



Územní studie
ČERNÝ DUB
lokalita
Plocha B 41

6. 3. 2012



.....
Ing. arch. Jaroslav Daněk

Obsah

a) Identifikační údaje	4
b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení	4
b.1 Vymezení plochy	4
b.2 Hlavní cíle řešení	4
c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	5
c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Homole	5
c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS	6
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	6
d.1 Dopravní infrastruktura	6
d.2 Technická infrastruktura	6
e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	6
e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Homole	6
e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	7
f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	7
f.1 Řešení zeleně	7
f.2 Vyhodnocení odněti ZPF	7
f.3 Vyhodnocení odněti PUPFL	8
f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	8
g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	8
g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	8
g.2 Ochrana veřejného zdraví	9
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	9
i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce	9
j) Funkční řešení	10
j.1 Funkční řešení	11
k) Podmínky plošného a prostorového využití území	11
k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území	11
k.1.1 Plochy bydlení	11
k.1.2 Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	12
k.1.3 Plochy veřejných prostranství - místní komunikace	13
k.1.4 Plochy veřejných prostranství - protipovodňové opatření	13
k.2 Podmínky prostorového uspořádání využití území a architektonického řešení	13
l) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady	15
l.1 Dopravní infrastruktura	15
l.1.1 Silniční doprava	15

I.1.2 Komunikace pro pěší.....	15
I.2 Technická infrastruktura.....	16
I.2.1 Vodovod.....	16
I.2.2 Kanalizace.....	16
I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení.....	16
I.2.4 Zásobování plynem.....	17
I.2.5 Zásobování teplem.....	17
I.2.6 Sdělovací vedení.....	17
I.2.7 Nakládání s odpady.....	17
m) Grafické přílohy.....	18
m.1 Zákres lokality do katastrální mapy a ortofotomapy.....	18
m.2 Výřez z Územního plánu Homole.....	19

a) Identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Černý dub, lokalita Plocha B 41
Místo stavby:	k. ú. Homole
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)
Pořizovatel:	Obec Homole Homole 72, 370 01 České Budějovice 1
Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Ing.arch. Jaroslav Daněk, Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771
Datum:	únor 2012
Číslo zakázky:	10_2012

b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována v souladu se zněním §30 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a v souladu se zněním vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Obsah, rozsah, cíle a účel ÚS vychází ze zadání vydaného pořizovatelem.

Předmětem ÚS je lokalita v obci Homole, část obce Černý Dub.

b.1 Vymezení plochy

Řešené území se nachází u jižní hranice katastrálního území Homole, v centrální části sídla Černý Dub - vyplňuje proluku v zástavbě mezi severní a jižní částí sídla. Zástavbou proluky dojde k ucelení sídla. Řešené území leží na severním svahu, u místní komunikace - Spojovací ulice.

Řešená lokalita je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací – ÚP Homole. Územní studie Černý Dub je řešena v ploše, která je v územním plánu navržena pro bydlení v rodinných domech a veřejné prostranství pod označením B 41. Veřejné prostranství je v ÚPD navrženo v jižní části řešené lokality a dále pak v šíři 12m podél silnice.

Řešené území zahrnuje dle KN pozemky p. č. 561/17 (část), 561/18, 561/19 (část), 561/20, 561/21, 561/22 (část), 564 a 578 v k. ú. Homole. Celková výměra území činí cca 5,0ha.

Ze západu je hranice území dána Spojovací ulicí - místní komunikací s parc. č. 560/2 a 560/4. Severní a část východní hranice řešeného území navazuje na stávající nízkopodlažní zástavbu rodinnými domy a jejich zahradami. Druhá část východní hranice lokality je vymezena tak, aby do ní nezasahovalo pásmo negativního vlivu stávajícího zemědělského areálu. Z jihu je území omezeno stávající zástavbou, a to plochou občanského vybavení, plochou technické infrastruktury (AT stanice a vodojem) a navrženou plochou občanského vybavení dle ÚP Homole.

V severní části řešeného území je veden terénní průleh - suchý rigol, který zachycuje a odvádí přívalemé srážkové vody.

b.2 Hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována na žádost pořizovatele.

Hlavním cílem ÚS je prověřit, posoudit a navrhnout možné urbanistické řešení lokality a její komplexní vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury. Dalším hlavním důvodem pořízení této studie je navrhnout řešení - protipovodňová opatření, aby při přívalových deštích vlivem srážkových vod nedocházelo k zatápnění stávajících nemovitostí za severovýchodní hranici řešené lokality.

Cílem ÚS v lokalitě Plocha B 4 I je v jedné variantě navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území tj. podrobné řešení vymezeného území, zejména:

- a) upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD,
- b) dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém obce,
- c) napojení lokality na inženýrské sítě,
- d) stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- e) stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, 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),
- f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- g) převzetí veřejně prospěšných staveb z ÚP, popř. upřesnění jejich polohy,
- h) zhodnocení hlukové zátěže včetně vibrací ze silniční dopravy dle zák. č. 258/200 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů,
- i) navržení opatření pro zachycení a odvedení přívalových srážkových vod z území.

Podklady pro zpracování:

- ÚP Homole, zpracovaný Projektovým ateliérem AD s.r.o., platný od 14. 4. 2010
- zaktualizovaný rastrový podklad katastrální mapy území
- požadavky pořizovatele
- místní šetření, fotodokumentace

c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP Homole a ze „Zadání“ k územní studii.

c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Homole

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítí dopravní a technické infrastruktury stanovené ve schváleném ÚP Homole.

V rámci řešeného území jsou respektovány veškeré stanovené funkční typy, jejich konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání předmětné lokality.

c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS

Zadání k územně plánovacímu podkladu bylo sestaveno dle požadavků obce na způsob zástavby a dle závěrů společné prohlídky terénu.

Územní studie respektuje pokyny obsažené v zadání a precizuje je dle místních podmínek území.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Limity řešeného území jsou vymezeny ve stávající platné ÚPD a dále z polohy území.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí.

d.1 Dopravní infrastruktura

Do lokality řešené územní studií zasahuje ochranné pásmo železniční dráhy, které je zohledněno. V území se, po jeho zastavení, předpokládá zvýšení vlivu z provozu na pozemních komunikacích - hygienická zátěž hlukem. Posouzení viz *g.2 Ochrana veřejného zdraví*.

d.2 Technická infrastruktura

Územím neprochází žádná ochranná pásma technické infrastruktury.

Sítě technické infrastruktury se nachází po obvodu a v bezprostřední blízkosti sousedství předmětné lokality, především vodovodní a kanalizační řad, středotlaký plynovod, VN a VO.

Existence sítí nebyla v rámci připravených prací zatím ověřena u jejich správců či majitelů.

e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Homole

Řešené území se rozprostírá v centrální části sídla Černý Dub. Výstavbou v této lokalitě dojde k propojení severní a jižní části sídla. V sídle se nachází bloková zástavba samostatně stojících rodinných domů se zahradami.

Řešená lokalita leží na severním svahu. V Územním plánu Homole se jedná o plochu určenou pro bydlení v rodinných domech s navazující infrastrukturou a veřejné prostranství (pod označením B 41), což umožňuje vznik obytné zóny s parkem k rekreaci obyvatel.

V současné době nejsou pozemky využívány. Jsou trvale zatravněny, většina je vedena jako zemědělská půda - trvalý travní porost a orná půda.

V území řešeném studií se nachází vzrostlé stromy. Několik jich je uprostřed lokality, zbývající jsou nepravidelně rozmístěny u západní hranice podél komunikace.

Nová zástavba bude napojena na nový vodovodní řad, který propojí stávající vodovodní řad za západní hranicí lokality s nově navrženým vodovodním řadem u východní hranice lokality. Ten je v ÚPD navržen jako veřejně prospěšná stavba.

Odkanalizování lokality bude do stávající kanalizace u severní hranice řešeného území, popř. do nově navrženého kanalizačního sběrače vedeného v místní komunikaci u západní hranice lokality. Tento nově navržený kanalizační řad je v ÚP Homole veden jako veřejně prospěšná stavba.

Do řešené lokality zasahuje ochranné pásmo železniční dráhy, které činí 60m od osy krajní koleje. Do celého ochranného pásma je dle územního plánu navržena plocha veřejného prostranství.

e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Řešené území není územím s archeologickými nálezy.

Urbanistický návrh na řešení lokality je podřízen stávajícím vztahům v území. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter.

f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

f.1 Řešení zeleně

Stav

Pozemek je trvale zatravněný. Vyskytují se zde však kvalitní, vysoké stromy. Jedná se především o vzrostlé stromy na severozápadním okraji lokality a osamělé vzrostlé stromy nacházející se u jihozápadní hranice pozemku parc. č. 561/20. Ty je možné považovat za zeleň kosterní, která vytvoří dobrý základ pro plochu veřejného prostranství - veřejnou zeleň. Další vzrostlé stromy jsou na jihovýchodní hranici pozemku parc. č. 561/18. Jedná se o stromy listnaté. Podrobný dendrologický průzkum nebyl zatím proveden.

Návrh

Návrh zeleně vychází z celkového architektonického návrhu členění území. Navrženou zeleň je možné rozdělit na zeleň rekreační a izolační (ochrannou).

Zeleň rekreační je v řešeném území navržena do severní části lokality. Vzrostlou zeleň se doporučuje vhodnými péstebními zásahy podpořit v její vývoji a růstu. Vysázením dalších stromů a keřů bude vytvořen různověký a prostorově diferencovaný porost, který bude poskytovat příznivé prostředí pro odpočinek a rekreaci a současně zaručí dobrou odolnost proti povětrnostním vlivům.

Do středu tohoto veřejného prostranství - veřejné zeleně je navržena vodní plocha, která slouží jako retenční nádrž pro retenci a retardaci odtoku přívalových srážkových vod z území.

Zeleň izolační bude tvořena vzrostlými stromy podél stávající silnice. Doporučuje se její probírka, úprava a kultivace. Další plochy izolační zeleně jsou navrženy podél východní hranice lokality a podél jižní hranice plánované zástavby I.etapy. Takto vzniknou 6m široké „zelené pásy“, které budou mít výrazný ochranný a hygienický charakter, tj. protihlukové a pohledové odclonění obytného území od komunikace a stávající zástavby.

Některé vzrostlé stromy na jihovýchodní hranici pozemku parc. č. 561/18 budou začleněny do této veřejné zeleně, ostatní budou ponechány na parcelách, popř. pokáceny.

f.2 Vyhodnocení odnětí 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 zastavitelné území.

Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nacházejí tyto bonitované půdně ekologické jednotky:

II. třída ochrany - 5.29.01 a 5.29.11

III. třída ochrany - 5.53.01

IV. třída ochrany - 5.29.51 a 5.53.11

Klimatický region:

- kód regionu: 5
- symbol regionu: CH
- charakteristika regionu: chladný, vlhký
- suma teplot nad 10°C: pod 2000
- průměrná roční teplota ve °C: < 5
- průměrný roční úhrn srážek v mm: 800
- pravděpodobnost suchých vegetačních období: pod 5
- vláhová jistota: 10

Hlavní půdní jednotka

HPJ 29 - Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry.

HPJ 53 - Pseudogleje pelické planické, kambizemě oglejené na těžších sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uloženiny), středně těžké až těžké, pouze ojediněle středně skeletovité, málo vodopropustné, periodicky zamokřené.

Číselná kombinace skeletovosti, hloubky a expozice půdy

01 - všesměrná expozice, sklon 0 - 1° (úplná rovina), středně hluboká až hluboká půda, slabě skeletovitá

11 - všesměrná expozice, sklon 1 - 3° (rovina), středně hluboká až hluboká půda, slabě skeletovitá

51 - severní expozice, sklon 17 - 25° (příkrý sklon), středně hluboká až hluboká půda, slabě skeletovitá

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy za 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. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL.

Území řešené ÚS nezasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

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 ÚP Homole.

g.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. 148/2006 platného od 1. června 2006 (dále jen nařízení vlády), které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

Normovanou hladinou hluku v chráněném venkovním prostoru (určených pro pobyt osob) v denní době je podle nařízení vlády pro bydlení a jemu přilehlé území v sousedství „hlavních komunikací“, tj. i sběrných komunikací 60dB (za předpokladu, že hluk z této komunikace je převažujícím zdrojem hluku z dopravy v daném území).

Ve vnitřních prostorách obytných budov je nutno dodržet v sousedství hlavních komunikací 40dB (v okolí hlavních komunikací 45dB). Pokud se prokáže, že ve stávající situaci zástavby není technicky možné dodržet normované hodnoty hluku ve venkovním prostoru (tj. 60, 55, respektive 50dB), je možné potřebnou ochranu před hlukem zajistit izolací objektu na normovou hodnotu hluku ve vnitřním prostředí (tj. 45, respektive 40dB). Přitom musí být zachována možnost potřebného větrání.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

U východní hranice řešené lokality je vymezena veřejně prospěšná stavba TI - V4 - plocha pro vodovodní řad a TI - K6 - plocha pro jednotnou kanalizaci. Další veřejně prospěšná stavba TI - K5 - plocha pro jednotnou kanalizaci je navržena v těsné blízkosti západní hranice řešené lokality - v místní komunikaci. Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou v ÚS respektovány.

Na řešeném území není vymezeno žádné veřejně prospěšné opatření.

i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z principu řešení ÚP Homole.

Urbanistická koncepce

Navržená koncepce člení území na zástavbu navrženou podél stávající místní komunikace (západní a severní část řešené lokality) a na pásy zástavby se střední obslužnou komunikací vedenou kolmo na tuto silnici (střední část řešeného území). Nová komunikace je navržena jako slepá s úvratovým obratištěm. Řešení umožňuje minimalizovat rozsah ploch dopravní infrastruktury a komunikaci navrhnout jako zklidněnou. Řešené území je navrženo tak, aby bylo možné v budoucnu napojit II. etapu výstavby, tj. v místě obratiště (mezi parcelami č. 10 a 11) je ponechán pruh veřejné zeleně jako rezerva pro možnost rozšíření lokality, případně pro zajištění přístupu na navazující pozemky za touto lokalitou.

V severozápadní části řešené lokality je podél stávající komunikace vzrostlá vysoká zeleň, která je v návrhu plně respektována. Vysázením dalších stromů a keřů bude vytvořen prostor pro odpočinek a rekreaci, do jehož středu jsou navrženy dvě vodní plochy. Předpokládá se, že veřejným prostorem budou vedeny pěšiny, které vzájemně propojí klidovou zónu s přilehlými místními komunikacemi. V tomto veřejném prostoru je rovněž uvažováno s možností doplnění dětského hřiště, pískoviště nebo jiných dětských prolézaček. Současně je možné doplnit lavičky, odpadkové koše a další mobiliář patřící do veřejného prostoru.

Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů a teras jsou zcela nezávazné.

Pro osazení konkrétních objektů je nezbytné dodržet zákonem stanovené odstupové vzdálenosti. Pro samotný návrh objektů jsou navrženy podmínky pro výstavbu viz *k. Podmínky plošného a prostorového využití území*

Architektonické principy

Architektonické řešení zástavby by mělo vycházet z venkovského charakteru, tj. respektování obecných tradičních prvků - podélný objem (obdélníkový půdorys), přízemní objekt se sedlovou střechou, použití tradičních materiálů - a jejich uplatňování při formování současné architektury, osazení přízemí objektu s minimálním výškovým rozdílem vůči okolnímu terénu.

Doplňkové objekty (přístavby, garáže, apod.) by měly být podle okolností zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně doplněny o prvky, které budou v souladu s architektonickým řešením domu (pergoly, přístřešky automobilového stání apod.).

Jsou doporučeny takové podmínky, aby území působilo jednotně (výškové osazení objektů do svahu) a nedocházelo k nekoordinované a různorodé zástavbě nízké architektonické hodnoty (tzv. „katalogové“ domy apod.) viz *i) Podmínky plošného a prostorového využití území*.

Krajina

Ve studii je řešeno 15 nových stavebních parcel, které jsou určeny pro výstavbu izolovaných rodinných domů. Je vyloučena řadová zástavba, a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby. Orientace hlavních hřebenů střech je stanovena převážně souběžně s komunikacemi a tudíž i vrstevnicemi. Toto řešení z dálkových pohledů lépe zapojuje zástavbu do krajiny. V území určeném pro bydlení v rodinných domech jsou navrženy parcely o výměře minimálně 1000m², aby zástavba byla dostatečně rozptýlená. Výjimkou je parcela č. 1 v severní části lokality, která je již geodeticky oddělena.

Návrhem 6m širokých pásů veřejné zeleně po obvodě řešené lokality bude zajištěn pozvolný přechod mezi urbanizovaným územím a voľnou krajinou.

V severní části lokality, kde se terén svažuje do jednoho místa, jsou navrženy vodní plochy, které budou sloužit jako retenční nádrže.

Veřejná prostranství

V území je navržena veřejná zeleň, v rámci které jsou vymezeny stezky pro pěší a vodní plocha.

Územní studie vymezuje plochu veřejné zeleně v rozsahu 14 874m². Pro celkovou plochu území zastavěného rodinnými domy cca 5,0ha je požadována dle §7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky 269/2009 Sb. plocha veřejné zeleně o rozloze 1000m² pro každé 2 hektary plochy rodinných domů. Pro tuto lokalitu to je 2500m². Vymezená plocha vysoce překračuje tento požadavek.

j) Funkční řešení

Podle platného ÚP Homole je řešené území navrženo pro bydlení v rodinných domech a pro veřejná prostranství. Podmínky základního využití území, které je nutno respektovat, vyplývají z podmínek stanovených územním plánem.

Územní studie tyto podmínky doplňuje a upřesňuje prostorovým uspořádáním využití území a architektonickým řešením staveb - viz *k.2. Podmínky prostorového uspořádání využití území a architektonického řešení*.

j.1 Funkční řešení

Hlavní funkcí řešeného území je bydlení v rodinných domech a veřejná prostranství. Doplňkovou funkcí území tvoří plochy pro rekreaci a plocha vodní.

Celková plocha řešeného území	49 988 m ²
Počet nově navržených RD	15
Plocha pozemků nově navržených RD	19 132 m ²
Průměrná velikost pozemku	1 275 m ² (min. 886 m ² , max. 1 832 m ²)
Plocha komunikací a zpevněných ploch	1 832 m ²
Plocha veřejné zeleně	14 874 m ²
Předpokládané vodní plochy	1 610 m ²

<i>Seznam parcel</i>	<i>Velikost parcel (m²) - orientační</i>
1	886
2	1 042
3	1 300
4	1 300
5	1 352
6	1 352
7	1 300
8	1 531
9	1 832
10	1 600
11	1 455
12	1 008
13	1 020
14	1 042
15	1 112
<i>Celkem</i>	<i>19 132</i>

k) Podmínky plošného a prostorového využití území

k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území

ÚS rozděljuje podrobněji řešenou plochu dle způsobu využití na plochy bydlení, plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, plochy veřejných prostranství - místní komunikace a plochy veřejných prostranství - protipovodňové opatření.

k.1.1 Plochy bydlení

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 tech. infrastruktura, veřejná zeleň.

Podmíněné využití

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.

Zastavěnost - max. 30% plochy pozemku, max. velikost objektu 15x15m, s podnikáním 20x15m

- zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků;
- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním pozemkům; bude-li v určité etapě zastavěna pouze část z navrhované plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část;
- zastavěnou plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta

Velikost stavebních parcel

- minimálně 800m², u max. 10% parcel 750m², minimální průměrná šířka parcely 18 m

Napojení na technickou infrastrukturu

- RD budou napojeny na rozvody NN, STP, vodovodu, kanalizace
- v ulicích bude zřízen telefonní rozvod a rozvod veřejného osvětlení
- napojení dle podmínek správců sítí a ČOV
- dešťové stoky budou zatrubněny
- nutno respektovat ochranu stávajících řadů

k.1.2 Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

Přípustné využití

Plochy veřejných prostranství zahrnující stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné a účelem veřejných prostranství. Na plochách veřejného prostoru lze umožnit výstavbu sakrálních staveb, jako např. kaplí, božích muk, pamětních desek, apod.

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

k.1.3 Plochy veřejných prostranství - místní komunikace

Přípustné využití

Plochy místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, 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

Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

Mínimální parametry místních komunikací

- minimální šířka 5,5 - 6m
- minimální šířka mezi ploty 8m
- jednostranný dlážděný chodník š. 1,5m nebo oboustranný š. 1m
- délka slepých ulic bez obratiště max. 50m

k.1.4 Plochy veřejných prostranství - protipovodňové opatření

Přípustné využití

Záchytné stoky, protipovodňové příkopy, zatravněné plochy, doprovodná zeleň, vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, vodní plochy, nezbytná dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

k.2 Podmínky prostorového uspořádání využití území a architektonického řešení

Podmínky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení jsou znázorněny v grafické části urbanistické studie, která je nedílnou součástí této dokumentace.

Ve výkresové části jsou zakresleny pouze grafické značky rodinných domů, které neznamenají přesnou velikost a umístění. Umístění RD se bude řídit podmínkami využití území stanovenými touto územní studií:

<i>Dělení stavebních parcel</i>	<i>možnost sloučení dvou sousedních pozemků</i>
<i>Orientace směru převládajícího hřebene</i> - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	<i>libovolně</i>
<i>Střecha - tvar, sklon a barva</i> - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20% střeš budovy nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, vikýře atd. - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových	<i>40° plus minus max. 5°</i> <i>posuzovaná bude převážná část střešní roviny (80 %)</i> <i>pro stavby doplňkové se připouští i pultové střechy se sklonem,</i> <i>min. 25°</i>
	<i>sedlové a valbové,</i> <i>výjimečně polovalbové střechy taškové symetrické</i> <i>(za podmínky hřebene delšího než 4m)</i>

<p>střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)</p>	<p>nepřípustné jsou zejména střechy ploché, pultové či systém drobných střech sedlových</p> <p>odstíny červené až červenohnědé</p> <p>nepřípustné jsou zejména odstíny modré, žluté zelené barvy a černá</p>
<p>Výška budovy</p> <p>- výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m</p>	<p>max. přízemí s podkrovím a podsklepením</p>
<p>Maximální výška hřebene</p>	<p>max. 9m nad upraveným terénem (5m od obvodu RD)</p>
<p>Maximální výška okapu</p>	<p>od hrany přilehlého silničního obrubníku u posuzovaného rodinného domu, bude výška jeho okapu max. 7,5 m nad tento obrubník</p>
<p>Uliční čára</p> <p>- linie udávající vzdálenost staveb na stavebním pozemku od jeho hranice při přístupové komunikaci</p>	<p>rodinného domu min.6 m</p> <p>samostatných garáží a krytých stání min 1 m</p> <p>nezaplocených stání 0,5 m</p>
<p>Odstupy objektu bydlení a objektů nad 3,5 m výšky</p>	<p>od hranice sousedního pozemku min. 3,5m a od uličního oplocení min. 5 m.</p>
<p>Výška oplocení v uliční části</p>	<p>v jednotné výšce 1,3 až 1,5m</p>
<p>Forma oplocení</p>	<p>přípustné jsou všechny druhy běžných oplocení</p> <p>nepřípustné je zděné oplocení na celou výšku a drátěné pletivo</p>
<p>Terénní úpravy přípustné v toleranci od úrovně přilehlého obrubníku v uliční části</p>	<p>± 1 m</p>
<p>Terénní úpravy mezi stavebními parcelami</p>	<p>±1,5 m</p> <p>výška opěrných zdí nepřesáhne 1,5 m od výšky původního terénu a bude vždy realizována na pozemku investora</p>
<p>Odstavení vozidel</p>	<p>pouze na vlastním pozemku</p> <p>ve vestavěných nebo přistavěných garážích, příp. přístřešcích nebo vlastních odstavných plochách, celkem min. pro 2 osobní automobily</p>
<p>Drobné stavby</p> <p>- jsou např. zahradní altány, sklady nářadí, skleníky vyjma garáže a bazény</p> <p>- jejich přípustná poloha je určena jako minimální vzdálenost od oplocení sousedních pozemků</p>	<p>1m</p> <p>po vzájemně dohodě vlastníků sousedních pozemků lze spojit tyto stavby na společné hranici</p>
<p>Architektonické řešení</p>	<p>Návrh objektů bude vycházet z venkovské zástavby, respektující objemové a materiálové řešení.</p> <p>Obdélníkový půdorys nebo půdorys do tvaru „L“, délka objektu bude přibližně rovnoběžná s vrstevnicemi.</p>
<p>Forma</p>	<p>Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy přízemní a rodinné domy přízemní s podkrovím.</p> <p>Přípustné jsou dvojdomy, pokud nepřesáhnou předepsanou</p>

	<p><i>zastavěnou plochu.</i></p> <p><i>Přípustné jsou sklepy a jiné podzemní části budovy, při dodržení předepsané výšky (vztážené k průsečičku kolmé osy posuzované stavební parcely a přilehlého obrubníku)</i></p> <p><i>Nepřípustné jsou domy s půdní nadezdívkou vyšší než 1,5 m a domy patrové.</i></p> <p><i>Nepřípustná je výstavba řadových domů. (Pro výstavbu řadových domů by bylo nutné přepracovat kompletně projektovou dokumentaci.)</i></p>
--	--

I) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady

I.1 Dopravní infrastruktura

I.1.1 Silniční doprava

Pozemky podél ulice Spojovací budou zpřístupněny z této stávající místní komunikace.

Ve střední části řešeného území je základním prvkem zástavby pátevní, místní, zklidněná komunikace. Dopravní řešení je navrženo jako zóna s dopravním omezením a vychází z požadavků pro návrh tohoto typu místních komunikací. Komunikace je navržena jako slepá s úvraťovým obratištěm. Uliční prostor (vzdálenost mezi ploty) je navržen v šířce 9m, čímž je splněna vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, přičemž komunikace je navržena v šíři 6m, jednostranný chodník šíře 2m a zelený pás šíře 1m.

V rámci návrhu komunikačního řešení byly vymezeny plochy rozhledových polí.

Každá stavba rodinného domu bude obsahovat prostor pro odstavení minimálně dvou osobních vozidel na vlastním pozemku.

Řešené území je rozvrženo tak, aby bylo možné v budoucnu navázat II. etapu výstavby - územní rezervu, jižně od území řešeného touto studií, tj. v návaznosti na obratiště (mezi parcelami č. 10 a 11) je ponechán pruh veřejné zeleně jako rezerva pro možnost napojení lokality, případně pro zajištění přístupu na navazující pozemky za touto lokalitou.

Napojení je v intravilánu obce. Úsek je v místě napojení přehledný, rozhledová pole jsou vyhovující.

Na konci nové komunikace, mimo vozovku a mimo obratiště (v prostoru veřejné zeleně), budou vybudována 4 kolmá parkovacích stání, přičemž jedno bude vyhrazeno pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou.

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

I.1.2 Komunikace pro pěší

Kromě jednostranného chodníku u místní komunikace je navrženo pěší propojení obytné zóny s prostorem veřejného prostranství a k hrázi vodní plochy.

Podrobné dopravní řešení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření vlečných křivek pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

1.2 Technická infrastruktura

1.2.1 Vodovod

Obec Černý Dub je napojena samostatným řadem (přes AT stanici s akumulací 50m³) z vodovodní sítě Nové Homole. Zdrojem vody je Vodárenská soustava Jižní Čechy (ÚV Plav s nádrží Římov), řad VDJ Včelná – České Budějovice.

Předpokládá se postupná rekonstrukce stávající vodovodní sítě. Zároveň je doporučeno, pro zlepšení zabezpečení dodávky vody, novou vodovodní síť v maximální míře zokruhovat.

Řešená lokalita je napojena na dva vodovodní řady. Jeden vede v místní komunikaci - po západní hranici řešeného území, druhý je navržen podle ÚPD jako veřejně prospěšná stavba u východní hranice za stávající zástavbou. Oba tyto systémy jsou z důvodu posílení tlaku a zabezpečení bezpečnějšího provozu zokruhovány - propojeny přes řešenou lokalitu. Trasa vodovodního řadu je vedena v budoucí komunikaci a v ploše veřejného prostranství.

Součástí stavby bude vybudování přípojek pro RD, které budou ukončeny cca 1,5m za hranicí pozemku (uvnitř parcely).

1.2.2 Kanalizace

Obec Černý Dub má vybudovanou gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Kanalizace byla vybudována na převážné části území sídla a odvádí odpadní vody na ČOV Nové Homole. Odkanalizování sídla je vyhovující, ale je nutná průběžná rekonstrukce stávající stokové sítě. Vzhledem k omezené kapacitě ČOV, je navrženo odkanalizování lokality oddílnou kanalizací.

Splašková kanalizace je v navrhované studii navržena variantně. Způsob navrženého odkanalizování bude zvolen na základě přesného geodetického zaměření řešené lokality. Podle orientačního dodaného mapového podkladu není možné s jistotou konstatovat, že odkanalizování se podaří provést samospádem, západně od parcely č. 2. Možný je tedy další způsob odkanalizování, a to přes čerpací stanici. Posledním možným způsobem je odkanalizování samospádem mezi navrženou parcelou č. 1, resp. po jejím východní okraji.

Součástí stavby bude vybudování přípojek pro RD, které budou ukončeny cca 1,5m za hranicí pozemku (uvnitř parcely).

Dešťová kanalizace bude provedena zejména pro odvodnění vozovek a souvisejících veřejných zpevněných ploch (chodníků) a výjimečně i pro bytovou zástavbu, tam kde propustnost prostředí vsakování neumožní.

V severní části lokality, na terénním průlehu (suchý rigol, který v současné době zachycuje a odvádí přívalové srážkové vody) jsou navrženy dvě vodní plochy. Výústní objekt dešťové kanalizace bude osazen na okraj retenční nádrže. Tímto navrženým řešením by mělo dojít k zásadnímu zlepšení v oblasti stávajícího RD č. p. 3, kam v současné době srážkové vody stékají. Navržené řešení umožňuje zachycení veškerých přívalových srážek a jejich pozvolné odpouštění stávajícím zatrubněným tokem.

1.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení

V zájmovém území je navrženo 15 rodinných domů. Předpokládá se vaření a pečení na el. sporácích. Uvažuje se i s určitým podílem vytápění elektrickou energií, tzn. stupeň elektrizace „B“.

Navrhované objekty budou napojeny ze posílené stávající trafostanice TS T9 umístěné za stávající silnicí severozápadně od lokality. Pro napojení navrhované zástavby je navržen rozvod zemními kabely. Pilířky s jednotlivými přípojkovými skříněmi budou osazeny na hranicích stavebních parcel a umístěny v oplocení objektů.

Konkrétní způsob napojení projednán zatím nebyl. Jakékoliv nové distribuční vedení elektrických rozvodů je nutné vést pod zemí. V souběhu s kabelem NN povede kabel VO. Jednotlivé stožáry se svítidly budou umístěny po cca 30m. Uložení kabelových vedení bude v souladu s ČSN 736005.

1.2.4 Zásobování plynem

Rodinné domy budou napojeny na stávající středotlaký plynovod vedený ve stávající komunikaci.

1.2.5 Zásobování teplem

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

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

1.2.6 Sdělovací vedení

Distribuční vedení sdělovacích kabelů bude možné vést v souběhu s elektrickým nízkonapětovým kabelem.

Uložení kabelových bude respektovat platné normy (ČSN 736005) a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí.

1.2.7 Nakládání s odpady

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír.

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu.

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

Vzhledem k docházkové vzdálenosti se doporučuje zřídit místo pro nádoby na tříděný odpad. Stanoviště pro kontejnery je vhodné umístit u obratiště v řešené lokalitě.

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou.

Připojovací místa a napojení navrhovaných staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu bude podrobněji řešeno v dalších stupních dokumentace.

m) Grafické přílohy

m.1 Zákres lokality do katastrální mapy a ortofotomapy



m.2 Výřez z Územního plánu Homole

