

TŘEBICHOVICE

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová a grafická část

Záznam o účinnosti změny č.1 ÚP Třebichovice

Označení správního orgánu, který ÚP vydal:	Zastupitelstvo obce Třebichovice
Číslo jednací:	
Datum vydání:	21.11.2011
Datum nabytí účinnosti:	7.12.2011
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:	Markéta Jehličková starostka obce

Zpracovatel: ing. arch. J. Mejsnarová, autorizovaný architekt

Pořizovatel: Obec Třebichovice

Datum zpracování: listopad 2011

PARÉ 1

OBSAH:

A)	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	3
B)	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	3
C)	URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT	3
C.1	BYDLENÍ A OSÍDLENÍ	3
C.2	REKREACE	3
C.3	VÝROBA.....	3
C.4	HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	3
C.5	OCHRANA PŘÍRODY A USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	3
C.6	OCHRANA PŮDNÍHO FONDU.....	3
C.7	OCHRANA NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ	3
D)	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	3
D.1	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	3
D.2	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	3
E)	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	4
F)	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	4
F.1	A - ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ	4
<i>f.1.1</i>	<i>Plochy dopravní infrastruktury</i>	<i>4</i>
Místní komunikace.....		4
Pěší komunikace		4
F.2	B - NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ.....	5
Zahrady v obytné zóně.....		5
F.3	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ NAVRŽENÉ ÚP.....	5
Hranice území kde podmínky stanoví regulační plán.....		5
G)	VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ.....	5
G.1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA:.....	5
H)	PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	5
I)	ÚZEMNÍ REZERVY	5
J)	VYMEZENÍ PLOCH PRO REGULAČNÍ PLÁN.....	5
K)	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ	6
L)	PŘÍLOHA Č. 1 - ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	7
Vymezení řešeného území.....		7
Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití		7
Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.....		7
Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....		7
Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....		7
Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření a asanace		7
Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů		7
Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí.....		8
Požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí		8
Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci		8
Požadavky na podmiňující investice.....		8
Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění		8

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území vymezené v platném ÚP se nemění

B) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje obce se nemění oproti platnému ÚP.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT

Ochrana urbanistické koncepce na území, kde je podmínkou pro umístění staveb regulační plán, nebude narušena. Změna nevymezuje nová zastavitelná území.

c.1 Bydlení a osídlení

Bydlení a způsob osídlení se oproti ÚP nemění.

c.2 Rekreace

Koncepce rekreace se oproti ÚP nemění.

c.3 Výroba

Funkce výroby nebyla předmětem změny č. 1.

c.4 Hygiena životního prostředí

Rozvojové plochy se rozsahem i funkcí nemění

c.5 Ochrana přírody a uspořádání krajiny

Se změnou č. 1 nemění.

c.6 Ochrana půdního fondu

Změnou č. 1 nedochází k žádnému novému záboru ZPF.

c.7 Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů

Na území ložisek nerostných surovin a sesuvů nejsou navrženy změny

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

d.1 Technická infrastruktura

Změna č. 1 se nemění rozsah rozvojových ploch a proto ani rozsah veřejné infrastruktury OV a technické infrastruktury.

Likvidace dešťových vod v navrženém zastavitelném území a v zastavěném území bude v max. míře vsakována do terénu a likvidována na pozemcích. Stavební povolení budou respektovat tuto podmínku návrhu ÚP řešením povrchů na pozemku s max. vsakovacím efektem.

d.2 Dopravní infrastruktura

- I. Územím řešeným změnou č. 1 prochází silnice **III/23641** – Třebichovice – Smečno. Silnice plní funkci přístupu základní dopravní obsluhy z nadřazené silniční sítě a při vstupu do zastavěného území je navržena na rozšíření o chodník (pěší komunikace).
- II. V ploše změny je navržena místní komunikace s parametry stanovenými regulativy a právními předpisy jako vstup do rozvojové lokality

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změna nezasahuje do nezastavěného území a koncepce se nemění

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Časový horizont stanovených podmínek je návrh. Územní rezervy ve změně č.1 nejsou navrženy.

f.1 A - zastavěné a zastavitelné území

F.1.1 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Místní komunikace

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní činností v území je přenos místních dopravních vztahů, obsluha a přístup k jednotlivým objektům. Místní obslužné komunikace jsou obecně užívané ulice, cesty a prostranství, které slouží místní dopravě funkční třídy MK C – obslužné.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. Odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly.
- II. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- III. Pěší a cyklistický provoz.
- IV. Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- I. Základní kategorie nově budovaných komunikací MO 6/20.
- II. Šířka vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 20 km/hod., **min. šířka vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) v zastavěném území 4,5 m s vyhýbacími pásy ve vzd. 50 m, v nově zastavovaném území 6 m.
- III. Šířka parcely pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru minimálně 8,5m.
- IV. Podél komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě.
- V. Odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek.
- VI. Povrch musí být vypsádován.
- VII. Součástí komunikace může být zpomalovací opatření.

Pěší komunikace

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Slouží k pěšímu propojení zejména obyvatel okrajových částí s centrem obce. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. Ukládání inženýrských sítí.
- II. Doprovodná zeleň.

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- III. Musí vyhovovat nárokům pěší dopravy, pro které je určena, minimální šíře 2m.
- IV. Podmínkou je zpevněné podloží, vypsádování a odvodnění do otevřeného zatrubněného příkopu.

f.2 B - Nezastavěné území

Zahrady v obytné zóně

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti. Tyto trvale nezastavěné pozemky tvoří nedílnou součást zastavěných území pro bydlení a základní vybavení obce.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. Zemědělské využití.
- II. Odstavování vozidel na vlastním pozemku.
- III. Samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství bez staveb (viz pravidla pro uspořádání); nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy.
- IV. Drobné stavby (např. altán, skleník, kůlna) do 10 m².

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- I. Přípustné jsou drobné stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost.
- Oplocení přiléhající k vodnímu toku potoku je možné z lehké, snadno rozebíratelné konstrukce bez podezdívky.

f.3 Limity využití území navržené ÚP

Hranice území kde podmínky stanoví regulační plán

Hranice vymezuje plochu, kde bude zpracován regulační plán dle platného zadání, které je součástí textové části ÚP

G) VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁKONA č.183/2006 Sb.

Součástí kapitoly je výkres č.3 kde jsou jednotlivé plochy označeny indexy.

g.1 dopravní infrastruktura:

38 – místní komunikace příjezd do rozvojového území ze silnice III. třídy – dotčené parcely: p.č. 145/4, k.ú. Třebichovice

39 – pěší komunikace spojení rozvojové lokality centrem obce. Plocha je také určena k ukládání technické infrastruktury dotčené parcely: p.č. 145/4, 145/2, 145/3, 224/12 k.ú. Třebichovice .

H) PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Plochy nejsou ve změně č. 1 stanoveny

I) ÚZEMNÍ REZERVY

Nejsou vymezeny

J) VYMEZENÍ PLOCH PRO REGULAČNÍ PLÁN

VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ.

Součástí platného ÚP je zadání RP příloha 1. Plocha je vymezena ve výkrese č. 1,2.

K) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

I. Návrh změny č. 1 územního plánu obsahuje počet listů textové části uvedený v zápatí

II. Grafická část obsahuje 3 výkresy:

č.1 Výkres základního členění území 1 : 2 000

č.2 Hlavní výkres 1 : 2 000

č.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 2 000

Koncepce veřejné infrastruktury se oproti ÚP nemění není třeba dokumentovat tuto skutečnost graficky.

L) PŘÍLOHA Č. 1 - ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno v hlavním výkrese změny č. 1 ÚP Třebichovice.

Podklady:

- ÚP Třebichovice a jeho změna č. 1
- mapový podklad katastrální mapy a výškopis státní mapy

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Funkční využití bude v souladu s využitím navrženým v platném územním plánu a jeho změně.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Velikost parcel bude min. 800 m².

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Stávající hodnoty území	požadavky na ochranu a rozvoj
Plocha na údolním svahu	Vytvoření architektonicky hodnotné zástavby. Součástí RP bude zakres předpokládaných objemů objektů do pohledu od jihu. A regulace umístění staveb na parcele

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

DOPRAVA

- Lokalita bude dopravně obsluhovaná ze silnice od Směčna a z jihu napojena na strukturu místních komunikací.
- Součástí obslužných komunikací budou návrhy vozovky, případně uličních stromořadí, chodníku, plochy pro odstavení vozidel návštěvníků. Vozovka bude v min. š. 4,5m, 2m pro pěší a 1,5m doprovodné zeleně a vsakovacích ploch, min. š. plochy ulice 8,5m.

INŽENÝRSKÉ SÍŤE

- Kanalizace -bude řešena ve vazbě na navrhovanou kanalizační síť.
- Voda -napojení bude navrženo na stávající vodovod vč. řešení požární vody.
- Plyn -napojení bude navrženo na stávající plynovod.
- Elektro -zásobování elektrickou energií ze stávající trafostanice s posílením výkonu.
- Dešťová kanalizace -odtok dešťových vod bude navržen z veřejných prostranství (místní komunikace).Dešťové vody budou ze soukromých pozemků likvidovány na pozemku a likvidace bude doložena v textové a grafické části.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- Nebude řešeno v řešeném území RP.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření a asanace

Veřejná prostranství a dopravní veřejná infrastruktura nutná k obsluze území, budou prověřena a v případě navržena jako veřejné stavby.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Příjezdová komunikace bude splňovat požadavky na příjezd vozidel záchranného integrovaného

systemu a svozu TKO.

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

- Umístění stavby nebo zařízení (rozhodnutí o umístění stavby, veřejné infrastruktury nutné k obsluze území).
- Změna využití území.
- Dělení a scelování pozemků.

Požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí

podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

V území není žádná Evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Na základě již zpracovaných a projednaných podkladů nebude posuzován vliv tohoto záměru na životní prostředí.

Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

V rámci projednání bude prověřen požadavek města na uzavření plánovací smlouvy s přesnou specifikací.

Požadavky na podmiňující investice

Do podmínek realizace bude zahrnuta podmínka na dostavbu chybějících inženýrských sítí.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění

Obsah návrhu regulačního plánu bude v souladu s přílohou č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- Textová část bude členěna na kapitoly v souladu s právními předpisy.
- Odůvodnění regulačního plánu bude zpracováno v obsahu přílohy č. 11 vyhlášky č.500/2006 Sb.
- Grafická část:

A - Hlavní výkres – návrh prostorové regulace a regulace využití území

Jako součást hlavního výkresu budou graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury a jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Měřítko 1 : 1000

Požadovaný způsob regulace:

- Prostorové regulativy
- uliční čáry (hranice mezi veřejným a soukromým pozemkem)
- směr hlavního hřebene, výška stavby
- stavební čára
- Na pozemku bude regulací omezena výstavba staveb pro podnikatelskou činnost.
- Definice pojmů, které nejsou v právních předpisech.
- Využití území bude podrobně navrhovat využití ploch vycházející ze základní regulace ÚP.

B - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací měřítko 1 : 1000

C - Výkres dělení a scelování parcel měřítko 1 : 1000

D - Kopie KM a situační zakres současně zastavěného území

E - Návrh stavby - veřejná dopravní infrastruktura měřítko 1 : 1000

F - Návrh stavby - inženýrské sítě měřítko 1 : 1000

- Grafická část odůvodnění bude obsahovat zejména

G - Koordinační výkres měřítko 1 : 1000

F - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, PUPFL měřítko 1 : 2000

H - Pohled na předpokládanou zástavbu navrženou RP od jihu – doklad o vlivu na krajinný ráz.