

Investor:

Líbeznice - Na louce s.r.o.

Růžová 947/8, Nové Město, 110 00 Praha 1

Ičo 082 72 239

Novostavba RD Líbeznice

ul. Zahradní, Líbeznice u Prahy

na par. č. 810, 809, 811, 332/18, 332/32 v k.ú. Líbeznice



Dokumentace:

ÚZEMNÍ STUDIE

Část:

A- PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Architekt:

Studio Anarchitekt s.r.o.

MgA. Jiří Soukup

Chocholouškova 35/8, 180 00 Praha 8

Tel.: 266 311 331, studio@anarchitekt.cz

datum: srpen 2019

Vizualizace záměru

NÁVRH



Údaje o území

a) rozsah řešeného území, zastavěné / nezastavěné území

Líbeznice u Prahy, Novostavba 34 RD včetně zpevněných ploch, oplocení, přípojek splaškové kanalizace, vodovodu, sdělovacího vedení, STL plynovodu, veřejného osvětlení, komunikace a místa pro kontejnery separovaného odpadu.

Pozemky se nacházejí v zastavitelném území dle platného ÚP obce Líbeznice.

b) dosavadní využití a zastavěnost území,

Dle katastru nemovitostí je pozemek č. 809 a 810, kú Líbeznice evidován jako orná půda.

Navrhována zastavěnost pozemků je 24-40%. Podmínky prostorového uspořádání jsou splněny dle platného ÚP. Splněny rovněž podmínky dopravy v klidu a pro počet parkovacích stání.

Navrhované velikostní parametry parcel a objektu:

RD Líbeznice ROZDĚLENÍ RD A SEZNAM PLOCH									
OZN.	Č. PARCELY DLE KN	TYP RD	VÝMĚRA PARCELY (m2)	ZASTAVĚNÁ PLOCHA RD (m2)	UŽITNÁ PLOCHA (m2)	ZPEVNĚNÉ PLOCHY (m2)	PARKOVACÍ PŘÍSTŘEŠEK /garáž (m2)	CELKEM (m2)	% ZASTAVĚNOST
K01	810	RD TYP K	323	79	119	44		123	38%
K02		RD TYP K	320	79	119	44		123	38%
K03		RD TYP K	320	79	119	44		123	38%
K04		RD TYP K	318	79	119	44		123	39%
K05		RD TYP K	318	79	119	44		123	39%
K06		RD TYP K	320	79	119	44		123	38%
K07		RD TYP K	320	79	119	44		123	38%
K08		RD TYP K	320	79	119	44		123	38%
K09		RD TYP K	320	79	119	44		123	38%
K10		RD TYP K	318	79	119	44		123	39%
K11		RD TYP K	318	79	119	44		123	39%
K12		RD TYP K	320	79	119	44		123	38%
K13		RD TYP K	320	79	119	44		123	38%
K14		RD TYP K	320	79	119	44		123	38%
S15		RD TYP S	662	129	194	89	47	265	40%
S16		RD TYP S	714	129	194	43	37	209	29%
S17		RD TYP S	721	129	194	43	37	209	29%
S18		RD TYP S	690	129	194	43	37	209	30%
S19		RD TYP S	723	129	194	43	37	209	29%
S20		RD TYP S	794	129	194	43	37	209	26%
A21	809	RD TYP A3	493	85	128	61		146	30%
A22		RD TYP A3	410	85	128	61		146	36%
D23		RD TYP D	790	120	180	93	48	261	33%
A24		RD TYP A3	394	85	128	61		146	37%
A25		RD TYP A3	393	85	128	61		146	37%
A26		RD TYP A3	393	85	128	61		146	37%
A27		RD TYP A3	391	85	128	61		146	37%
D28		RD TYP D	782	120	180	93	48	261	34%
A29		RD TYP A3	389	85	128	61		146	38%
A30		RD TYP A3	389	85	128	61		146	38%
A31		RD TYP A3	389	85	128	61		146	38%
A32		RD TYP A3	388	85	128	61		146	38%
D33		RD TYP D	773	120	180	93	48	261	34%
D34		RD TYP D	1162	120	119	110	48	278	24%

c) údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů

(památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné území, záplavové území apod.),

Pro pozemek nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. Daná stavba není kulturní památkou, ani se nenachází v památkové rezervaci, zóně či ptačí rezervaci. Při provádění skrývky ornice a zemních prací je nutné zajistit archeologický dohled oprávněnou organizací nad daným prováděním prací a umožnit záchranný archeologický průzkum.

Pro pozemek platí ochrana zemědělského půdního fondu, zařazení BPEJ 20100.

d) údaje o odtokových poměrech

Odtokové poměry v lokalitě budou řešeny následujícím způsobem:

1) Z objektu domu budou likvidovány dešťové vody přednostně na vlastním pozemku (vsakem) dle vyhl. č. 501/2006 Sb., případně se doporučuje využití např. 3-5 m³ jímka na dešťovou vodu, která bude použita zpětně na zavlažování přilehlé zahrady u objektu. Havarijní přepad z této jímky bude příp. napojen na drenážní perforované pero DN 200 ve štěrkovém lóži f. 32/63 na pozemku objektu. Štěrkové lóže bude po celém svém obvodu opatřeno ochrannou geotextilií gramáže min. 200 g/m². Dešťové vody nesmějí být zaústěny do splaškové kanalizace!!!

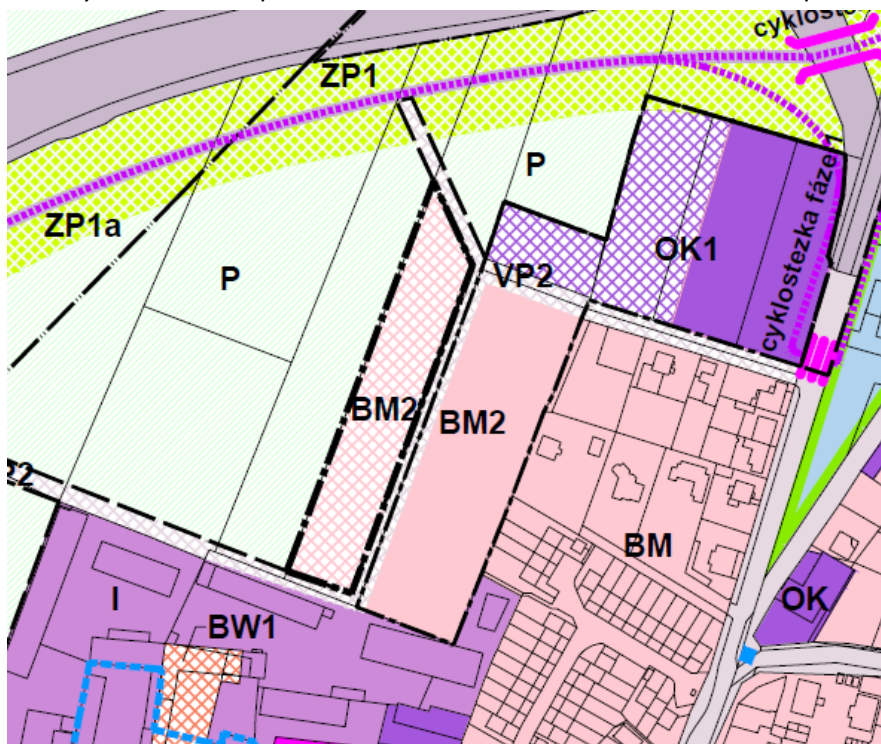
2) Odtok dešťových vod z nových komunikací je řešen vyspádováním komunikace do podélného zeleného pásu vedoucího rovnoběžně s komunikací. Pro zachycení extrémních dešťů je v pruhu zeleně navržen štěrkový drén s drenážní trubicí DN 160 (alter. DN 200) zaústěný do vsakovací šachty DN 1500 ze štěrku fr. 32/63 a hl. cca 2 - 3 m umístěné v nejnižším místě podélného profilu.

Dešťové vody nesmějí být zaústěny do splaškové kanalizace!!!

e) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování

Stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací

Výřez územního plánu obce – změna č.1 - BM2 - s maximálním počtem RD - 34



f) údaje o dodržení obecných požadavků na využití území

Podle územního plánu je daná oblast určená pro bydlení v rodinných domech (BM2) – mimo historické jádro obce s limitem zastavěné a zpevněné plochy maximálně 40% z plochy pozemku.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE LÍBEZNICE VE ZNĚNÍ ZMĚNY Č.1

Plochy bydlení mimo historické jádro obce (BM)

Tyto plochy jsou určeny k bydlení v rodinných domech, dvojdomcích a řadových domech.

Hlavní využití:

rodinné domy, dvojdomy a řadové domy

Přípustné využití:

zeleň soukromá (zahrady)

nerušící komerční využití, které vyhoví příslušným předpisům (především hygienickým).

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

zeleň veřejná a ochranná (izolační)

veřejná prostranství

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Plocha bydlení BM2 – hlavní využití pro bydlení je podmíněčně přípustné s podmínkou, že při územním řízení bude prokázáno splnění platných hygienických limitů s ohledem na blízkost silnice 1/9. Opatření na snížení negativních účinků dopravy budou součástí výstavby v lokalitě BM2.

Výšková a prostorová regulace

Zastavěné a zpevněné plochy nechtě tvoří maximálně 40% z plochy pozemku. Maximální zastavěná plocha nesmí přesáhnout 300 m² u rodinných domů a 500 m² u ostatního funkčního využití.

U domů s plochou střechou jsou povolena maximálně dvě nadzemní podlaží a třetí podlaží, které netvoří víc než 50% celkové půdorysné plochy domu a nesmí sloužit jak samostatná bytová jednotka.

Pro nově zastavované oblasti bude vždy vypracována územní studie, kterou schválí zastupitelstvo obce, a proto pro ně nebude v této změně územního plánu definována míra využití ani rozmezí výměr pro vymezování stavebních pozemků.

Pro zajištění zásobování RD (povolovaných v samostatném řízení – nejsou součástí této PD) vodou a plynem, bude navržen nový vodovodní a plynovodní řad. Likvidace splaškových vod z budoucích objektů (RD) bude pomocí gravitační splaškové sítě. Současně s výstavbou vodovodu, splaškové kanalizace a STL plynovodu budou realizována přípojky jednotlivých inženýrských sítí na jednotlivé pozemky určené pro výstavbu RD.

Dále pak v dané lokalitě budou realizovány rozvody elektro a VO, včetně výstavby sloupů, sdružených elektroměrných a plynoměrných kiosků, jednotného oplocení podél uliční čáry, rozvody sdělovacího vedení a místo pro kontejnery separovaného odpadu.

Přístup do dané lokality je pomocí nově navržené účelové komunikace ul. Zahradní se smíšeným provozem - obytná zóna, funkční podskupina D1 a pěším propojením se stávajícím zastavěným územím.

seznam pozemků a staveb dotčených umístěním stavby (podle katastru nemovitostí)

Katastrální území Líbeznice

Stavba bude probíhat na pozemcích a na stavbě:

parc.č.	druh pozemku	způsob využití/stavba na pozemku	výměra dle KN	Vlastnické právo / svěřená správa
810	orná půda		10429	Agajeva Lale Ing., Plukovníka Nováka 966, 25065 Líbeznice 1/5 Suchanova Veronika, Duhová 132, Mírovice, 25063 Veleň 4/5
809	orná půda		12127	Agajeva Lale Ing., Plukovníka Nováka 966, 25065 Líbeznice 1/4 Gasarov Gabil, Bucharestská 146, korp. 1, byt 220, 192071 Sankt-Petěrburg, Ruská federace 3/4
811	ostatní plocha	ostatní komunikace	347	Obec Líbeznice, Mělnická 43, 25065 Líbeznice
332/18	ostatní plocha	ostatní komunikace	657	Obec Líbeznice, Mělnická 43, 25065 Líbeznice
332/32	ostatní plocha	ostatní komunikace	492	1/4Jirásková Zdeňka, Zahradní 486, 25065 Líbeznice 1/4Vajsejt Jiří, Ratajská 270, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9 1/4Vajsejt Milan, Slezská 1313/66, Vinohrady, 13000 Praha 3 1/4Voženílek Jan, 13346-100 Avenue, V3T 1H5 BC Surrey, Kanada

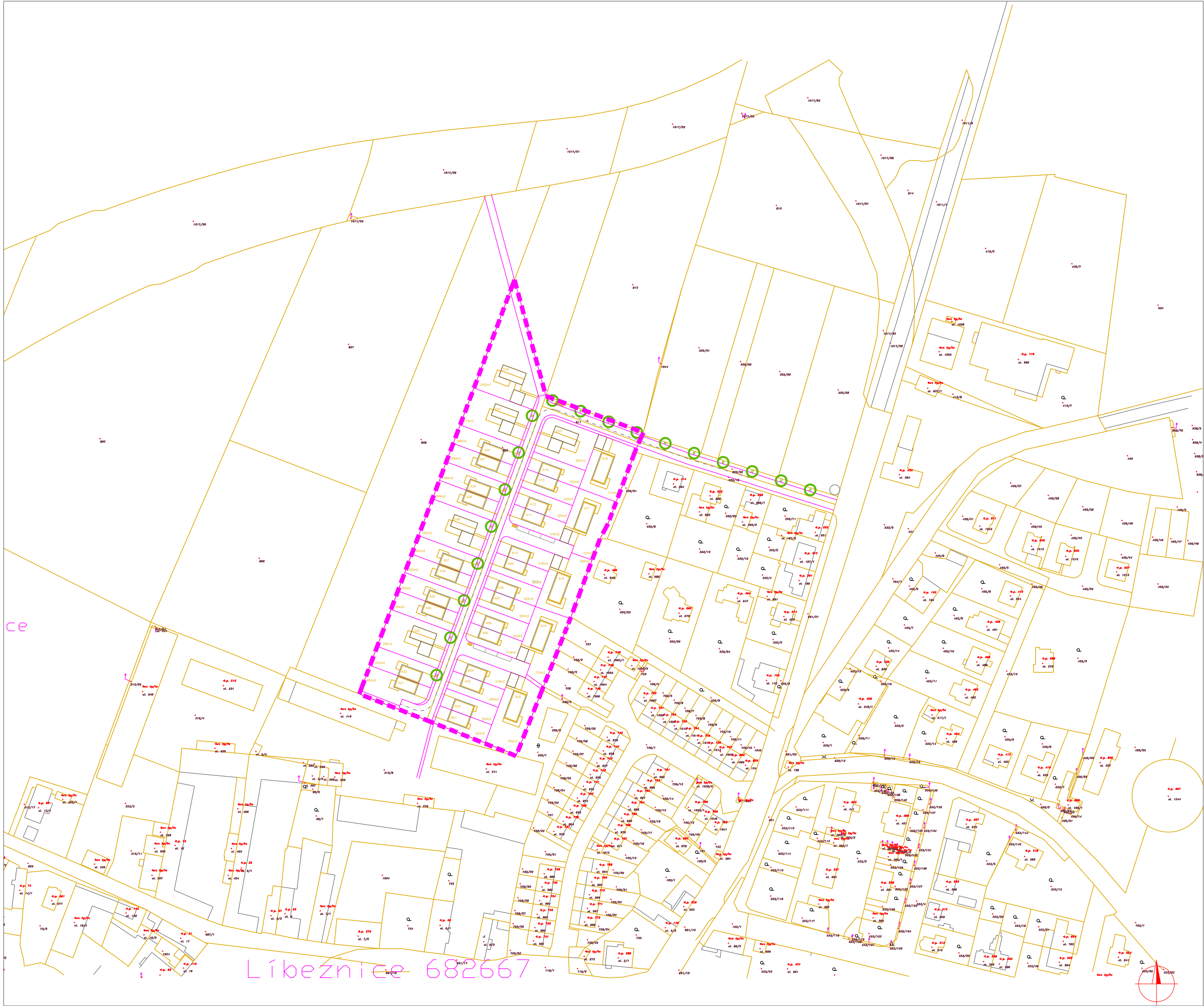
Sousední pozemky

parc.č.	druh pozemku	způsob využití/stavba na pozemku	výměra dle KN	Vlastnické právo / svěřená správa
315/8	ostatní plocha	manipulační plocha	4534	č. p. 373, 25070 Odolena Voda
330/1	ostatní plocha	nepłodná půda	1142	
330/3	ostatní plocha	nepłodná půda	47	Obec Líbeznice Mělnická 43, 25065 Líbeznice
332/18	ostatní plocha	ostatní komunikace	657	
332/21	ostatní plocha	ostatní komunikace	156	Jirásková Zdeňka, Zahradní 486, 25065 Líbeznice Vajsejt Jiří, Ratajská 270, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9
332/32	ostatní plocha	ostatní komunikace	492	Vajsejt Milan, Slezská 1313/66, Vinohrady, 13000 Praha 3 Voženílek Jan, 13346-100 Avenue, V3T 1H5 BC Surrey, Kanada
332/23	zahrada		1800	Jirásková Zdeňka, Zahradní 486, 25065 Líbeznice
332/31	orná půda		3908	
756/2	zahrada		165	Homolková Kamila, Ve Dvoře 748, 25065 Líbeznice
756/3	zahrada		156	Oliva David Bc., Ve Dvoře 747, 25065 Líbeznice 1/2 Olivová Eva, Ve Dvoře 747, 25065 Líbeznice 1/2
757	zahrada		364	SJM Strakoš Mojmir Ing. a Strakošová Šárka Bc., Strakoš Mojmir Ing., Ve Dvoře 749, 25065 Líbeznice Strakošová Šárka Bc., Hnězdenská 735/6, Troja, 18100 Praha 8
758	zahrada		368	SJM Kopřiva Igor a Kopřivová Libuše, Ve Dvoře 746, 25065 Líbeznice
808	orná půda		10234	Dolejšová Anna Ing., Taussigova 1153/25, Kobylisy, 18200 Praha 8
812	orná půda		8173	Čacká Helena Ing., Líbeznická 82, Pakoměřice, 25065 Bořanovice 1/2 Čacký Miroslav, Karla Hynka Máchy 302, 25065 Líbeznice 1/2
1017/30	ostatní plocha	ostatní komunikace	4416	Vlastnické právo Česká republika, Příslušnost hospodařit s majetkem státu Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4

Vizualizace záměru







an architekt
sn architekt

PROJEKT
Obytný soubor
Libeznice Na Louce

Poz. parc. 809, 810, 811, 3322/18, 332/32
Kú Libeznice [538442] okres Praha Praha-východ

ARCHITEKT
an architekt
an architekt
Studio Anarchitekt
MgA. Jiří Soukup
Chochołuškova 35/8, 180 00 Praha 8 - Libeň
studio@anarchitekt.cz, tel.: 604 974 675

VÝKRES
Situace Návrh
Urbanizmus
ČÁST
ÚS

VYPRACOVAL
MgA. Jiří Soukup
Ing. Arch. Ivan Gogolak
Ing. arch. Petra Jilková
Ing. arch. Lucie Bartošová

MODEL
B. Lubochkin

DATUM
FORMÁT
MÉRITKO
FÁZE
VÝKRES Č.
09.2019
2x A4
1:2000
ÚZEMNÍ STUDIE

C.01

PARÉ

PROJEKT
Obytný soubor
Libeznice BM2

Poz. parc. 809, 810, 811, 3322/18, 332/32
Kú Libeznice [538442] okres Praha Praha-východ

ARCHITEKT
an architekt
an architekt
Studio Anarchitek
MgA. Jiří Soukup
Chochořská 35/8, 180 00 Praha 8 - Libeň
studio@anarchitekt.cz, tel.: 604 974 675

VÝKRES
Situace Návrh
Urbanizmus
ČÁST
ÚS

VYPRACOVAL
MgA. Jiří Soukup
Ing. Arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Petra Jilková
Ing. arch. Lucie Bartošová
..

MODEL
B. Lubochkin

DATUM
09.2019
FORMÁT
2x A4
MĚŘÍTKO
1:1000
FÁZE
ÚZEMNÍ STUDIE
VÝKRES Č.
C.01
PÁŘE

