



CHARVATCE

VÝROK ÚZEMNÍ STUDIE
ZASTAVITELNÁ PLOCHA PZ16
2023

TEXTOVÁ ČÁST

Vypracoval:

Ing. arch. Jaroslav Malina

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

A	VÝROK ÚZEMNÍ STUDIE.....	3
A.1	Základní údaje	3
A.1.1	Údaje o pořizovateli	3
A.1.2	Údaje o zpracovateli dokumentace	3
A.2	Vymezení řešeného území	4
A.3	Funkční členění území	4
A.3.1	Funkční celek RD – rodinné domy	4
A.3.2	Funkční celek SP – sportovní plochy	5
A.3.3	Funkční celek VZ – veřejná zeleň	5
A.3.4	Funkční celek IZ – izolační zeleň	5
A.3.5	Funkční celek MK – migrační koridor	5
A.3.6	Funkční celek DP – dopravní plochy	6
A.4	Dopravní infrastruktura	6
A.4.1	Automobilová doprava	6
A.4.2	Doprava v klidu	6
A.4.3	Komunikace pro pěší	6
A.5	Technická infrastruktura	6
A.5.1	Zásobování pitnou vodou	6
A.5.2	Nakládání s odpadními vodami	7
A.5.3	Nakládání s dešťovými vodami	7
A.5.4	Zásobování energiemi – plynovod	7
A.5.5	Zásobování energiemi – silnoproudá elektřina	7
A.5.6	Ostatní technická infrastruktura	7
A.5.7	Nakládání s odpady	7
A.6	Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	7

A VÝROK ÚZEMNÍ STUDIE

A.1 Základní údaje

Územní studie Zastavitelné plochy PZ16 (dále jen Územní studie) je neopominutelným územně plánovacím podkladem při rozhodování na zastavitelné ploše PZ16, jak stanovil Územním plán Charvatce v platném znění (dále jen Územní plán), a na navazujících plochách zahrnutých do řešeného území.

Název akce: Charvatce, Územní studie – Zastavitelná plocha PZ16

Místo: k.ú. Charvatce u Jabkenic

Stupeň dokumentace: Územní studie

A.1.1 Údaje o pořizovateli

Zadavatel: obec Charvatce

Pořizovatel: obecní úřad Charvatce

Oprávněná osoba: Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D.
KOplan – ateliér územního plánování

A.1.2 Údaje o zpracovateli dokumentace

Zhotovitel dokumentace: ATELIER RENO spol. s r.o.
Václavská 10, Praha 2 – Nové Město
IČ 457 96 572

Seznam zpracovatelů:

Hlavní architekt: Ing. arch. Jaroslav Malina
ČKA 04 734 – A1

Dopravní řešení: Sinpps spol.s.r.o.
Ing. Jan Božovský, Ing. Vladimír Ouřada

Vodovod, kanalizace plyn: Ing. Jan Majer

Elektroinstalace: STOSMOL, s.r.o.
Ing. Marek Ambrož

A.2 Vymezení řešeného území

Řešeným územím je v souladu se zadáním zastavitelná plocha PZ16 a navazující území, zajišťující zapojení plochy do krajiny. Pro zajištění návaznosti na širší okolí byly v souladu se zadáním Územní studie do řešeného území nad rámec zastavitelné plochy PZ16 zahrnuty následující parcely nebo jejich části: 852 (část), 862 (část), 868, 869, 873, 877 (část) a 878 (část) – vše k. ú. Charvatce u Jabkenic.

Územní studie je v celém rozsahu řešeného území neopominutelným podkladem pro rozhodování o změnách v území.

A.3 Funkční členění území

Územní studie člení řešené území na jednotlivé funkční celky. Pro tyto celky platí v plném rozsahu veškeré koncepční požadavky i podmínky využití stanovené pro dotčené „plochy s rozdílným způsobem využitím“ (dále jen PRZV) Územním plánem. Podmínky využití a koncepce stanovené Územním plánem musí být při změnách v území a rozhodování o nich respektovány. Územní studie nenahrazuje ani nemění Územní plán, v rámci jednotlivých funkčních celků je možno realizovat pouze to, co umožňuje Územní plán. Funkční celky stanovují žádoucí využití, realizované v rámci podmínek využití PRZV a koncepce Územního plánu, a to tak, aby bylo dosaženo optimálního uspořádání území. Územní studie vymezuje následující funkční celky a v jejich rámci definovaná preferovaná využití:

A.3.1 Funkční celek RD – rodinné domy

Ve funkčním celku „RD – rodinné domy“ bude realizováno hlavní a přípustné využití dotčené PRZV při splnění podmínek prostorového uspořádání stanovených Územním plánem a jeho koncepcemi.

Stavby a zařízení, umístěvané v rámci funkčního celku, by současně měly splňovat následující požadavky:

- rodinné domy by měly mít nejvýše dvě bytové jednotky;
- velikost zastavěného stavebního pozemku by neměla klesnout pod 600 m²;
- výška okapu rodinného domu, resp. hlavní stavby, by neměla přesáhnout 7,0 m nad terénem, maximální výška hřebene 11,0 m nad terénem¹;
- sklon střech by neměl klesnout pod 30°, s výjimkou staveb na parcelách sousedících se silnicí II/275, kde může být minimální sklon až 20°;
- domy by neměly být zastřešeny valbovými střechami, s výjimkou staveb na parcelách sousedících se silnicí II/275;
- maximální výška oplocení by neměla přesáhnout 1,5 m;
- oplocení pozemku v sousedství s veřejným prostranstvím by mělo mít podezdívku, a to maximálně 40 cm vysokou, část nad podezdívkou by měla být průhledná alespoň z 50 %;
- vedlejší stavby by měly být přízemní, s šikmou střechou (sedlová, polovalbová nebo pultová), výška okapu by neměla přesáhnout 3,5 m, výška hřebene 5 m nad terénem;
- hlavní stavba na pozemku by měla respektovat závaznou otevřenou stavební čáru, a to alespoň v 50 % délky průčelí, přičemž překročit stavební čáru mohou pouze přesahy střechy, balkóny či arkýře, ne však o více jak 1,5 m;
- k stavební čáře by měla být hlavní stavba vždy orientovaná štítem;
- pro vedlejší stavby je stavební čára nepřekročitelná.

¹ Vysvětlivky: Stejně, jako u všech změn v území je přitom nutno respektovat aktuální znění Územního plánu, výška hřebene tedy musí být jednotná. Dle Územní studie by však tato jednotná výška hřebene stavby neměla překročit 11 m-

Při umísťování hlavních staveb by mělo být preferováno umístění při severní, resp. severozápadní hranici daného stavebního pozemku², a to v co nejmenší vzdálenosti. Tento požadavek se neuplatní, pokud by byl v rozporu s koncepční zásadou Územního plánu vyžadující umísťování hlavních staveb v části pozemku přilehlé k veřejnému prostranství místní komunikace.

A.3.2 Funkční celek SP – sportovní plochy

Ve funkčním celku „**SP – sportovní plochy**“ bude realizováno hlavní a přípustné využití dotčené PRZV při splnění podmínek prostorového uspořádání stanovených Územním plánem a jeho koncepcemi.

Stavby a zařízení, umísťované v rámci funkčního celku, by současně měly splňovat následující požadavky

- výška okapu budov by neměla přesáhnout 8,0 m nad terénem, maximální výška hřebene 11,5 m nad terénem;
- oplocení pozemku, pokud bude zřízeno, v sousedství s veřejným prostranstvím by mělo mít podezdívku, a to maximálně 40 cm vysokou, část nad podezdívkou by měla být průhledná alespoň z 50 %;
- maximální výška oplocení by neměla přesáhnout 1,5 m; na oplocení se specifickým účelem (např. ochrana proti ztrátě míče) nebude toto omezení vztahováno.

A.3.3 Funkční celek VZ – veřejná zeleň

Ve vymezeném funkčním celku „**VZ – veřejná zeleň**“ budou realizována přednostně veřejná prostranství s převahou zeleně, včetně případných vodních ploch a toků, doplňkově pak ostatní přípustná využití pro dotčenou PRZV. Pro hlavní využití stanovené Územním plánem nebude plocha využívána.

Budou-li ve funkčním celku v souladu s přípustným využitím dané PRZV umísťovány stavby, měly by kromě podmínek prostorového uspořádání stanovených Územním plánem a jeho koncepcemi splňovat následující požadavky:

- budovy by měli být přízemní, případně přízemní s podkrovím;
- výška okapu budov by neměla přesáhnout 3,5 m nad terénem, maximální výška hřebene 5,0 m nad terénem, výjimku z výškové regulace lze uplatnit u staveb přípustných dle Územního plánu, jejichž funkce je podmíněna větší výškou nad okolím (jako jsou např. rozhledny).

A.3.4 Funkční celek IZ – izolační zeleň

Ve vymezeném funkčním celku „**IZ – izolační zeleň**“ bude realizována přednostně ochranná a izolační zeleň s charakterem volně přístupných ploch.

A.3.5 Funkční celek MK – migrační koridor

Ve vymezeném funkčním celku „**MK – migrační koridor**“ nebudou umísťovány žádné stavby ani zařízení, které by bránily migraci volně žijící zvěře. Nelze zde tak zřizovat ani oplocení či pastevní ohradníky.

² Vysvětlivky: Stavební čára dle návrhu vymezuje umístění stavby na pozemcích při východní či západní hranici v daném odstupu od hranice pozemku s komunikací. Preference umístění v severní části pozemku směřuje k společné dohodě, která zajistí zástavbu v severních částech pozemku a jižní části ponechat nezastavěné s využitím volné zahrady.

A.3.6 Funkční celek DP – dopravní plochy

V rámci funkčního celku „DP – dopravní plochy“ budou realizovány zejména pozemní komunikace v souladu s podmínkami využití dotčené PRZV a koncepcemi Územního plánu³. Ve zbytku funkčního celku by měla být zřizována veřejná prostranství.

A.4 Dopravní infrastruktura

A.4.1 Automobilová doprava

Pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů budou zřizovány v rámci funkčního celku DP – dopravní plochy, pokud to podmínky využití PRZV a koncepce stanovené územním plánem umožňují. Komunikace, zajišťující automobilovou dopravu, budou vedeny převážně jako obousměrné, v případě vedlejších komunikací případně i jako jednosměrné. Za vedlejší může být považována jen taková komunikace, která se na obou koncích napojuje na komunikaci obousměrnou, přičemž na silnici II/275 budou napojeny pouze obousměrné komunikace.

A.4.2 Doprava v klidu

Plochy dopravy v klidu (parkování a garážování) je nezbytné zajistit vždy na vlastním pozemku.

Pokud to podmínky využití PRZV a koncepce, stanovené územním plánem, umožňují, pro parkování návštěvníků (návštěvníká stání) budou ve funkčním celku DP – dopravní plochy zřizována parkoviště, a to nejméně jedno parkovací místo ke dvěma stavebním pozemkům ve vzdálenosti do 100 m od vstupu na daný pozemek.

A.4.3 Komunikace pro pěší

Komunikace pro pěší budou zřizovány v rámci funkčního celku DP – dopravní plochy nebo v rámci ostatních funkčních celků, pokud to umožní podmínky využití dotčené PRZV a koncepce stanovené Územním plánem.

A.5 Technická infrastruktura

Technická infrastruktura pro veřejnou potřebu bude zřizována přednostně v rámci funkčního celku DP – dopravní plochy. Může však být zřizována i v rámci ostatních funkčních celků, pokud neohrozí jejich hlavní funkci.

Existence technické infrastruktury s dostatečnou kapacitou je podmínkou pro další výstavbu (před zahájením výstavby rodinného domu by měla být zajištěna existence funkčních sítí technické infrastruktury, na něž bude možné budovu připojit).

A.5.1 Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou bude řešeno v souladu s platným Územním plánem. Vodovodní řady budou ukládány přednostně v rámci funkčního celku DP.

Veřejný vodovod bude napojen na stávající řad vedoucí podél východní hranice území. Na vodovod budou napojeny všechny stavební pozemky v řešeném území. Součástí řešení veřejného řadu vodovodu bude zajištění odběrných míst pro hasicí vodu v odpovídající kapacitě a vzdálenosti od jednotlivých stavebních parcel. Přípustné je i jiné řešení nežli odběrnými místy na veřejném vodovodu, například požární nádrže a jiné.

³ Vysvětlivky: Dle aktuálního znění Územního plánu je na PRZV s označením ZP v rámci funkčního celku možno umísťovat pouze pěší a cyklistické komunikace;

A.5.2 Nakládání s odpadními vodami

Nakládání s odpadními vodami bude řešeno v souladu s platným Územním plánem. Řešené území bude odkanalizováno kanalizačními stokami přednostně uloženými v rámci funkčního celku DP. Kanalizační stoky budou napojeny na stávající řad tlakové kanalizace vedoucí podél východní hranice území. Na kanalizaci budou napojeny všechny stavební pozemky v řešeném území – řešení odpadních vod individuálním odkanalizováním není v území povoleno. Napojení území na stávající stokovou síť včetně zajištění její dostatečné kapacity je podmínkou zahájení výstavby.

A.5.3 Nakládání s dešťovými vodami

Dešťové vody zachycené na zpevněných veřejných prostranstvích budou vsakovány v rámci funkčního celku VZ – veřejná zeleň, funkčního celku IZ – izolační zeleň nebo funkčního celku DP – dopravní plochy, případně v rámci těchto funkčních celků sváděny a dále akumulovány v souladu s podmínkami Územního plánu a platných právních předpisů.

Dešťové vody zachycené v rámci zastavěného stavebního pozemku musí být zasakovány na tomto pozemku.

A.5.4 Zásobování energiemi – plynovod

Řešené území bude zásobováno plynem prostřednictvím plynovodu, přednostně uloženého v rámci funkčního celku DP. Veřejný plynovod bude napojen na stávající řad vedoucí podél východní hranice území.

A.5.5 Zásobování energiemi – silnoproudá elektřina

Zásobování elektrickou energií bude řešeno zemním kabelovými rozvodem, přednostně uloženým v rámci funkčního celku DP. V rámci zastavitelné plochy PZ16 bude umístěna transformační stanice, a to v rámci funkčních celku RD, SP, VZ, IZ nebo DP.

A.5.6 Ostatní technická infrastruktura

Ostatní technická infrastruktura může být umisťována v území v souladu s podmínkami stanovenými Územním plánem.

A.5.7 Nakládání s odpady

Soustředování směsného odpadu musí být řešeno v rámci plochy daného zastavěného stavebního pozemku. V rámci řešeného celku bude zřízeno minimálně jedno kapacitní místo s nádobami na tříděné odpady, a to ve funkčním celku DP – dopravní plochy nebo přilehlých funkčních celcích VZ – veřejná zeleň či IZ – izolační zeleň, pokud to podmínky využití dotčení PRZV umožňují.

A.6 Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Územní studie obsahuje 7 stran textu a jednu grafickou přílohu:

01 Hlavní výkres