

2018

Územní studie

1.ÚS, 2.ÚS Božetice

Plocha B1, B2, VP3

Zpracovatel: Projektový ateliér AD s.r.o. - Ing.arch. Jaroslav Daněk
Pořizovatel: Ing. Miroslav Sládek
Duben 2018



Obsah

Obsah	2
a) Identifikační údaje.....	3
b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení	4
b.1 Vymezení plochy	4
b.2 Hlavní cíle řešení.....	4
c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	5
c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Božetice	5
c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS	5
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	5
d.1 Dopravní infrastruktura	5
d.2 Technická infrastruktura	5
e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	6
e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Božetice	6
e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	6
f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	7
f.1 Řešení zeleně	7
f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF.....	7
f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	8
f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění.....	8
g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	8
g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	8
g.2 Ochrana veřejného zdraví	8
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	9
i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce	9
i.1 Urbanistická koncepce	9
i.2 Architektonické principy	9
i.3 Krajina.....	9
j) Funkční řešení.....	10
j.1 Funkční řešení	10
k) Podmínky plošného a prostorového využití území.....	11
k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území.....	11
k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení.....	12
l) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady	14
l.1 Dopravní infrastruktura	14
l.1.1 Silniční doprava.....	14
l.1.2 Komunikace pro pěší	14
l.2 Technická infrastruktura	14
l.2.1 Vodovod	14
l.2.2 Kanalizace splašková.....	14
l.2.3 Kanalizace dešťová.....	14
l.2.4 Zásobování el. energií.....	15
l.2.5 Zásobování plynem.....	15
l.2.6 Zásobování teplem.....	15
l.2.7 Sdělovací vedení.....	15
l.2.8 Nakládání s odpady	15
m) Grafické přílohy	16
m.1 Zákres lokality do ortofotomapy	16
m.2 Výřez z Územního plánu Božetice	16

a) Identifikační údaje

Název akce: ÚS BOŽETICE 1.ÚS, 2.ÚS

Místo stavby: obec Božetice

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

Objednatel: **Obec Božetice**

Adresa: Božetice 17, 399 01 Milevsko

Tel.: 382 581 433, 606 690 340

e-mail: obec@bozetice.cz

IČ / DIČ: 00249556 / CZ00249556

zastoupený starostou

obce: **Jaroslavem Kofroněm**

Pořizovatel: **Ing. Miroslav Sládek**

Adresa: Kocínova 1979, 397 01 Písek

Tel.: +420 606 082 991

e-mail: mirek.sladek@email.cz

IČ: 123 27 166

Zhotovitel: **Projektový ateliér AD s.r.o.**

s pověřením osoby oprávněnou pořizovat - Ing. arch. Kupcová Jindřiška

Adresa - ateliér: Husova 4, 370 01 České Budějovice

Adresa – sídlo firmy: Hosín 165, 373 41 Hluboká nad Vltavou

Telefon: 387 311 238, +420 605 277 998

e-mail / www: atelierad@atelierad.cz, www.atelierad.cz

IČ / DIČ: 25194771 / CZ25194771

zastoupený jednatelem společnosti - Ing. arch. Jaroslavem Daňkem

Datum: Duben 2018

Číslo zakázky: 7_2018



b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována v souladu se zněním §30 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a v souladu se zněním vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Obsah, rozsah, cíle a účel ÚS vychází ze zadání vydaného pořizovatelem.

b.1 Vymezení plochy

Řešené území se nachází západně od sídla Božetice. Lokalita je vymezena v Územním plánu Božetice jako zastavitelné plochy bydlení **B1**, **B2** a plochy veřejných prostranství **VP3**. Lokalita se dopravně napojí na stávající komunikace z jihu a východu. Celková rozloha řešeného území je **3,3 ha**.

Plocha B2 je navržena jako **druhá etapa výstavby**, přičemž je možné výstavbu zahájit po zastavění alespoň 50% ploch bydlení na západní straně sídla Božetice.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části, která je nedílnou součástí této územní studie.

b.2 Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem ÚS je prověřit, posoudit a navrhnout možné urbanistické řešení lokality a její komplexní vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury.

Cílem ÚS v lokalitě je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území, zejména:

- a) upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů;
- b) dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém obce;
- c) napojení lokality na inženýrské sítě;
- d) stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení;
- e) stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost);
- f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy;
- g) převzetí veřejně prospěšných staveb z ÚP, popř. upřesnění jejich polohy;
- h) zhodnocení hlukové zátěže včetně vibrací ze silniční dopravy dle zák. č. 258/200 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Podklady pro zpracování:

- ÚP Božetice
- digitální podklad katastrální mapy území
- požadavky investora
- místní šetření, fotodokumentace

c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP Božetice a ze „Zadání“ k územní studii.

c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Božetice

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítí dopravní a technické infrastruktury stanovené ve schváleném ÚP Božetice.

V rámci řešeného území je respektován stanovený funkční typ, jeho konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání předmětné lokality.

Prostorové a objemové regulativy jsou v územní studii stanoveny s ohledem na charakter okolní zástavby.

c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS

Územní studie respektuje pokyny obsažené v zadání a precizuje je dle místních podmínek území.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Limity řešeného území jsou vymezeny ve stávající ÚPD a dále vycházejí z polohy území.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury **vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území** a navazujícím okolí.

d.1 Dopravní infrastruktura

Řešené území se napojí na stávající dopravní infrastrukturu a to na místní komunikaci z jihu pro II. etapu a komunikaci na pozemku č. 717/4 pro I. etapu.

d.2 Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou: Stávající vodovodní řad je veden v a podél stávajících komunikací. ÚP Božetice počítá s případným prodloužením vodovodního řadu v jižní komunikaci směrem k západnímu okraji návrhové plochy bydlení B2.

Odkanalizování: Stávající jednotná kanalizace je vedena v a podél stávajících komunikací. ÚP Božetice počítá s případným prodloužením kanalizace v jižní komunikaci směrem k západnímu okraji návrhové plochy bydlení B2.

Zásobování plynem: Obec nepočítá s plynifikací obce.

Zásobování el. energií: V ploše VP3 při stávající komunikaci je umístěna trafostanice T9, ta je určena pro stávající zástavbu a navržené plochy **B 1, B 2, VP 3**, B 5 a B 6.

e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Božetice

Řešené území se nachází západně od sídla Božetice. Lokalita je vymezena v Územním plánu Božetice jako zastavitelné plochy bydlení **B1, B2** a plochy veřejných prostranství **VP3**. ÚP Božetice stanovuje podmínku zpracování územní studie a závazné podmínky rámcové prostorové regulace.

Dále je předepsána etapizace výstavby:

- Plocha B1 – I. etapa, územní studie 1.ÚS
- Plochy B2 a VP3 – II. etapa, územní studie 2.ÚS

V současné době je většina pozemků vedena jako orná půda, trvalý travní porost a ostatní plocha.

OZNAČENÍ PLOCH	POPIS PLOCH
B 1	Pro tuto plochu je nutné zpracovat územní studii . Plocha bydlení – v západní části sídla Božetice. Navazuje na zastavěné území se stejným způsobem využití. <u>Obsluha území</u> – sjezdy z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat navrženou kanalizaci, stávající vodovod a území s archeologickými nálezy.
B 2	Pro tuto plochu je nutné zpracovat územní studii . Plocha bydlení – v západní části sídla Božetice. Navazuje na zastavitelné území se stejným způsobem využití. Plocha je zařazena do II. etapy výstavby, přičemž je možné výstavbu zahájit po zastavění alespoň 50 % ploch bydlení na západní straně sídla Božetice. <u>Obsluha území</u> – sjezdy z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat území s archeologickými nálezy a meliorované plochy.
VP 3	Pro tuto plochu je nutné zpracovat územní studii . Plocha veřejných prostranství – v západní části sídla Božetice. Plocha je zařazena do II. etapy výstavby, realizace výstavby půjde v souběhu s plochou B 2, lokalita je navržena jako izolační zeleň pro plochu bydlení. <u>Limity využití území</u> – respektovat území s archeologickými nálezy.

e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Pří východním okraji řešené lokality se nachází území s archeologickými nálezy.

Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. viz zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve

znění pozdějších změn. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona O státní památkové péči.

Urbanistický návrh na řešení lokality je podřízen stávajícím vztahům v území. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter.

f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

f.1 Řešení zeleně

Stav

Většina pozemků je vedena jako orná půda a trvalý travní porost, popř. ostatní plocha. Vzrostlá zeleň je podél stávajících komunikací a v ploše VP3. Podrobný dendrologický průzkum nebyl zatím proveden.

Návrh

a) Veřejná zeleň

Ve studii jsou navrženy plochy veřejné zeleně v ploše VP3 a podél stávajících komunikací. Stávající zeleň lze doplnit, aby plnila izolační funkci pro plochy bydlení. Mezi zemědělskou půdou a stavebním pozemkem č. 4 je ponechán pás veřejné zeleně 8m.

b) Soukromá zeleň

Soukromá zeleň na stavebním pozemku bude dána celkovou zastavěností plochy max 45%.

f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF

Pozemky jsou vedeny jako orná půda a trvalý travní porost, zemědělský půdní fond. Půdy mají bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) 7.50.11 s třídou ochrany III. a 7.29.11 s třídou ochrany I.

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelné území.

Charakteristika zemědělských půd nacházejících se v řešeném území:

Klimatický region:

Kód regionu	7
Symbol regionu :	MT 4
Charakteristika regionu :	mírně teplý, vlhký
Suma teplot nad 10 ⁰ :	2200 - 2400
Průměrná roční teplota ve ⁰ C :	6 - 7
Průměrný roční úhrn srážek v mm :	650 - 750
Pravděpodobnost suchých vegetačních období :	5 - 15
Vláhová jistota :	10

Hlavní půdní jednotka:

- HPJ 29 - Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry
- HJP 50 - Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48, 49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření

f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL.

f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

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

Komunikace musí být šířkově a konstrukčně řešeny tak, aby umožnily průjezd mobilní požární techniky, v řešeném území musí být zdroj požární vody.

g.2 Ochrana veřejného zdraví

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 148/2006 platného od 1. června 2006 (dále jen nařízení vlády), které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

Normovanou hladinou hluku v chráněném venkovním prostoru (určených pro pobyt osob) v denní době je podle nařízení vlády pro bydlení a jemu přilehlé území v sousedství „hlavních komunikací“, tj. i sběrných komunikací 60dB (za předpokladu, že hluk z této komunikace je převažujícím zdrojem hluku z dopravy v daném území).

Ve vnitřních prostorách obytných budov je nutno dodržet v sousedství hlavních komunikací 40dB (v okolí hlavních komunikací 45dB). Pokud se prokáže, že ve stávající situaci zástavby není technicky možné dodržet normované hodnoty hluku ve venkovním prostoru (tj. 60, 55, respektive 50dB), je možné potřebnou ochranu před hlukem zajistit izolací objektu na normovou hodnotu hluku ve vnitřním prostředí (tj. 45, respektive 40dB). Přitom musí být zachována možnost potřebného větrání.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

V ÚP Božetice nejsou v řešeném území navrženy žádné veřejně prospěšné stavby.

i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

i.1 Urbanistická koncepce

Navrhovaná urbanistická koncepce respektuje územní členění i návaznosti dané platným Územním plánem Božetice. Plochy budou využity pro bydlení v rodinných domech a veřejná prostranství – veřejná zeleň. ÚP je předepsaná etapizace výstavby:

- Plocha B1 – I. etapa, územní studie 1.ÚS
- Plochy B2 a VP3 – II. etapa, územní studie 2.ÚS

Zájmové území bude připojeno na stávající komunikace. Nová komunikace I. etapy je prodloužením stávající komunikace, podél ní jsou navrženy nové stavební parcely. II. etapa bude napojena na stávající místní komunikaci z jihu. Při západním okraji lokality je navržena komunikace, jež propojí obě etapy a zároveň zpřístupní zemědělské pozemky. Podél stávajících komunikací a v ploše VP3 je plocha veřejné zeleně, doporučuje se probíрка stávající vysoké zeleně a její doplnění, aby plnila izolační funkci pro plochy bydlení. Mezi zemědělskou půdou a stavebním pozemkem č. 4 je ponechán pás veřejné zeleně 8m. Pozemek č.16 lze připojit na dopravní a technickou infrastrukturu buď z jihu z nově navržené komunikace nebo z východní strany, kde je stávající příjezd.

Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů jsou zcela nezávazné. Pro osazení objektů je nezbytné dodržet zákonem stanovené odstupové vzdálenosti. Pro samotný návrh objektů jsou stanoveny podmínky pro výstavbu viz kapitola k) *Podmínky plošného a prostorového využití území*.

i.2 Architektonické principy

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel je v tomto případě možné. Regulativy pro výstavbu jsou popsány v textové i grafické části dokumentace. Výjimky z uvedených regulativů lze uplatnit po náležitém zdůvodnění a budou se týkat vždy celých bloků zástavby (druh krytiny apod.). Doplnkové objekty (garáže, pergoly, krytá stání apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu, případně na ni přímo navazovat. Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvar a velikost objektů jsou nezávazné.

i.3 Krajina

Studie řeší 16 nových stavebních parcel v západní části sídla Božetice. Zájmová lokalita leží na okraji zastavěného území, od západu na ni navazuje zemědělská půda, z východu stávající zástavba, z jihu a severu místní komunikace. Terén se svažuje od západu směrem k východu k obci.

V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových a výškových dominant, je vyloučena řadová zástavba (více než 2 rodinných domů), a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby.

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

j) Funkční řešení

Podle platného ÚP Božetice je řešené území navrženo jako plochy bydlení a plochy veřejných prostranství. Podmínky základního využití území, které je nutno respektovat, vyplývají z podmínek stanovených územním plánem.

Územní studie upřesňuje prostorové uspořádání využití území a architektonické řešení staveb - viz odst. k.2.

j.1 Funkční řešení

Hlavní způsob využití řešeného území:	Bydlení v rodinných domech
Celková plocha území řešeného územní studií	cca 3,3 ha
Plocha pro stavební parcely	21 393 m ²
Plocha komunikací a zpevněných ploch	3 548 m ²
Plocha veřejné zeleně	9 144 m ²

Seznam parcel	Velikost parcel (m ²) - orientační
1	891
2	1 198
3	1 266
4	1 356
5	987
6	993
7	1 500
8	1 649
9	1 550
10	1 145
11	1 126
12	1 155
13	1 204
14	887
15	1 166
16	3 318
Celkem	21 393 m ²

k) Podmínky plošného a prostorového využití území

k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území

ÚS rozděluje podrobněji řešenou plochu dle způsobu využití na plochy stavebních parcel, plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň a plochy dopravní infrastruktury.

Podmínky vychází z platného ÚP Božetice a jsou zpřesněny pro lokalitu řešenou územní studií.

PLOCHY BYDLENÍ		B
Hlavní využití		
Bydlení		
Přípustné využití		
Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných a bytových domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m ² , provozovny služeb), drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustné jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství.		
Podmíněně přípustné využití		
Na plochách, které jsou soustředěny podél silnic I. a III. třídy a železnice bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.		
Nepřípustné využití		
Veškeré činnosti narušující okolní prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstivelské činnosti, nákupní zařízení nad 500 m ² celkové zastavěné plochy, autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Celková zastavěnost plochy	stávající, nebo maximálně 45%.	
Velikost stavebních pozemků	minimálně 800 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m ² ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 45% plochy.	
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 2 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 12,5 m).	

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	VP
Hlavní využití	
Veřejný prostor s převládajícím způsobem využití zeleně.	
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), dětská hřiště, dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.	
Nepřípustné využití	
Veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a neuvedené jako přípustné a veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny. Jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel. Plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití.	

k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení

Plošné a prostorové uspořádání území je znázorněno v grafické části urbanistické studie. Je zakreslena pouze grafická značka navrženého objektu, která neznamena přesnou velikost a umístění.

Územní studie navrhuje řešení, které lze v případě nezbytných požadavků na změnu upravit. Navrhované odchylky a změny je však nezbytné řádně odůvodnit.

Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	libovolně
Vstupy do objektů	především z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy do objektů	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 25 % střech budovy nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, vikýře atd. - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	33 – 45° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)
	pravidelná sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4m)
	taškové či šablonové, hnědočervené, vínové, tmavě šedé, tmavě hnědé až černé
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	2 nadzemní podlaží s možností podkrovní.
	- nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 – 3,5m; - podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy; - výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího

	místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni; - do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např.: antény, stožáry, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, ...
	objekty ve svažitém terénu budou mít max. výšku 2 nadzemních podlaží plus podkrovní, max. však 12,5m (výška hřebene) ze strany nejvyššího terénu. Další podlaží vzniklá svažitém terénem jsou přípustná. Přípustná jsou rovněž i podzemní podlaží.
Maximální výška okapu/římsy	od hrany přilehlého silničního obrubníku u posuzovaného rodinného domu, bude výška jeho okapu/římsy max. 6,5 m nad terén
Uliční čára - linie udávající vzdálenost staveb od kraje vozovky komunikace, nebo od okraje chodníku	hlavní stavba min. 6 m
	samostatných garáží a krytých stání min 1 m
	nezaplocených stání 0,5 m na nárožích obslužných komunikací (obytných zón) bude uliční čára z obou stran minimálně 6 m
Výška oplocení v uliční části	maximálně 1,6 m včetně podezdívky
Terénní úpravy mezi stavebními parcelami	±1,5 m výška opěrných zdí nepřesáhne 1,5 m od výšky původního terénu
Odstavení vozidel	Na parkovištích dle studie. Každý rodinný dům bude mít na vlastním pozemku řešeny garáže a odstavná stání dle velikosti objektu, min však dvě na bytovou jednotku.
Doplňkové stavby	dle obecných požadavků na využívání území
Architektonické řešení rodinných domů	Budou upřednostňovány přírodní materiály; barvy a objemově jednoduché a střídme stavby. Obdélníkový půdorys bude ve svažitém terénu převážně sledovat vrstevnice.
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy
Dělení a slučování pozemků	Ano

I) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady

I.1 Dopravní infrastruktura

I.1.1 Silniční doprava

Řešené území bude přístupné z nově navržených komunikací. Ty se napojí na stávající dopravní infrastrukturu. Navržené komunikace jsou obousměrné v šíři 5,5m s chodníkem šíře 2m. Pro zklidnění dopravy budou vjezdy do řešené lokality opatřeny zpomalovacími prahy.

Podél nových komunikací budou vybudovány 3 parkovacích stání, přičemž 1 bude vyhrazeno pro vozidla přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou.

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 30/2001 Sb.

I.1.2 Komunikace pro pěší

Podél komunikací je navržen chodník pro pěší v šíři min 2m.

Podrobné dopravní řešení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

I.2 Technická infrastruktura

ÚP Božetice počítá s případným prodloužením vodovodního řadu a kanalizace při stávající komunikaci z jihu.

I.2.1 Vodovod

Lokalita se napojí na vodovodní řady vedené v a podél stávajících komunikací. Vodovodní řad bude veden v nově navržených komunikací a bude zokruhován. Návrh sítí umožňuje etapizaci výstavby.

I.2.2 Kanalizace splašková

Dešťová a splašková kanalizace v rámci řešené lokality budou řešeny zvlášť. Kanalizace bude vedena v nově navržené komunikaci, napojí se na stávající jednotnou kanalizaci vedenou v a podél stávajících komunikací.

I.2.3 Kanalizace dešťová

Dešťová a splašková kanalizace v rámci řešené lokality budou řešeny zvlášť.

Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch rodinných domů se budou přednostně akumulovat či vsakovat na pozemcích jednotlivých investorů v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

Srážkové vody z komunikací v severní části lokality budou dešťovou kanalizací svedeny k místu stávající uliční liniové vpusti. Jižní část lokality bude svedena dešťovou kanalizací do odvodňovací strouhy v ploše VP3. Dešťová kanalizace bude vedena v nově navržené komunikaci.

I.2.4 Zásobování el. energií

Přes řešené území prochází stávající el. nadzemní vedení VN s ochranným pásmem. V jižním okraji lokality je umístěna stávající trafostanice T9, na kterou bude zástavba připojena. V I. etapě je možnost napojení na podzemní vedení NN při stávající komunikaci. Pro napojení navrhované zástavby je navržen rozvod zemními kabely. Pilíře s jednotlivými přípojkovými skříněmi budou osazeny na hranicích stavebních parcel a umístěny v oplocení objektů. V souběhu s kabelem NN povede kabel veřejného osvětlení. Jednotlivé stožáry se svítidly budou umístěny po cca 30m.

Uložení kabelových vedení bude v souladu s ČSN 736005.

I.2.5 Zásobování plynem

Obec nepočítá s plynifikací obce.

I.2.6 Zásobování teplem

Pro vytápění objektů je možné využít netradičních způsobů vytápění:

- kogenerační jednotky,
- spalování štěpek a dřevního odpadu,
- elektrické akumulární a přímotopné vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly,
- solární kolektory (instalovaných pouze na střechách objektů),
- vytápění zemním plynem ze zásobníku,

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší.

V případě umístění tepelných čerpadel nebo kogeneračních jednotek u jednotlivých objektů je požadováno doložit pro každou samostatnou instalaci tepelného čerpadla a kogenerační jednotky hlukovou studii. Tato problematika musí být řešena v dalších stupních dokumentace (např. dokumentace pro stavební řízení).

I.2.7 Sdělovací vedení

Distribuční vedení sdělovacích kabelů bude možné vést v souběhu s elektrickým nízkonapětovým kabelem.

Uložení kabelových vedení bude respektovat platné normy (ČSN 736005) a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí.

I.2.8 Nakládání s odpady

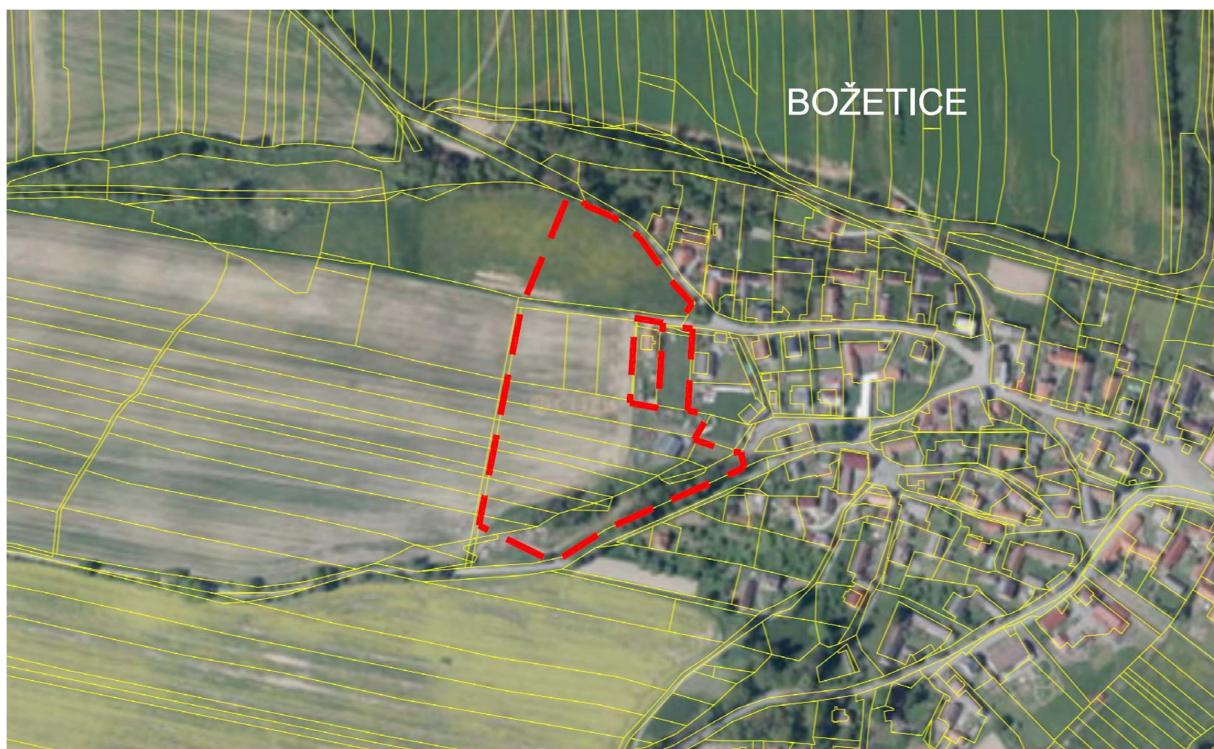
Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír.) V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu.

Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných v řešeném území při komunikaci. Vznik nebezpečného odpadu se v území nepředpokládá. Vzhledem k docházkové vzdálenosti bude zřízeno místo pro nádoby na tříděný odpad. Stanoviště pro kontejnery bude umístěno při vjezdu do lokality.

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou.

m) Grafické přílohy

m.1 Zákres lokality do ortofotomapy



m.2 Výřez z Územního plánu Božetice

