

ÚZEMNÍ STUDIE - PLOCHA Z47 - ČERNĚTICE -

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Václav Štěpán, číslo autorizace ČKA 01150
Žižkova 12
371 22 České Budějovice



Vypracoval: Projekční kancelář AGIN
Ing. Dušan Říha, 601 344 421

Kontroloval: Ing. Petr Ráb, 606 083 422

Obsah

1	Vymezení řešeného území	3
1.1	Širší vztahy.....	3
1.2	Limity řešeného území.....	3
2	Urbanistická koncepce	3
2.1	Parcelace pozemků.....	3
2.2	Plocha BV – Z.47.....	4
2.3	Plochy veřejné zeleně.....	5
2.4	Bilance ploch	5
3	Dopravní obsluha řešeného území	5
4	Technická infrastruktura	6
4.1	Zásobování vodou	6
4.2	Odkanalizování	6
4.3	Zásobování elektrinou.....	6
4.4	Rozvody nízkého napětí.....	7
4.5	Veřejné osvětlení.....	7
4.6	Zásobování teplem	7
4.7	Nakládání s odpady.....	8
5	Regulace využití území	8
5.1	Urbanistický regulativ.....	8
5.1.1	Plochy bydlení – BV	8
5.1.1.1	Hlavní využití.....	8
5.1.1.2	Přípustné využití	8
5.1.1.3	Podmíněně přípustné využití.....	8
5.1.1.4	Nepřípustné využití	9
5.1.1.5	Upřesňující architektonický regulativ pro plochu BV – Z.47	9
5.1.1.6	Regulační prvky	10
5.1.2	Veřejná prostranství všeobecná - PU	10
5.1.2.1	Hlavní využití.....	10
5.1.2.2	Přípustné využití	10
5.1.2.3	Podmíněně přípustné využití.....	10
5.1.2.4	Nepřípustné využití	10

1 Vymezení řešeného území

Z hlediska vazeb na širší okolí se jedná o území na západním okraji obce Černětice, nacházející se severně od silnice III. třídy č. 1442. Z východní strany je ohraničena zastavěným územím stávajícího bydlení. Plochu tvoří trvalý travní porost. Území je svažité od jihu k severu. Územní studie řeší plochy pro výstavbu rodinných domů označené ve změně č.7 ÚPD jako lokalita Z.47 (BV, PU). Územní studie tak řeší pozemek p.č. 471/1 v k.ú. Černětice.

1.1 Širší vztahy

Z hlediska širších vztahů je lokalita ovlivněna sousedstvím komunikace III. třídy při jejím jižním okraji.

1.2 Limity řešeného území

- ochranné pásmo komunikace (15 m od bližší osy jízdního pruhu)
- na západní straně zasahuje ochranné pásmo lesa 30 m do části PU.
- území ohrožené negativními vlivy komunikace
- celá řešená lokalita leží v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně

2 Urbanistická koncepce

Území je v souladu s řešením se změnou územního plánu č.6 s funkčním využitím plochy zastavitelných území **BV Z.47**. Plocha je určena k uliční zástavbě rodinnými domy venkovského charakteru. Plocha PU je určena k veřejnému prostranství. Jedná se o zástavbu dvoupodlažních rodinných domů. Na ploše BV je navržena dopravní infrastruktura - místní a obslužné komunikace, parkovací a odstavné plochy.

Plocha bydlení venkovské - BV, bude připojena na dopravní a technickou infrastrukturu obce - řady splaškové kanalizace, vodovod a NN rozvody el. energie, v rámci nové ZTV v navazující ploše.

Změnou funkčního využití v řešeném území dochází k záboru ZPF – jedná se o pozemky s kulturou – zemědělská půda – orná, zábory ZPF jsou vymezeny v tabulce. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

2.1 Parcelace pozemků

Parcelace řešeného území na stavební pozemky respektuje podle možností stávající majetkové vztahy v území. Koncepčním základem je vymezení obslužné komunikace, která je zokruhována a dopravně napojena na stávající komunikace III. třídy v jižní části řešené lokality.

Území je rozděleno na dvě plochy s rozdílným funkčním využitím: plochy zastavitelných území **BV** a plocha veřejného prostranství PU. Plocha **BV – Z.47** je rozdělena na 22 stavebních pozemků a je určena k uliční zástavbě rodinnými domy venkovského charakteru. Na plochách **BV** je navržena dopravní infrastruktura - místní a obslužné

komunikace, parkovací a odstavné plochy. Parkování bude částečně řešeno podélnými parkovacími místy a hlavně na pozemcích u rodinných domů.

2.2 Plocha BV – Z.47

Část stavebních pozemků leží v území s archeologickými nálezy. Citace z územního plánu: *Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, 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. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona O státní památkové péči. Ve správním území města Volyně se nachází archeologické lokality evidované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Jejich výčet je uveden v Odůvodnění územního plánu v kapitole vstupní limity využití územ.*

označení	plocha (m ²)	využití
BV Z.47		
1	759	Stavební pozemek
2	755	Stavební pozemek
3	759	Stavební pozemek
4	964	Stavební pozemek
5	966	Stavební pozemek
6	1220	Stavební pozemek
7	728	Stavební pozemek
8	753	Stavební pozemek
9	753	Stavební pozemek
10	753	Stavební pozemek
11	760	Stavební pozemek
12	874	Stavební pozemek
13	724	Stavební pozemek
14	725	Stavební pozemek
15	840	Stavební pozemek
16	811	Stavební pozemek
17	775	Stavební pozemek
18	757	Stavební pozemek
19	746	Stavební pozemek
20	756	Stavební pozemek
21	752	Stavební pozemek
22	790	Stavební pozemek

Σ	17 720	Celkem stavební pozemky – Plocha BV Z.47
23	2 495	Obslužná komunikace a parkovací plochy (Plocha BV)
24	28	Prostor pro tříděný odpad
Σ	2 523	Celkem další plochy - Plocha BV Z.47
25	6 016	Celkem plocha - Plocha PU
ΣΣ	20 744	Celkem plocha - Plocha BV - Z.47

2.3 Plochy veřejné zeleně

V území je vymezena jedna plocha veřejné zeleně plnící požadavky §141 zákona č. 283/2021 v platném znění. Označeny jako lokality 25 v **BV – Z.47**. V lokalitě **24** v **BV** budou umístěny kontejnery na tříděný odpad na severní straně u řešené komunikace.

2.4 Bilance ploch

etapa	Stavební pozemky	Komunikace	Veřejná zeleň
BV	17 720	2 523	
PU			6 016
Celkem	17 720	2 523	6 016

Stavební pozemky celkem 1,7486 ha

Navržená velikost veřejné zeleně 0,6016 ha

3 Dopravní obsluha řešeného území

Zahrnuje obsluhu celé lokality. Komunikace je napojena na stávající komunikace III. třídy nacházející se podél jižního okraje řešeného území. Obslužná komunikace bude obousměrná s podélným parkováním, které bude sloužit i jako zpomalovací prvek v obytné zóně. Komunikace obsluhuje všech 22 stavebních pozemků.

Obslužná komunikace je navržena v kategorii D (zklidněné komunikace - obytná zóna s 20 km/h) v šířce mezi zástavbou **8,5 m**. Zeleň – 0,5 m, vozovka – 5,5 m, parkovací stání 2,0 m a zeleň 0,5 m.

Návrh je proveden na základě ČSN 73 6101, 73 6102 a 73 6110 a ČSN EN 13108-1.

Komunikace se navrhuje:

komunikace obytné zóny D - 308 metrů

Vjezdy na přilehlé pozemky budou se sníženou obrubou v šířce 4,0 - 6,0 m. Na každém pozemku určeném pro výstavbu RD budou navržena dvě parkovací stání.

4 Technická infrastruktura

4.1 Zásobování vodou

Lokalita bude napojena na stávající vodovodní síť. Dle vyjádření obce Volyně má vodovodní soustava dostatečnou kapacitu pro připojení. Vodovodní síť bude uložena v obslužných komunikacích, její větve budou zakončeny hydranty, které zajistí požadavky požární ochrany. Nové vodovodní řady jsou navrženy z PE 100 (110 x 10 mm).

4.2 Odkanalizování

Kanalizace bude řešena tlakovou kanalizací napojena na stávající síť obce na východní straně od řešeného území. Nová tlaková kanalizace z PE 63 mm. Na tento hlavní řad budou napojeny jednotlivé parcely, přičemž každá parcela bude mít vlastní domovní tlakovou přečerpávací stanici. Kanalizace bude vytlačována ke komunikaci III. třídy a následně povede v komunikaci východním směrem, kde bude napojena na stávající kanalizační řad obce. Nové tlakové kanalizační potrubí je navrženo z PE 63.

Dešťová kanalizace z rodinných domů bude řešena na každém stavebním pozemku zvlášť. Dešťová kanalizace z komunikace bude svedena do vsakového pole v severní části řešeného území, kde bude docházet k postupnému vsakování dešťových vod. Ta bude taktéž uložena do obslužných komunikací a bude provedena v celém území. Nové dešťové kanalizační potrubí je navrženo z PVC 300. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch u domků nebudou do kanalizace vpouštěny, majitelé s nimi budou hospodařit na svých pozemcích, přebytky budou vsakovány. Velikosti ploch navržených parcel jsou pro možné vsakování dešťových vod a zadržení vody v krajině dostatečné.

4.3 Zásobování elektřinou

Přípojka, transformační stanice

V současné době rozvody nízkého napětí jsou přivedeny cca 73 m od zastavované lokality na východní straně. Návrh není možné napojit jako celek ze stávajícího rozvodu NN. Napojení bude řešeno novým kabelovým rozvodem z trafostanice, která se nachází na východní straně cca 75 m od řešené lokality. Lokalita bude napojena zemním kabelem ze stávající trafostanice.

Pro napojení navržených stavebních parcel bude nutné vybudovat rozvodné zařízení distribuční soustavy – investice EON. Toto bude následně řešeno smlouvou mezi investorem lokality a EON.

4.4 Rozvody nízkého napětí

Stávající stav

V současné době jsou rozvody nízkého napětí v okolí řešené lokality kabelové. Vlastní lokalita není vybavena rozvodnou sítí NN 0,4 kV.

Navržené řešení

Pro napojení navrhované zástavby, která je v ucelené lokalitě, je navržen rozvod zemními kabely. Bude vybudován rozvod napojený kabelovým zemním vedením z rozvaděče NN na stávající TS, přes pojistkovou skříň RIS, propojenou se stávajícím rozvodem NN. Distribuční rozvody budou provedeny kabely smyčkovými mezi navrženou rozpojovací skříní a pilířky s jednotlivými přípojkovými skříněmi typu SS100, SS200 na hranicích stavebních parcel. Pilířky pro elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení objektů. Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí. Úprava a vybudování nových rozvodů NN budou předmětem samostatné investice rozvodného závodu EON.

Energetická bilance

Plocha BV 22 ks RDá 3x25A.....součet bez soudobosti.....550 A
Veřejné osvětlení (napájení z nového RVO).....1,4kW

4.5 Veřejné osvětlení

Stávající stav

V současné době je v blízké zastavěné části obce stávající veřejné osvětlení.

Navržené řešení

Osvětlení navržených komunikací bude řešeno kabelovým rozvodem s napojením z nového rozvaděče veřejného osvětlení s propojením na stávající rozvod. Osvětlení stávajících komunikací bude upraveno a doplněno.

Osvětlení komunikací je navrženo i svítidly se sodíkovými výbojkami 50W na stožarcích výšky do 5 m. Návrh osvětlení je proveden na základě normy ČSN-EN 13201-1a2 „Osvětlení pozemních komunikací“. Umístění nových stožárů je třeba dodržet minimální vzdálenost stožárů 0,5m od okraje vozovky v případě jejího oddělení chodníkem s obrubou.

4.6 Zásobování teplem

Je navrženo individuální zásobování jednotlivých rodinných domů. Zdrojem tepla a TUV budou tepelná čerpadla případně kotle na tuhá paliva splňující podmínky zachování kvality ovzduší (preferovány budou zdroje spalující dřevo a dřevní hmota - pelety, dřevní brikety).

4.7 Nakládání s odpady

Je navrženo standardní řešení spočívající v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných v území při obslužných komunikacích v zeleni, směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen na řízenou skládku. V území není vzhledem k charakteru využití (rodinné domy) předpokládán vznik nebezpečného odpadu.

5 Regulace využití území

5.1 Urbanistický regulativ

Dle územního plánu:

5.1.1 Plochy bydlení – BV – bydlení venkovské

5.1.1.1 Hlavní využití

- Bydlení v rodinných domech venkovského charakteru.

5.1.1.2 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.

5.1.1.3 Podmíněně přípustné využití

- Z důvodu umístění navržených lokalit zasahujících 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 ve vesnické památkové zóně je stanovena podmínka, že objekty budou navazovat na tradiční strukturu VPZ.
- Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice 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.

5.1.1.4 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.).

5.1.1.5 Upřesňující architektonický regulativ pro plochu BV – Z.47

výška zástavby

- udává počet nadzemních podlaží stavby, úroveň přízemí leží maximálně 0,5 m nad nejvyšší úrovní terénu přilehlého ke stavbě
- 2 nadzemní podlaží. Výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5 m
- Maximální výška hřebene 9,5 m, měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni.

zastřešení

- pravidelné střechy sedlové, polovalbové se sklonem 30 - 42°
- doplňující stavby (garáže, sklady zahradního nářadí, ...) mohou být pultové se sklonem
- na jedné stavební parcele nelze kombinovat sedlovou střechu s polovalbou, vždy jen jeden typ
- u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe, ...)

krytina

- drobně členěná (betonová, keramická)
- doplňující stavby (garáže, sklady zahradního nářadí, ...) mohou mít krytinu plechovou
- barevné řešení v odstínech červená

oplocení

- v kontaktu s veřejným prostranstvím není přípustné kovové pletivo, maximální výška 1,5 m včetně podezdívky. Podezdívka výšky maximálně 0,5 m.
- ostatní ploty mimo kontakt s veřejně přístupnými prostory bez omezení, maximální výška 1,8 m včetně podezdívky. Podezdívka výšky maximálně 0,5 m.

Zastavěnost území

- je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb i všech zpevněných komunikací (přístupové chodníky, příjezdy, ...)
- max. 35%
- plocha se vyjádří jako poměr k celkové ploše pozemku.

Odstavení vozidel

- na vyznačených podélných parkovištích na jedné straně komunikace a na vlastním pozemku (minimálně 2 parkovací stání na 1 RD – garáž, stání)

Architektonické řešení objektů

- plocha vnějšího vzhledu budovy bude ze 60% tvořena materiály: omítka, dřevo a kámen.
- budou upřednostňovány přírodní materiály; barvy a objemově jednoduché a střídme stavby
- štíty hlavních objektů budou převážně orientované kolmo na komunikaci
- Obdélníkový půdorys v poměru stran větším než 1:1,5 (delší stranou po vrstevnici)

5.1.1.6 Regulační prvky

stavební čára závazná

Závazná linie udávající vzdálenost hlavní stavby od hranice pozemku s komunikací

- hlavní stavba min. 5 m. Parcely 18-22 mají uliční čáru 3,5 m od komunikace.
- samostatné garáže a krytá stání min. 1 m
- Stavební čáry jsou vymezeny v grafické příloze **A.5 REGULAČNÍ PRVKY** včetně číselného údaje vzdálenosti od hranice pozemku v metrech.

5.1.2 Veřejná prostranství všeobecná - PU

5.1.2.1 Hlavní využití

- Veřejný prostor s převládající funkcí zeleně.

5.1.2.2 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.

5.1.2.3 Podmíněně přípustné využití

- Plocha Z.22: v navazujících správních řízeních je možné umisťovat hlavní objekty stavby (= stavby vždy související s funkčním určením stavebního pozemku) do vzdálenosti větší, než je průměrná výška přiléhajícího lesní-ho porostu, které může daný porost dosáhnout v mytním věku (cca 25 m) od hranice lesa (PUPFL) a zároveň dodržet odstup staveb vedlejších, resp. doplňkových minimálně 10 m od faktické hranice PUPFL. Oplocení je třeba realizovat nejblíže v uvedené vzdálenosti 5 m.

5.1.2.4 Nepřípustné využití

- Jiné než hlavní a přípustné využití.