

## ÚZEMNÍ STUDIE **TRNOVANY – PODVINÍ – LOKALITA Z3**

**Objednatel**  
Obec Trnovany, Trnovany 37, 412 01 Litoměřice

**Vypracoval**  
Ing. Josef Filip, Ph.D., Ing. arch. Petra Kupková

**Číslo zakázky**  
17-055-2

**Datum**  
Říjen 2019

# OBSAH

## 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

## 2. ŠIRŠÍ VZTAHY

## 3. ANALYTICKÁ ČÁST

- 3. 1. Výchozí podklady
- 3. 2. Současný stav
- 3. 3. Majetkoprávní vztahy

## 4. KONCEPCE ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

## 5. NÁVRH ARCHITEKTONICKO – URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

- 5. 1. Územní regulativy
- 5. 2. Základní požadavky na budoucí objekty v řešené lokalitě

## 6. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

## 7. DOPLŇUJÍCÍ FOTOGRAFIE - PŘÍKLADY

Pořizovatel v souladu s §30 a za využití §25 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon v platném znění) schválil možnost využití „Územní studie Trnovany - Podviní - lokalita Z3“.

Územní studie ověřila možnosti využití řešeného území a bude sloužit jako podklad pro změnu územního plánu.

# 1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

## 1.1. Základní údaje projektu

Název: Územní studie – Trnovany – Podviní – Lokalita Z3  
Místo: Trnovany, místní část Podviní  
Katastrální území: Trnovany u Litoměřic [768413]  
Charakter: Územní studie

## 1.2 Údaje o objednateli

Objednatel: Obec Trnovany, Trnovany 37,  
412 01 Litoměřice  
IČ: 00556220  
DIČ: CZ 00556220

## 1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

Generální projektant: Projekce dopravní Filip s.r.o.  
Švermova 1338  
413 01 Roudnice nad Labem  
IČ: 287 14 792

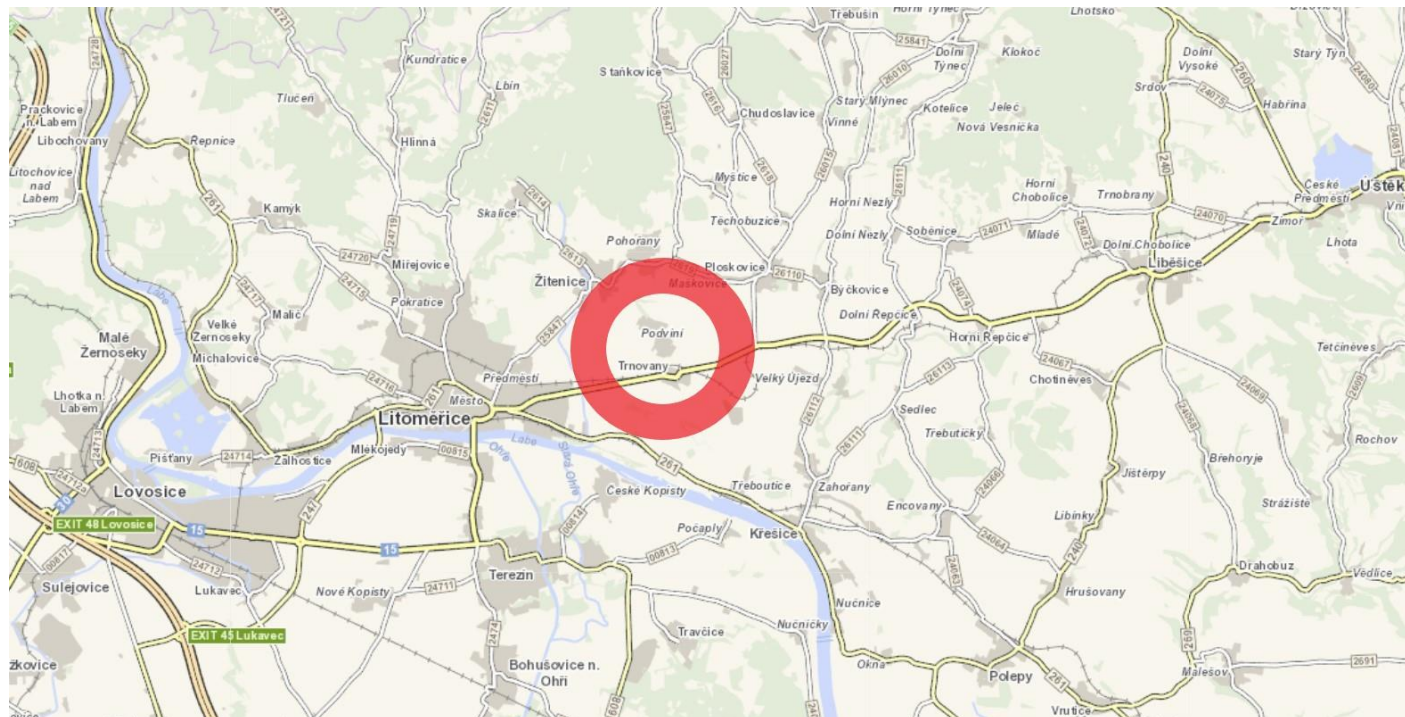
Autorizovaná osoba:

Ing. Josef Filip, Ph.D., Kollárova 2776, 413 01 Roudnice n. L.  
Autorizace č. 0401915 (ID00 dopravní stavby; II00 městské inženýrství)

Ing. Petr Laube, 28. října 909, 277 11 Neratovice  
Autorizace ČKA č. 03889 (A.2 územní plánování)

# 2 ŠIRŠÍ VZTAHY

Obec Podviní se nachází v katastrálním území Trnovany u Litoměřic. Řešené území se nachází na jihozápadním okraji obce. Dopravní napojení je z obcí Žitenice a Trnovany. Vzhledem k tomu, že Podviní v podstatě není průjezdnou obcí, hustota dopravy je zde nízká. Území se nachází v CHKO České středohoří na jižním úpatí Bílé hory (282 m n.m.)



# 3 ANALYTICKÁ ČÁST

## 3.1. Výchozí podklady

a) Platný územní plán obce Trnovany, vydaný v červnu 2015.

Řešené území je označeno v územním plánu jako Lokalita 3 – lokalita pro bydlení (BI) s kapacitou max. 28 RD na západním okraji obce Podviní, v katastrálním území Trnovany u Litoměřic.

Podmínky pro lokalitu Z3 určené platným územním plánem:

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

Přípustné využití:

- Rodinné domy s užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- Stávající bytové domy
- Rodinná rekreace
- Nezbytná dopravní a technická infrastruktura včetně veřejných prostranství

Podmínky prostorového uspořádání:

- Pro umístění staveb a zařízení občanského vybavení, výkupu, drobné výroby a služeb je podmínkou umístění v dané ploše prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené obytné ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
- U ploch **Z3** pro každé dva hektary 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.
- Velikost nových pozemků pro výstavbu neklesne pod 800 m<sup>2</sup>, v okrajových lokalitách ploch **Z3** pod 1.000 m<sup>2</sup> k zajištění podmínek k ochraně krajinného rázu.
- Prostorové uspořádání ploch **Z3** bude vycházet z dohody o parcelaci, ve které bude orientace pozemků a umístění pozemků navrženo tak, aby navazovalo na stávající strukturu zástavby sídla.
- Zastavitelnost nových pozemků max. 30% do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby.
- Výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, tj. přízemí a podkroví nebo ustupující patro v rozsahu max. 75% plochy přízemí při respektování okolní výškové hladiny a charakteru zástavby.
- Likvidace srážkových vod na pozemcích.
- Využití ploch **Z3** je podmíněno dodržením podmínek vymezených ochranných pásem energetických, vodohospodářských a dopravních zařízení.
- Využití ploch **Z3** je podmíněno dodržením podmínek vymezených archeologických lokalit.

Nepřípustné využití:

Všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.







b) Dokumentace pro společné územní řízení a stavební povolení „Komunikace a IS – Trnovany“ vypracovaná pro lokalitu Z3

c) Zadání Územní studie pro lokalitu Z3, k. ú. Trnovany, které vydal Městský úřad Litoměřice, odbor územního rozvoje, úřad územního plánování v srpnu 2019

d) Dohoda o parcelaci z června 2018

e) Společná konzultace zástupců obce, CHKO, úřadu územního plánování MÚ Litoměřice a projekční kanceláře

f) Terénní průzkum lokality a fotodokumentace

### 3. 2. Současný stav

Stávající zástavbu v obci Podviní můžeme rozdělit na dvě části. A to na část východní, kde se nachází výstavba původní, budovaná před více než třiceti lety, a na část západní, kde vzniká nová zástavba rodinných domů. Obě části jsou přirozeně srostlé v jeden celek. Řešené území se nachází v západní části obce, kde bude navazovat na stávající zástavbu nových rodinných domů.

V sousedství řešené lokality již vznikla nová zástavba, která je reprezentována mimo jiné bungalovy s valbovou střechou. Tyto objekty se již do jisté míry odchýlily od tradičního pojetí architektury v obci a vzhledem k tomu, že objekty s řešenou lokalitou přímo sousedí, není možné se vůči nim výhradně vymezit.

V současnosti je lokalita Z3, vymezená územním plánem jako plocha určená k zástavbě, součástí rozlehlé plochy na jihozápadním okraji obce Podviní, která je využívána a obhospodařována jako ovocný sad. V dnešní době probíhají v lokalitě práce na vybudování páteřní komunikace lokality a IS s přípojkami pro jednotlivé pozemkové parcely. Lokalita se nachází na svažitě jižně orientované stráni, která je dobře přístupná jak ze západní, tak ze severní komunikace, které tvoří hlavní křižovatku v obci. Vymezená plocha nabízí atraktivní výhled do krajiny, jak do Labského údolí, tak na historické centrum města Litoměřice.



Ukázka nových rodinných domů s novotvary valbových a stanových střech v blízkém okolí řešené lokality.

### 3. 3. Majetkoprávní vztahy

V řešené lokalitě je dle podmínek územního plánu možné umístit 28 rodinných domů. Většina pozemků je již prodaná a je v majetku buď developerské společnosti nebo soukromých vlastníků. V současnosti již na některých parcelách probíhají projekční práce na nové objekty RD.

Obsahem této studie bude mimo jiné etapizace plánované výstavby v řešené lokalitě. Do první etapy bude zahrnuto 28 rodinných domů. Ve druhé etapě bude vytvořeno dalších 8 pozemkových parcel a zvýší se tak celkový počet pozemků pro výstavbu rodinných domů na 36. Výměry nových parcel II. etapy budou upřesněny. Toto navýšení bude předmětem chystané změny územního plánu obce Trnovany, přičemž plocha lokality Z3 zůstane nezměněná, tak jak je vymezená územním plánem.

## 4 KONCEPCE ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Osu řešeného území bude tvořit nově zbudovaná komunikace, která bude zajišťovat dopravní obslužnost lokality a bude napojena na stávající obecní silnice ze severu a z východu. Nová komunikace bude protažena jižním směrem tak, aby byly obslouženy i nově navržené pozemky II. etapy.

V komunikaci, nebo v souběžných zelených pásích budou umístěny rozvody nově navržených IS. Jedná se o kanalizační a vodovodní řad, dešťovou kanalizaci, plyn a elektrorozvody. Podél páteřní komunikace bude instalováno i veřejné osvětlení. Komunikace i rozvody všech IS jsou v současnosti realizovány.

Polohy vjezdů jsou orientační a lze s nimi v souladu s předpisy pohybovat v rámci požadavků majitelů parcel.

## 5 NÁVRH ARCHITEKTONICKO – URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

### 5. 1. Územní regulativy

Územní studie má za úkol stanovit základní regulativy pro řešené území tak, aby dalo chystané plošné zástavbě rodinných domů určitou požadovanou formu.

Územní plán vymezuje minimální rozlohu ploch veřejného prostranství v lokalitě:

Pro každé dva hektary 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.

Celková plocha lokality dle ÚP je 5,030 ha. Z toho vyplývá podmínka minimální plochy veřejných prostranství a to 2 515 m<sup>2</sup>. Navrženo je více než 2 600 m<sup>2</sup>, tímto je tato podmínka splněna.

V návrhu lokality je vymezeno celkem 36 stavebních parcel. Z důvodu zajištění podmínek k ochraně krajinného rázu je minimální výměra všech stavebních parcel vyšší než 800 m<sup>2</sup> a u okrajových částí je vyšší než 1000 m<sup>2</sup>.

Výměry veřejných prostranství odpovídají požadavkům ÚP. Z pohledu veřejných prostranství a jejich využití jsou tato rozdělena do dvou lokalit. Jedno přiléhající ke stávající místní komunikaci a tvořící veřejný prostor v návaznosti na tuto lokalitu. Druhé veřejné prostranství je vymezeno v jižní části pozemku a tvoří přímou vazbu na prostup pro budoucí komunikaci podél parcel a vodoteče do volné krajiny. Plochy veřejných prostranství budou obsahovat prvky pro vsakování a zadržení dešťových vod, tyto úpravy budou doplněny i výsadbou nových stromů.

#### Regulativy stanovené územním plánem obce Trnovany

- Územní studie stanovuje plochy veřejné zeleně v požadovaném rozsahu.
- Parcelace v obou plánovaných etapách respektuje minimální požadovanou plochu.
- Zastavitelnost pozemku bude 30%, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby.
- Výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, tj. přízemí a podkroví nebo ustupující patro v rozsahu max. 75% plochy přízemí při respektování okolní výškové hladiny a charakteru zástavby.
- Parkování bude řešeno na pozemku.
- Likvidace srážkových vod bude řešena na pozemku.

### Regulativy stanovené územní studií

- V hlavním výkresu grafické části jsou vymezeny plochy možné zastavitelnosti na pozemcích. Cílem tohoto regulativu je zajistit rozptýlenost budoucí zástavby a zachování nezastavěných ploch – soukromých zahrad v zadních částech pozemků, které budou mít význam hlavně v místech přechodu zástavby do volné krajiny.
- Plochy zastavitelnosti vymezují území, kde bude možné umístit stavební objekty. Tyto plochy jsou odsazeny od hranic pozemku a to z bočních stran dle stavebního zákona 2m. Od uliční hranice pozemku jsou tyto plochy odsazeny 3 m a to od stávajících obecních komunikací. Podél nově vznikající páteřní komunikace budou odstupy zastavitelných ploch proměnlivé, 3 m, 5 m a 8 m. Tyto hodnoty odstupů budou v této oblasti prostřídány. Od zadních hranic pozemků budou stanovené odstupy největší, tak aby byl zajištěn plynulý přechod mezi volnou krajinou a zahradami soukromých pozemků. Plochy zastavitelnosti budou mít plochu cca 450 m<sup>2</sup> a svým rozmístěním si kladou za cíl budoucí zástavbu rodinných domů rozptýlit v rámci soukromých zahrad. Se severní strany řešeného území bude stanovena stavební čára, aby nová zástavba navázala na již stanovenou uliční čáru stávající.

### 5. 2. Základní požadavky na budoucí objekty v řešené lokalitě

- Půdorysné tvary rodinných domů budou mít výrazně obdélný půdorys a to v poměru maximálně 2:3, nebo bude jejich půdorys složen z takto obdélných tvarů.
- Zastřešení objektů bude řešeno formou šikmých střech se sklonem min. 30°. Ploché střechy jsou v řešeném území nepřipustné. Možné bude zastřešení střechou sedlovou, polovalbovou, valbovou případně sedlovou střechou složenou ze dvou střech pultových (viz foto). Zároveň se vyžaduje zvolit skládanou krytinu pokud možno tradiční a to v barvě terakota nebo červenohnědá.
- Oplocení pozemků bude stanoveno jako oplocení částečně průhledné. Průhlednost oplocení bude 60% a doporučená výška plotů bude max. 2 m.

## 6 ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

Řešené území svou jihozápadní hranicí sousedí s volnou krajinou, resp. se zbytkem ovocného sadu, kterého je lokalita dnes součástí. Cílem této územní studie je dát řešené lokalitě takovou formu, aby korespondovala jak se stávající zástavbou v obci a citlivě navazovala na nejlepší tradici venkovské architektury v oblasti, tak s volnou krajinou, kde bude navíc i výrazně pohledově exponovaná. Vymezením ploch zastavitelnosti se snaží zajistit volné plochy zahrad v místech přechodu do volné krajiny a zároveň se snaží zabránit lokálnímu zahuštění kobercové zástavby rodinných domů.

Z hlediska architektonického potvrzuje územní studie požadavky na prostorové uspořádání plynoucí z platného územního plánu Trnovan. Nadto ještě upřesňuje požadavky na oplocení a na architektonické řešení jednotlivých objektů, aby celkový výsledný dojem lokality působil jednotně a při pohledovém uplatnění nevznikl žádný rušivý prvek.

Zároveň je důležité vnímat i sociální vazby, které v budoucí lokalitě budou vznikat a nevytvářet zbytečně možné potenciální konflikty. Protože, to jak bude obec fungovat, jaká zde bude panovat atmosféra a jaké zde budou mezilidské vztahy nakonec ovlivní do budoucna i vzhled a atraktivitu řešené lokality a bude mít vliv i na život celé obce.



## 7 DOPLŇUJÍCÍ FOTOGRAFIE – PŘÍKLADY

Příklady stávajícího oplocení v obci Trnovany – Podviní



Příklady stávajících štítů a sedlových střech





Stávající polovalbové střechy





Možný tvar šikmé střechy – uskočený hřeben



Příklad uskočeného hřebene v obci Podviní



Nová zástavba v oblasti

