



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 2019

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

2.2. Koordinační výkres - měřítko 1: 1 000

2.3. Výkres širších vztahů - měřítko 1: 5 000

1. TEXTOVÁ ČÁST

1.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1.1. Identifikační údaje

Identifikační údaje pořizovatele:

Obecní úřad Homole
oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Ing. Vlastimil Smítka
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 OV 75 dle územního plánu v západní části obce. Dle územního plánu se jedná o plochy občanského vybavení.
Studie rozpracovává regulativy na podkladu katastrální mapy.
Studie řeší dělení řešeného území na funkční plochy veřejného vybavení 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 a vypracováno jeho úplné znění po změnách 1-7.

Tato územní studie se po projednání a schválení stane podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů obce – tj. vybudování požární zbrojnice a multifunkčního sportovního hřiště.

1.2. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1.2.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na jižním okraji obce Nové Homole v návaznosti na stávající komunikaci II.třídy. Zahrnuje pozemek č. 614/7 v majetku obce Homole.

Řešené území je vyznačeno v grafické příloze.

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

Stávající území tvoří pozemek rovinného charakteru, které jsou v současnosti využívány především jako zemědělské plochy. Pozemky budou dopravně napojené na stávající silnici III. třídy.

1.2.3. Vazby řešeného území na širší okolí

Navrhovanou zástavbu bude tvořit objekt hasičské zbrojnice a multifunkční hřiště. Na západní straně území se nachází lokalita s rodinnými domy, na severní fotovoltaická elektrárna.

Část řešeného území tvoří plánovaný koridor dopravní infrastruktury vymezený územním plánem obce.

1.2.4. Návrh urbanistické a architektonické koncepce

Navržená koncepce vychází z požadavku na umístění veřejného vybavení obce a respektování ochranných pásem a limitů území.

Dopravně je pozemek napojen ze stávající silnice III. třídy. V návaznosti na ni je navržena veřejná zeleně, v rámci které vede trasa pěší stezky.

Řešené území je vymezeno územním plánem obce. Dělení pozemků vychází z tvaru tohoto území. Urbanisticky je vymezeno stávajícími liniemi silnice III. třídy.

1.2.5. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Koncepce dopravní infrastruktury

Doprava

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávající silnice III. třídy.

Řešení odstavňáků a parkovacích stání, garáží apod. bude řešeno v rámci navrhovaných staveb,

Navržené komunikace budou napojeny 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 %.

Připojení ze stávající komunikace bude realizováno pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace včetně rozhledových poměrů. Vzhledem k rozšíření zástavby se předpokládá posunutí dopravních značek „Začátek a konec obce“ cca 50 m před připojení komunikace k hasičské zbrojnici.

Součástí návrhu dopravního řešení je vybudování stezky pro pěší po východní straně silnice II. třídy

Koncepce technické infrastruktury

Napojení na technickou infrastrukturu je vhodné v navazujících dokumentacích řešit v rámci stávajících sítí technické infrastruktury.

Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou v lokalitě počítá s napojením na stávající vodovodní řad.

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 napojením na stávající plynovod.

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 80 %. 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. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Stavby mohou mít i jedno podzemní podlaží.

Střechy

Valbová, polovalbová nebo sedlová střecha. Sklon střechy 30°- 45°.

Parkování

Na stavebním pozemku je nutno zajistit potřebný počet parkovacích stání.

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

Hlavní využití

Plochy občanského vybavení (§ 6 vyhl.501/2006 sb.)

Přípustné využití

Využití poskytující veřejné, správní, sportovní služby netechnického charakteru, péči o rodinu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, zařízení pro tělovýchovu a sport, bydlení, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Přípustné je zřizovat a provozovat úřady státní správy, požární zbrojnice, apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, ostatní podnikání a služby, pokud nevyžadují vyhlášení OP a negativně neovlivňují své okolí, nezbytná technická infrastruktura. Provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace. Přípustné je zřizovat 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). Přípustné je umísťovat stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi a proti erozi.

Podmíněné využití

Bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, personálu, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku.

Dále pak ostatní podnikání a služby, drobná výroba a sklady, pokud nevyžadují vyhlášení OP a negativně neovlivňují své okolí.

Nepřípustné využití

Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména 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. Dále činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

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

Minimální podíl zeleně (plochy, které jsou schopné zasakovat dešťové vody) je 20 % plochy pozemku.

V grafické části územní studie jsou plochy občanského vybavení dále členěny do ploch

občanského vybavení – veřejná zeleň a do ploch občanského vybavení – dopravní infrastruktura.

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 dopravní infrastruktury silniční – návrh DIS-50

Hlavní využití

Zajištění dopravní přístupnosti

Přípustné využití

Plocha silniční dopravy zahrnující silniční pozemky silnice II. třídy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení. Cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě. 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. Přípustné je umísťovat stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi a proti erozi.

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné území je nepřípustné.