

Ú Z E M N Í S T U D I E C H R B O N Í N P L O C H A Z 3



Poživatel:

Obec Chrbonín

Chrbonín 37

391 55 Chýnov

oprávněná osoba pořivatele:

Ing. Vlastimil Smítka

mobil: 773 638 043

e-mail: smitkavlastimil@seznam.cz

Zpracovatel:

Ing. arch. Milan Hrádek

Smržov 82

379 01 Třeboň

mobil: 606 563 570

e-mail: milan.hradek@email.cz

Ú N O R

2021

OBSAH:

| | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | Textová část studie | 3 |
| 1.a. | Vymezení řešené plochy | 3 |
| 1.b. | Podmínky pro vymezení a využití pozemků | 3 |
| 1.c. | Druh a účel umísťovaných staveb..... | 4 |
| 1.d. | Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu | 4 |
| 1.e. | Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků) | 5 |
| 1.f. | Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území..... | 7 |
| 1.g. | Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem | 7 |
| 2. | Grafická část územní studie | |
| Č.1 | Hlavní výkres | 1 : 1 000 |
| Č.2 | Výkres dopravní a technické infrastruktury | 1 : 1 000 |
| Č.3 | Koordináční výkres | 1 : 1 000 |
| Č.4 | Výkres širších vztahů | 1 : 5 000 |

1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

1.a. Vymezení řešené plochy

Řešená plocha Z3 vymezená územním plánem se nachází v jihozápadní části obce Chrboňín. Tato územní studie dělí pozemky v severní části na jednotlivé stavební parcely s jejich napojením na dopravní a technickou infrastrukturu. Na severní a východní straně navazuje plocha Z3 na stávající zástavbu. Východní stranu vymezuje silnice III/1366. Velikost plochy Z3 je 1,3 ha. Řešené území představují zejména smíšené obytné plochy staveb pro bydlení.

1.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Požadavky na vymezení pozemků

V rámci řešeného území jsou stanoveny podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejné infrastruktury. Územní studie vymezuje plochy a funkční využití pozemků formou funkční a prostorové regulace.

Návrh urbanistické koncepce, vymezení a využití pozemků vychází ze zadání. V návrhu územní studie jsou zohledněny urbanistické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny spolu s požadavky na ochranu přírody a krajiny. Územní studie je řešena na základě územně analytických podkladů krajského úřadu. Tomu odpovídá i výsledná podrobnost návrhu, který bude dále upřesňován v dalších stupních projektových dokumentací dané lokality.

Řešené území bude přístupné z komunikace napojené na stávající silnici III/1366 směr Choustník. Stavební pozemky jsou děleny na parcely určené pro výstavbu 6 nových samostatně stojících rodinných domů a dále plochy dopravní infrastruktury a veřejné zeleně.

Pozemky jsou vymezeny na základě katastrální mapy.

Přehled funkčních ploch dle Územního plánu

Platný územní plán v rozsahu zájmového území plánu obsahuje tyto funkční plochy:

- smíšené obytné plochy staveb pro bydlení

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

Přehled stávajícího využití území

V současnosti je řešené území zemědělsky využíváno a jsou zde umístěny trasy technické infrastruktury.

1.c. Druh a účel umísťovaných staveb

Navrhovaná zástavba vytvoří nové stavební pozemky pro 6 samostatně stojících rodinných domů, které navazují na stávající zástavbu situovanou severním a východním směrem. V koncepci řešení jsou navrženy pásy ochranné a izolační zeleně, která budou stavební pozemky vymezovat v rámci ochranného pásma silnice a dále od navazujících zemědělských ploch.

1.d. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Stavby veřejné infrastruktury

Veřejná infrastruktura

Územní studie navrhuje veřejnou infrastrukturu v rozsahu dopravní a technické infrastruktury.

Dopravní infrastruktura:

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávající silnice III/1366 směr Choustník. Navržený uliční profil má šířku 8,0 m. Tento šířkový parametr je v souladu s příslušnými normami. Jedná se o obousměrnou komunikaci v obytné zóně. Navržená komunikace je o celkové délce cca 120 m. Komunikace se připojuje na silnici č. III/1366. Komunikace je navržena jako „Místní komunikace IV. třídy, jako komunikace přístupná smíšenému provozu“. Komunikace je obousměrná s šířkou 5,5m, v místech kde jsou doplněná podélná parkovací stání (o šířce 2,0m), se komunikace zužuje na komunikaci o šířce 3,5m.

Řešení odstavňových a parkovacích stání, garáží apod. musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěny na pozemku stavby.

Podélný sklon stávajících a navrhovaných komunikace bude splňovat podmínky podélných spádů pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu dle vyhlášky MMR ČR č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, tj. do 8.33 %.

Pro každou bytovou jednotku je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání.

Připojení ze stávajících komunikací bude realizováno pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace včetně rozhledových poměrů.

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury

Technickou infrastrukturu je vhodné v podrobnějších dokumentacích v maximální míře řešit v pozemku navrženého uličního profilu (popř. v souběhu s ním).

Zásobování elektrickou energií

Území bude napojeno ze stávajícího elektrického vedení NN v zástavbě. Stávající trafostanice se nachází cca 100 m severním směrem. Trasa kabelů NN povede uličním prostorem v chodníku. Pro každou dvojici parcel budou navrženy sdružené elektropilíře.

Veřejné osvětlení

V souběhu s trasou NN budou provedeny rozvody veřejného osvětlení. Trasa bude napojena na stávající rozvody v obci. Pro území budou navrženy sloupy veřejného osvětlení v rozestupu 30 m. Typ svítidel musí zajistit rovnoměrnost osvětlení na komunikaci.

Zásobování pitnou vodou

Na východní straně silnice III/1366 se nachází trasa vodovodu zástavby obce. Pro řešení zásobování plochy Z3 vodou je navrženo připojení protlakem pod silnicí III/1366. Trasy vodovodu a přípojek budou uloženy do uličního prostoru mezi navrhovanou parcelací.

Kanalizace splašková

Obec Chrboňín 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. Splaškové vody budou gravitačně svedeny do stávající kanalizace a 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 retenční nádrže a následně napojeny na kanalizační řád.

Hospodaření s dešťovými vodami bude řešeno následovně:

- srážkové vody z nově zpevněných ploch a střech na soukromých pozemcích budou likvidovány v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., případně následné využití těchto dešťových vod, bude vyřešeno budoucími majiteli jednotlivých nemovitostí. Nejrozšířenější způsoby řešení budou dva, a to buď akumulace v podzemní nádrži objemu cca 5m³ s následným využitím pro zalévání zahrady, nebo vsakování na pozemku. Druhý způsob je závislý na konkrétních hydrogeologických podmínkách v území.

Budou splněny požadavky vyhlášky 501/2006 Sb., především § 21 odstavec 3 – „*Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4.*“

1.e. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

SMÍŠENÉ OBYTNÉ PLOCHY STAVEB PRO BYDLENÍ (SB)

Zahrnují plochy staveb pro bydlení a plochy související dopravní a technické infrastruktury. Jde o plochy staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území. Území s dominantní obytnou funkcí, účelovým využitím zahrad s možným chovem drobného zvířectva pro vlastní potřebu.

Přípustné jsou:

- rodinné domy izolované
- umístění odstavných stání garáží sloužících potřebám funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení

Nepřípustné využití:

- umístění takových zařízení, která by obtěžovala hlučností, zápachem nebo vyvolávala potřebu časté dopravní obsluhy

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty solitérní, max.výšky 7 m v hřebeni střechy a s převážně podélným půdorysem staveb.
Max. zastavěnost parcely: 30%, minimální zastoupení zeleně na parcele: 40%.

Zastavitelnost stavebního pozemku

Zastavitelnost stavebního pozemku je maximálně 30 %. Pojem zastavitelnost stavebního pozemku definuje intenzitu využití stavebního pozemku jako součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za zastavěné plochy na pozemku se považují zejména plochy nadzemních staveb, odstavná stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží.

Podlažnost

Udává maximální počet nadzemních podlaží s předpokladem konstrukční výšky jednotlivých podlaží do 3,5 m. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Stavby mohou mít i jedno podzemní podlaží.

Střechy

Rodinné domy budou mít sedlovou nebo valbovou střechu se sklonem 35°-40°.

Parkování

Na každém stavebním pozemku je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku.

Minimální odstupy domů od sousedních pozemků

Budou splněny požadavky stavebního zákona a prováděcích vyhlášek a dále hranice minimálního odstupu od uličního profilu.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Toto plochy jsou vymezeny v rámci smíšených obytných ploch staveb pro bydlení územního plánu obce.

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro automobilovou osobní dopravu a dopravní obslužnost území, stavby a zařízení pro dopravu v klidu.

Přípustné funkční využití: drobné stavby městského mobiliáře, zeleň, technická infrastruktura.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním a přípustným funkčním využitím.

PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

Toto plochy jsou vymezeny v rámci smíšených obytných ploch staveb pro bydlení územního plánu obce.

Hlavní funkční využití: nezastavitelné plochy zeleně, liniová a izolační zeleň

Přípustné funkční využití: technická infrastruktura

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a plochy související dopravní a technické infrastruktury.

1.f. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území se nenachází prvky ÚSES

Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

V řešeném území se nenacházejí pozemky PUPFL.

Zemědělský půdní fond (ZPF)

V řešeném území se nacházejí pozemky zemědělského půdního fondu. Vynětí ze ZPF bude podrobněji řešeno v navazujících dokumentacích.

1.g. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem

Vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem obce

Územní studie rozpracovává podmínky dané územním plánem obce do větší podrobnosti.

Zároveň ověřuje umístění konkrétního návrhu s dodržением funkčních i hmotových regulativů územního plánu.