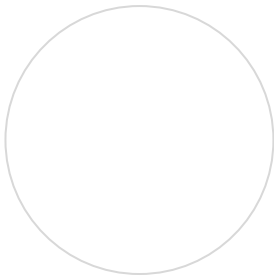




ÚZEMNÍ STUDIE VOLYNĚ - CENTRÁLNÍ ČÁST SO 28 A B 29

ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE VOLYNĚ - CENTRÁLNÍ ČÁST SO 28 A B 29
Pořizovatel	Ing. arch. Radek Boček
Zastoupený starostou obce	Ing. Martin Červený
Datum možnosti využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

září 2022

Ing. arch. Jaroslav Daněk

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: ÚZEMNÍ STUDIE VOLYNĚ - CENTRÁLNÍ ČÁST SO 28 A B 29

Město/obce: Volyně
Stupeň dokumentace: Územní studie (dále jen „ÚS“)

Objednatel: **Město Volyně**
Městský úřad Volyně
Náměstí Svobody 41
387 01 Volyně

Zastoupený starostou obce: Ing. Martin Červený

Zhotovitel: **Projektový ateliér AD s.r.o.,**
Husova 4, 370 01 České Budějovice
IČ: 25 194 771
DIČ: CZ225194777

Datum zpracování: září 2022
Odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Daněk
mob. 605 277 998
atelierad@atelierad.cz,

Architekt: Ing. arch. Jaroslav Daněk

Obsah textové části

A.	Základní údaje o řešeném území	4
B.	Vymezení řešeného území.....	6
C.	Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce.....	7
D.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	8
E.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	12
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury	14
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:	14
	F.1.1 Silniční doprava	14
	F.1.2 DOPRAVA V KLIDU	15
	F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	15
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady	15
	F.2.1 VODOVOD	15
	F.2.2 KANALIZACE	15
	F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ.....	15
	F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	16
	F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM.....	16
	F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	16
G.	Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot	16
	G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	16
	G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot.....	16
	G.3 Podmínky pro ochranu ZPF	17
	G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL.....	17
	G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES.....	17
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....	17
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	17
	H.2 Ochrana veřejného zdraví	17
I.	Údaje o splnění zadání.....	18
J.	Grafické přílohy	18
	J.1 Zákres lokality do ortofotomapy.....	18
	J.2 Výřez z ÚP Volyně – koordinační výkres	19

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

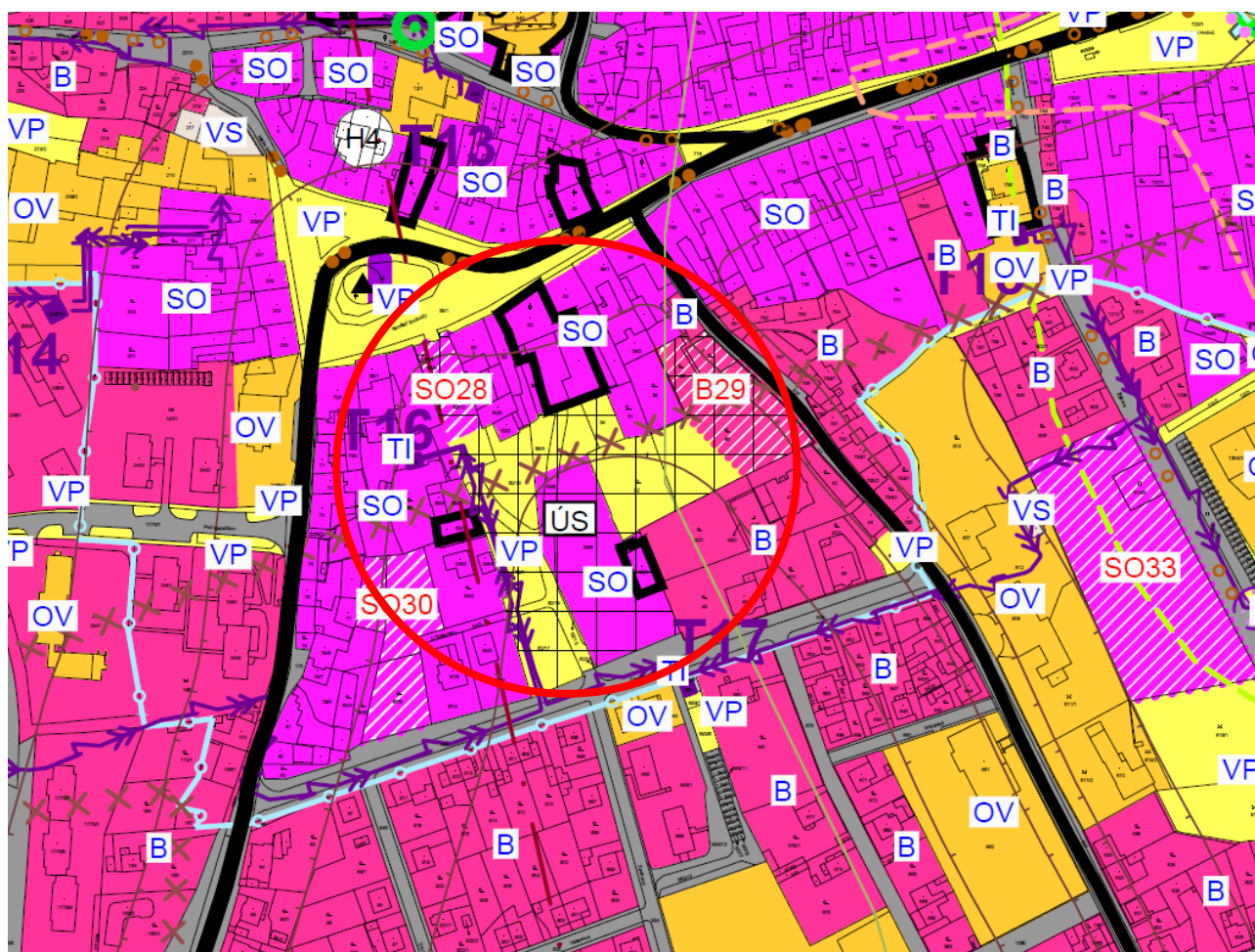
Město Volyně se nachází v severozápadní části jihočeského kraje, v okrese Strakonice. Řešené území leží ve středu samotného města. Část území přímo sousedí s Náměstím Svobody. Z východní části je lokalita zakončena Husovou ulicí. Většina území se nachází uvnitř bloku situovaného na jih od náměstí.

Lokalita je atraktivní pro vytvoření parku kolem kulturního střediska i vzhledem k těsné návaznosti na centrum města.

Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

Navržené využití řešeného území je v souladu s územním plánem (dále jen „ÚP“) Volyně. Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelné plochy, označené v územním plánu jako B29 – Plochy bydlení, SO, SO29 – Plochy smíšené obytné, OV – Plochy občasných vybavení, VP – Plochy veřejného prostranství.

Výřez z ÚP Volyně - koordinační výkres



LOKALITA	OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH DLE ÚP
SO 28	Plocha smíšená obytná - v centrální části města Volyně, vyplňující proluku v zastavěném území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), území s archeologickými nálezy, radioreléové trasy a hranici městské památkové zóny. Lokalita bude prověřena územní studií.	
B 29	Plocha bydlení - v centrální části města Volyně, vyplňující proluku v zastavěném území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), území s archeologickými nálezy a hranici městské památkové zóny. Lokalita bude prověřena územní studií.	

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Volyně. Sousedí převážně se zastavěným územím. Stávající okolní zástavba je převážně tradičního charakteru.

Město leží v severozápadní části Jihočeského kraje, v okrese Strakonice, na řece Volyňce.

Obecní úřad, pošta v sídle města Volyně.

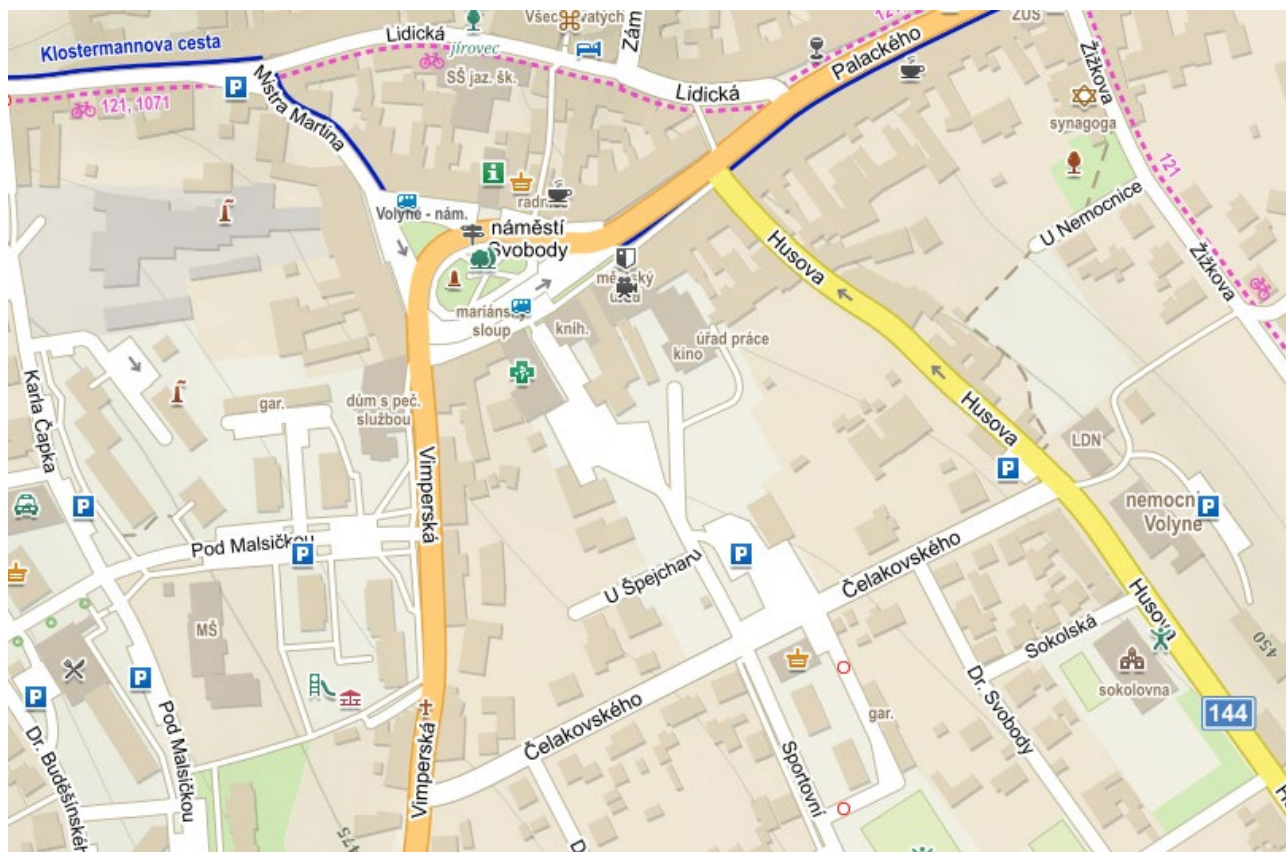
Zastávka veřejné dopravy nejbližší na přilehlém náměstí Svobody.

Mateřská škola a Základní škola V sídle města Volyně.

Potravin, drogerie, zboží denní potřeby, pohostinství: v sídle Volyně.

Vyšší občanská vybavenost škol, sociální péče, zdravotnická zařízení, úřady, policie, hasičský záchranný sbor, kultura, sport a volný čas, obchody a služby, pracovní příležitosti...: v sídle města Volyně.

Dopravně se lokalita napojí na místní komunikaci Husova, Wolkerova, Palackého a Vimperská



B. Vymezení řešeného území

Lokalita je vymezena hlavními silnicemi z východu Husovou ulicí a ze západu stávající zástavbou. Z jižní strany je lokalita ohraničena ulicí Čelakovského. Jedná se o plochu proluky uvnitř bloku.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Celková rozloha řešeného území je cca 14,8 ha.

Tabulka soupisu parcel (pozemky přímo dotčené územní studií) /katastrální území Volyně/

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V M2	VLASTNÍK
40	Zahrada	2902	Město Volyně, náměstí Svobody 41, 38701 Volyně
52	Zahrada	1365	Město Volyně
55/6	Ostatní plocha	3582	Město Volyně
62/17	Ostatní plocha	956	Česká republika
62/14	Ostatní plocha	766	Město Volyně
62/1	Ostatní plocha	858	Město Volyně
55/9	Ostatní plocha	483	Město Volyně
55/8	Ostatní plocha	354	Město Volyně
62/13	Ostatní plocha	966	Město Volyně

55/5	zastavěná plocha a nádvoří	286	Město Volyně
54	Ostatní plocha	345	Město Volyně
36	Zahrada	787	Město Volyně
62/12	Ostatní plocha	1389	Smetková Marie

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	14 849 m²
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	2324m²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	2
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložeností 4 os/ 1 RD)	8
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	1162 m²
BYTOVÝ DŮM	1
MULTIFUNKČNÍ SÁL	1
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	5 600 m²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	9 535 m²

C. Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce

Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚP Volyně, zejména:

- upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD,
- řešení dopravního napojení lokality na stávající komunikační systém obce,
- řešení napojení lokality na inženýrské sítě,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, využitelná plocha pro umístění objektů, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost),
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území,
- řešení veřejného prostoru

Základní urbanistická koncepce

Navržená koncepce vychází z několika zásad:

- Maximálně respektovat stávající zástavbu, především výškovou hladinu a měřítko stávající

zástavby.

- Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj hodnot lze podporovat např. kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí.
- Respektovat morfologii terénu.
- Maximálně zachovat stávající zeleň v plochách určených pro veřejná prostranství.
- Navrhnout ekonomicky přijatelné řešení. Navržená lokalita je v nejvíce možné míře řešená jako oboustranně obestavěná komunikace.

V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy bydlení, veřejného prostranství (veřejné zeleně). Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit až 2 rodinné domy na parcelách o velikosti 1117 a 1306m². Plochy veřejných prostranství jsou vyhrazeny především pro veřejnou zeleň, lze v nich dále umístit dopravní a technickou infrastrukturu.

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel a vytváření parcel dvojnásobných a větších je možné.

Doplňkové objekty (garáže, apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně na ni přímo navazovat. Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů jsou zcela nezávazné.

V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, je vyloučena řadová zástavba a výstavba dvojdomků a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby. Krajinářsky cenný rámec dodává v současné době blízkému okolí zvlněná krajina polí.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

Seznam parcel	Orientační velikost parcel (m ²)
1	1018 m ²
2	1306 m ²
Celkem	2324 m²

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 2 **Výkres funkčního využití ploch** (urbanistická koncepce)

D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Volyně. Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy zastavitelné.

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

- zastavitelné plochy bydlení
- zastavitelné plochy veřejných prostranství – stav, návrh
- zastavitelné plochy smíšené obytné – stav

Plochy veřejných prostranství - stav, návrh	VP
Hlavní využití	
Veřejný prostor s převládající funkcí zeleně.	
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, naučné stezky, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, zřizování vodních ploch (tůň, rybníky), stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území, stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.	
Nepřípustné využití	
Jiné než hlavní a přípustné využití.	

Plochy smíšené obytné - stav	SO
Hlavní využití	
Bydlení, včetně podnikání nesnižujícího kvalitu prostředí.	
Přípustné využití	
Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných jsou zahrnuty pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území. (například: bydlení v rodinných domech, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení ...)	
Podmíněně přípustné využití	
Z důvodu umístění nových staveb na stávajících plochách zasahující do záplavy a povodně 2002 je stanovena podmínka, že nově navržené stavby v dalších stupních projektové dokumentace musí být řešeny s ohledem na záplavové území řeky Volyňky. Veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí. Pro nově vystavěné objekty na stávajících plochách v městské či vesnické památkové zóně je stanovena podmínka, že objekty budou navazovat na tradiční strukturu MPZ či VPZ. Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice I. a III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření. Podnikání, za podmínky pokud nebude vyžadováno vyhlášení OP a negativně neovlivní své okolí, garáže, parkovací stání.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující okolní prostředí, zařízení se středním, velkým a zvláště velkým zdrojem znečišťování ovzduší, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	

Počet staveb na stávající ploše	stávající počet s možností dostaveb do max. přípustného zastavění
Zastavěnost celková	stávající nebo maximálně 35%
Velikost stavebních pozemků	v zastavěném území nelze oddělit pozemek menší než 700 m ²
Podmínky pro výškové využití území	
Výška budovy	Stávající nebo s možností dostavby na max. 2 nadzemní podlaží + podkroví

Plochy smíšené obytné - návrh	SO
Hlavní využití	
Bydlení, včetně a podnikání nesnižujícího kvalitu prostředí.	
Přípustné využití	
Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných jsou zahrnuty pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území. (například: bydlení v rodinných domech, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení ...)	
Podmíněně přípustné využití	
Z důvodu umístění navržených lokalit zasahující do záplavy a povodně 2002 je stanovena podmínka, že nově navržené stavby v dalších stupních projektové dokumentace musí být řešeny s ohledem na záplavové území řeky Volyňky. Veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí. Pro lokalitu SO 34 je stanovena podmínka realizace protipovodňového opatření. Pro nově vystavěné objekty v městské památkové zóně je stanovena podmínka, že objekty budou navazovat na tradiční strukturu MPZ. Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice I. a III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření. Pro plochy, kde budou navrženy provozovny se zdrojem hluku, je stanovena podmínka jednoznačného prokázání splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby. Podnikání, za podmínky pokud nebude vyžadováno vyhlášení OP a negativně neovlivní své okolí, garáže, parkovací stání. Výstavba na části plochy SO 58, která je umístěna v těsné návaznosti na stávající plochu výroby a skladování pouze za podmínky, že investor v navazujících správních řízení jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku z přilehlé stávající plochy výroby a skladování.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující okolní prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	minimálně 700 m ²
Podmínky pro výškové využití území	
Výška budovy	2 nadzemní podlaží + podkroví

Plochy bydlení - návrh	B
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech.	
Přípustné využití	
Výstavba objektů pro bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň.	
Podmíněně přípustné využití	
Z důvodu umístění navržených lokalit zasahující do záplavy a povodně 2002 je stanovena podmínka, že nově navržené stavby v dalších stupních projektové dokumentace musí být řešeny s ohledem na záplavové území řeky Volyňky. Veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí. Pro nově vystavěné objekty v městské či vesnické památkové zóně je stanovena podmínka, že objekty budou navazovat na tradiční strukturu MPZ či VPZ. U navržených lokalit v blízkosti hřbitova je stanovena podmínka, že nová zástavba vč. terénních úprav neovlivní hydrogeologické podmínky takovým způsobem, který by ohrozil provoz hřbitova. Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice I., II., III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření. Výstavba nových objektů a zařízení zasahujících do OP dráhy, pro které jsou stanoveny hygienické a hlukové limity, je umožněna za podmínky prokázání nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech, a to v dalším stupni projektové přípravy.“ Plochy B 23, B 25, B 26, B 50, B 62, B 63 jsou podmíněně přípustné za podmínky, že využití ploch bude řešeno v závislosti na splnění hygienických limitů z Agrochemického podniku v Zechovicích a případná protihluková opatření zajistí investor staveb s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb (plochy bydlení).	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující okolní prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Zastavěnost celková	maximálně 35 % plocha B 31: maximálně 60 %.
Velikost stavebních pozemků	minimálně 700 m ²
Podmínky pro výškové využití území	
Výška budovy	2 nadzemní podlaží Plocha B 31: 6 nadzemních podlaží

E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

- zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na navrženou obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu a současně, aby bylo možno pohodlně najet do garáže a byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu ke stávající a navržené zástavbě rodinných domů.
- zastavitelná část pozemku je určena pro umístění hlavní stavby, je vymezena stavební čarou (v grafické části výkres **č. 3 Prostorová regulace**),
- doplňkové stavby (například: dílny, sklady nářadí, přístřešky, pergoly, bazény, skleníky), mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však mezi uliční čarou a veřejným prostranstvím
- stavby budou umístěny na terén – podlaha nadzemního podlaží může být maximálně 50 cm nad přilehlým terénem

Stavební forma

- stavby budou navrženy tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením z důvodu respektování tvaru pozemku (stavební pozemky nejsou pravoúhlé)
- stavby budou řešeny na půdorysu tvaru obdélníku, s hřebenem střechy rovnoběžným s delší stranou stavby a se štítem umístěným na kratší straně stavby; dále jsou přípustné půdorysy složené z více obdélníků, tj. půdorys ve tvaru písmene „L“, „U“, nebo „T“

Hlavní stavby jsou v grafické části schematicky půdorysně vymezeny v rámci navržených pozemků pro bydlení tj. využitelná plocha pro umístění objektů.

Dělení stavebních parcel	možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků a dělení pozemků
Velikost stavebních pozemků	Dle výkresové dokumentace
Zastavěná plocha samotného rodinného domu	nepřesáhne 300 m²
Intenzita využití stavebních pozemků - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku je definována ust. § 2 odst. (7) stavebního zákona takto: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ - pro potřeby této územní studie jsou pod pojmem „stavba“ chápány, ve vazbě na ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, též zpevněné plochy na pozemcích (typicky příjezdy ke garážím, chodníky ke dveřím, terasy, vč. ploch tvořených zatravněvacími nebo vsakovacími dlaždicemi nebo obdobnou technologií, bazény (vč. jejich zpevněného okolí), okapové chodníčky, apod.	maximálně 30%
Vstupy do objektů	především z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy na pozemek	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, za podmínky hřebene delšího než 4m - výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny atd.)nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe...); u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m. - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	28°– 45° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (70 %)
	pravidelná sedlová, případně polovalbová, valbová
	doporučené typy krytiny: taškové (pálené, betonové) či šablonové, ... doporučené odstíny: cihlové, hnědé, červené, černé...
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	2 nadzemní podlaží přípustné jsou sklepy;
Maximální výška okapu/římsy	-
Stavební čára - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků;	viz výkresová dokumentace

Oplocení	maximálně 1,6 m včetně podezdívky; plotová konstrukce a plotové výplně budou respektovat vesnický charakter oplocení včetně materiálů, to znamená, že nejsou připuštěny neprůhledné ploty zděné, betonové, z prefabrikátů, plastové, prkenné, rákosové apod.
Doplňkové stavby - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní například zahradní domek, altán, včelín, stavby umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků.	maximální výška do hřebene 6 m a do 50 m²
Architektonické řešení rodinných domů	respektování charakteristické formy zastavění - klasické původní usedlosti; podélný půdorys; nové objekty nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů; nevyužívat netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.

F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části.
Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové a splaškové kanalizace, vodovodu a plynovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbyde na samotnou obec.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 4 Dopravní a technická infrastruktura

F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:

F.1.1 Silniční doprava

Lokalita bude dopravně napojena z jižní části na stávající komunikace.

Celé území je dopravně řešeno jako obytná zóna. Pro zklidnění dopravy budou vjezdy do řešené lokality opatřeny zpomalovacími prahy.

Z jižní stávající komunikace je navržen jeden vjezd do nové zástavby. Komunikace je jednosměrná a má šířku 4,0 m.

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 30/2001 Sb.

Srážková voda bude svedena za pomoci příčného a podélného sklonu do uličních vpustí a do dešťové kanalizace.

F.1.2 DOPRAVA V KLIDU

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Pro lokalitu jsou navržena v uličním prostoru celkem 18 parkovacích míst, //V dané lokalitě je navrženo celkem 68 parkovacích míst, z toho 6 vyhrazených stání pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo osobu těžce pohybově postiženou.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích.

Ve studii jsou navrženy plochy pro umístění komunikací s grafickou značkou komunikace. Podrobné dopravní řešení, včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ

U komunikace v obytné zóně je pro pěší provoz využíván celý dopravní prostor místní komunikace, tím je splněna podmínka existence nejméně jednoho pruhu vyhrazeného pro chodce v min šířce 2 m umožňujícího bezbariérové užívání.

Celé území je dále propojeno chodníky o šířce 1,5m, které se sbíhají ve východní části, kde je navržena zpevněná plocha části je navržena zpevněná plocha, která je napojena na stávající

F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady

F.2.1 VODOVOD

Všechny nově vybudované objekty budou napojeny na stávající veřejný vodovod.

Řešené území bude připojeno na stávající vodovodní řad v jižní a východní části lokality.

Na řadu budou osazeny požární hydranty v souladu s požárním řádem obce.

Podrobné řešení dimenzí a dílčích popisů bude v dalším stupni projektové dokumentace.

Místa napojení:

ÚS navrhuje 3 napojovací body na stávající vodovodní řad.

F.2.2 KANALIZACE

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena zvlášť.

Splašková kanalizace bude napojena na stávající kanalizaci.

Všechny nově budované objekty budou napojeny na stávající veřejnou kanalizaci.

Dešťová kanalizace: Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku bude tato dešťová voda svedena do retenční nádrže. Srážková voda z komunikací a veřejných ploch bude odvedena pomocí navržené dešťové kanalizace.

Místa napojení:

ÚS navrhuje 3 napojovací body na stávající kanalizační řad.

F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍ

Nová zástavba bude zásobována ze stávající elektrické sítě.

Rozvody NN

Vedení bude trasováno v prostoru navržených komunikací a podél nich po pozemcích veřejného prostranství. Přípojkové skříně budou osazeny na hranicích pozemků mezi jednotlivými objekty a budou zabudovány do oplocení, z těchto skříní pak budou připojeny elektroměrové rozvaděče jednotlivých objektů, které budou osazeny v oplocení.

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN. Podrobný výpočet pro navrhnutí veřejného osvětlení bude proveden v dalších stupních projektové dokumentace.

F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Lokalita se napojí na stávající plynovod. Nový plynovod bude veden v prostoru navržených komunikací a veřejného prostranství.

Místa napojení:

ÚS navrhuje 3 napojovací body na stávající plynovodní řad.

F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie nebo spalování dřeva a pelet, dále lze využít tepelných čerpadel, jako doplňkový zdroj solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat. U tepelných čerpadel je potřeba doložit hlukovou studii.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Tento systém bude i nadále zachován.

Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných v řešeném území při komunikaci. Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku.

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Část lokality (konkrétně severní část) se nachází na území s archeologickými nálezy. V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum, viz zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona o státní památkové péči.

Celé území se nachází v městské a vesnické památkové zóny

G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

V řešené lokalitě se nenacházejí žádné prvky územního systému ekologické stability, přírodní rezervace a památky a jiná zvláště chráněná území, památné stromy, aleje a jiné.

V současnosti jsou pozemky vedeny jako ostatní plochy, zahrady a zastavěná plocha a nádvoří.

G.3 Podmínky pro ochranu ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelná území. V řešeném území se nachází zemědělské pozemky.

Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nacházejí bonitované půdně ekologické jednotky s I. třídou ochrany.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochozí zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí.

G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL.

G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

H. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Řešené území se nachází mimo dosah negativních vlivů narušujících životní prostředí.

Stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovod, plynovod, odkanalizovány s napojením na veřejnou kanalizaci, způsob vytápění a ohřevu teplé vody bude řešen elektřinou, spalováním dřeva a pelet, příp. alternativními zdroji (tepelná čerpadla, solární panely).

H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s platnou ÚPD města Volyně.

H.2 Ochrana veřejného zdraví

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 272/2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

ochrana před negativními vlivy z provozu

- pro plochy bydlení v zastavěném území platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

Požadavky na měření hluku budou respektovány v rámci zákonem vedených povolenacích řízení dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a NV č. 272/2011 Sb.

I. Údaje o splnění zadání

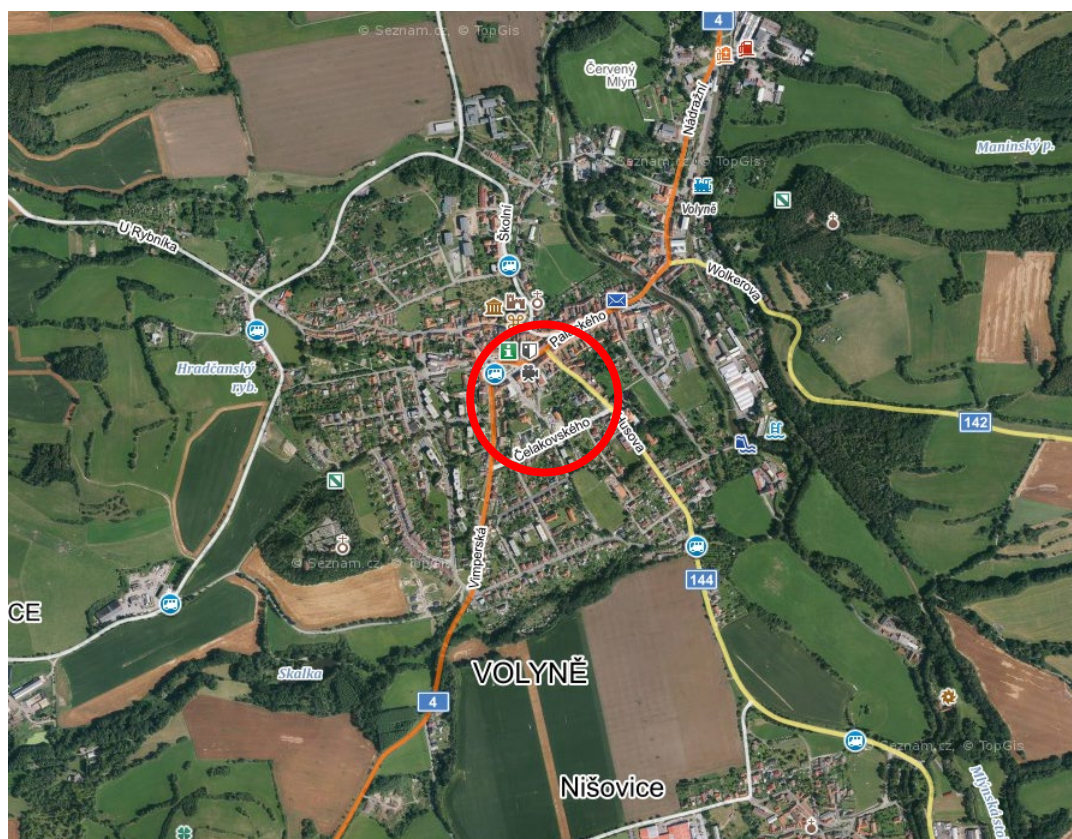
Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití jsou navrženy v souladu s územním plánem Vráž a v souladu se zadáním územní studie.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a požadavky na ochranu hodnot území jsou podrobně rozepsány ve stejnojmenné kapitole.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury jsou podrobně rozepsány v kapitole F. *Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury.*

J. Grafické přílohy

J.1 Zákres lokality do ortofotomapy



J.2 Výřez z ÚP Volyně – koordinační výkres

