

TŘEBICHOVICE
ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU
Textová část

Označení správního orgánu, který změnu č.3 ÚP vydal:	Zastupitelstvo obce Třebichovice
Číslo jednací:	
Datum vydání:	26.11.2012
Datum nabytí účinnosti:	12.12.2012
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka: starostka obce Markéta Jehličková	

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

Spolupráce: Ing. arch. Martina Tunková

Pořizovatel: obec Třebichovice

Datum zpracování: květen 2012

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
D.3	OBČANSKÉ VYBAVENÍ	3
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	4
F.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	4
F.1	HLAVNÍ VYUŽITÍ.....	4
F.2	PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY	4
F.3	PRÁVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A OSTATNÍ PODMÍNKY	4
F.4	DEFINICE POJMŮ:	4
F.5	A - ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ	5
F.5.1	<i>Plochy rekreace.....</i>	<i>5</i>
	Plocha pro penzion	5
F.5.2	<i>Plochy dopravní infrastruktury</i>	<i>5</i>
	Účelová komunikace	5
	Plocha dopravní obsluhy.....	6
F.6	B - NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ	6
	Zahrady v obytné zóně.....	6
G.	VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	6
H.	PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO ..	6
I.	ÚZEMNÍ REZERVY.....	6
J.	VYMEZENÍ PLOCH PRO REGULAČNÍ PLÁN.....	6
K.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ	7

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území vymezené dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu květen/ 2012 z aktuální katastrální mapy.

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 se nemění.

C.1 BYDLENÍ A OSÍDLENÍ

Plocha bydlení je zmenšena a je navržena plocha pro jiné využití než bydlení – plocha rekreace.

C.2 REKREACE

Nově navržená plocha rekreace – plocha pro malý penzion.

C.3 VÝROBA

Funkce výroby nebyla předmětem změny č. 3.

C.4 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Rozvojové plochy se rozsahem nemění, ani navržený způsob likvidace splaškových vod oproti platnému ÚP.

C.5 OCHRANA PŘÍRODY A USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

se změnou č. 3 se nemění.

C.6 OCHRANA PŮDNÍHO FONDU

Změnou č. 3 se rozšířil stávající zábor ZPF – část plochy dopravní obsluhy.

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

- I. Zásobování pitnou vodou se oproti platnému ÚP nemění
- II. Likvidace splaškových vod se oproti ÚP nemění – splaškové vody budou zachyceny v jímce na vyvážení do doby napojení na kanalizaci z Hrdlívu, která má vydané stavební povolení a výtlačkové potrubí bude procházet v sousedství plochy změny do stávající ČOV Třebichovice, která má připravenou kapacitu pro obec Hrdlív.
- III. Zásobování el. energií se oproti ÚP nemění
- IV. Likvidace dešťových vod: návrh se oproti platnému územnímu plánu nemění - v navrženém zastavitelném území a v zastavěném území bude dešťová voda v max. míře vsakována do terénu a likvidována na pozemcích.

D.2 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

V ploše změny je navržena účelová komunikace s parametry stanovenými regulativy a právními předpisy jako vstup do rozvojové lokality.

D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Návrh občanského vybavení se oproti územnímu plánu nemění

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce se nemění oproti platnému ÚP.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Časový horizont stanovených podmínek je návrh. Územní rezervy ve změně č. 3 nejsou navrženy.

Podmínky jsou členěny:

- hlavní využití
- přípustné využití území, činnosti a stavby
- pravidla pro prostorové uspořádání

F.1 HLAVNÍ VYUŽITÍ

Určuje převažující účel využití a hlavní funkci označené plochy

F.2 PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

Zde je uváděn výčet jednotlivých, konkrétních činností, využití území a jeho vybavení, které jsou přípustné nad rámec hlavní funkce. V maximální možné míře jsou voleny formulace a pojmy definované v právních předpisech, významné při rozhodování správních orgánů (stavebních úřadů, ochrany přírody apod.) ve správních řízeních.

F.3 PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A OSTATNÍ PODMÍNKY

Účelem těchto pravidel je jasné a srozumitelné vyjádření vlastností např. zástavby, jednotlivých staveb, uspořádání a využívání zeleně apod., požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území. Uvádí potřebné údaje např. o výškové regulaci zástavby, intenzity využití pozemků v plochách vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. objemy staveb, směr hřebene)

V podmínkách jsou stanoveny podmienečné etapizace pro rozvoj nebo následné umístění staveb nebo stavební povolení nebo další podmínky pro využití jednotlivých lokalit, např. podmínky umístění stavby nebo dělení a zcelování parcel.

F.4 DEFINICE POJMŮ:

- I. **zastavěnost pozemku** = poměr zastavěné části stavby a zpevněných ploch k celkové výměře stavební parcely v %.
- II. **uliční čára** = hranice oddělující veřejné prostranství od soukromých pozemků a ploch
- III. **základní občanské vybavení** je vybavení s velkou četností výskytu a používání a s velkou mírou závislosti na bydlení např. mateřské školy, prodejny základních potravin, hřiště pro děti, občerstvení, které slouží ke každodennímu využívání obyvatel obce
- IV. **občanské vybavení ve veřejném zájmu** je vybavení s velkou mírou závislosti na bydlení např. zařízení sociální péče, zdravotnické zařízení, hřiště pro děti, školství, kultura a zařízení pro hromadnou dopravu osob, které je podmínkou pro splnění základních potřeb obyvatel
- V. **podkroví** = obytné nebo jinak využívané podlaží stavby umístěné pod konstrukcí sedlové nebo valbové nebo obdobné střechy s max. plochou 60% podlaží pod podkrovím
- VI. **NP** = nadzemní podlaží

- VII. **doplňkové stavby** – drobné stavby s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní s jedním nadzemním podlažím a zastavěnou plochou stanovenou v podmínkách prostorového uspořádání
- VIII. **přestavba** – změna dokončené stavby

F.5 A - ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

F.5.1 PLOCHY REKREACE

PLOCHA PRO PENZION

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je na rekreační pobyt, s ubytováním majitele nebo správce.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVBY

- I. Odstavování vozidel na vlastním pozemku
- II. Zahrada, louka, sad, speciální pěstební kultury
- III. Doplnkovými stavbami (viz. definice pojmů)
- IV. Veřejné parkově upravené plochy
- V. Sportovní plochy bez staveb a zařízení
- VI. Stálé bydlení - byt správce
- VII. Vybavení pro rekreaci a kulturní akce (hala, bazén, solárium apod.)
- VIII. Kapacita penzionu bude max. 4 pokoje, tj. cca 11-13 uživatelů
- IX. Parkování pro cca 5 vozidel
- X. Max. výška zástavby 3 NP
- XI. Parcely lze dělit a oddělovat pouze pro umístění nutné veřejné infrastruktury

PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A OSTATNÍ PODMÍNKY

- I. Likvidace dešťových vod na pozemku

F.5.2 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

ÚČELOVÁ KOMUNIKACE

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, je určena pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

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

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- I. Musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,5 m.
- II. Minimální pozemek pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace šířky 6.5m.
- III. Podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění do otevřeného zatrubněného příkopu.
- IV. Podél nově budované komunikace musí být vybudován minimálně jednostranný pás

doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě - šíře pozemku pro doprovodnou zeleň 1 m.

PLOCHA DOPRAVNÍ OBSLUHY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je dopravní vybavení s funkcí parkování nebo jiná manipulační plocha pro dopravní služby

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Zeleň
- II. Účelová komunikace

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Součástí nově navržených ploch je výsadba stromové zeleně s doprovodnou funkcí ploch pro stání vozidel.
- II. Maximální množství vody z komunikace vsakovat do podélných mělkých zatravněných příkopů, vyspádovaných, bez úprav povrchu, napojených na další systém příkopů

F.6 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.

PRÁVIDLA 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.

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.

Ve změně č. 3 není navržena žádná veřejně prospěšná stavba, opatření, ani asanace.

H. PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Plochy nejsou ve změně č. 3 stanoveny

I. ÚZEMNÍ REZERVY

Nejsou vymezeny.

J. VYMEZENÍ PLOCH PRO REGULAČNÍ PLÁN

Nejsou vymezeny.

K. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

- I. Návrh změny č. 3 územního plánu obsahuje počet listů textové části uvedený v zápatí
- II. Grafická část obsahuje 4 výkresy:
 - č. 1 Výkres základního členění území 1 : 2 000
 - č. 2 Hlavní výkres 1 : 2 000
 - č. 3 Koncepce veřejné infrastruktury 1 : 2 000