

Atelier Penta, společnost s ručením omezeným



Textová část

K územní studii

Název : **Úprava územní studie zóny „Za Malým vrchem“**
Vypracoval : **Ing. arch. Jan Rampich, Ing.M.Chalupský**
Datum : **09/2015**

Identifikační údaje :

Název : **Úprava územní studie zóny „Za Malým vrchem“**
Pořizovatel : MěÚ Blatná, odbor výstavby a územního plánování
Investor : Josef Mařík, B. Němcové 1068, 388 01 Blatná
Autor studie : Ing.arch. Jan Rampich
Ing.M.Chalupský – ČKAIT č. 0101385
Dotčené pozemky : k.ú Blatná poz. p.č. : viz výpis níže, vše v k.ú. Blatná
Okres : Strakonice

1. Úvodní údaje

Územní studie se zabývá přípravou daného území k jejímu využití pro zástavbu rodinnými domky v lokalitě místně nazvané za Malým vrchem. Na pozemcích majitelů (viz výpis níže) bude zřízeno dvacet parcel pro zástavbu samostatnými rodinnými domky, s tím, že dané řešení umožní případnou další zástavbu na navazujících pozemcích tak, jak bylo navrženo v Zastavovací studii území v severovýchodní části Blatné z dubna 2009.

Součástí studie je i návrh dopravního napojení dané lokality na dopravní síť města Blatná s předpokladem napojení na jeho inženýrské sítě a na další sítě ve správě E-on a O2-Telefonica. Při zpracování studie bylo přihlíženo k požadavkům majitelů pozemků a dále k požadavkům zadavatele – město Blatná.

Pro novou zástavbu byly ve spolupráci s odborem majetku, investic a rozvoje a s odborem výstavby a územního plánování města Blatná stanoveny regulativy pro zástavbu dané lokality rodinnými domky.

Vše je podrobněji zakresleno na výkresu situace.

Výpis řešených dotčených pozemků a jejich majitelů :

pozemek p.č.	majitel	podíl
<u>Pozemky původní ve studii z 09/2012</u>		
836/68	TESLA Blatná a.s., Palackého 644, 38815 Blatná	1/1
846/109	TESLA Blatná a.s., Palackého 644, 38815 Blatná	1/1
846/110	TESLA Blatná a.s., Palackého 644, 38815 Blatná	1/1
850/24	Město Blatná, tř. T.G.M. 322 , 38811 Blatná	1/1
846/19	Město Blatná, tř. T.G.M. 322 , 38811 Blatná	1/1
844/2	Město Blatná, tř. T.G.M. 322 , 38811 Blatná	1/1
846/9	Buřič Josef, Nerudova 729, 38801 Blatná	1/3
	Kalous Jan, K Jatkám 1112, 38801 Blatná	1/3
	Mařík Josef, B.Němcové 1068, 38801 Blatná	1/3
846/33	Veselý Ivan Ing., Kralupská 1489, Brandýs n.Labem-Stará Bol. 250 01 Brandýs nad Labem	1/2
	Veselý Miroslav, Španielova 1285/18, Praha, Řepy 163 00	1/2

Pozemky současné k 09/2015

Pozemky p.č. :

846/9, 846/19, 846/109, 846/110, – **Město Blatná, tř.T.G.M. 322, 388 01 Blatná**

Pozemky p.č.:

846/111, 846/112, 846/113, 846/114, 846/115, 846/116, 846/117, 846/118, 846/119, 846/120, 846/121, 846/122, 846/123, 846/124, 846/125, 846/126, 846/127, 846/128, 846/129, 846/130, 846/131, 846/132, 846/133, 846/134, 846/137,

- **Buřič Josef, Nerudova 729, 38801 Blatná** **1/3**

- **Kalous Jan, K Jatkám 1112, 38801 Blatná** **1/3**

- **Mařík Josef, B.Němcové 1068, 38801 Blatná** **1/3**

Pozemek p.č.:

846/33,

- Veselý Ivan Ing., Kralupská 1489, Brandýs n.Labem, 250 01 Brandýs nad Labem –S.B. **1/2**

- Veselý Miroslav, Španielova 1285/18, Praha, Řepy 163 00 **1/2**

2. Regulativy zástavby

2.1. Regulativy obecné :

1. – Parcelací vznikne 18 samostatných stavebních parcel (Plochy pro bydlení pod ozn. B4 dle § 4 vyhl. č. 501/2006) pro zástavbu rodinnými domy příměstského a městského charakteru s odpovídajícím zázemím (zahrady, dopravní a technická infrastruktura).

2. – Úprava parcelace je možná.

3. – Niveleta (podélná osa) prostoru vymezeného pro komunikace, tedy nivelety těch komunikací, ze kterých budou zřizovány sjezdy na jednotlivé parcely, stejně tak i obruby komunikací a chodníků - jsou určeny výřezem části kruhového oblouku o velkém poloměru (viz kóty R ve výkresu situace).

Navazující hranice stavebních parcel podél prostoru komunikace již ale budou tvořeny úsečkami spojujícími body průniků rovnoběžek podélných hranic pozemků (rovnoběžné s JV hranicí poz. p.č. 846/9) s křivkou (výřez z kruhového oblouku) ohraničující prostor pro komunikace, chodníky a zatravněné pásy) Vše je patrné a okótované od výše popsané hranice ve výkresu situace 1: 1000.

4. – Každá stavební parcela bude mít na hranici pozemku s komunikací dotaženou odbočku - tedy přípojku vodovodu, splaškové kanalizace, elektřiny a plynu (příp. telefonu).

5. - U plochy B4 (plochy bydlení – rodinné domy dle § 4vyhl. č.501/2006)

lze stavby , které vyžadují splnění hlukových limitů , realizovat pouze v případě, že bude prokázáno splnění těchto limitů v navazujícím povolovacím procesu.

2.2. Regulativy pro stavbu hlavní :

Stavba hlavní : Plochy pro bydlení (pod ozn. B4 dle § 4 vyhl. č. 501/2006)

6. – Tato územní studie zpřesňuje územní plán (Změnu č.1 ÚPnSú Blatná) – jedná se o :
 - 1) podlažnost – mohou zde být stavby o max. 1.NP s podkrovím a možností podsklepení.
7. - Stavební čára je rovnoběžná s hranicí každého pozemku, která jej odděluje od pozemku komunikace a je ve vzdálenosti min. 5,00 m od této hranice.
8. – Prostor pro stavbu hlavní je vymezen stavební čarou a od zbylých tří hranic zastavovaného pozemku odstupem min. 3,50 m.
- 9.- Dopravní napojení pozemku může být pouze přímo přes kratší hranici pozemku oddělující pozemek komunikace.
- 10.– Před stavební čáru nebudou umístěny žádné stavby s výjimkou vedlejších staveb otevřeného charakteru (např. otevřené zastřešené parkovací stání, nekrytý bazén apod.)
- 11 - Alespoň jedna obvodová stěna stavby hlavní bude rovnoběžná s podélnou hranicí parcely (tedy rovnoběžná s JV hranicí původního pozemku p.č.846/9, ze které budou nové parcely odděleny).
- 12.- Stavba hlavní bude mít max. 1.NP + podkroví, s možností podsklepení pod terénem jedním podzemním podlažím (1.PP).
13. - Stavba hlavní bude vysoká v hřebeni nebo atice max. 9.00 m od přilehlého terénu.
14. - Maximální zastavitelnost pozemku stavbou hlavní a stavbami vedlejšími bude 35 %.

2.3. Regulativy pro stavby vedlejší :

2.3.1. Přípustné stavby (vedlejší)

15. - Stavby individuální RD příměstského a městského charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové a okrasné zahrady .
16. - Stavba vedlejší může být umístěna mimo prostor vymezený pro stavbu hlavní (např. pergola, bazén, otevřené zastřešené garážové nebo parkovací stání) a to za předpokladu splnění regulativu č. 10.
17. – Za stavbu vedlejší lze považovat stavbu pro zajištění údržby zahrady, parkoviště, odstavná stání a garáže. Dále také občanskou vybavenost na plochách menších, než polovina podlahové plochy objektu – tato vybavenost svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci .
18. -Stavby vedlejší budou architektonicky řešeny tak, aby vizuálně nekolidovaly se stavbou hlavní a nenarušovaly architektonický ráz lokality.

2.3.2. Podmíněně přípustné stavby (vedlejší)

- 19.- Zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, které nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity.

2.3.3. Nepřípustné stavby (hlavní i vedlejší)

20. – Jsou stavby a veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), které zatěžují nebo překračují stupeň zátěže nebo režim stanovený vyhláškou obce a hygienickými normami.
21. – Stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory, velkokapacitní stavby

občanského vybavení, velkokapacitní stavby pro dopravu a velkokapacitní stavby technického vybavení.

3. Dopravní řešení :

Dopravní napojení celé lokality bude novou asfaltovou obousměrnou komunikací vybudovanou od nové křižovatky s ulicí B.Němcové .

Z této nové komunikace bude proveden sjezd na ulici Malý vrch p.č. 850/24, který ale bude sloužit pouze pro cyklisty a chodce.

Příjezd k pozemkům s novou zástavbou bude pro motorová vozidla pouze po nové komunikaci z křižovatky s ulicí B.Němcové. Nová komunikace bude situována co nejbližší k pozemku 836/71, její vnitřní obruba bude max. 0,50 m od této hranice, se kterou bude rovnoběžná. Směrem k T křížení bude mírně odbíhat od stávající zástavby, neboť tato je na zemním valu a je nutné pozvolně překonat výškový rozdíl od úrovně stávajícího oplocení rodinných domků a sníženou novou komunikací. Šíře komunikace mezi obrubníky bude 5,50 m, po jedné straně ji bude lemovat chodník pro pěší v šíři 1,50 m. Pro umístění nové komunikace bude nutné odtěžit stávající zemní val pro samotné napojení komunikací a pro zlepšení výhledu při vjezdu z vedlejší nové komunikace na stávající hlavní (B.Němcové – Paštická).

Po provedení všech zemních a stavebních prací na přeložkách inženýrských sítí, položení nových sítí a položení nové komunikace bude stávající zatravněný pás mezi chodníkem a oplocením stávajících pozemků doplněn výsadbou jehličnanů do stávajícího neúplného izolačního stromořadí.

Hlavní komunikace v nové zástavbě bude 6,00 m široká a je navržena tak, aby ji bylo při případné budoucí zástavbě na navazujících pozemcích možno dále protáhnout do území a tvořila hlavní průjezdnou komunikaci. Ve stavu nyní řešeného území bude ukončena vedlejší jednopruhovou komunikací šíře 4,00 s výhybnami ukončena T obratištěm. Komunikace bude sloužit pro osobní a nákladní dopravu majitelů pozemků a služeb (svoz odpadků, hasiči, záchranná služba, policie apod.)

Komunikace a chodníky jsou dány šířkami pozemků pro ně vyčleněnými, jednotlivé sjezdy k RD, výhybny a zatravněné plochy budou přesně situovány až podle zástavby rodinnými domky nebo předem určeny v další fázi projektu pro stavební povolení na komunikaci.

4. Inženýrské sítě :

Nově vzniklá lokalita je již v předstihu zčásti zasítována dotažením hlavních sítí vodovodu, plynu a tlakové kanalizace na hranici mezi pozemky 836/68 a 846/109, odkud bude území dále napojeno při realizaci ZTV pro novou zástavbu. Odkud a jak přesně budou napojeny nové pozemky pro výstavbu na rozvody NN, slaboproud (telefon), plyn apod., stejně tak i kudy přesně povede potrubí vodovodu a oddílné kanalizace – bude řešeno v dalším stupni PD ve spolupráci se správci těchto sítí.

Před realizací příjezdové a vnitřní komunikace se počítá s položením nového vodovodu, plynovodu, dešťové kanalizace, splaškové kanalizace, tlakové kanalizace, zasakovací kanalizace, rozvodu NN, rozvodu VO a telefonních rozvodů. Trasy jsou zakresleny v DUR, na základě které bylo vydáno Rozhodnutí o umístění stavby pro celou danou lokalitu, v této studii nejsou zakresleny.

Pro realizaci příjezdové komunikace a nové křižovatky bude nutné přeložit některé slaboproudé kabely, které se nyní nacházejí v pozemku pod budoucí komunikací. Předběžně se počítá pouze s přenesením stávajících kabelů do nových tras , tak aby v souběhu byly

mimo těleso komunikace a při křížení aby byly v místě budoucí nové křižovatky uloženy hlouběji a do ochranných žlabů apod., což bude řešeno ve spolupráci se správci těchto sítí.

Seznam příloh :

- **Textová část**
- **situační výkres 1 : 1000**