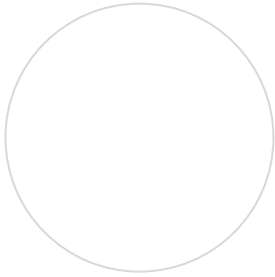


ÚZEMNÍ STUDIE ÚJEZD ÚS 11 – Z2



ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE ÚJEZD ÚS 11 – Z2
Pořizovatel	
Zastoupený starostou obce	Ing. Miroslav Ušatý
Datum možnosti využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	ÚZEMNÍ STUDIE ÚJEZD
--------------------	----------------------------

Místo stavby:	Újezd
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)

Objednatel:	Obec Albrechtice nad Vltavou Albrechtice nad Vltavou 79, 398 16 Albrechtice nad Vltavou ou@albrechticenadvltavou.cz
-------------	--

Zastoupený starostou obce:	Ing. Ušatý Miroslav
----------------------------	---------------------

Pořizovatel: Obecní úřad Láz:	Ing. Miroslav Sládek Kocínova 1979, 397 01 Písek Tel.: +420 606 082 991 e-mail: mirek.sladek@email.cz IČ: 123 27 166
-------------------------------	---

Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771 DIČ: CZ225194777
-------------	---

Datum zpracování:	Červen 2025
-------------------	-------------

Odpovědný projektant:	Ing. arch. Jaroslav Daněk mob. 605 277 998 atelierad@atelierad.cz ,
-----------------------	---

Architekt:	Ing. arch. Jaroslav Daněk Ing. arch. Filip Daněk
------------	---

Obsah textové části

A.	Základní údaje o řešeném území	4
B.	Vymezení řešeného území.....	6
C.	Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce.....	6
D.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	8
E.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	10
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury	12
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:	12
	F.1.1 Silniční doprava	12
	F.1.2 DOPRAVA V KLIDU	13
	F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	14
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady	14
	F.2.1 VODOVOD	14
	F.2.2 KANALIZACE	14
	F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ.....	14
	F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	15
	F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM.....	15
	F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	15
G.	Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot	15
	G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	15
	G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot.....	15
	G.3 Podmínky pro ochranu ZPF	15
	G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL.....	16
	G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES.....	16
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....	16
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	16
	H.2 Ochrana veřejného zdraví	16
I.	Údaje o splnění zadání.....	17
J.	Grafické přílohy	17
	J.1 Zákres lokality do ortofotomapy	17
	J.2 Výřez z ÚP Albrechtice nad Vltavou – koordinační výkres	18
	J.3 Fotodokumentace	18

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

Řešené území se nachází v jižní části sídla Újezd, nedaleko města Albrechtice nad Vltavou. Ze severu je lokalita vymezena stávající místní komunikací. Z jihovýchodní strany se nachází stávající zástavba. Z jižní a západní strany lokalita není přírodně ohraničena.

Lokalita je atraktivní pro výstavbu rodinných domů s ohledem na klidovou polohu a blízkou přírodu. Na řešenou lokalitu nezasahují negativní vlivy například z dopravy, zemědělských areálů, čističky odpadních vod apod.

Řešené území je v současnosti zemědělsky využíváno jako orná půda.

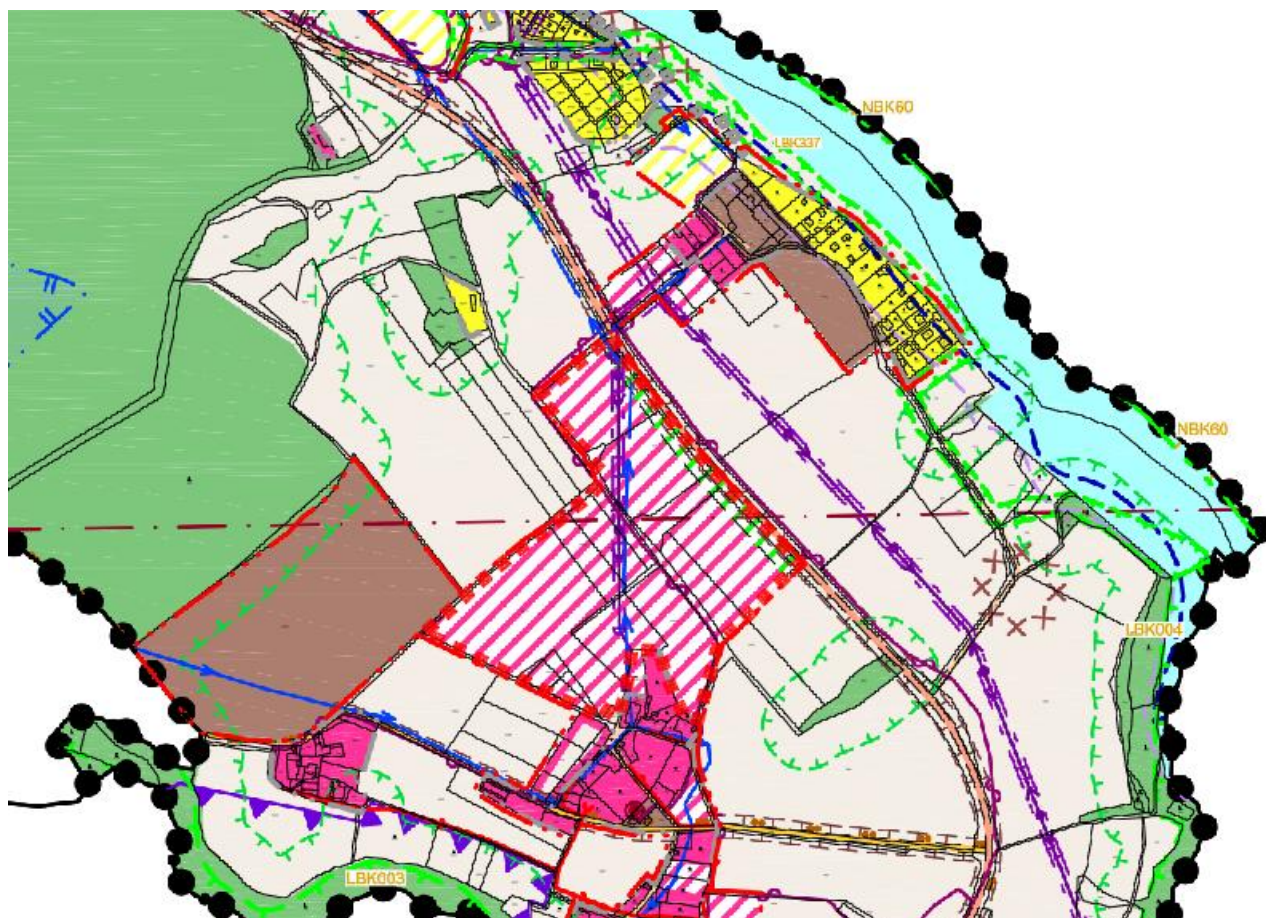
Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

Navržené využití řešeného území je v souladu s územním plánem (dále jen „ÚP“) Albrechtice nad Vltavou.

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelné plochy, označené v územním plánu jako 11/z2.

Jedná se o plochy s funkčním využitím „11/z2 – Plochy bydlení v rodinných domech – návrh, stav a Plochy veřejných prostranství - návrh.“

Výřez z ÚP Albrechtice nad Vltavou – koordinační výkres



LOKALITA	OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH DLE ÚP
11/z-2	Plochy bydlení v rodinných domech Plochy veřejných prostranství	Plocha je podmíněna zpracováním územní studie. Částečně v ochranném pásmu komunikace. Částečně v ochranném pásmu VN. Vedení radioreleové trasy. Zóna havarijního plánování JETE. Letecký koridor.

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Albrechtice nad Vltavou, na jižním okraji sídla Újezd. Sousedí převážně se zemědělskou půdou a z jihovýchodní strany se stávající zástavbou.

Jihovýchodním směrem leží město Týn nad Vltavou.

Obecní úřad, pošta v sídle Albrechtice nad Vltavou.

Zastávka veřejné dopravy nejbližší cca 0.5 km.

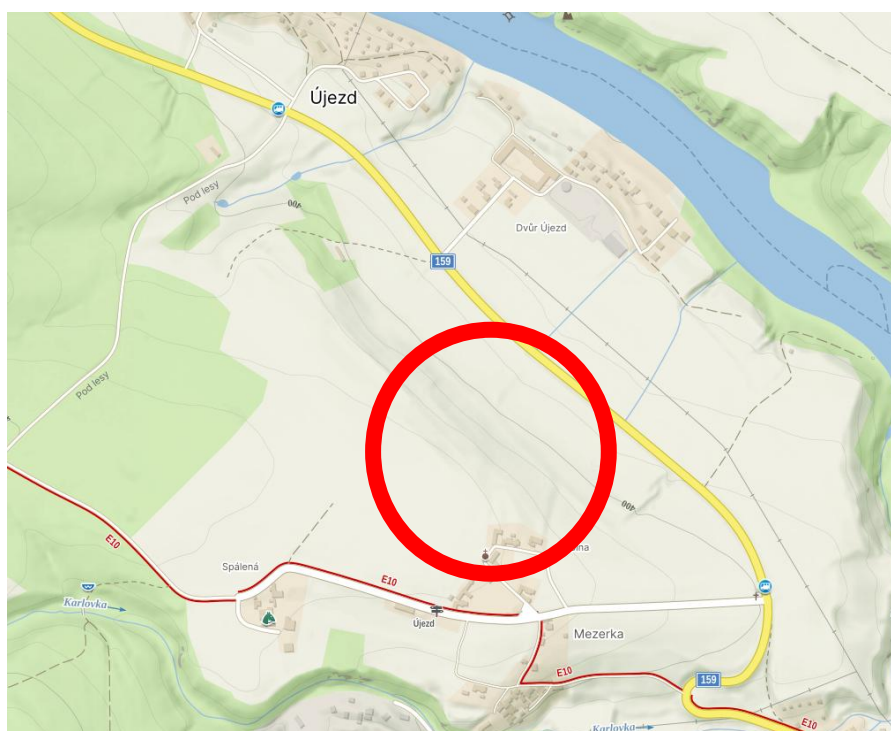
Mateřská škola a Základní škola nejbližší v obci Neznašov (do cca 2km).

Potraviny, drogerie, zboží denní potřeby, pohostinství: v sídle Neznašov.

Vyšší občanská vybavenost škol, sociální péče, zdravotnická zařízení, úřady, policie, hasičský záchranný sbor, kultura, sport a volný čas, obchody a služby, pracovní příležitosti....: Týn nad Vltavou 5km.

Dopravně se lokalita napojuje v severní části řešeného území dvěma sjezdy na komunikaci II. třídy (II/159), která prochází obcí severovýchodním směrem. První napojení se nachází zhruba ve třetině šířky řešeného území, druhé napojení se nachází těsně za hranicí řešeného území v severozápadním rohu. Jihovýchodní část řešeného území se napojuje pomocí navržené komunikace na místní komunikaci, která dále vede na komunikaci III. třídy (III/0233), která vede na již zmíněnou komunikaci II. třídy (II/159) a jihozápadní část také pomocí navržené komunikace a rozšířením polní cesty na komunikaci III. třídy (III/0233), v oblasti Spálená.

Výřez obce Újezd z <https://mapy.cz/turisticka?planovani-trasy&x=14.3591046&y=49.2351376&z=17>



B. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v jižní části sídla Újezd, nedaleko města Týn nad Vltavou. Ze severu je lokalita vymezena stávající místní komunikací. Z jihovýchodní strany se nachází stávající zástavba. Z jižní a západní strany lokalita není přírodně ohraničena.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Řešené území obsahuje zastavitelné plochy bydlení a plochu veřejných prostranství.

Celková rozloha řešeného území je cca 10,7 ha.

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	107 770 m ²
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	58 682 m ²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	33
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložeností 4 os/ 1 RD)	132
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	1 778 m ²
PLOCHA ZAHRAD	1 970 m ²
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	5 738 m ²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	23 987 m ²
PLOCHY NEŘEŠENÉ ÚZEMNÍ STUDIÍ	17 392 m ²

C. Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce

Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚP Albrechtice nad Vltavou, zejména:

- upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD,
- řešení dopravního napojení lokality na stávající komunikační systém obce,
- řešení napojení lokality na inženýrské sítě,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, využitelná plocha pro umístění objektů, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost),
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území,

Základní urbanistická koncepce

Navržená koncepce vychází z několika zásad:

- Maximálně respektovat stávající zástavbu, především výškovou hladinu a měřítko stávající zástavby.
- Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj hodnot lze podporovat např. kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce.
- Respektovat morfologii terénu. Tato podmínka částečně předurčuje umístění vsakovacích nádrží a řešení technické infrastruktury.
- Maximálně zachovat stávající zeleň v plochách určených pro veřejná prostranství.
- Navrhnout ekonomicky přijatelné řešení. Navržená lokalita je v nejvíce možné míře řešená jako oboustranně obestavěná komunikace.

V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy bydlení, veřejného prostranství (veřejné zeleně) a smíšené výrobní. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit až 33 rodinných domů na parcelách o velikosti 812 – 8 534 m². Plochy veřejných prostranství jsou vyhrazeny především pro veřejnou zeleň, lze v nich dále umístit dopravní a technickou infrastrukturu.

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel a vytváření parcel dvojnásobných a větších je možné.

Doplňkové objekty (garáže, apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně na ni přímo navazovat. Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů jsou zcela nezávazné.

V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, je vyloučena řadová zástavba a výstavba dvojdomků a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby. Krajinářsky cenný rámec dodává v současné době blízkému okolí zvlněná krajina polí.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

Seznam parcel	Orientační velikost parcel (m ²)
1	1 296 m ²
2	1 457 m ²
3	1 893 m ²
4	1 583 m ²
5	1 732 m ²
6	1 761 m ²
7	1 735 m ²
8	1 302 m ²
9	1 393 m ²

10	1 996 m ²
11	1 717 m ²
12	1 903 m ²
13	1 919 m ²
14	1 861m ²
15	1 873 m ²
16	1 991 m ²
17	1 716 m ²
18	1 781 m ²
19	1 935 m ²
20	1 307m ²
21	1 295 m ²
22	1 179 m ²
23	1 409 m ²
24	1 812m ²
25	832 m ²
26	829 m ²
27	812 m ²
28	2 246 m ²
29	2 376 m ²
30	1 084 m ²
31	1 046 m ²
32	1 074 m ²
33	1 074 m ²
Celkem	50 387 m²

V grafické části je zobrazeno ve výkresu **č.2 Výkres urbanistického řešení**

D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Albrechtice nad Vltavou. Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy zastavitelné.

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

- zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech
- nezastavitelné plochy veřejných prostranství

Výňatek z platného ÚP

Hlavní využití	Číslo plochy
Plochy bydlení v rodinných domech - návrh, stav	11/z-2
Přípustné využití	
Bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, dopravní infrastruktura, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.	
Podmíněné využití	
Na lokalitách 11/z-2, které jsou soustředěny podél silnice II. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba individuální rekreace.	
Vymezení zastavitelných ploch	Počet staveb na navržených plochách:
11 - Plocha nízkopodlažní zástavby – jihovýchodně od sídla Újezd (část), k.ú. Albrechtice nad Vltavou. Lokalita rozšiřuje stávající plochu nízkopodlažní zástavby. Jedná se o rozptýlenou nízkopodlažní zástavbu venkovského typu. <u>Obsluha území</u> – bude řešena v regulačním plánu. <u>Limity využití území</u> – respektovat OP komunikace, ochranné pásmo el. vedení, trasu vodovodu a zónu havarijního plánování JETE, letecký koridor.	max. 33 rodinných domů
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25 %
Zastavěnost celková	maximálně 35 %
Výškové regulativy	
Výška budovy v NP (výškové uspořádání nových staveb musí odpovídat dosavadnímu charakteru staveb)	1 nadzemní podlaží + podkroví + možnost podsklepení
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5 m
Výška římsy v metrech	maximálně 4,5 m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	Sedlová, polovalbová
Střecha - sklon	33° - 45°
Půdorys budovy	převážně obdélníkový 1:1,5 – 1:3

Hlavní využití	Číslo plochy
Plochy veřejných prostranství – návrh	11/z-2
Přípustné využití	
Plochy veřejných prostranství zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných	

prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství.

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

Vymezení zastavitelných ploch

11 - Plocha veřejného prostranství – jihovýchodně od sídla Újezd (část), k.ú.

Albrechtice nad Vltavou. Lokalita rozšiřuje stávající plochu nízkopodlažní zástavby. Jedná se o rozptýlenou nízkopodlažní zástavbu venkovského typu.

Obsluha území – bude řešena v regulačním plánu.

Limity využití území – respektovat OP komunikace a zónu havarijního plánování JETE, letecký koridor.

E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

- zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na navrženou obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu a současně, aby bylo možno pohodlně najet do garáže a byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu ke stávající a navržené zástavbě rodinných domů.
- zastavitelná část pozemku je určena pro umístění hlavní stavby, je vymezena stavební hranicí a uliční čarou (v grafické části výkres **č. 3 Výkres prostorové regulace**),
- doplňkové stavby (například: dílny, sklady nářadí, přístřešky, pergoly, bazény, skleníky), mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však mezi uliční čarou a veřejným prostranstvím
- stavby budou umístěny na terén – podlaha nadzemního podlaží může být maximálně 50 cm nad přilehlým terénem

Stavební forma

- stavby budou navrženy tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením z důvodu respektování tvaru pozemku (stavební pozemky nejsou pravoúhlé)
- stavby budou řešeny na půdorysu tvaru obdélníku, s hřebenem střechy rovnoběžným s delší stranou stavby a se štítem umístěným na kratší straně stavby; dále jsou přípustné půdorysy složené z více obdélníků, tj. půdorys ve tvaru písmene „L“, „U“, nebo „T“

Hlavní stavby jsou v grafické části schematicky půdorysně vymezeny v rámci navržených pozemků pro bydlení tj. využitelná plocha pro umístění objektů.

Dělení stavebních parcel	Možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků a dělení pozemků (při dodržení podmínky min 800 m²)
Zastavitelnost pozemků	Maximálně 35%
Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	Libovolně, přednostně souběžně s vrstevnicemi
Vstupy do objektů	především z uliční strany a z bočních

	stran
Vjezdy na pozemek	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 25 % střech budovy nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, vikýře atd. - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	30 – 45° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)
	pravidelná sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 5m)
	taškové či šablonové, odstíny červené, hnědočervené vínové, tmavě hnědé až černé, plechové krytiny tmavých odstínů
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	1 nadzemní podlaží + možnost podkroví + možnost podsklepení Výšková hladina nových staveb nesmí převyšovat okolní zástavbu
Maximální výška hřebene	max. 9,5 m nad stávající rostlý terén
Maximální výška okapu	-
Stavební čára - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků;	Viz výkresová dokumentace
Výška oplocení v uliční části	maximálně 1,5 m včetně podezdívky, preferovat venkovský charakter oplocení včetně materiálů
Doplňkové stavby	maximální výška do hřebene 4,5 m ; do 40 m²
Architektonické řešení rodinných domů	respektování charakteristické formy zastavění - klasické původní usedlosti; respektování objemového a materiálového řešení; podélný půdorys; nové objekty nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů; nevyužívat netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy.

F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části. Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové kanalizace a vodovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbyde na samotnou obec.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 4 Výkres dopravní a technická infrastruktura

F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:

F.1.1 Silniční doprava

V současné době se k severní části řešeného území lze dostat po komunikaci II. třídy (II/159). Zbývá jižní část řešeného území je dopravně napojena přes místní komunikaci a komunikaci III. třídy (III/0233) na již zmíněnou komunikaci II. třídy.

Napojení řešeného území je navrženo pomocí tří samostatných částí, severní, jihovýchodní a jihozápadní, a to z důvodu složitých terénních podmínek v podobě nepříznivého převýšení terénu a náročných majetkových vztahů. Lokalita je řešena jako zóna 30 a obytná zóna v šíři 5,5 m. Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

Křižovatky na silnici II/159 jsou navrženy 258,4 metrů od sebe. Napojení severní části lokality je podmíněno osazením značek začátek obce a konec obce na silnici II/159 z důvodu vzniku poměrně velké zástavby. Vzdálenost dvou křižovatek tak bude splňovat veškeré normové požadavky.

Severní část řešeného území je napojena dvěma sjezdy na komunikaci II. třídy (II/159). První napojení se nachází zhruba ve třetině šířky řešeného území, druhé napojení se nachází těsně za hranicí řešeného území v severozápadním rohu a vytváří tak vstřícnou křižovatku s již existujícím připojením zástavby na druhé straně komunikace. Hlavní obslužná komunikace je řešena jako zóna 30, která je zakončena obratištěm u parcel č. 13 a 14 (viz výkresová část), ty jsou společně s parcelou č. 12 na ní připojeny. Na této komunikaci je navržena křižovatka, z které pokračuje páteřní komunikace typu obytná zóna, z které jsou ostatní parcely připojeny. Obytná zóna je od zóny 30 oddělena pomocí zpomalovacích prahů umístěných v obytné zóně těsně za křižovatkou. Stejně řešení je použito i pro oddělení zóny 30 od komunikace II. třídy. Zpomalovací prahy jsou navrženy z důvodu zklidnění dopravy pro řešenou lokalitu. Obytná zóna je ve východní části ukončena obratištěm, v západní části se připojuje na druhý sjezd. Dále je zde navržena možnost pokračování pro komunikaci typu zóna 30, která by tak zajistila napojení navržených stavebních parcel mimo řešené území (případná 4. etapa) a zokruhování severní části řešeného území.

Jihovýchodní část řešeného území je napojena na stávající místní komunikaci v jihovýchodní části těsně za hranicí řešeného území. Navržené stavební parcely jsou spojeny se stávající místní komunikací pomocí Zóny 30, která je navržena těsně za hranicí řešeného území z jižní strany.

Jihozápadní část je podmíněna vznikem první etapy, v jihovýchodní části řešeného území. Její připojení je provedeno pomocí komunikace typu zóna 30, která vede na stávající místní komunikaci v jihozápadní části mimo řešené území. V současnosti se v těchto místech nachází polní cesta. Vznik této části je podmíněn jejím rozšířením. Těsně za hranicí s řešeným územím se ze zóny 30 stává obytná zóna. Obytná zóna je od zóny 30 oddělena pomocí zpomalovacího

prahu. Obytná zóna pokračuje směrem na sever, nachází se těsně za hranicí řešeného území ze, tentokrát ze západní strany. Z důvodu složitých majetkových vztahů je před parcelou č. 9 komunikace zúžena na šířku 3,9 m, aby nezasahovala do pozemku číslo 2637 (viz výkresová část). Na severním konci obytné zóny se nachází obratiště, z kterého vede 3,5 m široký zpevněný sjezd k parcele č. 11. Zbylé parcely č. 5 – 10 jsou připojeny na komunikaci typu obytná zóna.

Ve výkresové části jsou jednotlivé části rozděleny do etap. Jihovýchodní část (parcely č. 1 - 4) je navržena jako první etapa, severní část (parcely č. 12 - 33) jako druhá etapa a jihozápadní část (parcely č. 5 - 11) jako třetí etapa. Vznik třetí etapy je podmíněn vznikem první etapy, druhá etapa je nezávislá na první a třetí etapě.

Komunikace je navržena ve funkční skupině D1

D1 (komunikace se smíšeným provozem)

- **obytná zóna** s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel (zpomalovací prahy, ...). Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m. Prostor křižovatky bude řešen podrobnější dokumentací tak, aby byly - v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami - respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů, což navržený pozemek veřejných prostranství kapacitně umožňuje.

Komunikace ve funkční skupině C (zóna 30)

- **zóna 30** s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, kde je zachováno členění na vozovku pro motorovou a cyklistickou dopravu a na chodník pro chodce. Stavební řešení zóny 30 musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování)

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 30/2001 Sb.

Srážková voda bude svedena za pomoci příčného a podélného sklonu do uličních vpustí a do retenční nádrže.

F.1.2 DOPRAVA V KLIDU

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Pro lokalitu je navrženo v uličním prostoru celkem 10 parkovacích míst, z toho 2 vyhrazené stání pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo osobu těžce pohybově postiženou.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích.

Ve studii jsou navrženy plochy pro umístění komunikací s grafickou značkou komunikace. Podrobné dopravní řešení, včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních

dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ

U komunikace v obytné zóně je pro pěší provoz využíván celý dopravní prostor místní komunikace, tím je splněna podmínka existence nejméně jednoho pruhu vyhrazeného pro chodce v min šířce 2 m umožňujícího bezbariérové užívání. V lokalitě je navržen i chodník, který spojuje nově navrženou zástavbu s komunikací. Chodník je navržen podél komunikace typu zóna 30 v severní části a kolem jejího možného pokračování. Zhruba uprostřed severní části je navržen také západně od parcely č. 30. V jižní části je chodník navržen také podél komunikace typu zóna 30 a vede k napojení na místní komunikaci v jihovýchodní části.

F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady

F.2.1 VODOVOD

Všechny nově vybudované objekty budou napojeny na veřejný vodovod. Výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu musí probíhat v předstihu před výstavbou jednotlivých objektů pro bydlení.

Na řadu budou osazeny požární hydranty v souladu s požárním řádem obce.

Podrobné řešení dimenzí a dílčích popisů bude v dalším stupni projektové dokumentace.

Místa napojení:

Územní studie navrhuje čtyři napojovací body na stávající vodovodní řad (viditelné ve výkresové dokumentaci), čímž zajistí adekvátní pokrytí a zokruhování vodovodních sítí v celém řešeném území. První napojovací místo se nachází v severní části těsně za západní hranou územní studie. Druhé a třetí je umístěno ve střední části severně nad neřešenou plochou. Čtvrté se nachází v oblasti veřejné zeleně na hranici územní studie pod rezervou pro možnou budoucí další etapu komunikace zóny 30.

F.2.2 KANALIZACE

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena zvlášť.

Splašková kanalizace: bude řešena individuálním způsobem pomocí domovních ČOV.

Dešťová kanalizace: Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku bude tato dešťová voda svedena do retenční nádrže. Srážková voda z komunikací a veřejných ploch bude odvedena pomocí navržené dešťové kanalizace do navržené vsakovacích nádrží. Při prokázání nemožnosti vsakování, budou místo vsakovacích nádrží osazeny retenční nádrže, odkud bude voda odvedena do stávajících otevřených vodotečí.

F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Nová zástavba bude zásobována ze stávající elektrické sítě.

Rozvody VN

Vzduchové vedení v severní části bude přeloženo na podzemní a v severozápadní části těsně za hranicí řešeného území je v prostoru veřejné zeleně navržena el. trafostanice. Podzemní vedení bude trasováno v prostoru navržených komunikací a podél nich po pozemcích veřejného prostranství. Místa začátku a konce přeložení jsou patrné v grafické části.

Rozvody NN

Vedení bude trasováno v prostoru navržených komunikací a podél nich po pozemcích veřejného prostranství. Přípojkové skříně budou osazeny na hranicích pozemků mezi jednotlivými objekty a budou zabudovány do oplocení, z těchto skříní pak budou připojeny elektroměrové rozvaděče jednotlivých objektů, které budou osazeny v oplocení.

V rámci územní studie je plánována výstavba nové trafostanice. Část stávajících rozvodů bude přeložena pod zem, zbytek stávajícího el. vedení zůstane v současné poloze.

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN. Podrobný výpočet pro navrhnutí veřejného osvětlení bude proveden v dalších stupních projektové dokumentace.

F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec není v současné době plynofikována.

F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie nebo spalování dřeva a pelet, dále lze využít tepelných čerpadel, solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat. U tepelných čerpadel je potřeba doložit hlukovou studii.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Tento systém bude i nadále zachován.

Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných v řešeném území při komunikaci. Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku.

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Lokalita se nenachází v území, na kterém je podmínka památkové ochrany.

G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

V řešené lokalitě se nenacházejí žádné prvky územního systému ekologické stability, přírodní rezervace a památky a jiná zvláště chráněná území, památné stromy, aleje a jiné.

V současnosti jsou pozemky vedeny jako orná půda. Vrostlá zeleň se v řešené lokalitě nevyskytuje.

G.3 Podmínky pro ochranu ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelná území. V řešeném území se nachází zemědělské pozemky.

Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nacházejí bonitované půdně ekologické jednotky s V. třídou ochrany.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochozí zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí.

G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL.

G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

H. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Řešené území se nachází mimo dosah negativních vlivů narušujících životní prostředí.

Stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovod, způsob vytápění a ohřevu teplé vody bude řešen elektřinou, spalováním dřeva a pelet, příp. alternativními zdroji (tepelná čerpadla, solární panely).

H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s platnou ÚPD obce Albrechtice nad Vltavou.

H.2 Ochrana veřejného zdraví

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 272/2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

ochrana před negativními vlivy z technické infrastruktury

- v rozvojových plochách v blízkosti stávající silnice mohou být situovány stavby pro bydlení a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

ochrana před negativními vlivy z provozu

- pro plochy bydlení v zastavěném území platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

Požadavky na měření hluku budou respektovány v rámci zákonem vedených povolovacích řízení dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a NV č. 272/2011 Sb.

I. Údaje o splnění zadání

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití jsou navrženy v souladu s územním plánem Albrechtice nad Vltavou a v souladu se zadáním územní studie.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a požadavky na ochranu hodnot území jsou podrobně rozepsány ve stejnojmenné kapitole.

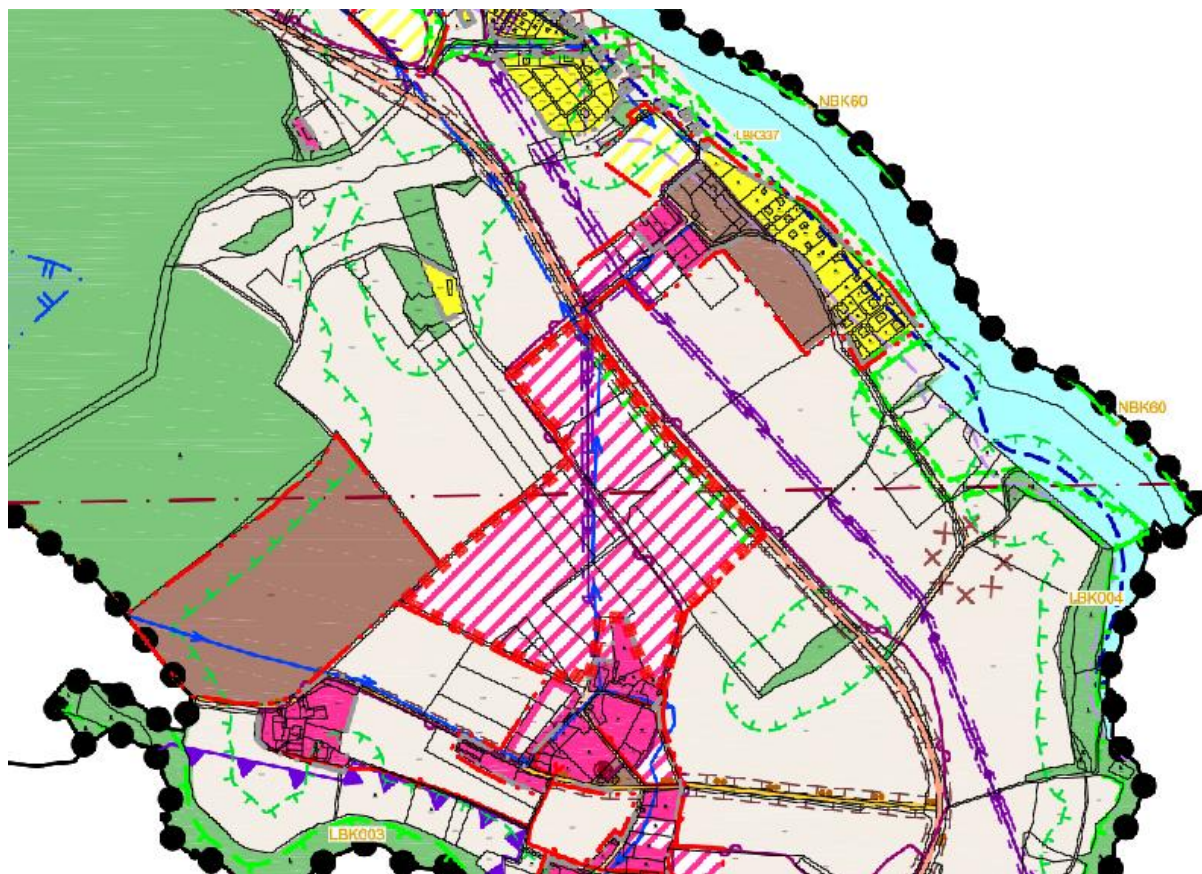
Požadavky na řešení veřejné infrastruktury jsou podrobně rozepsány v kapitole F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury.

J. Grafické přílohy

J.1 Zákres lokality do ortofotomapy



J.2 Výřez z ÚP Albrechtice nad Vltavou – koordinační výkres



J.3 Fotodokumentace



Obrázek 1: Pohled ze severní části