

## ÚS BI.4 ŽÁROVNÁ



### A. TEXTOVÁ ČÁST

**Zhotovitel:**

Ing. arch. David Smrčka, Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice

**Pořizovatel:**

Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování, Steinbrenerova 6, 385 17 Vimperk

**Navrhovatel:**

Obec Žárovná, Žárovná 5, Husinec

**Datum**

01/2022

**Obsah:****A. Textová část v členění jednotlivých kapitol:**

- a) Základní identifikační údaje
- b) Vymezení řešeného území
- c) Urbanistická koncepce a podmínky pro vymezení a využití pozemků
  - c.1. Urbanistická koncepce
  - c.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb v území
- d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
  - d.1 Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury
  - d.2 Podmínky pro umístění technické infrastruktury
- e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

**B. Grafická část:**

- B.1** Výkres širších vztahů (M 1:2000)
- B.2** Hlavní výkres (M 1:1000)
- B.3** Výkres dopravní a technické infrastruktury (M 1:1000)
- B.4** Výkres vlastnických vztahů (M 1:1000)

Zkratky použité v textu:

ÚP  
ÚS  
ÚPD  
PD

- územní plán Žárovná v platném znění  
- územní studie  
- územně plánovací dokumentace  
- projektová dokumentace

**a. Základní identifikační údaje**

|                      |                                                                                                |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>název akce :</b>  | ÚS Bl.4 ŽÁROVNÁ                                                                                |
| <b>místo stavby:</b> | obec Žárovná, k.ú. Žárovná                                                                     |
| <b>objednatel :</b>  | Obec Žárovná, Žárovná 5, Husinec                                                               |
| <b>pořizovatel:</b>  | Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování,<br>Steinbrenerova 6, 385 17 Vimperk |
| <b>zhotovitel:</b>   | Ing. arch. David Smrčka<br>Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice                          |
| <b>datum :</b>       | 01/2022                                                                                        |
| <b>stupeň :</b>      | územní studie                                                                                  |

**b. Vymezení řešeného území**

Řešené území se nachází severozápadně od centrální části obce Žárovná.

Územní plán vyžaduje zpracování územní studie pouze v rozsahu plochy Bl.4. Oproti tomuto požadavku bylo řešené území rozšířeno o navazující plochy VP.1 a ZS.4. Tyto plochy na sebe vzájemně navazují a tvoří jeden urbanistický celek, který je provázán sítěmi dopravní a technické infrastruktury a proto je nezbytné toto území řešit jako celek.

Řešené území je ze severu vymezeno silnicí II/145, z jihu místní komunikací a Žárovenským potokem a z východu místní komunikací. Západní strana sousedí s nezastavitelným územím obce. Z východu k území přiléhá zastavěné území obce.

Území je mírně svažité směrem k jihu. V současnosti je území využíváno pro zemědělské účely. V jižní části území se nachází nadzemní vedení VVN a VN.

Celková výměra řešeného území je 2,44 ha, z toho plochy pro bydlení jsou 1,75 ha.



Výřez z katastru nemovitostí s podkladem ortofotomapy

## **c. Urbanistická koncepce a podmínky pro vymezení a využití pozemků**

### **c.1. Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce vychází zejména ze stávajících poměrů v navazujícím území, majetkoprávních vztahů, morfologie terénu a ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury.

Území je rozděleno pravoúhlou komunikační sítí na jednotlivé bloky. Koridor pro plochu dopravní infrastruktury pro navrženou komunikaci byl navržen v takové šíři (9,0 m), aby umožnil umístění nejen samotného tělesa komunikace a doprovodných sítí technické infrastruktury, ale i pásu zeleně se stromořadím vzrostlých stromů.

Severovýchodní blok je v rozsahu stávajících parcel, z nichž parcely 1-3 budou napojeny ze stávající místní komunikace, parcely 4 a 5 z nově navržené. Parcelace zůstala v této části zachována.

V jihovýchodním bloku jsou na severu v návaznosti na navrženou komunikaci navrženy dvě parcely 6 a 7, v jižní části v ochranném pásmu elektrického vedení je umístěna soukromá zeleň pro zahrady. ÚS navrhuje dvojici parcel o minimální velikosti a jižní část jako samostatnou zahradu, ale ve výsledku může být celý tento blok rozdělen na dvě parcely se zastavitelnou severní částí a jižní (takřka) nezastavitelnou zahradou.

Západní blok tvoří ze severu plocha veřejné zeleně, dále trojice parcel a v jižní části plocha soukromé zeleně. Veřejná zeleň v severní části je situována v místě, kde jsou stávající vzrostlé stromy. Tyto jsou navrženy k doplnění do podoby parkového prostoru pro odpočinek a setkávání obyvatel lokality s pěkným výhledem jižním směrem a hlukem z dopravy odcloněným navrženou zelení. Plocha soukromé zeleně v jižní části je v ÚS navržena jako samostatná zahrada, lze ji ale také přičlenit k parcele číslo 8 jako (takřka) nezastavitelnou část zahrady.

ÚS navrhuje prvky prostorové regulace pro kultivaci vznikající zástavby. Navrhuje stavební čáru, která určuje polohu průčelí domu vůči komunikaci a tím vytváří jasné ohraničení uličního prostoru. Dále tam, kde nebylo vhodné umisťovat stavební čáru, navrhuje stavební hranici, která nedovoluje stavbám zasahovat do příliš blízko k hranici veřejného prostranství komunikace. V poslední řadě navrhuje nezastavitelné pásmo na přechodu do nezastavitelného území, které vytvoří plynulý přechod mezi zastavěným územím pro bydlení a volnou krajinou.

### **c.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb v území**

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dle jednotlivých funkčních typů barevně rozlišeny. Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území.

Pro potřeby ÚS se stanovují následující regulační prvky:

- **procento zastavěnosti** – stanovuje maximální plochu pozemku (více pozemků jednoho vlastníka) možnou k zastavění nadzemními objekty a zpevněnými plochami, udává se v procentech z celkové plochy parcel/y; do zpevněných ploch se nezapočítávají vodní plochy, plochy s přírodními povrchy a vegetační dlažba.
- **stavební čára** – stanovuje pásmo v rozmezí +/- 0,5 m, v rámci kterého musí být umístěno průčelí hlavního objektu; průčelí bude rovnoběžné s přílehlou komunikací nebo hranicí parcely směrem ke komunikaci s tolerancí 5°
- **stavební hranice** – stanovuje nepřekročitelnou hranici (s tolerancí 0,5 m), za kterou nelze umisťovat nadzemní objekty
- **nezastavitelné pásmo** – vymezuje plochu na přechodu do nezastavitelného území obce, v rámci kterého lze umisťovat nadzemní stavby jen do 25 m<sup>2</sup> o 1np a maximální výšce 5 m
- **podlažnost** - je stanovena maximálním počtem plných nadzemních podlaží; v grafické části je tento regulativ uveden arabskou číslicí; „+“ označuje přípustnost podkroví s maximální výškou nadezdívky 0,8 m nad čistou podlahou podkroví
- **parcelace** – ÚS navrhuje novou parcelaci pozemků. Navržená parcelace není závazná a lze ji za dodržení základních principů napojení a minimálních velikostí parcel měnit.

### **c.2.1 Plochy bydlení**

#### Hlavní využití:

Bydlení a s ním související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení, převážně v nízkopodlažních rodinných domech.

#### Přípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení poskytující zejména nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, včetně veřejných prostranství, pěší trasy, nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou stanovenou příslušnými hygienickými normami a právními předpisy.
- rekreační bydlení a bydlení v bytových domech s limitem max. 4bj.
- chovatelské a pěstitelské činnosti místního významu (například chov domácího zvířectva pro vlastní potřebu), nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou stanovenou příslušnými hygienickými normami a právními předpisy.
- výstavba doplňkových objektů ke stavbě hlavní – altány, pergoly sklady zahradního nářadí, bazény, vodní plochy apod.
- činnosti, děje a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu území
- údržba a vytváření nových ploch zeleně v rámci příslušné funkční plochy

Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných hlavním a přípustným využitím.

#### Nepřípustné využití :

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví a hygieně pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, hromadné či řadové garáže, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

#### Regulativy

|                          |                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------|
| Procento zastavěnosti    | max. 25%                                       |
| Výška hlavní budovy      | 1NP + podkroví                                 |
| Výška doplňkových staveb | 1NP                                            |
| Střecha                  | šikmá sedlová nebo valbová se sklonem min. 35° |
| Výška půdní nadezdívky   | max. 0,8 m                                     |

### **c.2.2 Plochy dopravní infrastruktury**

#### Hlavní využití :

Zajištění dopravního napojení sousedních parcel a navazujících komunikací formou místní nebo účelové komunikace.

#### Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro parkování, pěší a cyklistické stezky apod. Přípustné je rovněž umístění informačních prvků a prvků obecního mobiliáře, výsadba zeleně, zařízení pro retardaci dešťových vod.

#### Nepřípustné využití :

Jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání a ostatní funkce, které nejsou uvedeny jako přípustné.

#### Podmínky prostorového uspořádání :

Zpevněné plochy budou budovány v nejmenší možné míře potřebné pro dopravní funkčnost. Po dopravním napojení je prioritou zachování maxima zeleně.

### c.2.3 Plochy veřejné zeleně

#### Hlavní využití:

Plochy zejména pro sídelní zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, či pořádání kulturních a společenských akcí. V těchto plochách jsou zvýšené požadavky na prostorové a funkční řešení parteru.

#### Přípustné využití:

- stezky pro pěší a cyklisty, městský mobiliář a stavby drobné architektury, sportovně rekreační zařízení a malé vodní plochy, či vodní prvky
- plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury, turistické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Přípustná je rovněž údržba a realizace nových ploch zeleně v rámci příslušné funkční plochy.

#### Nepřípustné využití:

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území.

Nepřípustné je veškeré využití, které není výše specifikováno jako přípustné, případně takové využití, které narušuje majoritu zeleně.

#### Nepřípustné je dále:

- umísťování mobilních domů a maringotek
- oplocování pozemků
- umísťování parkovišť

#### Regulativy

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Procento zastavěnosti | max. 5%     |
| Výška staveb          | 1NP         |
| Střecha               | bez omezení |

### c.2.4 Plochy soukromé zeleně

#### Hlavní využití:

Plochy neveřejné zeleně soukromé, včetně zahrad, ostatní nezastavitelné plochy zeleně uvnitř zastavěného území sídel.

#### Přípustné využití:

Součástí těchto ploch mohou být rovněž účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, městský mobiliář a drobné stavby, například altány, odpočívadla, pavilóny, apod.

Přípustné je zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, drobná sportovní zařízení za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými funkcemi (například parkování, rozptylové prostory), nenaruší charakter tohoto území a majoritu zeleně.

Přípustná je rovněž údržba a vytváření nových vodních ploch v rámci příslušné funkční plochy.

Přípustné je rovněž využití pro zemědělskou malovýrobu.

Přípustné je přiřazení těchto ploch jako zahrady k navazujícím stavebním parcelám.

#### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je veškeré využití, které není výše specifikováno jako hlavní či přípustné, případně takové využití, které narušuje majoritu zeleně.

#### Nepřípustné je dále:

- umísťování mobilních domů a maringotek
- odstavování mobilních obytných zařízení (například, karavanů, obytných přívěsů apod.)

#### Regulativy

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Procento zastavěnosti | max. 5%                |
| Výška staveb          | 1NP                    |
| Střecha               | bez omezení            |
| Velikost stavby       | max. 25 m <sup>2</sup> |
| Výška stavby          | max. 5 m               |

## **d. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

### **d.1 Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury**

V územní studii jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury. Jedná se o plochu pro místní komunikaci podskupiny D1 - obytná zóna, pro napojení navržených parcel 4 – 10. Profil veřejného prostranství pro komunikaci je v minimální šíři 9 metrů pro možnost napojení rodinných domů, umístění sítí technické infrastruktury a výsadby zeleně. Komunikace je navržena v režimu obytná zóna, kde není oddělen prostor pro motorová vozidla a pěší a maximální povolená rychlost je zde 30 km/h. Komunikace je napojena zpomalovacím prahem.

Navržená komunikace se napojuje na stávající místní komunikaci na třech místech – na severu lokality, na východě a na jihu, a vytváří tak pohodlnou uliční síť pro obsluhu celého území. Z této komunikace jsou napojeny jednotlivé stavební parcely 4 – 10, veřejné prostranství a soukromé zahrady. Komunikace je obousměrná s šířkou dopravního prostoru 5,5 metru. V rámci uličního prostoru je navrženo 6 podélných parkovacích stání pro osobní automobily.

Parcely označené v ÚS 1 – 3 budou napojeny ze stávající místní komunikace.

Vyznačená doporučená poloha sjezdů na parcelu je pouze orientační pro stanovení směru, odkud má být parcela napojena. Poloha sjezdů není závazná a bude upřesněna při řešení konkrétních záměrů při dodržení rozhledových poměrů.

Doprava v klidu bude zajištěna v počtu minimálně 2 parkovacích stání na každé parcele rodinného domu.

Dopravní infrastrukturu pro účely obsluhy řešeného území lze umisťovat po jejich zpřesnění v dalších stupních PD v rámci celého řešeného území, i mimo plochy dopravní infrastruktury, za podmínky nenarušení okolních ploch bydlení nepříznivými vlivy a při zachování principů ÚS.

### **d.2 Podmínky pro umístění technické infrastruktury**

V rámci přípravných prací byla ověřena existence sítí u jejich správců či majitelů. Z potřebných médií se v okolí nachází sítě elektrického vedení, sítě elektronických komunikací a vodovod.

Ve výkresu dopravní a technické infrastruktury jsou znázorněny stávající sítě technické infrastruktury. Z navržených sítí jsou řešeny pouze páteřní řady vodovodu, kanalizace a NN. V souběhu s kabelovým vedením NN je navrženo i vedení VO. Polohy sítí jsou pouze orientační pro stanovení principu jejich umístění a možnosti obsluhy všech parcel v řešeném území. V následujících stupních PD lze zvolit i jiné řešení, které umožní zásobování všech stavebních parcel. Ostatní sítě a přípojky budou navrženy dle konkrétních individuálních záměrů.

Sítě a stavby technické infrastruktury lze umisťovat v rámci všech ploch, pokud nenaruší jejich hlavní a přípustné využití.

#### Elektro a veřejné osvětlení

V jižní části řešeného území vede nadzemní vedení VVN a VN, jejichž ochranné pásmo významným způsobem zasahuje do řešeného území, zejména na jižní část navržených parcel 6 – 8.

Z nadzemního vedení VN bude napojena nová trafostanice, ze které budou vedeny kabelové rozvody NN pro zásobování lokality. Kabely budou vedeny po straně komunikace v zeleném pásu a budou z nich napojeny jednotlivé pilíře každé stavební parcely. V souběhu s vedením NN bude provedeno kabelové vedení veřejného osvětlení.

Trafostanice bude umístěna v ploše soukromé zeleně v jižní části lokality, případně v ploše dopravní infrastruktury, pokud neznemožní její primární účel využití. Přesná poloha trafostanice bude stanovena v dalších stupních projektové dokumentace.

Do doby vybudování trafostanice lze jednotlivé stavební parcely napojovat ze stávajícího pilíře NN východně od řešeného území. Počet takto napojených parcel závisí na kapacitě sítě a bude určen správcem elektrické sítě.

#### Vodovod

Východně od řešeného území se nachází vodovodní řad. Z tohoto řadu je navrženo napojení navrženého řadu pro řešenou lokalitu. Vodovod bude veden pod komunikací a budou z něj vyvedeny přípojky k jednotlivým parcelám.

Všechny stavby hlavní budou napojeny na vodovodní řad.

Nevylučuje se ani individuální zásobování parcel ze studny nebo vrtu.

Požární voda pro případný zásah hasičského záchranného sboru je k dispozici v požární nádrži situované cca 30 m jihovýchodně od řešeného území.

#### Kanalizace

Obec nemá v současné době ČOV a kanalizační síť. Splaškové vody z jednotlivých parcel tedy budou likvidovány individuálně na předmětných parcelách pomocí domovních ČOV (případně septiků s pískovým filtrem) a přečištěné odpadní vody budou svedeny do navržené volné kanalizační výusti, která bude pomocí jednoho výustního objektu napojena na Žárovenský potok. Navržená volná kanalizační výust bude mít dvě větve – západní a východní. Západní je vedena v ose komunikace, východní je vedena podél stávající místní komunikace, dále v ose navržené komunikace a v jižní části mezi pozemky 6 a 7 a úhlopříčně do západní větve. Toto vedení východní větve bylo zvoleno z důvodu nepříznivých výškových parametrů terénu.

Na západní větev volné kanalizační výusti budou napojeny rovněž uliční vpusti. V odůvodněných případech lze na kanalizační řad napojit přepady z retenčních nebo vsakovacích zařízení jednotlivých parcel.

Přes řešené území vede v současnosti od severu k jihu částečně otevřená, částečně zatrubnění stoka, ústící do Žárovenského potoka. Tato stoka bude zatrubněna v celém rozsahu a bude tvořit západní větev volné vodovodní výsti vedené pod komunikací.

### **e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

Prvky plošné a prostorové regulace jsou navrženy tak, aby vytvářely příznivé životní prostředí v lokalitě.

Velikost parcel spolu s přípustnou mírou jejich zastavění dává předpoklady pro vytváření příznivého životního prostředí pro bydlení v rodinných domech na poměrně rozlehlých pozemcích. K příznivému životnímu prostředí přispívá i fixní poloha a natočení průčelí rodinných domů, včetně jednotného typu střech, které dají území jednotný ráz a navazující veřejný prostor jasně vymezí. V západní části parcel přiléhajících k nezastavěnému území je navržen nezastavitelný pás, který zajistí pozvolný přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou.

Dešťové vody budou likvidovány na vlastních pozemcích vsakem.

Při veškeré činnosti v území je třeba respektovat ochranná pásma inženýrských sítí a dopravních tras.

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí platnou legislativou. S ostatními odpady a nebezpečnými odpady, jejichž vznik se nepředpokládá, se nakládá v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

#### Řešení zeleně

V severozápadní části území v rozsahu plochy zeleně veřejné se nachází několik vzrostlých stromů. Zbytek území je pokryt trvalým travním porostem.

Stávající stromy budou zachovány a vhodně doplněny pro vytvoření parkového prostoru na kraji lokality. V severní části lokality je navržen pás izolační zeleně pro odclonění hluku z dopravy na silnici III. třídy. Podél navržené komunikace je vytvořen široký zelený pás s jednostranným stromořadím.

Nízké procento zastavěnosti stavebních parcel dává předpoklad k hojně výsadbě zeleně všeho druhu v rámci stavebních parcel a ploch soukromé zeleně.

Navržená vzrostlá zeleň ve výkresu dopravní a technické infrastruktury je pouze orientační a bude upřesněna v dalších stupních PD při zachování principů řešení.