

ÚZEMNÍ STUDIE CHODOUNY - PLOCHA S1

TEXTOVÁ ČÁST

Ing. arch. Ladislav Bareš

BŘEZEN 2022

**OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA
POŘIZOVATELE:**

Ing. Kamila Kloubská

.....
razítko a podpis

adresa:
Městský úřad Roudnice nad Labem,
Úřad územního plánování
Karlovo nám. 21, 413 01 Roudnice n. Labem

PROJEKTANT:

Ing. arch. Ladislav Bareš, ČKA 03 123

adresa:
Ing. arch. Ladislav Bareš
5. května 61/1143
140 00 Praha 4

tel./fax: 737 778 952
email: baresladislav@gmail.com

.....
razítko a podpis

OBSAH DOKUMENTACE:

a) TEXTOVÁ ČÁST

b) GRAFICKÁ ČÁST

- KONCEPCE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ
- DALŠÍ VARIANTY PARCELACE

ÚZEMNÍ STUDIE CHODOUNY - PLOCHA S1 - TEXTOVÁ ČÁST

a) Účel a cíle pořízení územní studie

Pořízení územní studie bylo iniciováno dle ustanovení §30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon): vymezením lokality v koncepci územního plánu.

Požadavky pro zpracování územní studie byly zahrnuty do Zadání územní studie - plocha S1 (leden 2021). Dokument připravil pořizovatel Městský úřad Roudnice nad Labem, Úřad územního plánování, Karlovo nám. 21, 41301 Roudnice nad Labem.

Hlavním cílem pořízení územní studie je získání podkladu pro rozhodování v území.

Územní studie řeší podmínky dané územním plánem a to tak, aby v souladu s těmito podmínkami bylo možné plochu S1 využít k účelu, ke kterému byla v územně plánovací dokumentaci vymezena. Územní studie navrhuje urbanistickou kompozici nové zástavby s ohledem na urbanistické a kompoziční parametry návsi (např. stanovením stavební čáry, podlažnosti, umístění a typologie jednotlivých objektů).

b) Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno ÚP Chodouny jako plocha S1.

Současný stav území

Lokalita se nachází v jižní části návsi vedle objektu Obecního úřadu. Sídlo Chodouny má čtvercovou návěs, kterou protíná ve směru sever - jih silniční komunikace.

Usedlosti mají většinou kolmé uspořádání s průčelím na hranici pozemku, parcely jsou poměrně hluboké a přecházejí obvykle do zahrad. Tento stav je dobře patrný na Indikační skice z poloviny 19. století. V lokalitě se tehdy nacházelo několik stavebních objektů, patrná je též zahrada v jihozápadní části lokality. Části těchto staveb se zachovaly do nedávné doby, byly však, kvůli svému nevyhovujícímu stavebně-technickému stavu, zbořeny. Po obvodu lokality byl vybudován přes 2 m vysoký betonový plot z prefabrikovaných dílů.

c) Soulad řešení územní studie s územním plánem

Územní plán Chodouny vymezuje (kapitola A.6 - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, ...) z hlediska funkčního využití tyto požadavky a podmínky:

Plochy smíšené obytné / SO

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení, včetně rekreačního, a pro umístění občanského vybavení a dalších staveb nesnižujících kvalitu bydlení a vyloučit umístění staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v této ploše (například pro těžkou výrobu, těžbu, asanační služby ap.).

Hlavní využití

Pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné využití

Pozemky dalších staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství a areály mající multifunkční charakter vybavenosti (např. rodinná hospodářství, školní a školicí zařízení, stavby pro chov a výcvik koní, pro vzdělávání, kulturu, ubytování, stravování apod.), které svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž a nenarušují hygienické poměry v území.

Stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání - zastavěné území:

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat stávající zástavbě a kontextu prostorovému i historickému.

Územní studie

Územní plán Chodouny navrhuje (v kapitole A.10 - Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, ...):

Vymezuje se plocha S1, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Cílem studie bude ověřit urbanistickou kompozici nové zástavby s ohledem na urbanistické a kompoziční parametry návsi (zejm. stanovit optimální stavební čáry), a to s ohledem na požadavky průjezdné dopravy (plynulost, bezpečnost atd.), která je výraznou funkcí ve veřejném prostoru, s nímž plocha S1 sousedí.

Pro pořízení územní studie (a následné schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti) se stanovuje lhůta do 10 let od data vydání územního plánu.

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby

Územní plán Chodouny navrhuje (v kapitole A.11 - Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb:

Jako architektonicky a urbanisticky významné stavby se vymezují stavby hlavní v ploše S1 (vymezené v kapitole A.10).

Vyhodnocení splnění požadavků na řešení územní studie::

Navržené řešení územní studie je v souladu s požadavky uvedenými ve vydané územně plánovací dokumentaci, zejména pak s regulativy uvedenými pro plochu smíšeného obytného území venkovského (SO).

Jsou navrženy rodinné domy, které svým charakterem doplňují urbanistickou strukturu území a respektují prostorový a historický kontext. Navržené stavby svým umístěním na pozemku i svým tvarovým řešením respektují tradiční podobu obytných staveb v centrální části sídla s historickou zástavbou.

d) Návrh řešení územní studie - varianty řešení

Hlavním požadavkem na řešení je prověření umístění staveb rodinných domů do celkového počtu čtyř objektů v rámci lokality. Požadavek na možnost zástavby lokality objekty občanské vybavenosti nebo nerušící výroby nebyl uplatněn.

V první etapě pořízení studie bylo prověřeno několik variant řešení - s rozdílným počtem domů navržených v lokalitě a s různým členěním parcel a umístění staveb rodinných domů v lokalitě. Pro každou z variant bylo zpracováno základní hmotové řešení, které bylo dokumentováno na perspektivních pohledech.

varianta	1	2	3	4	výsledná
počet pozemků pro RD	1	2	2	3	4
zachování původní skladby stavebních objektů na návsi	ANO	NE	NE	ANO	ANO
umístění RD u hranice pozemku	ANO	NE	NE	ANO	ANO

Charakteristika varianty:

- 1 Lokalitu tvoří jediná stavební parcela pro stavbu rodinného domu. Objekty jsou umístěny v prostoru návsi, v souladu s původním historickým řešením. Obytná stavba RD je umístěna u hranice pozemku (cca 2 m ve směru na západ a cca 8 m ve směru do návsi, kde se předpokládá vznik okrasné předzahrádky).

Charakteristika varianty:

- 2 Lokalita je navržena pro dvě stavební parcely, jednu v severní části lokality a druhou v jižní části. Objekty v severní části území jsou ustoupeny a umístěny ve střední části parcely tak, aby nebyly v blízkosti hranic pozemků. Směrem do návsi je vymezena plocha okrasné zahrady.

Charakteristika varianty:

- 3 Lokalita je navržena pro dvě stavební parcely, jednu ve východní části lokality a druhou v západní části. Hlavní obytná stavba RD je umístěna do průčelí pozemku v prostoru návsi. Směrem do návsi je vymezena plocha okrasné zahrady.

Charakteristika varianty:

- 4 Lokalita je navržena pro tři stavební parcely. Objekty jsou umístěny v prostoru návsi, v souladu s původním historickým řešením. Obytná stavba RD je umístěna u hranice pozemku a má obvodové zdi s okny na hranici pozemků.

Výsledná varianta - charakteristika a odůvodnění výběru řešení:

Výslednou variantu určil deklarovaný zájem budoucího investora (zastoupen: Ing. arch. Jan Drahozal) o výstavbu 4 RD v lokalitě, ke které doložil návrh řešení. Lokalita byla rozčleněna na 4 parcely pro výstavbu RD (o předpokládané ploše 546, 547, 550 a 941 m²). Stavby v prostoru návsi budou sledovat umístění historických budov, pro umístění nových objektů je určující dodržení historické kontinuity charakteru zástavby. Stavba rodinného domu v severní části lokality bude umístěna u hranice pozemku (min. 2 m ve směru na západ a 5-9 m průčelí ve směru do návsi). Před budovou tak vznikne prostor pro zahrádku nebo pro parkovací stání. Umístění stavby na hranici pozemku by neumožnilo zachování standardu pro zajištění soukromí, nejnutnějšího odstupu od veřejného prostoru ap.)

Další tři parcely jsou vymezeny v jižní části lokality, zde navržené rodinné domy zde tvoří krátkou ulici.

e) **Navržená koncepce řešení**

Plošné uspořádání

- Lokalita bude rozdělena na čtyři parcely v severní (1 stavební parcela) a jižní (3 stavební parcely) části území.
- Pro umístění hlavních objektů (stavba rodinného domu - bez garáže, staveb hospodářského zázemí, bazénu a terénních úprav) jsou stanoveny zastavěné plochy (vyznačené ve výkresu). Odchytky jsou možné v detailech řešení staveb (vstupy, terasy, balkony, výstupky ap.).
- Podlažnost je stanovena na max. 2 N.P. (1 podlaží a půda nebo 1 podlaží a podkroví nebo 2 podlaží a půda). Výška nadezdívky u podkroví je omezena na 1,3 m.

Definice pojmu:

Podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Půda je přístupný vnitřní prostor vymezený střešní konstrukcí a dalšími stavebními konstrukcemi, bez účelového využití.

- Charakter zástavby je definován zastoupením staveb se sedlovými, symetrickými střechami se sklonem 30° - 45° nad hlavními objekty.

Plošné uspořádání - závazné regulativy a doporučení

Parcela 1

předpokládaná plocha parcely: 941 m²

délka a šířka obytné stavby:

- min. 12,5/7 m
- max. 18/10 m
- doporučeno: 16/8 m
- poměr délky a šířky: min. 1,7
- výška (hřeben střechy obytné stavby): 11 m
- odstup průčelí hlavní budovy od veřejného prostoru (návsí): 5 - 9 m

Parcela 2, 3, 4

délka a šířka obytné stavby:

- min. 11/6 m
- max. 16/9 m
- doporučeno: 12,5/7 m
- poměr délky a šířky: min. 1,7
- výška (hřeben střechy obytné stavby): 9,5 m
- odstup průčelí hlavní budovy od veřejného prostoru: 3 m

Oplocení

Kolem lokality je vybudováno oplocení. Z části jde o betonové prefabrikáty o celkové výšce 2,5 m (z roku 2018). V části je proveden běžný drátěný plot o výšce cca 2,0 m. Vzhledem k dobrému technickému stavu oplocení bude jeho větší část zachována. Nižší estetická kvalita oplocení bude řešena např. porostem zeleně nebo obkladem dřevěným laťováním, postupně též odstraněním a náhradou.

Nově vybudován bude plot směrem do návsi (plný kamenný nebo omítaný, v částech s možné též s dřevěnou výplní (laťování na vodorovných příčlích), doporučená max. výška 2,0 m. Oplocení mezi stavebními parcelami je doporučeno provést jako dřevěný nebo drátěný plot o max. výšce 2 m (od upraveného terénu).

Pozn.: Rozsah oplocení a jeho úprav je vyznačen v samostatném schématu.

Zásady dopravního řešení

- Lokalita bude obsloužena ze stávajících místních komunikací, místa stávajících vjezdů zůstanou zachována. Pro každý byt rodinného domu o velikosti nad 100 m² celkové plochy budou zajištěna dvě odstavná stání na vlastním pozemku rodinného domu.

Zásady řešení technické infrastruktury

- 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.
- Pro rozvoj jednotlivých druhů sítí technické infrastruktury a zajištění obsluhy jednotlivých staveb v lokalitě platí koncepce a požadavky uvedené v územním plánu.
- Likvidace splaškových odpadních vod bude zajištěna navazujícími úseky oddílné splaškové kanalizace, připojenými na stávající oddílnou splaškovou kanalizaci. Dle vyjádření Severočeské vodovody a kanalizace a. s. je možné (pro parcelu č. 1) vybudovat kanalizační přípojku napojenou na stokovou síť PVC DN 150 vedenou na hranici pozemku KN č. 1640. Pro parcely č. 2 - 4 platí, že je přípustné každé technicky proveditelné napojení na stokovou síť - např. napojením na stoky PVC 110 procházející v blízkosti lokality (pozemky KN č. 1513/3, 1526/1, 1631/8, /9, /10 a 3205) nebo napojením přes parcelu č. 1.
- Zásobování pitnou vodou bude řešeno připojením na veřejný vodovod z přilehlých rozvodných řadů. Dle vyjádření Severočeské vodovody a kanalizace a. s. je možné (pro parcelu č. 1) vybudovat vodovodní přípojku napojenou na stávající veřejnou síť PVC 110 mm vedenou na pozemku KN č. 1528/2. Pro parcely č. 2 - 4 platí, že je přípustné každé technicky proveditelné napojení na vodovodní síť - např. napojením na PVC 110 procházející v blízkosti lokality (pozemky KN č. 1513/3, 1526/1, 1631/8, /9, /10 a 3205) nebo napojením přes parcelu č. 1.

f) Majetkové poměrypozemek KN:

36/1

36/2

majitel:M. K., Nové Kopisty 174, 41201 Terezín (1216 m², zahrada)M. K., Nové Kopisty 174, 41201 Terezín (127 m², ostatní plocha)

1640	M. K, Nové Kopisty 174, 41201 Terezín (334 m ² , ostatní plocha)
1642	M. K, Nové Kopisty 174, 41201 Terezín (1056 m ² , ostatní plocha)

g) Přehled vybraných limitů využití území

Limity využití území omezují, vylučují a podmiňují umístování staveb, využití území a opatření v území.

Ochrana přírody a krajiny

(dle zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění):

Návrhem nejsou dotčeny významné krajinné prvky jako jsou: lesy, vodní toky a údolní nivy (dle ustanovení §3 odst. b) zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění).

Ochrana lesa

(dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění)

Návrhem nejsou dotčeny pozemky PUPFL, a to ani v hranici 50 m od okraje lesa (dle §14, odst. 2, je třeba souhlas orgánu státní správy i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa).

Ochrana podzemních a povrchových vod

(dle zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění)

Celé řešené území je zahrnuto do chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída vyhlášené Nařízením vlády č. 85/1981 Sb., ve kterém jsou stanoveny podmínky a omezení vymezených činností v území.

Ochrana před záplavami

(dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění):

Pro blízký významný vodní tok Labe (správce: Povodí Labe s. p.) je stanoveno záplavové území (včetně aktivní zóny), které však nezasahuje do řešené lokality.

Ochrana památek

(dle zákona č. 20/1987 Sb., o Státní památkové péči, v platném znění):

Respektovány budou podmínky Archeologického ústavu AV a organizací oprávněných k provádění archeologických průzkumů.

Ochrana dopravní infrastruktury - pozemních komunikací

(dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění):

Ochranné pásmo silnice II. a III. třídy (mimo souvisle zastavěná území) je 15 m od osy vozovky.

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 činí 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí či stoky.

Ochrana technické infrastruktury - pro 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 činí 7 m na obě strany od krajních vodičů, ochranné pásmo podzemního vedení do 110 kV včetně je 1 m (po obou stranách krajního kabelu).

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

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. Řešeným územím procházejí radioreléové trasy.

Ochrana zájmů obrany státu

(dle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR):

Území obce je vymezeno, v souladu s §175 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, Ministerstvem obrany jako území, ve kterém lze v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě jeho závazného stanoviska.

h) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Přehled BPEJ zastoupených v území:

12110 Půdy arenického subtypu, regozemě, pararendziny, kambizemě, popřípadě i fluvizemě na lehkých, nevododržných, silně výsušných substrátech.

Dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb., v platném znění je zařazena do IV. třídy přednosti v ochraně.

Koncepce řešení

Části pozemků v lokalitě budou i nadále využívány jako zahrady k navrženým rodinným domům. U pozemku KN č. 36/1 (zahrada) se předpokládá zastavění části pozemku o ploše 709 m².

Pozn.: Zbývající pozemky v lokalitě nejsou zahrnuty do ploch ZPF.

Závěr - závazné regulativy:

- **Lokalita bude rozdělena na čtyři parcely v severní (1 stavební parcela) a jižní (3 stavební parcely) části území.**
- **Pro umístění hlavních objektů (stavba rodinného domu - bez garáže, staveb hospodářského zázemí, bazénu a terénních úprav) jsou stanoveny zastavěné plochy (vyznačené ve výkresu). Odchytky jsou možné v detailech řešení staveb (vstupy, terasy, balkony, výstupky ap.)**
- **Podlažnost je stanovena na max. 2 N.P. (1 podlaží a půda *nebo* 1 podlaží a podkroví *nebo* 2 podlaží a půda).**

Definice pojmu:

Podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Půda je přístupný vnitřní prostor vymezený střešní konstrukcí a dalšími stavebními konstrukcemi, bez účelového využití.

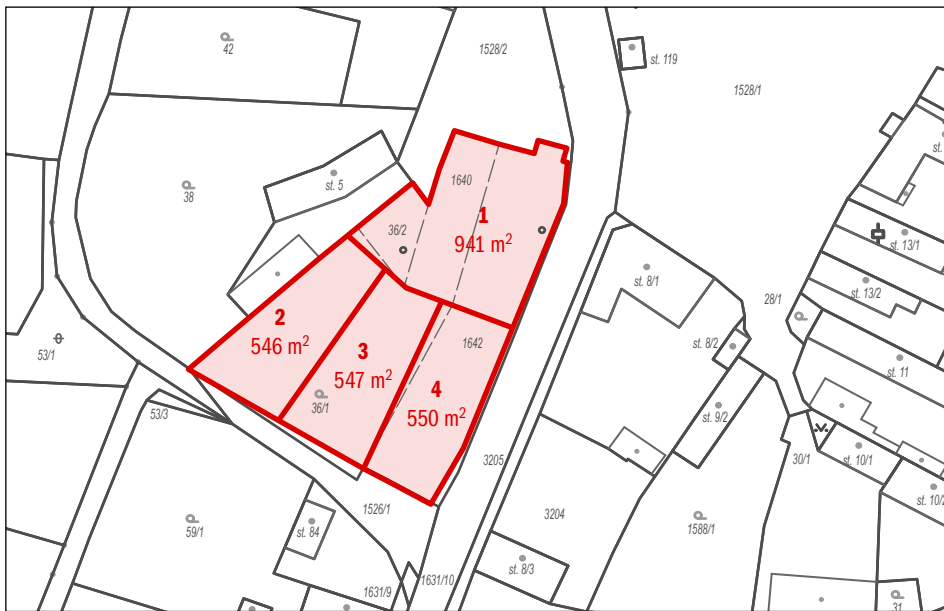
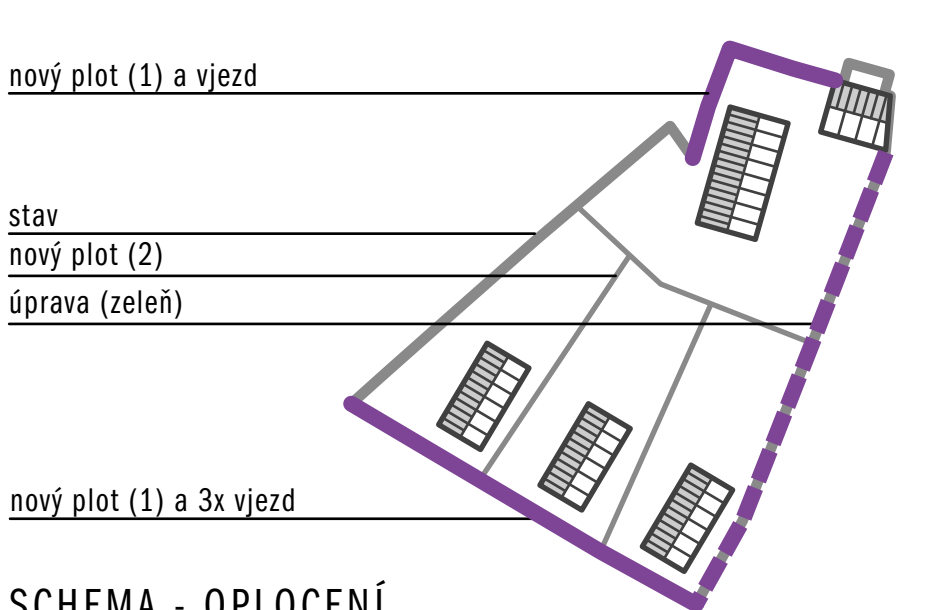
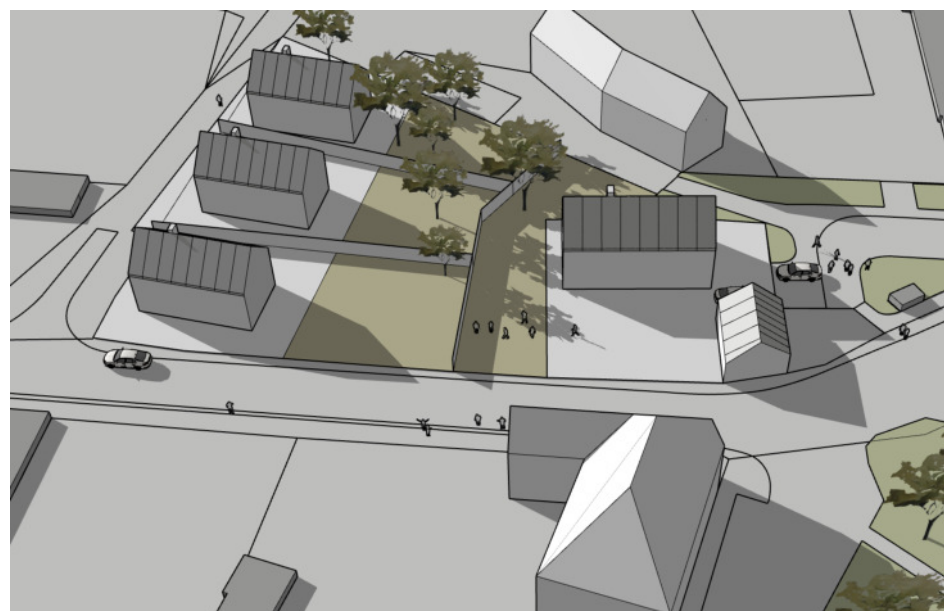
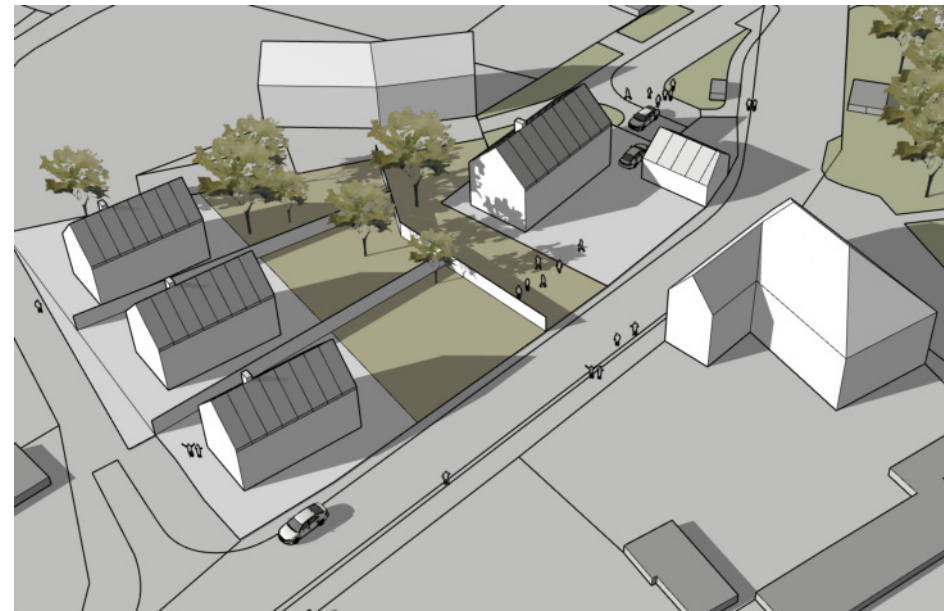
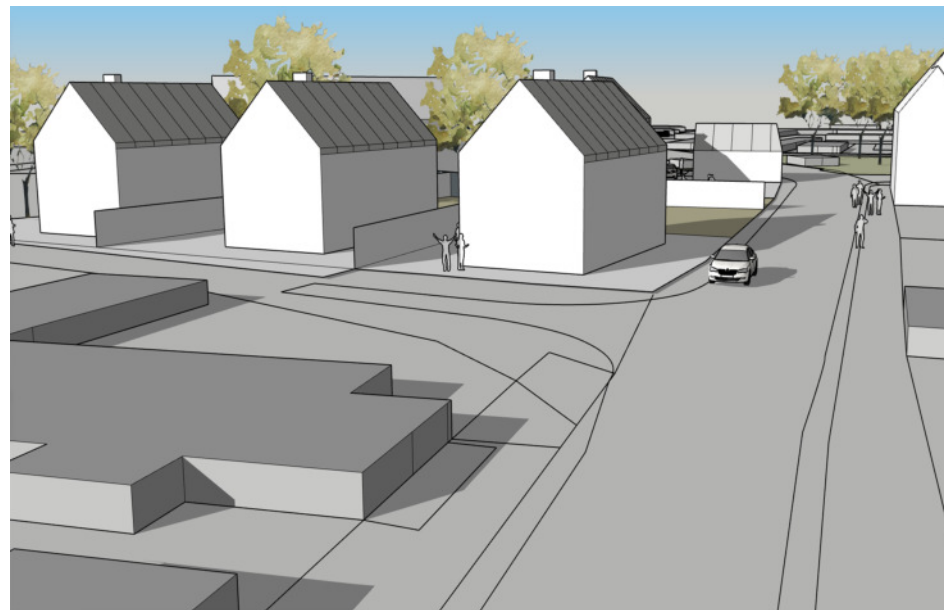
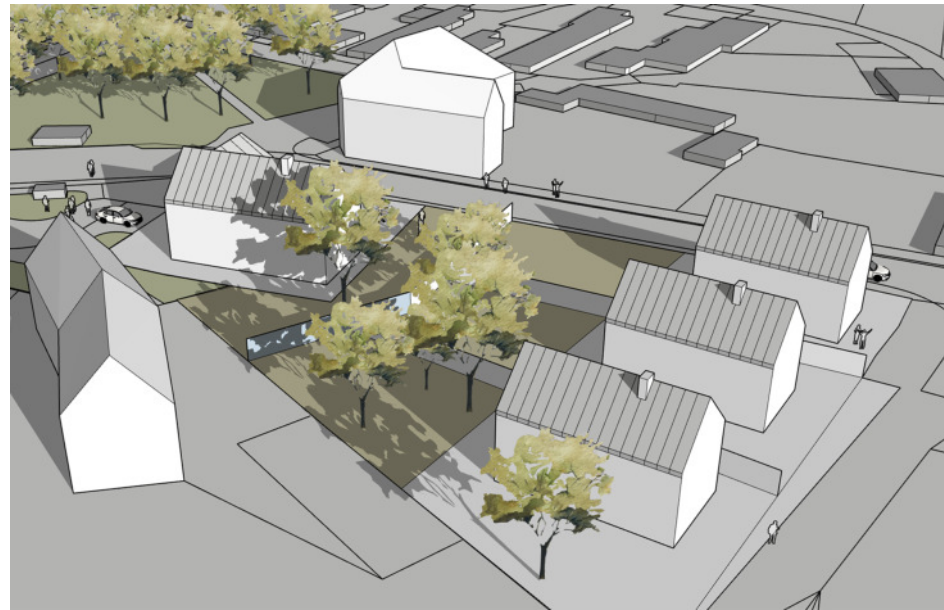
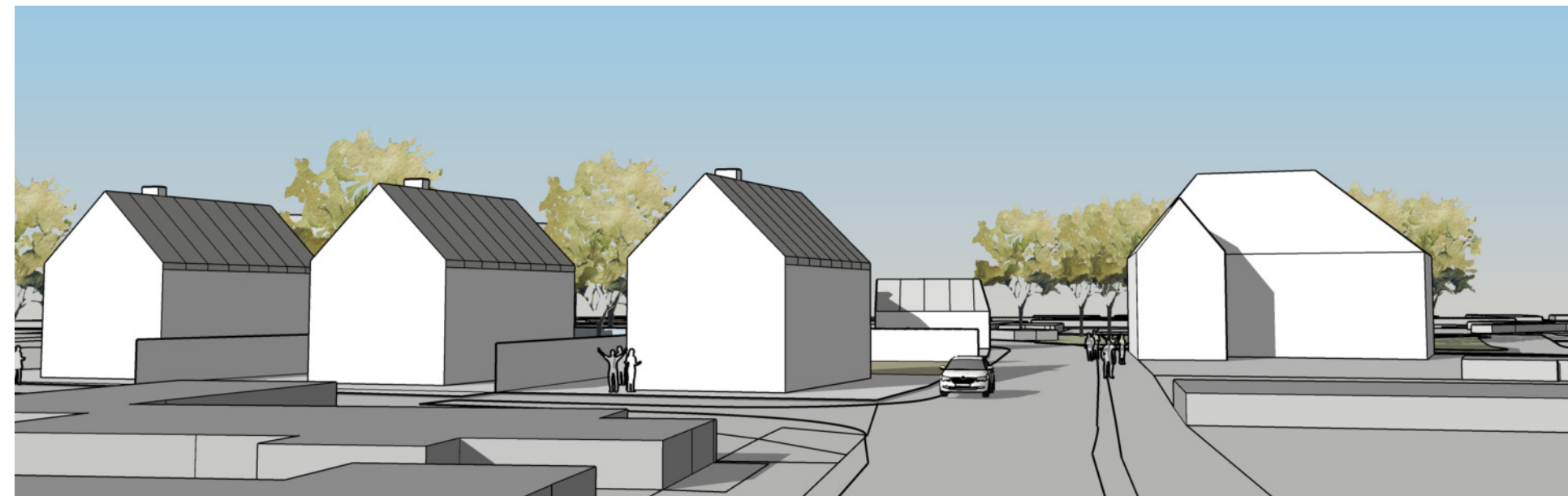
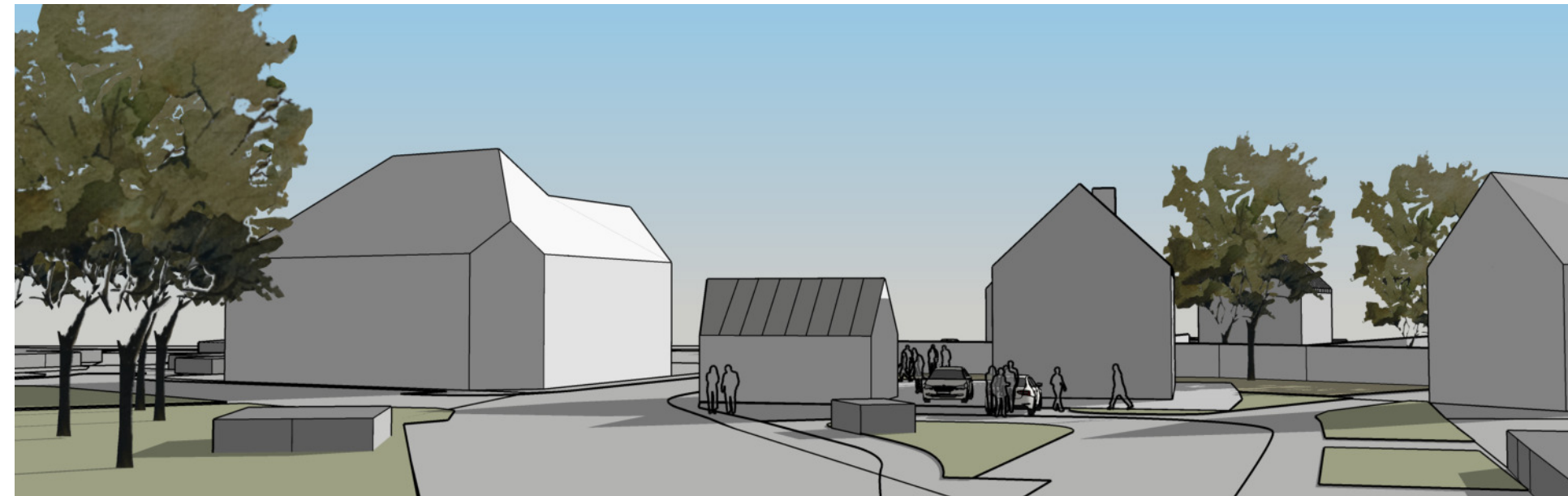
- **Charakter zástavby je definován zastoupením staveb se sedlovými, symetrickými střechami se sklonem 30° - 45° nad hlavními objekty.**



POHLED ZE SEVERU

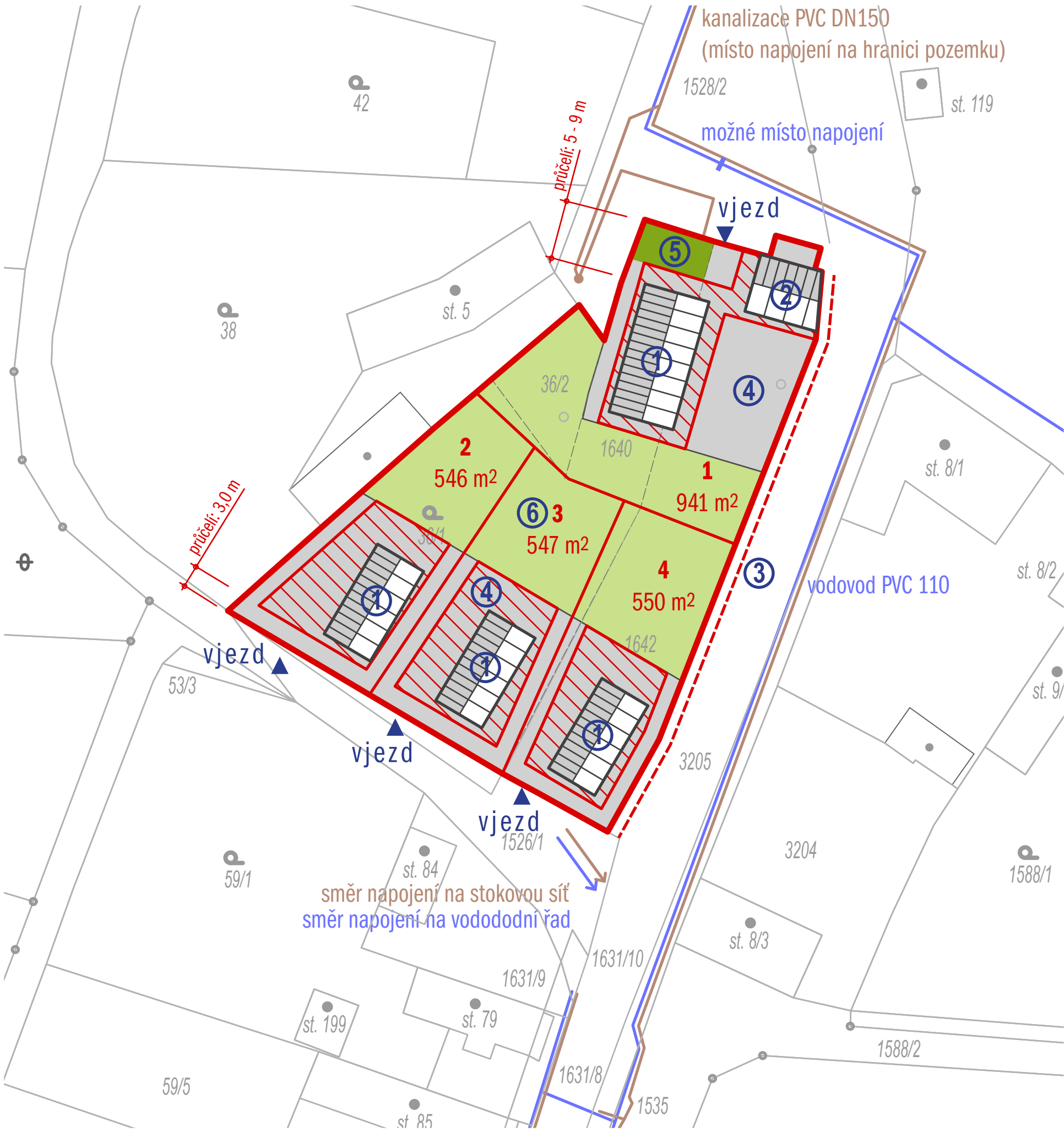


POHLED Z JIHU



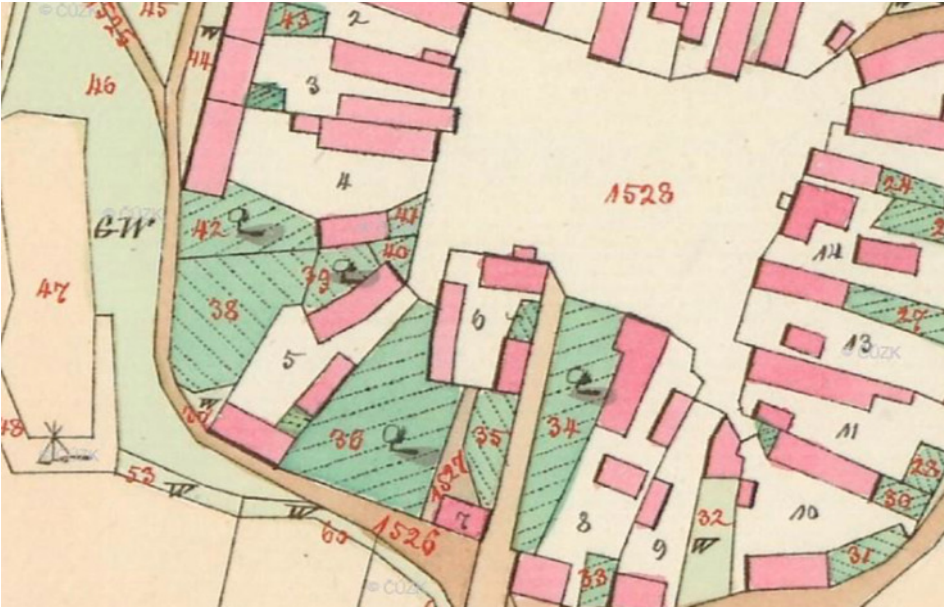
Autor varianty parcelace:
Ing. arch. Jan Drahozal

HLAVNÍ VÝKRES 1: 500



- legenda:
- 1) obytná část
 - 2) hospodářská část, garáž
 - 3) úprava obvodové zdi
 - 4) zpevněná plocha
 - 5) předzahrádka
 - 6) zahrada
- zastavěná plocha (parcely č. 2, 3, 4)
- délka a šířka obytné stavby: - min. 11/6 m - max. 16/9 m
 - doporučeno: 12,5/7 m
 - poměr délky a šířky: min. 1,7
 - výška (hřeben střechy obytné stavby): 9,5 m
- zastavěná plocha (parcela č. 1)
- délka a šířka obytné stavby: - min. 12,5/7 m - max. 18/10 m
 - doporučeno: 16/8 m
 - poměr délky a šířky: min. 1,7
 - výška (hřeben střechy obytné stavby): 11 m

Ing. arch. Ladislav Bareš
5. května 61/1143, 140 00 Praha 4



INDIKAČNÍ SKICA 1843



ORTOFOTO 2021

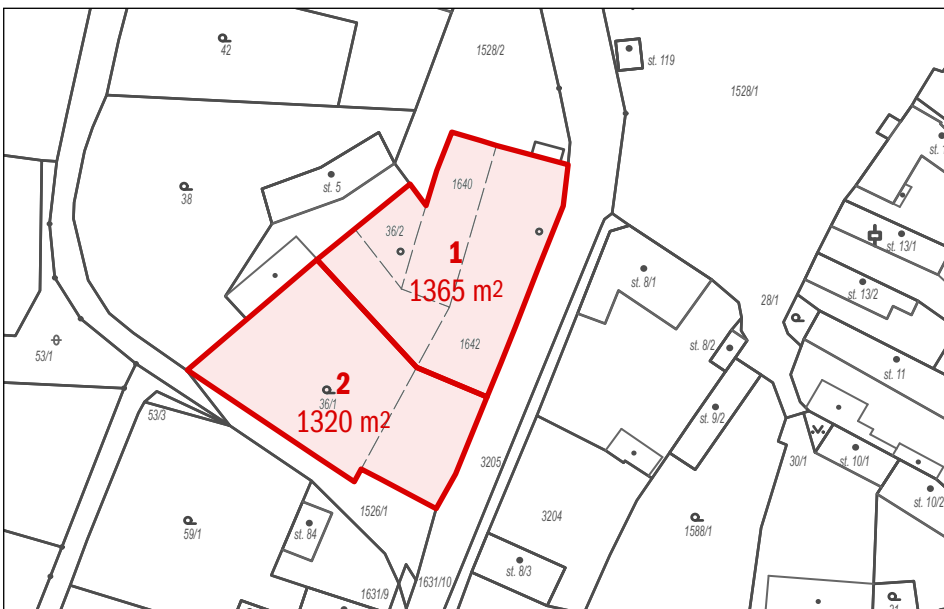
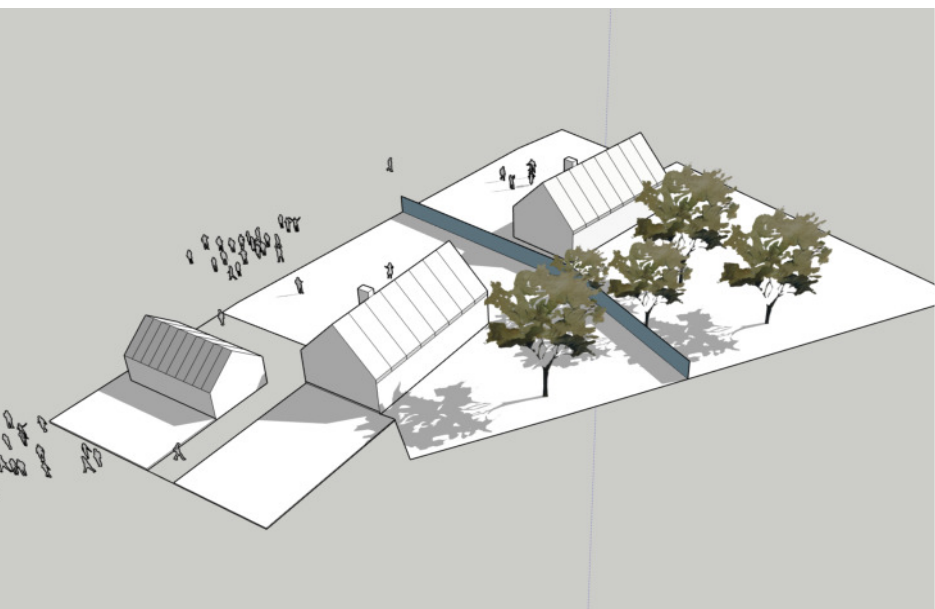
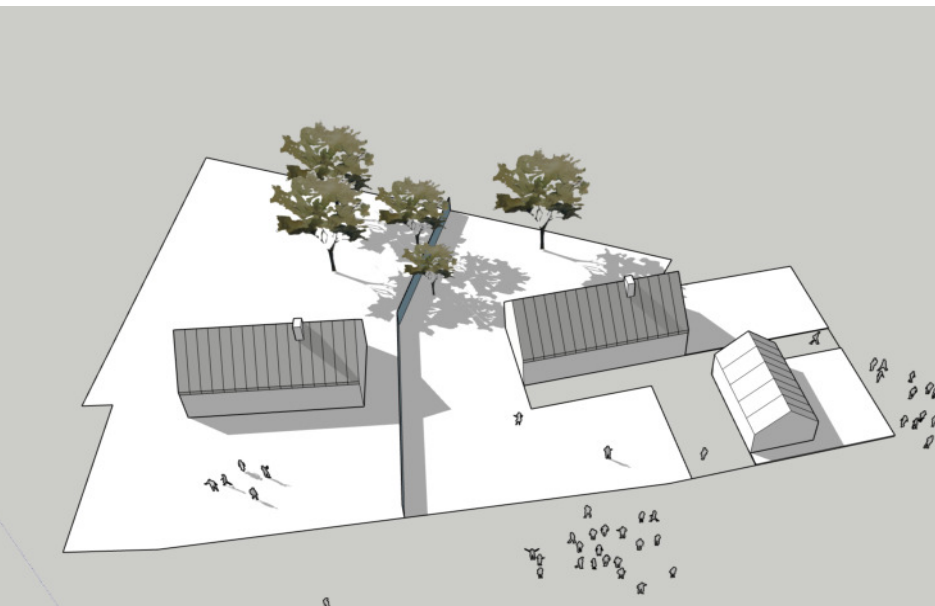
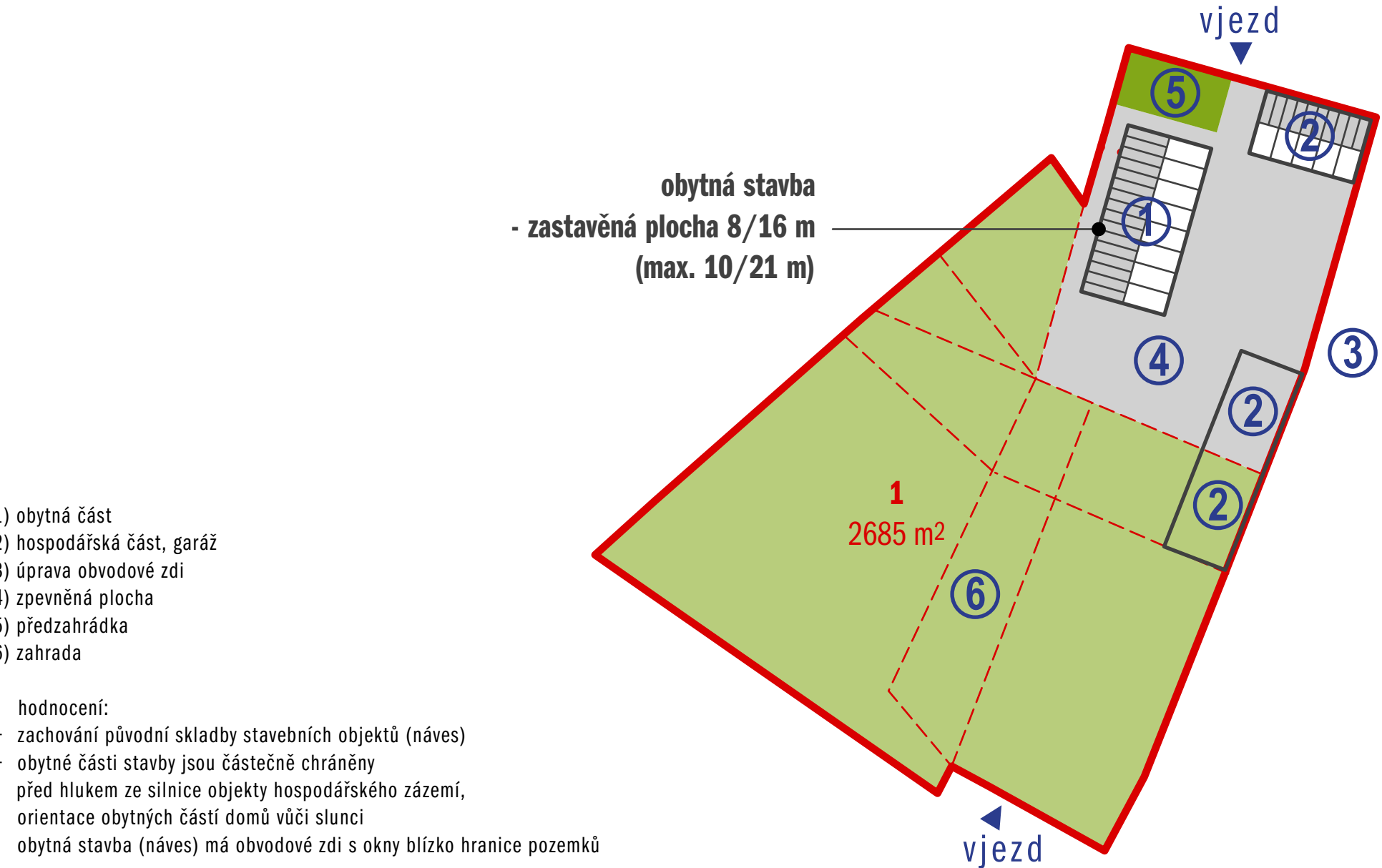


ÚZEMNÍ STUDIE CHODOUNY - PLOCHA S1

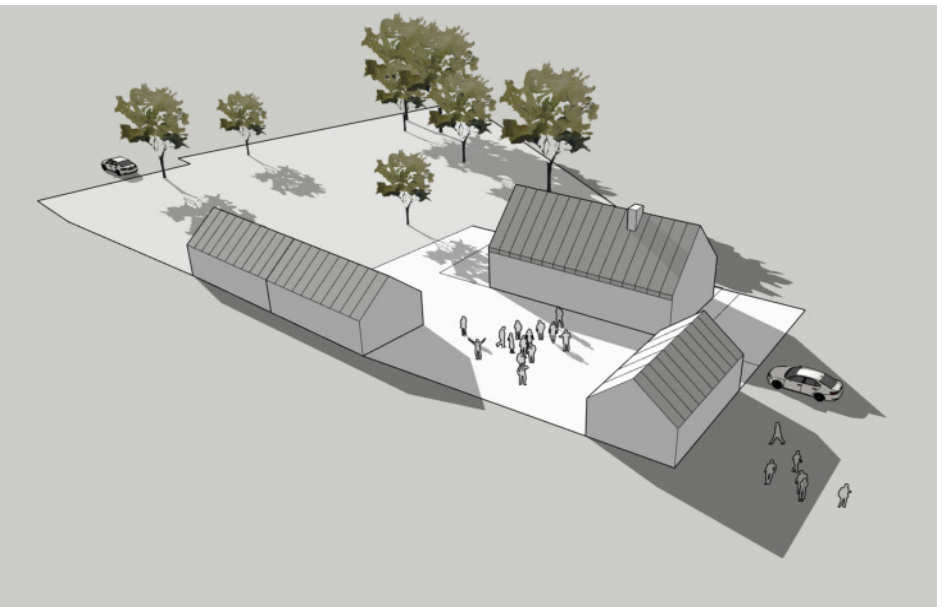
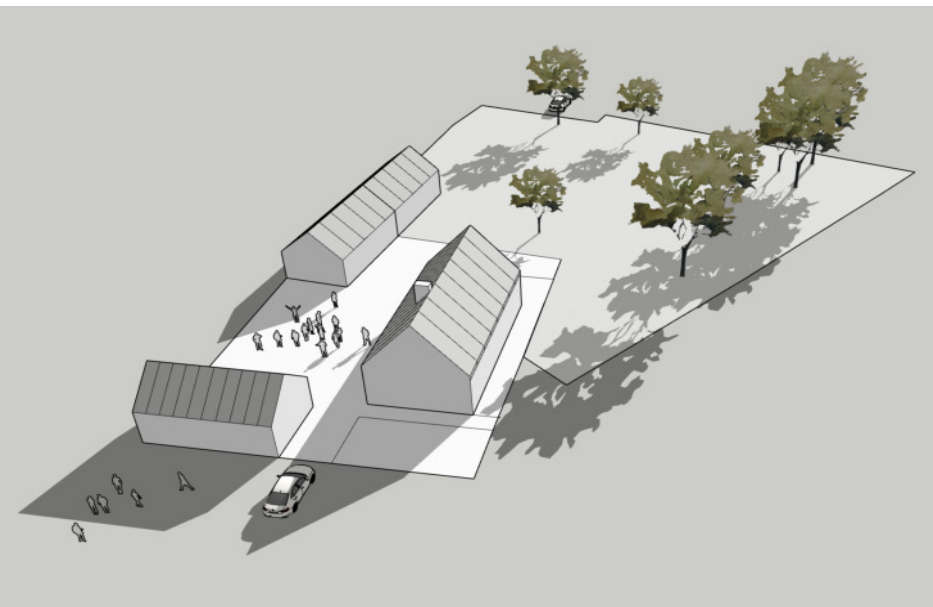
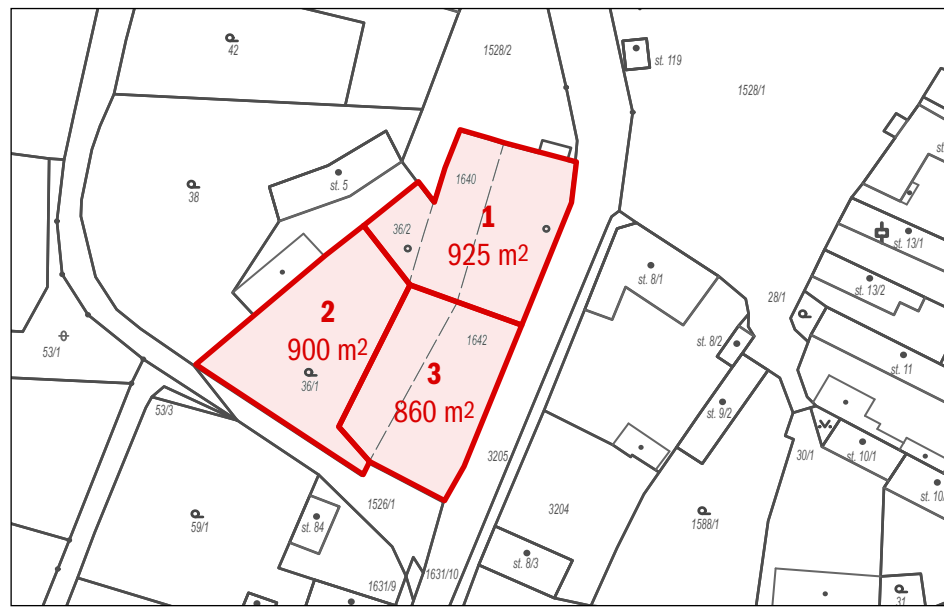
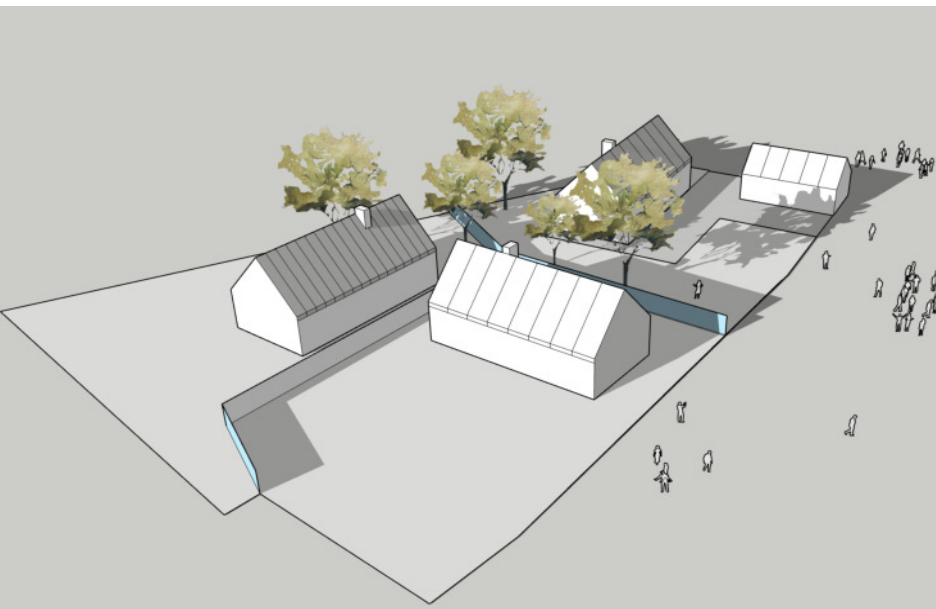
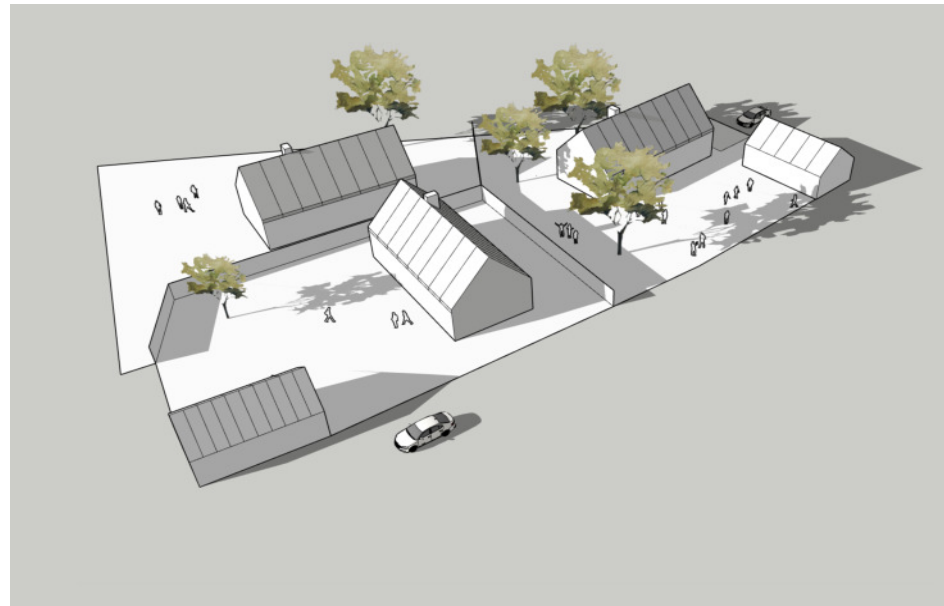
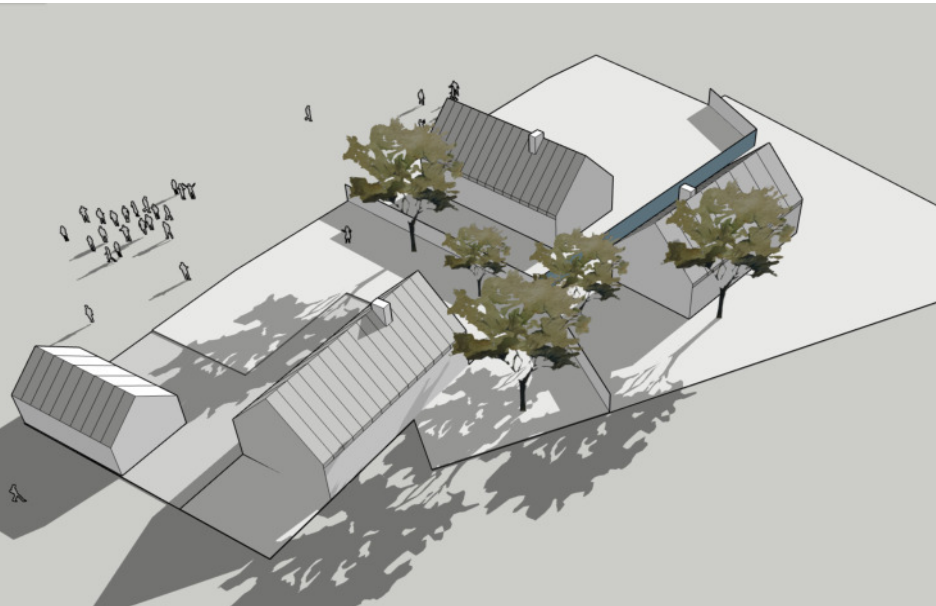
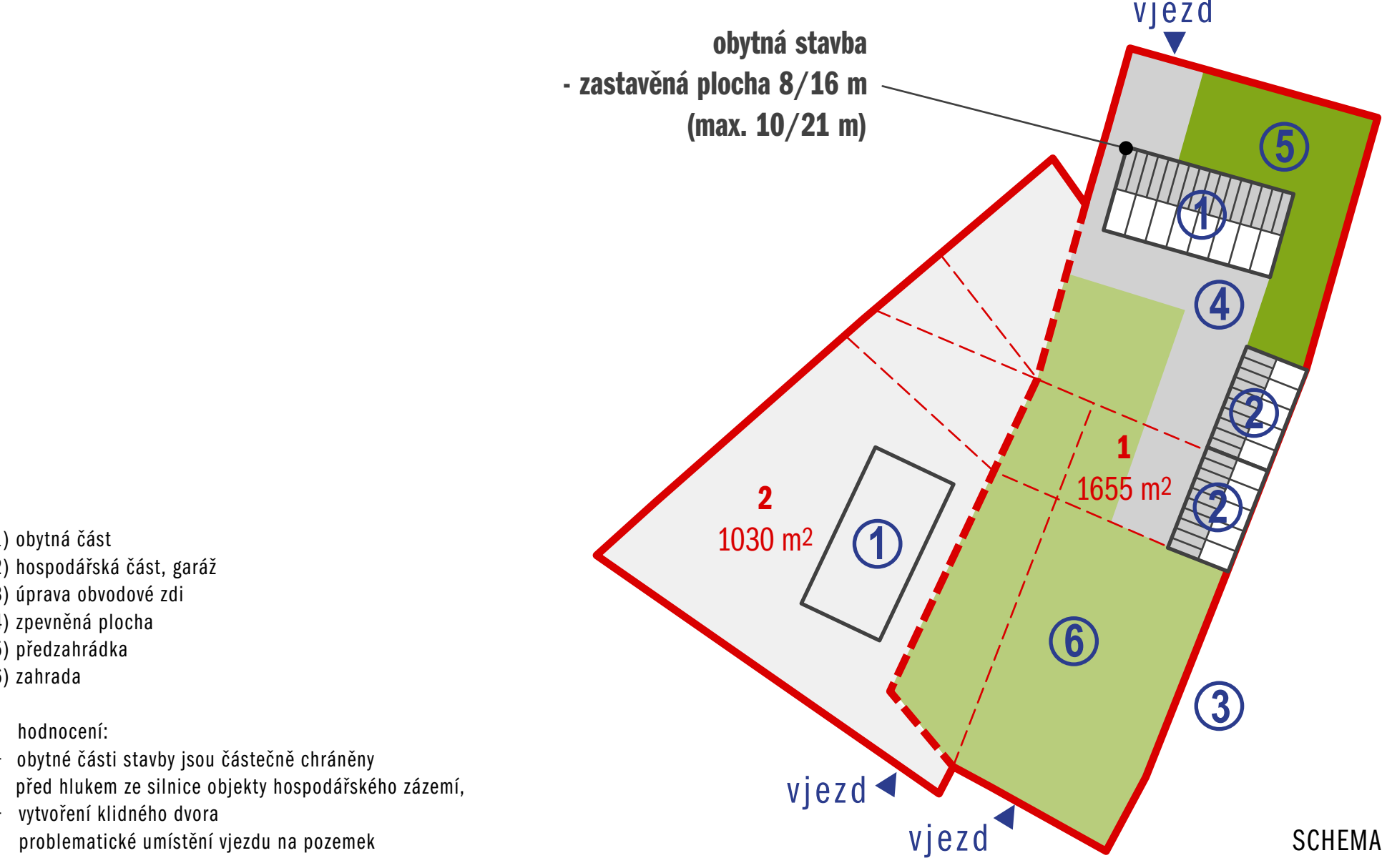
BŘEZEN 2022

Ing. arch. Ladislav Bareš

VARIANTA 1



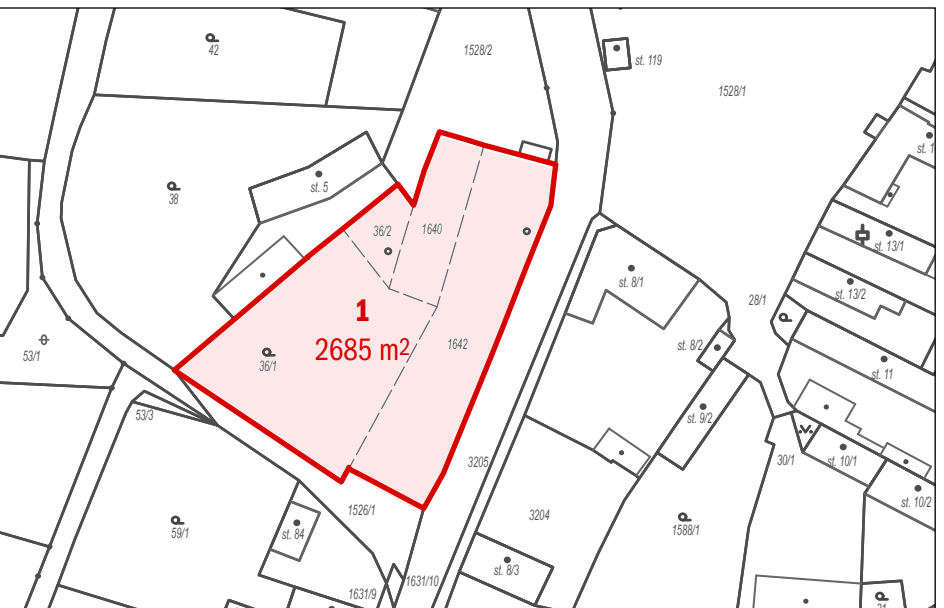
VARIANTA 3



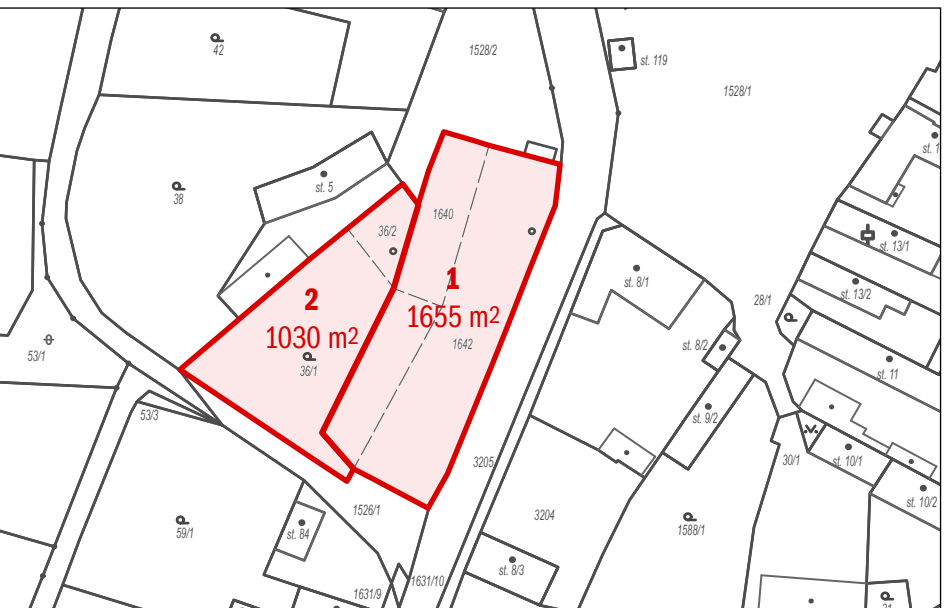
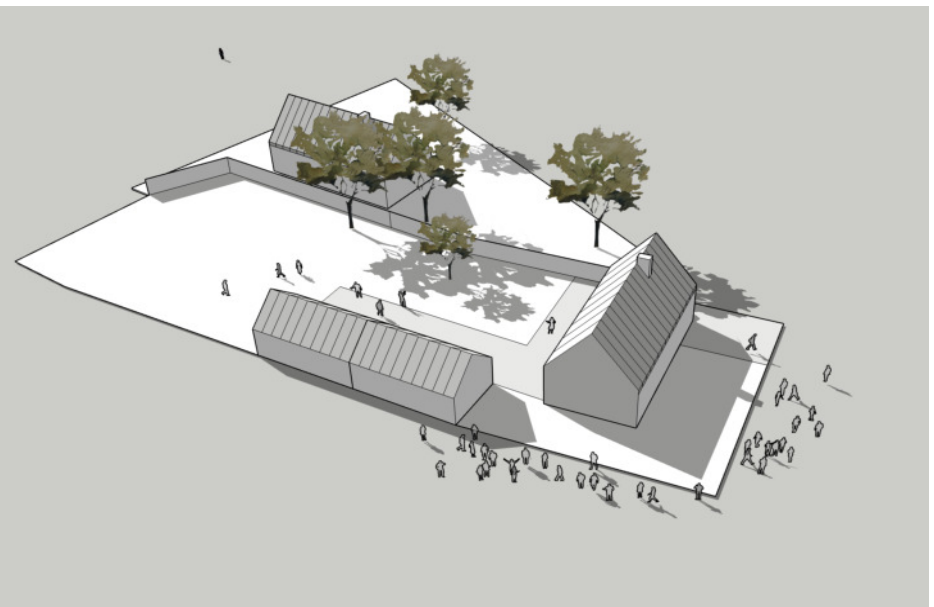
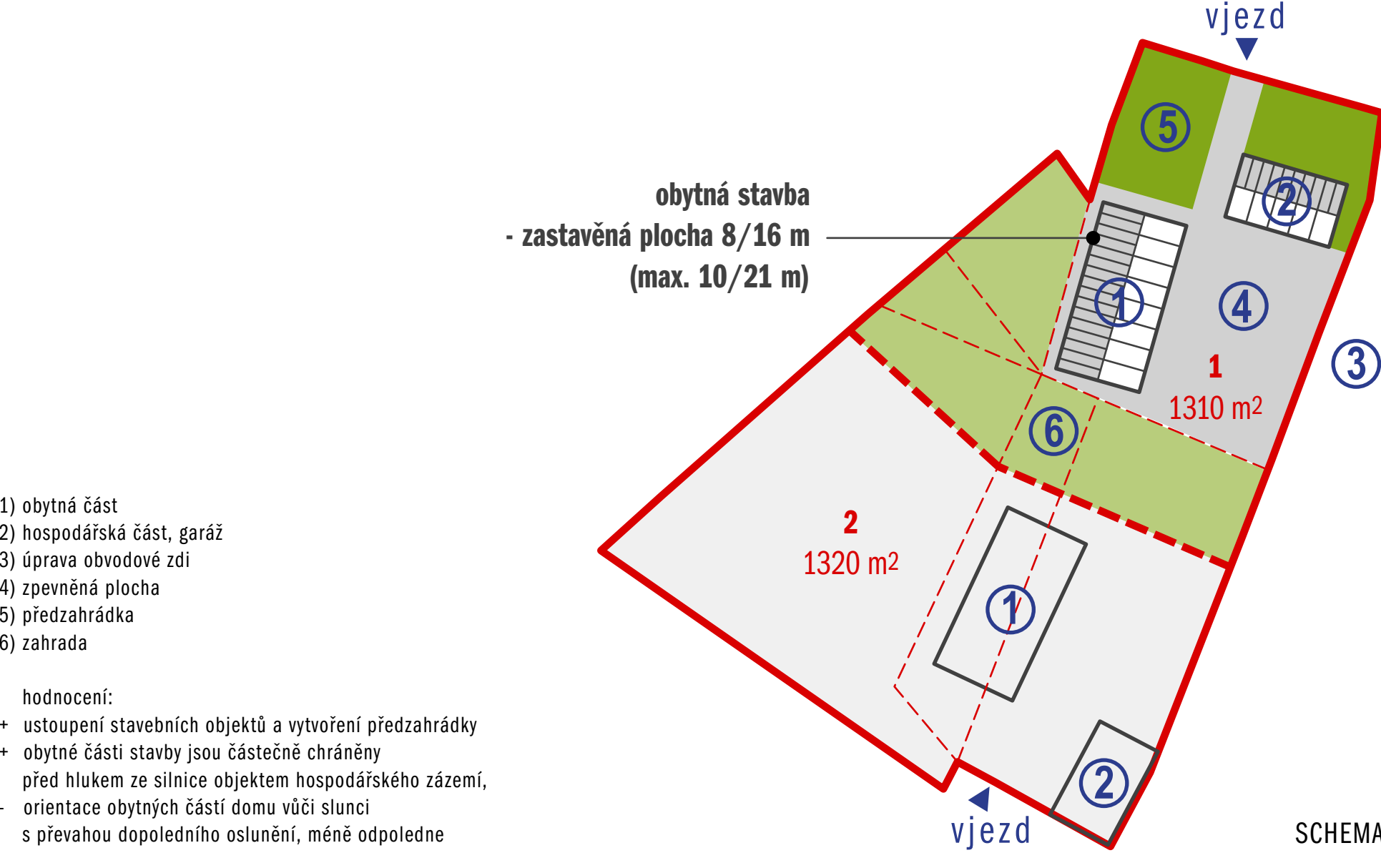
ÚZEMNÍ STUDIE CHODOUNY
- PLOCHA S1

BŘEZEN 2022
DALŠÍ VARIANTY PARCELACE

Ing. arch. Ladislav Bareš
5. května 61/1143
140 00 Praha 4



VARIANTA 2



VARIANTA 4

