

ÚZEMNÍ STUDIE **ČEJKOVICE**

katastrálním území Čejkovice u Hluboké nad Vltavou

U DASENSKÉ CESTY

Dle územního plánu lokalita 9B

TEXTOVÁ ČÁST

urbanisticky
architektonická



Pořizovatel:

Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování
– Vyřizuje ing. Navrátilová tel.386803013

Objednatel:

Obec Čejkovice, Čejkovice 64, 373 41 Hluboká nad Vltavou.
– Zastoupený starostou ing. Pavel Chaloupek tel.608200806

Projektant:

Oprávněná osoba v souladu se zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatel : UA PROJEKCE, Boleslavova 30,
Č.Budějovice 370 06, tel. 739250102

vedoucí projektant : ing.arch.Š. Ťukalová – číslo autorizace 01151

spolupráce : ing. arch. Iva Votřelová

dopravní řešení: ing. Sauko (EkoEko)

voda a kanalizace : ing. Václav Houška

zásobování elektřinou: ing.Jan Zikmund

zásobování plynem: ing. Stanislav Postl

Datum : leden 2014

TEXTOVÁ ČÁST	1
a) vymezení řešené plochy	4
b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (dle ÚPO Čejkovice).....	5
c) Základní urbanistická koncepce	7
d) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	10
Doprava	10
Vodní hospodářství	11
Zásobování el. energií.....	14
Zásobování plynem.....	16
e) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	17
f) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	17
g) podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	17
h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	17
i) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel.....	17
j) výčet územních rozhodnutí, která územní studie nahrazuje	18
II. Obsah odůvodnění.....	18
a) údaje o způsobu pořízení územní studie	18
b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, a souladu s územním plánem	18
c) Urbanistická koncepce.....	19
d) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byla-li územní studie posuzována, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.....	19
e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	19
f) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....	19
g) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.....	20

I. Obsah územní studie

Řešení územní studie má zejména tyto cíle:

- a) členění území na jednotlivé pozemky = parcelace
- b) řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy jednotlivých pozemků, včetně řešení odstavných stání na pozemku s dostatečnou kapacitou pro potřeby objektů
- c) napojení jednotlivých pozemků na veřejnou technickou infrastrukturu
- d) umístění a prostorové uspořádání staveb - zejména stanovení výškové hladiny zástavby, podlažnosti, hustoty zastavění jednotlivých pozemků, stavební čáry, stavební hranice, včetně návrhu zeleně

a) vymezení řešené plochy

Poloha v obci : Lokalita se nachází na rovinatém terénu s nadmořskou výškou cca 388- 392 m. n.m. Stávající území je v současnosti volné a je využíváno jako orná půda. Plocha navazuje na současně zastavěné území obce a je schváleným územním plánem vymezena jako zastavitelná plocha 9B pro bydlení. Záplavové území se zde nevyskytuje. Předložený záměr je v souladu s územním plánem obce. Z územního plánu vyplývají tyto požadavky: funkční využití – (B) plochy bydlení - nízkopodlažní. Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko a hladinu stávající okolní zástavby;

Lokalita (dle územního plánu 9B) je na severovýchodním okraji stávající zástavby sídla Čejkovice. Hranice řešeného území je vymezena na severní a východní straně volnou plochou polí a odtokovou stokou, na západní straně stávajícími rodinnými domy. Na jižní straně je vymezena navrženou novou zástavbou (dle územního plánu lokalita 10B). Vzhledem k tomu, že někteří vlastníci ve střední části (cca 12 RD) se neúčastní na zpracování studie - je lokalita rozdělena na 3 části = etapy a je zpracována tak, aby jednotlivé části (včetně napojení inženýrských sítí) mohly fungovat samostatně. Předpokládáme, že nejprve bude realizována severní část (cca 28RD) a jižní část (cca 20RD). Střední část vznikne jako poslední a je tedy řešena orientačně. Celková konečná kapacita lokality 9B je cca 60RD. Velikost řešeného území: cca 5,25ha. (S plochou střední části – 6,4 ha).

V rámci předprojektové přípravy byl proveden běžný průzkum staveniště pochůzkou.

Geologický průzkum. Na základě předběžného inženýrskogeologického průzkumu bylo konstatováno, že z hlediska zakládání staveb je staveniště vhodné pro navržené typy staveb.

Pro realizaci zemních a stavebních prací dále bylo doporučeno:

- zakládat stavby plošně na základových pasech a patkách v jílových, případně, písčitých uloženinách v běžné hloubce zakládání.
- situovat zemní práce do vhodného ročního období s minimem atmosférických srážek a mimo období mrazů.
- provádět nové násypy z vhodného, lehce hutnitelného materiálu, ukládaného po vrstvách max. 20 cm mocných a hutněného na 95% jeho objemové tíhy. Míru zhutnění doložit zkouškami. V období dešťů či mrazů zemní práce přerušit.
- zeminy v podloží násypů upravit podle ČSN 73 6133. Nevhodné navezené zeminy v okolí sondy S5 bude nutno odstranit a nahradit zeminami vhodnými.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O KAPACITĚ STAVBY -Řešené území: 64 000m² = 52 377m² (1.etapa sever a 2. etapa jih) + 11 623m² (3.etapa střed)

Počet navrhovaných parcel:	severní část	28 RD - parcely 1- 28 – 1.etapa
	jižní část	20 RD - parcely 29- 48 – 2.etapa
	střední část	12 RD - parcely 49 – 60 (– 3. etapa)
<u>Rozsah veřejných ploch pro komunikace a chodníky:</u>		
Sever (uvnitř)	cca	4351 m ² (z toho 3570 z obecního + 781- podíly)
Sever (obvod)	cca	2160 m ²
Jih (uvnitř)	cca	1940 m ²
Jih (obvod)	cca	3520 m ²
Střed (3. etapa)	cca	(z jihu) + 1716 (uvnitř) = 2215m ²

Plochy veřejné zeleně (v souladu s §7 vyhl.501/2006 Sb. =5%= min. **2630m²**

(3.etapa **+570 m²** =3200 m² pro 6,4ha)

Veřejné prostory veřejné zeleně budou pokryty pro severní a jižní část z velké části z pozemku ČR (Potřeba 2630m² – z toho 2026m² - cca 77% je dnes v majetku PF ČR)

b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (dle ÚPO Čejkovice)

Bydlení - B

a.hlavní využití:

- zóna slouží pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

b.přípustné využití:

- rodinný dům

- související občanské vybavení obchodního prodeje do výměry podlažní plochy max. 500m²- nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla

- související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství - plochy místních komunikací včetně chodníků jsou součástí navrhovaných ploch pro bydlení

- plochy pro stání osobních vozidel (u rodinných domů – na vlastním pozemku, hromadné garáže u řadových domů)

- stavby pro rodinnou rekreaci pokud jsou napojeny na kanalizaci a mají dostatečné plochy pro vsak dešťových vod.

- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

c.podmíněně přípustné využití :

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost – např. soukromé ordinace, administrativa, kadeřnictví apod. – pokud tato činnost nenaruší okolní pozemky a nebude mít negativní vliv na okolní zástavbu (tj. parkování klientů na vlastním pozemku apod.)

d.nepřípustné činnosti:

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských , pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami)

- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory

- velkokapacitní stavby občanského vybavení

- velkokapacitní stavby pro dopravu

- velkokapacitní stavby technického vybavení

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

Prostorové uspořádání staveb:

Oplocení, pokud bude neprůhledné, bude mít maximální výšku 2m, vjezdové brány mohou být vyšší. Uliční čára (šíře veřejného prostoru) je vymezena oplocením směrem do ulice.

Stavební čáry určují přední hranu hlavního objektu. Závazná hranice zástavby pro přední hranu hlavního objektu směrem do veřejného prostoru je obvykle stanovena na min.5 m od hranice pozemku s možným podkročením dovnitř pozemku na 8m. Na pozemcích s přístupem z jihu je většinou přípustná větší vzdálenost (10-20m) od přední jižní hranice pozemku. U vedlejších doplňkových staveb – tj.např. garáže, přístřešky, skleníky, bazény, sklady apod. lze umístit stavbu až na hranici pozemku.

Podlažnost je stanovena na max. 2 nadzemní patra bez podkroví, nebo 1 nadzemní patro s případným podkrovím. Přípustný je bungalov.

Výška zástavby bude ve hřebení střechy u hlavního objektu pro bydlení max. 9,0 m nad upravený terén.

Objemy a tvary zástavby – **Sklon střechy do maximálně 45°**. Ploché a pultové střechy je možné zatravnit.

Dřevostavby jsou přípustné. Dřevěné stavby musí vycházet z místní typologie – tj. hraněné trámy či prkna, nikoliv půlkuláče. Bez púdorysného přesahu trámu v nároží.

Orientace objektů – Hlavní hřeben objektu bude podélnou osou orientován cca východ - západ, vždy shodně pro všechny domy v celé ulici.

Podmínky pro vymezení a využití pozemků

- Plochy nových parcel pro izolované rodinné domy budou **minimálně 790m², optimálně 800m² a více.**
- Plocha parcely 11-15 může být využita i pro jiný typ domu – např. dvojdům nebo řadový dům s malometrážními byty - s menší parcelou apod. (max. však 17 rodinných domů). Max. délka objektu řadovky je 60m.
- Na pozemcích samostatně stojícího rodinného domu musí být zajištěno **vsakování dešťových vod** nejméně na 40% plochy pozemku, (30% u řadové zástavby), musí být zajištěn dostatečný vsak pro zpomalení odtoku dešťových vod. Doporučujeme minimum zpevněných ploch – zpevněné cesty by měly mít propustný povrch (pokud bude betonová dlažba - bude v propustném pískovém podloží.)
- **Procento zastavění pozemku** - s ohledem na lokalitu, a její zatížení přívalovými dešťovými vodami je maximální procento **všech zpevněných nepropustných ploch a zastavěných ploch** dohromady – max. **50 % pozemku**
- **Parkovací stání** pro osobní dopravu budou zajištěna na vlastním pozemku – min. 2 stání na 1 rodinný dům a v případě 3 bytových jednotek – min. 3 stání. Parkovací stání pro nákladní dopravu - zejména pro nákladní automobily, autobusy, traktory apod. v plochách bydlení jsou nepřipustné -nebudou zde umístěny.
- Každý stavební pozemek pro rodinný dům musí být dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. 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. Nejmenší šíře veřejného prostranství pro pozemní komunikaci zpřístupňující pozemky rodinných domů je 8m. Součástí tohoto veřejného prostranství je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěši v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání.
- 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) – Nyní pro sever a jih (pro 5,25ha) je nutné vymezit min. cca **2 625m²** veřejné zeleně. Návrhem řešení je vymezena celkem plocha veřejné zeleně cca **2 920m²**. (S plochou střední části – celkem pro 6,4ha je nutno vymezit celkem konečných cca 3200m². Z toho je zeleň 3056m² a parkoviště 112m². Viz čárkované řešení střední části a návrh směny parcely 49.)

Plochy veřejných prostranství- veřejná zeleň

a.hlavní využití:

- parky, parkově upravená veřejná prostranství, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační, aleje a stromořadí v zastavěném území

b. přípustné využití:

- území veřejně přístupné a vyhrazené zeleně, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a původní skladbu dřevin (nikoliv výsadba cypřišů)

- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.) odpočivné plochy s lavičkami

- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky

- hudební pavilóny, altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře

- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

- 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 za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými funkcemi, nenaruší charakter tohoto území, umělé vodní plochy, potřebné technické zázemí.

- parkovací stání

d. nepřipustné činnosti:

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

Plochy dopravy

a) hlavní využití:

- slouží k zabezpečení potřeb všech druhů pozemních komunikací

b) přípustné využití:

- plochy pro silniční dopravu – místní komunikace, chodníky, odstavná stání pro 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,

- místa pro kontejnery na tříděný odpad

d. nepřipustné činnosti:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

c) Základní urbanistická koncepce

V grafické části

je závazné: - vymezení veřejného prostoru (pro veřejnou zeleň, komunikaci a chodníky)
- zastavovací čáry přední hrany hlavního objektu

je směrné: - rozdělení parcel a soukromé vjezdy na pozemek

Dopravní koncepce pro obsluhu území je navržena tak, aby veřejné prostory byly dostatečně široké pro obsluhu a požární techniku a místa vjezdů na pozemek splňovaly bezpečnostní rozhledové trojúhelníky.

Každý stavební pozemek pro rodinný dům je dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která musí umožnit přístup požární techniky. Je respektována potřeba napojení budoucí zastavitelné plochy umístěné v sousedství této lokality jižním směrem (dle ÚP lokalita 10B).

Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně jsou umístěny cca ve středu lokality. K jejich propojení dojde až při 3. etapě.

Severní část je rozčleněna systémem cca kolmých místních komunikací, západním směrem k pěší uličce mezi parcelami je vedena slepá komunikace zakončená „Téčkem“ v délce cca do 60m. Zde je propojena pěší uličkou stávající zástavba také s plochou veřejné zeleně a s navrhovanou zástavbou jižní části. Na jihovýchodním okraji ponecháváme možnost propojení a pokračování komunikace jižním směrem do střední části. S výjimkou severní přístupové komunikace jsou všechny ostatní komunikace uvnitř plochy obestavěny oboustranně.

Jižní část je rozčleněna místní komunikací, u které ponecháváme možnost propojení severním směrem do střední části. Z ní se odpojuje východním směrem oboustranně obestavěná slepá komunikace zakončená „Téčkem“ v délce do cca 130m. S výjimkou jižní přístupové komunikace jsou všechny ostatní komunikace uvnitř plochy obestavěny oboustranně.

Předpokládáme, že ve střední části bude komunikace dopravně napojena v obou směrech.

Střední část bude případně budována až naposledy, zatím vlastníci o realizaci neuvažují.

Koncepce dělení a směny parcel – návrh řešení dohody o parcelaci:

Řešené území 1. a 2. etapy (bez středu 11 623m²):

Má celkově výměru **29433 +3015 +20148 = 52 596m²**. Z toho vychází výpočet plochy pro veřejné prostranství.

Plochy veřejné zeleně (v souladu s §7 vyhl.501/2006 Sb. =5%= min. 2630m²

(3.etapa **+570 m²** =3200 m² pro 6,4ha)

Veřejné prostory veřejné zeleně budou pokryty pro severní a jižní část z velké části z pozemku ČR (Potřeba 2630m² – z toho 2026m² je dnes v majetku PF ČR- tedy po převedení na obec se bude obec podílet na veřejné zeleni 77%)

Nároky na plochy komunikací:

Sever (uvnitř)	cca 4351 m ² (z toho 3570 z obecního + 781- podíly)
Sever (obvod)	cca 2160 m ²
Jih (uvnitř)	cca 1940 m ²
Jih (obvod)	cca 3520 m ²
Střed (3. etapa)	cca 499+ 1716= 2215m ²

Komunikace: uvnitř území 1. a 2. etapy má celkem výměru = 6291 m²

Komunikace: obvod území 1. a 2. etapy má celkem výměru = 5680 m²

Návrh vypořádání podílů jednotlivých vlastníků na veřejných prostorech vychází z dané lokality (sever, střed, jih), ze stavu parcelně již vymezených komunikací v dané lokalitě a z doby realizace- tedy etapy.

Severní část – 1. etapa

Provedli jsme výpočet nároků na celkovou plochu pro nové komunikace : 3855 m²(na celkem cca 29 360m² plochy) = **13,1%** + nároky na veřejnou zeleň **5%**

Obec vlastní : 19359 + 1160 + 252 + (PF 2026) = 22797m²

Obec v severní části dává ze svých obecních pozemků o celkové výměře = 22797m² :

na komunikace cca 3240 m² (14,2%)

na zeleň 2026m² (8.8%)

= celkem 5266m² = **23%**

Po obvodu (u silnice)– pozemky 1,2,3,4,16,26,28,a 61 nemají nároky na plochu pro novou komunikaci. Budou se podílet pouze **5%** na plochách veřejné zeleně.

Uvnitř pozemky 7,8,9,10,11,12 (uvnitř) mají nároky na plochu pro novou komunikaci: Plocha této nové slepé komunikace má výměru cca 627m². Pozemky 7,8,9,10,11,12 mají spolu s komunikací výměru celkem 6346m² - plocha komunikace je z toho tedy cca 9,8% - tedy každý z vlastníků těchto pozemků by se měl podílet na této komunikaci rovným dílem. Dále by vlastníci měli dát podíl 5% na veřejné prostranství zeleně.- Tj. celkem tedy by měli dát cca 9,8% + 5% = **14,8%**. Protože obec částečně bude vlastnit pozemek v majetku Pozemkového fondu, který částečně nároky na veřejnou zeleň pokryje, navrhuje aby se každý z vlastníků **uvnitř severní části lokality podílel pouze 11%** místo 14,8%.

Parcela 8 paní Drmotové Libuše., parcela 9 pana Kokrála a parcely 7 a 11 paní ing. M.Hovorkové by byly napojeny z „Téčka“ slepé komunikace. Parcela 9 pana Kokrála a parcela 8 paní Drmotové L. mají mezi sebou upravenou hranici tak, aby se kompenzovala plocha pro Téčko komunikace, která je navržena celá na parcele pana Kokrála.

	SEVER- potřeba ploch pro komunikace 13,1% - zbývá 100-13,1= 86,9%	výměra v m2			
		stav	Po odečtu pro veřejnou zeleň 95%	JEN = - 11% = 89%	Konečná nová výměra
u silnice	Jelínek	2189	2080		2080
u silnice	Valentová	842	800		800
u silnice	Cejpkovi	1652	1569		1470
u silnice	ing. M.Hovorková	1000	950		950
	CELKEM NA ZELEŇ	5683	5399		284
uvnitř	ing. M.Hovorková	2008		1787	1787
	ing. M.Hovorková - CELKEM				2737
uvnitř	Drmotová Libuše	960		854	854
uvnitř	Koklar	1000		890	890

Jižní část – 2. etapa

Po obvodu (u silnice)- pozemky 29,30,31,32,33,34 nemají nároky na plochu pro novou komunikaci. Budou se podílet pouze 5% na plochách veřejné zeleně.

Uvnitř: provedli jsme výpočet nároků na celkovou plochu pro nové komunikace : 2250 m (na celkem cca 20155m plochy) = **11,2%**. Dále by vlastníci měli dát podíl 5% na veřejné prostranství zeleně.- TJ. celkem tedy by měli dát cca 11,2% + 5% = **16,2%**. Navrhujeme, aby se každý z vlastníků **uvnitř jižní části lokality podílel pouze 14,7%** místo 16,2%.

Pan Fr.Hinterholz má dvě různé parcely o celkové velikosti 254+ 2392 = 2646m². Plocha (254m) je tedy směřena a přičleněna na severní okraj pana Hinterholze. Původní plocha 254m² (parcela 1411/31) je potřebná pro vjezd nové komunikace na parcely 35-48 (pro paní Volákovou a pro JuDr Tibitanzla). Tito by se tedy o ni měli v odpovídajícím podílu podělit. Po odečtení plochy komunikace je zbývající plocha rozdělena v poměru 83: 63 mezi paní Ladislavu Volákovou a pana JuDr. Romana Tibitanzla. Tito mají na společné hranici vedenu slepou komunikaci s tím, že severním směrem je nutnost propojení do střední části a k plochám veřejné zeleně.

Parcela 35 je napojena soukromou cestou a spolu s parcelou 36 jsou orientovány podélnou stranou ve směru sever-jih. Tímto návrhem parcely 25m/38m mají příznivější tvar i orientaci (při opačném dělení vycházejí rozměry parcel cca 19m/50 m).

	JIH - potřeba ploch pro komunikace 14,7%- zbývá: 100 – 14,7 = 85,3%	stav	Po odečtu pro veřejnou zeleň 95%	100- 14,7 =85,3%	Konečná nová výměra
u silnice	Valek Fr.	1272	1208		1208
u silnice	Valek Vl. a Renata	1600	1520		1520
u silnice	Hinterholz F.= 2392 + 254	2646	2514		2514
	CELKEM NA ZELEŇ				276
uvnitř	Voláková L.	8355		7100	7100
uvnitř	JUDr Tibitanzl Roman	6318		5389	5389

Střední část – 3. etapa

	Střed – pro zeleň nutno 5% (19,7% KOM)	stav	pro zeleň nutno 5%
uvnitř	Drmotová Věroslava	11623	581
uvnitř	Drmotova Zd.	1064	54
	CELKEM NA ZELEŇ	12687	635

Provedli jsme ve střední části výpočet nároků na celkovou plochu pro nové komunikace : $1740 \text{ m}^2 + \text{cca } 560 \text{ m}^2$ na celkem cca 11623 m^2 plochy) = cca **19,7%**

Pro **veřejnou zeleň** se mají majitelé podílet 5% z celkových $12687 \text{ m}^2 = 635 \text{ m}^2$ (protože většinu veřejné zeleně dotuje ze svých pozemků obec – postačí dodat pouze zbývajících **570 m²**).

Dále: Pro realizaci **střední části** (Drmotovi) – je nutno počítat s kompenzací ploch pro zeleň, které byly vymezeny v předchozích etapách v severní a jižní části na místě pro budoucí propojení páteřní komunikace – cca = celkem cca 210 m^2 (sever) + 350 m^2 (jih) + 161 m^2 (střed) = **721 m²** (= jde o náhradu zeleně vymezené v 1. a 2. etapě na plochách pro budoucí části komunikace ve 3. etapě)

CELKEM pro veřejnou zeleň ve střední části je nutno vymežit: $570 + 721 = \textbf{1291 m}^2$. Proto byly vymezeny v konečné etapě kompletního zastavění celé lokality jako veřejná zeleň (- viz šrafovaná plocha zeleně): parcela pana Zd. Drmoty, která je dopravně nepřístupná (o velikosti 1064 m^2) + část parcely paní Dmotové (227 m^2) - celkem $1064 + 227 = 1291 \text{ m}^2$. Vypořádání včetně nároků na komunikaci mezi oběma vlastníky bude v poměru dle výměr v jejich vlastnictví (tj. cca $116,23 : 10,64$) . V konečné fázi lze směnit parcelu 49 o velikosti 791 m^2 na pozemku paní Drmotové, která má nevhodný tvar za parcelu 49, která má vhodnější tvar i polohu napojení a je dnes ve vlastnictví pozemkového fondu (následně bude tedy v majetku obce).

d) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Doprava

Napojení území

Řešené území je rozděleno na dvě části, které nejsou vzájemně propojeny. Každá tato část bude napojena na okolní infrastrukturu zvlášť. Severní část lokality bude napojena pomocí stykové křižovatky na stávající místní komunikaci. Podél stávající komunikace bude vytvořen chodník až k místu řešenému projektem "Výstavba chodníků v obci Čejkovice". Jižní lokalita bude napojena na projekt ZTV Čejkovice zpracovaný firmou AP2projekt s.r.o., který dále navazuje na stávající místní komunikaci.

Návrh dopravy

Řešeným územím bude procházet páteřní komunikace navržená jako zóna 30. Výhledově může dojít k propojení těchto komunikací. Další navržené komunikace v oblasti budou řešeny jako obytné zóny. Ty se budou napojovat na nově navrženou zónu 30. Je uvažováno s obousměrnou dopravou. Ve slepých ramenech jsou navržena obratiště pro vozidla kategorie N2 (požární ochrany a vozidla pro svoz odpadu). V dalším stupni PD budou doplněny zklidňující prvky a vjezdy na pozemky včetně rozhledových poměrů. Všechny pozemky k rodinným domům budou umožňovat odstavení minimálně dvou osobních vozidel.

Šířkové uspořádání

Vozovky v celém území jsou navrženy s šířkou $5,50 \text{ m}$. V obytných zónách je vozovka po obou stranách lemována pásem zeleně o šířce $1,25 \text{ m}$. Celková šířka tedy činí $8,00 \text{ m}$. Zóna 30 vedoucí po okraji severní a jižní lokality má proměnnou šířku $9,51\text{--}13,93 \text{ m}$. Zóna 30 vedoucí skrz severní i jižní lokalitu je navržena s celkovou šířkou $10,00 \text{ m}$. K vozovce $5,50 \text{ m}$ přiléhá po obou stranách pás zeleně široký $1,25 \text{ m}$. Po jedné straně je vždy navíc umístěn chodník široký $2,00 \text{ m}$. Místně je vozovka zúžena podélným parkovacím pásem širokým $2,00 \text{ m}$. Celková průjezdná šířka vozovky zůstane minimálně $3,50 \text{ m}$.

Veřejné plochy

V obou lokalitách budou na konci zóny 30 umístěny kontejnery pro odpad (viz situace). Pro lepší možnost přístupu k těmto plochám budou vyústěny chodníky. Na pozemcích 1411/25 a 1411/10 bude navíc zřízena plocha pro odpočinek obyvatel (veřejná zeleň, hřiště, pískoviště, aj.) Tyto plochy budou obyvatelům zpřístupněné pomocí chodníků přivedených z obou nově navržených lokalit. Zároveň bude zřízen přístup pomocí chodníku od stávající místní komunikace.

Napojení parcel v jižní části, kde je ponechán otevřený příkop:

parcela 29 z východu, parcela 30 ze západu, napojení parcel 31,32 a 33,34 – z jihu mostkem

Vodní hospodářství

Zájmové území se nachází na východním okraji stávající zástavby obce Čejkovice (severozápadně od Českých Budějovic). Jedná se o rovinaté území s nadmořskou výškou 390 m a s plochou 7.1 ha. Lokalita náleží do povodí Dehtářského potoka (čhp 1-06-03-049) jako levostranného přítoku Vltavy. Nachází se mimo záplavové území. Potok protéká od západu k východu 300 m jižně od zájmového území. Po jižní hranici zájmového území protéká jeho bezejmenný přítok. Po východní hranici je vedena otevřená stoka, která odvádí dešťové vody od severu jižním směrem. V zájmové lokalitě se navrhuje výstavba cca 63 RD.

Zásobování pitnou vodou

STAV: Obec Čejkovice je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Je napojena přivaděčím řadem PE160 z vodovodní sítě České Budějovice (řídící VDJ Včelná 36000 m³ 462.00/457.00) přes redukcí tlaku. Stávající vodovodní síť obce je z PE DN 80 a 100. Provozovatelem vodovodu je VAK JČ a.s.

NÁVRH: Jižní a střední část lokality bude napojena na vodovodní síť obce z přivodního řadu PE160 na jižním okraji zájmového území. Severní část lokality bude napojena na vodovodní síť obce z řadu PE90 na západním okraji zájmového území. Části lokality budou propojeny, což vytvoří zokruhování. V severozápadní části zájmového území je dále navrženo prodloužení stávajícího vodovodního řadu.

Nové vodovodní řady jsou navrženy DN 100 a 80. Vodovod bude sloužit i pro požární účely. Parcely podél komunikace v jižní části zájmového území, kde je trasován přivaděč řad, budou napojeny na tento řad.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

STAV: Obec Čejkovice má vybudovanou převážně gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Místo je vybudován oddílný kanalizační systém, jedná se zejména o novější stoky. Takto svedené odpadní vody jsou odváděny na centrální ČOV jižně pod obcí (kořenová, 450 EO). Provozovatelem kanalizace a ČOV je obec.

NÁVRH: Lokalita bude odkanalizována oddílnou kanalizační sítí.

V jižní a střední části lokality budou splaškové vody gravitačně svedeny do jižní části zájmového území. Zde je navržena čerpací stanice odpadních vod s přečerpáváním západním směrem na stávající kanalizaci obce. V severní části lokality budou splaškové vody gravitačně svedeny do západní části zájmového území. Zde je navržena čerpací stanice odpadních vod s přečerpáváním západním směrem na stávající kanalizaci obce. V severozápadní části zájmového území je dále navrženo prodloužení stávající kanalizace.

Čerpací stanice budou řešeny jako podzemní šachta s oplocením a nadzemním pilířkem elektro. Pásmo ochrany prostředí dle TNV 75 6011 Ochrana prostředí kolem kanalizačních zařízení je 5 m. Nové splaškové stoky jsou navrženy DN 250, kanalizační výtlač je navržen DN80.

Dešťové vody z veřejných ploch budou odváděny povrchovým odtokem (liniovým odvodněním) do recipientu. Před vyústěním do stávajících příkopů je navrženo zatrubnění. Realizace zatrubnění dešťových vod v celém zájmovém území není z výškových důvodů možná. Stávající silniční příkop po jižní straně komunikace v severní části území je navrženo zatrubnit (bude zde chodník).

Dešťové vody z jednotlivých parcel budou likvidovány v místě jejich vzniku tj. individuálně na těchto plochách. Do navrhované dešťové kanalizace je možno napojit pouze **dešťové vody pouze z přepadu individuální likvidace (vsakování, akumulace) s regulovaným odtokem 0.5 l/s**. Pro hospodaření se srážkovými vodami platí TNV 75 9011.

Přípojky: Každý objekt výhledové zástavby bude spojen s projektovanými venkovními sítěmi celkem 3-mi ks domovních přípojek (vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace).

Rozsah stavby a cenové ukazatele

objekt	DN	jedn.	počet	Kč/jedn	Kč
V10	100	m	220	2 400	528 000
V11	80	m	140	2 200	308 000
V12	80	m	200	2 200	440 000
V13	100	m	80	2 400	192 000
V14	80	m	40	2 200	88 000
V20	100	m	250	2 400	600 000
V21	80	m	140	2 200	308 000
Celkem V		m	1 070		2 464 000
S10a	80	m	80	2 010	160 800
ČS	-	ks	1	780 000	780 000
S10b	250	m	150	4 280	642 000
S11	250	m	140	4 280	599 200
S12	250	m	200	4 280	856 000
S13	250	m	50	4 280	214 000
S14	250	m	30	4 280	128 400
S20a	250	m	110	2 010	221 100
ČS	-	ks	1	780 000	780 000
S20b	250	m	260	4 280	1 112 800
S21	250	m	140	4 280	599 200
Celkem S		m	1 160		6 093 500
D10	600	m	240	7 950	1 908 000
D11	300	m	20	4 880	97 600
D12	300	m	20	4 880	97 600
D20	400	m	70	5 640	394 800
D30	400	m	160	5 640	902 400
D40	300	m	40	4 880	195 200
D		m	550		3 595 600
CELKEM					12 153 100

Cenové ukazatele jsou dle Metodického pokynu MZe a jsou vč. DPH. Jednotková cena je v případě vodovodu a kanalizace pro plastová potrubí a bez zpevněných povrchů. Cenové ukazatele jsou bez přípojek.

Výpočty

(IVaHo 2013) Výpočet množství a potřeby vod				Demografie			
Územní studie Čejkovice Dasenská cesta				Počet jednotek	63	obyvatel / jedn.	3,5
Potřeby vody							
Průměrná potřeba vody	Počet obyvatel	220	ob	Q_p	33	m^3/d	q 150 $l/ob/d$
Maximální denní potřeby vody	$Q_d = k_d * Q_p$	k_d 1,50	--	Q_d	50	m^3/d	Q_d 0,57 l/s
Maximální hodinová potřeby vody	$Q_h = k_h * Q_d$	k_h 1,8	--	Q_h	89	m^3/d	Q_h 1,0 l/s
Množství splaškových odpadních vod							
Průměrná produkce odpadních vod	EO	220	ob	Q_{sp}	33	m^3/d	q 150 $l/EO/d$
Množství balastních vod z Q_{sp}	Q_b	0	%	Q_b	0,00	m^3/d	$Q_h = (ob * q) * k_d * k_h + Q_b$
Maximální denní množství odpadních vod	k_d	1,0	--	Q_d	33	m^3/d	Q_d 0,38 l/s
Maximální hodinové množství odpadních vod	k_h	4,64	--	Q_h	153	m^3/d	Q_h 1,8 l/s
Průtok po odlehčení	$Q_o = Q_d * k_h * k_r + Q_b$	$k_r = 1 +$	0,0	--	Q_o	153	m^3/d Q_o 1,8 l/s
Množství dešťových vod							
Druh povrchu	A	ψ	A - Výměra (m^2)	Intenzita deště	i	113	$l/s/ha$
Zastavěno RD	71 000	0,30	Ψ - Souč. odtoku (-)	Periodicita deště	p	1	--
	0	0,00	Trvání deště 15 min	Odtok $Q = A * i * \psi$		241	l/s

Vypracoval: Ing. Václav Houška, Labská 1, 370 11 České Budějovice, tel. 728 929 300 (prosinec 2013)

Podklady: Základní vodo hospodářské mapy 1 : 50 000, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje, tachymetrické zaměření lokality, místní konzultace

Zásobování el. energií

Vstupní údaje

- urbanisticko architektonický návrh zastavění dané plochy
 - záměry energetiky – plošná plynofikace
 - stávající ÚP obce ČEJKOVICE
- Stupeň elektrizace : A, minimálně B

Stávající elektrické sítě

Rozvodné napětí 3 + PEN 400/230V 50Hz

V řešeném území se nachází trafostanice 22/0,4 kV. TS jsou napojeny odbočkou z vrchního vedení VN 22kV. Podél stávající komunikace na Hlubokou jsou provedeny stávající kabelové rozvody NN i VO. Kabely veřejného osvětlení jsou taženy v blízkosti řešeného území, ale nevyhovují pro pokrytí nového území.

Energetická koncepce a výkonová bilance

Předpokládá se napojení na STL plynovod, který bude do nové obytné skupiny přiveden.

Vstupní data pro navrhované RD:

- 1) vytápění - zemní plyn, částečně individuálně tepelná čerpadla + solární ohřev
- 2) vaření - plynové sporáky s možnou kombinací elektrické pečící trouby,
- 3) ohřev TUV - v kombinaci s plynovým kotlem, ojediněle elektrický akumulární bojler.

V podstatné většině se předpokládána kategorie elektrizace A - plná plynofikace, minimálně B.

Hlavní jističe do 3F/25A.

Tabulka výkonové bilance:

1. ETAPA - SEVER		
RODINNÉ DOMKY	29 RD x 11kW x 0,35	= 112,00 kW
	EL.VYTÁPĚNÍ	= 50,00 kW
VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ	21x 0,05kW	= 1,00 kW
ČERPACÍ STANICE		= 1,50 kW
CELKEM		= 164,50 kW
2. ETAPA - JIH		
RODINNÉ DOMKY	20 RD x 11kW x 0,38	= 84,00 kW
	EL.VYTÁPĚNÍ	= 35,00 kW
VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ	15x 0,05kW	= 0,75 kW
ČERPACÍ STANICE		= 1,5 kW
CELKEM		= 121,25 kW
3. ETAPA - STŘED		
RODINNÉ DOMKY	12 RD x 11kW x 0,43	= 57,00 kW
	EL.VYTÁPĚNÍ	= 20,00 kW
VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ	6x 0,05kW	= 0,30 kW
CELKEM		= 77,30 kW
CELKEM VŠECHNY ETAPY		= 363,05 kW

Návrh rozvodu VN a NN

Vychází z potřeb daného území a elektroenergetické bilance nové výstavby.

Ve vztahu k energetické náročnosti lokality a požadavku, vyplývajícího z jednání s Eon, se navrhuje řešení:

Předpokládaný příkon 1.ETAPY(SEVER) - cca 164,5 kW lze zajistit ze stávající trafostanice – její úpravu zajistí na své náklady Eon. Kabelové vývody ze stávající trafostanice budou smyčkovány přes nové kabelové skříně v řešeném území. Na jižní straně 1. etapy budou připraveny v kabelových skříních rezervy pro budoucí propojení s 3.etapou(střed).

Předpokládaný příkon 2.ETAPY(jih) - cca 121,25 kW lze zajistit z nové trafostanice navržené v územním plánu – její vybudování zajistí na své náklady Eon. Zároveň bude provedeno propojení do stávající kabelové skříně KS2. Kabelové vývody z nové trafostanice budou smyčkovány přes nové kabelové skříně v řešeném území. Na severní straně 2. etapy budou připraveny v kabelových skříních rezervy pro budoucí propojení s 3.etapou(střed).

Předpokládaný příkon 3.ETAPY(střed) - cca 77,3 kW lze zajistit z nové trafostanice vybudované v rámci 2.etapy. Zároveň bude provedeno propojení do kabelových skříní 1. a 2. etapy.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

se provede sadovými sloupy s úspornými LED svítidly. Rozvod VO se provede kabelem uloženým společně s kabely NN do výkopu.

První etapa VO - místem napojení bude pro 1.etapu nový rozvaděč veřejného osvětlení R-VO u stávající trafostanice. V rámci první etapy bude položen i rezervní kabel VO pro třetí a pro propojení do druhé etapy po vybudování třetí etapy.

Druhá etapa VO - pro druhou etapu bude provedeno napojení na stávající VO obce v jižní části.

Třetí etapa VO - bude napojena z rezervy připravené v rámci 1.etapy, a zároveň se provede propojení s druhou etapou.

Závěr

Na elektrorozvodná zařízení se vztahují ochranná pásma daná zákonem č. 458/2000 Sb.. Navrhovaná elektrorozvodná síť bude sítí distribuční v majetku Eon a bude zahrnuta ve smyslu novely zákona č. 50/76 Sb. jako veřejně prospěšná stavba.

Koncepce napojení lokality **byla ústně projednána na Eon Č. Budějovice.**

PROPOČET NÁKLADŮ

Rozvody elektrické energie

1.etapa

1. RD-Poplatek 500Kč za hlavní jističe 25A/3f	29 ks	362,5 tis.,- Kč
2. ČS-Poplatek 500Kč za hlavní jističe 16A/3f	1 ks	8 tis.,- Kč
3. VO-Poplatek 500Kč za hlavní jističe 25A/3f	1 ks	12,5 tis.,- Kč
4. Veřejné osvětlení stožáry+kabely+zemní práce	21 ks	840 tis.,- Kč

Celkem +1.223,0 tis.,- Kč

2.etapa

1. RD-Poplatek 500Kč za hlavní jističe 25A/3f	20 ks	250,0 tis.,- Kč
2. ČS-Poplatek 500Kč za hlavní jističe 16A/3f	1 ks	8 tis.,- Kč
3. Veřejné osvětlení stožáry+kabely+zemní práce	15 ks	600 tis.,- Kč

Celkem +858,0 tis.,- Kč

3.etapa

1. RD-Poplatek 500Kč za hlavní jističe 25A/3f	12 ks	150,0 tis.,- Kč
3. Veřejné osvětlení stožáry+kabely+zemní práce	6 ks	240 tis.,- Kč

Celkem +390,0 tis.,- Kč

CELKEM elektrické energie 2.471,0 - tis.,- Kč

Dokumentace je zpracována jako územní studie pro výstavbu RD v lokalitě "DASENSKÁ CESTA" – ČEJKOVICE. Zahnuje řešení koncepce rozvodů NN a rozvodů VO.

Vypracoval: Ing. Jan Zikmund

Zásobování plynem

Stávající stav

Plynovody v obci Čejkovice jsou součástí středotlaké plynovodní soustavy Pašice – Pištín – Češňovice – Čejkovice, která je zásobována z jediné vysokotlaké regulační stanice o výkonu 2000 m³/hod situované na severním okraji obce Pašice. Od regulační stanice vede páteřní středotlaký plynovod PE ø160 přes Pištín do Češňovic v celkové délce cca 5.6 km a na něj navazuje plynovod PE ø110 do Čejkovic o délce cca 2.45 km. V Čejkovicích je napojena rozvodná středotlaká plynovodní síť, kterou tvoří plynovody PE ø90 a PE ø63.

Na západní řešené straně je plynovodní síť ukončena plynovodem PE ø90 a PE ø63.

Výhledově má být do obce Čejkovice přiveden středotlaký plynovod PE ø160 od osady Jaronice. Po realizaci tohoto plynovodu bude středotlaká plynovodní soustava Pašice – Pištín – Češňovice – Čejkovice napájena ze dvou zdrojů, takže bude výrazně zvýšena její provozní spolehlivost.

Bilance

Nová zástavba je rozdělena na tři části – Severní, Střední a Jižní, které mohou být budovány samostatně. V lokalitě je uvažováno s výstavbou samostatně stojících RD, případně řadových RD na spojených parcelách. V plynifikovaných objektech se v obytné zástavbě předpokládá využití zemního plynu pro vytápění - 100%, ohřev TV – 90% a přípravu stravy – 50%. S plynifikací se uvažuje u 90% staveb.

Bilance spotřeby plynu

Část	Počet		Předpokládaná spotřeba		
	Parcely	Plynifik. obj.	Průměrná 1 obj. m ³ /hod	Celkem m ³ /hod*	Celkem za rok m ³
Severní	28	25	2.1	38	45000
Střední	12	11	2.1	18	22000
Jižní	20	18	2.1	28	34000
CELKEM	60	54	2.1	84	101000

*započten koeficient současnosti

Návrh řešení

Řešené území bude napojeno na stávající plynovody na dvou místech. Severní část na potrubí PE ø90, jižní část na potrubí PE ø63 a Střední část na plynovod v Severní a Jižní části. Plynifikace střešní části je podmíněna vybudováním plynovodu v alespoň Severní nebo Jižní části.

Plynovodní přípojky budou ukončeny hlavními uzávěry plynu v pilířích na hranicích pozemků.

Navržené plynovody a přípojky

Část	Plynovody m			Přípojky	
	PE ø90	PE ø63	Celkem	Počet	celková délka m
Severní	465	267	732	25	120
Střední	165	0	165	11	50
Jižní	258	285	543	18	81
CELKEM	888	552	1140	54	251

e) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Hodnoty území:

Přírodní hodnoty –ochrana: Urbanistické řešení obytné zóny musí mít zázemí prostoru veřejného prostranství. Navrhujeme pěší propojení přes nově navrženou plochu veřejné zeleně. Stávající typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorotvornou funkci zeleně je nutno respektovat – Na navržených plochách veřejné zeleně doporučujeme listnaté formy dřevin. Na plochách veřejné zeleně je možné umístit hřiště.

Ochrana civilizačních hodnot (dobré napojení na inženýrské sítě a dopravní napojení) spočívá v jejich zachování, případné rekonstrukci a v návrhu jejich prodloužení, rozšíření a zokruhování. Je nutno zachovat pěší propojení a při realizaci 3. etapy ve střední části je nutné plnohodnotné dopravní propojení.

Charakter území:

V řešené lokalitě je v současné době nezastavěný volný prostor. Okolní zástavbu tvoří stávající izolované rodinné domy o 1 nadzemním podlaží a podkroví- většinou sedlové střechy. Z urbanistického hlediska je více než žádoucí, aby v sousedství volné krajiny se výška zástavby snížila na 1 NP a podkroví. Tedy 2 nadzemní patra bez pokroví jsou vhodná spíše uvnitř zástavby.

f) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,

Respektována budou ochranná pásma (silnice III. třídy).

Plocha pro bydlení má dostatečně dimenzovaný prostor veřejné zeleně, kde je možno umístit hřiště, lavičky, novou vzrostlou 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.

Kapacita je cca:

28 izolovaných rodinných domů – tedy celkem zhruba 84 obyvatel – sever-1.etapa

20 izolovaných rodinných domů – tedy celkem zhruba 60 obyvatel – jih -2.etapa

12 izolovaných rodinných domů – tedy celkem zhruba 36 obyvatel – střed -3.etapa

Z hlediska lepšího využívání inženýrských sítí je možno technickou a dopravní infrastrukturu vybudovat etapovitě.

g) podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Chráněné objekty - pro bydlení jsou umístěny v dostatečné vzdálenosti od stávající silnice III. třídy (jsou mimo OP silnice). V křižovatce je umístěno veřejné prostranství s dostatečnými rozhledovými trojúhelníky. Dopravní koncepce pro obsluhu území je navržena tak, aby veřejné prostory byly dostatečně široké a místa vjezdů na pozemek budou splňovat bezpečnostní rozhledové trojúhelníky = vlastníci budou vyjíždět na jízdní pruh vozovky přes chodníky či přes zelený pruh o šíři cca 1-1,25m.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nejsou územní studií vymezeny, Pozemky pro komunikaci a veřejná prostranství budou postupně převedeny do majetku obce.

i) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Nejsou vymezeny.

j) výčet územních rozhodnutí, která územní studie nahrazuje

Územní rozhodnutí na vedení základní technické vybavenosti a dopravní řešení.

Územní rozhodnutí na umístění rodinných domů včetně jejich zázemí.

II. Obsah odůvodnění

Textová část odůvodnění územní studie obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 1 stavebního zákona, zejména

a) údaje o způsobu pořízení územní studie

Územní studie bude projednána se správcí sítí a s příslušným dopravním odborem.

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, a souladu s územním plánem

Širší územní vztahy

Lokalita se nachází v rovinatém území, jde o severovýchodní okraj stávající zástavby sídla Čejkovice – dle územního plánu lokality zastavitelná pro bydlení - **9B**. V řešené lokalitě je v současné době volný nezastavěný volný prostor. Je zde orná půda.

Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje

Z politiky územního rozvoje a z územního plánu VUC nevyplývají pro řešení žádné požadavky.

Soulad s územním plánem Lokalita navazuje na současně zastavěné území obce, je v souladu s územním plánem Čejkovice. O pořízení ÚS (= projednání) byl požádán MěÚ České Budějovice.

Z politiky územního rozvoje a z územního plánu VUC nevyplývají pro řešení žádné požadavky.

Soulad územního plánování s cíli a úkoly územního plánování

- vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro bydlení, pro příznivé životní prostředí a pro soudržnost společenství obyvatel území. (viz veřejné prostory zeleně a urbanistická koncepce)

- koordinuje veřejné a soukromé vztahy v území (pozemky zainventuje v severní části převážně obec, v jižní části soukromý investor, převede je na obec).

- Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot - vymezuje a stanovuje podmínky pro využití urbanisticky hodnotných prostředí – nový návrh prostorů veřejné zeleně.

Soulad s požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů

Koncepce řešení je v souladu s platnými předpisy a navazujícími vyhláškami.

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) – Nyní pro sever a jih (pro 5,25ha) je nutné vymezit cca **2 630m²** veřejné zeleně. S plochou střední části – celkem pro 6,4ha je nutno vymezit celkem konečných cca 3200m². Z toho je zeleň 3123m² a parkoviště cca 91m². Viz zeleně šrafované řešení střední části a návrh směny parcely 49.

Soulad s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Řešení je v souladu s platnými předpisy.

Je navržena nová síť veřejně přístupných obslužných komunikací, včetně chodníků.

Inženýrské sítě jsou vedeny po veřejných prostranstvích.

Soulad stanovisky dotčených orgánů

Územní studie je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů.

c) Urbanistická koncepce

vyplývá ze současných trendů vývoje menších sídel. Sídlo Čejkovice má narůstající požadavky na vznik ploch pro bydlení. Cílem je vytvoření podmínek pro zvýšení stability obyvatel. Koncepce obytné skupiny vychází z požadavku na postupnou zástavbu dle zainvestování inženýrskými sítěmi. Je navržen prostor veřejného prostranství, které dodává obytné lokalitě rodinných domů tak potřebnou identitu a jsou velice důležitým orientačním prvkem, je umožněna prostupnost území ve všech směrech. Prostor veřejné zeleně umožňuje setkávání a kontakty místních obyvatel, zlepšuje se sociální klima. Je zde umožněna veřejná kontrola, a tím se podpoří bezpečnost. To vše spolu s pojmenováním těchto veřejných prostorů přispívá k začlenění obyvatel této obytné části a přispívá k jejich bližšímu vztahu k určitému místu.

d) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byla-li územní studie posuzována, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Posouzení vlivu na ŽP nebylo požadováno.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení záborů ZPF je součástí územního plánu. Souhlas s odnětím byl vydán k platnému územnímu plánu, jehož součástí byla i plocha řešeného území územní studie.

f) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Soulad se stavebním zákonem - návrh funkčních ploch a regulační podmínky jsou v souladu se stavebním zákonem.

Soulad s požadavky na využívání území – viz regulativa

Soulad s cíli a úkoly územního plánování – spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro bydlení, pro příznivé životní prostředí a pro soudržnost společenství obyvatel - Je zajištěn vyvážený poměr mezi zástavbou a plochami zeleně (soukromá zeleň zahrad v plochách bydlení, veřejná zeleň). Koncepce řešení koordinuje veřejné a soukromé vztahy v území.

Obec pozemky nových navržených veřejných prostranství a komunikací bude po jejich vybudování vlastnit, - budou na obec postupně převedeny. Zástavba stavbami je regulována - jsou stanoveny regulativy a požadavky na prostorové uspořádání- stavební čára, podlažnost, orientace hřebene apod..

Soulad s charakterem území – Stávající limit v území (OP silnice -15m od osy) je respektován, inženýrské sítě jsou navrženy na veřejných prostorech.

Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot – územní studie vymezuje a stanovuje podmínky pro využití nově navržených urbanisticky hodnotných prostředí – viz regulativy pro veřejnou zeleň (Krajinný ráz – stávající zeleň, typickou druhovou skladbu – na navržených plochách veřejné zeleně doporučujeme listnaté formy dřevin, východním směrem do volné krajiny ponechat možnost napojení).

g) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

Provedené úpravy dle jednání dne na úřadu obce Čejkovice:

Bude doplněno v průběhu projednání

OBSAH DOKUMENTACE:

Textová část

1. výkres širších vztahů 1:2000
2. komplexní návrh 1:1000
3. zastavovací schéma 1:1000
4. řešení technické infrastruktury 1:1000
5. dopravní řešení 1:1000
6. výkres vlastnických vztahů – stav
7. výkres vlastnických vztahů – návrh řešení dohody o parcelaci