

ÚZEMNÍ STUDIE – ÚS2 ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z3.2 OBEC ŽIMUTICE, K. Ú. POŘEŽANY



NÁVRH KE KONZULTACÍM

A. Textová část

pořizovatel: Městský úřad Týn nad Vltavou, Odbor regionálního rozvoje, Úřad územního plánování
Nám. Míru 2

oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jana Šonková

zhotovitel: Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.
Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice 5
zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha,
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha (ČKA 00103),
Ing. Roman Soukup

číslo zakázky: 23-039

datum: září '23

OBSAH:

a) Vymezení řešeného území, hlavní cíle řešení	4
a.1. Vymezení řešeného území	4
a.2. Hlavní cíle řešení.....	4
a.3. Limity využití území v řešeném území	5
b) Podmínky pro využití ploch a využití pozemků.....	5
c) Urbanistické řešení	6
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	7
d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejných prostranství.....	7
d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury	7
e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)	9
e.1. Parcelace pozemků.....	10
e.2. Maximální podíl zastavěných ploch.....	10
e.3. Výška zástavby	10
e.4. Umístění staveb	10
e.5. Charakter obytného domu	11
e.6. Typ a sklon střech	11
e.7. Oplocení	11
e.8. Vymezení ploch veřejných prostranství.....	11
f) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	12
PŘÍLOHA 1: Registrační list územní studie	14

Zkratky použité v textu:

ÚP	Územní plán Žimutice
ÚAP	Územně analytické podklady ORP Týn nad Vltavou
ÚPD	územně plánovací dokumentace
PD	projektová dokumentace
ÚS	Územní studie – ÚS2
ZPF	zemědělský půdní fond
k. ú.	katastrální území
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
NP	nadzemní podlaží
TKO	tuhý komunální odpad
ORP	obec s rozšířenou působností
NN	nízké napětí

stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu,

- prověření a navržení návaznosti návrhu řešení na dopravní a technickou infrastrukturu,

Územní studie bude sloužit jako nezávazný, ale neopomenutelný podklad pro rozhodování stavebního úřadu, ale i dalších orgánů v území.

a.3. Limity využití území v řešeném území

Celé řešené území

- území s archeologickými nálezy – II. kategorie – území, na němž nebyl doposud pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují, pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů je 51-100 %.
- letový koridor LK TRA78 Soběslav
- ochranné pásmo radaru České Budějovice
- zóna havarijního plánování JE Temelín

Řešeným územím prochází stávající nadzemní elektrické vedení NN, které nemá ochranné pásmo. Avšak je vhodné, aby sloupy vedení byly umístěny ve veřejném prostoru. Řešeným územím prochází také stávající veřejný vodovod.

Při výstavbě navrhovaných místních komunikací a inženýrských sítí je nutné respektovat vedení stávajících inženýrských sítí: kabelové vedení NN, komunikační vedení, splaškovou kanalizaci, vodovod včetně jejich ochranných pásem, nutno zajistit minimální vzdálenosti křížení a souběhů dle ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání vedení technického vybavení.

b) Podmínky pro využití ploch a využití pozemků

V rámci řešeného území ÚS stanovuje tato využití:

Plochy smíšeného obytného venkovského využití

Hlavní využití:

- bydlení v tradičních rodinných venkovských a zemědělských usedlostech a rodinných farmách s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba místního významu)

Přípustné využití:

- plochy bydlení s hospodářským využitím ve formě chovatelských a pěstitelských činností místního významu;
- plochy pro agroturistické farmy s ubytováním a stravováním, sportovně rekreačním vybavením a hospodářským zázemím, s odpovídajícím počtem parkovacích a odstavných stání;
- činnosti související s individuálním bydlením, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.)
- parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním a přípustným využitím na vlastních pozemcích
- nezbytné stavby a zařízení technické infrastruktury
- doplňkové stavby (např. bazén, kůlna, pergola, skleník, garáž aj.)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zastavěných ploch: max 30 %
- podlažnost: max. 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví a podsklepení
- u zástavby bude respektována výška hladiny stávající zástavby obytných objektů

V rámci výstavby navržených objektů pro bydlení budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích

stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. 2 parkovací stání (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „e) **Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb**“.

Veřejná zeleň

Hlavní využití:

- veřejná zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu

Přípustné využití:

- plochy veřejné zeleně, parkově upravená veřejně přístupná prostranství, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity
- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, vjezdy na pozemky, městský mobiliář, dětská hřiště a stavby drobné architektury
- zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz města, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití:

- veřejně přístupné území určené pro dopravu na pozemních komunikacích

Přípustné využití:

- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)
- plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky, sjezdy a vjezdy na pozemky
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu
- zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz území

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

c) Urbanistické řešení

Urbanistická koncepce v zájmovém území vychází z vesnického charakteru sídla Pořežany, konfigurace terénu a místních podmínek v lokalitě. Je navržena s ohledem na podmínky vyplývající z územního plánu obce. Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby ÚS vymezuje stavební hranice a stavební čáry, nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a výšku zástavby.

Návrh řešení také sleduje místní majetkové vztahy, kterým přizpůsobuje návrh parcelace. Pro obsluhu navržených stavebních parcel jsou navrženy veřejné komunikace, které jsou vedené jako účelové komunikace. Jižní komunikace je zaslepena s úvratí sloužící zároveň jako příjezdová komunikace k stavebním parcelám č. 5 a 7.

ÚS nenavrhuje veřejná prostranství za účelem odpočinkové či rekreační funkce, vzhledem k tomu, že se řešené území nachází v docházkové vzdálenosti k návsi vesnice, kde se nachází veřejné ohniště, dětské hřiště a altán k posezení. V rámci řešené plochy se vymezuje na západním okraji plochy pruh zeleně, kde se nachází stávající vzrostlé dřeviny (letité duby, javory aj.).

ÚS vymezuje 10 stavebních pozemků s průměrnou velikostí 1 425 m². Velikost pozemků se pohybuje v rozmezí 954 m² – 2 161 m² a jsou určeny pro stavební objekty pro bydlení v tradičních rodinných venkovských a zemědělských usedlostech a rodinných farmách s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v navazujícím okolí, z majetkových vztahů a geomorfologie terénu. Existence sítí vychází z Územně analytických podkladů (2020). Zobrazený záznam je orientační, nutno ověřit směrově i výškově vytyčením v terénu v navazující PD.

d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejných prostranství

Dopravní napojení území

Stavební pozemky č. 1 a 6 jsou obslouženy stávající slepou účelovou komunikací (dle generelu místních komunikací obce Žimutice) šířky 4 m odbočující z místní komunikace vedoucí západně od řešeného území. Tato příjezdová komunikace není v současné době zpevněná, pro dopravní obsluhu zmíněných dvou parcel je zapotřebí tuto komunikaci zpevnit. Prostorové podmínky pro severní příjezdovou cestu nejsou ideální, v případě nutnosti je navrženo úvratové obratiště pro vozidla IZS.

Jižní příjezdová komunikace k navrženým pozemkům je neprůjezdná s obousměrným provozem v šíři 4,5 m. Je zaslepena u parcely č. 9 a mezi pozemky č. 4 a 8 je navržena účelová komunikace jako sjezd k parcelám č. 5 a 7. Tato příjezdová komunikace je navržena v šíři 4 m.

Projektování místních komunikací v navazující PD bude dodržovat technické podmínky TP 218 a TP 103.

Příčný sklon příjezdové komunikace bude navržen v hodnotě 2.0 % a to buď jako střechovitý, případně jednostranný.

Orientační umístění vjezdů je vyznačeno v grafické části a bude upřesněno v rámci stanovené strany pozemku v navazující PD, stejně tak bude upřesněno uspořádání uličního profilu. U plánovaných sjezdů na pozemky určené k výstavbě je při jejich umístění nutno v PD dodržet soulad se zněním ČSN 73 6101 tak, aby byl zajištěn dostatečný rozhled na obě strany při užití sjezdu, přičemž umístění pilířů připojení technické infrastruktury bude provedeno tak, aby nevytvářely překážky ve vymezených rozhledových trojúhelnících. Umístění vjezdů pro parcely č. 2, 3, 4, 8 a 9 bude v maximální míře respektovat stávající vzrostlé či nově vysázené stromy.

Odstavení vozidel, doprava v klidu

Odstavení vozidel bude řešeno zejména v rámci navržených stavebních pozemků (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, ÚS jsou požadována min. 2 parkovací stání (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek. Při výstavbě RD o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku. Skutečný počet bude upřesněn dle nároků, velikosti a účelu dané stavby v navazujících PD.

Návštěvnická stání vymezuje ÚS celkem dvě, tak aby byla rovnoměrně rozmístěna v rámci řešeného území a zároveň jsou vymezena na obecních pozemcích.

Rozhledové poměry

Posouzení rozhledových poměrů bude prověřeno v navazující podrobnější projektové dokumentaci (např. dokumentace k územnímu rozhodnutí, dále jen „DÚR“).

d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou

V Pořežanech je veden stávající veřejný vodovod (DN90) po severním okraji řešeného území. Z toho je možné přímo napojit navrhované parcely č. 1, 6 a 7. Pro zbylé parcely v zájmovém území je navržen veřejný vodovod, který se napojí na stávající vedení severozápadním rohu řešeného území.

Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Orientační výpočet potřeby pitné vody:

Počet RD	10	
Počet ekvivalentních obyvatel na 1 RD	3,5	
Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.	150 l/den	
Denní nerovnoměrnost k_d	1,5	
Hodinová nerovnoměrnost	1,8	

$$\text{Počet ekvivalentních obyvatel: } P_o = \text{počet RD} * \text{počet ekvivalentní obyvatel na 1 RD} \\ = 10 * 3,5 = \mathbf{35}$$

$$\text{Průměrná celková denní potřeba } Q_p = P_o * \text{Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.} \\ = 35 * 150 = \mathbf{5\ 250\ l/den}$$

$$\text{Maximální denní potřeba: } Q_d = Q_p * k_d \\ = 5\ 250 * 1,5 = \mathbf{7\ 875\ l/den}$$

$$\text{Maximální hodinová potřeba: } Q_n = (Q_d/24) * 1,8 \\ = (7\ 875 / 24) * 1,8 = \mathbf{590,6\ l/hod}$$

Potřeba požární vody pro lokality pro rodinné domy činí cca 4 l/s. Ta bude zajištěna z požární nádrže, která se nachází severně od řešené plochy.

Zneškodňování odpadních vod

V současné době stávající objekty řeší nakládání odpadních vod individuálními ČOV a předčištěnou odpadní vodu pouštějí do dešťové kanalizace.

V řešené ploše se navrhuje gravitační splašková kanalizace, která se napojí do územním plánem navrhované splaškové kanalizace vedoucí do navržené ČOV.

Do té doby mohou nové stavební parcely řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí jímek na vyvážení nebo domovních ČOV. Podrobnější řešení bude součástí navazující PD. Splašková kanalizace ke stavebním pozemkům č. 3-9 je vedena východním směrem úzkým veřejného prostoru mezi parcelami st. 44 a st. 50 a poté se napojí na navrženou kanalizaci dle ÚP.

Množství splaškových vod v denních a hodinových intervalech zhruba odpovídá hodnotám potřeb pitné vody (viz výpočet potřeby pitné vody).

Hospodaření s dešťovými vodami

V souladu s vyhláškou MMR č. 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území je nutno na každém pozemku přednostně zajistit vsakování srážkových vod. Doporučuje se využívat pro zpevněné plochy příjezdových komunikací a dvorů v rámci stavebních pozemků polopropustné povrchy.

Dešťové vody z veřejně přístupných příjezdových komunikací a veřejných zpevněných ploch budou zasakovány v místě spadu, svedením do přilehlých pruhů zeleně, které budou vymezeny podél dopravních komunikací. Jednotlivé prostory (dopravní i pobytové) budou zpravidla řešeny v jedné výškové úrovni bez vyvýšených obrubníků, což zajistí odvádění dešťové vody ze zpevněných ploch do přilehlých ploch zeleně.

Podrobnější řešení nakládání s dešťovou vodou bude součástí navazující PD.

Projektové dokumentace zpracované pro navazující řízení v území budou respektovat příslušnou českou technickou normou (ČSN) a technickou normou vodního hospodářství (TNV).

Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

Po severním okraji řešeného území vede nadzemní vedení NN. Toto vedení nemá stanovené ochranné pásmo, avšak ÚS přizpůsobuje parcelaci umístění sloupů elektrického vedení. Ty zůstávají na veřejně přístupných pozemcích.

Jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie zakončený na hranici pozemků v píllí s kabelovou skříní NN. Napojení bude provedeno na stávající rozvody a s využitím stávající trafostanice. Posouzení kapacity trafostanice bude součástí navazující PD. Stávající trafostanice se nachází na severním okraji sídla. Kabelové rozvody NN budou vedeny převážně v chodnicích nebo zelených pásích. Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Orientační výpočet potřeby elektrické energie:

*Instalovaný příkon 1 RD bez topení 10 kW $\beta = 0,3$
pro topení 10 kW $\beta = 0,7$*

*soudobý příkon pro 10 RD bez topení: $10 * 10 * 0,3 = 30 \text{ kW}$
pro topení: $10 * 10 * 0,7 = 70 \text{ kW}$
celkem: $30 + 70 = 100 \text{ kW}$*

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení. Veřejným osvětlením budou osvětleny veškeré veřejné komunikace a účelové plochy v řešeném území. Osvětlení komunikací se provede svítidly osazenými na stožárech výšky cca 4 m vzdálených po cca 30-40 m. Stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky, kabely umístěny zelených pásích podél komunikací. Osvětlení na severní příjezdové komunikaci bude řešeno na stávajících sloupech el. vedení. Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Zásobování plynem

Pořežany nejsou plynofikovány, z tohoto důvodu ÚS nenavrhuje zásobování plynem v předmětné ploše.

Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému způsobu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku. S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

Vzhledem k počtu navrhovaných rodinných domů ÚS navrhuje nové místo pro tříděný odpad. V sídle se nacházejí v současné době dvě místa s kontejnery tříděného odpadu, jedno u bytového domu v severní části sídla a jedno v blízkosti památníku obětem 1. sv. války.

Slaboproudé rozvody

Podzemní vedení elektronických komunikací je vedeno uličním profilem v souběhu s ostatními sítěmi.

Navržená vedení se napojí na stávající vedení, která jsou ve vlastnictví společnosti CETIN a.s.

e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby se vymezují stavební hranice, stanovuje maximální podlažnost a výška zástavby, sklon a typ střechy, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků. Prvky regulace jsou zobrazeny v grafické části ve výkresu B.2. Hlavní výkres. Stavební regulace platí pro všechny navržené stavební pozemky, pokud není stanoveno jinak.

e.1. Parcelace pozemků

ÚS vymezuje nové hranice pro stavební parcely, dopravní infrastrukturu a veřejnou zeleň. Navržené hranice pozemků jsou doporučující, v rámci navazující PD je možné v odůvodněných případech hranice parcel upravit, je však nutné zachovat principy dopravní kostry. Velikost pozemku se pohybuje v rozmezí 921 m² – 1 657 m².

e.2. Maximální podíl zastavěných ploch

Udává se v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavními i doplňkovými stavebními stavbami k celkové výměře příslušného stavebnímu pozemku. Do zastavěných ploch se započítávají hlavní i ostatní budovy, veškeré zpevněné plochy, parkoviště, komunikace (vč. vegetačních betonových dlažeb).

Územní studie stanovuje maximálně 30 % zastavěných ploch ze stavebních pozemků.

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele. Podíl zastavěných ploch se vztahuje na jednotlivé pozemky oddělené v grafické části definovanou hranicí stavebních pozemků.

e.3. Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene.

V navržené zástavbě je povoleno maximálně jedno nadzemní podlaží (grafické příloze vyznačeno „I“) s možným obytným podkrovím, které je v matematickém znaménkem „+“.

Obytné podkroví je definováno jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží a max. výška nadezdívky nepřesahuje 1,0 m, přičemž touto výškou je myšlena výška od horní hrany stropu, po horní hranu věnce. Mezi plná podlaží se započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží.

V navržené zástavbě je možné podsklepení, které je v grafické příloze vyznačeno matematickým znaménkem „-“.

Maximální výška hřebene budovy je označena písmenem V, stanovuje se v metrech. Výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv terénem upraveným násypem) ke hřebeni.

Výška nové výstavby bude respektovat místní výškovou hladinu, což odpovídá maximální výšce hřebene objektů 8 m.

e.4. Umístění staveb

Umístění staveb bude respektovat stavební hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území. Zároveň bude umístění objektu respektovat stanovenou stavební čáru, která definuje odstup průčelí objektu od veřejného prostranství.

Stavební čára

- rozhraní vymežující zastavění na pozemcích směrem do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru
- udává povinnou polohu průčelí hlavní stavby (rodinného domu) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku
- je překročitelná i podkročitelná v rozsahu max. 40 % plochy průčelí, a to max. o 2,0 m oběma směry

- min. 60 % plochy průčelí musí přesně respektovat stanovenou stavební čáru; přičemž překročena směrem ke komunikaci smí být stavební čára pouze vstupy do objektu (zádveří, verandy, pergoly, terasy, balkony).
- je stanovena na 5,00 m kolmo od parcelní hranice sousedící s veřejným prostranstvím.

Stavební hranice

- udává rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku
- je nepřekročitelná
- je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy
- udává možnou polohu objemu hlavní stavby (rodinného domu) na pozemcích
- při hranici pozemku sousedící s veřejným prostranstvím je stanovena na 5 m, při hranici pozemku sousedící s druhým stavebním pozemkem je stanovena na 3,5 m, pokud není stanoveno jinak

e.5. Charakter obytného domu

Typ obytného domu v sídle převládá trojstranný, dvorcový doplněný obdélným. Tyto typy budou uplatněny i v řešeném území pro zachování vesnického charakteru sídla.

Pro samostatně stojící venkovský dům je doporučeno dodržet protáhlý obdélný půdorys v poměru stran 1:1,5 až 1:3.

Stěny i štíty budou omítnuty hladkou štukovou omítkou a mohou být přizdobeny zvýrazňujícími prvky okolo oken, říms a štítů.

e.6. Typ a sklon střech

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře apod.
- přípustné typy střech: sedlové, valbové, polovalbové
- podoba střešní krytiny bude respektovat okolní zástavbu, tzn. budou použity klasické krytiny (pálené tašky, šablony, šindele, betonové tašky) v odstínech červené, případně šedé až černé barvy
- sklon střechy 35° - 45°

e.7. Oplocení

Oplocení pozemku do veřejného prostoru je doporučeno volit tradičně poloprůhledné s maximální výškou 1,5 m včetně podezdívky. Preferovanými materiály podezdívky jsou kámen, omítané či neomítané zdivo. Pro plot jsou doporučeny materiály dřevo, věrné imitace dřeva a kov. Oplocení směrem do veřejného uličního prostoru nebude řešeno z neprodyšných betonových dílců (panelů, tvárnic).

Oplocení u společných hranic stavebních parcel nepodléhá specifikaci, i tam však platí doporučení maximální výšky 1,5 m a použití poloprůhledného řešení plotu.

e.8. Vymezení ploch veřejných prostranství

ÚS nenavrhuje veřejná prostranství za účelem odpočinkové či rekreační funkce, vzhledem k tomu, že se řešené území nachází v docházkové vzdálenosti k návsi vesnice, kde se nachází veřejné ohniště, dětské hřiště a altán k posezení. V rámci řešené plochy se vymezuje na západním okraji plochy pruh zeleně, kde se nachází stávající vzrostlé stromy (duby, javory aj.).

f) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Urbanistická koncepce vychází z ÚP a skutečného stavu v řešeném území. Prověřením a posouzením současného stavu v území je lokalita rozčleněna na stavební pozemky a obslužný komunikační skelet, který zajistí dostupnost všech pozemků.

Řešení ÚS navrhuje uspořádání využití pozemků, prostorové a objemové regulativy pro umístování jednotlivých objektů s ohledem na urbanistické, technicko-inženýrské, dopravní, funkční i provozní vazby na širší zájmové území.

Lokalita je řešena s důrazem na majetkoprávní vztahy a charakter a velikost sídla. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu, inženýrské sítě.

B. Grafická část

B.1. Výkres širších vztahů

s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území
(měřítko 1: 5 000)

B.2. Hlavní výkres

s hranicí řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky znázorněnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně dopravní a technické infrastruktury
(měřítko 1: 1 000)

B.3. Výkres majetkových vztahů

(měřítko 1:1 000)

PŘÍLOHA 1: Registrační list územní studie

Bude doplněna po zaregistrování ÚS.