

ÚZEMNÍ STUDIE **LEDENICE**

ZALINSKÁ



Pořizovatel : Úřad městyse LEDENICE
STAVEBNÍ ODBOR

Zpracovatel : UA PROJEKCE, Boleslavova 30,
Č.Budějovice 370 06

datum : březen 2013

vedoucí projektant : ing.arch.Š. Ťukalová

spolupráce : ing. Iva Votřelová

zásobování elektřinou: ing.Jan Zikmund

voda a kanalizace : ing. V. Houška

dopravní řešení: ing. O. Zenkl -konzultace

I. Obsah územní studie	4
a) vymezení řešené plochy	4
b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (dle ÚPO Ledenice).....	5
c) Základní urbanistická koncepce	7
d) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	8
Návrh koncepce dopravy	8
Vodní hospodářství	9
Návrh koncepce zásobování elektrickou energií.....	11
Obnovitelné zdroje energie	12
Návrh koncepce zásobování plynem.....	12
Koncepce nakládání s odpady.....	12
e) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	12
f) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	13
g) podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	13
h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	13
i) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel.....	13
j) výčet územních rozhodnutí, která územní studie nahrazuje	13
II. Obsah odůvodnění	14
a) údaje o způsobu pořízení územní studie	14
b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, a souladu s územním plánem.....	14
c) Urbanistická koncepce.....	14
d) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byla-li územní studie posuzována, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.....	15
e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	15
f) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....	15
g) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.....	15

I. Obsah územní studie

a) **vymezení řešené plochy**

Poloha v obci : Lokalita je na severním okraji stávající zástavby sídla Ledenice. Hranice řešeného území je vymezena na severní straně silnice III. třídy 14611, a 2 stávajícími rodinnými domy. Na jižní straně je vymezena zástavbou pana Řimnáče, na ostatní strany je dnes volná plocha orné půdy.

Lokalita se nachází na mírně svažitém terénu skloněném k jihu s nadmořskou výškou cca 464- 485 m. n.m. Stávající území je v současnosti volné a je využíváno jako louka. Plocha navazuje na současně zastavěné území obce, a je schváleným územním plánem vymezena jako zastavitelná plocha **61B** pro bydlení. Záplavové území se zde nevyskytuje. Předložený záměr je v souladu s územním plánem obce

Z územního plánu vyplývají tyto požadavky:

- funkční využití – (B) plochy bydlení rodinné domy. Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko a hladinu stávající okolní zástavby;

V rámci předprojektové přípravy byl proveden běžný průzkum staveniště pochůzkou.

Geologický průzkum

Na základě předběžného inženýrskogeologického průzkumu bylo konstatováno, že z hlediska zakládání staveb je staveniště vhodné pro navržené typy staveb.

Pro realizaci zemních a stavebních prací dále bylo doporučeno:

- zakládat stavby plošně na základových pasech a patkách v jílových, případně, písčitých uloženinách v běžné hloubce zakládání.
- situovat zemní práce do vhodného ročního období s minimem atmosférických srážek a mimo období mrazů.
- provádět nové násypy z vhodného, lehce hutnitelného materiálu, ukládaného po vrstvách max. 20 cm mocných a hutněného na 95% jeho objemové tíhy. Míru zhutnění doložit zkouškami. V období dešťů či mrazů zemní práce přerušit.
- zeminy v podloží násypů upravit podle ČSN 73 6133. Nevhodné navezené zeminy v okolí sondy S5 bude nutno odstranit a nahradit zeminami vhodnými.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O KAPACITĚ STAVBY

Počet navrhovaných parcel:	24
<u>Rozsah zpevněných ploch:</u>	
komunikace	4629 m ²
odstavné stání	88 m ²
chodníky vč. bezpečnostního odstupu	2064 m ²
Celkem	6781 m²
<u>Plochy veřejné zeleně + vodní plochy</u>	1265 m ² + 313 m ² = 1578 m ²

b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (dle ÚPO Ledenice)

Bydlení - B

a) přípustné činnosti:

- bydlení v rodinných domech (izolovaný, dvojdom, 1-2NP a podkroví s ohledem na okolní zástavbu)
- nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla – ve stávajících objektech, nové přístavby do 50m²
- chov domácího zvířectva,- ochranné pásmo nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky.
- plochy místních komunikací včetně chodníků a vedení inženýrských sítí

b) podmíněné:

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost
- podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity

c) nepřípustné činnosti:

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení
- jiná než přípustná a podmíněně využití.

Prostorové uspořádání staveb:

Uliční čára je vymezena oplocením pozemků. Oplocení bude mít maximální výšku 2m, vjezdové brány mohou být vyšší.

Stavební čáry určují přední hranu hlavního objektu (obvykle je stanovena na min.5 m od hranice pozemku s možným podkročením dovnitř pozemku; na pozemcích s přístupem z jihu je většinou přípustná větší vzdálenost od přední hranice pozemku.)

Podlažnost je stanovena na 2 nadzemní patra bez podkroví, nebo 1 nadzemní patro s případným podkrovím. Přípustný je bungalov.

Výška zástavby bude ve hřebeni střechy max. 9,0 m nad upravený terén

Objemy a tvary zástavby – **Sklon střechy do maximálně 45°**. Členění štítů do ulice symetrické; Ploché a pultové střechy je možné zatravnit.

Dřevostavby jsou přípustné. Dřevěné stavby musí vycházet z místní typologie – tj. hraněné trámy či prkna, nikoliv půlkuláče. Bez půdorysného přesahu trámů v nároží.

Orientace objektů – Hlavní hřeben objektu bude podélnou osou orientován cca východ- západ= tj. převážně kolmo na účelovou komunikaci – vždy shodně pro všechny domy v celé ulici.

Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Na pozemcích samostatně stojícího rodinného domu musí být zajištěno vsakování dešťových vod nejméně na 40% plochy pozemku, musí být zajištěn dostatečný vsak pro zpomalení odtoku dešťových vod. Doporučujeme minimum zpevněných ploch – zpevněné cesty by měly mít propustné podloží.

- **Procento zastavění pozemku** -maximální procento zpevněných a zastavěných ploch dohromady 40 % pozemku
- Každý stavební pozemek pro rodinný dům musí být dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Pozemní komunikace musí umožnit přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Nejmenší šíře veřejného prostranství pro pozemní

komunikaci zpřístupňující pozemky rodinných domů je 8m. Součástí tohoto veřejného prostranství je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání. Ke každé stavbě musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby. Parkovací stání pro osobní dopravu budou zajištěna na vlastním pozemku – min. 2 stání na 1 rodinný dům. Parkovací stání pro nákladní dopravu - zejména pro nákladní automobily, autobusy, traktory apod. v plochách bydlení jsou nepřipustné -nebudou zde umístěny.

- V souladu s vyhl.501/2006 §7- pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení se vymezují související plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1000m² = cca 5% ze zastavitelné plochy bydlení, (do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace). – je nutné vymezit min.cca **1210m²** veřejné zeleně. Vymezeno je na jihu včetně vodní plochy = cca 912m², na severu 751m² celkem je tedy plocha veřejné zeleně **1663m²** = cca 7% z ploch bydlení a cca 5,6% celkové řešené plochy.

Plochy veřejných prostranství- veřejná zeleně

a.hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné
- parkově upravená veřejná prostranství, ostatní veřejná zeleně včetně ochranné a izolační, aleje a stromořadí

b. přípustné využití:

- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.) odpočivné plochy s lavičkami
- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky
- altány, pergoly, loubí, drobná architektura uličního mobiliáře
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.
- hřiště
- plochy pro shromažďovací místa pro komunální tříděný odpad

c. podmíněně přípustné využití :

- Podmíněně přípustné je na těchto plochách zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobné kulturní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými funkcemi, nenaruší charakter tohoto území, potřebné technické zázemí.

- parkovací stání

d. nepřipustné činnosti:

- Nepřipustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná.

Plochy dopravy

a) hlavní využití:

- slouží k zabezpečení potřeb všech druhů pozemních komunikací

b) přípustné využití:

- plochy pro silniční dopravu – místní komunikace, chodníky, odstavná stání pro automobilovou dopravu, cesty a zpevněné plochy pro pěší, cesty pro cyklisty, izolační doprovodná zeleně
- veřejná parkoviště

c.podmíněně přípustné využití :

- podmíněně přípustné je umístování sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní

d.nepřipustné činnosti:

- jiná než hlavní,přípustná a podmíněně přípustné využití.

c) Základní urbanistická koncepce

V grafické části

je závazné: - vymezení veřejného prostoru (pro veřejnou zeleň, komunikaci a chodníky)
- zastavovací čáry přední hrany hlavního objektu

je směrné: - rozdělení parcel a soukromé vjezdy na pozemek

Plochy nových parcel budou minimálně 797m², optimálně 800m² a více.

Středem plochy je vedena komunikace propojující stávající místní účelovou komunikaci a silnici na Zaliny. Z ní se odpojuje východním směrem paralelně jednostranně zastavěná komunikace. Dopravní koncepce pro obsluhu území je navržena tak, aby veřejné prostory byly dostatečně široké pro obsluhu a požární techniku a místa vjezdů na pozemek splňovaly bezpečnostní rozhledové trojúhelníky.

Každý stavební pozemek pro rodinný dům je dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která musí umožnit přístup požární techniky. Je respektována potřeba napojení budoucí zastavitelné plochy umístěné v sousedství této lokality východním směrem.

U sjezdu ze Zalinské silnice a v místě bažiny na jz okraji jsou plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně.

Koncepce dělení parcel:

Pan Řimnáč má dnes 1248m² a tak nově má opět - 1248m² - ale v jiném tvaru – Obecní pozemek je přičleněn ze západní strany k rodinnému domu jako jeho zahrada. Ze severu byla parcela u rodinného domu zkrácena, ze západu se rozšířila.

Protože parcely 1-3 paní Marie Tůmové a paní Volfové a parcela pana Jindry byly u obecní komunikace, kterou jsme nerozšiřovali, je v návrhu ponechána jejich stejná výměra - ale jejich hranice jsou posunuty severněji. (Celkem cca 3209m²). Na podílu veřejného prostoru pro nové komunikace se tyto vlastníci nepodílejí.

Pan Pexa a ing. V. Tůma přístupovou komunikaci nemají – je třeba ji vybudovat. Provedli jsme výpočet nároků na celkovou plochu pro nové komunikace a jejich rozšíření - (veřejné prostory zeleně budou pokryty beze zbytku z obecních ploch a pozemku ČR.)

Veřejné prostory pro nové komunikace **3435m²** z celkové plochy činí **14,75%**.

Panu Pexovi a ing. Tůmovi jsme tedy původní výměru zmenšili o 14,75% = na **85,25%**:

Pan Pexa má tedy místo současných **3 005m²** jen **85,3%** = **navrženo konečných 2 563m²** - rozděleno na 3 pozemky = 800 + 800 + 963

Nově navržené parcely tvoří tedy 85,25% původní výměry vlastníků, mají kompaktní tvar a jsou vymezeny s přístupem na novou veřejnou místní komunikaci.

Parcela č. 21 bude přičleněna k jedné ze sousedních parcel. (Záměrem je odkoupení této parcely panem Jindrou a tím zvětšení jeho stavebního pozemku).

d) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Návrh koncepce dopravy

Vypracoval: duben 2013 Ing. Michal Šlinc, AP2 projekt,
Zátkovo nábřeží 448/7, 370 01 České Budějovice tel. 603 319 329

Projektová dokumentace je provedena v souladu s ČSN 73 6110 (Projektování místních komunikací) - vypracoval projektant s autorizací pro dopravní stavby Michal Šlinc.

Základní body koncepce:

Řešené území bude napojeno na silniční síť ze severu úrovnovou křižovatkou (kolmé napojení) na silnici III/14611. Na druhém jižním konci bude území napojeno na stávající místní komunikaci. Hlavní páteřní komunikace je navržena jako „Zóna 30“ v šířce mezi parcelami 10,0 m. Za místem napojení na silnici III/14611 je navržen dlouhý příčný práh jako vjezd do „Zóny 30“. Šířková skladba komunikace „Zóna 30“ je:

- 2,25 m zelený pruh
- 2x 2,75 m asfaltová komunikace
- 0,5 m zelený pruh
- 1,75 m chodník

Na páteřní MK bude napojena komunikace obytné zóny, která je navržena jako jednosměrná v šířce mezi parcelami min. 6,5 m. Šířková skladba komunikace „obytná zóna“ je:

- 1,0 m zelený pruh
- 2x 2,75 m asfaltová komunikace
- bezpečnostní odstup do okolních pozemků

Poslední část komunikace obytné zóny je navržena v šířce mezi parcelami 8,0 m, která umožní výhledové propojení sousedních pozemků touto komunikací. Připojení obytné zóny k MK je na obou koncích přes chodníkový přejezd.

Parkovací stání jsou navržena v řešeném území takto:

- 4 parkovací podélná stání fyzicky oddělná (6,75 m x 2 m) podél MK
- 2 parkovací podélná stání fyzicky oddělná (6,75 m x 2 m) podél komunikace obytná z.
- 3 parkovací kolmá stání fyzicky oddělná (2,5 - 2,75 m x 5 m) kolmo na komunikaci obytná zóna
- 1 parkovací kolmé stání fyzicky oddělné pro vozidlo tělesně postižených (3,5 m x 5 m) kolmo na komunikaci obytná zóna

Všechny vjezdy na pozemky jsou navrženy v šířce 4,0 m. Vzhledem k šířce zeleného pásu a chodníku jsou všechny rozhledy pro výjezd z parcel dodrženy. Napojení vjezdu – bude řádně odvodněno (např. ACO DRAIN) a provedeno tak, aby nedocházelo ke stékání vody na komunikace. Na propustkách budou provedena šikmá čela.

Nové inženýrské sítě budou umístěny (v souladu s § 36 zákona č. 13/1997 Sb., a § 50 vyhlášky č. 104/1997 Sb.), do veřejného prostoru místních komunikací a chodníků. Jejich prováděcí dokumentace bude respektovat limitní polohu pevných překážek = bezpečnostní odstupovou vzdálenost oplocení, přípojních skříněk, sloupů veřejného osvětlení, hydrantů, dopravního značení, apod.

Pro bezpečnost provozu jsou navrženy chodníky. Šíře chodníku je navržena 1,75 m, chodník je od komunikace oddělen zeleným pruhem v šířce 0,5 m. Chodníky jsou vyvedeny za hranici křižovatky včetně snížených obrubníků pro přechod chodců.

U komunikací s jednostranným chodníkem je v místech bez chodníku navržen zelený pás o šíři 2,25m. Poloměry v křižovatkách jsou navrženy na severní straně z komunikace III. třídy 8m, uvnitř území jsou navrženy 6.0m – tyto nesvědčí k rychlé jízdě a relativně vyhovují pro dostupnost velkých aut - popelářů. Pozemky musí být uvnitř směrových oblouků zastavovány tak, aby neomezily rozhledové poměry, nesmí dojít ke stékání vody na pozemní komunikace a nesmí být ohrožena bezpečnost a plynulost silničního provozu, musí být umožněn pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace = bezbarierové užívání staveb.

Parkovací stání pro osobní dopravu budou zajištěna na vlastním pozemku – min. 2 stání na 1 rodinný dům. Parkovací stání pro nákladní dopravu - zejména pro nákladní automobily, autobusy, traktory apod. v plochách bydlení jsou nepřipustné -nebudou zde umístěny.

Parkovací stání pro návštěvy - pro cca 25 RD vychází pro celé území celkem 10 parkovacích míst. Z toho 1 stání je vymezeno pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace.

Je respektována potřeba napojení zastavitelné plochy umístěné od této lokality východním směrem – novou účelovou komunikací. Veřejný prostor pro napojení sousední lokality komunikací pro obousměrný provoz má vymezenou šíři -8m.

Komunikace podél parcely 2-7 (východní komunikace) - je navržena pro jednosměrný provoz, protože současně vykoupená plocha pro tuto komunikaci má proměnlivou šíři cca 6,5m- 7,6m. (Po dohodě s majiteli sousední lokality východně, kteří představují 2. stranu obestavění, bude tato komunikace řešena pro obousměrný provoz a veřejný prostor této komunikace bude rozšířen (na šíři min. cca 8m) na úkor vlastníků z 2. strany jejího budoucího obestavění z její východní strany).

Doporučení:

V dokumentaci pro územní rozhodnutí a stavební povolení bude nutno místní komunikaci Na Vrchách rozšířit na šíři asfaltového zpevnění 5,5m + 2m chodník. Tímto dojde k propojení chodníku v novém ZTV se stávajícím chodníkem ve městě Ledenice. Zároveň tím bude zaručen přístup chodců k autobusové zastávce a k centru města.

Vodní hospodářství

Vypracoval: srpen 2012 a březen 2013	
Ing. Václav Houška, Labská 1, 370 11 České Budějovice, tel. 728 929 300	
Podklady:	Základní vodohospodářské mapy 1 : 50 000 Plán rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje Územně plánovací dokumentace města Tachymetrické zaměření lokality Architektonické řešení lokality Informace o sítích ČEVAK

Lokalita se nachází na severovýchodním okraji městyse Ledenice, za stávající zástavbou, nad rybníkem Lazna. Jedná se o svažité území s nadmořskou výškou 490-500 m. Lokalita náleží do povodí Spolského potoka (čhp 1-07-02-039), která protéká uvedeným rybníkem a dále jižně pod navrhovanou zástavbou. Nachází se mimo záplavové území. V zájmové lokalitě se navrhuje výstavba 24 RD.

Zásobování pitnou vodou

Městys Ledenice je napojen na skupinový vodovod Borovany – Ledenice. Jeho zdrojem je upravovaná podzemní voda. Řídícím vodojemem pro Ledenice je VDJ Ledenice 250 m³ (531.00/528.00 m n.m.) jižně od Ledenic u silnice směrem Borovany, která je dotován i z vrtu severovýchodně od Ledenic. Stávající vodovodní síť v Ledenicích je převážně z LT a PE DN 80 až DN 150.

Lokalita bude napojena na vodovodní síť městyse na jižním okraji zájmové lokality z konce řady PE110 tj. na jednom místě. Nové vodovodní řady jsou navrženy DN100 a DN80, s vnitřním zokruhováním, i pro požární účely.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Městys Ledenice má vybudovanou převážně gravitační kanalizaci pro veřejnou potřebu charakteru jednotné kanalizační sítě. Takto svedené odpadní vody jsou čištěny na centrální ČOV pro 2020 EO na východním okraji sídla.

Lokalita bude odkanalizována oddílnou kanalizační.

Splaškové vody budou gravitačně svedeny do nejnižšího místa v jižní polovině zájmového území a odtud budou přečerpávány čerpací stanicí s výtlačným řadem. Tento řad bude napojen na kanalizační síť městyse na jižním okraji zájmové lokality na konec stoky PVC300 tj. na jednom místě. Nové splaškové stoky jsou navrženy DN250, výtlačný řad DN80, čerpací stanice jako podzemní šachta s elektro pilířkem.

Dešťové vody z jednotlivých parcel budou likvidovány v místě jejich vzniku, je povolen odtok dešťových vod v množství 1.0 l/s z každé parcely do navrhované dešťové kanalizace. Dešťové vody z veřejných zpevněných ploch budou odváděny do navrhované dešťové kanalizace. Dešťová kanalizace bude gravitační a bude vyústěna do rybníka Lazna na jihozápadním okraji zájmové lokality tj. na jednom místě. Nové dešťové stoky jsou navrženy DN300 a DN400.

Potřeba pitné vody		
Počet obyvatel	84	osob
Specifická potřeba vody	180	l/os/den
Celková průměrná potřeba vody Q_P	15	m ³ /den
Koeficient denní nerovnoměrnosti k_d	1,5	-
Max. denní potřeba vody Q_d	23	m ³ /den
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti k_h	2,1	-
Max. hodinová potřeba vody Q_h	0,6	l/s

Množství splaškových odpadních vod		
Počet obyvatel	84	EO
Produkce odpadních vod	150	l/ob/den
Množství odpadních vod Q_{24}	12,6	m ³ /den
Koeficient denní nerovnoměrnosti k_d	1,5	-
Maximální denní množství odpadních vod Q_d	0,22	l/s
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti k_h	6,2	-
Maximální hodinové množství odpadních vod Q_h	1,4	l/s

Množství dešťových vod		
Počet parcel	24	ks
Povolený odtok dešťových vod z parcely	1	l/s
Odtok dešťových vod z parcel	24	l/s
Plocha veřejných zpevněných (S)	0,64	ha
Intenzita směrodatného deště $p = 1 (i)$	113	l/s/ha
Součinitel odtoku dle ČSN 75 61 01 (Π)	0,9	-
Odtok dešťových vod ($Q = S * i * \Pi$)	65	l/s
Celkový odtok dešťových vod	89	l/s

Cenové ukazatele

Název	jedn.	počet jedn.	Kč/jedn	Kč
Vodovod – řad DN80 (PE90)	m	300	2 200	660 000
Vodovod – řad DN100 (PE110)	m	160+280	2 400	1 056 000
Kanalizace splašková – stoka DN250 (PVC250)	m	120+290+250	4 280	2 825 000
Kanalizační výtlač – stoka DN80 (PE90)	m	160	2 010	322 000
Čerpací stanice splaškových vod	ks	1	300 000	300 000
Kanalizace dešťová – stoka DN300 (PVC300)	m	160+280+280	4 880	3 514 000
Kanalizace dešťová – stoka DN400 (PVC400)	m	140	5 640	790 000
Celkem				9 467 000

Cenové ukazatele jsou dle Metodického pokynu MZE a jsou vč. DPH. Jednotková cena je bez zpevněných povrchů. Cenové ukazatele jsou bez přípojek.

Návrh koncepce zásobování elektrickou energií

Dokumentace je zpracována jako územní studie a zahrnuje řešení koncepce rozvodů NN a rozvodů VO.

Vstupní údaje

- urbanisticko architektonický návrh zastavění dané plochy
- záměry energetiky – plošná plynofikace
- stávající ÚP obce Ledenice

Stupeň elektrizace : A, minimálně B

Stávající elektrické sítě

Rozvodné napětí 3 + PEN 400/230V 50Hz

V řešeném území se nachází trafostanice 22/0,4 kV. TS jsou napojeny odbočkou z vrchního vedení VN 22kV. Podél stávající komunikace na Zaliny jsou provedeny stávající kabelové rozvody NN. Kabely veřejného osvětlení jsou taženy v blízkosti řešeného území v ulici Zalinská.

Energetická koncepce a výkonová bilance

Předpokládá se napojení na STL plynovod, který bude do nové obytné skupiny přiveden.

Vstupní data pro navrhované RD:

- 1) vytápění - zemní plyn, částečně individuálně tepelná čerpadla + solární ohřev
- 2) vaření - plynové sporáky s možnou kombinací elektrické pečicí trouby,
- 3) ohřev TUV - v kombinaci s plynovým kotlem, ojedinele elektrický akumulární bojler.

V podstatné většině se předpokládá kategorie elektrizace A - plná plynofikace, minimálně B.

Hlavní jističe do 3F/25A.

Tabulka výkonové bilance:

RODINNÉ DOMKY	26 RD x 11kW x 0,36	= 103,00 kW
	EL.VYTÁPĚNÍ	= 63,00 kW
VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ	16x 0,07kW	= 1,54 kW
ČERPACÍ STANICE		= 3,00 kW
CELKEM		= 170,54 kW

Návrh rozvodu VN a NN

Vychází z potřeb daného území a elektroenergetické bilance nové výstavby.

Ve vztahu k energetické náročnosti lokality a požadavku, vyplývajícího z jednání s Eon, se navrhuje řešení:

- Předpokládaný příkon cca 170,54 kW lze zajistit ze stávající trafostanice – její úpravu zajistí na své náklady Eon.
- Kabelový vývod z trafostanice bude smyčkován přes stávající kabelové skříně u parcel u komunikace směrem na Zaliny, a dále přes nové kabelové skříně v řešeném území, na konci bude opět smyčkován přes stávající kabelové skříně a směrem od Ledenic bude zaústěn do trafostanice.
- Přípojkové kabelové skříně se umístí v pilířích u parcel, nebo na rozhraní dvou parcel rodinných domů. Z nich budou jednotlivě připojeny elektroměrové rozvaděče pro jednotlivé parcely. Trasa kabelů je navržena v chodníku v komunikaci a ve volném pásu dle doporučení ČSN 73 6005. Uložení ve výkopu v pískovém loži, pod komunikací v chrániče.
- Veřejné osvětlení se provede sadovými sloupy s výbojkovými svítidly. Rozvod VO se provede kabelem uloženým společně s NN do výkopu. Místem napojení jsou stávající rozvody VO v sousední ulici Zalinská – to je podmíněno položením nového kabelu Eon z trafostanice kolem silnice na Zaliny do nové výstavby. Oba kabely by potom běžely souběžně v jednom výkopu Eon.

Závěr

Na elektrorozvodná zařízení se vztahují ochranná pásma daná zákonem č. 458/2000 Sb.. Navrhovaná elektrorozvodná síť bude sítí distribuční v majetku Eon a bude zahrnuta ve smyslu novely zákona č. 50/76 Sb. jako veřejně prospěšná stavba.

Koncepce napojení lokality byla ústně i písemně projednána na Eon Č. Budějovice

PROPOČET NÁKLADŮ

Rozvody elektrické energie

1. Poplatek 500Kč za hlavní jističe 25A/3f	26 ks	325.-tis.,- Kč
2. Veřejné osvětlení stožáry+kabely+zemní práce	16 ks	1.132.-tis.,- Kč
Celkem		+1.457.-tis. Kč
CELKEM elektrické energie		1.457.- tis. Kč

Veřejné osvětlení.

Veřejné osvětlení se provede sadovými sloupy s výbojkovými svítilny. Rozvod VO se provede kabelem uloženým společně s kabelem NN do výkopu. Místem napojení je stávající rozvaděč veřejného osvětlení RVO – nový kabel VO napojen na doplněný jistič. Na konci trasy bude kabel zatažen do stávajícího sloupu VO u stávající zástavby.

Obnovitelné zdroje energie

Řešené území má omezený potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší. Předpokládáme především dobré izolování objektů a nízkoenergetické až pasivní typy domů. Doporučujeme kombinovat topná média – pevná paliva s účinným spalováním. V území bude popřípadě využito rovněž alternativních zdrojů energie formou využití tepelných čerpadel, solárních kolektorů.

Návrh koncepce zásobování plynem

Stávající místní rozvody plynu budou z ulice Zalinská prodlouženy. Trasa plynovodu bude vedena po veřejném prostoru v místní obslužné komunikaci.

Koncepce nakládání s odpady

Sběrná místa pro separovaný odpad jsou součástí i nových ploch pro bydlení Kontejnery na tříděný odpad (sklo, plasty) jsou umístěny na severním okraji řešeného území – lokalita sever, u garáží a na jihovýchodním okraji – u trafostanice. Ke shromažďování KO je nejvíce používán systém odpadkových nádob a kontejnerů. Svoz pevného domovního odpadu, zajišťuje odborná firma.

Nebezpečný odpad bude shromažďován v areálu sběrného dvora (nedaleko zpracovny štěrkopísku).

Ukládání odpadů bude řešeno v souladu se zákonem o odpadech.

ZAJIŠTĚNÍ ENERGIÍ A VODY PO DOBU VÝSTAVBY

Bude zajištěno ze stávajících inženýrských sítí při budování nových napojovacích míst.

e) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Hodnoty území:

Krajinný ráz – ochrana: Plochy pro bydlení budou mít na svém okraji směrem do krajiny prostor zahrad k RD.

Přírodní hodnoty –ochrana: Doporučujeme zachovat zvodněnou plochu v jihozápadní části lokality – viz veřejná zeleň a vodní plocha. Urbanistické řešení obytné zóny musí mít zázemí prostoru veřejného prostranství Stávající typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorotvornou funkci zeleně je nutno respektovat – Na navržených plochách veřejné zeleně doporučujeme listnaté formy dřevin. Na plochách veřejné zeleně je možné umístit dětské hřiště.

Ochrana civilizačních hodnot (dobré napojení na inženýrské sítě a dopravní napojení) spočívá v jejich zachování, případné rekonstrukci a v návrhu jejich prodloužení, rozšíření a zokruhování.

Charakter území:

V řešené lokalitě je v současné době nezastavěný volný prostor. Okolní zástavbu tvoří stávající izolované rodinné domy o 1 nadzemním podlaží a podkroví- většinou sedlové střechy. Z urbanistického hlediska je více než žádoucí, aby v sousedství volné krajiny se výška zástavby snížila na 1 NP a podkroví. Tedy 2 nadzemní patra bez pokroví jsou vhodná spíše uvnitř zástavby.

f) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,

Respektována budou ochranná pásma (silnice III. třídy).

Plocha pro bydlení má dostatečně dimenzovaný prostor veřejné zeleně, kde je možno umístit dětské hřiště, lavičky, novou vzrostlou zeleň Tento prostor veřejné zeleně má velmi dobré předpoklady pro navázání společenských kontaktů místních obyvatel a podmínky jsou tedy pro bydlení příznivé.

V lokalitě jsou navrženy izolované rodinné domy.

Kapacita je cca 24 izolovaných rodinných domů – tedy celkem zhruba 75 obyvatel.

Z hlediska lepšího využívání inženýrských sítí je možno technickou a dopravní infrastrukturu vybudovat etapovitě. Z nejnižšího místa je nutno kanalizaci přečerpávat na nejjižnější okraj lokality, odkud již půjde kanalizace samospádem na obecní kanalizační síť zakončenou centrální ČOV. Nejprve tedy mohou být realizovány parcely 22-24. Potom záleží na zájmu investorů, zda bude realizována nejprve komunikace východní či západní.

g) podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Chráněné objekty - pro bydlení jsou umístěny v dostatečné vzdálenosti od stávající silnice III. třídy (jsou mimo OP silnice). V křižovatce je umístěno veřejné prostranství s dostatečnými rozhledovými trojúhelníky. Dopravní koncepce pro obsluhu území je navržena tak, aby veřejné prostory byly dostatečně široké a místa vjezdů na pozemek budou splňovat bezpečnostní rozhledové trojúhelníky = vlastníci budou vyjíždět na jízdní pruh vozovky přes chodníky či přes zelený pruh o šíři cca 1-1,5m. – Tzn. pozemky 7 a 8 nebudou napojeny z jižní strany.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nejsou územní studií vymezeny, Pozemky pro komunikaci a veřejná prostranství budou postupně převedeny do majetku obce.

i) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Nejsou vymezeny.

j) výčet územních rozhodnutí, která územní studie nahrazuje

Územní rozhodnutí na vedení základní technické vybavenosti a dopravní řešení.

Územní rozhodnutí na umístění rodinných domů včetně jejich zázemí.

II. Obsah odůvodnění

Textová část odůvodnění územní studie obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 1 stavebního zákona, zejména

a) údaje o způsobu pořízení územní studie

Územní studie bude projednána se správcí sítí a s příslušným dopravním odborem.

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, a souladu s územním plánem

Širší územní vztahy

Lokalita se nachází v mírně svažitém území, jde o severní okraj stávající zástavby sídla Ledenice – dle územního plánu lokality zastavitelná pro bydlení - 61B]. V řešené lokalitě je v současné době volný nezastavěný volný prostor. Je zde louka.

Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje

Z politiky územního rozvoje a z územního plánu VUC nevyplývají pro řešení žádné požadavky.

Soulad s územním plánem Lokalita navazuje na současně zastavěné území obce, je v souladu s územním plánem Ledenice. O pořízení ÚS (= projednání) byl požádán MěÚ Ledenice.

Z politiky územního rozvoje a z územního plánu VUC nevyplývají pro řešení žádné požadavky.

Soulad územního plánování s cíli a úkoly územního plánování

- vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro bydlení, pro příznivé životní prostředí a pro soudržnost společenství obyvatel území. (viz veřejné prostory zeleně a urbanistická koncepce)

- koordinuje veřejné a soukromé vztahy v území (pozemky zainventuje soukromý investor, převede je na obec).

- Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot - vymezuje a stanovuje podmínky pro využití urbanisticky hodnotných prostředí – nový návrh prostorů veřejné zeleně.

Soulad s požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů

Koncepce řešení je v souladu s platnými předpisy a navazujícími vyhláškami.

Soulad s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Řešení je v souladu s platnými předpisy.

Je navržena nová síť veřejně přístupných obslužných komunikací, včetně chodníků.

Inženýrské sítě jsou vedeny po veřejných prostranstvích.

Soulad stanovisky dotčených orgánů

Územní studie je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů.

c) Urbanistická koncepce

vyplývá ze současných trendů vývoje menších sídel. Sídlu Ledenice má narůstající požadavky na vznik ploch pro bydlení. Cílem je vytvoření podmínek pro zamezení odchodu mladšího obyvatelstva ze sídla a vytvoření podmínek pro zvýšení stability obyvatel. Koncepce obytné skupiny vychází z požadavku na postupnou zástavbu dle zainvestování inženýrskými sítěmi. Je navržen prostor veřejného prostranství, které dodává obytné lokalitě rodinných domů tak potřebnou identitu a jsou velice důležitým orientačním prvkem. Prostor veřejné zeleně umožňuje setkávání a kontakty místních obyvatel, zlepšuje se sociální klima. Je zde umožněna veřejná kontrola, a tím se zlepšuje bezpečnost. To vše spolu s pojmenováním těchto veřejných prostorů přispívá k začlenění obyvatel této obytné části a přispívá k jejich bližšímu vztahu k určitému místu.

d) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byla-li územní studie posuzována, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Posouzení vlivu na ŽP nebylo požadováno.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení záborů ZPF je součástí územního plánu. Souhlas s odnětím byl vydán k platnému územnímu plánu, jehož součástí byla i plocha řešeného území územní studie.

f) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Soulad se stavebním zákonem - návrh funkčních ploch a regulační podmínky jsou v souladu se stavebním zákonem.

Soulad s požadavky na využívání území – viz regulativa

Soulad s cíli a úkoly územního plánování – spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro bydlení, pro příznivé životní prostředí a pro soudržnost společenství obyvatel - Je zajištěn vyvážený poměr mezi zástavbou a plochami zeleně (soukromá zeleň zahrad v plochách bydlení, veřejná zeleň). Koncepce řešení koordinuje veřejné a soukromé vztahy v území. (Obec pozemky nových navržených veřejných prostranství a komunikací bude po jejich vybudování vlastnit, - budou na obec postupně převedeny. Zástavba stavbami je regulována - jsou stanoveny regulativy a požadavky na prostorové uspořádání - stavební čára, podlažnost, orientace hřebene apod.).

Soulad s charakterem území – Stávající limit v území (OP silnice -15m od osy) je respektován, inženýrské sítě jsou navrženy nové.

Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot – územní studie vymezuje a stanovuje podmínky pro využití nově navržených urbanisticky hodnotných prostředí – viz regulativy pro veřejnou zeleň (Krajinný ráz – stávající zeleň, typickou druhovou skladbu – na navržených plochách veřejné zeleně doporučujeme listnaté formy dřevin, směrem do volné krajiny ponechat možnost napojení).

g) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

Provedené úpravy dle jednání dne na úřadu městyse Ledenice:

Bude doplněno v průběhu projednání

OBSAH DOKUMENTACE:

Textová část

Grafická část odůvodnění :

1. výkres širších vztahů 1:2000
2. komplexní návrh 1:1000
3. výkres parcelace 1:1000
4. zastavovací schéma 1:1000
5. dopravní řešení 1:1000
6. řešení technické infrastruktury 1:1000
7. výkres vlastnických vztahů – stav
8. výkres vlastnických vztahů - návrh

DRUH A ČÍSLA DOTČENÝCH POZEMKŮ

Vypořádání jednotlivých vlastníků: (konečné výměry)

vlastník	KN - číslo parcely	výměra stav	výměra 85,25%	Číslo nových parcel
Ing. Tůma - 5.května	1675/14, 1306/1	11559	9855 (9860 - zaokrouhlené výměry)	8, 11, 12, 13, 15, 16, 23, 24, 25
Ing. Tůma - Mysletínská	1675/13	8728	7441	5, 6, 7, 8, 9, 14, 17, 18, 20, 21
Pexa	1675/11	3005	2 562	2, 10, 19
Tůmová Marie	1675/25, 1675/15	1610		3, 4
Volfová Barbora	1675/27	802		1
Jindra Daniel	1675/16	797		22
Řimnáč	1289	1248	(47,8m je z obecního)	26
ČR	1675/17	696		
Městys Ledenice	1302/2	2493		
Městys Ledenice	1675/18	522		
Městys Ledenice	4650/7	719		
Městys Ledenice	4650/2 část	52		
součet		31485		

NÁVRH:

Celková plocha (bez veřejné zeleně) :

veřejné prostory nových komunikací : $4180 - 814 + 58 = 3\ 435\text{m}^2 = 14,75\%$

plochy pro všech zbývajících 20 RD = tj. bez parcel 1-4 a bez plochy pana Řimnáče (bez 4457m^2)

$= 19\ 858\text{m}^2 = 85,25\%$

Celková plocha k dělení

$= 23\ 292\ \text{m}^2 (= 100\%)$

parcely 1-4 a plocha pana Řimnáče

4457m^2

veřejné prostory zeleně : $912\text{m}^2 + 807\text{m}^2 =$ celkem **1725m^2**

STAV:

pozemky obce a ČR současně vedené jako ostatní plochy (komunikace stav) : **1985m^2**

zeleň a komunikace (stav) v majetku obce : $1725 + 1985 = 3710$

nové komunikace v soukromém majetku 3435

Veřejné prostory- zeleň a komunikace celkem **7145** $22,7\%$

Plochy RD $19883+4457=$ **24340** $77,3\%$

Celkem **31485** 100%



E.ON Česká republika, s.r.o., F. A. Gerstnera 2751/6, 370 49 České Budějovice

Vážený pan
Ing. Zikmund
Zavadilka 2061
370 05 České Budějovice

České Budějovice, 19.3.2013

Věc: **Stanovisko k urbanistické studii na akci: „Lednice, Zalinská – 26 RD“.**

Vážený pane Zikmunde,

na základě Vaší žádosti, ohledně vydání stanoviska k urbanistické studii na akci: **„Lednice, Zalinská – 26 RD“** Vám sdělujeme následující stanovisko.

Předložený záměr a situace na shora jmenovanou akci byla prostudována a s výše uvedenou akcí **souhlasíme**, a to za předpokladu dodržení Úplného znění zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), především však znění § 46, včetně všech souvisejících vyhlášek a předpisů, při provádění zemních a stavebních prací.

Při provádění zemních a stavebních prací spojených s výše uvedenou akcí a úpravami ostatních souvisejících přilehlých ploch, budou dodrženy a respektovány podmínky **„Vyjádření o existenci zařízení DS v provozování spol. E.ON Česká republika, s.r.o.“**.

Připojení nových RD na el. energii bude řešeno vybudováním nových kabelových rozvodů ze stávající trafostanice, které budou propojeny do stávajících rozvodů NN. Toto bude řešeno samostatnou projektovou dokumentací na základě podané žádosti a podepsané smlouvy o připojení. K Výše uvedenému záměru nemáme dalších připomínek. Toto stanovisko neuvádí a nenahrazuje připojovací podmínky.

E.ON Česká republika, s.r.o.
Reg. spr. ČB
Křížkova 1676/9
370 49 České Budějovice
www.eon.cz

Jiří Klusáček
T +420-387 86-41 00
F +420-386 35-82 06
jiri.klusacek@eon.cz

Vyřizuje:
Miroslav Mareš
T +420-387 86-41 32
F +420-386 35-82 06
miroslav.mares@eon.cz

Jednatel společnosti:
Michael Fehn
Lorenz Pronnet
Karel Dietrich-Nespěný

Sídlo společnosti:
České Budějovice

V případě Vašich dalších dotazů se laskavě obraťte na naši Zákaznickou linku E.ON 840 111 333, případně na naše webové stránky <http://www.eon-distribuce.cz/>.

Platnost tohoto vyjádření končí dne 31.03.2014.

S přátelským pozdravem

E.ON Česká republika, s.r.o.

e-on

E.ON Česká republika, s.r.o.
Regionální správa
České Budějovice

002

Miroslav Mareš
Regionální správa
České Budějovice

