



ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE TEHOVEC

NÁVRH

V Praze, 05/2014, doplněno 04/2016

ARCHDAN
Ing. arch. Jiří Danda

SEZNAM PŘÍLOH :

- **Textová část- návrh změny č. 1 ÚP obce Tehovec**
- **Grafická část**
 - A. Výkres základního členění území 1 : 5 000
 - B. Hlavní výkres 1 : 5 000
 - C.1.Výkres veřejně prospěšných staveb 1 : 5 000
 - D.2. Lokality č. 3 a 4 1 : 1 000

- **Odůvodnění návrhu změny č. 1 ÚP obce Tehovec dle vyhl. 500/2006 Sb.**
- **Grafická část**
 - A.1 Koordinační výkres 1 : 5 000

Obsah textové části

a.	Vymezení zastavěného území změny č. 1 ÚP obce Tehovec	4,5
b.	Koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
c.	Návrh urbanistické koncepce změny č. 1 ÚP obce Tehovec	5
c.1	Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití	5,6
c.2	Limity využití území	6
c.3	Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území změny č. 1 ÚP obce Tehovec	6,7
d.	Koncepce veřejné infrastruktury ve změně č. 1 ÚP obce Tehovec	7
d.1	Dopravní řešení	7
d.2	Zásobování vodou	7
d.3	Kanalizace	8
d.4	Zásobování el. energií	8
d.5	Likvidace odpadu	8
d.6	Návrh územního systému ekologické stability	8
e.	Koncepce uspořádání krajiny, ochrana před povodněmi, ochrana nerostů, ochranná pásma	8 0
f.	Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 1 ÚP obce Tehovec	8
f.1	Závazné limity	9
f.2	Doplnění a úprava regulativ v rámci změny č. 1 ÚP obce Tehovec	10
f.3	Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu	10
f.4	Požární ochrana	11
g.	Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb	11

a) Vymezení zastavěného území změny č. 1 ÚP obce Tehovec

Obec se skládá ze dvou částí, vlastní historická část Tehovec a část s rekreačními chatami a rodinnými domky při příjezdové cestě ze silnice 1/2 s místním názvem Vojkov.

Rozsah řešeného území je dán hranicemi katastrálního území Tehovec.

Celková výměra katastrálního území dle údajů krajské databanky z 25. 6. 1990 je 278 ha.

Z toho zastavěná plocha je cca 22 ha.

Katastrální území sousedí s těmito katastry:

Severozápad	- Strašín
Sever	- Babice
Severovýchod a východ	- Mukařov, Srbín
Jihovýchod	- Svojetice
Jih, jihozápad a západ	- Tehov

Hranice současně zastavěného území byla stanovena schváleným ÚP ke dni 31. 1. 2005.

V rámci změny č. 1 ÚP obce Tehovec byla aktualizována hranice zastavěného území ke dni 31.3. 2016

Vymezení změny č. 1 ÚP obce Tehovec

Lokalita č. 1 a č. 2:

V rámci zpracování návrhu zpracovaného dle upraveného zadání byla lokalita č. 1 a s ní související lokalita č. 2 vypuštěny.

Lokalita č. 3:

V rámci návaznosti na stávající zástavbu podél komunikace procházející středem Vojkova bude navržena změna zelené plochy na rozvojovou plochu pro bydlení, ve smyslu projednaného zadání na pozemku 938/4. Na základě projednání změny č. 1 ÚP obce Tehovec s DOSS byla lokalita č. 3 prověřena zastavovací studií se zákresem záplavového území.

Lokalita č. 4:

V rámci změny č.1 bude vyřešen a případně zařazen do veřejného prostranství resp. veřejně prospěšné plochy přístup k parcelám 935/4 a 935/2.

Lokalita č. 5:

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Tehovec byla ze změny č. 1 ÚP obce Tehovec byla lok. č. 5 vypuštěna.

Lokalita č. 6:

Otevřená sportovní plocha na parcelách č. 873/1, 876/2, a 869/1.

Část č. 7:

Součástí změny bude aktualizace regulativ rozvojových ploch dle přílohy čl. a aktualizace zastavěné plochy dle současné skutečnosti. Na základě projednání s DOSS byla aktualizace upravena ve smyslu zákona č. 350/2012 Sb.

Z hlediska územní analýzy lze tyto změny rozdělit na:

- 1) Změnu regulativ v ploše již vymezené územním plánem (část č. 7) v souladu se zákonem č. 350/2012 Sb.
- 2) Změnu funkčního využití v plochách již vymezených územním plánem v zastavěném území (lokalita č. 3 a 4)
- 3) Návrh nové rozvojové plochy pro sport a rekreaci (lokalita č. 6)

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoj jeho hodnot v souvislosti změny č. 1 ÚP obce Tehovec

Hlavním rozvojovým prvkem obce ve schváleném územním plánu je bydlení navržené v rozvojových plochách na stávající zástavbu a s ním související funkce.

Tato koncepce se změnou č. 1 ÚP obce Tehovec nemění, pouze se doplňuje v zastavěném území a v nových rozvojových plochách zastavitelného území v návaznosti na stávající zastavěné území.

Lokalita č. 3, 4 a 7 doplňuje urbanistickou koncepci o úpravy v zastavěném území.

Lokalita č. 6 doplňuje plochy pro sport a rekreaci o travnatou sportovní plochu bez trvalé zástavby a bez požadavku na vynětí ze zemědělského půdního fondu s návazností na stávající sportovní zařízení.

c) Návrh urbanistické koncepce změny č. 1 ÚP obce Tehovec

Urbanistická koncepce změny č. 1 vychází ze stávající zástavby v měřítku i v návaznosti na dopravní infrastrukturu obce a nemění urbanistickou koncepci schváleného ÚP obce.

c.1. Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití

Lokalita č. 3

- funkční plocha dle schváleného ÚP – ZN – přírodní nelesní porosty
- funkční plocha dle změny č. 1 ÚP obce Tehovec – OV – všeobecně obytné území ve stávající zástavbě

- Lokalita č. 4**
- funkční plocha dle schváleného ÚP – ZN – Přírodní nelesní porosty
 - funkční plocha dle změny č. 1 ÚP obce Tehovec – obslužná komunikace v rámci veřejného prostranství
- Lokalita č. 6**
- funkční plocha dle schváleného ÚP – OP – orná půda
 - funkční plocha dle změny č. 1 ÚP obce Tehovec – SO4 – otevřená plocha sloužící oddechu a sportu
- Lokalita č. 7**
- úprava textové části – regulativy ve smyslu zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění Stavební zákon, nesmí již územní plán dle § 43 odst. 3 obsahovat podrobnosti náležící svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím

c.2. Limity využití území

Řešené území jako urbanistický prvek navazující na stávající zástavbu má omezení ve svém rozvoji:

- 1) urbanistické omezení – regulační
- 2) omezení ochrannými a bezpečnostními pásmy inženýrských sítí a Q₁₀₀
- 3) ochrannými pásmy územního systému ekologické stability a VKP
- 4) ochranná pásma vodních zdrojů
- 5) zóna památkového zájmu s možnými archeologickými nálezy

c.3. Přehled a charakteristika ploch zastavěného území změny č. 1 ÚP obce Tehovec

1. č.lokality	2. k.ú.	3. č.parc.	4. Č.změny	5. Plocha rozvojová v ha	6. z toho veřejně pr.stavby	7. funkční využití
3.	Tehovec	938/4	1	-	0,0600ha	Všeobecně obytné území ve stávající zástavbě v zastavitelném území - součást plochy OV13
4.	Tehovec		1	-	-	Obslužná komunikace – vjezd na parcely č. 935/4 a 935/2 veřejné prostranství

6.	Tehovec	873/1 876/2 869/1	1	0,1690 ha	-	SO4 plocha sloužící oddechu a sportu
----	---------	-------------------------	---	-----------	---	---

V průběhu projednání zadání změny č. 1 ÚP obce Tehovec byly pro jednotlivé lokality změny č. 1 ÚP stanoveny podmínky, které vymezují rozsah rozvojových ploch, jejich regulativy a dopravní napojení.

Lokalita č. 3

Parcela č. 938/4 v zastavěném území lze použít pro zástavbu pouze v rozsahu daném v grafické příloze změny č. 1 ÚP, zástavba bude provedena mimo vzrostlé stromy a záplavové území. Plochy budou součástí zastavitelné plochy OV13.

d) Koncepce veřejné infrastruktury ve změně č. 1 ÚP obce Tehovec

d.1. Dopravní řešení

Zásady dopravního řešení dané schváleným územním plánem nejsou změnou č. 1 územního plánu měněny. Všechny obslužné komunikace budou navrženy tak, aby splňovaly požadavky požárního záchranného sboru.

Lokalita č. 3 a č. 4

Lokalita č. 3 přímo navazuje na stávající komunikace v ulici K Nemocnici a lokalita č. 4 řeší dopravní napojení v současné době špatně přístupných parcel č. 935/4 a 935/2, také z ulice K Nemocnici.

Lokalita č. 6

Rozšíření ploch SVO o SVO4 na části parcel č. 873/1, 876/2 a 869/1. Sportoviště bude přístupné pouze pro pěší z parkoviště na přilehlé ploše SVO 2, které je přístupné pro osobní automobily ze silnice I/2.

Část č. 7 změny č.1 ÚP obce Tehovec

Z regulativ dle zastavovacích podmínek pro výstavbu vydaných obcí dne 9. 8. 2007 pod č.j. 49/2007 vyplývá pro řešení dopravy následující:

Vjezdy na pozemky musí být upraveny tak, aby umožňovaly vjezdy a výjezdy i větších vozidel bez omezení vlastníků sousedních pozemků.

d.2. zásobování vodou

Všechny rozvojové lokality v zastavitelném území určeném změnou č. 1 ÚP budou napojeny na veřejný vodovod. Vodovodní přípojky budou ukončeny ve vodoměrné šachtě na vlastním pozemku. Veřejný vodovod bude zásobovat požární hydranty. Jejich poloha bude určena dokumentací pro ÚR.

d.3. Kanalizace

Všechny splaškové kanalizace z lokalit v zastavitelném území určeném změnou č. 1 ÚP budou svedeny do veřejné stokové sítě splaškové kanalizace přes revizní šachtu na vlastním pozemku. Dešťové vody budou likvidovány vždy na vlastním pozemku.

d.4. Zásobování el. energií

Objekty v rozvojových plochách zastavitelného území dle změny č. 1 ÚP obce Tehovec a příslušné veřejné osvětlení budou zásobovány ze sítě rozvodných závodů v souladu s generelem elektrifikace obce. Přípojky budou osazeny na hranici pozemku v přípojkové skříni v kiosku společně s elektroměrem a plynoměrem.

d.5. Likvidace odpadu

Svoz a skladování tuhého komunálního odpadu (TKO) zajišťuje na území Tehovec odborná firma.

d.6. Návrh územního systému ekologické stability

Změna č. 1 ÚP nezasahuje do prvků ÚSES. Lokalita č. 5 zasahuje do významného krajinného prvku, který je v ÚP

V místech změny č. 1 ÚP obce Tehovec je funkční VKP označen číslem 38. , který se týká břehových porostů potoka Rokytky a který je omezen stávající zástavbou pouze na vlastní tok a nejbližší prostory v ochranném pásmu potoka. Rozvojové území lokality č. 3 navazuje na stávající zástavbu a VKP 38 neomezuje.

e) Koncepce uspořádání krajiny, ochrana před povodněmi, ochrana nerostů a ochranná pásma

- na území řešeném změnou č. 1 ÚP obce Tehovec se nevyskytují žádná ložiska k dobývání
- změna č. 1 ÚP obce Tehovec není omezena žádnými ochrannými pásmy

f) Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 1 ÚP obce Tehovec

Změna č. 1 ÚP obce Tehovec upravuje regulativy pro využití zastavitelných ploch ve smyslu zastavovacích podmínek pro stavbu rodinných domů, terénních úprav a staveb bezprostředně souvisejících a podmiňujících bydlení v k. ú. Tehovec vydaného obecním úřadem dne 9. 8. 2007 pod č.j. 49/2007 pouze v rozsahu podmínek pro výstavbu, které nekolidují se zákonem č. 350/2012 Sb.

f.1. Závazné limity

Regulativy dle schváleného ÚP:

BYDLENÍ VE STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBĚ

(rekolaudace, dostavba dělení parcel)

PLOCHY OVS

Tyto plochy jsou určeny pro rozvoj smíšené zóny nízkopodlažního a středopodlažního bydlení venkovského typu a základní obslužné sféry ve stávající zástavbě. Dostavby objektů a volných proluk budou posuzovány individuálně v souvislostech s okolní zástavbou. Funkci bydlení v této zóně je možné doplnit drobnou zemědělskou výrobou (hospodářství) nebo prostorami drobné občanské vybavenosti, obchody, služby atd., které nebudou odporovat hygienickým a požárním předpisům a nebudou omezovat základní funkci zóny bydlení.

V těchto plochách jsou přípustné komerční aktivity ve službách, obchodu, případně drobné nerušící výroby v objektech, které jsou součástí nebo navazují na obytné objekty, s tím, že obytná funkce převažuje.

Nepřípustné jsou objekty výrobní, zemědělské a služeb rušící obytnou funkci.

BYDLENÍ V NOVÝCH ROZVOJOVÝCH LOKALITÁCH

PLOCHY OV 1 – OV 12 a OV 13

Tyto plochy jsou určeny pro rozvoj všeobecně obytné zóny nízkopodlažního bydlení venkovského typu základní obslužné sféry na dosud nezastavěném území. Zastavěná plocha bude do 25 % - 30 % plochy stavební parcely. Odstavná stání pro automobily budou řešena zásadně na vlastním pozemku.

Přípustné je funkci bydlení v této zóně doplnit drobnou zemědělskou výrobou nebo

prostorami drobné občanské vybavenosti a služeb, které nebudou odporovat hygienickým

a požárním předpisům a nebudou omezovat základní funkci zóny, tj. bydlení. Drobné

provozovny budou umístěny v bytovém objektu nebo jeho přístavbě a nebudou

samostatně umístěny na pozemcích.

Nepřípustné jsou objekty výrobní, zemědělské a služeb rušící obytnou funkci.

Rozvoj občanské vybavenosti, služeb, sportovních a rekreačních zařízení, komerce a zdravotnictví

SVO4 - sportovní a rekreační komerce – otevřená sportovní plocha

Plochy s universálním sportovním využitím bez potřeby vynětí ze ZPF. Na ploše mohou být realizovány objekty netrvalého charakteru přístřešky altány apod.

f.2. Doplnění a úprava regulativ v rámci změny č. 1 ÚP obce Tehovec

OVS a OV –

- 1) V zastavitelných plochách schváleného ÚP a změny č. 1 ÚP obce Tehovec bude možné budovat pouze izolované domy a dvojdomy, jejichž celková zastavěná plocha nepřesáhne 30 %.
- 2) Veškeré stavby budou vzdáleny minimálně 5,00 m od hranice pozemku sousedící s místní komunikací nebo s pozemkem, který plní funkci komunikace.
- 3) Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány na vlastním pozemku.
- 4) Vlastní vjezdy na pozemky musí být upraveny tak, aby umožňovaly vjezd a výjezd i větších vozidel bez omezení vlastníků sousedních pozemků. Techn. řešení a situování vjezdu bude předmětem samostatného povolení, o které je nutno požádat OÚ Tehovec. Na pozemku rodinného domu je nutno umístit min. 1 parkovací stání.
- 5) Obec Tehovec jako pořizovatel územního plánu si vyhrazuje právo na upřesnění, případně stanovení dalších podmínek v průběhu územního a stavebního řízení, resp. regulačního plánu.

OV13 – Pro zastavitelné území v lokalitě č. 3 – OV13 – jsou nad rámec obecných regulativ stanoveny podmínky vyplývající z polohy zastavitelného území v kontaktu s významným krajinným prvkem a záplavovým územím – tj. Zastavěná plocha pro RD bude umístěna mimo záplavové území v uliční čáře ulice.

OVS

Lokalita č. 3 – zástavba v zastavěné části ÚP závazným podkladem pro využití území je zastavovací studie, která je přílohou grafické části změny č. 1 ÚP obce Tehovec. Zástavba bude respektovat stávající vysokou zeleň na pozemku a je omezena ochranným pásmem potoku Rokytky a jeho zátopovou čarou Q₁₀₀.

SO4

Lokalita č. 6 – pozemek je navržen jako otevřená sportovní plocha pro univerzální využití. Pozemek není určen k zástavbě. Sportovní zázemí bude budováno na sousední ploše SVO2 vymezené schváleným územním plánem. Na této ploše bude zajištěna i potřebná doprava v klidu s napojením na přilehlou komunikaci I/2.

Lokalita č. 4 – Tato část změny č. 1 ÚP obce Tehovec řeší vjezd na parcely č. 935/4 a 935/2, k. ú. Tehovec z komunikace v ulici K Nemocnici. Závazným podkladem pro využití území je zastavovací studie, která je přílohou grafické části změny č. 1 ÚP obce Tehovec.

f.3. Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

Zajištění požadavků CO a PO zůstává v platnosti dle schváleného ÚP obce i pro změnu č. 1 ÚP. Je třeba dodržet ustanovení zák. č. 133/1995 Sb. a požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému, vyhláška č. 246/2001 Sb. a vyhl. č. 380/2002 Sb.

f.4. Požární ochrana

- a) Stávající zdroje požární vody nejsou změnou č. 1 ÚP narušeny. Jako zdroj požární vody kromě stávajících nádrží je možno využít sítí hydrantů osazených na vodovodní síti. Nové lokality musí být zajištěny požární vodou dle ČSN 73 0873 a požadavku §41, odst. 1, písmeno b, vyhlášky č. 246/2001 Sb.
- b) Přístupové komunikace k objektům budou průjezdné pro techniku zajišťující požární zásah a záchranné práce s možností odjezdu nebo s místy pro otáčení vozidel.
- c) V nové zástavbě bude kolem objektů zachován požárně nebezpečný prostor ve smyslu platných předpisů a obecně technických požadavků pro výstavbu.

g) Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb

Lokalita č. 3

Nemá veřejně prospěšnou stavbu.

Lokalita č. 4

Veřejně prospěšná plocha je celá příjezdová komunikace na parc. č. 930/3 vymezená zastavovací studií, která je přílohou grafické části změny č. 1 ÚP obce Tehovec.

Lokalita č. 6

Nemá veřejně prospěšnou stavbu.