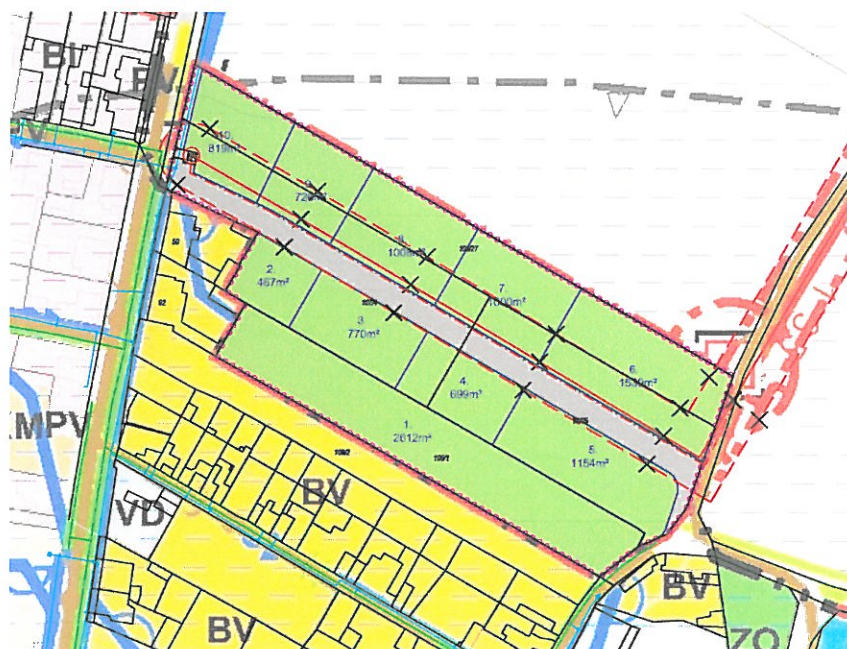


**AUA – Agrourbanistický ateliér**

162 00 Praha 6, Šumberova 8

**OBEC BRŇANY**

# ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z1



POŘIZOVATEL: Městský úřad Litoměřice, úřad územního plánování

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér, Šumberova 8, Praha 6

prosinec 2012

**POŘIZOVATEL:** Městský úřad Litoměřice, úřad územního plánování

**PROJEKTANT:** AUA - AGROURBANISTICKÝ ATELIÉR PRAHA

162 00 Praha 6, Šumberova 8

Ing. Stanislav Zeman, autorizovaný urbanista

číslo autorizace: ČKA 02 220

Živnostenský rejstřík č. ŽO/U18013/2007/Rac

IČO: 14 938 634

DIČ: CZ380519032



Spolupracovali:

Ing. Petr Laube

- urbanistická koncepce

## O B S A H:

### I. Textová část

#### 1) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- a) Vymezení řešeného území a jeho základní charakteristika
- b) Závazné regulativy dané územním plánem

#### 2) NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### II. Grafická část

#### 1) Urbanistické řešení

#### 2) Širší vztahy

# 1) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

## a) Vymezení řešeného území a jeho základní charakteristika

Předmětem řešení územní studie je plocha Z1 navržená v územním plánu jako plocha bydlení v rodinných domech - venkovské. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu většího rozsahu v přímé návaznosti na stávající zástavbu, bylo navrženo řešit urbanistické uspořádání plochy územní studií.

Řešená lokalita se nachází na severním okraji sídla Brňany. Z hlediska dopravní obsluhy je plocha přístupná ze stávající silnice III/2474 vedoucí po jejím západním okraji směrem na Bohušovice nad Ohří. Řešené území je tvořeno pozemky zemědělského půdního fondu, celé leží v záplavovém území a ve směru východ – západ ho protíná nadzemní vedení elektrické energie.

## b) Závazné regulativy dané územním plánem

Pro plochu Z1 platí, dle územního plánu Brňany tyto podmínky využití:

### PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ (BV)

#### a) převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

#### b) přípustné

- stávající 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

- nové plochy bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu s podmínkou umístění konstrukce podlahy obytného podlaží nad vymezenou úrovní  $Q_{100}$
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion) s podmínkou umístění konstrukce podlahy obytného podlaží nad vymezenou úrovní  $Q_{100}$
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

#### d) podmínky prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP, zastavitelnost pozemků 30%
- likvidace srážkových vod na pozemcích

#### **e) nepřipustné**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV)**

#### **a) převažující účel využití**

- plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí sloužící 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, návsi 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) nepřipustné**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

## **2) Návrh řešení územní studie**

V rámci územní studie je navrženo vnitřní členění plochy Z1, které vychází z návrhu řešení dopravní infrastruktury uvnitř plochy Z1.

### **Návrh dopravního řešení**

Plocha Z1 bude dopravně obsloužena prostřednictvím nově navrženého veřejného prostranství o šíři 8m, procházejícího středem plochy. Veřejné prostranství, které bude zároveň plnit funkci komunikace, je navrženo v souladu s územním plánem, kde je navrženo jako veřejně prospěšná stavba D1, a spojuje stávající silnici III/2474 na západním okraji plochy s místní komunikací na východním okraji plochy. Součástí navrženého veřejného prostranství je stávající zděná trafostanice a území zasahující do ochranného pásma vodovodního řádu vedoucího po západním okraji plochy Z1.

Z nově navrženého veřejného prostranství budou obslouženy navržené stavební pozemky č.2-10. Stavební pozemek č.2 je možné dopravně obsloužit i ze stávající silnice III/2474. Stavební pozemek č.1 bude dopravně obsloužen ze stávající místní komunikace na východním okraji plochy.

S ohledem na charakter předmětné lokality navrhuje studie řešení uličního prostoru jako obytné zóny formou místní komunikace funkční podskupiny D1. Vlastní uspořádání uličního profilu není územní studií řešeno a bude součástí projektové dokumentace pro územní a stavební řízení.

### **Návrh urbanistického řešení**

Urbanistický návrh plochy Z1 vychází z návrhu jejího dopravního řešení. Minimální výměra stavebního pozemku je 467m<sup>2</sup> (č.2). Maximální výměra stavebního pozemku je 2612m<sup>2</sup> (č.1). Územní studie navrhuje deset nových stavebních pozemků (č.1 – č.10) pro výstavbu rodinných domů.

Nevýhodou předmětného území je jeho narušení venkovním vedením elektrické energie 22kV, vedoucí k zděné trafostanci na západním okraji plochy. Toto vedení bylo navržené územním plánem k přeložení do trasy navrženého veřejného prostranství, což územní studie respektuje.

S ohledem na podélný tvar navržených stavebních pozemků a z důvodu polohy řešeného území v záplavovém území, nestanovuje územní studie u jednotlivých stavebních pozemků stavební čáru. Jednotlivé obytné objekty je nutné umísťovat tak, aby nedošlo k narušení intimity a pohody bydlení u sousedních pozemků, se zohledněním polohy řešeného území v záplavovém území. Územní studie dále nestanovuje omezení vztahující se např. na tvar a podlažnost objektů, sklon střech atp.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti zůstávají pro výstavbu jednotlivých obytných objektů v platnosti podmínky využití citované v bodě c.

### **Návrh technické infrastruktury**

Územní studie neřeší konkrétní napojení stavebních pozemků (resp. objektů) na technickou infrastrukturu. To bude řešeno následnou dokumentací pro vydání územního rozhodnutí.

#### **- Zásobování vodou a odkanalizování**

Stávající kanalizační a vodovodní potrubí vede v trase komunikace III/2474 na západním okraji plochy Z1 a místní komunikace na východním okraji plochy Z1.

Z těchto stávajících řadů lze provést napojení nově navržených stavebních pozemků pomocí nových řadů, vedoucích v trase navrženého veřejného prostranství.

#### - Plynofikace

Stávající plynovodní potrubí vedou v trase komunikace III/2474 na západním okraji plochy Z1 a místní komunikace na východním okraji plochy Z1.

Z těchto stávajících řadů lze provést napojení nově navržených stavebních pozemků pomocí nového řadu, vedoucího v trase navrženého veřejného prostranství.

#### - Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií bude řešeno z trafostanice umístěné na západním okraji řešené plochy, případně z trafostanice navržené územním plánem severovýchodně od plochy Z1.

Územní studie navrhuje v souladu s územním plánem přeložku venkovního vedení VN 22 kV ke stávající zděné trafostanici v západní části plochy Z1 pomocí kabelového vedení.

# OBEC BRŇANY

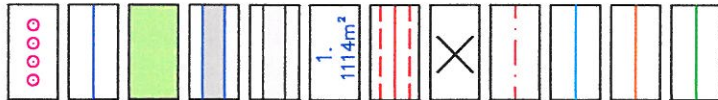
## ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z1



M 1:1000



### LEGENDA:



- Hranice plochy Z1 (dle úz. plánu)
- Hranice stavebních pozemků - návrh
- Stavební pozemky - návrh
- Veřejné prostranství (š = 8m) - návrh
- Místní komunikace - stav
- Číslo stavebního pozemku / výměra
- Vedení el. energie 22kV (OP 10m) - stav
- Návrh zrušení venkovního vedení elektrické energie 22 kV
- Kabelové vedení el. energie 22kV - návrh
- Vodovodní řád - stav
- Kanalizační řád - stav
- Plynovodní řád - stav



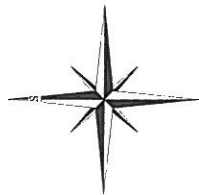
PROJEKTANT/URBANISTICKÉ ČÁSTI	<b>APURA</b> AGRUPACE ANIŠTICKÝ TELER Ing. Stanislav Zeman
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	ING. STANISLAV ZEMAN
NÁZEV AKCE	ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z1
ETAPA	12/2012
DATA	12/2012
MĚŘÍTKO	1:1 000
FORMÁT	A4
NÁZEV VÝKRESU	ÚRBANISTICKÉ ŘEŠENÍ
OBEC	BRŇANY
ČÍSLO PÁŘE	1





# OBEC BRŇANY

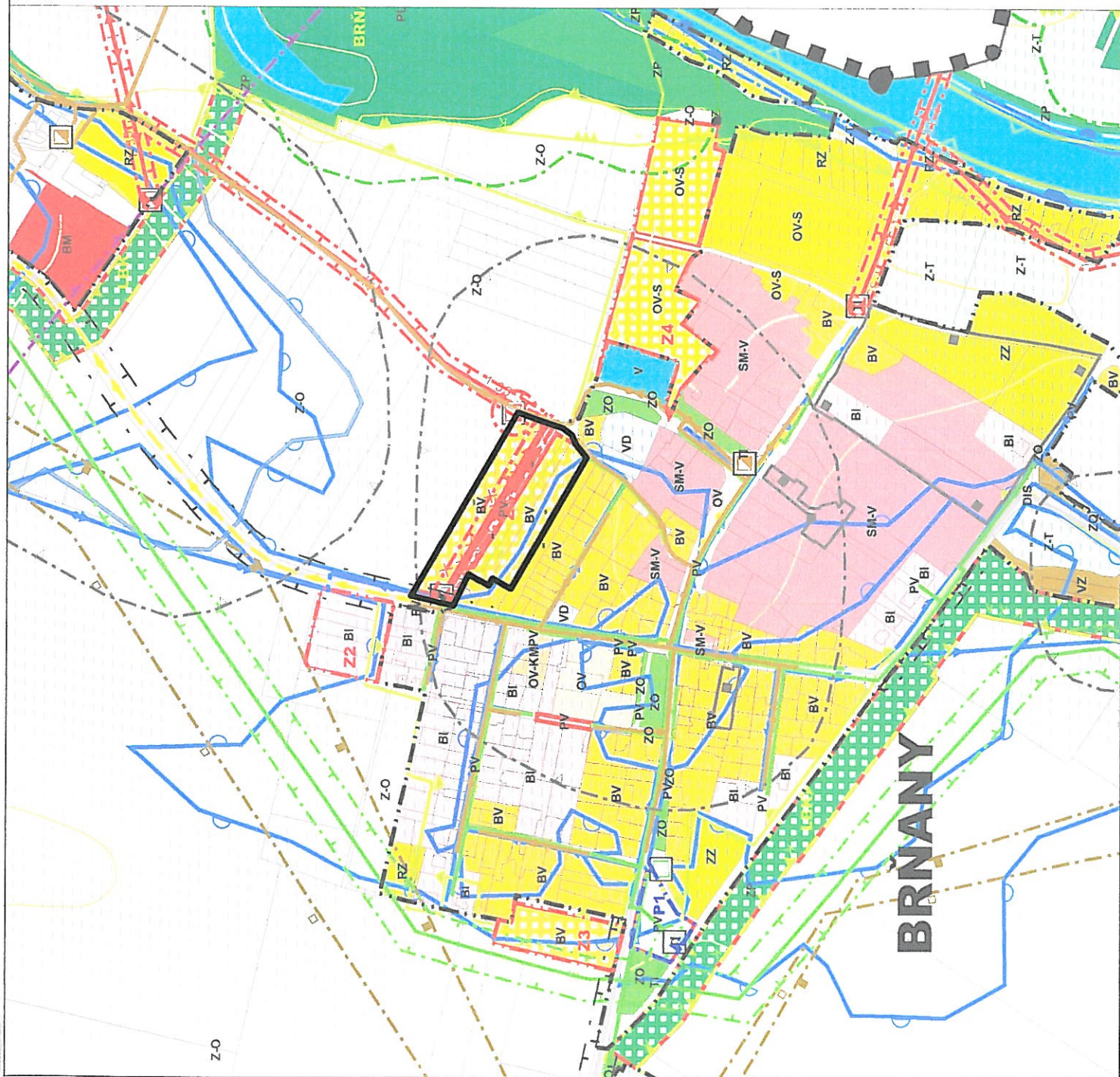
## ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z1



### LEGENDA:



Hranice plochy Z1 (dle úz. plánu)



PROJEKTANT ÚRBANISTICKÉ ČÁSTI  
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

ING. STANISLAV ZEMAN

NÁZEV AKCE	ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z1
ETAPA	
DATA M	12/2012
MĚŘÍTKO	1 : 5 000
FORMÁT	A4
NÁZEV VÝKRESU	ŠIRSÍ VZTAHY
OBEC	BRŇANY
	ČÍSLO PÁRE 2