

**ÚZEMNÍ STUDIE
DRAHOBUZ
ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z 07**

TEXTOVÁ ČÁST

Ing. arch. Ladislav Bareš
PAFF - architekti

KVĚTEN 2009

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Litoměřice

adresa:
Městský úřad Litoměřice,
Odbor územního rozvoje - Úřad územního plánování
Pekařská 2
412 01 Litoměřice

PROJEKTANT:

Ing. arch. Ladislav Bareš, ČKA 03 123

atelier:
PAFF - architekti

Ing. arch. Ladislav Bareš
Ing. arch. Michaela Štádlerová

adresa:
PAFF - architekti
Na Zájedzu 18/1946
101 00 Praha 10

tel./fax: 224 320 264
email: paff@post.cz

.....
Ing. arch. Ladislav Bareš

OBSAH:

ÚZEMNÍ STUDIE DRAHOBUZ - TEXTOVÁ ČÁST

- a) **Účel a cíle pořízení územní studie**
- b) **Vymezení řešeného území**
- c) **Vyhodnocení souladu řešení územní studie s vydaným územním plánem**
- d) **Návrh řešení územní studie**
 - Poloha v sídle
 - Druhy a parcelní čísla dotčených pozemků podle katastru nemovitostí
 - Možnosti napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
 - Zásady urbanistického a architektonického řešení
 - Zásady dopravního řešení
 - Zásady řešení technické infrastruktury

Příloha: Přehled limitů využití území

SEZNAM VÝKRESŮ:

	<u>název</u>	
1	CELKOVÁ SITUACE	1 : 1 000
2	CELKOVÁ SITUACE (DETAIL ÚP DRAHOBUZ - HLAVNÍ VÝKRES)	1 : 1 000
3	DETAIL ŘEŠENÍ	1 : 500

SEZNAM PŘÍLOH:

- A CELKOVÝ POHLED ZE SEVEROVÝCHODU
- B CELKOVÝ POHLED ZE SEVEROZÁPADU
- C CELKOVÝ POHLED ZE ZÁPADU
- D CELKOVÝ POHLED Z JIHOVÝCHODU
- E DETAILNÍ POHLEDY
- F CELKOVÁ SITUACE

ÚZEMNÍ STUDIE DRAHOBUZ - TEXTOVÁ ČÁST

a) Účel a cíle pořízení územní studie

Územní plán obce Drahozub byl vydán zastupitelstvem obce Drahozub dne 10. 12. 2008 a nabyl účinnosti dne 26. 12. 2008. V územním plánu jsou, v souladu s platnou legislativou, vymezeny plochy s prověřením změn jejich využití územní studií v rozsahu zastavitelné plochy Z 07 (a dalších rozvojových ploch, které nejsou předmětem řešení této studie).

Cílem pořízení územní studie je zejména koncepční návrh členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy lokality v rozsahu celé plochy. Pro lokalitu jsou upřesněny podmínky pro novou zástavbu s ohledem na její polohu (zachování vzhledu sídla v dálkových pohledech) a dále jsou zpřesněny a doplněny regulativy prostorového uspořádání zástavby.

b) Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií je vymezeno vydaným územním plánem jako zastavitelná plocha Z 07 (grafické vymezení je vyznačeno ve výkresu č. 1 Výkres základního členění) a další pozemky mezi zastavitelnou plochou a Úštěckým potokem.

c) Vyhodnocení souladu řešení územní studie s vydaným územním plánem

Navržené řešení územní studie je zcela v souladu s požadavky uvedenými ve vydané územně plánovací dokumentaci.

Z hlediska kapacity území pro hlavní využití (pozemky staveb rodinných domů) je navržena střední hodnota (8 rodinných domů) počtu staveb přípustných dle vydaného územního plánu. V rámci lokality jsou na veřejných prostranstvích navrženy rozsáhlé plochy veřejné zeleně.

V návaznosti na stavební pozemky jsou dále vymezeny plochy vyhrazené sídelní zeleně (plochy zahrad související se stavebními parcelami). Tím bude zajištěno omezení výstavby v těchto plochách. Důvodem pro toto opatření je zejména existence záplavového území v severní části lokality a ochrana krajinného rázu (zachování vzhledu sídla v dálkových pohledech) v části jižní.

Soustředění zástavby ve střední části lokality přispívá k minimalizaci celkové plochy místních komunikací a lepší ekonomice zajištění technické obsluhy staveb.

Hlavní požadavky uvedené ve vydaném územním plánu:

Pro lokalitu platí tyto požadavky uvedené v Urbanistické koncepci (kapitola c.3)

Vymezení zastavitelných ploch) vydaného územního plánu:

Označení plochy:	Z 07
Sídlo:	Drahozub
Funkční využití:	plochy bydlení (B)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	6 - 10 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 800 m ²
Max. zastavěná plocha:	250 m ² na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, nad stávající místní komunikací max. 2 nadzemní podlaží, obdélné stavby budou umístěny svojí delší stranou rovnoběžně s vrstevnicí.
Další podmínky:	Přístup k polní trati zůstane zachován.

Územní plán Drahozub vymezuje (kapitola f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) pro plochy bydlení (B) z hlediska funkčního využití tyto další požadavky a podmínky:

Plochy bydlení (B)

Plochy bydlení jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

hlavní využití: Rozdělení plochy dle určení využití:
pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků,

přípustné využití:	pozemky bytových domů v zastavěném území, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

Část území na severním okraji zastavitelné plochy Z 07, která bude využívána v souvislosti s navrženými obytnými stavbami jako zahrady, je vydaným ÚP Drahozub vymezena jako:

Plochy zemědělské (NZ)

Plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu,
přípustné využití:	plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských pozemků), pozemky související technické infrastruktury, stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability dle schválených pozemkových úprav, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství,
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

d) Návrh řešení územní studie

Poloha v sídle

Lokalita se nachází na jižním okraji sídla Drahozub. Středem lokality prochází ve směru východ - západ nezpevněná místní účelová komunikace, která rozděluje lokalitu na dvě části. Severní část tvoří mírně se svažující blok orné půdy, který přechází v nivu Úštěckého potoka. Jižní část lokality tvoří zatrávněný výrazný severní svah, který je v několika místech předělen protierozními remízky.

Druhy a parcelní čísla dotčených pozemků podle katastru nemovitostí

<u>p. č.</u>	<u>výměra</u> (odhad m ²)	<u>druh pozemku</u>
47/1	365	ostatní plocha, ostatní komunikace
47/4	174	ostatní plocha, ostatní komunikace
335/1	1944	orná půda
336	348	ostatní plocha, neplodná půda
338	260	TTP
339	11011	TTP
358/1	4550	orná půda
368/1	90	ostatní plocha, neplodná půda
1611	535	ostatní plocha, ostatní komunikace

Možnosti napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Lokalita bude obsloužena novou místní komunikací dopravně připojenou na stávající síť místních komunikací. Přístup k zemědělsky využívaným pozemkům nebude návrhem řešení dotčen, průchod územím ve směru východ - západ zůstane zachován.

Technická obsluha lokality bude zajištěna prostřednictvím inženýrských sítí v návaznosti na napojovací místa stávajících sítí při respektování urbanistické koncepce zástavby, koncepce dopravní obsluhy a širších územních vztahů.

Zásady urbanistického a architektonického řešení

Základním principem řešení je vytvořit veřejný prostor - rozšířenou ulici, který z hlediska vnímání bude mít naznačenou hranici na uliční čáře. Pro umístění staveb na pozemcích je navržena stavební čára ve vzdálenosti 5,0 m (severní část) a 7,5 m (jižní část) od hranice pozemků - uliční čáry. V rámci tohoto prostoru bude realizována zeleň a parkovací stání.

Řešení jednotlivých stavebních objektů bude vycházet z hodnot tradiční venkovské zástavby (za tradiční řešení venkovských staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci jsou považovány obdélné stavby se sedlovými, symetrickými střechami se sklonem sklonem 30° - 45° nad hlavními objekty, omítky mají tlumenou barevnost).

Oplocení do uličního prostoru by mělo být provedeno v jednotném materiálu a charakteru (např. svislé laťování na vodorovných přičlích o výšce cca 1,4 m) s minimem plných prvků. Rozsah oplocení bude na severní straně lokality upřesněn dle požadavků správce vodního toku - Úštěckého potoka (minimálně však v rozsahu provozního pásma, tedy 8 m od břehové čáry). Na východním okraji lokality může být rozsah oplocení rozšířen až po hranici ochranného pásma procházejícího vodovodního řadu.

Zásady dopravního řešení

Přístup komunikační obsluhy k jednotlivým pozemkům rodinných domů bude zajištěn místní komunikací koncipovanou ve smyslu technických podmínek pro navrhování obytných zón (ve smyslu ČSN 73 6110).

Uličním prostorem bude vedena dvou pruhová vozovka se šířkou 6,00 metrů s obousměrným provozem. Vozovka bude lemována pásem zeleně proměnné šířky se souběžným chodníkem šířky 1,50 m a na protilehlé straně lemována chodníkem šířky 2,00 metru. Vjezdy přímé komunikační obsluhy na pozemky jednotlivých rodinných domů jsou vedeny oboustranně založenými přejezdy přes snížený průběžný obrubník. Koncový úsek komunikace na východním okraji lokality bude jednosměrný se šířkou vozovky 4,5 metru a chodníkem šířky 2,0 metry.

Všechny navrhované komunikační plochy budou vybaveny ve smyslu opatření vyhlášky MMR ČR č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

Odvádění dešťových vod z komunikačních a zpevněných ploch bude navržen jejich příčným a podélným spádováním a zachycením do navrhovaných uličních vpustí, které budou zaústěny do nové dešťové kanalizace. Ostatní zpevněné plochy budou odvodněny do přilehlých ploch zeleně.

V souladu s vyhláškou MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §20, odst. (5) jsou stavební pozemky vymezeny tak, že odstavná a parkovací stání pro pokrytí potřeb příslušného rodinného domu na zařízení dopravy v klidu budou vyřešena v rozsahu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Ve smyslu těchto ustanovení musí být pro každý byt rodinného domu o velikosti do 100 m² celkové plochy navrženo jedno odstavné stání, pro každý byt rodinného domu o velikosti nad 100 m² celkové plochy budou navržena dvě odstavná stání a dále pak nejméně jedno parkovací stání na vlastním pozemku rodinného domu.

Zásady řešení technické infrastruktury

Pro rozvoj jednotlivých druhů sítí technické infrastruktury a zajištění obsluhy jednotlivých staveb v lokalitě platí koncepce a požadavky uvedené ve vydaném územním plánu.

Příloha: Přehled limitů využití území

Ochrana přírody - chráněná území (dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody, v platném znění):

Významnými krajinnými prvky jsou údolní nivy (dle ustanovení §3 odst. b) zákona), v rozsahu daném vymezeným záplavovým územím.

Ochrana podzemních a povrchových vod (dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění):

Celé řešené území je zahrnuto do chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída. Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků, užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku (dle ustanovení §49 zákona) do 8 m od břehové čáry (Úštěcký potok je významným vodním tokem).

Ochrana před záplavami (dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění):
Pro významný vodní tok Úštěcký potok (správce: Povodí Ohře s. p.) je stanoveno záplavové území.

Ochrana ovzduší (dle zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění):
Řešené území není zahrnuto do oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší (dle informací vyplývajících z věstníku MŽP ČR č. 07/2003). Nejsou známy situace, kdy by byly v řešeném území překračovány imisní limity a meze tolerance. Řešené území není zahrnuto do oblastí ochrany a ekosystémů a vegetace.

Ochrana technické infrastruktury - vodovodních řadů a kanalizačních stok (dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění):

Ochranné pásmo řadů a stok do průměru 500 mm včetně je 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí či stoky a ochranné pásmo řadů a stok nad průměr 500 mm je 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí či stoky.

Ochrana technické infrastruktury - zásobování elektrickou energií (dle zákona č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon, v platném znění):

Ochranné pásmo nadzemního vedení (vodiče bez izolace) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně je 7 m na obě strany od krajních vodičů, ochranné pásmo podzemního vedení do 110 kV včetně je 1 m (po obou stranách krajního kabelu).

Ochranné pásmo elektrické stanice stožárové s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 7 m od stanice, ochranné pásmo elektrické stanice kompaktní a zděné s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň NN je 2 m od stanice.

Pozn.: Takto definovaná pásma se vztahují na nová zařízení, neboť v §98 zákona č. 458/2000 se uvádí, že ochranná pásma stanovená podle dřívějších právních předpisů se nemění po nabytí účinnosti zákona.

Ochrana technické infrastruktury - zásobování plynem (dle zákona č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon, v platném znění):

Ochranné pásmo nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, je 1 m na obě strany od jejich půdorysu. Ochranné pásmo u ostatních plynovodů a technologických objektů je 4 m na všechny strany od jejich půdorysu.

Ochrana technické infrastruktury - telekomunikace (dle zákona č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích, v platném znění):

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení.

ÚZEMNÍ STUDIE DRAHOBUZ - ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z 07

2

CELKOVÁ SITUACE (DETAIL ÚP DRAHOBUZ - HLAVNÍ VÝKRES)

M 1 : 1000
KVĚTEN 2009

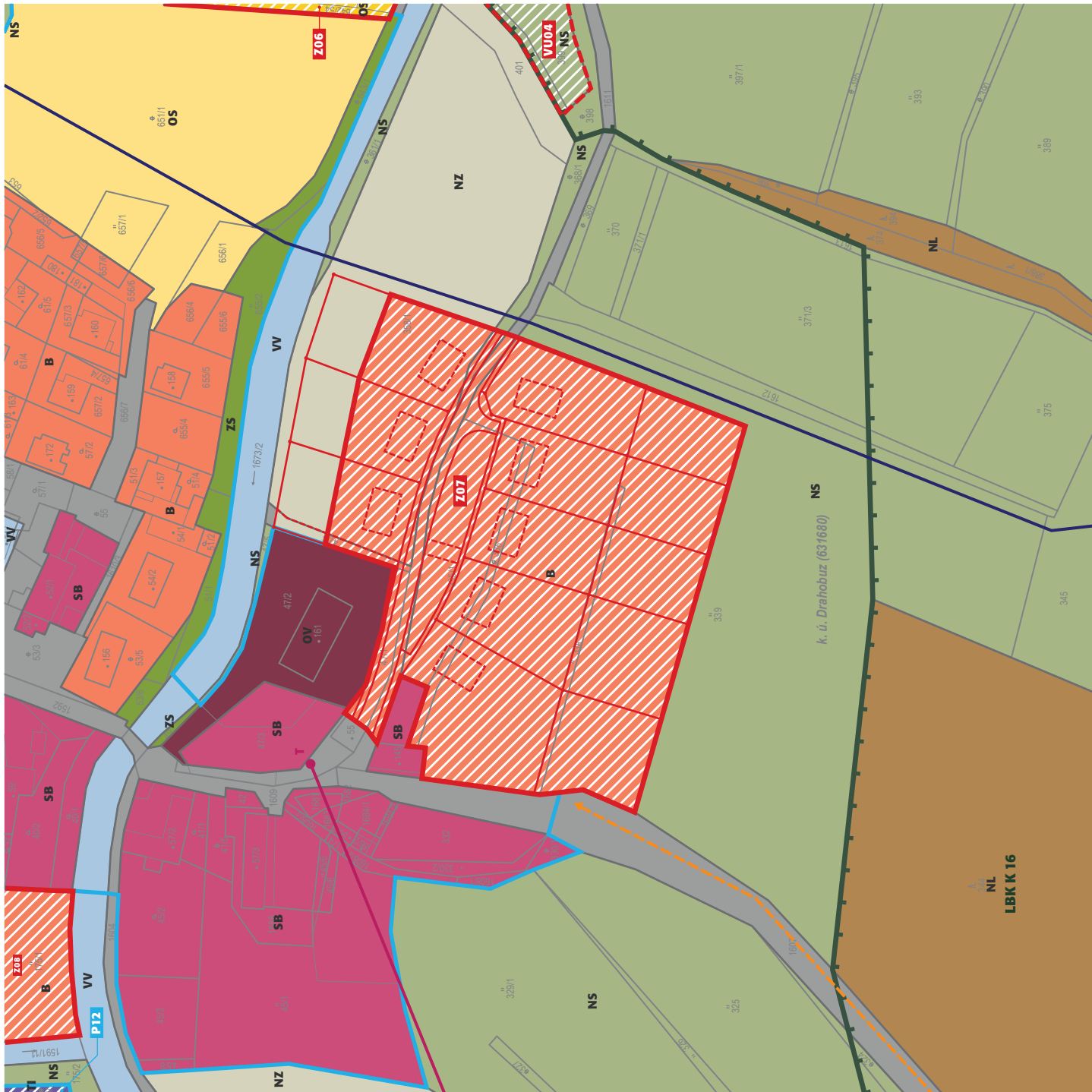
	hranice zastavěného území k 1. 11. 2007
	hranice ploch přestavby
	hranice zastavitelných ploch
	hranice ploch navržených opatření (změn v území nestavební povahy)

stav	návrh	urbanistická koncepce (plochy s rozdílným využitím)
SB		plochy smíšené obytné (SB)
B		plochy bydlení (B)
OV		plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)
OS		plochy občanského vybavení - sportovní zařízení (OS)
ZS		plochy občanského vybavení - sportovní zařízení (OS)
WV		plochy vodní a vodohospodářské (WV)
NS		plochy smíšené nezastavěného území (NS)
NL		plochy lesní (NL)
NZ		plochy zemědělské (NZ)
		plochy veřejných prostranství (PV)
		koncepce uspořádání krajiny - lokální ÚSES
		lokální biokoridor (LBK)
		koncepce technické infrastruktury
		zásobovací řady veřejného vodovodu
		trasa venkovního vedení elektro VN, trafostanice
		páteří trasa potrubí STL plynovodu

územní studie	
	NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE
	hranice parcel (předpokládané)
	hranice částí veřejných prostranství
	další prvky návrhu

projektant

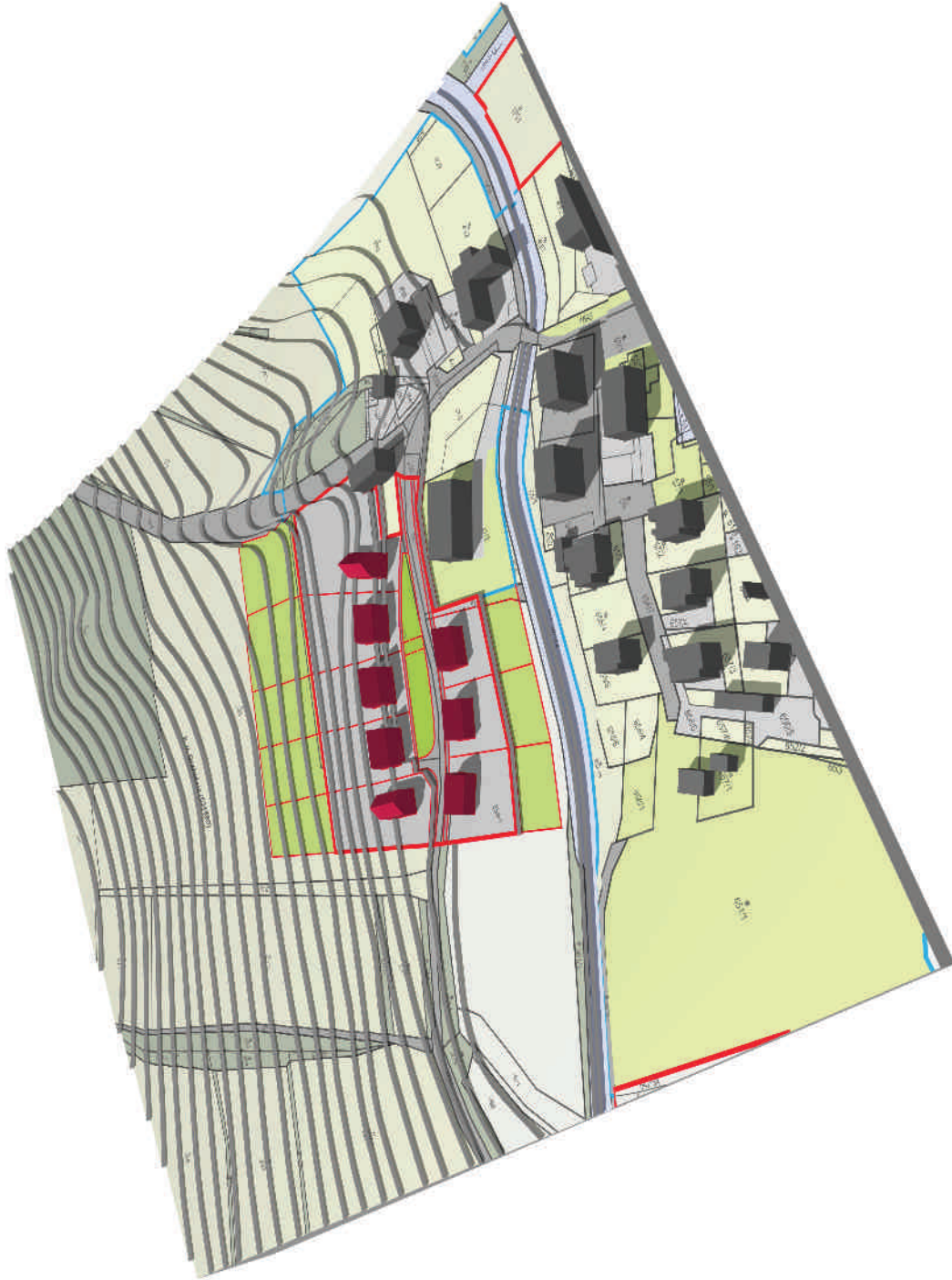
ing. arch. Ladislav Bareš
 atelier:
 PAFK - architekti
 ing. arch. Ladislav Bareš
 ing. arch. Michaela Studerová
 Na Záhřebu 18/19/46
 101 00 Praha 10



A ÚZEMNÍ STUDIE
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z 07

DRAHOBUZ

ING. ARCH. LADISLAV BAREŠ
KVĚTEN 2009

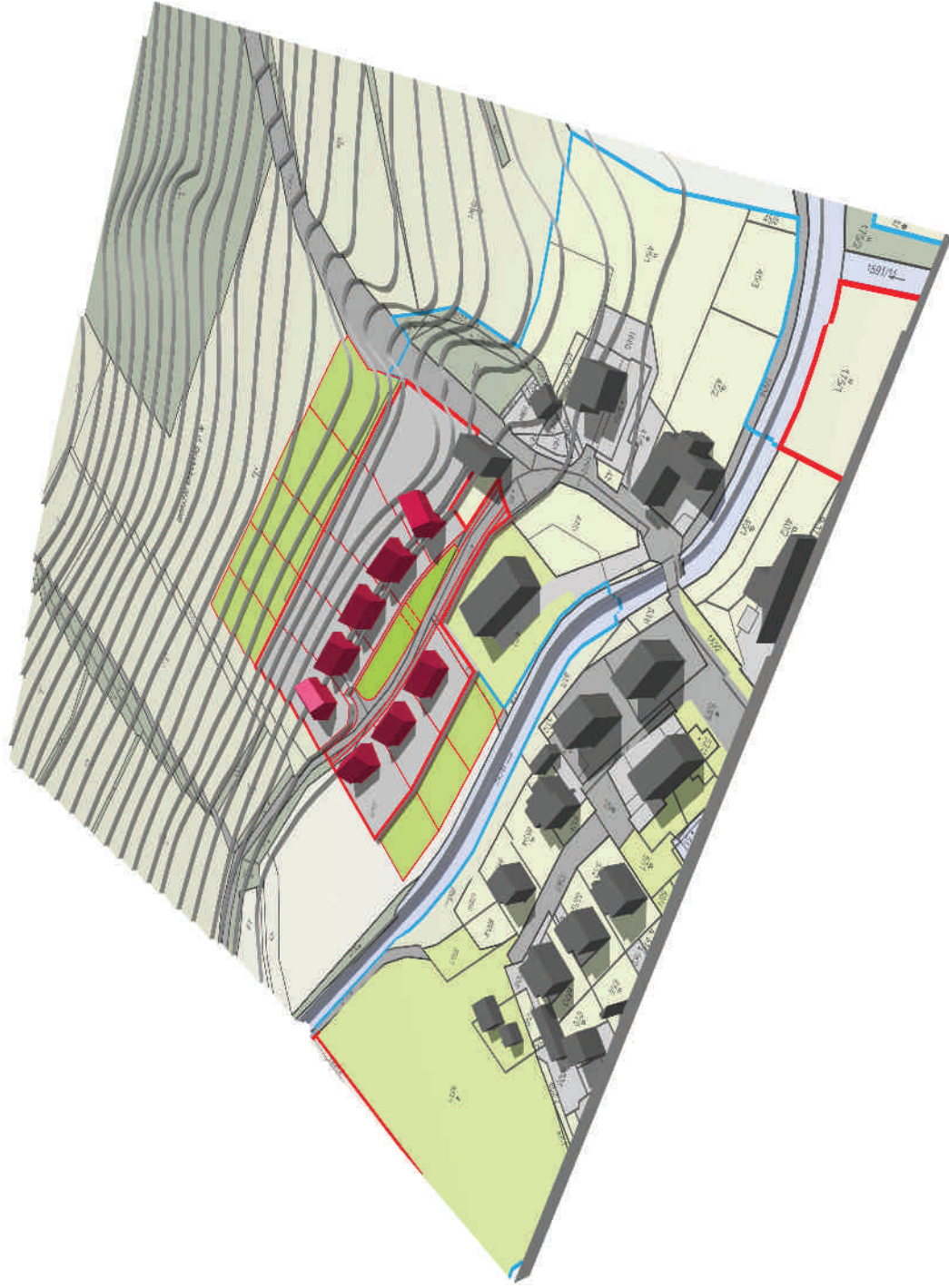


CELKOVÝ POHLED ZE SEVEROVÝCHODU

B ÚZEMNÍ STUDIE
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z 07

DRAHOBUZ

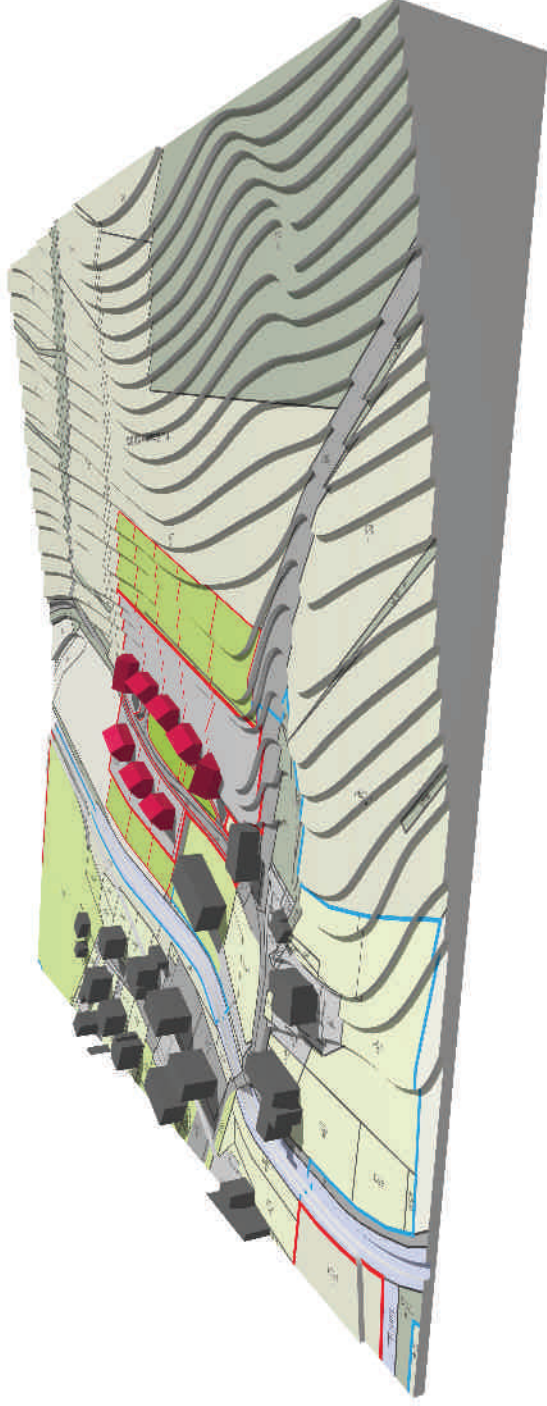
ING. ARCH. LADISLAV BAREŠ
KVĚTEN 2009



C ÚZEMNÍ STUDIE
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z 07

DRAHOBUZ

ING. ARCH. LADISLAV BAREŠ
KVĚTEN 2009

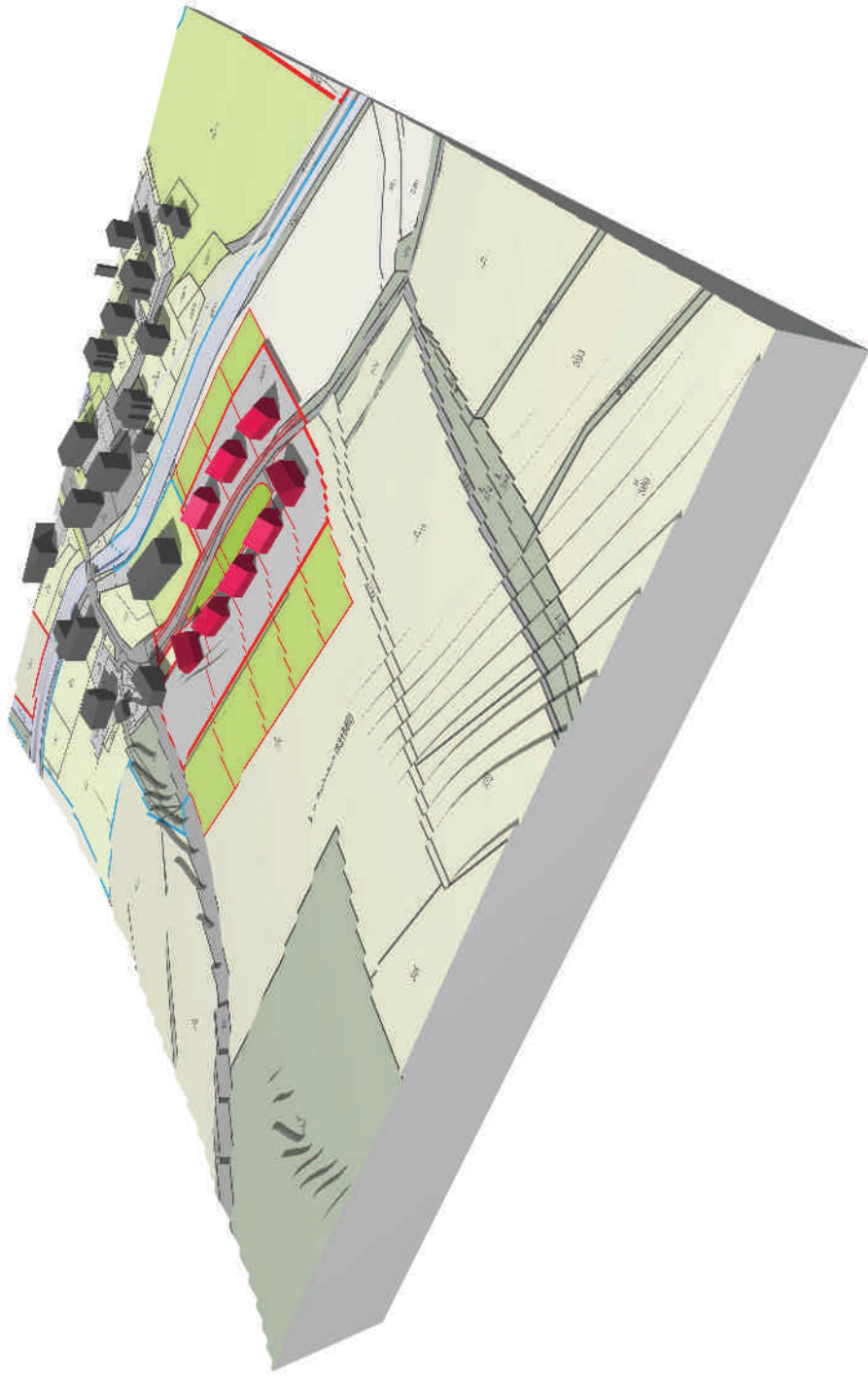


CELKOVÝ POHLED ZE ZÁPADU

D ÚZEMNÍ STUDIE
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z 07

DRAHOBUZ

ING. ARCH. LADISLAV BAREŠ
KVĚTEN 2009

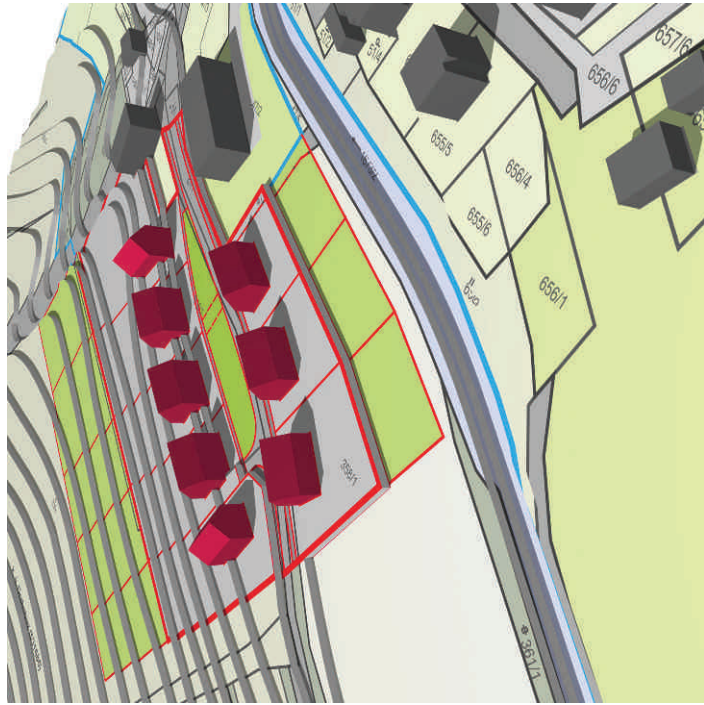
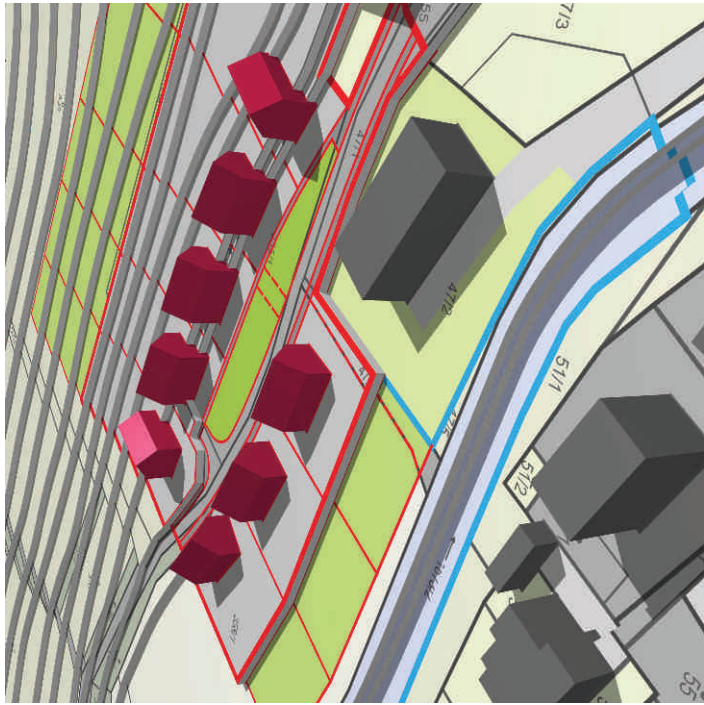
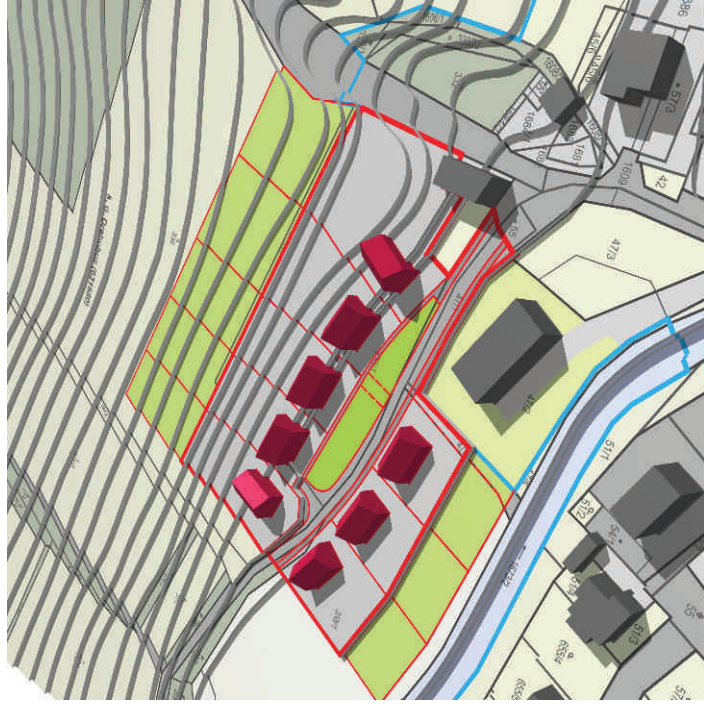
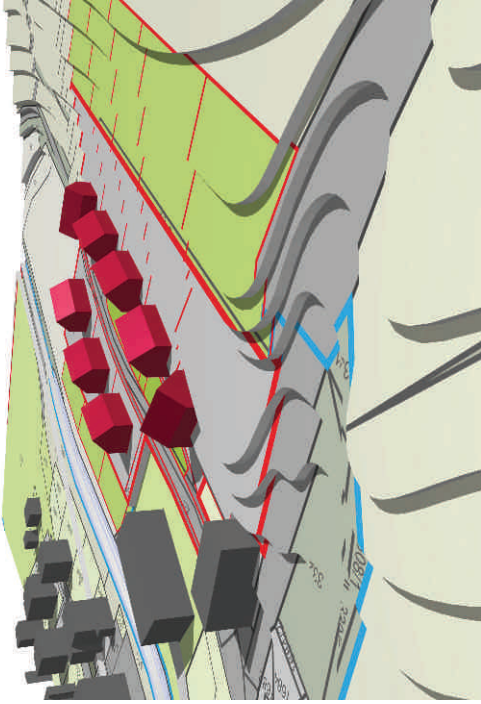


CELKOVÝ POHLED Z JIHOVÝCHODU

E ÚZEMNÍ STUDIE
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z 07

DRAHOBUZ

ING. ARCH. LADISLAV BAREŠ
KVĚTEN 2009



F ÚZEMNÍ STUDIE
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z 07

DRAHOBUZ

ING. ARCH. LADISLAV BAREŠ
KVĚTEN 2009

