

Textová část

Územní studie: Sousedovice – US.2

Ing.arch. Václav Franěk

15.5.2012

Obsah

Textová část územní studie	3
1) Základní údaje.....	3
2) Vymezení řešeného území.....	3
3) Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	4
4) Podmínky pro umístění staveb a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii.....	4
5) Podmínky pro dopravní infrastrukturu.....	7
6) Podmínky pro technickou infrastrukturu.....	7
7) Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území	8
8) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....	8
9) Druh a účel umísťovaných staveb	8
10) Podmínky pro vymezená ochranná pásma.....	9
11) Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	9
Odůvodnění územní studie	10
1) Údaje o pořízení územní studie	10
2) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD	10
3) Údaje o splnění zadání územní studie.....	10
1. Vymezení řešeného území	10
2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	10
3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v ÚS	10
4. Podmínky pro dopravní infrastrukturu	11
5. Podmínky pro technickou infrastrukturu	11
6. Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....	11
7. Druh a účel umísťovaných staveb.....	11
8. Podmínky pro vymezená ochranná pásma	11
4) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.....	11
5) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území	11
6) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů.....	12

Textová část územní studie

1) Základní údaje

Zadavatel:	Obec Sousedovice Sousedovice 41 38601 Strakonice IČ: 00251798
Pořizovatel:	MěÚ Strakonice, Odbor rozvoje – úřad územního plánování Velké náměstí 2 38621 Strakonice IČ: 00251798
Zhotovitel:	BUILDING-INVESTMENT, s.r.o Doubravice 40, 387 35 Doubravice IČ: 65415680 Ing.arch. Václav Franěk, ČKA: 2507
Místo stavby:	Sousedovice
Katastrální území:	Sousedovice
Celková plocha území:	82808,2 m ²

2) Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází jižně od obce Sousedovice a je vyznačeno ve výkrese základního členění změny č.1 Územního plánu obce Sousedovice jako plocha US.2. Skládá se z ploch US.18.SO, US.19.SO, 18.SO, 23.ZO a 24.ZO. V malé míře upravuje i napojení plochy US.2 do zastavěné části obce.

Rozloha řešeného území: 82808,2 m²

Dle návrhu je orientační kapacita území 38-39 stavebních pozemků pro výstavbu venkovských rodinných domů s výměrami 664-2796 m². Tato parcelace není závazná a je možné pozemky spojovat, za dodržení ostatních podmínek ÚS.

Plocha veřejného prostranství – výpočet:

- celková plocha řešeného území:	82808,2 m ²
- požadovaná výměra dle vyhl.269/2009 Sb	4140,4 m ²
- studií vymezená plocha VP	17100,2 m ²
- veřejné komunikace	12469,6 m ²

3) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínka územní studie pro uvedené rozvojové lokality byla stanovena během zpracování změny č.1 ÚPD. Územní studie má definovat hlavní zásady využití rozvojových ploch na jižním okraji obce.

Zadání vypracování územní studie pro plochy US.2 dle ÚPD Obce Sousedovice bylo projednáno a zastupitelstvem obce schváleno dne 24.4.2012 usnesením č.10/56/12, styčnou osobou byl jmenován starosta Pavel Polanka. Zadání územní studie zpracoval Mgr. Robert Flachs – Odbor rozvoje MěÚ Strakonice.

Obec Sousedovice má zpracovaný ÚPD schválenou dne 7. února 2005 a změnu ÚPD č.1 (únor 2012).

Vymezení ploch podle způsobu využití v územní studii:

Plochy pro obytnou zástavbu

SO – plochy smíšeně obytné

Plochy komunikací

DI – plochy dopravní infrastruktury

Plochy veřejného prostranství

ZO – zeleň ostatní

ZR – zeleň rekreační

ZI – zeleň izolační

4) Podmínky pro umístění staveb a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii

Řešená lokalita leží mimo současně zastavěné území obce, funkčně je vymezena v souladu se zpracovaným územním plánem obce. Jedná se o plochy US.18.SO, US.19.SO, 18.SO, 23.ZO a 24.ZO, dále pak 4.VPk a 5.VPk.

Funkční regulativy z ÚPD Obce Sousedovice:

SO - zastavitelné území smíšené obytné

Funkce hlavní:

Obytné území s různou skladbou činností, zařízení a dějů místního dosahu, převážně v zemědělských usedlostech nebo víceúčelových individuálních RD, případně nízkopodlažních bytových domech. Obvyklé a přípustné je zřizovat a provozovat drobné řemeslné dílny, provozovny výrobních a nevýrobních služeb místního významu, provozovat chovatelské a pěstitelské činnosti místního významu nebo za účelem samozásobení, které svým provozem neruší obytnou funkci nad míru obvykle přípustnou a neruší hmotový a architektonický ráz venkovské zástavby.

Funkce podmíněně přípustné:

Ojedinele i monofunkční výrobní zařízení, činnosti a zařízení, vedení a objekty technické infrastruktury, nezbytné pro rozvoj obce a přilehlého území, využívat neobydlené stávající objekty zemědělských usedlostí jako objekty individuální rekreace.

Funkce nepřípustné:

Veškeré činnosti, děje a zařízení, zejména výrobní a velkokapacitní chovatelská a pěstitelská, nadměrně narušující prostředí a překračující stupeň zátěže stanovený závaznými předpisy o ochraně zdraví pro obytnou zástavbu.

Závazné prvky plošné a prostorové regulace

- stavební a uliční čára – jednotná uliční čára není stanovena, stavební minimální a maximální čáry vymezují odstup uličního průčelí od hranice veřejného prostoru (3,5 m – 10m), znázorněný ve výkresové části (neplatí pro plochu SP 6/SO.6 a SP5/SO.1, kde toto není možné dodržet z důvodu ochranného pásma nadzemního vedení VN). Za umístění na stavební čáru se považuje, pokud alespoň jeden bod půdorysu hlavního objektu leží na stavební čáře, před stavební čáru mohou vystupovat balkony, arkýře, římsy resp. jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby.
- uliční profil – šířka uličního profilu hlavních komunikací je stanoven na 8 m, respektive 6,5m v ploše DI.3, kde je navržen jednosměrný provoz; jeho vlastní uspořádání a šířky jednotlivých pruhů budou stanoveny v dalším stupni PD
- vzdálenost mezi hlavními stavbami je minimálně 7,0m. Zastavitelné území pro hlavní stavbu jednotlivých stavebních pozemků je 3,5m od hranice sousedního pozemku. Tento požadavek se netýká garáží či jiných doplňkových staveb,
- pro stavby doplňkové platí minimální odstupová vzdálenost od hranic sousedního pozemku 2m. Tento bod je možné nedodržet za předpokladu vydání výjimky z vyhlášky č.501/206 Sb. o obecných požadavcích na využívání území vydané MěÚ Strakonice, Odbor stavební úřad a souhlasu OÚ Sousedovice.
- koeficient zastavění = 30% - stanovuje maximální využití plochy jednotlivých stavebních pozemků. Je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (garáž, altán, pergola, bazén, skleník apod.) k celkové výměře stavebního pozemku. Zpevněné plochy (vjezdy, terasy, chodníky) se do zastavěné plochy nezahrnují.
- výšková regulace zástavby:
Rodinné domy: max. 1 NP + podkroví, šikmá střecha
- výška 1. NP (úroveň ± 0,0 v místě vstupu do objektu): - min. 0,15 m a současně max. 0,60 m nad úroveň okolního upraveného terénu
Stavby nebytové: max. 1 NP
- orientace vstupu a vjezdu na st. pozemky je stanovena ve výkrese urbanistického a architektonického řešení. Jejich umístění je možné změnit na základě individuálního souhlasu pro jednotlivé pozemky od obce Sousedovice.
- U jednotlivých rodinných domů může být na vlastních pozemcích umístěno odstavné stání v max. počtu 2 ks vždy pro jednu hlavní stavbu.

ZO - nezastavitelné území zeleně ostatní

Funkce hlavní:

Území veřejně přístupná, dotvářející charakter veřejných prostranství vhodnou skladbou vysokých dřevin a nízké zeleně. Přístupné je na těchto územích budovat chodníky, stezky pro

pěší a cyklisty, mobiliář (lavičky, svítidla, drobnou architekturu apod.), příp. parkovací stání s omezenou kapacitou pro osobní automobily do 5 stání.

Funkce podmíněčně přípustné:

Je zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické a dopravní infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce.

Funkce nepřípustné:

Nepřípustné je na těchto pozemcích zřizovat zařízení, která nejsou stanovena jako přípustná a podmíněně přípustná. Nepřípustné je rovněž parkování a odstavování nákladních automobilů a těžké techniky. Nepřípustné je také vysazování druhově nevhodných dřevin (jehličnany, zeravy) a exotických dřevin.

Vymezení území navazující na ÚPD:

ZR - nezastavitelné území zeleně rekreační

Funkce hlavní:

Území krajinné zeleně rekreační jsou určena pro zachování a obnovu přírodních a krajinářských hodnot v území. Souvislá území zeleně sloužící kromě přírodních a krajinářských funkcí i k oddechu a pobytu v přírodě. Pro toto území jsou charakteristické porosty vysoké a nízké zeleně s přirozenou druhovou skladbou a extenzivně obhospodařovanými travními porosty. Přípustné je rovněž do tohoto území umisťovat náhradní výsadbu dřevin, s vhodnou druhovou skladbou (domácího původu a základní kostry dřevin v krajině).

Funkce podmíněně přípustné:

Je v tomto území zřizovat travnatá, případně antuková nebo písková rekreační hřiště, včetně drobných zařízení z přírodních materiálů sloužících pro odpočinek a rekreační sport.

Funkce nepřípustné:

Zřizovat a provozovat jakákoli zařízení a stavby (včetně objektů individuální rekreace a hřišť s asfaltovým, betonovým nebo umělým povrchem), která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná. Nepřípustné je i hospodaření a pěstitelské či chovatelské činnosti a výsadba druhově netypických a exotických dřevin.

ZI - nezastavitelné území zeleně izolační

Funkce hlavní:

Zeleň ohraničující obytnou zástavbu od nežádoucích okolních vlivů jako prašnost nebo nadměrný hluk od dopravy na pozemních komunikacích nebo zemědělské činnosti. Jedná se o území veřejně přístupná, dotvářející charakter veřejných prostranství vhodnou skladbou vysokých dřevin a nízké zeleně.

Funkce podmíněčně přípustné:

Je zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro funkci a provoz obce.

Funkce podmíněčně přípustné:

Nepřípustné je na těchto pozemcích zřizovat zařízení, která nejsou stanovena jako přípustná a podmíněně přípustná. Nepřípustné je rovněž parkování a odstavování všech motorových vozidel a těžké techniky. Nepřípustné je také vysazování druhově nevhodných dřevin (jehličnany, zeravy) a exotických dřevin.

5) Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní napojení území bude řešeno ze stávajících místní komunikace dle výkresu dopravní a technické infrastruktury. Propojení jižním směrem na stávající účelovou cestu navazujícího katastrálního území bude pouze pro výjimečné užívání dopravní obsluhou.

Příjezd k navrhovaným parcelám bude řešeno jako místní obslužné komunikace funkční skupiny C (součástí všech větví komunikací bude chodník pro pěší).

Jednotlivá parkovací stání nejsou umisťována, parkování bude možné v uličním prostoru komunikace.

6) Podmínky pro technickou infrastrukturu

Na ploše řešené území studií se nachází nadzemní vedení vysokého napětí s trafostanicí situované v ose severního okraje lokality. Odtud je vedeno podzemním kabelem vedení NN pro jediný stávající dům v této lokalitě. Kanalizační a vodovodní řad je doveden na samotný okraj území k hlavnímu dopravnímu napojení z obce. Je nutné dodržení ochranných pásem těchto sítí.

Elektroenergetika - zákon č.458/2000 Sb.

nadzemní vedení	nad 1 kV do 35 kV včetně	7 m	od krajního vodiče
nadzemní vedení	nad 35 kV do 110 kV včetně	12 m	od krajního vodiče
podzemní vedení	do 110 kV včetně	1 m	po obou stranách kraj.kabelu
podzemní vedení	nad 110 kV	3 m	po obou stranách kraj.kabelu

Vodovody a kanalizace - zákon č.274/2001 Sb.

vodovodní řad do průměru 500 mm včetně	1,5 m
kanalizační stoka do průměru 500 mm včetně	1,5 m

Návrh technické infrastruktury:

Vodovod

- nové trasy budou napojeny na stávající rozvody v jižní části obce. Je stanoven jeden napojovací bod – v ose severního okraje řešené lokality na trase PVC D 90 mm. Na hlavní trase vodovodu vedoucí osou území (DI.1) budou v blízkosti křížení komunikací umístěny dva nadzemní hydranty, na ostatních úsecích budou dále na koncích každé vodovodní páteře nebo na jejich křížení umístěny podzemní hydranty.

Kanalizace

- odpadní vody z RD a komunikací budou svedeny jednotnou kanalizací do stávající obecní kanalizace DN300, dále pak do obecní ČOV nebo do volného vyústění do vodního toku ve středu obce (s podmínkou samostatných ČOV pro každou stavební parcelu). Napojovací bod v ose severního okraje řešené lokality.

Elektro

- zásobování lokality bude zabezpečeno ze stávající TS na severním okraji řešeného území, napojené stávající venkovní přípojkou na stávající vedení VN. Bude nutné přeložení sloupů pro nadzemní vedení VN.

Veřejné osvětlení

- napojeno na stávající vedení VO na severním okraji řešeného území

7) Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území

Obec Sousedovice patří do správního obvodu města s rozšířenou působností Strakonice, které je nejbližším střediskem zaměstnanosti i občanského vybavení. Obec je členem Svazku obcí Strakonicka.

Územní plán předpokládá rozvoj zástavby na jižním okraji obce. Řešená lokalita je nejrozsáhlejší rozvojovou plochou pro obytnou zástavbu. Území je vymezeno stávající zástavbou ze severní strany, místní komunikací (polní cestou) ze severovýchodu a západu a svažitém terénem k lesu z jihu.

Řešená lokalita bude napojena na stávající řady inženýrských sítí v obci (vodovod, kanalizace, VO), pro zásobování el. energií bude použita stávající TS.

Plocha určená pro výstavbu je mírně svažitá od jihu k severu, s nejvyšší úrovní v jihozápadní části. Pozemky jsou v majetku soukromých osob a obce, v současnosti v užívání pro zemědělskou výrobu (kultura orná půda, kód BPEJ 52911 a 72914 - ochrany ZPF) se třemi pozemky ostatní plochy/komunikace sloužícími jako polní cesty.

8) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Navrhované řešení rozvojového území pro zástavbu RD nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí:

- RD budou napojeny na veřejný vodovod.
- odpadní vody z jednotlivých RD v řešeném území budou odváděny jednotnou kanalizací do obecní kanalizační sítě, ukončené na ČOV v obci nebo na samostatné ČOV u RD.
- pro rodinné domy bude možno navrhnout ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celé v obci, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu.
- nutno respektovat případnou radonovou aktivitu z podloží
- v rámci uličního prostoru bude možné podél komunikací vymezit plochy pro ozelenění, na jednotlivých stavebních parcelách jsou podmínky pro „zelené plochy“ dány koeficientem zastavění, uvedeném v regulativech pro výstavbu RD.
- další předpoklady pro vznik příznivého životního prostředí spočívají ve vymezení plochy veřejného prostranství.

9) Druh a účel umísťovaných staveb

Charakter staveb je jednak dán druhem plochy SO vycházející z ÚPD a dále pak vychází z odstavce 4 textové části této územní studie.

Rodinné domy: max. 1 NP + podkroví, šikmá střecha

- výška 1. NP (úroveň ± 0,0 v místě vstupu do objektu): - min. 0,15 m a současně max. 0,60 m nad úrovní okolního upraveného terénu

Stavby nebytové: max. 1 NP

10) Podmínky pro vymezení ochranná pásma

Ochranná pásma technické infrastruktury jsou popsána v odstavci 6 této části.

ostatní omezující a určující vlivy:

- hydrogeologické podmínky
- případná radonová aktivita z podloží
- spádové poměry lokality a její orientace ke světovým stranám
- území s archeologickými nálezy - s platností oznamovací povinnosti podle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

11) Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

A Textová část (11x A4)

B Výkresová část

B-1 Situace – Urbanistické řešení.....1x A1 – 1:1000

B-2 Situace – Dopravní řešení.....1x A1 – 1:1000

B-3 Situace – Inženýrské sítě.....1x A1 – 1:1000

Odůvodnění územní studie

1) Údaje o pořízení územní studie

Podmínka územní studie pro uvedené rozvojové lokality byla stanovena během zpracování změny č.1 ÚPD. Územní studie má definovat hlavní zásady využití rozvojových ploch na jižním okraji obce.

Zadání vypracování územní studie pro plochy US.2 dle ÚPD Obce Sousedovice bylo projednáno a zastupitelstvem obce schváleno dne 24.4.2012 usnesením č.10/56/12, styčnou osobou byl jmenován starosta Pavel Polanka. Zadání územní studie zpracoval Mgr. Robert Flachs – Odbor rozvoje MěÚ Strakonice.

Obec Sousedovice má zpracovaný ÚPD schválenou dne 7. února 2005 a změnu ÚPD č.1 (únor 2012).

2) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Řešené území je vyznačeno ve výkrese základního členění změny č.1 Územního plánu obce Sousedovice jako plocha US.2. Skládá se z ploch US.18.SO, US.19.SO, 18.SO, 23.ZO a 24.ZO. V malé míře upravuje i napojení plochy US.2 do zastavěné části obce. V lokalitě řešené ÚS je dále rozvedeno navržené plochy US.2 pro využití jako plochy pro obytnou zástavbu (SO – plochy smíšeně obytné), plochy komunikací (DI – plochy dopravní infrastruktury) a plochy veřejného prostranství (ZO – zeleň ostatní, ZR – zeleň rekreační, ZI – zeleň izolační).

3) Údaje o splnění zadání územní studie

1. Vymezení řešeného území

Řešené území je vyznačeno ve výkrese základního členění změny č.1 Územního plánu obce Sousedovice jako plocha US.2. Skládá se z ploch US.18.SO, US.19.SO, 18.SO, 23.ZO a 24.ZO. V malé míře upravuje i napojení plochy US.2 do zastavěné části obce.

2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

V územní studii se vycházelo z ÚPD Obce Sousedovice, tak aby bylo v nejvyšší možné míře vycházelo z jejích požadavků a zároveň byl kladen důraz na maximálně efektivní využití území pro budoucí účel, jako klidné lokality pro bydlení.

3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v ÚS

Veřejný prostor je situováno rovnoměrně v celé lokalitě s pátevní místní komunikací obsahující veškerá dopravně-technická napojení na obecním pozemku p.č. 1052/1, který je situován v centru řešené lokality. Odtud bude probíhat veškeré napojení sítí do ostatních částí lokality. Předností tohoto řešení je poloha v ose celé lokality s dobrou návazností i na stávající zástavbu a dostupnost pozemku z hlediska vlastnických vztahů.

4. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

V ÚS je dosaženo bezproblémové dopravní obslužnosti celé lokality s hlavním dopravním napojením na p.č. 1052/1 a dvěma vedlejšími, které svým charakterem a umístěním budou tvořit spíše záložní napojení pro případ nutnosti omezení na hlavním napojení. Součástí všech páteří obslužných komunikací bude jednostranný chodník pro pěší.

5. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Jsou stanoveny hlavní napojovací body technické infrastruktury, plocha pro tříděný odpad je vymezena v dostatečné kapacitě v centrální části obce. Vzhledem k velikosti obce není v rámci této lokality uvažováno se situováním objektu občanské vybavenosti.

6. Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Navrhovaným řešením nejsou nijak narušeny stávající hodnoty území. Naopak jsou ve studii nově definovány plochy zeleně tak, aby bylo zajištěno hodnotné bydlení v dané lokalitě a zároveň bylo respektováno napojení lokality na stávající lesní porost na jihu a podél drobného vodního toku na západu. Ze severu je lokalita ohraničena z velké části veřejnou zelení hraničící přes hráz s navazujícím rybníkem.

7. Druh a účel umísťovaných staveb

Uliční čára a výšková hladina byla stanovena projektantem na základě charakteru stávající zástavby venkovského typu. Byla stanovena nepřekročitelná stavební čára pro stavbu hlavní, rozmezí uliční čáry a hranice zastavěnosti ploch.

8. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranná pásma inženýrských sítí byla popsána. V řešené lokalitě se nenachází ochranná pásma silnic, lesa apod.

4) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako lokality pro hodnotné bydlení a možnou rekreaci a odpočinek v přírodě či veřejné zeleni v návaznosti na stávající okolní zeleň a lesní porost. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu a bezproblémové dopravní a pěší napojení na obec.

5) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Tato studie vychází svým obsahem a podmínkami ze stavebního zákona a navazujících vyhlášek. Svým provedením nebyly překračovány zásady územního rozvoje obce vycházející z ÚPD.

6) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Navrhované technické i dispoziční řešení bylo během tvorby územní studie projednáno s dotčenými orgány. Jejich stanoviska jsou součástí přílohy územní studie.