



Pořizovatel:

Obecní úřad Homole

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Vlastimil Smítka

Budějovická 72

370 01 České Budějovice

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

ČERVENEC 2017

OBSAH:

1. TEXTOVÁ ČÁST

1.1. Základní údaje

1.1.1. Identifikační údaje

1.1.2. Hlavní cíle řešení

1.1.3. Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace

1.2. Řešení územní studie

1.2.1. Vymezení řešeného území

1.2.2. Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z její polohy a funkcí

1.2.3. Vazby řešeného území na širší okolí

1.2.4. Návrh urbanistické koncepce

1.2.5. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

1.2.6. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení - uliční a stavební čáry, výšky, objemy a tvary zástavby, ukazatele využití pozemků, nadzemní podlažnost

1.2.7. Funkční využití pozemků a další podmínky

2. GRAFICKÁ ČÁST

2.1. Hlavní výkres - měřítko 1: 1 000

1. TEXTOVÁ ČÁST

1.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1.1. Identifikační údaje

Identifikační údaje pořizovatele:

Obecní úřad Homole
oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Ing. Vlastimil Smitka
Budějovická 72
370 01 České Budějovice
mobil: 773 638 043
e-mail: smitkavlastimil@seznam.cz

Identifikační údaje zpracovatele:

Ing. arch. Milan Hrádek
Smržov 82
379 01 Třeboň
mobil: 606 563 570
e-mail: milan.hradek@email.cz

1.1.2. Hlavní cíle řešení

Tato územní studie řeší lokalitu B-27 dle územního plánu v západní části obce. Dle územního plánu se jedná o plochy bydlení.

Studie rozpracovává regulativy na podkladu katastrální mapy.

Studie řeší dělení řešeného území na nové stavební parcely pro rodinné domy a jejich dopravní napojení.

Územní studie obsahuje zejména limity objemové a plošné - výškovou hladinu zástavby, zastavěnost, umístění na pozemcích, požadovanou urbanistickou a architektonickou kvalitu – typy střech, použité materiály.

1.1.3. Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace

Pro řešené území byl zpracován a schválen územní plán.

Tato územní studie se po projednání a schválení stane podkladem pro změnu územního plánu.

Z důvodu optimalizace řešení lokality a zohlednění vlastnických vztahů je oproti stávajícímu ÚP posunuta hranice zastavitelného území.

1.2. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1.2.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na západním okraji obce v návaznosti na stávající místní komunikace. Zahrnuje pozemky nutné pro řešení daného území. Jedná se o pozemky č. 818/61, 818/101, 818/111, 818/114, 818/123 a navazující pozemek č. 823/25.

Řešené území je vyznačeno v grafické příloze.

1.2.2. Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z její polohy a funkcí

Stávající území tvoří pozemky rovinného charakteru, které jsou v současnosti využívány především jako zemědělské plochy. Pozemky budou dopravně napojené na stávající místní komunikace.

1.2.3. Vazby řešeného území na širší okolí

Navrhovaná zástavba vytvoří nové stavební pozemky pro 17 rodinných domů, které navazují na stávající zástavbu situovanou východním směrem. Na západní straně se nachází zemědělské plochy.

1.2.4. Návrh urbanistické a architektonické koncepce

Navržená koncepce navazuje na stávající linie rodinných domů.

Dopravně jsou nově dělené stavební parcely napojeny pomocí obousměrného uličního profilu. Na západní hranici řešeného území je navržena veřejná zeleně, v rámci které bude realizováno protipovodňové opatření.

Řešené území je vymezeno územním plánem obce. Dělení pozemků vychází z tvaru tohoto území. Urbanisticky je vymezeno stávajícími liniemi rodinných domů.

1.2.5. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Koncepce dopravní infrastruktury

Doprava

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávající veřejně přístupných účelových komunikací.

Navržený uliční profil má šířku 8,5 m. Tento šířkový parametr je v souladu s příslušnými normami.

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

Navržené komunikace bude napojena na stávající komunikaci s asfaltovým povrchem.

Podélný sklon stávajících a navrhovaných komunikací splňuje 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.

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 pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou v lokalitě počítá s prodloužením stávajícího vodovodní řadu.

Kanalizace

Nová kanalizace bude napojena na stávající kanalizační řad.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je navrženo napojením na stávající trasu NN.

Zásobování plynem

Koncepce zásobování plynem v lokalitě počítá s prodloužením stávajícího plynovodu.

1.2.6. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení - stavební čáry, výšky, objemy a tvary zástavby, ukazatele využití pozemků, nadzemní podlažnost

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 a podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), 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 valbovou, polovalbovou nebo sedlovou střechu. Sklon střechy bude v rozmezí 30° - 45° s taškovou krytinou červené barvy.

Parkování

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

Minimální odstupy domů od sousedních pozemků

Budou splněny požadavky stavebního zákona a prováděcích vyhlášek.

1.2.7. Funkční využití pozemků a další podmínky

Funkční využití

Plochy bydlení - návrh

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech s navazující infrastrukturou.

Přípustné využití

Bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. garáže přízemní pro obyvatele RD, 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 (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, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.

Podmíněné využití

Na plochách pro bydlení, které jsou soustředěny podél silnice II. 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.

Stavby pro dočasné ubytování do 10 lůžek vč. zajištění parkování, drobné podnikání uvnitř objektu do 100m² podlahové plochy, nerušící okolní obytné území za podmínky předchozího souhlasu obecního zastupitelstva.

Nepřípustné využití

Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary, výstavba individuální rekreace, stavby pro podnikání vně RD, hlučné a prašné provozy.

Podmínky prostorového uspořádání

Velikost parcel min 750 m², min. průměrná šířka parcely 18 m, odstupy objektu bydlení a objektů nad 3,5 m výšky od hranice sousedního pozemku min. 3,5 m a od uličního oplocení min. 5 m

Oplocení do uličního prostoru v jednotné výšce 1,3 až 1,5 m

Zastřešení sedlovou, valbovou a polovalbovou střechou s taškovou krytinou, sklon střechy 30° - 45°, pro stavby doplňkové se přípouští i pultové střechy

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

V každém rodinném domě bude umístěna maximálně 1 bytová jednotka.

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 částí pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4.*“

Dále budou splněny požadavky Vodního zákona v platném znění, především § 5 odstavec 3 – „*Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání jsou stavebníci povinni podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním, čištěním, popřípadě jiným zneškodňováním odpadních vod z nich v souladu s tímto zákonem a zajistit vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážkové vody“) v souladu se stavebním zákonem. Stavební úřad nesmí bez splnění těchto podmínek vydat stavební povolení nebo rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o povolení změn stavby před jejím dokončením, popřípadě kolaudační souhlas ani rozhodnutí o změně užívání stavby.“*

Plochy veřejných prostranství - návrh

Hlavní využití

Veřejná prostranství.

Přípustné využití

Plochy veřejných prostranství zahrnující stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury (např. protipovodňová opatření) a občanského vybavení, slučitelné a účelem veřejných prostranství.

Nepřípustné využití

Ostatní využití.

Plochy veřejných prostranství – místní komunikace - návrh

Hlavní využití

Místní komunikace.

Přípustné využití

Plochy místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále cyklistická a pěší komunikace. Plochy určené pro umístění staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území.

Nepřípustné využití

Ostatní využití