



Územní studie

SLABČICE

lokality „Na měchurách“

26. 3. 2013

.....
Ing. Arch. Jaroslav Daněk

Obsah

Obsah	2
a) Identifikační údaje	3
b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení	3
b.1 Vymezení plochy.....	3
b.2 Hlavní cíle řešení.....	3
c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Slabčice.....	4
c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS	4
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	4
d.1 Dopravní infrastruktura.....	4
d.2 Technická infrastruktura	4
e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	4
e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Slabčice.....	4
e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	4
f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	5
f.1 Řešení zeleně	5
f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF.....	5
f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	5
f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	5
g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	6
g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	6
g.2 Ochrana veřejného zdraví	6
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.....	6
i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce	6
j) Funkční řešení.....	7
j.1 Funkční řešení.....	7
k) Podmínky plošného a prostorového využití území	7
k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území	7
k.1.1 Plochy bydlení v RD.....	8
k.1.2 Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	8
k.1.3 Plochy občanského vybavení – sport.....	8
k.2 Podmínky prostorového uspořádání využití území a architektonického řešení	8
l) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady.....	10
l.1 Dopravní infrastruktura	10
l.1.1 Silniční doprava	10
l.1.2 Komunikace pro pěší	10
l.2 Technická infrastruktura	10
l.2.1 Vodovod	10
l.2.2 Kanalizace.....	10
l.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení	11
l.2.4 Zásobování plynem	11
l.2.5 Zásobování teplem	11
l.2.6 Sdělovací vedení	11
l.2.7 Nakládání s odpady	11
m) Grafické přílohy.....	12
m.1 Zákres lokality do katastrální mapy a ortofotomapy.....	12
m.2 Výřez Územního plánu Slabice.....	13

a) Identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Slabčice, lokalita Na měchurách
Místo stavby:	k. ú. Slabčice
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)
Objednatel:	Obec Slabčice
Pořizovatel:	Městský úřad Písek, odbor výstavby a územního plánování Velké náměstí 114, 397 19 Písek
Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Ing.arch. Jaroslav Daněk, Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771
Datum:	listopad 2012
Číslo zakázky:	34_2012

b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení

b.1 Vymezení plochy

Řešené území se nachází v katastrálním území Slabčice, na jeho jihozápadním okraji, v lokalitě Na měchurách.

Lokalita je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací – ÚP Slabčice. Územní studie Slabčice – Na měchurách řeší území, které je vymezeno plochami.

- BR7, která je definována jako návrhová s funkcí bydlení v rodinných domech. Rozloha plochy je 1,98 ha.
- VPZ8, která je definována jako návrhová s funkcí veřejných prostranství – veřejné zeleně. Rozloha plochy je 0,32 ha.
- OS6, která je definována jako návrhová s funkcí občanského vybavení – sportu. Rozloha plochy je 0,24 ha.

Řešené území zahrnuje pozemky, p. č. 2191/1, 2191/4, 2210/5, 2210/12, 2210/13, 2210/14, 2210/15, 2210/16, 2210/17, 2210/18, 2210/7, 2210/8, 210/19, 2210/6, 2191/9, 2191/5, 2191/6, 2191/7, 2191/8, 2210/1, 2210/20, 2210/21, 2210/22, 2210/23, 2210/4, 2206.

Pozemky p.č.5511, 5448/1 jsou zahrnuty do řešeného území v souvislosti s připojením vymezeného území na dopravní systém obce. Celková výměra území činí cca 2,7ha.

Řešené území severozápadním okrajem přiléhá k silnici III. třídy III/10559 Písecká Smoleč – Slabčice, na jihu a částečně východu k místním komunikacím. Na severu a částečně východu sousedí se stávající plochou s funkcí bydlení v rodinných domech.

b.2 Hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována z podnětu obce Slabčice.

Cílem územní studie je prověřit možnosti a podmínky realizace staveb v řešeném území – v návrhové zastavitelné ploše bydlení v rodinných domech, veřejných prostranství – veřejné zeleně a občanského vybavení - sportu vymezené v ÚP Slabčice.

Územní studie stanoví podmínky pro rozhodování v území, zejména vymezení ploch a jejich využití, umístění a prostorové uspořádání staveb ve vztahu ke krajinnému rázu, řešení veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství), řešení zeleně.

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

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

- upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD,
- dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém obce,
- napojení lokality na inženýrské sítě,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- 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),
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- převzetí veřejně prospěšných staveb z ÚP, popř. upřesnění jejich polohy,
- 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 Slabčice, zpracovaný Projektovým ateliérem AD s.r.o., vydaný zastupitelstvem obce Slabčice dne 21.12.2010 s účinností od 5.1.2011
- Digitální podklad katastrální mapy území
- Geodetické zaměření stavby kanalizace a vodovodu
- Situaci stavby komunikace z projektu pro stavební povolení
- požadavky investora
- místní šetření, fotodokumentace

c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

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

c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Slabčice

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

V rámci řešeného území jsou respektovány veškeré stanovené funkční typy, jejich konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání celé zóny.

c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS

Zadání k územně plánovacímu podkladu bylo sestaveno dle požadavků obce na způsob zástavby a dle závěrů společné prohlídky terénu.

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

Pozemky p.č.5511, 5448/1 jsou zahrnuty do řešeného území nad rámec v souvislosti s připojením vymezeného území na dopravní systém obce.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Limity řešeného území jsou vymezeny ve stávající ÚPD a dále 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

Do lokality řešené územní studií zasahuje ochranné pásmo silnice III. třídy, které je zohledněno. Vzhledem k nízké intenzitě dopravy se nepředpokládá negativní vliv z provozu na pozemních komunikacích, tj. zvýšená hygienická zátěž hlukem viz *g.2 Ochrana veřejného zdraví*.

d.2 Technická infrastruktura

Sítě technické infrastruktury se nachází po obvodu a v bezprostřední blízkosti sousedství předmětné lokality, především silniční rigol, vedení NN, trafostanice a VO, kanalizační řad, vodovod, a čistička odpadních vod.

Existence sítí nebyla v rámci připravených prací zatím ověřena u jejich správců či majitelů.

e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Slabčice

Řešené území je součástí lokality Na měchurách, která se nachází na jihozápadním okraji k.ú. Slabčice. V této části sídla se nachází nesouvislá zástavba rodinnými domy a jejich zahradami.

V Územním plánu Slabčice se jedná o plochu určenou pro bydlení v rodinných domech, pod označením BR 7, což umožňuje vznik obytné zóny s parkem k rekreaci obyvatel.

Plochu s funkcí veřejných prostranství – veřejné zeleně pod označením VPZ8 a plochu funkcí občanského vybavení – sportu označenou OS6.

V současné době jsou pozemky využívány jako louka. Podél silnice III/10559 je vysázena alej vzrostlých stromů.

Na území se již nachází jeden rodinný dům se zahradou.

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. Nově zastavěné území vytvoří přirozené doplnění proluky ve stávající zástavbě. Přejít do volné krajiny řeší plochy veřejných prostranství a zeleně a plochy pro sport.

f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

f.1 Řešení zeleně

Stav

Na pozemku se vyskytují vzrostlé stromy pouze podél stávajících komunikací jako aleje. Ty jsou zelení kosterní. Jedná se o stromy listnaté. Podrobný dendrologický průzkum nebyl zatím proveden.

Návrh

Návrh zeleně vychází z celkového architektonického návrhu členění území. Navrženou zeleně je možné rozdělit na zeleně rekreační a izolační (ochrannou).

Zeleň rekreační je v řešeném území navržena na plochách VPZ 8 a OS6. Doporučuje se vhodnými pěstebními zásahy vytvářet porost, který bude poskytovat příznivé prostředí pro odpočinek a rekreaci a současně zaručí dobrou odolnost proti povětrnostním vlivům.

Zeleň izolační jak stávající tak navržená bude situována do zeleného pásu, který prochází podél komunikací. Bude mít výrazný ochranný a hygienický charakter, tj. protihlukové a pohledové odclonění obytného území od komunikace.

f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF

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: | 7 |
| – symbol regionu: | MT4 |
| – charakteristika regionu: | mírně teplý, vlhký |
| – suma teplot nad 10°C: | 2200 - 2400 |
| – průměrná roční teplota ve °C: | 6 - 7 |
| – průměrný roční úhrn srážek v mm: | 650 - 750 |
| – pravděpodobnost suchých vegetačních období: | 5 - 15 |
| – vláhová jistota: | 10 |

Hlavní půdní jednotka

HPJ 15 - Luvizemě modální a hnědozemě luvické, včetně oglejených variet na svahových hlínách s eolickou příměsí, středně těžké až těžké, až středně skeletovité, vláhově příznivé pouze s krátkodobým převlhčením

HPJ 29 - Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry

Charakteristika tříd ochrany

Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

Číselná kombinace skeletovosti, hloubky a expozice půdy

00 - všesměrná expozice, sklon 0 - 3°, bezskeletová s příměsí, půda hluboká >60cm

04 - všesměrná expozice, sklon 0 - 3°, středně hluboká až hluboká půda 30- 60cm, středně skeletovitá

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti zde navrženy nejsou. Nedochozí zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL.

Ve vzdálenosti do 50m od hranice území řešeného ÚS se nevyskytují plochy PUPFL

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 nenacházejí 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 Slabčice.

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 izolací 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

Veřejně prospěšná stavba V 4 - plocha pro koridor vodovodu, procházející sídlem Slabčice, je vymezena v ploše silnice III. třídy, na kterou je řešená lokalita dopravně napojena. Plocha pro koridor vodovodu je ÚS respektována.

Veřejně prospěšná stavba V 1 - plocha vodovodní řad, a K1 – plocha pro jednotnou kanalizaci procházející sídlem Slabčice, je vymezena v ploše silnice III. třídy, na kterou je řešená lokalita dopravně napojena. Veřejně prospěšná stavba K3 – plocha pro dešťovou kanalizaci procházející sídlem Slabčice je vymezena na jižním okraji řešeného území v ploše místní komunikace.

Plochy pro VPS jsou v ÚS respektovány.

Na řešeném území není vymezeno žádné veřejně prospěšné opatření.

i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z principu řešení ÚP Slabčice.

Urbanistická koncepce

Navržená koncepce člení území na pásy zástavby a veřejný prostor s komunikacemi. Navržená komunikace je napojena jednak přímo na silnici III/10559. Část označená jako obytná zóna je vymezena dvěma zpomalovacími prahy. Pokračuje jako místní komunikace okolo hřbitova a přes stávající místní komunikaci se napojuje opět na silnici III/10559. Je vedena po jižní a východní hranici vymezeného území. Pro obsluhu domů uvnitř navrhované plochy je navržena komunikace zklidněná v obytné zóně, která je slepá s obratištěm pro osobní vozidla a je napojena na novou místní komunikaci. Řešení umožňuje minimalizovat rozsah ploch dopravní infrastruktury a komunikaci navrhnout jako zklidněnou. V kontaktu s komunikacemi jsou stavební parcely doplněny plochami ochranné a veřejné zeleně, která zajistí omezení negativních vlivů dopravy. Zeleň nesmí zasahovat do polí rozhledových trojúhelníků.

Architektonické principy

Architektonické řešení zástavby by mělo vycházet z venkovského charakteru, tj. respektování obecných tradičních prvků. Zastavěnost budovami max. 25%, max. výška budovy 9,5m 1 nadzemní podlaží + podkroví. Střeška sedlová, polovalbová nebo valbová za podmínky hřebene delšího jak 4m se sklonem 33-45°

Doplňkové objekty (přístavby, garáže, apod.) by měly být zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně doplněny o prvky, které budou v souladu s architektonickým řešením domu (pergoly, přístřešky automobilového stání apod.).

Je třeba stanovit takové podmínky, aby území působilo jednotně a nedocházelo k nekoordinované a různorodé zástavbě nízké architektonické hodnoty (tzv. „katalogové“ domy apod.) viz i) *Podmínky plošného a prostorového využití území*

Krajina

Ve studii je řešeno 17 nových stavebních parcel, které jsou určeny pro výstavbu izolovaných rodinných domů. Je vyloučena řadová zástavba, a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby. Toto řešení z dálkových pohledů lépe zapojuje zástavbu do krajiny.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství, která jsou v území navržena souvisí s dopravní a technickou infrastrukturou (místní komunikace a koridory pro vedení technických sítí).

V území je navržena veřejná zeleň, jako součást všech tří řešených ploch BR7, VPZ8 a OS6. Jedná se o zatravněné plochy podél navržených i stávajících komunikací, kde je možná výsadba střední a vysoké zeleně za podmínky respektování ploch rozhledových trojúhelníků. Dále jako součást plochy pro sport a pro případné umístění dětských hracích prvků na ploše VPZ8.

Územní studie vymezuje plochu veřejné zeleně v rozsahu 7455m². Pro celkovou plochu území zastavěného rodinnými domy cca 1,98 ha není požadována dle §7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky 269/2009 Sb. plocha veřejné zeleně o rozloze 1000m² pro každé 2 hektary plochy parcel rodinných domů.

j) Funkční řešení

Podle platného ÚP Slabčice je řešené území navrženo pro bydlení v rodinných domech, plochy občanského vybavení a sport a plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.. Podmínky využití území vyplývají z podmínek stanovených územním plánem. Územní studie tyto podmínky doplňuje a upřesňuje.

j.1 Funkční řešení

Hlavní funkcí řešeného území je individuální bydlení v rodinných domech. Doplňkovou funkci území tvoří plochy určené pro veřejnou zeleň a plochy sportu.

Celková plocha vymezeného území 27 143 m²
Celková plocha řešeného území 31 086 m²

Počet nově navržených RD 17
Plocha pozemků nově navržených RD 17 144 m²
Průměrná velikost pozemku 1 008 m²
Plocha komunikací a zpevněných ploch 4025 m²
Plocha veřejné zeleně 7455 m²
Plocha pozemků pro sport 2055 m²

<i>Seznam parcel</i>	<i>Velikost parcel (m²) - orientační</i>
1	901
2	1018
3	1019
4	993
5	1166
6	1085
7	940
8	1011
9	819
10	1025
11	1177
12	1128
13	932
14	954
15	1373
16	801
17	802
<i>Celkem</i>	<i>17144</i>

k) Podmínky plošného a prostorového využití území

k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území

ÚS rozděluje podrobněji řešenou plochu dle způsobu využití na plochy bydlení v RD, plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, plochy pro sport .

k.1.1 Plochy bydlení v RD

Přípustné využití

Plochy bydlení zahrnují pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejného prostranství. Do ploch bydlení jsou zahrnuty pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m². Součástí plochy bydlení jsou pozemky dalších staveb a zařízení, které jsou bez negativního vlivu na bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Podmíněně přípustné využití:

Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice II. a III. 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 stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zatížení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření.

Podmíněně přípustné využití

Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice II. a III. 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 stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zatížení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření.

Nepřípustné využití

Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněně, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).

Zastavěnost budovami - max. 25%

- zastavěností budovami se rozumí zastavěná plocha samotné budovy navrženého funkčního využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků

Zastavěnost celková - max. 35%

- zastavěností celkovou se rozumí zastavěná plocha všemi budovami včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků;
- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním pozemkům; bude-li v určité etapě zastavěná pouze část z navrhované plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část;
- zastavěnou plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta

Velikost stavebních parcel

- minimálně 800m²

k.1.2 Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

Přípustné využití

Plochy veřejných prostranství zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury, vodní plochy a plochy občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

k.1.3 Plochy občanského vybavení – sport

Přípustné využití:

Provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace. Přípustné je zřizovat sportoviště a hřiště, dětské hřiště, stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (šatny, sociální zařízení, bufety), parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, veřejná zeleň, nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Je zde možno situovat sportovní plochu přírodního charakteru, trávník, dětská hřiště bez výrazných prvků.

Podmíněně přípustné využití:

Pro případné stavby tribun je přípustná i atypická střecha.

Nepřípustné využití:

Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména stavby individuální rekreace, jakékoli činnosti, které by byly v rozporu s přípustným využitím.

k.2 Podmínky prostorového uspořádání využití území a architektonického řešení

Podmínky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení jsou znázorněny v grafické části urbanistické studie, která je nedílnou součástí této dokumentace

Ve výkresové části jsou zakresleny pouze grafické značky rodinných domů, které neznamenaají přesnou velikost a umístění. Umístění RD se bude řídit podmínkami využití území stanovenými touto územní studií:

<i>Dělení stavebních parcel</i>	možnost sloučení dvou sousedních pozemků
<i>Orientace směru převládajícího hřebene</i> - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	libovolně (lépe ve směru podél komunikace)
<i>Vstupy a vjezdy do objektů</i>	<i>především z uliční strany a z bočních stran,</i> <i>není umožněn hlavní vstup ze zadní strany</i>
<i>Sklon Střecha - tvar, sklon a barva</i> - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20% střeš budovy nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, vikýře atd. - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střeš (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střeš vedle sebe ...)	33 – 45° <i>není připuštěno pilové pultové řešení požadovaného sklonu!</i> pravidelná sedlová, polovalbová, valbová <i>(za podmínky hřebene delšího než 4m)</i> <i>nepřípustné jsou zejména střeš ploché, pultové či systém drobných střeš sedlových</i> odstíny červené, hnědočervené vínové až tmavě hnědé <i>nepřípustné jsou zejména odstíny modré, žluté, zelené barvy a černá</i>
<i>Výška budovy</i> - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	1 - 2 nadzemní podlaží
<i>Maximální výška hřebene</i>	od hrany přilehlého silničního obrubníku u posuzovaného rodinného domu, bude výška jeho hřebene max.9,5m nad stávající terén
<i>Maximální výška okapu</i>	od hrany přilehlého silničního obrubníku u posuzovaného rodinného domu, bude výška jeho okapu max. 6m nad tento obrubník
<i>Uliční čára</i> - linie udávající vzdálenost staveb na stavebním pozemku od jeho hranice při přístupové komunikaci	rodinného domu 5 – 7,5m samostatných garáží a krytých stání 1 – 7,5m nezaplocených stání 0,5m <i>hrana zaparkovaného automobilu 0,5m od okraje chodníku na nárožích obslužných komunikací (obytných zón) bude uliční čára z obou stran minimálně 4,5m</i>
<i>Výška oplocení v uliční části</i>	maximálně 1,8m včetně podezdívky + výškové vyrovnání terénu
<i>Forma oplocení</i>	přípustné jsou všechny druhy běžných oplocení (dřevěné , drátěné a ocelové výplně do sloupků) <i>nepřípustné jsou zejména nečleněné nebo málo členěné dlouhé zdi v různých formách</i>
<i>Terénní úpravy přípustné v toleranci od úrovně přilehlého obrubníku v uliční části</i>	±0,8 m
<i>Terénní úpravy mezi stavebními parcelami</i>	± 1,5 m <i>výška opěrných zdí nepřesáhne 1,5m od výšky původního terénu vč. terénního vyrovnání a bude vždy realizována na pozemku investora</i>
<i>Odstavení vozidel</i>	pouze na vlastním pozemku – garáž, (stání) <i>v projektové dokumentaci bude vždy současně s návrhem RD řešeno minimálně jedno stání pro osobní automobil nebo garáž</i>
<i>Drobné stavby</i> - jsou např. zahradní altány, sklady nářadí, skleníky vyjma garáží a bazénů - jejich přípustná poloha je určena jako minimální vzdálenost od oplocení sousedních pozemků	2m <i>po vzájemné dohodě vlastníků sousedních pozemků lze spojit tyto stavby na společné hranici</i>
<i>Architektonické řešení</i>	<i>Návrh objektů bude vycházet z tradiční vesnické zástavby, respektující objemové a materiálové řešení.</i> <i>Obdélníkový půdorys, nebo půdorys do tvaru „L“, délka objektu bude vždy přibližně rovnoběžná s vrstevnicemi.</i>
<i>Forma</i>	<i>Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy přízemní a rodinné domy přízemní s podkrovím.</i> <i>Přípustné jsou dvojdomy, pokud nepřesáhnou předepsanou zastavěnou plochu.</i> <i>Přípustné jsou sklepy a jiné podzemní části budovy, při</i>

	<p><i>do držení předepsané výšky (vztážené k průsečíku kolmé osy posuzované stavební parcely a přilehlého obrubníku)</i></p> <p><i>Nepřípustné jsou domy s půdní nadezdívkou vyšší než 1,2 m a domy patrové.</i></p> <p><i>Nepřípustná je výstavba řadových domů. (Pro výstavbu řadových domů by bylo nutné přepracovat kompletně projektovou dokumentaci.)</i></p>
<p><i>V obytných zónách bude umožněn chov pouze drobného domácího zvířectva (psi, kočky, králíci, drůbež...) v omezeném rozsahu daném pouze samozásobitelskou spotřebou.</i></p>	
<p><i>Veškeré vzájemné vzdálenosti budov a vzdálenosti od budov od hranic pozemku budou v souladu s platnými zákony o územním plánování a stavebním řádu.</i></p>	

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

I.1 Dopravní infrastruktura

I.1.1 Silniční doprava

Komunikace pro obsluhu stavebních parcel je navržena jako zklidněná v obytné zóně. Na systém stávajících komunikací je napojena místní komunikací, která je stavební úpravou stávající účelové komunikace.

Dopravní řešení je navrženo jako obytná zóna a vychází z požadavků TP 103 pro návrh tohoto typu místních komunikací. Uliční prostor (vzdálenost mezi ploty) je navržen v šířce 8m, čímž je splněna vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, přičemž dopravní prostor má minimální šířku 3,5m, jsou vyznačena místa pro parkování a zbývající prostor podél komunikace tvoří veřejná zeleň. Pro otáčení vozidel pro svoz odpadu bude sloužit křižovatka uvnitř obytné zóny. Pro otáčení osobních vozidel budou sloužit zpevněné plochy vjezdů a obratiště na konce slepé větve. V rámci návrhu dopravního řešení byly vymezeny plochy rozhledových polí, které budou zohledněny při návrhu oplocení stavebních parcel. Vzdálenost oplocení v místě vjezdu bude min. 5m od hrany komunikace.

Každá stavba rodinného domu bude obsahovat prostor pro odstavení minimálně jednoho osobního vozidla na vlastním pozemku.

Navržená výstavba je dopravně napojena na stávající silnici III. třídy v jihozápadní části řešené lokality. Napojení je v intravilánu obce. Úsek v místě napojení je přehledný, rozhledová pole pro rychlost na hlavní silnici 50km/hod jsou vyhovující. Vzdálenost od nejbližší křižovatky >300m.

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

V obytné zóně se se samostatnými komunikacemi pro pěší neuvažuje. V rámci studie je navržen samostatný chodník v ploše veřejného prostranství VPZ8, který propojuje obě obytné zóny v území.

Návrh dopravy v území bude podrobně řešen v dalších stupních projektování.

I.2 Technická infrastruktura

Vzhledem k tomu, že územní studie je zpracována do katastrální mapy bez výškového zaměření, je nutné brát návrhy technických sítí jako orientační.

I.2.1 Vodovod

Podél komunikace na jižním okraji řešeného území je uložen stávající vodovodní řad, na který bude napojen nový vodovod pro zásobování rodinných domů na navržených parcelách.

I.2.2 Kanalizace

V sídle je vybudovaná jednotná kanalizační síť. V navrhovaném území nové výstavby rodinných domků bude kanalizace řešena převážně jako oddílná.

Splašková kanalizace bude vedena v budoucí komunikaci do ČOV v jihozápadním cípu řešené plochy. Součástí stavby bude vybudování přípojek pro RD, které budou ukončeny cca 1,5m za hranicí pozemku (uvnitř parcely).

Dešťová kanalizace bude provedena pouze pro odvodnění vozovek a souvisejících veřejných zpevněných ploch (chodníků). Uliční vpusti budou zaústěny kanalizačními přípojkami do dešťového kanalizačního řadu vedeného v souběhu se splaškovou kanalizací. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch u domků nebudou do sítě dešťové kanalizace vpouštěny. Majitelé nemovitostí s nimi budou hospodařit na svých pozemcích, přebytky budou vsakovány. Velikosti ploch navržených parcel jsou pro možné vsakování dešťových vod a zadržetí vody v krajině dostatečné.

1.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení

V zájmovém území je navrženo 17 rodinných domů. Předpokládá se elektrické vytápění a vaření. Severozápadně od řešené lokality probíhá el. vedení VN 22kV, na které je připojena trafostanice. Z této trafostanice bude zásobována nově navržená výstavba.

Konkrétní způsob napojení projednán zatím nebyl. Jakékoliv nové distribuční vedení elektrických rozvodů je nutné vést pod zemí. V souběhu s kabelem NN povede kabel VO. Jednotlivé stožáry se svítidly budou umístěny po cca 30m.

Uložení kabelových vedení bude v souladu s ČSN 736005.

1.2.4 Zásobování plynem

Uvažovaná zástavba nemůže být napojená na plynovod, protože obec není plynofikace a ani se o ní neuvažuje.

1.2.5 Zásobování teplem

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie, přípustné je využití tepelných čerpadel, dřeva apod. a jako doplňkový zdroj solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

1.2.6 Sdělovací vedení

V řešeném území se nenachází podzemní vedení sítě elektronických komunikací společnosti Telefónika O2 Czech Republic, a.s.. Distribuční vedení sdělovacích kabelů bude možné vést v souběhu s elektrickým nízkonapětovým kabelem.

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

1.2.7 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), sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a svoz objemného odpadu. Obě posledně jmenované služby se provádí obvykle kombinací provozu recyklačních dvorů a mobilního sběru.

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu.

Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku. Vzhledem k docházkové vzdálenosti se doporučuje zřídit místo pro nádoby na tříděný odpad v blízkosti silnice III. třídy, tj. u vjezdu do řešené lokality. Vznik nebezpečného odpadu se v území nepředpokládá.

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

m) Grafické přílohy

m.1 Zákres lokality do katastrální mapy a ortofotomapy



m.2 Výřez Územního plánu Slabčice

