

ÚS-3 „Nová Ves B10“ v k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic



A. Textová část

objednatel: Obecní úřad Nová Ves,
Hůrka 130,
373 15 Nová Ves

zhotovitel: Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.
Riegrova 1745/59, 370 01 České Budějovice 3
zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha,
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Veronika Picková

číslo zakázky: 16-063

datum: listopad 2016

Obsah:

a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení.....	3
a.1. Vymezení řešeného území	3
a.2. Hlavní cíle řešení.....	3
b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
b.1. Podmínky vyplývající z ÚP	3
c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	5
d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	5
d.1. Podmínky vyplývající z ÚP	5
d.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	5
e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	6
e.1. Řešení zeleně	6
e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF	6
e.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	6
e.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	6
f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	6
f.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	6
f.2. Ochrana veřejného zdraví	7
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	7
h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce	7
i) Podmínky plošné a prostorové regulace	7
i.1. Regulační prvky plošného uspořádání	7
i.2. Podmínky plošné a prostorové regulace	9
j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady.....	10
j.1. Návrh řešení dopravy	10
j.2. Vodohospodářské řešení	11
j.3. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN.....	11
j.4. Veřejné osvětlení.....	11
j.5. Zásobování plynem	11
j.6. Nakládání s odpady.....	11
j.7. Slaboproudé rozvody.....	11
k) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území.....	11
l) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	12

Zkratky použité v textu:

ÚP	Územní plán Nová Ves, zpracovatel: Projektový ateliér AD, nabytí účinnosti 30.7.2014
ÚS	Územní studie ÚS-3 „Nová Ves B10“
ZPF	Zemědělský půdní fond
k.ú.	katastrální území
stavební pozemek	pozemek nebo soubor pozemků (ve vlastnictví jednoho vlastníka) vymezený a určený k umístění stavby

a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v obci Nová Ves, katastrálním územím Nová Ves u Českých Budějovic na severozápadním území obce, na hranici s katastrálním územím Nedabyle. Lokalita o výměře 1,91 ha, která je předmětem řešení předložené studie, se rozkládá podél silnice II/156, jdoucí po severní hranici řešeného území a podél místní komunikace jdoucí po východní hranici řešeného území.

Řešené území ÚS zahrnuje místní páteřní komunikaci zakončenou úvratovým obratištěm tvaru T včetně napojení na místní komunikaci a stavební pozemky zastavitelné plochy B10.

V Územním plánu Nová Ves je území vymezeno jako plochy bydlení. Sever a východ řešeného území navazuje na zastavěné území obce. Západ a jih řešeného území navazuje na katastrální území Nedabyle.

Řešený pozemek je mírně svažité, na kótách 460-470 m. n. m, sklonitost je jihozápadního směru. V lokalitě je již provedeno základní technické vybavení, včetně částečné parcelace, stavební pozemky jsou v současné době bez využití. V prostoru se nenachází žádná významná vzrostlá zeleň.

a.2. Hlavní cíle řešení

Účelem územní studie je zejména:

- upřesnění hranic mezi jednotlivými plochami využití,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení v souladu s ÚP,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních pozemků na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu,
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy dle ÚP.

ÚS prověřuje využití lokality, ve které již došlo k zainvestování části pozemků, realizaci komunikací a sítí technické infrastruktury. Prověřením stavu vzešla nutnost doplnění regulací v obytné čtvrti tak, aby byl v nově tvořené lokalitě zachován na stavebních pozemcích dostatečný podíl zeleně a byly dodrženy dostatečné odstupy mezi jednotlivými objekty. Po odborném posouzení se stanovuje max. zastavěnost stavebních pozemků pro bydlení na 35%. Zbývajících min. 65 % z výměry pozemku zůstane nezastavěných, vyčleněných pro soukromou zeleň.

Doplněním regulativ v území jsou vytvořeny předpoklady pro realizaci příjemného obytného prostředí.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP.

b.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Územní plán Nová Ves, který zpracoval projektový ateliér AD, v červenci 2014 pod vedením Ing. arch. Jaroslava Daňka, vydaný Zastupitelstvem obce Nová Ves, nabyt účinnosti 30. 7. 2014. ÚP řeší celé správní území obce Nová Ves.

Územní plán vymezuje zastavěné území, předkládá koncepci rozvoje území celé obce, ochrany a rozvoje hodnot, stanovuje urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, koncepci veřejné infrastruktury (včetně podmínek pro její umístování) a koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability a stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve vymezených lokalitách stanovuje povinnost prověření lokality zpracováním územních studií.

Řešené území je dle ÚP součástí zastavitelné plochy bydlení B10 a plochy veřejného prostranství V9. Zastavitelná plocha veřejného prostranství VP9 o celkové výměře 0,23 ha byla územním plánem vymezena neopodstatněně, vzhledem k tomu, že plochy veřejných prostranství se vymezují v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., u navržených ploch bydlení větších než 2 ha. Zastavitelná plocha VP 9 proto bude řešena jako součást zastavitelné plochy bydlení B10.

Z územního plánu, kapitoly f) „stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“ vyplývá:

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití z ÚP – citace:

„1.Plochy bydlení – (B)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

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 m², 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.

Podmíněně přípustné využití:

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 zatížení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření. Umístění staveb do vzdálenosti min. 30 m okraje lesa za podmínky souhlasu orgánu státní správy.

Nepřípustné využití:

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 m² celkové zastavěné plochy a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).

Podmínky pro plošné využití území:

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost:

- celková zastavěnost plochy maximálně 35 %
- velikost stavebních pozemků – minimálně 700 m², pro doplňkové stavby omezení velikostí neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35 % plochy.

Podmínky pro výškové využití území:

Výšková hladina zástavby – maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví.

b.2. Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS

Řešené území je nad rámec Zadání rozšířeno o stávající chodník po severní a částečně i západní hranici řešeného území – části pozemků parc. č. 215/10, 861/9, 861/10, 861/11, 861/17 a 876/2. Jinak byly splněny všechny podmínky vyplývající ze zadání územní studie.

▪ Požadavky ze zadání ÚS

ÚS je zpracována v souladu s požadavky zadání ÚS, které stanovil pořizovatel.

▪ Rozsah zpracování

ÚS je zpracována dle § 30 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a přiměřeně v rozsahu dle přílohy č.11 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. ÚS je zpracována v souladu s OOP.

V rámci zpracování návrhu ÚS nevyplývala ve smyslu přílohy č. 11 vyhl. č. 500/2000 Sb., v pl. znění, potřeba stanovit pořadí změn v území (etapizaci).

▪ ÚS obsahuje:

A. Textovou část

B. Grafickou část:

B.1. Výkres širších vztahů s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území (měř. 1: 5 000)

B.2. Hlavní výkres s hranicí řešené plochy, vymezení a využití jednotlivých stavebních pozemků s graficky znázorněnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení napojení na technickou infrastrukturu a řešení dopravy (měř. 1 : 1000),

B.3. Výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury (měř. 1 : 1000)

B.4. Výkres majetkových vztahů (měř. 1: 1000)

B.5. Výkres koordinační situace s urbanistickým řešením ploch, navrženou zástavbou, ochrannými pásmy a limity (měř. 1:1000)

c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Sítě dopravní a technické infrastruktury jsou v lokalitě stávající, oblast je zainvestovaná, připravená pro výstavbu.

Území je dotčeno ochrannými pásmy sítí - ochrannými pásmy venkovního vedení VN elektrické energie, ochranným pásmem vedení el. energie NN, trasou vedení komunikační sítě, ochranným pásmem STL plynovodu, ochrannými pásmy vodovodního a kanalizačního řadu, ochranným pásmem radioreléové trasy, vzdáleností 50m od okraje lesa, ochranným pásmem silnice II. třídy, hlukovou isofonou 60dB a 50dB.

Celá lokalita se nachází v ochranném pásmu radiolokačního prostředku RTH Třebotovice, ochranném pásmu vzletového prostoru letiště České Budějovice a v území s archeologickými nálezy III. kategorie.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

d.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Architektonické a urbanistické hodnoty nejsou řešením územní studie dotčeny. V řešeném území nejsou evidovány nemovitě kulturní památky zapsané v ústředním seznamu.

d.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Dotčené území lze označit podle zák. č. 20/1987 Sb. O Státní památkové péči v platném znění jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto se ukládá jednotlivým investorům, aby v případě zástavby zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

e) Podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí

Celý prostor má charakter zastavitelného území, neboť navazuje severní a východní hranicí na zastavěné území obce. Lokalita je západní hranicí ohraničena lesním pozemkem, jižní hranice poskytuje výhled do volné krajiny. Bydlení v této lokalitě bude poskytovat komfort blízkosti přírodních prvků a také dostupnost veškerých inženýrských sítí.

e.1. Řešení zeleně

Stav

Řešené území má 15 stavebních pozemků. V současné době se na některých pozemcích započala výstavba rodinných domů, ostatní pozemky jsou vedeny stále jako orná půda.

Návrh

Návrh zeleně vychází z celkového architektonického návrhu členění řešeného území. Navrženou zeleň je možné rozdělit do dvou skupin:

- Veřejná prostranství - zeleň
- Plochy bydlení

Veřejná prostranství - zeleň – jedná se o plochy zelených pásů podél komunikací. V těchto plochách je možné umisťovat liniovou zeleň a to vždy s ohledem na polohy vjezdů na jednotlivé stavební pozemky a zejména jejich rozhledové poměry. Veřejným prostranstvím – zeleň je i prostor kolem retenční podzemní zdrže, navržený jako dětské hřiště s herními prvky.

Plochy pro bydlení – smíšené obytné - jedná se o stavební pozemky, které jsou určeny k zastavění maximálně ze 35%, zbývající plocha (min. 65 %) bude využívána jako soukromé zahrady.

e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je provedeno v rámci platného územního plánu. Celá lokalita se nachází na IV. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, pouze nepatrná část jihozápadního cípu řešeného území patří III. třídě ochrany ZPF.

K záboru půdy náležící do ZPF je nezbytný souhlas s odnětím půdy příslušného orgánu ochrany ZPF, který je nezbytný k vydání rozhodnutí podle zvláštních předpisů - § 9 odst.1-6 zákona. č. 334/1992 Sb. v platném znění.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti zde navrženy nejsou. Nedochází zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny. Hranice územních obvodů obcí a hranic katastrálních území jsou znázorněny v grafické části.

e.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL ani k dotčení ochranného pásma lesa.

e.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková ani poddolovaná území.

f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

f.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.

Při zpracování požárně bezpečnostního řešení bude vycházeno z požadavků Vyhl.č. 246/2001Sb. o požární prevenci a příslušných norem, především ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – nevýrobní objekty. Navrhovaný dopravní skelet umožňuje pohyb a otáčení vozidel požární ochrany. Odstupy a příjezd k jednotlivým objektům bude předmětem projektové dokumentace jednotlivých

objektů a areálů. Požárně nebezpečný prostor jednotlivých domů nebude zasahovat na cizí pozemky. Na vodovodních řadech jsou umístěny podzemní hydranty, které slouží k požárním a k provozním účelům.

f.2. Ochrana veřejného zdraví

Požadavky na kvalitu obytného prostředí a ochranu před hlukem v řešené lokalitě vychází ze zákona č. 258/2000 Sb. O ochraně veřejného zdraví, v platném znění a o změně některých souvisejících zákonů a zároveň nařízení vlády ČR č. 272/2011 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Do řešeného území nezasahují žádné veřejně prospěšné stavby vymezené v ÚP. Nejbližší veřejně prospěšná stavba je V1 (navržená trasa vodovodu), umístěná v místní komunikaci jdoucí podél východní hranice řešeného území a je plně respektována.

h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

Územní studie je zpracována na základě žádosti obecního úřadu Nová Ves. Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z charakteru, konfigurace a místních podmínek území. Studie respektuje podmínky vyplývající z územního plánu obce Nová Ves a ze současné podoby nově vytvářené obytné čtvrti. V rámci řešeného území jsou umísťovány rodinné domy na samostatných stavebních pozemcích, dopravní a technická infrastruktura včetně parcelace je již dokončena.

Lokalita je rozčleněna na 15. Pro přehlednost je v grafické části vyznačeno rozhraní jednotlivých stavebních pozemků, pozemky jsou očíslovány a je uvedena jejich výměra.

Návrhem ÚS dochází k nastavení regulace v podobě vymezení stavební hranice.

V řešené lokalitě jsou stavební objekty uvažovány ve formě individuálních rodinných domů (RD), s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní.

Jižní plochy řešeného území ÚS je ponecháno v ZPF. Majitelé pozemků nechtějí nyní ani v blízké budoucnosti stav pozemků měnit.

Celková sumarizace

Plocha řešeného území.....	1,81 ha
Plocha navržených stavebních pozemků (č.1-15)	1,30 ha
Plocha stávajících komunikací (vč. chodníků)	0,18 ha
Plocha stávajících veřejných prostranství - zeleň.....	0,064 ha
Plochy dočasně ponechané v ZPF.....	0,37 ha

i) Podmínky plošné a prostorové regulace

i.1. Regulační prvky plošného uspořádání

V rámci řešeného území se vymezují následující plochy s rozdílným způsobem využití.

i.1.1. Plochy bydlení

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

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 m², 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.

Podmíněně přípustné využití:

Případnou výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnice. Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice II. třídy 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 zatížení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření. Umístění staveb do vzdálenosti min. 15 m okraje lesa za podmínky souhlasu orgánu státní správy.

Nepřípustné využití:

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 m² celkové zastavěné plochy a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustné jedno nadzemní podlaží (dále jen NP) s možností obytného podkroví.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 35% přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) do 20 m² a plochy zadlážděné vegetačními tvárnicemi.

Výměra jednotlivého stavebního pozemku, nebo po případné reparcelaci musí být **minimálně 700 m²** (stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele), pro doplňkové stavby omezení velikosti neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35 % plochy.

V rámci výstavby navržených domů a stavebních pozemků budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „**i.2. Podmínky plošné a prostorové regulace**“.

i.1.2. Plochy veřejných prostranství – zeleň

Hlavní využití:

Veřejný prostor s převládajícím způsobem využití zeleně.

Přípustné využití:

Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších 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.)

Nepřípustné využití:

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.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

i.1.3. Plochy dopravní infrastruktury

• **DI – dopravní infrastruktura**

Hlavní využití:

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích:

- **obytná zóna:** pozemní komunikace, kterou mohou využívat v celé její šířce chodci, řidič smí jet nejvýše 20km/h a dbát zvýšené ohleduplnosti vůči chodcům, které nesmí ohrozit. Stání je dovoleno jen na místech označených jako parkoviště

- **sjezd:** veřejné či soukromé plochy, které zajišťují přístup na soukromé pozemky

- **chodník:** část pozemní komunikace, která slouží chodcům k přesunu po délce komunikace

Přípustné využití:

- Dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)

Plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky, zeleň veřejná (zejména izolační a doprovodná).

- zastávky hromadné dopravy

Podmíněně přípustné využití:

- Umísťování sítí technické infrastruktury – pouze za podmínky, že toto umístění neohrozí ani neomezí hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití:

Takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, **jedná se zejména umísťování staveb a zařízení**, dále pak jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

i.2. Podmínky plošné a prostorové regulace

Regulační prvky jsou graficky znázorněny v grafické části územní studie.

Prostorové a objemové regulativy pro zástavbu jsou v ÚS stanoveny při převzetí podmínek uvedených v kapitole f) výrokové části OOP, s ohledem na charakter zástavby jsou podrobněji specifikovány.

Pro územní studii jsou stanoveny tyto regulační prvky:

i.2.1. Parcelace pozemků vychází z údajů katastru nemovitostí. V řešeném území dochází ke změně hranic parcel – u pozemků č. 8 – 13 (viz grafická část).

V případě reparcelace a vzniku nových stavebních pozemků, je vždy nutné zachovat principy komunikační kostry, doložit zákres do situace s předpokládaným novým dělením bloku, dodržet minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby a zachovat zákonné odstupy u všech stavebních pozemků. Výměra každého stavebního pozemku po případné reparcelaci musí být **minimálně 700 m²**, pro doplňkové stavby omezení velikosti neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35 % plochy.

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

i.2.2. Procento zastavitelnosti – stanovuje maximální plochu stavebního pozemku možnou k zastavění objekty, včetně všech zpevněných ploch, udává se v procentech, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) do 20 m² a plochy zadlážděné vegetačními tvárnici.

- u jednotlivých stavebních pozemků s využitím „plochy bydlení“ se stanovuje maximální zastavitelnost **35%**.

- stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele

i.2.3. Obecná výška zástavby, která se pro tyto účely reguluje takto (NP=nadzemní podlaží):

- **výška zástavby** je stanovena počtem **max. 1 NP s možností obytného podkroví**.
V případě možného obytného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +.

i.2.4. Regulace polohy (v grafické části)

stavební hranice – udává rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku

- je nepřekročitelná,
- je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavným parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) je doporučeno zachovat prostor o šíři min. 5,0 m od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).

V případě garáží či krytých parkovacích stání musí být zachovány odstupy od společných hranic stavebních pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem (ve smyslu příslušných vyhlášek), nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).

i.2.5. Objemy a tvary zástavby

V řešené lokalitě jsou stavební objekty uvažovány ve formě individuálních rodinných domů (RD), s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní.

Střecha: tvary střech rodinných domů nejsou regulovány, povolený sklon střechy 0°-40°.

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

j.1. Návrh řešení dopravy

Celá lokalita je již zcela zainvestovaná, s dopravní i technickou infrastrukturou a vjezdy na stavební pozemky. Území je rozparcelováno s vymezením 15 stavebních pozemků.

Dopravně je lokalita napojena na místní obslužnou komunikaci jsoucí po východní hranici řešeného území. Pátevní komunikaci tvoří místní obslužná komunikace „obytná zóna 20“ – šířka jízdního pruhu – 6,0 m, celkový uliční profil = 8,0 m. V obytné zóně jsou vyřešeny vjezdy na jednotlivé stavební pozemky, odstavná parkovací stání pro osobní automobily a systém veřejných prostranství – veřejné zeleně. Pátevní komunikace je slepá, zakončená úvratovým obratištěm tvaru T. Pro zamezení oslnění vozidel bude severní hranice veřejného prostranství – veřejné zeleně (zakončení úvratového obratiště) opatřeno živým plotem z habru obecného (viz grafická část). Začátek obytné zóny bude opatřen zpomalovacím prahem a svislým dopravním značením – slepá pozemní komunikace a zóna s dopravním omezením. Začátek obytné zóny bude opatřen svislým dopravním značením – konec zóny s dopravním omezením.

Do řešeného území je zařazen stávající chodník šířky 2,0 m začínající u vjezdu do lokality a jdoucí po východní a severovýchodní hranici řešeného území až na katastrální území Nedabyle.

Odstavení vozidel

V rámci vymezení navržených domů a stavebních pozemků budou navržena odstavná **parkovací stání** na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek.

Odstavná parkovací stání pro osobní automobily v rámci uličního profilu je v řešeném území celkem 5 podélných parkovacích stání včetně jednoho pro tělesně postižené osoby.

j.2. Vodohospodářské řešení

V řešeném území je vybudovaný vodovodní řad a přípojky na jednotlivé stavební pozemky, je vyřešeno odkanalizování území realizovaným oddílným kanalizačním řadem, na stavebních pozemcích jsou vyvedeny přípojky.

Dešťová kanalizace

Dešťové vody z komunikace jsou odvodněny pomocí, uličních vpustí a pomocí liniových odvodnění, dešťovou kanalizací zaústěn

ou do podzemního vsakovacího retenčního zařízení. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budoucích rodinných domů budou likvidovány dle legislativy v platném znění, pomocí vsaku na pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů.

Splašková kanalizace

Splašková kanalizace je řešena jako gravitační a je vedena pod komunikací a je zaústěna do stávající kanalizace DN400 před vjezdem na tuto komunikaci. Provozovatelem splaškové kanalizace v řešeném území je firma CEVAK.

Pro odvod splaškových odpadních vod z budoucí výstavby rodinných domů jsou provedeny kanalizační přípojky DN150 ukončené cca 1m za hranicí každého budoucího stavebního pozemku v kanalizační šachtě.

j.3. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

▪ Elektrifikace

Po východní hranici řešeného území prochází od severovýchodu k jihu venkovní vedení VN 22kV.

▪ Kabelové rozvody NN

Jednotlivé stavební pozemky jsou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie, zakončený na hranici pozemků v pilíři s kabelovou skříní NN.

j.4. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je realizováno v celém řešeném území, kabely VO jsou uloženy v chodnicích či zelených pásích podél komunikací, stožáry VO podél komunikací ve vzdálenosti 30-40 m od sebe.

j.5. Zásobování plynem

Území je napojeno na STL plynovod, rozvody jsou vedeny v komunikaci a zakončeny přípojkou a hlavním uzávěrem plynu /HUP/ na hranici pozemku.

j.6. Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku.

S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

j.7. Slaboproudé rozvody

V řešeném území je stávající podzemní rozvod sítí elektronických komunikací.

k) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

- Ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury; (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou)

V daném území se jedná především o respektování následujících limitů využití území:

- ochranné pásmo podzemního kabelového vedení el. energie NN
- ochranného pásma STL plynovodu
- ochranné pásmo vodovodního řadu
- ochranné pásmo kanalizačního řadu
- ochranného pásma sítí telekomunikačního kabelu SEK Telefónica Czech Republik a.s.
- území s archeologickými nálezy III. kategorie – celé řešené území
- ochranná pásma ostatních sítí technické infrastruktury
- ochranné pásmo radioreléové trasy
- ochranné pásmo silnice
- ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH Třebotovice – celé řešené území
- vzdálenost 50m od okraje lesa

I) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Řešené území nezasahuje do žádných vymezených ani navrhovaných prvků ÚSES.

Brůha a Krampera, architekti spol. s r.o.
České Budějovice
listopad 2016