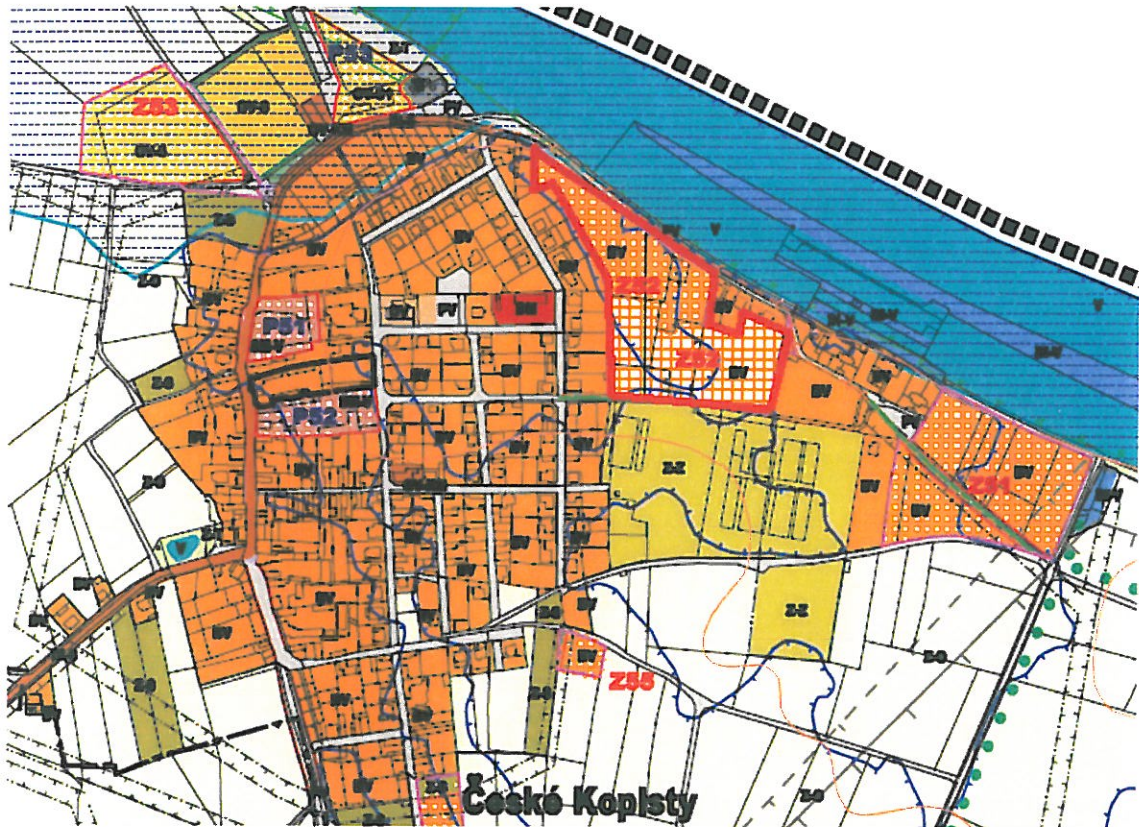


# územní studie ČESKÉ KOPISTY



## lokality Z-52 „obec - sever“

TATO ÚZEMNÍ STUDIE BYLA VLOŽENA DO EVIDENCE  
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI PODLE § 162 STAVEBNÍHO  
ZÁKONA Č. 183/2006 SB; V PLATNÉM ZNĚNÍ.

*M. Vávra*  
Městský úřad  
Litoměřice

územního plánování -1-

*OTŘÍMKNUTÝ FOTYZOUMATEL*

Praha, listopad 2009

## **A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

### **POŘIZOVATEL :**

Úřad územního plánování odboru územního rozvoje  
Městského úřadu Litoměřice  
Odpovědný zástupce : ing. Venuše Brunclíková

### **OBJEDNATEL :**

Městský úřad Terezín  
Náměstí ČSA 179, 411 55 Terezín  
IČO: 00 264 474  
DIČ: CZ 00264474  
Odpovědný zástupce : starostka města paní Růžena Čechová

### **ZHOTOVITEL :**

Vedoucí projektant :  
ing.arch. Petr Vávra, autorizovaný architekt ČKA 01189 - A

Doprava :  
ing. Jan Špilar, autorizovaný inženýr ČKAIT 0007570 v oboru dopravní stavby,  
VIA – projektový dopravní ateliér

Technická vybavenost :  
ing. Petr Hrdlička, autorizovaný inženýr ČKAIT 0401000 v oboru městské inženýrství,  
AMI – ateliér městského inženýrství



## **B. OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE ČESKÉ KOPISTY LOKALITA Z-52 „OBEC - SEVER“**

### **I. TEXTOVÁ ČÁST :**

1. Základní údaje o zadání.....str.3
2. Vymezení a charakteristika řešeného území.....str.3
3. Urbanistická koncepce, návrh prostorového uspořádání území.....str.4
4. Řešení dopravy a technického vybavení území.....str.6

### **II. GRAFICKÁ ČÁST :**

1. Celková situace.....1 : 1.000
2. Situace inženýrských sítí.....1 : 1.000
3. Širší vztahy.....1 : 5.000



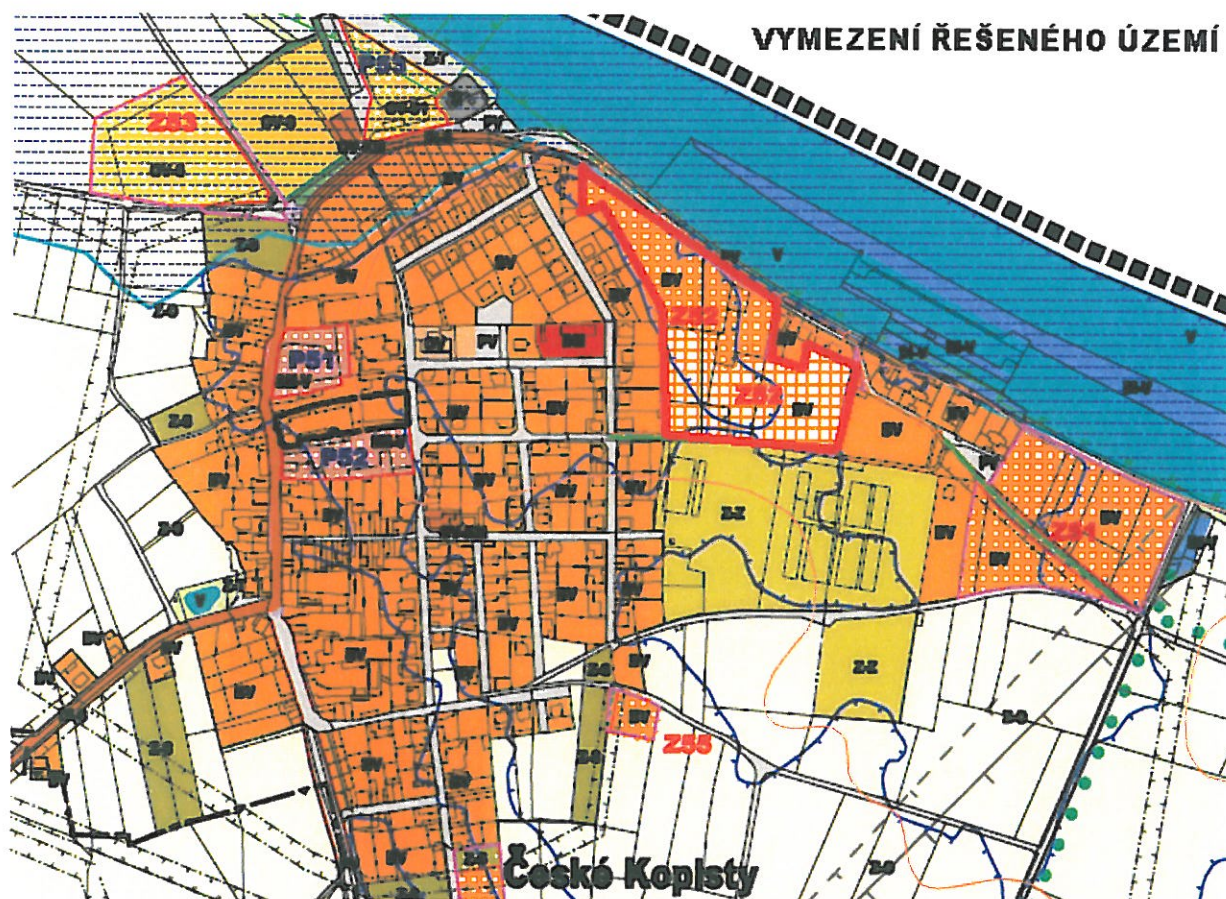
## 1. Základní údaje o zadání

Pořízení územní studie z podnětu pro lokalitu Z52 v Českých Kopistech bylo iniciováno panem V. Burešem jako vlastníkem převážné části pozemků ve smyslu ustanovení §30 odst.2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (dále jen Stavební zákon).

Na základě písemného podnětu Městského úřadu Terezín doručeného na Městský úřad Litoměřice dne 31.7.2009 pod č.j. 51213/09/ROZ se pak stal pořizovatelem této studie úřad územního plánování Městského úřadu Litoměřice, který zpracoval v souladu s platnými předpisy Zadání územní studie (srpen 2009). Územní studie je zpracována podle tohoto Zadání a na základě objednávky Městského úřadu Terezín č.106/2009 ze dne 24.8.2009.

## 2. Vymezení a charakteristika řešeného území

Hranice řešeného území jsou v souladu s platným územním plánem Terezín (dále ÚP Terezín, ing.arch. Petr Vávra – Studio KAPA, vydán Zastupitelstvem města Terezín dne 15. 12. 2008) vymezeny hranicemi zastavitelného území lokality „Z 52 obec – sever“ České Kopisty (viz výkres širších vztahů č.3) :



V takto vymezeném řešeném území nebyly kromě záplavového území řeky Labe definovány žádné jiné limity využití území ani jiné hodnoty, které by podmiňovaly využití předmětných ploch.

### 3. Urbanistická koncepce, návrh prostorového uspořádání území

V ÚP Terezín zakotvená urbanistická koncepce rozvoje sídla České Kopisty vychází zejména z požadavku vymezení rozvojových ploch s hlavním cílem stabilizace obyvatelstva v historicky osídlené zemědělské krajině a zázemí větších center osídlení při respektování definovaných limit a chráněných hodnot území. Zastavěné území sídla bylo vymezeno územním plánem k 31.12. 2007 a je přehledně vyznačeno ve výkrese č.3 – širší vztahy (výřez platného ÚP Terezín).

Ve výkrese je vymezena zastavitelná plocha Z52, jejíž využití v platném územním plánu podmíněně zpracováním územní studie pro celou lokalitu s cílem prověření urbanisticko architektonické koncepce řešení včetně řešení dopravní a technické infrastruktury. Zastavitelné plochy pro venkovskou obytnou zástavbu navazují na současně zastavěné území obce a jsou rozděleny do dvou etap výstavby s prvním pořadím od stávající pobřežní komunikace. Využití ploch zařazených do druhé etapy je podmíněně vyčerpáním (zastavěním) minimálně 75% ploch pro stejnou funkci v daném sídle. Funkční a prostorové regulativy ploch s rozdílným způsobem využití jsou závazně stanoveny v platném ÚP Terezín :

#### **plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)**

##### a) převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu

##### b) přípustné

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- bydlení v bytových domech
- rekreace rodinná
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

##### c) podmíněně přípustné

- penziony a omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

##### d) podmínky prostorového uspořádání

- výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, tzn. přízemí a obytné podkroví, sklon střechy v rozsahu 35-45 stupňů
- zastavitelnost pozemků max. 30%

##### e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb - RD jsou v souladu s požadavky ÚP Terezín definovány včetně rozměrů ve výkrese č.1 územní studie s cílem respektování charakteru řešeného území. Jedná se tyto regulační prvky :

#### **vnější hranice pozemků, uliční čára**

- vymezuje hranici oplocení nových parcel a vymezuje tak zároveň veřejné prostranství s trasami obslužných komunikací vč. příslušenství a technického vybavení území. Je navržena tak, aby tvary oplocení respektovaly v maximální míře rozhledová pole křižovatek.
- v grafické části je vyznačena také „doporučená parcelace pozemků“ jako návrh optimalizace využití území z hlediska velikosti a členění stavebních pozemků, mj. podklad pro stanovení limitních kapacit území pro bilanci technického vybavení



### **stavební hranice**

- těmito čarami je vymezena poloha budoucího objektu s tím, že stavební hranice je hranicí maximální zastavitelnosti pozemku při dodržení max. procenta zastavitelnosti pozemku max.30% (viz dále)
- mimo takto vymezené zastavitelné území lze umístit pouze stavby, plnící doprovodnou funkci ke stavbě hlavní (zahradní altán, bazén, přístřešek na nářadí apod.) a nepřesahující zastavěnou plochu 20 m<sup>2</sup>
- vzdálenost od uliční čáry je obecně 5,0 metrů tak, aby před vjezdem do garáže bylo umožněno zastavení na vlastním pozemku, resp. zaparkování druhého vozidla, případné výjimky jsou vyznačeny kótami v grafické části

### **procento zastavěnosti pozemku**

- určuje maximálně přípustný podíl (%) z celkové výměry pozemku, která může být zastavěna stavbou hlavní a stavbami vedlejšími, doplňkovými s tím, že do zastavěné části se započítávají i stavebně zpevněné plochy (vjezdy, nádvoří, terasy apod.)
- vzhledem k charakteru řešeného území je stanoveno jednotně na max. 30%

V hlavním výkrese ÚP Terezín a v této územní studii jsou vymezeny plochy veřejných prostranství sloužící v souladu s příslušnými předpisy obecnému užívání (bez ohledu na vlastnické právo k nim) a to jak stávající, tak i nově navržené. Veřejné prostranství je v zásadě vymezeno hranicemi pozemků určených k zástavbě (soukromé pozemky), které zároveň vymezují hranice veřejných prostranství, na kterých jsou umístěny komunikace a dopravní plochy vozidlové a pěší. Podmínky pro prostorové uspořádání veřejných prostranství jsou v souladu s §22 vyhlášky č.501/2006 Sb. definovány ve výkrese č.1 - kóty šířkového uspořádání.

### **plochy veřejných prostranství (PV)**

#### **a) převažující účel využití**

- slouží jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

#### **b) přípustné**

- ulice, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
- veřejná zeleň, parky
- dětská hřiště
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury

#### **c) podmíněně přípustné**

- parkoviště, odstavná stání

#### **d) nepřípustné**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

## 4. Řešení dopravy a technického vybavení území

### Doprava

Územní studie řeší návrh budoucího uspořádání a prostorové regulace území vyhrazeného pro výstavbu rodinných domů v platném ÚP Terezín, z hlediska dopravní problematiky řeší způsob dopravní obsluhy území – viz výkres č.1.

Hranice řešeného území jsou totožné se zastavitelným územím lokality „Z 52 obec – sever“ v Českých Kopistech. Cílem dopravního řešení je situační návrh trasy, její napojení na stávající síť místních komunikací, která zajistí dopravní obsluhu pozemků určených k zástavbě. Páteřní, severojižní místní obslužná komunikace, navržená jako dopravně zklidněná obytná ulice se šířkou veřejného prostoru 8m je umístěna podélnou osou na společné hranici pozemků 569/1 a 569/33, 569/8 a 569/15, 569/27 a 569/15. Veřejný prostor byl oddělen z pozemků symetricky vždy 4m od osy komunikace na každou stranu. Tato komunikace propojuje stávající pobřežní komunikaci podél Ohře na p.č. 661/3 s nově navrhovanou jižní větví, jejíž západní část navazuje na založenou síť místních živičných komunikací v šíři 6m.

Východní část v úpravě obytné ulice bude protažena, z důvodu zpřístupnění, na hranici pozemku 569/16. Na jižní straně území je založena komunikace na pozemcích 567/10, 569/28 a 569/35.

Nově navrženou komunikací s možností napojení na stávající místní komunikace v jižní části se výrazně zlepší obsluha řešeného území.

### Zásobování vodou

Podél jižního okraje řešené plochy prochází vodovodní přivaděč DN 200 z vodojemu Třeboutice do Bohušovic nad Ohří. V územním plánu města Terezína je zakreslen navržený vodovodní řad vedoucí ve stávající komunikaci podél břehu Labe. V navrhované komunikaci obsluhující lokalitu Z52 bude uložen nový vodovodní řad, který propojí stávající vodovodní přivaděč s navrhovaným vodovodním řadem vedoucím podél Labe a vytvoří tak v rozvojové lokalitě vodovodní okruh – viz výkres č.2 – situace inženýrských sítí.

Připojky k jednotlivým objektům budou z vodovodního řadu připojeny navrtávacími pasy a osazeny zemní šoupátkovou soupravou. Připojky budou ukončeny ve vodoměrné šachtě umístěné na okraji soukromého pozemku.

Vodovodní řady budou uloženy v komunikaci dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a navrženy dle dalších oborových norem (ČSN 75 5401, ČSN 75 5402, ČSN 75 5411) a vyhlášky č. 428/2001 Sb.

Vodovodní řady budou osazeny požárními hydranty umožňujícími zásobování objektů požární vodou v souladu s ČSN 730873 Zásobování požární vodou.

### Odkanalizování území

Lokalita Z52 bude odkanalizována novou oddílnou kanalizací. V územním plánu města Terezína je zakreslena navrhovaná splašková stoka vedoucí ve stávající komunikaci podél břehu Labe. V navrhované komunikaci obsluhující lokalitu Z52 bude uložena nová splašková stoka, která bude napojena do popsané stoky navrhované územním plánem vedoucí v komunikaci podél Labe – viz výkres č.2 – situace inženýrských sítí.

Splašková kanalizace bude uložena v komunikaci dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a bude navržena a realizována dle dalších oborových norem (např. ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky, ČSN EN 1610 (756114) Provádění stok a kanalizačních přípojek a jejich zkoušení). Do navržené splaškové kanalizace nebudou zaústovány dešťové vody z jednotlivých zastavěných pozemků ani dešťové vody z komunikací.

Od jednotlivých nemovitostí budou napojovány přípojky DN 200 prostřednictvím vysazených odboček. Kanalizační přípojky budou začínat domovní revizní šachtou umístěnou poblíž hranice soukromého pozemku.

Dešťové odvodnění komunikací a zpevněných ploch bude řešeno dešťovou kanalizací, která bude uložena v nově navrhované obslužné komunikaci a bude zaústěna do Labe. Trasa dešťové kanalizace je v navrhované komunikaci vedena v souběhu s navrhovanou splaškovou kanalizací.

Odvodnění komunikace bude realizováno prostřednictvím dešťových uličních vpustí. Ze zpevněných ploch na jednotlivých pozemcích budou dešťové vody svedeny samostatnými přípojkami do dešťové kanalizace.

## **Zásobování plynem**

Lokalita bude zásobována zemním plynem prostřednictvím nově navrhovaného středotlakého plynovodního rozvodu napojeného ze stávajícího řadu uloženého v komunikaci vedoucí podél řeky Labe. Nově navrhovaný plynovod bude veden v nové obslužné komunikaci. Objekty budou napojeny prostřednictvím plynovodních přípojek. Přípojky budou ukončeny v typizovaných skříních na hranici pozemku odběratele, ve skříních bude umístěn regulátor tlaku, plynoměr a HUP.

Plynovodní řady budou uloženy v komunikaci dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení, dle dalších oborových norem (např. ČSN EN12007-1 až 4 Zásobování plynem - Plynovody s nejvyšším provozním tlakem do 16 barů, TP G702 01 Plynovody a přípojky z polyetylénu) a metodických pokynů provozovatele.

## **Zásobování elektrickou energií**

Veškeré nové elektrické odběry budou připojeny na nově položenou kabelovou síť NN. Napojení nových kabelů vedoucích v nově navrhované obslužné komunikaci podél budoucí zástavby bude provedeno úpravou stávajících zařízení distribuční soustavy. Na zajištění požadovaného příkonu bude uzavřena smlouva mezi investorem a provozovatelem distribuční soustavy.

Kabely budou vedeny podél oplocení v nově navrhované místní komunikaci a budou smyčkovat přes rozpojovací a přípojkové kabelové skříně, ve kterých budou připojovací body pro hlavní domovní vedení jednotlivých domů. Přípojkové a rozpojovací kabelové skříně budou postaveny na pozemcích stavebních parcel a budou lícovat s linií budoucího oplocení.

Definitivní způsob napojení nové sítě NN zásobující budoucí objekty v nových obytných lokalitách bude stanoven a realizován provozovatelem distribuční soustavy.

## **Veřejné osvětlení**

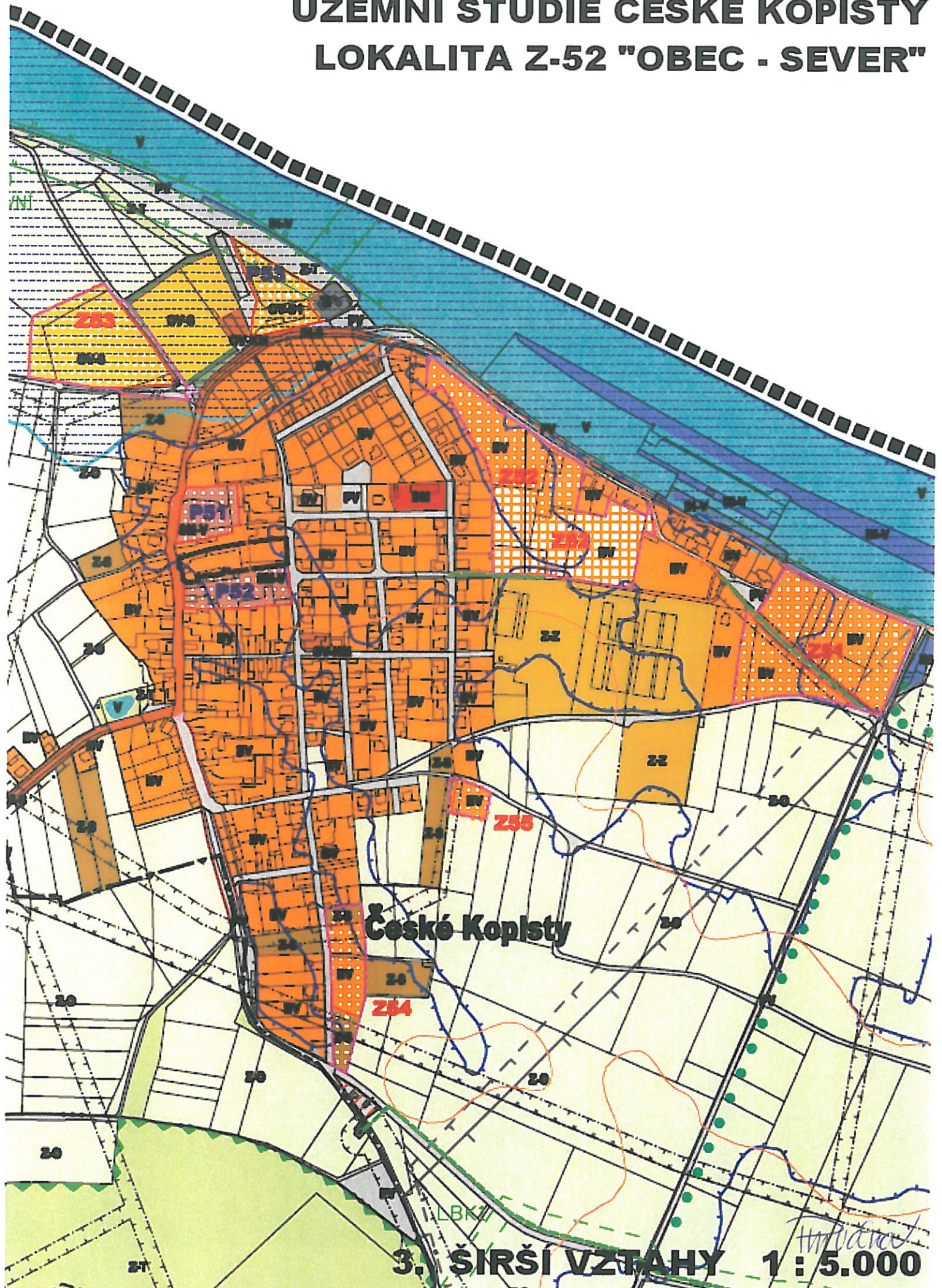
Veřejné osvětlení lokality nových rodinných domů bude napojeno ze stávající sítě veřejného osvětlení. Kabelové vedení VO bude položeno do souběhu s NN kabelovým distribučním vedením. Kabely VO budou vedeny ve společné trase s ostatními kabely NN a budou smyčkově napojeny v průběžných svorkovnicích jednotlivých stžárů VO.

## **Slaboproud**

Kabely telekomunikační sítě budou napojeny ze stávající kabelové sítě a budou uloženy v nově navrhované obslužné komunikaci dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení. Odbočky z telekomunikačních kabelů budou zavedeny do jednotlivých domů. Nové účastnické rozvaděče telekomunikačního vedení budou umístěny v komunikačním pásu při oplocení pozemků.

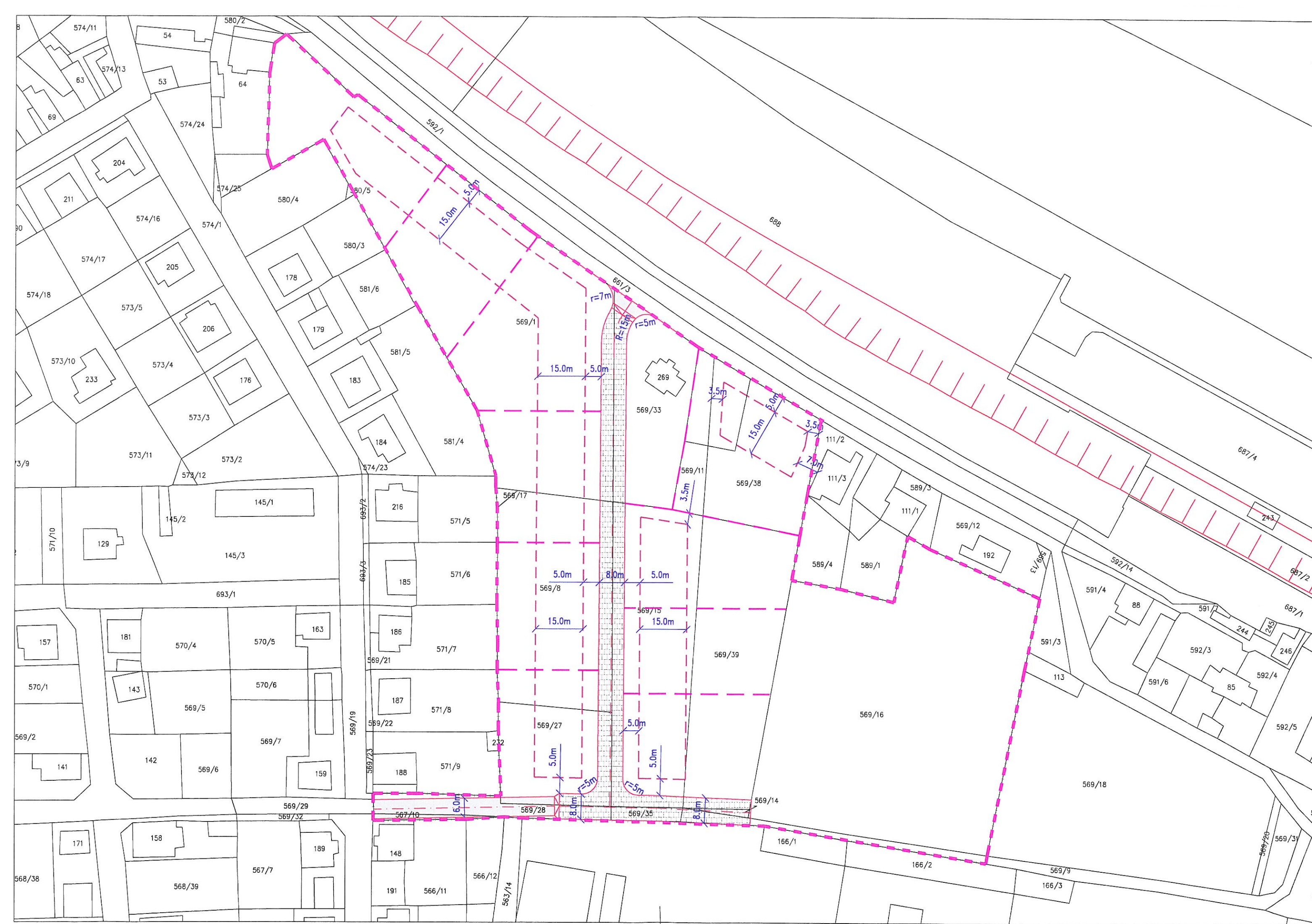


# ÚZEMNÍ STUDIE ČESKÉ KOPISTY LOKALITA Z-52 "OBEC - SEVER"



3. ŠIRŠÍ VZTAHY 1 : 5.000





LEGENDA

- VOZOVKA – živičný povrch
- POJÍŽDĚNÝ PROSTOR OBYTNÉ ULICE – betonová dlažba
- VNĚJŠÍ HRANICE POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU RD

PROSTOROVÁ REGULACE

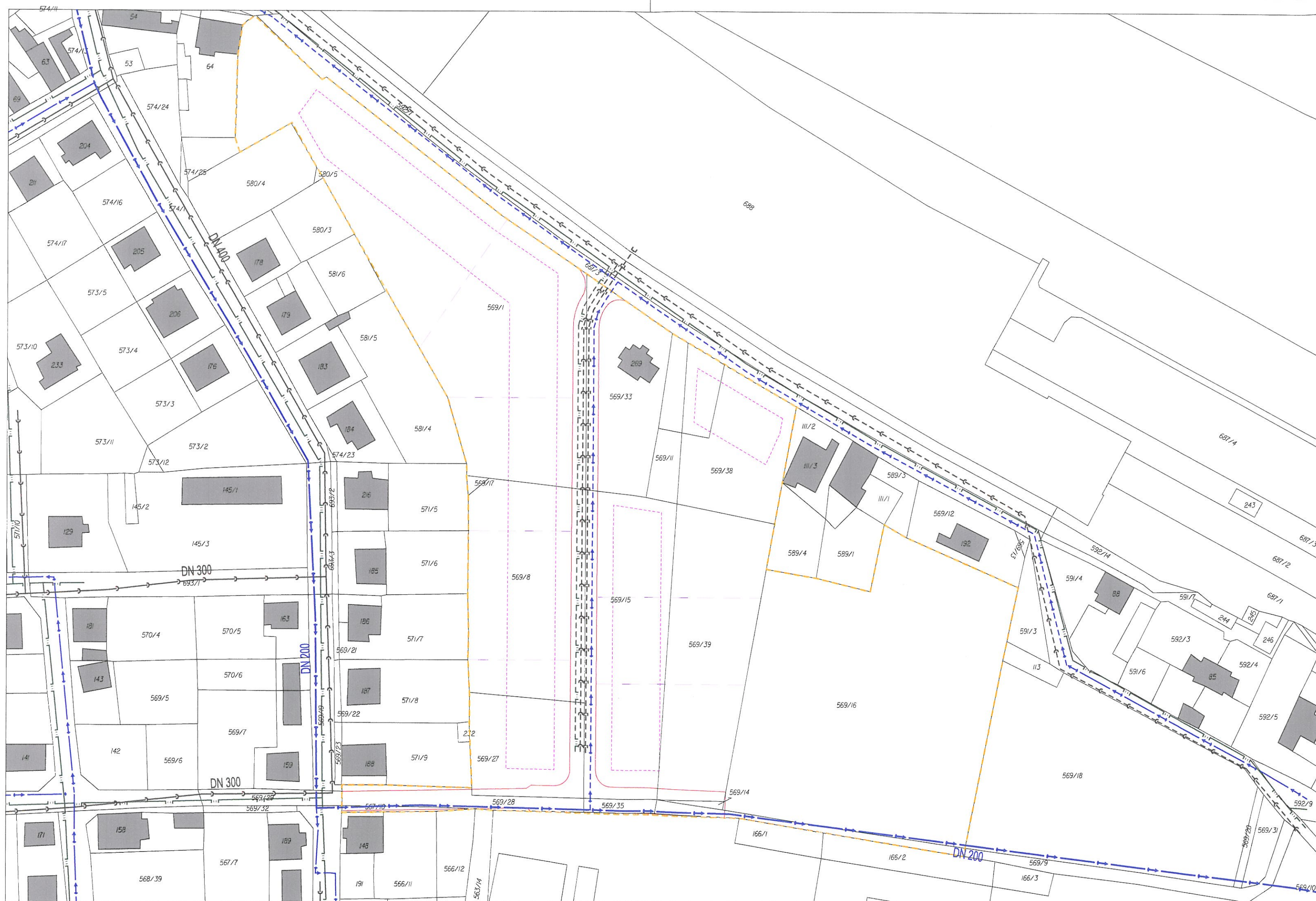
- ULIČNÍ ČÁRA
- DOPORUČENÁ PARCELACE POZEMKŮ
- STAVEBNÍ HRANICE (MAXIMÁLNÍ HRANICE ZASTAVITELNOSTI POZEMKU)

VÝŠKOVÝ SYSTÉM BALT p.v.



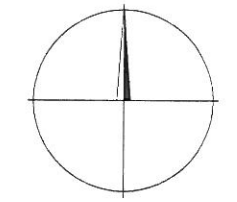
DOPRAVA		INŽENÝRSKÉ SÍTĚ, KOORDINACE		AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE ČESKÉ KOPISTY LOKALITA Z 52		HLAVNÍ PROJEKTANT	
		ATELIER MĚST. INŽENÝRSTVÍ ING. PETR HRDLIČKA		OBJEDNATEL: MěÚ Terezín, Nám. ČSA 179, 41155 Terezín			
PROJEKTOVÝ DOPRAVNÍ ATELIER ING. JAN ŠPILÁR		VELKÁ DOMINIKÁNSKÁ 19 412 01 LITOMĚŘICE		STUPEŇ: ÚZEMNÍ STUDIE			
BRUSELSKÁ 14 120 00 PRAHA 2		tel. a fax: 416 736 954 e-mail: ami.hrdlicka@oil.cz		VYPRACOVAL: ING. JAN ŠPILÁR ING. R. HOETZELOVÁ		ING.ARCH. PETR VÁVRA NA PETYNCE 88 169 00 PRAHA 6	
tel./fax: 222 522 694 E-mail: atelier.via@volny.cz		ičo: 15160815		DATUM, PODPIS:		tel./fax: 02/24322053	
Č. VÝKRESU	Č. PARÉ	OBSAH:		DATUM		LISTOPAD 2009	
1		CELKOVÁ SITUACE STAVBY		FORMÁT		3 A4	
				MĚŘITKO		1 : 1000	





**LEGENDA**

STAV	NÁVRH	
		ÚPRAVY KOMUNIKACÍ
		PŘEDPOKLÁDANÁ PARCELACE
		VNĚJŠÍ HRANICE POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU RD
		VODOVODNÍ PŘIVADĚČ
		VODOVODNÍ ŘAD
		KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
		KANALIZACE DEŠŤOVÁ
		STŘEDOTLAKÝ PLYNOVOD



DOPRAVA	INŽENÝRSKÉ SÍTĚ: KOORDINACE	AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE ČESKÉ KOPISTY LOKALITA Z52	HLAVNÍ PROJEKTANT
VIA - PROJEKTOVÝ DOPRAVNÍ ATELIER ING. JAN ŠPILAR BRUSELSKÁ 14 120 00 PRAHA 2 tel. a fax: 222 522 694 e-mail: atelier.via@volny.cz ičo: 12609447	ATELIER MĚSTSKÉHO INŽENÝRSTVÍ ING. PETR HRDLIČKA VELKÁ DOMINIKÁNSKÁ 19 412 01 LITOMĚŘICE tel. a fax: 416 736 954 e-mail: ami.hrdlicka@iol.cz ičo: 15160815	OBJEDNATEL: MĚU TEREZÍN, Nám. ČSA 179, 411 55 Terežín STUPEŇ: ÚZEMNÍ STUDIE VYPRACOVAL: ING. PETR HRDLIČKA DATUM, PODPIS: <i>Petr Hrdlička</i>	 ING. ARCH. PETR VÁVRA NA PETYNCE 88 169 00 PRAHA 6 tel./fax: 224 322 053
ČÍSLO VÝKRESU <b>2</b>	ČÍSLO PARÉ	OBSAH: <b>SITUACE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ</b>	DATUM LISTOPAD 2009 FORMÁT 3 A4 MĚŘÍTKO 1:1000