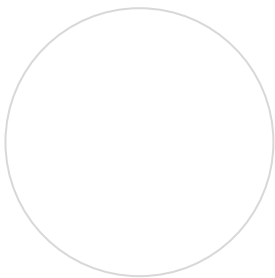




ÚZEMNÍ STUDIE KNĚŽSKÝ HVOŽĎANY 1.ÚS

ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE KNĚŽSKÝ HVOŽĎANY – 1.ÚS
Pořizovatel	Obecní úřad Hvoždany – spolu s kvalifikovanou osobou – Ing. Miroslav Sládek
Zastoupený starostou obce	Markéta Balková
Datum schválení využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: ÚZEMNÍ STUDIE HVOŽĎANY

Místo stavby: Hvožďany
Stupeň dokumentace: Územní studie (dále jen „ÚS“)

Objednatel: **Obec Hvožďany**
Hvožďany 80, 262 44 Hvožďany
Tel.: +420 318 696 227
IČO: 00 242 292

Zastoupený starostou obce: Markéta Balková

Zhotovitel: **Projektový ateliér AD s.r.o.,**
Husova 4, 370 01 České Budějovice
IČ: 25 194 771
DIČ: CZ225194777

Datum zpracování: Prosinec 2021
Odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Daněk
mob. 605 277 998
atelierad@atelierad.cz,

Architekt: Ing. arch. Jaroslav Daněk
Ing. arch. Filip Daněk

Obsah textové části

A.	Základní údaje o řešeném území	4
B.	Vymezení řešeného území	5
C.	Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce.....	6
D.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	8
E.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	10
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury	12
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:	13
	F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA.....	13
	F.1.2 DOPRAVA V KLIDU	13
	F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	14
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady.....	14
	F.2.1 VODOVOD	14
	F.2.2 KANALIZACE	14
	F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ.....	14
	F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	14
	F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM.....	14
	F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	15
G.	Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot	15
	G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	15
	G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot.....	15
	G.3 Podmínky pro ochranu ZPF	15
	G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL.....	15
	G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES	15
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....	15
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	16
	H.2 Ochrana veřejného zdraví	16
I.	Údaje o splnění zadání	16
J.	Grafické přílohy	16
	J.1 Zákres lokality do ortofotomapy.....	17
	J.2 Výřez z ÚP Hvožd'any – koordinační výkres	17

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

Řešené území se nachází v jižní části sídla Hvožďany, zhruba 11 km od města Březnice. Ze severu je lokalita vymezena hřbitovem. Na východní straně je lokalita ohraničena místní komunikací. Na jižní straně je území ohraničeno elektrickým vedením VN. Na západní straně je řešené území ohraničeno vyšší vzrostlou zelení.

Lokalita je atraktivní pro výstavbu rodinných domů s ohledem na klidovou polohu a blízkou přírodu. Dále lokalita nabízí za dobrého počasí krásné výhledy na Šumavu. Na řešenou lokalitu nezasahují negativní vlivy například z dopravy, zemědělských areálů, čističky odpadních vod apod.

Řešené území je v současnosti zemědělsky využíváno jako orná půda, trvale travní porost, zahrada a ostatní plocha.

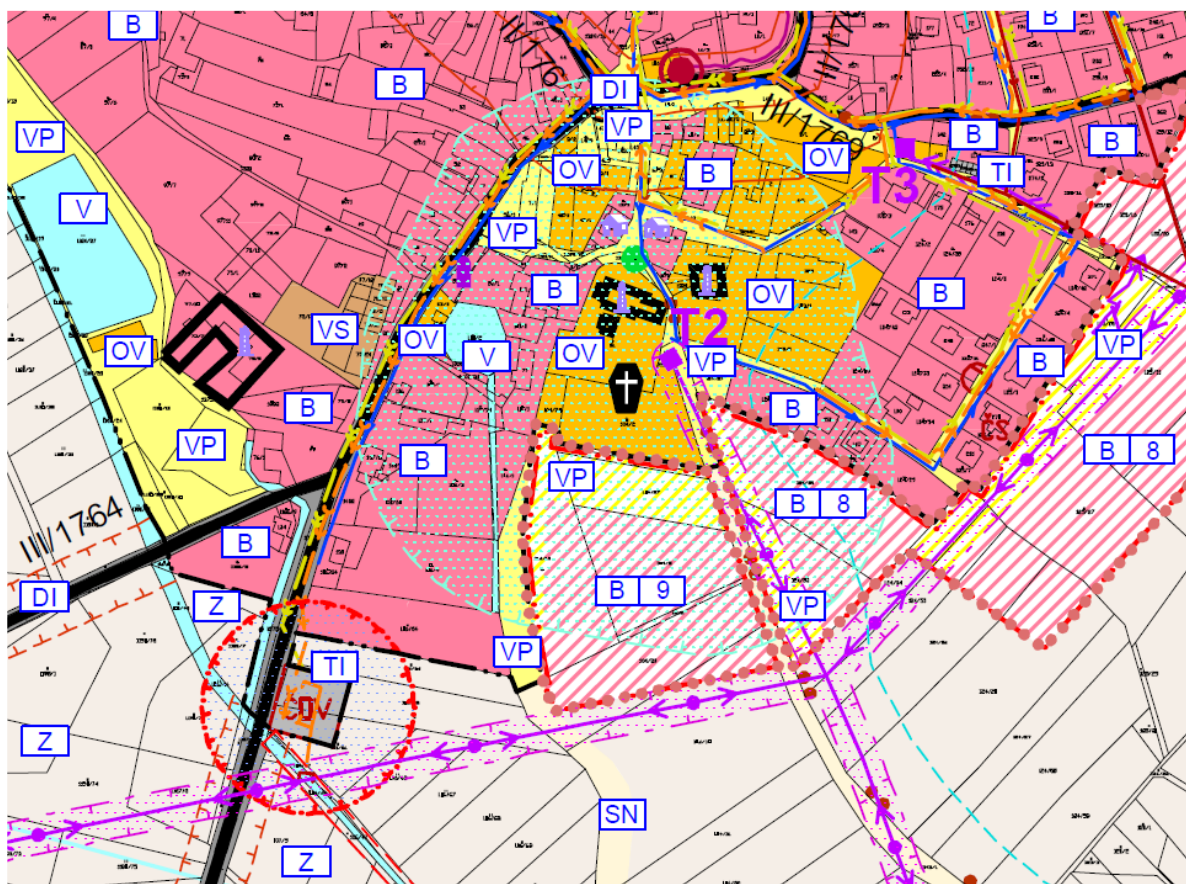
Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

Navržené využití řešeného území je v souladu s územním plánem (dále jen „ÚP“) Hvožďany.

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelné plochy, označené v územním plánu jako B9 a VP na jižním okraji sídla Hvožďany.

Jedná se o plochy s funkčním využitím „B9 – plochy bydlení a VP – plochy veřejných prostranství.“

Výřez z ÚP Hvožďany – Koordinačního výkresu



OZNAČENÍ PLOCHY	POPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH, OBSLUHA A LIMITY ÚZEMÍ DLE ÚP
B9	<p>Plocha bydlení + veřejné prostranství - v jižní části obce Hvoždany, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace (dle ÚS).</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit OP hřbitova a OP vodního zdroje III. stupně.</p> <p>Lokalita bude prověřena <u>územní studii</u>.</p>

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Hvoždany, na jižním okraji sídla Hvoždany. Sousedí převážně se zemědělskou půdou a na západní straně s trvale travním porostem. Severním směrem se nachází hřbitov.

Obecní úřad v sídle Hvoždany

Pošta v sídle Hvoždany, ve městě Březnice.

Zastávka veřejné dopravy nejbližší cca 0.26 km.

Mateřská škola a Základní škola nejbližší MŠ a ZŠ se nachází v obci Hvoždany.

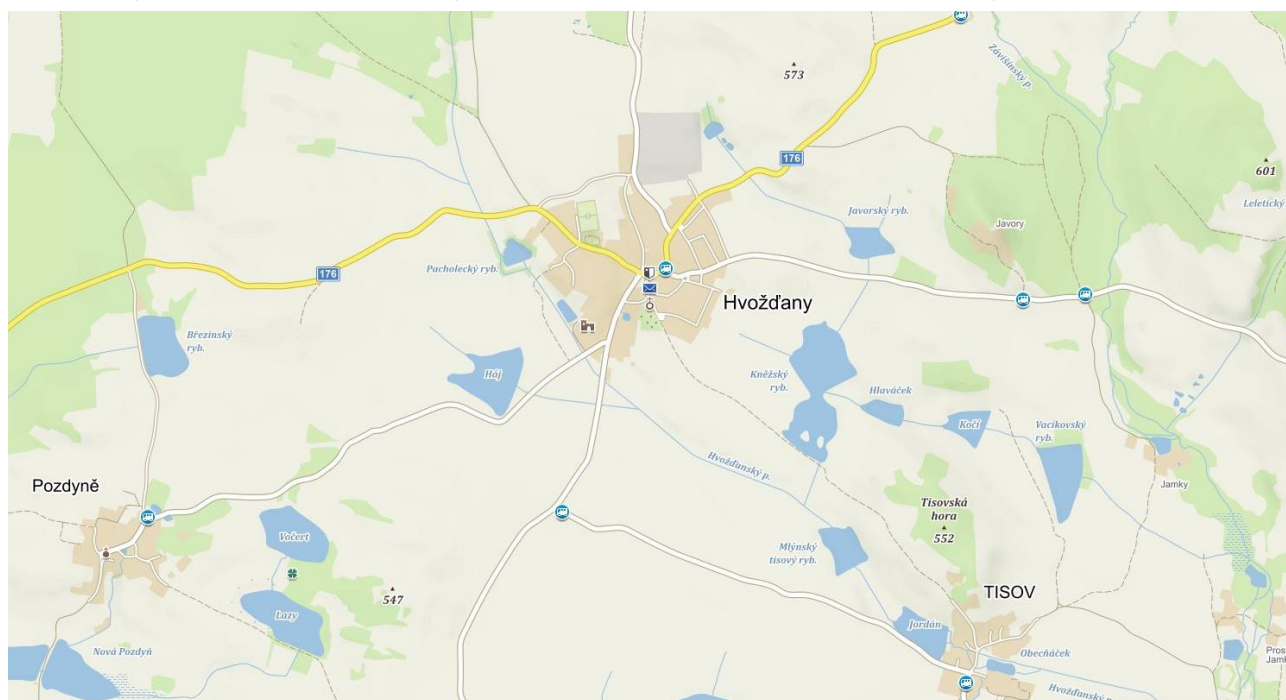
Potravin, drogerie, zboží denní potřeby, pohostinství: v sídle Hvoždany.

Vyšší občanská vybavenost škol, sociální péče, zdravotnická zařízení, úřady, policie, hasičský záchranný sbor, kultura, sport a volní čas, obchody a služby, pracovní příležitosti....: Hvoždany, Březnice cca 11 km.

Dopravně se lokalita napojuje na místní komunikaci (východním směrem od řešené lokality).

Výřez z www.mapy.cz Hvoždany

(<https://mapy.cz/zakladni?x=13.8021272&y=49.5428466&z=14&q=hvo%C5%BE%C4%8Fany&source=muni&id=3994>)



B. Vymezení řešeného území

Ze severu je lokalita vymezena hřbitovem. Na východní straně je lokalita ohraničena místní komunikací, ze které bude lokalita napojena. Na jižní straně je území ohraničeno elektrickým vedením VN. Na západní straně je řešené území ohraničeno vyšší vzrostlou zelení. Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Řešené území obsahuje zastavitelné plochy bydlení B9 a VP.

Celková rozloha řešeného území je cca 1,22 ha.

Tabulka soupisu parcel (pozemky přímo dotčené územní studií) /katastrální území Hvožďany /

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V M2	VLASTNÍK
104/28	Ostatní plocha	18	Malá Věra, Prosecká 685/111, Prosek, 19000 Praha 9 1/2 Malý Josef, č. p. 140, 26244 Hvožďany 1/2
104/27	Orná půda	2 199	Malá Věra, Prosecká 685/111, Prosek, 19000 Praha 9 1/2 Malý Josef, č. p. 140, 26244 Hvožďany 1/2
104/25	Ostatní plocha	152	Obec Hvožďany, č. p. 80, 26244 Hvožďany
104/26	Orná půda	253	Obec Hvožďany, č. p. 80, 26244 Hvožďany
104/5	Orná půda	3 831	Obec Hvožďany, č. p. 80, 26244 Hvožďany
104/19	Zahrada	5 618	Obec Hvožďany, č. p. 80, 26244 Hvožďany
104/21	Orná půda	244	Obec Hvožďany, č. p. 80, 26244 Hvožďany

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	12 152 m²
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	9 796 m²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	10
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložností 4 os/ 1 RD)	40
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	980 m²
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	884 m²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	1 562 m²

C. Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce

Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚP Hvožďany, zejména:

- upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD,
- řešení dopravního napojení lokality na stávající komunikační systém obce,
- řešení napojení lokality na inženýrské sítě,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, využitelná plocha pro umístění objektů, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost),
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,

- získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území,

Základní urbanistická koncepce

Navržená koncepce vychází z několika zásad:

- Maximálně respektovat stávající zástavbu, především výškovou hladinu a měřítko stávající zástavby.
- Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj hodnot lze podporovat např. kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce.
- Respektovat morfologii terénu. Tato podmínka částečně předurčuje umístění vsakovacích nádrží a řešení technické infrastruktury.
- Maximálně zachovat stávající zeleň v plochách určených pro veřejná prostranství.
- Navrhnout ekonomicky přijatelné řešení. Navržená lokalita je v nejméně možné míře řešená jako oboustranně obestavěná komunikace.
- Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na modernizaci domovního fondu

V řešené lokalitě je vymezena plocha bydlení, ze které byl podél komunikace navržen pruh veřejného prostranství (veřejná zeleň). Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit 3 rodinné domy na parcelách o velikosti 803 – 1 189 m². Plochy veřejných prostranství jsou vyhrazeny především pro veřejnou zeleň, lze v nich dále umístit dopravní a technickou infrastrukturu.

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel a vytváření parcel dvojnásobných a větších je možné.

Doplňkové objekty (garáže, apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně na ni přímo navazovat. **Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů jsou zcela nezávazné.**

V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, je vyloučena řadová zástavba a výstavba dvojdomků a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby. Krajinářsky cenný rámeček dodává v současné době blízkému okolí zvlněná krajina polí.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

Seznam parcel	Orientační velikost parcel (m ²)
1	927 m ²
2	1 091 m ²
3	955 m ²
4	1 189 m ²
5	937 m ²
6	1 094 m ²

7	1 175 m ²
8	813 m ²
9	803 m ²
10	814 m ²
Celkem	9 796 m²

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 2 **Urbanistické řešení** (urbanistická koncepce)

D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Hvožd'any. Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy zastavitelné.

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

- zastavitelné plochy bydlení
- plochy veřejných prostranství

Plochy bydlení - návrh	B
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech.	
Přípustné využití	
Výstavba objektů pro bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství. U lokality B 10: maximálně 2 RD.	
Podmíněně přípustné využití	
Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice II. a III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za splnění podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření. k. ú. Hvožd'any: U lokality B 2 je umožněna výstavba za splnění podmínky souhlasu dotčeného orgánu státní správy se zásahem do biotopu zvláště chráněného druhu (příslib udělení výjimky ze zákazu dle §56 zákona č.114/1992 Sb.). U lokality B 5 je umožněna výstavba za splnění podmínky prokázání nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorách. U lokality B 8: Oplocení uvažované zástavby bude navazovat na oplocení sousedního pozemku p.č. 125/12 a po celé délce pozemku bude tato vzdálenost od okraje vozovky zachována. U lokality B 7: je umožněna výstavba za splnění podmínky, že oplocení uvažované zástavby bude odsazeno min. 2,5 m od kraje vozovky silnice III. třídy k. ú. Leletice: U lokality B 2 je umožněna výstavba za splnění podmínek přizpůsobit zástavbu tradičnímu charakteru vesnických objektů a omezit výstavbu na max. 1 rodinný dům. U lokality B 3 je umožněna výstavba za splnění podmínky doložení vlivu hluku z navazujícího stávajícího zemědělského areálu na navrženou obytnou zástavbu v následných povolovacích řízeních.	

U lokality B 4 je umožněna výstavba za splnění podmínek doložení vlivu hluku z navazujících stávajících ploch výroby a skladování na navrženou obytnou zástavbu v následných povolovacích řízeních, výstavby max. 4 rodinných domů, přizpůsobit zástavbu tradičnímu charakteru vesnických objektů a napojení lokality bude řešeno po stávajících komunikacích a cestách.

U lokality B 5 je umožněna výstavba za splnění podmínky doložení vlivu hluku z navazujících stávajících ploch výroby a skladování na navrženou obytnou zástavbu v povolovacích řízeních.

k. ú. Pozdyně:

U lokality B 1 je umožněna výstavba za splnění podmínek výstavby max. 3 rodinných domů, uspořádání plochy objektů v jedné linii do východní části ke komunikaci a za podmínky doložení v případě provozů vlivu hluku ze stávající plochy výroby a skladování na navrženou obytnou zástavbu.

U lokality B 2 je umožněna výstavba za splnění podmínky zajištění vzhledu zástavby odpovídající okolním vesnickým objektům.

U lokalit B 3a B 4 je umožněna výstavba za splnění podmínek výstavby max. 2 rodinných domů situovaných do severní části ke komunikaci a vyloučit zhuštěnou kobercovou zástavbu.

k. ú. Roželov:

U lokality B 3 je umožněna výstavba za splnění podmínky, že nově vybudovaná komunikace bude splňovat radiální větvení.

U lokality B 4 je umožněna výstavba za splnění podmínek výstavby max. 3 rodinných domů situovaných do části ke komunikaci a vyloučení zhuštěné kobercové zástavby.

U lokality B 6 je umožněna výstavba za splnění podmínek objekty situovat do jedné řady podél komunikace a přizpůsobení zástavby tradičnímu charakteru vesnických usedlostí.

U lokality B 7 je umožněna výstavba za splnění podmínky objekt situovat do východní části k příjezdové komunikaci.

U lokality B 8 je umožněna výstavba max. 1 rodinného domu a za splnění podmínky objekt situovat do severovýchodní části k příjezdové komunikaci.

U lokality B 9 je umožněna výstavba max. 3 rodinných domů a za splnění podmínek přizpůsobit zástavbu tradičnímu charakteru vesnických usedlostí a vyloučení zhuštěné kobercové zástavby.

U lokality B 10 je umožněna výstavba max. 1 rodinného domu a za splnění podmínky objekt situovat do části k silnici.

U lokality B 13 je umožněna výstavba max. 2 rodinných domů a za splnění podmínky přizpůsobit zástavbu tradičnímu charakteru vesnických usedlostí, která bude situována do západní části k silnici.

k. ú. Vacíkov:

U lokality B 1 je umožněna výstavba za splnění podmínek doložení, v případě provozů s hlukovou zátěží, vlivu hluku z navazujících stávajících a navržených ploch výroby a skladování na navrženou obytnou zástavbu v následných povolovacích řízeních a současně vyřešení komplexního uspořádání objektů a komunikací na ploše včetně zadržení vody na části plochy.

U lokality B 5 je umožněna výstavba za splnění podmínky přizpůsobit zástavbu okolním objektům.

Nepřípustné využití

Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání

a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	minimálně 800 m ² (u lokality B 2 v k. ú. Vacíkov je minimální velikost parcely zmenšena na 650 m ²)
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	1 nadzemní podlaží + podkroví (maximálně 9,5 m)
Podmínky pro prostorové využití území	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m)

Plochy veřejných prostranství - stav, návrh	VP
Hlavní využití	
Veřejný prostor s převládající funkcí zeleně.	
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat stezky a trasy pro pěší i cyklisty a rozšiřovat doplňková zařízení v jejich okolí (odpočívadla, občerstvení, informační tabule, atd.), osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba a údržba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), veřejná WC, dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury, plochy tříděného odpadu.	
Nepřípustné využití	
Jiné než hlavní a přípustné využití.	

E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

- zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na navrženou obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu a současně, aby bylo možno pohodlně najet do garáže a byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu ke stávající a navržené zástavbě rodinných domů.
- zastavitelná část pozemku je určena pro umístění hlavní stavby, je vymezena stavební hranicí a uliční čarou (v grafické části výkres **č. 3 Prostorová regulace**),
- doplňkové stavby (například: dílny, sklady nářadí, přístřešky, pergoly, bazény, skleníky), mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však mezi uliční čarou a veřejným prostranstvím
- stavby budou umístěvány na terén – podlaha nadzemního podlaží může být maximálně 50 cm nad přilehlým terénem

Stavební forma

- stavby budou navrženy tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením z důvodu respektování tvaru pozemku (stavební pozemky nejsou pravoúhlé)
- stavby budou řešeny na půdorysu tvaru obdélníku, s hřebenem střechy rovnoběžným s delší stranou stavby a se štítem umístěným na kratší straně stavby; dále jsou přípustné půdorysy složené z více obdélníků, tj. půdorys ve tvaru písmene „L“, „U“, nebo „T“

Hlavní stavby jsou v grafické části schematicky půdorysně vymezeny v rámci navržených pozemků pro bydlení tj. využitelná plocha pro umístění objektů.

Dělení stavebních parcel	možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků a dělení pozemků
Velikost stavebních pozemků	Min. 800 m²
Zastavěná plocha samotného rodinného domu	nepřesáhne 300 m²
Intenzita využití stavebních pozemků - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku je definována ust. § 2 odst. (7) stavebního zákona takto: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ - pro potřeby této územní studie jsou pod pojmem „stavba“ chápány, ve vazbě na ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, též zpevněné plochy na pozemcích (typicky příjezdy ke garážím, chodníky ke dveřím, terasy, vč. ploch tvořených zatravnovacími nebo vsakovacími dlaždicemi nebo obdobnou technologií, bazény (vč. jejich zpevněného okolí), okapové chodníčky, apod.	maximálně 35%
Vstupy do objektů	především z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy na pozemek	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, za podmínky hřebene delšího než 4m - výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny atd.)nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe...); u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m. - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...) - podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0-1 m a šikmou konstrukcí střechy;	30°– 40° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (70 %) pravidelná sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m), plochá, pultová (pouze pro doplňkové stavby) Požadované typy krytiny: pálená v teplých odstínech (cihlové, hnědé, červené,...)
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	1 nadzemní podlaží + možnost podkroví nikoliv vyšší, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy, např. zastřešení vstupů; Max. 9,5 m
Maximální výška okapu/římsy	-

<p>Uliční čára</p> <ul style="list-style-type: none"> - určuje závaznou polohu hlavní stavby, např. hlavního objemu stavby rodinného domu v rámci pozemku a vůči veřejnému prostranství - uličnímu prostoru - udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektu od hranice pozemku. - uliční čára smí být překročena pouze vstupy a vjezdy do objektu a garáží (přístřešky, zádveří, pergoly, terasy a garáže) a to v rozsahu max. 30% plochy průčelí a současně max. o 4 m oběma směry. Min. 70% plochy příslušného průčelí musí respektovat stanovenou uliční čáru. Průčelím se rozumí hlavní vnější stěna budovy. - před uliční čáru mohou vystupovat římsy, nebo jiné konstrukce, které jsou součástí hlavního objemu stavby 	<p>viz výkresová dokumentace</p>
<p>Stavební hranice</p> <ul style="list-style-type: none"> - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků; 	<p>viz výkresová dokumentace</p>
<p>Oplocení</p>	<p>maximálně 1,6 m včetně podezdívky; plotová konstrukce a plotové výplně budou respektovat vesnický charakter oplocení včetně materiálů, to znamená, že nejsou přípustěny neprůhledné ploty zděné, betonové, z prefabrikátů, plastové, prkenné, rákosové apod.</p>
<p>Doplňkové stavby</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní například zahradní domek, altán, včelín, stavby umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků. 	<p>maximální výška do hřebene 6 m a do 50 m²</p>
<p>Architektonické řešení rodinných domů</p>	<p>respektování charakteristické formy zastavění - klasické původní usedlosti; podélný půdorys; nové objekty nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů; nevyužívat netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.</p>

F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části.
Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové a splaškové kanalizace, vodovodu a plynovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez

společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbyde na samotnou obec.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 4 Dopravní a technická infrastruktura

F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:

F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

V současné době se k řešené lokalitě lze dostat místní komunikací v šířce 4,0 m, která se mění v účelovou komunikaci. Při realizaci lokality je nutné rozšířit tuto stávající komunikaci na 5,5 m.

Ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

Navržené komunikace budou realizovány jako obousměrná se zpomalovacími prvky. Nové komunikace jsou navržené **v šíři 5,5 m** (viz. Výkresová dokumentace) s povrchem z asfaltové směsi. V návrhu územní studie jsou řešeny **plochy dopravní infrastruktury**, které obsahují podzemní i nadzemní technickou infrastrukturu. Uliční prostor (vzdálenost mezi ploty) musí být **šíře min 8 m**. (Dle platné normy 501/2006 sb. §22.)

Komunikace je navržena ve funkční skupině D1

D1 (komunikace se smíšeným provozem)

- **obytná zóna** s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel (zpomalovací prahy, ...). Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m. Prostor křižovatky bude řešen podrobnější dokumentací tak, aby byly - v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami - respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů, což navržený pozemek veřejných prostranství kapacitně umožňuje.

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 294/2015 Sb.

Srážková voda bude svedena za pomoci příčného a podélného sklonu do uličních vpustí a do retenční nádrže.

F.1.2 DOPRAVA V KLIDU

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Pro lokalitu jsou navržena v uličním prostoru celkem 3 parkovací místa, z toho jedno vyhrazené stání pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo osobu těžce pohybově postiženou.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích.

Ve studii jsou navrženy plochy pro umístění komunikací s grafickou značkou komunikace. Podrobné dopravní řešení, včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ

U komunikace v obytné zóně je pro pěší provoz využíván celý dopravní prostor místní komunikace, tím je splněna podmínka existence nejméně jednoho pruhu vyhrazeného pro chodce v min šířce 2 m umožňujícího bezbariérové užívání.

F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady

F.2.1 VODOVOD

Všechny nově vybudované objekty budou napojeny na nově vybudovaný veřejný vodovod.

V lokalitě je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou. Zdrojem požární vody jsou místní vodní plochy a požární nádrže.

Podrobné řešení dimenzí a dílčích popisů bude v dalším stupni projektové dokumentace.

Místa napojení:

ÚS navrhuje 1 napojovací bod na stávající vodovodní řad.

F.2.2 KANALIZACE

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena zvlášť.

Splašková kanalizace je navržena nová gravitační, která je napojena po obecním pozemku na stávající čistírnu odpadních vod.

Dešťová kanalizace: Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku bude tato dešťová voda svedena do retenční nádrže. Srážková voda z komunikací a veřejných ploch bude odvedena pomocí navržené dešťové kanalizace do navržené retenční v jihozápadním rohu řešeného území. Retenční nádrž bude realizována v nejnižším místě dané lokality.

F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Nová zástavba bude napojena na stávající elektrickou síť. Pro nově navržené rodinné domy bude nutné realizovat část el. sítě dle výkresové části. Podrobné umístění el. sítě bude provedeno v dalším stupni projektové dokumentace.

Rozvody NN

Vedení bude trasováno v prostoru navržených komunikací a podél nich po pozemcích veřejného prostranství. Přípojkové skříně budou osazeny na hranicích pozemků mezi jednotlivými objekty a budou zabudovány do oplocení, z těchto skříní pak budou připojeny elektroměrové rozvaděče jednotlivých objektů, které budou osazeny v oplocení.

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN. Podrobný výpočet pro navrhnutí veřejného osvětlení bude proveden v dalších stupních projektové dokumentace.

F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Sídlo Hvoždany není v současné době plynofikováno.

F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie nebo spalování dřeva a pelet, dále lze využít tepelných čerpadel. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat. U tepelných čerpadel je potřeba doložit hlukovou studii.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Tento systém bude i nadále zachován.

Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných v řešeném území při komunikaci. Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku.

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Řešená lokalita se nachází mimo území s archeologickými nálezy. Řešené území se nachází v ochranném pásmu hřbitova.

G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

V řešené lokalitě se nenacházejí žádné prvky územního systému ekologické stability, přírodní rezervace a památky a jiná zvláště chráněná území, památné stromy, aleje a jiné. Celé správné území náleží do oblasti krajinného rázu Příbramsko.

V současnosti jsou pozemky vedeny jako orná půda. Vrostlá zeleň se v řešené lokalitě vyskytuje pouze v západní části řešeného území.

G.3 Podmínky pro ochranu ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelná území. V řešeném území se nachází zemědělské pozemky.

Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nacházejí bonitované půdně ekologická jednotka II. a III. třídou ochrany.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochozí zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí.

G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL.

G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

H. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Řešené území se nachází mimo dosah negativních vlivů narušujících životní prostředí.

Stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovod, odkanalizovány s napojením na veřejnou kanalizaci, způsob vytápění a ohřevu teplé vody bude řešen elektřinou, spalováním dřeva a pelet, alternativními zdroji (solární panely, popř. tepelná čerpadla).

H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s platnou ÚPD obce Hvožďany.

H.2 Ochrana veřejného zdraví

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 272/2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

ochrana před negativními vlivy z technické infrastruktury

- v rozvojových plochách v blízkosti stávající silnice mohou být situovány stavby pro bydlení a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

ochrana před negativními vlivy z provozu

- pro plochy bydlení v zastavěném území platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

Požadavky na měření hluku budou respektovány v rámci zákonem vedených povolovacích řízení dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a NV č. 272/2011 Sb.

I. Údaje o splnění zadání

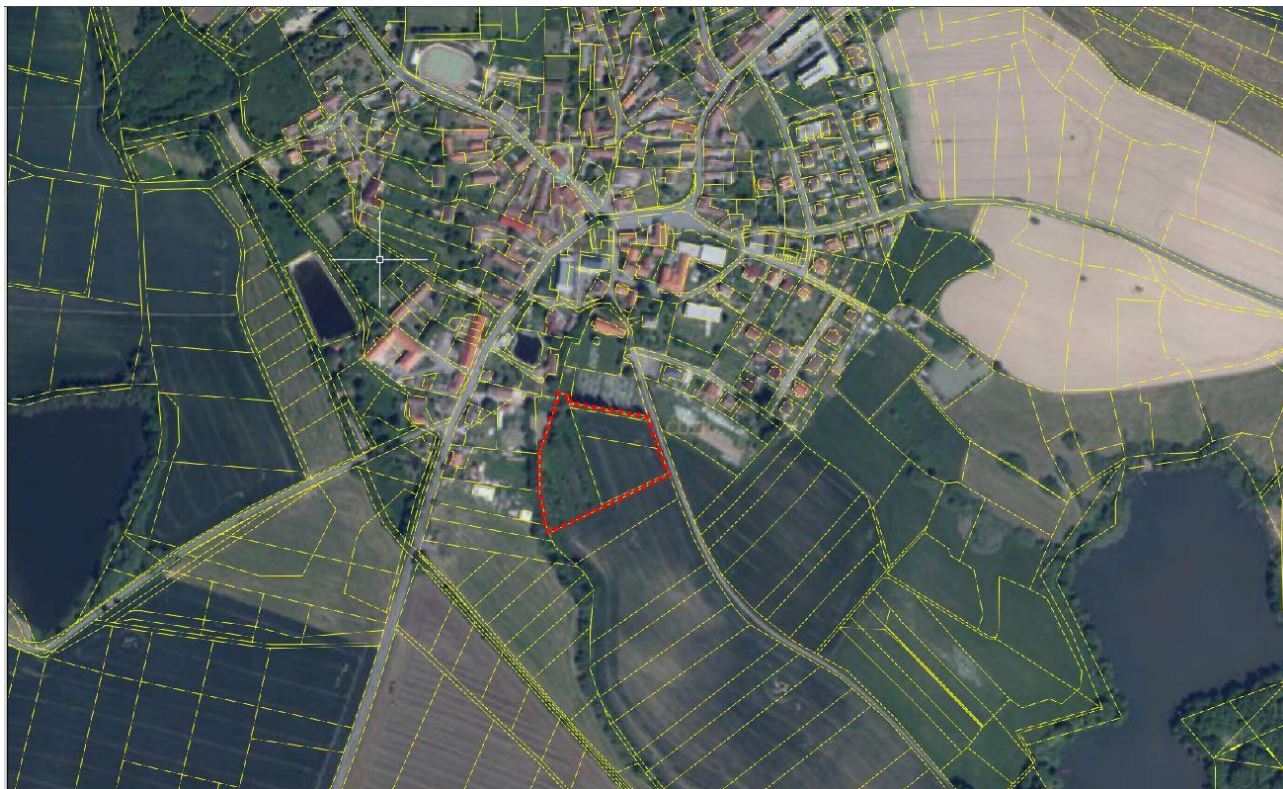
Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití jsou navrženy v souladu s územním plánem Hvožďany a v souladu se zadáním územní studie.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a požadavky na ochranu hodnot území jsou podrobně rozepsány ve stejnojmenné kapitole.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury jsou podrobně rozepsány v kapitole F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury.

J. Grafické přílohy

J.1 Zákres lokality do ortofotomapy



J.2 Výřez z ÚP Hvoždany – koordinační výkres

