

# ÚZEMNÍ STUDIE – PLOCHA BV5 DLE ÚP KÚ Škvořetice



**Investor:** OBEC ŠKVOŘETICE  
Škvořetice 100  
338 01 Škvořetice

**Zodpovědný projektant:**  
Ing. Arch. Radek Boček  
**Vypracoval:**  
Ing. Josef Baloušek  
Na Trávníkách 325,  
Radomyšl 387 31  
Tel. 725 628 603  
[www.ib-projekt.cz](http://www.ib-projekt.cz)

## a) Identifikační údaje

Název akce: Územní studie Škvořetice

Místo stavby: Škvořetice

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

Objednatel: Obec Škvořetice

Škvořetice 100, 338 01 Škvořetice

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: Ing. Josef Baloušek  
Na Trávníkách 325, Radomyšl 387 31

Datum: Srpen 2014

Zakázka: B24

## 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 lokalita BV5 situovaná v severní části obce Škvořetice. Základního členění území schváleného Územního plánu Škvořetice podmíněna zpracováním územní studie.

### b.1 Vymezení plochy

Řešené území se nachází v severní části obce Škvořetice u výjezdu z obce směrem na obec Buzice. Plocha leží v částečně zastavěném území obce a v současnosti je využívána jako zemědělská půda a louka, z východu ohraničená alejívzrostlých stromů a místní komunikací.

Řešená lokalita je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací – ÚP Škvořetice.

Územní studie je řešena v ploše, která je územním plánem navržena jako plocha označená BV5 plochy bydlení v rodinných domech - venkovské.

Řešené území zahrnuje dle KN pozemky p. č. 701/3, 701/4, 701/5, 701/9 a 701/10 v k. ú. Škvořetice.

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 dotvoření prostoru - řešeného území v zastavěném území obce, tzn. prověření, posouzení a navržení možného urbanistického řešení lokality a její komplexní vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury.

Cílem ÚS je v lokalitě BV5 Škvořetice 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 Škvořetice, zejména:

- a) upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů
- 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)
- f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy
- g) převzetí veřejné prospěšných staveb z ÚP, popř. upřesnění jejich polohy

#### **Podklady pro zpracování:**

- textová část a koordinační výkres ÚP Škvořetice, zpracovaný architektonickým Ateliérem Štěpán v říjnu 2011
- požadavky investora
- místní šetření, fotodokumentace

### **c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků**

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP Škvořetice a ze „Zadání“ k územní studii.

#### **c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Škvořetice**

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítí dopravní a technické infrastruktury stanovené ve schváleném ÚP Škvořetice.

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.

#### **c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS**

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 nezasahuje žádné ochranné pásmo silnice. V celém území se, po jeho zastavění, nepředpokládá zvýšení vlivu z provozu na pozemních komunikacích.

### ***d.2 Technická infrastruktura***

Jediná inženýrská síť je podzemní vedení NN podél východní straně hranice řešeného území. Vypouštění odpadních vod je nutné řešit předčištěním DČOV a přepadem do Škvořetického potoka na západní straně řešeného území nebo přepadem do vsaku. Zdrojem vody v tomto území je pouze vlastní vrt nebo studna.

## **e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

### ***e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Škvořetice***

Řešená lokalita leží v severní obce Škvořetice. V Územním plánu Škvořetice se jedná o plochu určenou pro Bydlení v rodinných domech – venkovské s kódem BV5 a závazné podmínky rámcovéprostorové regulace.

### ***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.

## **f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

### ***f.1 řešení zeleně***

Vzrostlé stromy se nacházejí podél západní strany hranice plochy BV5, kde částečně zasahují do rozhledových polí a budou muset být proto odstraněny. Jedná se především o stromy listnaté. Podrobný dendrologický průzkum nebyl zatím proveden. Zeleň soukromá je zajištěna stanoveným procentem zastavitelnosti (35%) vymezených parcel.

### **f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF**

Daná lokalita je v platném územním plánu vymezena v zastavěném území, tudíž odvod ze ZPF není předepsán.

### **f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL**

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL.

Území řešené ÚS nezasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

### **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**

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. p.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s ÚP Škvořetice.

g.2 Ochrana veřejného zdraví při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon p. 258/2000 Sb.

## **h) Vymezení veřejněprospěšných staveb a veřejněprospěšných opatření**

Na řešeném území není vymezeno žádné veřejně prospěšné opatření.

## **i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce**

### **i.1 Urbanistická koncepce**

Navrhovaná urbanistická koncepce respektuje územní členění i návaznosti dané platným územním plánem Škvořetice.

Území je svažité západním směrem.

Řešené území dopravně připojeno na stávající místní komunikací.

Nové přístupové komunikace v šířce 3m + 0,5m ze západní a východní strany.

## **j) Funkční řešení**

Podle platného ÚP Škvořetice je řešené území navrženo pro bydlení v rodinných domech - venkovských. 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

## **k) Podmínky plošného a prostorového využití území**

### ***k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území***

ÚS rozděluje řeší řešenou plochu jako plochu pro bydlení v rodinných domech - venkovských.

#### ***k.1.1 Plochy bydlení v rodinných domech - venkovských***

Hlavní využití - výška zástavby přízemní, eventuálně 2 NP nebo zvýšené přízemí a obyvatelné podkroví (možnost podsklepení)

% zastavitelnosti pozemku – do 35 % velikosti pozemku (včetně zpevněných ploch)

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí, nebo takové důsledky  
Parkování bude řešeno v souladu s ÚP vždy na vlastním pozemku nebo přímo ve vlastním objektu.

Zastavěnost - max. 35% - tj. plocha zastavitelná v procentech nadzemní částí objektu a zpevněných ploch

### ***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.

Členění stavebních parcel možnost sloučení dvou sousedních pozemků.

Orientace směru převládajícího hřebene udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci.

Vstupy do objektů především z uliční strany a z bočních stran

Vjezdy do objektů dle zákresu v grafické části

Posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %) pravidelná sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 3m)

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,

- u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí taškové či šablonové, odstíny barevné

Výška staveb přízemní, maximálně dvě nadzemní podlaží, popřípadě zvýšené přízemí + obyvatelné podkrovní

Uliční čára nepřekročitelná

- linie udávající vzdálenost staveb od kraje vozovky komunikace, nebo od okraje chodníku nezaplocených stání 0,5 m na nárožích obslužných komunikací (obytných zón) bude uliční čára z obou stran minimálně 5 m

Přípustné jsou sklepy a jiné podzemní části budovy, při dodržení předepsané výšky (vztažené k průsečíku kolmé osy posuzované stavební parcely a přilehlého obrubníku)

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

### ***1.1 Dopravní infrastruktura***

#### ***1.1.1 Silniční doprava***

Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

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

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 30/2001 Sb.

### ***1.2 Technická infrastruktura***

Základní technická vybavenost.

Technická infrastruktura je vedení a stavby s nimi provozně související, zařízení technického vybavení, konkrétně vodojemy, vodovody, kanalizace, čistírna odpadních vod, zatrubnění a úprava toků, zařízení pro nakládání s odpady, elektrické vedení 22 kV, trafostanice, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, produktovody.

Jediná stávající inženýrská síť v okolí řešené plochy je vedena podél východní hranice řešeného území.

#### ***1.2.1 Vodovod***

Na území obce Škvořetice není veřejný vodovod vybudován. V současné době je obec Škvořetice zásobována z místních zdrojů (studní a vrtů) zřízených u jednotlivých nemovitostí. Pouze bytovky a malá část zástavby u silnice na Lom je napojena na veřejný vodovod. Voda je dodávána z akumulární a čerpací studně (akumulace cca 3 m<sup>3</sup>) k výše uvedené zástavbě. Zdrojem vody pro vodovod je akumulární a čerpací studna a další dvě kopané studny. V části studní kvalita vody plně neodpovídá normám ČSN pro pitnou vodu,

kapacita studní je též závislá na atmosférických srážkách, při dlouhodobém suchu dochází k poklesu vydatnosti studní.

Řešené území bude zásobování vodou řešit dle platného ÚP.

## ***1.2.2 Kanalizace***

Obec Škvořetice v současnosti má na části sídla vybudovanou kanalizaci. Část kanalizace je technicky nevyhovující – netěsnost, bez šachet, vpustě jsou bez záchytných košů. Kanalizační síť obce je jednotného charakteru z profilů DN 300, DN 400. Provozovatelem kanalizace je obec.

Tato kanalizace je vyústěna do Škvořetického potoka (viz situace VŘ). Splaškové vody ze zástavby podél komunikace směr Lom jsou přes septiky nebo přímo zaústěny do této kanalizace.

U části zástavby jsou splaškové vody z domácností vypouštěny přes septiky a jímky přímo do vodoteče (Škvořetický potok).

Splaškové vody z jedné bytovky a 4 řadových objektů jsou čištěny v ČOV DČB 6,3. Vzhledem ke kapacitě stávající ČOV je tato málo zatížena a její funkce je problematická (DČB 6.3- Q= 6,3-8,0 m<sup>3</sup>/d, BSK<sub>5</sub>= 2,15-2,7 kg/d, EO= 40-50).

U nepatrné části zástavby jsou odpadní vody likvidovány v domovních septících s přepadem do podmoků nebo jsou akumulovány v domovních bezodtokových jímkách a vyváženy na zemědělsky využívané pozemky.

Zemědělský areál má vybudovaný vlastní systém likvidace odpadních vod.

### **Škvořetice – návrh**

V návrhu řešení ÚP je navrženo vybudování pokud možno oddílného systému odkanalizování a ČOV. S ohledem na napojení obce na vodovod a uvažovaného nárůstu počtu obyvatel, dojde ke zvýšení množství vypouštěných odpadních vod. Toto bude mít vliv na kvalitu vody v Škvořetickém potoce. Nezanedbatelné jsou také náklady na odvoz splašků (jímky na vyvážení).

Pro první etapu navržené výstavby RD je možno tuto zástavbu napojit splaškovou kanalizací na stávající ČOV DČB 6,3, která bude touto zástavbou dostatečně zatížena a umožní se tak skutečná funkce ČOV (viz výpočty).

Pro skutečně koncepční řešení celé obce zpracovatel ve výhledu navrhuje vybudování centrální ČOV. ČOV je umístěna pod rybníkem Dalině. Technologii čištění doporučujeme volit s ohledem na charakter a koncentraci přiváděných odpadních vod – stab. nádrže, aktivační ČOV atd.

### **zatížení stáv. ČOV DČB 6,3**

v současnosti napojeno : 1 bytovka-6 bytů, 4 RD (řadové)

napojí se : 8 RD (1 stáv. + 7 návrh)

(6 + 4 + 8)x3,2 = 56 obyv.

znečištění 56 á 50 g BSK<sub>5</sub>/os.den = 2,8 kg BSK<sub>5</sub>/den

množ. splaš. vod 56 á 150 l/os.den = 8,4 m<sup>3</sup>/den

Jako variantní řešení, než dojde k vybudování centrální ČOV, bude řešeno čištění odpadních vod pomocí domovních ČOV (např. septik + zemní filtr, balené mikročistírny) v kombinaci s jímkami na vyvážení. Domovní ČOV budou dle místních možností zaústěny do vodotečí a stávající kanalizace, pro část stávající a navrhované zástavby bude nutno vybudovat



kanalizační stoky, do kterých by tyto MČOV byly zaústěny. Toto řešení bude aktuální zejména v případě nedostatku finančních prostředků OÚ na centrální řešení.

Odkanalizování řešeného území je ovšem navrženo navrženo předčistěním DČOV a odvedením vod přepadem do přílehlého Škvořetického potoka na západní straně pozemku nebo do vsaku na pozemku investora.

### ***1.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení***

Obecně se jedná o nadřazený systém z rozvodny 110/22kV Blatná, ze kterého jsou napájeny podřízené sítě 22kV-v tomto případě kmenové vedení 22kV.

Součástí strategického plánování a dlouhodobého rozvoje je i stanovení podmínek rozvoje energetického systému ve správním území obce Škvořetice. Nedílnou součástí energetického systému je výroba a rozvod elektrické energie a s tím související problematika. Vychází z analýzy současného stavu výčtem stávajícího zajištění oblasti elektrickou energií, pokrytí spotřeby a kvalitou a zabezpečeností bezporuchové dodávky elektřiny včetně ekonomiky provozu a úspory.

Dalším faktorem je vliv současného i navrhovaného systému zajištění rozvodu elektřiny na životní úroveň a životní prostředí.

Z návrhu urbanizace území vyplývá nutnost zajištění elektrického příkonu pro novou zástavbu jak bytového tak nebytového charakteru.

Základní legislativní rámec.

Základ legislativního rámce pro oblast energetiky tvoří Zákon č.458/200 Sb. O podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích. Stanovuje postavení, práva a odpovědnosti nezávislého regulačního orgánu pro energetiku, vytváří podmínky a pravidla pro podnikání v energetice, rovnost hospodářské soutěže, distribuce elektřiny konečným odběratelům nebo distributorům podobně.

Výroba a distribuce elektrické energie.

Jediným distributorem elektřiny v obci Škvořetice je E.ON Česká republika s.r.o. se sídlem ve Strakoncích, který je také provozovatelem distribuční sítě VN, NN a trafostanic.

V katastrálních územích Škvořetice, Pacelice se nenachází žádný jiný zdroj elektřiny. Elektrická energie je přiváděna po venkovním vedení 22kV k místním trafostanicím 22/0,4kV. V současně zastavěném území Škvořetice jsou 2 trafostanice a sice 1 pro obytnou část obce a 2. pro zemědělský areál. Tyto trafostanice jsou napojeny na paprsku venkovním vedením ze základního vedení kmenové linky 22kV.

V obci je rozvod elektřiny proveden z části venkovním a z části kabelovým rozvodem NN.

Všechny dále uvedené úpravy a připojení lokalit na rozvodnou síť byly konzultovány s E.ON.

V území lokality BV5 se nachází stávající podzemní kabel NN.

### ***1.2.4 Zásobování plynem***

V konečném návrhu ÚP je středtlaká plynovodní síť rozvedena k navrhované zástavbě. Trasa nových STL řadů byla volena tak, aby středtlaká plynovodní síť byla co nejvíce

zokruhována. V bilancích plynu je uvažováno s 80% plynofikací u stávající zástavby a 100% u nově navržené. Předpokládá se užití plynu na vaření, přípravu TUV a topení.

Údaje o počtech plynofikovaných objektů vychází z ÚP a o odběru v kategorii velkoodběr a maloodběr jsou převzaty z generelu plynofikace.

### ***1.2.5 Zásobování teplem***

V obci Škvořetice byla plynofikace dokončena v roce 2001. Elektrické vytápění není plošně uvažováno, pouze jako doplněk k ostatním médiím. Pro zásobování teplem budou využity obnovitelné zdroje energie např. dřevní hmota a biomasa. Dále se uvažuje s využitím tepelných čerpadel a solárních kolektorů.

### ***1.2.6 Sdělovací vedení***

V ÚS není uvažováno se sdělovacím vedením.

### ***1.2.7 Nakládání s odpady***

Komunální odpady jsou a budou dále odváženy v rámci centrálního svozu komunálního odpadu na řízenou skládku v rámci regionu. V řešeném území se nenavrhuje zřízení žádné skládky. Dále bude pokračovat třídění odpadu, separovaného sběru.

## **m) Grafické přílohy**

Zákres lokality do ortofotomapy

