

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHA Z8 PŘEDSLAVICE



TEXTOVÁ ČÁST

Územně plánovací podklad

Datum: červen 2022

Č.př. 1
Č.paré:

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název dokumentace:

Územní studie Předslavice_Plocha Z8

Pořizovatel:

Obecní úřad Předslavice

Oprávněná úřední osoba:

Ing. Hana Roudnická, Kosmonautů 1262, 386 01 Strakonice

Objednatel: Obec Předslavice

Projektant:

Ing. arch. Dagmar Buzu, Kostnická 158, 39001 Tábor

Datum: červen 2022

Účel územní studie:

Územní studie, o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti, bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Důvod pořízení územní studie:

Vymezení plochy v ÚP Předslavice, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,

Správní orgán, který podal podnět ke zpracování	Zastupitelstvo obce Předslavice	Razítko–podpis pořizovatele
Oprávněná úřední osoba Pořizovatele	Ing.Hana Roudnická	

ZÁZNAM O AKTUÁLNOSTI

Možnost využití studie byla prověřena a schválena pořizovatelem dne

.....

Informace o územní studii byly vloženy do Evidence územně plánovací činnosti dne

.....

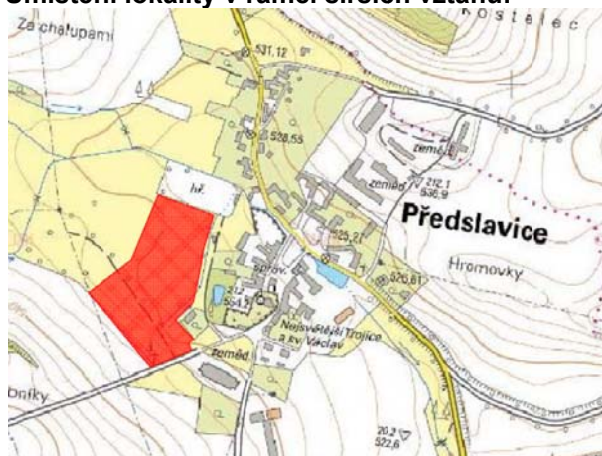
Obsah ÚS z hlediska věcného obsahu:

Územní studie řeší plochu vymezenou v územním plánu (ÚP) Předslavice.

ÚP byl vydán zastupitelstvem obce Předslavice opatřením obecné povahy s nabytím účinnosti dne 15. 3. 2011.

Řešená lokalita je vymezena v návaznosti na zastavěné území – severně sousedí se sportovištěm, východně se stávající zástavbou, resp. územím středně vysoké zeleně kolem vodního toku.

Umístění lokality v rámci širších vztahů:



Obsah ÚS z hlediska formy:

Grafická část – popis účelu výkresu:

2. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ – měř.1:1000
Rozlišení stavebních pozemků a pozemků veřejného prostoru,
Výkres slouží pro rychlou orientaci navržené struktury území.
3. KOORDINAČNÍ VÝKRES – měř.1:1000
Členění z hlediska využití a funkčnosti, vč. znázornění stávajících limitů. Vyjadřuje strukturu území odvíjející se od dopravního řešení, v rozlišení na jednotlivé pozemky náležející veřejnému prostoru a stavební pozemky. Jsou vyjádřeny rozměry vymezených pozemků (orientační, vycházející z mapového podkladu KN) a pro stavební pozemky rozměry max.40% z pozemku.plošné regulace pro umístění objektů vycházející z ÚP.
4. URBANISTICKÁ STRUKTURA-REGULAČNÍ PRVKY– měř.1:1000
- vazba na kapitolu 3., podkapitola 3.2., část „Podmínky využití území pro pozemky a stavby objektů na nich umístěných stanovené územní studií“
5. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ – měř.1:1000
Vedení místních komunikací formou orientačního vytyčovacího schéma
- vazba na kapitolu 4“Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury“.
- 6, POSTUP VÝSTAVBY – FÁZE – měř.1:1000
Návrh postupné výstavby jak komunikace, tak na ní závislých stavebních pozemků z hlediska dopravní a technické obslužnosti, Obsahuje doporučení postupné výstavby
- vazba na kapitolu 3., podkapitola 3.3.
7. VLASTNICKÉ VZTAHY – měř.1:1000
Souvislost stanovené struktury území s vlastnictvím pozemků.
8. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ – měř.1:5000
Širší vazby, vztahy a interakce na okolí.
9. HLAVNÍ VÝKRES – **měř.1:500**
Navržená struktura území. Výkres zejména s ohledem na výtisky (listinná podoba, tzn. desky s dokumentací).

OBSAH:

I. ÚZEMNÍ STUDIE

1. ÚVOD	str.5
Cíle a účel územní studie:	
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PODMÍNKY OCHRANY HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	str.5
Vymezení řešeného území	
Širší územní vztahy	
Podmínky ochrany hodnot a charakteru území	
3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE A URBANISTICKÉ KOMPOZICE	str.9
3.1. Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	str.9
Urbanistická koncepce	
Urbanistická kompozice	
Přehled stavebních pozemků v plochách:	
Přehled ostatních pozemků v řešeném území	
3.2. Podmínky využití území	str.12
Podmínky využití území stanovené územním plánem:	
Podmínky využití území pro pozemky stavby rodinných domů stanovené územní studií	
Podmínky využití území pro veřejná prostranství	
3.3. Postup výstavby- doporučení v případě potřeby	str.15
4. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU	str.16
Navržené umístění komunikací	
5. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	str.17
Zásobování pitnou vodou	
Protipožární zabezpečení	
Odkanalizování a čištění odpadních vod	
Zásobování elektrickou energií	
Spoje, zařízení spojů	
Nakládání s odpady	
6. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	str.18
II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	
II.1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	str.19
II.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD.	str.19
II.3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	str.19
II.4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ	str.19
II.5. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU	str.20
II.6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ	str.19
III. PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	str.21-str. 22
GRAFICKÁ ČÁST	
2. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ – měř. 1:1000	
3. KOORDINAČNÍ VÝKRES – měř. 1:1000	
4. URBANISTICKÁ KONCEPCE A KOMPOZICE – měř. 1:1000	
5. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ – měř. 1:1000	
6. POSTUP VÝSTAVBY – Fáze výstavby– měř. 1:1000	
7. VLASTNICKÉ VZTAHY– měř. 1:1000	
8. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	
9. HLAVNÍ VÝKRES– měř. 1:500	

I. ÚZEMNÍ STUDIE

1. ÚVOD

Územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je (při splnění podmínky vložení do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že nalezl z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

Cíle a účel územní studie:

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití vymezených zastavitelných ploch v souladu s požadavky Územního plánu Předslavice, tzn. bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území (§ 25 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)).

Územní studie řeší urbanistickou koncepci a urbanistickou kompozici s prostorovým uspořádáním zastavitelných ploch vymezených v ÚP, spolu s řešením veřejné infrastruktury. Součástí řešení jsou i plochy veřejného prostranství a plochy zeleně.

Účelem územní studie je především získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování o změnách v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Cílem územní studie je navrhnout funkční a prostorové uspořádání lokality, navrhnout základní parcelaci území, uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území včetně vymezení veřejných prostranství.

Při stanovení kompozice zástavby bylo dbáno na to, aby zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku izolovaných ploch zastavěných území a to i v průběhu realizace zástavby.

Lokalita je řešena jako jeden urbanistický celek funkčně provázaný s okolním územím., Územní studie řeší návaznost na komunikační systém obce.

ÚS stanovuje základní prvky prostorové regulace pro umístění objektů – rodinných domů - na stavebních pozemcích.

Použitým mapovým podkladem pro územní studii je mapa katastru nemovitostí.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PODMÍNKY OCHRANY HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Vymezení řešeného území

Plocha je situována v západní části zastavěného území Předslavice. Zaujímá prostor na okraji zastavěného území, ze severu ohraničena plochou sportovní, z východu stávající zástavbou obce, kterou v těchto místech lemuje drobný vodní tok s doprovodnou zelení, který je součástí vymezené zastavitelné plochy a v řešení ÚS zůstane zachován v nezměněném stavu.

V ÚP je součástí zastavitelné plochy vymezená plocha veřejného prostranství v západním cípu plochy, v přechodu do volné krajiny.

Popis stávajícího stavu území

Plocha obsahuje stávající cestu ve vlastnictví Obce Předslavice (pozemek č. 426/4_ostatní plocha/ostatní komunikace). Tato komunikace je v ÚP vymezena jako návrh komunikace. Bude částečně využita pro dopravní napojení zastavitelné plochy.

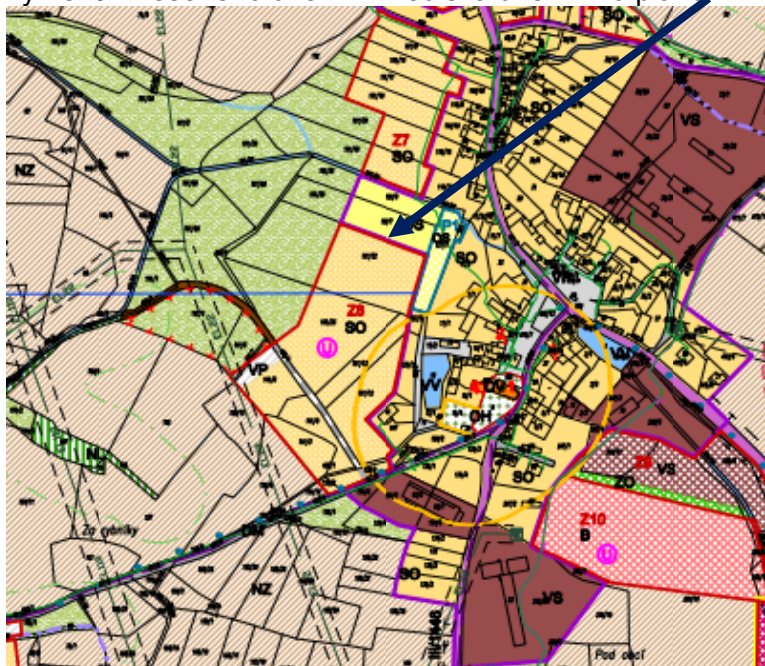
Částečně je řešená plocha meliorována, jedná se zhruba o jižní část plochy.

Terén je velmi minimálně svažité (od jihu k severu).

Vymezení řešeného území

Hranice řešeného území je zobrazeno v grafické části územní studie; obsahují ho všechny výkresy.

Vymezení řešeného území z hlediska územního plánu



Širší územní vztahy

Lokalita „Na hvozdech“ se nachází v jihovýchodní části obce Předslavice (v katastrálním území Předslavice).

Řešené území je nezastavěno a je v současné době využíváno převážně jako zemědělská půda – trvalý travní porost a orná půda. Navazující plochy zastavěného území na západě jsou v ÚP vymezeny jako stabilizované plochy bydlení v rodinných domech.

Dopravní napojení lokality je ze stávající místní komunikace.

Umístění v rámci širších vztahů:



Podmínky ochrany hodnot a charakteru území

Přírodní podmínky

Lokalita je situovaná v západní části sídla.

Pozemky zahrnuté v ploše jsou v převážné většině v druhu trvale travní porost.

Přírodní hodnoty

Plochou prochází malý vodní tok s doprovodnou zelení.

Na plochu navazují pozemky zemědělské půdy.

Kulturní hodnoty

V řešeném území se nenachází kulturní památka ani jiné kulturní a historické hodnoty.

Součástí plochy je křížek se vzrostlými stromy, nutnost zachovat tento jev je součástí navržené struktury území.

Limity využití území

Plocha je determinována limity (v souladu s územním plánem). Limity jsou při řešení územní studie respektovány a zakomponovány do řešení – to se týká vedení radioreléové trasy, ochranné pásmo VN, ochranné pásmo hřbitova, investice do půdy (meliorace) na části plochy.

Limity pro navazující projektovou dokumentaci:

Vedení elektrické energie 22kV + OP vedení elektrické energie

Dotýká se řešení plochy velice okrajově, a to pozemku vymezeného v ÚP pro veřejné prostranství VP.

Radioreléová trasa

Vzhledem ke způsobu využití, kterým je „smíšené obytné“, nebude ovlivňujícím faktorem (výškové omezení budoucích objektů apod., vyplývající z podmínek pro trasu)

Ochranné pásmo hřbitova

Zasahuje do jihovýchodní části plochy. Pásmo je převzaté ze stanovení v ÚP a je výhradně informačního charakteru; neovlivní žádným způsobem budoucí výstavbu v této části plochy.

Determinace území zakomponované v řešení ÚS:

Vodovodní řad z vodojemu v Úlehli

Tato přítomnost inženýrské sítě na ploše je základním určujícím faktorem strukturační plochy a je tudíž výrazným komponentem řešení. V místě vodovodního řadu je vymezena plocha (pás) zeleně – PZ2 a PZ3.

Drobný vodní tok s doprovodnou zelení

Existence vodního toku limituje řešení primárně; pás zeleně zůstane bezesbytku zachován ve své primární funkci a zároveň vytvoří odstup od stávající zástavby obce. V ÚS vymezena jako plocha PZ.

Záložní zdroj vody

Řešení ÚS respektuje formou vymezení plochy PZ1 a přizpůsobuje vymezený rámec pro umístění objektů na okolních stavebních pozemcích.

Křížek se stromem poblíž komunikace

Zůstane zachován v řešení se stává součástí veřejného prostranstvím které oddělí stávající komunikaci, z níž bude plocha dopravně napojena, Toto veřejné prostranství zajistí zároveň dostatečný odstup od výrobního areálu umístěného z druhé strany stávající komunikace, zajistí potřebný rozhled pro odbočení navrhovanou komunikací a podtrhne kvalitu bydlení v řešeném území – esteticky, ale také prakticky.

Investice do půdy na části plochy (dle ÚAP).

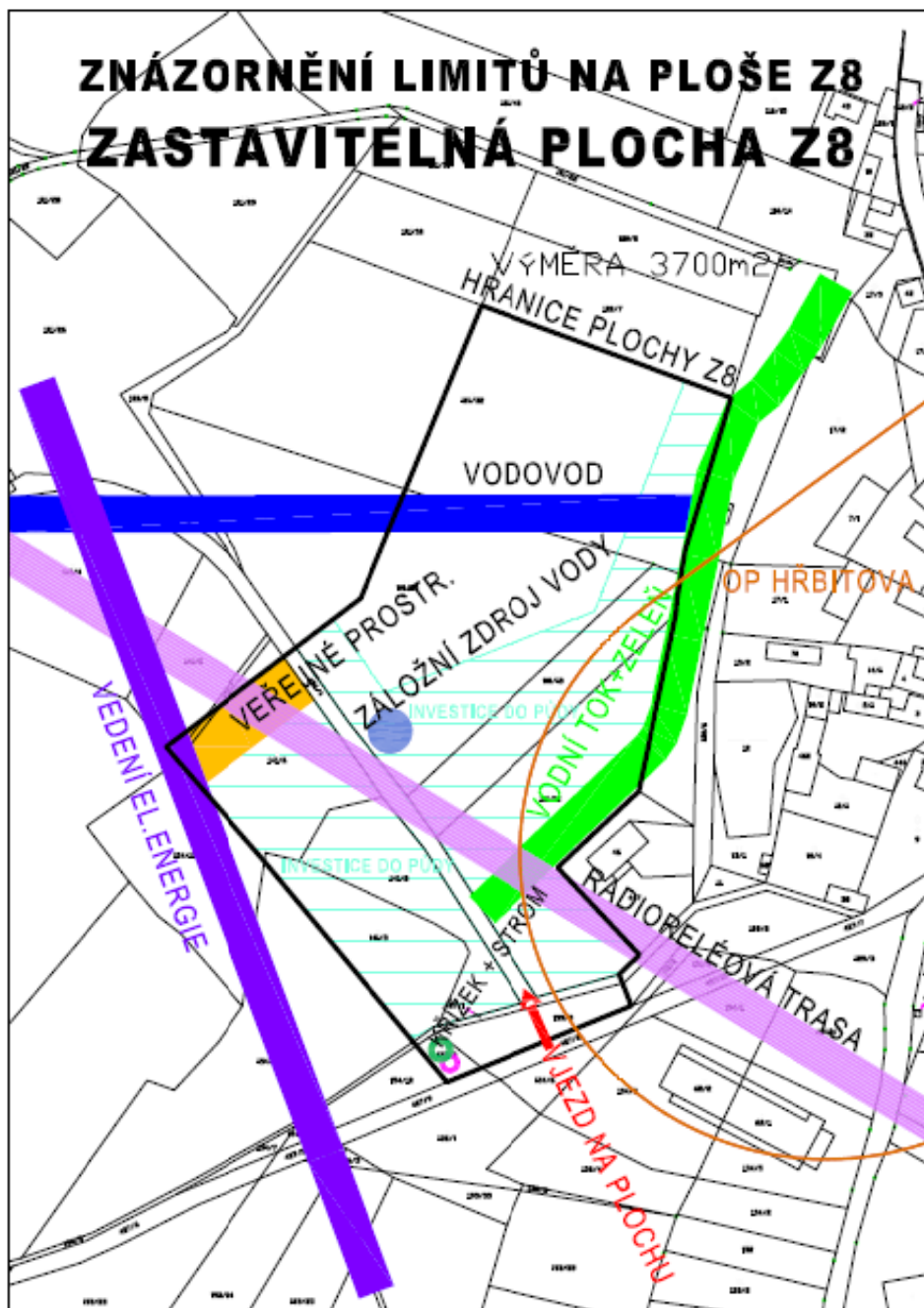
Plocha veřejného prostranství vymezená v ÚP

Je převzata v plném rozsahu z ÚP a vymezena jako plocha VP.

Meliorované plochy

Při následující předprojektové a projektové přípravě budoucí zástavby, lépe již při geometrickém oddělování parcel na jednotlivé pozemky je potřeba zjistit stav meliorací v území a zabezpečit a upravit jejich funkci.

Grafické znázornění limitů:



3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE A URBANISTICKÉ KOMPOZICE

3.1. Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce je dána územním plánem, vymezením ploch včetně jejich využití a stanovenými podmínkami využití území v ÚP.

Urbanistická kompozice

Urbanistická kompozice vychází z podmínek řešeného území stanovených v ÚP, způsobu dopravního napojení a vazeb na navazující území obce.

Stávající komunikace v obci je využita pro dopravní obsluhu plochy.

Navržená komunikace odbočující je vymezena v trase stávající cestka základě vymezení návrhu v ÚP Komunikace bude veřejným prostranstvím šířky 9 m, kdy v příčném profilu je komunikace širší 6 m opatřena oboustranné chodníky, v části je chodník jednostranný a zelený pás..

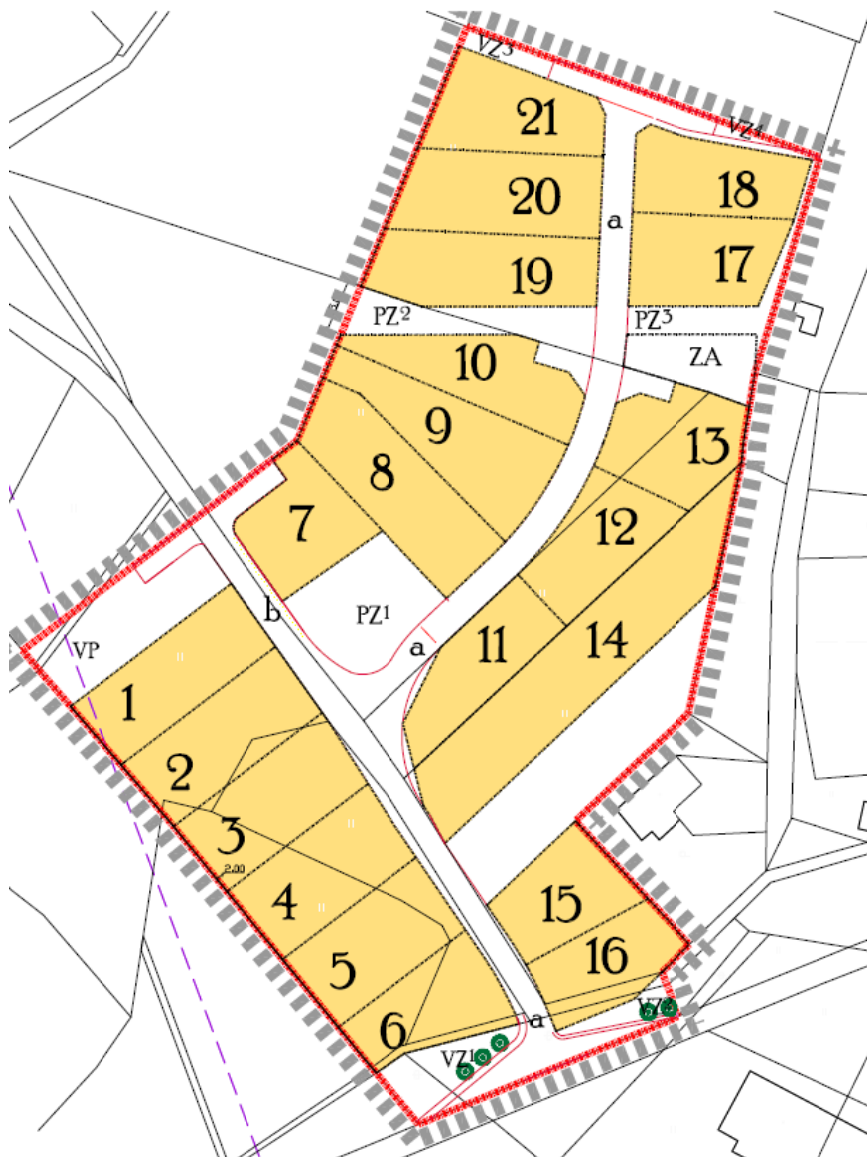
Přehled stavebních pozemků v plochách:

OZNAČENÍ POZEMKU	VÝM. M2	40% M2	PARCELA Č.	LIMIT NA POZEMKU
1	1245	498	141/6	Radioreléová trasa Meliorace
2	1252	500	141/3 141/6 141/8	Radioreléová trasa
3	1249	501	141/3 141/6 141/8	Meliorace
4	1228	490	141/3 141/8	Meliorace
5	1069	428	141/3 141/8	Meliorace
6	994	398	141/3 141/8 427/1	Meliorace
7	965	434	101/25	Meliorace-část
8	1483	593	101/25	Meliorace-část
9	1403	500	101/25	
10	1100	561	101/25	
11	1011	404	101/13	Meliorace
12	1015	406	101/13 101/125	Radiorel.trasa Meliorace
13	1062	452	101/13 101/125	Radiorel.trasa Meliorace
14	2480	992	101/12	OP hřbitova Meliorace
15	927	371	101/12	OP hřbitova Meliorace
16	903	361	101/12	OP hřbitova Meliorace-část
17	1080	432	101/32	Meliorace-část
18	1010	404	101/32	Meliorace-část
19	1311	524	101/32	
20	1340	536	101/32	
21	1116	446	101/32	
zahrada	551		101/32	

Počet a velikost jednotlivých pozemků vymezených v ÚS lze v odůvodněných případech změnit.

Je přípustěno sloučení 2 stavebních pozemků nebo případně rozdělení tří pozemků na 2 pozemky a to v případném nároku budoucích stavebníků na velikost pozemku. Odstupové vzdálenosti od hranice sloučeného pozemku musí být zachovány.

Členění na jednotlivé stavební pozemky:



Přehled ostatních pozemků v řešeném území:

místní komunikace – větev „a“, „b“

chodníky

obrátiště

zeleň náležející komunikaci

VP – veřejné prostranství

PZ – přírodní zeleň

VZ - veřejná zeleň

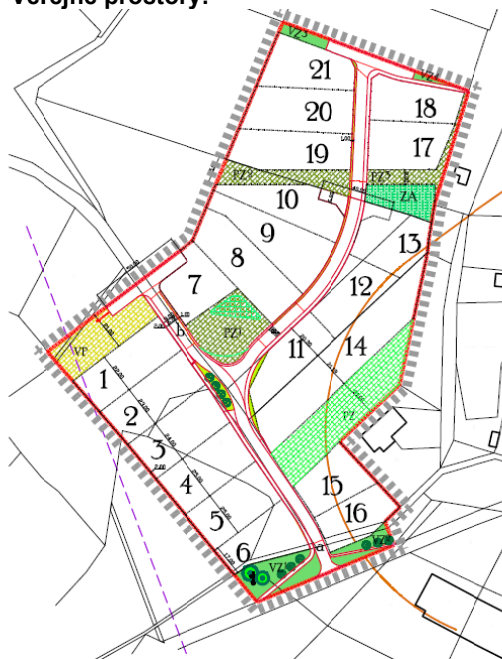
ZA - zahrada

OZNAČENÍ POZEMKU	VÝMĚRA M2	PARCELA Č.	STRUČNÝ POPIS
VP	1107	141/5 141/6 141/7	Plocha veřejného prostranství vymezená v ÚP.
PZ	1960	101/12	Stávající pás š. 20m doprovodné zeleně drobného vodního toku.
PZ1	1053	101/25	Pozemek vymezený v rámci navrhované parcelace území. Důvodem je umístění stávajícího záložního zdroje vody. Pozemek bude oplocen, na části je možné vybudovat dětské hřiště
PZ2	650	101/25 101/32	Jedna část pásu volného území mezi stavebními pozemky. Důvodem je umístění stávajícího vodovodního řadu z vodojemu v Úlehli
PZ3	464	101/32	Druhá část pásu volného území mezi stavebními pozemky. Důvodem je umístění stávajícího vodovodního řadu z vodojemu v Úlehli
VZ1	667	139/2 139/5	Prostor při stávající místní komunikaci. Je zde umístěn křížek se vzrostlými stromy. Spolu s VZ2 se jedná o jakýsi vstupní prostor k lokalitě s rodinnými domy, již je plocha řešená touto územní studií.
VZ2	210	139/5	Viz výše (VZ1)
VZ3	203	101/32	Pozemek u obrátiště v severní části plochy; odclonění od sportoviště a také jako potenciální rezerva pro případné umístění komunikace.
VZ4	60	153/5	Pozemek u obrátiště v severní části plochy; odclonění od sportoviště. Součástí je chodník zajišťující průchodnost.
KOMUNIKACE VĚTEV „a“ vč.obrátiště	3323	101/12 101/13 101/25 101/32 139/5 426/4	
KOMUNIKACE VĚTEV „b“ vč.obrátiště	1022	141/6 141/8 101/25 426/4 427/1	

Dopravní řešení: :



Veřejné prostory:



3.2. Podmínky využití území

Podmínky využití území stanovené územním plánem – způsob využití:
Tyto podmínky jsou komplexně vztaheny pro ÚS.

Citace ÚP:

SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

A) **Hlavní využití:** - bydlení v rodinných domech

B) **Přípustné využití:** - bydlení – nízkopodlažní zástavba - stavby pro rodinnou rekreaci - občanské vybavení - sportovní zařízení a hřiště - veřejná prostranství - dopravní a technická infrastruktura - přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) **Podmíněně přípustné využití:** - drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (zejména hluk) na hranici vlastního pozemku - před vydáním územního rozhodnutí nebo stavebního povolení pro objekt bydlení u stavebních pozemků sousedících se silnicí II.třídy bude prokázáno, že hluk z komunikace nepřesahuje limitní hodnoty.

Pro lokalitu Z8 je předepsáno (značka U ve výkresové části) zpracování územní studie před vydáním prvního rozhodnutí o umístění stavby nebo vydání stavebního povolení v lokalitě

D) **Nepřípustné využití:**

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech - Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) **Podmínky prostorového uspořádání:**

a) max. výška obytných objektů – **2NP včetně podkrovní**

b) max. výška hospodářských a provozních staveb – **10 m v hřebeni, sedlové střechy**

d) v navržených zastavitelných plochách – **zastavitelná plocha pozemku max. 40 %.**

e) na každé 2ha zastavitelné plochy musí být vymezeno veřejné prostranství o ploše min. 1000m² (§7 odst. (2) novely č.269/2009 Sb. vyhlášky č.501/2006 Sb.) f) ve vzdálenosti 6 m od vodního toku nebude připuštěna výstavba objektů, a to ani doplňkových v zastavěném území.

VP – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

A) Hlavní využití:

- stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové, chodníky, stezky - stavby pro cykloturistiku - dopravní a technická infrastruktura - přírodní složky, zejména sídelní zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech - Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- ve vzdálenosti 6 m od vodního toku nebude připuštěna výstavba objektů

DM - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-MÍSTNÍ KOMUNIKACE

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – místní komunikace

B) Přípustné využití:

- veřejná prostranství - stavby dopravní a technické infrastruktury - přírodní složky, vodní plochy, zeleň - sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná

Podmínky využití území pro pozemky a stavby objektů na nich umístěných stanovené územní studií

V řešeném území budou umístěny pouze rodinné domy, případně stavby pro rodinnou rekreaci.

Je nepřípustné umisťovat v území „mobilhome“.

Uliční čára

Hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím.

Je dána oplocením oddělujícím stavební pozemky rodinných domů od veřejně přístupných pozemků.

Umístění objektů

Podmínky pro umisťování staveb.

Je stanoven regulační územní rámec pro umístění objektů na pozemku.

Stanovení prostoru pro umístění domu je graficky vyjádřeno formou vymezení prostoru v jednom každém stavebním pozemku.

Grafické vyjádření je znázorněno ve výkresu „Urbanistická struktura-regulační prvky“ – č.př.4..

Případné předstupující části (např. arkýře, balkony, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí) jsou součástí hlavní hmoty stavby.

Mimo graficky vymezený prostor nelze umisťovat žádné objekty (např. garáže, , hospodářské objekty).

Zastřešená stání pro osobní automobil(y) lze umístit mimo tento vymezený prostor, je předpoklad, že tyto budou umístěny v části pozemku u komunikace (u uliční čáry).

Zastavitelná plocha pozemku je dle ÚP max. 40 %. V tomto limitu jsou uvažovány také doplňkové stavby ke stavbě hlavní, terasa a zpevněné plochy. Nezahrnuje se odstavné stání pro OA.

Výška staveb

Rodinné domy, případně objekty k rekreaci – stavby o 2 nadzemních podlaží (n.p.) s obytným podkrovím nebo 1 n.p. s obytným podkrovím. Přípustné je 1 n.p. i 2 n.p. bez podkroví.

/Podkroví je podlaží, které svým stavebně technickým řešením další podlaží opticky nevytváří/.

Maximální výška hospodářských a provozních staveb je dle podmínek v ÚP 10 m v hřebeni.

Typ zastřešení

Není stanoven. Přípustné jsou všechny druhy zastřešení.

Oplocení pozemku

Oplocení pozemku do ulice:

Maximální celková výška oplocení bude 1,20 m včetně podezdívky.

Brány a branky ústící na pozemky obce, tzn. veřejné prostranství, budou otevírány na pozemek stavebníka.

Oplocení mimo uliční části:

Maximální výška oplocení bude 1,80 m včetně podezdívky.

Oplocení na styku s volnou nezastavěnou krajinou musí být, z důvodu zajištění ochrany krajinného rázu, provedeno jednoduchým plotem - průhledné oplocení do celkové výšky 1,80 m.

Podmínky využití území pro veřejná prostranství stanovené územní studií

Řešení územní studie přebírá a řeší v souladu s územním plánem zastavitelnou plochu Z8.

Veřejné prostranství převzaté z ÚP je označeno kódem **VP**.

Plocha **PZ1** může být z menší části využita jako veřejné prostranství (zbývající část bude oplocena, případně celá plocha **PZ1** bude oplocena).

Celou plochu **PZ2** a **PZ3** lze využít jako veřejné prostranství za předpokladu, že v ploše jsou vyloučeny prvky přípustného využití z ÚP pro veřejná prostranství vyjma „přírodní složky, zejména sídelní zeleň“.

Viz podmínky v ÚP:

Přípustné využití: - komunikace místní, obslužné, účelové, chodníky, stezky - stavby pro cykloturistiku - dopravní a technická infrastruktura - přírodní složky, zejména sídelní zeleň

VZ1, VZ2, VZ3 a VZ4..

Veřejné prostranství v klasické podobě za účelem pobytu, možnost umístění mobiliáře, květinových záhonů a nádob, případně za splnění všech podmínek umístění kontejnerů na tříděný odpad.

Plocha **PZ** se svým přírodním charakterem nebude zcela vhodná pro pohyb a pobyt; je nutné zachovat doprovodnou zeleň vodního toku. Nevylučuje se případně umístění laviček, nezpevněné pěšiny apod.

Veřejným prostranstvím je také komunikace (větev „a“ a větev „b“) s chodníky a zelení náležející komunikaci a dále všechny části náležející komunikaci (obrátiště).

3.3. Postup výstavby - doporučení v případě potřeby postupné realizace na ploše.

Výstavbu v území lze provést postupně. Postup výstavby na pozemcích se odvíjí od vybudované komunikace.

Doporučený postup výstavby je ve třech fázích, s účelem samostatného fungování jednotlivých částí plochy.

Pro 1. a 3. fázi (konečná fáze) je využito obratiště na komunikaci.

Pro 2. fázi je vymezeno území I pro otočení dopravního prostředku (vč. IZS). V případě potřeby lze využít a dočasně přizpůsobit pás zeleně s vodovodním řádem (PZ2 a PZ3).

Fáze výstavby

1. Fáze

Část komunikační větve „a“ po křížení s větví „b“ + větev „b“ včetně obratiště.

Levostranný chodník š.2m (ve směru od napojení na stávající komunikaci)

v plné délce až po obratiště. Kompletní výstavba prostoru křižovatky.

Pravostranný chodník (ve směru od napojení na stávající místní komunikaci) při větví „a“ š. 1 m může být v 1.fázi z realizace vynechán.

Vybudování této části komunikace využijí stavební pozemky:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11,14,15, 16

2. Fáze

Část větve „a“ po pás zeleně s označením PZ2 a PZ3

Vybudování této části komunikace využijí stavební pozemky:

8, 9, 10, 12,13

3. Fáze

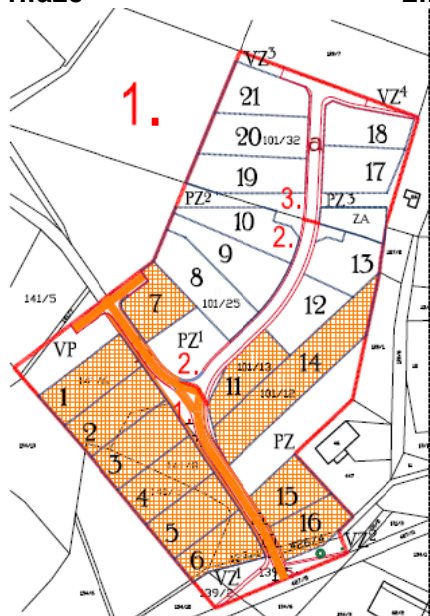
Část komunikační větve „a“ včetně obratiště

Vybudování této části komunikace využijí stavební pozemky:

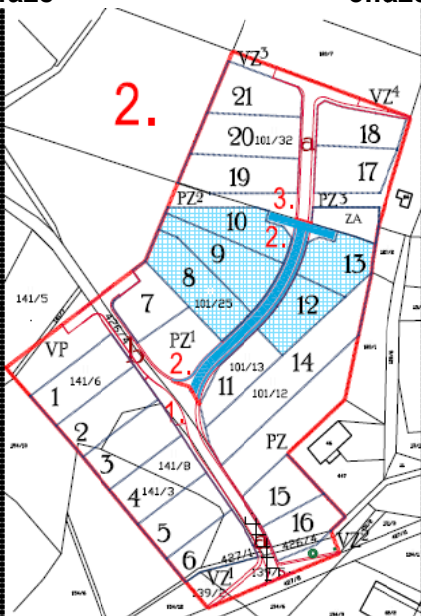
17, 18, 19, 20,21

Grafické znázornění možného postupu výstavby:

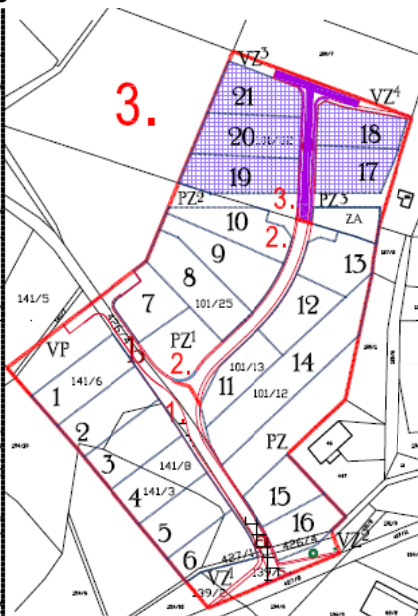
1.fáze



2.fáze



3.fáze



4. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Lokalita bude dopravně napojena ze stávající místní komunikace.
Doporučení do budoucna celou lokalitu řešit dle TP 103 „Obytná Zóna“.

Navržené umístění komunikací

Veřejné prostranství pro umístění dopravní infrastruktury místního rozsahu je vymezeno v šířce 9 m – komunikace + chodník + zelený pás.

Šířka veřejného prostranství tedy splňuje požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, který stanovuje minimální šířku veřejného prostranství pro oboustrannou zástavbu rodinných domů na 8 m.

Šířka celkového uličního prostoru je navržena 9,0 m.

Šířka uličního prostoru i komunikace může být v podrobnější dokumentaci upřesněna při zachování minimální šířky 8m.

Navržená komunikace je označena jako větev „a“ a větev „b“

Posouzení rozhledů na křižovatkách:

Posouzení bude provedeno v podrobnější dokumentaci. Předpokládá se, že navržená křižovatka v řešeném území, kdy se jedná o odbočení větve „b“ z větve „a“. Křižovatka bude řešena jako křižovatka s předností v jízdě zprava, tj. bez vyznačení přednosti dopravním značením (uspořádání dle ČSN7361102/Z1)

Zelený pás

Podél komunikace je navržen v šířce 1,0 m. pás zeleně, kde je možné uložení inženýrských sítí. Jedná se o pás při větvi „a“. nalevo ve směru ke sportovišti. Je přípustné pás využít jako chodník.

Chodníky

Podél komunikace jsou navrženy chodníky o šířce 1,0 m a 2,0 m.

Chodníky jsou situované ve veřejném uličním prostranství.

Chodník musí být opatřen vodící linií s maximální délkou přerušení 8 m, v místě ukončení musí být opatřen varovným pásem.

Průchod pro pěší do částí zastavěného území je umožněn v jižní a také v severní části plochy. Průchod do volné navazující krajiny není znemožněn – po stávající cestě.

Doprava v klidu

Odstavování osobních vozidel bude zajištěno na vlastních pozemcích mimo uliční prostor.

Navržené umístění je šíře 7 m, odstup zástavby stanovený v této ÚS umožňuje využití přední části pozemku pro odstavování vozidel.

Na pozemcích rodinných domů budou umístěna optimálně 2 odstavná stání pro osobní automobily. V místě sedmimetrového odstupů od veřejného prostranství mohou být instalovány otevřené přístřešky.

Jsou navržena 2 obratiště – 1 obratiště na komunikaci větve „a“ a 1 obratiště na komunikaci větve „b“.

Plocha pro otočení vozidel na komunikaci větve „b“ je také vymezena v závěru fáze 2., v návaznosti na vymezenou plochu PZ2.

Umírněné množství parkovací plochy lze umístit v ploše veřejného prostranství.

5. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Zásobování pitnou vodou

Obec Předslavice má vybudovaný veřejný vodovod.

Bude upřednostněno zaokrouhlování vodovodních řadů. Navržené řešení uliční sítě zaokrouhlování většiny řadů umožňuje.

Vodovodní řad bude možno umístit v zeleném pásu nebo chodníku podél místní komunikace.

Objekty rodinných domů budou napojeny samostatnými přípojkami.

Orientační výpočet potřeby vody

21 RD x 3 obyvatele/RD = 63 obyvatel

63 osob x 120 l/os/den = 7560 l/den

Protipožární zabezpečení

V následné projektové dokumentaci může být odběr požární vody zajištěn z veřejného vodovodu (tj. hydrantů v obytné lokalitě). Stávající tlakové poměry ve veřejné vodovodní síti musí odpovídat požadavkům na zabezpečení požární vody (min. tlak 2 bary) ve smyslu požární ČSN.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec Předslavice má vybudovanou kanalizační síť.

Specifická potřeba VFD se pohybuje v rozmezí 85 – 75 l/(osoba*den).

Dešťové vody budou podle platné legislativy v maximální míře likvidovány, popř. zdrženy na pozemcích rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci (akumulace dešťových vod, vsakování).

Předpokládá se částečná likvidace dešťových vod vsakem na pozemcích stavebníků.

Předpokládá se likvidace dešťových vod z komunikací a veřejných prostranství vsakem na veřejných prostranstvích.

Řešení územní studie umožňuje případně umístění společných zasakovacích objektů na plochách veřejných prostranství.

Zásobování elektrickou energií

Vedení VVN 22 kV

V blízkosti řešeného území prochází vzdušné vedení 22kV a dále část kabelového vedení do trafostanice.

Vedení NN

Obytný soubor bude zásoben elektrickou energií ze stávající trafostanice.

Kabelové rozvody NN budou uloženy ve veřejných prostranstvích.

Veřejné osvětlení

V rámci řešeného území bude rovněž doplněn systém veřejného osvětlení.

Spoje, zařízení spojů

Řešeným územím neprochází telekomunikační kabely.

Nakládání s odpady

Likvidace směsného odpadu v obci je prováděna dle obecně závazné vyhlášky Obce.

Místo pro kontejnery na tříděný odpad lze dle úvahy a potřeby realizovat v některém z vymezených pozemků se zelení.

6. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

V řešeném území se nenachází žádné kulturní památky uvedené v Ústředním seznamu kulturních památek, ani památky místního významu.

Stávající křížek při vjezdu do lokality budoucích rodinných domů zůstává řešením zachován.

V případě realizace staveb pro stavebníky vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle § 22 odst. 2 a § 23 zák.č. 20/1987 Sb, v platném znění, umožnit provedení archeologického výzkumu. Výška a uspořádání zástavby maximálně respektuje terén. Zástavbou nedochází k narušení hladiny zástavby sídla Předslavice, ani obrazu sídla. Zástavbou nebude potlačen vliv pozitivních stávajících kulturních dominant území.

Výška zástavby v řešeném území nepřekročí hladinu stávajícího zastavění.

Návrh řešení ÚS respektuje parametry příslušné kategorie komunikací.

V řešeném území se nachází záložní zdroj vody, který je respektován a uchován – je vymezen pozemek s funkcí přírodní zeleně, pozemek bude celý nebo jeho část oplocen. Sousední pozemky mají vymezen prostor pro výstavbu objektů v dostatečné vzdálenost od vrtu.

Řešení území zaručuje příznivé bydlení v lokalitě.

Není narušena propustnost do navazující volné krajiny.

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

II.1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je pořízena na základě podmínky stanovené v Územním plánu Předslavice.. Pořízení územní studie je uloženo územním plánem.

II.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD.

Platnou Územně plánovací dokumentací je Územní plán Předslavice.
Územní studie je v souladu s ÚP.

Podmínky využití ploch stanovené v ÚP jsou v ÚS respektovány. V ÚS je navržena pouze zástavba rodinných domů, příp. objektů pro rekreaci.

V ploše je navrženo veřejné prostranství, jehož velikost splňuje požadavky vyhlášky 501/2006 Sb.

Požadavky na výšku zástavby jsou v ÚS respektovány a specifikovány.

Veřejně prospěšné stavby vymezené v ÚP

V řešeném území územní studií není v ÚP vymezena veřejně prospěšná stavba ani veřejně prospěšné opatření..

II.3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pokyny pořizovatele stanovené zadáním byly splněny, studie zohlednila podmínky využití území vycházející z vydaného územního plánu. Územní studie respektuje požadavky zadání na řešení urbanistické koncepce a urbanistické kompozice:

- Vymezení řešeného území je v souladu se zadáním.
- Hlavní cíle ÚS jsou respektovány, je navržena základní struktura území, prostorová regulace zástavby, návrh dopravní obsluhy, návrh napojení na technickou infrastrukturu, prověřena pěší prostupnost území.
- Jsou vymezena veřejná prostranství sloužící k relaxaci a odpočinku obyvatel v rámci řešeného území.
- Jsou stanoveny základní prvky prostorové regulace, zejména jednoznačně definované stavební čáry, uliční čáry, výšková hladina zástavby.
- Požadavky na formu, obsah a uspořádání textové a grafické části ÚS jsou respektovány. Grafická část územní studie je vyhotovena v měřítku 1:1000.
- Požadavky vyplývající z územního plánu - Požadavky vyplývající z územního plánu jsou v plné míře respektovány.

II.4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Na základě schváleného zadání byla předložena variantní řešení za účelem výběru varianty Zastupitelstvem Obce.

Koncepce zástavby

Vychází z dopravního napojení lokality, omezení území přítomností drobného vodního toku s doprovodnou zelení, přítomnosti vodovodního řadu a z vazeb na stávající zástavbu.

Koncepce zástavby navrhuje nízkopodlažní zástavbu samostatně stojících (izolovaných) RD podél navrhovaných komunikací.

Pro umístění staveb jsou na každém pozemku vymezeny prostory pro umístění domu a prostor pro případné umístění přístřešků pro osobní automobily..

Dopravní řešení

Koncepce dopravního řešení vychází z řešení územního plánu, které je důsledkem možností a požadavků návaznosti na stávající místní a účelové komunikace.

Doprava v klidu

V lokalitě není vymezeno parkoviště. Odstavná stání pro osobní automobily v počtu max.3 lze vybudovat v ploše veřejného prostranství

Jsou zde navržena 3 obratiště.

Inženýrské sítě

Trasy inženýrských sítí budou umístěny v komunikacích a veřejných prostranstvích.

Budou dodržena pravidla pro prostorovou koordinaci technického vybavení území.

Územní studie především definuje základní principy obsluhy řešeného území jednotlivými systémy technické infrastruktury.

Inženýrské sítě budou vedeny souběžně, ve společných trasách, s upřednostněním uložení v přidružených dopravních prostorech a s kolmým křížením překážek, sítí a komunikací.

V ÚS je navržena parcelace řešeného území, která předpokládá umístění 21 pozemků pro RD nebo objekty k rekreaci.

Prostorové požadavky a regulativy zástavby

V ÚS jsou stanoveny zásady pro umístění staveb na pozemcích pro bydlení. Je stanovena uliční čára, prostor pro umístění domů a doplňkových staveb a požadavky na oplocení.

Výška objektů je stanovena v souladu s územním plánem.

Mapové podklady

Pro územní studii byla použita mapa katastru nemovitostí.

II.5. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU

V územním plánu Předslavice je řešené území územní studie vymezenou zastavitelnou plochou **Z8**. V ÚP je provedeno vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu, celá plocha se nachází ve III. třídě ochrany ZPF.

Územní studie rozsah vymezení zastavitelné plochy zcela respektuje.

II.6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.

Obecné požadavky na využívání území jsou v řešení ÚS respektovány.

Územní studie je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

III. PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V rámci projednání ÚS byly obeslány dotčené orgány:

1. **Státní pozemkový úřad – Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Pobočka Strakonice**
2. **Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje Strakonice, Žižkova 505, 386 01 Strakonice**
3. **Krajská veterinární správa pro Jihočeský kraj, inspektorát Strakonice, Písecká 1114, 386 26 Strakonice**
4. **Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, územní odbor Strakonice, Podsrpenská 438, 386 01**
5. **Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského v Příbrami, Hřímálého 11, 301 00**
6. **Státní úřad pro jadernou bezpečnost, regionální centrum, Schneiderova 32, 370 01 České Budějovice**
7. **Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Jihočeský kraj, Lipenská 17, 370 01 České Budějovice**
8. **Městský úřad Strakonice - odbor stavební úřad, Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice**
9. **Městský úřad Strakonice - odbor životního prostředí, Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice**
10. **Městský úřad Strakonice - odbor dopravy, Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice**
11. **Městský úřad Strakonice - odbor stavební úřad a životní prostředí, Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice**
12. **Městský úřad Volyně, odbor stavební úřad a životní prostředí, náměstí Svobody 41, 38701 Volyně**

Oprávněný investor:

Povodí Vltavy, s.p., Praha, Holečkova 3178/8, 15000

EG.D, a.s., Brno, Lidická 1873/36, 60200

T-Mobile Czech Republic a.s., Praha, Tomíčková 2144/1, 14800

Obdržená stanoviska dotčených orgánů:

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY

Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje

č.j. KRPC-65450-2/ČJ-2022-020706, Strakonice 12. května 2022

-vše co se týká dopravy, dopravních staveb požadujeme řešit projektanty s autorizací na dopravu, dopravní stavby,

-vybudování komunikací dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

-nutnost řešení výstavby parkovacích míst v dané lokalitě, řešení bezpečného přístupu pro pěší do centra obce. Doporučujeme do budoucna celou lokalitu řešit dle TP 103 „Obytná Zóna“.

Městský úřad Strakonice

Odbor životního prostředí

Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice

Naše č. j.: MUST/011386/2022/ŽP/Rod

Datum: 23.3.2022

1) Sdělení dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

2) Sdělení dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

3) Sdělení dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

4) Sdělení dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění V návrhu územní studie

5) Vyjádření dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“):

Z hlediska státní správy v ochraně ovzduší je příslušným správním orgánem k projednání návrhu územní studie dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice.

Bez připomínek

Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Pobočka Strakonice

Palackého náměstí 1090, Strakonice I, 386 01 Strakonice

Naše značka: SPU 115565/2022, Spisová značka: SP785/2022-505206, Datum: 5. 4. 2022

Bez připomínek