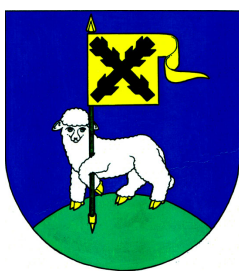


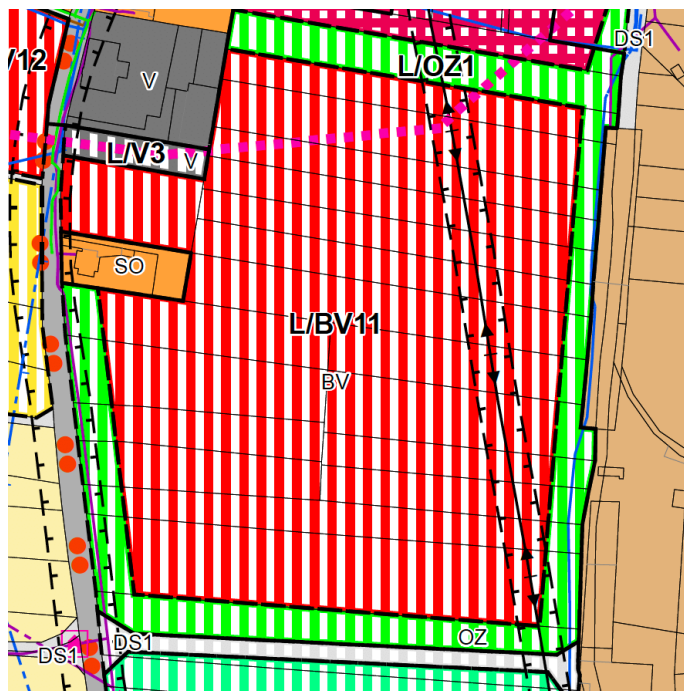


inveko.4U



Obec Liběšice

Územní studie lokality L/BV11 v obci Liběšice



Obsah

1. Základní údaje.....	3
2. Urbanistická koncepce.....	4
2.1 Současný stav	4
2.2 Funkční a prostorové využití	5
2.3 Urbanistické řešení	6
3. Koncepce dopravní a technické infrastruktury.....	9
3.1 Dopravní řešení	9
3.2 Zásobování vodou	9
3.3 Likvidace odpadních vod.....	10
3.4 Zásobování elektrickou energií.....	11
3.5 Zásobování plynem	11
3.6 Veřejné osvětlení	11
3.7 Veřejná zeleň	12
4. Závěr	12
D.1.1 Situace širších vztahů	13
D.1.2 Výřez z územního plánu	14
D.1.3 Situace hlavní	15
D.1.4 Situace koordinační	16

DOLOŽKA O SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE:

Tato studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti podle § 162 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování o změnách v území.

Za pořizovatele: Ing. Miroslav Kopecký, referent úřadu územního plánování
Městského úřadu Litoměřice

1. Základní údaje

Objednatel

Obec Liběšice, č. p. 6, 41146 Liběšice, IČO: 00263893

Zpracovatel

Příjemce zakázky: inveko 4U, s.r.o, Anenská 114/4, 412 01 Litoměřice, IČ:
27304159

Zod.proj. Ing. arch. Jiří Jarkovský, ČKA: 01147, autorizace se všeobecnou
působností.

Vyhotovil: Matěj Landa

Výchozí podklady

- Územní plán obce Liběšice po změně č. 1
- Katastrální mapa
- Zadání územní studie
- Existence stávajících sítí
- Vlastní prohlídka řešené lokality
- Analýza výškopisu ČUZK
- Mapy České geologické služby

Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy L/BV11 s přihlédnutím na navazující plochu L/OZ1 v k.ú. Liběšice, vymezené územním plánem Liběšice. Řešené území se nachází při jižním okraji obce Liběšice a vyplňuje prostor mezi stávajícím zemědělským areálem a obytnou zástavbou obce.

Územní studie řeší v souladu se zadáním rozdělení plochy na jednotlivé stavební pozemky a pozemky veřejných prostranství. Součástí je návrh dopravní koncepce v lokalitě a napojení na technickou infrastrukturu.

Majetkové vztahy v lokalitě:

Parcela číslo	Druh pozemku	Vlastnické právo
507/48	orná půda	Tomáš Halama
713/1	orná půda	
507/50	orná půda	Michal Doležal a Ing. Adéla Vonášková
507/49	orná půda	Zemědělské družstvo Liběšice
707	orná půda	
706	orná půda	Ing. Karel Rybáček
699/2	orná půda	Miroslav Doležal a Ing. Karel Rybáček
720/1	orná půda	Státní pozemkový úřad

2. Urbanistická koncepce

2.1 Současný stav

Celá řešená lokalita je tvořena pozemky orné půdy z větší části aktivně zemědělsky využívaných. Výjimkou je pozemek p.č.720/1, který není zemědělsky využíván a zasahuje na něj vodoteč č.139340000400. Pozemek je zarostlý náletovými dřevinami a je oplocen.

V současnosti je řešené území dopravně přístupné ze stávající silnice II/240 při západním okraji a z místní komunikace před vjezdem do zemědělského areálu v severovýchodní části území.

Lokalitu protíná z jihu na sever nadzemní elektrické vedení VN 22kV. Při východním okraji podél zemědělského areálu vede stávající příváděcí vodovod.

Celá lokalita se dále nachází v ochranném pásmu vodních zdrojů II. stupně.

2.2 Funkční a prostorové využití

Funkční a prostorové využití se řídí podmínkami stanovenými územním plánem Liběšice pro jednotlivé vymezené plochy.

PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU - BV

Hlavní využití:

- rodinné domy

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- zahrady s pěstováním zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu
- samostatné parkoviště pro osobní automobily
- dětská hřiště
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- obytné plochy, které zasahují do ochranného pásma silnic a železnice, za podmínky doložení nepřekročení hygienických limitů hluku z provozu po uvedených dopravních komunikacích pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb na nich umístěných
- drobná řemeslná, hospodářská a zemědělská činnost, za podmínky že nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelná s bydlením

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- na ploše T/BV21 max. dva rodinné domy, na ploše N/BV52, H/BV72, S/BV71 max. jeden rodinný dům
- plochy O/BV58a, Z/BV24a a T/BV19a jsou samostatně nezastavitelné a je možné je využít pouze jako součást sousedících zastavitelných ploch bydlení na které navazují
- v ploše S/BV71 je nutné respektovat stávající nezaměřený vodovodní řad procházející plochou
- v ploše H/BV72 bude rodinný dům umístěn v západní polovině plochy
- výstavba na ploše O/BV69 za podmínky, že bude realizována v jihovýchodním cípu lokality
- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví
- podíl zpevněných ploch max. 35 %
- velikost stavebních pozemků min. 800 m²

OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ - OZ

Hlavní využití:

- stromová a keřová společenstva

Přípustné využití:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

2.3 Urbanistické řešení

V rámci územní studie byla prověřena možnost zástavby v celé ploše L/BV11, a to s ohledem na stávající majetkové vztahy v území a limity v podobě nadzemního vedení elektro VN včetně jeho ochranného pásma. Bylo také přihlédnuto ke stávající zástavbě obce a jejímu uspořádání.

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy L/BV11 na následující pozemky:

- stavební pozemky rodinných domů

Pozemky jsou určeny pro stavby rodinných domů a staveb vedlejších, které s nimi souvisejí, a dále pro stavby uvedené v přípustném či podmíněně přípustném využití.

Součástí pozemku musí být min. 1 parkovací místo na bytovou jednotku.

- veřejné prostranství - komunikace

Pozemky jsou určeny pro umístění komunikací a sítí technické infrastruktury a zeleně.

- veřejné prostranství - zeleň

Pozemky jsou určeny pro umístění veřejné zeleně, sadových a parkových úprav, dětských hřišť, mobiliáře, pěších cest, vjezdů na pozemky a sítí technické infrastruktury.

V lokalitě je navrženo 38 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů. Jejich návrh vychází z majetkových vztahů v území a z požadavku územního plánu na minimální výměru parcely 800 m². Územní studie nevylučuje sloučení dvou navržených stavebních pozemků do jednoho.

Vzhledem k rozsahu řešené plochy je součástí návrhu vymezení plochy veřejné zeleně. Zeleň bude i součástí uličního prostoru vedle komunikace.

Územní studie vzhledem k vesnickému charakteru lokality a stávajícímu uspořádání v obci nenavrhuje stavební čáru, ale pouze minimální odstup výstavby od hrany pozemku s veřejným prostorem, a to 4 m. Je stanoven i minimální odstup od sousedních pozemků, a to 2 m. Tato vymezená zastavitelná část slouží pro umístění stavby hlavní a vedlejší. U pozemků na okraji a ve středu lokality je vymezen i prostor zastavitelný pouze stavbou vedlejší a doplňkovou ke stavbě hlavní. V místě ochranného pásma elektrického vedení VN zasahujícího na stavební pozemek je možná výstavba pouze se souhlasem správce vedení ČEZ Distribuce a.s.

Vzhledem k tomu, že není územní studií stanovena přesná stavební čára, je nutné umisťovat jednotlivé stavby v souladu s platnými předpisy tak, aby nedošlo ke znehodnocení sousedních pozemků a k narušení pohody bydlení mezi sousedními stavebními pozemky.

Územní studie dále stanovuje tyto doporučení pro novou obytnou zástavbu:

- Architektonické řešení a výškové hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje a územní plán (dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví).
- Navrhuje se zastřešení hlavní stavby sedlovou, valbovou, nebo polovalbovou střechou (případně kombinacemi těchto střech. U vedlejších staveb je možné použít ještě zastřešení pultové nebo plochou střechu.

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

Číslo pozemku	Využití pozemku	Výměra (m ²)	Omezení, limity, poznámky
1	stavební pozemek rodinného domu	1100	
2	stavební pozemek rodinného domu	1089	
3	stavební pozemek rodinného domu	1105	
4	stavební pozemek rodinného domu	1089	
5	stavební pozemek rodinného domu	1169	
6	stavební pozemek rodinného domu	1136	
7	stavební pozemek rodinného domu	1115	
8	stavební pozemek rodinného domu	1154	
9	stavební pozemek rodinného domu	1268	
10	stavební pozemek rodinného domu	993	
11	stavební pozemek rodinného domu	989	
12	stavební pozemek rodinného domu	1015	
13	stavební pozemek rodinného domu	1286	
14	stavební pozemek rodinného domu	1230	

15	stavební pozemek rodinného domu	1242	
16	stavební pozemek rodinného domu	1228	
17	stavební pozemek rodinného domu	1235	
18	stavební pozemek rodinného domu	1969	
19	stavební pozemek rodinného domu	2157	Nadzemní vedení elektro VN 22kV
20	stavební pozemek rodinného domu	1443	Nadzemní vedení elektro VN 22kV
21	stavební pozemek rodinného domu	1441	Nadzemní vedení elektro VN 22kV
22	stavební pozemek rodinného domu	1450	Nadzemní vedení elektro VN 22kV
23	stavební pozemek rodinného domu	1479	Nadzemní vedení elektro VN 22kV
24	stavební pozemek rodinného domu	1708	Nadzemní vedení elektro VN 22kV
25	stavební pozemek rodinného domu	1525	
26	stavební pozemek rodinného domu	1572	Připočítán nevyužitý pozemek č. 713/1 shodného majitele.
27	stavební pozemek rodinného domu	1218	
28	stavební pozemek rodinného domu	1200	
29	stavební pozemek rodinného domu	1239	Nadzemní vedení elektro VN 22kV
30	stavební pozemek rodinného domu	1619	Nadzemní vedení elektro VN 22kV
31	stavební pozemek rodinného domu	1441	Nadzemní vedení elektro VN 22kV
32	stavební pozemek rodinného domu	1553	
33	stavební pozemek rodinného domu	1540	Nadzemní vedení elektro VN 22kV
34	stavební pozemek rodinného domu	1387	Nadzemní vedení elektro VN 22kV
35	stavební pozemek rodinného domu	1408	
36	stavební pozemek rodinného domu	1432	
37	stavební pozemek rodinného domu	1462	
38	stavební pozemek rodinného domu	1208	
39	veřejné prostranství - zeleň	2070	Stávající vodoteč č.139340000400

V územní studii jsou částečně zahrnuty i plochy ochranné a izolační zeleně, a to v místě směrem k silnici II/240 a směrem k zemědělskému areálu. Tyto plochy je vhodné osázet stromy společně s realizací ploch bydlení. Tyto stromy budou sloužit ke snížení hluku a prachu i k pohledovému oddělení těchto ploch.

3. Koncepce dopravní a technické infrastruktury

3.1 Dopravní řešení

Návrh dopravního řešení vychází z navrženého uspořádání veřejných prostranství tak, aby z nové komunikace byl přístupný každý stavební pozemek v lokalitě. Nové komunikace v lokalitě budou řešeny jako místní komunikace a budou napojeny na silnici II/240. Pro snížení výjezdů na tuto silnici II. třídy je úsek mezi pozemky 1-12 navržen jako jednosměrný a slouží pouze pro vjezd. Zbývající komunikace v lokalitě jsou obousměrné. Větev směrem k parcele 32 je zakončena obratištěm. Všechny komunikace v lokalitě budou navrženy pro průjezd nákladního vozidla délky 10 m (popelářský, hasičský vůz).

Všechny komunikace v lokalitě jsou vzhledem k čistě obytné funkci lokality navrženy jako obytná zóna. Toto uspořádání je nejvhodnější vzhledem k bezpečnosti chodců, her dětí, nižším emisím a většímu procentu zeleně ve veřejném prostoru.

Součástí řešení je i pěší propojení lokality se stávající místní komunikací před vjezdem do zemědělského areálu.

3.2 Zásobování vodou

Lokalita bude napojena na stávající veřejný vodovodní systém v obci Liběšice. Vodovod bude veden ve veřejném prostoru komunikace a budou na něj napojeny všechny stavební pozemky v lokalitě.

Dle informací od provozovatele vodovodu je nutné pro zásobování lokality zkapacitnit stávající vodovod vedoucí v silnici II/240, a to až k vodovodu v silnici I/15 v severní části.

Orientační výpočet potřeby vody dle vyhl. č. 428/2001 Sb.

V lokalitě vznikne 38 nových RD s předpokládaným počtem 4 osob na 1 RD. Předpokládaná spec. potřeba vody je max. 98,6 l/den/osoba, tedy 36 m³/rok/osoba.

Celková roční potřeba pro 38 RD = 152 osob = 5472 m³

denní potřeba vody :

$Q_d = 99 \text{ l/os/den} \times 152 = 15,05 \text{ m}^3/\text{den} = 0,174 \text{ l/s}$

maximální denní potřeba:

$Q_m = Q_p \times K_d = 15,05 \times 1,5 = 22,58 \text{ m}^3/\text{den} = 0,261 \text{ l/s}$

maximální hodinová potřeba :

$$Q_h = Q_m \times K_h = 22,58 \times 1,8 = 40,64 \text{ m}^3/\text{den} = 0,47 \text{ l/s}$$

3.3 Likvidace odpadních vod

Splaškové vody:

Územní studie navrhuje likvidaci splaškových vod ze stavebních pozemků napojením na stávající kanalizační systém obce Liběšice. Limitem pro napojení na stávající kanalizační síť v obci je dle provozovatele nedostatečná kapacita stávající ČOV v obci Liběšice. Před realizací nové splaškové kanalizace je tedy nutné nejprve dořešit zkapacitnění stávající ČOV. Do té doby je předpokládáno provizorní svedení splaškových vod na jednotlivých stavebních pozemcích do nepropustných jímek a jejich následné vyvážení. Po zkapacitnění ČOV a vybudování nové splaškové kanalizace v lokalitě budou stavební pozemky přepojeny na tuto kanalizaci.

Po dořešení výše uvedeného bude v lokalitě vybudována gravitační splašková kanalizace svedená do jihozápadního rohu lokality, kde bude umístěna čerpací jímka s výtlačnou kanalizací napojující se v severozápadní části na stávající splaškovou kanalizaci v obci. Při návrhu nové kanalizace bude prověřena nutnost zkapacitnění stávající čerpací jímky a tlakové kanalizace, do které bude severozápadně od lokality nová kanalizace svedena.

Do nové splaškové kanalizace v lokalitě nesmí být svedeny žádné dešťové vody z veřejného prostoru ani ze stavebních pozemků.

Výpočet množství odpadních vod vychází ze spotřeby vody v lokalitě.
Dle vyhl. č. 428/2001 Sb. je to tedy 36 m³/ rok/os.

Předpoklad množství je pro 38 RD = 152 osob = 5472 m³

Dešťové vody:

Lokalita se dle veřejně dostupných geologických map nachází v plochách spraší nevhodných pro zasakování. Pro stanovení způsobu nakládání s dešťovými vodami v lokalitě je tedy nutné vypracování hydrogeologického posouzení.

Územní studie nepředpokládá budování dešťové kanalizace v lokalitě. Předpokládá se povrchové řešení (žlaby, příkopy, zasakovací jezírka, apod.) dešťových vod v lokalitě, případně jejich svedení do stávající vodoteče č. 139340000400 vedoucí v západní části lokality.

3.4 Zásobování elektrickou energií

Lokalita bude zásobována elektrickou energií ze stávající rozvodné sítě v obci Liběšice. V lokalitě bude realizováno nové podzemní kabelové vedení nízkého napětí pro napojení jednotlivých stavebních pozemků. Předpokládané napojení navrhovaného vedení elektro NN bude na stávající nadzemní vedení v západní části za silnicí II/240. V rámci návrhu nového vedení NN v lokalitě bude v souladu s platným územním plánem prověřena nutnost posílení výkonu stávajících trafostanic v obci. Územní studie nevyklučuje v případě potřeby realizaci nové trafostanice v přímé návaznosti na řešenou lokalitu.

Předpokládaná spotřeba elektrické energie na 1 RD v lokalitě při vytápění, ohřevu vody a vaření je 13 MWh/rok. Celková odhadovaná maximální spotřeba lokality je 38 RD = 494 MWh/rok.

3.5 Zásobování plynem

V řešené lokalitě je možné realizovat nové rozvody plynu napojené na stávající STL rozvod v obci Liběšice. Místo napojení nového plynovodu na stávající plynovod je v západní části podél silnice II/240. Pro napojení celé lokality bude prověřena nutnost zkapacitnění stávajícího plynovodu v silnici II/240, a to až k silnici I/15 severně od lokality.

Předpokládaná spotřeba plynu na 1 RD v lokalitě při vytápění, ohřevu vody a vaření je 12 MWh/rok = 1140 m³/rok. Celková odhadovaná maximální spotřeba plynu v lokalitě je 38 RD = 43 320 m³/rok.

3.6 Veřejné osvětlení

V lokalitě je počítáno s osvětlením uličního prostoru a navrhovaných komunikací pomocí nových lamp VO. Vedení rozvodů VO v lokalitě je navrhováno v souběhu s novými podzemními elektrickými rozvody NN. Nové rozvody VO, umístění lamp a jejich rozestupy budou navrženy v souladu s příslušnými ČSN. Nové rozvody VO budou napojeny na stávající vedení VO podél silnice II/240 v západní části.

3.7 Veřejná zeleň

Zeleň ve veřejném prostoru s obytnou zástavbou zvyšuje komfort bydlení a snižuje některá negativa například z dopravy (prašnost, čistota ovzduší, hluk).

V lokalitě je pro zeleň vyhrazena plocha veřejného prostranství. V této ploše je vhodná výsadba parkového charakteru za pomoci vzrostlých stromů a keřů. Vhodné jsou hlavně listnaté a kvetoucí druhy, které pozvednou pobytovou hodnotu místa.

V dopravním (uličním) prostoru lokality je možná, při vhodném uspořádání komunikace (obytná zóna) a inženýrských sítí, výsadba stromů. Limitem výsadby jsou rozhledová pole v místě křižovatek a vjezdů na jednotlivé stavební pozemky. Vhodná je výsadba vysokokmenných listnatých stromů, případně nízkých keřů do výšky 0,75 m.

Současně s řešenou lokalitou je vhodné řešit i zeleň v ploše ochranné a izolační zeleně, a to především v západní části směrem k silnici II/240 a ve východní části směrem k zemědělskému areálu. V těchto místech je vhodná výsadba velkých listnatých stromů. Tato výsadba pomůže tyto plochy oddělit pohledově, ale například i snížením hluku a prašnosti. Stejná výsadba je možná případně i v jižní části, mezi lokalitou a zbývajícím polem. V severní části směrem ke stávající zástavbě je vhodná spíše parková úprava s cestičkami a mobiliářem.

4. Závěr

Územní studie byla zpracována jako základní návrh organizace území pro potřeby vlastníků pozemků či budoucích investorů a nenahrazuje projektové dokumentace k územnímu ani stavebnímu řízení. Před zpracováním jakékoliv další dokumentace je nutné zpracovat zaměření území a všech stávajících technických sítí. Zároveň je nutné provést vyhodnocení radonového rizika a hydrogeologický průzkum včetně vyhodnocení.