

ÚZEMNÍ STUDIE

Z1 – NA HÁJCÍCH, RADOMYŠL

k.ú. Radomyšl

stupeň: Návrh

Projektant:

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

Zadavatel:

Městys Radomyšl
Maltézské náměstí 82
387 31 Radomyšl

zpracováno: duben 2014

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

a) Identifikační údaje

NÁZEV AKCE

Název stavby: ÚZEMNÍ STUDIE Z1 – NA HÁJCÍCH

Místo stavby: lokalita Z1

Obec: městys Radomyšl

Katastrální území: Radomyšl

ZADAVATEL: Městys Radomyšl
Maltézské náměstí 82
387 31 Radomyšl

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: 04/2014

b) Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území

Předmětem územní studie je lokalita Z1/ús vymezená územním plánem k funkčnímu využití Bv-1 bydlení venkovské. Územní plán požadoval před podáním návrhu na zahájení prvního správního řízení o povolení činností, dějů a zařízení, pro něž je využití území určeno, pořídit navazující ÚPP, a to ve formě územní studie. Územní studie zorganizuje plochu z hlediska parcelních podmínek a dopravní a technické infrastruktury.

Lokalita Z1/ús se nachází v severní části obce, podél silnice II/139 směr Leskovice, z jihu v návaznosti na zastavěné území. V současné době je plocha využívána jako zemědělské pozemky s hospodářskou činností a trvalý travní porost. V jihozápadní části přiléhá plocha k silnici II/139.

Součástí plochy Z1 je v územním plánu i vymezené veřejné prostranství VP-1. Požadavek na vymezení veřejného prostranství je v územní studii dodržen.

Limity využití území:

- jižním cípem prochází vzdušné vedení VN 22 KV s ochranným pásmem
- v severní části prochází územím vodovod z vodojem včetně ochranného pásma
- podél silnice procházejí telekomunikační kabely O2
- ochranné pásmo silnice II. třídy (15m)

c) Zdůvodnění a cíle územní studie

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

Územní studie:

1. upřesňuje hranice mezi jednotlivými plochami využití
2. stanovuje limity pro činnosti, děje a zařízení v souladu s ÚP
3. dopřesňuje podmínky objemového a prostorového uspořádání území
4. navrhuje řešení s ohledem na širší souvislosti (zejm. urbanistickou kompozici a dopravní vztahy) dané územním plánem.

d) Podklady

- katastrální mapa
- zadání územní studie
- ÚAP o stávajících sítích
- Územní plán Radomyšl
- Konzultace se zadavatelem
- Stavební záměry v území

e) Seznam dotčených pozemků

k.ú. Radomyšl:

Parcely katastru nemovitostí:

parc.č.	výměra m ²	druh	vlastník
140/1	-	orná půda	není zapsána na listu vlastnictví
140/4	-	vymezená navrženým geom. plánem	Ing. Josef Čížek, Sokolská 147, 38731 Radomyšl
1425/2	2627	ostat.plocha	není zapsána na listu vlastnictví
1318/28	39	ostat.plocha	Městys Radomyšl

Parcely zjednodušené evidence – pozemkový katastr:

parc.č.	výměra m ²	druh	vlastník
139	3213		Ing. Josef Čížek, Sokolská 147, Radomyšl
140	10027		Blanka Matoušková, Školní 177, Radomyšl
147	7420		Václav Slanař, Sokolská 215, Radomyšl
148/1	9920		Milena Hojerová, Votrubova 153, Točná, 143 00 Praha
148/2	5539		Karel Kadečka, Leskovice 2, Radomyšl
149	3292		SJM Josef a Blanka Divišovi, Chrástovice 101
151/1	9358		Jan Brůžek, Blatenská 54, Radomyšl Karel Brůžek, Blatenská 54, Radomyšl
151/2	5001		Václav Janouš, Otavská 327, Dražejov Jan Brůžek, Blatenská 54, Radomyšl Karel Brůžek, Blatenská 54, Radomyšl

152	5564	Václav Janouš, Otavská 327, Dražejov Jiří Červenka, Na Rybníčku 20, Radomyšl Stanislava Červenková, Na Rybníčku 20, Radomyšl
1125	155	Eduard Červenka, Velká Turná 33 Vlastimila Červenková, Velká Turná 33

velikost řešeného území: cca 5,5374 ha

f) Údaje o splnění podmínek územního plánu

Územní plán Radomyšl určuje pro řešené území funkční využití **Bv plochy bydlení venkovské** a **VP plochy veřejných prostranství** s nadále platnou regulací:

Plochy bydlení venkovské – Bv

Hlavní využití:

Hlavní využitím těchto ploch je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se o bydlení v klidném a čistém prostředí využívající, ale také respektující hodnoty území.

Přípustné využití:

- bydlení – umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, mající odpovídající zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu – samozásobitelství (např. drůbež, králíci).

- Dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy) bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. kůlny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště), toto využití (resp. stavby a zařízení vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem na venkově.
- Přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci, pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřípustným

- veřejná prostranství

- zeleň (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve), pouze pro místní účely.

- dopravní a technická infrastruktura – související s přípustným nebo podmíněčně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální ČOV), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení.

- garáže, odstavná a parkovací stání – pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněčně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

Podmíněné přípustné využití

- podnikatelská činnost – např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby, která doplňuje venkovské bydlení a další obdobná podnikatelská činnost, a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zázemím) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním, zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území.

- další podnikatelská činnost – u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis, a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně ohrožovat nebo obtěžovat anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území

- chov hospodářských zvířat

- penzión

(podrobná charakteristika je uvedena v textové části platného územního plánu)

Nepřípustné využití:

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním, zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:

- Stavby pro rodinnou rekreaci
- Stavby pro obchod
- Stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb
- Dále např. autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

Podmínky prostorového uspořádání:

(platí charakteristika v výrokové části územního plánu)

Plochy veřejných prostranství – VP

Hlavní využití:

Hlavní využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření veřejného prostoru přístupného veřejnosti umožňující setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod.

Přípustné využití:

- drobná architektura – (drobné vodní plochy, lavičky, sochy, informační zařízení a vybavení apod.)

- zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

- zeleň - zejména veřejná a rekreační

- vodní plochy

Podmíněné přípustné využití

- dětská hřiště za podmínky, že nenaruší, neztíží, nebo neznemožní hlavní využití

- dopravní a technická infrastruktura (např. místní obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura za podmínky, že nenaruší, neztíží, nebo neznemožní hlavní využití).

Nepřípustné využití:

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo nebo ztížilo hlavní využití plochy – zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby,
- změny staveb, které by narušily hodnoty území, např. trafostanice, zpevňování ploch, zejména pro parkování vozidel.

Podmínky prostorového uspořádání:

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem, ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání centra obce, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

g) Urbanistická koncepce

Řešené území má tvar trojúhelníku, kde západní stranu tvoří silnice II. třídy. Navazuje na zastavěné území v jižní cípu. Výchozími požadavky byla velikost parcel cca 2000m² a vytvoření objízdného řešení s dvěma napojeními na silnici II. třídy. Důležitým místem bylo první napojení lokality směrem od obce je na vrcholu terénního oblouku. Jedině z tohoto místa jsou zajištěny rozhledové podmínky v obou směrech. Druhé napojovací místo, vzdálenější od středu obce, je umístěno v nejnižším bodě území, kde může řešit odvod a případnou retenci dešťových vod. Zároveň je dodržena vzdálenost křižovatek na silnici II. třídy. Pro lokalitu Z1 je navržena parcelace pro obytnou zástavbu v rodinných domech a uliční prostor pro vedení místních komunikací s možností připojení jednotlivých pozemků.

Urbanistická koncepce zohledňuje konfiguraci terénu, parcelní hranice a ostatní limity v území, zejména průběh VN 22 kV, trasu telekomunikačního kabelu a ochranné pásmo silnice II. třídy.

Územní studie navrhuje vytvoření 15 parcel pro výstavbu RD (P1-P15), pro které je navržen systém místních komunikací. Na severu, při hranici katastrálního území je navrženo rozšíření stávající účelové komunikace podél lesa na místní komunikaci, která zajistí propojení koncových větví dopravního řešení.

V lokalitě jsou navrženy pozemky pro veřejná prostranství, kdy 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.).

Řešené území má rozlohu cca 5,5374 ha. V poměrném přepočtu z této rozlohy vyplývá požadavek na min. 2769 m². V územní studii jsou navrženy pozemky veřejných prostranství VP o celkové rozloze 5762m².

Uliční prostor, který je vymezen navrženou parcelací má šířku min. 8,5m. Bude se skládat z komunikace š=6m, jednostranného chodníku š=2m (alt. 1,5m) a zatravněného pásu š=0,5m.

Parcely částečně zasahují do ochranného pásma VN 22 kV.

Pro činnosti v ochranných pásmech platí podmínky stanovené správci těchto sítí, kdy některé z nich umožňují udělení výjimky z OP, popř. podmíněčnou zastavitelnost pro objekty související s obytnou zástavbou.

Uvnitř obytné lokality jsou navržena odstavná parkovací stání pro návštěvníky zóny a místo pro nádoby tříděného odpadu.

h) Parcelace pro výstavbu RD

Území je tvořeno nepravidelnými tvary parcel pozemkového katastru od silnice II/139 na severovýchod. Navržené řešení částečně zohledňuje stávající průběh hranic parcel na severu. Ve většinové ploše území musí dojít ke změnám a úpravám dělení pozemků.

Je navrženo 15 stavebních parcel P1-P15 o rozloze cca 1800-3500 m².

Plochy zasažené nadlimitním hlukem z vedení VN nebudou mít charakter chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

V případě umístění ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb, případně chráněného vnitřního prostoru staveb s návazností na silnici II/139 investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku, případně budou navržena vhodná protihluková opatření. Stavby musí být umístěny 4m od hranice ochranného pásma nadzemního vedení VN a VVN takovým způsobem, který umožňuje příjezd a provedení zásahu požární techniky mimo ochranné pásmo nadzemního vedení.

ch) Dopravní řešení

Pro dopravní obsluhu řešeného území byla navržena kostra místní komunikace s možností napojení jednotlivých stavebních pozemků. Navrženou parcelací je vymezen uliční prostor šířky min. 8,5m, který umožní realizaci 6m komunikace, 2m (1,5m) chodník a 0,5m zelený pás. Dopravní řešení navrhuje 2 místa napojení na silnici II/139. Klíčovou vstupní pozicí je navržena křižovatka v blízkosti vzdušného vedení 22kV. Jedná se o vrcholovou pozici terénního oblouku..

V řešeném území jsou dále navržena veřejná prostranství. Uvnitř území jsou navržena odstavná stání pro návštěvníky. V uličním prostoru budou uloženy sítě technické infrastruktury.

na slepou větev východním směrem navazuje účelová komunikace, která zajistí napojení na stávající polní cestu s pokračování do navazujících území na východě.

Zástavba na parcele 140/4 bude dopravně připojena přímo ze silnice II/139.

Místní komunikace budou mít parametry pro průjezd těžké požární techniky.

Z důvodu bezpečnosti silničního provozu nebudou prováděny nové liniové výsadby stromů podél komunikací.

i) Řešení technické infrastruktury

ELEKTRO ROZVODY NN

Území bude napojeno ze stávajícího elektrického vedení NN v zástavbě.

Řešeným územím prochází vzdušné vedení VN 22 kV. Stávající trafostanice se nachází cca 100m směrem do centra městyse. Trasa kabelů NN povede uličním prostorem v chodníku. Pro každou dvojici parcel budou navrženy sdružené elektro pilíře.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V souběhu s trasou NN budou provedeny rozvody veřejného osvětlení. Trasa bude 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

Plyn bude do lokality přiveden napojením na stávající NTL plynovod v zástavbě městyse. Trasa plynovodu NTL bude vedena v komunikacích s navrženými přípojkami pro jednotlivé stavební pozemky. Východně od řešené lokality prochází podél silnice STL plynovod. Alternativně lze napojit lokalitu ze středotlakého plynovodu.

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Městys Radomyšl má ve stávající zástavbě vybudovanou jednotnou kanalizaci napojenou na centrální ČOV. V nové zástavbě bude vybudována splašková kanalizace pro odvádění splaškových odpadních vod z objektů. Vzhledem ke konfiguraci terénu, kdy je potřeba směrem k ČOV překonat terénní zlom, je třeba počítat s částečným výtlačným systémem.

Splaškové vody budou gravitačně svedeny do nejnižšího místa u druhé křižovatky a odtud výtlačným řadem vedeny zpět na vrchol terénního zlomu směrem ke stávající zástavbě. Odtud bude kanalizace vedena opět gravitačně s napojením na stávající kanalizační řady a ČOV.

Objekt na parcele 140/4 lze řešit samostatně nepropustnou jímkou nebo domovní ČOV.

KANALIZACE DEŠŤOVÁ

Dešťové vody z objektů a zpevněných ploch na stavebních parcelách budou zasakovány na vlastním pozemku.

Dešťové vody z navržených komunikací budou svedeny do nejnižšího místa lokality v prostoru druhé (vzdálenější křižovatky). Zde bude využit stávající propustek pod silnicí II/139 a dešťové vody budou dále odvedeny po spádu do vodoteče západním směrem.

VODOVOD

Území se nachází pod vodojemem, který leží severně od řešené lokality. Pozemky v severní části a dále po západní straně silnice II/139 prochází vodovodní přivaděč z vodojemu do zástavby Radomyšle. Pro řešení zásobování lokality Z1 vodou je navrženo připojení na stávající vodovodní přivaděč protlakem pod silnicí II/139. Trasy vodovodu a přípojek budou uloženy do uličního prostoru mezi navrhovanou parcelací.

j) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Nejsou navrženy žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Ing.arch.Zdeněk Gottfried