

akce

ZTV ČESTICE
k.ú. Čestice


investor

Městys Čestice
Čestice 1, 387 19

zhotovitel

INVENTE, s.r.o.
projektová a inženýrská kancelář pozemních a dopravních staveb
370 04 České Budějovice 4, Žerotínova 483/1, tel/fax:387 200 425, invente@email.cz
IČO: 25171232, DIČ: CZ25171232

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

navrhoval Ing.arch.Václav Jankovec		konstrukce Roman Předota, DiS		razítko 		
VP(hip) Ing.arch.Václav Jankovec	kreslil Roman Předota, DiS	číslo akce: datum: 01/2017	část	č.výkresu 1	paré	
schválil Ing.arch.Václav Jankovec	kontrola Ing.arch.Václav Jankovec	měřítko: stupeň: ÚZEMNÍ STUDIE				

obytné území je navrženo v návaznosti na zastavěné území. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající prostředí a celkovému měřítku.

Návrh vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území (udržitelný rozvoj území), tzn., že vytváří předpoklady pro výstavbu, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Navržené řešení slouží dalšímu rozvoji obce.

Vzhledem k navrhovanému funkčnímu využití, kde převažuje bydlení v RD, vznikne na okraji obce obytná klidová zóna s předepsaným procentuálním zastoupením zeleně. Zástavba bude mít vesnický charakter. Území je vhodné pro rozvoj obce taktéž i z hlediska jednoduchého napojení na stávající síť, některá vedení již v území existují. V území je již částečně vybudovaná dopravní infrastruktura a existují zde hlavní příjezdové komunikace, které budou území obsluhovat. Vzhledem k jednoduchému napojení a realizaci dopravní a technické infrastruktury bude umožněn rychlý rozvoj území a nova bytová výstavba, která je pro obec velmi důležitá a žádoucí.

I. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

PLOCHY BYDLENÍ

základní funkční využití:

- bydlení v samostatně stojících rodinných domech

přípustné:

- rodinné domy
- doporučeny vestavěné garáže
- zázemí užitkové zahrady s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu
- možnost výstavby doplňkového objektu pro zajištění údržby zahrady
- příslušná technická infrastruktura, komunikace, odstavná a parkovací stání, garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- veřejná prostranství s veřejnou zelení a zelení ochrannou a izolační (min. 10% zastavitelného území) – plochy veřejné zeleně jsou podrobně vymezeny územní studií v minimální ploše větší než 10% požadovaných územním plánem

podmíněně přípustné:

- zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách menších než polovina podlahové plochy objektu, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci
- zřizovat a provozovat drobnou podnikatelskou činnost, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.)

nepřípustné:

- veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby technického vybavení

základní podmínky prostorového uspořádání:

- výška RD do 9,0 m do hřebene
- max. 1 podzemní podlaží
- zastavěnost parcel max. 40%
- max. velikost parcely 2000 m²
- domy budou situovány na stavební čáru, resp. na spojnici sousedních objektů – min. 5,0 m od uliční hranice pozemku
- sklon střech 25-45° souměrně
- směr hlavního hřebene se neurčuje

ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH

- je přesně vymezena územní studií v rámci zastavitelných ploch pro bydlení a ploch

občanského vybavení min. 10% ze zastavitelných ploch

základní funkční využití:

- veřejně přístupné plochy, skupiny, pasy zeleně a stromořadí

přípustné:

- parky, veřejné sady, aleje, stromořadí, stromové a keřové porosty
- pěší plochy a stezky s lavičkami
- veřejné osvětlení
- drobné vodní plochy a retence

podmíněně přípustné:

- pouze trvale travní porosty
- dětská hřiště a nekryta neoplocena sportovní zařízení bez vybavenosti
- veřejná sanitární zařízení

nepřípustné:

- nadzemní stavby mimo staveb pro provoz a údržbu přípustných funkcí na plochách veřejné zeleně a liniových staveb inženýrských sítí

II. NEZASTAVITELNÉ PLOCHY ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

základní funkční využití:

- vytvářet ochrannou bariéru rušivým jevům (dopravě, výrobě, povětrnostním vlivům apod.)
- vytvářet doprovod komunikací (alejí)
- příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny

přípustné:

- izolační a doprovodná zeleň

podmíněně přípustné:

- liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby nezbytných účelových pozemních komunikací
- údržba stávajících objektů

nepřípustné:

- jakákoliv nová výstavba (s výjimkou staveb uvedených výše)
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- intenzivní hospodaření na pozemcích
- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek
- sběr rostlin a chytání živočichů
- používání chemických prostředků
- odstavování vozidel

Údaje o území

rozsah řešeného území

Zájmové území se nachází na jihozápadním okraji městyse Čestice v nezastavěném svažitém území.

dosavadní využití a zastavěnost území

Pozemky jsou v současné době využívány jako louky. Část území byla v minulosti využívána pro zemědělskou výrobu. Západním okrajem území prochází místní komunikace k osadě Na Kobylce, která bude v rámci stavby rozšířena a upravena. Na východním okraji prochází silnice III/17016. Na tyto komunikace budou napojeny komunikace ZTV.

údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů

Lokalitou prochází podzemní telefonní optický kabel a nadzemní elektrické vedení, jejichž ochranná pásma budou dotčena.

údaje o dodržení obecných požadavků na využití území

Šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, splňuje požadavky § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

základní předpoklady výstavby

Využívání území se navrhuje po etapách, které budou stanoveny v navazujících řízeních dle

potřeb investora. Po dobu výstavby musí být zajištěn přístup skrz území k osadě Na Kobylce.

Vodovod

V rámci zasíťování území budou řešeny nové vodovodní řady, které budou napojeny ze stávajícího vodojemu.

Kanalizace

V rámci zasíťování území bude navržena nová splašková kanalizace. Splaškové odpadní vody budou odtékat přes nově navrhovanou splaškovou kanalizaci do stávající jednotné kanalizace, která je zaústěna do centrální čistírny odpadních vod. Na splaškovou kanalizaci budou napojeny nově navrhované splaškové kanalizační přípojky, které budou sloužit pro odkanalizování pozemků určených k výstavbě rodinných domů.

Dešťové vody budou vsakovány v navrhované vsakovací nádrži v jihovýchodní části území. Přebytečné vody při přívalových deštích budou odváděny do stávajícího příkopu zaústěného do Čestického potoka. Tím bude zajištěno nejen zadržení vody v krajině, ale současně bude regulován odtok dešťových vod z území včetně přívalových dešťů.

Na jednotlivých pozemcích nebudou dešťové vody vypouštěny do splaškové kanalizace, ale budou využívány a likvidovány na pozemcích.

Elektrická energie

Lokalitou prochází stávající vedení VN zakončené trafostanicí. Dle řešení územního plánu bude toto vedení včetně trafostanice přeloženo na západní okraj lokality. Rozvody v rámci zastavitelné plochy budou řešeny v podrobnějších dokumentacích po dohodě s distributorem.

Plynovod

V obci Čestice se nachází stávající STL plynovodní řad, na který bude napojen nově navrhovaný STL plynovodní řad pro nové navrhovanou zástavbu RD. Nově navrhované plynovodní řady budou napojeny na stávající plynovodní řad na dvou místech a dojde tak k zokruhování plynovodu.

Požární ochrana

Voda pro požární účely bude zajištěna z podzemní požární nádrže v parku, případně bude doplněna novým řešením v souladu s právními předpisy.