



Územní studie

Loučovice - Nové Domky



Obsah

a) Identifikační údaje	4
b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení	4
b.1 Vymezení plochy.....	4
b.2 Hlavní cíle řešení	5
c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
c.1 Podmínky vyplývající z ÚPO Loučovice	6
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	7
e.1 Podmínky vyplývající z ÚPO Loučovice a jeho změn	7
e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	7
e.3 Podmínky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace.....	7
f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	7
f.1 Řešení zeleně.....	7
f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF.....	8
f.3 Vyhodnocení odnětí 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
i.1 Urbanistická koncepce	9
i.2 Architektonické principy.....	10
i.3 Krajina	10
j) Funkční řešení	10
j.1 Funkční řešení	10
k) Podmínky plošného a prostorového využití území	11
k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území	11
k.1.1 Plochy pro individuální bydlení	12

k.1.2 Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	12
k.1.3 Plochy dopravní infrastruktury	13
k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení	13
I) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady	15
I.1 Dopravní infrastruktura	15
I.1.1 Silniční doprava	15
I.1.2 Komunikace pro pěší	15
I.2 Technická infrastruktura	15
I.2.1 Vodovod	15
I.2.2 Kanalizace	16
I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení	16
I.2.4 Zásobování plynem	16
I.2.5 Zásobování teplem	17
I.2.6 Nakládání s odpady	17
m) Grafické přílohy	18
m.1 Zákres lokality do ortofotomapy	18
m.2 Výřez Územního plánu obce Loučovice	18
m.3 Výřez ze Změny č. 1 Územního plánu obce Loučovice	19
m.4 Výřez ze Změny č. 2 Územního plánu obce Loučovice	19

a) Identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Loučovice - Nové Domky
Místo stavby:	Nové Domky
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)
Objednatel:	Obecní úřad Loučovice Loučovice 5, 382 76 Loučovice
Pořizovatel:	Ing. arch. Radek Boček, osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle §24 stavebního zákona Na Rozmezí 209, 397 01 Písek
Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Ing.arch. Jaroslav Daněk, Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771
Datum:	březen 2014
Číslo zakázky:	5_2014

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 rozsáhlé území severozápadně od obce Loučovice, v katastrálním území Kapličky. Změna č. 2 ÚPO Loučovice přeřešila podstatnou část lokality vymezenou předchozí ÚPD a stanovila pro ni podmínku zpracování územní studie.

Vzhledem k členitosti vymezení lokality územním plánem bylo řešené území v zadání studie rozšířeno do celkové kompaktní plochy bez proluk a zbytkových ploch.

b.1 Vymezení plochy

Řešené území se nachází severozápadně od sídla Loučovice, na severním svahu u silnice III. třídy 16316 v lokalitě Nové Domky.

Řešená lokalita je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce Loučovice. Územní studie Loučovice - Nové Domky je řešena v plochách, které jsou územním plánem navrženy pro bydlení a veřejná prostranství.

Řešené území zahrnuje dle KN pozemky p. č. 47/1, část 48/1, 48/2, 48/3, 48/4, 48/5, část 95/1, 95/2, 108/1, 108/2, 109/5, část 115/1, 115/2, část 126/1, část 130/2, část 133, 134, 184/4 a 1464/1, pro které byla stanovena podmínka zpracování územní studie, dále pozemek komunikace p. č. 1465/8 z důvodu připojení

lokality na dopravní systém a další již zastavěné a nezastavěné pozemky z důvodu celistvosti řešeného území. Všechny pozemky leží v katastrálním území Kapličky.

Celková výměra území činí cca 22,5ha.

Severovýchodní hranicí území je silnice III. třídy. Ostatní hranice tvoří kompaktní zalesněné plochy.

Lokalita je zatravněná a je místy pokryta ostrůvky vysoké zeleně. Je protkána cestami, které zpřístupňují několik roztroušeně rozmístěných stávajících rodinných domů a rekreačních objektů.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části, která je nedílnou součástí této územní studie.

b.2 Hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována na žádost objednatele.

Hlavním cílem ÚS je prověřit, posoudit a navrhnout možné urbanistické řešení lokality a její komplexní vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury.

Cílem ÚS v lokalitě Nové Domky je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚPO Loučovice, 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.

Podklady pro zpracování:

- ÚPO Loučovice, zpracován Projektovým ateliérem AD spol. s r.o., Č. Budějovice v prosinci 2006
- Změna č. 1 ÚPO Loučovice, zpracovaná Projektovým ateliérem AD spol. s r.o., Č. Budějovice v srpnu 2010
- Změna č. 2 ÚPO Loučovice, zpracovaná Projektovým ateliérem AD spol. s r.o., Č. Budějovice v říjnu 2012
- katastrální mapa území

- požadavky investora
- místní šetření, fotodokumentace

c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platné ÚPD Loučovice a ze „Zadání“ k územní studii.

c.1 Podmínky vyplývající z ÚPO Loučovice

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítí dopravní a technické infrastruktury stanovené ve schválené ÚPD Loučovice.

V rámci řešeného území je respektován stanovený funkční typ, jeho konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání předmětné lokality.

Prostorové a objemové regulativy jsou v územní studii stanoveny s ohledem na charakter okolní zástavby.

S ohledem na charakter lesních pozemků jsou v ÚPD vymezeny zastavitelné plochy až k jejich hranici. S tím souvisí i udělení výjimky - nerespektování vzdálenosti 50m od okraje lesa.

V jihovýchodní části řešeného území je ve Změně č. 1 ÚPO Loučovice situována plocha pro rekreaci. Tato je ve zpracovávané územní studii respektována, ale blíže nerozpracována.

c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS

Zadáním byla požadovaná velmi rozvolněná urbanistická koncepce s omezeným počtem objektů (max. 20 objektů).

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 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 silnice III. třídy a rovněž hranice pásem zvýšené hygienické zátěže hluku ($L_{AEQ} = 50\text{dB}$, $L_{AEQ} = 60\text{dB}$), kterým se většina nově navrhované zástavby vyhýbá.

d.2 Technická infrastruktura

S odstupem od severozápadní hranice prochází územím el. vedení. Ve střední části území se nachází stávající trafostanice. Ochranné pásmo vedení a trafostanice je dáno EZ a je nutné ho respektovat.

Přes řešené území podél cesty je veden optický kabel.

Další síť technické infrastruktury (vodovod, kanalizace) se v řešené lokalitě ani v její blízkosti nenachází.

e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

e.1 Podmínky vyplývající z ÚPO Loučovice a jeho změn

Řešené území se rozprostírá severozápadně od obce Loučovice a je součástí Přírodního parku Vyšebrodsko.

Řešená lokalita leží na svahu se severozápadním sklonem, s výhledem na vodní nádrž Lipno. V Územním plánu obce Loučovice se jedná o plochy určené pro bydlení a veřejné prostranství, pro které je stanovena podmínka zpracování územní studie a závazné podmínky rámcové prostorové regulace.

V současné době je v řešeném prostoru nesouvisle rozmístěno několik rekreačně-obytných objektů. Zbylé pozemky nejsou využívány. Jsou trvale zatravněny, místy porostlé skupinami vysoké a středně vzrostlé vegetace a vedeny jako zemědělská půda - trvalý travní porost louky, pastviny, případně ostatní plocha..

Do řešené lokality zasahuje ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně.

Téměř celé území je součástí vymezeného interakčního prvku, nepatrná část území u jihozápadní hranice zasahuje do ochranné zóny nadregionálního biokoridoru.

Vzdálenost 50m od okraje lesa není nutné na základě udělení výjimky v ÚPD respektovat. Ostatní limity využití území zpracovaná územní studie respektuje.

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.

e.3 Podmínky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (vydány v září 2011) vymezují podél severozápadní hranice řešeného území regionální biokoridor s dvěma vloženými lokálními biocentry. Územní studie tyto prvky ÚSES respektuje.

f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

f.1 Řešení zeleně

Stav

Pozemek je trvale zatravněný, po obvodu je ze severozápadu vymezen příjezdovou komunikací a ve zbytku navazuje na trvale zalesněné plochy. Je porostlý místy soliterní vysokou i keřovou zelení či skupinami vzrostlých stromů. Tuto zeleň lze považovat za zeleň kosterní, která vytvoří dobrý základ pro plochu sídelní zeleně. Vzrostlé stromy se též nacházejí v místě napojení na silnici III. třídy, kde nesmí zasahovat do rozhledových polí.

Jedná se především o stromy listnaté. Podrobný dendrologický průzkum nebyl zatím proveden.

Návrh

Zeleň v řešeném území je možné rozdělit na zeleň soukromou a zeleň krajinnou, pobytově vegetační.

Zeleň soukromá je zajištěna stanoveným procentem zastavitelnosti (25%) vymezených parcel.

Zeleň krajinná pobytově vegetační je mezi hranicemi parcel ve zbytku lokality znázorněna tmavší zelenou barvou.. Tyto plochy zeleně budou mít ochranný a hygienický charakter, ale hlavně výrazný krajinnotvorný účinek a pomohou přirozenému a nenápadnému začlenění nové zástavby do krajiny.

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. V řešeném území se nachází zemědělské a nezemědělské pozemky.

Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nachází bonitované půdně ekologické jednotky s V. třídou ochrany - 9.36.34; 9.36.54 a 9.73.41

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy na 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 přímo navazuje na pozemky s kulturou lesa. Vzdálenost 50m od okraje lesa není nutné na základě udělení výjimky v ÚPD respektovat.

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

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

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 platnou ÚPD obce Loučovice.

g.2 Ochrana veřejného zdraví

S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy je možné předpokládat, že zatížení hlukem z komunikací bude minimální.

Pouze navržené parcely č. 1 a 11 leží v oblasti s možným hlukovým zatížením ze silnice III. třídy ($L_{AEQ}=50dB$).

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

V ÚPO Loučovice jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby D6. Jedná se o návrhy dvou místních komunikací pro zajištění obsluhy stávajících ploch individuální rekreace. Jedna z nich – přístupová komunikace o délce 30m v jižní části řešeného území byla v územním plánu vedena po soukromém pozemku ke zpřístupnění domu téhož majitele (p.č. 104/1). Druhá komunikace o délce 40m byla předpokládána v severovýchodní části území k obsluze domu na p.č. 118. Ten je v současnosti komunikačně zpřístupněn jinak – z jihovýchodu, a ve studii je tato stávající cesta respektována.

Z důvodu souladu s územním plánem jsou v tyto VPS v územní studii ponechány.

V řešeném území není vymezeno žádné veřejně prospěšné opatření.

i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

i.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v územní studii respektuje územní členění i návaznosti dané platným Územním plánem Loučovice.

Základním motivem urbanistické koncepce je ochrana přírodně hodnotného území a snaha o co nejmenší negativní dopad na krajinu spolu s principem velmi rozptýlené stávající zástavby, který nově navržená parcelace akceptuje a zachovává jej.

Do studie byl zapracován ÚSES dle ZÚR JČK, který jako nadřazená ÚPD vyloučil pro zástavbu části některých ploch, které byly původně územním plánem pro výstavbu uvažovány. Jedná se zejména o plochu lesa p. p. č. 47/1, která byla Změnou č. 1 ÚPO Loučovice uvažována k zástavbě, avšak v současné době dle ZÚR leží uprostřed regionálního biokoridoru.

Území je svažité severozápadním směrem. Ze severozápadu je dopravně připojeno stávající páteřní místní komunikací III/16316. Na ni je nově napojena dvěma vjezdy zokruhovaná 6m komunikace (v části trasy 3m s výhybnami), která zpřístupní a obsluží některé z navržených stavebních parcel. Komunikace je vedena většinou po stávajících polních cestách. V průběhu trasy je doplněna parkovacími stáními pro návštěvníky. Zhruba v polovině je na ni napojena zaslepená větev (opět o šířce 6 m), která zpřístupňuje zbývající nově navržené i stávající parcely s výhledem na Lipenskou vodní nádrž.

Při severovýchodní hranici území je navržena budoucí čistírna odpadních vod. V komunikacích a přilehlých nezastavitelných zelených pásích budou položeny potřebné inženýrské sítě.

Do řešeného území bude rozmístěno 11 parcel v rozmezí 1149 – 1707m². Typická je v tomto případě roztroušenost a nekompaktnost zástavby. Pozemky jsou navíc obklopeny plochami nezastavitelné zeleně,

kteří umožní, aby se objekty jednotlivých domů v krajině „ztratily“. Zastavěny budou stavbami pro rodinné bydlení a rekreaci, případně pro tzv. druhé bydlení.

Zástavba může být realizována etapovitě spolu se stavbou příjezdových komunikací a možností napojení na ČOV.

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

Podmínky pro zástavbu jsou popsány v textové i grafické části.

i.2 Architektonické principy

Architektonické řešení zástavby bude vycházet z venkovského charakteru, tj. nízkopodlažní rozvolněné vesnické formy zástavby umístěné navíc v přírodně hodnotném území, které nabízí mimořádné možnosti odpočinku a sportovního využití v přírodním parku Vyšebrodsko. Tento typ zástavby se vyznačuje přiměřeně velkými pozemky (nad 1100m²) pro samostatně stojící rodinné domy umístěné v zahradách, stavby nekomplikovaných, výrazně obdélných tvarů orientované souběžně s vrstevnicemi. Vzhledem k poloze - svažité, exponovaný okraj obce, je doporučeno použití tradičních materiálů, tj. zdivo či obklady zdiva přírodním kamenem, dřevem, taškové střechy přednostně z keramických materiálů, omítky s pigmenty přirozených „nechemických“ barev.

Doplňkové objekty (garáže, letní kuchyně apod.) by měly být podle okolností buď zakomponovány do hlavní hmoty objektu v průběžném či kolmém tvaru, případně v souladu s architekturou domu řešeny jako samostatné křídlo domu „výminek“. Jsou stanoveny takové podmínky, aby území působilo jednotně (výškové osazení objektů do svahu) a nedocházelo k nekoordinované, k místu necitlivé a různorodé zástavbě nízké architektonické hodnoty (tzv. „katalogové“ domy apod.) viz *i) Podmínky plošného a prostorového využití území.*

i.3 Krajina

Ve studii je řešeno 11 nových stavebních parcel, vzniklých v hodnotném území přírodního parku, které jsou určeny pro výstavbu objektů pro rodinné bydlení a rekreaci. Je vyloučena řadová zástavba, a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících kompaktně blokový charakter zástavby. Parcely v řešeném území nebudou děleny.

j) Funkční řešení

Podle platného ÚPO Loučovice je řešené území navrženo pro bydlení a pro veřejné prostranství. Podmínky základního využití území, které je nutno respektovat, vyplývají z podmínek stanovených územním plánem.

Územní studie tyto podmínky doplňuje a upřesňuje prostorové uspořádání využití území a architektonické řešení staveb - viz odst. k.2.

j.1 Funkční řešení

Hlavní způsob využití řešeného území je bydlení.

Celková plocha řešeného území 224 517 m²

Celková rozloha nezastavitelného území - volná krajina 73 521 m²

Již zastavěná plocha - území vč. stáv. silnice	10 352 m ²
<u>Celková zastavitelná plocha</u>	<u>140 644 m²</u>
Počet nově navržených objektů	11
Plocha nově navržených pozemků	16 805 m ²
Průměrná velikost pozemku	1 528 m ² (min. 1 342 m ² , max. 2321 m ²)
Plocha komunikací a zpevněných ploch	11 410 m ²
Plocha veřejné zeleně	112 075 m ²
Plocha rekreace	354 m ²

Seznam parcel	Velikost parcel (m ²) - orientační
1	1 393
2	1 452
3	1 422
4	1 342
5	1 422
6	1 362
7	1 362
8	1 362
9	2 321
10	1 707
11	1 660
Celkem	16 805

k) Podmínky plošného a prostorového využití území

k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Loučovice a jsou zpřesněny pro lokalitu řešenou územní studií.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy zastavitelné a nezastavitelné

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

Zastavitelné plochy individuálního bydlení

Nezastavitelné plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

Zastavitelné plochy dopravní infrastruktury

k.1.1 Plochy pro individuální bydlení

Území s charakterem individuální nízkopodlažní rozptýlené zástavby venkovského typu, umožňující bydlení a rekreaci v zeleni ohleduplným způsobem v nadprůměrně kvalitním přírodním prostředí. Znázorněny ve studii světle zelenou barvou.

Hlavní využití

- Pro toto území jsou obvyklé a přípustné činnosti, děje a zařízení s výraznou převahou obytnou a s ní související činnosti, děje a zařízení poskytující služby pro bydlení, a to v individuálních rodinných domech níže popsaných parametrů. Nejmenší podíl nezastavitelných a k ozelenění určených ploch je pro parcely 75%.
- V rámci každé parcely bude situována min. 1 garáž či odstavné stání pro osobní vůz majitele a 1x odstavné stání pro vůz návštěvníka.

Přípustné využití

- Přípustné jsou činnosti, děje a zařízení místní správy, obchodu a drobné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení malého rozsahu, a to o podlažní ploše max. 200 m² opět s povinností zajištění parkování a odstavování vozidel návštěvníků na vlastním pozemku.

Nepřípustné využití

- Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují životní prostředí nebo takové důsledky druhotně vyvolávají včetně chovatelských a pěstitelských aktivit.

Nepřípustné je zejména provozovat:

- Parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a jejich přívěsy
- Nákupní zařízení
- Zařízení dopravních služeb a autobazary
- Dlouhodobě dočasné stavby s dobou trvání delší než 5 let
- Diskotéky a jiná zábavní zařízení rušící nad přípustnou míru obytnou funkci

k.1.2 Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

Území obecné krajinné zeleně pobytové vegetační, určená pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Ve studii znázorněny tmavěji zelenou barvou.

- Pro území krajinné zeleně pobytové jsou charakteristické přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů a travních porostů i travní porosty bez dřevin. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení, související s péčí o tento charakter území. Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat pěší a cyklistické stezky. Přípustné je rovněž osazování prvků drobné architektury (přírodní lavička, rozcestník,..) určených pro relaxaci a informovanost či orientaci obyvatel.
- Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto plochách parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a jejich přívěsy.

k.1.3 Plochy dopravní infrastruktury

Přípustné využití

- Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací automobilových a jiných druhů dopravy v navržených dimenzích. Zahrnují silniční pozemky místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například odstavné a parkovací plochy.
- Plochy určené pro umístování 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.

k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení

Plošné a prostorové uspořádání území je znázorněno v grafické části urbanistické studie. Jsou zakresleny pouze grafické značky rodinných domů, které neznamenaají přesnou velikost a umístění.

Územní studie navrhuje řešení, které lze v případě nezbytných požadavků na změnu upravit. Navrhované odchylky a změny je však nezbytné řádně odůvodnit.

Dělení stavebních parcel	nepřípustné sloučení dvou sousedních pozemků
Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	přednostně souběžně s vrstevnicemi
Vstupy do objektů	především z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy do objektů	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 25% střech 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 střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	25 – 40 ° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)
	pravidelná sedlová, polovalbová, valbová

	(za podmínky hřebene delšího než 5m)
	taškové či šablonové, odstíny červené, hnědočervené vínové, tmavě hnědé až černé
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	1 nadzemní podlaží plus podkroví
Maximální výška hřebene	max. 6,5 m nad stávající terén v uliční frontě stavby
Maximální výška okapu	nad původní terén v uliční frontě bude výška jeho okapu max. 3 m
Uliční čára - linie udávající vzdálenost staveb od kraje vozovky komunikace, nebo od okraje chodníku	hlavní stavba min. 5 m
	samostatných garáží a krytých stání min.1 m
	nezaplocených stání 0,5 m na nárožích obslužných komunikací (obytných zón) bude uliční čára z obou stran min.5 m
Výška oplocení v uliční části	maximálně 1,5 m včetně podezdívky, preferovat venkovský charakter oplocení včetně materiálů
Terénní úpravy mezi stavebními parcelami	±1,5 m výška opěrných zdí nepřesáhne 1,5 m od výšky původního terénu
Odstavení vozidel	pouze na vlastním pozemku – garáž, (stání)
Doplňkové stavby	dle obecných požadavků na využívání území
Architektonické řešení rodinných domů	Budou upřednostňovány přírodní materiály; barvy a objemově jednoduché a střídmé stavby. Obdélníkový půdorys bude ve svažitém terénu převážně sledovat vrstevnice.
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy. Výšková hladina dle zákresu v grafické části. Přípustné jsou sklepy a jiné podzemní části budovy, při dodržení předepsané výšky Nepřípustné jsou domy s půdní nadezdívkou vyšší než 1,5 m.

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

I.1 Dopravní infrastruktura

I.1.1 Silniční doprava

Řešená lokalita je dopravně napojena na silnici III. třídy III/16316 na dvou místech místní komunikací obousměrnou dvoupruhovou a obousměrnou jednopruhou s výhybnami. Obě napojení jsou řešena jako styčná křižovatka s úhlem křížení 75° - 105°.

Šíře veřejného prostranství (vzdálenost mezi ploty) je v návrhu min. 25m (mezi parcelami č. 5 a 6, a dále mezi parcelami č. 7 a 8), čímž je splněna vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Zpřístupnění navržených pozemků je sjezdem z nově navržených komunikací.

Garážování vozidel (minimálně dvou osobních vozidel) bude zabezpečeno důsledně v objektech nebo na vlastních pozemcích.

V západní části u vjezdu do řešeného území je navrženo parkoviště pro 11 vozidel, přičemž jedno je vyhrazené pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou. Další parkovací stání jsou vymezena uvnitř řešeného území, a to podél komunikace viz situace. Jedná se o 3 podélná stání plus jedno podélné stání vyhrazené pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou.

Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy, a to i v budoucnu (údržba zeleně, zřizování oplocení apod.).

Komunikace jsou navrženy tak, aby umožnily přístup požárních vozidel ke všem objektům.

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

Chodníky podél komunikací nejsou navrhovány. S ohledem na charakter lokality se předpokládá pohyb chodců po navržených komunikacích. V lokalitě jsou navrženy další samostatné trasy pro pěší.

Podrobné dopravní řešení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

I.2 Technická infrastruktura

I.2.1 Vodovod

Místní část Nové Domky nemá vybudovaný veřejný vodovod. Obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní soukromé studny. Vydátost studní a kvalita vody postačuje potřebám této osady.

S výstavbou veřejného vodovodního řadu není v ÚPD uvažováno.

Zásobování nových objektů pitnou vodou bude zajištěno vlastními studnami, přičemž by bylo vhodné prověřit stav stávajících zdrojů a tyto využít pro vybudování místního vodovodu. Trasa výhledového vodovodu je uvažována podél budoucí komunikace.

I.2.2 Kanalizace

V lokalitě Nové Domky není vybudována veřejná kanalizační síť.

Likvidace odpadních vod pro max. 3 - 4 nové objekty (RD) bude dočasně řešena prostřednictvím jímek na vyvážení.

Přesto, že se v ÚPD nepředpokládá vybudování kanalizačního řadu a výstavba ČOV, je v řešeném území navržena oddílná kanalizace pro odvedení odpadních vod z nejen navržených, ale i stávajících objektů na ČOV. Proto bude v rámci výstavby nových objektů provedena stavební příprava pro napojení na budoucí kanalizační řad a ČOV. Vyčištěné odpadní vody budou vypouštěny přímo do recipientu.

Splašková kanalizace je vedena v budoucích komunikacích a v plochách veřejného prostranství na ČOV situovanou u severovýchodní hranice řešeného území, u silnice III. třídy. Součástí stavby bude vybudování přípojek pro objekty, které budou ukončeny cca 1,5m za hranicí soukromého pozemku (uvnitř parcely).

Dešťová kanalizace není navrhována. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch u objektů mohou být zachycovány. Majitelé nemovitostí s nimi budou hospodařit na svých pozemcích, přebytky budou vsakovány. Dešťové vody z vozovek a souvisejících veřejných zpevněných ploch (parkoviště) budou odváděny systémem příkopů, trativodů a propustků do recipientu.

I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení

V zájmovém území je navrženo 11 nových objektů.

Lokalitou prochází stávající el. vedení VN 22kV, v severní části území je situovaná stávající trafostanice TS-T11 (PTS - do 160 kVA). Trafostanice i síť jsou v dobrém technickém stavu a vyhovují zatížení. V návaznosti na novou výstavbu se síť bude postupně přizpůsobovat. Dimenzování sítě bude provedeno s ohledem na druh topného média.

V územní studii jsou trasa a plocha trafostanice respektovány a v celé šíři ochranného pásma VN je ponechán veřejný prostor.

Rozvody nízkého napětí pro napojení navrhované zástavby jsou navrženy zemními kabelem. 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, dle konkrétní situace min. 0,75m od okraje vozovky.

Uložení kabelových vedení bude v souladu s ČSN 736005.

I.2.4 Zásobování plynem

V území není provedena plynofikace.

I.2.5 Zásobování teplem

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie, přípustné je využití tepelných čerpadel, dřeva apod. a jako doplňkový zdroj solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

I.2.6 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.

Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku. Svozný vůz se bude otáčet v místě, které je součástí návrhu dopravního řešení (obrátiště). Umístění nádob na tříděný odpad (kontejnery) je navrženo do blízkosti silnice III. třídy, tj. u vjezdů do řešené lokality. Vznik nebezpečného odpadu se v území nepředpokládá.

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

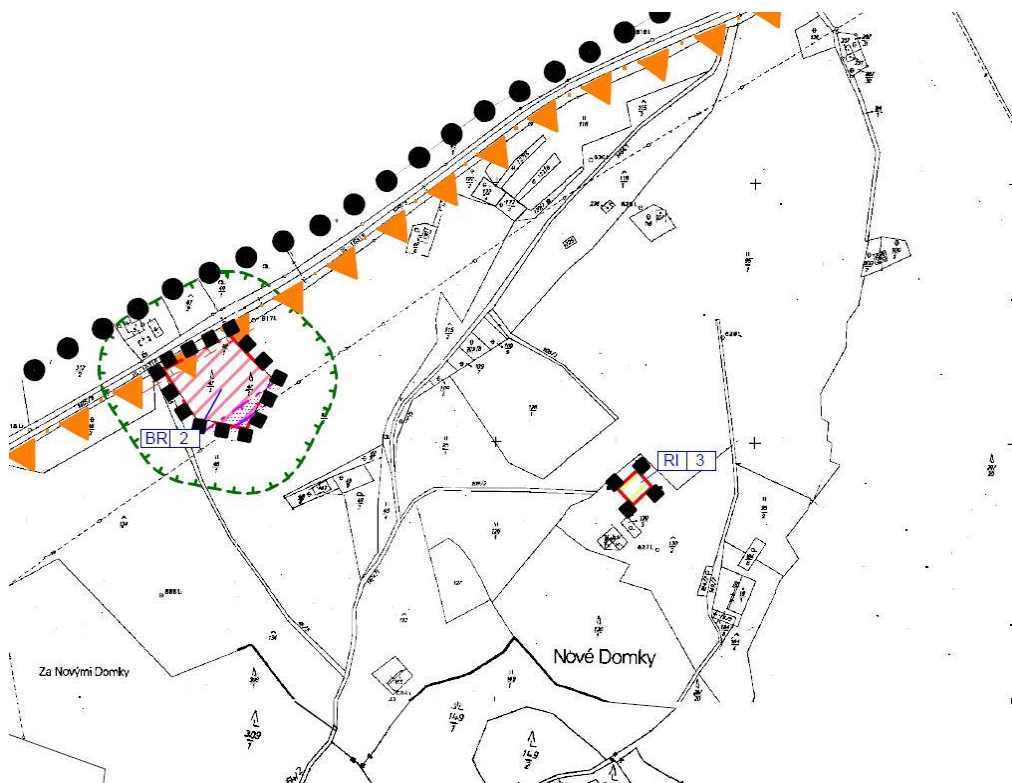
m.1 Zákres lokality do ortofotomapy



m.2 Výřez Územního plánu obce Loučovice



m.3 Výřez ze Změny č. 1 Územního plánu obce Loučovice



m.4 Výřez ze Změny č. 2 Územního plánu obce Loučovice

