odpovídající dopravní infrastruktury, v souladu s ustanovením §88 zák. 183/2006Sb.**

4. Návrh dopravního řešení včetně šířek veřejných profilů

- 4.1. Návrh dopravní dostupnosti je dán umístěním pozemků ve struktuře zástavby.
- 4.2. Rozvojová plocha je zpřístupněná z pozemku stávající účelové komunikace.
- 4.3. Pro potřeby zpřístupnění rozvojové plochy je definována minimální šíře pozemku pro umístění pozemní komunikace 10m; vnitřní členění není s ohledem na velikost lokality nijak definováno, komunikace však musí být navržena jako obousměrná místní komunikace.
- 4.4. Vymezení plochy pro rozšíření stávající účelové komunikace na pozemku č.parc. 2433/1 umožňuje prodloužení komunikace a tím zajištění prostupnosti území.

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 opatření; 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 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 individuální rekreace 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. Ondřejov u Prahy (711276):

2297	Vávrová Miloslava, Pražská 94, 25165 Ondřejov
2287	Šebl Antonín, Sukdolská 273, 25165 Ondřejov
2311 2292	Vávra Josef, Turkovická 164, 25165 Ondřejov
2309 2310	SJM Hudec René RNDr. a Hudcová Věra RNDr., Pod Hřištěm 400, 25165 Ondřejov
2308	Makovec Jan, nám. 9. května 48, 25165 Ondřejov
2305	Böhm Luděk, Nad Křížkem 371, 25165 Ondřejov
2301/1 2280/4	Böhm Jiří, Sukdolská 338, 25165 Ondřejov
2291	Bílek Jiří, Zahradní 203, 28163 Kozojedy

8. Předběžné bilance kapacity území

8.1. Bilance zastavitelných ploch:

- rozvojová plocha - cca. 12500 m²
- maximální počet staveb rodinných domů: 12
- předpokládaný maximální počet obyvatel 32, při průměrné obloženosti 2,7 (údaj ČSÚ)

8.2. Bilance ploch dopravní infrastruktury:

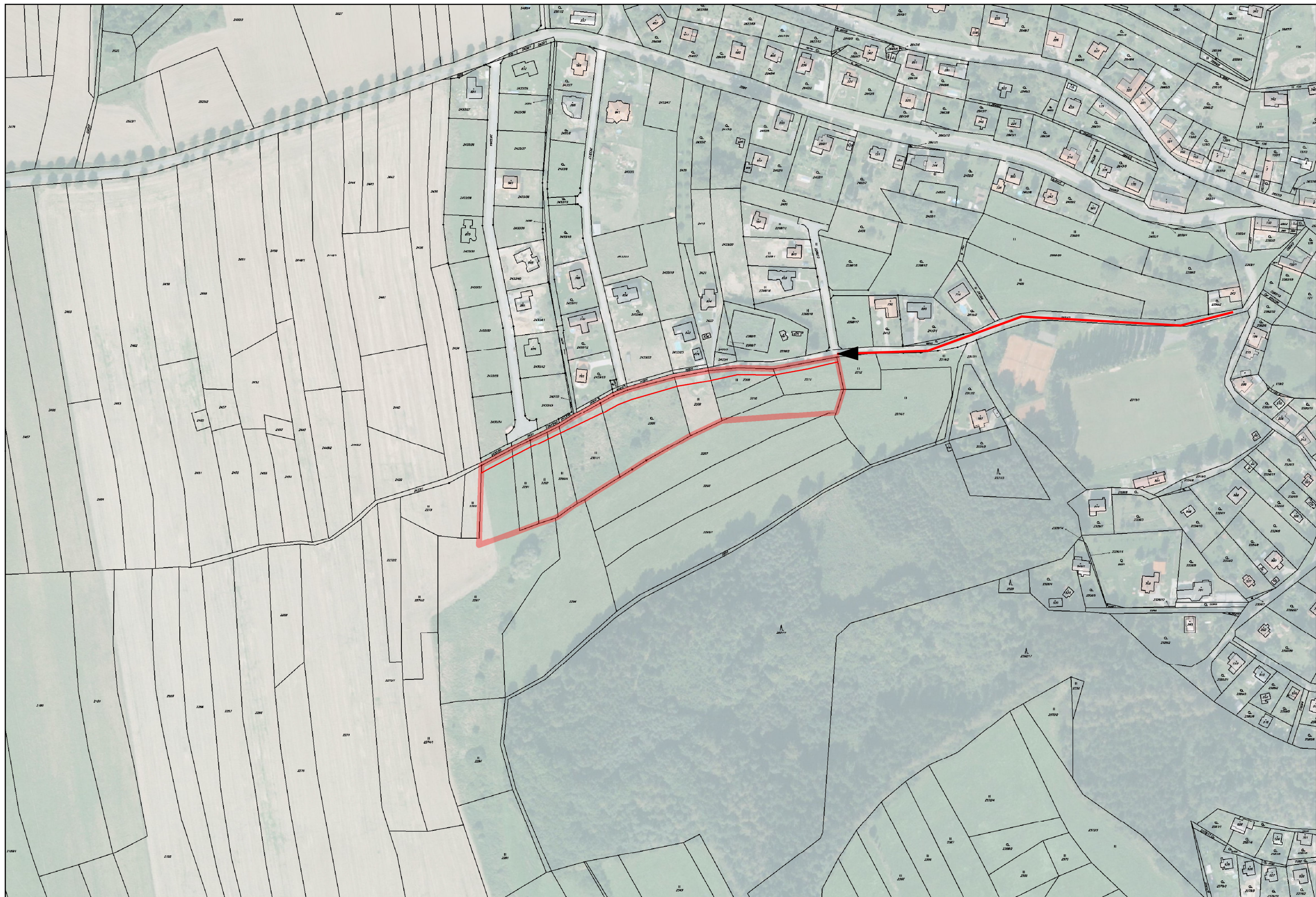
- 1689 m² pro rozšíření stávající účelové komunikace
- z výše uvedené výměry lze odvodit cca. 35% zeleně součástí plochy veřejné komunikace
- součástí návrhu ÚS není specificky definována plocha veřejné zeleně nebo veřejného prostranství

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 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
M1:750
- 5 Výkres parcelace
M1:1000



Výkres širších vztahů s vyznačením dopravního napojení lokality M1:2500

