

Ú Z E M N Í S T U D I E

H A M R - P L O C H A Z 2



Pořizovatel:

Obec Hamr

Hamr 47

378 06 Suchdol nad Lužnicí

telefon: 384 797 236

e-mail: obec@ou-hamr.cz

Zpracovatel:

Ing. arch. Milan Hrádek

Smržov 82

379 01 Třeboň

mobil: 606 563 570

e-mail: milan.hradek@email.cz

LEDEN
2021

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)	6
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	Koordináční výkres	1 : 1 000
Č.4	Výkres širších vztahů	1 : 2 000

1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

1.a. Vymezení řešené plochy

Řešená lokalita Z2 se nachází v jihovýchodní části obce Hamr. Na jižní straně sousedí se zemědělsky využívanými plochami. Celková plocha řešeného území je 1,8 ha. Řešené území představují podle platného územního plánu plochy bydlení venkovské.

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 13 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 venkovské

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

Přehled stávajícího využití území

V současnosti je část řešeného území zemědělsky využívána, je zde zahrada a jsou zde umístěny trasy technické infrastruktury.

1.c. Druh a účel umísťovaných staveb

Navrhovaná zástavba vytvoří nové stavební pozemky pro 13 samostatně stojících rodinných domů, které navazují na stávající zástavbu situovanou severozápadním směrem. Na východní a jižní straně se nachází plochy zeleně.

Je navržen centrální prostor s plochami veřejné zeleně a uliční profil s místní komunikací. V jihovýchodní části je navržen však dešťové kanalizace.

Správa CHKO požaduje objekty rodinných domů i zázemí řešit s protáhlým obdélníkovým půdorysem (drobné doplňkové stavby sloučit s objektem zázemí a garáže) a vyloučit výstavbu betonových deskových plotů, naopak lze doporučit sjednocení oplocení formou např. omítané podezdívky a nevysokých dřevěných planěk. Oplocení do centrálního prostoru pojmut jako „průhledné“ netvořící bariéry, takže opět vyloučit betonové desky, nejvhodnější je opět omítaná podezdívka s plaňkami, nebo jen nízká zídka.

V linii veřejné zeleně nacházející se na východním okraji lokality je navržena výsadba dřevin. Ta časem oddělí novou zástavbu od okolí a dále jí začlení do „volné krajiny“.

Navržená koncepce navazuje na stávající linii místní komunikace.

Dopravně jsou nově dělené stavební parcely napojeny pomocí obousměrného uličního profilu.

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:

Dopravní řešení je navrženo jako místní komunikací funkční třídy D, dle ČSN 73 61 10 MK IV. třídy D1 - Zklidněné komunikace. Jde o obytnou zónu s přejezdným prahem v místě napojení. Komunikace navržena v šířce 5,5 m, v dalším stupni dokumentace bude vyřešeno šířkové uspořádání se zapracováním zpomalovacích směrových retardérů (místní zúžení, odsazení osy apod.) a umístění případných parkovacích stání tak, aby byly splněny požadavky na funkci obytné zóny. Po stranách komunikace jsou navrženy travnaté pásy. Komunikace je vybavena obratištěm pro vozidla skupiny 2 – nákladní vozidla zajišťující svoz komunálního odpadu. V rámci obratiště lze v dalším stupni dokumentace uvažovat s umístěním kolmého stání – parkoviště pro případné návštěvy. Odstavování vozidel bude řešeno pouze na vlastních pozemcích.

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

Plyn v této části obce není zaveden.

Zásobování pitnou vodou

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

Vodovodní řad PE90 - 282,0m

Pro zásobování pitnou vodou nové zástavby rodinných domů bude zřízen vodovod, který bude napojen na vodovod PE90. Za napojením na stávající vodovod bude šoupě, na koncích zemní hydranty a cca uprostřed trasy bude osazen nadzemní hydrant DN80.

Požární vodovod

Požární voda je zajištěna nadzemním požárním hydrantem DN80. Rodinné domky budou o ploše max. 200m².

Minimální tlak na hydrantu je 0,2MPa (běžný tlak ve vodovodní síti je 0,3MPa), provozovatel vodovodu tedy musí zaručit alespoň 0,2MPa.

Tímto jsou splněny veškeré požadavky ČS 73 0873 Požární bezpečnost staveb a zásobování požární vodou.

Splašková kanalizace

Kanalizační splašková stoka DN250 – 60,0m

Kanalizační výtlak PE63 – 196,0m

Kanalizační přípojky DN200 – 150,0m

Vzhledem k nepříznivému terénu, který je mírně spádován od obce, není možné navrhnout v celé trase gravitační kanalizaci.

Gravitační kanalizace bude prodloužena cca o 60m, a to pouze v obecní komunikaci. Tato kanalizace bude ukončena šachtou, do které bude zaústěna tlaková kanalizace PE63 ze zájmového území. Na výtlak bude napojeno 11 RD.

Dvanáctý RD bude připojen na gravitační obecní kanalizaci, protože tato parcela přímo sousedí s obecní komunikací, ve které je vedena kanalizace a kde to výškové poměry dovolují.

Dešťová kanalizace

Kanalizační dešťová stoka DN250 – 216,0m

Zajišťuje odvod dešťových vod z komunikací, chodníků a RD, z každé parcely do vsakovacího objektu vyskládaného z plastových voštinových prvků o objemu min 26m³. Před vsakem bude osazena sedimentační jímka.

Každý RD bude mít vlastní řešení HDV, to je nádrž cca 5m³ s řízeným odtokem 0,5 l/s do dešťové kanalizace.

Vsakovací objekt se nachází v místech, kde je písčité podloží. Jelikož v blízkosti není žádná vodoteč, příkop, ... kam by mohl být vyveden přeliv, bude vsak navržen o 30% větší jako rezerva pro případné vytrvalé přívalové deště.

V místě vsaku bude proveden hydrogeologický průzkum, který určí úroveň hladiny spodní vody koeficient vsakování, podle kterého bude určen objem vsakovacího prostoru. Hodnota 180m³ je orientační.

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 bydlení venkovské - Bv

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

- **bydlení** – zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením a s možností chovu zvířat pro vlastní potřebu - *samozásobitelství*
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením:
 - veřejného charakteru – patřící do veřejné infrastruktury
 - komerčního charakteru – drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, květinářství, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** *obecního významu*

Nepřípustné využití

- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo podmíněně přípustných
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

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 v okolí. Přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy. Nové řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné.

Zastavitelnost stavebního pozemku

Zastavitelnost stavebního pozemku je maximálně 35 %. 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 sedlovou střechu. Sklon střechy hlavního objektu bude v rozmezí 38° - 45°.

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.

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 dodržением funkčních i hmotových regulativů územního plánu.