

ÚZEMNÍ STUDIE

NOVÉ HOMOLE - CENTRÁLNÍ ČÁST



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

PROSINEC
2017

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 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	9
1.g.	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem	9
2.	GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE	
2.1	Výkres funkční a prostorové regulace	1 : 1 000

1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

1.a. Vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází v centrální části obce Nové Homole, v návaznosti na silnici II. třídy. Jedná se především o plochy určené k bydlení a dále plochy pro občanskou vybavenost. Cílem je stanovit podrobnější prostorovou regulaci pro rekonstrukce, modernizace a dostavby v rámci zastavěného území, aby zůstaly zachovány urbanistické a architektonické hodnoty obce.

Celková plocha řešeného území je 3,9 ha.

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. Územní studie vymezuje plochy a funkční využití pozemků formou funkční a prostorové regulace.

Urbanistická koncepce, vymezení a využití pozemků zůstávají zachovány. 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 jeho charakteru.

Řešené území je přístupné z komunikací a sjezdů napojených na stávající silnici II. třídy.

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 občanské vybavenosti
- plochy dopravní vybavenosti
- plochy veřejných prostranství
- plochy vodní a vodohospodářské

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

Přehled stávajícího využití území

V současnosti je řešené území využíváno především pro bydlení a jsou zde umístěny trasy dopravní a technické infrastruktury.

1.c. Druh a účel staveb

Zástavbu tvoří linie původních statků a domů podél hlavní komunikace, doplněné novodobými rodinnými domy. Jsou zde i volné pozemky určené územním plánem k zastavění především rodinnými domy.

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

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu byly stanoveny územním plánem obce.

Dopravní infrastruktura:

Plochy je možno připojit ze stávajících komunikací.

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

Podélný sklon stávajících 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.

Technická infrastruktura

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

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 bydlení

Hlavní využití (převažující účel využití)

Bydlení v rodinných domech

Přípustné využití

Změny staveb individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení do 50 m² (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, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.

Nepřípustné využití

Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné, veškeré činnosti narušující venkovské 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.).

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím rodinným domům či dalším budovám v okolí. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu.

Přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy s maximálně 2 bytovými jednotkami na rodinný dům. Nové řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné.

Doporučujeme zvolit určité jednotící prvky, které z nové zástavby vytvoří urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor. Jednou z možností je inspirace v tradiční zástavbě.

Zastavěnost stavebního pozemku

Veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním pozemkům; bude-li určité etapě zastavěna pouze část z navrhované plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část. Celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;

Zastavěnou plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici. Pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.

Celková zastavěnost plochy nebo pozemku je navržena:

- jako stávající s max. navýšením o 20% pro dostavby a přístavby; v zastavěném území nelze oddělit pozemek menší než 500 m²; v grafické části značeno signaturou Z1

- max. 30% pro proluky a samostatně řešené pozemky; velikost stavebních pozemků je min. 750 m²; v grafické části značeno signaturou Z2

Půdorys budovy

Půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků; nemusí být splněno při zřetelném tvaru „L“ nebo „T“.

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. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu. V grafické části je podlažnost značena signaturou P1.

Obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m.

Střechy

Pro původní zástavbu je navrženo zachování stávajícího tvaru a sklonu střech. Pro novodobou zástavbu v jihozápadní části obce je navržen regulativ sedlové nebo valbové střechy s min. sklonem 30°. Pro pozemky proluk v původní zástavbě je navržen regulativ sedlové střechy se sklonem min. 40°. V grafické části značeno signaturami S1-3.

Je navržen regulativ střechy s taškovou krytinou červené barvy.

Regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení a vikýřů.

Nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (nesymetrické, násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...). U valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m.

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 níže uvedená stavební čára:

- stavební čára nepřekročitelná udávající min. odstup zástavby od uličního profilu obce

V případě, kdy stavební čáry nebudou stanoveny, bude respektováno ochranné pásmo silnice II. třídy a nové stavby v něm nebudou umístovány.

Plochy občanské vybavenosti

Hlavní využití

Občanské vybavení, sport.

Přípustné využití

Změny staveb pro veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby netechnického charakteru. Přípustné je zřízovat a provozovat knihovny, archivy, galerie, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území,

Plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, obchody, bydlení, ubytování, stravování, čerpací stanice pohonných hmot, ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí, nezbytná dopravní a technická infrastruktura. Provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace. Přípustné je zřízovat sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety).

Nepřípustné využití

Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, (např. chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady), dále stavby individuální rekreace, jakékoli činnosti a funkční využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní, popř. by bránily tomuto funkčnímu využití.

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu.

Doporučujeme zvolit určité jednotlicí prvky, které z nové zástavby vytvoří urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor. Jednou z možností je inspirace v tradiční zástavbě.

Zastavěnost stavebního pozemku

Veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním pozemkům; bude-li určité etapě zastavěna pouze část z navrhované plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část. Celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch a všech samostatně stojících přístřešků;

Zastavěnou plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici. Pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.

Celková zastavěnost plochy nebo pozemku je navržena jako stávající s max. navýšením o 20% pro dostavby a přístavby. V grafické části značeno signaturou Z1.

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. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu. V grafické části je podlažnost značena signaturou P1.

Obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m.

Střechy

Pro objekty bydlení je navrženo zachování stávajícího tvaru a sklonu střech. V grafické části značeno signaturami S1.

Je navržen regulativ střechy s taškovou krytinou červené barvy.

Regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení a vikýřů.

Nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (nesymetrické, násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...). U valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m.

Parkování

Na každém stavebním pozemku je nutno zajistit potřebný počet parkovacích stání.

Minimální odstupy domů od sousedních pozemků

Budou splněny požadavky stavebního zákona a prováděcích vyhlášek a dále níže uvedená stavební čára:

- stavební čára nepřekročitelná udávající min. odstup zástavby od uličního profilu obce

V případě, kdy stavební čáry nebudou stanoveny, bude respektováno ochranné pásmo silnice II. třídy a nové stavby v něm nebudou umístovány.

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití (převažující účel 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 a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Nepřípustné využití

Jiné než hlavní a přípustné využití území.

Podmínky prostorového uspořádání

Přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání obce, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na obec a opačně také do krajiny.

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 dodržáním funkčních i hmotových regulativů územního plánu.