



ADO® PRAHA **A.S.R.O.**

OPATSTVÍ EMAUZY, 128 00 PRAHA 2, VYŠEHRADEKÁ 49
WWW.ADO-PRAHA.CZ



INVESTOR: JAN ČONKA
ROZTOCKÁ 219
252 64 VELKÉ PŘÍLEPY

ODPovědný projektant
ING. ARCH. M.G. PARMA

ÚZEMNÍ STUDIE PRO ÚČELY DĚLENÍ POZEMKŮ VE SMYSLU
§ 82 A § 92 SZ 183/2006 SB., DLE 503/2006 SB.
PARCELA Č. 53, KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ NOUTONICE

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ
(TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČÁST)

12/2013

STUPEŇ:
ÚZEMNÍ STUDIE

ZAKÁZKOVÉ Č. PŘÍLOHA Č.

K VEŠKERÝM ODĀJŮM, UVĚDĚNÝM NA TOMTO DOKUMENTU, MÁ AUTORSKÁ PRÁVA FIRMA ADO PRAHA. JE ZAKÁZÁNO JEJICH KOPÍROVÁNÍ, ROZMNOŽOVÁNÍ A PŘEDÁVÁNÍ TŘETÍM OSOBÁM BEZ PÍSEMNĚHO SOUHLASU FIRMY DLE ZÁK. 247/90 Sb.

A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

AKCE:	Územní studie pro účely dělení pozemků ve smyslu § 82 a § 92 SZ č. 183/2006 Sb., dle vyhlášky č. 503/2006 Sb.
LOKALITA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:	<ul style="list-style-type: none">- Katastrální území Noutonice- Parcela pozemek č. 53- Lokalita OC 11 dle ÚPD - 1. Změna ÚPO Lichoceves – Noutonice. Schváleno Obecním zastupitelstvem v Lichocevi 4.12.2003- Kraj středočeský- Okres Praha – Západ- Obec Lichoceves
ŽADATEL:	<ul style="list-style-type: none">- Eva Čonková, Noutonice 100, Lichoceves, 252 64 Velké Přílepy- Jan Čonka, Roztocká č.p. 219, 252 64 Velké Přílepy
ZPRACOVATEL:	A.D.O. Praha s.r.o. Opatství Emauzy Vyšehradská 49 128 00 Praha 2 IČ: 64941442
PŘÍSLUŠNÝ STAVEBNÍ ÚŘAD:	Stavební úřad Velké Přílepy Pražská č.p. 162 252 64 Velké Přílepy
PŘÍSLUŠNÝ OBECNÍ ÚŘAD:	Obecní úřad Lichoceves Lichoceves 20 252 64 Velké Přílepy IČ: 640735
PŘÍSLUŠNÝ ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:	Městský úřad Černošice Odbor územního plánování Riegrova 1209 252 28 Černošice IČ: 00241121
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:	Krajský úřad Středočeského kraje Odbor územního plánování a stavebního řádu Zborovská 11 150 21 Praha 5 IČ: 70891095
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	prosinec 2013



Autorský kolektiv:

- Urbanismus, koordinace: ing. arch. Miloš G. Parma
(ČKA 00323)
A.D.O. PRAHA s.r.o. (IČ: 64941442)
Opatství Emauzy
Vyšehradská 49
128 00 Praha 2
- Koordinace: ing. Zoltán Burkuš
A.D.O. PRAHA s.r.o. (IČ: 64941442)
Opatství Emauzy
Vyšehradská 49
128 00 Praha 2
- Předběžný radonový, inženýrsko-geologický a hydrologický průzkum:
K + K průzkum s.r.o. (IČ: 64940098)
Ing. Marie Čedíková
Novákových 6
180 00 Praha 8
- Vyhodnocení záborů ZPF: K + K průzkum s.r.o. (IČ: 64940098)
Ing. Marie Čedíková
Novákových 6
180 00 Praha 8

B. Textová část

- B.1. Vymezení řešené plochy.
- B.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.
- B.3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.
- B.4. Podmínky pro ochranu hodnot, charakter území, základní plošné regulativy zastavěnosti.
- B.5. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.
- B.6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.
- B.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření k zajištění obrany státu, vymezení pozemků pro asanaci, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
- B.8. Druh a účel umísťovaných staveb
- B.9. Prostorové uspořádání staveb, ochrana krajinného rázu.
- B.10. Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), pro které lze uplatnit předkupní právo.

- B.11. Napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- B.12. Změny staveb a změny vlivu staveb na využití území
- B.13. Vymezená ochranná pásma
- B.14. Vymezení a využití pozemků ÚSES
- B.15. Stanovení etapizace
- B.16. Vyhodnocení zemědělského půdního fondu

C. GRAFICKÁ ČÁST

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| C.1. Širší vztahy (katastrální mapa) | 1:5000 |
| C.2. Hlavní výkres | 1:1000 |

B.1. Vymezení řešené plochy

Dělení pozemků parcely č. 53 je komplexně řešeno v katastrálním území Noutonice, okres Praha – Západ, kraj Středočeský

Bezprostředně návaznými pozemky, v rámci komplexu řešení návazného území obce a ve smyslu regulačních podmínek platné územně plánovací dokumentace (4.12.2003), jsou p. č. 40/7, 318, 331.

Identifikace pozemků

Obec	Katastrální území	Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra	Způsob využití, druh parcely (*) dle platné ÚPD
Lichoceves - Noutonice	Noutonice	53	orná půda	65250 m ²	*1, *2
Lichoceves - Noutonice	Noutonice	40/7	orná půda	543 m ²	*3
Lichoceves - Noutonice	Noutonice	318	ostatní komunikace	854 m ²	*3
Lichoceves - Noutonice	Noutonice	331	silnice	9462m ²	*4

Poznámka (základní závazné regulativy – specifikace dle platné ÚPD):

- *1 - Polyfunkční území (urbanizované území) – obytné území – OC, obytné v rodinných domech
- *2 - Monofunkční plochy (neurbanizovaná území) – příroda, krajina, zeleň – ZN, přírodní nelesní porosty, veřejná zeleň, parky a ostatní nespecifikovaná zeleň, obslužné komunikace
- *3 - Veřejně prospěšné stavby, dopravní stavby, místní obslužné komunikace – navrhované, úprava (dle ÚPD z 12/2003 čl. 11.1.1. a čl. 11.1.2.), vodní hospodářství, elektro
- *4 - Veřejně prospěšné stavby, dopravní stavby, místní obslužné komunikace – úprava (dle ÚPD z 12/2003 čl. 11.1.2.).

Zhlediska situování děleného pozemku č. 53 v území Lichoceves – Noutonice, je tento lokalizován v severovýchodní partii Noutonic, jižně od silnice III/2406 Okoř-Noutonice – Velké Přílepy. Dle ÚPD se jedná o urbanizovanou plochu OC 11.

B.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Ve smyslu platné ÚPD je pozemek č. 53, v kat. území Noutonice označený jako OC 11 a ZN, ve smyslu platných závazných regulativů využití území (příloha č.1 závazné vyhlášky obce) je určen z 78 % pro polyfunkční obytná území (OC) a z 22 % pro monofunkční plochy, jako přírodní nelesní plochy porosty, veřejná zeleň, parky a ostatní nespecifikovaná zeleň ve volné krajině (ZN).

Navrhovaným dělením pozemku č. 53, je tento členěn na funkční využití OC a ZN v poměru 73 % OC a 27 % ZN. T.J. v plošném porovnání využitelnosti ploch mezi platnou ÚPD a navrhovaným dělením, jsou navrhované parametry využití území zastavitelnosti k celku území příznivější než předepsané regulativy ve vyhlášce obce.

B.3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Doprava:

Řešené území, je lokalizováno jižně od silnice III. třídy Okoř - Noutonice-Velké Přílepy (č. 2406) a východně od výhledové S-J hlavní komunikační osy obce (Noutonice – Lichoceves). V řešené dokumentaci dělení pozemků je lokalita dělení pozemků napojena přes silnici III/2406 do komunikační osy území obcí S-J.

Koncepce přístupu ke všem nově děleným pozemkům je v souladu s ČSN 736110.

Vodovod:

V současné době zásobování k.ú. Noutonice pitnou vodou je zabezpečováno přivaděčem z VDJ Žalý-VDJ Habří z obce Velké Přílepy a nemá příslušnou kapacitu. Zároveň je pitná voda získávána prostřednictvím studní.

Schválené odpovídající dodávky vody pro oblast Lichoceves – Noutonice z oblasti Velkých Přílep, bylo zastupitelstvem Velkých Přílep potvrzeno v rámci schvalovacího procesu ÚPD Lichoceves-Noutonice (2003), ve smyslu SZ. Tato skutečnost byla porušena ze strany Velkých Přílep.

Vybudovaná (stávající) AT v obci Svrkyně má v armaturní šachtě připravenou odbočku pro oblast Lichoceves- Noutonice. Tento zdroj je zásobován z VDJ Kozinec.

Jako komplexní řešení, je navrženo alternativní řešení. Buď realizaci zásobního řadu s kapacitou pro celé katastrální území Lichocevese a Noutonic napojeného na AT Svrkyně a nebo systémově pokračovat v rámci schválené koncepce zásobování vodou dle platné ÚPD, tj. připojit se na vodovodní systém Velkých Přílep.

Plynovod:

Plynovodní síť je napojena na stávající kapacitní plynovodní řad ,který byl realizován z Velkých Přílep, v rámci výstavby RD v lokalitě Na Vrškách, rozvojová lokalita OC 14 .

Na tento kapacitně odpovídající řad je možné lokalitu OC 11 připojit.

Kanalizace dešťová:

Likvidace dešťových vod je řešena jednak místně, zasakovacími příkopy v kombinaci se zasakovými studněmi a jednak návrhem retenčních poldrů s odvedením přepadů do Zákolanského potoka.

Dešťové vody ze střech RD budou využity pro zavlažování zahrad. V případě nepříznivých povětrnostních podmínek, budou tyto likvidovány především vsakem na pozemcích RD.

Kanalizace splašková:

Splaškové vody lze likvidovat místně a nebo v nově navrhované ČOV pro celé území Lichoceves - Noutonice.

Zařízení ČEZ:

Přeložka stávajícího vedení 22 kV, přes pozemky č.53, je dána technickými požadavky pro napájecí vedení a koresponduje s ostatními vedeními v dané oblasti a je vedena v evidenci ČEZ pro rok 2014. Kabelová vedení jsou součástí komunikačních koridorů.