



2018

# Územní studie ÚS – 2 Nová Ves

Plocha B6, VP5 a VP7

Projektový ateliér AD s.r.o. – Ing. arch. Jindřiška Kupcová  
Obec Nová Ves  
Duben 2018



# **Obsah**

<b>Obsah.....</b>	<b>2</b>
<b>a) Identifikační údaje .....</b>	<b>3</b>
<b>b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení .....</b>	<b>4</b>
b.1 Vymezení plochy.....	4
b.2 Hlavní cíle řešení .....	4
<b>c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....</b>	<b>5</b>
c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Nová Ves.....	5
c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS.....	5
<b>d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury .....</b>	<b>5</b>
d.1 Dopravní infrastruktura.....	5
d.2 Technická infrastruktura .....	6
<b>e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....</b>	<b>6</b>
e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Nová Ves.....	6
e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území .....	6
<b>f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....</b>	<b>6</b>
f.1 Řešení zeleně .....	6
f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF.....	7
f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	7
f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění .....	7
<b>g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....</b>	<b>7</b>
g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva .....	7
g.2 Ochrana veřejného zdraví .....	8
<b>h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření .....</b>	<b>8</b>
<b>i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce .....</b>	<b>8</b>
i.1 Urbanistická koncepce .....	8
i.2 Architektonické principy.....	9
i.3 Krajina .....	9
<b>j) Funkční řešení.....</b>	<b>9</b>
j.1 Funkční řešení.....	9
<b>k) Podmínky plošného a prostorového využití území.....</b>	<b>11</b>
k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území .....	11
k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení.....	13
<b>l) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady.....</b>	<b>14</b>
l.1 Dopravní infrastruktura .....	14
l.1.1 Silniční doprava .....	14
l.1.2 Komunikace pro pěší .....	15
l.2 Technická infrastruktura .....	15
l.2.1 Vodovod .....	15
l.2.2 Kanalizace splašková .....	15
l.2.3 Kanalizace dešťová.....	15
l.2.4 Zásobování el. energií .....	16
l.2.5 Zásobování plynem.....	16
l.2.6 Zásobování teplem .....	16
l.2.7 Sdělovací vedení .....	16
l.2.8 Nakládání s odpady .....	16
<b>m) Grafické přílohy.....</b>	<b>17</b>
m.1 Zákres lokality do ortofotomapy .....	17
m.2 Výřez z Územního plánu Nová Ves.....	18

## a) Identifikační údaje

Název akce: ÚS – 2 Nová Ves

Místo stavby: Nová Ves

Stupeň dokumentace: Územní studie (dále jen „ÚS“)

Objednatel: **Obecní úřad Nová Ves**

Adresa: Hůrka 130, 373 15 Nová Ves u ČB  
Tel.: 387 240 697  
e-mail: [novaves@centrum.cz](mailto:novaves@centrum.cz)  
IČ: 00581810  
Bankovní spojení: č.ú.: 268 862 381 / 0300  
ID datové schránky: nxgaubr  
zastoupený starostou obce: Markem Prokešem

Pořizovatel: **Obecní úřad Nová Ves**

Adresa: Hůrka 130, 373 15 Nová Ves u ČB  
Tel.: 387 240 697  
e-mail: [novaves@centrum.cz](mailto:novaves@centrum.cz)  
IČ: 00581810  
Bankovní spojení: č.ú.: 268 862 381 / 0300  
ID datové schránky: nxgaubr  
zastoupený starostou obce: Markem Prokešem

Zhotovitel: **Projektový ateliér AD s.r.o.**

s pověřením osoby oprávněnou pořizovat - Ing. arch. Kupcová Jindřiška

Adresa - ateliér: Husova 4, 370 01 České Budějovice

Adresa – sídlo firmy: Hosín 165, 373 41 Hluboká nad Vltavou

Telefon: 387 311 238, +420 605 277 998

e-mail / www: [atelierad@atelierad.cz](mailto:atelierad@atelierad.cz), [www.atelierad.cz](http://www.atelierad.cz),

IČ / DIČ 25194771 / CZ25194771

zastoupený jednatelem společnosti - Ing. arch. Jaroslavem Daňkem

Datum: Duben 2018

Číslo zakázky: 16\_2017

## b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována v souladu se zněním §30 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a v souladu se zněním vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Obsah, rozsah, cíle a účel ÚS vychází ze zadání vydaného pořizovatelem.

### b.1 Vymezení plochy

Řešené území se nachází severně od obce Nová Ves, sousedí s komunikací II. a III. třídy. Plošný rozsah územní studie je označen v Územním plánu Nová Ves a skládá se z ploch označených v Územním plánu Nová Ves jako plochy **B6, VP5 a VP7**. Celková rozloha řešeného území je cca **12,8 ha**. Jedná se o plochy s funkčním využitím plochy bydlení v rodinných domech a plochy veřejných prostranství.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části, která je nedílnou součástí této územní studie.

### b.2 Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem ÚS je prověřit, posoudit a navrhnout možné urbanistické řešení lokality a její komplexní vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury.

Cílem ÚS v lokalitě je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území, zejména:

- a) upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů;
- b) dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém obce;
- c) napojení lokality na inženýrské sítě;
- d) stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení;
- e) stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost);
- f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy;
- g) převzetí veřejně prospěšných staveb z ÚP, popř. upřesnění jejich polohy;
- h) zhodnocení hlukové zátěže včetně vibrací ze silniční dopravy dle zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Podklady pro zpracování:

- ÚP Nová Ves
- digitální podklad katastrální mapy území
- požadavky investora
- místní šetření, fotodokumentace

## c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP Nová Ves a ze „Zadání“ k územní studii.

### c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Nová Ves

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítí dopravní a technické infrastruktury stanovené ve schváleném ÚP Nová Ves.

V rámci řešeného území je respektován stanovený funkční typ, jeho konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání předmětné lokality.

Prostorové a objemové regulativy jsou v územní studii stanoveny s ohledem na charakter okolní zástavby.

### c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS

Územní studie respektuje pokyny obsažené v zadání a precizuje je dle místních podmínek území.

## d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Limity řešeného území jsou vymezeny ve stávající ÚPD a dále vycházejí z polohy území.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury **vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území** a navazujícím okolí.

### d.1 Dopravní infrastruktura

Řešené území se napojí na stávající dopravní infrastrukturu. Území sousedí s komunikací II. třídy z jihu a komunikací III. třídy z východu. Stávající komunikace III. třídy bude rozšířena dle platných předpisů a norem, ve znění pozdějších předpisů (Zákon o pozemních komunikacích 13/1997 Sb. včetně prováděcí vyhlášky 104/97 Sb., dále ČSN 736110 – Projektování místních komunikací).

## **d.2 Technická infrastruktura**

Přes území je vedena linka vysokého napětí s ochranným pásmem. Stávající inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn) jsou vedeny souběžně se stávajícími komunikacemi. ÚP navrhuje podél komunikace II. třídy vybudování otevřené vodoteče pro odvod dešťových vod – veřejně prospěšná stavba PO1.

## **e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

### **e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Nová Ves**

Řešená lokalita leží severně od obce Nová Ves. V Územním plánu Nová Ves se jedná o plochu **B6** – návrhová plocha, plocha bydlení v rodinných domech a **VP5 a VP7** – návrhová plocha, plocha veřejných prostranství. ÚP Nová Ves stanovuje podmínu zpracování územní studie a závazné podmínky rámcové prostorové regulace.

V současné době je většina pozemků využívána jako orná půda, popř. jako trvalý travní porost a zahrada. Ochranné pásmo el. nadzemního vedení od krajního vodiče vedení na obě je 7m.

### **e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území**

Řešené území není územím s archeologickými nálezy.

Urbanistický návrh na řešení lokality je podřízen stávajícím vztahům v území. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter.

## **f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

### **f.1 Řešení zeleně**

#### Stav

Většina pozemků je vedena jako orná půda a trvalý travní porost. V území se vzrostlá zeleň objevuje jen ojediněle, především podél komunikace III. třídy. Podrobný dendrologický průzkum nebyl zatím proveden.

#### Návrh

V řešené lokalitě je navrženo několik ploch veřejné zeleně s pěšími trasami a dětským hřištěm, pásy veřejné zeleně jsou navrženy podél nových komunikací, další veřejná zeleň je v plochách VP5 a VP7. V plochách veřejné zeleně jsou umístěny retenční nádrže na dešťové vody.

Soukromá zeleň na stavebním pozemku bude dána celkovou zastavěností plochy max 35%.

## **f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF**

Pozemky jsou vedeny jako orná půda (popř. trvalý travní porost, zahrada), zemědělský půdní fond. Půdy mají bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) 7.53.11 a 7.53.01 s třídou ochrany IV.

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelné území.

### Charakteristika zemědělských půd nacházejících se v řešeném území

#### Klimatický region:

Kód regionu	<b>7</b>
Symbol regionu :	<b>MT 4</b>
Charakteristika regionu :	<b>mírně teplý, vlhký</b>
Suma teplot nad 10°:	<b>2200 - 2400</b>
Průměrná roční teplota ve 0C :	<b>6 - 7</b>
Průměrný roční úhrn srážek v mm :	<b>650 - 750</b>
Pravděpodobnost suchých vegetačních období :	<b>5 - 15</b>
Vlhová jistota :	<b>10</b>

#### Hlavní půdní jednotka:

HPJ 53 - Pseudogleje pelické planické, kambizemě oglejené na těžších sedimentech limnického terciér (sladkovodní svrchnokřídové a terciér uloženiny), středně těžké až těžké, pouze ojediněle středně skeletovité, málo vodopropustné, periodicky zamokřené

## **f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL**

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL.

Území řešené ÚS nezasahuje do ochranného pásma lesa.

## **f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění**

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území nenachází žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

## **g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

### **g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva**

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s ÚP Nová Ves.

Komunikace musí být šířkově a konstrukčně řešeny tak, aby umožnily průjezd mobilní požární techniky, v řešeném území musí být zdroj požární vody.

## **g.2 Ochrana veřejného zdraví**

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 148/2006 platného od 1. června 2006 (dále jen nařízení vlády), které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

Normovanou hladinou hluku v chráněném venkovním prostoru (určených pro pobyt osob) v denní době je podle nařízení vlády pro bydlení a jemu přilehlé území v sousedství „hlavních komunikací“, tj. i sběrných komunikací 60dB (za předpokladu, že hluk z této komunikace je převažujícím zdrojem hluku z dopravy v daném území).

Ve vnitřních prostorách obytných budov je nutno dodržet v sousedství hlavních komunikací 40dB (v okolí hlavních komunikací 45dB). Pokud se prokáže, že ve stávající situaci zástavby není technicky možné dodržet normované hodnoty hluku ve venkovním prostoru (tj. 60, 55, respektive 50dB), je možné potřebnou ochranu před hlukem zajistit isolací objektu na normovou hodnotu hluku ve vnitřním prostředí (tj. 45, respektive 40dB). Přitom musí být zachována možnost potřebného větrání.

## **h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**

ÚP Nová Ves počítá s výstavbou veřejně prospěšné stavby PO1 - Návrh odvedení přítékajících dešťových vod, jako otevřené vodoteče podél komunikace II. třídy. Dále severně od řešeného území se plánuje vybudování obchvatu Nové Vsi, veřejně prospěšná stavba D1 – D42/1.

## **i) Druh a účel umístovaných staveb, urbanistická koncepce**

### **i.1 Urbanistická koncepce**

Navrhovaná urbanistická koncepce respektuje územní členění i návaznosti dané platným Územním plánem Nová Ves. Plocha B6 bude využita pro obytnou zástavbu.

Zájmové území je připojeno na stávající komunikace. Podél nových páteřních komunikací je navrženo 78 stavebních parcel. Návrh komunikací a parcelace je proveden s ohledem na tvar terénu (vrstevnice).

Území po celé délce protíná linka vysokého napětí s ochranným pásmem. Studie je navržena tak, aby umožňovala etapizaci výstavby.

Podél stávajících komunikací v ploše veřejné zeleně vedou pěší trasy spojující území s okolní zástavbou a zastávkou veřejné dopravy. Území protíná od severu k jihu pěší trasa a pás veřejné zeleně spojující území s okolní krajinou, v centru lokality je umístěno dětské hřiště. Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch veřejných prostranství jsou zachyceny retenčními nádržemi umístěnými v plochách veřejné zeleně a odvedeny dešťovou kanalizací. Plochy veřejné zeleně je možné doplnit lavičkami, odpadkovými koši a dalším mobiliářem patřícím do veřejného prostoru.

Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů jsou zcela nezávazné. Pro osazení objektů je nezbytné dodržet zákonem stanovené odstupové vzdálenosti. Pro samotný návrh objektů jsou stanoveny podmínky pro výstavbu viz kapitola k) *Podmínky plošného a prostorového využití území*.

### **i.2 Architektonické principy**

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel je v tomto případě možné. Regulativy pro výstavbu jsou popsány v textové i grafické části dokumentace. Výjimky z uvedených regulativ lze uplatnit po náležitém zdůvodnění a budou se týkat vždy celých bloků zástavby (druh krytiny apod.). Doplňkové objekty (garáže, pergoly, krytá stání apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu, případně na ni přímo navazovat. Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvar a velikost objektů jsou nezávazné.

### **i.3 Krajina**

Studie řeší 78 nových stavebních parcel na zemědělsky využívaném území v severní části obce Nová Ves. Terén se svažuje směrem k jihu, ke stávající zástavbě. Severně od zájmové lokality se počítá s vybudováním obchvatu Nové Vsi.

V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových a výškových dominant, je vyloučena řadová zástavba (více než 2 rodinných domů), a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

## **j) Funkční řešení**

Podle platného ÚP Nová Ves je řešené území navrženo jako plocha bydlení (bydlení v rodinných domech) a plochy veřejných prostranství (Veřejný prostor s převládajícím způsobem využití zeleně). Podmínky základního využití území, které je nutno respektovat, vyplývají z podmínek stanovených územním plánem.

Územní studie upřesňuje prostorové uspořádání využití území a architektonické řešení staveb - viz odst. k.2.

### **j.1 Funkční řešení**

Hlavní způsob využití řešeného území:	Bydlení v rodinných domech
Celková plocha řešeného území	128 511 m <sup>2</sup>
Plocha pro stavební parcely	73 159 m <sup>2</sup>
Plocha komunikací a zpevněných ploch	17 536 m <sup>2</sup>
Plocha veřejné zeleně	37 816 m <sup>2</sup>

<i>Seznam parcel</i>	<i>Velikost parcel (m<sup>2</sup>) - orientační</i>
1	724
2	714
3	714
4	715
5	715
6	708
7	705
8	710
9	2 403
10	731
11	750
12	750
13	750
14	750
15	713
16	858
17	862
18	846
19	853
20	725
21	750
22	750
23	814
24	1 206
25	1 291
26	1 067
27	795
28	768
29	1 050
30	868
31	870
32	930
33	922
34	726
35	756
36	787
37	811
38	760
39	730
40	741
41	741
42	995
43	971
44	1 056
45	942

46	757
47	750
48	744
49	746
50	768
51	960
52	989
53	791
54	748
55	842
56	1 227
57	1 182
58	793
59	1 002
60	971
61	1 108
62	798
63	776
64	1 425
65	1 447
66	1 522
67	1 227
68	1 180
69	1 117
70	1 805
71	1 188
72	1 111
73	1 422
74	1 368
75	1 044
76	846
77	845
78	858
Celkem	73 159 m <sup>2</sup>

## k) Podmínky plošného a prostorového využití území

### k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území

ÚS rozděluje podrobněji řešenou plochu dle způsobu využití na plochy stavebních parcel, plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň a plochy dopravní infrastruktury.

Podmínky vychází z platného ÚP Nová Ves a jsou zpřesněny pro lokalitu řešenou územní studií.

<b>Plochy bydlení - stav, návrh</b>	<b>B6</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Bydlení v rodinných domech.	
<b>Přípustné využití</b>	
Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných a bytových domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m <sup>2</sup> , provozovny služeb) drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustné jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Případnou výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnice a dráhy. Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice II. třídy, III. třídy a dráhy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření. Umístění staveb do vzdálenosti min. 30 m od okraje lesa za podmínky souhlasu orgánu státní správy.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení nad 500 m <sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
<b>Typy podmínek</b>	Podmínky pro výstavbu
<b>Podmínky pro plošné využití území</b>	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 35%
Velikost stavebních pozemků	minimálně 700 m <sup>2</sup> , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 700 m <sup>2</sup> ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35% plochy.
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m).

<b>Plochy veřejných prostranství - stav, návrh</b>	<b>VP5, VP7</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Veřejný prostor s převládajícím způsobem využití zeleně.	
<b>Přípustné využití</b>	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěšich komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), dětská hřiště, dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury. Přípustná je rovněž výstavba opatření proti přívalovým srážkám (otevřené odvodňovací stoky včetně obslužných komunikací a zatrubněné kanalizační řady.)	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a neuvedené jako přípustné a veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny. Jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel. Plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití.	

## **k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení**

Plošné a prostorové uspořádání území je znázorněno v grafické části urbanistické studie. Je zakreslena pouze grafická značka navrženého objektu, která neznamená přesnou velikost a umístění.

Územní studie navrhoje řešení, které lze v případě nezbytných požadavků na změnu upravit. Navrhované odchylky a změny je však nezbytné rádně odůvodnit.

Orientace směru převládajícího hřebene  - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	<b>libovolně</b>
Vstupy do objektů	<b>především z uliční strany a z bočních stran</b>
Vjezdy do objektů	<b>dle zákresu v grafické části</b>
Střecha - tvar, sklon a barva  - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 25 % střech budovy nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístrešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, vikýře atd.  - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	<b>25 – 35°</b> posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)  <b>pravidelná sedlová, poloalbová, valbová</b> (za podmínky hřebene delšího než 3m)  <b>taškové či šablonové,</b> <b>hnědočervené, vínové, tmavě šedé, tmavě hnědé až černé</b>
Výška budovy  - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	<b>1 nadzemní podlaží s možností podkroví max. 7,5 m</b>  - nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 – 3,5m; - podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívoucí v místě obvodové stěny na vnějším lící výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy; - výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni; - do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např.: antény, stožáry, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, ...  <b>objekty ve svažitém terénu budou mít max. výšku 2 nadzemních podlaží plus podkroví, max. však 11m ze strany nejvyššího terénu. Další podlaží vzniklá svažitým terénem jsou přípustná. Přípustná jsou rovněž i</b>

	podzemní podlaží.
Maximální výška okapu	od hrany přilehlého silničního obrubníku u posuzovaného rodinného domu, bude výška jeho okapu <b>max. 5 m</b> nad terén
Uliční čára - linie udávající vzdálenost staveb od hranic stavebního pozemku	hlavní stavba min. <b>6 m</b> samostatných garází a krytých stání min <b>1 m</b> nezaplozených stání <b>0,5 m</b> na nárožích obslužných komunikací (obytných zón) bude uliční čára z obou stran minimálně <b>6 m</b>
Výška oplocení v uliční části	maximálně <b>1,6 m</b> včetně podezdívky
Terénní úpravy mezi stavebními parcelami	<b>±1,5 m</b> výška opěrných zdí nepřesáhne 1,5 m od výšky původního terénu
Odstavení vozidel	<b>Na parkovištích dle studie.</b> <b>Každý rodinný dům bude mít na vlastním pozemku řešeny garáže a odstavná stání dle velikosti objektu, min však dvě na bytovou jednotku.</b>
Doplňkové stavby	dle obecných požadavků na využívání území
Architektonické řešení rodinných domů	Budou upřednostňovány <b>přírodní materiály; barvy a objemově jednoduché a střídmé stavby.</b> <b>Obdélníkový půdorys</b> bude ve svažitém terénu převážně sledovat vrstevnice.
Forma	Přípustné jsou <b>nízkopodlažní izolované rodinné domy a dvojdomy</b>
Dělení a slučování pozemků	<b>Ano</b>

## I) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady

### I.1 Dopravní infrastruktura

#### I.1.1 Silniční doprava

Řešené území bude přístupné z nově navržených komunikací. Ty se napojují na stávající dopravní infrastrukturu. Komunikace jsou obousměrné v šíři 5,5m s oboustranným chodníkem šíře 2m. Komunikace pro jednotlivé etapy budou opatřeny obratišti pro dvounápravový automobil.

V rámci návrhu komunikačního řešení byly vymezeny plochy rozhledových polí. Navržené komunikace jsou dopravně napojeny na stávající komunikace, úseky jsou v místech napojení přehledné, rozhledová pole jsou vyhovující. Podél nových komunikací bude vybudováno 24 parkovacích stání, přičemž 2 budou vyhrazena pro vozidla přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou.

Stávající komunikace III. třídy bude rozšířena dle platných předpisů a norem, ve znění pozdějších předpisů (Zákon o pozemních komunikacích 13/1997 Sb. včetně prováděcí vyhlášky 104/97 Sb., dále ČSN 736110 – Projektování místních komunikací).

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 30/2001 Sb.

### **I.1.2 Komunikace pro pěší**

Podél komunikací je navržen oboustranný chodník pro pěší v šíři 2m, podél komunikace II. třídy je navržena pěší a cyklotrasa šíře 3m.

Podrobné dopravní řešení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křívkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

## **I.2 Technická infrastruktura**

Stávající plynovod, vodovodní řad a jednotná kanalizace jsou vedeny souběžně se stávajícími komunikacemi. Přes území je vedena linka vysokého napětí s ochranným pásmem.

### **I.2.1 Vodovod**

Lokalita se napojí na stávající vodovodní řady při stávajících komunikacích. Vodovodní řad bude veden v nově navržených komunikacích a bude zokruhován. Návrh sítí umožňuje etapizaci výstavby.

### **I.2.2 Kanalizace splašková**

Dešťová a splašková kanalizace v rámci řešené lokality budou řešeny zvlášť.

Řešená lokalita se napojí na stávající kanalizaci při stávajících komunikacích. Splašková kanalizace bude vedená v nově navržené komunikaci. Návrh sítí umožňuje etapizaci výstavby.

### **I.2.3 Kanalizace dešťová**

Dešťová a splašková kanalizace v rámci řešené lokality budou řešeny zvlášť.

Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch rodinných domů se budou přednostně akumulovat či vsakovat na pozemcích jednotlivých investorů v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

Srážkové vody z komunikací budou dešťovou kanalizací svedeny do otevřené vodoteče podél silnice II. třídy a dále do propustku pod železniční tratí. V plochách veřejné zeleně je navrženo několik retenčních nádrží. Dešťová kanalizace bude vedená v nově navržené komunikaci nebo v ploše veřejné zeleně. Návrh sítí umožňuje etapizaci výstavby.

#### **I.2.4 Zásobování el. energií**

V ÚS jsou navrženy nové trafostanice, ty se připojí na stávající linku vysokého napětí. Pro napojení navrhované zástavby je navržen rozvod zemními kably. Pilíře s jednotlivými přípojkovými skříněmi budou osazeny na hranicích stavebních parcel a umístěny v oplocení objektů.

V souběhu s kabelem NN povede kabel veřejného osvětlení. Jednotlivé stožáry se svítidly budou umístěny po cca 40m. Uložení kabelových vedení bude v souladu s ČSN 736005.

#### **I.2.5 Zásobování plynem**

Lokalita se napojí na stávající plynovod při stávajících komunikacích. Nový plynovod bude veden v nově navržených komunikacích a bude zokruhován. Návrh sítí umožňuje etapizaci výstavby.

#### **I.2.6 Zásobování teplem**

Pro vytápění objektů je možné využít netradičních způsobů vytápění:

- kogenerační jednotky
- spalování štěpek a dřevního odpadu,
- elektrické akumulační a přímotopné vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly,
- solární kolektory (instalovaných pouze na střechách objektů),
- vytápění zemním plynem ze zásobníku,

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší.

V případě umístění tepelných čerpadel nebo kogeneračních jednotek u jednotlivých objektů je požadováno doložit pro každou samostatnou instalaci tepelného čerpadla a kogenerační jednotky hlukovou studii. Tato problematika musí být řešena v dalších stupních dokumentace (např. dokumentace pro stavební řízení).

#### **I.2.7 Sdělovací vedení**

Distribuční vedení sdělovacích kabelů bude možné vést v souběhu s elektrickým nízkonapěťovým kabelem.

Uložení kabelových vedení bude respektovat platné normy (ČSN 736005) a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí.

#### **I.2.8 Nakládání s odpady**

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír.) V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu.

Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných v řešeném území při komunikaci. Vznik nebezpečného odpadu se v území nepředpokládá. Vzhledem k docházkové vzdálenosti budou zřízena místa pro nádoby na tříděný odpad. Stanoviště pro kontejnery budou umístěna při vjezdech do lokality.

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou.

## m) Grafické přílohy

### m.1 Zákres lokality do ortofotomapy



m.2 Výřez z Územního plánu Nová Ves

