

AUA – Agrourbanistický ateliér

162 00 Praha 6, Šumberova 8

OBEC KOSTOMLATY POD ŘÍPEM

**ÚZEMNÍ STUDIE
PLOCH B2 A B3**

vymezené schváleným územním plánem Kostomlaty pod Řípem v roce 2008

POŘIZOVATEL: Městský úřad Roudnice nad Labem,
úřad územního plánování

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

POŘIZOVATEL: Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování

OBJEDNATEL: Obecní úřad Kostomlaty pod Řípem

PROJEKTANT: AUA - AGROURBANISTICKÝ ATELIÉR PRAHA

162 00 Praha 6, Šumberova 8

vedoucí pracoviště: Ing. Stanislav Zeman, autorizovaný urbanista

číslo autorizace: ČKA 02 220

Živnostenský rejstřík č.ŽO/011801/92 Zák

IČO: 14 938 634

DIČ: 006-380519/032

Zpracovatelé:

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing. Petr Laube - hlavní projektant

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

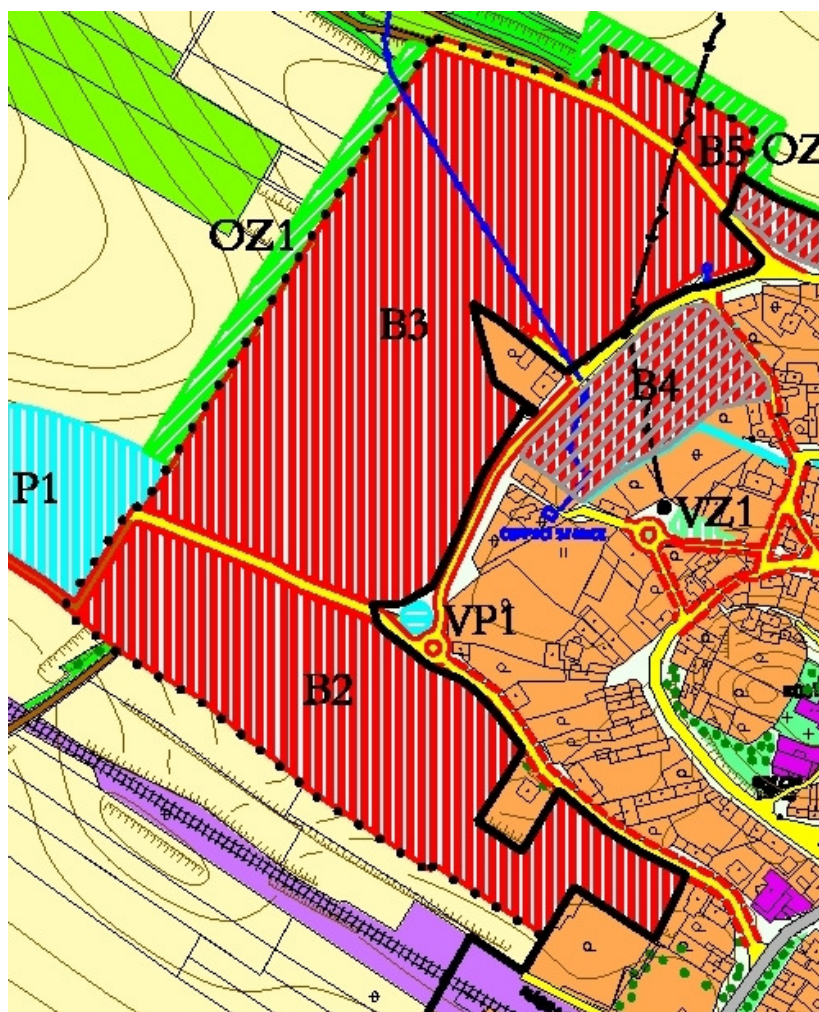
1) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

a) Vymezení řešeného území a jeho základní charakteristika

Předmětem řešení územní studie jsou plochy B2 a B3 navržené ve schváleném územním plánu jako plochy bydlení venkovského charakteru (viz obr.1.). Vzhledem k tomu, že se jedná o plochy většího rozsahu, které bezprostředně navazují na stávající zástavbu, a kde nešlo napojení na inženýrské sítě a na místní komunikace, v rámci územního plánu jednoznačně určit, bylo v územním plánu navrženo řešit plochy „územní studií“.

Řešené území se nachází na západním okraji sídla Kostomlaty pod Řípem. Z hlediska dopravní obsluhy je plocha B2 přístupná z místní komunikace vedoucí po jejím severovýchodním okraji a plocha B3 je přístupná z místní komunikace vedoucí po jejím východním okraji.

Nevýhodou předmětného území je jeho narušení venkovním vedením elektrické energie 22kV v jeho severovýchodním okraji. Následkem toho byla zvětšen stavební pozemek č.1 a je omezena lokalizace rodinných domů na stavebních pozemcích č.2 a č.3.



obr.1. – výřez „Hlavního výkresu“

b) Závazné regulativy dané územním plánem

Pro lokality B2 a B3 platí, dle územního plánu Kostomlaty pod Řípem, tyto regulativy, které jsou společné pro všechny „Plochy bydlení venkovského charakteru“:

PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU

Hlavní využití: - rodinné domy,

- místní komunikace, pěší cesty,
- parkování v rámci vlastního pozemku;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a veřejná zeleň,

- chov drobného hospodářského zvířectva,
- zahrady s pěstováním zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu,
- rodinná rekreace a občanské vybavení,
- parkoviště pro osobní automobily,
- dětská hřiště,
- nezbytná technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - řadové domy a bytové domy,

- drobné řemeslné podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;
- bydlení na plochách B3, B8 a B9, případné zřízení střelnice a bioplynové stanice je podmíněno akustickým posouzením se zajištěním podlimitních hodnot hluku vůči obytné zástavbě;

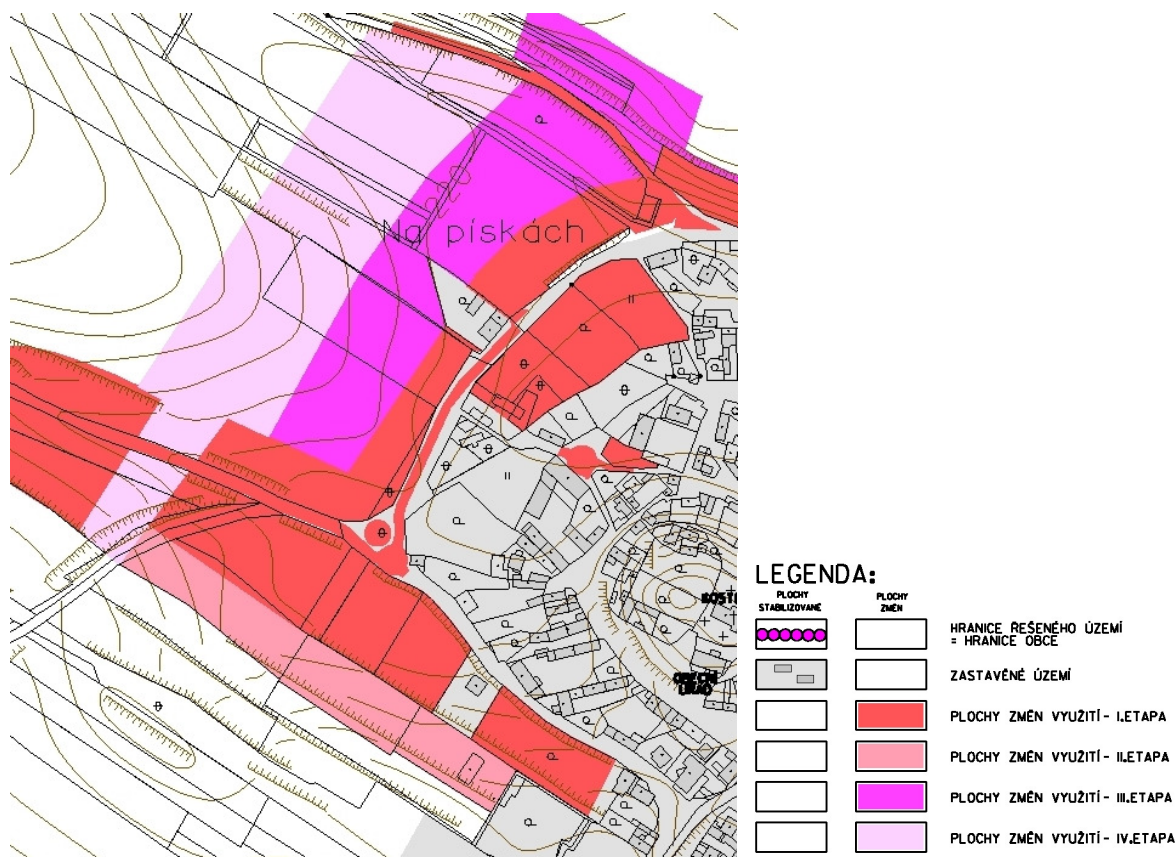
Nepřípustné využití: - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví, u řadových domů a bytových domů dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví

- podíl zpevněných ploch max. 35 %,
- velikost stavebních pozemků min. 800 m².

2) NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V rámci územní studie je navrženo vnitřní členění obou řešených ploch, vycházející z návrhu celkového řešení dopravní infrastruktury v obci. Územní studií je respektována i etapizace výstavby navržená územním plánem (viz obr.2.). Výstavba na plochách B2 a B3 rozdělena na 4 etapy.



obr.2. – výřez výkresu „Pořadí změn v území“

Plocha B2

Plocha B2 bude dopravně obsloužena ze stávající místní komunikace vedoucí po jejím severním okraji, na kterou navazuje navržené veřejné prostranství o šířce 8m. Součástí tohoto veřejného prostranství bude místní komunikace, která bude řešena v detailu v rámci územního a stavebního řízení. První část navrženého veřejného prostranství (vedoucího v délce cca 160m po severním okraji plochy B2), bude obsluhovat i jižní okraj plochy B3. Zbýlá část veřejného prostranství (v souhrnné délce cca 400m), řeší vnitřní obsluhu plochy B2 a je na východním okraji plochy ukončena obratištěm. Pro zajištění dostatečné průchodnosti řešeného území pro pěší dopravu je navržena pěší cesta mezi stavebními pozemky č.14, 15, 20 a 21.

Územní studie navrhuje 27 stavebních pozemků ve třech etapách (1., 2. a 4.). V 1. etapě jsou navrženy stavební pozemky č.11až č.26, v 2.etapě jsou navrženy stavební pozemky č.27 až č.35 a ve 4. etapě jsou navrženy stavební pozemky č.72 a č.73. V územní studii je (nad rámec řešeného území), zakresleno i možné členění zastavěného území v jeho severovýchodní části (na pozemcích X1 a X2).

Plocha B3

Plocha B3 bude dopravně obsloužena ze stávající místní komunikace vedoucí po jejím východním okraji a obsloužena technickou infrastrukturou z inženýrských sítí uložených ve veřejných prostranstvích o šířkách 8m a 9m. Součástí těchto veřejných prostranství budou místní komunikace, které budou řešeny v detailu v rámci územního a stavebního řízení. Územní studie navrhuje v ploše B3 veřejná prostranství o celkové délce cca 800m. Severním okrajem řešeného území prochází vodovodní řad z věžového vodojemu a odpad z jeho bezpečnostního přepadu. (Ten není zakreslen, neboť jeho přesná trasa není zaměřena). V severní části plochy B3 jsou navrženy v trase vodovodního řadu pěší cesty. První vede v trase vodovodu mezi pozemky č.60 a č.64 a druhá v trase odpadu z bezpečnostního přepadu mezi pozemky č.1 a 2 a 43, 44 a 45, 60 a 61-63.

Jak již bylo uvedeno, navrhuje územní studie celkem 45 stavebních pozemků pro bytovou výstavbu ve třech etapách (1., 3. a 4.) V 1. etapě jsou navrženy stavební pozemky č.1 až č.10, ve 3.etapě jsou navrženy stavební pozemky č.36 až č.52 a ve 4. etapě jsou navrženy stavební pozemky č.53 až č.71. Stavební pozemek č.40 není určen pro bytovou výstavbu. Jedná se o pozemek, který je v současné době využit jako obytná zahrada ke stávajícímu rodinnému domu. Ten je v územní studii zakreslen jako stávající obytná plocha.

Minimální výměra stavebního pozemku je 800m² (č.38). Maximální výměra stavebního pozemku je 2 354m² (č.1).

Přehled navržených stavebních pozemků, včetně etapy výstavby a způsobu využití:

číslo stavebního pozemku	Etapu využití	Způsob využití
1	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
2	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
3	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
4	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
5	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
6	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
7	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
8	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
9	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
10	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
11	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
12	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
13	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu

číslo stavebního pozemku	Etapa využití	Způsob využití
14	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
15	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
16	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
17	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
18	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
19	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
20	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
21	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
22	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
23	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
24	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
25	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
26	1	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
27	2	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
28	2	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
29	2	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
30	2	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
31	2	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
32	2	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
33	2	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
34	2	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
35	2	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
36	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
37	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
38	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
39	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
40	3	obytná zahrada ke stávajícímu objektu
41	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
42	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
43	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
44	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
45	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
46	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
47	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
48	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
49	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
50	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
51	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
52	3	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
53	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
54	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
55	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
56	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
57	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
58	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
59	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
60	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
61	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
62	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu

číslo stavebního pozemku	Etapa využití	Způsob využití
63	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
64	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
65	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
66	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
67	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
68	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
69	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
70	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
71	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
72	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu
73	4	stavební pozemek pro bytovou výstavbu

V souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. v platném znění jsou navrženy plochy veřejných prostranství na východním okraji plochy B3, na pozemcích č. st.28 a st. 29. Jelikož se nejedná o pozemky, které jsou nedílnou součástí ploch B2 a B3, bude toto řešení promítnuto při nejbližším vyhodnocení územního plánu do jeho první změny.

Územní studie navrhuje stavební čáru, vymežující prostor, v kterém lze umisťovat objekty pro bydlení.

Územní studie neurčuje vzhled, výšku a zastavěnou plochu jednotlivých rodinných domů. Zde zůstávají v platnosti regulativy z platného územního plánu. S ohledem na požadavek Oddělení památkové péče Městského úřadu Roudnice nad Labem je však nezbytné v dalším stupni projektové dokumentace respektovat, u jednotlivých stavebních objektů, následující podmínky, jejichž splnění bude projednáno s Oddělením památkové péče Stavebního úřadu Roudnice nad Labem:

- 1) Zpracovat hmotovou studii respektující a dokladující zastavění venkovskými typy domů typologicky vhodnými a majícími historické paralely v krajině a studií viditelnosti , která jednoznačně prokáže, že záměr nepoškodí dálkové pohledy jak z Národní kulturní památky Říp, tak při pohledech na ni.
- 2) Zástavba bude výškově omezena na jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, podíl zpevněných ploch max.35%, velikost stavebních pozemků minimálně 800m².

Územní studie neřeší konkrétní napojení stavebních pozemků (resp. rodinných domů) na technickou infrastrukturu. To bude řešeno v následné dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Územní studie navrhuje pouze možná napojovací místa na stávající zařízení,

respektive na vodovodní, kanalizační a plynovodní řady. Napojení řešeného území na technickou infrastrukturu bude provedeno z uvedených stávajících sítí novými řady, které budou vedeny v navržených veřejných prostranstvích.

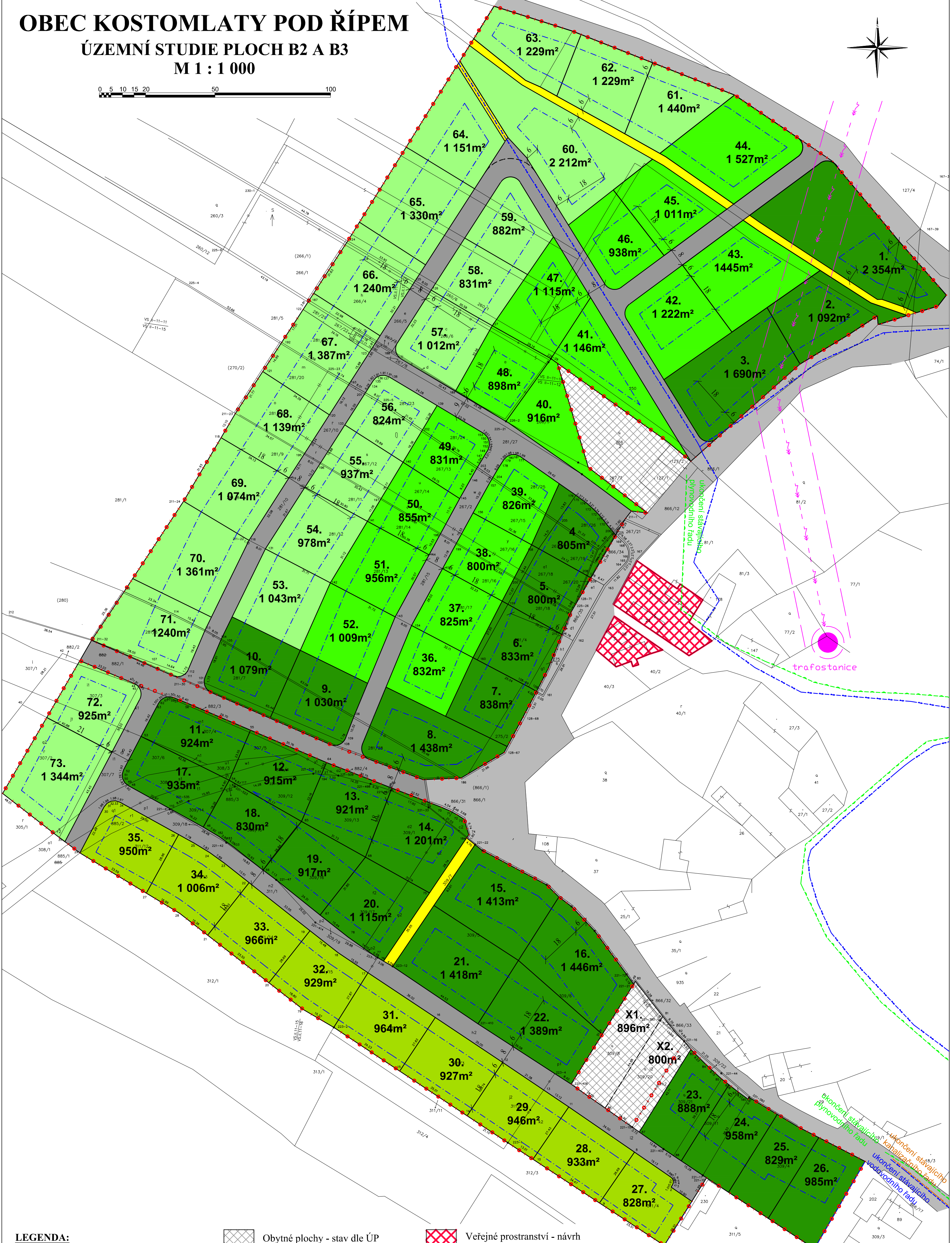
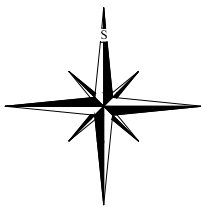
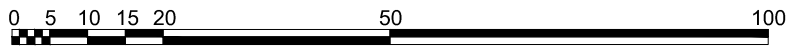
Napojení řešeného území na vodovodní řad je možné na jihovýchodním okraji plochy B2 a dále z řadu vedoucího přes severní část plochy B3 a také podél východního okraje této plochy.

Napojení na kanalizační řad je možné na jihovýchodním okraji plochy B2 a dále z řadu vedoucího východně od severovýchodního okraje plochy B3 (na okraji stávající zástavby - mimo řešené území).

Napojení na plynovodní potrubí je možné na jihovýchodním okraji plochy B2 a dále z plynovodního řadu vedoucího východně od severovýchodního okraje plochy B3 (na okraji stávající zástavby mimo řešené území). Další možnost napojení je na plynovod vedoucí ke středu východního okraje plochy B3.


Zásobování elektrickou energií bude řešeno z trafostanice umístěné západně od plochy B3. V případě potřeby lze (v souladu s platnými regulativy) vybudovat novou trafostanici v rámci navržených nebo stávajících veřejných prostranství.

OBEC KOSTOMLATY POD ŘÍPEM
ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH B2 A B3
M 1 : 1 000



LEGENDA:

- Hranice ploch B2 a B3 (dle úz. plánu)
- Hranice stavebních pozemků - návrh
- Veřejná prostranství - stav
- Veřejná prostranství - návrh
- Pěší cesty - návrh
- Obytné plochy - stav dle ÚP
- Stavební pozemky - návrh - I. etapa
- Stavební pozemky - návrh - II. etapa
- Stavební pozemky - návrh - III. etapa
- Stavební pozemky - návrh - IV. etapa
- Číslo stavebních pozemků / výměra
- Veřejné prostranství - návrh
- Stavební čára
- Vedení el. energie 22kV (OP 10m)
- Vodovodní řad - stav
- Kanalizační řad - stav
- STL plynovodní řad - stav

PROJEKTANT URBANISTICKÉ ČÁSTI		 AGROURBANISTICKÝ ATÉLIER STANISLAV ZEMAN Petr Laube	
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT		Ing. STANISLAV ZEMAN	
PROJEKTANT		Ing. PETR LAUBE	
NÁZEV AKCE	ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH B2 a B3	DATUM	7/2010
		MĚŘÍTKO	1 : 1 000
NÁZEV VÝKRESU	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	FORMÁT	A2
		ČÍSLO VÝKRESU	ČÍSLO PARÉ
OBEC		KOSTOMLATY POD ŘÍPEM	1