

zadání

územní studie

lokality Nový Jenštejn

katastrální území

Jenštejn

září 2014

pořizovatel:

úřad územního plánování

Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Odbor územního rozvoje a památkové péče

Ing.ak.arch. Sylva Matějková

úřední osoba pořizovatele

Územní studii Nový Jenštejn pořizuje úřad územního plánování z podnětu obce. Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území v částech shodných s územním plánem. V částech, kde se liší od řešení v platném územním plánu může být studie podkladem pro změnu územního plánu.

Účel a cíle územní studie

Účelem je připravit obci podklady pro kvalifikované posuzování a vyhodnocování záměrů budoucích stavebníků a developerů. Cílem je zajistit sociálně soudržné a kulturní prostředí v obci.

Územní studie má tedy sloužit ke koordinaci veřejného a soukromého zájmu. Má být vytvořena tak, aby ji mohl stavební úřad využít jako podklad v územních řízeních ke koordinaci, zejména při umísťování veřejných prostranství, komunikací, technické vybavenosti, zeleně a umísťování soukromých obytných staveb, příjezdů na pozemky atd.

Obsah územní studie

A. širší vztahy

Je třeba vyhodnotit návaznosti lokality Nový Jenštejn na celé území Jenštejna a Dehtár. Za použití výsledků průzkumů a rozborů vypracovaných pro úpravu územního plánu je potřeba zpřesnit návaznosti zejména s ohledem na dopravu, veřejnou vybavenost (zejména školství), technickou vybavenost (zejména možnosti kanalizace). Vše je nutno zvážit v souvislostech s širším okolím, se záměry okolních obcí, se Zásadami územního rozvoje a s územním plánem.

Je třeba prověřit možnosti propojení Nového Jenštejna s Jenštejnem s ohledem na vytvoření příznivého sociálně soudržného prostředí. (viz také dále podrobné řešení lokality)

Důležité je

A1.doplnění průzkumů a rozborů o

-základní jednoduchou demografickou studii s vyhodnocením, kdy nastane potřeba rozšíření kapacity školky, potřeba školy...dle jednotlivých etap výstavby, odhad úbytku kapacit školky a školy, další naplnění v další etapě...

-prověření kapacit existující technické vybavenosti (zejména kanalizace) a kapacit již navržených řešení

A2.vyznačení problémů (revize dopravních propojení, potřeba změny územního plánu v případě dopravních záměrů, návaznost na dopravní řešení v ZUR, v územních plánech okolních obcí, vývoj dopravní infrastruktury v návaznosti na další zástavbu v Dehtárech a okolních obcích, revize veřejné vybavenosti, možnosti kanalizace, případně další)

A3. jejich vyhodnocení s přihlédnutím k možnému demografickému vývoji, možnostem a kapacitám veřejné vybavenosti, technické vybavenosti a dopravy v Jenštejně i okolních obcích

A4.doporučení obci, jak postupovat při vyhodnocování záměrů budoucích stavebníků či developerů, např. priority, etapizace, změny územního plánu....(bude-li to třeba, i ve variantách)

B. řešení lokality Nový Jenštejn

Je třeba prověřit kapacity území s ohledem na možný charakter zástavby. Projektant navrhne prostorové uspořádání zástavby s hrubým odhadem hustoty, navrhne vymezení veřejných prostranství a pozemků pro veřejnou vybavenost, v případě nutnosti i doplňující regulativy, posoudí stávající parcelaci, případně navrhne nové regulativy parcelace.

Při návrhu struktury zástavby je třeba zohlednit **strukturu složení obyvatel**, která by měla být různorodá. Je vhodné zvážit kombinaci větších parcel se samostatnými domy se skromným rodinným bydlením, seniorským samostatným bydlením a bydlením pro mladé a svobodné.

Důležitý je sociální aspekt vztahu staré a nové zástavby a jejich obyvatel. Je vhodné zvážit, jak by mohla struktura zástavby pomoci společenskému **propojení obou částí obce** (s přesahem řešeného území viz také širší vztahy) – s tímto ohledem navrhnout veřejná prostranství, veřejnou vybavenost, dopravní propojení, propojení v krajině...)

Základní prostorovou koncepci navrhnout tak, aby podpořila **komunitní život v obci** – také školství, prodejna, lékař, kulturní dům, sportovní plochy a zařízení.

doprava

S ohledem na vyhodnocení širších vztahů navrhnout konkrétní dopravní řešení na rozhraní starého a nového Jenštejna. Obec má zájem na omezení tranzitu v ulici Hradní a zajištění větší míry obytnosti. Novou zástavbu je třeba navrhovat s dostatečnou parkovací kapacitou na vlastním pozemku tak, aby nedocházelo k nadměrnému parkování na veřejných komunikacích (min 2 parkovací stání/1 rodinný dům), navrhnout regulativy parkování. Navrhnout pěší cesty, procházkové trasy, případně cyklotrasy, řešit prostupnost do krajiny a případné regulativy.

veřejná prostranství

Navrhnout veřejná prostranství s ohledem na podporu komunitního života v obci, navrhnout plochy zeleně uvnitř urbanistické struktury, řešit zeleň na rozhraní zástavby a krajiny, navrhnout uliční stromořadí a případné regulativy (zásady pro osázení), zásady pro mobiliář a veřejné osvětlení.

etapizace

V souvislosti s revizí veřejné vybavenosti a možnostmi doplňování veřejné vybavenosti navrhnout etapizaci zástavby s ohledem na možný nárůst obyvatel a změny věkové struktury.

parcelace soukromých zastavitelných ploch

Návrhu veřejných prostranství a veřejné vybavenosti bude přizpůsobena parcelace pozemků soukromých, upravit např. formou regulativů. Je vhodné navrhnout případné výměny pozemků a pozemky určené k předání do majetku obce.

stanovení prostorových regulativů

Studie může dle potřeby upřesnit podmínky prostorového uspořádání dané územním plánem, regulovat výšku staveb, podíl zpevněných a nezpevněných ploch na stavebních pozemcích, případně stanovit koeficient podlažní plochy.

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

V územně analytických podkladech ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav jsou uvedeny následující jevy, které je vhodné zohlednit: oblast krajinného rázu, vedení elektro. Je vhodné vzít v úvahu rozbor udržitelného rozvoje území. Pro tuto oblast nejsou stanoveny žádné konkrétní problémy v území a úkoly k řešení v územně plánovacích dokumentacích.

Je třeba vzít v úvahu jako podklad zpracované průzkumy a rozborů 2014, dopravní analýzu obce Jenštejna okolí (Ateliér DUA, 05/2011).

Vymezení řešeného území

Řešené území územní studie zahrne pozemky lokalit Z5, Z6, K4, K8, pro které je tato podmínka stanovena územním plánem (v územním plánu sídelního útvaru po změně 2. označeny IV, IVa, IVb a přilehlé plochy zeleně) a navíc pozemky lokalit Z4, Z3, (v úpsú II. a přilehlé plochy zeleně) jejichž napojení na komunikace, technickou infrastrukturu přímo souvisí s navrhovanými komunikacemi a případně další, ukáže-li se to nutné z hlediska koordinace v území. V širších vztazích sleduje studie návaznosti na katastrálním území Jenštejna, Dehtár a okolních obcí.

Vyhotovení

Textová část

Širší vztahy – demografická studie a její vyhodnocení, prověření kapacit technické vybavenosti, problémy a jejich vyhodnocení, doporučení obci

Návrh struktury zástavby – regulace

Grafická část územní studie bude zpracována nad katastrální mapou.

Výkres širších vztahů

dopravní návaznosti, možnosti občanské vybavenosti, vyznačení problémů a doporučení

Výkres struktury zástavby

struktura veřejných prostranství , uliční čáry, stavební čáry, veřejná prostranství

Pokud bude pro srozumitelnost potřebné, může obsahovat ilustraci, tedy výkres příkladu zástavby

Počet výkresů není stanoven, předpokládá se dobrá čitelnost a přehlednost. **Dopravní řešení a technická vybavenost** mohou být součástí výkresu struktury zástavby nebo na samostatných výkresech. Prověření dalších dopravních možností může být na samostatném výkresu nebo schématu.

Uspořádání parkových úprav, osázení ulic, vztahů ke krajině může být na samostatném výkrese nebo schématu.

Na samostatném výkrese bude řešení prověřené územní studií, které nevyžaduje změnu územního plánu a je tedy podkladem pro rozhodování.

Na samostatném listu budou vyznačeny plochy, kde řešení dle územní studie není v souladu s platným územním plánem a kde je tedy třeba projednat změnu územního plánu.

Počty vyhotovení

dle potřeby dokumentace vytištěná pro projednání

4x dokumentace vytištěná k předání (krajský úřad, úřad územního plánování jako pořizovatel , obec, stavební úřad)

1x elektronická dokumentace

Zápis do evidence územně plánovací činnosti

pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválí možnost jejího využití, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.