

Záznam o možnosti využití studie	
Datum schválení:	
Pořizovatel:	Obecní úřad Svojkovice
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: jméno a příjmení Oldřich Hádlík funkce starosta obce Svojkovice	Dagmar Svobodová zaměstnanec OÚ Svojkovice
datum a podpis

Základní údaje

název dokumentace: Územní studie Svojkovice – lokality 8,9 a 40

pořizovatel: Obec Svojkovice

zpracovatel studie: Ing. arch. Petr Tauš, autorizovaný architekt ČKA 01041

autor: Ing. arch. Petr Tauš, autorizovaný architekt ČKA 01041

zpracoval:

- urbanistická a architektonická koncepce: Ing. arch Petr Tauš
- dopravní řešení: konzultace Libor Boula
- technická infrastruktura: Ing. Petr Leitl
- digitální zpracování: Ing. Tomáš Křivanec

Důvody pořízení

Územní studie byla pořízena z podnětu obce na žádost majitele pozemku dotčeného požadavkem na zpracování studie. V územním plánu, který nabyl účinnosti dne 26.10.2018, byla stanovena podmínka zpracování studie pro lokalitu č. **8**, s požadavkem na dopravní řešení umožňující přístup do lokality č. **40**. Vzhledem k požadavku komplexnosti řešení širšího území, ve kterém se prolínají zastavitelné plochy (**8, 9**), plochy stabilizované využitě pro bydlení a plocha územní rezervy (lokalita **40**) byla vypracována územní studie pro celé území zahrnující uvedené zastavitelné plochy a plochu územní rezervy. Řešení bylo navrženo tak, aby byl zajištěn přístup i do sousedních ploch koupaliště (v současnosti přístup přes soukromý pozemek) a na p.p.č. 605/16 (v současnosti přístupný po pozemku 605/17, který nesplňuje při šířce necelé 4 metry požadavky na přístupovou komunikaci) a to na základě požadavku vzneseného obcí Svojkovice při konzultaci ÚS. Zpracováním územní studie bylo podmíněno využití lokality 8 v platném územním plánu, pro lokality 9 a 40 se jedná o územně plánovací podklad řešící širší vztahy v území.

TEXTOVÁ ČÁST

1. Vyhodnocení souladu územní studie s územně plánovacími dokumentacemi obce a kraje

Územní studie není v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje. Vzhledem k rozsahu nejsou dotčeny záměry Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizace č. 4, vydané dne 17. 12. 2018 usnesením ZPK č. 920/18, s účinností ode dne 24. 1. 2019. Vhodnost vymezení řešeného území pro využití určené územním plánem byla posouzena z hlediska Zásad územního rozvoje posouzena již při zpracování Územního plánu Svojkovice.

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky stanovenými Územním plánem Svojkovice pro lokalitu **8** dle tohoto plánu. Pro zajištění širších vztahů v území bylo řešení územní studie rozšířeno i na sousední plochy zastavitelné a územních rezerv (lokality **9** a **40** dle územního plánu).

2. Vyhodnocení souladu územní studie s cíli a úkoly územního plánování

Zpracování územní studie je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vztahujícím se k předmětu územní studie, především:

Cíle územního plánování

- vytvářet předpoklady pro výstavbu
- koordinace veřejných a soukromých záměrů
- ochrana přírodních hodnot (registrovaný významný krajinný prvek „Remíz u kravína“)

Úkoly územního plánování

- stanovení urbanistické koncepce využití konkrétních ploch
- stanovení požadavků na urbanistické a architektonické řešení stavebních
- stanovení podmínek pro umístování staveb
- stanovení pořadí výstavby

3. Odůvodnění navrhovaného řešení

Navrhované řešení bylo v koncepci zpracováno ve 4 variantách, které byly projednány v zastupitelstvu obce Svojkovice. Na základě tohoto projednání pak byla vypracována konečná varianta řešení.

Na základě tohoto projednání bylo rozšířeno území řešené územní studií i na sousední lokality vymezené územním plánem (lokality **9** a **40**). Tak byla zajištěna komplexnost řešení s řešením širších vztahů v území. Jedná se o:

- zajištění přístupu na koupaliště
- zajištění obsluhy lokality územní rezervy označené v ÚP jako lokalita **40**

- zajištění dopravní přístupnosti lokality **40** dle ÚP a stávající výstavby na p.p.č. 605/6 a 605/16 (současnosti platným předpisům a normám nevyhovující komunikace o šířce menší než 4 metry)

4. Návrh řešení jednotlivých cílů podle bodu 1.

a) vymezení řešeného území

Územní studie řeší plochy pro výstavbu rodinných domů označené ve stávající ÚPD jako lokality:

Lokalita 8 – p.p.č. 605/2 (část); 605/22; 605/24 (část) a 605/30

Lokalita 9 – p.p.č. 605/26 (část)

Lokalita 40 – p.p.č. 605/2 (část); 605/24 (část); 605/25 a 605/26 (část)

b) širší vztahy

Z hlediska širších vztahů je lokalita vklíněna do zastavěného území obce. Stávající místní komunikace je vedena při jižní straně řešeného území. Na západním okraji je řešené území lemováno registrovaným významným krajinným prvkem „Remíz u kravína“, na severu areálem koupaliště a na východě na řešené území navazuje stávající zástavba rodinných domů.

c) limity řešeného území

- možnost napojení na stávající síť technické infrastruktury
- registrovaný významný krajinný prvek

d) urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce přednostně řeší dopravní infrastrukturu v řešeném území tak aby byly přístupné všechny stavební pozemky včetně navazujících lokalit (koupaliště a stávající již zastavěné stavební pozemky). Navržené komunikace v ploše územní rezervy umožní zpřístupnit regulérními komunikacemi lokalitu **9** a rozdělit p.p.č. 605/30 na dva stavební pozemky. Územní studie řeší komplexně území lokalit **8, 9** a **40**, přičemž území lokality **40** je možno využít až po změně územního plánu, která tuto lokalitu převede do zastavitelných ploch.

Pro napojení stavebních pozemků ve studii označených 4 a 11 je možno dopravní a technickou infrastrukturou je možné využít i jiné řešení (pozemek 4 napojení přes pozemek 1 a pro pozemek 11 napojení po stávajícím sjízdném chodníku na východním okraji lokality **9**).

Parcelace pozemků

Parcelace řešeného území na stavební pozemky respektuje podle možností stávající majetkové vztahy v území. Stavební pozemky jsou navrženy o velikosti cca 1000 – 1400 m², což

odpovídá charakteru obce a poloze řešeného území na okraji zastavěného území v kvalitním krajinném prostředí. Lokality zahrnují:

Lokalita 8 – 4 stavební pozemky a obslužnou komunikaci

Lokalita 9 – 1 stavební pozemek

Lokalita 40 – 5 stavebních pozemků a obslužnou komunikaci

Celkem – 10 stavebních pozemků

Označení	Plocha (m ²)	Využití
1	1 341	Stavební pozemek (možno rozdělit na dva stavební pozemky)
2	1 061	Stavební pozemek
3	972	Stavební pozemek
4	1 265	Stavební pozemek
Σ	4 639	Celkem stavební pozemky lokality 8
5	516	Obslužná komunikace
Σ	516	Celkem další plochy lokality 8
ΣΣ	5 155	Celkem plocha lokality 8
11	1 223	Stavební pozemek
15	21	Obslužná komunikace (obrátiště)
Σ	1 244	Celkem lokalita 9
6	1 126	Stavební pozemek
7	1 174	Stavební pozemek
8	1 385	Stavební pozemek
9	1 234	Stavební pozemek
10	1 292	Stavební pozemek
Σ	6 211	Celkem stavební pozemky lokality 40
12	343	Obslužná komunikace
13	520	Obslužná komunikace
14	599	Obslužná komunikace
Σ	1 462	Celkem další plochy lokality 40
ΣΣ	7 673	Celkem plocha lokality 40
ΣΣΣ	14 072	Celkem řešené území

Plochy veřejné zeleně

V řešeném území nejsou navrhovány zvláštní plochy veřejné zeleně. Vzhledem k poloze v rozptýlené zástavbě v krajinném prostředí, plní tuto funkci volně přístupná krajina v bezprostředním blízkosti řešeného území, dále pak volně přístupný areál obecního koupaliště.

e) dopravní obsluha řešeného území

Dopravní obsluha území je rozdělena do dvou částí.

1. část zahrnuje obsluhu lokality **8**. Komunikace je napojena na stávající místní komunikace na jižním okraji řešeného území.

Ve druhé části bude obslužná komunikace provedena v lokalitě územní rezervy 40. Tato komunikace vytvoří kříž. Napojující pozemky v lokalitě 9 a 40, areál koupaliště a sousední již využitý pozemek p.č. 605/16. Na východním okraji bude komunikace ukončena obratištěm tvaru T, které využije zčásti plochu stávající komunikace na pozemku p.č. 605/17 (stávající nevyhovující přístup na p.p.č. 605/6; 605/16) a zasahuje do lokality **9**.

Obslužné komunikace jsou navrženy v kategorii D (zklidněné komunikace - obytná zóna) v šířce mezi zástavbou **8,0 m**. Zeleň – 2,5 m (příp. parking - 2,5 m), vozovka – 4,0 m, zeleň 1,5 m.

Návrh je proveden na základě ČSN 73 6101, 73 6102 a 73 6110 a ČSN EN 13108-1.

Komunikace se navrhuje:

komunikace obytné zóny D

1. část: 65 metrů
2. část: 178 metrů

V lokalitě **8** a **9** je možné napojení pozemku na jižní veřejnou komunikaci i po vlastních pozemcích.

f) technická infrastruktura

f1) zásobování vodou

Lokalita bude napojena na stávající vodovodní síť. Ve stávající komunikaci je vodovodní řad DN 90 ze kterého bude přímo napojen stavební pozemek 1. V místě navržené komunikace (označena 5) bude provedena odbočka pro napojení stavebních pozemků 2 a 3. Vedení bude dimenzováno tak, aby umožnilo napojení stavebních pozemků územní rezervy a případně i areálu koupaliště. Lokalita **9** dle územního plánu bude napojena na stávající vodovod přípojkou vedenou ve stávající komunikaci na jejím východním okraji.

Pozemky v lokalitě **8** a **9** je možno napojit i přes vlastní pozemky, případně stávající komunikace přímo ze stávajících vodovodních řadů. Využití není podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury v lokalitě územní rezervy **40**.

f2) odkanalizování

Do doby vybudování splaškové kanalizace a centrální čistírny odpadních vod budou odpadní vody jímány do nepropustných jímek a vyváženy na ČOV v okolí případně čištěny v domovních ČOV.. Po realizaci splaškové kanalizace bude celá lokalita napojena na kanalizační síť. Ta bude

umístěna do obslužných komunikací.

Pozemky v lokalitě **8** a **9** je možno napojit i přes vlastní pozemky, případně stávající komunikace přímo do připravované kanalizace po její realizaci. Využití není podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury v lokalitě územní rezervy **40**.

f3) zásobování elektřinou

Přípojka, transformační stanice

V současné době rozvody nízkého napětí jsou přivedeny k okraji zastavované lokality. Návrh RD1-4 a 11 je možné napojit ze stávajícího rozvodu nn, napojení parcel v rezervě pak po úpravách a posílení rozvodného zařízení ČEZu. Pro napojení stavebních parcel bude nutné vybudovat rozvodné zařízení distribuční soustavy – investice ČEZ. Toto bude následně řešeno smlouvou mezi investorem lokality a ČEZ.

Ochranná pásma stávajících zařízení

Stávající vedení vn 22kV neprochází v blízkosti lokality, zůstává stávající, není dotčeno.

Rozvody nízkého napětí

Stávající stav

V současné době jsou rozvody nízkého napětí v okolí řešené lokality venkovním vedením. Vlastní lokalita není vybavena rozvodnou sítí nn 0,4 kV.

Navržené řešení

Pro napojení navrhované zástavby, která je v ucelené lokalitě, je navržen rozvod zemními kabely. Bude vybudován rozvod napojený kabelovým zemním vedením z rozvodu nn, přes pojistkovou skříň RIS. Distribuční rozvody budou provedeny kabely smyčkovými mezi navrženou rozpojovací skříň a pilířky s jednotlivými přípojkovými skříněmi typu SS100, SS200 na hranicích stavebních parcel. Pilířky pro elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení objektů. Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí. Úprava a vybudování nových rozvodů nn budou předmětem samostatné investice rozvodného závodu ČEZ.

Pozemky v lokalitě **8** a **9** je možno napojit i přes vlastní pozemky, případně stávající komunikace. Využití není podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury v lokalitě územní rezervy **40**.

Energetická bilance:

Návrh:

5ks RD...á 3x25A.....součet bez soudobosti.....125A

Rezerva:

5ks RD...á 3x25A.....součet bez soudobosti.....125A

Veřejné osvětlení (napájení ze stávajícího RVO).....0,4kW

f4) Veřejné osvětlení

Stávající stav

V současné době je v blízké části obce stávající veřejné osvětlení řešené převážně svítidly osazenými sloupech rozvodu nn napojené venkovním vedením.

Navržené řešení

Osvětlení navržených komunikací bude řešeno kabelovým rozvodem s napojením z přechodového bodu veřejného osvětlení na stávajícím stožáru. Osvětlení stávajících komunikací bude upraveno a doplněno. Osvětlení komunikací MK – D1(v třídě P4) je navrženo i svítidly se sodíkovými výbojkami 50W na stožarcích výšky do 5 m. Návrh osvětlení je proveden na základě normy ČSN-EN 13201-1a2 „Osvětlení pozemních komunikací“.

Umístění nových stožárů je navrženo ve výkresu osvětlení a je třeba dodržet minimální vzdálenost stožárů 0,5m od okraje vozovky v případě jejího oddělení chodníkem s obrubou.

Využití není podmíněno realizací veřejného osvětlení.

f5) zásobování teplem

Je navrženo individuální zásobování jednotlivých rodinných domů.

f7) spoje

Pro napojení navrhované zástavby je navrženo vybudovat slaboproudé sdělovací rozvody, které budou navrženy provozovatelem sítě (CETIN), návrh bude dle konkrétních požadavků na připojení. Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí a bude vedeno samostatnými chráničkami v souběhu s rozvodem nn a v.o. s minimálním odstupem 0,4m od silových kabelů.

Spojové sítě v řešené lokalitě budou realizovány podle zájmu investorů, je však vhodné při výstavbě komunikací vytvořit technické podmínky pro možnost uložení sdělovacího vedení (současné trendy vedou k bezdrátovému připojení telekomunikačních sítí 3G a vyššími). Využití

území není podmíněno realizací spojové infrastruktury, ta bude budována pouze podle konkrétních požadavků.

f7) nakládání s odpady

Je navrženo standardní řešení spočívající v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů již rozmístěných na území obce, směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen na řízenou skládku. V území není vzhledem k charakteru využití (rodinné domy) předpokládán vznik nebezpečného odpadu.

g) regulace využití území

Urbanistický regulativ

Dle územního plánu:

Plochy bydlení

1) Hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení v kvalitním prostředí

2) Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

-nizkopodlažní obytné objekty

-vedlejší stavby sloužící k zajištění kvality bydlení (zahradní altány, zimní zahrady, bazény, garáže pro vlastní potřebu)

-veřejná prostranství

-zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území

-chov domácích zvířat, ne však pro komerční účely

3) Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

-zařízení občanské vybavenosti sloužící převážně obsluze tohoto území

-obchodní zařízení pouze o výměře menší než 200 m²

-pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.

4) Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

-vše neuvedené v odstavci 2) a 3)

5. Podmínky prostorového uspořádání

-maximální podíl zastavění 25%

-maximální výška zástavby-přízemní objekty s možností využití podkroví

Urbanistický regulativ stanovený územní studií:

maximální podíl zastavění – 25%

Udává podíl součtu všech ploch zastavěných všemi pozemními stavbami, k celkové ploše

stavebního pozemku v %, (do zastavěných ploch se nezapočítávají zpevněné plochy).

minimální podíl zeleně – 40%

Udává podíl ploch zeleně (travnaté plochy zatravněné pobytové plochy, plochy užitkových a okrasných záhonů) k celkové ploše stavebního pozemku v %

Architektonický regulativ

výška zástavby – 1 nadzemní podlaží s možností realizace podkrovní

charakter zástavby – přizpůsobit přiměřeně stávajícímu charakteru zástavby v sousedství

oplocení – v kontaktu s veřejným prostranstvím není přípustné kovové pletivo, maximální výška 1.5 m

– ostatní ploty mimo kontakt s veřejně přístupnými prostranstvími bez omezení, maximální výška 1.8 m

h) regulační prvky

stavební čára nepřekročitelná –

Linie udávající minimální vzdálenost hlavních staveb na stavebním pozemku od jeho hranice.

Stavební čáry jsou vymezeny v grafické příloze **5-výkres regulačních prvků** včetně číselného údaje vzdálenosti od hranice pozemku v metrech.

i) etapizace využití území

S ohledem na velikost lokalit není etapizace využití řešeného území stanovena. Územní plán připouští využití lokalit 8 a 9. Využití lokality 40 je podmíněno změnou územního plánu (převedení územní rezervy do zastavitelných ploch).

5. Zásady pro rozhodování v území, popř. doporučení k převzetí některých částí návrhu územní studie do územně plánovací dokumentace nebo její aktualizace / změny.

Územní studie řeší v souladu s územním plánem lokalitu **8**. Pro tuto lokalitu je podkladem pro rozhodování v území, pro lokality **9** a **40** tvoří územně plánovací podklad pro zahrnutí do případné změny územního plánu.

GRAFICKÁ ČÁST

1) výkres širších vztahů	1 : 5 000
2) výkres urbanistického řešení	1 : 1 000
3) výkres dopravní infrastruktury	1 : 1 000
4) výkres technické infrastruktury	1 : 1 000
5) výkres regulačních prvků	1 : 1 000

DOKLADOVÁ ČÁST

vyjádření o existenci sítí: CETIN
ČEZ Distribuce,
ČEZ ICT Services, a.s.
ČEZ Telco Pro Services, a.s.
GAS Net s.r.o.
Správce vodovodu