

Územní studie Lokalita Z14 – Podhořany u Ronova

SO5 DĚLENÍ A SCELOVÁNÍ POZEMKŮ

ZTI A KOMUNIKACE PRO VÝSTAVBU RD

- LOKALITA Z14 POD ZÁMKEM I

k.ú. PODHOŘANY U RONOVA

A – TEXTOVÁ ČÁST – průvodní zpráva

SEZNAM PŘÍLOH :

A. Textová část :

Průvodní zpráva

B Výkresová část :

Stávající katastrální mapa

výkres č. SO5-1

Situace dělení a scelování pozemků

výkres č. SO5-2

Název : **ZTI A KOMUNIKACE PRO VÝSTAVBU RD
- LOKALITA Z14 POD ZÁMKEM I
k.ú. PODHOŘANY U RONOVA**

Investor : Obec Podhořany u Ronova, Podhořany u Ronova 102,
538 41 Podhořany u Ronova

Projektant : Ing. Miroslav Novotný, Na Drážce 1553,
530 03 Pardubice, ČKAIT 0700492

Ing. Miroslava Abbrentová, ul. Škroupova 339,
533 41 Lázně Bohdaneč
tel. 604423287, m.abbrentova@email.cz

Místo stavby : k.ú. Podhořany u Ronova, č.parc. 128/2, 128/5 – lokalita Z14

Stupeň PD : územní studie

V Pardubicích, 20.5.2020

.....
Ing. Miroslav Novotný

.....
Ing. Miroslava Abbrentová

Dělení a scelování pozemků

Dělení a scelování pozemků v lokalitě Z14 Pod Zámkem I se týká především parcel č. 128/2 a 128/5 v katastrálním území Podhořany u Ronova. Do tohoto dokumentu dělení a scelování pozemků jsou zahrnuty i parcely, které jsou účelově s návrhem řešení lokality Z14 provázány. Jedná se především o pozemky č.p. 128/1 a 128/3.

Samotné území lokality Z14 bude dle návrhu územní studie rozparcelováno na 7 stavebních parcel a veřejné prostranství šířky 8,5 m. Veřejné prostranství je prodlouženo až k pozemku č. 128/3, aby tak byly zpřístupněny i další parcely mimo lokalitu Z14. Jedná se o zpřístupnění parcel č. 128/3 a 128/6.

Součástí veřejného prostranství je navržena komunikace šířky 4,5 m a po obou stranách zelené pásy šířky 2 m. V prostoru veřejného prostranství budou vedeny rozvody inženýrských sítí. V místě rozšíření komunikace v ohybech zasahuje část veřejného prostranství na p.č. 128/1, majitelem je firma Královské lesy s.r.o.. Investor Obec Podhořany u Ronova bude jednat o odkoupení části p.č. 128/1 o výměře 65 m² s majitelem pozemku. V severovýchodní části lokality je na p.č. 128/5 navržen chodník šířky 2,0 m, který přechází na pozemek č. 128/9. Další chodník šířky 1,5 m na jihovýchodní straně spojuje navrženou zástavbu rodinných domů se severovýchodní částí obce. Tento chodník vede po parcele č. 128/2. Dále pokračuje mimo lokalitu Z14 po pozemcích č. 831/2 a 130/2. V pásu těchto dvou pozemků jsou zároveň navrženy vedení inženýrských sítí (vodovod, plynovod B a veřejné osvětlení). Obec bude žádat Státní pozemkový úřad o převedení pozemku č. 130/2 do vlastnictví Obce Podhořany u Ronova.

Navržené řešení dělení a scelování parcel lokality Z14 je v souladu s územním plánem. Lokalitu Z14 tvoří z převážné části plocha určená pro bydlení v rodinných domech venkovské. V jižní části lokality podél komunikace I/17 je v územním plánu navržen pás zeleně ochranné a izolační ZO v šíři 30 m. Na základě doložených výpočtových hodnot hlukové studie ing. Zbyňka Husáka bude navrženo zúžení pásu ochranné a izolační zeleně na 15 m. Bude požádáno o zpracování této změny do návrhu změny územního plánu lokality P1, který se v současné době připravuje pro investora Královské lesy s.r.o. v obci Podhořany u Ronova. Pás ochranné a izolační zeleně zůstane ve vlastnictví Obce Podhořany u Ronova a bude zde vysázena zeleň v zastoupení tří pater vegetace – patra bylinného, patra keřového a patra stromového. Výsadba bude realizována tak, aby se ve výsledku jednalo o souvislý kompaktní pás vzrostlé zeleně.

Stavební parcely se budou nacházet na p.č. 128/2 a 128/5, budou respektovat ochranné pásmo stávajících vedení inženýrských sítí (vedení kabelu čepro v západní části lokality).

Návrh dělení a scelování parcel lokality Z14 a parcel účelově navazujících je vyznačen v situačním výkresu.

Níže jsou vypsány další dotčené pozemky, po kterých budou vedeny inženýrské sítě – kanalizace ve dvou variantách, plynovod A. Projednáním s vlastníky pozemků bude dořešen způsob vyrovnání s využitím částí dotčených parcel (např. věcné břemeno).

Výměry ploch parcel jsou pouze orientační, budou upřesněny po geodetickém zaměření skutečného provedení.

Stávající parcely, které se budou dělit, dle katastru nemovitostí:

Obec	katastrální úřad	parcela č.	druh pozemku dle KN	výměra m ²
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	128/1	ovocný sad	12370
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	128/2	ostatní plocha	5906
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	128/3	ostatní plocha	1459
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	128/5	trvalý travní porost	4388

Novým parcelám jsou přiřazena orientační čísla 001 až 011.

Veřejné prostranství je označeno 001 a skládá se z parcel č. 128/1, 128/2, 128/3, 128/5.

Pás ochranné a izolační zeleně označený 002 se rozprostírá na p.č. 128/2.

Stavební parcely 003 až 011 se nachází na p.č. 128/2, 128/3 a 128/5 dle tabulky níže.

	128/1	128/2	128/3	128/5	celkem
001	65 m ²	864 m ²	211 m ²	606 m ²	1746 m ²
002		1360 m ²			1360 m ²
003		1128 m ²			1128 m ²
004		934 m ²			934 m ²
005		830 m ²			830 m ²
006		771 m ²		79 m ²	850 m ²
007				1175 m ²	1175 m ²
008				1224 m ²	1224 m ²
009		19 m ²		1304 m ²	1324 m ²
010			1043 m ²		1043 m ²
011			205 m ²		205 m ²
celkem	65 m ²	5906 m ²	1459 m ²	4388 m ²	

Nové parcely dle návrhu dělení a scelování pozemků :

Obec	katastrální úřad	parcela č.	druh pozemku	výměra m²
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	128/1	ovocný sad	12305
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	001	ostatní plocha	1746
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	002	ostatní plocha	1360
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	003	ostatní plocha	1128
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	004	ostatní plocha	934
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	005	ostatní plocha	830
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	006	ostatní plocha	850
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	007	trvalý travní porost	1175
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	008	trvalý travní porost	1224
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	009	trvalý travní porost	1324
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	010	ostatní plocha	1043
Podhořany u Ronova	Podhořany u Ronova	011	ostatní plocha	205

Seznam dalších dotčených pozemků, jedná se především o nová vedení inženýrských sítí a veřejné prostranství s komunikací.

p.č.	druh pozemku	vlastník
109/2 (kanalizace)	orná půda	CS AGRO Ronov a.s., Nádražní 252, 53842 Ronov nad Doubravou
128/1 (veřejné prostran.)	ovocný sad	Královské lesy s.r.o., Kohoutov 44 58263 Ždírec nad Doubravou
128/3 (veřejné prostran.)	ostatní plocha	Obec Podhořany u Ronova, č.p. 102, 53841 Podhořany u Ronova
128/10 (kanalizace, VO)	trvalý travní porost	Obec Podhořany u Ronova, č.p. 102, 53841 Podhořany u Ronova
130/2 (veřejné prostran. vedení inž. sítí)	trvalý travní porost	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
135/12 (napojení vodovodu)	ovocný sad	Fanta Jiří, č.p. 108, 53841 Podhořany u Ronova

226/2 (kanalizace)	orná půda	CS AGRO Ronov a.s., Nádražní 252, 53842 Ronov nad Doubravou
814/1 (protlak inž. sítí, plynovod, kanalizace)	ostatní plocha	SÚS Pardubického kraje, Doubravice 98, 53353 Pardubice
814/5 (kanalizace)	ostatní plocha	SÚS Pardubického kraje, Doubravice 98, 53353 Pardubice
831/1 (varianta chodníku)	ostatní plocha	Slavíček Filip Bc. DiS., Kladská 2187/25 Vinohrady, 12000 Praha 2
831/2 (veřejné prostran.)	ostatní plocha	Obec Podhořany u Ronova, č.p. 102, 53841 Podhořany u Ronova
832/2 (kanal., plynovod)	ostatní plocha	Slavíček Filip Bc. DiS., Kladská 2187/25 Vinohrady, 12000 Praha 2
833 (kanalizace)	ostatní plocha	Obec Podhořany u Ronova, č.p. 102, 53841 Podhořany u Ronova
834/1 (napojení chodníku, plynovodu, protlak inž. sítí)	ostatní plocha	ŘSD ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4
834/18 (vodovod, VO)	ostatní plocha	Obec Podhořany u Ronova, č.p. 102, 53841 Podhořany u Ronova
1090/1 (vyústění kanalizace)	vodní plocha	Lesy České republiky s.p., Přemyslova 1106/19, 50008 Hradec Králové
1090/2 (kanalizace)	vodní plocha	CS AGRO Ronov a.s., Nádražní 252, 53842 Ronov nad Doubravou

Změna druhu pozemku

V souladu s územním plánem bude plocha lokality Z14 využita pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technické infrastruktury. Za tímto účelem jsou pozemky č. 128/2 a 128/5 rozděleny na jednotlivé parcely. Parcela označená 001 bude sloužit jako veřejné prostranství a rozprostírá se na obou dotčených p.č. 128/2 – ostatní plocha a 128/5 – trvalý travní porost a navíc částečně na p.č. 128/1 – ovocný sad 128/3 – ostatní plocha. Část veřejného prostranství nacházejícího se na ploše trvalého travního porostu a ovocného sadu bude vyňato ze zemědělského půdního fondu.

Pozemky označené 003 až 006 budou dle územní studie a v souladu s územním plánem obce Podhořany u Ronova využity pro výstavbu rodinných domů, okolo kterých budou mít stavebníci své zahrady (označeny 003 až 006). Proto bude zažádáno o změnu způsobu využití pozemků a bude proveden i návrh na nový druh pozemků. Jedná se o změnu z ostatní plochy na trvalý travní porost – zemědělský půdní fond. Tato změna druhu pozemku ostatní plocha (u jižních stavebních parcel) na trvalý travní porost je navržena také z důvodu řešení ochrany před hlukem ze silnice I. třídy. Při této změně druhu pozemku bude ochrana před hlukem řešena pouze v chráněném venkovním prostoru staveb rodinných domů.

Pod zastavěnými plochami jednotliví vlastníci stavebních parcel provedou vynětí ze zemědělského půdního fondu.

	parcelní číslo	druh pozemku	způsob využití pozemku	způsob ochrany pozemku
dosavadní stav	128/2	ostatní plocha	neplodná půda	nejsou evidovány
nový stav	003 (1128 m ²)	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond (ZPF)
dosavadní stav	128/2	ostatní plocha	neplodná půda	nejsou evidovány
nový stav	004 (934 m ²)	trvalý travní porost		ZPF
dosavadní stav	128/2	ostatní plocha	neplodná půda	nejsou evidovány
nový stav	005 (830 m ²)	trvalý travní porost		ZPF
dosavadní stav	128/2	ostatní plocha	neplodná půda	nejsou evidovány
nový stav	006 (771 m ²)	trvalý travní porost		ZPF

Z parcely č. 128/2 bude změněn druh pozemku ostatní plocha bez způsobu ochrany pozemku na trvalý travní porost, který bude součástí zemědělského půdního fondu, o celkové ploše 3663 m².

Závěr

Návrh dělení a scelování pozemků vychází z územní studie a předkládá možné řešení zástavby dané lokality v souladu s platným územním plánem.

Bude sloužit pro koordinaci zástavby v daném území, umožňuje odhad nákladů na komunikace a inženýrské sítě a posouzení celkové ekonomiky zástavby v době realizace.

Bude rovněž sloužit jako podklad pro další stupně projektových prací.