

ING. ARCH. RADEK BOČEK

ÚZEMNÍ STUDIE 2019 - REVIZE



SVĚTLÍK, K.Ú. SVĚTLÍK
lokality B16 + VP ČERNÍKOV

POŘIZOVANÁ ÚS SVĚTLÍK – lokality B16+VP Černíkov,
K.Ú. SVĚTLÍK BUDE SLOUŽIT JAKO PODKLAD
PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ V ROZSAHU
VYMEZENÉHO ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

OBSAH

A.	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....	4
B.	VYMEZENÍ PLOCHY A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ.....	5
	A.1 Vymezení plochy	5
	A.2 Hlavní cíle řešení	5
C.	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	7
	A.3 Podmínky vyplývající z ÚP Světlík.....	7
	A.4 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS	7
D.	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 8	
	A.5 Dopravní infrastruktura.....	8
	A.6 Technická infrastruktura	8
E.	PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ.....	9
	A.7 Podmínky vyplývající z ÚP SVĚTLÍK	9
	A.8 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	9
F.	PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	10
	A.9 Řešení zeleně.....	10
	A.10 Vyhodnocení odnětí ZPF	10
	A.11 Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	11
	A.12 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	11
G.	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	12
	A.13 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	12
	A.14 Ochrana veřejného zdraví	12
H.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ.....	13
I.	DRUH A ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB, URBANISTICKÁ KONCEPCE	14
	A.15 Urbanistická koncepce	14
	A.16 Architektonické principy	15
	A.17 Krajina	15
J.	FUNKČNÍ ŘEŠENÍ.....	16
	A.18 Funkční řešení	16
K.	PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ	17
	A.19 Podmínky plošného uspořádání využití území.....	17
	A.19.1 Plochy bydlení	17
	A.19.2 Plochy veřejných prostranství.....	18
	A.20 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení.....	18

L.	PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	20
	A.21 Dopravní infrastruktura.....	20
	A.22 Technická infrastruktura	20
	A.22.1 Vodovod	20
	A.22.2 Kanalizace.....	20
	A.22.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení.....	21
	A.22.4 Zásobování teplem.....	21
	A.22.5 Nakládání s odpady	21
M.	GRAFICKÉ PŘÍLOHY	22
	A.23 Zákres lokality B16+VP do ortofotomapy	22
	A.24 Výřez Územního plánu SVĚTLÍK - LOKALITA B16+VP.....	22

A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: Územní studie Světlík

Místo stavby: lokalita B16 + VP Černíkov

Stupeň dokumentace: Územní studie (dále jen „ÚS“)

Pořizovatel: Obecní úřad Světlík,
Světlík 27, 382 16 Světlík

Zastoupen: starostou obce Michalem Záhorákem

Osoba zajišťující splnění
kvalifikačních požadavků: Ing. arch Radek Boček, létající pořizovatel

Zhotovitel: Ateliér BOČEK s.r.o., Ing. arch. Radek Boček,
Na Rozmezí 209, 397 01 Písek
kontaktní email: radek.bocek@email.cz
kontaktní telefon: + 420 777 823 409
IČO: 07328222

Datum: ZÁŘÍ 2019

Číslo zakázky: 28-2019

B. VYMEZENÍ PLOCHY A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Územní studie jsou zpracovány 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 lokalita B16+VP. Lokality jsou v dokumentaci Územního plánu Světlík podmíněny zpracováním územní studie.

A.1 Vymezení plochy

Lokalita B16+VP: Řešené území se nachází jižně od sídla Světlík v k. ú. Světlík.

Řešená lokalita je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací – ÚP Světlík. Jedná se o plochu bydlení doplněnou veřejným prostranstvím.

Celková výměra tohoto území činí cca 5,6 ha.

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

A.2 Hlavní cíle řešení

Územní studie jsou zpracovány 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 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 ÚP Světlík, zejména:

- a) upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů pro přechodné a trvalé bydlení,
- b) dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém obce,
- c) stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- d) 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),
- e) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- f) převzetí veřejně prospěšných staveb z ÚP,

g) 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:

- ÚP Světlík
- ÚS Světlík, lokalita B16 + VP
- katastrální mapa území
- požadavky investora
- místní šetření, fotodokumentace

C. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP Světlík a ze schváleného zadání územní studie.

A.3 Podmínky vyplývající z ÚP Světlík

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítí dopravní a technické infrastruktury stanovené v platném územním plánu Světlík.

V rámci řešených 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 územních studiích stanoveny s ohledem na charakter okolní zástavby.

A.4 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS

Územní studie respektují pokyny obsažené v zadání a precizuje je dle místních podmínek území.

D. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Limity řešených 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.

A.5 Dopravní infrastruktura

Lokalita B16+VP: U západní hranice řešené lokality se nachází komunikace. Území musí být vyřešeno v navazujících stupních projektové přípravy komunikačně i velikostmi odstavných ploch dle normových hodnot. Místní komunikace musí být navrženy dle normových hodnot. Nově navržené křižovatky (hlavně jejich vzdálenosti) musí být v souladu s normovými hodnotami ČSN 73 6110, ČSN 73 6102. Vlastní křižovatky je nutné stavebně upravit tak, aby úhel křížení byl v rozmezí 75° až 105°. Dopravní prostor je nutné oddělit od ostatních ploch (chodníky, zelení). Rozhledové pole v křižovatkách musí být prosto všech překážek vyšších než 75 cm.

Na proces pořízení územní studie bude navazovat vypracování dokumentace pro územní řízení pro základní technickou vybavenost (dále jen „ZTV“) celého území, řešeného územní studií, a následně proces územního řízení na jednotlivé stavby dopravní a technické vybavenosti, jejichž povolení a realizace musí předcházet realizaci jednotlivých staveb rodinných domů nebo objektů pro tzv. druhé bydlení. Tato dokumentace ZTV pro územní řízení musí být zpracována v rozsahu dopravních staveb autorizovanou osobou pro projektování dopravních staveb.

V navazujících správních řízeních, zejména územním a stavebním, případně v rámci sloučeného územního a stavebního řízení, musí být prokázáno, že zůstanou zachována rozhledová pole ve všech směrových obloucích, a plochy rozhledových trojúhelníků křížení účelových komunikací a sjezdů na jednotlivé pozemky z těchto komunikací, a že budou vymezeny odpovídající plochy veřejných parkovacích stání, včetně dostatečného počtu parkovacích stání pro invalidní spoluobčany, odpovídající normovým hodnotám.

V navazujících správních řízeních bude výše uvedené nutné prokázat závazným stanoviskem nebo odborným vyjádřením Policie České republiky, krajské ředitelství Jihočeského kraje – dopravní inspektorát Český Krumlov.

A.6 Technická infrastruktura

Lokalita B16+VP:

Nadzemní el. vedení do 35 kV je zakončeno v severní části řešené lokality trafostanicí T8.

V lokalitě se nachází 4 vodní zdroje.

E. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

A.7 Podmínky vyplývající z ÚP SVĚTLÍK

Lokalita B16+VP: Řešené území se rozprostírá u jihovýchodní hranice obce Světlík. V Územním plánu Světlík se jedná o zastavitelnou plochu bydlení plněnou plochami veřejného prostranství. Lokalita je atraktivní díky umístění s výhledem do volné krajiny. Je pro ni stanovena podmínka zpracování územní studie, která prověří vhodnost zástavby, možnost dělení pozemků a vymezení dopravní a technické infrastruktury na celé rozvojové území.

Pozemky jsou dle KN vedeny jako ostatní plochy. Na několika místech se nachází středně vysoká vegetace a vzrostlé stromy.

Skoro celá plocha spadá do pásma archeologické lokality. V případě archeologického nálezu je nezbytné nahlásit nález na příslušný památkářský úřad.

Pozemky jsou dle KN vedeny jako ostatní plochy. Na většině plochy se nachází vysoká vegetace a vzrostlé stromy. Skoro celá plocha spadá do pásma archeologické lokality. V případě archeologického nálezu je nezbytné nahlásit nález na příslušný památkářský úřad.

Do řešeného území nezasahují žádná další ochranná pásma přírodních hodnot. Do řešeného území nezasahují žádná další ochranná pásma.

A.8 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Urbanistický návrh na řešení lokalit je podřízen stávajícím vztahům v území. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter. Povinnosti případných stavebníků při provádění zemních prací, které jsou stanoveny zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (s ohledem na archeologii), je nutno respektovat a při jejich řešení je nutno postupovat individuálně.

A.9 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. Třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- výstavba vedení VN a VVN,
- výstavba větrných elektráren,
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice),
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
- výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky),
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

F. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

A.10 Řešení zeleně

Stav

V řešených lokalitách se vyskytuje vzrostlá a středně vzrostlá vegetace. Jedná se především o listnaté a jehličnaté stromy a keře, které vytvoří dobrý základ pro plochy sídelní zeleně, které jsou požadovány ve schváleném územním plánu Světlík.

Podrobný dendrologický průzkum nebyl proveden.

Návrh

Zeleň v řešených lokalitách je možné rozdělit na zeleň soukromou a zeleň krajinnou, pobytově vegetační.

Zeleň soukromá je zajištěna stanovením zastavitelnosti¹ vymezených parcel. Každá parcela má stanovenou maximální celkovou zastavěnost 35%, z toho vychází minimální podíl zeleně 65%.

Zeleň krajinná, pobytově vegetační je mezi hranicemi parcel ve zbytku lokality (ve výkresové dokumentaci znázorněna tmavší zelenou barvou) a jako pruh zeleně lemující místní komunikace (ve výkresové dokumentaci nezakresleno, ale umožněno v navržených koridorech plochy komunikace). Tyto plochy zeleně budou mít ochranný a hygienický charakter, ale hlavně výrazný krajinnotvorný účinek a pomohou přirozenému a nenápadnému začlenění nové zástavby do krajiny.

A.11 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 zastavitelná území.

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.

¹ Pojem zastavitelnost je pro potřeby této územní studie synonymem pro pojem „Zastavěná plocha pozemku“, který je definován ust. § 4 odst. (7) stavebního zákona takto: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polo-dokrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ Pro potřeby této územní studie jsou pod pojmem „stavba“ chápány, ve vazbě na ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, též zpevněné plochy na pozemcích (typicky příjezdy ke garážím, chodníky ke dveřím, terasy, vč. ploch tvořených zatravněvacími dlaždicemi nebo obdobnou technologií, bazény (vč. jejich zpevněného okolí), okapové chodníčky, apod.

A.12 Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením urbanistických studií nedojde k odnětí PUPFL.

A.13 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešených lokalitách nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

G. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

A.14 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 nejsou klasifikována 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 Světlík.

A.15 Ochrana veřejného zdraví

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 272/2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

ochrana před zvýšenou hygienickou zátěží

- pro plochy bydlení ochrana před negativními vlivy z provozu – pro plochy smíšené obytné, plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury, plochy občanského vybavení (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí – hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

Požadavky na měření hluku budou respektovány v rámci zákonem vedených povolenacích řízení dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a NV č. 272/2011 Sb.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Lokalita B16+VP: Podle platného ÚP Světlík se řešené lokality dotýká veřejně prospěšná stavba, a to v severní části lokality. Jedná se o trafostanici T8.

I. DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB, URBANISTICKÁ KONCEPCE

A.16 Urbanistická koncepce

KONCEPCE VYCHÁZÍ Z NĚKOLIKA ZÁSAD:

- maximálně respektovat stávající parcelaci se stávajícími stavbami
- respektovat morfologii terénu
- zachovat stávající zeleň
- respektovat nadřazenou ÚPD

ZÁVAZNÉ ČÁSTI DOKUMENTACE:

I přes skutečnost, že územní studie jsou pouze směrnými podklady pro rozhodování, **jsou některé části více důležité a některé části navrženého řešení lze dle potřeb při podrobnějším zpracování pozměňovat** bez větších následků na koncepci řešení.

Části důležité a bez výjimek jsou zejména:

- **Dodržení uličního profilu v minimální šířce 8 m dle studie.** V případě, že nebude možné tento profil majetkově zajistit, nelze uskutečňovat zástavbu za tímto zúženým profilem. Výjimku tvoří jednosměrné komunikace, kde se tento rozměr redukuje na 4 m.
- **Jakákoliv další výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části.** Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové a splaškové kanalizace, vodovodu a plynovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory.
- **Každý objekt bude zachycovat a zasakovat maximální množství dešťových srážek, které umožní podloží.** Pro každý objekt bude proveden samostatný hydrogeologický průzkum.
- **Všechny nové objekty budou napojeny na individuální splaškovou kanalizaci.**
- **Navrhované komunikace budou odvodněny pomocí dešťové kanalizace do vodoteče.**

Části nezávazné jsou zejména:

- **Navržená parcelace.** Koncepci návrhu v zásadě neovlivní dělení stavebních pozemků.

POPIS A ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ:

Lokalita B16+VP: Řešené území se nachází v oblasti Černíkov, jižně od sídla Světlík. Nenavazuje na zastavěné území. Lokalita je rozdělena na plochy bydlení a dopravy. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit 30 rodinných domů. V ÚS je navržen koridor dopravní infrastruktury, který zahrnuje místní komunikaci, jednostranný chodník a pruh, dále zahrnuje parkovací místa vč. 2 vyhrazených stání. Koridor dopravní infrastruktury je navržen v minimální šířce 8 m. V severní části lokality jsou mezi parcelami navrženy zúžené jednosměrné komunikace.

Technická infrastruktura je navržena v ploše dopravní infrastruktury. Vodovod bude řešen samostat-

nými studnami na soukromém pozemku, plynovod nebude do lokality zaveden, elektrika bude napojena na trafostanici T8. Splašky budou svedeny do soukromých jímek, které budou pravidelně vyváženy.

A.17 Architektonické principy

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel je v tomto případě možné. Regulativy pro výstavbu jsou popsány v textové i grafické části dokumentace. Výjimky z uvedených regulativů lze uplatnit po náležitém zdůvodnění a budou se týkat vždy celých bloků zástavby (druh krytiny apod.).

Doplňkové objekty (garáže apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně na ni přímo navazovat. Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů a teras jsou zcela nezávazné.

A.18 Krajina

Studie řeší v lokalitě B16+VP 14 nových stavebních parcel. V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, je vyloučena řadová zástavba (více než 2 rodinných domů), a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot. Krajinářsky cenný rámeček dodává v současné době blízkému okolí zvlněná a bohatě zalesněná krajina, která zůstala z přírodního hlediska málo dotčena.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

J. FUNKČNÍ ŘEŠENÍ

Podle platného ÚP Světlík je řešené území B16+VP jako plocha bydlení a veřejná 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.

A.19 Funkční řešení

Lokalita B16+VP: Hlavní způsob využití řešeného území je funkce bydlení

Celková plocha	56 449 m ²
Počet nově navržených pozemků	14
Minimální velikost nově navrženého pozemku	1 094 m ²
Maximální velikost nově navrženého pozemku	2 059 m ²
Plocha komunikací a chodníků	6 447 m ²
Plocha veřejné zeleně	6 885 m ²

K. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

A.20 Podmínky plošného uspořádání využití území

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Světlík. Těmito územními studii jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

Z hlediska zastavitelnosti jsou řešená území členěna na plochy zastavitelné a nezastavitelné.

A.20.1 Plochy bydlení

Kód plochy: B16

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- Plochy bydlení (§ 4 vyhl. 501/2006 sb.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- Plochy bydlení zahrnují pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. V plochách pro bydlení jsou zahrnuty pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m².
- Součástí ploch bydlení jsou pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
- Přípustné je zřizovat užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, malé rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch.
- Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, altány, skleníky, pergoly.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba individuální rekreace.

Druh podmínek využití	Podmínky pro výstavbu
Plošné podmínky	
Počet staveb na stávající ploše	stávající s možností změny staveb a dostaveb nových rodinných domů v prolukách
Počet staveb na navržené ploše	limitován velikostí jednotlivých parcel
Zastavěnost budovami	stávající nebo maximálně 25%
Zastavěnost celková	stávající nebo maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	stávající nebo min. 800 m ²
Výškové podmínky	
Výška budovy	Stávající nebo maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví

A.20.2 Plochy veřejných prostranství

Kód plochy: VP, VP2

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- Plochy veřejných prostranství (§ 7 vyhl. 501/2006 sb.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- Plochy veřejných prostranství zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství, malé vodní plochy, a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.
- Přípustné je umísťovat sídelní zeleň, drobnou architekturu (kašny, sochy, lavičky, dětská hřiště, informační zařízení a vybavení apod.), uliční mobiliář, pomníky, památníky, čekárny HD, parkovací stání vyvolaná využitím území, stavby pěších komunikací, plochy tříděného odpadu, vysazovat aleje a výsadba zeleně obecně.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vše, co není uvedené výše jako hlavní, přípustné nebo podmíněčně přípustní využití

A.21 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení

Plošné a prostorové uspořádání lokalit je znázorněno v grafické části urbanistické studie.

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	možnost 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	především z uliční strany a z bočních stran
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% střeš 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 střeš (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střeš vedle sebe ...)	22–45° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (70 %) pravidelná sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4m) Taškové, šablonové či břidlicové odstíny hnědočervené vínové, tmavě hnědé, šedé, břidlicové až černé
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	Stávající nebo maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví

Maximální výška hřebene	max. výška 7,5 m, měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni
Maximální výška okapu	nad původní terén v uliční frontě bude výška jeho okapu max. 4,5 m
Uliční čára - linie udávající vzdálenost staveb od kraje vozovky komunikace, nebo od okraje chodníku	hlavní stavba min. 6 m , v již zastavěných částech území nebyl limit pro výstavbu stanoven samostatné garáže a krytá stání min. 1 m nezaplocená stání 1 m na nárožích obslužných komunikací (obytných zón) bude uliční čára z obou stran min. 1 m
Výška oplocení v uliční části	maximálně 1,8 m včetně podezdívky, preferovat příměstský 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	Na vyznačených parkovištích a na vlastním pozemku (min 2 parkovací stání na 1 RD) – garáž, (stání)
Doplňkové stavby	dle obecných požadavků na využívání území
Architektonické řešení rodinných domů	Plocha vnějšího vzhledu budovy bude ze 60 % tvořena materiály: tvrdé omítané zdivo, dřevo a kamen. Budou upřednostňovány přírodní materiály; barvy a objemově jednoduché a střídme stavby. Obdélníkový půdorys v poměru stran větším než 1:1,5 (delší stranou po vrstevnici).
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované objekty. Přípustné jsou sklepy. Nepřípustné jsou domy s půdní nadezdívkou vyšší než 1,5 m.

L. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

A.22 Dopravní infrastruktura

Lokalita B16+VP: Řešené území je na stávající místní komunikaci napojeno jedním sjezdem. (Mimo řešené území pak druhým výjezdem nad severní hranicí ŘÚ.) Obsluha území je zajištěna navrženou místní komunikací funkční skupiny „C“. V severní části území mezi stávajícími pozemky jsou pak navrženy jednosměrné obslužné komunikace, které budou napojeny na komunikaci na severu mimo řešené území.

V návrhu územní studie jsou řešeny plochy dopravní infrastruktury, které obsahují obousměrné i jednosměrné komunikace vozidlové, komunikace pro pěší a zeleň. Uliční prostor (vzdálenost mezi ploty) je navržen v minimální šířce 8 m. Výjimku tvoří jednosměrné komunikace o šířce 4 m na severu území mezi stávajícími pozemky. Pro koncepci celého území je nezbytné, aby byla tyto minimální šířka vždy zachována. Na křižovatce a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy. V současné situaci se v rozhledovém prostoru nenachází žádná překážka. V celé lokalitě bude snížena rychlost na 30km/h.

Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Povrchové vody ze zpevněných ploch komunikací budou zlikvidovány v rámci navržené dopravní infrastruktury.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích.

Povrchové vody ze zpevněných ploch komunikací budou zlikvidovány v rámci navržené dopravní infrastruktury.

V návrhách jsou navrženy prostory pro umístění komunikací s grafickou značkou komunikace. Podrobné dopravní řešení, včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchraného systému.

A.23 Technická infrastruktura

A.23.1 Vodovod

Lokalita B16+VP: Všechny nově vybudované objekty budou zásobeny pitnou vodou z individuálních zdrojů. Výstavba zdrojů pitné vody musí probíhat v předstihu před výstavbou jednotlivých objektů pro bydlení.

A.23.2 Kanalizace

Lokalita B16+VP: Obec Světlík má vybudovanou gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Odkanalizování řešeného území se navrhuje jako individuální. Navrhuje se maximální množství

srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevnování ploch nepropustnými materiály.

A.23.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení

Lokalita B16+VP:

Rozvody VN a trafostanice

Lokalita bude napojena na trafostanici T8 v severní části řešené lokality.

Rozvody NN

Mediem pro vytápění a ohřev TUV budou, tepelná čerpadla nebo přímo elektřina. Připojení objektů bude provedeno kabelovými vývody z trafostanice T8. Kabely budou smyčkovány do kabelových skříní v oplocení jednotlivých pozemků, kde bude umístěno i měření spotřeby. Ukládání kabelů dle požadavků ČSN 73 60 05 a PN energetiky.

A.23.4 Zásobování teplem

V územích bude využíváno centrálních zdrojů tepla, popřípadě alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

A.23.5 Nakládání s odpady

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Tento systém bude i nadále zachován.

Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír), sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a svoz objemného odpadu. Obě posledně jmenované služby se provádí obvykle kombinací provozu recyklačních dvorů a mobilního sběru.

V řešených územích se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu.

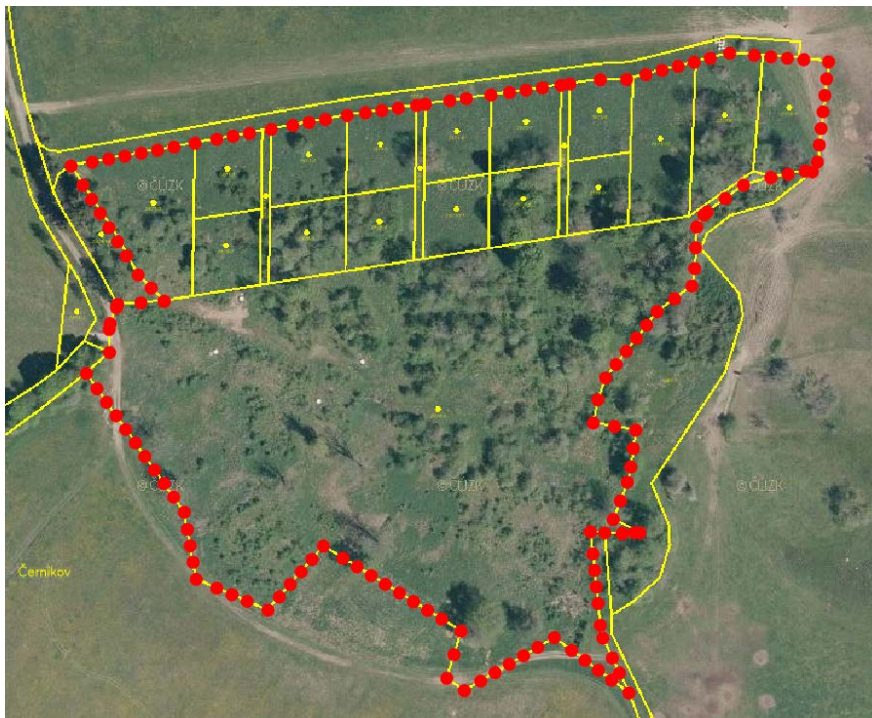
Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných v řešeném území při komunikaci. Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku. Vznik nebezpečného odpadu se v území nepředpokládá.

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

A.24 Zákres lokality B16+VP do ortofotomapy



A.25 Výřez Územního plánu SVĚTLÍK – LOKALITA B16+VP

