

**Atelier Penta, společnost s ručením omezeným**



## **Textová část**

**K územní studii**

Název : **Územní studie lokality Z39 „Sahara“ Blatná**  
Vypracoval : **Ing. arch. Jan Rampich, Ing. M. Chalupský**  
Datum : **12/2017**

## **Identifikační údaje :**

Název : **Územní studie lokality Z39 „Sahara“ Blatná**  
Investor : Město Blatná  
Autor studie : Ing. arch. Jan Rampich  
Ing. M. Chalupský – ČKAIT č. 0101385  
Dotčené pozemky : k.ú Blatná poz. p.č. :  
  
Okres : Strakonice

### **1. Úvodní údaje**

**Územní studie** se zabývá přípravou daného území k jejímu využití pro zástavbu rodinnými domky v lokalitě místně nazvané Sahara. Na pozemcích majitelů (viz výpis níže) bude zřízeno 25-27 parcel pro zástavbu samostatnými rodinnými domky, s tím, že dané řešení umožní případnou další zástavbu na navazujících pozemcích..

Součástí studie je i návrh dopravního napojení dané lokality na dopravní síť města Blatná s předpokladem napojení na jeho inženýrské sítě. 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 majitelů dotčených pozemků :**

pozemek p.č. v k.ú. Blatná

- výpis pozemků v majetku města Blatná :

1113/1; 1113/2; 1113/3; 1113/4; 1113/5; 1113/6; 1113/7; 1113/8; 1113/9; 1113/10; 1113/11;  
1113/12;  
2047/5; 2047/25; 2047/26; 2047/27;  
1117/1; 1117/2;  
2054/1; 2054/2; 2052/3;  
1106/1; 860/1  
2051/1

- výpis pozemků ve vlastnictví jiných majitelů a subjektů :

1128/5; 2054/3; 2047/23; - General weld s.r.o., B. Němcové 660, 38801 Blatná  
1128/6; 2054/4; - Huzlová Marie, č. p. 30, Blatná  
1128/7; 2054/5; - Kudrna Jiří, 9. května 470, 38801 Blatná, podíl 1/2  
- Kudrnová Jindřiška Ing., 9. května 470, 38801 Blatná, podíl 1/2  
1122/1; 1122/3; 2052/4; st. 577 - Kunclová Dana, Otavská 310, Dražejov, 38601 Strakonice  
2047/18; 2047/24; 2047/30; - Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2,  
České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, ve správě SÚS Jč. kraje  
1064/2 - Technické služby města Blatné s.r.o., tř. T. G. Masaryka 322, 38801 Blatná

## 2. Regulativy zástavby

### 2.1. Regulativy obecné :

1. – Parcelací vznikne 25-27 samostatných stavebních parcel (Plochy pro bydlení pod ozn. Z 39 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 jako rovnoběžky se silnicí IIT. tř. č. 1738. Sjezdy z území Sahara jsou naopak na silnici č. 1738 kolmé.

Parcelace je řešena tak, aby každý stavební pozemek měl min. velikost cca 900 m<sup>2</sup> tedy 9 arů. Vše je patrné a okótované a popsáno ve výkresu situace 1: 1000.

4. – Každá stavební parcela bude mít na hranici pozemku s komunikací dotaženou odbočku - tedy přípojku vodovodu, splaškové kanalizace, elektřiny.

5. - U plochy Z39 ( 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.

- **Lokalita je definována jako klidová** – čisté bydlení, tedy bez řemesel a služeb, které mohou svým hlukem a exhalacemi snížit kvalitu bydlení v dané ploše. Do výše uvedených činností lze zařadit např. truhlářství, autoopravny a autodopravu, klempířství, různé druhy obráběcích činností apod.

### 2.2. Regulativy pro stavbu hlavní :

Plochy pro bydlení (pod ozn. Z39 dle § 4 vyhl. č. 501/2006)

6. – Tato územní studie zpřesňuje Územní plán Blatná – mohou zde být stavby o max. 1.NP + U/P (ustoupené podlaží nebo podkroví) a možností podsklepení (1.PP)

7. - Stavební čára je rovnoběžná s hranicí pozemku, která jej odděluje od pozemku komunikace na niž má pozemek sjezd a je ve vzdálenosti min. 5,00 m od této hranice.

8. – Prostor pro stavbu hlavní je vymezen stavební čárou a od zbylých tří hranic zastavovaného pozemku odstupem min. 3,50 m.

9. - Dopravní napojení pozemků :

Pozemky č. 1-11 pouze přímo na podélnou jednosměrnou komunikaci.

Pozemky č. 13-21 a 26-27 pouze přímo na podélnou obousměrnou komunikaci.

Pozemky č. 12 a 22-24 pouze přímo na příčnou obousměrnou komunikaci.

Pozemek č. 25 přímo na kolmou obousměrnou komunikaci nebo zvl. sjezdem na budoucí uvažovanou komunikaci při případném prodloužení zástavby směrem z města dále podél silnice III.tř. č. 1738. Vše je patrné z koordinační situace.

10.– Před stavební čárou 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 navazující komunikace nebo na ni bude kolmá ( nemusí být dodrženo u parcel č. 13-14 a 26-27 ).

- 12. - Stavba hlavní bude vysoká v hřebeni nebo atice max. 9.00 m od přilehlého terénu.
- 13. - Maximální zastavitelnost pozemku stavbou hlavní a stavbami vedlejšími bude 30 %.

### **2.3. Regulativy pro stavby vedlejší :**

#### **2.3.1. Přípustné stavby (vedlejší)**

- 14. - Stavby individuální RD příměstského a městského charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové a okrasné zahrady .
- 15. - 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.
- 16. – 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 .
- 17. -Stavby vedlejší budou architektonicky řešeny tak, aby vizuálně nekolidovaly se stavbou hlavní a nenarušovaly architektonický ráz lokality.
- 18. – Stavby vedlejší budou ve vzdálenosti min. 2,0 m od s možností udělit výjimku na 1,0 m od hranice pozemku.

#### **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 napojenou ve dvou místech na stávající silnici III. tř. č .1738 spojující Blatnou a Kocelovice (Riegrova).

Napojení budou řešena křižovatkami tvaru T v místech, kde jsou již stávající sjezdy z hlavní silnice č. 1738 na přilehlé pozemky, k zahrádkám a ke stávající zástavbě.

**Nová hlavní komunikace** obíhající novou zástavbu bude obousměrná šíře 6,0 m s jednostranným chodníkem šíře 1,50 m a jednostranným podélným parkovacím pruhem šíře 2,0 m odsazeným o 0,50 m od hranic navazujících stavebních parcel. Pozemek pro tuto obousměrnou komunikaci bude tedy mít šíři 10.0 m mezi hranicemi stavebních parcel.

Šíře pozemku pro západní obousměrnou komunikaci kolmou na silnici č 1738 bude cca 11.3 m a podél komunikace bude jednostranný chodník šíře 1,50 m a zatravněný pás cca 1,20 m široký. Toto řešení vyšlo z požadavku na dodržení rozhledových poměrů při výjezdu

z jednosměrné komunikace na tuto hlavní. Řešení této T křižovatky bude se značkou : Stůj, dej přednost v jízdě.

**Uvnitř zástavby bude ještě podélná jednosměrná** propojovací komunikace s napojením ve tvaru T na výše uvedenou hlavní komunikaci. Tato jednosměrka bude mít šíři 4,50 m s jednostranným chodníkem šíře 1,50 m a jednostranným podélným parkovacím pruhem šíře 2,0 m odsazeným o 0,50 m od hranic navazujících stavebních parcel, celý pozemek pro tuto jednosměrnou komunikaci bude tedy mít šíři 8,50 m mezi hranicemi stavebních parcel.

Do podélných parkovacích pruhů bude možné v další etapě projektování zapracovat zeleň.

Všechny nové komunikace uvnitř zástavby umožní v budoucnu jejich případné protažení dál od silnice č. 1738 k dalším navazujícím pozemkům nebo i dál podél silnice směrem na obec Hajany, kde by mohl být v budoucnu po cca 150 m situován další sjezd na komunikaci č. 1738 přímo proti stávajícímu vjezdu do kamenolomu.

Pozemky pro komunikace jsou v majetku města Blatná. Jednotlivé sjezdy k RD a zatravněné plochy budou přesně situovány až podle zástavby rodinnými domky nebo předem určeny v další fázi projektu pro stavební povolení na komunikaci.

Z nové příjezdové obousměrné komunikace zakončené prostorem pro kontejnery na TDO budou zřízeny dva zpevněné sjezdy na místní příjezdovou polní cestu, která vede k pozemkům zahrádkářů podél JV hranice zástavbového území. Tato polní cesta je v majetku zahrádkářů. Toto řešení by umožnilo zrušit stávající další sjezd na polní cestu, takže do daného území by se vjíždělo pouze dvěma sjezdy ve stávajících polohách sjezdů na polní cesty a třetí stávající sjezd (nejbližší k městu) by byl zrušen.

Do pozemků komunikací by byly vloženy všechny uvažované inženýrské sítě technické infrastruktury ( kanalizace, vodovod, el. energie, plyn a slaboproudé rozvody).

Realizace této varianty zástavby si vyžádá přeložky částí telekomunikačních kabelů, které jsou v současnosti uloženy podél stávající polní cesty vedoucích šikmo úhlopříčně přes uvažované zástavbové území. Komunikace, stávající sítě a přeložky jsou zakresleny v koordinační situaci na výkresu č.2 a v pozemkové situaci na výkresu č.4.

Kabely, které se budou překládat, bude nutné nově uložit do pozemku co nejbližší k silnici č. 1738 a to tak, aby na zbývajícím pruhu pozemku bylo možné vysadit izolační zeleň mezi oplocením stavebních parcel a silnicí č. 1738. Přesná poloha zeleně a typy (stromy a keře) by byly určeny v dalším stupni PD v dohodě se správcí podzemních kabelů a dle rozhledových poměrů v T napojením na silnici č. 1738. Studie řeší s napojení komunikací uvnitř lokality na silnici č. 1738 jako T napojení s omezením výjezdu na hlavní komunikaci osazením svislé dopravní značky P06 (stopka). Rozhledové poměry na komunikacích v dané lokalitě jsou zakresleny ve výkresu č.5...

V dalším stupni PD pro danou lokalitu bude řešeno její napojení chodníkem po pravé straně silnice č. 1738, který bude k řešené lokalitě Z 39 v předstihu položen.

#### **4. Inženýrské sítě :**

Nově vzniklá lokalita není zasítována. Při realizaci ZTV pro novou zástavbu by sítě byly uloženy do pozemků nových komunikací. – bude řešeno v dalším stupni PD ve spolupráci se správcí těchto sítí.

Kanalizace splašková – bude napojena na stávající kanalizaci vedoucí po druhé straně silnice č. 1738 se spádem k městu.

Kanalizace dešťová – v dalším stupni PD bude variantně posouzeno řešení odvedení dešťových vod samostatnou oddílnou kanalizací. Způsob řešení a napojení bude řešen ve spolupráci se správcem sítě.

Vodovod je dotažen do ulice Chlumská sousedící s lokalitou Sahara a také souběžně s kanalizací je dotažen až na pozemek 1084/2 za silnicí č.1738. Způsob napojení bude řešen ve spolupráci se správcem sítě.

Plyn je dotažen také do ulice Chlumská. Napojení lokality Sahara navrhne správce sítě.

El. energie je dotažena do sousedící obytné zástavby i do sousedící průmyslové zástavby. Způsob napojení navrhne správce sítě.

Návrh připojení inž. sítí je orientačně navržen a zakreslen ve výkresu č. 3.

### Seznam příloh :

- **Textová část** ( 6x A4)
- **Výkresy č. :**
  - 1 – Stávající situace terénu + budoucí parcelace 1:1000**
  - 2 – Koordinační situace 1:1000**
  - 3 – Zastavitelnost stavebních parcel 1:1000**
  - 4 – Situace – inž. sítě a pozemky dle KN 1:1000**
  - 5 – Situace – dopravní řešení, rozhledové poměry 1:1000**

### Seznam příloh :

- **Textová část** ( 6x A4)
- **Výkresy č. :**
  - 1 – Stávající situace terénu + budoucí parcelace 1:1000**
  - 2 – Koordinační situace 1:1000**
  - 3 – Zastavitelnost stavebních parcel 1:1000**
  - 4 – Situace – inž. sítě a pozemky dle KN 1:1000**
  - 5 – Situace – dopravní řešení, rozhledové poměry 1:1000**

### Seznam příloh :

- **Textová část** ( 6x A4)
- **Výkresy č. :**
  - 1 – Stávající situace terénu + budoucí parcelace 1:1000**
  - 2 – Koordinační situace 1:1000**
  - 3 – Zastavitelnost stavebních parcel 1:1000**
  - 4 – Situace – inž. sítě a pozemky dle KN 1:1000**
  - 5 – Situace – dopravní řešení, rozhledové poměry 1:1000**