



ONDŘEJOV

ÚZEMNÍ STUDIE č.4 "LUČNÍ"

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.4 - LUČNÍ

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	5
6.	Popis koncepce zeleně	5
7.	Přehled vlastníků dotčených parcel.....	5
8.	Předběžné bilance kapacity území	7
9.	Závěr	7

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.4 - Luční.
- 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 komunikaci - silnici II. třídy (113). Po severní hraně a středem lokality vedou stávající účelové komunikace. Jejich dimenze neodpovídají požadavkům na připojení RD.
- 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 silnici II.třídy i stávající zástavbou. Bloky parcel v zastavěném území, případně i plochy přilehlé, kde již není důvod vymezovat podmínky zástavby, byly vyznačeny v grafické části.

2. Analýza stávajícího stavu využívání území

- 2.1. Bloky pozemků v rozvojových plochách A,B, C a D jsou poslední volné pozemky v ploše řešené územní studií. V území jsou ještě některé pozemky rovněž nezastavěné, ale jejich návaznost na zastavěné pozemky, případně jejich dostupnost a tvarové členění, neumožňuje jejich další dělení.
- 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 přípustné výhradně pro přilehlé pozemky v ploše B2 a D2, pokud to dopravní řešení dovolí.
- 2.4. Stávající účelové komunikace na pozemcích 2850/1 a 2848 mají zcela nedostačující šíři pozemku i vlastní uspořádání vozovky. Jejich rozšíření je podmínkou pro další využití lokality, po rozšíření budou významově zařazeny do místních komunikací.
- 2.5. Velikost plochy i její význam neumožňuje kvalitní zástavbu pouze podél stávajících komunikací, součástí studie je proto i návrh další komunikační sítě v území včetně vymezení ploch veřejného prostranství.

3. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků

- 3.1. Návrh akceptuje stávající dostupnost pozemků a vymezuje plochy určené pro homogenizaci stávajících komunikací, zároveň ale pro obsluhu území navrhuje novou hlavní místní komunikaci. Návrh komunikace vyplývá z majetkoprávních vztahů v území i logiky koncepce prostupnosti území. Základním principem je minimalizace záborů soukromých pozemků a zejména zajištění dopravní dostupnosti všech pozemků. Při návrhu bylo zároveň přihlédnuto k velikostem pozemků, rozdělení pozemků hlavní komunikací je provedeno tak, aby další dělení co nejlépe - ideálně bezzbytkově - naplnilo požadavek na velikost pozemků z ÚP.
- 3.2. Součástí návrhu je i účelová komunikace převzatá z platného územního plánu. Tato komunikace neodpovídá koncepci rozvoje lokality a sama neřeší problém dostupnosti jednotlivých pozemků, navíc zcela nerespektuje vlastnické vztahy v území. Studie na tuto komunikaci v návrhu reaguje, ale návrh je uzpůsoben tak, aby při případné změně územního plánu (nebo v novém územním plánu), která tuto komunikaci zruší, bylo možné lokalitu lépe rozdělit.
- 3.3. Vzhledem k odlišnosti všech částí rozvojových ploch - A,B, C i D je i návrh koncepčně řešen pro každou část samostatně.
- 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 i veřejné zeleně v ploše VP.

- 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. Vzhledem k velikosti celistvé rozvojové plochy cca. 2,7ha je vymezeno veřejné prostranství v souladu s požadavky §7 vyhlášky 501/2006Sb. Výpočet bilancí ploch komunikace a veřejného prostranství s ohledem na vlastnické vztahy je v samostatné příloze.
- 3.7. Pro potřeby zpřístupnění rozvojové plochy A a B je upravena šířka pozemku pro místní komunikaci (stávající účelová). Zde je uplatněna podmínka pro vymezení šířky pozemku pro pozemní komunikaci dle ÚP - 8m.
- 3.8. U rozvojové plochy C je podmínkou vytvoření nové komunikace pro zpřístupnění jižně umístěných pozemků v ploše; severní část pozemků je závislá na vybudování nové hlavní komunikace v západ - východní ose území. Tato nová hlavní komunikace zpřístupňuje další část plochy B, C a D.
- 3.9. Součástí kterékoliv rozvojové plochy může být další pozemní komunikace pro potřeby obsluhy území.
- 3.10. **V rozvojové ploše A1 a A2 není definována přesná poloha případného dělení pozemků pro zástavbu RD, je ale stanoven maximální počet pozemků na 3 +1. V případě zvětšení lokality o pozemek (nebo jeho část) č.parc. 2152/2 a 2152/6, lze počet navýšit při splnění minimální velikosti pozemku dle ÚP.**
- 3.11. **V rozvojové ploše B1 a B2 není definována přesná poloha případného dělení pozemků pro zástavbu RD, je ale stanoven maximální počet pozemků na 2 + 6. V případě, že by došlo ke zrušení účelové komunikace z platného územního plánu, platí pro celou plochu B maximální počet pozemků 9 při splnění minimální velikosti pozemku dle ÚP.**
- 3.12. **V rozvojové ploše C není definována přesná poloha případného dělení pozemků pro zástavbu RD, je ale stanoven maximální počet pozemků na 6.**
- 3.13. **V rozvojové ploše B1 a B2 není definována přesná poloha případného dělení pozemků pro zástavbu RD, je ale stanoven maximální počet pozemků na 4 + 6.**
- 3.14. 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. Nová hlavní komunikace v západ - východní ose území má velikost 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). Komunikace bude následně mezi místní zařazena.
- 4.3. Rozvojové plochy A1, A2 a část B1 jsou zpřístupněné z pozemku účelové komunikace; pro část plochy napojenou z této účelové komunikace 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). Komunikace bude následně mezi místní zařazena.
- 4.4. Jižní část rozvojové plochy má dostupnost zajištěnou návrhem nové komunikace, která zároveň zajišťuje dostupnost některých dnes nepřístupných pozemků. Návrh odpovídá šíři 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). Komunikace bude následně mezi místní zařazena.
- 4.5. Část pozemků v ploše B2 a D2 lze napojit přímo ze silnice II. třídy, pokud to dopravní řešení umožní.
- 4.6. 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. Součástí území jsou stávající řady splaškové kanalizace a vodovodu, trasy vedou ve stávajících pozemcích komunikací, případně v pozemcích přilehlých.
- 5.3. **Do ploch veřejných prostranství, vymezených ve studii s označením VP, nelze umístit žádné řady a trasy inženýrských sítí, s výjimkou přípojek pro jednotlivé objekty RD.**
- 5.4. 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
- 5.5. 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.
- 5.6. Vzhledem k velikosti řešeného území není požadavek na etapizaci.

6. Popis koncepce zeleně

- 6.1. Součástí návrhu územní studie je vymezení ploch veřejných prostranství, návrh je proveden tak, aby zábery pro potřeby veřejného prostranství VP byly poměrně rozděleny podle velikostí pozemků v řešeném území - viz samostatná příloha.
- 6.2. **Studie omezuje zpevnění ploch ve veřejném prostranství např. pro umístění herních prvků a dětských hřišť na koeficient max. 10%; do této plochy se napočítávají nutné vjezdy na pozemky jednotlivých RD. Součástí ploch VP nesmí být odstavné a parkovací stání.**
- 6.3. U pozemků pro umístění staveb rodinného bydlení musí být dodrženy požadavky na velikost zastavěné plochy a plochy zeleně z územního plánu.
- 6.4. 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):

2848	Obec Ondřejov, Choceradská 62, 25165 Ondřejov
st.680	
2095	
2090	
2137	
2148/2	
2148/5	
2152/17	
2097/8	
2099	

2102	Šimek Jan JUDr., V Holešovičkách 1493/44, Libeň, 18000 Praha 8
2100	

2089	Bartoška Jaroslav, Choceradská 29, 25165 Ondřejov
2138	Kejvalová Jana, Koldům 1580, Horní Litvínov, 43601 Litvínov 1/8 Komárek Miroslav, Solnická 49/16, Koloděje, 19016 Praha 9 6/8 Neuvirtová Jaroslava, Na Kopci 439, 74764 Velká Polom 1/8
2136/1	Nováková Miloslava, Funkeho 913, Kolín II, 28002 Kolín ½ Prošek Bedřich, č. p. 10, 28163 Vlkančice ½
2135/1	Halaštová Jana, Imrychova 885/13, Kamýk, 14300 Praha 4 1/3 Horák Ladislav, V zápolí 1255/33, Michle, 14100 Praha 4 1/6 Horáková Věra, Ke Kateřinkám 1404/3, Chodov, 14900 Praha 4 1/6 SJM Vodrhánek Antonín a Vodrhánková Zdenka, V podluží 672/4, Nusle, 14000 Praha 4 1/3
2135/8 st.719	Vodrhánek Jan, Sukdolská 337, 25165 Ondřejov
2141	SJM Rathauský Zdeněk Ing. a Rathauská Lucie Ing., Daliborova 437/3, Hostivař, 10200 Praha 10
2142	
2152/1	Mudrochová Soňa, Mánesova 1723/70, Vinohrady, 12000 Praha 2
2101	
2145/1	Keclík Ladislav Ing., Smetanova 505, 28903 Městec Králové Keclíková Jaroslava Ing., U Bytovek 282, 25165 Ondřejov
2145/2	
2152/20	
2147/1	Leder Tomáš, Ostojkovice 31, 38001 Budíšovice ½ Lederová Hana Ing., Ostojkovice 31, 38001 Budíšovice ½
2147/2	Kycler Jaroslav Ing., nám. 9. května 11, 25165 Ondřejov ½ Kyclerová Marie, nám. 9. května 11, 25165 Ondřejov ½
2148/3	SJM Mandík Stanislav a Mandíková Pavla Ing., Ohrada 3, 26255 Petrovice
2148/4 st.744	Kocourek Tomáš, Luční 363, 25165 Ondřejov
2148/6 st.773	Elišová Kristýna, Luční 367, 25165 Ondřejov
2148/7 st.757	Šmidlík Jan, Luční 358, 25165 Ondřejov
2148/8	Janoušek Marek, Družstevní 105, 25165 Ondřejov Volák Jindřich, Choceradská 91, 25165 Ondřejov Volák Ondřej, Sukdolská 425, 25165 Ondřejov
2152/16	
2152/15 St.846	
2152/7	Palmová Eva, Choceradská 33, 25165 Ondřejov
2152/10 st.779	SJM Jarolím Jaroslav a Jarolímová Renata, Luční 379, 25165 Ondřejov
2152/14	Böhm Jiří, Sukdolská 338, 25165 Ondřejov
2152/13	Böhm Luděk, Nad Křížkem 371, 25165 Ondřejov
2097/6 st.765	Krucká Martina, Na Křížku 204, 25165 Ondřejov ½ Verner Milan, Zámecká 103, 25090 Jirny ½
2097/7	Daňko Petr Mgr., Neklanova 104/20, Vyšehrad, 12800 Praha 2
2097/9	Keclík Martin, Luční 393, 25165 Ondřejov ½ Keclíková Jiřina, Luční 393, 25165 Ondřejov ½
2097/10 st.808	
2140	Vaňková Jaroslava, Ke Šmejkalce 53, Turkovice, 25165 Ondřejov
2133	Novotný Jan, Sukdolská 362, 25165 Ondřejov 1/3
2134	Novotný Martin, Strmá 422, 25165 Ondřejov 1/3
2098	Novotný Radek, nám. 9. května 12, 25165 Ondřejov 1/3
2097/11 2152/18	

2130
2131
2132

Šalda František, nám. 9. května 16, 25165 Ondřejov

8. Předběžné bilance kapacity území

8.1. Bilance zastavitelných ploch:

- rozvojová plocha A1 - cca. 3300 m²
- rozvojová plocha A2 - cca. 1500 m²
- rozvojová plocha B1 - cca. 2500 m²
- rozvojová plocha B2 - cca. 6600 m²
- rozvojová plocha C - cca. 6000 m²
- rozvojová plocha D1 - cca. 3900 m²
- rozvojová plocha D2 - cca. 6300 m²
- maximální počet RD: 3 + 1 + 2 + 6 + 6 + 4 + 6, celkem 28
- předpokládaný maximální počet obyvatel 76, při průměrné obložnosti 2,7 (údaj ČSÚ)
- v plochách, které nejsou definovány v rozvojových A-D lze předpokládat vybudování dalších cca. 7 RD, dále tedy 19 osob v řešeném území

8.2. Bilance ploch dopravní infrastruktury:

- 6080 m² pro stav a úpravu stávajících a návrh nových pozemních komunikací
- z výše uvedené výměry lze odvodit cca. 30% zeleně součástí plochy veřejné komunikace
- součástí návrhu ÚS je vymezená plocha VP, její velikost je 1450 m², při plném využití zpevněných ploch 10% (dětské hřiště) a vjezdů na pozemky (cca. 150m²) je ploch azeleně cca. 1150 m²

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 nevyplynají pro zpracování studie žádné specifické požadavky.
- 9.4. Územní studie obsahuje 8 stran, z toho 1 stranu obsahu, 6 stran textu a samostatnou přílohu bilancí ploch.

22.12.2015
zpracovatel: Ing.arch. Tomáš Russe
ČKA 03228

Grafická část:

- 1 Situace širších vztahů
M1:2500
- 2 Výkres urbanistického řešení, včetně stanovení podmínek pro zástavbu
M1:1500
- 3 Výkres dopravní infrastruktury
M1:1500
- 4 Výkres vlastnických vztahů na pozadí urbanistického řešení a parcelace
M1:1500
- 5 Výkres parcelace
M1:1500

Příloha: bilance ploch

celkem celistvá plocha **27906** (B,C a D)

VP - veřejné
prostranství min.
komunikace **1395,3**
1689

zbylá plocha 24822

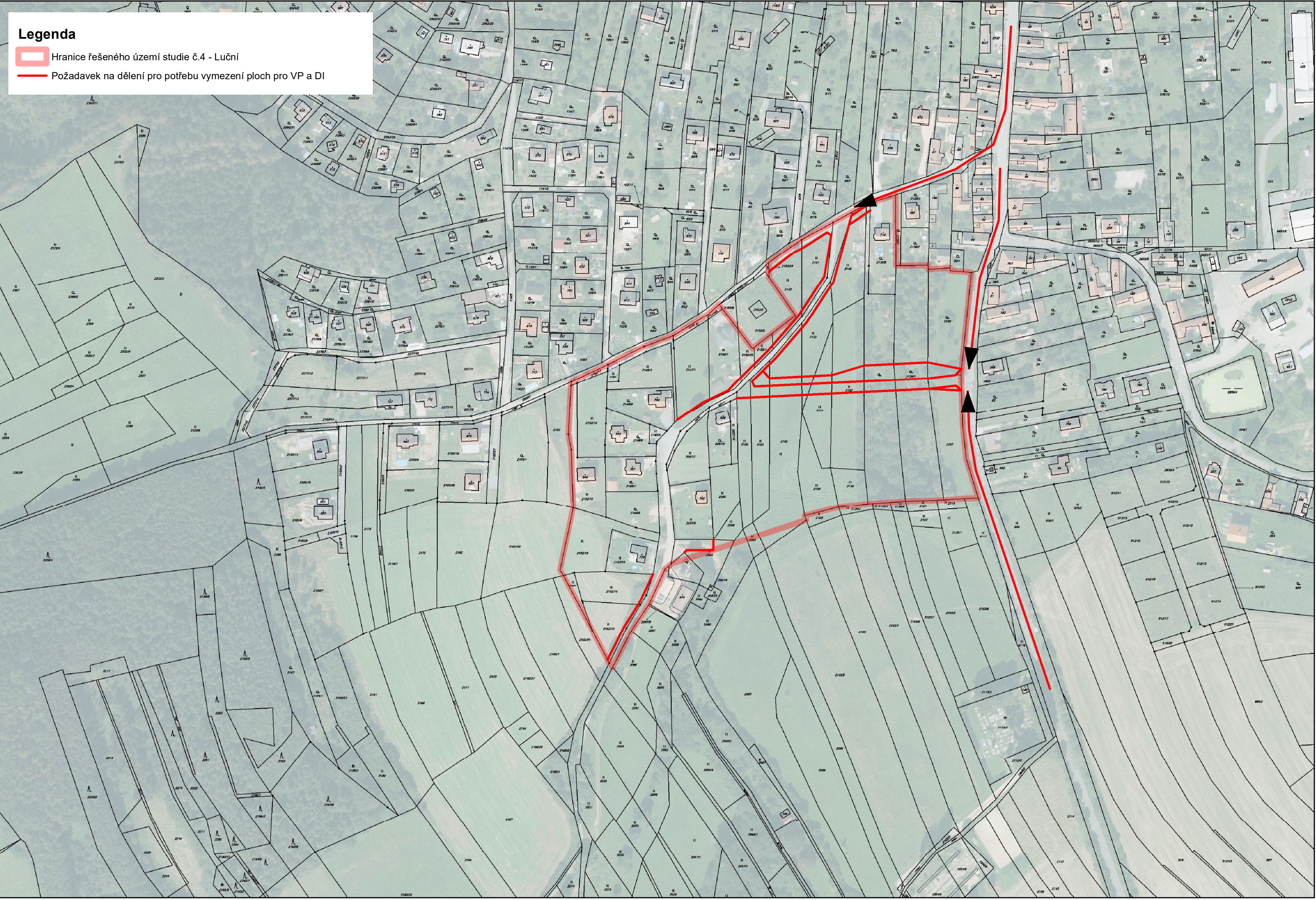
Pozemky v souvislé ploše nad 2ha	měřeno z mapy	vypočtený zábor pro VP	zábor komunikace oměřený z mapy	poměr pro komunikaci %	poměr pro komunikace plošně	doplňk pro VP po odečtení skutečného záboru komunikací	skutečný navržený zábor pro VP	dopočty	
2135_1	4098	205	189	15	248	264	274,00	-10	
2089	88	4	0	0	5	10	0,00	10	
2100, 2102	4484	224	372	16	271	124	145,00	-21	předpoklad kompenzace na jiném pozemku
2130, 2131, 2132	3713	186	272	13	225	138	135,00	3	
2101	1483	74	166	5	90	-2	104,00	-106	předpoklad kompenzace na jiném pozemku
2133, 2134	3627	181	193	13	220	208	216,00	-8	
2140	1420	71	84	5	86	73	65,00	8	
2138	2284	114	8	8	138	244	194,00	50	zohledněno přímé napojení ze silnice II. třídy
2136_1	4610	231	199	17	279	311	300,00	11	
2137	2098	105	206	8	127	26	41,00	-15	obecní pozemek
kontrolní součty	27905	1395	1689	100	1689	1395,22	1474,00		

BILANCE PLOCH

Legenda

 Hranice řešeného území studie č.4 - Luční

 Požadavek na dělení pro potřebu vymezení ploch pro VP a DI



Výkres širších vztahů M1:12500

