ÚZEMNÍ STUDIE

US.3 - KADOV JIHOZÁPAD

pro lokalitu SO 09 z ÚP Kadov

DATUM: ÚNOR 2021

POŘIZOVATEL ÚZEMNÍ STUDIE:
Městský úřad Blatná
odbor výstavby a územního plánování, jako úřad územního plánování
třída T. G. Masaryka 322
388 11 Blatná

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:
Mgr. Vlastimil Peterka, tel: 383 416 155, email: peterka@mesto-blatna.cz

OBJEDNATEL ÚZEMNÍ STUDIE:
Obec Kadov
Kadov 65
387 33

ZPRACOVATEL ÚZEMNÍ STUDIE:
ing.arch. Pavel Šmelhaus
ing.arch. Barbora Jobová ČKA 05101

Mgr. Vlastimil Peterka
Digitálně podepsal Mgr. Vlastimil Peterka
Datum: 2021.07.30 07:15:46 +02'00'

OBSAH:

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE:

A) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

B)HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

C) VÝCHOZÍ PODMÍNKY A PODKLADY

2. TEXTOVÁ ČÁST:

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ LOKALITY
b) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ
c) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTRUY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY A POŽADAVKY Z HLEDISKA POŽÁRNÍ OCHRANY
d) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ
e) PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
f) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ
g) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
h) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE
i) POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

3. SEZNAM VÝKRESŮ :

C.01 –VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

C.02 - CELKOVÁ SITUACE

C.03 - PARCELACE - ZASTAVITELNOST ÚZEMÍ

C.04 - KOMUNIKACE A VEŘEJNÝ PROSTOR

C.05 - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ A INFRASTRUKTURA

A) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Blatná

odbor výstavby a územního plánování, jako úřad územního plánování

třída T. G. Masaryka 322

388 11 Blatná

Oprávněná osoba pořizovatele:

Mgr. Vlastimil Peterka, tel: 383 416 155, email: peterka@mesto-blatna.cz

OBJEDNATEL:

Obec Kadov
Kadov 65
387 33

ZHOTOVITEL:

ing.arch. Pavel Šmelhaus, tel: 603 736 306

ing.arch. Barbora Jobová č.autorizace ČKA 05101

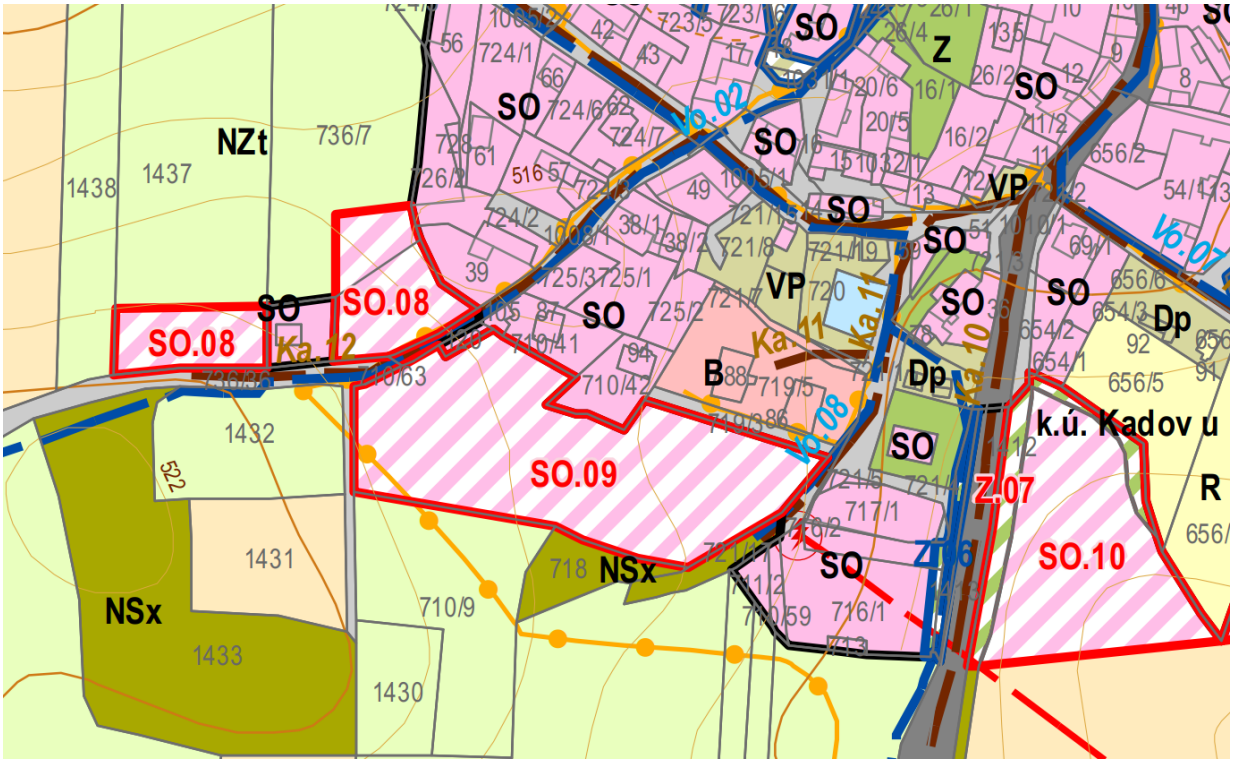
B) HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Územní studie SO.09 – Kadov jih I. stanovuje podmínky pro zástavbu rozvojové plochy v jižní části obce Kadov rodinnými domy. Územní plán Kadov ukládá zpracování této územní studie z důvodů navržení vhodné parcelace, dopravního řešení a napojení lokality na technickou infrastrukturu za současného respektování charakteru sídla s urbanistické koncepce ÚP Kadov. Navržená územní studie má za cíl prověřit potřeby formování území způsobem respektujícím přírodní a kulturní hodnoty území včetně harmonického začlenění navrhované zástavby do krajiny a návaznosti na strukturu zástavby obce. Územní studie má za úkol určit ideální zastavěnost lokality s řešením vazeb na sousední pozemky, napojení na stávající komunikace, umístění a rozsah veřejných prostranství, dále ověřit možnost umístění domů v souladu s regulativy územního plánu.

C) VÝCHOZÍ PODMÍNKY A PODKLADY

Hlavním podkladem pro vypracování SO.09 - Kadov jih I. je platný ÚP Kadov, vydaný zastupitelstvem obce Kadov, opatřením obecné povahy ze dne 2. listopadu 2017, s nabytím účinnosti dne 18. listopadu 2017, změnou č.1 územního plánu Kadov, vydaný zastupitelstvem obce Kadov jako opatření obecné povahy dne 30.května 2018 s nabytím účinnosti 18.června 2018 a Zadání územní studie lokality SO.09 - Kadov jih I., vydané pořizovatelem - Městským úřadem Blatná, odborem výstavby a územního plánování MěÚ Blatná. Požadavek na pořízení územní studie podala Obec Kadov. Územní studie je zpracována na podkladě aktuální mapy KN.

Obrázek 1: Výřez pro plochu SO 09 z grafické části Územního plánu Kadov



2. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

a) vymezení řešené plochy

Obec: Kadov

Katastrální území: Kadov u Blatné, č.661929

Řešené území leží jihozápadně od centra obce Kadov, na rozhraní zástavby a volné krajiny. Jedná se o plochu označenou „US.3 - Kadov jihozápad“ ve výkrese základního členění územního plánu Kadov. Řešené území zahrnuje zastavitelnou plochu SO.09, která v této části obce doplní zastavěné plochy a vhodně uzavře rozvoj obce tímto (jihovýchodním) směrem.

Řešené území je dopravně napojeno na severní a východní straně místními účelovými komunikacemi. Ze severu navazuje řešené území na stávající zástavbu rodinných a bytových domů, jižní okraj plochy tvoří rozhraní s volnou krajinou (pole a zalesněné remízky).

Celková výměra řešeného území činí cca. 0,9 ha.

Obrázek 2: Ortofotomapa se zákresem řešeného území

SEZNAM ŘEŠENÝCH POZEMKŮ V LOKALITĚ SO.09, JMÉNA VLASTNÍKŮ: (k.ú. Kadov u Blatné)

parc.č.	výměra celk./m^2		započteno/ m^2	vlastník
719/4	3 668		3 668	Obec Kadov
710/63	2 481		2 481	Ing. Jiří Voráč
710/10	1 484	část.poz.	930	Jaroslava a František Nováčkovi
710/9	5 650	část.poz.	1 550	Václav Havlík, Pavel Stejskal
718	1026	část.poz.	53	Obec Kadov
			8 682	
		Obvodový pás šíře 15 m	7 095	
		Plocha řešená územní studií	**15 777**	

Obrázek 3: Ortofotomapa se zákresem vlastnických vztahů

SEZNAM VÝZNAMĚ NAVAZUJÍCÍCH POZEMKŮ (NAPOJENÍ NA KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ)

parc.č.	výměra celk./m^2	typ plochy	vlastník
719/3	736	komunikace	Obec Kadov
1008/1	961	ost./komunikace	Obec Kadov
1450	5676	ost./komunikace	Obec Kadov
1431	3678	orná půda	Vašková Petra, Vrbno 8
721/17	604	ost.plocha- zeleň	Obec Kadov
718	1026	ost.plocha- zeleň	Obec Kadov

b) podmínky pro vymezení a využití pozemků

b1) vymezení pozemků

Podle platného územního plánu Kadov jsou pozemky určené pro zpracování územní studie „US.3“ zařazeny do funkční plochy: SO – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – STAV / NÁVRH / PŘESTAVBA,

Všechny pozemky řešené územní studií jsou navrženy v souladu s územním plánem a zadáním územní studie k oddělení na stavební pozemky pro rodinné domy a pozemky komunikací. Pozemky jsou umístěny v zastavitelné ploše a navazují na komunikace vedoucí do centra obce - mají přímou vazbu na veřejné prostranství s příjezdovou komunikací. Návrhová plocha pro bydlení svým rozsahem nepřesahuje 2 ha, nebylo tudíž nutno vymezovat samostatnou plochu veřejného prostranství.

b2) Využití pozemků

Regulativy plochy jsou stanoveny v ÚP Kadov a to v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

SO – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – STAV / NÁVRH / PŘESTAVBA

Hlavní využití

- *plochy smíšené obytné agregující plochy bydlení a občanského vybavení a s vyloučením umisťování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby*

Přípustné využití

- *pozemky staveb pro bydlení*
- *pozemky staveb a zařízení občanského vybavení do 500 m2*
- *plochy veřejných prostranství*
- *pozemky související dopravní a technické infrastruktury*
- *pozemky staveb pro ubytování (penzióny, malé hotely)*

Podmíněně přípustné využití

- *pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území*
- *pro lokality S.01, SO.10, SO.12 navíc platí, že stavebník musí zajistit musí zajistit splnění hygienických limitů hluku pro chráněné prostory*

Nepřípustné využití

- *vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití*

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu podle bodu (8)

V rámci stanovené urbanistické koncepce jsou obecně stanoveny tyto zásady:

- *stávající zástavba může být měněna (dostavby, přístavby, rekonstrukce) jen takovým způsobem, aby nebyl narušen celkový charakter sídla, tj. nebudou použity konstrukce a materiály, které jsou atypické, výrazné, dominující a výrazně zastiňující charakter okolní zástavby,*
- *stavby nebudou vyšší než 2 nadzemní podlaží, platí pro území všech sídel s výjimkou sídla Mračov, tam se stanovuje 1 NP + podkroví, s tím, že výška nové zástavby musí v prolukách přirozeně navazovat na výšku sousedních staveb nebo stavby,*
- *tvary střech v jednotlivých sídlech – v sídle Mračov pouze stavby se sedlovou střechou, přímo polovalbovou, s tím, že délka valby nesmí přesáhnout 1/3 nároží, v ostatních sídlech není stanoven tvar střech, musí však být respektován charakter okolních staveb,*
- *parcely nebudou v rámci nově vymezených enkláv zastavitelného území vytyčovány menší než 900 m2 , tam, kde se jedná o dostavbu proluk, se tato podmínka nepoužije, případně se nepoužije tam, kde parcely již byly do doby vydání územního plánu geometricky vytýčeny nebo tam, kde je v tabulce u bodu (9) uvedeno jinak pro konkrétní lokalitu,*
- *v rámci dostavby stávajících proluk nesmí a nebudou povolena hmotová řešení výrazně převyšující okolní stavby,*
- *výstavba mimo zastavěné území a zastavitelné plochy je upřesněna nad rámec ust. § 18 odst. 5 v kap. E.*

Další podmínky doplněny územní studií:

- Koeficient zastavění maximálně 25 %. Zároveň platí, že maximální možná zastavěná plocha pro všechny stavby na pozemku je 240 m^2.
- Koeficient zeleně minimální 70 %. Do zeleně se nezapočítává pojízdná plocha pro motorová vozidla a plocha určená pro parkovací nebo odstavná stání.

- Maximální výška zástavby:
  - Šikmé střechy: podlažnost 1+P, maximální výška hřebene 9 m
  - Ploché střechy: podlažnost 2 NP, maximální výška 7,5 m
- Parkování výhradně na vlastním pozemku, počet parkovacích stání na byt - 2 OA.
- Pozemky budou směrem k veřejnému prostranství oploceny. Max. výška oplocení 160cm, oplocení bude průhledné nebo kombinované, plné je přípustné pouze v kratších úsecích v maximálně 50% plochy.

Definice pojmů:

Koeficientem zastavění se rozumí maximální podíl plochy, kterou je možné zastavět, ku ploše pozemku.

Koeficient zeleně je minimální podíl plochy, která bude plnit funkce zeleně na rostlém terénu, ku ploše pozemku. Stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných vegetačních ploch, které jsou schopné vsakování dešťových vod na stavebním pozemku. Nezahrnuje zatravňovací dlažbu.

Maximální výška je dána maximálním počtem nadzemních podlaží a výškou nejvyššího bodu stavby, a je vztažena k nejnižšímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí.

střecha šikmá – je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším

střecha plochá – je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická

Podkroví je prostor určený k účelovému využití převážně vymezený konstrukcí šikmé střechy s maximální výškou nadezdívky 1,5 m. Minimální sklon je 30°.

KADOV-LOKALITA US.3 – NAVRHOVANÉ STAVEBNÍ POZEMKY:

Číslo stavebního pozemku	Velikost stavebního pozemku orientačně v m^2	využití	vlastník
V1	573	Veřejná zeleň, vedení přípojky od vodárny	Obec Kadov
V2	593	Nová komunikace, rozšíření stávající ulice, průchod	Obec Kadov
V3	118	Veřejná zeleň u průchodu na jih do volné krajiny	Obec Kadov
V4	46	Část otočky na komunikaci	Václav Havlík, Pavel Stejskal
P2	1200	Plocha pro bydlení	Obec Kadov
P3	1251	Plocha pro bydlení	Obec Kadov
P4	1240	Plocha pro bydlení	Ing.Jiří Voráč
P5	1520	Plocha pro bydlení	Václav Havlík, Pavel Stejskal
P6	1240	Plocha pro bydlení	Ing.Jiří Voráč
P7	902	Plocha pro bydlení	František Nováček, Jaroslava Nováčková

c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, nakládání s odpady a požadavky z hlediska požární ochrany

c1 doprava

Lokalita je dopravně dostupná po stávajících účelových komunikacích: ze západu částečně zpevněnou komunikací na pozemku parc.č. 1008/1 a na ní navazující parc.č. 1450, k.ú. Kadov u Blatné. Navržené řešení napojuje nové pozemky ze dvou směrů. Ze severu je lokalita přístupná částečně zpevněnou komunikací kolem bytových domů na pozemcích parc.č. 719/3, k.ú. Kadov u Blatné. Územní studie navrhuje zpevnění a rozšíření stávající komunikace na pozemku parc.č. 1450, k.ú. Kadov u Blatné a její prodloužení napojující navrhované pozemky P2, P3, P4. V navrhované komunikaci budou vedeny inženýrské sítě - kanalizace, plyn, elektro NN s veřejné osvětlení. Komunikace bude sloužit jako obousměrná, šíře oddělovaného pozemku je 8 m. Navrhované pozemky P5, P6, P7 budou napojeny sjezdem k komunikace parc.č. 1008/1, k.ú. Kadov u Blatné. Je navrženo pěší propojení mezi hranicemi pozemků P3, P4 a P5 směrem na jih do volné krajiny. Navržená pěší trasa bude z části zpevněná, konkrétní řešení bude předmětem projektové dokumentace DÚR. Na východní hranici řešeného území je ponechána stávající nezpevněná cesta směrem k obecnímu vodojemu. Realizace navržených komunikací a sjezdů na pozemky a s nimi související umístění inženýrských sítí je podmínkou umístění staveb na navrhovaných pozemcích P3 a P4. Konstrukce komunikace bude navržena pro stupeň dopravního zatížení VI, doporučená skladba: 80mm zámková dlažba, 40mm ložná vrstva, štěrková drť ve dvou vrstvách 150 a 180 mm, dlažba bude ohraničena obrubníky. Vjezdy na jednotlivé parcely jsou součástí komunikace, jejich umístění v grafické části dokumentace je ale pouze orientační, stejně jako konkrétní návrh komunikace, který bude předmětem projektové přípravy území (DÚR, DSP). Příčný sklon bude uzpůsoben pro odvodnění do zeleně. Většina zelených ploch bude využita pro vsak povrchové vody. Povrch bude vytvarován do mělkého příkopu, aby se zvýšila akumulace dešťové vody. Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě).
Zásadním je vyčlenění a zajištění nezastavitelnosti pozemku V3, který by měl zůstat v majetku obce jako rezerva pro další rozvoj. Šířka uličního koridoru směřujícího na jih tím zůstane dostatečná pro případné prodloužení komunikace a není tím znemožněna ani budoucí parcelace mimo současné řešené území. V případě většího rozvoje by se vytvořilo nové propojení směrem na západ s průjezdnou komunikací lemovanou oboustrannou zástavbou (a navržená parcela P5 by se pak mohla rozdělit optimálnějším způsobem).

c2 zásobování elektrickou energií

Zásobení nové lokality rodinných domů v řešeném území el. energií bude zajištěno v souladu s územním plánem napojením na stávající nejbližší TS - sloupového transformátoru na východním okraji lokality (u vodojemu) na pozemku parc.č. 716/1, ze které budou provedeny podzemní kabelové rozvody přes pozemek veřejné zeleně P1, dále v trase navržené komunikace na hranice pozemků P2, P3, P4. a dále západním směrem, kde projde koridorem mezi pozemky P3/P4 na jih a okolo řešeného území ke stávající cestě na pozemku 1008/1, zde se napojí na existující řad. Pozemky P5, P6, P7 budou připojeny na stávající vedení NN v komunikaci na pozemku parc.č. 1008/1. Kabelové skříně budou osazeny společně s elektroměrovým rozvaděčem a v hlavním jističem. Připojení jednotlivých odběrů bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace. Uložení kabelů musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52.
Prostorové uspořádání sítí technického vybavení bude dle ČSN 73 60 05. Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě).

Veřejné osvětlení:
Veřejné osvětlení je zrealizováno v navazující zástavbě. Navrženo je 5 nových stožárů s výškou 4 m nad zemí, cca 30 m od sebe. Polohové a výškové umístění svítidel bude upřesněno v dalším stupni po dohodě s investorem.

Elektronické komunikace- dat.sítě:
Obec Kadov je napojena na komunikační sítě spol. Cetin. Datová síť protíná jihozápadní okraj lokality a je navržená úprava trasy (přeložka), která bude procházet souběžně s přeložkou plynovodu mimo zastavované území. Návrh budoucího napojení nově navrhovaných staveb tato územně plánovací dokumentaci neřeší.

c3 zásobování plynem

Distribuční sítě jsou nyní pod komunikacemi u bytových domů na severním okraji pozemku 719/3. Dále pak STL řad protíná jihozápadní okraj území pod poz.p.č. 710/9. V tomto místě je navržena přeložka, obcházející zastavitelné území obchází, ze které se napojí pozemek P5. Pozemky P2, P3 a P4 jsou napojeny z prodlouženého řadu vedoucího v trase nově navrhované komunikace. Pozemky P6 a P7 budou napojeny ze stávajícího plynovodu pod komunikací 1008/1.

c4 voda a kanalizace

Splašková kanalizace:
Obec nemá v současné době vybudovanou splaškovou kanalizaci ani centrální čistírnu odpadních vod. Proto je nezbytné řešit likvidaci odpadních vod lokálně jiným způsobem. Dešťové vody z obce jsou v současné době sváděny potrubím směrem k rybníku Velká Kuš na Mračovském potoce (číslo hydrologického pořadí 1-08-04-0180-0-00). Která je jedinou dostupnou vodotečí, do níž lze přečištěnou vodu odvádět. V řešeném území je proto navržena kanalizace na odvádění předčištěných vod z jednotlivých individuální ČOV rodinných domů směrem na západ, kde by se napojila do existující dešťové kanalizace. Do doby vybudování této větve dešťové kanalizace (při předpokládaném postupném zastavování jednotlivými rodinnými domy) by se likvidace odpadních vod zajišťovala pomocí nepropustných jímek (žump) u jednotlivých domu, které by se umístili tak, aby je bylo možné v budoucnu zaměnit za individuální ČOV s odvodem předčištěné vody do centrální kanalizace. S ohledem na budoucí vývoj legislativy a technické parametry domovních čistíren OV nelze vyloučit ani lokální čištění a využívání předčištěných vod, či jejich vsakování. Toto bude případně řešeno pro každý dům individuálně pro každou nově umísťovanou stavbu ve vodoprávním řízení.

Vodovod:
Obec nemá vybudovaný centrální vodovodní řad. Jednotlivé nově umísťované stavby budou zásobovány z nově zřizovaných individuálních studní. Po východním okraji lokality vede připojovací potrubí mezi stávajícím vodojemem a bytovými domy na severní hranici řešeného území.. Přesná trasa není v dostupných mapových podkladech zakreslena, proto je zde ponechán dostatečně široký nezastavěný pás zeleně, pod nímž je možné vodovodní potrubí zachovat.

Zásady zajištění požární ochrany z hlediska požární vody
Pro lokalitu výstavby RD je možné využít stávající obecní požární nádrž, která je od lokality vzdálena cca 100 m.
V lokalitě je uvažováno s rodinnými domy plochy S ≤ 250 m^2 .
Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě).

Dešťová kanalizace a odvodnění:
Dešťové vody ze střech RD a zpevněných ploch na parcelách budou zasakovány zásadně na pozemcích RD- je nutné upřednostnit využití dešťové vody pro provoz RD (zalévání, úklid, praní, sprchování WC atd.).
Komunikace - navrženy jsou dlážděné povrchy umožňující celoplošné vsakování, tak, aby odtok vody z lokality byl maximálně zredukován. Systém vsakování je navržen pomocí podélných vsakovacích pásů. Podmínkou umístění staveb v lokalitě je zajištění funkčního odvodnění (zakresleného v koordinačním výkresu grafické části), toto bude dále podrobně řešeno v rámci projektové přípravy území (DÚR, DSP).

c5 požadavky z hlediska požární ochrany a ochrany obyvatel

Pro řešené území platí požadavky ochrany obyvatel a požární ochrany, vyplývající z § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb.
Požadavky z hlediska požární ochrany:
Návrh udává podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury: stavby veřejné dopravy (tj. návrh nových obslužných komunikací) a technické infrastruktury (koncepce dodávky el. energie NN, veřejné osvětlení, STL plynovod, kanalizace splaškové,

Navržené komunikace svým materiálovým složením budou odpovídat potřebám požární ochrany (pro příjezd požárních vozidel aj.), dodržena je jejich min. požadovaná š. 3 m, max. dovolená vzdálenost 50 m přístupových komunikací od vstupu do jednotlivých uvažovaných RD bude dodržena vždy s velkou rezervou. Pozemky pro RD jsou děleny tak, aby byly přístupné vždy z nové obslužné komunikace.

d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Území, řešené územní studií, vymezuje stavební pozemky určené pro bydlení. Veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace, svým šířkovým uspořádáním splňují požadavky §22, Pozemky veřejných prostranství, stanovené ve vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhl. 269/2009 Sb.

Cílem řešení bylo dotvořit stávající urbanistickou koncepci, zachovat jeho stávající charakter a nenarušit jeho kompaktnost. Studie umožňuje soudobá řešení staveb pro bydlení, zároveň upřednostňuje tradiční tvarosloví venkovské zástavby se sedlovou nebo polovalbovou střechou a tradičním sklonem střech navazující na většinovou stávající zástavbu sídla. Umísťování nových staveb by mělo respektovat dosavadní venkovský charakter obce Kadov a jeho začlenění do krajiny i v dálkových pohledech. Stavby se musí přizpůsobit krajině a okolí jednoduchým objemovým řešením, použitými materiály a zasazením střech do terénu. Pro zachování pohledové prostupnosti území je stanovena podmínka, že oplocení bude průhledné nebo kombinované. Navrhované dopravní řešení využívá stávající dopravní napojení, které upravuje, prodlužuje a zkapacitňuje.

e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Speciální složky životního prostředí jako pozemky k plnění funkce lesa nebo prvky systému ekologické stability ani zvláště chráněná území nejsou řešením územní studie dotčeny.
Součástí kompozice návrhu je vymezení pozemku P1 pro veřejnou zeleň na východním okraji lokality. Podmínkou pro umístění staveb je minimální podíl zeleně 60% z plochy vymezeného stavebního pozemku. Studie podporuje prostupnost území nezpevněnými pěšími směrem do otevřené krajiny.

f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Územní studie svým řešením nevytváří žádné negativní předpoklady pro ohrožení veřejného zdraví.

g) údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie US2 je zpracována v souladu se Zadáním:
určuje ideální zastavěnost lokality s řešením vazeb na sousední pozemky, napojení na stávající komunikace, umístění a rozsah veřejných prostranství, ověřuje možnost umístění domů v souladu s regulativy územního plánu.
Zástavba rodinnými domy případně dalšími stavbami je možná dle přípustného využití s minimalizací vlivů na stávající zástavbu rodinných domů a na životní prostředí.

h) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Územní studie US.3 - Kadov jihozápad je zpracována na podkladě aktuální mapy katastru nemovitostí, která zachycuje stav v území řešené plochy v době zpracování dokumentace, t.j. 20.2.2021.
Koncepce řešení byla navržena v souladu se zadáním a s požadavky obce, v průběhu prací byla konzultována.
Urbanistická koncepce spočívá v plynulém pokračování struktury navazující části obce. V území je na navržených pozemcích doporučena stavba izolovaných RD. Pro stávající okolní území v Kadově je charakteristická zástavba původními staveními, členěnými na obytnou a hospodářskou část. Většinou se jedná o úzké obdélné stavby, často ve tvaru "L", umisťovanými na hranicích pozemku s veřejným prostranstvím. Současné nároky na bydlení tomuto uspořádání většinou nevyhovují, územní studie má ale za cíl stanovit charakter nové výstavby rodinných domů v zahradě tak, aby bylo v maximální míře docíleno plynulého přechodu od tradičního historického směrem k novému. Objemy staveb ani jejich zastřešení by neměly zásadně narušovat charakter obce. Toho by mělo být docíleno především obdélným tvarem staveb a sklonem jejich zastřešení, přičemž sedlová nebo polovalbová střecha jsou pouze

doporučeným řešením. Na vytyčených pozemcích je možné umístit jednoduchý rodinný dom s obdélným půdorysem a doplňkové stavby, které dohromady vytváří pestrý celek vesnického rázu. Vlastní členění stavby na rodinný dům a doplňkový objekt je věcí vlastního projektového řešení, přičemž legislativa nepředepisuje minimální vzdálenosti mezi rodinným domem a doplňkovou stavbou. Za doplňkovou stavbu (objekt) se v této studii považují stavby uvedené ve Vyhlášce o obecných technických požadavcích na využívání území (501/2006 Sb.), v § 21, odstavec (6): „Na pozemku rodinného domu lze dále umístit garáž a stavby a zařízení uvedené v § 103 odst. 1 písmeno a) bodech 1,4 a 5 stavebního zákona (stavby o jednom nadzemním podlaží, do 25 m2 zastavěné plochy a do výšky do 5m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat ani jako sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů, stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží a zastavěné ploše do 16 m2 a do 5m výšky, zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m2 zastavěné plochy a do 4m výšky).
Dále je možno na pozemku rodinného domu umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost, odpovídající svými parametry § 104 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, není – li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce v rodinném domě.“ (stavby do 25 m2 zastavěné plochy a do 5m výšky, s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3m.)
Stavební čáry jsou navrženy ve vzdálenosti 3,5 od sousedících pozemků pro RD a 7 m od přilehlých veřejných prostranství.

Celková plocha řešeného území: 8629 m^2 (100 %)
Plocha parcel RD-návrh: 7353 m^2 (85,2 %)
Plochy veřejných prostranství:
plochy veřejné zeleně 691 m^2 (8,0 %)
dopravní plochy- ulice 639 m^2 (7,4 %)

(veřejná zeleň v rámci veř. prostr. dle §7 vyhl.501/2006 resp.431/2012 není vymezena. Řešené území je menší než 2 ha)

i) Postup pořízení územní studie US.3 - Kadov jihozápad pro lokalitu SO.09

Obec Kadov, se sídlem Kadov 65, 387 33 podala Městskému úřadu Blatná, úřadu územního plánování jako pořizovateli příslušnému podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen stavební zákon) žádost o pořízení územní studie v „Studie pro lokalitu SO 09“.

Důvodem pro pořízení územní studie byl požadavek uložený v územním plánu Kadov. Pořizovatel v zadání územní studie určil obsah studie, její rozsah, cíle a účel. Zadání územní studie bylo předáno projektantovi ke zpracování. Územní studii zpracovali architekti: ing.arch Pavel Šmelhaus a ing.arch.Barbora Jobová,autorizovaný architekt ČKA 05101. Územní studie byla upravena a doplněna dle požadavků z průběhu projednání a dle pokynu pořizovatele.

Seznam výkresů:

C.01 –VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

C.02 - CELKOVÁ SITUACE

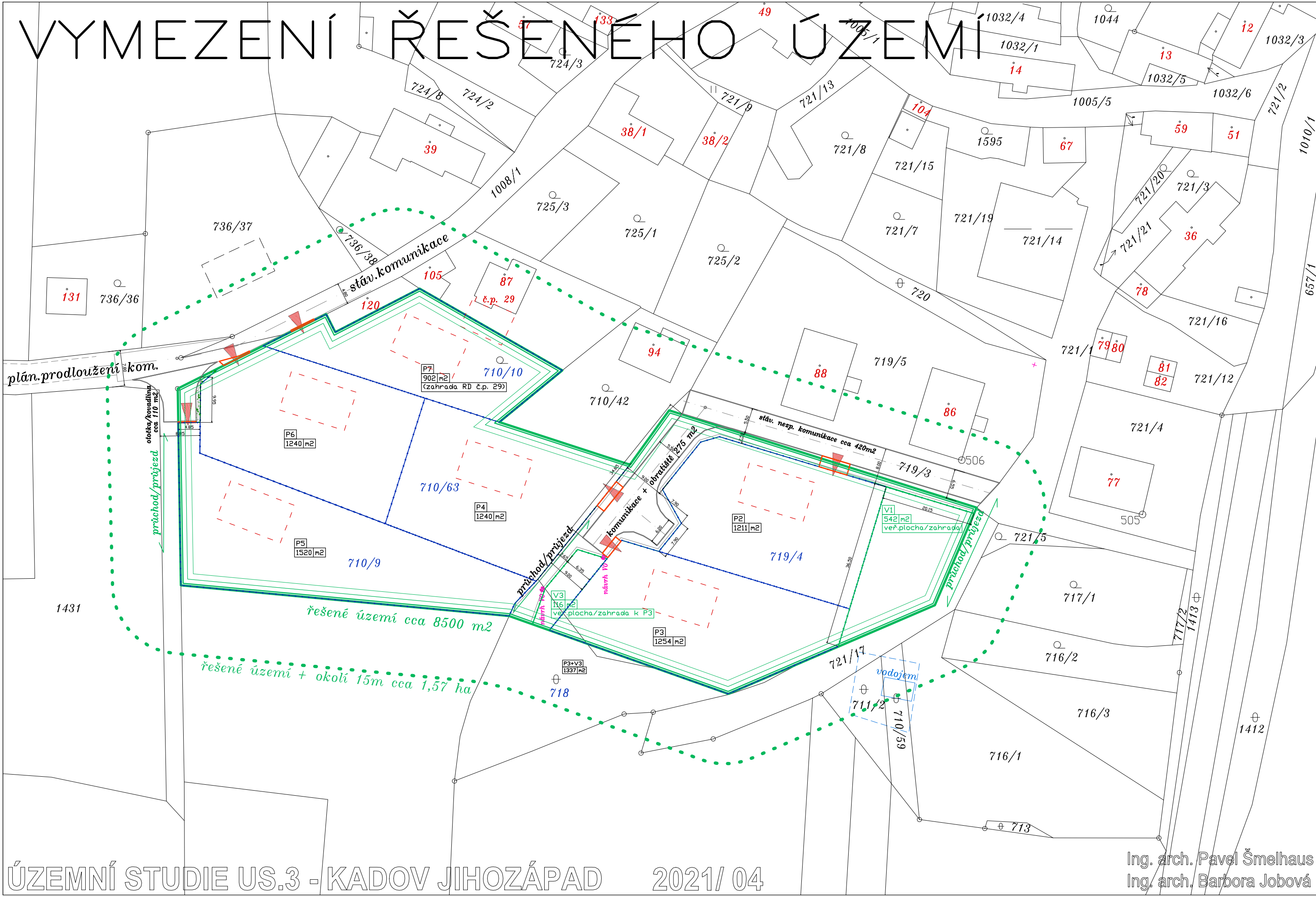
C.03 - PARCELACE - ZASTAVITELNOST ÚZEMÍ

C.04 - KOMUNIKACE A VEŘEJNÝ PROSTOR

C.05 - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ A INFRASTRUKTURA

Náhledy výkresů formátu A3 jsou součástí vázaného paré (1/1000)
Výkresy formátu A2 s plnohodnotnými legendami jsou ke studii jako samostatné přílohy (1/500)

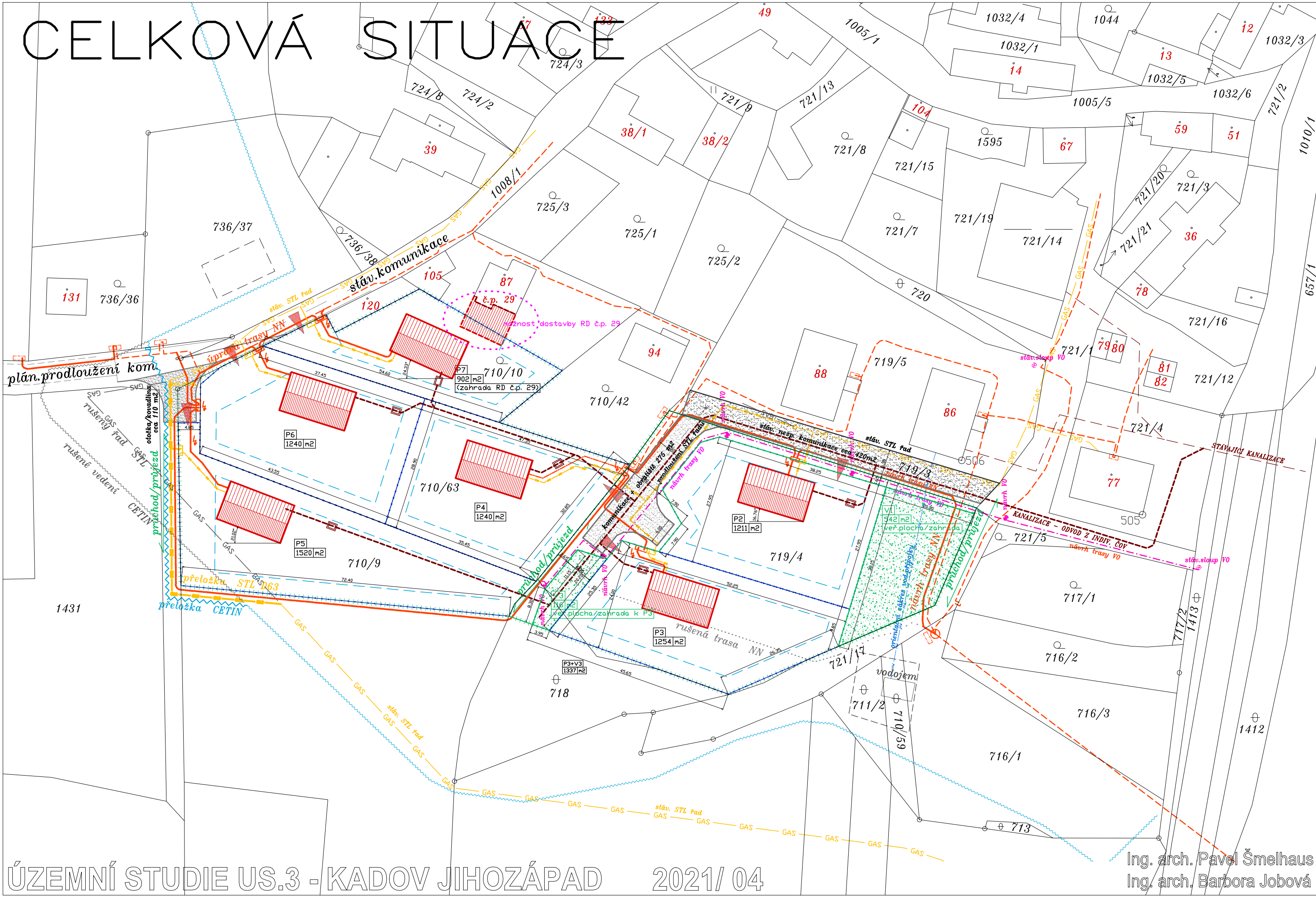
VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



ÚZEMNÍ STUDIE US.3 - KADOV JIHOZÁPAD 2021/ 04

Ing. arch. Pavel Šmelhaus
Ing. arch. Barbora Jobová

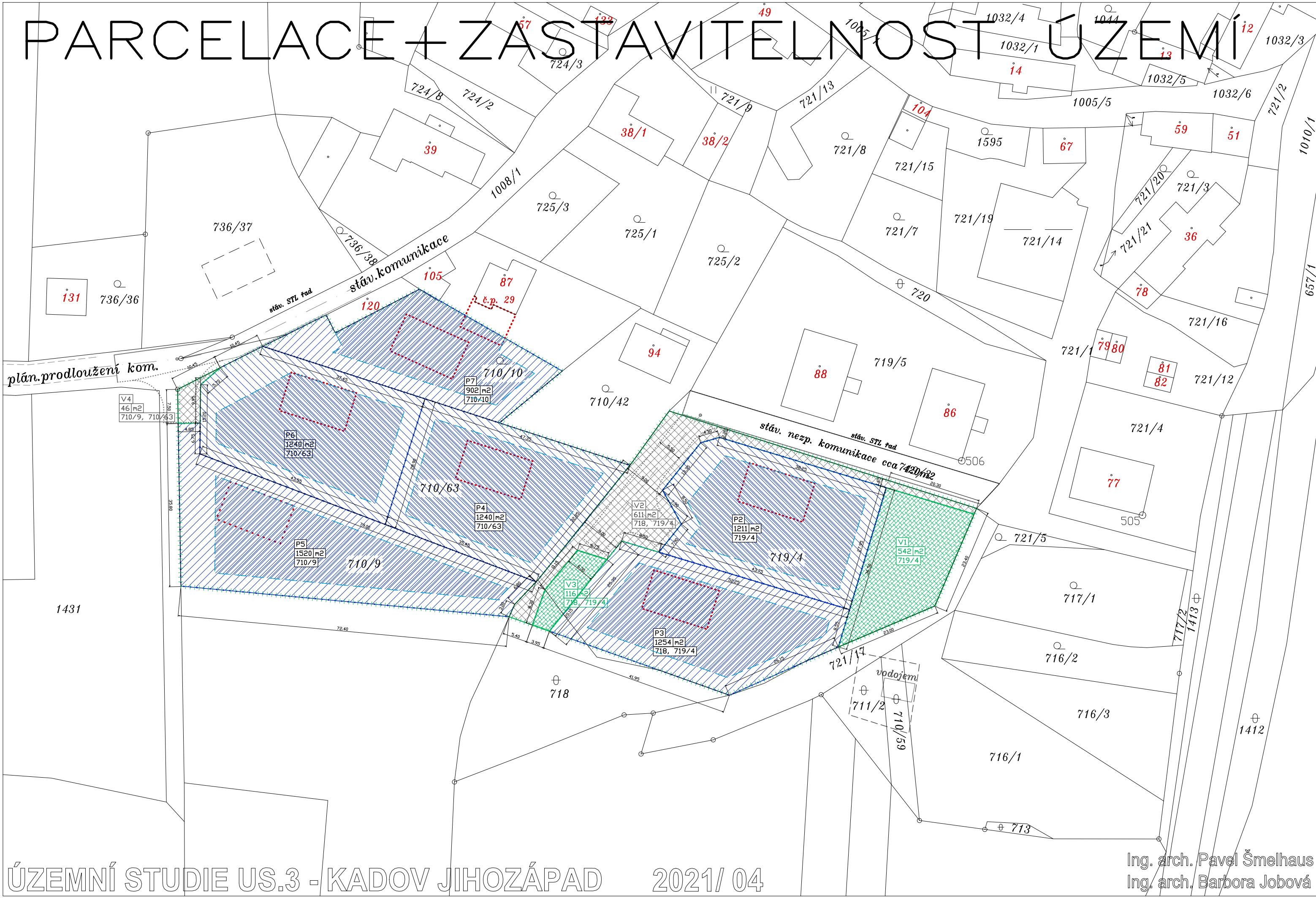
CELKOVÁ SITUACE



ÚZEMNÍ STUDIE US.3 - KADOV JIHOZÁPAD 2021/ 04

Ing. arch. Pavel Šmelhaus
Ing. arch. Barbora Jobová

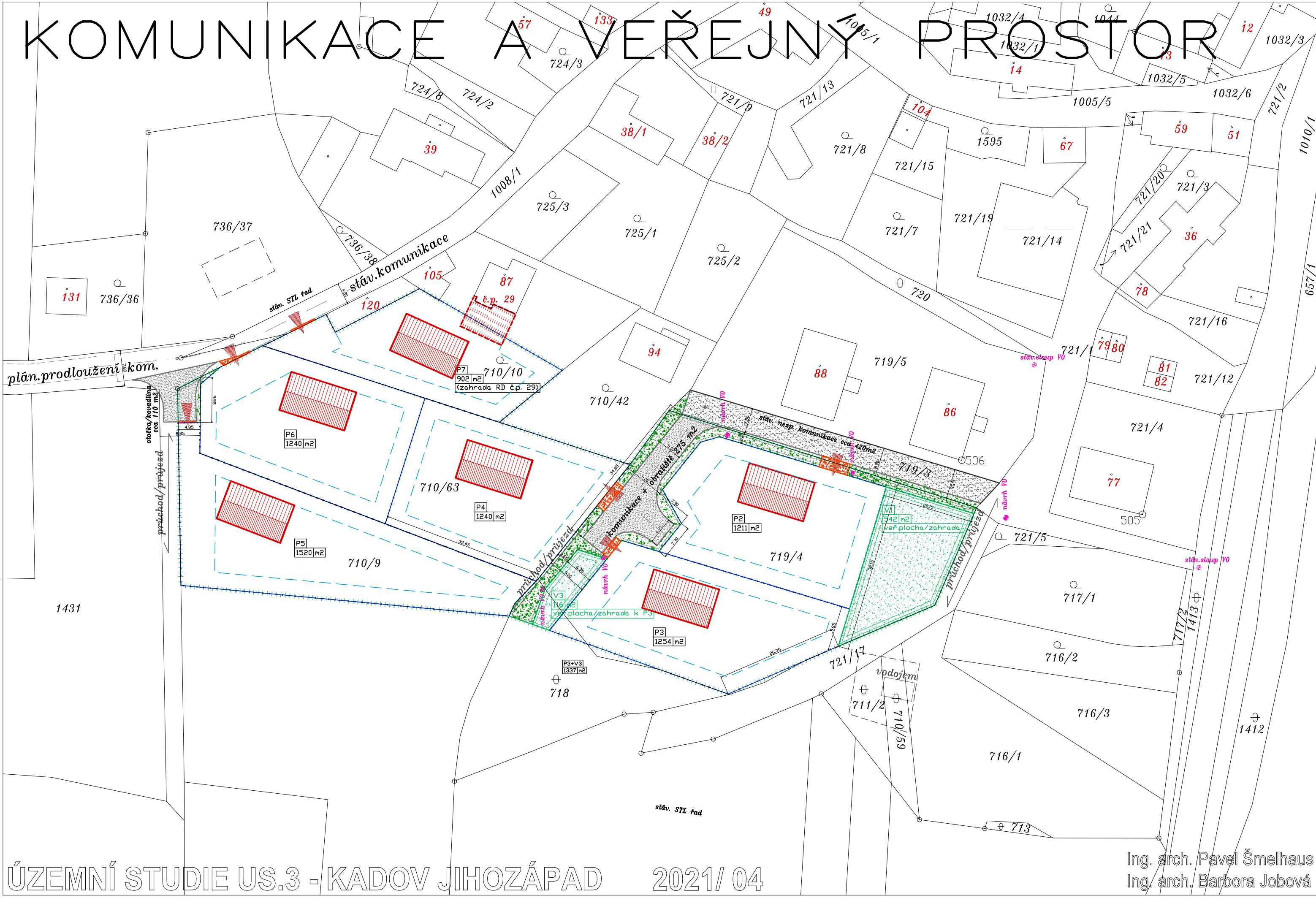
PARCELACE + ZASTAVITELNOST ÚZEMÍ



ÚZEMNÍ STUDIE US.3 - KADOV JIHOZÁPAD 2021/ 04

Ing. arch. Pavel Šmelhaus
Ing. arch. Barbora Jobová

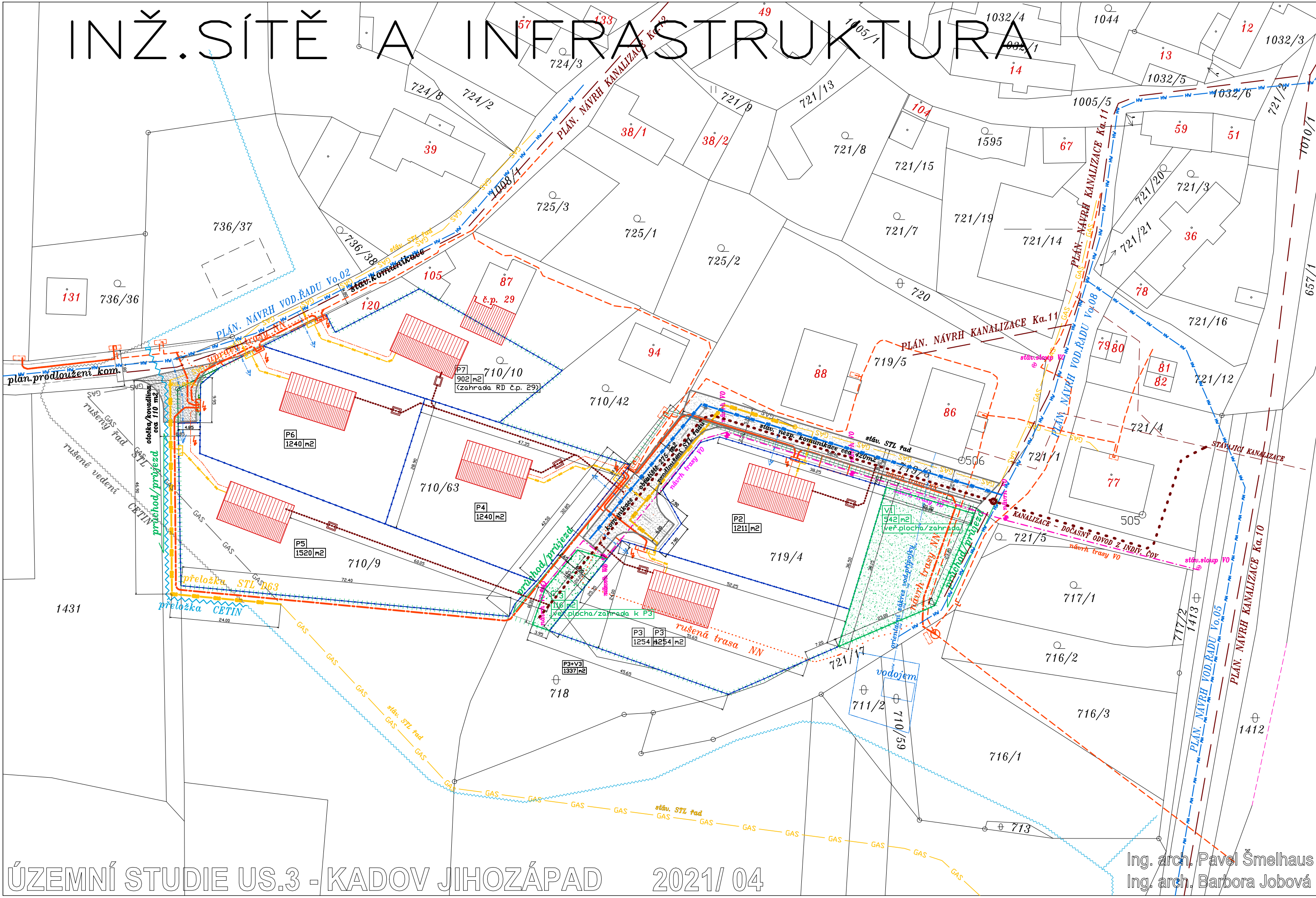
KOMUNIKACE A VEŘEJNÝ PROSTOR



ÚZEMNÍ STUDIE US.3 - KADOV JIHOZÁPAD 2021/ 04

Ing. arch. Pavel Šmelhaus
Ing. arch. Barbora Jobová

INŽ.SÍTĚ A INFRASTRUKTURA



ÚZEMNÍ STUDIE US.3 - KADOV JIHOZÁPAD 2021/ 04

Ing. arch. Pavel Šmelhaus
Ing. arch. Barbora Jobová