



ONDŘEJOV

ÚZEMNÍ STUDIE č.5 "STŘÍMELICKÁ"

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.5 - STŘÍMELICKÁ

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.5 - Střímelická.
- 1.2. Seznam dotčených pozemků včetně vlastnických vztahů jsou uvedeny v kap. 7.
- 1.3. Řešené území se nalézá na severním okraji sídla Ondřejov, v přímé návaznosti na hlavní komunikaci - silnici III. třídy (1085).
- 1.4. Plocha studie je v ploše zastavitelné členěna na dva samostatné bloky pozemků, toto dělení je dáno zejména stávající parcelací a návrhem dopravní obslužnosti. Pravá část - označená jako rozvojová plocha A je přímo přilehlá k silnici III. třídy, ale možnost dopravního napojení má pouze z budoucí místní komunikace na pozemku č.parc. 317/36.
- 1.5. Jižní blok dvou pozemků je dopravně dostupný výhradně z budoucí místní komunikace na pozemku č.parc. 317/36.
- 1.6. Lokalita je silně ovlivněna dopravou na silnici III.třídy i stávající zástavbou. Parcela v zastavěném území č.parc. 329 (včetně staveb), kde již není důvod vymezovat podmínky zástavby, byla vyznačena v grafické části.

2. Analýza stávajícího stavu využívání území

- 2.1. Bloky pozemků v rozvojových plochách A a B jsou poslední volné pozemky v ploše řešené územní studií. Jedná se o poslední plochy určené k zástavbě územním plánem v daném území.
- 2.2. Stávající silnice III. třídy má v podstatě dostačující pozemkový profil, proto není součástí studie návrh na rozšíření plochy pro potřeby této komunikace. Výrazný terénní spád navíc neumožňuje její rozšíření jižním směrem.
- 2.3. Plocha A i B je již rozdělena na samostatné pozemky. Pro obě plochy je vymezen pozemek pro pozemní komunikaci, kterou studie stabilizuje a řeší úpravy pozemků pro návrh vozovky (zkosení u zatáček).

3. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků

- 3.1. Návrh akceptuje stávající dostupnost pozemků a vymezuje plochy určené pro návrh nové místní komunikace.
- 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 roztržštěnou zástavbu západně od lokality.
- 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.
- 3.4. Pozemek s umístěným rodinným domem nebo jinými stavbami není jinak dále podmíněn regulací ze studie.
- 3.5. Návrh studie nepočítá s rozšiřováním zástavby východním směrem, proto je komunikace ukončena; naopak návrh řeší provázanost západním směrem k zastavěnému území, aby bylo možné dořešit prostupnost do centra sídla.
- 3.6. Pozemky č.parc. 330 a 317/9 mají omezení zástavby podle územního plánu, proto je návrh v ploše B pouze pro max. 3 parcely
- 3.7. Vzhledem k velikosti celistvé rozvojové plochy (pod 2ha) a jejímu tvarovému řešení není specifický požadavek na vymezení ploch veřejného prostranství.
- 3.8. Pro potřeby zpřístupnění rozvojové plochy A a B je navržena šířka pozemku pro místní komunikaci 8m, což je v souladu s požadavky ÚP. Do doby propojení západním směrem bude sloužit křižovatka na konci lokality (T) jako otočka.
- 3.9. Součástí kterékoliv rozvojové plochy může být další pozemní komunikace pro potřeby obsluhy území.

- 3.10. V rozvojové ploše A není definována přesná poloha případného dělení pozemků pro zástavbu RD, je ale stanoven maximální počet pozemků na 6.
- 3.11. V rozvojové ploše B není definována přesná poloha případného dělení pozemků pro zástavbu RD, je ale stanoven maximální počet pozemků na 3.
- 3.12. 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. Rozvojová plocha A i B je zpřístupněná ze silnice III. třídy a 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):

330	Přáda Jaroslav, Křivenická 448/25, Čimice, 18100 Praha 8 Vodrhánková Jana Ing., Pod Horkou 214, 25165 Ondřejov
329 st.802 st.750	Štěpina Zdeněk, U Bytovek 299, 25165 Ondřejov Štěpinová Kamila, Střimelická 357, 25165 Ondřejov
317/36 317/9 317/32	Potměšilová Alice, Větrná 348, 25165 Ondřejov Šebl Zbyněk, nám. 9. května 40, 25165 Ondřejov SJM Šebl Pavel Ing. a Šeblová Jiřina Ing., nám. 9. května 40, 25165 Ondřejov
317/31 317/35	SJM Šebl Pavel Ing. a Šeblová Jiřina Ing., nám. 9. května 40, 25165 Ondřejov
317/33	Šebl Zbyněk, nám. 9. května 40, 25165 Ondřejov
317/34	Potměšilová Alice, Větrná 348, 25165 Ondřejov
321	Švanda Josef, nám. 9. května 46, 25165 Ondřejov Švandová Marta, nám. 9. května 46, 25165 Ondřejov

8. Předběžné bilance kapacity území

8.1. Bilance zastavitelných ploch:

- rozvojová plocha A - cca. 7630 m²
- rozvojová plocha B - cca. 8460 m² (z toho ale pouze cca. 3000m² pro zástavbu dle ÚP)
- maximální počet RD: 6 + 3
- předpokládaný maximální počet obyvatel 24, při průměrné obložnosti 2,7 (údaj ČSÚ)

8.2. Bilance ploch dopravní infrastruktury:

- 2100 m² pro návrh místní komunikace
- 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

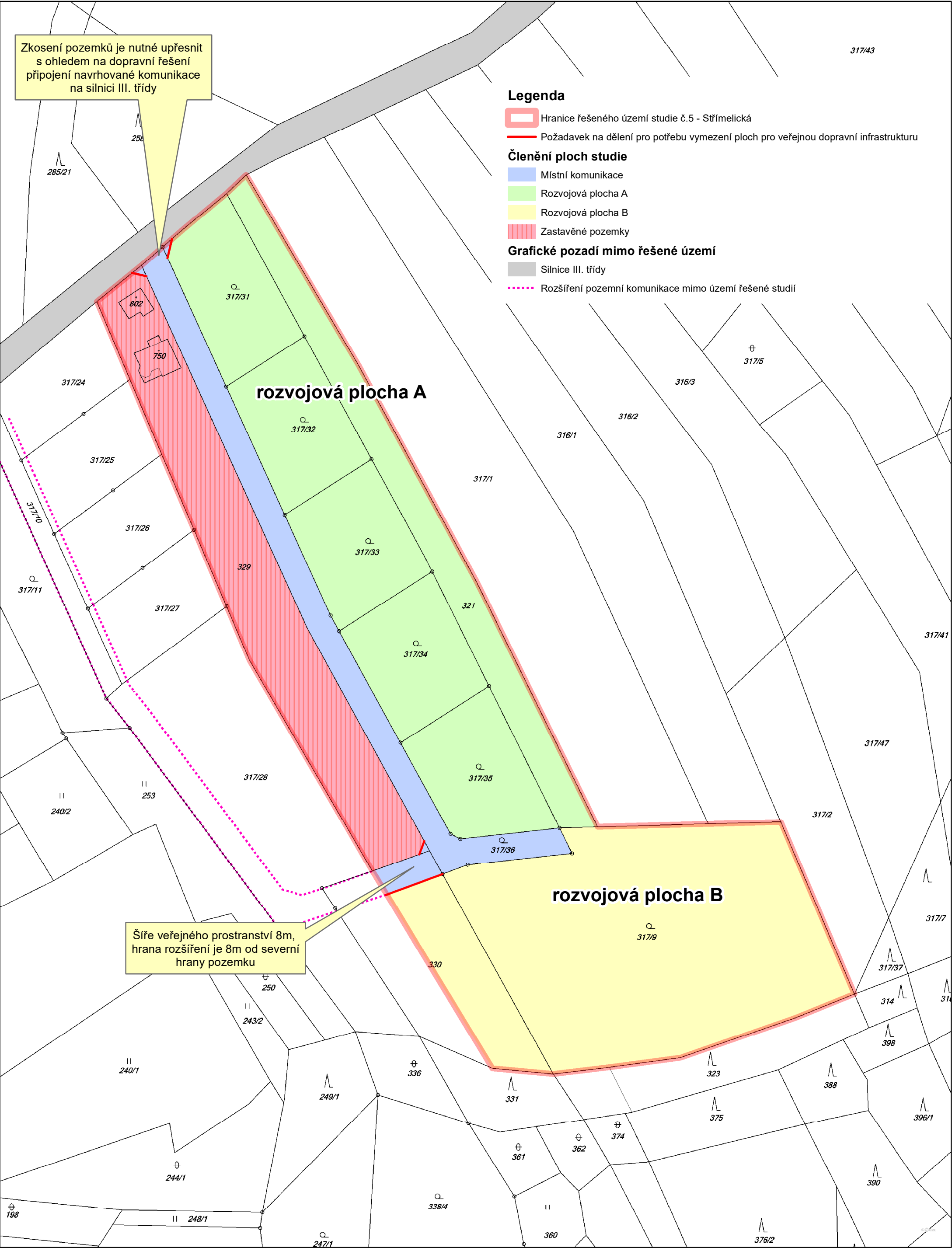
- 9.1. Územní studie byla zpracována v souladu s požadavky zadání.
- 9.2. Územní studie akceptuje požadavky vyplývající ze změny č.1 ÚP Ondřejov pro plochy podmíněně zpracováním územní studie.
- 9.3. Z nadřazené územně plánovací dokumentace, z Politiky územního rozvoje ČR, ani z dalších územně plánovacích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

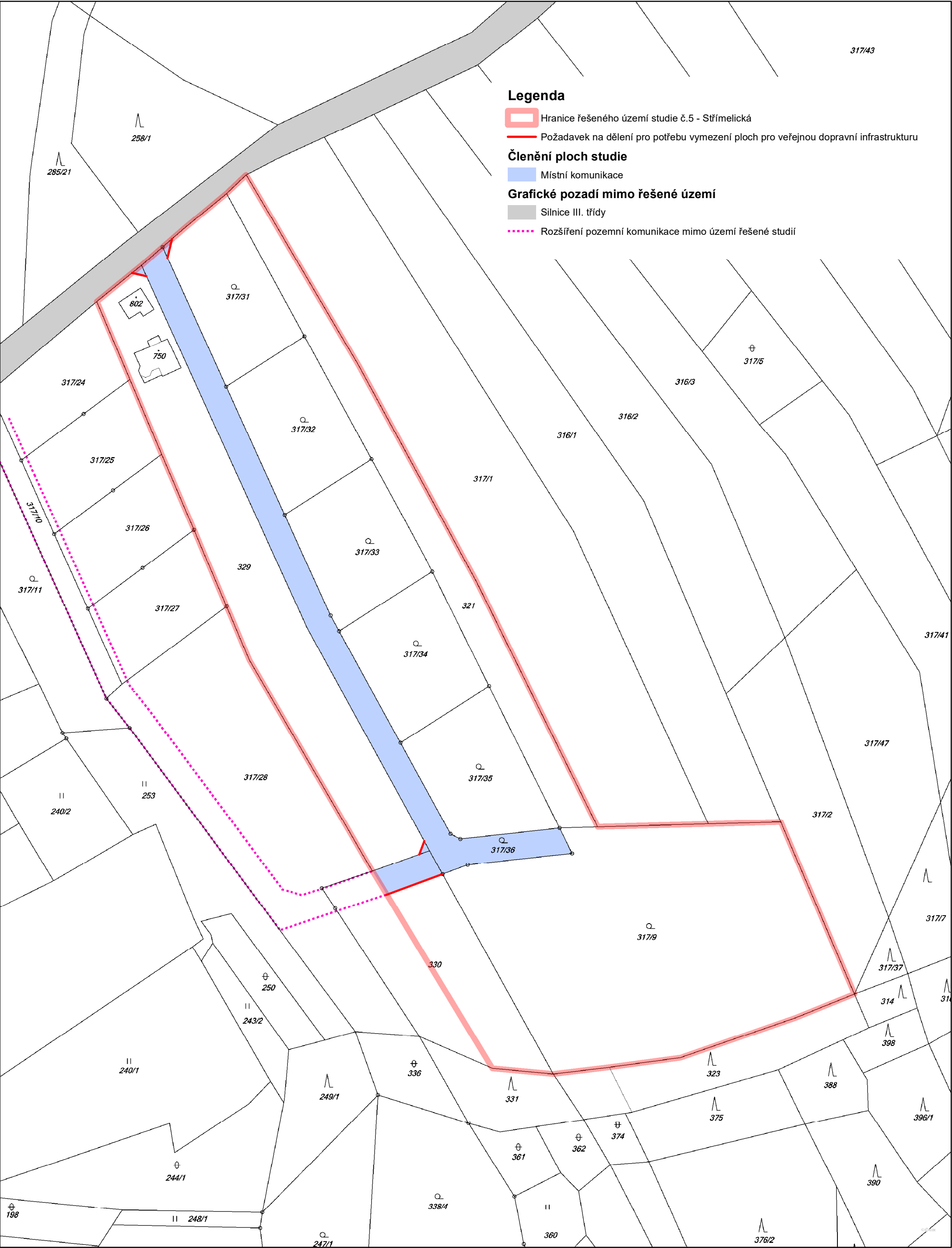
Grafická část:

- 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
M1:1000
- 5 Výkres parcelace
M1:1000



Výkres širších vztahů s vyznačením dopravní dostupnosti M1:2500





Legenda

- Hranice řešeného území studie č.5 - Střimelická
- Požadavek na dělení pro potřebu vymezení ploch pro veřejnou dopravní infrastrukturu

Členění ploch studie

- Místní komunikace

Grafické pozadí mimo řešené území

- Silnice III. třídy
- Rozšíření pozemní komunikace mimo území řešené studií



Výkres vlastnických vztahů na pozadí urbanistického řešení a parcelace M1:1000

