

NÁZEV VÝKRESU / DRAWING TITLE

TEXTOVÁ ČÁST

AKCE / JOB

**ÚZEMNÍ STUDIE DEŠTNÁ
LOKALITA "ZA ŠKOLKOU"**

MÍSTO / SITE

k.ú. DEŠTNÁ

KLIENT / CLIENT

**MĚSTSKÝ ÚŘAD JINDŘICHŮV HRADEC
ODBOR VÝSTAVBY
A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
KLÁŠTERSKÁ 135 / II, 377 22**

ARCHITEKT / ARCHITECT

**Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA
Ing. Daniel Benda**

MĚŘÍTKO / SCALE

STUPEŇ / PURPOSE

ÚS

DATUM / DATE

05/2013

ČÍSLO ZAKÁZKY / JOB no.

FORMÁT / SIZE

A 4

ČÍSLO VÝKR. / DRAWING no.

PARÉ / PROJECT DOC. no.

A, B, C, D, E, F, G, H, I

Obsah

A.ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY.....	3
a)identifikační údaje o pořizovateli, žadateli a zpracovateli dokumentace.....	3
b)výchozí podklady.....	3
B.VYMEZENÍ ÚZEMÍ	4
C.CÍL ÚZEMNÍ STUDIE.....	4
D.ŠIRŠÍ VZTAHY.....	4
E.ETAPIZACE.....	4
F.PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ.....	5
a)podmínky pro vymezení a využití pozemků k bydlení:.....	5
b)podmínky pro vymezení a využití pozemků pro veřejnou infrastrukturu:.....	5
G.PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB PRO BYDLENÍ, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ.....	6
H.PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A NAPOJENÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	7
a)všobecné podmínky.....	7
b)podmínky pro umístění a napojení staveb dopravní infrastruktury:.....	7
c)podmínky pro umístění a napojení staveb technické infrastruktury:.....	8
I.PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL.....	11

A. ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY

a) identifikační údaje o pořizovateli, žadateli a zpracovateli dokumentace

Pořizovatel:

Městský úřad Jindřichův Hradec,
odbor výstavby a územního plánování
Klásterská 135 / II,
Jindřichův Hradec 377 22

Žadatel:

Město Deštná
Nám. Míru 65,
Deštná 37825
IČ 00246506

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.
Převrátílská 330 – Ateliér M.A.A.T.
Tábor 390 01
IČ 625 49 201
číslo autorizace ČKA : 03 311

Hlavní projektant / vypracoval:

Ing. Daniel Benda
Radimovice u Želče 122, Tábor 39002
IČ 87466759

b) výchozí podklady

- platný územní plán Deštná, vydaný zastupitelstvem města usnesením č. 10/11/05 ze dne 9.6.2011 a pod č. j. VÚP 34684/09/Pb. Územní plán Deštná byl vydán dne 10.6.2011 a účinnosti nabyl dne 25.6.2011.
- katastrální mapa katastru nemovitostí (KN) spolu se zákresem hranic mapy zjednodušené evidence (pozemkového katastru - PK)
- vyjádření jednotlivých správců k existenci sítí v dané lokalitě
- požadavky samosprávy města Deštná
- zadání územní studie

B. VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v katastrálním území Deštná u Jindřichova Hradce [625744] ve severní části města (v ÚP označena jako BR 11). Oblast navazuje na plochy občanské vybavenosti a stávající rezidenční zástavbu. Území je svažité. Svah stoupá od jihu z cca 519 m.n.m směrem na severu k jednomu z "hřebenů" Čertovského vrchu, za "hřebenem" padá terén ke stávající silnici III/13536. Nejvyšší místo se nachází v cca 542 m.n.m. Oblast je nezastavěná, tvořené hospodářskou půdou (loukami). V západní části se nachází stávající drobná stavba občanské vybavenosti. U východní hranice již vznikla novostavba rodinného domu a garáže.

Řešené území se rozkládá na pozemcích p.č. st.488 (KN); 558/1 (PK); 558/2 (PK); 558/4 (KN); 593/1 (PK); 594/1 (PK); 594/2 (PK); 599 (PK); 619/4 (PK); 625/2 (PK); 629/9 (KN); 636 (PK); 637 (PK); 638 (PK); 648 (PK); 2279/4 (KN); 2281 (KN); 600 (PK); 635 (KN); 641 (PK); 640 (PK); 646 (PK); 532 (KN); 533 (KN); 542 (PK); 543 (PK); 556/1 (PK); 556/2 (PK); 556/3 (PK).

Parcely 635 (KN) a 599/8 (KN) a st.494 (KN) nebyly zahrnuty do řešeného území, neboť se jedná o stávající stavby a zahrady obsloužené spolu se stávající zástavbou. Naopak parcela u stávajícího objektu st. 532 (KN) je řešena kvůli dopravnímu napojení.

C. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je prověření využití vymezených ploch a upřesnění veřejných ploch pro komunikace a technickou infrastrukturu a návrh parcelace. Na jejím základě budou stanoveny podmínky pro rozhodování v území.

D. ŠIRŠÍ VZTAHY

Město Deštná je vzdáleno asi 14 km severně od města Jindřichův Hradec a asi 15 km od města Soběslav v nadmořské výšce 515 až 530 m n.m. Řešeným územím, resp. v bezprostřední blízkosti, vede stávající vzdušné vedení VN 22 kV, resp. VTL plynovod. Ochranné pásmo vedení zasahuje, resp. ochranné a bezpečnostní pásmo plynovodu ohraničuje, území řešené touto studií. Poloha a rozsah pásem kolem těchto sítí infrastruktury jsou pro danou oblast určující.

Další negativní vlivy vyjádřené ochrannými pásmy, které se vyskytují v řešeném území jsou:

Ochranné pásmo silnice II. třídy (silnice II/128) a III. třídy (silnice III/13536)

Ochranné pásmo hodnoty H5 (hřbitov se vstupní branou)

Řešené území navazuje na jihu na silnici II/128 (dopravně i na technickou infrastrukturu). V severozápadní části navazuje na silnici III/13536. Severní cíp navazuje na koridor pro STL plynovod Deštná-Březina a interakční prvek IP-E (výsadba zeleně podél komunikace). Na řešené území nezasahuje žádný biokoridor ani biocentrum.

E. ETAPIZACE

S ohledem na rozsah oblasti a vysoké náklady na výstavbu infrastruktury je navržena etapizace. Ve výkresové dokumentaci je naznačeno možné rozhraní

jednotlivých etap. Je uvažováno s dvěma etapami výstavby, přičemž první etapa by zahrnovala jižní část řešeného území (parcely číslo 1 - 9; 28 - 36 dle výkresové dokumentace) s napojením na dopravní a technickou infrastrukturu v křižovatce se silnicí II/128.

F. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Základní podmínkou je respektování územním plánem dané hlavní, přípustné a podmíněné využití ploch.

a) podmínky pro vymezení a využití pozemků k bydlení:

Návrh

- velikost stavebních parcel minimálně 800 m²
- zastavěnost budovami maximálně 25 % z plochy vytýčené stavební parcely
- zastavěnost celková maximálně 35 %
- zástavba bude formou izolovaných rodinných domů (návrh počítá až s 36 parcelami)
- pozemky budou vymezeny tak, aby umožnili zřídit na pozemku odpovídající počet odstavných stání, tj. min. 2 stání na RD (popř. 1 stání na byt při dodržení předchozí podmínky)
- je doporučeno zřídit na pozemku i 1 parkovací stání pro návštěvníky
- využití ploch v rámci ochranného pásma hřbitova nesmí kolidovat s povahou tohoto OP (klidné, pietní místo) – vyloučena jsou zejména využití (zřizována často v rámci "vestavěné občanské vybavenosti", resp. "provozovny služeb") pro zábavní kluby, diskotéky, pohostinství, bar apod.
- pozemky budou vymezeny tak, aby nebránili rozhledům na obslužné komunikaci (oplocení není regulováno)
- pozemky musí být vymezeny tak, aby umožňovaly umístění objektů s ohledem na možnou kolizi s ochrannými pásmy

Odůvodnění

- velikost stavebních parcel - navržené maximum je 2280 m² - více rozvolněnou zástavbu studie nevylučuje, avšak nedoporučuje a to s ohledem na požadavky trvale udržitelného rozvoje a využití disponibilních ploch prostřednictvím technické infrastruktury
- izolovaná výstavba podpoří rozvolněnou formu a přechod do volné krajiny
- oblastí probíhá elektrické vzdušné vedení 22 kV s ochranným pásmem 7 m od krajního vodiče, které omezuje možnosti umístění staveb

b) podmínky pro vymezení a využití pozemků pro veřejnou infrastrukturu:

Návrh

- šíře veřejného profilu bude min. 8,5 m (navrženo 9, resp. 10 m)
- šíře zeleného pásu podél komunikace (veřejné zeleně) min. 2 m

- veřejný profil musí umožňovat vedení všech dostupných sítí technické infrastruktury s respektováním ČSN 73 6005 (...uspořádání sítí technické infrastruktury)
- veřejný profil musí umožňovat trasování obslužné zklidněné komunikace dle TP 103 a příslušných ČSN (ČSN 73 6110, ČSN 73 6102...)
- součástí navrženého uličního profilu musí být plochy veřejné zeleně
- min. plocha / poměr ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně je 1000 m² na každých 20000 m² řešené území
- min. poměr ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně musí být zachován/vymezen i v každé případné etapě výstavby

Odůvodnění

- širší profil umožňuje bezproblémové trasování komunikace a sítí technické infrastruktury a zároveň i výsadbu zeleně
- min. šíře zeleného pásu 2 m umožňuje mimo jiné zřízení sjezdů z přilehlých pozemků s dostatečným rozhledem na obslužnou komunikaci (rozhled není omezen vraty v oplocení)
- veřejné prostory jsou dostatečně dimenzovány pro pobytové a odpočinkové funkce, důležitá jsou veřejná prostranství pro herní prvky (dětská hřiště, basketbalové/volejbalové hřiště, pingpongové stoly), setkávání obyvatel a parkové plochy - jde zejména o veřejné plochy vymezené v okolí stávající vodní plochy a v rámci rozšířeného veřejného profilu podél západní hranice území (sousedící se školou a školkou)
- významný prvek lokální identity, architektonická a kulturní hodnota v podobě hřbitova se vstupní branou, je respektován a podpořen umístěním klidového veřejného prostranství (parkové plochy) v jeho těsném sousedství kolem stávající vodní plochy; tyto plochy zároveň vhodně oddělují hřbitov od navazujících herních ploch
- k odstínění vlivu herních ploch na okolní zástavbu bude využito primárně lokalizace těchto ploch, sekundárně pak pomocí izolační zeleně a "protihlukových" stěn.

G. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB PRO BYDLENÍ, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ

Všeobecné podmínky

- před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému (meliorace) tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti

Návrh

- v hlavních osách zástavby jsou navrženy uliční čáry cca 7 m od hranice veřejného profilu (13 m poblíž křižovatky se silnicí II/128). Tuto hranici nelze při výstavbě objektů překročit (směrem k hranici s veřejným profilem), lze ji však nedostoupit.
- půdorysná forma není předepsána (zobrazení ve výkresové dokumentaci je orientační / ilustrační)

- podlažnost do 2 nadzemních podlaží + podkroví
- výška budovy do hřebene v metrech maximálně 9,5 m (výška hřebene je výškou od nejnižšího místa styku objektu s původním terénem po vrchol hřebene)
- střecha sedlová, polovalbová či valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m), sklon 33° až 40°
- barevnost střech a ostatních povrchů není předepsána
- výstavba poblíž silnic bude umístěna tak, aby nebyla ohrožena negativními vlivy těchto komunikací

Odůvodnění

- uliční čáry podporují rozvolněnou formu zástavby
- poblíž křižovatky se silnicí II/128 je uliční čára posunuta hlouběji do pozemku za účelem ochrany soukromí rezidentů (při této křižovatce jsou situovány herní plochy a převaha obslužného provozu)
- předpokládá se, že hranice negativních vlivů od silnice III. třídy nepřekročí OP této komunikace
- zástavba u silnice II. třídy je zástavbou v proluce - negativní vliv komunikace není potřeba posuzovat

H. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A NAPOJENÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

a) všobecné podmínky

- před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému (meliorace) tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti

b) podmínky pro umístění a napojení staveb dopravní infrastruktury:

Návrh

- řešené území bude dopravně napojeno na stávající silnici II/128 a silnici III/13536
- jsou navrženy pěší propojení (příležitostně pojížděné – údržba apod.) ke stávajícím místním komunikacím (do ulice Zahradní a do areálu školy) a také pěší propojení podél silnice II/128 (pod hřbitovní zdí) směrem do centra města
- navrhované komunikace v řešeném území mají charakter obytné zóny (zklidněná obousměrná jednopruhová místní komunikace MO1 4,5/20 funkční skupiny D, podskupiny D1)
- napojení obytné zóny na stávající silnice II. a III. třídy je řešeno odsazeným zpomalovacím prahem
- v rámci veřejného profilu budou umístěna podélná parkovací stání o rozměrech 2,25x6,5 m a kolmá stání o rozměrech 2,8x5,5 m
- sjezdy na pozemky budou přednostně řešeny jako sdružené
- křižovatky v obytné zóně budou umožňovat otáčení vozidel pro svoz odpadu
- komunikace bude zklidněná, v charakteru obytné zóny dle TP 103 a příslušných ČSN (ČSN 73 6110, ČSN 73 6102...) se smíšeným provozem pěším

a automobilovým

- trasování komunikace v rámci veřejného profilu (spolu s parcelací) musí umožňovat dostatečný rozhled ze sjezdů a na křižovatkách
- komunikace musí umožňovat bezkolizní průjezd požárních vozidel
- srážková voda z komunikací bude přednostně likvidována zasakováním v místě vzniku

Odůvodnění

- odsazený zpomalovací práh u křižovatek zóny a stávajících silnicí II. a III. třídy je navržen kvůli zachování plynulosti a bezpečnosti provozu; zároveň upozorňuje na změnu dopravního režimu
- kolmá stání jsou navržena pro obsluhu herních ploch v jižní části oblasti
- pěší propojení k zastavěnému území je navrženo s ohledem na předpokládané hlavní směry pohybu pěších
- sdružené sjezdy budou sloužit pro vyhýbání vozidel
- sdružené sjezdy budou dostatečně dimenzovány pro účely vyhýbání vozidel a pro umístění sdružených přípojkových skříní – navržena délka min. 12 m
- odvodnění komunikace - v dalších stupních (dle hydrogeologického posudku) je možné navrhnout likvidaci srážkových vod retencí a regulovaným odváděním do trvale zvodnělé vodoteče, popř. (jako poslední možnost) odvádění do jednotné kanalizace

c) podmínky pro umístění a napojení staveb technické infrastruktury:

Vodovod

Návrh

- vodovodní řad bude veden ve veřejném profilu, přednostně v zeleném pásu
- na řadu budou osazeny požární hydranty v souladu s požární řádem obce
- v nejvyšším místě řadu bude umožněno odvzdušnění
- v nejnižším místě řadu bude umožněno odkalení
- řad bude napojen na stávající řad poblíž křižovatky se silnicí II/128
- řad bude zokruhován s řady vedoucími v areálu školky a v ulici Zahradní
- jednotlivé objekty budou zásobovány vodovodními přípojkami zakončenými cca 1 m za hranicí soukromého pozemku vodoměrnou šachtou

Odůvodnění

- umístění přednostně do zeleného pásu vychází z ČSN 73 6005
- zokruhování řadu odbourává problémy se "stojící" vodou ve slepých větvích

Kanalizace

Návrh

- oblast je odkanalizována gravitačním větveným systémem
- kanalizační řad je napojen na stávající řad v jižní části oblasti

- splašková kanalizace je vedena v rámci veřejného profilu pod komunikací
- variantně lze uvažovat o odkanalizování části území (u školky) do stávajícího dešťového kanalizačního řadu vedeného v těchto místech
- objekty budou napojeny splaškovými přípojkami na veřejný kanalizační splaškový řad
- výstavba na prvních 25% zastavitelných ploch (bráno z úhrnu všech těchto ploch v rámci ÚP Deštné) může být odkanalizována jímkami na vyvážení apod.

Odůvodnění

- spád území a vedení veřejných profilů umožní gravitační odkanalizování
- vzhledem k zastaralé technologii koncové ČOV, bude nutná její intenzifikace – z tohoto důvodu je umožněn rozvoj zástavby na prvních 25 % zastavitelných ploch bez napojení na stávající systém
- proveditelnost odkanalizování části území do řadu "za školkou" bude prověřeno v případné navazující dokumentaci (předpokládá se příliš mělká poloha stávajícího řadu)
- navržený řad je umístěn do komunikace s ohledem na možnost výsadby zeleně v zelených pásích

Elektrická energie

Návrh

- elektrifikace oblasti bude zajištěna ze stávající trafostanice T5 na západní hranici řešené oblasti spolu s přeloženou a posílenou trafostnicí T6 umístěnou v jižním cípu zastavitelného území
- bude přeložena část kabelového vedení zásobující trafostanice uvnitř města (viz výkresová dokumentace)
- rozvody nízkého napětí budou vedeny podél hranice veřejného profilu (min. 0,5 m od hranice)
- v rámci sdružených sjezdů jsou navrženy sdružené přípojkové skříně (v kombinaci s plynovodními přípojkovými skříněmi)
- vzhledem k předpokládané plynifikaci řešeného území není uvažováno s výrazným podílem využití el. energie pro vytápění objektů
- vzhledem k rozvolněné zástavbě v rámci obytné zóny budou kabely vedeny převážně po jedné straně uličního profilu.

Odůvodnění

- přeložení kabelového vedení umožní lepší využitelnost ploch pro bydlení
- nutnost přeložení a posílení trafostanice T6 bude posouzena v dalším stupni dokumentace správcem sítě
- sdružené sjezdy jsou s výhodou využity pro umístění přípojkových skříní

Zásobování plynem

Návrh

- plynovodní STL řad je napojen na stávající STL řad v jižní části oblasti

- řad je veden v rámci veřejného profilu pod komunikací
- objekty budou na řad připojeny STL přípojkami zakončenými na hranici pozemku ve sdružených přípojkových skříních (spolu s elektro-přípojkou)
- variantně lze část oblasti plynofikovat napojením na plynovod na parcele č. 2279/1 poblíž západní hranice území

Odůvodnění

- řad je umístěn do komunikace s ohledem na možnost výsadby zeleně v zelených pásích
- sdružené sjezdy jsou s výhodou využity pro umístění přípojkových skříní

Odpadové hospodářství

Návrh

- v rámci řešeného území jsou navrženy dvě plochy pro sběr tříděného domácího odpadu
- komunální odpad bude likvidován svozem na řízenou skládku
- komunální odpad bude individuálně skladován v odpadových nádobách u vjezdů na pozemcích vlastníků a bude v pravidelných intervalech svážen.

Odůvodnění

- rozmístění ploch pro sběr tříděného domácího odpadu je navrženo s ohledem na možnou etapizaci výstavby
- při odlišné etapizaci je nutné vždy navrhnout plochy pro sběr tříděného domácího odpadu (popř. doložit existenci jiného sběrného místa ve vzdálenosti dle platné legislativy)

Veřejné osvětlení

Návrh

- veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení v obci v křižovatce se silnicí II/128 a také na rozvaděč V.O u trafostanice T5
- osvětlení komunikace se provede svítidly osazenými na stožárech výšky cca 4 m (celkem 25 ks, 4 svítidla umístěna na stožárech VN) vzdálených po cca 30 m
- u křižovatky se silnicí III/13536 na uličním stožáru výšky 6 m
- stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky

Odůvodnění

- u křižovatky se silnicí II/128 je stávající lampa, kterou ale bude pravděpodobně nutno přeložit
- osazením svítidel nesmí být ohrožena plynulost a bezpečnost provozu (zejména ve vztahu k rozhledovým poměrům) ani bezkolizní průjezd požárních vozidel

I. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL

Řešené území se rozkládá na pozemcích:

st.488 (KN); 558/1 (PK); 558/2 (PK); 558/4 (KN); 593/1 (PK); 594/1 (PK); 594/2 (PK); 599 (PK); 619/4 (PK); 625/2 (PK); 629/9 (KN); 636 (PK); 637 (PK); 638 (PK); 648 (PK); 2279/4 (KN); 2281 (KN);

LV č.10001

Město Deštná náměstí Míru 65, 37825 Deštná

600 (PK);

LV č.652

Moravcová Vlasta č.p. 28, 37825 Deštná

Smetanová Eliška Nádražní 542, 39464 Počátky

635 (KN); 641 (PK);

LV č.151

Hofman Vladimír Květnová 126/3, Soběslav II, 39201 Soběslav

Hofmanová Blažena nám. Míru 41, 37825 Deštná

Němečková Hana Tábořská 270, 37825 Deštná

Němečková Stanislava

Za Kult. domem 539, 39470 Kamenice nad Lipou

640 (PK);

LV č.373

Havlová Pavlína Průběžná 1862, Rakovník II, 26901 Rakovník

Pašková Marcela Cílkova 645/12, Kamýk, 14000 Praha 12

Prokešová Libuše Sokolská 268, 37825 Deštná

Syrovátková Lenka č.p. 76, 28163 Nučice

646 (PK);

LV č.117

Lexa Martin Mgr., Ph.D. Alej svobody 1244, 58813 Polná

SJM Štěpán Jan a Štěpánová Arna

Jaromírova 433/25, Nusle, 12800 Praha 2

Štěpánová Arna Jaromírova 433/25, Nusle, 12800 Praha 2

532 (KN); 533 (KN); 542 (PK); 543 (PK); 556/1 (PK); 556/2 (PK); 556/3 (PK)

LV č.293

Vichra Ladislav Svatojánská 334, 37825 Deštná