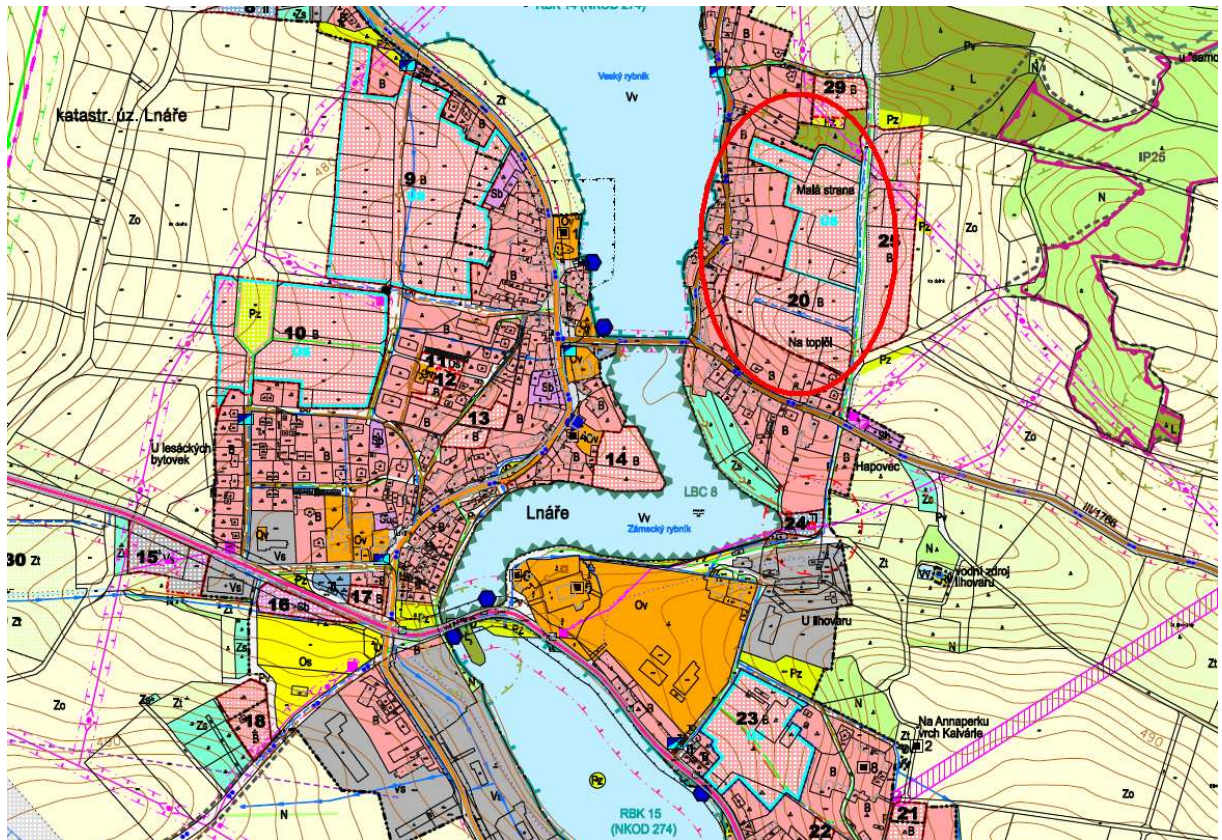




ÚZEMNÍ STUDIE ZA JAREŠŮ - 20B

v katastrálním území LNÁŘE



stupeň : čistopis

datum : 2017 leden



Identifikační údaje

1.1 Název akce

Územní studie US Lnáře - Za Jarešů 20B

1.2 Katastrální území

Lnáře

1.3 Pořizovatel

Městský úřad Blatná

Jméno a příjmení oprávnění úřední osoby pořizovatele- Mgr. Vlastimil Peterka

1.4 Objednatel

Obec Lnáře

1.5 Identifikační údaje projektanta

Oprávněná osoba v souladu se zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatel :

UA PROJEKCE, Boleslavova 30,
Č.Budějovice 370 06, tel. 739250102

vedoucí projektant :

Ing.arch.Š. Ťukalová – číslo autorizace 01151

spolupráce :

Ing. arch. Iva Votřelová, Ing. arch. Lucie Kussová

voda a kanalizace :

Zpracovatel: Marcela Houšková, Labská 1, 370 11 České Budějovice
Autorizace: Ing. Václav Houška, Labská 1, 370 11 České Budějovice
autorizovaný inženýr č. 0100702 v oboru stavby vodního hospodářství a
krajinného inženýrství

1.6 Datum zpracování

2017 leden

Obsah:

TEXTOVÁ ČÁST

a	Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení	3
b.	Urbanistická koncepce, druh a účel umísťovaných staveb.....	3
c.	Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků, podmínky plošné a prostorové regulace	5
d.	Koncepce veřejné infrastruktury - podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	7
	d.1.Dopravní infrastruktura.....	7
	d.2. Technická infrastruktura	7
e.	Zeleň, podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.....	10
f.	Etapizace	10
g.	údaje o vydané (schválené) územně plánovací dokumentaci	10
h.	údaje o souladu záměru s územně plánovací dokumentací.....	10

VÝKRESOVÁ ČÁST

č. 1 Širší vztahy

č. 2 Hlavní výkres 1:1000

č. 3 Řešení technické infrastruktury 1:1000

č. 4 Vlastnické vztahy

Zkratky použité v textu:

B	- plocha bydlení	k.ú.	- katastrální území
RD	- rodinný dům	KN	- katastr nemovitostí
ÚP	- územní plán	STL	- středotlaký plynovod
ÚS	- územní studie	kV	- kilovolt
ÚSES	- územní systém ekologické stability	kW	- KILOWAT
OP	- ochranné pásmo	VO	- veřejné osvětlení
VN	- vysoké napětí	TS	- trafostanice
NN	- nízké napětí		

a. Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešené plochy

Předmětem řešení ÚS je zastavitelná plocha označené v ÚP jako 20B Za Jarešů, která se nachází na severovýchodním okraji zastavěného území sídla Lnáře - katastrálním území Lnáře. Lokalita Za Jarešů cca 4,7 ha je v územním plánu vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení.

V lokalitě je v rámci pozemkových úprav vybudována stávající komunikace a podél ní je situován pruh PZ který je případně možné využít pro rozšiřování nebo jiné úpravy komunikace, realizaci chodníku a uložení inženýrských sítí.

Limity využití území – neporušit vozovku, respektovat stávající komunikační kabelové vedení, vzdálenost 50m od kraje lesa.

Obsluha území : z východu – z místní komunikace realizované v rámci pozemkových úprav; zachovat propojení východním směrem pro obsluhu navazující orné půdy.

Vlastníkem parcel (v k.ú.- katastrální území Lnáře) jsou:

1809 Bindzarová Věra, Nulíčková Jarmila, Veselá Zdeňka

1810, 1811 Balek Radim, Balek Roman, Krulcová Lenka

1812 Slezák Richard, Slezáková Věra

1813 Suda Jiří

1814, 1815, 1817, 1818, 1821 Obec Lnáře

1816 Slezák Richard

1819 Čurejová Růžena, Růtová Irena, Zouplna Karel

1820 Muschick Gerhard Ing.,

V těsném sousedství jsou:

704 Navrátil Josef, Navrátilová Dagmar

705 Hlkyš František, Hlkyšová Světlana

713/2 Slezák Richard, Slezáková Věra

713/1 Viktora Josef, Viktorová Jarmila

716/1 Bindzarová Věra, Nulíčková Jarmila, Veselá Zdeňka

1765 Obec Lnáře

1808 Beneš Josef

696/3 Končal Jiří

a.2. Hlavní cíle řešení

- upřesnění hranic mezi jednotlivými plochami rozdílného využití – tj.především vymezení veřejného prostoru pro místní komunikaci , včetně prvků zeleně.
- objemové a plošné uspořádání území -prostorové regulace, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, parcelace, pásmo povinné polohy hlavního průčelí, výšková hladina zástavby, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu – viz kap. c. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků, podmínky plošné a prostorové regulace,
- napojení na inženýrské sítě

b. Urbanistická koncepce, druh a účel umísťovaných staveb

Nadmořská výška území je 474-490 m.n.m. Lokalita náleží do povodí Lomnice.

Jedná se o mírně sklonité území, v celku dobře dopravně přístupné, ale je zde obtížné napojení na kanalizaci. Na tomto území je navržena nová parcelace pro nízkopodlažní rodinné domy včetně prostoru pro novou místní komunikaci.

Urbanistická koncepce vychází ze stávající okolní nízkopodlažní zástavby rodinných domů i z předpokládaného rozvoje podle územního plánu. Převažujícím využitím území je bydlení ve formě nízkopodlažní zástavby. V řešeném území předpokládáme umístění izolovaných RD, výjimečně dvojdomů.

Smyslem studie je vymezení veřejného prostoru pro vedení komunikace, chodníku a inženýrských sítí, případně veřejné zeleně.

V tomto veřejném prostoru nesmí být umístěny žádné stavby, které by budoucí využití pro komunikaci a vedení inženýrských sítí znemožnily, či podstatně ztížily.

Je navržena zástavba západně od stávající nové komunikace. Vzhledem k limitu – požadavek na neporušení stávající vozovky až do doby po ukončení lhůty, která vychází ze státní dotace, je v první fázi ponechána stávající vozovka. V budoucnu po uplynutí limitní lhůty musí mít prostor pro komunikaci při východním okraji této lokality parametry silnice III. třídy (vozovka min. 7m + chodník 2m).

V lokalitě je navržena oboustranná zástavba. Je navrženo v jižní části cca 12 parcel, v severní části cca 13 parcel - celkem cca 25 parcel. Proto je zde navržena postupná etapizace výstavby.

V jižní části lokality jsou plochy bydlení na již vymezených parcelách s veřejným prostorem pro vedení slepé komunikace délky cca 155m zakončené obratištěm. Je navrženo posunutí polohy napojení komunikace mírně severním směrem, což se více blíží kolmému napojení. Šíře stávajícího veřejného prostoru mezi oplocením protějších parcel, pro komunikaci včetně parkování, má šíři 12m. V tomto případě se jedná o velice malou dopravní zátěž : cca 12 - 13 RD. Z této komunikace bude případně možné napojit i parcelu č. 704.

Stávající parcely 11, 12, 1 a 2 jsou mírně upraveny tak, aby měly lepší prostorové parametry.

V severní části lokality jsou plochy bydlení obslouženy obousměrně průjezdnou komunikací dovnitř území. Šíře stávajícího veřejného prostoru mezi oplocením protějších parcel je 10m. V západní části, kde je obsloužena jenom 1 parcela, je šíře 8m. Jedná o velice malou dopravní zátěž : cca 13 -15 RD. Z této komunikace bude případně možné napojit i parcelu č. 713/2 (Slezákovi) a p.č. 705(Hikyšovi).

Navržená parcela 15 je mírně upravena tak, aby se úměrně podíleli na komunikaci i Hikyšovi (vzájemnou směnou cca 208m²).

Navržené parcely 16 a 17 jsou mírně upraveny tak, se úměrně podíleli na komunikaci i Balkovi a p.Kruclová (vzájemnou směnou cca 250m²).

Stávající parcely 13 a 14 jsou mírně upraveny tak, aby měly lepší prostorové parametry (vzájemnou směnou cca 177m²).

V severní části lokality je navržena objízdná komunikace, která propojuje obě případná místa napojení. Tato navržená komunikace je na severu napojena vstřícnou křižovatkou v místě stávajícího sjezdu východním směrem do polí.. Propojení do volné krajiny východním směrem je respektováno. Na severním okraji je v sousedství les – ve vzdálenosti 25m od kraje lesa předpokládáme, že by již bylo možné za určitých podmínek povolit zástavbu.

Vjezdy na parcely budou realizovány přes jednostranný chodník, nebo zelený pás - tedy jsou umožněny dobré rozhledové poměry a bude zajištěn dostatečný odstup vozidel vyjíždějících na komunikaci- budou splněny podmínky bezpečných rozhledových trojúhelníků při výjezdu z parcely RD.

Parkování: V rámci podrobnějšího stupně dokumentace navrženo bude :

Na veřejném prostranství budou umístěna parkovací stání.

V lokalitě Z Jarešů pro celkem cca 25-28 rodinných domů, tj. pro celkem cca 112 obyvatel, (dle ČSN 736110) je požadováno zřídit v uličním prostoru 112/20 = 5-6 parkovacích stání, z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu. Majitelé přilehlých nemovitostí budou odstavovat vozidla na vlastních pozemcích.

Veřejná zeleň v lokalitě Za Jarešů (v souladu s §7odst.2 vyhl. 501/2006) je navržena územním plánem severovýchodně od plochy územní studie v zelených stávajících plochách (vedené jako les) severně okolo vodoteče.

Dopravní řešení: Plochy pro bydlení jsou obslouženy obousměrně průjezdnou páteří komunikací. Veřejný prostor pro vedení komunikace je navržen v šíři cca 10m – předpokládaná šíře vozovky cca 5,5-6m a po obou stranách zelený pás (o šíři cca 1m -2m), případně může být místo zeleného pásu realizován chodník. Jedná se o velice malou dopravní zátěž. Z hlediska rozhledových poměrů při výjezdu z parcel RD jsou umožněny dobré rozhledové poměry a bude zajištěn dostatečný odstup vozidel vyjíždějících na komunikaci přes zelený pás nebo případný chodník. Vjezdy na parcely a konkrétní dopravní řešení komunikace budou upřesněny v rámci dokumentace pro územní rozhodnutí. Tato komunikace může být realizována ve 2 etapách.

V jižní části je již vymezena slepá komunikace zakončená obratištěm pro vozidla skupiny 2. Šíře veřejného prostoru pro tuto slepou komunikaci je cca 12m mezi oplocením – šíře vozovky cca 5,5-6m a po obou stranách zelený pás, (ze severní strany cca 2m, z jižní strany cca 4- 4,5m. Z této komunikace bude obslouženo cca 12- 13

RD. V zeleném pruhu (případně místo něho) může být vybudován chodník.

Parkování: Majitelé přilehlých nemovitostí budou odstavovat vozidla na vlastních pozemcích – min. 2 stání na 1 parcele.

V dalším stupni projektové dokumentace (např. v územním řízení apod.) - budou na veřejném prostranství umístěna veřejná parkovací stání pro návštěvy tak, aby nebránily vjezdům na pozemky.

V lokalitě Za Jarešů pro celkem cca 26 parcel - tj. pro celkem 100 obyvatel, (dle ČSN 736110) je požadováno zřídit v uličním prostoru $100/20 = 5$ veřejných parkovacích stání pro návštěvy, z toho 1 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu. V 1. etapě – jih – jsou navržena celkem 3 stání z toho 1 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu, v další etapě - sever budou realizovány 2 stání.

c. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků, podmínky plošné a prostorové regulace

Bydlení

Hlavní využití: Bydlení v rodinných domech (izolovaných nebo dvojdomcích) a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitková zahrada

Přípustné jsou

- související občanské vybavení - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla i jako samostatný objekt, (na pozemku musí být zároveň funkce bydlení)- např. kadeřnictví, krejčovství, rehabilitace, ordinace apod.
- plochy pro stání osobních vozidel (u rodinných domů – na vlastním pozemku)
- vsakovací a retenční opatření, protierozní opatření

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která splňuje hygienické normy (především z hlediska hluku) a nenarušuje funkci bydlení
- podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
- malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, doplňkové stavby ke stavbě hlavní sklady zahradní techniky, prvky zahradní architektury, tenisové hřiště, apod..). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch a nesmí narušovat (z hlediska hluku) funkci bydlení

Nepřípustné

- Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněně, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zátěží narušují prostředí nebo režim stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro bydlení
- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary.
- Výstavba individuální rekreace, bytové domy, řadové domy, mobilhomy, doplňkové funkce překračující svým provozem, skladováním, dopravní obsluhou, prachem, hlukem, exhalacemi a zápachem stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro bydlení; a to zejména chovatelské a pěstitelské aktivity pro komerční účely, stavební dvory, pohostinství, ubytování s kapacitou nad 30 lůžek a podobně.

Podmínky plošné a prostorové regulace

Závazné je prostorové uspořádání staveb a vymezení veřejného prostranství (pro veřejnou zeleň, komunikace a chodníky).

Parcelace pozemků – rozdělení parcel je orientační; velikost parcely je min. 800m².

Výška zástavby nízkopodlažní - počet nadzemních podlaží:

Maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví. Výška hřebenu maximálně 9m od upraveného terénu. Podkroví lze výjimečně nahradit 2. nadzemním podlažím, půdorysně uskočeným dovnitř min. o 1m, nebo oddělením od přízemního podlaží např. rozdílným barevným či materiálovým řešením apod.

Sklon střechy hlavního objektu: 0-8°, nebo 28° - 42°.

Tvar střechy : ploché, pultové, sedlové, valbové; střechy je možné zatravnit.

Nepřípustné jsou srubové stavby s půlkuláči a půdorysným přesahem v nároží.

Specifické - obytné objekty musí mít plochu pro parkování či garážování minimálně 2 osobních vozidel na vlastním pozemku.

Procento zastavění pozemku – budovami – max. 25%. Celková maximálně 35%, musí být zajištěn dostatečný vsak pro zpomalení odtoku dešťových vod dle vyhlášky. Doporučujeme minimum zpevněných ploch – zpevněné cesty by měly mít propustné podloží. (Pozn.: do zpevněných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy a bazény do 50m² a plochy zadlážděné vegetačními tvárnici do propustného podloží).

Regulace polohy je stanovena pouze vzhledem k veřejnému uličnímu prostoru

Pásmo povinné polohy hlavního průčelí - Vymezené vzdáleností od příslušné hranice sousedící s obslužnou komunikací, udává povinnou polohu hlavního průčelí objektu. Pokud je vjezd na parcelu z severu, východu či západu – min. 4,5 - 8m.

Pokud je vjezd na parcelu orientován z jihu je odstup min.10-20m

V této ploše musí být umístěno min. 70% předního průčelí – hranice není překročitelná směrem k hranici s obslužnou komunikací. Směrem k obslužné komunikaci mohou být stavební hranice překročeny pouze vstupy a vjezdy do objektu či částmi domu jako např. garáže či krytá stání, zádveří, pergoly, terasy, balkony apod. Udaná vzdálenost se měří kolmo na hranici pozemku (přesah střech a balkon vyčnívající před průčelí objektu do 1 m není při měření vzdálenosti započítáván).

- **Směr hlavního hřebene objektu RD:** na parcelách budou umístěny objekty rodinných domů delší stranou (hřebenem střechy) zhruba ve směru východ západ, aby mohly případně využívat solární panely. Tímto řešením podélná strana objektu bude mít ideální jižní orientaci a bude lépe vyhovovat požadavkům na nízkoenergetické domy (objekt s určeným směrem hlavního hřebene).

- Na parcelách 6, 7, 22 a 23 není směr hlavního hřebene stanoven vzhledem k terénu (objekt bez určeného směru hlavního hřebene).

- Uliční čára je vymezena oplocením pozemků – je shodná s hranicí pozemku. Oplocení bude mít maximální výšku 1,8 m, vjezdové brány mohou být vyšší.

Zástavbou nesmí dojít k narušení funkčnosti stávající meliorace.

Výstavba v nově navržených lokalitách bude podmíněna vybudováním technické infrastruktury a (v dokumentaci pro územní řízení) bude respektovat Vyhlášku MMR „O obecných technických požadavcích na výstavbu“ a ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“

Doprava – veřejný prostor pro místní komunikaci a chodníky

a) hlavní využití:

- veřejný prostor slouží k zabezpečení potřeb všech druhů pozemních komunikací; pro chodníky, zelené pásy

b) přípustné využití:

- plochy pro silniční dopravu – místní a účelové komunikace, obratiště, chodníky, zelené pásy, rampy, venkovní schodiště

- parkovací stání

- místa pro kontejnery na tříděný odpad

- umisťování sítí technické infrastruktury

d. nepřípustné činnosti:

Činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Ostatní podmínky :

Veřejná parkovací stání pro návštěvy: Pro cca 25-28 domů budou v rámci podrobnějšího stupně projektové dokumentace navržena pro veřejnost a návštěvy cca 5 parkovacích stání - z toho 1 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu

d. Koncepce veřejné infrastruktury - podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

d.1. Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastruktura

Na všechny nově navrhované parcely bude přístup z nově navržené místní komunikace uvnitř území, která je napojena na stávající místní komunikaci po východním okraji lokality, která byla realizována v rámci pozemkových úprav.

Dle územního plánu musí mít prostor pro komunikaci při východním okraji parametry umožňující rozšíření na parametry silnice III. třídy. Vzhledem k limitu – požadavek na neporušení stávající vozovky až do doby po ukončení lhůty, která vychází ze státní dotace, je v první fázi ponechána stávající vozovka. V budoucnu po uplynutí limitní lhůty musí mít prostor pro komunikaci při východním okraji této lokality parametry silnice III. třídy (vozovka min. 7m + chodník 2m).

Dopravní řešení je navrženo tak, aby umožnilo bezproblémový příjezd požárních vozidel – veřejný prostor pro místní komunikaci je širší 8,0 – 12,0 m (5,5m vozovka; 2 a 2,5m zelený pás či chodník včetně bezpečnostního odstupu 0,25m).

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

V uličním prostoru lze případně realizovat případná opatření ke zklidnění dopravy.

Komunikace lze případně realizovat po etapách.

Systém dopravy je navržen jako oboustranně obestavěná komunikace.

Z hlediska rozhledových poměrů při výjezdu z parcel RD - zelený pás (případně chodník) zároveň umožní dobré rozhledové poměry a zajistí dostatečný odstup vozidel vyjíždějících na komunikaci.

Vjezdy na pozemky budou řešeny individuálně – dle dispozice jednotlivých RD. Rozhledové poměry vjezdů na pozemky budou doloženy v následné dokumentaci.

Doprava v klidu

- parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území (pro služby občanské vybavenosti) na vlastním pozemku, min. 2 stání na RD.
- nepřípustné jsou odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže apod.

Veřejná stání pro návštěvy:

Pro 25-28 domů bude v rámci podrobnější dokumentace navrženo 5 parkovacích stání, z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu.

Plocha pro kontejner na tříděný odpad bude umístěna v rámci plochy veřejného prostoru.

d.2. Technická infrastruktura

Je navrženo napojení řešených lokalit na technickou infrastrukturu, v podrobnosti vedení uličních řadů, včetně míst napojení na stávající síť (vhodnost napojení bude konzultována s příslušným správcem sítě). Napojení nových objektů bude řešeno v podrobnějším stupni dokumentace.

Inženýrské sítě budou vedeny v prostoru komunikace, případně v prostoru veřejné zeleně.

Plochy pro umístění kontejneru na třídění komunálního odpadu – v centru na ploše veřejné zeleně – viz grafická část.

Zásobování elektrickou energií

V lokalitě Za Jarešů mimo hranici řešeného území jižním směrem se nachází stávající trafostanice TS, která má dostačující rezervu výkonu.

Výkonová bilance navrhované zástavby. Vstupní data: Vytápění kombinované, ohřev TUV – elektřina. Vaření – elektřina

Tabulka výkonových bilancí:

Na střelnici- druh zástavby	Příkon
Rodinné domy (cca 25-28 bj á 11-15 kW x 1sbp) el. topení	297-450
Veřejné osvětlení 20x 0,07	1,4
Součet	299-452
Soudobost	0,95
Celkem soudobý příkon v NN síti v kW	284- 430 kW

Návrh elektroenergetické koncepce:

Napojení uvažovaných rodinných domů na elektrickou energii se odvíjí od uvedených výkonových bilancí, tj. požadavek zajištění soudobého příkonu v lokalitě Za Jarešů cca 430kW., - výkon bude zajištěn ze stávající TS nacházející se jižně úpravou a rozšířením stávající trafostanice.

Ze stanice se vyvedou NN kabely, uložené do výkopu v chodnicích nebo zatravněných pásů podél komunikací. Kabely smyčkově napojení jednotlivé RD a zasmyčkovávají se na stávající rozvod NN v blízkosti. Vždy pro dva RD se vybuduje společný pilíř měření spotřeby elektřiny.

Bude provedeno:

- případné posílení a dozbrojení stávající TS,
- pokládka kabelů NN a VO, zasmyčkování NN.

Doporučujeme nadále respektovat stávající technické sítě a jejich ochranná pásma. Pro jednotlivé etapy maximalizovat koordinaci výstavby s možností návaznosti na stávající zástavbu a elektrická zařízení.

Pokládka kabelů NN v zeleném pruhu a výstavba elektroměrných pilířů při hranici stavebních pozemků.

V chodníku nebo v zeleném pásu – nejlépe v souběhu s NN kabely se uloží i podzemní kabely veřejného osvětlení, které bude napojeno na stávající síť. S ohledem na charakter lokality navrhujeme osadit sadové stožáry s výbojkovými svítilny, do max. výšky 5 metrů nad terén.

Spoje

V prostoru budoucího chodníku či zeleného pásu bude veden kabel veřejného osvětlení VO, kabel EOn.

Nové uliční sítě spoju budou případně vedeny rovněž v chodnicích nebo zelených pásích.

Stávající síť: se nevyskytuje.

Vodohospodářské řešení

Zájmové území se nachází v severovýchodní části obce Lnáře, za stávající zástavbou. Jedná se o svažité území s nadmořskou výškou 475 – 484 m. Lokalita náleží do povodí Lomnice (čhp 1-08-04-003), která protéká západně středem obce, kde je Veský rybník. Nachází se mimo záplavové území. V lokalitě je navrhováno 25-28 nových objektů pro bydlení.

Zásobování pitnou vodou – stav

Obec Lnáře je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, který je ve správě VAK JČ. Na vodovod je napojena téměř celá zástavba.

Zdrojem vody jsou vrty a pramenní jímka se zářezy západně od sídla. Ze zdrojů voda natéká bez úpravy do VDJ 2x 100 m³ (dno 524.70). Do spotřebišť východním směrem je dopravována gravitačně. Dalším zdrojem v současnosti nevyužívaným ale připravovaným k využití jako posílení stávajících zdrojů je studna severozápadně od obce, odkud je voda dopravována do spotřebišť AT stanicí.

Zásobování pitnou vodou – návrh

Lokalita bude napojena na vodovodní systém obce Lnáře. Navrhuje se hlavní vodovodní řad PE110 v severojižní komunikaci a odbočující vodovodní řady PE90 v navrhovaných odbočujících komunikacích. Navrhovaný hlavní řad PE110 bude napojen na stávající vodovod jižně od zájmové lokality (na jednom místě). Parametry vodovodu splňují požadavky na požární vodu.

Odkanalizování a čištění odpadních vod – stav

Obec Lnáře má vybudovanou kanalizaci pro veřejnou potřebu charakteru jednotné a místy oddílné kanalizační sítě, která je ve správě obce. Kanalizace je vybudována na části území sídla.

Odpadní vody západní části obce jsou čištěny na ČOV pod hrází rybníka Veský ve střední části obce. Odpadní vody východní části obce jsou čištěny individuálně s volným vyústěním jednotné kanalizace do recipientu. ČOV je

vyhovující a kapacitní i pro napojení další zástavby. Objekt zámku a psychiatrické léčebny má vlastní čištění odpadních vod.

Dešťové vody jsou odváděny jednotnou kanalizací příp. dešťovou kanalizací a povrchovým odtokem do recipientu.

Odkanalizování – návrh

Předpokládá se, že do navrhovaných kanalizací budou svedeny dešťové vody pouze z veřejných ploch. Dešťové vody ze soukromých parcel (objektů bydlení) budou likvidovány individuálně (v místě vzniku) a nebudou do navrhovaných kanalizací napojeny.

Navrhuje se gravitační odvedení odpadních vod.

Odpadní vody z jižní části území (od parcely 1-12) budou svedeny západně a následně po svahu a přes komunikaci směr Záhorčice. Je navržena oddílná kanalizace PP250 splašková a PP300 dešťová. Splaškové odpadní vody budou přečerpávány navrhovanou ČS u rybníka Veský směrem k hrázi a po přemostění bezpečnostního přelivu napojeny na stávající výtlačné kanalizační potrubí PE110 v současnosti již realizované v hrázi, které je vyústěno do stávající ČOV. Dešťové vody budou vyústěny v blízkosti navrhované ČS do rybníka Veský.

Odpadní vody ze severní části území (od parcely 13-25) budou svedeny severně a (pod parcelou 2) zaústěny do bezejmenného přítoku rybníka Vesecký. Je navržena jednotná kanalizace PP300. Splaškové vody před napojením do jednotné kanalizace budou čišťeny individuálně.

Výpočty

(IvaHo 2016) Výpočet množství a potřeby vod				Demografie						
Lnáře - lokalita "Za Jarešů"				Počet jednotek	25	obyvatel / jedn.	3,5			
Potřeby vody										
Průměrná potřeba vody	Počet obyvatel	88	ob	Qp	14	m ³ /d	q	160	l/ob/d	
Maximální denní potřeby vody	Qd=kd*Qp	kd	1,50	-	Qd	21	m ³ /d	Qd	0,24	l/s
Maximální hodinová potřeby vody	Qh=kh*Qd	kh	5,0	-	Qh	106	m ³ /d	Qh	1,2	l/s
Množství splaškových odpadních vod										
Průměrná produkce odpadních vod	EO	88	ob	Q ₂₄	13	m ³ /d	q	150	l/EO/d	
Množství balastních vod z Q ₂₄	Qb	0	%	Qb	0,00	m ³ /d	Qh=(EO*q)*kd*kh+Qb			
Maximální denní množství odpadních vod	kd	1,0	-	Qd	13	m ³ /d	Qd	0,15	l/s	
Maximální hodinové množství odpadních vod	kh	5,81	-	Qh	77	m ³ /d	Qh	0,89	l/s	
Průtok po odlehčení	Qo=Q ₂₄ *kh*kr+Qb	kr = 1 +	0,0	-	Qo	77	m ³ /d	Qo	0,89	l/s
Množství (odtok Q) dešťových vod										
Druh povrchu	A	ψ	Lokalita	Orlík	Souč. odtoku ψ	0,80	-			
Veřejné plochy	8 200	0,80	Periodicita deště p	1	Plocha povodí A	8 200	m ²			
	0	0,00	Trvání deště t	15	min	Navýšení Qn	0,00	%		
	0	0,00	Intenzita deště i	121	l/s/ha	Q = A*ψ × Qn	79,4	l/s		

Zásobování plynem

O plynifikaci území se zatím neuvažuje.

Plynovodní řad STL stávající se nachází v blízkosti řešeného území, zájem o napojení není.

Nakládání s odpady

Hospodaření s odpady je realizováno v souladu s programem odpadového hospodářství obce. Likvidace domovního odpadu v území bude zajišťována prostřednictvím sběrných nádob a kontejnerů tříděného odpadu. Místa pro separovaný odpad jsou umístěny 2 stanoviště, v každé lokalitě jeden. (Docházková vzdálenost cca do 200m)..

e. Zeleň, podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Řešeným územím ÚS neprochází prvky ekologické stability (biokoridory, biocentra). V lokalitě Za Jarešů je severní okraj území dotčen vzdáleností 50m od kraje lesa. Předpokládáme, že by na dotčených parcelách případně mohla být udělena výjimka (naznačeno je cca 25m od lesa) a že by zde bylo možné povolit objekt pro bydlení. Plochy volné krajiny jsou v bezprostředním sousedství, obsluha této orné půdy je dopravním řešením umožněna.

f. Etapizace

V lokalitě Za Jarešů je možná etapizace z hlediska zabezpečení území technickou a dopravní infrastrukturou – vždy pro ucelenou část. Samostatný výkres etapizace není zpracován.

g. údaje o vydané (schválené) územně plánovací dokumentaci

Nadřazenou dokumentací je Územní plán Lnáře byl vydán Zastupitelstvem obce Lnáře dne 13. 6. 2011. Zpracovatelem je UA Projekce, Ing.arch. Štěpánka Ťukalová. Podmínka zpracování ÚS vyplývá z platné územně plánovací dokumentace. ÚP je neopominutelným podkladem při zpracování územní studie.

h. údaje o souladu záměru s územně plánovací dokumentací

Převažující využití lokality je návrhová plocha bydlení B. Na severní straně od řešené lokality je územním plánem vymezená plocha veřejné zeleně.

Územní studie navrhuje zástavbu tak, aby byly smysluplně využity náklady na technickou infrastrukturu.

Koncepce a urbanistický návrh je v souladu se ZUR ve znění jejich aktualizací a s prioritami pro zajištění sociální soudržnosti (je navrženo dostatek ploch veřejné zeleně); citlivé doplnění výrazu sídla – je dáno pečlivým respektováním terénu – jak vedením obslužné komunikace, tak umístěním objektů v souladu s vrstevnicemi. Urbanistická koncepce je v souladu se zástavbou v sídle Lnáře a v jejím okolí. Výška zástavby a procento zastavění zaručuje klasický objem staveb, které nenaruší panoramatické a dálkové pohledy. V podmínkách využití nejsou přípustné stavby, které by se svým charakterem vymykaly měřítku krajiny a charakteru zástavby (např. tzv. srubové stavby s půlkuláči či přesahem v nároží).

Zápis :

Zastupitelstvo obce Lnáře -

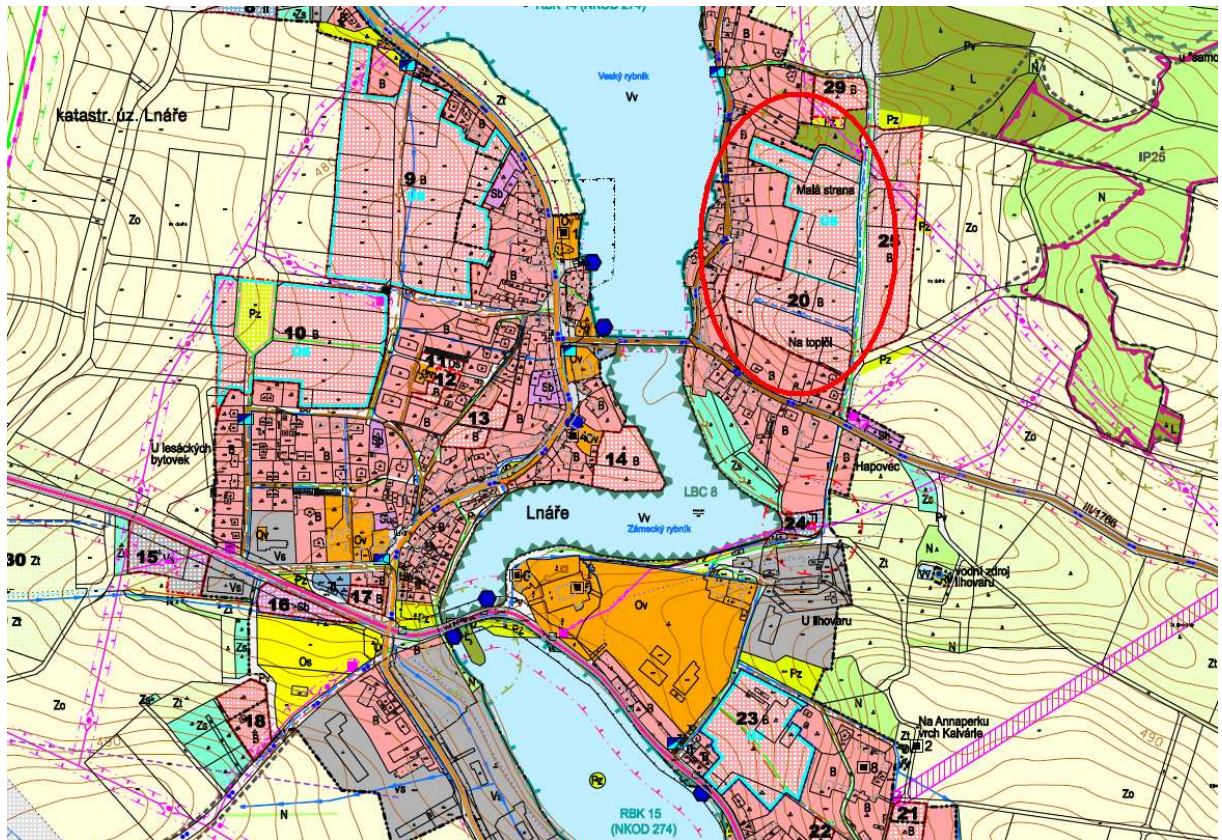
Bere na vědomí pořízenou územní studii „lokalita ZA JAREŠŮ“.

Souhlasí s jejím využitím a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.



ÚZEMNÍ STUDIE ZA JAREŠŮ - 20B

v katastrálním území LNÁŘE



stupeň : čistopis

datum : 2017 leden



Identifikační údaje

1.1 Název akce

Územní studie US Lnáře - Za Jarešů 20B

1.2 Katastrální území

Lnáře

1.3 Pořizovatel

Městský úřad Blatná

Jméno a příjmení oprávnění úřední osoby pořizovatele- Mgr. Vlastimil Peterka

1.4 Objednatel

Obec Lnáře

1.5 Identifikační údaje projektanta

Oprávněná osoba v souladu se zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatel :

UA PROJEKCE, Boleslavova 30,
Č.Budějovice 370 06, tel. 739250102

vedoucí projektant :

Ing.arch.Š. Ťukalová – číslo autorizace 01151

spolupráce :

Ing. arch. Iva Votřelová, Ing. arch. Lucie Kussová

voda a kanalizace :

Zpracovatel: Marcela Houšková, Labská 1, 370 11 České Budějovice
Autorizace: Ing. Václav Houška, Labská 1, 370 11 České Budějovice
autorizovaný inženýr č. 0100702 v oboru stavby vodního hospodářství a
krajinného inženýrství

1.6 Datum zpracování

2017 leden

Obsah:

TEXTOVÁ ČÁST

a	Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení	3
b.	Urbanistická koncepce, druh a účel umísťovaných staveb.....	3
c.	Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků, podmínky plošné a prostorové regulace	5
d.	Koncepce veřejné infrastruktury - podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	7
	d.1.Dopravní infrastruktura.....	7
	d.2. Technická infrastruktura	7
e.	Zeleň, podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.....	10
f.	Etapizace	10
g.	údaje o vydané (schválené) územně plánovací dokumentaci	10
h.	údaje o souladu záměru s územně plánovací dokumentací.....	10

VÝKRESOVÁ ČÁST

č. 1 Širší vztahy

č. 2 Hlavní výkres 1:1000

č. 3 Řešení technické infrastruktury 1:1000

č. 4 Vlastnické vztahy

Zkratky použité v textu:

B - plocha bydlení

RD - rodinný dům

ÚP - územní plán

ÚS - územní studie

ÚSES - územní systém ekologické stability

OP - ochranné pásmo

VN - vysoké napětí

NN - nízké napětí

k.ú. - katastrální území

KN - katastr nemovitostí

STL - středotlaký plynovod

kV - kilovolt

kW - KILOWAT

VO - veřejné osvětlení

TS - trafostanice

a. Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešené plochy

Předmětem řešení ÚS je zastavitelná plocha označené v ÚP jako 20B Za Jarešů, která se nachází na severovýchodním okraji zastavěného území sídla Lnáře - katastrálním územím Lnáře. Lokalita Za Jarešů cca 4,7 ha je v územním plánu vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení.

V lokalitě je v rámci pozemkových úprav vybudována stávající komunikace a podél ní je situován pruh PZ který je případně možné využít pro rozšiřování nebo jiné úpravy komunikace, realizaci chodníku a uložení inženýrských sítí.

Limity využití území – neporušit vozovku, respektovat stávající komunikační kabelové vedení, vzdálenost 50m od kraje lesa.

Obsluha území : z východu – z místní komunikace realizované v rámci pozemkových úprav; zachovat propojení východním směrem pro obsluhu navazující orné půdy.

Vlastníkem parcel (v k.ú.- katastrální území Lnáře) jsou:

1809 Bindzarová Věra, Nulíčková Jarmila, Veselá Zdeňka

1810, 1811 Balek Radim, Balek Roman, Krulcová Lenka

1812 Slezák Richard, Slezáková Věra

1813 Suda Jiří

1814, 1815, 1817, 1818, 1821 Obec Lnáře

1816 Slezák Richard

1819 Čurejová Růžena, Růtová Irena, Zouplna Karel

1820 Muschick Gerhard Ing.,

V těsném sousedství jsou:

704 Navrátil Josef, Navrátilová Dagmar

705 Hlkyš František, Hlkyšová Světlana

713/2 Slezák Richard, Slezáková Věra

713/1 Viktora Josef, Viktorová Jarmila

716/1 Bindzarová Věra, Nulíčková Jarmila, Veselá Zdeňka

1765 Obec Lnáře

1808 Beneš Josef

696/3 Končal Jiří

a.2. Hlavní cíle řešení

- upřesnění hranic mezi jednotlivými plochami rozdílného využití – tj.především vymezení veřejného prostoru pro místní komunikaci , včetně prvků zeleně.
- objemové a plošné uspořádání území -prostorové regulace, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, parcelace, pásmo povinné polohy hlavního průčelí, výšková hladina zástavby, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu – viz kap. c. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků, podmínky plošné a prostorové regulace,
- napojení na inženýrské sítě

b. Urbanistická koncepce, druh a účel umísťovaných staveb

Nadmořská výška území je 474-490 m.n.m. Lokalita náleží do povodí Lomnice.

Jedná se o mírně sklonité území, v celku dobře dopravně přístupné, ale je zde obtížné napojení na kanalizaci. Na tomto území je navržena nová parcelace pro nízkopodlažní rodinné domy včetně prostoru pro novou místní komunikaci.

Urbanistická koncepce vychází ze stávající okolní nízkopodlažní zástavby rodinných domů i z předpokládaného rozvoje podle územního plánu. Převažujícím využitím území je bydlení ve formě nízkopodlažní zástavby. V řešeném území předpokládáme umístění izolovaných RD, výjimečně dvojdomů.

Smyslem studie je vymezení veřejného prostoru pro vedení komunikace, chodníku a inženýrských sítí, případně veřejné zeleně.

V tomto veřejném prostoru nesmí být umístěny žádné stavby, které by budoucí využití pro komunikaci a vedení inženýrských sítí znemožnily, či podstatně ztížily.

Je navržena zástavba západně od stávající nové komunikace. Vzhledem k limitu – požadavek na neporušení stávající vozovky až do doby po ukončení lhůty, která vychází ze státní dotace, je v první fázi ponechána stávající vozovka. V budoucnu po uplynutí limitní lhůty musí mít prostor pro komunikaci při východním okraji této lokality parametry silnice III. třídy (vozovka min. 7m + chodník 2m).

V lokalitě je navržena oboustranná zástavba. Je navrženo v jižní části cca 12 parcel, v severní části cca 13 parcel - celkem cca 25 parcel. Proto je zde navržena postupná etapizace výstavby.

V jižní části lokality jsou plochy bydlení na již vymezených parcelách s veřejným prostorem pro vedení slepé komunikace délky cca 155m zakončené obratištěm. Je navrženo posunutí polohy napojení komunikace mírně severním směrem, což se více blíží kolmému napojení. Šíře stávajícího veřejného prostoru mezi oplocením protějších parcel, pro komunikaci včetně parkování, má šíři 12m. V tomto případě se jedná o velice malou dopravní zátěž : cca 12 - 13 RD. Z této komunikace bude případně možné napojit i parcelu č. 704.

Stávající parcely 11, 12, 1 a 2 jsou mírně upraveny tak, aby měly lepší prostorové parametry.

V severní části lokality jsou plochy bydlení obslouženy obousměrně průjezdnou komunikací dovnitř území. Šíře stávajícího veřejného prostoru mezi oplocením protějších parcel je 10m. V západní části, kde je obsloužena jenom 1 parcela, je šíře 8m. Jedná o velice malou dopravní zátěž : cca 13 -15 RD. Z této komunikace bude případně možné napojit i parcelu č. 713/2 (Slezákovi) a p.č. 705(Hikyšovi).

Navržená parcela 15 je mírně upravena tak, aby se úměrně podíleli na komunikaci i Hikyšovi (vzájemnou směnou cca 208m²).

Navržené parcely 16 a 17 jsou mírně upraveny tak, se úměrně podíleli na komunikaci i Balkovi a p.Kruclová (vzájemnou směnou cca 250m²).

Stávající parcely 13 a 14 jsou mírně upraveny tak, aby měly lepší prostorové parametry (vzájemnou směnou cca 177m²).

V severní části lokality je navržena objízdná komunikace, která propojuje obě případná místa napojení. Tato navržená komunikace je na severu napojena vstřičnou křižovatkou v místě stávajícího sjezdu východním směrem do polí.. Propojení do volné krajiny východním směrem je respektováno. Na severním okraji je v sousedství les – ve vzdálenosti 25m od kraje lesa předpokládáme, že by již bylo možné za určitých podmínek povolit zástavbu.

Vjezdy na parcely budou realizovány přes jednostranný chodník, nebo zelený pás - tedy jsou umožněny dobré rozhledové poměry a bude zajištěn dostatečný odstup vozidel vyjíždějících na komunikaci- budou splněny podmínky bezpečných rozhledových trojúhelníků při výjezdu z parcely RD.

Parkování: V rámci podrobnějšího stupně dokumentace navrženo bude :

Na veřejném prostranství budou umístěna parkovací stání.

V lokalitě Z Jarešů pro celkem cca 25-28 rodinných domů, tj. pro celkem cca 112 obyvatel, (dle ČSN 736110) je požadováno zřídit v uličním prostoru 112/20 = 5-6 parkovacích stání, z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu. Majitelé přilehlých nemovitostí budou odstavovat vozidla na vlastních pozemcích.

Veřejná zeleň v lokalitě Za Jarešů (v souladu s §7odst.2 vyhl. 501/2006) je navržena územním plánem severovýchodně od plochy územní studie v zelených stávajících plochách (vedené jako les) severně okolo vodoteče.

Dopravní řešení: Plochy pro bydlení jsou obslouženy obousměrně průjezdnou páteří komunikací. Veřejný prostor pro vedení komunikace je navržen v šíři cca 10m – předpokládaná šíře vozovky cca 5,5-6m a po obou stranách zelený pás (o šíři cca 1m -2m), případně může být místo zeleného pásu realizován chodník. Jedná se o velice malou dopravní zátěž. Z hlediska rozhledových poměrů při výjezdu z parcel RD jsou umožněny dobré rozhledové poměry a bude zajištěn dostatečný odstup vozidel vyjíždějících na komunikaci přes zelený pás nebo případný chodník. Vjezdy na parcely a konkrétní dopravní řešení komunikace budou upřesněny v rámci dokumentace pro územní rozhodnutí. Tato komunikace může být realizována ve 2 etapách.

V jižní části je již vymezena slepá komunikace zakončená obratištěm pro vozidla skupiny 2. Šíře veřejného prostoru pro tuto slepou komunikaci je cca 12m mezi oplocením – šíře vozovky cca 5,5-6m a po obou stranách zelený pás, (ze severní strany cca 2m, z jižní strany cca 4- 4,5m. Z této komunikace bude obslouženo cca 12- 13

RD. V zeleném pruhu (případně místo něho) může být vybudován chodník.

Parkování: Majitelé přilehlých nemovitostí budou odstavovat vozidla na vlastních pozemcích – min. 2 stání na 1 parcele.

V dalším stupni projektové dokumentace (např. v územním řízení apod.) - budou na veřejném prostranství umístěna veřejná parkovací stání pro návštěvy tak, aby nebránily vjezdům na pozemky.

V lokalitě Za Jarešů pro celkem cca 26 parcel - tj. pro celkem 100 obyvatel, (dle ČSN 736110) je požadováno zřídit v uličním prostoru $100/20 = 5$ **veřejných parkovacích stání pro návštěvy**, z toho 1 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu. V 1. etapě – jih – jsou navržena celkem 3 stání z toho 1 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu, v další etapě - sever budou realizovány 2 stání.

c. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků, podmínky plošné a prostorové regulace

Bydlení

Hlavní využití: Bydlení v rodinných domech (izolovaných nebo dvojdomcích) a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitková zahrada

Přípustné jsou

- související občanské vybavení - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla i jako samostatný objekt, (na pozemku musí být zároveň funkce bydlení)- např. kadeřnictví, krejčovství, rehabilitace, ordinace apod.
- plochy pro stání osobních vozidel (u rodinných domů – na vlastním pozemku)
- vsakovací a retenční opatření, protierozní opatření

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která splňuje hygienické normy (především z hlediska hluku) a nenarušuje funkci bydlení
- podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
- malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, doplňkové stavby ke stavbě hlavní sklady zahradní techniky, prvky zahradní architektury, tenisové hřiště, apod..). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch a nesmí narušovat (z hlediska hluku) funkci bydlení

Nepřípustné

- Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněně, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zátěží narušují prostředí nebo režim stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro bydlení
- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary.
- Výstavba individuální rekreace, bytové domy, řadové domy, mobilhomy, doplňkové funkce překračující svým provozem, skladováním, dopravní obsluhou, prachem, hlukem, exhalacemi a zápachem stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro bydlení; a to zejména chovatelské a pěstitelské aktivity pro komerční účely, stavební dvory, pohostinství, ubytování s kapacitou nad 30 lůžek a podobně.

Podmínky plošné a prostorové regulace

Závazné je prostorové uspořádání staveb a vymezení veřejného prostranství (pro veřejnou zeleň, komunikace a chodníky).

Parcelace pozemků – rozdělení parcel je orientační; velikost parcely je min. 800m².

Výška zástavby nízkopodlažní - počet nadzemních podlaží:

Maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví. Výška hřebenu maximálně 9m od upraveného terénu. Podkroví lze výjimečně nahradit 2. nadzemním podlažím, půdorysně uskočeným dovnitř min. o 1m, nebo oddělením od přízemního podlaží např. rozdílným barevným či materiálovým řešením apod.

Sklon střechy hlavního objektu: 0-8°, nebo 28° - 42°.

Tvar střechy : ploché, pultové, sedlové, valbové; střechy je možné zatravnit.

Nepřípustné jsou srubové stavby s půlkuláči a půdorysným přesahem v nároží.

Specifické - obytné objekty musí mít plochu pro parkování či garážování minimálně 2 osobních vozidel na vlastním pozemku.

Procento zastavění pozemku – budovami – max. 25%. Celková maximálně 35%, musí být zajištěn dostatečný vsak pro zpomalení odtoku dešťových vod dle vyhlášky. Doporučujeme minimum zpevněných ploch – zpevněné cesty by měly mít propustné podloží. (Pozn.: do zpevněných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy a bazény do 50m² a plochy zadlážděné vegetačními tvárnici do propustného podloží).

Regulace polohy je stanovena pouze vzhledem k veřejnému uličnímu prostoru

Pásmo povinné polohy hlavního průčelí - Vymezené vzdáleností od příslušné hranice sousedící s obslužnou komunikací, udává povinnou polohu hlavního průčelí objektu. Pokud je vjezd na parcelu z severu, východu či západu – min. 4,5 - 8m.

Pokud je vjezd na parcelu orientován z jihu je odstup min.10-20m

V této ploše musí být umístěno min. 70% předního průčelí – hranice není překročitelná směrem k hranici s obslužnou komunikací. Směrem k obslužné komunikaci mohou být stavební hranice překročeny pouze vstupy a vjezdy do objektu či částmi domu jako např. garáže či krytá stání, zádveří, pergoly, terasy, balkony apod. Udaná vzdálenost se měří kolmo na hranici pozemku (přesah střech a balkon vyčnívající před průčelí objektu do 1 m není při měření vzdálenosti započítáván).

- **Směr hlavního hřebene objektu RD:** na parcelách budou umístěny objekty rodinných domů delší stranou (hřebenem střechy) zhruba ve směru východ západ, aby mohly případně využívat solární panely. Tímto řešením podélná strana objektu bude mít ideální jižní orientaci a bude lépe vyhovovat požadavkům na nízkoenergetické domy (objekt s určeným směrem hlavního hřebene).

- Na parcelách 6, 7, 22 a 23 není směr hlavního hřebene stanoven vzhledem k terénu (objekt bez určeného směru hlavního hřebene).

- Uliční čára je vymezena oplocením pozemků – je shodná s hranicí pozemku. Oplocení bude mít maximální výšku 1,8 m, vjezdové brány mohou být vyšší.

Zástavbou nesmí dojít k narušení funkčnosti stávající meliorace.

Výstavba v nově navržených lokalitách bude podmíněna vybudováním technické infrastruktury a (v dokumentaci pro územní řízení) bude respektovat Vyhlášku MMR „O obecných technických požadavcích na výstavbu“ a ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“

Doprava – veřejný prostor pro místní komunikaci a chodníky

a) hlavní využití:

- veřejný prostor slouží k zabezpečení potřeb všech druhů pozemních komunikací; pro chodníky, zelené pásy

b) přípustné využití:

- plochy pro silniční dopravu – místní a účelové komunikace, obratiště, chodníky, zelené pásy, rampy, venkovní schodiště

- parkovací stání

- místa pro kontejnery na tříděný odpad

- umisťování sítí technické infrastruktury

d. nepřípustné činnosti:

Činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Ostatní podmínky :

Veřejná parkovací stání pro návštěvy: Pro cca 25-28 domů budou v rámci podrobnějšího stupně projektové dokumentace navržena pro veřejnost a návštěvy cca 5 parkovacích stání - z toho 1 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu

d. Koncepce veřejné infrastruktury - podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

d.1. Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastruktura

Na všechny nově navrhované parcely bude přístup z nově navržené místní komunikace uvnitř území, která je napojena na stávající místní komunikaci po východním okraji lokality, která byla realizována v rámci pozemkových úprav.

Dle územního plánu musí mít prostor pro komunikaci při východním okraji parametry umožňující rozšíření na parametry silnice III. třídy. Vzhledem k limitu – požadavek na neporušení stávající vozovky až do doby po ukončení lhůty, která vychází ze státní dotace, je v první fázi ponechána stávající vozovka. V budoucnu po uplynutí limitní lhůty musí mít prostor pro komunikaci při východním okraji této lokality parametry silnice III. třídy (vozovka min. 7m + chodník 2m).

Dopravní řešení je navrženo tak, aby umožnilo bezproblémový příjezd požárních vozidel – veřejný prostor pro místní komunikaci je širší 8,0 – 12,0 m (5,5m vozovka; 2 a 2,5m zelený pás či chodník včetně bezpečnostního odstupu 0,25m).

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

V uličním prostoru lze případně realizovat případná opatření ke zklidnění dopravy.

Komunikace lze případně realizovat po etapách.

Systém dopravy je navržen jako oboustranně obestavěná komunikace.

Z hlediska rozhledových poměrů při výjezdu z parcel RD - zelený pás (případně chodník) zároveň umožní dobré rozhledové poměry a zajistí dostatečný odstup vozidel vyjíždějících na komunikaci.

Vjezdy na pozemky budou řešeny individuálně – dle dispozice jednotlivých RD. Rozhledové poměry vjezdů na pozemky budou doloženy v následné dokumentaci.

Doprava v klidu

- parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území (pro služby občanské vybavenosti) na vlastním pozemku, min. 2 stání na RD.
- nepřípustné jsou odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže apod.

Veřejná stání pro návštěvy:

Pro 25-28 domů bude v rámci podrobnější dokumentace navrženo 5 parkovacích stání, z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu.

Plocha pro kontejner na tříděný odpad bude umístěna v rámci plochy veřejného prostoru.

d.2. Technická infrastruktura

Je navrženo napojení řešených lokalit na technickou infrastrukturu, v podrobnosti vedení uličních řadů, včetně míst napojení na stávající síť (vhodnost napojení bude konzultována s příslušným správcem sítě). Napojení nových objektů bude řešeno v podrobnějším stupni dokumentace.

Inženýrské sítě budou vedeny v prostoru komunikace, případně v prostoru veřejné zeleně.

Plochy pro umístění kontejneru na třídění komunálního odpadu – v centru na ploše veřejné zeleně – viz grafická část.

Zásobování elektrickou energií

V lokalitě Za Jarešů mimo hranici řešeného území jižním směrem se nachází stávající trafostanice TS, která má dostačující rezervu výkonu.

Výkonová bilance navrhované zástavby. Vstupní data: Vytápění kombinované, ohřev TUV – elektřina. Vaření – elektřina

Tabulka výkonových bilancí:

Na střelnici- druh zástavby	Příkon
Rodinné domy (cca 25-28 bj á 11-15 kW x 1sbp) el. topení	297-450
Veřejné osvětlení 20x 0,07	1,4
Součet	299-452
Soudobost	0,95
Celkem soudobý příkon v NN síti v kW	284- 430 kW

Návrh elektroenergetické koncepce:

Napojení uvažovaných rodinných domů na elektrickou energii se odvíjí od uvedených výkonových bilancí, tj. požadavek zajištění soudobého příkonu v lokalitě Za Jarešů cca 430kW., - výkon bude zajištěn ze stávající TS nacházející se jižně úpravou a rozšířením stávající trafostanice.

Ze stanice se vyvedou NN kabely, uložené do výkopu v chodnicích nebo zatravněných pásů podél komunikací. Kabely smyčkově napojení jednotlivé RD a zasmyčkovávají se na stávající rozvod NN v blízkosti. Vždy pro dva RD se vybuduje společný pilíř měření spotřeby elektřiny.

Bude provedeno:

- případné posílení a dozbrojení stávající TS,
- pokládka kabelů NN a VO, zasmyčkování NN.

Doporučujeme nadále respektovat stávající technické sítě a jejich ochranná pásma. Pro jednotlivé etapy maximalizovat koordinaci výstavby s možností návaznosti na stávající zástavbu a elektrická zařízení.

Pokládka kabelů NN v zeleném pruhu a výstavba elektroměrných pilířů při hranici stavebních pozemků.

V chodníku nebo v zeleném pásu – nejlépe v souběhu s NN kabely se uloží i podzemní kabely veřejného osvětlení, které bude napojeno na stávající síť. S ohledem na charakter lokality navrhujeme osadit sadové stožáry s výbojkovými svítilny, do max. výšky 5 metrů nad terén.

Spoje

V prostoru budoucího chodníku či zeleného pásu bude veden kabel veřejného osvětlení VO, kabel EOn.

Nové uliční sítě spoju budou případně vedeny rovněž v chodnicích nebo zelených pásích.

Stávající síť: se nevyskytuje.

Vodohospodářské řešení

Zájmové území se nachází v severovýchodní části obce Lnáře, za stávající zástavbou. Jedná se o svažité území s nadmořskou výškou 475 – 484 m. Lokalita náleží do povodí Lomnice (čhp 1-08-04-003), která protéká západně středem obce, kde je Veský rybník. Nachází se mimo záplavové území. V lokalitě je navrhováno 25-28 nových objektů pro bydlení.

Zásobování pitnou vodou – stav

Obec Lnáře je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, který je ve správě VAK JČ. Na vodovod je napojena téměř celá zástavba.

Zdrojem vody jsou vrty a pramenní jímka se zářezy západně od sídla. Ze zdrojů voda natéká bez úpravy do VDJ 2x 100 m³ (dno 524.70). Do spotřebišť východním směrem je dopravována gravitačně. Dalším zdrojem v současnosti nevyužívaným ale připravovaným k využití jako posílení stávajících zdrojů je studna severozápadně od obce, odkud je voda dopravována do spotřebišť AT stanicí.

Zásobování pitnou vodou – návrh

Lokalita bude napojena na vodovodní systém obce Lnáře. Navrhuje se hlavní vodovodní řad PE110 v severojižní komunikaci a odbočující vodovodní řady PE90 v navrhovaných odbočujících komunikacích. Navrhovaný hlavní řad PE110 bude napojen na stávající vodovod jižně od zájmové lokality (na jednom místě). Parametry vodovodu splňují požadavky na požární vodu.

Odkanalizování a čištění odpadních vod – stav

Obec Lnáře má vybudovanou kanalizaci pro veřejnou potřebu charakteru jednotné a místy oddílné kanalizační sítě, která je ve správě obce. Kanalizace je vybudována na části území sídla.

Odpadní vody západní části obce jsou čištěny na ČOV pod hrází rybníka Veský ve střední části obce. Odpadní vody východní části obce jsou čištěny individuálně s volným vyústěním jednotné kanalizace do recipientu. ČOV je

vyhovující a kapacitní i pro napojení další zástavby. Objekt zámku a psychiatrické léčebny má vlastní čištění odpadních vod.

Dešťové vody jsou odváděny jednotnou kanalizací příp. dešťovou kanalizací a povrchovým odtokem do recipientu.

Odkanalizování – návrh

Předpokládá se, že do navrhovaných kanalizací budou svedeny dešťové vody pouze z veřejných ploch. Dešťové vody ze soukromých parcel (objektů bydlení) budou likvidovány individuálně (v místě vzniku) a nebudou do navrhovaných kanalizací napojeny.

Navrhuje se gravitační odvedení odpadních vod.

Odpadní vody z jižní části území (od parcely 1-12) budou svedeny západně a následně po svahu a přes komunikaci směr Záhorčice. Je navržena oddílná kanalizace PP250 splašková a PP300 dešťová. Splaškové odpadní vody budou přečerpávány navrhovanou ČS u rybníka Veský směrem k hrázi a po přemostění bezpečnostního přelivu napojeny na stávající výtlačné kanalizační potrubí PE110 v současnosti již realizované v hrázi, které je vyústěno do stávající ČOV. Dešťové vody budou vyústěny v blízkosti navrhované ČS do rybníka Veský.

Odpadní vody ze severní části území (od parcely 13-25) budou svedeny severně a (pod parcelou 2) zaústěny do bezejmenného přítoku rybníka Vesecký. Je navržena jednotná kanalizace PP300. Splaškové vody před napojením do jednotné kanalizace budou čišťeny individuálně.

Výpočty

(IvaHo 2016) Výpočet množství a potřeby vod				Demografie						
Lnáře - lokalita "Za Jarešů"				Počet jednotek	25	obyvatel / jedn.	3,5			
Potřeby vody										
Průměrná potřeba vody	Počet obyvatel	88	ob	Qp	14	m ³ /d	q	160	l/ob/d	
Maximální denní potřeby vody	Qd=kd*Qp	kd	1,50	-	Qd	21	m ³ /d	Qd	0,24	l/s
Maximální hodinová potřeby vody	Qh=kh*Qd	kh	5,0	-	Qh	106	m ³ /d	Qh	1,2	l/s
Množství splaškových odpadních vod										
Průměrná produkce odpadních vod	EO	88	ob	Q ₂₄	13	m ³ /d	q	150	l/EO/d	
Množství balastních vod z Q ₂₄	Qb	0	%	Qb	0,00	m ³ /d	Qh=(EO*q)*kd*kh+Qb			
Maximální denní množství odpadních vod	kd	1,0	-	Qd	13	m ³ /d	Qd	0,15	l/s	
Maximální hodinové množství odpadních vod	kh	5,81	-	Qh	77	m ³ /d	Qh	0,89	l/s	
Průtok po odlehčení	Qo=Q ₂₄ *kh*kr+Qb	kr = 1 +	0,0	-	Qo	77	m ³ /d	Qo	0,89	l/s
Množství (odtok Q) dešťových vod										
Druh povrchu	A	ψ	Lokalita	Orlík	Souč. odtoku ψ	0,80	-			
Veřejné plochy	8 200	0,80	Periodicita deště p	1	Plocha povodí A	8 200	m ²			
	0	0,00	Trvání deště t	15	min	Navýšení Qn	0,00	%		
	0	0,00	Intenzita deště i	121	l/s/ha	Q = A*ψ × Qn	79,4	l/s		

Zásobování plynem

O plynifikaci území se zatím neuvažuje.

Plynovodní řad STL stávající se nachází v blízkosti řešeného území, zájem o napojení není.

Nakládání s odpady

Hospodaření s odpady je realizováno v souladu s programem odpadového hospodářství obce. Likvidace domovního odpadu v území bude zajišťována prostřednictvím sběrných nádob a kontejnerů tříděného odpadu. Místa pro separovaný odpad jsou umístěny 2 stanoviště, v každé lokalitě jeden. (Docházková vzdálenost cca do 200m)..

e. Zeleň, podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Řešeným územím ÚS neprochází prvky ekologické stability (biokoridory, biocentra). V lokalitě Za Jarešů je severní okraj území dotčen vzdáleností 50m od kraje lesa. Předpokládáme, že by na dotčených parcelách případně mohla být udělena výjimka (naznačeno je cca 25m od lesa) a že by zde bylo možné povolit objekt pro bydlení. Plochy volné krajiny jsou v bezprostředním sousedství, obsluha této orné půdy je dopravním řešením umožněna.

f. Etapizace

V lokalitě Za Jarešů je možná etapizace z hlediska zabezpečení území technickou a dopravní infrastrukturou – vždy pro ucelenou část. Samostatný výkres etapizace není zpracován.

g. údaje o vydané (schválené) územně plánovací dokumentaci

Nadřazenou dokumentací je Územní plán Lnáře byl vydán Zastupitelstvem obce Lnáře dne 13. 6. 2011. Zpracovatelem je UA Projekce, Ing.arch. Štěpánka Ťukalová. Podmínka zpracování ÚS vyplývá z platné územně plánovací dokumentace. ÚP je neopominutelným podkladem při zpracování územní studie.

h. údaje o souladu záměru s územně plánovací dokumentací

Převažující využití lokality je návrhová plocha bydlení B. Na severní straně od řešené lokality je územním plánem vymezená plocha veřejné zeleně.

Územní studie navrhuje zástavbu tak, aby byly smysluplně využity náklady na technickou infrastrukturu.

Koncepce a urbanistický návrh je v souladu se ZUR ve znění jejich aktualizací a s prioritami pro zajištění sociální soudržnosti (je navrženo dostatek ploch veřejné zeleně); citlivé doplnění výrazu sídla – je dáno pečlivým respektováním terénu – jak vedením obslužné komunikace, tak umístěním objektů v souladu s vrstevnicemi. Urbanistická koncepce je v souladu se zástavbou v sídle Lnáře a v jejím okolí. Výška zástavby a procento zastavění zaručuje klasický objem staveb, které nenaruší panoramatické a dálkové pohledy. V podmínkách využití nejsou přípustné stavby, které by se svým charakterem vymykaly měřítku krajiny a charakteru zástavby (např. tzv. srubové stavby s půlkuláči či přesahem v nároží).

Zápis :

Zastupitelstvo obce Lnáře -

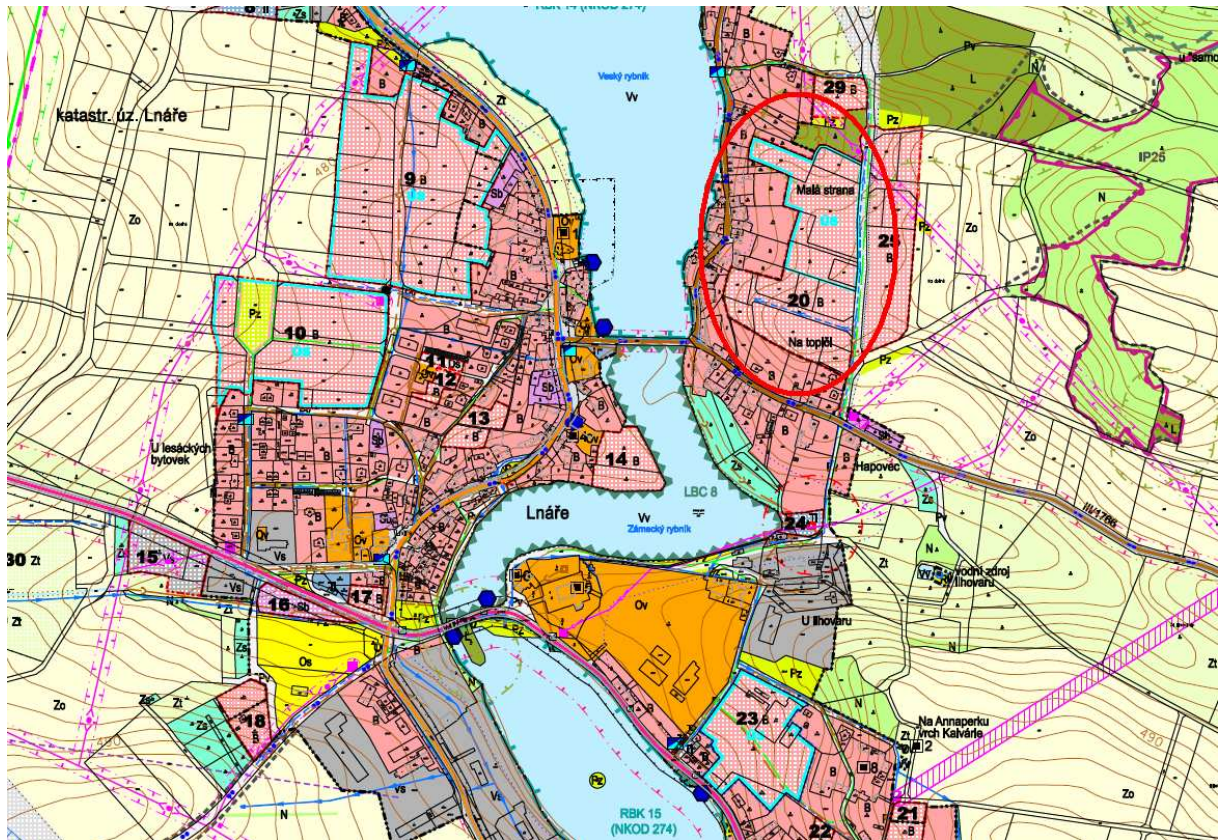
Bere na vědomí pořízenou územní studii „lokalita ZA JAREŠŮ“.

Souhlasí s jejím využitím a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.



ÚZEMNÍ STUDIE ZA JAREŠŮ - 20B

v katastrálním území LNÁŘE



stupeň : čistopis

datum : 2017 leden



Identifikační údaje

1.1 Název akce

Územní studie US Lnáře - Za Jarešů 20B

1.2 Katastrální území

Lnáře

1.3 Pořizovatel

Městský úřad Blatná

Jméno a příjmení oprávnění úřední osoby pořizovatele- Mgr. Vlastimil Peterka

1.4 Objednatel

Obec Lnáře

1.5 Identifikační údaje projektanta

Oprávněná osoba v souladu se zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatel :

UA PROJEKCE, Boleslavova 30,
Č.Budějovice 370 06, tel. 739250102

vedoucí projektant :

Ing.arch.Š. Ťukalová – číslo autorizace 01151

spolupráce :

Ing. arch. Iva Votřelová, Ing. arch. Lucie Kussová

voda a kanalizace :

Zpracovatel: Marcela Houšková, Labská 1, 370 11 České Budějovice
Autorizace: Ing. Václav Houška, Labská 1, 370 11 České Budějovice
autorizovaný inženýr č. 0100702 v oboru stavby vodního hospodářství a
krajinného inženýrství

1.6 Datum zpracování

2017 leden

Obsah:

TEXTOVÁ ČÁST

a	Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení	3
b.	Urbanistická koncepce, druh a účel umísťovaných staveb.....	3
c.	Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků, podmínky plošné a prostorové regulace	5
d.	Koncepce veřejné infrastruktury - podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	7
	d.1.Dopravní infrastruktura.....	7
	d.2. Technická infrastruktura	7
e.	Zeleň, podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.....	10
f.	Etapizace	10
g.	údaje o vydané (schválené) územně plánovací dokumentaci	10
h.	údaje o souladu záměru s územně plánovací dokumentací.....	10

VÝKRESOVÁ ČÁST

č. 1 Širší vztahy

č. 2 Hlavní výkres 1:1000

č. 3 Řešení technické infrastruktury 1:1000

č. 4 Vlastnické vztahy

Zkratky použité v textu:

B	- plocha bydlení	k.ú.	- katastrální území
RD	- rodinný dům	KN	- katastr nemovitostí
ÚP	- územní plán	STL	- středotlaký plynovod
ÚS	- územní studie	kV	- kilovolt
ÚSES	- územní systém ekologické stability	kW	- KILOWAT
OP	- ochranné pásmo	VO	- veřejné osvětlení
VN	- vysoké napětí	TS	- trafostanice
NN	- nízké napětí		

a. Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešené plochy

Předmětem řešení ÚS je zastavitelná plocha označené v ÚP jako 20B Za Jarešů, která se nachází na severovýchodním okraji zastavěného území sídla Lnáře - katastrálním území Lnáře. Lokalita Za Jarešů cca 4,7 ha je v územním plánu vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení.

V lokalitě je v rámci pozemkových úprav vybudována stávající komunikace a podél ní je situován pruh PZ který je případně možné využít pro rozšiřování nebo jiné úpravy komunikace, realizaci chodníku a uložení inženýrských sítí.

Limity využití území – neporušit vozovku, respektovat stávající komunikační kabelové vedení, vzdálenost 50m od kraje lesa.

Obsluha území : z východu – z místní komunikace realizované v rámci pozemkových úprav; zachovat propojení východním směrem pro obsluhu navazující orné půdy.

Vlastníkem parcel (v k.ú.- katastrální území Lnáře) jsou:

1809 Bindzarová Věra, Nulíčková Jarmila, Veselá Zdeňka

1810, 1811 Balek Radim, Balek Roman, Krulcová Lenka

1812 Slezák Richard, Slezáková Věra

1813 Suda Jiří

1814, 1815, 1817, 1818, 1821 Obec Lnáře

1816 Slezák Richard

1819 Čurejová Růžena, Růtová Irena, Zouplna Karel

1820 Muschick Gerhard Ing.,

V těsném sousedství jsou:

704 Navrátil Josef, Navrátilová Dagmar

705 Hlkyš František, Hlkyšová Světlana

713/2 Slezák Richard, Slezáková Věra

713/1 Viktora Josef, Viktorová Jarmila

716/1 Bindzarová Věra, Nulíčková Jarmila, Veselá Zdeňka

1765 Obec Lnáře

1808 Beneš Josef

696/3 Končal Jiří

a.2. Hlavní cíle řešení

- upřesnění hranic mezi jednotlivými plochami rozdílného využití – tj. především vymezení veřejného prostoru pro místní komunikaci, včetně prvků zeleně.
- objemové a plošné uspořádání území -prostorové regulace, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, parcelace, pásmo povinné polohy hlavního průčelí, výšková hladina zástavby, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu – viz kap. c. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků, podmínky plošné a prostorové regulace,
- napojení na inženýrské sítě

b. Urbanistická koncepce, druh a účel umísťovaných staveb

Nadmořská výška území je 474-490 m.n.m. Lokalita náleží do povodí Lomnice.

Jedná se o mírně sklonité území, v celku dobře dopravně přístupné, ale je zde obtížné napojení na kanalizaci. Na tomto území je navržena nová parcelace pro nízkopodlažní rodinné domy včetně prostoru pro novou místní komunikaci.

Urbanistická koncepce vychází ze stávající okolní nízkopodlažní zástavby rodinných domů i z předpokládaného rozvoje podle územního plánu. Převažujícím využitím území je bydlení ve formě nízkopodlažní zástavby. V řešeném území předpokládáme umístění izolovaných RD, výjimečně dvojdomů.

Smyslem studie je vymezení veřejného prostoru pro vedení komunikace, chodníku a inženýrských sítí, případně veřejné zeleně.

V tomto veřejném prostoru nesmí být umístěny žádné stavby, které by budoucí využití pro komunikaci a vedení inženýrských sítí znemožnily, či podstatně ztížily.

Je navržena zástavba západně od stávající nové komunikace. Vzhledem k limitu – požadavek na neporušení stávající vozovky až do doby po ukončení lhůty, která vychází ze státní dotace, je v první fázi ponechána stávající vozovka. V budoucnu po uplynutí limitní lhůty musí mít prostor pro komunikaci při východním okraji této lokality parametry silnice III. třídy (vozovka min. 7m + chodník 2m).

V lokalitě je navržena oboustranná zástavba. Je navrženo v jižní části cca 12 parcel, v severní části cca 13 parcel - celkem cca 25 parcel. Proto je zde navržena postupná etapizace výstavby.

V jižní části lokality jsou plochy bydlení na již vymezených parcelách s veřejným prostorem pro vedení slepé komunikace délky cca 155m zakončené obratištěm. Je navrženo posunutí polohy napojení komunikace mírně severním směrem, což se více blíží kolmému napojení. Šíře stávajícího veřejného prostoru mezi oplocením protějších parcel, pro komunikaci včetně parkování, má šíři 12m. V tomto případě se jedná o velice malou dopravní zátěž : cca 12 - 13 RD. Z této komunikace bude případně možné napojit i parcelu č. 704.

Stávající parcely 11, 12, 1 a 2 jsou mírně upraveny tak, aby měly lepší prostorové parametry.

V severní části lokality jsou plochy bydlení obslouženy obousměrně průjezdnou komunikací dovnitř území. Šíře stávajícího veřejného prostoru mezi oplocením protějších parcel je 10m. V západní části, kde je obsloužena jenom 1 parcela, je šíře 8m. Jedná o velice malou dopravní zátěž : cca 13 -15 RD. Z této komunikace bude případně možné napojit i parcelu č. 713/2 (Slezákovi) a p.č. 705(Hikyšovi).

Navržená parcela 15 je mírně upravena tak, aby se úměrně podíleli na komunikaci i Hikyšovi (vzájemnou směnou cca 208m²).

Navržené parcely 16 a 17 jsou mírně upraveny tak, se úměrně podíleli na komunikaci i Balkovi a p.Kruclová (vzájemnou směnou cca 250m²).

Stávající parcely 13 a 14 jsou mírně upraveny tak, aby měly lepší prostorové parametry (vzájemnou směnou cca 177m²).

V severní části lokality je navržena objízdna komunikace, která propojuje obě případná místa napojení. Tato navržená komunikace je na severu napojena vstřičnou křižovatkou v místě stávajícího sjezdu východním směrem do polí.. Propojení do volné krajiny východním směrem je respektováno. Na severním okraji je v sousedství les – ve vzdálenosti 25m od kraje lesa předpokládáme, že by již bylo možné za určitých podmínek povolit zástavbu.

Vjezdy na parcely budou realizovány přes jednostranný chodník, nebo zelený pás - tedy jsou umožněny dobré rozhledové poměry a bude zajištěn dostatečný odstup vozidel vyjíždějících na komunikaci- budou splněny podmínky bezpečných rozhledových trojúhelníků při výjezdu z parcely RD.

Parkování: V rámci podrobnějšího stupně dokumentace navrženo bude :

Na veřejném prostranství budou umístěna parkovací stání.

V lokalitě Z Jarešů pro celkem cca 25-28 rodinných domů, tj. pro celkem cca 112 obyvatel, (dle ČSN 736110) je požadováno zřídit v uličním prostoru 112/20 = 5-6 parkovacích stání, z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu. Majitelé přilehlých nemovitostí budou odstavovat vozidla na vlastních pozemcích.

Veřejná zeleň v lokalitě Za Jarešů (v souladu s §7odst.2 vyhl. 501/2006) je navržena územním plánem severovýchodně od plochy územní studie v zelených stávajících plochách (vedené jako les) severně okolo vodoteče.

Dopravní řešení: Plochy pro bydlení jsou obslouženy obousměrně průjezdnou páteří komunikací. Veřejný prostor pro vedení komunikace je navržen v šíři cca 10m – předpokládaná šíře vozovky cca 5,5-6m a po obou stranách zelený pás (o šíři cca 1m -2m), případně může být místo zeleného pásu realizován chodník. Jedná se o velice malou dopravní zátěž. Z hlediska rozhledových poměrů při výjezdu z parcel RD jsou umožněny dobré rozhledové poměry a bude zajištěn dostatečný odstup vozidel vyjíždějících na komunikaci přes zelený pás nebo případný chodník. Vjezdy na parcely a konkrétní dopravní řešení komunikace budou upřesněny v rámci dokumentace pro územní rozhodnutí. Tato komunikace může být realizována ve 2 etapách.

V jižní části je již vymezena slepá komunikace zakončená obratištěm pro vozidla skupiny 2. Šíře veřejného prostoru pro tuto slepou komunikaci je cca 12m mezi oplocením – šíře vozovky cca 5,5-6m a po obou stranách zelený pás, (ze severní strany cca 2m, z jižní strany cca 4- 4,5m. Z této komunikace bude obslouženo cca 12- 13

RD. V zeleném pruhu (případně místo něho) může být vybudován chodník.

Parkování: Majitelé přilehlých nemovitostí budou odstavovat vozidla na vlastních pozemcích – min. 2 stání na 1 parcele.

V dalším stupni projektové dokumentace (např. v územním řízení apod.) - budou na veřejném prostranství umístěna veřejná parkovací stání pro návštěvy tak, aby nebránily vjezdům na pozemky.

V lokalitě Za Jarešů pro celkem cca 26 parcel - tj. pro celkem 100 obyvatel, (dle ČSN 736110) je požadováno zřídit v uličním prostoru $100/20 = 5$ **veřejných parkovacích stání pro návštěvy**, z toho 1 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu. V 1. etapě – jih – jsou navržena celkem 3 stání z toho 1 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu, v další etapě - sever budou realizovány 2 stání.

c. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků, podmínky plošné a prostorové regulace

Bydlení

Hlavní využití: Bydlení v rodinných domech (izolovaných nebo dvojdomcích) a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitková zahrada

Přípustné jsou

- související občanské vybavení - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla i jako samostatný objekt, (na pozemku musí být zároveň funkce bydlení)- např. kadeřnictví, krejčovství, rehabilitace, ordinace apod.
- plochy pro stání osobních vozidel (u rodinných domů – na vlastním pozemku)
- vsakovací a retenční opatření, protierozní opatření

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která splňuje hygienické normy (především z hlediska hluku) a nenarušuje funkci bydlení
- podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
- malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, doplňkové stavby ke stavbě hlavní sklady zahradní techniky, prvky zahradní architektury, tenisové hřiště, apod..). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch a nesmí narušovat (z hlediska hluku) funkci bydlení

Nepřípustné

- Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněně, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zátěží narušují prostředí nebo režim stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro bydlení
- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary.
- Výstavba individuální rekreace, bytové domy, řadové domy, mobilhomy, doplňkové funkce překračující svým provozem, skladováním, dopravní obsluhou, prachem, hlukem, exhalacemi a zápachem stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro bydlení; a to zejména chovatelské a pěstitelské aktivity pro komerční účely, stavební dvory, pohostinství, ubytování s kapacitou nad 30 lůžek a podobně.

Podmínky plošné a prostorové regulace

Závazné je prostorové uspořádání staveb a vymezení veřejného prostranství (pro veřejnou zeleň, komunikace a chodníky).

Parcelace pozemků – rozdělení parcel je orientační; velikost parcely je min. 800m².

Výška zástavby nízkopodlažní - počet nadzemních podlaží:

Maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví. Výška hřebenu maximálně 9m od upraveného terénu. Podkroví lze výjimečně nahradit 2. nadzemním podlažím, půdorysně uskočeným dovnitř min. o 1m, nebo oddělením od přízemního podlaží např. rozdílným barevným či materiálovým řešením apod.

Sklon střechy hlavního objektu: 0-8°, nebo 28° - 42°.

Tvar střechy : ploché, pultové, sedlové, valbové; střechy je možné zatravnit.

Nepřípustné jsou srubové stavby s půlkuláči a půdorysným přesahem v nároží.

Specifické - obytné objekty musí mít plochu pro parkování či garážování minimálně 2 osobních vozidel na vlastním pozemku.

Procento zastavění pozemku – budovami – max. 25%. Celková maximálně 35%, musí být zajištěn dostatečný vsak pro zpomalení odtoku dešťových vod dle vyhlášky. Doporučujeme minimum zpevněných ploch – zpevněné cesty by měly mít propustné podloží. (Pozn.: do zpevněných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy a bazény do 50m² a plochy zadlážděné vegetačními tvárnici do propustného podloží).

Regulace polohy je stanovena pouze vzhledem k veřejnému uličnímu prostoru

Pásmo povinné polohy hlavního průčelí - Vymezené vzdáleností od příslušné hranice sousedící s obslužnou komunikací, udává povinnou polohu hlavního průčelí objektu. Pokud je vjezd na parcelu z severu, východu či západu – min. 4,5 - 8m.

Pokud je vjezd na parcelu orientován z jihu je odstup min.10-20m

V této ploše musí být umístěno min. 70% předního průčelí – hranice není překročitelná směrem k hranici s obslužnou komunikací. Směrem k obslužné komunikaci mohou být stavební hranice překročeny pouze vstupy a vjezdy do objektu či částmi domu jako např. garáže či krytá stání, zádveří, pergoly, terasy, balkony apod. Udaná vzdálenost se měří kolmo na hranici pozemku (přesah střech a balkon vyčnívající před průčelí objektu do 1 m není při měření vzdálenosti započítáván).

- **Směr hlavního hřebene objektu RD:** na parcelách budou umístěny objekty rodinných domů delší stranou (hřebenem střechy) zhruba ve směru východ západ, aby mohly případně využívat solární panely. Tímto řešením podélná strana objektu bude mít ideální jižní orientaci a bude lépe vyhovovat požadavkům na nízkoenergetické domy (objekt s určeným směrem hlavního hřebene).

- Na parcelách 6, 7, 22 a 23 není směr hlavního hřebene stanoven vzhledem k terénu (objekt bez určeného směru hlavního hřebene).

- Uliční čára je vymezena oplocením pozemků – je shodná s hranicí pozemku. Oplocení bude mít maximální výšku 1,8 m, vjezdové brány mohou být vyšší.

Zástavbou nesmí dojít k narušení funkčnosti stávající meliorace.

Výstavba v nově navržených lokalitách bude podmíněna vybudováním technické infrastruktury a (v dokumentaci pro územní řízení) bude respektovat Vyhlášku MMR „O obecných technických požadavcích na výstavbu“ a ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“

Doprava – veřejný prostor pro místní komunikaci a chodníky

a) hlavní využití:

- veřejný prostor slouží k zabezpečení potřeb všech druhů pozemních komunikací; pro chodníky, zelené pásy

b) přípustné využití:

- plochy pro silniční dopravu – místní a účelové komunikace, obratiště, chodníky, zelené pásy, rampy, venkovní schodiště

- parkovací stání

- místa pro kontejnery na tříděný odpad

- umisťování sítí technické infrastruktury

d. nepřípustné činnosti:

Činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Ostatní podmínky :

Veřejná parkovací stání pro návštěvy: Pro cca 25-28 domů budou v rámci podrobnějšího stupně projektové dokumentace navržena pro veřejnost a návštěvy cca 5 parkovacích stání - z toho 1 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu

d. Koncepce veřejné infrastruktury - podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

d.1. Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastruktura

Na všechny nově navrhované parcely bude přístup z nově navržené místní komunikace uvnitř území, která je napojena na stávající místní komunikaci po východním okraji lokality, která byla realizována v rámci pozemkových úprav.

Dle územního plánu musí mít prostor pro komunikaci při východním okraji parametry umožňující rozšíření na parametry silnice III. třídy. Vzhledem k limitu – požadavek na neporušení stávající vozovky až do doby po ukončení lhůty, která vychází ze státní dotace, je v první fázi ponechána stávající vozovka. V budoucnu po uplynutí limitní lhůty musí mít prostor pro komunikaci při východním okraji této lokality parametry silnice III. třídy (vozovka min. 7m + chodník 2m).

Dopravní řešení je navrženo tak, aby umožnilo bezproblémový příjezd požárních vozidel – veřejný prostor pro místní komunikaci je širší 8,0 – 12,0 m (5,5m vozovka; 2 a 2,5m zelený pás či chodník včetně bezpečnostního odstupu 0,25m).

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

V uličním prostoru lze případně realizovat případná opatření ke zklidnění dopravy.

Komunikace lze případně realizovat po etapách.

Systém dopravy je navržen jako oboustranně obestavěná komunikace.

Z hlediska rozhledových poměrů při výjezdu z parcel RD - zelený pás (případně chodník) zároveň umožní dobré rozhledové poměry a zajistí dostatečný odstup vozidel vyjíždějících na komunikaci.

Vjezdy na pozemky budou řešeny individuálně – dle dispozice jednotlivých RD. Rozhledové poměry vjezdů na pozemky budou doloženy v následné dokumentaci.

Doprava v klidu

- parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území (pro služby občanské vybavenosti) na vlastním pozemku, min. 2 stání na RD.
- nepřípustné jsou odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže apod.

Veřejná stání pro návštěvy:

Pro 25-28 domů bude v rámci podrobnější dokumentace navrženo 5 parkovacích stání, z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu.

Plocha pro kontejner na tříděný odpad bude umístěna v rámci plochy veřejného prostoru.

d.2. Technická infrastruktura

Je navrženo napojení řešených lokalit na technickou infrastrukturu, v podrobnosti vedení uličních řadů, včetně míst napojení na stávající síť (vhodnost napojení bude konzultována s příslušným správcem sítě). Napojení nových objektů bude řešeno v podrobnějším stupni dokumentace.

Inženýrské sítě budou vedeny v prostoru komunikace, případně v prostoru veřejné zeleně.

Plochy pro umístění kontejneru na třídění komunálního odpadu – v centru na ploše veřejné zeleně – viz grafická část.

Zásobování elektrickou energií

V lokalitě Za Jarešů mimo hranici řešeného území jižním směrem se nachází stávající trafostanice TS, která má dostačující rezervu výkonu.

Výkonová bilance navrhované zástavby. Vstupní data: Vytápění kombinované, ohřev TUV – elektřina. Vaření – elektřina

Tabulka výkonových bilancí:

Na střelnici- druh zástavby	Příkon
Rodinné domy (cca 25-28 bj á 11-15 kW x 1sbp) el. topení	297-450
Veřejné osvětlení 20x 0,07	1,4
Součet	299-452
Soudobost	0,95
Celkem soudobý příkon v NN síti v kW	284- 430 kW

Návrh elektroenergetické koncepce:

Napojení uvažovaných rodinných domů na elektrickou energii se odvíjí od uvedených výkonových bilancí, tj. požadavek zajištění soudobého příkonu v lokalitě Za Jarešů cca 430kW., - výkon bude zajištěn ze stávající TS nacházející se jižně úpravou a rozšířením stávající trafostanice.

Ze stanice se vyvedou NN kabely, uložené do výkopu v chodnicích nebo zatravněných pásů podél komunikací. Kabely smyčkově napojení jednotlivé RD a zasmyčkovávají se na stávající rozvod NN v blízkosti. Vždy pro dva RD se vybuduje společný pilíř měření spotřeby elektřiny.

Bude provedeno:

- případné posílení a dozbrojení stávající TS,
- pokládka kabelů NN a VO, zasmyčkování NN.

Doporučujeme nadále respektovat stávající technické sítě a jejich ochranná pásma. Pro jednotlivé etapy maximalizovat koordinaci výstavby s možností návaznosti na stávající zástavbu a elektrická zařízení.

Pokládka kabelů NN v zeleném pruhu a výstavba elektroměrných pilířů při hranici stavebních pozemků.

V chodníku nebo v zeleném pásu – nejlépe v souběhu s NN kabely se uloží i podzemní kabely veřejného osvětlení, které bude napojeno na stávající síť. S ohledem na charakter lokality navrhujeme osadit sadové stožáry s výbojkovými svítilny, do max. výšky 5 metrů nad terén.

Spoje

V prostoru budoucího chodníku či zeleného pásu bude veden kabel veřejného osvětlení VO, kabel EOn.

Nové uliční sítě spoju budou případně vedeny rovněž v chodnicích nebo zelených pásích.

Stávající síť: se nevyskytuje.

Vodohospodářské řešení

Zájmové území se nachází v severovýchodní části obce Lnáře, za stávající zástavbou. Jedná se o svažité území s nadmořskou výškou 475 – 484 m. Lokalita náleží do povodí Lomnice (čhp 1-08-04-003), která protéká západně středem obce, kde je Veský rybník. Nachází se mimo záplavové území. V lokalitě je navrhováno 25-28 nových objektů pro bydlení.

Zásobování pitnou vodou – stav

Obec Lnáře je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, který je ve správě VAK JČ. Na vodovod je napojena téměř celá zástavba.

Zdrojem vody jsou vrty a pramenní jímka se zářezy západně od sídla. Ze zdrojů voda natéká bez úpravy do VDJ 2x 100 m³ (dno 524.70). Do spotřebišť východním směrem je dopravována gravitačně. Dalším zdrojem v současnosti nevyužívaným ale připravovaným k využití jako posílení stávajících zdrojů je studna severozápadně od obce, odkud je voda dopravována do spotřebišť AT stanicí.

Zásobování pitnou vodou – návrh

Lokalita bude napojena na vodovodní systém obce Lnáře. Navrhuje se hlavní vodovodní řad PE110 v severojižní komunikaci a odbočující vodovodní řady PE90 v navrhovaných odbočujících komunikacích. Navrhovaný hlavní řad PE110 bude napojen na stávající vodovod jižně od zájmové lokality (na jednom místě). Parametry vodovodu splňují požadavky na požární vodu.

Odkanalizování a čištění odpadních vod – stav

Obec Lnáře má vybudovanou kanalizaci pro veřejnou potřebu charakteru jednotné a místy oddílné kanalizační sítě, která je ve správě obce. Kanalizace je vybudována na části území sídla.

Odpadní vody západní části obce jsou čištěny na ČOV pod hrází rybníka Veský ve střední části obce. Odpadní vody východní části obce jsou čištěny individuálně s volným vyústěním jednotné kanalizace do recipientu. ČOV je

vyhovující a kapacitní i pro napojení další zástavby. Objekt zámku a psychiatrické léčebny má vlastní čištění odpadních vod.

Dešťové vody jsou odváděny jednotnou kanalizací příp. dešťovou kanalizací a povrchovým odtokem do recipientu.

Odkanalizování – návrh

Předpokládá se, že do navrhovaných kanalizací budou svedeny dešťové vody pouze z veřejných ploch. Dešťové vody ze soukromých parcel (objektů bydlení) budou likvidovány individuálně (v místě vzniku) a nebudou do navrhovaných kanalizací napojeny.

Navrhuje se gravitační odvedení odpadních vod.

Odpadní vody z jižní části území (od parcely 1-12) budou svedeny západně a následně po svahu a přes komunikaci směr Záhorčice. Je navržena oddílná kanalizace PP250 splašková a PP300 dešťová. Splaškové odpadní vody budou přečerpávány navrhovanou ČS u rybníka Veský směrem k hrázi a po přemostění bezpečnostního přelivu napojeny na stávající výtlačné kanalizační potrubí PE110 v současnosti již realizované v hrázi, které je vyústěno do stávající ČOV. Dešťové vody budou vyústěny v blízkosti navrhované ČS do rybníka Veský.

Odpadní vody ze severní části území (od parcely 13-25) budou svedeny severně a (pod parcelou 2) zaústěny do bezejmenného přítoku rybníka Vesecký. Je navržena jednotná kanalizace PP300. Splaškové vody před napojením do jednotné kanalizace budou čišťeny individuálně.

Výpočty

(IvaHo 2016) Výpočet množství a potřeby vod				Demografie						
Lnáře - lokalita "Za Jarešů"				Počet jednotek	25	obyvatel / jedn.	3,5			
Potřeby vody										
Průměrná potřeba vody	Počet obyvatel	88	ob	Qp	14	m ³ /d	q	160	l/ob/d	
Maximální denní potřeby vody	Qd=kd*Qp	kd	1,50	-	Qd	21	m ³ /d	Qd	0,24	l/s
Maximální hodinová potřeby vody	Qh=kh*Qd	kh	5,0	-	Qh	106	m ³ /d	Qh	1,2	l/s
Množství splaškových odpadních vod										
Průměrná produkce odpadních vod	EO	88	ob	Q ₂₄	13	m ³ /d	q	150	l/EO/d	
Množství balastních vod z Q ₂₄	Qb	0	%	Qb	0,00	m ³ /d	Qh=(EO*q)*kd*kh+Qb			
Maximální denní množství odpadních vod	kd	1,0	-	Qd	13	m ³ /d	Qd	0,15	l/s	
Maximální hodinové množství odpadních vod	kh	5,81	-	Qh	77	m ³ /d	Qh	0,89	l/s	
Průtok po odlehčení	Qo=Q ₂₄ *kh*kr+Qb	kr = 1 +	0,0	-	Qo	77	m ³ /d	Qo	0,89	l/s
Množství (odtok Q) dešťových vod										
Druh povrchu	A	ψ	Lokalita	Orlík	Souč. odtoku ψ	0,80	-			
Veřejné plochy	8 200	0,80	Periodicita deště p	1	Plocha povodí A	8 200	m ²			
	0	0,00	Trvání deště t	15	min	Navýšení Qn	0,00	%		
	0	0,00	Intenzita deště i	121	l/s/ha	Q = A*ψ × Qn	79,4	l/s		

Zásobování plynem

O plynifikaci území se zatím neuvažuje.

Plynovodní řad STL stávající se nachází v blízkosti řešeného území, zájem o napojení není.

Nakládání s odpady

Hospodaření s odpady je realizováno v souladu s programem odpadového hospodářství obce. Likvidace domovního odpadu v území bude zajišťována prostřednictvím sběrných nádob a kontejnerů tříděného odpadu. Místa pro separovaný odpad jsou umístěny 2 stanoviště, v každé lokalitě jeden. (Docházková vzdálenost cca do 200m)..

e. Zeleň, podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Řešeným územím ÚS neprochází prvky ekologické stability (biokoridory, biocentra). V lokalitě Za Jarešů je severní okraj území dotčen vzdáleností 50m od kraje lesa. Předpokládáme, že by na dotčených parcelách případně mohla být udělena výjimka (naznačeno je cca 25m od lesa) a že by zde bylo možné povolit objekt pro bydlení. Plochy volné krajiny jsou v bezprostředním sousedství, obsluha této orné půdy je dopravním řešením umožněna.

f. Etapizace

V lokalitě Za Jarešů je možná etapizace z hlediska zabezpečení území technickou a dopravní infrastrukturou – vždy pro ucelenou část. Samostatný výkres etapizace není zpracován.

g. údaje o vydané (schválené) územně plánovací dokumentaci

Nadřazenou dokumentací je Územní plán Lnáře byl vydán Zastupitelstvem obce Lnáře dne 13. 6. 2011. Zpracovatelem je UA Projekce, Ing.arch. Štěpánka Ťukalová. Podmínka zpracování ÚS vyplývá z platné územně plánovací dokumentace. ÚP je neopominutelným podkladem při zpracování územní studie.

h. údaje o souladu záměru s územně plánovací dokumentací

Převažující využití lokality je návrhová plocha bydlení B. Na severní straně od řešené lokality je územním plánem vymezená plocha veřejné zeleně.

Územní studie navrhuje zástavbu tak, aby byly smysluplně využity náklady na technickou infrastrukturu.

Koncepce a urbanistický návrh je v souladu se ZUR ve znění jejich aktualizací a s prioritami pro zajištění sociální soudržnosti (je navrženo dostatek ploch veřejné zeleně); citlivé doplnění výrazu sídla – je dáno pečlivým respektováním terénu – jak vedením obslužné komunikace, tak umístěním objektů v souladu s vrstevnicemi. Urbanistická koncepce je v souladu se zástavbou v sídle Lnáře a v jejím okolí. Výška zástavby a procento zastavění zaručuje klasický objem staveb, které nenaruší panoramatické a dálkové pohledy. V podmínkách využití nejsou přípustné stavby, které by se svým charakterem vymykaly měřítku krajiny a charakteru zástavby (např. tzv. srubové stavby s půlkuláči či přesahem v nároží).

Zápis :

Zastupitelstvo obce Lnáře -

Bere na vědomí pořízenou územní studii „lokalita ZA JAREŠŮ“.

Souhlasí s jejím využitím a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.