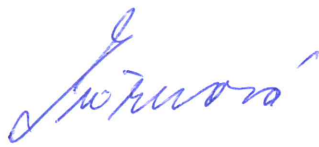


ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

US6 TURSKO

pořizovatel	Městský úřad Černošice, Úřad územního plánování
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. arch. Klára Zvěřevová
funkce oprávněné úřední osoby	Referent odboru územního plánování MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
podpis:	otisk úředního razítka:  Městský úřad Černošice úřad územního plánování 252 28 Černošice Riegrova 1209 ①

prosinec 2017

1. ÚVOD

Předmětem územní studie je řešení rozvojové lokality v jižní části obce, určené pro rozvoj bydlení. Požadavek na zpracování podrobnější dokumentace vychází z podmínky Územního plánu Tursko, vydaného opatřením obecné povahy č.1/2010 ze dne 23.9.2010, s nabytím účinnosti dne 14.10.2010. Požadavek zároveň vychází z rozhodnutí zastupitelstva obce Tursko.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro koordinaci navazující plánované výstavby v tomto území.

2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešená lokalita se nachází v okrajové části obce Tursko, bez přímé návaznosti na současně zastavěnou část obce. Terén lokality je rovinný s mírným spádem k severovýchodu. Řešené území je vymezeno z východní a západní strany ulicemi Pražská a Křižovnická, na severu tvoří hranici propojovací komunikace, vedená na pozemku parc. č. 1408, z jihu není hranice v terénu zřejmá, území zde tvoří volná krajina. Lokalita je určena pro rozvoj bydlení.

Vymezení řešeného území výčtem pozemků:

pozemek parc. č. 424/26 (část vymezená v ploše bydlení), pozemky parc. č. 153, 424/3, 424/8 a část pozemku parc. 544/1 (plocha liniové zeleně na pozemku komunikace II. třídy), k.ú. Tursko. Součástí řešeného území mohou být případně další pozemky nebo jejich části související s řešením technické a dopravní infrastruktury.

Řešené území je vyznačeno v příloze, rozsah řešeného území je cca 7 ha.

3. POŽADAVKY NA OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude zpracována v optimální podrobnosti, tj. stanoví prostorové uspořádání a funkční využití pozemků včetně doporučení hlavních zásad pro umístění staveb, stanoví uspořádání a prostorové parametry veřejných prostranství (veřejná zeleň, šířkové uspořádání komunikací, parametry a trasování základní technické infrastruktury min. v rozsahu vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení) a způsob likvidace dešťových vod.

V řešení je vhodné přiměřeně zohlednit vlastnické vztahy dle katastru nemovitostí.

Stanovení základních okruhů k řešení:

- uspořádání a způsob zastavění území, návrh vhodné urbanistické struktury,
- dopravní napojení plochy na ulici Pražskou a Křižovnickou a způsob vnitřní dopravní obsluhy plochy; v řešení minimalizovat počet křižovatek a vjezdů na silnici II/240, zohlednit prostupnost území a vazby na sídlo pro pěší
- vhodné umístění a charakter veřejných prostranství, celkový rozsah vyplývá z požadavku územního plánu
- řešení přechodu zástavby do krajiny,
- řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a návrh sítí technické infrastruktury v lokalitě v souladu s celkovou koncepcí technické infrastruktury obce,
- ekologicky příznivý způsob likvidace povrchových (dešťových) vod na základě hydrologického posouzení lokality – přednostně navrhnout taková řešení, která povedou k zadržení vody v území,
- postup výstavby.

4. PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP A PLATNÉ ÚPD

Požadavky vyplývající z ÚAP

Z hlediska stávajících limitů v území evidujeme komunikační vedení včetně ochranného pásma (O2, T-mobile, UPC).

V řešeném území se na cca jedné jeho polovině nachází meliorační zařízení pro odvodnění, výstavba nesmí ohrozit funkčnost zbývajících částí tohoto zařízení.

Podmínky vyplývající z územního plánu (dále jen „ÚP“)

Z územního plánu vyplývají na řešení územní studie v lokalitě Z6 tyto požadavky:

- Koordinovat s revitalizací příslušného úseku Turského potoka (WR1).
- Základní velikost stavebních pozemků min. 800 m².
- Upřesnit nakládání s dešťovými vodami.

Podle územního plánu je většina rozlohy vymezena jako plocha *Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)*. Na západní straně je podél komunikace v územním plánu vymezena *Zeleň liniová a doprovodná (ZD)*, na severní a jižní straně při okrajích plochy *Zeleně na veřejných prostranstvích (ZV)*. Na severní straně územím prochází potok - *Plochy vodní a vodohospodářské (W)*.

ÚP Tursko stanovuje pro plochy nacházející se v řešeném území tyto podmínky využití:

Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV):

Hlavní využití

- *bydlení v rodinných domech*
- *oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou*
- *veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch*
- *veřejné zeleně, s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny), mobiliářem (lavičky, odpadkové koše) a veřejným osvětlením*

Přípustné využití

- *související občanské vybavení (maloobchodní prodej, veřejné stravování, společenská, kulturní a zdravotní zařízení, školky, další drobná nerušící vybavenost a služby), která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelná s bydlením*
- *zařízení obchodu a služeb, kanceláře – integrované v rámci staveb pro bydlení*
- *chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru*
- *dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²*
- *garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku*
- *nezbytná související technická vybavenost*

Podmínky

- *V zastavitelných plochách Z1, Z2a, Z2b, Z4, Z5 a Z6 je využití území pro bydlení podmíněno zpracováním hlukové studie v rámci územního řízení, která prokáže splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 sb., o ochraně zdraví před nežádoucími účinky hluku a vibrací.*
- *Stavební činností na nových zastavitelných plochách nedojde k porušení hlavních odvodňovacích zařízení ve správě Zemědělské vodohospodářské správy, do odvodňovacích zařízení nebudou vypouštěny odpadní vody ani závadné látky*
- *Ve vymezených zastavitelných plochách nedošlo s orgánem ochrany přírody k dohodě o podmínkách ochrany krajinného rázu podle § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., proto k umístění a povolování staveb, jakož i k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody podle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb.*

Nepřípustné využití

- *veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména hluk a exhalace) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech nově navrhované objekty individuální rekreace*
- *řadové rodinné domy*
- *veškeré jiné stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím*

Podmínky prostorového uspořádání

- *pro každou samostatnou lokalitu, označenou ve výkresu základního členění území, bude vypracována územní studie či regulační plán, jež vymezí velikost parcel, uliční čáru, stavební čáru, umístění veřejných prostranství a veřejné zeleně, umístění technické infrastruktury i sběrných hnízd pro tříděný odpad*

- v každé samostatné lokalitě, pro kterou je třeba vypracovat územní studii či regulační plán, bude vyhrazeno minimálně 5% celkové plochy pro jedno či více veřejných prostranství ve smyslu vyhlášky č.269 z roku 2009, kterou se mění vyhláška č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území; součástí takovýchto veřejných prostranství mohou být i plochy veřejné zeleně
- v každé samostatné lokalitě, pro kterou je třeba vypracovat územní studii či regulační plán, bude minimálně 10% celkové plochy vyhrazeno pro veřejnou zeleň, plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně se mohou překrývat
- minimální velikost stavebního pozemku u nové zástavby je 600 m²
- minimální velikost stavebního pozemku v lokalitách Z3, Z4 a Z6 je 800 m²
- koeficient zastavění pozemku je max. 25%
- maximální hladina zástavby : dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, jedno podzemní podlaží
- nově realizované domy v prolukách stávající zástavby budou dodržovat již založené uliční čáry a výškovou hladinu stávající zástavby
- u přípustných staveb, zařízení a vybavení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo pronajatém pozemku ; minimální počet parkovacích stání pro rodinné domy činí 2 odstavná parkovací stání na jednu bytovou jednotku

Zeleň liniová a doprovodná (ZD):

Hlavní využití

- liniová, doprovodná a izolační zeleň v sídle, která je krajinářsky zakomponovaná do území

Přípustné využití

- pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- veřejné osvětlení

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- minimalizace zpevněných ploch

Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV):

Hlavní využití

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, obvykle parkově upravené
- izolační zeleň v sídle, která je krajinářsky zakomponovaná do okolní zástavby a soukromé zeleně

Přípustné využití

- pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- zklidněné místní komunikace
- drobná dětská hřiště
- vodní plochy
- veřejné osvětlení
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše), mobiliář pro rekreaci a relaxaci

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- minimalizace zpevněných ploch
- pás přechodové zeleně na okrajích zastavitelných ploch bude tvořen trvalým travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami

Plochy vodní a vodohospodářské (W):

Hlavní využití

- *pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (viz. vyhl. 501/2006 Sb.)*

Přípustné využití

- *doprovodná zeleň – břehové porosty*
- *nezbytné vodohospodářské stavby a činnosti*

Nepřípustné využití

- *veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím*

Podmínky prostorového uspořádání

- *minimalizace zpevněných ploch*
- *doprovodná zeleň podél toku*

5. POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

Textová část

- popis urbanistického řešení včetně podmínek pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb,
- koncepce veřejných prostranství, veřejné zeleně, návaznost na krajinu
- popis technického řešení z hlediska technické a dopravní infrastruktury, zejména trasy a dimenze vodovodních řadů a splaškové kanalizace, likvidace dešťových vod
- podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- podmínky pro ochranu veřejného zdraví
- případné požadavky na etapizaci
- odůvodnění - komplexní zdůvodnění navržené koncepce

Grafická část

- výkres širších vztahů
- koordinační výkres - včetně zobrazení vazeb na nejbližší okolí, koordinace jevů v území
- výkres urbanistické koncepce – obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, vč. napojení pozemků na dopravní příp. technickou infrastrukturuM 1:1000 – 1:2000
- dle potřeby samostatný výkres koncepce dopravní infrastruktury včetně zakreslení odstavných stání, chodníků, uliční zeleněM 1:1000 – 1:2000
- dle potřeby samostatný výkres koncepce technické infrastruktury
- výkres navrženého dělení pozemků se zakreslením majetkoprávní vztahů
- vzorové příčné řezy navrhovaných komunikací včetně zakreslení inženýrských sítí M 1:100 až 1:50

Měřítko výkresů bude tam, kde není uvedeno, stanoveno dle potřeby. Měřítko musí být zvoleno tak, aby všechny navrhované prvky (zejména členění komunikace, zakreslení sítí apod.) byly přehledné.

Podkladem výkresů grafické části bude katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Počet tištěných vyhotovení územní studie bude 1 paré pro konzultace s dotčenými orgány a vlastníky, počet výsledných tištěných vyhotovení bude 3 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územní studie bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě.

6. CÍL

Cílem územní studie je najít vhodnou formu prostorového uspořádání lokality tak, aby byl zaručen koordinovaný rozvoj tohoto území a to zejména s ohledem na vytvoření funkčních a kvalitních veřejných prostranství, optimální dopravní obsluhu území a zajištění technické obsluhy a řešení retence dešťových vod.

7. PŘÍLOHY

Příloha– vymezení řešeného území

