

ÚZEMNÍ STUDIE

ZAHRADY OPATOVICE HRDĚJOVICE

Zpracovatel:

UPLAN, spol. s r.o.

Vedoucí projektu:

Ing. Vlastimil Smitka

Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav

Telefon: 773 638 043, 381 591 080

E-mail: uplan@uplan.cz

Web: www.uplan.cz

OBSAH

A. TEXTOVÁ ČÁST	4
1. IDENTIFIKAČNÍ A ÚVODNÍ ÚDAJE.....	4
1.1. Identifikační údaje	4
1.2. Úkol územní studie.....	4
1.3. Vymezení řešeného území	4
1.4. Výchozí podklady	4
2. ROZBOR STÁVAJÍCÍHO STAVU.....	5
2.1. Širší vztahy	5
2.2. Územní plán.....	5
2.3. Popis stávajícího území	5
2.4. Vlastnictví.....	6
2.5. Geologie.....	6
3. NÁVRH	6
3.1. Urbanistická koncepce	6
1.1. Dopravní infrastruktura.....	7
3.2. Technická infrastruktura.....	7
4. REGULATIVY	9
4.1. Funkční využití pozemků v souladu s územním plánem	9
4.2. Druh staveb.....	11
4.3. Prostorové regulativy pro stavby v ploše Bv-4	11
4.4. Prostorové regulativy pro stavby v ploše Zsv-1	12
5. EKONOMIKA ZAINVESTOVÁNÍ ÚZEMÍ	12
6. POSTUP DALŠÍCH PŘÍPRAVNÝCH PRACÍ.....	12
B. GRAFICKÁ ČÁST	14
01 – VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	15
02 – ZÁKRES DO ORTOFOTOMAPY.....	16
03 – KOORDINAČNÍ VÝKRES.....	17
SEZNAM ZKRATEK	18

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. IDENTIFIKAČNÍ A ÚVODNÍ ÚDAJE

1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název:	Zahrady Opatovice, Hrdějovice – územní studie
Charakter dokumentu:	územní studie (§ 30 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon)
Lokalita:	Opatovice, obec Hrdějovice
Objednatel:	Obec Hrdějovice
Projektant:	UPLAN, spol. s r.o.
Vedoucí projektu:	Ing. Vlastimil Smítka Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav
Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Jaroslav Poláček ČKA 03 253 autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizovaný architekt pro obor architektura

1.2. ÚKOL ÚZEMNÍ STUDIE

Úkolem této územní studie je návrh uspořádání území v místní části Opatovice obce Hrdějovice. Jedná se o návrh zástavby v zahradách ve východní části Opatovic, která je ze západu obklopena stávající zástavbou se dalšími zahradami a z ostatních třech stran je obklopena silnicí III/10576. Řešené území o rozloze 1,42 ha je dle platného územního plánu plochou přestavby (P1) rozdělené na 2 plochy s rozdílným způsobem využití Bv-4 (bydlení venkovské – 1,04 ha), Zsv-1 (zeleně soukromé a vyhrazené – 0,38 ha). Lokalitu je třeba řešit zejména s ohledem na zajištění dopravní dostupnosti.

Tato územní studie je zpracována na základě územního plánu Hrdějovice, který v kapitole j) textové části (příloha č. 1 Opatření obecné povahy) stanovuje pro tyto plochy zpracování územní studie jako podmínku pro rozhodování.

Vzhledem k měřítku zpracování územní studie 1:1.000 na podkladu katastrální mapy je řešena především koncepce veřejné infrastruktury a návrh dělení pozemků pro výstavbu rodinných domů. Podrobné technické řešení inženýrských sítí (včetně kapacit, profilů, způsobu jejich napojení apod.) bude předmětem až následujících stupňů projektové dokumentace.

Pozn. Rozdělení plochy přestavby P1 na plochu funkčního využití Bv-4 a Zsv-1 je stanoveno jinak než je tomu v platném územním plánu, plocha zeleně soukromé a vyhrazené byla v severní části zmenšena. Tuto změnu je potřeba nejprve promítnout formou změny do územního plánu Hrdějovic.

1.3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno návrhovými plochami s označením Bv-4, Zsv-1 dle územního plánu Hrdějovice. Jedná se o plochu umístěnou ve správním území obce Hrdějovice (kód 544558), katastrální území Hrdějovice (kód 648001). Velikost řešeného území je 1,42 ha.

Řešeným územím jsou dotčené následující pozemky (druh pozemku, výměra):

790/1 (zahrada, 4971 m²), 790/4 (zahrada, 29 m²), 790/5 (zahrada, 14 m²), 790/6 (zahrada, 565 m²), 789/1 (zahrada, 32 m²), 789/2 (zahrada, 952 m²), 789/3 (zahrada, 918 m²), 789/4 (zahrada, 938 m²), 789/5 (zahrada, 518 m²), 789/6 (zahrada, 651 m²), 789/7 (zahrada, 557 m²), 789/8 (zahrada, 693 m²), 789/9 (zahrada, 711 m²), 789/10 (zahrada, 684 m²), 789/11 (zahrada, 718 m²), 789/12 (zahrada, 790 m²), 789/13 (zastavěná plocha a nádvoří, 16 m²), 789/14 (zastavěná plocha a nádvoří, 36 m²), 789/15 (zastavěná plocha a nádvoří, 119 m²), 791/1 (ostatní plocha, 1180 m²).

1.4. VÝCHOZÍ PODKLADY

Při zpracování této územní studie bylo využito těchto podkladů:

- Digitální katastrální mapa obce Hrdějovice,
- Územně analytické podklady Českých Budějovic,
- Ortofotomapa © ČÚZK, 2011,
- Územní plán Hrdějovice,
- Průzkum v terénu.

2. ROZBOR STÁVAJÍCÍHO STAVU

2.1. ŠIRŠÍ VZTAHY

Obec Hrdějovice přímo sousedí s krajským městem na severním okraji správního území města České Budějovice. Obec se skládá z 2 místních částí – Hrdějovice a Opatovice, leží v nadmořské výšce 385 m n. m. a má rozlohu 883 ha. V roce 2010 bylo na území obce evidováno 1592 obyvatel. Z pohledu meziroční změny počtu obyvatel byl v obci v roce 2010 rozhodující ukazatel přirozeného přírůstku, kdy počet živě narozených převážil nad zemřelými o 7 obyvatel, saldo migrace se na celkovém přírůstku podílelo jen 3 obyvateli. Z dlouhodobého hlediska (za roky 1995 – 2010) je na celkovém přírůstku 334 obyvatel rozhodující saldo migrace s 272 obyvateli.

Obec je součástí rozvojové oblasti republikového významu OB10 České Budějovice, která je vymezena Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, které nabyly účinnosti 7. 11. 2011.

Místní část Opatovice spadá do oblasti krajinného rázu ObKR 14 Českobudějovická pánev a místa krajinného rázu Hluboká.¹

Obcí prochází celostátní železniční trať č. 220, přičemž přímo v obci je železniční zastávka. Místní část Opatovice může využít železniční zastávky v Hosíně, která je místní částí blíže.

Z pohledu silniční sítě je obec napojena prostřednictvím III/10576 na silnici I/3 (E55). Východně od obce ve vzdálenosti asi 200 m je řeka Vltava, která je využívána pro účely vodní cesty.

Na jihovýchodním okraji řešeného území je vedení VN 22 kV, po východní straně místní části Opatovice vede vysokotlaký plynovod (VTL), v Opatovicích je vedeno komunikační vedení a severně od řešeného území prochází i radioreléový spoj.

Opatovicemi prochází cyklotrasa č. 1052 Hluboká nad Vltavou – Opatovice – Hrdějovice rozc. a dále modrá turistická trasa.

Ve východní části místní části Opatovice prochází regionální biokoridor RBK 37 Světlík – K118 a severně je vymezen nadregionální biokoridor NBK 118 Hluboká obora – Dívčí Kámen (vodní a nivní), řešené území jimi však dotčeno není.

2.2. ÚZEMNÍ PLÁN

Obec má na svém území platný územní plán Hrdějovice, který byl vydán dne 20. 5. 2010 a nabyt účinnosti dne 4. 6. 2010. Zhotovitelem územního plánu je společnost UPLAN, spol. s r.o.

2.3. POPIS STÁVAJÍCÍHO ÚZEMÍ

Lokalita v Opatovicích se nachází na jihozápadním okraji místní části Opatovice patřící k obci Hrdějovice. Celé řešené území je v zastavěném území a je součástí vesnické památkové zóny Opatovice vyhlášené v roce 1990. Lokalita je z 3 stran (sever, jih, západ) přístupná po silnici III/10576, z východní strany ji obklopuje stávající typická vesnická zástavba s rozlehlými zahradami.

Převážná část řešeného území je druhem pozemku zahrada s několika vzrostlými stromy. Asi 180 m jihovýchodně od řešeného území se nachází zemědělský areál, jehož pásmem hygienické ochrany však lokalita dotčena není.

V řešeném území nejsou žádné inženýrské sítě, které by bylo třeba překládat, lokalitu bude možné napojit na okolní inženýrské sítě (el. vedení VN, kanalizace, vodovod, komunikační vedení). V severní části lokality přechází radiový směrový spoj.

Celé řešené území se nachází v místě stanoveného záplavového území Q100 vodního toku Vltava – Malše – Mlýnská stoka (rozhodnutí KUJCK 35548/2010 OZZL/23/Ci), není však součástí aktivní zóny. Místní část Opatovice je dále součástí území zvláštní povodně pod vodním dílem Římov a Lipno I.

Celá lokalita spadá do 2. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (BPEJ 5.58.00) a intravilán místní části Opatovice byl vyhodnocen jako území 2. kategorie archeologických nálezů – tedy území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují (např. písemné prameny, geofyzikální či letecká prospekce aj., ale i těsná blízkost UAN I. kategorie), pravděpodobnost jejich výskytu je 51-100%.

V řešeném území na pozemku 789/7 (ve studii označeném č. 7) již stojí rodinný dům, který více či méně předurčil urbanistický návrh této lokality.

¹ Zdrojem informací je Generel krajinného rázu Jihočeského kraje, jehož zpracovatelem byl Atelier V – Ing. arch. Ivan Vorel a EIA Servis s.r.o.

2.4. VLASTNICTVÍ

Většina pozemků v řešeném území je v soukromém vlastnictví, pouze 2 menší pozemky na jihu řešeného území jsou v majetku obce Hrdějovice.

2.4.1. POZEMKY VE VLASTNICTVÍ OBCE

789/1 ... LV 32 (obec Hrdějovice)

791/1 ... LV 1 (obec Hrdějovice)

2.4.2. POZEMKY VE VLASTNICTVÍ SOUKROMÉM

790/1, 790/4, 790/5 ... LV 143 (Reban Jan MUDr. a Rebanová Věra Mgr.)

790/6 ... LV 732 (Benda František, Benda Václav, Benda Vladislav)

789/2 ... LV 222 (Skabalíková Jarmila)

789/3... LV 185 (SJM Reban Zdeněk a Rebanová Anna)

789/4 ... LV 223 (SJM Vogl Zdeněk a Voglová Vlasta)

789/5 ... LV 218 (Bazalová Ludmila, Karafiátová Hana, Mikšlová Ludmila)

789/6 ... LV 235 (Kochová Miluše)

789/7 ... LV 234 (SJM Koch Jiří a Kochová Miluše)

789/8 ... LV 232 (SJM Welser Miroslav a Welserová Jitka)

789/9 ... LV 231 (SJM Šlechta Jiří Ing. a Šlechtová Miloslava Mgr.)

789/10 ... LV 236 (Jandová Marie)

789/11 ... LV 233 (Arnoštová Helena)

789/12 ... LV 230 (ARCHEUS CB s.r.o.)

789/13 ... LV 233 (Arnoštová Helena)

789/14 ... LV 236 (Jandová Marie)

789/15 ... LV 234 (SJM Koch Jiří a Kochová Miluše)

2.5. GEOLOGIE

V řešeném území nebyl dosud provedený žádný inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum, není tedy dosud známa hladina podzemní vody. Před realizací zástavby v této ploše bude nutné průzkumy provést.

Dle údajů dostupných z územně analytických podkladů není v řešeném území žádné ložisko nerostných surovin, dobývací prostor, poddolované území, ani sesuvné území.

3. NÁVRH

3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce byla zpracována především s ohledem na stávající strukturu památkově významné místní části Opatovic. Dalšími zásadami bylo:

- řádné dopravní napojení všech parcel,
- soulad s funkčním využitím dle územního plánu,
- zajištění klidové zóny pro stávající i budoucí obyvatele, zejména prostřednictvím plochy Zsv-1,
- vymezení uličních prostor s plochami pro zeleň a stromy,
- vymezení pozemků o dostatečné velikosti pro umístění rodinných domů,
- umožnit osazení domů s možností řádného oslunění (např. pro účely nízkoenergetických staveb).

Základem urbanistické koncepce byl návrh propojovací komunikace ve směru sever – jih, která umožní dopravní napojení 2 parcel uvnitř řešeného území a propojení s jižní částí Opatovic, kde se v budoucnu rovněž předpokládá výstavba rodinných domů. V jižní části lokality, tedy v ploše zeleně soukromé a vyhrazené, bude tato propojovací komunikace sloužit primárně jako pěší propojení a sekundárně pro průjezd hasičským vozidlům, vozidlům zajišťujícím svoz komunálního odpadu, pro údržbu komunikací apod.

Při rozdělení pozemků byl kladen důraz hlavně na pohodlné osazení rodinných domů v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška“), na atraktivní velikost pozemků obdélníkového tvaru (nejmenší pozemek 518 m², největší 1035 m², přičemž průměrná velikost pozemku v lokalitě je 795 m²) a s ohledem na orientaci zahrad pokud možno na jihovýchod či jihozápad pro maximální oslunění zahrady. Vzhledem k venkovskému charakteru sídla bude na pozemcích možno provozovat mimo zahrad i další aktivity – např. malá rodinná hospodářství, služby a podnikání (v souladu s regulativy dle kapitoly 4.1 textu této studie).

V severní části lokality doporučujeme provést zarovnění hranice pozemku (v koordinačním výkrese č. 03 zakresleno čárkovanou čarou).

Plochu zeleně soukromé a vyhrazené (Zsv-1) je možné brát jako plochu veřejného prostranství ve vazbě na § 7 vyhlášky: Jedná se o místo velice blízko centru Opatovic, dobře dostupné jak obyvatelům stávající zástavby tak i zástavby navržené územním plánem. Urbanistická koncepce předpokládá v této ploše umístění dětského hřiště (s vybavením pro nejmenší děti ale i pro děti školního věku), místo ke klidnému posezení, sportovní hřiště (multifunkční s umístěním tenisového a volejbalového kurtu, koše na basketbal apod.) a plochu zeleně s výsadbou stromů (samozřejmě s využitím stávajících vzrostlých stromů).

Odtok dešťových vod z této plochy zeleně je uvažován plně vsakem do země, nicméně v případě potřeby bude možné vybudovat zdržení pro odtok dešťových vod do kanalizace.

Pozn. Umístění sportovního hřiště je v současnosti v rozporu s regulativy dle platného územního plánu Hrdějovic. Pro případné umístění sportovního hřiště bude třeba nejprve zajistit změnu regulativů pro plochu Zsv-1 formou změny do územního plánu Hrdějovic.

1.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Lokalita je navržena jako zklidněná zóna, v níž je komunikace navržena jako zklidněná se smíšeným provozem (funkční skupina D1 – obytná zóna). Dopravní řešení zklidněné komunikace bylo řešeno zejména s ohledem na zamezení průjezdu vozidel, zajištění pohodlné dostupnosti vnitřních parcel (č. 3, 4). V severní části lokality je komunikace navržena jako obousměrná s šířkou základního asfaltového pojízdného pásu 3,5 m s přilehlým pásem z betonové dlažby v šířce 2,0 m. Celková šířka komunikace je tedy 5,5 m. Přilehlý pás je v místě krajní parcely (č. 1) přerušen pásem zeleně. Na druhé straně základního pojízdného pásu (na západní straně) jsou umístěna 3 parkovací podélná stání, která by měla zajistit odstavení vozidel pro návštěvy. Na rozhraní ploch pro bydlení a zeleně bude umístěno obratiště pro osobní automobily, jelikož průjezd směrem na jih bude umožněn pouze za účelem průjezdu hasičských a záchranných vozidel, vozidlům zajišťujícím svoz komunálního odpadu, pro údržbu komunikací apod.

V jižní části lokality v ploše Zsv-1 je navržena komunikace zklidněná asfaltová se smíšeným provozem šířky 3,0 m (funkční skupina D1 – pěší zóna), na níž bude platit přísné omezení přístupu motorové dopravy (vjezd bude povolen pouze hasičským a záchranným vozidlům, vozidlům zajišťujícím svoz komunálního odpadu, pro údržbu komunikací apod.)

Napojení nové místní komunikace je uvažováno v její severní části napojením na silnici III/10576 (místní komunikace funkční skupiny C). Napojení pěší zóny v jižní části lokality bude řešeno napojením na místní komunikaci, která bude řešena později jako součást územní studie pro lokalitu s označením Bv-1 (označení dle územního plánu).

Parkování je zajištěno v rámci jednotlivých parcel pro 2 automobily (garáž + odstavné stání na zpevněné ploše pozemku). Pro parkování návštěv byla na místní komunikaci zřízena 3 doplňková parkovací podélná stání.

Pěší a cyklistická doprava je v lokalitě řešena v severní části jako součást smíšeného provozu zklidněné komunikace, v jižní části jako pěší zóna na zklidněné komunikaci s přísným omezením přístupu motorové dopravy. Značená cyklotrasa č. 1052 procházející místní částí Opatovice je vedena po silnici III/10576 a tento stav zůstane nezměněn.

3.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Tato územní studie v měřítku katastrální mapy řeší síť technické infrastruktury pouze informativně ve vazbě na údaje o území z územně analytických podkladů obcí (ORP České Budějovice). V další projektové dokumentaci je nutné řádné zjištění polohy jednotlivých sítí a jejich umístění v souladu s ČSN 73 6005 (prostorové uspořádání sítí technického vybavení) včetně konzultace s jednotlivými správci sítí pro místa napojení a nároky na kapacitu.

3.2.1. KANALIZACE

V obci Hrdějovice včetně místní části Opatovice je vybudována veřejná kanalizace (jednotná stoková síť, gravitační), která je odváděna do místní komunální čistírny odpadních vod umístěné v severní části Opatovic, z níž je vedení svedeno do vodoteče Kyselá voda. Provozovatelem kanalizace je ČEVAK a.s. Kanalizační řad prochází kolem řešeného území v silnici III/10576, tedy po jeho východní a severní straně.

Návrh napojení lokality spočívá ve vybudování nové krátké gravitační větve umístěné v navržené komunikaci. Do tohoto nového kanalizačního řadu budou napojeny pozemky č. 3 a 4, ostatní pozemky je možné napojit samostatnými přípojkami do stávajícího kanalizačního řadu.

Pro další stupeň projektové dokumentace bude potřebné provést v řešeném území inženýrsko-geologický průzkum, aby bylo možné zjistit výšku hladiny podzemní vody, možnosti pro vsakování dešťových vod v řešeném území a dále geologickou stavbu území pro návrh zakládání staveb včetně náročnosti výkopových prací.

V rámci likvidace dešťových vod doporučujeme v případě vhodného závěru inženýrsko-geologického průzkumu upřednostnit vsakování vod v řešeném území.

V koordinačním výkrese (č. 03) je zakreslen návrh předpokládaného umístění kanalizačního řadu, přesná poloha a kapacita řadu bude řešena až v dalším stupni projektové dokumentace.

3.2.2. VODOVOD

V obci Hrdějovice včetně místní části Opatovice je vybudován veřejný vodovod, který je napojený na vodovodní síť Č. Budějovice (vodojem Hosín) a Hosín – Těšín – Borek (vodojem Těšín). Provozovatelem vodovodu je ČEVAK a.s. Vodovodní řad prochází kolem řešeného území v silnici III/10576, tedy po jeho východní a severní straně.

Návrh napojení lokality na vodovod spočívá ve vybudování nové krátké větve vodovodu umístěné v navržené komunikaci. Do tohoto nového vodovodního řadu budou napojeny pozemky č. 3 a 4, ostatní pozemky je možné napojit samostatnými přípojkami do stávajícího vodovodního řadu.

Odhadovaná spotřeba vody v lokalitě řešeného území:

Počet nově umisťovaných domů:	11
Počet stávajících domů:	1
Uvažovaný počet obyvatel na 1 dům:	3
Uvažovaný počet obyvatel:	36
Měrná roční spotřeba voda ²	46 m ³ /obyvatele/rok

Z toho vyplývá odhadovaná spotřeba vody:

- celková za rok: 1 656 m³
- průměrná denní: 4,54 m³
- maximální denní: 6,81 m³ ... *uvažovaný koeficient denní nerovnoměrnosti 1,5*
- maximální hodinová: 0,51 m³ ... *uvažovaný koeficient hodinové nerovnoměrnosti 1,8*

V dalším stupni projektové dokumentace bude třeba ověřit kapacitu stávajícího vodovodu, zejména s ohledem na vydatnost vodního zdroje na dimenze stávajícího potrubí.

V koordinačním výkrese (č. 03) je zakreslen návrh předpokládaného umístění vodovodního řadu, přesná poloha a kapacita řadu bude řešena až v dalším stupni projektové dokumentace

3.2.3. PLYNOVOD

Zatímco obec Hrdějovice je plynofikována, místní část Opatovice plynofikována není.

Pozn. Na severovýchodním okraji Opatovic prochází vysokotlaký plynovod.

Z výše uvedeného vyplývá, že napojení lokality na plynovod není předmětem této studie.

3.2.4. ELEKTRICKÁ ENERGIE

Nadzemní elektrické vedení VN 22 kV je dovedeno do stožárové stanice na pozemku 780/1. Z této stanice bude vyvedeno kabelové vedení NN k řešené lokalitě. V koordinačním výkrese (č. 03) je zakreslen koridor pro orientační uložení tohoto kabelového vedení (společný koridor pro NN vedení, veřejné osvětlení a komunikační vedení). V dalším stupni projektové dokumentace bude upřesněna poloha uložení kabelového vedení včetně dohody s majitelem VN vedení a trafostanice ohledně připojení.

Domky by měly být připojeny na rozvod elektrické energie prostřednictvím 3 fázového hlavního jističe o velikosti 25 A. Konkrétní řešení rozvodů by mělo být konzultováno se společností E.on jako vlastníkem elektrického vedení VN.

3.2.5. KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ

V Opatovicích je vedeno komunikační vedení východní části na poslední pozemek, kterým je dům na severozápadní straně řešeného území (.815). Odtud bude napojeno komunikační vedení pro

² dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., k provedení zákona o vodovodech a kanalizacích

řešené území. V koordinačním výkrese (č. 03) je zakreslen koridor pro orientační umístění nového komunikačního vedení (společný koridor pro NN vedení, veřejné osvětlení a komunikační vedení). V dalším stupni projektové dokumentace je potřeba upřesnit polohu umístění komunikačního vedení po konzultaci s vlastníkem vedení, kterým je Telefónica O2 Czech Republic, a.s.

3.2.6. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Pro umístění kabelového vedení veřejného osvětlení byl v koordinačním výkrese (č. 03) orientačně zakreslen koridor (společný pro NN vedení, veřejné osvětlení a komunikační vedení), přesné umístění kabelového vedení bude řešeno až v dalším stupni projektové dokumentace v rámci územního řízení. Veřejné osvětlení by mělo být řešeno na veřejně přístupných místech, tedy v navrženém veřejném prostranství a v ulicích.

4. REGULATIVY

4.1. FUNKČNÍ VYUŽITÍ POZEMKŮ V SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Dle platného územního plánu jsou pro řešené území stanoveny tyto regulativy:

4.1.1. PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉ – BV

Jedná se zejména (ale nejen) o historické rozsáhlé dvorcové statky s hospodářským zázemím (zemědělské usedlosti) v Opatovicích, historickou část sídla Hrdějovice a na ně navazující zastavitelné plochy, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití než v plochách bydlení městských. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet stávající využití a stavby s ohledem a respektováním hlavního využití.

HLAVNÍ VYUŽITÍ (PŘEVAŽUJÍCÍ ÚČEL VYUŽITÍ)

Hlavním využitím těchto ploch je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se o bydlení v klidném a čistém prostředí využívající ale také respektující hodnoty území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s ohledem na zájmy státní památkové péče, mající odpovídající zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci). Dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově. Přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřipustným,
- veřejná prostranství,
- zeleň (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště),
- dopravní a technická infrastruktura související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení, a další obdobná podnikatelská činnost, a to pouze za podmínek, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat

nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,

- další podnikatelská činnost, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- chov hospodářských zvířat (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- penzión a to pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - stavby pro rodinnou rekreaci,
 - stavby pro obchod, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² (například velkoobchod, nákupní střediska, obchodní domy),
 - stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
 - dále např. autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Bezpodmínečně je nutno zohlednit hodnoty území včetně respektování památkové hodnoty území a jednotlivých památkově chráněných objektů a řešení v podrobnějších dokumentacích uzpůsobit těmto skutečnostem.

V případě využití stávajících budov doporučujeme provedení "pouze" stavebních úprav (při kterých se zachová vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby), při kterých se musí klást důraz především na zachování uličních průčelí a jejich typických stavebních částí jako jsou štíty a brány.

Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území (zejména ale nejen v Opatovicích) a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily. Hlavní stavbu (rodinný dům) a ostatní stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. garáže, dílny a hospodářské stavby, které tvoří zázemí pro hlavní využití bydlení), doporučujeme v souladu s hodnotami území navrhnout tak, aby stavebně a architektonicky tvořily jeden ucelený soubor (nejlépe ve tvaru půdorysu L nebo U), kdy hlavní část bude mít obdélníkový půdorys orientovaný kolmo nebo vodorovně vzhledem k ulici. Navíc nové stavby stojící na místě stávajících budov (např. stavba stodoly na místě staré, která se musela zbourat v důsledku špatného stavu), by měly zachovávat vnější půdorysné ohraničení původních staveb a zejména celku zemědělské usedlosti ("hmotové řešení do ulice"). V místech anebo v případech, ve kterých podmínka umístění (popř. rozšíření) směrem dovnitř celku nemůže být prokazatelně splněna, lze rozšířit půdorys směrem ven ze stávajícího celku budov (např. zemědělské usedlosti), avšak s bezpodmínečným respektováním hodnot a charakteru území (např. pokud by se stavěla nová budova stodoly na místě staré je možno půdorys stavby přiměřeně rozšířit s ohledem na hodnoty a charakter území).

Architektonické řešení a umístění stavby na pozemku (včetně předzahrádky a stavební a uliční čáry) by mělo najít inspiraci ve stávajících hodnotných stavbách na území sídel.

Přístavby je nutné (pokud je možno) řešit uvnitř stávajících budov, popř. na nádvoří (dvoře) uvnitř zemědělské usedlosti. V místech anebo v případech, ve kterých podmínka umístění (popř. rozšíření) směrem na nádvoří nemůže být prokazatelně splněna, lze přístavbu umístit i vně stávajícího půdorysu zemědělské usedlosti, avšak s bezpodmínečným respektováním hodnot a charakteru území.

Nástavby nejsou povoleny, stejně tak sdružené vikýře. Jednotlivé vikýře jsou přípustné.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

HLAVNÍ VYUŽITÍ (PŘEVAŽUJÍCÍ ÚČEL VYUŽITÍ)

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření "zelených" ploch. Typickým rysem nemusí být jejich veřejná přístupnost.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- drobná architektura (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- zastávky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu,
- zeleň zejména veřejná, soukromá a rekreační,
- vodní plochy.

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- dětská hřiště za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- dopravní a technická infrastruktura (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- v severní ploše Zsv v Opatovicích je za podmínky nenarušení hodnot území možno umisťovat stavby a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou skleníky, pařeniště, bazény apod.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména umisťování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby,
- změny staveb, které by narušily hodnoty území, např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou nenarušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání sídla, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

4.2. DRUH STAVEB

Na pozemcích řešených touto územní studií jsou umisťovány rodinné domy, kdy na tomto pozemku lze kromě rodinného domu umístit stavby v souladu s § 21 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

4.3. PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO STAVBY V PLOŠE BV-4

4.3.1. UMÍSTĚNÍ STAVBY

- Prostorová regulace pro stavby je podchycena v grafické části zejména polohou stavebních čar:
 - hlavní stavební čára – na tuto stavební čáru bude umístěna hlavní část domu,
 - vedlejší stavební čára – umístění stavby nesmí překročit tuto stavební čáru, která se obvykle pohybuje ve vzdálenosti 2 m od boční hranice pozemku, v některých případech i více.

Stavební čára nesmí být překročena ani umístěním garáže či jiné stavby. Výjimkou nepřekročitelnosti stavební čáry mohou být prvky závěťfí, arkýře, zimní zahrady, pergoly atd. Přístřešek parkovacího stání smí překročit pouze vedlejší stavební čáru.

- Vzhledem k uspořádání parcel (úzká šíře parcel) lze garáž umístit pouze jako součást přiléhající samotnému objektu domu, nelze ji však umístit do suterénu objektu.
- Boční odstupy jednotlivých domů musejí splňovat požadavky dle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- Zastavitelnost pozemku objekty včetně zpevněných ploch nesmí překročit 40 %.
- Každý rodinný dům bude mít zajištěny 2 parkovací stání (počítáno včetně garáže).

4.3.2. OPLOCENÍ

Vhodná poloha oplocení je zakreslena v grafické části v koordinačním výkrese (č. 03). Boční oplocení je shodné s dělicí hranicí jednotlivých pozemků.

- Průčelní plot - ze strany ulice bude provedeno oplocení průhledným plotem (drátěným pletivem, dřevěným nebo jejich kombinací (možno na podezdívce), příp. živým plotem do výšky max. 1,3 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.

- Boční plot - oplocení pozemku za úrovní průčelní stavební čáry lze provést drátěným pletivem, dřevěným plotem (možno na podezdívce), příp. i jejich kombinací do max. výšky 2 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.

4.3.3. TYP RODINNÉHO DOMU I

Rodinný dům typu I je umístován na pozemcích č. 6, 8 - 11.

Regulace tohoto typu domu:

- závazný tvar domu z uličního pohledu,
- šířka štítu v průčelí domu v rozmezí 6 – 9 m,
- min. 3 m za hlavní stavení čáru bude průčelí objektu obdélníkového tvaru se stanoveným směrem hřebene (viz. koordinační výkres č. 03),
- jedno nadzemní podlaží s výškou římsy max. 3,5 m nad nejvyšší bod upraveného terénu,
- sedlová střecha se sklonem v rozmezí 38 – 42 °, příp. polovalba, výška polovalby max. 1/3 výšky štítu,
- podkroví lze využít jako obytné - v případě prosvětlení podkrovních prostor budou upřednostněny otvory ve štítech a přiměřené vikýře, využití střešních oken nebude dominantní a bude v omezené míře,
- výšková úroveň 1. nadzemního podlaží ($\pm 0,000$) smí být max. 0,3 m nad nejvyšší bod upraveného terénu.

4.3.4. TYP RODINNÉHO DOMU II

Rodinný dům typu II je umístován na pozemcích č. 1 -5, 12.

Regulace tohoto typu domu:

- závazný je směr štítu,
- sedlová střecha se sklonem v rozmezí 38 – 42 °, příp. polovalba, výška polovalby max. 1/3 výšky štítu,
- podkroví lze využít jako obytné - v případě prosvětlení podkrovních prostor budou upřednostněny otvory ve štítech a přiměřené vikýře, využití střešních oken nebude dominantní a bude v omezené míře,
- výšková úroveň 1. nadzemního podlaží ($\pm 0,000$) smí být max. 0,3 m nad nejvyšší bod upraveného terénu.

4.4. PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO STAVBY V PLOŠE ZSV-1

V ploše zeleně soukromé a vyhrazené bude umístěna pouze komunikace (asfaltová) šířky 3,0 m, která zajistí pěší propojení plochy Bv-4 s jižní částí Opatovic a dále dopravní obslužnost hasičů, svozu komunálního odpadu apod.

5. EKONOMIKA ZAINVESTOVÁNÍ ÚZEMÍ

V této podrobnosti zpracování územní studie se jeví jako velmi neúčelné odhadovat investiční náklady na realizaci této lokality. Nejsou dosud známá konkrétní technická řešení pro odvedení dešťových vod z lokality, délky rozvodů veřejného osvětlení a počet umístovaných lamp, vybavení plochy veřejné zeleně apod.

Propočet investičních nákladů a dále přibližné náklady na 1 parcelu bude možné zjistit po provedení návrhu na řešení kanalizace, veřejného osvětlení a ujasnění návrhu vybavení ploše veřejného prostranství (zeleně), ve fázi zpracování projektové dokumentace k územnímu řízení.

6. POSTUP DALŠÍCH PŘÍPRAVNÝCH PRACÍ

Pro další fáze realizace řešeného území bude nezbytné zajistit inženýrsko-geologický průzkum území (tzv. předběžný průzkum pro potřeby územního řízení), zejména pro zjištění:

- výšky hladiny podzemní vody (včetně posouzení agresivity podzemní vody),
- zhodnocení základových poměrů,
- stanovení geotechnických parametrů jednotlivých vrstev,
- posouzení vhodnosti různých zemin jako konstrukční vrstvy,
- posouzení náročnosti výkopových prací vzhledem k typu podloží,
- posouzení podloží pro možné vsakování dešťových vod.

Dalším krokem by mělo být zpracování vodohospodářské studie, která by měla ověřit možné (zejména efektivní) způsoby pro nakládání s dešťovými a dále i se splaškovými vodami.

Po stanovení způsobu nakládání s vodami bude následovat zpracování projektové dokumentace pro územní řízení o základní technické vybavenosti (ZTV) lokality. V této fázi bude možné zpracovat propočet investičních nákladů a z něho určit přibližný náklad na 1 parcelu.

S umístováním domů na severozápadě řešeného území (pozemky č. 1, 3 a 4) lze započít teprve po zpracování projektové dokumentace ZTV, zejména z důvodu vyřešení výškového uspořádání navržené komunikace. Rodinné domy přístupné ze stávající silnice III. třídy je možné umístit dříve.

B. GRAFICKÁ ČÁST

01 – VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

03 – KOORDINAČNÍ VÝKRES

SEZNAM ZKRATEK

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
Bv	plocha bydlení vesnického
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
ha	hektar
LV	list vlastnictví
m n.m.	metrů nad mořem
NBK	nadregionální biokoridor
NN	nízké napětí
ObKR	oblast krajinného rázu
RBK	regionální biokoridor
SJM	společné jmění manželů
UAN	území archeologických nálezů
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VPZ	vesnická památková zóna
VTL	vysokotlaký plynovod
Zsv	plocha zeleně soukromé a vyhrazené
ZTV	základní technická vybavenost