



**ÚZEMNÍ STUDIE HOMOLE
PLOCHY B-24, VP-57-II**
v katastrálním území Homole

Pořizovatel:

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

Zpracovatel:

Ing. arch. Milan Hrádek

Smržov 82

379 01 Třeboň

mobil: 606 563 570

e-mail: milan.hradek@email.cz

SRPEN 2023

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	Koordinační výkres	1 : 1 000
Č.4	Výkres širších vztahů	1 : 5 000

1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

1.a. Vymezení řešené plochy

Územní studie Homole – plochy B-24,VP-57 - II mění původní řešení s ohledem na vlastnické vztahy s umožněním dílčí výstavby do doby vybudování páteřní komunikace plochy B-24. Byl upraven rozsah řešeného území na základě změn v katastrální mapě s vynecháním pozemku 639/1 pro RD10.

Řešené plochy B-24 a VP-57 se nachází v severovýchodní části obce Nové Homole. Na jižní straně sousedí se silnicí II, třídy, na západě navazuje na stávající výstavbu rodinných domů. Celková plocha řešeného území je 1,4 ha. Řešené území představují podle platného územního plánu plochy bydlení a plochy veřejných prostranství.

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.

Řešené území bude přístupné z komunikací napojených na stávající silnici II. třídy. Stavební pozemky jsou děleny na 11 parcel určených pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů.

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:

- plochy bydlení
- plochy veřejných prostranství

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

Přehled stávajícího využití území

V současnosti je řešené území využíváno jako zemědělské plochy a jsou zde umístěny trasy technické infrastruktury.

Podmínky pro vymezení území

V souvislosti s umísťováním nové chráněné zástavby budou respektována jednotlivá ochranná pásma – OP silnice II. třídy, OP záměru DIS-50, OP nadzemního komunikačního vedení ČB-MO, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP radaru Třebotovice, OP letiště s výškovým omezením staveb, hranici sektoru letištního přehledového radiolokátoru RL 5, trasy radioreléových paprsků a dále hlukové izofony dopravních cest.

V navazujících dokumentacích konkrétních staveb bude prověřeno jejich umístění a řešení s ohledem na hlukovou zátěž v území (silnice II/143) s vytvořením dostatečné územní rezervy pro realizaci případných protihlukových opatření.

1.c. Druh a účel umísťovaných staveb

Navrhovaná zástavba vytvoří nové stavební pozemky pro 11 samostatně stojících rodinných domů, které navazují na stávající zástavbu situovanou západním směrem. Na jižním okraji řešeného území prochází silnice II. třídy.

Je navržen centrální koridor s plochami veřejné zeleně a místní komunikací.

Navržená koncepce bude dopravně napojena ze stávající silnicí II. třídy a místní komunikace.

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:

Z navržené místní komunikace budou sjezdy napojeny navazující pozemky rodinných domů.

Ze silnice II. třídy budou stávajícími sjezdy napojeny pozemky pro RD8 a RD9.

Navržený uliční profil má šířku 12,0 m. Tento šířkový parametr je v souladu s příslušnými normami. 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 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.

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

Zásobování elektrickou energií je navrženo napojením na trasu NN.

Plynovod

Koncepce zásobování plynem v lokalitě počítá s prodloužením stávajícího plynovodu.

Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou v lokalitě počítá s novou trasou vodovodního řadu.

Pro zásobování pitnou vodou nové zástavby rodinných domů bude zřízen vodovod, který bude napojen na stávající vodovod vedoucí podél silnice II. třídy.

Kanalizace

Gravitační kanalizace bude prodloužena a napojena na stávající trasu vedoucí podél silnice II. třídy.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

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)

Plochy bydleníHlavní 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. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku.

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, zastavitelnost 30%, min. podíl zeleně 50%.

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

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

V každém rodinném domě budou umístěny maximálně 2 bytové jednotky.

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

Valbová nebo sedlová střecha. Sklon střechy 30° - 45°, pro stavby doplňkové se připouští i pultové střechy

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 a dále hranice minimálního odstupu od uličního profilu.

Plochy veřejných prostranství

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

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

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 Homole – plochy B-24,VP-57 - II upravuje původní řešení s ohledem na vlastnické vztahy s umožněním dílčí výstavby do doby vybudování páteřní komunikace plochy B-24.

Rozpracovává podmínky dané územním plánem obce do větší podrobnosti.

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