

Ú Z E M N Í S T U D I E

LEDENICE - PLOCHA Z 11



Pořizovatel:

Městys Lednice

Náměstí 89

373 11 Lednice

telefon: 389 604 754

e-mail: radnice@ou.lednice.cz

Zpracovatel:

Ing. arch. Milan Hrádek

Smržov 82

379 01 Třeboň

mobil: 606 563 570

e-mail: milan.hradek@email.cz

BŘEZEN
2022

OBSAH:

1.	TEXTOVÁ ČÁST STUDIE	3
1.a.	Vymezení řešené plochy	3
1.b.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
1.c.	Druh a účel umísťovaných staveb.....	4
1.d.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	4
1.e.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)	5
1.f.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	7
1.g.	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem	7
2.	GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE	
Č.1	Hlavní výkres	1 : 1 000
Č.2	Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 1 000
Č.3	Koordináční výkres	1 : 1 000
Č.4	Výkres širších vztahů	1 : 5 000

1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

1.a. Vymezení řešené plochy

Řešená lokalita Z 11 se nachází v jihozápadní části Ledenice. Na severní straně sousedí se stávající zástavbou. Celková plocha řešeného území je 3,8 ha. Řešené území představují podle platného územního plánu plochy bydlení – v rodinných domech městské.

1.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Požadavky na vymezení pozemků

V rámci řešeného území jsou stanoveny podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejné infrastruktury. Územní studie vymezuje plochy a funkční využití pozemků formou funkční a prostorové regulace.

Návrh urbanistické koncepce, vymezení a využití pozemků vychází ze zadání. V návrhu územní studie jsou zohledněny urbanistické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny spolu s požadavky na ochranu přírody a krajiny.

Řešené území bude přístupné z komunikací napojených na stávající silnici II. třídy a stávající místní komunikace. Stavební pozemky jsou děleny na 34 parcel určených pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů.

Pozemky jsou vymezeny na základě katastrální mapy.

Přehled funkčních ploch dle Územního plánu

Platný územní plán v rozsahu zájmového území plánu obsahuje tyto funkční plochy:

- plochy bydlení – v rodinných domech městské Bm
- plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň VPz

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

Přehled stávajícího využití území

V současnosti je část řešeného území zemědělsky využívána, jsou zde zahrady a dále jsou zde umístěny trasy technické infrastruktury.

1.c. Druh a účel umísťovaných staveb

Navrhovaná zástavba vytvoří nové stavební pozemky pro 34 samostatně stojících rodinných domů, které navazují na stávající zástavbu situovanou severním směrem.

Je navržen uliční profil s místní komunikací s celkovou šířkou 8 m (5,5 m šířka komunikace, 2x 1,25 m zelené pásy s vjezdy).

Navržená koncepce navazuje na stávající silnici II. třídy a stávající místní komunikace. Dopravně jsou nově dělené stavební parcely napojeny pomocí obousměrného uličního profilu.

1.d. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Stavby veřejné infrastruktury

Veřejná infrastruktura

Územní studie navrhuje veřejnou infrastrukturu v rozsahu dopravní a technické infrastruktury.

Dopravní infrastruktura:

Dopravní řešení je navrženo jako místními komunikacemi funkční třídy D, dle ČSN 73 61 10 MK IV. třídy D1 - Zklidněné komunikace. Jde o obytnou zónu s přejezdným prahem v místě napojení. Komunikace navrženy v šířce 5,5 m, v dalším stupni dokumentace bude vyřešeno šířkové uspořádání se zpracováním zpomalovacích směrových retardérů (místní zúžení, odsazení osy apod.) a umístění případných parkovacích stání tak, aby byly splněny požadavky na funkci obytné zóny. Po stranách komunikace jsou navrženy travnaté pásy.

Komunikační skelet je vybaven obratištěm pro vozidla skupiny 2 – nákladní vozidla zajišťující svoz komunálního odpadu.

Odstavování vozidel bude řešeno pouze na vlastních pozemcích.

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury

Technickou infrastrukturu je vhodné v podrobnějších dokumentacích v maximální míře řešit v pozemku navrženého uličního profilu (popř. v souběhu s ním).

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je navrženo napojením trasou NN.

Plynovod

Nové trasy plynovodu jsou napojeny na stávající plynovodní síť.

Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou v lokalitě počítá s prodloužením stávajících vodovodních řadů.

Splašková kanalizace

Gravitační kanalizace bude umístěna v navrženém uličním profilu a napojena na stávající kanalizace vedené v místních komunikacích a silnici II. třídy.

Dešťová kanalizace

Zajišťuje odvod dešťových vod z komunikací a RD. Dešťová kanalizace bude zaústěna do stávajícího systému odkanalizování území.

Každý RD bude mít vlastní řešení HDV, to je nádrž cca 5m³ s řízeným odtokem 0,5 l/s do dešťové kanalizace. Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

Budou splněny požadavky vyhlášky 501/2006 Sb., především § 21 odstavec 3 – „*Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4.*“

1.e. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

Plochy bydlení – v rodinných domech městské Bm

Hlavní využití

- **bydlení v rodinných domech**, v kvalitním prostředí umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení

Přípustné využití

- odpovídající zázemí bydlení v rodinných domech, např. bazény, skleníky, pařeniště
- drobná podnikatelská činnost např. .nerušící výroba a služby
- související dopravní a technická infrastruktura
- garáže, odstavná a parkovací stání na vlastním pozemku, podmínkou jsou 2 parkovací stání na RD,

Nepřípustné využití

- nové bytové domy
- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení
- občanské vybavení mimo přípustné
- obchodní činnost mimo přípustné
- veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských) jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy. Nové řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné.

Zastavitelnost stavebního pozemku

Zastavitelnost stavebního pozemku je maximálně 35 %. Pojem zastavitelnost stavebního pozemku definuje intenzitu využití stavebního pozemku jako součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za zastavěné plochy na pozemku se považují zejména plochy nadzemních a podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží.

Podlažnost

Udává maximální počet nadzemních podlaží s předpokladem konstrukční výšky jednotlivých podlaží do 3,5 m. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Stavby mohou mít i jedno podzemní podlaží.

Střechy

Rodinné domy budou mít sedlovou nebo valbovou střechu. Sklon střechy hlavního objektu bude v rozmezí 30°-45°.

Parkování

Na každém stavebním pozemku je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání pro každou jednotku.

Minimální odstupy domů od sousedních pozemků

Budou splněny požadavky stavebního zákona a prováděcích vyhlášek a dále hranice minimálního odstupu od uličního profilu.

Plochy dopravní infrastruktury

Tyto plochy jsou vymezeny v rámci ploch bydlení – v rodinných domech městské

Hlavní využití:

dopravní a technické infrastruktura určená pro plochy bydlení

Přípustné využití:

- plochy místních komunikací, obslužných účelových komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou součástí komunikací, například náspy, zářezy, opěrné zdi, propustky
- veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dalšího vybavení, například vymezená odstavná stání a parkovací plochy, cesty pro pěší, cesty pro cyklisty, uliční mobiliář apod.

Nepřípustné využití:

- jiná než hlavní a přípustné využití.

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň VPz**Hlavní využití:**

- veřejný prostor s převahou zeleně

Přípustné využití:

- drobná architektura
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně, aleje a stromořadí
- drobná hřiště pro neorganizovaný sport

Nepřípustné využití:

- nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako hlavní a přípustná

1.f. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území se nenachází prvky ÚSES

Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

V řešeném území se nenacházejí pozemky PUPFL.

Zemědělský půdní fond (ZPF)

V řešeném území se nacházejí pozemky zemědělského půdního fondu. Vynětí ze ZPF bude podrobněji řešeno v navazujících dokumentacích.

1.g. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem

Vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem obce

Územní studie rozpracovává podmínky dané územním plánem obce do větší podrobnosti.

Zároveň ověřuje umístění konkrétního návrhu s dodržением funkčních i hmotových regulativů územního plánu.