



ÚZEMNÍ STUDIE **ČEČELOVICE**

Východní okraj - PLOCHA BYDLENÍ Z 1.2

(DLE ZMĚNY Č.1 ÚP)

TEXTOVÁ ČÁST
urbanistické
architektonická



Pořizovatel : Městský úřad Blatná
odbor výstavby a územního plánování, jako úřad územního plánování
třída T. G. Masaryka 322
388 11 Blatná
tel: 383 416 155, 383 416 150
Oprávněný pořizovatel splňující kvalifikační požadavky:
Ing. Hana Roudnická

Zpracovatel : UA PROJEKCE, Boleslavova 30
Č.Budějovice 370 06

datum : září 2013
vedoucí projektant : ing. arch. Š. Ťukalová
spolupráce : ing. arch. Ivana Votřelová

TEXTOVÁ ČÁST	1
I. Obsah územní studie.....	4
a) Vymezení řešeného území, širší vztahy,	4
b) Požadavky vyplývající ze změny č.1 územního plánu	4
c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb	5
d) Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků	6
e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	7
Návrh koncepce dopravní infrastruktury	7
Vodní hospodářství	8
Návrh koncepce zásobování elektrickou energií	8
Koncepce nakládání s odpady	9
f) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	10
g) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,	10
h) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	10
i) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	10
j) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel.....	10
k) Výčet územních rozhodnutí, která územní studie nahrazuje	11
II. Obsah odůvodnění.....	11
a) Údaje o způsobu pořízení územní studie.....	11
b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, a souladu s územním plánem.....	11
c) Urbanistická koncepce.....	12
d) Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byla-li územní studie posuzována, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.....	12
e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	12
f) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....	12
g) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.....	12

I. Obsah územní studie

a) Vymezení řešeného území, širší vztahy,

Poloha v obci : Lokalita je na východním okraji stávající zástavby sídla Čečelovice. Hranice řešeného území je vymezena na jižní straně silnicí III. třídy / 1733, ze severní a západní strany jsou stávající rodinné domy. Na východní straně je místní komunikace s doprovodnou zelení. Jedná se o pozemky p. č. 616/1, 616/3, 616/20, 616/21, 616/22, 616/23.

Lokalita se nachází na mírně svažitém terénu skloněném k jihu s nadmořskou výškou cca 565- 569 m. n.m. Stávající území je v současnosti volné a je využíváno jako louka.

V rámci předprojektové přípravy byl proveden běžný průzkum staveniště pochůzkou.

Geologický průzkum

Na základě předběžného inženýrskogeologického průzkumu bylo konstatováno, že z hlediska zakládání staveb je staveniště vhodné pro navržené typy staveb.

Pro realizaci zemních a stavebních prací dále bylo doporučeno:

- zakládat stavby plošně na základových pasech a patkách v jílových, případně, písčitých uloženinách v běžné hloubce zakládání.
- situovat zemní práce do vhodného ročního období s minimem atmosférických srážek a mimo období mrazů.
- provádět nové násypy z vhodného, lehce hutitelného materiálu, ukládaného po vrstvách max. 20 cm mocných a hutněného na 95% jeho objemové tíhy. Míru zhutnění doložit zkouškami. V období dešťů či mrazů zemní práce přerušit.
- zeminy v podloží násypů upravit podle ČSN 73 6133.

Plocha navazuje na současně zastavěné území obce pro bydlení.

Předložený záměr je v souladu s územním plánem obce – resp. se změnou č.1

b) Požadavky vyplývající ze změny č.1 územního plánu

Cílem Územní studie je prověřit napojení jednotlivých pozemků v zastavitelné ploše Z1.2 na dopravní a technickou infrastrukturu. Územní studie řeší vymezení veřejných prostranství pro pozemní komunikace (včetně chodníků), včetně základních inženýrských sítí. Vzhledem k velikosti plochy menší než 2ha - Územní studie neřeší vymezení veřejných prostranství dle novely vyhl. č. 501/2009 Sb. § 7 odst. (2).

Z územního plánu vyplývají tyto požadavky:

- funkční využití – B plochy bydlení - rodinné domy.
- Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko a hladinu stávající okolní zástavby.
- Samotná výstavba jednotlivých objektů v zastavitelných plochách musí být zahájena po vybudování souvisejících inženýrských sítí a dopravní infrastruktury.
- Respektována budou ochranná pásma veškerých stávajících i nově navržených inženýrských sítí, objektů dopravní a technické infrastruktury, veškeré limity.
- Plochy ÚSES a meliorace se v řešeném území nevyskytují.

Základní údaje o kapacitě lokality – 4 RD

c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Bydlení - B

- a. hlavní využití: - zóna slouží pro bydlení
- b. přípustné využití:
 - rodinný izolovaný dům
 - stavby pro rodinnou rekreaci pokud jsou napojeny na kanalizaci a mají dostatečné plochy pro vsak dešťových vod.
 - občanské vybavení do výměry max.100 m² zastavěné plochy- nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla
 - související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. -plochy místních komunikací včetně chodníků jsou součástí navrhovaných ploch pro bydlení
 - 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.
- c. podmíněně přípustné využití:
 - zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost
 - chov domácích zvířectva – ochranné pásmo nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky.
- d. nepřípustné činnosti:
 - jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
 - stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory
 - velkokapacitní stavby občanského vybavení
 - velkokapacitní stavby pro dopravu
 - velkokapacitní stavby technického vybavení
 - jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

Prostorové uspořádání staveb:

Uliční čára je vymezena oplocením pozemků. Oplocení bude mít maximální výšku 2m, vjezdové brány mohou být vyšší.

Stavební čáry jsou vymezeny na parcele č.1 a č.2; určují přední hranu hlavního objektu (obvykle je stanovena na min.5 m od hranice pozemku s možným podkročením dovnitř pozemku.

Pozemek č.3 a č.4 nemá vymezenou stavební čáru. Na pozemku č. 3 doporučujeme přeložit nadzemní vedení NN a umístit objekt rovněž k severní hranici. Na pozemku č. 4 s přístupem z jihovýchodu není stanoveno umístění hlavního objektu na pozemku. – viz výkr.4 – zastavovací schéma.

Podlažnost výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu - Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající venkovské zástavby - je stanovena na 2 nadzemní patra bez podkroví, nebo 1 nadzemní patro s případným podkrovím. Přípustný je bungalov.

Výška zástavby bude ve hřebeni střechy max. 9,0 m nad upravený terén

Objemy a tvary zástavby – **Sklon střechy do maximálně 45°**. Členění štítů do ulice tj. na východní stranu (případně na jižní či severní)– bude symetrické; Ploché a pultové střechy je možné zatravnit. Dřevostavby jsou přípustné. Dřevěné stavby musí vycházet z místní typologie – tj. hraněné trámy či prkna, nikoliv půlkuláče. Bez půdorysného přesahu trámu v nároží.

Orientace objektů – Hlavní hřeben objektu případně podélná osa bude orientována cca východ-západ – shodně pro všechny domy v lokalitě – viz cca výkr.4 – zastavovací schéma..

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany

- plochy pro stání osobních vozidel = minimálně dvě parkovací stání na vlastním pozemku

Bydlení na pozemku 1 u silnice III. třídy – vzhledem k minimální dopravní zátěži - hlukové izofony, vymezující prostor s nadlimitním hlukem jsou menší (14,5m od osy) nežli OP komunikace (15m). Pokud bude prokázána vyšší hluková zátěž, budou protihluková opatření provedena na náklady stavebníka.

Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Na pozemcích samostatně stojícího rodinného domu musí být zajištěno vsakování dešťových vod nejméně na 40% plochy pozemku, musí být zajištěn dostatečný vsak pro zpomalení odtoku dešťových vod. Doporučujeme minimum zpevněných ploch – zpevněné cesty by měly mít propustné podloží.

- **Procento zastavění pozemku** -maximální procento zpevněných a zastavěných ploch dohromady 40 % pozemku
- Každý stavební pozemek pro rodinný dům musí být dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Pozemní komunikace musí umožnit přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Parkovací stání pro nákladní dopravu - zejména pro nákladní automobily, autobusy, traktory apod. v plochách bydlení jsou nepřipustné -nebudou zde umístěny.
- V souladu s vyhl.501/2006 §7- pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení se vymezují související plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1000m² = cca 5% ze zastavitelné plochy bydlení, (do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace). Řešená lokalita je menší než 2ha – v sousedství je plocha zeleně - viz pozemek 616/2.

Plochy dopravy

a) hlavní využití:

- slouží k zabezpečení potřeb všech druhů pozemních komunikací

b) přípustné využití:

- plochy pro silniční dopravu – místní komunikace, chodníky, odstavná stání pro automobilovou dopravu, cesty a zpevněné plochy pro pěší, cesty pro cyklisty, izolační doprovodná zeleň
- veřejná parkoviště

c.podmíněně přípustné využití :

- podmíněně přípustné je umístování sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní

d.nepřípustné činnosti:

- jiná než hlavní,přípustná a podmíněně přípustné využití.

d) Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků (jako např. hranice funkčních ploch, hranice navržených pozemků, čára hranice zástavby, uliční čára, zastavěnost pozemků, výška zástavby, střechy – sklon a krytina, výška oplocení, orientace rodinných domů

V grafické části

je závazné: - vymezení veřejného prostoru (pro zeleň, komunikaci a chodníky)

- zastavovací čáry přední hrany hlavního objektu – pokud jsou vymezeny.

je směrné: - rozdělení parcel a soukromé vjezdy na pozemek

Plochy nových parcel budou minimálně 800m², optimálně 1000m² a více.

Koncepce dělení parcel:

Parcely jsou dnes již více- méně vymezeny. Pozemek [1] – je navržena (oproti mapovému podkladu katastrální mapy) úprava severní hranice. Spodní parcela [1] má již oplocení i vjezd.

Pozemek [2] – je navržena úprava severní a východní hranice. Parcela [2] bude na svém východním okraji a severním okraji zmenšena o pruh o šíři 1,2m.

Parcela [3] bude zmenšena o pruh o šíři 1,2m pouze v severovýchodním okraji. Tímto budou zachovány dostatečné šíře veřejných prostranství pro stávající komunikaci.

Parcely 1, 2, 3 jsou v podstatě již dnes napojitelné na stávající komunikaci i stávající inženýrské sítě. Viz výkres č.3 parcelace, výkres č. 7 – vlastnické vztahy stav a výkres č. 8 vlastnické vztahy návrh.

Po východním a částečně i severním okraji řešené plochy je dnes vedena místní účelová komunikace, která zajišťuje dopravní obsluhu pro stávající domy umístěné severně. Z ní se odpojuje západním směrem nově navržená komunikace o délce cca 52 m. Dopravní koncepce pro obsluhu území je navržena tak, aby veřejné prostory byly dostatečně široké pro obsluhu a požární techniku a místa vjezdů na pozemek splňovaly bezpečnostní rozhledové trojúhelníky.

Každý stavební pozemek pro rodinný dům je dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která musí umožnit přístup požární techniky. Plochy umístěné v sousedství jsou již dopravně napojeny a tuto nově navrženou komunikaci nebudou využívat.

e) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Ve výkrese je vyznačena plocha veřejného prostranství, jehož součástí jsou pozemní komunikace, chodníky atd..

Vymezené plochy veřejných prostranství jsou závazné jako minimální, v prováděcí dokumentaci mohou být případně širší....

Návrh koncepce dopravní infrastruktury

Pozemky musí být uvnitř směrových oblouků zastavovány tak, aby neomezily rozhledové poměry, nesmí dojít ke stékání vody na pozemní komunikace a nesmí být ohrožena bezpečnost a plynulost silničního provozu, musí být umožněn pohyb tělesně postižených, nevidomých a slabozrakých osob.

U objektů vybavenosti podnikatelského charakteru je nutno, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky a obchodní partnery na vlastních pozemcích v rámci stavby těchto zařízení. Odstavování a parkování osobních vozidel bude na vlastním pozemku – minimálně 2 stání na 1 RD.

Základní body koncepce:

Řešené území bude napojeno na silniční síť z jihu stávající úrovní křižovatkou (kolmé napojení) na silnici **III. třídy/1733**.

Na páteřní stávající slepou MK bude napojena nová účelová komunikace, která je navržena jako obousměrná v celkové délce cca 52m (tzn. bez obratiště). Vzhledem k tomu, že parcela 1 má již vybudované stávající napojení, bude tato nová účelová komunikace zpřístupňovat parcelu 2-4- tedy max. 3 domy, není zde předpoklad žádného prodloužení, protože všechny okolní parcely jsou již dopravně napojeny. Naopak předpokládáme, že i parcely 2 a 3 budou napojeny ze stávající komunikace, protože přístup na parcely ze severu umožní lepší využití pozemku a zachování soukromí zahrady na jižní stranu. Pak by tedy tato nově navržená účelová komunikace sloužila pro napojení jediné parcely 4.

Napojení vjezdu – bude řádně odvodněno (např. ACO DRAIN) a provedeno tak, aby nedocházelo ke stékání vody na komunikace. Na propustkách budou provedena šikmá čela.

Nové inženýrské sítě budou umístěny (v souladu s § 36 zákona č. 13/1997 Sb., a § 50 vyhlášky č. 104/1997 Sb.), do veřejného prostoru místních komunikací a chodníků. Jejich prováděcí dokumentace bude respektovat limitní polohu pevných překážek = bezpečnostní odstupovou vzdálenost oplocení, přípojních skříněk, sloupů veřejného osvětlení, hydrantů, dopravního značení, apod.

Vzhledem k tomu, že obě komunikace – stávající i nově navržená jsou slepé, nejsou na plochách veřejného prostranství vymezeny chodníky a zelené pásy, přesto šířkové parametry toto v případě potřeby umožní. (V případě potřeby budou chodníky vyvedeny za hranici křižovatky včetně snížených obrubníků pro přechod chodců.)

Podél silnice III. třídy/1733 v zastavěném území sídla- je ponechána územní rezerva pro alespoň **jednostranný chodník**. Musí být zajištěna návaznost chodníků v obci a zajištěn bezproblémový přístup (chodců a zejména malých dětí) k autobusové zastávce. Toto je však již mimo plochu vymezenou touto územní studií.

Tvar oplocení pozemku v nároží respektuje poloměry v křižovatkách - jsou navrženy cca 6-8m – tyto nesvádí k rychlé jízdě a relativně vyhovují pro dostupnost velkých aut - popeláři. Pozemky musí být uvnitř směrových oblouků zastavovány tak, aby neomezily rozhledové poměry, nesmí dojít ke stékání vody na pozemní komunikace a nesmí být ohrožena bezpečnost a plynulost silničního provozu, musí být umožněn pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace = bezbarierové užívání staveb. Parkovací stání pro osobní dopravu budou zajištěna na vlastním pozemku – min. 2 stání na 1 rodinný dům. Parkovací stání pro nákladní dopravu - zejména pro nákladní automobily, autobusy, traktory apod. v plochách bydlení jsou nepřipustné -nebudou zde umístěny.

Doporučení:

V dalším stupni dokumentace bude nutno prokázat zajištění přístupu chodců podél silnice III. třídy k autobusové zastávce a k centru sídla.

Návrh řešení technické infrastruktury

Technická infrastruktura je zakreslena orientačně – umístění elektropilířů a sloupů VO je navrženo tak, aby tomuto řešení vyhovovaly předpokládané vjezdy na pozemek. Parcela 2 a 3 bude mít však patrně připojení ze severní strany, případně východní strany, aby nerušené soukromí parcely bylo orientováno na jižní část pozemků.

Trasy sítí jsou ve výkrese vyznačeny jako schéma – tzn. přesné vzájemné umístění bude upřesněno na základě podrobnější dokumentace

Vodní hospodářství

V zájmové lokalitě se navrhuje výstavba 4 RD.

Zásobování pitnou vodou

Obec Čečelovice je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Čečelovice – Slivnice –je napojena téměř veškerá zástavba. Zdrojem vody jsou dva vrty severně od obce -z nich je voda čerpána do vodojemu vč. úpravny na východním okraji obce. Ve stávající komunikaci po východní straně je již vodovod zaveden.

Lokalita (zbývající část) bude napojena na vodovodní síť obce. Nový vodovodní řad je navržen tak, aby vyhověl i pro požární účely.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec Čečelovice má vybudovanou kanalizaci, (zatím bez centrálního čištění odpadních vod), která je vyústěna v místě budoucí ČOV jednou volnou výustí do recipientu jihozápadně pod obcí. Odpadní vody jsou předčistěny v septicích a odváděny přes výše uvedenou kanalizaci do recipientu. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídají obvyklým hodnotám a nejsou ovlivňovány jinými specifickými komponenty. Lokalita se nachází mimo záplavové území. Jedná se o mírně svažité území směrem k jihu pod stávající zástavbou. Záplavy se v obci a v dané lokalitě nevyskytují – Protipovodňová opatření nejsou navržena. Ve stávající komunikaci po východní straně je již kanalizace zavedena.

Lokalita (zbývající část) bude odkanalizována jednotnou kanalizací. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.

Návrh koncepce zásobování elektrickou energií

Parcely 1, 2, 3 budou napojeny ze stávajících elektrických rozvodů ve stávající komunikaci

Napojení parcely 4 bude vedeno v prostoru nově navržené komunikace.

Přípojkové kabelové skříně se umístí v pilířích u parcel, na rozhraní dvou parcel rodinných domů. Z nich budou jednotlivě připojeny elektroměrové rozvaděče pro jednotlivé parcely. Trasa kabelů je navržena ve volném pásu podél pozemků 2 a 3 dle doporučení ČSN 73 6005. Uložení ve výkopu v pískovém loži, pod komunikací v chrániče.

Stávající nadzemní elektrické vedení NN bude případně přeloženo do země.

Elektrina se využije především pro svícení, běžné domácí spotřebiče, nutné elektrické pohony a technologické procesy. Je uvažována nízká energetická náročnost, bez podnikatelských aktivit. Elektrické vytápění se neuvažuje, pouze jako doplněk k ostatním médiím.

koncepce a výkonová bilance

Předpokládá se napojení na STL plynovod, který bude do nové obytné skupiny přiveden.

Vstupní data pro navrhované RD:

- 1) vytápění - zemní plyn, částečně individuálně tepelná čerpadla + solární ohřev
- 2) vaření - plynové sporáky s možnou kombinací elektrické pečicí trouby,

3) ohřev TUV - v kombinaci s plynovým kotlem, ojedinele elektrický akumulční bojler.

V podstatné většině se předpokládá kategorie elektrizace A - plná plynofikace, minimálně B.

Hlavní jističe do 3F/25A.

Veřejné osvětlení se provede sadovými sloupy s výbojkovými svítilny. Rozvod VO se provede kabelem uloženým společně s NN do výkopu. Místem napojení jsou stávající rozvody VO v sousední ulici.



Závěr

Na elektrorozvodná zařízení se vztahují ochranná pásma daná zákonem č. 458/2000 Sb.. Navrhovaná elektrorozvodná síť bude sítí distribuční v majetku EOn.

Telekomunikace

Hlavní trasy slaboproudých rozvodů budou provedeny převážně kabely uloženými v chodnicích a zelených páslech podél komunikací. Trasy dálkových optických kabelů v území nejsou.

Radiokomunikace

Řešené území nekoliduje s žádným radiokomunikačním paprskem ani zařízením - v řešeném území nejsou.

Obnovitelné zdroje energie

Řešené území má omezený potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší. Předpokládáme především dobré izolování objektů a nízkoenergetické až pasivní typy domů. Doporučujeme kombinovat topná média – pevná paliva s účinným spalováním. V území bude popřípadě využito rovněž alternativních zdrojů energie formou využití tepelných čerpadel, solárních kolektorů.

Návrh koncepce zásobování plynem

Stávající místní rozvody plynu budou prodlouženy. Trasa plynovodu bude vedena po veřejném prostoru v komunikaci.

Koncepce nakládání s odpady

Sběrná místa pro separovaný odpad -kontejnery na tříděný odpad (sklo, plasty) jsou v sídle na třech místech, pro tuto lokalitu je nejbližší místo na návsi = cca 350m. Ke shromažďování KO je nejvíce používán systém odpadkových nádob a kontejnerů. Svoz pevného domovního odpadu, zajišťuje odborná firma.

Nebezpečný odpad je likvidován odbornou firmou na základě objednávky obce dvakrát ročně. Nejbližší sběrný dvůr je v Blatné.

Ukládání odpadů bude řešeno v souladu se zákonem o odpadech.

ZAJIŠTĚNÍ ENERGIÍ A VODY PO DOBU VÝSTAVBY

Bude zajištěno ze stávajících inženýrských sítí při budování nových napojovacích míst.

f) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Hodnoty území:

Krajinný ráz – ochrana: Plochy pro bydlení mají vzhledem k velikosti pozemků 1000m a více dostatečný prostor zahrad k RD.

Přírodní hodnoty –ochrana: Doporučujeme zachovat alej podél stávající cesty na pozemku 616/2 (již mimo řešenou lokalitu). Stávající typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorotvornou funkci zeleně je nutno respektovat. (Doporučujeme minimalizovat výsadby thují, které jsou silně alergenní a agresivně omezují a znehodnocují klasické druhy výsadby jakékoliv vegetace ve svém okolí).

Ochrana civilizačních hodnot (dobré napojení na inženýrské sítě a dopravní napojení) spočívá v jejich zachování, případné rekonstrukci a v návrhu jejich prodloužení, rozšíření a případně zokruhování.

Charakter území:

V řešené lokalitě je v současné době nezastavěný volný prostor. Okolní zástavbu tvoří stávající izolované rodinné domy o 1 nadzemním podlaží a podkroví- většinou sedlové střechy.

g) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,

Respektována budou ochranná pásma (silnice III. třídy).

Plocha pro bydlení má dostatečně dimenzovaný prostor veřejné zeleně, kde je možno umístit dětské hřiště, lavičky, novou vzrostlou zeleň100m od lokality je obecní sportovně rekreační areál. Tento prostor má velmi dobré předpoklady pro navázání společenských kontaktů místních obyvatel a podmínky jsou tedy pro bydlení příznivé.

V lokalitě jsou navrženy izolované rodinné domy.

Kapacita je cca 4 izolované rodinné domy – tedy celkem navíc – nárůst zhruba o 14 obyvatel.

h) podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Chráněné objekty pro bydlení jsou umístěny v dostatečné vzdálenosti od stávající silnice III. třídy (jsou mimo OP silnice). V křižovatce je prostor s dostatečnými rozhledovými trojúhelníky. Dopravní koncepce pro obsluhu území je navržena tak, aby veřejné prostory byly dostatečně široké a místa vjezdů na pozemek budou splňovat bezpečnostní rozhledové trojúhelníky.

i) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nejsou územní studií vymezeny, Pozemky pro komunikaci a veřejná prostranství budou postupně převedeny do majetku obce.

j) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Nejsou vymezeny.

k) výčet územních rozhodnutí, která územní studie nahrazuje

Územní rozhodnutí na vedení základní technické vybavenosti a dopravní řešení.

Územní rozhodnutí na umístění rodinných domů včetně jejich zázemí.

II. Obsah odůvodnění

Textová část odůvodnění územní studie obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 1 stavebního zákona, zejména

a) údaje o způsobu pořízení územní studie

Územní studie bude projednána se správcí sítí a s příslušným dopravním odborem.

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, a souladu s územním plánem

Širší územní vztahy

Lokalita se nachází v mírně svažitém území jižním směrem, jde o východní okraj stávající zástavby sídla Čečelovice – dle územního plánu je lokalita zastavitelná pro bydlení - Z 1.2 (dle změny č.1 ÚP) . V řešené lokalitě je v současné době volný nezastavěný volný prostor. Je zde louka.

Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje

Z politiky územního rozvoje a z územního plánu VUC nevyplývají pro řešení žádné požadavky.

Soulad s územním plánem Lokalita navazuje na současně zastavěné území obce, je v souladu s územním plánem Čečelovice a změnou č.1 ÚP. O pořízení ÚS (= projednání) byl požádán MěÚ Blatná..

Z politiky územního rozvoje a z územního plánu VUC nevyplývají pro řešení žádné požadavky.

Soulad územního plánování s cíli a úkoly územního plánování

- vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro bydlení, pro příznivé životní prostředí a pro soudržnost společenství obyvatel území. (viz veřejné prostory zeleně a urbanistická koncepce)
- koordinuje veřejné a soukromé vztahy v území (pozemky veřejného prostranství zainventuje soukromý investor, převede je na obec).
- Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot - vymezuje a stanovuje podmínky pro využití – viz regulativa.

Soulad s požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů

Koncepce řešení je v souladu s platnými předpisy a navazujícími vyhláškami.

Soulad s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Řešení je v souladu s platnými předpisy.

Je doplněna síť veřejně přístupných obslužných komunikací.

Inženýrské sítě jsou vedeny po veřejných prostranstvích.

Soulad stanovisky dotčených orgánů

Územní studie je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů.

c) Urbanistická koncepce

vyplývá ze současných trendů vývoje menších sídel. Sídlu Čechelovice má narůstající požadavky na vznik ploch pro bydlení. Cílem je vytvoření podmínek pro zamezení odchodu mladšího obyvatelstva ze sídla a vytvoření podmínek pro zvýšení stability obyvatel. Koncepce obytné skupiny vychází z požadavku na postupnou zástavbu dle zainvestování inženýrskými sítěmi. Na vymezených veřejných prostorech pro komunikaci je umožněna optická veřejná kontrola, bude zde veřejné osvětlení, tím se zlepšuje bezpečnost. To vše spolu s pojmenováním ulice přispívá k začlenění obyvatel této obytné části a přispívá k jejich bližšímu vztahu k určitému místu.

d) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byla-li územní studie posuzována, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Posouzení vlivu na ŽP nebylo požadováno.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení záborů ZPF je součástí územního plánu. Souhlas s odnětím byl vydán k platnému územnímu plánu, jehož součástí byla i plocha řešeného území územní studie.

f) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Soulad se stavebním zákonem - návrh funkčních ploch a regulační podmínky jsou v souladu se stavebním zákonem.

Soulad s požadavky na využívání území – viz regulativa

Soulad s cíli a úkoly územního plánování – spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro bydlení, pro příznivé životní prostředí a pro soudržnost společenství obyvatel - Je zajištěn vyvážený poměr mezi zástavbou a plochami soukromé zeleně. Koncepce řešení koordinuje veřejné a soukromé vztahy v území. (Obec pozemky nových navržených veřejných prostranství pro komunikaci bude po jejich vybudování vlastnit, - budou na obec postupně převedeny. Zástavba stavbami je regulována - jsou stanoveny regulativy a požadavky na prostorové uspořádání- stavební čára, podlažnost, orientace hřebene apod.).

Soulad s charakterem území – Stávající limit v území (OP silnice -15m od osy) je respektován, inženýrské sítě jsou navrženy nové. Nadzemní vedení NN bude případně přeloženo.

Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot – v řešeném území nejsou.

g) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

Provedené úpravy dle jednání dne na obecním úřadu Čechelovice:

Bude doplněno v průběhu projednání

OBSAH DOKUMENTACE:

Textová část

Grafická část odůvodnění :

1. výkres širších vztahů 1:2000
2. komplexní návrh 1:1000
3. výkres parcelace 1:1000
4. zastavovací schéma 1:1000
5. dopravní řešení 1:1000
6. řešení technické infrastruktury 1:1000
7. výkres vlastnických vztahů – stav 1:1000
8. výkres vlastnických vztahů – návrh 1:1000