



ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITY 24a A 24b – 2023

BENÁTKY NAD JIZEROU

ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITY 24a A 24b – 2023

BENÁTKY NAD JIZEROU

ÚZEMNÍ STUDIE

1	Vymezení řešeného území.....	1
2	Funkční členění území, včetně podrobnějších požadavků funkčního a prostorového řešení.....	1
2.1	Funkční celky	1
2.2	Koeficient zeleně	2
2.3	Stavební čára	3
3	Dopravní infrastruktura.....	3
4	Technická infrastruktura.....	3
5	Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	3

Použité zkratky a pojmy

Územní plán – územní plán Benátky nad Jizerou, v platném znění (po změnách č. 1, 2 a 4)

PRZV – plochy s rozdílným způsobem využití (viz vyhl. č. 500/2006 Sb.)

Funkční celky – jednotlivé části území, pro něž územní studie stanovuje specifické požadavky na využití

1 Vymezení řešeného území

Řešeným územím je část zastavitelné plochy 24, konkrétně lokality 24a a 24b, a jejich bezprostřední okolí. Zastavitelnou plochu vymezil Územní plán Benátky nad Jizerou, v platném znění (dále jen Územní plán).

Na lokalitách 24a a 24b zastavitelné plochy 24 je územní studie podmínkou pro rozhodování, na ostatních zahrnutých plochách je pořizována z vlastního podnětu pořizovatele a v souladu se zadáním územní studie.

Územní studie je podkladem pro rozhodování na parcelách 1364 (část), 1499, 1496, 1497, 1498, 1500, 1501, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1495, 1516, 1502 a 1503 (vše k. ú. Staré Benátky).

2 Funkční členění území, včetně podrobnějších požadavků funkčního a prostorového řešení

2.1 Funkční celky

Územní studie člení řešené území na jednotlivé funkční celky. Pro tyto celky platí v plném rozsahu podmínky využití stanovené pro dotčené „plochy s rozdílným způsobem využití“ (dále jen PRZV) Územním plánem. V rámci těchto podmínek a v souladu s Územním plánem stanovuje tato územní studie pro jednotlivé funkční celky následující doplňující regulace:

Va – Území pro výstavbu do 13 m výšky

Ve vymezeném funkčním celku **Va – Území pro výstavbu do 13 m výšky** budou realizována využití podle Územním plánem stanovených podmínek využití pro dotčenou PRZV. Ve funkčním celku **Va** však nelze umisťovat ani ojedinělé objekty charakteru stavebních nebo technologických dominant s výškou přesahující 13 m výšky.

Vb – Území pro výstavbu do 20 metrů výšky

Ve vymezeném funkčním celku **Vb – výstavba bez omezení výšky** budou realizovány stavby a zařízení podle Územním plánem stanovených podmínek využití pro dotčenou PRZV. Ve funkčním celku **Vb** mohou být umisťovány i ojedinělé objekty charakteru stavebních nebo technologických dominant s výškou přesahující 13 m, a to v rozsahu do 5 % rozlohy zastavitelných ploch 24a a 24b. Maximální výška těchto dominant nepřesáhne 20 m. Výška objektu bude počítána od nejnižšího bodu terénu přilehlého ke stavbě.

IZ – Izolační zeleň

Ve vymezeném funkčním celku **IZ – izolační zeleň** bude realizována zeleň za účelem pohledového, částečně i hlukového a prachového odclonění zastavitelné plochy od okolí. Izolační zeleň bude veřejným prostranstvím. Předpokládá se, že v rámci funkčního celku bude v případě potřeby umisťována technická infrastruktura. Dopravní infrastrukturu pro motorová vozidla (účelové komunikace) zde lze zřizovat pouze za účelem zajištění spojení nemovitosti s ostatními pozemními komunikacemi, a to v nejmenším možném rozsahu vedoucím rozumně k cíli. Ostatní účelové komunikace, včetně pěšin zpřístupňujících sousední nemovitosti nebo podél komunikací, je ve funkčním celku možno zřizovat, pokud nebudou mít významný

negativní dopad na izolační funkci zeleně. Preferovány by měly být nezpevněné komunikace, pokud to není v rozporu s účelem komunikace.

IZa – Izolační zeleň areálová

Ve vymezeném funkčním celku **IZa – izolační zeleň areálová** bude realizována zeleň za účelem zajištění odstupu výrobních a dopravních ploch od sousedních PRZV. V sousedství solární elektrárny bude izolační zeleň zřízena tak, aby neměla negativní vliv na osvit fotovoltaických panelů. Izolační zeleň bude veřejným prostranstvím. Předpokládá se, že v rámci funkčního celku bude v případě potřeby umísťována technická infrastruktura. Dopravní infrastrukturu pro motorová vozidla (účelové komunikace) zde lze zřizovat pouze za účelem zajištění spojení nemovitosti s ostatními pozemními komunikacemi, a to v nejmenším možném rozsahu vedoucím rozumně k cíli.

VPp – Veřejná prostranství s parkovou úpravou

Ve vymezeném funkčním celku **VPp – veřejná prostranství s parkovou úpravou** se předpokládá realizace parkově upravené zeleně s převážně okrasnou a rekreační funkcí. Komunikace pro motorová vozidla může být v rámci funkčního celku zřízena pouze za účelem zpřístupnění funkčního celku Va nebo Vb. Realizovat je zde možné i technickou infrastrukturu pro potřeby zastavitelné plochy.

Veřejná prostranství se na PRZV vymezují v souladu s požadavkem Územního plánu na vymezení veřejných prostranství a prostorů na základě rozboru kompozičních vztahů (kap. **c.03**, odst. (16) Územního plánu) a požadavku na vymezení dalších ploch veřejných prostranství (kap. **d.04.1** odst. (8) Územního plánu).

VPd – Veřejná prostranství s dopravní funkcí

Ve vymezeném funkčním celku **VPd – veřejná prostranství s dopravní funkcí** se předpokládá realizace pozemních komunikací sloužících pro obsluhu výrobních a skladovacích objektů v řešeném území i v rámci navazujícího výrobního areálu. Realizována v něm bude rovněž převážná část technické infrastruktury (vedení sítí), včetně vymezených veřejně prospěšných staveb. Část funkčního celku, která nebude sloužit pro zřízení komunikací, bude využívána jako veřejné prostranství, veřejná zeleň či pro zajištění dopravy v klidu a zřizování nezbytné technické infrastruktury.

Veřejná prostranství s dopravní funkcí se vymezují na základě požadavku Územního plánu na navržení nového komunikačního uspořádání zastavitelné plochy (kap. **d.02.1**, odst. (12) Územního plánu), požadavku na vymezení veřejných prostranství a prostorů na základě rozboru kompozičních vztahů (kap. **c.03**, odst. (16) Územního plánu) a požadavku na vymezení dalších ploch veřejných prostranství (kap. **d.04.1** odst. (8) Územního plánu).

2.2 Koeficient zeleně

Územní studie vymezuje funkční celky IZ, IZa a VPp, na nichž musí být v převážném rozsahu zřízena zeleň. Takto realizované plochy zeleně nedostačují v rámci plochy VL pro naplnění Územním plánem stanoveného koeficientu zeleně. Další zeleň tak musí být realizována v rámci funkčních celků Va či Vb, případně VPd.

2.3 Stavební čára

Pro funkční celek **Va** se vymezuje stavební čára. Stavební čára je vymezena jako nepřekročitelná (tj. budovy ji nesmí směrem k veřejnému prostranství překročit, nemusí na ní však být umístěny). V rámci funkčního celku **Va** tak nelze umisťovat budovy ani jejich části v prostoru mezi stavební čarou a veřejným prostranstvím, respektive areálovou izolační zelení. V tomto prostoru lze umisťovat komunikace, dopravu v klidu, manipulační plochy a další stavby, pokud to umožňuje Územní plán.

3 Dopravní infrastruktura

Místní komunikace pro obsluhu jednotlivých částí zastavitelné plochy 24 budou zřizovány ve funkčních celcích **VPd**, **Va** a **Vb**. Funkční celek **IZ** a **IZa** může být místními komunikacemi křížen či okrajově dotčen. Ve funkčním celku **VPp** mohou být místní komunikace vedeny pouze ve zvlášť odůvodněných případech.

Funkční celky **Va** a **Vb** bude na silniční síť napojen přes funkční celek **VPd**, případně přímým vstupem přes funkční celek **IZ**.

4 Technická infrastruktura

Technická infrastruktura bude zřizována v rámci všech funkčních celků, pokud neohrozí jejich základní funkci, v souladu s požadavky Územního plánu (kapitola d.03).

Stávající technická infrastruktura může být v rámci řešeného území přeložena. Hlavní větve sítí technické infrastruktury budou vedeny po veřejně přístupných prostranstvích.

Transformační stanice vysokého napětí elektrické energie, jejichž zřízení vyžaduje koncepce Územního plánu, budou umisťovány na veřejně přístupných prostranstvích, případně v rámci budov. I v takovém případě musí být transformační stanice přístupná z veřejného prostranství (i takového veřejného prostranství, které bude zřízeno v rámci funkčních celků **Va** a **Vb**).

5 Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Územní studie obsahuje 3 strany textu (str. 1 – 3) a jednu grafickou přílohu.

Odůvodnění územní studie, jehož součástí je prokázání souladu s Územním plánem, zadáním územní studie a komplexní zdůvodnění přijatého řešení, není podkladem pro rozhodování o změnách v území. Odůvodnění obsahuje jednu grafickou přílohu a 21 stran textu.