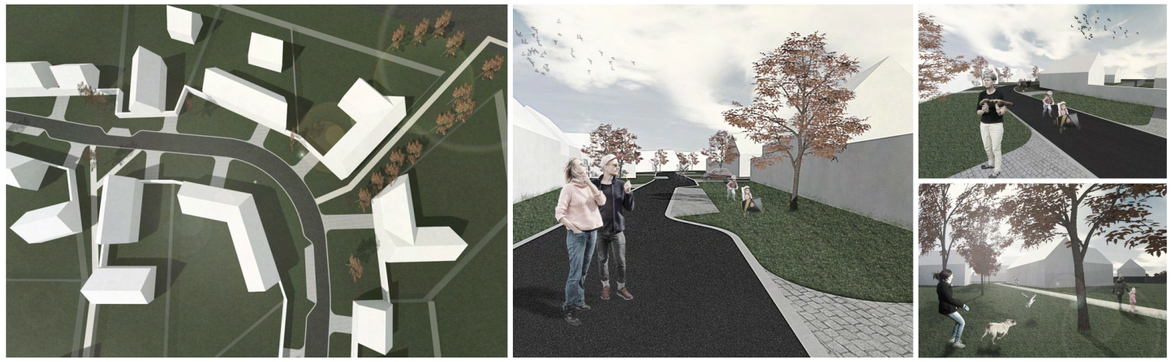
ÚZEMNÍ STUDIE _ M I R K O V I C E

ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z15



ÚZEMNÍ STUDIE MIRKOVICE

ZASTAVITELNÁ PLOCHA MIRKOVICE Z15

ČÍSLO ZAKÁZKY

55/2012

DATUM

BŘEZEN 2019

ZPRACOVATEL ÚZEMNÍ STUDIE

Tomáš Novák Projektová činnost ve výstavbě
Rožmberská 287, Č.Krumlov 381 01
mobil: 605 584 268
info@tomasnovak.cz
www.tomasnovak.cz

……

AUTORIZACE ÚZEMNÍ STUDIE

Ing. Pavel Novák
Staroměstská 2261/6 České Budějovice
tel: +420 603 441 778
info@novakpavel.com

……

OBSAH

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STAVBY

VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY
2. PODMÍDKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ
3. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
4. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ
5. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
6. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO SANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT
8. UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO
9. DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB
10. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJNÉHO RÁZU (ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY, PODLAŽNOST, INTENZITA VYUŽITÍ POZEMKŮ)
11. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU
12. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA
13. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY
14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍÁ (ETAPIZACE)
15. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 17 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA
16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE
2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE KRAJE
3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE
5. VÝSLEDEK POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ
6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA
7. 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

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STAVBY

Územní studie Mirkovice - zastavitelná plocha Mirkovice Z15. Územní studie je zpracována pro území vyznačené v ÚP jako plocha Z15 - bydlení v rodinných domech v sídle Mirkovice - západní okraj s podmínkou zpracování územní studie.

Obec Mirkovice na pozemku parc.č. 209/2, 192/7, 192/6, 192/10, 192/15, 192/56, 207, 701/1, 701/4, 713/2, 705/3, 89/2, 89/5, 699/1 v k.ú. Mirkovice.

INVESTOR

Obec Mirkovice
Mirkovice 19, Velešín 382 32
tel: +420 380 711 914
oumirkovice@seznam.cz

ZPRACOVATEL ÚZEMNÍ STUDIE

Tomáš Novák Projektová činnost ve výstavbě
Rožmberská 287, Č.Krumlov 381 01
mobil: 605 584 268
info@tomasnovak.cz
www.tomasnovak.cz

AUTORIZACE ÚZEMNÍ STUDIE

Ing. Pavel Novák
Staroměstská 2261/6 České Budějovice
tel: +420 603 441 778
info@novakpavel.com

Číslo autorizace ČKAIT: IP00 0101036

VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Zastavitelná plocha byla vymezena v Územním plánu Mirkovice, vydaném opatřením obecné povahy dne 9.6.2015, který nabyl účinnosti dne 2.7.2015 jako čistě obytné území, vyznačené jako plocha Z15 - bydlení v rodinných domech v sídle Mirkovice - Západní okraj s podmínkou zpracování územní studie.

Řešené území se nachází na okraji obce Mirkovice na pomezí historické zástavby návsi a polních zemědělských ploch. Řešené území je vymezeno v souladu se zadáním a je místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu, skutečného stavu a konkrétního řešení dopravního propojení a napojení technické infrastruktury. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách této dokumentace. Jedná se o doplnění zástavby území obce Mirkovice na území o ploše cca 24 500m2.

2. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Vymezují se plochy pro:

- B - BYDLENÍ – nízkopodlažní
- ZV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň
- ZO - ZELEŇ - ochranná a izolační

B - BYDLENÍ - nízkopodlažní

Vymezují se plochy pro bydlení - B Bydlení nízkopodlažní - bydlení v rodinných domech, Mirkovice - Západní okraj

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech izolovaných, případně dvojdomech
- zahrady rodinných domů

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklistické trasy a stezky
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- prvky drobné architektury a mobiliář pro relaxaci
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500m2
- ochranná a izolační zeleň

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

- související dopravní a technická infrastruktura
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využití území

Podmíněné přípustné využití (max. 50% veškeré podlažní plochy):

- občanské vybavení do výměry 500 m2 podlahové plochy: stravovací služby, ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, maloobchodní služby
- chov domácího zvířectva – samozásobovacího charakteru, pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky
- drobné řemeslné dílny jako součást objektů pro bydlení - pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky

Nepřípustné využití:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití
- veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména: stavby a činnosti náročné na dopravní obsluhu, stavby pro výrobu, fotovoltaické a větrné elektrárny (překračující vlastní potřebu)

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

pro celé řešené území:

- pro novou zástavbu a přiměřeně i pro přestavby stávajících objektů bude dodržován princip kontextuality - tj. respektování původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla (tradiční situování objektů na pozemcích, hustotu zástavby, výškovou úroveň, stavební formy) - tzn. 1.NP a podkroví
- součet veškerých zastavěných ploch na stavebním pozemku bude činit max. 30% plochy pro hlavní objekty; max. 50% plochy pro veškeré stavby včetně nepropustných zpevněných ploch příjezdových cest či teras
- minimální dvě parkovací místa na vlastním pozemku
- minimální plocha nově vymezeného stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu: 800m2.

ZV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň

Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné zeleně, parky

Přípustné využití:

- pěší a cyklistické stezky
- drobná hřiště
- vodní plochy, lesní plochy
- prvky drobné architektury
- plochy ochranné a izolační zeleně
- opatření pro ochranu přírody a krajiny na plochách břehových partií vodních ploch a vodotečí, plochách v území ohroženém vodní erozí, plochách náletových porostů, vzrostlé zeleně, mezí a ostatních plochách.

Podmíněné přípustné využití (max. 50% veškeré podlažní plochy):

- zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro provoz obce - za předpokladu, že budou citlivě začleněny do těchto ploch

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přístupnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

Veškeré stavby a vegetační úpravy musí respektovat charakter zástavby a krajinný ráz, zpevňování povrchů nesmí ohrozit stávající vzrostlou zeleň.

ZO - ZELEŇ - ochranná a izolační

Hlavní využití:

- plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech nebo v nezastavěném území

Přípustné využití:

- pěší, cyklistické stezky
- liniové sítě technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

Pro výsadby využívat místně typické druhy listnatých dřevin.

3. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Návrhem je vymezen prostor připojení nové místní komunikace na místní komunikaci obce Mirkovice pro zpřístupnění zóny rodinných domů v severní části obce. Připojení je navrženo jako dva sjezdy do obytné zóny.

Na stávající komunikační síť přilehlého území je nově navrhovaná větev napojena ve dvou bodech - sjezdech do obytné zóny. Oba sjezdy leží na parc. č. 701/6 v k.ú. Mirkovice.

Navržený komunikační skelet tvoří jedna komunikační větev. Komunikace je navržena jako místní komunikace IV. třídy, kterou je komunikace nepřístupná provozu silničních motorových vozidel nebo na které je umožněn smíšený provoz. Komunikace je obousměrná s šířkou 5,5 m. Komunikace je místy doplněná podélnými parkovacími stání o šířce 2,0m a v těchto místech zúžená na jednosměrnou komunikaci šířky 3,5m a má celkovou délku 308,50 m.

Dále je navržen nový chodník podél stávající místní komunikace, který povede od sjezdu ke sjezdu v šířce 2,25m s celkovou délkou cca 190 m. A také chodníky (pěšiny) propojující dílčí části obytné zóny délce cca 180m a šířce 1,5m.

Celková šířka uličního veřejného prostoru je proměnná. Splňuje minimální požadavky stanovené ÚP tj. 9m a dodržuje princip kontextuality tj. respektuje původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla.

Inženýrské sítě

V předmětné lokalitě – v komunikaci parc.č. 701/6 v k.ú. Mirkovice se nachází veřejný vodovod a splašková kanalizace, dále síť elektro a veřejné osvětlení. Veškerá napojovací místa jsou patrná z výkresové části této dokumentace.

Stávající nadzemní vedení VN elektro - ochranné pásmo je v návrhu respektováno a není počítáno s nutností přeložení vedení VN. Veškeré nově navržené inženýrské sítě jsou řešeny v komunikacích popř. v přilehlých zelených plochách.

Napojení na veřejný vodovod bude provedeno na stávající vodovodní řad v místě před objektem obecního úřadu a následně s novým rozvodem v nové lokalitě bude provedeno zokruhováním se stávajícím rozvodem vodovodu v obci.

Napojení nově vybudovaného kanalizačního řadu bude provedeno gravitačně na stávající kanalizační řad na stávající šachtu rovněž v místě před objektem obecního úřadu.

Na síť elektro bude celá lokalita napojena ze stávajícího vedení NN na západní straně lokality.

4. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Urbanistické a kulturní hodnoty

Pro navrhovanou zástavbu je dodržován princip kontextuality - tj. respektovány původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla. Jedná se především o návaznost na urbanistickou hodnotu sídla, kterou je návesní prostor původních usedlostí.

Urbanistická koncepce zástavby tak vychází z představ vesnického bydlení a celá lokalita by měla působit jednotícím dojmem.

Určujícím typem zástavby v plochách bydlení jsou rodinné domy s možností spojení s objekty pro garážování OA, hospodářskými objekty (nikoliv pro zemědělství), dvory a zahradami. Určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti. Stavební návaznost hlavních objektů na sousedních pozemcích (řadové RD nebo dvojdomy) se nepřipouští. A právě osazení domu na parcelu je hlavním určující parametrem výsledného charakteru nové lokality. Ve výkresové části této dokumentace jsou stanoveny stavební čáry vymezující možné umístění a orientaci navrhovaných domů.

Území s archeologickými nálezy

Zastavěné území sídla Mirkovice spadá do území s archeologickými nálezy III. stupně. Při přípravě výkopových prací je nutno se spojit s příslušným archeologickým pracovištěm Památkového ústavu, který specifikuje případný rozsah archeologické pomoci.

Hodnoty krajinného rázu

Cílová charakteristika krajiny - lesopolní krajina ObKr 24 Trhosvinensko, ObKr 25 Českokrumlovsko.

Přírodní hodnoty

V návrhu se vymezují pozemky pro vzrostlou zeleň - zeleň veřejnou a zeleň ochrannou a izolační při severní hranici území. Konkrétní podoba výsadby a skladba jednotlivých druhů bude respektovat místně typickou druhovou skladbu (běžné druhy listnatých stromů a keřů). Ve veřejné prostranství - návsi se předpokládá s výsadbou drobné zeleně - keřů.

Civilizační hodnoty

V lokalitě se navrhuje veřejné prostranství formou návsi s odpovídajícím mobiliářem laviček, drobných prvků charakteru dětského hřiště aj. Prostor veřejného prostranství by měl napomoci potkávání stávajících obyvatel Mirkovic s obyvateli nově navrhované lokality.

5. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Navrhované řešení pro 18 rodinných domů v maximální míře respektuje dosavadní katastrální členění a majetkoprávní vztahy. Stávající hranice KN naznačily základní kostru, tvary a proporce pozemků. Návrh se tak snaží zamezit rozšíření obce kobercovou zástavbou rodinných domů ne zcela odpovídající charakteru území v těsném sousedství vesnické návsi.

Polohy pro umístění domů jsou záměrně orientovány k uličnímu prostoru, aby vznikl dojem malé návsi. Zároveň se objekty v severní části lokality nacházejí v dostatečné odstupové vzdálenosti od silnice II./157, které budou navíc odcloněny pásem ochranných dřevin - zeleně. Řešení této lokality může ukázat modelový vztah mezi novou a stávající zástavbou, využít potenciálu infrastruktury lokality a doplnit chybějící drobná veřejná prostranství.

6. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Na řešeném území se nenavrhují žádné stavby, které by byly zdrojem látek znečišťujících ovzduší a přírodní prostředí překračující limity uvedené v příslušných předpisech. Řešenou plochou neprochází žádná komunikace významnějšího automobilového provozu - jedná se pouze o komunikaci sloužící navržené lokalitě pro 18 RD. V lokalitě se nevyskytuje žádný zdroj nadměrného hluku.

Nově navrhovaná zástavba je navržena takovým způsobem, aby neohrožovala život, zdraví, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb, a aby neohrožovala životní prostředí

Objekty v severní části lokality se nacházejí v blízkosti silnice II./157. Aby byly dodrženy hygienické podmínky a pohoda bydlení, je vymezená poloha domu při jižní hranici parcel, čímž dojde k dostatečné odstupové vzdálenosti. Severní část lokality bude odcloněna pásem ochranných dřevin, které budou osázeny podél silnice II/157 - plochy zeleně ochranné a izolační (ZO). Pásmo ochranné a izolační zeleně bude provedeno výsadbou dřevin geograficky původních. Navrhuje se kombinace vysokých stromů a nízkých keřů - vegetace s poměrem 70/30. Jak u vysoké tak u nízké vegetace projektant doporučuje střední až drsnou texturu, která je charakterizována velkými listy, silnými jehlicemi, hrubou kůrou, masivními větvemi (např. dub).

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO SANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

V řešeném území se nevyskytují žádné vymezené plochy pro veřejné stavby či opatření, které by byly vymezeny závaznou ÚPD.

8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V řešeném území se žádné takové plochy vymezené nadřazenou ÚPD nenavrhují.

9. DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB

Rodinné domy

Nová parcelace 18 rodinných domů v maximální míře respektuje dosavadní katastrální členění a majetkoprávní vztahy. Stávající hranice KN naznačily základní kostru, tvary a proporce pozemků. Návrh se tak snaží zamezit rozšíření obce kobercovou zástavbou rodinných domů ne zcela odpovídající charakteru území v těsném sousedství vesnické návsi.

Jako stavby hlavní se v tomto případě rozumí izolovaný rodinný dům vesnického charakteru, samostatně stojící, bez návaznosti na žádnou částí na sousední rodinný dům s výjimkou pevného oplocení. Nejedná se tedy o návrh dvojdomů nebo domů řadových. Navrhované rodinné domy můžou mít nejvýše tři samostatné byty, rodinné domy mají více jak jednu polovinu podlahové plochy určenou požadavkům na trvalé rodinné bydlení, která je k tomuto účelu určena. Součástí stavby rodinného domu mohou být prostory pro garážování OA – tedy jako součást hlavního objektu RD. Pro garážování OA mohou být na vymezených plochách pozemků umisťovány i samostatně stojící objekty pro garážování OA. Pro tyto samostatné objekt pro garážování OA se uplatňují stejná pravidla a požadavky jako na stavby hlavní.

Na plochách pozemků RD je možno umisťovat dále doplňkové stavby ke stavbě hlavní. Doplňkovými stavbami se rozumí stavby související s bydlením či bydlení podmiňující, terénní úpravy potřebné k řádnému zabezpečení užívání pozemků, a zařízení tj. veškerá stavební činnost nevyžadující stavební povolení ani ohlášení.

Pro tuto lokalitu se vzhledem k její rozloze nenavrhují vlastní samostatné objekty občanského vybavení. Případná obslužná zařízení lze v rámci regulativů umisťovat v objektech pro bydlení. Této možnosti však dosud nebylo využíváno ani v potenciálně vhodnějších prostorách Mirkovic.

Dopravní plocha

Jedná se o plochu vymezenou pro místní obslužnou komunikaci. Navrhovanou lokalitou prochází místní obslužná komunikace ve formě obytné zóny, která napojuje novou lokalitu dvěma sjezdy na uliční síť Mirkovic, konkrétně parc. č. 701/6. Zóna bude jasně definovaná zpomalovacími příčnými prahy. Tato komunikace umožňuje jak vlastní napojení nových RD, tak zpřístupnění pro těžkou požární techniku. Komunikace je obousměrná o šíři 5,5m. Je místy střídavě lemována podélnými parkovacími stáními o šířce 2,0m pro návštěvnické automobily, kde je zúžena na jednosměrnou komunikace šířky 3,5m.

Dále je podél jižního okraje lokality navržen chodník lemující místní komunikaci, který povede od sjezdu ke sjezdu se šířkou 2,25m a délkou cca 190m. Do této lokality ústí pěší chodníky (pěšiny) šíře 1,5m, umožňující lepší pěší prostupnost pro uživatele širšího území včetně napojení na zastávku AD.

Veřejná prostranství

V lokalitě se navrhuje veřejné prostranství při jižní části předmětné lokality a to v rozsahu výše uvedeného chodníku lemující stávající - místní komunikaci. Dále se pak veřejné prostranství navrhuje uvnitř předmětné plochy a to formou návsi s odpovídajícím mobiliářem laviček, popř. prvků typu dětských hřišť.

Plochy zeleně

V návrhu se vymezují pozemky pro vzrostlou zeleň v rámci veřejného prostranství na jihu lokality, dále pak v prostoru návsi a to jako zeleň veřejná. Dále pak zeleň ochrannou a izolační při severní hranici území. Konkrétní podoba výsadby a skladba jednotlivých druhů bude respektovat místně typickou druhovou skladbu (běžné druhy listnatých stromů a keřů). Ve veřejné prostranství - návsi se předpokládá s výsadbou drobné zeleně - keřů.

10. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJNÉHO RÁZU (ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY, PODLAŽNOST, INTENZITA VYUŽITÍ POZEMKŮ)

Urbanismus - územní regulace, kompozice prostorového řešení

Nová parcelace 18 rodinných domů v maximální míře respektuje dosavadní katastrální členění a majetkoprávní vztahy. Stávající hranice KN naznačily základní kostru, tvary a proporce pozemků. Návrh se tak snaží zamezit rozšíření obce kobercovou zástavbou rodinných domů ne zcela odpovídající charakteru území v těsném sousedství vesnické návsi.

V lokalitě se navrhuje veřejné prostranství formou návsi s odpovídajícím mobiliářem laviček, popř. drobných prvků charakteru dětského hřiště. Prostor veřejného prostranství by měl napomoci potkávání stávajících obyvatel Mirkovic s obyvateli nově navrhované lokality.

Umístění jednotlivých domů je navrženo s maximálním ohledem na orientaci ke světovým stranám s využitím sluneční energie a také s respektování daného charakteru území.

Polohy pro umístění domů jsou záměrně orientovány k uličnímu prostoru, aby vznikl dojem malé návsi. Zároveň se objekty v severní části lokality nacházejí v dostatečné odstupové vzdálenosti od silnice II./157, od které budou navíc odcloněny pásem ochranných dřevin - zeleně.

Jako <u>stavby hlavní</u> se v tomto případě rozumí izolovaný rodinný dům vesnického charakteru, samostatně stojící, bez návaznosti na žádnou částí na sousední rodinný dům s výjimkou pevného oplocení. Nejedná se tedy o návrh dvojdomů nebo domů řadových. Součástí stavby rodinného domu (stavby hlavní) mohou být prostory pro garážování OA – tedy jako součást hlavního objektu RD. Pro garážování OA mohou být na vymezených plochách pozemků umisťovány i samostatně stojící objekty pro garážování OA. Pro tyto samostatné objekt pro garážování OA a nebo s funkcí související s bydlením (přípustné nebo podmíněně přípustné využití) se uplatňují stejná pravidla a požadavky jako na stavby hlavní.

Na plochách pozemků RD je možno umisťovat dále <u>doplňkové stavby</u> ke stavbě hlavní. Doplňkovými stavbami se rozumí stavby související s bydlením či bydlení podmiňující, terénní úpravy potřebné k řádnému zabezpečení užívání pozemků, a zařízení tj. veškerá stavební činnost nevyžadující stavební povolení ani ohlášení.

A právě osazení domu na parcelu je hlavním určující parametrem výsledného charakteru nové lokality. V návrhu jsou přesně stanoveny stavební čáry vymezující možné umístění a orientaci navrhovaných domů. Jsou stanoveny 2 typy stavební čáry.

Územní studie stanovuje pro řešené území v souladu s ÚP následující prostorové regulativy:

Stavební čára závazná - uliční čára

je závazná, nepřekročitelná ani nepodkročitelná hranice zastavění v příslušném rozsahu plochy určené k zastavění. Čára je použita v místech, kde je žádoucí zarovnaná zástavba na hraně pozemku. Vymezuje veřejné prostranství, tzn. stanovuje rozhraní soukromých (zastavitelných) a veřejných pozemků. Stavby hlavní musí respektovat stavební uliční čáru minimálně v rozsahu 1/8 obvodu objektu (od této podmínky lze upustit v případě umisťování samostatného objektu pro garážování OA na parcelách pouze pokud bude prokázáno opodstatnění tohoto řešení např. při stísněných podmínkách na úzké parcele).

Podstatná je souvislost zástavby na stavebním pozemku vzhledem k veřejnému prostoru. Stavební uliční čára proto rovněž definuje umístění plného oplocení v případě rozdělení hlavního objektu na objekt RD a objekt pro garážování OA a nebo objekt s funkcí související s bydlením (přípustné nebo podmíněně přípustné využití) – v případě takového rozdělení objektu na dva samostatné je požadováno tyto dvě části propojit plným oplocením výšky 2 m.

Pozn.: Příkladem dvou správných řešení je umístění objektů na nárožních parcelách č. 9 a 18 zakreslené v situačním výkrese. Objekt na parcele č. 9 je navržen jako jeden objekt, který respektuje stavební uliční čáru v její plné délce. Na parcele č. 18 je uveden příklad řešení dvou objektů, které je požadováno v tomto případě propojit plným oplocením s vjezdovou bránou.

Stavební čára volná

je nepřekročitelná, ale podkročitelná hranice zastavění v příslušném rozsahu plochy určené k zastavění. Čára je použita v místech, kde není podstatná zarovnaná zástavba na hraně pozemku a není podstatná její souvislost. Umožňuje stavebníkovi větší variabilitu využití pozemku. Stavební čára volná vymezuje prostor pro zástavbu na příslušném stavebním pozemku a definuje tak především vzájemné odstupy navrhovaných staveb.

Architektura

Pro novou zástavbu bude dodržován princip kontextuality - tj. respektování původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla (tradiční situování objektů na pozemcích, hustotu zástavby, výškovou úroveň, stavební formy). Při dodržení hmotových regulativ je přípustné a žádoucí použití současných materiálů a architektonických prvků viz obrazová část této územní studie.

Architektonická koncepce řešení rodinných domů by měla vycházet z představ vesnického bydlení a celá lokalita by měla působit jednotícím dojmem. Určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti.

Nově navrhovaná zástavba bude realizována jako nízkopodlažní. Výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.

Stanoveny jsou následující podmínky architektonického řešení:

- Celkovou výšku staveb 8,5 m je možno využít pro 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví.
- Podsklepení objektů je možné.
- Obdélný půdorys s poměrem stran 1 : min.1,5.
- Akceptovány jsou stavby půdorysného tvaru „L“, obě části musí splňovat podmínku poměru stran.

- Střecha hlavních objektů musí být osově souměrná, sedlová, se sklonem 30 - 45°.
- Orientace hřebene hlavních objektů musí být vedena rovnoběžně nebo kolmo k uliční čáře (nebo její části).
- Na hlavních objektech jsou nepřípustné ploché, pultové, mansardové aj. tvary střech, které by nekorespondovaly se sousedními tradičními jihočeskými staveními.
- Nepřípustné jsou rovněž vikýře výrazného tvaru, zastřešené valbou či jinak členěnou konstrukcí, dále pak zmnožené vikýře.
- Doporučuje se jednoduché nejlépe pultové - dlátkové vikýře.
- Akceptována jsou střešní okna i umístění fotovoltaických a solárních panelů na střechy objektů.
- Nepřípustné jsou velké přesahy střech ve štítě o více než 20cm a okapových hranách o více než 60cm.
- Na doplňkových stavbách (mimo stavby hlavní) je přípustná, sedlová, pultová nebo plochá střecha.

- Nepřípustná je výrazná, křiklavá a nepřirozená barevnost odstínů omítek, které neodpovídají jihočeským původním venkovským stavením.
- Nepřipouští se srubové stavby.

- Materiálové řešení stavebních konstrukcí se doporučuje z přírodních materiálů v tradičním ztvárnění, například omítané zdivo, pálená střešní taška, kamenné a mlatové zpevněné plochy, dřevo. Jedná se zejména o řešení komínů, okenních a dveřních otvorů, vrat, oplocení, apod. viz příklady v obrazové části této územní studie.

- Akceptovány jsou i moderní materiály použité v prosté a přirozené podobě, například plech bez povrchové úpravy (nebo v přirozených šedých odstínech), jiné kovy v přirozené podobě, pohledový beton, plasty aj. viz příklady v obrazové části této územní studie.

- Neprůhledné oplocení orientované do veřejných prostranství bude vyzděno v místech vyznačených v situačním výkrese a dle pravidel uvedených výše viz stavební čára závazná – uliční čára. To bude realizováno vždy souběžně s příslušnou stavbou RD na dané parcele. Následná povrchová úprava bude v barvě fasády příslušného RD. Výška tohoto oplocení bude 2m.
- Materiálové provedení oplocení mezi soukromými pozemky je navrženo bez podezdívky s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty) v provedení viz příklady v obrazové části této dokumentace.

- Podél navržených komunikací bude do vzniklých zákoutí návsi doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí. Doplnění dřevin do veřejného prostoru bude zdůrazňovat i kompoziční význam v místech ústí pěších chodníků.
- Soukromé zahrady budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní sadové zvyklosti.

Vlastní návrh je individuálně navržen dle požadavků a nároků investora, dle OTP na výstavbu a dle územního plánu obce Mirkovice.

Jakákoli jiná forma návrhu jednotlivých RD mimo předepsaný regulativ bude konzultována a individuálně posouzena projektantem územní studie Mirkovice.

Návrh byl v rámci před-projektových příprav konzultován s DOSS. Veškeré podmínky stanovené stanovisky a vyjádřeními DOSS jsou zakotvena a převzata do této projektové dokumentace - územní studie Mirkovice.

11. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu bude vždy z přilehlé obslužné komunikace vedené příslušným územím. Konkrétní uspořádání komunikace včetně vjezdů na pozemky a umístění veřejného osvětlení budou předmětem samostatného rozhodnutí. ÚS navrhuje polohu a šířku sjezdů na jednotlivé stavební pozemky. Poloha přístupových chodníků k jednotlivým RD není ÚS stanovena. Ty budou řešeny jako součást návrhu jednotlivých RD s možností rozšíření některých sjezdů (specifikováno v situačním výkrese) na stavební pozemky. Jak u přístupových chodníků, tak u rozšířených vjezdů bude použitý materiál na zpevněné plochy korespondovat s celkovým řešením zpevěných ploch v území. Chodníky pro pěší v provedení kamenných odseků, sjezdy a parkovací stání v provedení kamenné kostky.

Dlouhodobé parkování je navrženo v počtu dvě parkovací místa na jeden RD - bude vždy řešeno na vlastním pozemku jako nekryté nebo garážové stání, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatně stojící. Parkování návštěvníků jednotlivých RD je zajištěno na vymezených podélných stanovištích dopravně zklidněné komunikace.

Připojovací body technické infrastruktury – elektro, kanalizace a vodovod budou připraveny na náklady zřizovatele – obce Mirkovice. Napojení bude provedeno vždy po dohodě a dle podmínek správce sítě.

Odpadové hospodářství – sběrné nádoby budou umístěny na vlastním pozemku, umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu se předpokládá v západní části vymezené lokality.

12. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

V řešeném území se nachází ochranné pásmu nadzemního vedení VN, které je v návrhu respektováno. Podmínky pro činnost v ochranném pásmu stanoví správce sítě.

13. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Nevymezují se.

14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pořadí změn v území se nestanovuje. Kontinuita výstavby dopravní a technické infrastruktury s výstavbou rodinných domů je ponechána na příslušném úřadu.

Zpracovatel ÚS doporučuje v první etapě majetkoprávní vypořádání vlastníků dotčených pozemků a obce Mirkovice. V následné etapě vybudování dopravní a technické infrastruktury. Do takto připraveného území lze následně umisťovat rodinné domy.

15. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 17 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nevymezují se v nadřazené ÚPD.

16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část obsahuje:

24 stran formátu A4 ve výrokové části.
2 strany formátu A4 v odůvodnění.

Grafická část obsahuje:

1. Vymezení řešené plochy – ÚP	1 : 2 000
2. Vymezení řešené plochy – ortofoto	
3. Vymezení řešené plochy – katastrální mapa	1 : 1 000
4. Doporučený návrh zástavby	
5. Nevhodný návrh zástavby	
6. Doporučená architektura staveb CZ	
7. Doporučená architektura staveb zahraničí	
8. Doporučené materiálové řešení a detaily	
9. Nevhodné materiálové řešení a detaily	
10. Prostorová regulace – urbanistický výkres zástavby	1 : 1 000
11. Prostorová regulace a technická infrastruktura	1 : 500
12. Vizualizace možných příkladů řešení zástavby	

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Iniciátorem pořízení a zároveň pořizovatelem územní studie Mirkovice v kú Mirkovice je Obec Mirkovice.

Nutnost pořízení této studie před zahájením jakékoli investiční činnosti v této lokalitě je uvedena v územním plánu obce Mirkovice – zpracovatel Ing. arch. Štěpánka Ťukalová. O pořízení této studie rozhodlo zaatupitelstvo obce Mirkovice.

2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE KRAJE

Funkční a a prostorové řešení je v souladu s územním plánem obce Mirkovice, využití předmětné plochy je v souladu s politikou územního rozvoje Jihočeského kraje.

3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Návrh řešeného území je v souladu se zadáním zpracovaným pořizovatelem a schváleným zastupitelstvem obce. Rozsah řešeného území je dodržen, stejně tak funkční využití pozemků.

Hlavním využitím je bydení v rodinných domech při stanovení maximální plochy zastavěnosti pozemků a jejich velikosti. Výstavba na jednotlivých stavebních pozemcích je podmíněna splněním regulativů uvedených ve výrokové části.

4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Pro novou zástavbu bude dodržován princip kontextuality - tj. respektovat původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla (tradiční situování objektů na pozemcích, hustotu zástavby, výškovou úroveň, stavební formy).

Architektonická koncepce řešení rodinných domů vychází z představ vesnického bydlení a celá lokalita by měla působit jednotícím dojmem. Polohy pro umístění domů jsou záměrně orientovány k uličnímu prostoru, aby vznikl dojem malé návsi. Zároveň se objekty v severní části lokality nacházejí v dostatečné odstupové vzdálenosti od silnice II./157, které budou navíc odcloněny pásem ochranných dřevin - zeleně. Řešení této lokality může ukázat modelový vztah mezi novou a stávající zástavbou, využít potenciálu infrastruktury lokality a doplnit chybějící drobná veřejná prostranství.

5. VÝSLEDEK POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Územní studie nebyla posuzována z hlediska vlivu na životní prostředí vzhledem k tomu, že předmětem je nízkopodlažní obytná zástavba, která nemá negativní vliv na životní prostředí.

6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Předmětné území se nachází na pozemcích ZPF. Veškerá stavební činnost v tomto území bude podléhat souhlasu orgánu ochrany ZPF a s tím souvisejících odvodů.

7. 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

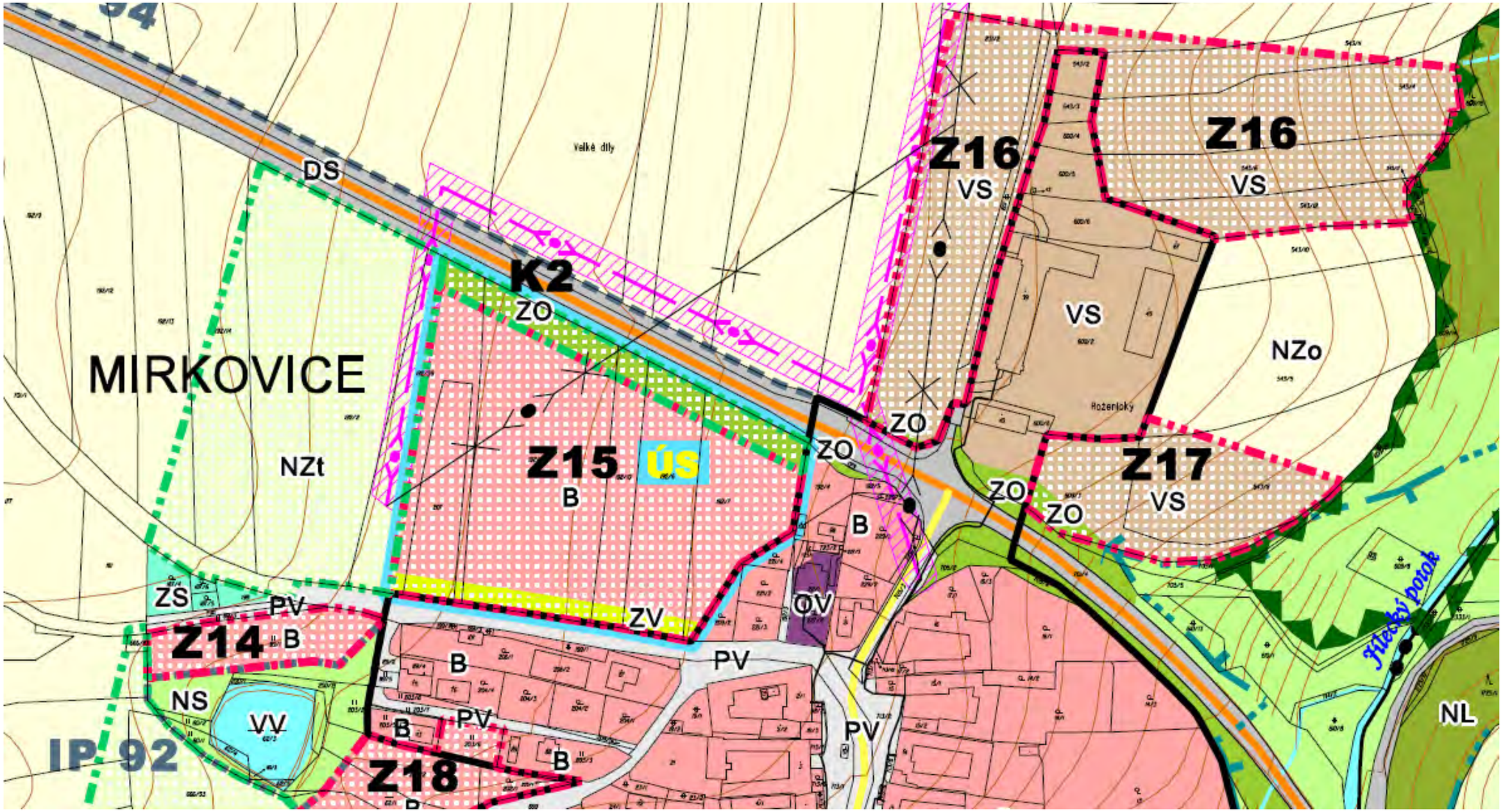
Územní studie je zpracována v souladu se zákonem 183/2006 Sb. v platném znění. Splňuje hlavní cíl úzeního plánovní tj. vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj obce v slouhodobé perspektivě, splňuje věškeré požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Požadavky na ochranu architektonicých a urbanistických hodnot v území jsou hlavním cílem a tématem navrženého prostorového uspořádání a regulativů.

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY - ÚP - M 1 : 2 000

Zastavitelná plocha byla vymezena v Územním plánu Mirkovice, vydaném opatřením obecné povahy dne 9.6.2015, který nabyl účinnosti dne 2.7.2015 jako čistě obytné území, vyznačené jako plocha Z15 - bydlení v rosdinných domech v sídle Mirkovice - Západní okraj s podmínkou zpracování územní studie.

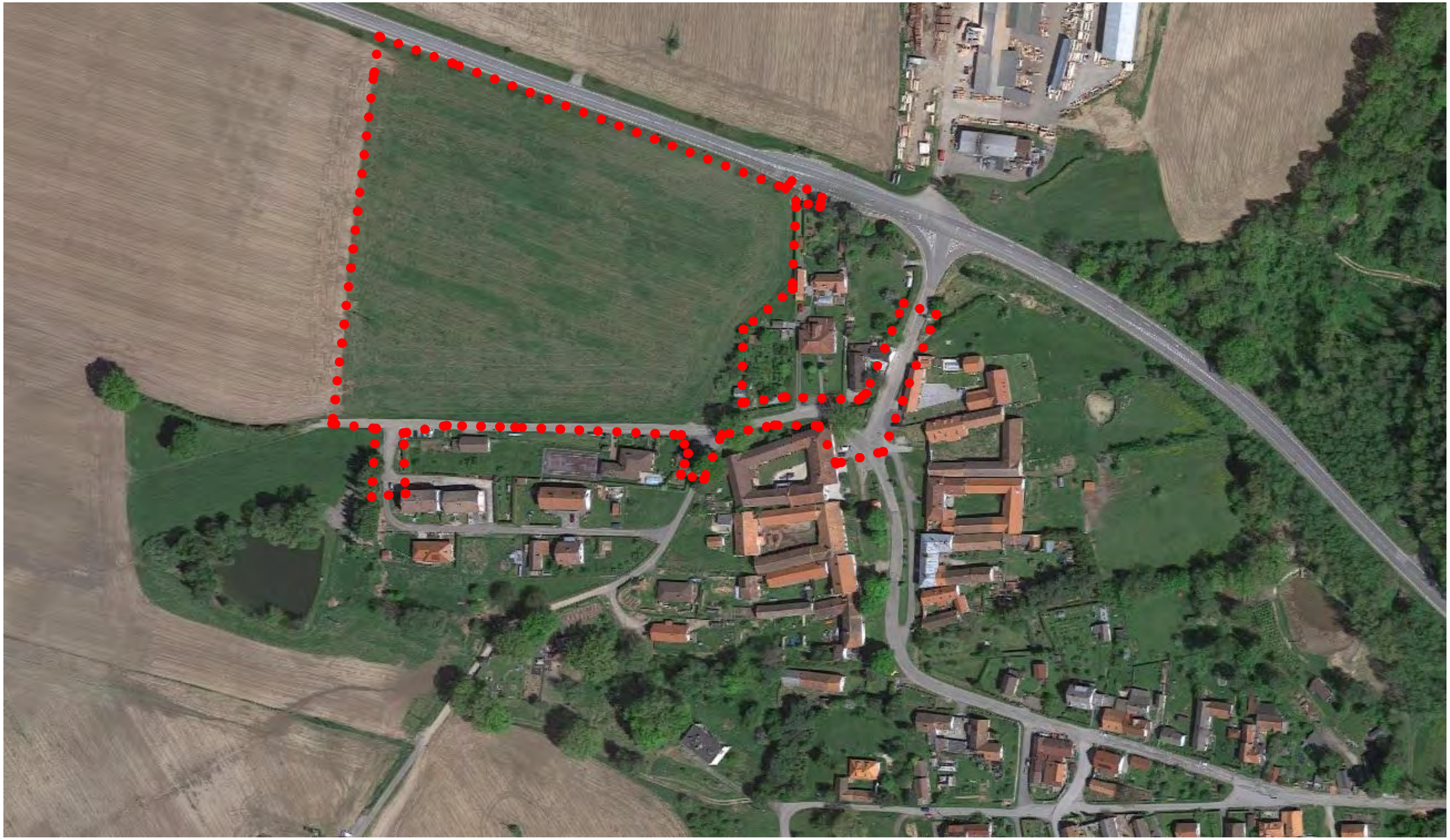


ATELIER

TOMÁŠ NOVÁK PROJEKTOVÁ ČINNOST VE VÝSTAVBĚ, Rožmberská 287, 38101 Český Krumlov, mobil: +420 605 584 268, IČO: 87 26 87 28, e-mail: info@tomasnovak.cz, www.tomasnovak.cz

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY - ORTOFOTO



GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY - KATASTRÁLNÍ MAPA - M 1 : 1 000

Řešené území se nachází na okraji obce Mirkovice na pomezí historické zástavby návsi a polních zemědělských ploch. Řešené území je vymezeno v souladu se zadáním a je místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu, skutečného stavu a konkrétního řešení dopravního propojení a napojení území. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách této dokumentace. Předmětná plocha se nachází se v zastavitelném území obce v území určeném ÚP pro bydlení v rodinných domech. Jedná se o doplnění zástavby území obce Mirkovice. Zastavitelné území o ploše cca 24 500m^2.

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

DOPORUČENÝ NÁVRH ZÁSTAVBY

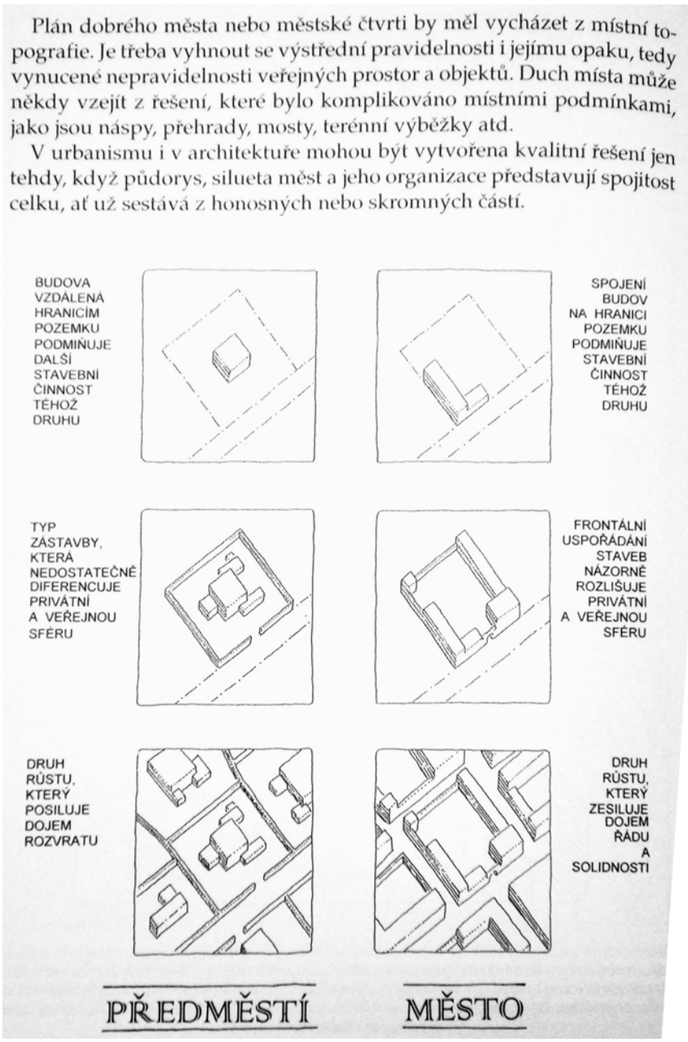
Pro novou zástavbu bude dodržován princip kontextuality - tj. respektování původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla (tradiční situování objektů na pozemcích, hustotu zástavby, výškovou úroveň, stavební formy). Při dodržení hmotových regulativ je přípustné a žádoucí použití současných materiálů a architektonických prvků viz obrazová část této územní studie.
Architektonická koncepce řešení rodinných domů by měla vycházet z představ vesnického bydlení a celá lokalita by měla působit jednotícím dojmem. Určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti.
Nově navrhovaná zástavba bude realizována jako nízkopodlažní. Výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.

ATELIER

TOMÁŠ NOVÁK PROJEKTOVÁ ČINNOST VE VÝSTAVBĚ, Rožmberská 287, 38101 Český Krumlov, mobil: +420 605 584 268, IČO: 87 26 87 28, e-mail: info@tomasnovak.cz, www.tomasnovak.cz

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

NEVHODNÝ NÁVRH ZÁSTAVBY



GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

DOPORUČENÁ ARCHITEKTURA STAVEB CZ

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

DOPORUČENÁ ARCHITEKTURA STAVEB ZAHRANIČÍ

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

DOPORUČENÉ MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ A DETAILY

Materiálové řešení stavebních konstrukcí se doporučuje z přírodních materiálů v tradičním ztvárnění, například omítané zdivo, pálená střešní taška, kamenné a mlatové zpevněné plochy, dřevo. Jedná se zejména o řešení komínů, okenních a dveřních otvorů, vrat, oplocení, apod. viz uvedené příklady.

Akceptovány jsou i moderní materiály použité v prosté a přirozené podobě, například plech bez povrchové úpravy (nebo v přirozených šedých odstínech), jiné kovy v přirozené podobě, pohledový beton, plasty aj. viz uvedené příklady.

ATELIER

TOMÁŠ NOVÁK PROJEKTOVÁ ČINNOST VE VÝSTAVBĚ, Rožmberská 287, 38101 Český Krumlov, mobil: +420 605 584 268, IČO: 87 26 87 28, e-mail: info@tomasnovak.cz, www.tomasnovak.cz

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

NEVHODNÉ MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ A DETAILY

Nepřípustné jsou vikýře výrazného tvaru, zastřešené valbou či jinak členěnou konstrukcí, dále pak zmnožené vikýře. Nevhodné jsou velké přesahy střech ve štítě o více než 20cm a okapových hranách o více než 60cm.
Nepřípustná je výrazná, křiklavá a nepřirozená barevnost odstínů omítek, které neodpovídají jihočeským původním venkovským stavením. Návrh nepřipouští srubové stavby.

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

PROSTOROVÁ REGULACE - URBANISTICKÝ VÝKRES ZÁSTAVBY - M 1 : 1 000

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

PROSTOROVÁ REGULACE A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

11

LEGENDA:

HRANICE A ZNAČENÍ

- ZÁJMOVÉ - ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE POZEMKŮ KN, PARC. ČÍSLA
- STAVEBNÍ ČÁRA ZÁVAZNÁ - NEPŘEKROČITELNÁ, NEPODKROČITELNÁ HRANICE
- STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ - NEPŘEKROČITELNÁ, PODKROČITELNÁ HRANICE
- KOMUNIKACE OBYTNÁ ZÓNA - ASFALT
- KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ - KAMENNÉ ODSEKY
- SJEZD NA POZEMEK A PARKOVACÍ STÁNÍ - KAMENNÉ KOSTKY 10x10cm
- MOŽNOST ROZŠÍŘENÍ VJEZDU
- PLOCHA POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU RD
- PLOCHA VEŘEJNÝCH POZEMKŮ
- PEVNÉ OPLOCENÍ VÝŠKA 2,0m - PLOTOVÁ ZEĎ
- PRŮHLEDNÉ OPLOCENÍ
- NÁVRH UMÍSTĚNÍ RD - MOŽNÉ ŘEŠENÍ
- VÝSADBA ZELENĚ, ZELEŇ VEŘEJNÁ, OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
- 8 / 820m² — OZNAČENÍ A VÝMĚRA STAVEBNÍCH POZEMKŮ

TECHNICKÁ VYBAVENOST

- ELEKTRICKÉ VEDENÍ NN
- PŘIPOJOVACÍ SKŘÍŇ ELEKTRO
- VEDENÍ VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ
- STOŽÁR VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ
- KANALIZAČNÍ ŘAD SPLAŠKOVÉ KANALIZACE, KG DN 300
- PP 150 — KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKY SPLAŠKOVÉ KANALIZACE, KG DN 150
- Š25 — REVIZNÍ ŠACHTA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE PROFIL 600
- KANALIZAČNÍ ŘAD DEŠŤOVÉ KANALIZACE, KG DN 300
- DRENÁŽ - ODVODNĚNÍ KOMUNIKACE
- Š64 — REVIZNÍ ŠACHTA DEŠŤOVÉ KANALIZACE PROFIL 600
- ACO-DRAIN - LINIOVÉ ODVODNĚNÍ KOMUNIKACE
- 229/3 — VODOVODNÍ ŘAD - PE 90x8,2mm
- PE 32 — VODOVODNÍ PŘÍPOJKA - PE 32x4,4mm

M 1:500 FORMÁT A1

S

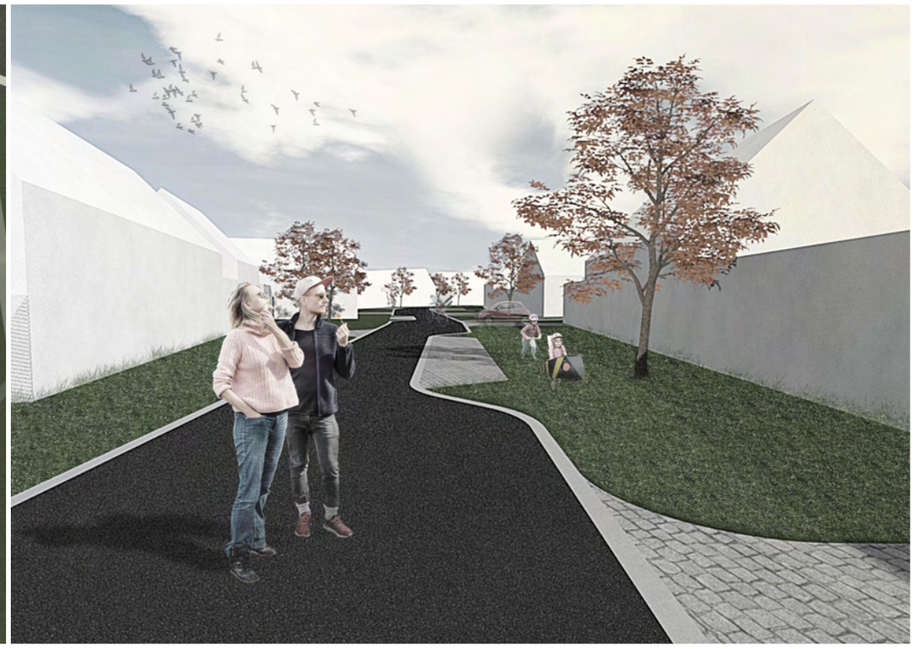
ČÍSLO ZAKÁZKY
55/2012

DATUM
BŘEZEN 2019

ZPRACOVATEL ÚZEMNÍ STUDIE
Tomáš Novák Projektová činnost ve výstavbě
Rožmberská 287, Č.Krumlov 381 01
mobil: 605 584 268
info@tomasnovak.cz
www.tomasnovak.cz

AUTORIZACE ÚZEMNÍ STUDIE
Ing. Pavel Novák
Staroměstská 2261/6 České Budějovice
tel: +420 603 441 778
info@novakpavel.com

V Českém Krumlově .....

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

VIZUALIZACE MOŽNÝCH PŘÍKLADŮ ŘEŠENÍ ZÁSTAVBY