

ÚZEMNÍ STUDIE NĚMĚTICE – lokalita Z1

A) PRŮVODNÍ ZPRÁVA

a) Identifikační údaje

NÁZEV AKCE

Název stavby: ÚZEMNÍ STUDIE NĚMĚTICE – lokalita Z1
Místo stavby: č.parcelní 359/3, 358, 337, 608/1, 705
Obec: Němětice
Katastrální území: Němětice

ZADAVATEL: Obec Němětice
Němětice 20
387 01 Volyně

ZPRACOVATEL PROJEKTU:

Ing.arch.Zdeněk Gottfried
tel.: 604236808
Novohradská 1
370 01 České Budějovice

sídlo:

Šmeralova 208/16, 170 00 Praha 7

ČKA: 02 424 (všeobecná autorizace typ A)

IČ: 418 74 439

DIČ: CZ6703051300

DATUM DOHOTOVENÍ: 02/2011

b) Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území

Předmětem územní studie je lokalita Z1 vymezená územním plánem k funkčnímu využití plochy smíšené obytné. Územní plán požadoval před vydáním prvního rozhodnutí o umístění stavby zpracovat územní studii, která zorganizuje plochu z hlediska parcelních podmínek a dopravní a technické infrastruktury.

Lokalita Z1 se nachází v severní části obce v návaznosti na zastavěné území. V současné době je plocha využívána jako zemědělské pozemky s hospodářskou činností. V lokalitě se nachází cyklostezka. V jižní části přiléhá plocha k místní komunikaci.

Východozápadním směrem prochází územím trasa VN 22 kV.

c) Zdůvodnění a cíle územní studie

Územní studie má vyřešit parcelaci, dopravní dostupnost a napojení na inženýrské sítě. Územní studie bude podkladem pro podrobnější dokumentaci stavebních objektů komunikací, inženýrských sítí a návrhu dělení pozemků.

d) Podklady

- katastrální mapa
- zadání územní studie
- ÚAP o stávajících sítích
- Územní plán Němětice
- Návrh komplexních pozemkových úprav

- Konzultace se zadavatelem
- Stavební záměry v území

e) Seznam dotčených pozemků

parcely pro zástavbu RD:
 parc.č.359/3, 358, 337, 608/1
 komunikace: 705

f) Údaje o splnění podmínek územního plánu

Územní plán Němětice určuje pro řešené území funkční využití plochy smíšené obytné s nadále platnou regulací:

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
- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- před vydáním územního rozhodnutí nebo stavebního povolení pro objekt bydlení u stavebních pozemků sousedících se silnicí III.třídy bude prokázáno, že hluk z komunikace nepřesahuje limitní hodnoty.

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, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály, centra dopravních služeb, hutnictví, chemii a těžké strojírenství..

E) PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- max. výška obytných objektů – 2NP včetně podkroví
- max. výška hospodářských a provozních staveb – 10m v hřebeni, sedlové střechy
- v zastavěném území obce – zastavitelná plocha pozemku –max. 90% , platí pro vlastnické celky
- v navrženém zastavitelném území – zastavitelná plocha pozemku max. 40%.
- 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.)
- pro lokalitu Z1 a Z3 je předepsáno (značka U ve výkresové části) zpracování územní studie před vydáním prvního rozhodnutí o umístění stavby

g) Urbanistická koncepce

Řešeným územím prochází místní komunikace, která má s místě režim cyklostezky s omezením pro motorová vozidla. Jižně je tak vyčleněna parcela č.608/1, která musí být dopravně obsloužena z jižní strany. V případě úpravy cyklostezky a možnosti připojení na komunikaci ze severu, nebude jižní přístup potřeba.

Severní část lokality zahrnuje 3 parcely (359/3, 358, 337). Předpokládáme u nich další dělení přinejmenším u parcely č. 358.

Pro zajištění přístupnosti pozemků 358 a 337 bude potřeba vybudovat přístupovou místní komunikaci. V místě budoucí komunikace je dnes účelová komunikace bez vlastní pozemkové parcely. Nová místní komunikace by využila stopu této cesty s případným rozšířením východním směrem.

Umístění vlastních staveb je limitováno zejména trasami stávajících inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy:

Řešeným územím procházejí:

1. trasa VN 22 kV + OP
2. vodovod Pe 90 + OP
3. kabely a vodiče anodové ochrany plynovodu + OP
4. radioreléové trasy

Pro činnosti v ochranných pásmech platí podmínky stanovené správcí těchto sítí, kdy některé z nich umožňují podmíněčnou zastavitelnost pro objekty bydlení.

Vodiče anodové ochrany plynovodu mají ochranné pásmo 40m. Za podmínek stanovených správcí sítě je možná redukce ochranného pásma na 25m.

h) Parcelace pro výstavbu RD

V územní studii je navrženo další dělení pouze u parcely č.358. Ostatní parcely jsou vzhledem k dalším omezením využitelné ve své stávající velikosti.

ch) Dopravní řešení

Pro dopravní obsluhu severní části parcely č.358 a parcely 337 je navržena místní komunikace v šířce vozovky 6m a pruhem pro chodník přiléhajícím na východní straně k parcelám šířky 2m. Parametry komunikace budou dopřesněny v koordinaci s dotčenými orgány státní správy. Na severním konci bude obratiště. Komunikace přechází v účelovou komunikaci, která v širším území zajišťuje dopravní dostupnost rekreačních ploch na severu katastru.

Parcela č.608/1 má ze severu cyklostezku a tak její dopravní dostupnost musí být zajištěna z jihu, nebo úpravou režimu na části cyklostezky.

i) Řešení technické infrastruktury

ELEKTRO ROZVODY NN

Území bude napojeno ze stávajícího vzdušného vedení NN po obci. Sloupovým svodem bude založena kabelová trasa severním směrem k parcele č.337. Trasa kabelů NN povede uličním prostorem v chodníku. Pro každou dvojici parcel jsou navrženy sdružené elektro pilíře.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V souběhu s trasou NN budou provedeny rozvody veřejného osvětlení. Trasa je napojena na stávající rozvody v obci. Pro území jsou navrženy sloupy veřejného osvětlení v rozestupu 30m. Typ svítidel musí zajistit rovnoměrnost osvětlení na komunikaci.

PLYN

V obci Němětice je rozveden středotlaký plynovod. Řešené území bude napojeno na plynovodní síť v prostoru křižovatky s novou komunikací. Plynovod bude veden v chodníku po východní straně komunikace. Ke každé parcele bude provedena přípojka.

KANALIZACE

Obec Němětice nemá zatím centrální ČOV. Územní plán navrhuje výstavbu ČOV jižně od řešeného území s propojení stávající kanalizace do ČOV. Pro výstavbu v lokalitě Z1 je počítáno s vybudováním dešťové kanalizace s napojením na stávající kanalizaci v obci. Splaškové odpadní vody budou řešeny bezodtokovou jímkou nebo vlastní ČOV pro každý objekt.

VODOVOD

Územím prochází trasa vodovodu PE 90. Objekty budou napojeny na veřejný vodovod buď přímo z trasy procházejícího vedení nebo z odbočky, v místě křížení s navrženou komunikací

Dimenze potrubí musí umožňovat vybavení zemními hydranty v odpovídajícím profilu DN 80-110. Přípojky budou prováděny v souběhu s kanalizací.

j) Zábor zemědělského půdního fondu

Lokalita byla vyhodnocena z hlediska předpokládaných záborů ZPF již při projednávání územního plánu Němětice. Řešení předpokládá vyjmutí ze zemědělsky využívaných ploch v ucelených plochách. V ploše jsou 2 druhy BPEJ:

7.29.11	I.tř.ochrany
7.50.11	III.tř.ochrany

Ing.arch.Zdeněk Gottfried