

**AUA – Agrourbanistický ateliér**

162 00 Praha 6, Šumberova 8

**OBEC ČERNĚVES**

**ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z6**

POŘIZOVATEL: Městský úřad Roudnice nad Labem,  
úřad územního plánování

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér, Šumberova 8, Praha 6

**POŘIZOVATEL:** Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování

**OBJEDNATEL:** Jiří Pokorný

**PROJEKTANT:** AUA - AGROURBANISTICKÝ ATELIÉR PRAHA

162 00 Praha 6, Šumberova 8

vedoucí pracoviště: Ing. Stanislav Zeman, autorizovaný urbanista

číslo autorizace: ČKA 02 220

Živnostenský rejstřík č.ŽO/011801/92 Zák

IČO: 14 938 634

DIČ: 006-380519/032

Zpracovatelé:

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing. Petr Laube - hlavní projektant

## **O B S A H:**

### **I. Textová část**

#### **1) ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

- a) Vymezení řešeného území a jeho základní charakteristika
- b) Závazné regulativy dané územním plánem

#### **2) NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

### **II. Grafická část**

#### **1) Urbanistické řešení**

# 1) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

## a) Vymezení řešeného území a jeho základní charakteristika

Předmětem řešení územní studie je plocha Z6 navržená v územním plánu jako plocha smíšená obytná vesnická. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu většího rozsahu v přímé návaznosti na stávající zástavbu, kde napojení na inženýrské sítě a dopravu nešlo v rámci územního plánu jednoznačně určit, bylo navrženo řešit plochu územní studií.

Řešená lokalita se nachází na východním okraji sídla Černěves. Z hlediska dopravní obsluhy je plocha B6 přístupná z místní komunikace vedoucí po jejím východním okraji.

## b) Závazné regulativy dané územním plánem

Pro lokalitu Z6 platí, dle územního plánu Černěves tyto regulativy, které jsou společně pro všechny „Plochy smíšené obytné“:

### SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VESNICKÉ

#### a) Hlavní využití

pozemky staveb pro bydlení s podílem ploch občanské vybavenosti, rekreace, hospodářské nerušící složky.

#### b) Přípustné využití

bydlení venkovského typu se středním podílem hospodářské složky, zástavba v měřítku hospodářských usedlostí s bydlením, služby pro agroturistiku (ubytování, stravování), rekreaci, řemeslná výroba, stavby pro činnosti pěstitelské a chovatelské, plochy a stavby dopravní a technické infrastruktury s hlavním využitím související.

#### c) Podmíněně přípustné využití

drobná výroba a služby bez negativních vlivů na obytnou zástavbu včetně využívání veřejných ploch pro skladování a pro odstavení většího počtu vozidel, které nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

#### d) Nepřípustné využití

vše ostatní

#### Podmínky prostorového uspořádání

koeficient míry využitelnosti území KZP = 40% (koeficient zastavěnosti území)

výšková hladina zástavby bude respektovat výšku okolní zástavby, hmotové členění a měřítko staveb bude vycházet z místní tradiční zástavby dvorcového typu.

## 2) NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V rámci územní studie je navrženo vnitřní členění plochy Z6, které vychází z návrhu řešení dopravní infrastruktury. Plocha Z6 bude dopravně obsloužena z navrženého veřejného prostranství o šířce 8m, který tvoří koridor mezi ploty stavebních pozemků široký 8m. Součástí tohoto veřejného prostranství bude místní komunikace, která bude řešena v detailu v rámci územního a stavebního řízení. Veřejné prostranství je navrženo v délce cca 145m a jsou z něho dopravně napojeny všechny navržené stavební pozemky. Na hranici stavebních pozemků č.6 a č.7 je navrženo obratiště. Pozemky č.1 a č.10 lze navíc dopravně napojit i ze stávající místní komunikace vedoucí po jejich východním okraji. Tato místní komunikace je navržena k rozšíření v průměru o 2m.

Minimální výměra stavebního pozemku je 1 067m<sup>2</sup> (č.5). Maximální výměra stavebního pozemku je 1520m<sup>2</sup> (č.9).

Po severovýchodním okraji řešené lokality vede stávající vodovodní potrubí IPE 50 a kanalizační potrubí PVC 80. Tyto řady technické infrastruktury jsou v územním plánu navrženy k prodloužení tak, aby zásobovaly navržené plochy Z5 a Z6. Ve stejné trase vede i návrh středotlakého plynovodu, který je součástí návrhu plynofikace celé obce. Napojení řešeného území na technickou infrastrukturu bude provedeno z těchto sítí novými řady, které povedou v prostoru navrženého veřejného prostranství. Zásobování elektrickou energií bude řešeno z trafostanice umístěné jižně od řešené plochy. Územní studie neřeší konkrétní napojení stavebních pozemků (resp. objektů) na technickou infrastrukturu. To bude řešeno následnou dokumentací pro vydání územního rozhodnutí.

Územní studie navrhuje stavební čáru, vymežující prostor, v kterém lze umisťovat objekty pro bydlení.

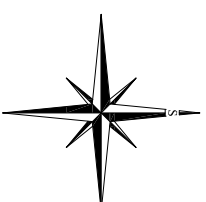
Územní studie neurčuje vzhled, výšku a rozměr jednotlivých objektů. Zde zůstávají v platnosti regulativy z platného územního plánu.

# OBEC ČERNĚVES

## ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z6



M 1:1000



### LEGENDA:

- Hranice plochy Z6 (dle úz. plánu)
- Hranice stavebních pozemků - návrh
- Stavební pozemky - návrh
- Veřejné prostranství (š = 8 m)
- Místní komunikace - stav

- Rozšíření místní komunikace - návrh
- Číslo stavebního pozemku / výměra
- Stavební čára
- Vedení el. energie 22KV (OP 10m)
- Vodovodní řád - stav
- Kanalizační řád - stav

PROJEKTANT URBANISTICKÉ ČÁSTI		<b>AGUR</b> AGRURBANISTICKÝ A TELER	
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT		ING. STANISLAV ZEMAN	
NÁZEV AKCE	ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z6		
NÁZEV VÝKRESU	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	ČÍSLO VÝKRESU	ČÍSLO PARÉ
OBEC	ČERNĚVES	1	
ETAPA	-		
DATA	03/2010		
MĚŘÍTKO	1:1.000		
FORMÁT	A4		