

01.1. Průvodní zpráva

AKCE / JOB

**ÚS Z.MAL.45 Malšice,
Městys Malšice**

MÍSTO / SITE

k.ú. Malšice

KLIENT / CLIENT

Pořizovatel:

Město Tábor, odbor rozvoje

Žižkovo nám. 3, Tábor

Objednatel:

Ing. Martina Toufarová

Filipova 2018/10, Praha - Chodov

ARCHITEKT / ARCHITECT

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA

Bc. Monika Michálková DiS.

STUPEŇ / PURPOSE

Územní studie

DATUM / DATE

3/2020

FORMÁT / SIZE

A4 /A0

ČÍSLO VÝKR. / DRAWING no.

01.1

PARÉ / PROJECT DOC. no.

Obsah:

A. ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY	3
B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	4
C. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE	4
D. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	4
E. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	7
F. NÁVRH ZELENĚ	11
G. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	11
H. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL	12
I. DOKLADOVÁ ČÁST	13
J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	13

A. ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY

Identifikační údaje o pořizovateli a zpracovateli dokumentace:

Pořizovatel:

Město Tábor, odbor rozvoje

Žižkovo nám. 3

Tábor

Objednatel:

Ing. Martina Toufarová

Filipova 2018/10

Praha - Chodov

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.

IČ 625 49 201

Převrátílská 330

390 01 Tábor

číslo autorizace ČKA : 03 311

Vypracoval:

Bc. Monika Michálková DiS.

Nedbalova 1897/13, 390 01 Tábor

Výchozí podklady:

- platný územní plán Městys Malšice
- katastrální mapa katastru nemovitostí (KN)
- vyjádření jednotlivých správců k existenci sítí v dané lokalitě
- zadání územní studie

B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Území, pro které je pořizována tato územní studie, se nachází v katastrálním území Malšice [691275] na kraji zastavěné části obce Malšice [552666] ve správním obvodu Tábor v Jihočeském kraji. Dotčené pozemky se nachází na severním okraji obce, kde jsou v současné době využívány jako louky a pole. Z východní strany je lokalita lemována stávající místní komunikací, vedoucí k usedlosti Karolín a dále do místních lesů směrem k řece Lužnici.

Pozemky se nacházejí v zastavitelném území obce a navazují na stávající zástavbu. Hranice řešeného území je graficky znázorněna ve výkresové dokumentaci, která je součástí územní studie. Tato územní studie je rozšířena o plochy k místní komunikaci včetně, zdůvodu napojení stavebních pozemků vymezených územním plánem a vyřešení širších vazeb.

C. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je stanovit podrobnější využití a prostorové funkční uspořádání řešené lokality. V řešeném prostoru je cílem vytvořit plochy pro soukromé využití a zástavbu vč. umístění jednotlivých rodinných domů, vymezit plochu pro bezpečný pohyb chodců, tyto plochy oddělit od parkovacích a pojezdových ploch, určit plochy pro technickou infrastrukturu a doplnit lokalitu o zelené plochy.

Územní studie jako územně plánovací podklad si současně klade za cíl vyhodnotit koncepci a uspořádání dotčeného území v souladu s územním plánem a navrhnout taková řešení, která v souladu s podporou udržitelného rozvoje území napomohou propojit a zkoordinovat veřejné zájmy se zájmy investorů.

D. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Řešené území tvoří plocha Z.MAL. 45, která je v platném územním plánu obce vymezena jako zastavitelná plocha určené pro bydlení venkovského charakteru (BV-N). Studie je rozšířena o plochy k místní komunikaci včetně, z důvodu napojení řešených pozemků na dopravní a technickou

infrastrukturu. Tato komunikace bude rozšířena pro bezpečné vykřížení zemědělské techniky a bydlících.

Budovy budou posazeny do jedné uliční řady (ve výkrese je vyznačen koridor pro umístění hlavní štitové partie domu a to pro celou lokalitu), požadován je venkovský charakter zástavby a přiměřeně stejně velké objemy staveb, s výškovou hladinou maximálně jednoho nadzemního podlaží a podkroví z důvodu minimálního narušení krajinného rázu. Venkovský charakter zástavby je definován jako stavby obdélných půdorysů, s převažujícími sklony sedlových střech, v rozmezí 35-45 stupňů. Všechny tyto regulace se týkají stavby hlavní, u doplňkových se použijí přiměřeně.

Jednotlivé parcely budou o výměře min. 1400m². Plochy řešené lokality navazují na volnou krajinu a jejich zastavitelnost pozemku bude maximálně 25%, zastoupení zeleně v ploše bude minimálně 75%. Zahrada bude orientována do volné krajiny, tzn., že hlavní stavba bude situována ke stávající komunikaci.

Označení plochy:	Z.MAL.45
Funkční využití:	BV-N - plochy bydlení venkovského charakteru
Převažující využití:	- bydlení v rodinných domech
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní a technická infrastruktura - stavby pro dočasné ubytování, penziony - stavby pro individuální rekreaci - doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny, apod.) - zahrady a vybavení zahrad) např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.) - vodní plochy - veřejné prostranství a plochy zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci - dětská hřiště

Podmíněně přípustné využití: - rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na životní prostředí, stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukových znečištěním.

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, skladování, servis, maloobchod a služby do 500m² zastavěné plochy (např.

- opravny osobních vozidel, sklady, řemeslnické dílny, prodejny, kadeřnictví, stravovací provozovny apod.)
- ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
 - zařízení péče o děti, školská zařízení
 - sportovní a relaxační zařízení
 - stavby a zařízení pro kulturu, osvětu a církevní účely
 - zařízení pro administrativu
 - parkoviště
 - stavby pro vedlejší zemědělské hospodářství a chov drobného hospodářského zvířectva

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety apod.),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb

Podmínky pro využití plochy:

- dopravně napojené plochy z místní komunikace
- plochy s rozvolněnou strukturou zástavby venkovského charakteru

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví
- u ploch navazujících na volnou krajinu bude zastavitelnost pozemku maximálně 25% zastoupení zeleně v ploše bude minimálně 75%
- zahrada bude orientována do volné krajiny, tzn., že hlavní štítová strana bude směřovat k silnici

Limitní podlažnost staveb v jednotlivých celcích je vždy přípustná jen do podlažnosti dle územního plánu a nikdy ji nesmí v žádném případě překročit.

E. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Veřejnou infrastrukturu v řešené ploše představuje dopravní a technická infrastruktura a dále veřejná prostranství s veřejnou zelení.

Dopravní infrastruktura:

Všechny stavby musí být napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu, pokud toto bude vyžadovat jejich charakter

Napojení pozemků na veřejnou dopravní infrastrukturu – plochy jsou veřejné a přístupné z místní komunikace, z těchto důvodů byla plocha řešená územní studií rozšířena i o místní komunikaci a přilehlou zeleň.

Navrhovaná plocha navzuje na stávající místní komunikaci šířky 4,5m, která je studií rozšířena na 6,0m. Rozšíření komunikace je navrženo z důvodu vyšší bezpečnosti při výjezdu z přilehlých pozemků a parkovišť a pro pohodlný průjezd vozů HZS a vozů technické obsluhy.

V oblasti je navržen typ pozemních komunikací zatříděných dle ČSN 736101 jako místní komunikace, vjezd, veřejná plocha a chodník základní šířky 1,5m a podélná parkovací stání. Komunikace je vedena v obou směrech v šířce min. 6,0m s počátečním rozšířením na 8,00m, které je určeno jako příležitostné obratiště, určené pro vozidla HZS a technické obsluhy. Rychlost na komunikacích v této lokalitě je 50 km/h. Struktura, materiálové určení povrchů vozovek musí být buď z asfaltu, v případě místní komunikace. Ostatní pochozí i pojízdné plochy jsou navrhovány z kamenní dlažby, příslušné tloušťky. Dopravní napojení na navrhovanou místní komunikaci umožní obrát servisní dopravy.

Součástí veřejného profilu jsou podélná parkovací stání (min. šířky 2,50m) určená pro návštěvníky lokality. Povrch parkovacích stání je uvažován z betonové dlažby.

Stromy a keře nesmí být umístěny v rozhledových polích a žádnou svou částí nesmí zasahovat do profilu komunikace. Rozhledová pole pro $r = 50\text{km/h}$ jsou zakresleny v situaci dopravního řešení. Podél místní komunikace je navržen chodník s povrchem z betonové dlažby a s bezpečnostním odstupem od komunikace.

Doprava v klidu: Parkování obyvatel rodinných domů je řešeno na soukromých pozemcích. Navrhované podélné stání je určeno pro návštěvníky této lokality.

Technická infrastruktura:

Řešení technické infrastruktury je vypracováno v podrobnosti odpovídající stupni dokumentace -

územní studie.

a) Zásobování pitnou vodou - vodovod

STAV - Městys Malšice je zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu a to z vodárenské soustavy JVS a z malé části z lokálních podzemních zdrojů.

NÁVRH - Zásobování pitnou vodou je navrženo novým vodovodním řadem, který bude napojen na stávající vodovodní řad v místě stávající zástavby na jižní straně řešené lokality. Navrhované vodovodní potrubí se předpokládá z materiálu PE DN 150. Optimálně bude vodovod veden v navrženém uličním profilu v souběhu s navrhovanou splaškovou kanalizací v zeleném pásu podél komunikace. Doporučená osová vzdálenost potrubí vodovodu a kanalizace je 1m. Jednotlivé domy budou zásobovány pitnou vodou vodovodními přípojkami.

Urbanistický návrh předpokládá zástavbu s devíti volně stojícími rodinnými domy. Výpočet potřeby vody je zpracován dle vyhlášky č. 428/2001, koeficient nerovnoměrnosti spotřeby vody je uvažován dle metodického pokynu Ministerstva zemědělství pro Výpočet potřeby vody (1993) s vazbou na směrnici č. 9/73. Uvažované procento napojení obyvatel na vodovod je 100%.

ZO: předpokládaný počet zásobovaných obyvatel - 45

SPV: specifická spotřeba vody - uvažováno 150 l / obyvatele / den = 0,15m³ / obyvatele / den

- součinitel denní nerovnoměrnosti - kd = 1,5

- součinitel hodinové nerovnoměrnosti - kh = 1,80

Průměrná spotřeba vody Q_p:

$$Q_p = SPV \times ZO = 0,15 \times 45 = 6,75 \text{ m}^3 / \text{den}$$

Maximální denní spotřeba vody Q_d:

$$Q_d = Q_p \times k_d = 6,75 \times 1,5 = 10,125 \text{ m}^3 / \text{den} = 0,1172 \text{ l} / \text{s}$$

Maximální hodinová spotřeba vody Q_h:

$$Q_h = Q_d \times k_h = 0,1172 \times 1,8 = 0,21 \text{ l} / \text{s}$$

b) Kanalizace

Kanalizace splašková

STAV - Odpadní vody z obce Malšice vč. srážkových vod jsou svedeny jednotnou kanalizací v celkové délce 13100 m na ČOV Malšice a od tud do Vnučického potoka.

NÁVRH - V řešeném území je navržena splašková kanalizace podél místní komunikace v zeleném pásu. V jižní části řešeného území bude nová kanalizační stoka napojena na stávající kanalizační řad. Splašková kanalizace bude dimenzována na předpokládaný počet obyvatel v rodinných domech cca 45 osob s možností kapacitního rozšíření. Na stoce budou v lomových bodech trasy navrženy typové revizní šachty. Profil uličních spojek je navržen z trub PVC DN 300, do které budou zaústěny veškeré splaškové kanalizační přípojky PVC DN 250. Stávající čistírna odpadních vod (ČOV) je v časovém horizontu územního plánu a rozsahu řešené plochy vyhovující.

Kanalizace dešťová

STAV - Odpadní vody z obce Malšice vč. Srážkových vod jsou svedeny jednotnou kanalizací (v celkové délce 13,100 km) na ČOV Malšice a od tud do Vnučického potoka.

NÁVRH - V řešeném území není navržena dešťová kanalizace. Vzhledem k rozlehlosti pozemků, které budou využívány jako zahrady se předpokládá vsakování dešťových vod na pozemcích samotných. Dešťové vody z místní komunikace, chodníku a veřejných prostranství budou též zavsakovány podélnými a příšnými sklony do přilehlé zeleně.

c) Zásobování elektrickou energií

STAV - V blízkosti (u jižního okraje) řešené lokality se nachází stávající trafostanice.

NÁVRH - Pro řešenou lokalitu se předpokládá využití stávající trafostanice, případně s navýšenou kapacitou.

Výpočet potřeby elektrické energie:

Celkem: 9 rodinných domů

Elektrifikace dle ČSN 33 2130 kategorie B, tj. 11 kW na jeden rodinný dům

Soudobnost pro 9 RD je 0,15

9 RD x 11 kW = 99kW

Soudobnost 99 x 0,15

Předpokládané zatížení rodinnými domy je celkem cca 15kW

Pro veřejné osvětlení je uvažováno 1 kW v LED osvětlení

Celková spotřeba por řešené území je uvažováno cca 16 kW

Rozvody NN a VN

Kabely NN budou uloženy v plochách veřejných prostranství - zelený pás, chodník

- v případě potřeby do chrániček (především v místech přejezdů)

d) Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je navrženo podél místní komunikace v celém řešeném území. Navrhované VO bude napojeno na stávající. Kabely VO budou uloženy v plochách veřejných prostranství - zelený pás. Spotřeba elektrické energie na VO se předpokládá 1kW.

Veřejné osvětlení bude řešeno LED svítidly umístěnými na sadových stožárech do 6,0m výšky, umístěných v prostoru plochy. Doporučená vzdálenost stožárů se svítidly je cca 20m. Rozmístění stožárů viz. grafická část.

e) Nakládání s odpady

Komunální odpad bude skladován v odpadkových nádobách umístěných u každého rodinného domu. Plocha pro tříděný odpad je vymezena ve výkresové části. Předpokládá se umístění čtyř podzemních kontejnerů na tříděný odpad.

f) Telekomunikační síť - CETIN

STAV - Stávající vedení telekomunikační sítě je vedeno vzduchem.

NÁVRH - V řešeném území je navrženo přeložení vzdušného vedení do země a to v zeleném pásu veřejného prostranství. V místech sjezdů se předpokládá umístění kabelového vedení do příslušných chrániček s vytvořením přípojek pro nově vznikající objekty rodinných domů.

F. NÁVRH ZELENĚ

Navržená zeleň je rozdělena do tří kategorií vyznačených v grafické části této územní studie.

PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ - kompozičně vyšší zeleň, umístěná podél stávající místní komunikace (př. Lípa srdčitá, Jírovec maďal, Třešeň ptačí)

PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ - kompozičně nízký porost, travníporost s trvalkovou a nízkou keřovou výsadbou (nízká okradná zeleň)

SOUKROMÁ ZELEŇ - rozlehlé zahrady - předpokládá se nižší okrasná zeleň popř. ovocné stromy

Zelené plochy budou rekultivovány a osety travním semenem.

Návrh splňuje podmínku danou ÚP na minimální 75% podíl plochy zeleně z celkové plochy pozemků určených pro výstavbu rodinných domů.

G. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Řešené území se nenachází v památkově chráněném území ani v jeho ochranném pásmu. V řešeném území nejsou žádné objekty zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek, nenachází se zde žádná stavba, která by přispívala k identitě obce.

Ochrana kulturních a přírodních hodnot

V řešené lokalitě se nachází vzrostlá i náletová zeleň. Náletová nekvalitní zeleň bude odstraněna a plochy budou doplněny novou výsadbou. Stávající zeleň není nijak chráněna ani nemá výrazné přírodní hodnoty.

- V území řešeném touto studií se nenachází žádný dobývací prostor ani chráněné ložiskové území není prorto nutné řešit požadavky na ochranu nerostných surovin.
- V řešené lokalitě územní studie se nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 stavebního zákona.
- V řešené lokalitě se nenachází žádné zvláště chráněné druhy rostlin, ani živočichů.

Ochrana přírodních zdrojů, ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF) a ochrana

pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

• Nově navrhované stavby mají být umístěny minimálně 24 metrů od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa.

Dotčené plochy jsou vedeny jako plochy ZPF, orná půda BPEJ 72901. Část pozemků, v místech stávající komunikace, je vedena jako ostatní plocha - ostatní komunikace.

Ochrana ovzduší

Nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

H. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL

Katastrální území Malšice [691275]

parcelní číslo	číslo listu vlastnictví	vlastník (jméno, příjmení adresa)
2121/3	LV č. 10001	Městys Malšice, č.p. 131, Malšice
1000/68	LV č. 10001	Městys Malšice, č.p. 131, Malšice
933/14	LV č. 10001	Městys Malšice, č.p. 131, Malšice
933/11	LV č. 10001	Městys Malšice, č.p. 131, Malšice
1000/115	LV č. 1035	Ing. Martina Toufarová, Filipova 2018/10, Praha - Chodov
1000/116	LV č. 1035	Ing. Martina Toufarová, Filipova 2018/10, Praha - Chodov
1000/121	LV č. 1035	Ing. Martina Toufarová, Filipova 2018/10, Praha - Chodov
1000/50	LV č. 116	Švec Vladimír a Švecová Dana, č.p. 271, Malšice
2121/41	LV č. 116	Švec Vladimír a Švecová Dana, č.p. 271, Malšice
1000/137	LV č. 10002	ČR-Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Praha - Žižkov
2121/17	LV č. 10002	ČR-Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Praha - Žižkov
2121/16	LV č. 10002	ČR-Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Praha - Žižkov
933/18	LV č. 10002	ČR-Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Praha - Žižkov
1000/10	LV č. 978	Zemědělská společnost Čenkov a.s., Čenkov č.p. 76, Malšice
1000/114	LV č. 978	Zemědělská společnost Čenkov a.s., Čenkov č.p. 76, Malšice
2121/36	LV č. 978	Zemědělská společnost Čenkov a.s., Čenkov č.p. 76, Malšice
2121/21	LV č. 194	Buřičová Jitka, Chýnovská 434, Tábor - Měšice

I. DOKLADOVÁ ČÁST

Řešení nových sítí je navrhováno na základě poskytnutých informací od správců stávajících inženýrských sítí a dále bude navržená situace s těmito konzultována. Žádost o vyjádření k projektové dokumentaci bude podána v rámci dalšího stupně projektové dokumentace – dokumentace pro územní rozhodnutí. Uložení vedení budou vypracována v dalším stupni projektové dokumentace nebo v projektové dokumentaci připravené samotným správcem sítě samostatně.

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

Obsah ÚS - lokalita Z.MAL. 45 Malšice

Textová část:

01 Průvodní zpráva

Počet listů: **13**

Grafická část: - výkresová část dokumentace

01 Výkres širších vztahů	M 1: 2000
02 Výkres funkčního využití a prostorové regulace	M 1: 250
03 Výkres dopravní infrastruktury	M 1: 300
04 Výkres technické infrastruktury	M 1: 250
05 Výkres vlastnických vztahů	M 1: 1000