



ONDŘEJOV

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 "DRUŽSTEVNÍ"

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.3 - DRUŽSTEVNÍ

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	6

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.3 - Družstevní.
- 1.2. Seznam dotčených pozemků včetně vlastnických vztahů jsou uvedeny v kap. 7.
- 1.3. Řešené území se nalézá na jižním okraji sídla Ondřejov, v přímé návaznosti na hlavní komunikace - silnici II. třídy (113 a 335). Plocha je fakticky těmito silnicemi sevřená.
- 1.4. Plocha studie je v ploše zastavitelné členěna na čtyři samostatné bloky pozemků, toto dělení je dáno zejména stávající parcelací a návrhem dopravní obslužnosti.
- 1.5. Lokalita je silně ovlivněna dopravou na silnicích II.třídy i stávající zástavbou.

2. Analýza stávajícího stavu využívání území

- 2.1. Plocha je sevřená mezi silnicemi II. třídy, navazuje na zastavěné území, kde jsou rodinné domy i starší stavby individuální rekreace. Lokalita je vhodná pro zástavbu a má předpřipravenou parcelaci, kterou studie částečně respektuje a doplňuje novými požadavky zejména na veřejná prostranství pro pozemní komunikace.
- 2.2. Stávající silnice II. třídy má v podstatě dostačující pozemkový profil, proto není součástí studie návrh na rozšíření plochy pro potřeby této komunikace.
- 2.3. Pro všechny části ploch je nutné vybudování dopravní a technické infrastruktury. Napojení přímo ze silnice II. třídy je nepřipustné.

3. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků

- 3.1. Návrh akceptuje stávající dostupnost pozemků a vymezuje plochy určené pro návrh nové místní komunikace. Západním směrem je navrženo propojení lokality novou místní komunikací. Příjezd je do lokality dvěma směry; **pro zástavbu není nutné dokončení obou připojení.**
- 3.2. Případné umístění staveb, ani další požadavky ze studie, nemají vliv na krajinný ráz sídla ani na stávající zástavbu, jedná se o relativně malé území, které po dostavbě a ozelenění vhodně uzavře jižní okraj sídla. Lze předpokládat doplnění pozemků mezi lokalitou a silnicí č. 113 ochrannou zelení.
- 3.3. Plochy jsou sice pohledově výrazně exponované, ale navazují na zastavěné území sídla a jejich umístění ve vztahu k navržené místní komunikaci dotváří okraj sídla standardním systémem - volná zahrada, která volně přechází do krajiny. Nepředpokládá se další rozvoj jižním směrem, v případě požadavku je ale navržena místní komunikace průchozí dále.
- 3.4. Vzhledem k velikosti celistvé rozvojové plochy (pod 2ha) a jejímu tvarovému řešení není specifický požadavek na vymezení ploch veřejného prostranství.
- 3.5. Pro potřeby zpřístupnění všech rozvojových ploch je navržena šířka pozemku pro místní komunikaci 8m, což je v souladu s požadavky ÚP. Součástí návrhu je zachování a prodloužení pozemku pro účelovou komunikaci (pěší) směrem na jih - pozemek parc.č. 912/22.
- 3.6. **Rozvojová plocha X je zadáním studie v ÚP nevhodně omezena, součet ploch všech pozemků v ploše odpovídá max. 1 pozemku pro RD. Pokud územní plán rozšíří zástavbu na pozemcích parc.č. 915, 912/43 a 907 jižním směrem, mohou v ploše X vzniknout až 3 samostatné pozemky pro zástavbu RD. Pokud bude rozvojová hrana i nadále omezena podle ÚP (a podle studie), musí dojít ke sloučení pozemků do jednoho.**
- 3.7. V plochách A - C se předpokládá zachování dělení mezi parcelami a pouze úprava pozemků v návaznosti na rozšíření pozemku pro pozemní komunikaci. Pozemky č. 912/20 a 21 mohou být přičleněny k sousedním pozemkům, nebo ponechány mimo zástavbu. Přerozdělení v jednotlivých plochách do počtu pozemků dle studie je možné.
- 3.8. **V rozvojové ploše A není definována přesná poloha případného dělení pozemků pro zástavbu RD, je ale stanoven maximální počet pozemků na 2.**

- 3.9. V rozvojové ploše B není definována přesná poloha případného dělení pozemků pro zástavbu RD, je ale stanoven maximální počet pozemků na 3.
- 3.10. V rozvojové ploše C není definována přesná poloha případného dělení pozemků pro zástavbu RD, je ale stanoven maximální počet pozemků na 3.
- 3.11. 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.

4. Návrh dopravního řešení včetně šířek veřejných profilů

- 4.1. Návrh dopravní dostupnosti je dán umístěním pozemků ve struktuře zástavby.
- 4.2. Rozvojové plochy budou zpřístupněné výhradně z pozemku navržené místní komunikace; pro pozemek platí 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).
- 4.3. Vymezení plochy pro návrh místní komunikace umožňuje prodloužení komunikace a tím zajištění prostupnosti 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. Ondřejov u Prahy (711276):

907	Kycler Jaroslav Ing., nám. 9. května 11, 25165 Ondřejov ½ Kyclerová Marie, nám. 9. května 11, 25165 Ondřejov ½
915	Janovská Milada, Zdeňka Štěpánka 1785/3, Poruba, 70800 Ostrava 5/72 Janovský Aleš, č. ev. 1237, 74764 Horní Lhota 5/72 Kejvalová Jana, Koldům 1580, Horní Litvínov, 43601 Litvínov 24/72 Komárek Miroslav, Solnická 49/16, Koloděje, 19016 Praha 9 24/72 Neuvirtová Jaroslava, Na Kopci 439, 74764 Velká Polom 14/72
912/43	Novotný Jan, Sukdolská 362, 25165 Ondřejov 1/3 Novotný Martin, Strmá 422, 25165 Ondřejov 1/3 Novotný Radek, nám. 9. května 12, 25165 Ondřejov 1/3
912/10 912/12 912/13 912/14 912/21	Zemanová Taťána Ing., nám. 9. května 39, 25165 Ondřejov
912/11 912/15 912/16 912/19 912/20	Vodrhánek Vladimír, Pod Horkou 214, 25165 Ondřejov ½ Vodrhánková Jana Ing., Pod Horkou 214, 25165 Ondřejov ½
912/17 912/18	Jeslínková Běla, Hasova 3093/1, Modřany, 14300 Praha 4 Jeslínková Běla, Hasova 3093/1, Modřany, 14300 Praha 4 1/10 Zemanová Taťána Ing., nám. 9. května 39, 25165 Ondřejov 9/10
912/22	Obec Ondřejov, Choceradská 62, 25165 Ondřejov

8. Předběžné bilance kapacity území

8.1. Bilance zastavitelných ploch:

- rozvojová plocha A - cca. 2150 m²
- rozvojová plocha B - cca. 3160 m²
- rozvojová plocha B - cca. 3180 m²
- rozvojová plocha X - cca. 1560 m²
- maximální počet RD: 2 + 3 + 3 + 1
- předpokládaný maximální počet obyvatel 24, při průměrné obložnosti 2,7 (údaj ČSÚ)

8.2. Bilance ploch dopravní infrastruktury:

- 2250 m² pro návrh místní komunikace
- z výše uvedené výměry lze odvodit cca. 30% zeleně součástí plochy veřejné komunikace
- plocha pro účelovou cestu - prodloužení pozemku č.parc. 912/22, celkově cca. 200 m², plocha je v tuto chvíli ozeleněná a studie nepředpokládá nutnost zpevnění cesty
- 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, 4 strany textu.

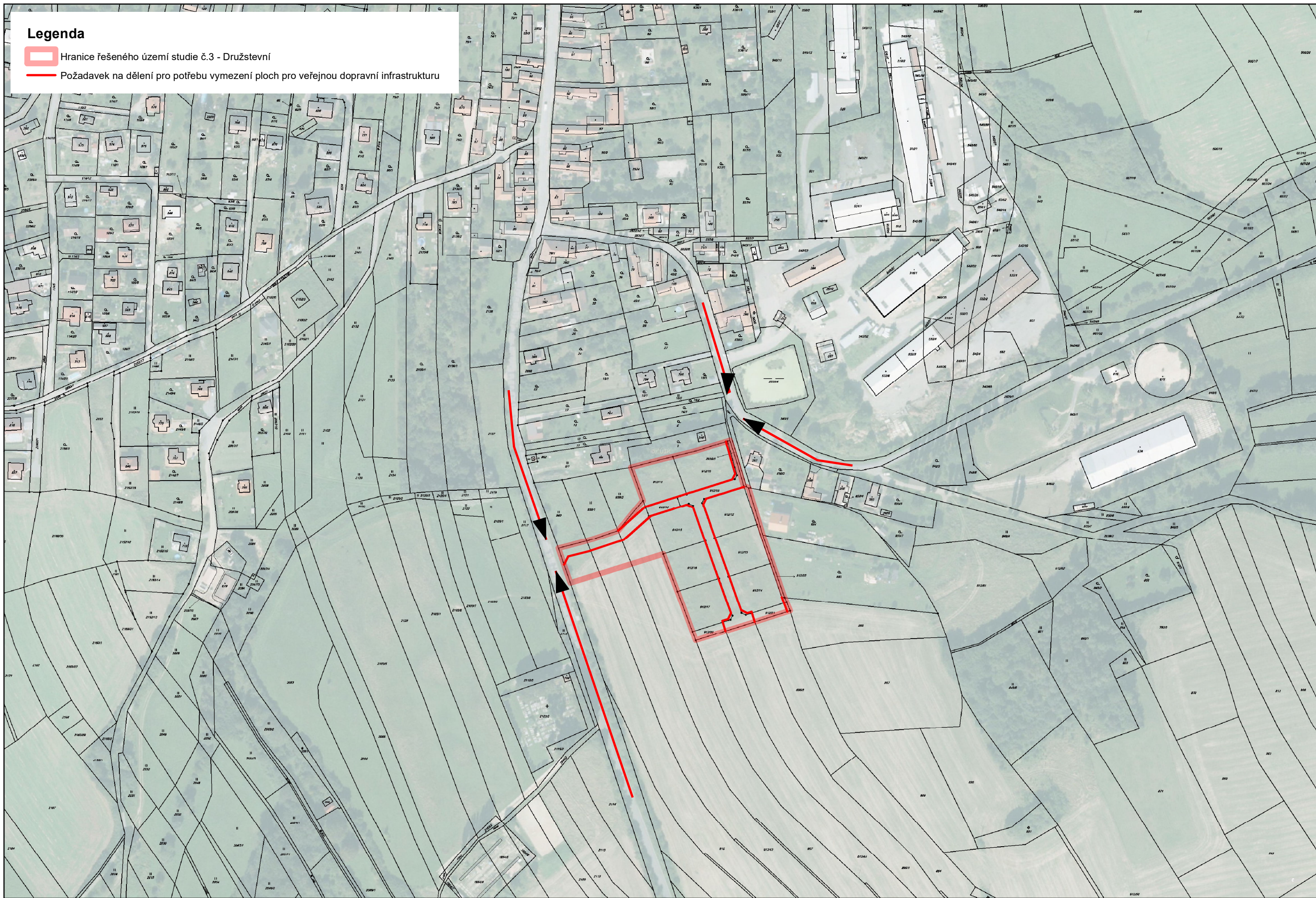
22.12.2015
zpracovatel: Ing.arch. Tomáš Russe
ČKA 03228

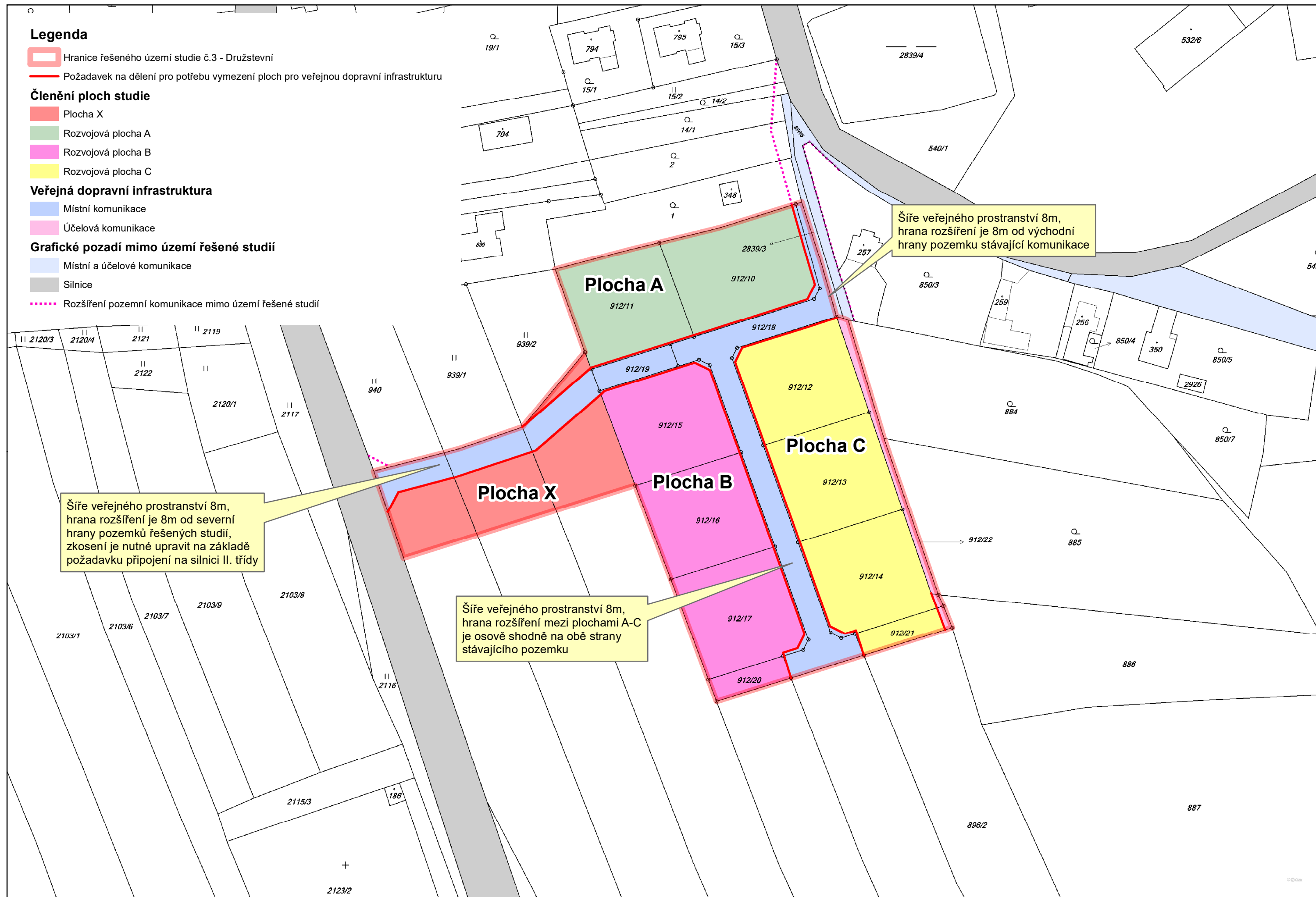
Grafická část:

- 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

Legenda

-  Hranice řešeného území studie č.3 - Družstevní
-  Požadavek na dělení pro potřebu vymezení ploch pro veřejnou dopravní infrastrukturu



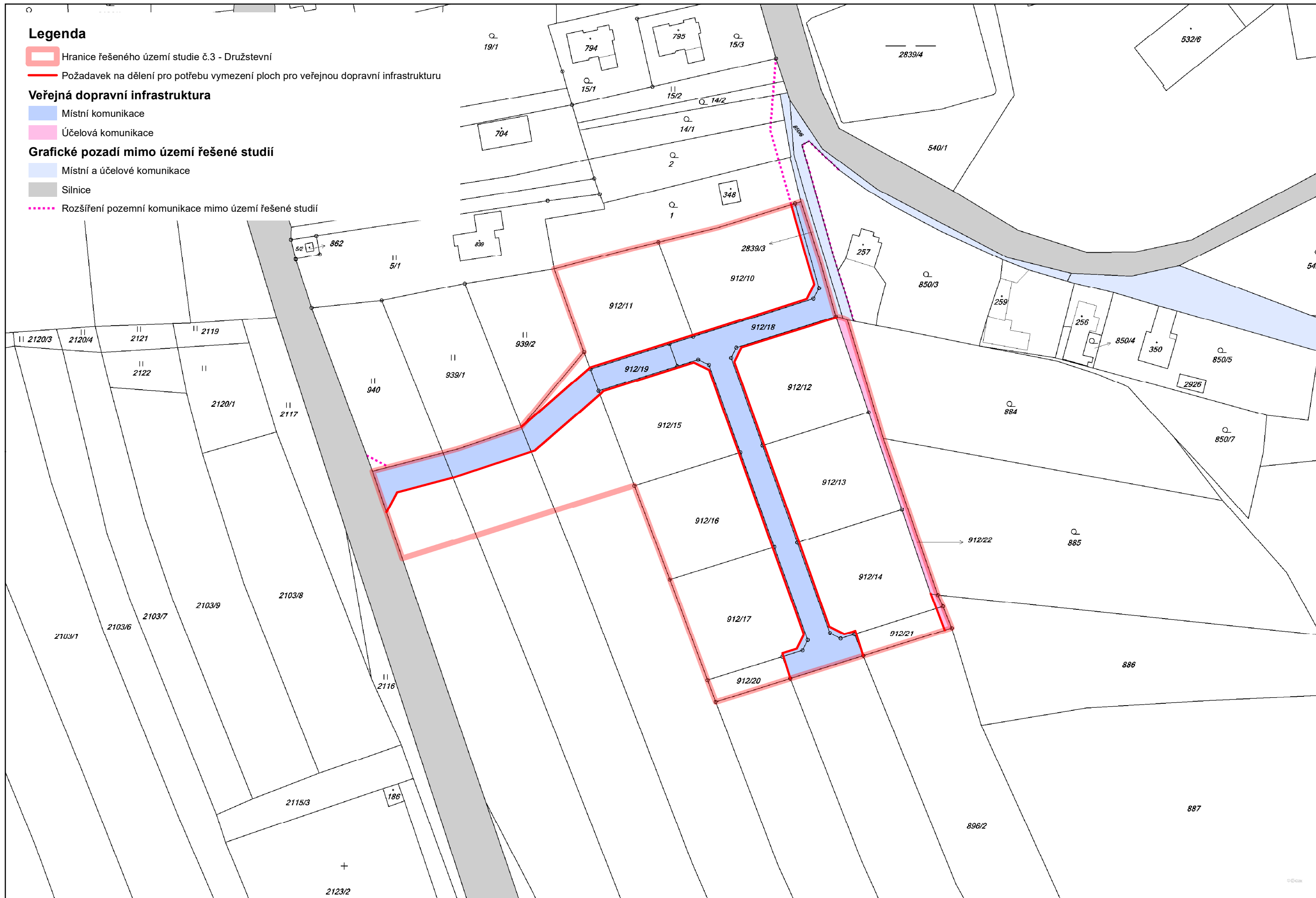


 Hranice řešeného území studie č.3 - Družstevní

 Požadavek na dělení pro potřebu vymezení ploch pro veřejnou dopravní infrastrukturu

- Místní komunikace
- Účelová komunikace

 Místní a účelové komunikace
 Silnice
 Rozšíření pozemní komunikace mimo území řešené studií

 $\beta = 0.25$

Legenda

- Hranice řešeného území studie č.3 - Družstevní
- Požadavek na dělení pro potřebu vymezení ploch pro veřejnou dopravní infrastrukturu
- Rozšíření pozemní komunikace mimo území řešené studií

