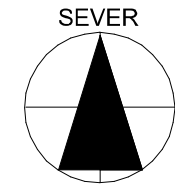


- ZÁVAZNÉ JE PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB A VYMEZENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (pro veřejnou zeleň, komunikace a chodníky)
- ROZDĚLENÍ PARCEL JE SMĚRNÉ

ÚZEMNÍ STUDIE ZÁTOŇ- Pod vodojemem



DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

měřítko 1 : 1 000

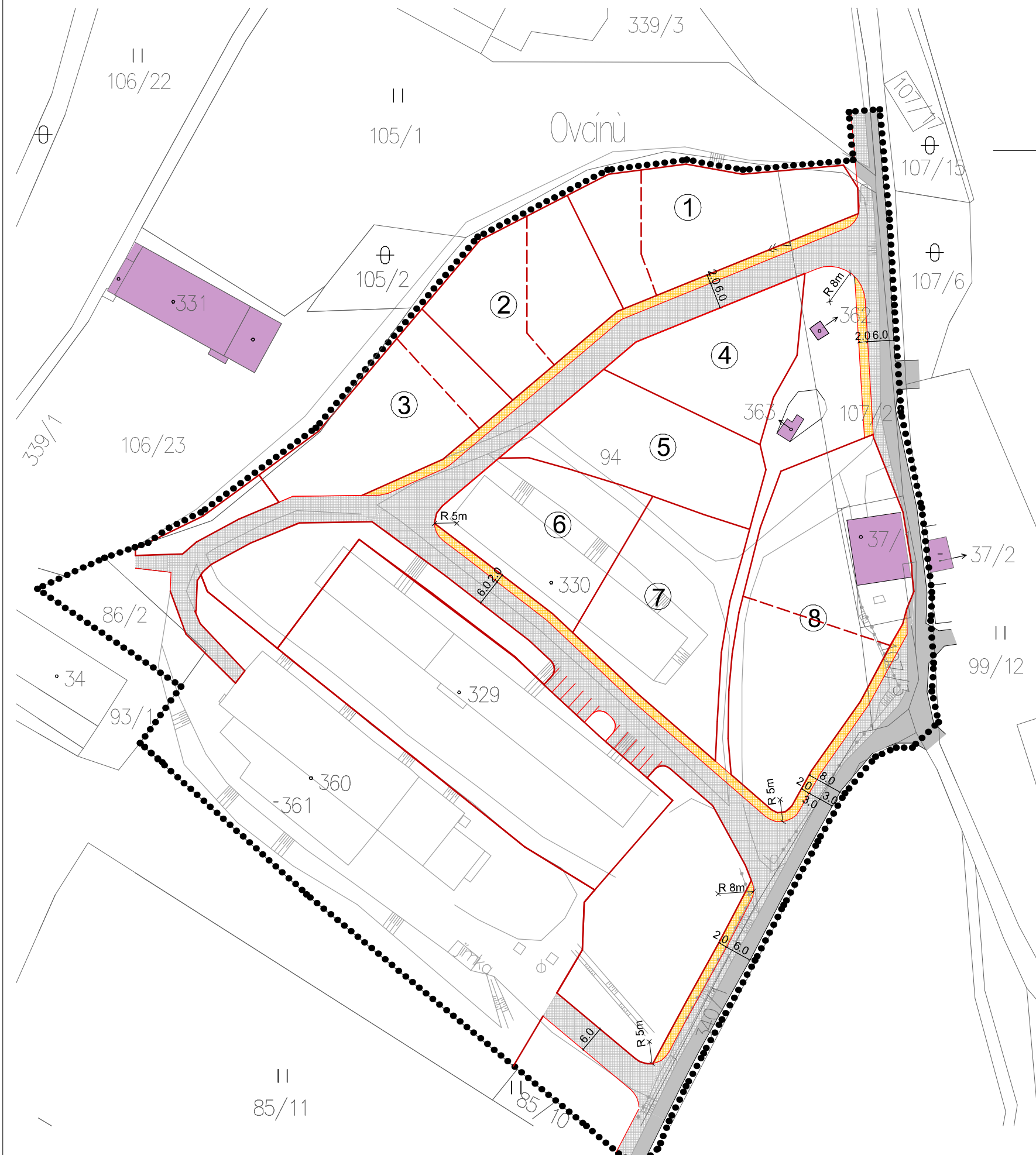
LEGENDA

hranice a značení:

- stávající objekty, zpevněné plochy
- současná hranice parcel
- hranice řešeného území
- číslo navrhované parcely
- hranice nových parcel

funkční využití ploch:

- plochy stabilizované
- plochy změn
- veřejné prostranství - místní komunikace
- veřejné prostranství - chodník



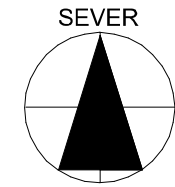
Dle ÚP Lenora – lokalita 9 – ÚS3

<p>Boleslavova 30, tel:387413480 370 06 ĚSKÉ BUDĪJOVICE</p>	VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING.ARCH.Š.ŤUKALOVÁ	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH.Š.ŤUKALOVÁ	KRESLIL: MÁRIA MOLNÁROVÁ	
	INVESTOR: ING. ALEŠ KARAS	POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD PRACHATICE		
	DATUM: září 2012	MĚŘÍTKO: 1 : 1 000	STUPEŇ:	PARÉ Č.
	AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE ZÁTOŇ-Pod vodojemem			VÝKRES Č.: 5.
OBSAH: DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ				

- ZÁVAZNÉ JE PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB A VYMEZENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (pro veřejnou zeleň, komunikace a chodníky)
- ROZDĚLENÍ PARCEL JE SMĚRNÉ



ÚZEMNÍ STUDIE ZÁTOŇ- Pod vodojemem



KOMPLEXNÍ NÁVRH

měřítko 1 : 1 000

LEGENDA

hranice a značení:

- současná hranice parcel
- hranice řešeného území
- číslo navrhované parcely
- hranice nových parcel

limity využití území:

- ochranní pásmo elektrického vedení VN

prostorové uspořádání staveb:

- plocha zastavitelná hlavním objektem

technická infrastruktura:

- | stav | návrh | |
|------|-------|---|
| | | elektrické vedení NN |
| | | nadzemní elektrické vedení VN |
| | | rozpojovací místa NN - kabelové skříně |
| | | veřejné osvětlení |
| | | vodojem |
| | | vodoměrná šachta |
| | | vodovod |
| | | kanalizace dešťová - odvodnění komunikace |

funkční využití ploch:

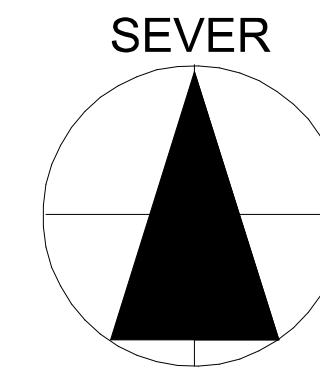
- | plochy stabilizované | plochy změn | |
|----------------------|-------------|--|
| | | bydlení |
| | | výroba |
| | | sport |
| | | veřejné prostranství - místní komunikace |
| | | veřejné prostranství - chodník |
| | | veřejné prostranství - veřejná zeleň |
| | | navrhovaná vzrostlá zeleň |

Dle ÚP Lenora – lokalita 9 – ÚS3

	VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING.ARCH.Š.ŤUKALOVÁ	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH.Š.ŤUKALOVÁ	KRESLIL: MÁRIA MOLNÁROVÁ	
	INVESTOR: ING. ALEŠ KARAS	POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD PRACHATICE		
	DATUM: září 2012	MĚŘÍTKO: 1 : 1 000	STUPEŇ: PARÉ Č.	
	AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE ZÁTOŇ-Pod vodojemem			
OBSAH: KOMPLEXNÍ NÁVRH			VÝKRES Č.: 2.	

Boleslavova 30, tel:387413480
370 06 ĚESKÉ BUDÍJOVICE

ÚZEMNÍ STUDIE ZÁTOŇ-Pod vodojemem



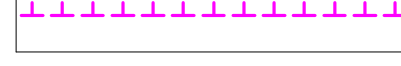



ŠIRŠÍ VZTAHY
měřítko 1 : 1 000

LEGENDA






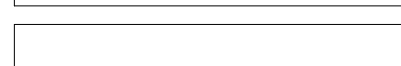






hranice a značení:

-  hranice správního území
-  hranice zastavěného území
-  hranice řešeného území
-  hranice a plochy nových parcel:
-bydlení
-  -výroba
-  -sport
-  veřejné prostranství-veřejná zeleň
-  plochy lesní
-  plochy vodní a hospodářské







limity využití území:

-  ochranné pásmo elektrického vedení
-  vzdálenost 50 m od kraje lesa
-  ochranné pásmo železnice
-  památný strom




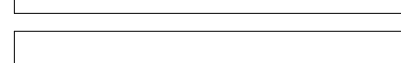
technická infrastruktura:

- | | | |
|--|---|------------------------|
|  stav |  návrh | elektrické vedení NN |
|  stav |  návrh | trafostanice |
|  stav |  návrh | vodovod |
|  stav |  návrh | vodojem |
|  stav |  návrh | ČOV , ČS odpadních vod |
|  stav |  návrh | kanalizace |

dopravní infrastruktura:

- | | | |
|--|---|--------------------|
|  stav |  návrh | silnice III. třídy |
|  stav |  návrh | železnice |
|  stav |  návrh | cyklotrasy |

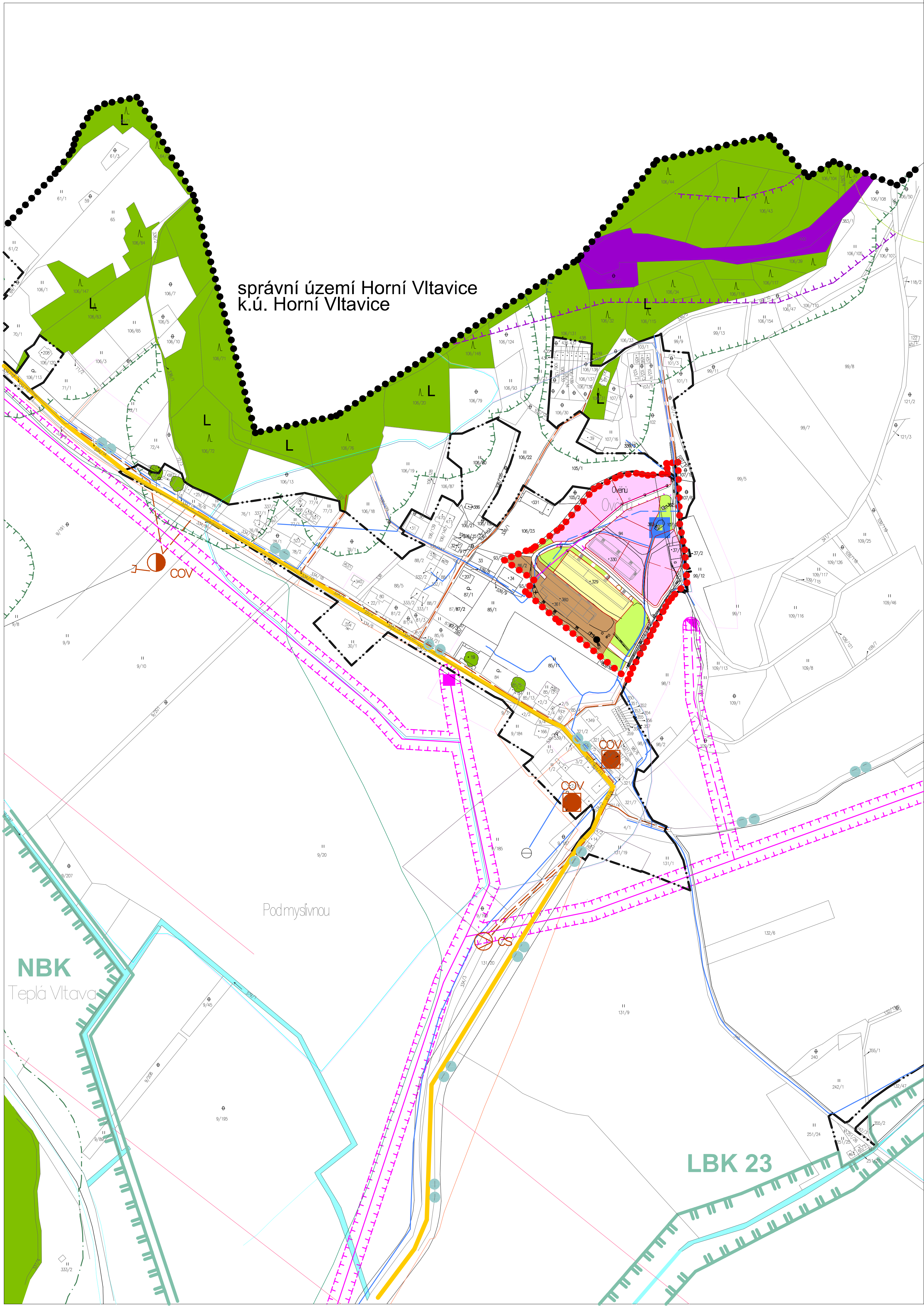
územní systém ekologické stability:

- | | | |
|--|---|--------------------------|
|  stav |  návrh | nadregionální biokoridor |
|  stav |  návrh | lokální biokoridor |

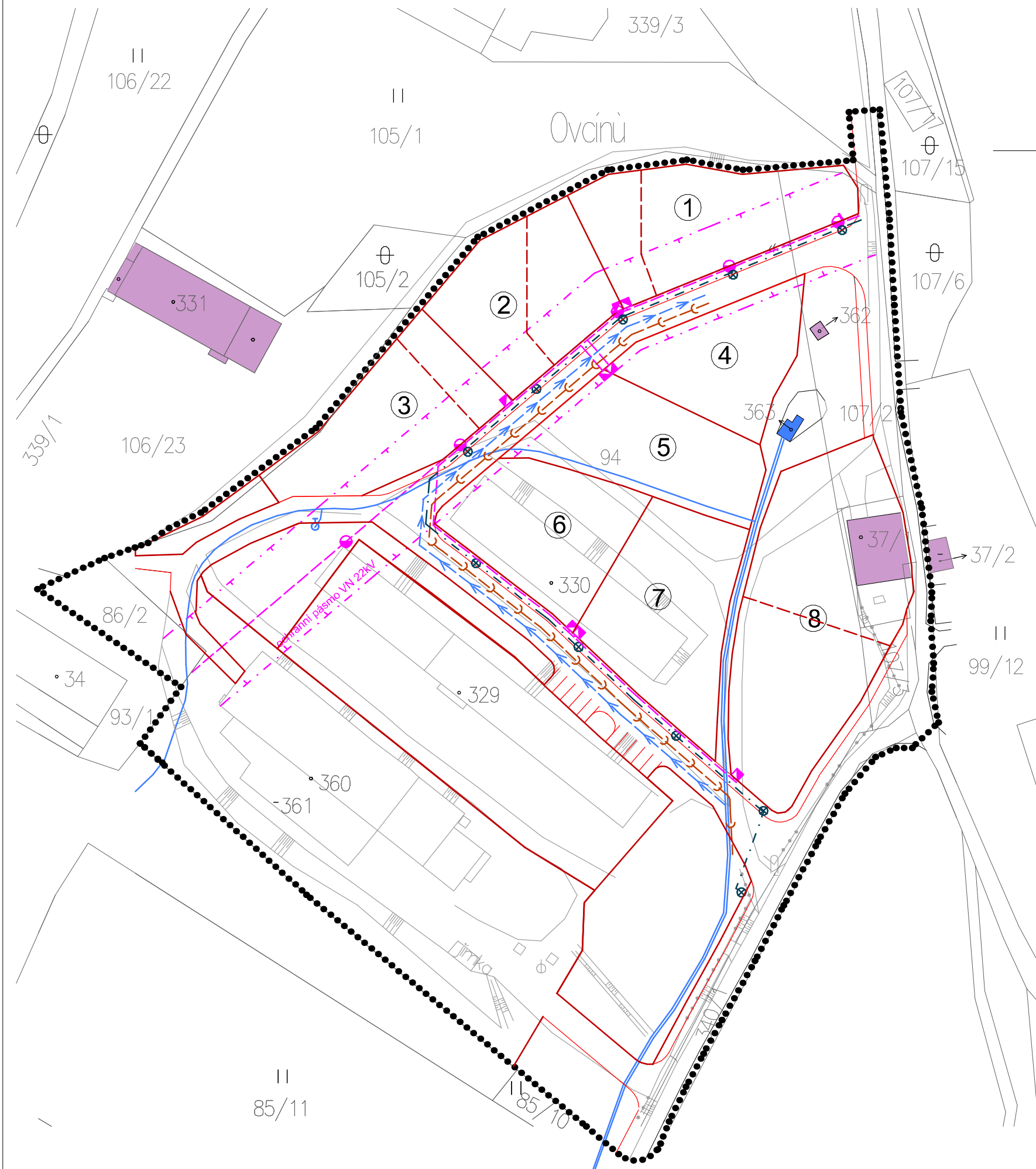
Celé řešené území ÚS je v II. zóně CHKO Šumava

Dle ÚP Lenora – lokalita 9 – ÚS3

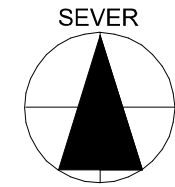
 Boleslavova 30, tel:387413480 370 06 ĚSKÉ BUDJOVICE	VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING.ARCH.Š.ŤUKALOVÁ	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH.Š.ŤUKALOVÁ	KRESLIL: MÁRIA MOLNÁROVÁ	
	INVESTOR: ING.ALEŠ KARAS	POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD PRACHATICE		
	DATUM: září 2012	MĚŘÍTKO: 1 : 5 000	STUPEŇ:	PARÉ Č.
	AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE ZÁTOŇ-Pod vodojemem			VÝKRES Č.: 1.
OBSAH: ŠIRŠÍ VZTAHY				



- ZÁVAZNÉ JE PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB A VYMEZENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (pro veřejnou zeleň, komunikace a chodníky)
- ROZDĚLENÍ PARCEL JE SMĚRNÉ



ÚZEMNÍ STUDIE ZÁTOŇ- Pod vodojemem



ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

měřítko 1 : 1 000

LEGENDA

hranice a značení:

- stávající objekty, zpevněné plochy
- současná hranice parcel
- hranice řešeného území
- číslo navrhované parcely
- hranice nových parcel

limity využití území:

- ochranní pásmo elektrického vedení VN

technická infrastruktura:

- | stav | návrh | |
|------|-------|---|
| | | elektrické vedení NN |
| | | nadzemní elektrické vedení VN |
| | | rozpojovací místa NN - kabelové skříně |
| | | veřejné osvětlení |
| | | vodojem |
| | | vodoměrná šachta |
| | | vodovod |
| | | kanalizace dešťová - odvodnění komunikace |

Dle ÚP Lenora – lokalita 9 – ÚS3

<p>Boleslavova 30, tel:387413480 370 06 ĚESKÉ BUDIJOVICE</p>	VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING.ARCH.Š.ŤUKALOVÁ	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH.Š.ŤUKALOVÁ	KRESLIL: MÁRIA MOLNÁROVÁ	
	INVESTOR: ING. ALEŠ KARAS	POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD PRACHATICE		
	DATUM: září 2012	MĚŘÍTKO: 1 : 1 000	STUPEŇ:	PARÉ Č.:
	AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE ZÁTOŇ-Pod vodojemem			VÝKRES Č.: 6.
OBSAH: ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY				

ÚZEMNÍ STUDIE ZÁTOŇ

LOKALITA:

Pod vodojemem

TEXTOVÁ ČÁST

urbanistické
architektonická



Požizovatel : Městský úřad Prachatice
Odbor stavebně správní a regionálního rozvoje
Úředně pověřená osoba – Mgr.Vlastimil Lukášek

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

datum : září 2012

vedoucí projektant : ing.arch.Š. Ťukalová

spolupráce : ing. arch. Iva Votfelová

zásobování elektřinou: ing.arch.Š. Ťukalová

voda a kanalizace : ing. V. Houška

a) vymezení řešené plochy

Lokalita se nachází na svažitém terénu, obráceném k jihu a je uvnitř zastavěného území obce.

Lokalita POD VODOJEMEM (v mapě je místní název Ovčínů) je v centrální části stávající zástavby sídla Zátoň v místě areálu zemědělské výroby (oprava a sklady zemědělské techniky, seník, kravín). Hranice řešeného území je vymezena na severozápadní straně vzrostlou zelení, na jihovýchodní straně místní komunikací.

b) podmínky pro vymezení a využití pozemků vyplývající z územního plánu Lenora

Plocha je určena územním plánem pro využití smíšené obytné- bydlení a podnikání. Územním plánem je uloženo zástavbu povinně prověřit územní studií.

Jde (dle ÚP Lenora) o lokalitu 9 v Zátoni, - **studie US3** - (cca 2,56ha), kde je zároveň navržena plocha přestavby, způsob využití stávajících objektů zemědělské výroby musí respektovat sousední plochy pro bydlení, maximální hranice negativních vlivů z provozu nesmí překročit hranice vlastního pozemku.

Pro RD platí : Podlažnost - max. 1 NP + podkroví

Předpokládaná kapacita – maximálně cca 10 hlavních objektů pro bydlení

Podmínky využití ploch

Sbp Plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání

a. hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení, včetně podnikání nesnižujícího kvalitu prostředí (řemesla, drobné výrobní provozovny)

b. přípustné využití:

- stavby pro podnikání – bez bydlení
- stavby pro bydlení – bez podnikání
- **stavby pro bydlení**, včetně služeb občanského vybavení nesnižujícího kvalitu prostředí
- **veřejná prostranství a související dopravní a technická infrastruktura**-dopravní služby nerušící bydlení
- zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- **nerušící výroba** a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území nad přípustné normy
- výrobní, opravárenská nebo chovatelská činnost nerušící okolní obytnou zástavbu

c. podmíněně přípustné využití:

- **hřiště**, pokud nebude zásadně narušovat okolí hlukem

d. nepřípustné využití:

- zařízení snižující kvalitu prostředí v této ploše – např. průmyslová výroba, těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby
- velkoobchodní činnost, která má zvýšené nároky na dopravu, hluk apod....
- lůžkové části zdravotnických a sociálních zařízení
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

Podmínky prostorového uspořádání

- výška zástavby, parcelace - navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající okolní zástavby, bude respektovat charakteristické formy zastavění
- Obsluha území – z místní obslužné komunikace - nutno rozšířit na požadované parametry

Musí být umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle druhu důvodu vzniku komunikace.

- 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. Každý stavební pozemek pro rodinný dům musí být dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. 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. 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 $1000\text{m}^2 = \text{cca } 5\%$ ze zastavitelné plochy bydlení, (do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace).
- Urbanistické a architektonické požadavky

umístění hlavního objektu (pro bydlení) na pozemku :

- objekty řadit podél vrstevnicové osy v odstupech, jejichž vzdálenost přesahuje dvojnásobek jejich délky
- objekty řadit podél komunikace nebo podél vrstevnice
- zástavba nesmí tvořit šachovnicovou zástavbu
- minimální zásahy do tvaru terénu (bez zářezů a násypů)
- zachovat původní členění pozemků liniemi kamenných snosů
- zachovat původní cesty se stromořadím

objemové řešení hlavního objektu (pro bydlení):

- přízemní objekty bez půdního nadezdění (nebo max. 0,5m)
- objemově velké podkroví pod výraznou sedlovou střechou
- výška okapové římsy nad terénem max. 4 m
- obdélníkový půdorys, delší stranou souběžný s přilehlou komunikací nebo vrstevnicí

střecha hlavního objektu (pro bydlení):

- hřeben střechy souběžný s delší osou objektu
- střecha sedlová, případně s oboustrannými polovalbami
- výrazné přesahy střechy (min. 0,3 m)

c) podmínky pro vymezení a využití pozemků stanovené územní studií

Podmínky pro využití ploch

Činnosti, děje nebo zařízení se z hlediska přípustnosti člení na:

a. hlavní využití: je základní náplň území.

b. přípustné využití: realizovatelné bez jmenovitého omezení – v souladu s příslušnou platnou právní úpravou. Přípustné využití území je včetně nezbytné technické a dopravní infrastruktury

c. podmíněně přípustné využití: nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím, mají charakter doplňujících činností. Lze je jednotlivě povolit, nevyvolávají-li jednotlivě, v souhrnu nebo v součinu rizika ohrožení (znečištění nebo havárie) nebo neporušují-li svým vnějším působením charakter území (základní zásady utváření území a obecné a zvláštní regulativy) nad míru stanovenou zákonem, vyhláškou, jiným obecně závazným právním předpisem nebo platným správním rozhodnutím pro tuto část území.

d. nepřípustné činnosti: nerealizovatelné za žádných podmínek. Kromě činností, dějů nebo zařízení uvedených v tomto dokumentu jsou to všechny činnosti, děje nebo zařízení, které nespĺňují podmínky stanovené zákonem, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území nebo pro jeho části.

Nepřípustné činnosti jsou veškeré záměry, činnosti a děje, které jsou v rozporu s danou funkcí, podmínkami využití dané plochy, hodnotami území atd.

Bydlení

a. hlavní využití:

- rodinný dům (výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu). Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví
- související občanské vybavení - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla – maximální hranice negativních vlivů nesmí překročit hygienické limity pro bydlení a hranici vlastního pozemku

b. přípustné využití:

- plochy dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením

c. podmíněně přípustné využití :

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost – za podmínky splnění hygienických (zejména hlukových) limitů pro plochy bydlení - budou provedena protihluková opatření nebo bude prokázána hluková zátěž, která vyhoví příslušné normě.

d. nepřípustné činnosti:

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských , pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami)
- jiná než hlavní,přípustná a podmíněně přípustné využití.
- objekty pro bydlení tzv. mobilhausy

Prostorové uspořádání staveb pro bydlení:

Uliční čára je vymezena hranicí ploch bydlení a veřejných prostranství, na které bude umístěno oplocení. Oplocení bude mít maximální výšku 2m, vjezdové brány mohou být vyšší.

Hustota zástavby - maximální výměra zpevněných ploch (zpevněné cesty, bazény, terasy apod) a zastavěných ploch celkem se stanovuje na 40 % plochy navrhované parcely, maximálně $350\text{m}^2/1$ pozemek (platí pro všechny objekty se svislou nadzemní konstrukcí), celková zastavěná plocha pro samostatné garáže max. $60\text{m}^2/1$ pozemek

Orientace objektů :V plochách zastavitelných hlavním objektem (RD) -Hlavní hřeben objektu bude podélnou osou orientován cca rovnoběžně v souladu s vrstevnicemi (parcela 1-5, 8) nebo rovnoběžně podél komunikace (parcela 6,7)

Stavební čára nepřekročitelná - Přední hranu hlavního objektu je možno směrem do přilehlé ulice podkročit dovnitř pozemku o cca 5m; na pozemcích 6,7 s přístupem z jihu je přípustná větší vzdálenost od přední hranice pozemku- podkročení o cca 10m.)

Podlažnost je stanovena na 1 nadzemní patro s podkrovím.

Výška zástavby bude ve hřebeni střechy max. 9,0 m nad upravený terén, pro garáže a doplňkové stavby max.6,0m od upraveného terénu. Výška okapové římsy nad terénem max.4m. Výška půdní nadezdívky max.0,5m. Minimalizovat terénní úpravy.

Objemy a tvary zástavby – Tvar: obdélníkový půdorys, symetrické sedlové (případně polovalbové) střechy (asymetrické střechy jsou nepřípustné), hřeben souběžný s delší osou objektu. Sklon střechy 40° - 45° , sklon polovalby 63° - 69° . Výrazné přesahy střechy (min.0,3 m). Členění štítů do ulice - symetrické;

střecha:

- hřeben střechy souběžný s delší osou objektu
- střecha sedlová, případně s oboustrannými polovalbami
- výrazné přesahy střechy (min. 0,3 m)
- u vedlejších staveb je možné zapuštění objektu do terénu, případně řešení s tzv. zelenou střechou

Dřevostavby jsou přípustné. Roubené dřevěné stavby musí vycházet z místní typologie – (nikoliv beskydské roubenky nebo kanadské sruby, nikoliv půdorysný přesah trámu v nároží, nikoliv oblé trámy- přípustné jsou pouze hraněné trámy či prkna.)

Výroba

a. hlavní využití:

- výroba, podnikání a skladování
- drobné provozovny a služby

b. přípustné využití:

- pozemky související veřejné infrastruktury (trafostanice aj.)
- parkování nákladní dopravy - musí být zajištěno uvnitř uzavřených areálů
- parkování osobních vozidel - na vlastním pozemku
- objekty a zařízení občanského vybavení
- podnikatelské aktivity nenarušující stávající a navrhované obytné plochy

c. podmíněně přípustné využití:

- není specifikováno

d. nepřípustné využití:

- živočišná zemědělská výroba, která má negativní vlivy na okolí
- aktivity a zdroje, které vedou k emitování znečišťujících látek do ovzduší, zejména těkavých organických látek a pachových látek.
- skladování nebezpečných látek, nebezpečných odpadů, které by svým provozem mohlo ohrozit okolní obytné plochy
- činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost, exhalace a zápach překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí s hlavní -maximální hranice negativních vlivů z provozu nesmí překročit hranice vlastního pozemku.
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

Prostorové uspořádání staveb pro výrobu:

- výrobní a hospodářské budovy budou hmotou, vzhledem a tvaroslovím respektovat hlavní hodnoty sídla (-nebudou narušovat panoramatické pohledy)
- **výška zástavby** - navržená nová zástavba bude respektovat charakter a hladinu stávající okolní zástavby = bude ve hřebeni střechy max. 9,0 m nad upravený terén – nesmí bránit ve výhledu z RD. Minimalizovat terénní úpravy.

Objemy a tvary zástavby – halové objekty nemají předepsaný tvar ani sklon střech, Doplňkové hmoty jako je např. zázemí pro zaměstnance a zákazníky musí ve své vnější podobě uplatnit základní architektonické principy a vyvážený vzhled průčelí (rytmus, velikost a členění oken, průčelí vstupu, barevnost, ...doplnění zelení).

objemové řešení:

- přízemní halové objekty případně s podkrovím
- obdélníkový půdorys, delší stranou souběžný s přílehlou komunikací nebo vrstevnicí střecha:
- hřeben střechy souběžný s delší osou objektu
- je možné zapuštění objektu do terénu, případně řešení s tzv. zelenou střechou

Sport

a. hlavní využití:

- otevřená sportoviště

b. přípustné využití:

- stavby, zařízení a související činnosti (sprchy, sociální zařízení, občerstvení apod.)
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství
- parkovací stání, odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku
- drobná parková architektura např. kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, plochy pro oddech, či slunění, obslužné komunikace, pěší cesty

c. nepřípustné využití:

- výroba, sklady
- zemědělská výrobní činnost
- jakékoli činnosti, které by mohly být nebo jsou v rozporu s přípustnými způsoby využití
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

Prostorové uspořádání - staveb pro sport:

- budovy sportovního zázemí (sprchy, šatny, sociální zařízení, občerstvení..) budou hmotou, vzhledem a tvaroslovím respektovat hlavní hodnoty sídla (-nebudou narušovat panoramatické pohledy)
- **výška zástavby** - navržená nová zástavba bude respektovat charakter a hladinu stávající okolní zástavby = 1 NP a případně podkroví - ve hřebeni střechy max. 6 m nad upravený terén .

Objemy a tvary zástavby – nemají předepsaný tvar ani sklon střech, musí ve své vnější podobě uplatnit základní architektonické principy a vyvážený vzhled průčelí (rytmus, velikost a členění oken, průčelí vstupu, barevnost, ...doplnění zelení).

Je možné zapuštění objektu do terénu, případně řešení s tzv. zelenou střechou

Veřejné prostranství - veřejná zeleň

a.hlavní využití:

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

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, drobná architektura uličního mobiliáře
- 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 kultovní a kulturní stavby a potřebné technické zázemí za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými funkcemi, nenaruší charakter tohoto území.
- parkovací stání

d. nepřípustné činnosti:

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

Prostorové uspořádání - Veřejná zeleň

Je respektována stávající vzrostlá zeleň po severozápadním okraji řešeného území.

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).

Prostor veřejného prostranství je navržen okolo vodojemu na severovýchodním okraji, dále vedle plochy pro sport po její východní i západní straně.

Veřejné prostranství – místní komunikace, chodníky

a) hlavní využití:

- slouží k zabezpečení potřeb všech druhů pozemních komunikací

b) přípustné využití:

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

- veřejná parkoviště

c. podmíněně přípustné využití :

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

d. nepřípustné činnosti:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití.

d) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Návrh koncepce dopravy

Každý stavební pozemek pro rodinný dům musí být dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která musí umožnit přístup požární techniky. Řešené území je napojeno na dopravní síť místních komunikací sídla. Z jihu je vedena místní komunikace, v dosud nezastavěném území je navrženo rozšíření jejího prostoru na šíři 8m. Nová místní komunikace dovnitř plochy bude mít šíři 8 m veřejného prostoru (6,0 m vozovka, jednostranný chodník - 2,0m). Nesmí dojít ke stékání vody na pozemní komunikace a nesmí být ohrožena bezpečnost a plynulost silničního provozu. Stávající propojení pro pěší z jihozápadní strany je zachováno.

Pro plochu bydlení - 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 nepřípustné - nebudou zde umístěny.

Pro plochu výroby a skladování naopak předpokládáme opravnu a parkování zemědělské techniky. U objektů podnikatelského charakteru bude potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky a obchodní partnery na vlastním pozemku v rámci plochy pro výrobu.

Vodní hospodářství

Lokalita Pod vodojemem (cca 8-10 parcel) se nachází na svažitém území s nadmořskou výškou 830- 850 m.n.m. Nachází se mimo záplavové území.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování osady **Zátoň** pitnou vodou vyhovuje i do budoucna, kapacita vodovodu je dostatečná. Stávající vodojem který je umístěn v severovýchodním okraji plochy bude sloužit pro dolní tlakové pásmo, pro horní tlakové pásmo bude u vodojemu zřízena AT

stanice.

Lokalitu **Pod vodojemem** je navrženo napojit na vodovodní síť obce, vedoucí z vodojemu. Pro parcelu 1,2,4 je navrženo vodovodní řád DN80 v nové komunikaci. Parcely 3, 5, 6,7,8 se mohou napojit přímo ze stávajícího vedení. V situaci je rovněž vyznačena možnost přeložky vedení z vodojemu na parcele 5 do komunikace jižně podél parcely 6 a 7.

Výkonová bilance navrhované zástavby

Výpočty pro vodní hospodářství

Potřeba pitné vody		
Počet obyvatel	25	osob
Specifická potřeba vody	180	l/os/den
Celková průměrná potřeba vody Q_P	10	m^3 /den
Koeficient denní nerovnoměrnosti k_d	1,5	-
Max. denní potřeba vody Q_d	15	m^3 /den
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti k_h	1,8	-
Max. hodinová potřeba vody Q_h	0,15	l/s

Při předpokládaném druhu povrchu a při povoleném odtoku 1 l/s je potřeba velikost akumulace $4.2 m^3$. Povolený odtok lze zajistit vhodnou dimenzí odtokového potrubí v kombinaci s uzávěrem (škrcením).

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V osadě Zátouň zatím není vybudována centrální ČOV jižně pod obcí (levý břeh Teplé Vltavy). ČOV vyznačené na mapě širších vztahů jsou soukromé. V současné době navrhujeme čištění splaškových vod individuálně. (Vzhledem k tomu, že se bude jednat převážně o rodinné domy využívané k rekreaci, bude zde nekontinuální provoz a tedy budování jejich společné čistírny by nebylo funkční.)

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Nadbytečná voda z lokality okolo vodních zdrojů severovýchodně od řešeného území je sváděna v souběhu s vodovodním řádem vedoucím z vodojemu jižním směrem. Tato trasa je zachována, pro případné opravy a údržbu je v jejím prostoru vymezena plocha zatravněné cesty - veřejné zeleně.

Dešťové vody z nové komunikace budou svedeny do příkopu na jihovýchodním okraji území. Pro zasakování budou sloužit rovněž plochy veřejné zeleně. Vsakovací zatravněné plochy veřejné zeleně mají významnou protierozní funkci – doporučujeme osázení ploch veřejné zeleně druhovou skladbou, směřující ke zlepšení retence vody a k následnému přirozenému vsaku s cílem zpomalení proudění vody, s lepší stabilizací půdy.

Dešťové vody z jednotlivých parcel budou likvidovány v místě jejich vzniku -budou svedeny do jímek (pro zalévání zahrady) a vsakovány na vlastních pozemcích do podmoku. Na pozemcích rodinných domů musí být zajištěno vsakování dešťových vod nejméně na 40% plochy pozemku, musí být zajištěn dostatečný vsak pro zpomalení odtoku dešťových vod dle vyhlášky. Doporučujeme minimum zpevněných ploch = zpevněné cesty k RD musí mít propustné podloží, zasakovat dešťové vody do půdy přirozeným způsobem.

Návrh koncepce zásobování elektrickou energií

Dle územního plánu je navrhovaná nová trafostanice jihovýchodně od řešeného území – tato trafostanice by měla sloužit až výhledově pro druhou stranu zástavby pro smíšenou funkci bydlení a podnikání východně od území řešeného touto územní studií.

V lokalitě Pod vodojemem je navrženo využití rezerv stávajících venkovních a kabelových vedení NN. Současný stav sítě postačuje i pro rodinné domy. Stávající ochranné pásmo elektrických sítí musí být plně respektováno, případně dle nároků budoucího investora může být přeloženo do kabelu do země. Nové kabelové vedení NN bude uloženo do výkopu v chodníku podél komunikace do jednoho koridoru s ostatními technickými sítěmi v souladu s příslušnými normami. Doporučujeme racionálně koordinovat výstavbu inženýrských sítí a tak minimalizovat investiční náklady.

V rodinných domech se elektřina využije pro svícení, běžné domácí spotřebiče; v podnikatelských provozech pro elektrické pohony a nutné technologické procesy.

Tabulka výkonové bilance:

Lokalita POD VODOJEMEM

RODINNÉ DOMKY	8 RD x 11kW x 0,35 =	30,8 kW
VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ	10x 0,07kW	= 0,7 kW
CELKEM		= 31,5kW

Dokumentace zahrnuje řešení koncepce rozvodů NN a rozvodů VO.

Návrh rozvodu VN a NN

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.

Veřejné osvětlení se provede sadovými sloupy s výbojkovými svítidly. Rozvod VO se provede kabelem uloženým společně s kabely NN do výkopu. Místem napojení je stávající rozvaděč veřejného osvětlení RVO u místní komunikace, nový kabel VO napojen na doplněný jistič.

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

Lokalita není plynofikována.

Koncepce nakládání s odpady

Sběrné místo pro separovaný odpad je v centru sídla cca 150m od řešené lokality. (Kontejnery na tříděný odpad - sklo, plasty). Ke shromažďování KO je nejvíce používán systém odpadkových nádob a kontejnerů. Svoz pevného domovního odpadu, zajišťuje odborná firma.

Nebezpečný odpad bude řešen v rámci obce.

Ukládání odpadů bude řešeno v souladu se zákonem o odpadech.

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 – viz zastavitelnost hlavním objektem u okrajových parcel 1-6.
- Přírodní hodnoty – ochrana: stávající vzrostlé stromy severovýchodně a mimo řešené území budou zachovány, nebudou narušeny – pozitivně usměrňují, zmírňují proudění vzduchu a výrazně zpevňují strmý svah.
- Urbanistické řešení obytné zóny musí mít zázemí prostoru veřejného prostranství – je navrženo velmi mnoho ploch pro zeleň a dále pro sportoviště. Stávající typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorotvornou funkci zeleně je nutno respektovat.
- Ochrana civilizačních hodnot u dopravního napojení – ochrana spočívá v zachování prostupnosti, v rozšíření, doplnění; u inženýrských sítí jde o případné rekonstrukce, přeložení a jejich prodloužení.

f) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,

Respektována budou ochranná pásma (elektrického vedení, pokud nebude přeloženo do země, dále vodovodního řádu). Některé inženýrské sítě jsou případně navrženy k přeložení (stávající vodovodní řád přes pozemek 5). Provoz výroby (pro skladování a opravy zemědělských strojů) nebude zasahovat svými negativními vlivy mimo vlastní hranici tohoto pozemku. Vzhledem k tomu, že se předpokládá vybudování tenisových kurtů, hluk z provozu sportoviště rovněž nenaruší okolní plochy bydlení.

Nová vedení inženýrských sítí budou vedena ve veřejné ploše chodníku, komunikace či v zeleném pásu podél komunikace.

Plocha pro bydlení má dostatečně dimenzovaný prostor veřejné zeleně, kde je možno umístit lavičku, případně novou 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. V prostoru na parcele 6-7 je případně možno vybudovat např. i dvojdomy či řadové domy.

Kapacita v lokalitě **Pod vodojemem** je cca **8** izolovaných rodinných domů – tedy celkem zhruba 25 obyvatel.

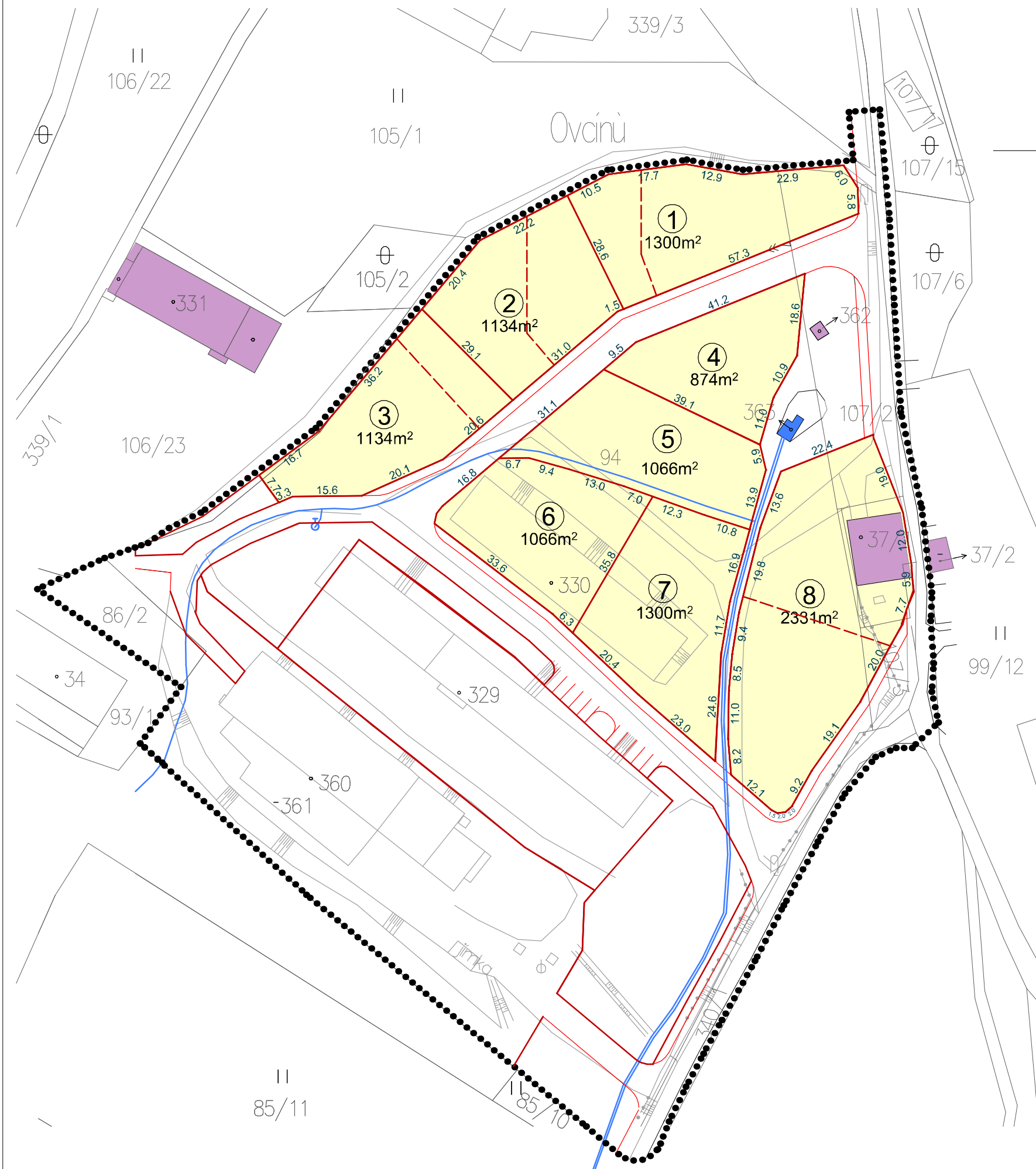
Z hlediska lepšího využívání inženýrských sítí je možno technickou a dopravní infrastrukturu budovat v dílčích etapách– pro parcely 1-5, 6-7.

g) podmínky pro ochranu veřejného zdraví

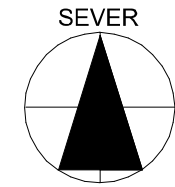
Plochy pro bydlení, výrobu i sport jsou navrženy v souladu s územním plánem. U nových objektů předpokládáme trojitě zasklení (spíše však z důvodů splnění tepelných požadavků pro nové objekty).

Maximální hranice negativních vlivů z výroby a skladování i u plochy sportu bude na hranici vlastního pozemku.

- ZÁVAZNÉ JE PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB A VYMEZENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (pro veřejnou zeleň, komunikace a chodníky)
- ROZDĚLENÍ PARCEL JE SMĚRNÉ



ÚZEMNÍ STUDIE ZÁTOŇ- Pod vodojemem



VÝKRES PARCELACE měřítko 1 : 1 000

LEGENDA

hranice a značení:

- stávající objekty, zpevněné plochy
- současná hranice parcel
- hranice řešeného území
- číslo navrhované parcely
- hranice nových parcel

technická infrastruktura:

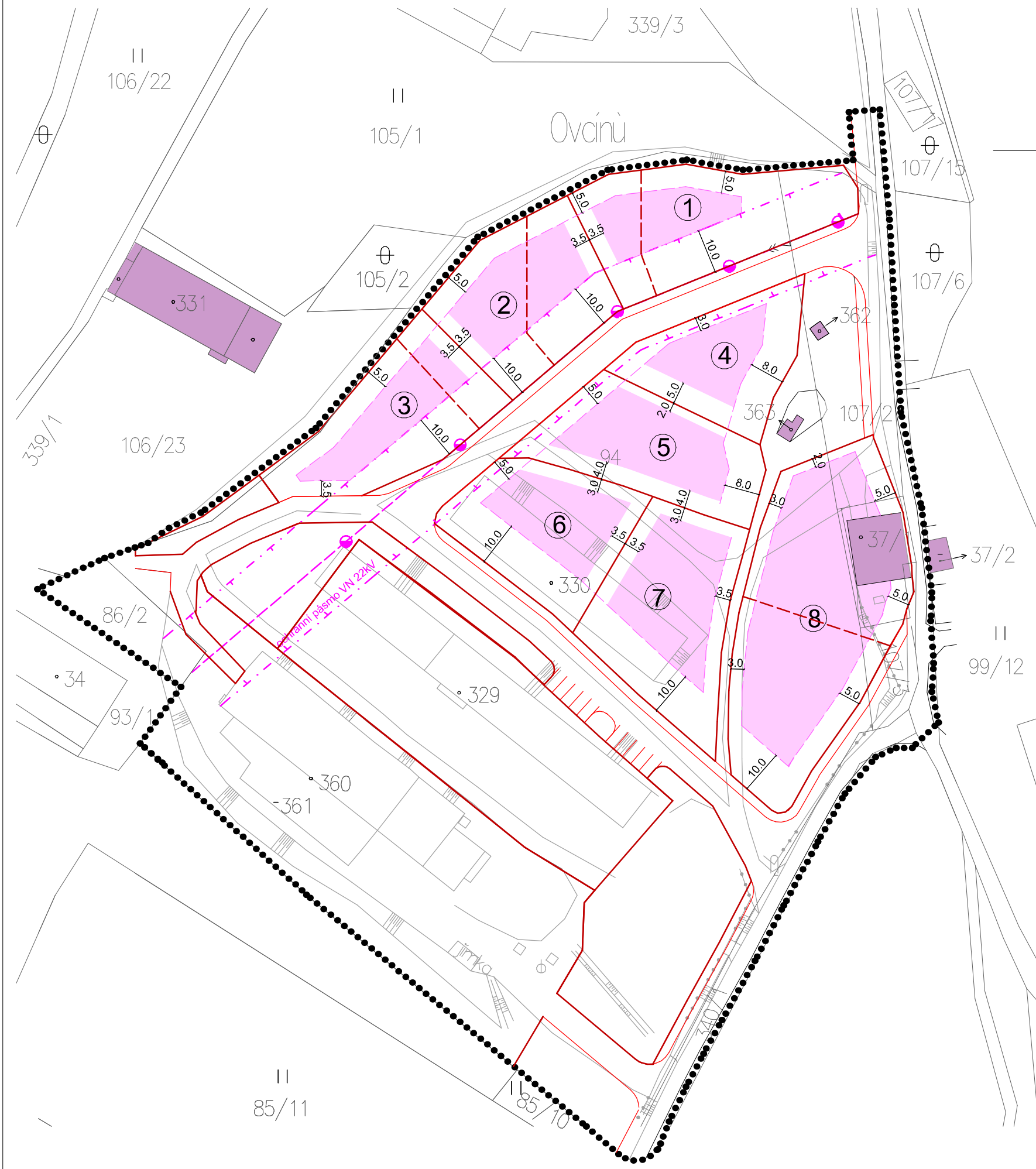
- stav
- návrh
- vodojem
- vodoměrná šachta
- vodovod

Dle ÚP Lenora – lokalita 9 – ÚS3

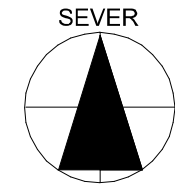
	VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING.ARCH.Š.ŤUKALOVÁ	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH.Š.ŤUKALOVÁ	KRESLIL: MÁRIA MOLNÁROVÁ	
	INVESTOR: ING. ALEŠ KARAS	POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD PRACHATICE		
	DATUM: září 2012	MĚŘÍTKO: 1 : 1 000	STUPEŇ:	PARÉ Č.
	AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE ZÁTOŇ-Pod vodojemem			VÝKRES Č.: 3.
OBSAH: VÝKRES PARCELACE				

Boleslavova 30, tel:387413480
370 06 ĚESKÉ BUDÍJOVICE

- ZÁVAZNÉ JE PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB A VYMEZENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (pro veřejnou zeleň, komunikace a chodníky)
- ROZDĚLENÍ PARCEL JE SMĚRNÉ



ÚZEMNÍ STUDIE ZÁTOŇ- Pod vodojemem



ZASTAVOVACÍ SCHÉMA

měřítko 1 : 1 000

LEGENDA

hranice a značení:

- stávající objekty, zpevněné plochy
- současná hranice parcel
- hranice řešeného území
- číslo navrhované parcely
- hranice nových parcel

limity využití území:

- ochranní pásmo elektrického vedení VN

prostorové uspořádání staveb:

- plocha zastavitelná hlavním objektem
- stavební čára nepřekročitelná

Dle ÚP Lenora – lokalita 9 – ÚS3



Boleslavova 30, tel:387413480
370 06 ĚESKÉ BUDÍJOVICE

VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING.ARCH.Š.ŤUKALOVÁ	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH.Š.ŤUKALOVÁ	KRESLIL: MÁRIA MOLNÁROVÁ
INVESTOR: ING. ALEŠ KARAS	POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD PRACHATICE	
DATUM: září 2012	MĚŘÍTKO: 1 : 1 000	STUPEŇ: PARÉ Č.
AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE ZÁTOŇ-Pod vodojemem		VÝKRES Č.: 4.
OBSAH: ZASTAVOVACÍ SCHÉMA		