

Územní studie

Lokalita pro bydlení Planá nad Lužnicí – Ve Stržném



Textová část

srpen 2018

Územní studie

Lokalita pro bydlení Planá nad Lužnicí – Ve Stržném

Požizovatel: Městský úřad Tábor, Odbor rozvoje

Objednatel: Milan Šedivý, ČSLA 77, 391 11 Planá nad Lužnicí

Zpracovatel: Ondřej Prokeš (ČKAIT: 0013656), Vendolí 253, 569 14 Vendolí

Zpracovatelský kolektiv: *výkres zastavovací studie:*
Ing. Libor Kníže, Nám. V. Háka 39, 391 75 Malšice
výkres dopravní infrastruktury:
Ing. Ondřej Zenkl (ČKAIT: 0102255), Dobčice 18, 373 84 Záboří
výkres technické infrastruktury:
Petr Kohoutek (ČKAIT: 0100133), Dobřejice 24, 391 75 Malšice

Datum: 08/2018

Obsah:

1) Předmět územní studie	4
2) Vymezení řešeného území	4
3) Přehled podkladů	4
4) Požadavky vyplývající z platné ÚPD.....	5
5) Urbanistická koncepce	7
6) Návrh řešení dopravní infrastruktury.....	7
7) Návrh řešení technické infrastruktury.....	8

Seznam příloh:

1. Textová část	
2. Grafická část	
2.1. Urbanistický návrh s regulačními prvky	M 1:1000
2.2. Návrh dopravní infrastruktury	M 1:1000
2.3. Návrh technické infrastruktury	M 1:1000

1) Předmět územní studie

Účel a cíl pořízení

Územní studie je zpracovaná na základě požadavků pana Milana Šedivého, ČSLA 77, 391 11 Planá nad Lužnicí. Územní studie řeší lokalitu „Ve Stržném“, Planá nad Lužnicí, vymezenou v platném územním plánu ze dne 01. 10. 2009. Dále územní studie řeší dopravní propojení lokality se stávajícími komunikacemi. Cílem této studie je navrhnout koncepci budoucí zástavby rodinnými domy v lokalitě „Ve Stržném“ včetně jejího dopravního řešení a tras návazné technické infrastruktury. Územní studie řeší lokalitu s přihlédnutím ke skutečnosti, že výstavba bude probíhat v logických stavebních etapách, časově oddělených. Cílem územní studie je splnění několika následujících specifických podmínek, zejména:

- napojení lokality na stávající komunikační síť včetně vnitřní dopravní obsluhy
- vybudování inženýrských sítí – splašková kanalizace, vodovodní řad, vedení NN
- vymezení pozemků pro umístění rodinných domů
- návrh architektonicky - urbanistického řešení, koncipované ve vztahu k exponovaným dálkovým pohledům směrem k řece Lužnici

Soulad se zadáním

Územní studie je zpracována v souladu se zadáním.

2) Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází severně od města Planá nad Lužnicí, na rozhraní katastru Planá nad Lužnicí a Sezimovo Ústí. Území se nachází v mírném jihozápadním svahu s výhledem na řeku Lužnici. Lokalita je vymezená na východě ulicí Ve Stržném a na západě ulicí Višňová. Na jihu je území ukončeno hranicemi stávajících zahrad. Pozemky jsou v současné době využívány jako les, zčásti vykácený. Na území se nenachází žádné nadzemní objekty. Lokalita poskytuje vhodný prostor pro vytvoření nové urbanisticky a architektonicky hodnotné zástavby.

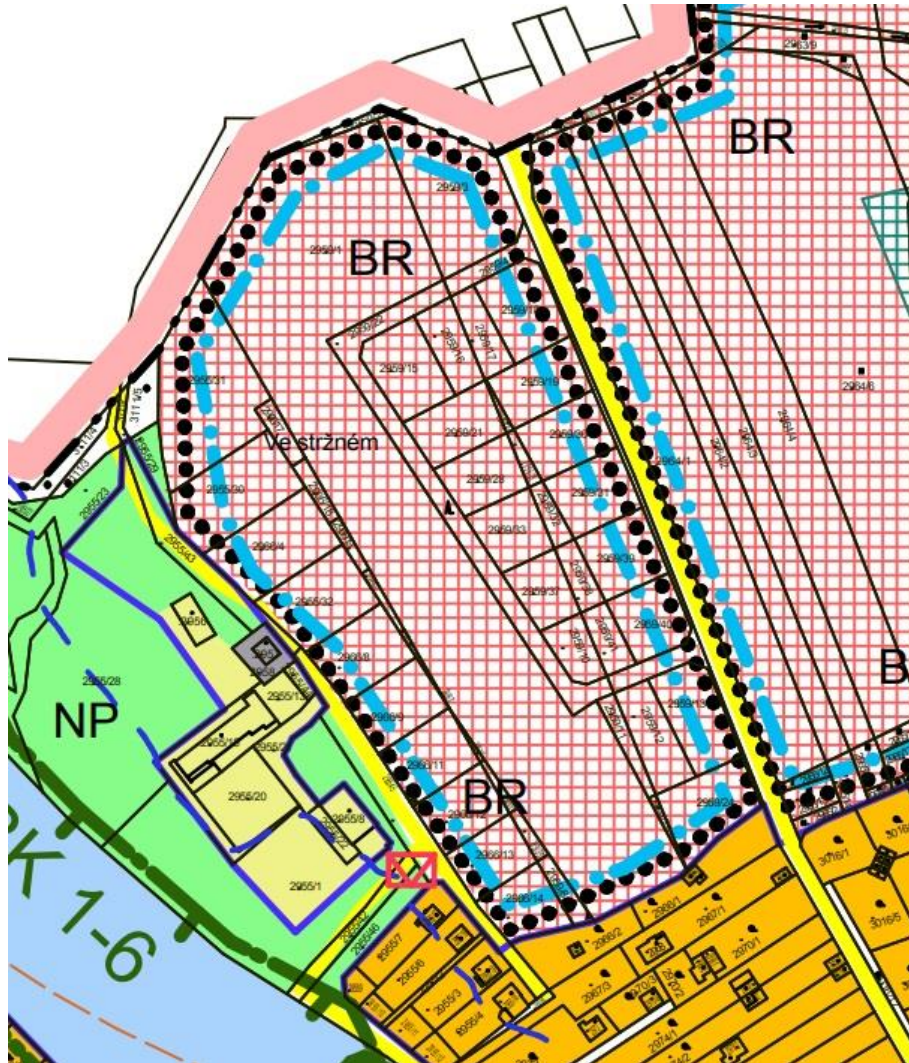
3) Přehled podkladů

Byly použity tyto podklady:

- platný Územní plán Planá nad Lužnicí (vydaný formou opatření obecné povahy po změnách č. 1, 2 a 3 k 1. 1. 2018)
- závazné regulativy ploch uvedených v textové části Územního plánu Planá nad Lužnicí
- pro zpracování grafických příloh byla jako podklad použita mapa KN
- údaje z nahlížení do katastru nemovitostí

4) Požadavky vyplývající z platné ÚPD

Územní studie Lokalita pro bydlení Planá nad Lužnicí – Ve Stržném vychází z požadavku platného Územního plánu Planá nad Lužnicí (vydaný formou opatření obecné povahy, úplné znění po změnách č. 1, 2 a 3 k 1. 1. 2018), který stanovuje podmínku pro rozhodování o změnách využití území pro část lokality Z2 – lokalita U Soukeníka ve Stržném zpracování územní studie. Územní studie řeší právě část lokality Z2.



Řešená lokalita se nachází mimo zastavěné území obce. V Územním plánu Planá nad Lužnicí je zařazena v těchto plochách s rozdílným způsobem využití:

- BR – plochy nízkopodlažní bytové zástavby

Vymezení zastavitelné plochy dle Územního plánu:

Z 2 - lokalita U Soukeníka Ve Stržném

Na lokalitu je nutno zpracovat Územní studii. Plocha převzata ze stávajícího Územního plánu. Je vymezena loukou s loděnicí u Lužnice, z jihu stávající zahrádkářskou kolonií, z východu silnicí I/3 a ze severu místní komunikací směr Soukeník. Je navržena nízkopodlažní obytná zástavba v návaznosti na sousední územní plán Sezimova Ústí.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

BR - Plochy nízkopodlažní bytové zástavby

Hlavní využití:

- *plochy bydlení, rodinné domy*

Přípustné využití:

- *pozemky a stavby pro bydlení,*
- *stavby související s bydlením či bydlení podmiňující,*
- *zahrady včetně oplocení,*
- *stavby a zařízení občanského vybavení a komerčních zařízení, nepřekračující svým významem a kapacitou charakter území,*
- *související dopravní a technická infrastruktura nenaplňující atributy nadmístního významu,*
- *pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně,*
- *dětská hřiště,*
- *nezbytné plochy technického vybavení.*

Podmínečně přípustné využití:

- *stavby a zařízení služeb za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nebudou narušovat užívání staveb a zařízení hlavního způsobu využití, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území (dopad případných negativních vlivů (hluk, prašnost, apod.) bude vyřešen maximálně na hranici pozemku náležejícího k provozovně,*
- *stavby a zařízení pro řemeslné provozy a služby výrobního charakteru za podmínky, že nebudou ve střetu s hlavním způsobem využití a jejichž negativní dopady přímé (z činnosti) i nepřímé (např. doprava) nebudou zasahovat za hranice vlastního pozemku provozovatele,*
- *sportovní hřiště, stavby a zařízení za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nebudou narušovat užívání staveb a zařízení hlavního způsobu využití,*
- *chov drobného zvířectva pro vlastní potřebu, pokud nebude neobtěžovat sousední pozemky negativními vlivy (zápach, hluk).*

Nepřípustné využití:

- *jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.*

Regulativy architektonické, stavebně technické, ochrany krajinného rázu

- *stavby, i doprovodné, budou z architektonického hlediska respektovat hodnotu území, budou mít charakter trvalých staveb.*

Výška zástavby - s ohledem na okolní zástavbu rodinných domů. Zastavěnost pozemku pro bydlení max. 40%, biologicky aktivní plochy min. 40 %.

5) Urbanistická koncepce

Prostorové řešení staveb (prostorové regulativy) a podmínky pro umístění staveb rodinných domů

V řešeném území je uvažováno s výstavbou 35 samostatně stojících rodinných domů. Celá lokalita je navržena s ohledem na svažitost území jako území se zástavbou soliterních rodinných domů umístěných podél komunikací – veřejného prostoru šíře 8,0 m (obousměrný provoz) a šíře 6,5 m (jednosměrný provoz). Zahájení výstavby rodinných domů bude možné až po vybudování navržené místní komunikace (komunikace musí být ve fázi realizace zhotovení nosných vrstev silničního tělesa).

Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3,0 metry od místní komunikace. Volný prostor mezi rodinnými domy nesmí být menší než 7,0 metrů a jejich vzdálenost od hranic pozemků nesmí být menší, než 3,0 metry (platí pouze pro umístění stavbu hlavní – tj. rodinné domy, neplatí pro stavby doplňkové – tj. garáže, kůlny, atd.). Bude-li na pozemku umístěna stavba samostatné garáže, pergoly, altánu atd., jejich vzdálenost od hranice pozemku nesmí být menší než 2,0 metry. Parkování vozidel je řešeno na jednotlivých stavebních pozemcích. Domy budou navrženy jako jednopodlažní, popř. s obytným podkrovním prostorem a s možností podsklepení. Tvar střechy není definován, zastřešení je možno řešit sklonitými střechami sedlovými či valbovými, vyloučeny nejsou střechy ploché. V rodinných domech nesmí být integrovány provozovny, které svým charakterem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví – autoservis, autobazar apod. Nepřípustný je chov hospodářského zvířectva, s výjimkou domácích zvířat. Výstavba rodinných domů může být realizována pouze v souběhu či po realizaci dopravní a technické infrastruktury – komunikací, centrálního zásobování vodou, kanalizační sítě a zásobování elektrickou energií. Komunální odpad bude individuálně skladován v odpadových nádobách u rodinných domů a dle rozpisu svážen.

Veškeré výše uvedené regulativy pro umístění a prostorové řešení staveb rodinných domů musí být v souladu s regulativy platné územně plánovací dokumentace města Planá nad Lužnicí (tzn. s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

6) Návrh řešení dopravní infrastruktury

Grafická část: Výkres řešení dopravní infrastruktury (M 1:1000)

Celé řešené území bude dopravně napojeno na stávající síť místních komunikací v režimu obytná zóna. Na severu řešeného území je umístěna zpevněná komunikace o šíři 8,0 m. Tato komunikace je navržena v obousměrném dopravním režimu. Její celková délka je 248 m a nachází se v ní tři pásy zeleně o délce 10 m a parkovací stání pro osoby se sníženou schopností orientace a pohybu. Šířka jízdního pásu je 5,5 m. V řešeném území se vyskytuje nezpevněná cesta. V místě této nezpevněné cesty bude vybudovaná obousměrná komunikace šířky 8,0 m. Pro přístup k ostatním rodinným domům bude vybudována ve střední části řešeného území nová jednosměrná komunikace šířky 6,5 m. Její délka činí 282 m. Šířka jízdního pásu komunikace je 3,5 m. V místech křížení jednosměrné a obousměrné komunikace v severní části území budou vybudovány zvýšené křižovatky. Jihozápadní část řešeného území bude přístupná rovněž po obousměrné komunikaci šířky 8,0 m, vybudované v místě současné nezpevněné cesty. Prostory navržených místních komunikací budou rozděleny na dopravní prostor o minimální šíři 3,5 m a pobytový prostor o proměnné šíři 3,0 – 4,5 m. V pobytovém prostoru budou umístěny plochy pro sjezdy, veřejnou zeleň včetně stromů, sloupů veřejného osvětlení, parkovací zálivy a mobiliář.

Komunikace a jejich prostorové uspořádání byly navrženy v souladu s technickými požadavky Ministerstva dopravy – TP č. 103 – Navrhování obytných zón, navazující na ČSN 73 6110 a ČSN 73 6102.

7) Návrh řešení technické infrastruktury

Grafická část: Výkres řešení technické infrastruktury (M 1:1000)

Kanalizace

Řešené území není pokryto kanalizační sítí. Z hlediska výškové konfigurace nelze, při použití standardních investičních nákladů, odvádět splaškové vody do městské kanalizační gravitační sítě. Koncepce odvádění odpadních vod je dána těmito vlivy:

- Stávající dílčí recipient – páteřní stoka podél komunikace E55 – neumožňuje gravitační napojení splaškových vod.

Řešené území není pokryto ani dešťovou kanalizací. Návrh tedy předpokládá vytvoření oddílné soustavy takto:

- Kanalizace splašková předpokládá odvádění splaškových vod z domácností. V jednotlivých uličních profilech budou realizovány gravitační stoky, které v nejnižším místě (u trafostanice Soukeník) vyústí do akumulace čerpací stanice odpadních vod. Stoky z části procházejí přes budoucí soukromé pozemky. Od akumulační stanice bude voda dopravována výtlačným potrubím do stávající kanalizační sítě podél silnice E 55. Čerpací stanice bude jednoduchý objekt, vybavený zařízením pro čerpání odpadních vod. Jednotlivé RD budou napojeny samostatnými přípojkami.

Likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch navržených rodinných domů bude realizována vsakem na vlastním pozemku. Srážkové vody ze zpevněných ploch budou likvidovány povrchovým vsakem, srážkové vody ze střech domů budou akumulovány v podzemní nádrži s bezpečnostním přepadem. Akumulační nádrž může být upravena pro zpětné využívání dešťové vody (na zalévání, splachování toalety, mytí auta, praní prádla). Další variantou řešení likvidace dešťových vod je vsakování pomocí vsakovacích tunelů. Způsob řešení likvidace dešťových vod si zvolí majitelé každé parcely individuálně.

Pozn.: V řešeném území, kterého se tato územní studie týká, je vybudována kanalizační síť, na kterou už bylo vydáno stavební povolení.

Vodovod

Území bude napojeno na stávající vybudovaný vodovodní řad vedený v komunikaci vedoucí na sever od řešeného území. Trasa vodovodního řadu bude vedena v prostoru komunikace v terénu.

Pozn.: V řešeném území, kterého se tato územní studie týká, je vybudován vodovodní řad, na který už bylo vydáno stavební povolení.

Elektro

Zásobování elektrickou energií je navrženo kabelovým zemním vedením od trafostanice Soukeník. Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z hlavního zemního kabelu dle potřeb jednotlivých stavebníků.

Pozn.: V řešeném území, kterého se tato územní studie týká, je vybudována síť elektro, jež je řádně zkolaudována.

Plynovod

V řešeném území územní studie nepředpokládá.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je navrženo v celé lokalitě v souběhu s trasou vedení NN. Jednotlivé stožáry se svítidly budou umístěny po cca 30 m. Typ stožárů a svítidel bude akceptovat v projektu požadavky budoucího správce – Technické služby Planá nad Lužnicí s.r.o. Veřejné osvětlení bude řešeno jako úsporné a vzhled bude odpovídat parametrům nových svítidel ve městě Planá nad Lužnicí.