

DOBRKOVSKÁ LHOTKA **C1**

ÚZEMNÍ STUDIE

k.ú. Dobrkovská Lhotka

OBSAH : A - textová část
 B - výkresová část
 C - dokladová část

Investor: Simona a Petr Chytrovi, Trocnovská 809, Trhové Svin
Zodp.projektant: Ing.arch. Petr Hornát, Jiráskova 188, Včelná
Vypracoval: Ing. Zdeněk Fischer, Mírová 1080, Trhové Svin
Datum: únor 2020

A – TEXTOVÁ ČÁST

1. Rozsah, cíle a účel územní studie

1.1. Účel studie

Předmětem řešení územní studie je lokalita Dobrkovská Lhotka C1 vymezená územním plánem Obce Slavče jako zastavitelná plocha s funkcí plochy smíšené – obytné. Územním plánem je doporučeno hlavní využití na stavby pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci.

Zájmové území se nachází při jižním okraji Dobrkovské Lhotky a je tvořeno parc.č. 2543/4, 2545/4 a 2545/8 v k.ú. Dobrkovská Lhotka.

Zemní studie zahrnuje návrh regulativů, napojení na technickou infrastrukturu i požadavky na zábor ZPF a je nezbytným podkladem pro investory při stavebním řízení s cílem stavby rodinných domů.

1.2. Vymezení určeného území

Zájmové území se nachází v okrajové části Dobrkovské Lhotky a je vymezeno oplocením stávajících parcel na východě, jihu a západě. Zbytek lokality na severní a částečně i na jižní straně pak navazuje na zvláště louky sloužící jako pastviny pro dobytek.

1.3. Mapové podklady a použité územně-plánovací podklady

Při návrhu územní studie C1 bylo vycházeno z Územního plánu Obce Slavče zpracované Ing.arch. Rampasem, z katastrální mapy a z vlastního informativního měření a obhlídky na místě pomocí nivelačního přístroje.

1.4. Vlastnické vztahy v území

parc.č. 2543/4 – Simona a Petr Chytrou, Trocnovská 809, Trhové Sviny
parc.č. 2545/8 – Magdalena a Vladimír Pelzerovi, Nádržní 334, Kamenný Újezd
parc.č. 2545/4 – Josef Bartyzal, Zborov 95, Ledenice
parc.č. 3868/2 – Obec Slavče, Slavče 52

2. Návrh územní studie

2.1. Charakteristika řešeného území

Předmětem řešení územní studie je lokalita Dobrkovská Lhotka C1 o výměře 6568 m². Jedná se o plochu mírně svažitou ve směru jih-sever a západ-východ a tudíž ke stávající příjezdové komunikaci. Jedná se o plochy s trvalým travním porostem (BPEJ 83434) jejich povrch je pravidelně sečen. Západní polovina parc.č.2543/4 je oplocena a používána k nepravidelným rekreačním účelům. Nadmožská výška lokality se pohybuje od 580 m.n.m v severní části (kraj parc.č. 2545/8) do 598 m.n.m. při jižním okraji (parc.č. 2543/4). Území se nachází na severním svahu severního okraje přírodního parku Soběnovská vrchovina s charakteristickou roztroušenou zelení a vesnickou zástavbou.

2.2. Návrh urbanistického řešení

Navrhovaná zástavba rodinnými domy bude svým charakterem navazovat na místní vesnickou zástavbu. Nízké procento zastavěnosti (30% a max. 600 m²) zaručuje dostatečné plochy zeleně, tvarové a prostorové regulativy pak zajistí tvarovou návaznost a měřítko nově vzniklých objektů na původní zástavbu. Navrhované objekty nezmění tradiční prostorové uspořádání v území.

V lokalitě C1 budou umístěny 2 rodinné domy na parc. 2543/4 (2825 m² a 2268 m²) a jeden rodinný dům na parc.č. 2545/8 (686 m²). Součástí rodinných domů bude garáž na osobní vozidlo nebo bude garáž samostatně stojící navazující na hlavní hmotu domu.

2.3. Funkční využití území

Je dáno podmínkami územního plánu:

Hlavní využití : pozemky staveb pro bydlení, případně rodinnou rekreaci
Přípustné využití : pozemky občanského vybavení – malé ubytovací zařízení, veřejného stravování, rodinné domy s provozovny nerušících služeb, rodinné farmy, plochy veřejných prostranství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Neřípustné využití : stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí v ploše a v souvisejícím území, např. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, fotovoltaické elektrárny umístované na terén...veškeré činnosti a stavby, které vyvolávají negativní vlivy na hranicích svých pozemků ve vztahu k chráněné zástavbě a svým provozem a technickým zařízením nepřekračují hygienické limity pro chráněný venkovní prostor, stanovený např. např. Vlady č.272/2011 Sb.

2.4. Regulační prvky prostorové

V lokalitě C1 budou umístěny 3 rodinné domy na dvou parcelách s tím, že jedna z nich bude rozdělená na dvě poloviny s plochou větší než 2000 m². Součástí rodinných domů bude garáž a jejich půdorysný tvar bude ve tvaru písmene L nebo U, aby byl vytvářen vnitřní dvůr.

Uliční čára podél východní a severní strany pozemků určuje odstup od veřejné plochy (obslužné komunikace) a je stanovena na 6 m.

Vzájemné odstupy staveb od sousedních pozemků jsou vymezeny vzdáleností 3,5 m od hranic dle §25 vyhl.č. 501/2003 Sb.

Podle územního plánu nesmí zastavěná plocha všech staveb v dané lokalitě přesáhnout 600 m², na jednom pozemku a max. však 30% plochy pozemku s rodinným domem. V dotčeném území budou umístěny přízemní objekty s obytným podkrovím s max. výškou nadezdívky pod pozednicí s možností podsklepení, s tím, že podlaha přízemí bude max. 0,3 m nad původním terénem a výška hřebene sedlové a valbové střechy nepřesáhne 9 m při spádu 25-45°. Ploché střechy jsou přípustné pouze na doplňkových stavbách. Krytina sedlové a valbové střechy bude skládaná tašková. Stavby nebudou obsahovat arkýře, balkony a lodžie.

Pro volné umístění domů na pozemcích jsou závazné uliční a odstupové čáry.

2.5. Dispoziční řešení a stavebně-technické řešení objektů

Dispoziční řešení se neurčuje. Vstupy do objektů budou v úrovni 1.N.P. a ne ve štítech. Stavebně-technické řešení bude upřesněno jednotlivými projekty rodinných domů v dalším stupni stavebního řízení.

2.6. Vnější úpravy staveb

Vnější povrch navrhovaných rodinných domů bude proveden v tradičních hmotách a barevnostech. Půjde zejména o probarvenou omítku, dřevěný nebo přírodní kamenný obklad, plastová nebo dřevěná okna a dveře a betonové nebo keramické tašky. Barva omítek bude volena ve světlých odstínech v nekontrastním provedení s případnými obklady. Skládaná střešní krytina bude mít cihlově červený, hnědý nebo černý odstín.

2.7. Oplocení

Oplocení bude drátěné na ocelových sloupcích s betonovou podezdívkou, případně dřevěné se svislou orientací latí. Max. výška oplocení, včetně vjezdových vrat a branek bude 1,6 m od přilehlého terénu.

2.8. Napojení na dopravní infrastrukturu

Vjezdy a vstupy na pozemky budou umožněny ze stávající místní zpevněné komunikace na parc.č. 3868/2 ve vlastnictví Obce Slavče, která bude doplněna o obratiště a příjezdovou cestu na parc.č. 2543/4 s možností odstavení osobních vozidel bydlících a jejich návštěv ve formě podélného stání.

2.9. Veřejné prostranství

Na základě §7, odst.2 vyhl. č.501/2006 Sb., není nutné v lokalitě Dobrkovská Lhotka C1 o celkové ploše 6568 m² vymezit plochy veřejného prostranství. Přesto je v severovýchodní části pozemku parc.č. 2543/4, při severní straně příjezdové komunikace vymezen prostor pro veřejnou zeleň.

2.10. Řešení technické infrastruktury

Elektřina

Napojení jednotlivých pozemků s rodinnými domy v lokalitě Dobrkovská Lhotka C1 bude provedeno ze stávající kabelové sítě NN, dle podmínek a požadavků správce (E-on). Jednotlivé pilíře s elektroměrnými rozvaděči ER budou napojeny naspojováním vedení nebo ze stávajících připojovacích skříní PSS. Celkový nový instalovaný příkon na jeden rodinný dům bude 25 kW.

Vodovod

Napojení jednotlivých pozemků s rodinnými domy v lokalitě Dobrkovská Lhotka C1 bude provedeno ze stávajícího vodovodního řadu rPE 63 po jeho předání do majetku Obce Slavče. Jednotlivé přípojky rPE32 provedené zemní navrtávací soupravou budou ukončeny ve vodoměrné šachtě nebo za obvodovou stěnou domu, dle podmínek a požadavků správce (Čevak). Celková denní spotřeba vody na rodinný dům bude 0,6 m³.

Odpadové hospodářství

V Dobrovské Lhotce se nenachází jednotná kanalizace s ČOV, ale lokálně pouze dešťová kanalizace. Proto bude splašková kanalizace z jednotlivých rodinných domů zaústěna do jímky na vyvážení, resp. přes domovní ČOV do vsaku na pozemku. Zachycená dešťová voda střechami a zpevněnými plochami pak bude jímána v podzemních nádržích s bezpečnostním přepadem do vsaku na pozemku.

Vytápění

Jednotlivé rodinné domy budou vytápěny teplovodní soustavou s kotli na dřevo, případně tepelnými čerpadly s krbovými kamny na dřevo.

2.11. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Územní studie Dobrovská Lhotka C1 navazuje na územní plán Slavče a respektuje všechny jeho podmínky a požadavky na ochranu životního prostředí a krajiny v dané lokalitě.

2.12. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na životní prostředí

Realizace výstavby tří rodinných domů v lokalitě nebude mít zásadní vliv na životní prostředí v daném území. Rozsah obytné zeleně u každého rodinného domu je garantován max. zastavěností. Lokální vytápění bude řešeno kotli nebo kamny na dřevo, případně tepelnými čerpadly.

2.13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF

Zástavba v této lokalitě podléhá ustanovením §69 zák.č.334/1992 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu. Pro vynětí ze ZPF je omezená max. plocha 600 m² na jeden pozemek s RD, max. však 30%. Odnímat se tak bude max. 1405 m² (2x600 + 0,3x686). Skutečná plocha odvodu ze ZPF bude závislá na individuálních návrzích jednotlivých rodinných domů a bude upřesněna v dalším stupni stavebního řízení.

B – VÝKRESOVÁ ČÁST

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| 1. Situace širších vztahů | 1:2000 |
| 2. Situace širších vztahů | 1:500 |
| 3. Situace širších vztahů | 1:500 |

C – DOKLADOVÁ ČÁST