Ing.arch.Diana Juračková

Atelier: 400 11 Ústí n.L., Pincova 2967/5, tel. 773 909 044

e-mail: diana.jurackova @yahoo.de

Územní studie „Plocha změny Z25-104 - k.ú. Sebuzín“

TECHNICKÁ ZPRÁVA - NÁVRH

květen 2012

Územní studie na výše uvedenou lokalitu, kterou je nutno dle požadavků nového územního plánu města Ústí nad Labem řešit a prokázat vhodnost využití území, jako podklad pro územní studii bylo magistrátem města Ústí nad Labem vydáno zadání, viz níže.

Obsah:

Technická a průvodní zpráva

Zadání str.2-3

Návrh str.3-4

Hlavní výkres včetně technické infrastruktury 1:500

ZADÁNÍ

Dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stanovuje pořizovatel územní studie následující zadání:

Obsah: Navržení, prověření a posouzení využití lokality na části p. p. č. 1039/1 v k. ú. Sebuzín - plocha změny Z25-104 se způsobem využití „BI1 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné".
Rozsah: Řešeným územím je plocha změny Z25-104 v k. ú. Sebuzín se způsobem využití „BI1 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné" na části p. p. č. 1039/1 v k. ú. Sebuzín o celkové výměře 960,54 m2.
Cíle: Navržení optimálního využití území vzhledem k umístění lokality s využitím přípustných a podmíněně přípustných činností v souladu s navrženým převažujícím účelem využití tak, aby bylo zajištěno kvalitní životní a sociální prostředí a navržení napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu.
Územní studie prověří a prokáže možnost využití plochy Z25-104 pro danou funkci z důvodu existence ochranného pásma technické infrastruktury.
BI1 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné
a) převažující účel využití
- bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu v podmíněně využitelných plochách převážně vymezených ochranných pásem
b) přípustné
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
c) podmíněně přípustné
- rodinné domy (RD)
- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
- penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb neruší bydlení
d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- využití ploch je podmíněno zpracováním územní studie, která prověří a prokáže možnost využití plochy pro danou funkci z důvodu existence ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury, vymezeného záplavového území a vzdálenosti 50 metru od okraje lesa
- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m2, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- zastavitelnost nových pozemků max. 30% do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby
e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Účel: Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Registrace územní studie bude podmíněna souhlasnými stanovisky vybraných dotčených orgánů/institucí:
- správce elektrizační soustavy vedoucí přes p. p. č. 1039/1 v k. ú. Sebuzín (vyjádření zajistí investor/projektant v případě návrhu zastavění v OP el. soustavy)
Územní studie bude předána pořizovateli v požadovaných výstupech:
Tisk – 3x
- Textová část (A4/A3)
- Výkresová část v měřítkách určených v jednotlivých výkresech

Datové médium (CD/DVD) – 1x
- Souborová geodatabáze FGDB, případně SHP nebo DWG, DGN
- Výkresová část ve formátu MXD (celý rozsah území) a PDF
- Textová část ve formátu .xls,.xlsx,.doc,.docx

V Ústí nad Labem dne 3. května 2012

Územní studie -návrh

Plocha změny Z25-104 - k.ú.Sebuzín

Pozemek leží v k.ú. Sebuzín, vlevo od komunikace Sebuzín-Tlučeň- Litoměřice, celý v rukou manželů Anderlových, což je doloženo kopií výpisu z katastru nemovitostí. Pozemkem prochází vedení VN /DS-VN-UU100452/ vedení 22kV Církvice - Sebuzín, z tohoto důvodu je na část pozemku nezastavitelná. Na nejnižší části pozemku protéká Tlučenský potok.

Návrh

Jedná se o pozemek určený k výstavbě RD, jehož limitujícím faktorem je průchod VN 22kV.
Na pozemku je možné zrealizovat min. dva samostatně stojící rodinné domy, a to vše při zachování požadavku firmy ČEZ, která ve svém vyjádření ze dne 13.2.2012 uděluje souhlas s činností a umístěním stavby v ochranném pásmu s podmínkou , aby minimální vzdálenost okraje stavby byla 7 m od krajního vedení VN (svislá rovina k zemi).
Rozdělení parcely na 2 části je pouze doporučená, hranici mezi pozemky lze ji měnit, a to tak aby bylo možné umístit na část blíže k vedení VN menší rodinný dům o velikosti 8 x 10 m a přitom zachovat odstupovou vzdálenost od hranice pozemku 2m, hranici mezi oběma pozemky je tedy možné posunout dál od vedení VN. Ve výkrese stanovenou hranici lze považovat za nejbližší možnou.

Inženýrské sítě

Pro rodinné domy se počítá s dopravním napojením na místní komunikaci umístěné na pozemku p.č.1038, ve kterém jsou vedeny veškeré inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, NN.

Ochranná pásma

V územím prochází vedení VN 22kV, je respektováno jeho ochranné pásmo, stejně tak jsou respektována ochranná pásma ostatních sítí.

Pozemek se nachází na v rozsáhlém chráněném území, půda spadá do zemědělského půdního fondu a je zde ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně. Pro účely povolení stavby bude nutné s těmito skutečnostmi dále pracovat, pro zpracování územní studie nejsou limitující a jsou plně respektována.

Další ochranná pásma se v území nevyskytují.

Vyjádření - ČEZ

Ke studii je přiloženo vyjádření ČEZu ke stavbě v jejich ochranném pásmu.