

Návrh územní studie Výstavba rodinného bydlení Úštěk - Konojedy u Úštěku

podle §47 zákona 183/2006 Sb. (Stavební zákon) a přílohy č.6 vyhlášky o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.



Zpracovatel:

ATELIER CHARVÁT, s.r.o.
Dukelských hrdinů 20
PRAHA 7
170 00

Pořizovatel:

Městský úřad Litoměřice
Odbor územního rozvoje
Mírové náměstí 15/7
412 01 Litoměřice-Město

09/2010

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

Městský úřad
Litoměřice
úřad
územního plánování a

Zpracovatel:

ATELIER CHARVÁT, s.r.o.
Ing. arch. Vladimír Charvát
Ing. arch. Martin Pospíšil
Z-PROJEKT 90
Ing. Bohumil Zelenka
Šimůnkova 11
Praha 8
180 00

Úvod

Předmětem řešeného území územní studie jsou následující pozemky:
168; 155/12; 155/1; 155/9; 155/11, katastrální území Konojedy u Úštěku

Územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejích změn a pro rozhodování v území. Podle ustanovení §30 stavebního zákona územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů při rozvoji daného území, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury (dopravní řešení, inženýrské sítě a jejich vedení), územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

V zadání územní studie pořizovatel určil obsah, rozsah, cíle a účel. Studie bude sloužit jako nástroj pro prozkoumání možnosti nového využití území. Z pohledu obsahu, rozsahu, cíle a účelu územních studií, ve smyslu ustanovení § 25 stavebního zákona územní studie v zásadě prověřují možnosti a podmínky změn ve stanoveném území. Studie je omezena na část obce zastavitelné území vymezené v územním plánu.

Pořizovatel schválí využití zpracované územní studie jako územně plánovacího podkladu a podá návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti podává obec podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) stavebního zákona krajskému úřadu. Krajský úřad by měl územní studie za svůj obvod evidovat a dále je předávat Ústavu územního rozvoje v Brně, který je evidencí pověřen ve smyslu § 162 stavebního zákona.

Předmětná lokalita byla schválena územním plánem jako plocha pro bydlení
N41.



Obsah územní studie:

Textová část:

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů ORP
- c) Územní rozvoj obce, plošné a prostorové uspořádání řešeného území
- d) Řešení veřejné infrastruktury
- e) Ochrana a rozvoj hodnot území
- f) Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- g) Etapizace

Grafická část:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. Výkres širších vztahů | 1 : 25 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 1000 |
| 3. Výkres etapizace | 1 : 1000 |

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Pro řešené území nevyplývají z Politiky územního rozvoje ČR (PÚR 2008) žádné konkrétní požadavky. Předmětné území neleží v rozvojové ani specifické oblasti. Z územně plánovací dokumentace (VÚC okresu Litoměřice) vydané nebo schválené krajem pro řešené území vyplývají následující požadavky:

- 1) řešené území leží ve II. ochranném pásmu vodních zdrojů,
- 2) řešené území leží v CHKO České středohoří.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Pro řešené území vyplývají požadavky z územně analytických podkladů ORP Litoměřice:

- 1) řešené území se nachází v místě archeologického naleziště,
- 2) řešené území se nachází ve IV. zóně CHKO České středohoří,
- 3) řešené území se nachází v OP vodního zdroje.

Pro vymezené území byl vypracován výkres širších vztahů.

c) Území rozvoj obce, plošné a prostorové uspořádání řešeného území

Pro řešené území sídla Konojedy je podle schválené územně plánovací dokumentace obce navržena lokalita N41 s výstavbou rodinného bydlení. V předmětné lokalitě, která zahrnuje pozemky řešené územní studií - **168; 155/12; 155/1; 155/9; 155/11**, katastrální území Konojedy u Úštěku - **N41 Konojedy – U Poplužáku**.

Využití území návrhové BI, stávající RI.1.10

Podmínka pro rozhodování o změnách v území - územní studie

Požadavky na urbanistickou koncepci

Lokalita navazuje na stávající lokalitu bytových domů vedle komunikace III/24081 a na stávající zahrádkářskou kolonii pod komunikací III/24085. Urbanisticky propojuje obě stávající samostatné lokality a začleňuje je do zástavby obce. Komunikačně je napojena na obě silnice III/24081 a III/24085, které jsou přes lokalitu propojeny. Zásadní je začlenění obou stávajících lokalit do zástavby obce a zdůraznění pěší trasy do centra vedoucí okolo horního bytového domu. Lokalita bude tvořit okraj obce a spolu se zelení se bude uplatňovat v krajině v dálkových pohledech od J a JV.

Územní studie vymezuje stavební pozemky a veřejné prostory. Je ponechán volný prostor kolem silnice III/24081 a je vymezen veřejný prostor na jihu řešeného území, který je navržen vzhledem k možnosti budoucí obsluhy parcel zastavěného území a umístění technické infrastruktury. Veřejný prostor je lemován stávajícím porostem a navrženým stromořadím. Tím by se splnila připomínka o pohledové exponovanosti území.

Plošné a prostorové uspořádání **Návrh parcelace**

| parcela | výměra (m ²) | parc. číslo | zastav. Plocha (m ²) | poznámka |
|---------------------|--------------------------|-------------|----------------------------------|----------|
| RD 1 | 2999+ 848 | 166, 155/12 | 350 | 1. etapa |
| RD 2 | 1709 | 155/1 | 254 | 2. etapa |
| RD 3 | 1399 | 155/1 | 254 | 2. etapa |
| RD 4 | 1266 | 155/1 | 254 | 2. etapa |
| RD 5 | 1074 | 155/1 | 246 | 2. etapa |
| RD 7 | 1262 | 155/1 | 365 | 2. etapa |
| 6 – veřejný prostor | 964 | 155/1 | 0 | 2. etapa |

Parcelace řešeného území je navržena tak, aby vzniklo 6 nových stavebních parcel pro individuální výstavbu rodinného bydlení a veřejný prostor na východním okraji řešeného území. Uliční čára od silnice III/24081 je vymezena cca 15 m od osy komunikace III. třídy, vzdálenost od hrany komunikace je okótována ve výkresové části. V severní části tvoří kóta vzdálenost 8 m, v jižní části je kóta 5 m od hrany silnice. Silnice se směrem k jihu láme, v jižní poloze tvoří vzdálenost od hrany komunikace 6m. Uliční čára je uzavřena oplocením, které může mít charakter plného nebo polopřůhledného plotu. Ploty mezi sousedy plné nebo polopřůhledné.

Stavební čára je navržena v severní části ve vzdálenosti 11m, 12m resp. 13m od uliční čáry. V jižní části území je to 5m. Vjezdy na parcely jsou navrženy vlastními sjezdy ze silnice III. třídy, respektive z místní zklidněné komunikace ekvidistantně vložené mezi stávající silnici a uliční čáru. Zastavěnost území je dána koeficientem 30% vymezené parcely, včetně všech doplňkových zpevněných ploch. Návrhem parcelace je vytvořen veřejný prostor o šířce 10 m, do kterého je možné v budoucnu uložit sítě technické infrastruktury.

Prostorová regulace

Prostorová regulace vymezuje maximální objemy stavby na pozemku a je stanovena jako 1NP + P – jedno nadzemní podlaží a podkroví. Střecha objektu bude řešena sedlovou střechou, výjimečně polovalbovou a valbovou.

Hlavní objekt bude vždy spojen s hospodářským zázemím a garáží, odděleně je možné vybudovat kryté stání pro osobní automobil.

d) Řešení veřejné infrastruktury

Dopravně je lokalita napojena na silnici III. třídy, III/24081. Dopravní napojení vymezených stavebních parcel 2. etapy je možné jak ze strany severní po stávající silnici III. třídy nebo ze strany jižní z parcely veřejného prostoru.

Lokalita bude technickou infrastrukturou napojena na vedení elektro NN ze stávající trafostanice v obci. Trasa vedení NN je součástí návrhu Hlavního výkresu.

Zásobování pitnou vodou bude zajištěno vlastními studnami na vlastních pozemcích. Tyto jsou ideově zakresleny včetně ochranného pásma zdroje.

2014 RCOV

Odpadní a splaškové vody budou likvidovány systémem žump, které budou vyváženy na danou ČOV.

Dešťová voda bude zasakována na vlastním pozemku v retenční nádrži. Voda bude používána k závlivce zahrad.

Výstavbou nebude dotčeno ochranné pásmo VN. Výstavbou nebude dotčeno ochranné pásmo komunikace III. třídy.

e) Ochrana a rozvoj hodnot území

Lokalita se nachází v oblasti výskytu archeologických nalezišť, proto bude podmínkou dalších stupňů dokumentace prověřit při začátku stavebních prací řešené území.

Tvrz známa již roku 1360 (Jan z Konojed). V polovině 16. století vybudován Pojetickými renesanční zámek. Od roku 1650 v rukách Šporků, kteří pod zámečkem budovali od roku 1746 klášter. Ten byl roku 1785 zrušen a přestavěn na zámek (podjezd) a starý zámek byl zbořen.

Návrh přihlédl k umístění plochy pro výstavbu ve IV. zóně CHKO České středohoří. Jsou vymezeny relativně velké parcely pro výstavbu a navrženo ozelenění veřejného prostoru.

f) Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace


Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani asanace nebyly v řešeném území vymezeny.

g) Etapizace

Etapizace výstavby je navržena ve dvou etapách. První etapu zahrnuje pozemek v severní části území.

Druhou etapu tvoří ostatní pozemky vymezené k výstavbě.

V Praze září 2010


Ing. arch. Vladimír Charvát

ÚZEMNÍ STUDIE VÝSTAVBY RODINNÉHO BYDLENÍ KONOJEDY U ÚŠTĚKU

HLAVNÍ VÝKRES



SITUACE

Obec Konojedy, k.ú. Konojedy u Úštěku, 689164
parcely: 1136, 168, 155/12, 155/1, 155/9, 155/11, 1168/1

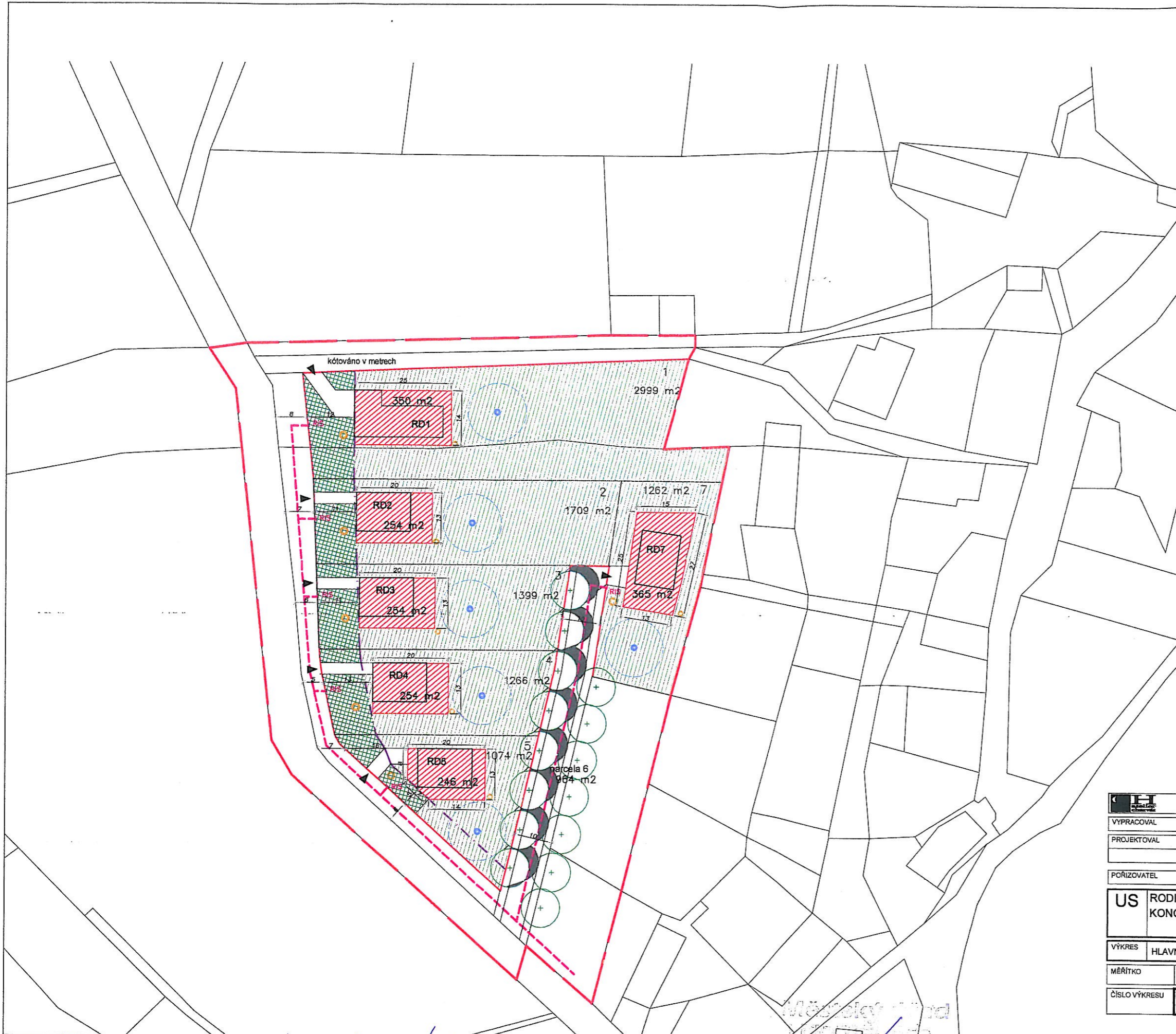
LEGENDA

- řešené území
- stavební čára
- uliční čára
- zastavitelná plocha
- plocha předzahrádky
- plocha zahrady
- vjezdy na pozemky
- elektrorozvody NN
- domovní septik, dešťová zdrž
- studny + OP
- stromy slav/návrh

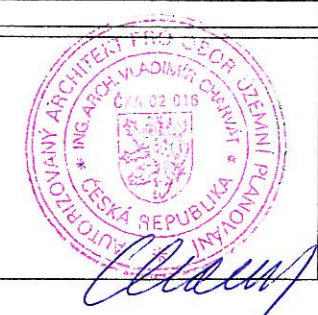
ÚDAJE O PARCELÁCH

| PARCELA | VÝMĚRA (m ²) | ZASTAVĚNOST | REGULATIVY |
|---------|--------------------------|-------------|------------|
| 1 | 2778 | 30 % | 2NP+P |
| 2 | 1709 | 30 % | 2NP+P |
| 3 | 1399 | 30 % | 2NP+P |
| 4 | 1266 | 30 % | 2NP+P |
| 5 | 1074 | 30 % | 2NP+P |
| 6 | 964 | — | — |
| 7 | 1262 | 30 % | 2NP+P |

0 10 20 50m



| | | | |
|---------------|---|--------|---------------|
| | 09/2010 | STUPEŇ | ÚZEMNÍ STUDIE |
| VYPRACOVAL | ING. ARCH. MARTIN POŠPÍŠIL | | |
| PROJEKTOVAL | ING. ARCH. VLADIMÍR CHARVÁT, ATELIER CHARVÁT, s.r.o., DUKELSKÝCH HRDINŮ 20, PRAHA 7 Z-PROJEKT 90, ING. BOHUMIL ZELENKA, ŠIMŤONKOVA 11, PRAHA 8 | | |
| POŘIZOVATEL | MĚSTSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE | | |
| US | RODINNÉ BYDLENÍ KONOJEDY U ÚŠTĚKU | | |
| VÝKRES | HLAVNÍ VÝKRES | | |
| MĚŘÍTKO | 1:1000 | | |
| ČÍSLO VÝKRESU | 01 | PARÉ | |



VLOŽENO DO EVIDENCE ÚZ. PLANOVAČÍ ČINNOSTI PODLE § 156Z STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 Sb., V PLATNÉM ZNĚNÍ.

Městský úřad Litoměřice
Úřad územního plánování
Pošpíšil

ÚZEMNÍ STUDIE VÝSTAVBY RODINNÉHO
BYDLENÍ KONOJEDY U ÚŠTĚKU

ETAPIZACE

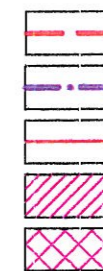


SITUACE

Obec Konojedy, k.ú. Konojedy u Úštěku, 669164
práce: 1138, 168, 165/12, 153/1, 153/9, 155/11, 1166/1

LEGENDA

nůvň



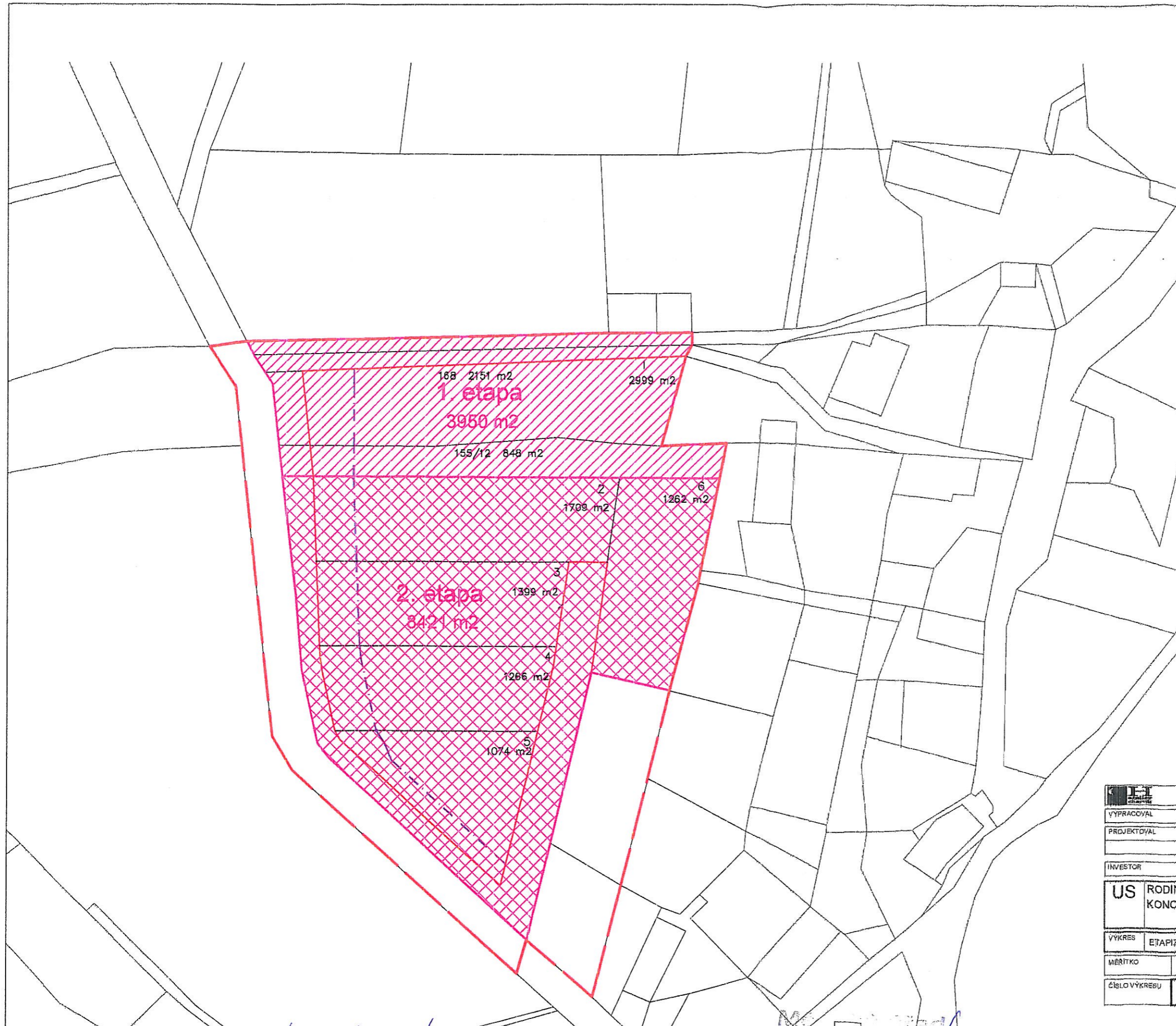
řešené území
stavební čára
uliční čára
plocha 1. etapy
plocha 2. etapy

ÚDAJE O PARCELÁCH

| PARCELA | VÝMĚRA (m ²) | ZASTAVĚNOST | REG. JLATIVY |
|-----------------|--------------------------|-------------|--------------|
| 1. etapa | | | |
| 1 | 2778 | 30 % | 2NP+P |
| 2. etapa | | | |
| 2 | 1709 | 30 % | 2NP+P |
| 3 | 1389 | 30 % | 2NP+P |
| 4 | 1266 | 30 % | 2NP+P |
| 5 | 1074 | 30 % | 2NP+P |
| 6 | 1252 | 30 % | 2NP+P |

0 10 20 50m

| | | | |
|---------------|--|--------|---------------|
| | 09/2010 | STUPĚŇ | ÚZEMNÍ STUDIE |
| VYPRACOVAL | ING. ARCH. MARTIN POSPÍŠIL | | |
| PROJEKTOVAL | ING. ARCH. VLADIMÍR CHARVÁT, ATELIÉR CHARVÁT, s.r.o., DUKELEKÝCH HRADŮ 20, PRAHA 7 | | |
| | Z-PROJEKT 90, ING. BOHUMIL ZELENKA, ŠIMŮNKOVA 11, PRAHA 8 | | |
| INVESTOR | | | |
| US | RODINNÉ BYDLENÍ KONOJEDY U ÚŠTĚKU | | |
| VÝKRES | ETAPIZACE | | |
| MĚŘÍTKO | 1:1000 | | |
| ČÍSLO VÝKRESU | 02 | PARÉ | |



VLOŽENO DO EVIDENCE ÚZ. PLÁNOVACÍ ČINNOSTI PODLE
§162 STAVEBNÍHO ZÁKONA č. 183/2006 ZK, v PLATNÉM ZNĚNÍ.

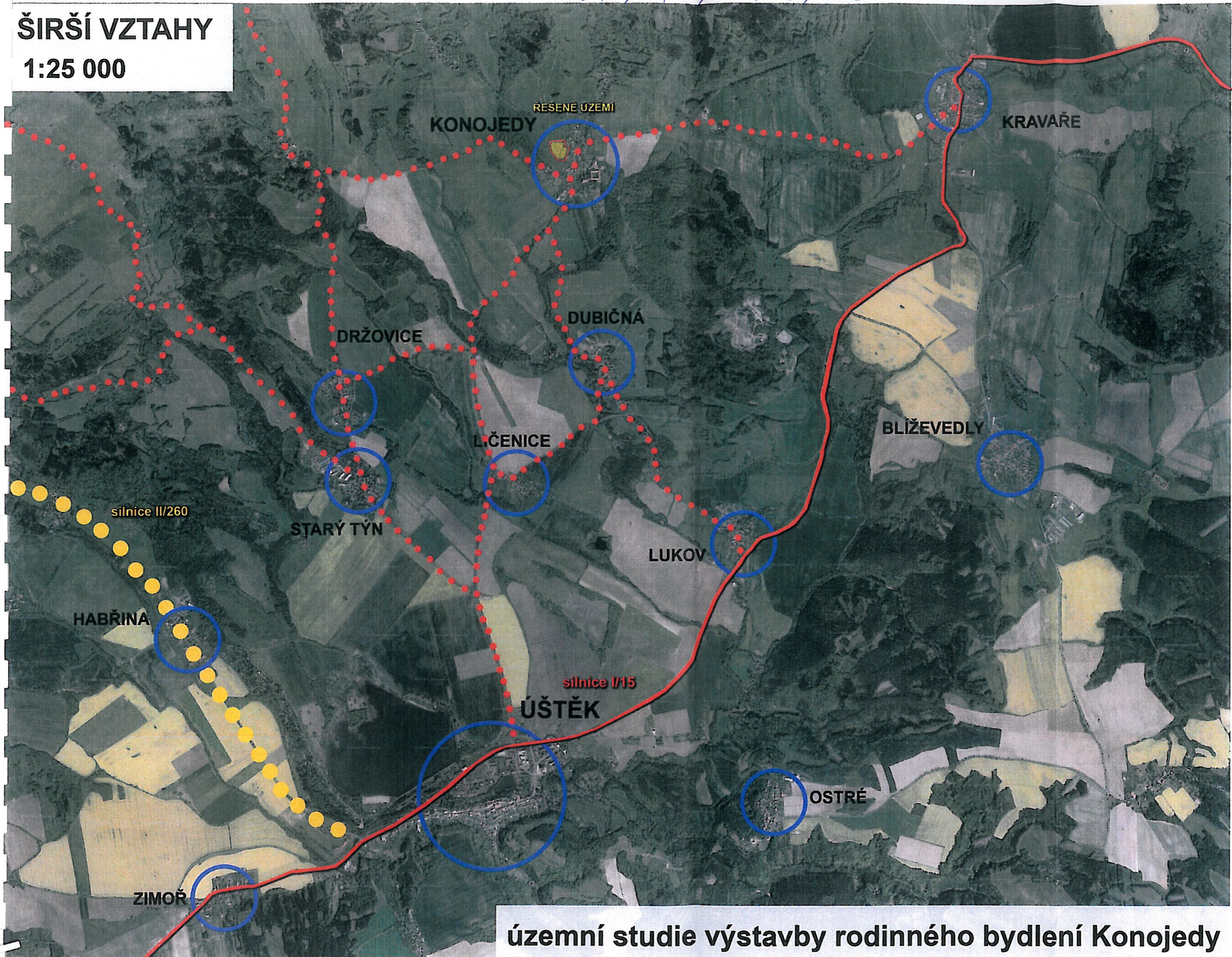
Ing. arch. Vladimír Charvát
územního plánování

ŠIRŠÍ VZTAHY

1:25 000

ROZKRYTÍ VE EVIDENCI... 193/2006 Sb., v PLATNÉM ZNĚNÍ.

Ředitelství územního plánování
Úřad územního plánování -1-



územní studie výstavby rodinného bydlení Konojedy

Chámský
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT PRO OBOR ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
ČKA 02 016
ČESKÁ REPUBLIKA

Příloha k ZADÁNÍ - schéma řešeného území
Územní studie výstavby rodinného bydlení Konojedy
09/2010

M 1: 2000



VLOŽENO DO EVIDENCE ÚZ. PLÁNOVACÍ ČINNOSTI
PODLE § 162 STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 183/2006 SB. I
V PLATNÉM ZNĚNÍ.

Městský úřad
Litoměřice
úřad
územního plánování -1-

