

ZLATÁ KORUNA **BI2**

ÚZEMNÍ STUDIE

k.ú. Zlatá Koruna

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

Investor: Obec Zlatá Koruna, Zlatá Koruna 55
Zodp.projektant: Ing.arch. Luděk Kamiš, Nová 60, České Budějovice
Vypracoval: Ing. Zdeněk Fischer, Mírová 1080, Trhové Sviny
Datum: září 2022

A – TEXTOVÁ ČÁST

1. Rozsah, cíle a účel územní studie

1.1. Účel studie

Předmětem řešení územní studie je lokalita Zlatá Koruna BI2 vymezená územním plánem Obce Zlatá Koruna jako zastavitelná plocha s funkcí plochy bydlení – městské a příměstské. Územním plánem je doporučeno hlavní využití na stavby pro individuální bydlení, případně ubytování do 40% podlahových ploch a staveb doplňkových ke stavbě hlavní.

Zájmové území se nachází při jihozápadním okraji Zlaté Koruny, jižně od vlakového nádraží a je tvořeno parc.č. 233/39, 233/45, 233/47, 233/58, 233/59, 233/60, 233/61 a 233/62 v k.ú. Zlatá Koruna.

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

1.2. Vymezení určeného území

Zájmové území se nachází v okrajové části Zlaté Koruny a je vymezeno oplocením stávajících parcel na východě a asfaltovou místní komunikací na jihu. Zbytek lokality na severní a na západní straně pak navazuje na louky sloužící jako pastviny pro dobytek.

1.3. Mapové podklady a použité územně-plánovací podklady

Při návrhu územní studie BI2 bylo vycházeno z Územního plánu Obce Zlatá Koruna zpracované Ing.arch. Václavem Štěpánem, z katastrální mapy, výškopisného a polopisného zaměření p.č.233/62 a obhlídky na místě (skutečného stavu).

1.4. Vlastnické vztahy v území

- parc.č. 233/62 - Marta Kučerová, Zlatá Koruna 23
- Jaroslav Jiránek, Zlatá Koruna 23
- parc.č. 233/45 - Mgr. Marta Kučerová, Zlatá Koruna 23
- parc.č. 233/39 - Ing. Stanislav Růžička, Dolní Třebonín 99
- parc.č. 233/47 - Miloslava Blahutová, Bohouškovice 1, Křemže
- Mgr. Marta Kučerová, Zlatá Koruna 23
- MUDr. Tereza Tušlová, Rájov 64, Zlatá Koruna
- parc.č. 233/58 - MUDr. Tereza Tušlová, Rájov 64, Zlatá Koruna
- Jan Tušl, Rájov 64, Zlatá Koruna
- parc.č. 233/59 - MUDr. Tereza Tušlová, Rájov 64, Zlatá Koruna
- Jan Tušl, Rájov 64, Zlatá Koruna
- parc.č. 233/60 - Miloslava Blahutová, Bohouškovice 1, Křemže
- parc.č. 233/61 - Miloslava Blahutová, Bohouškovice 1, Křemže
- parc.č. 233/19 - Obec Zlatá Koruna, Zlatá Koruna 4

2. Návrh územní studie

2.1. Charakteristika řešeného území

Předmětem řešení územní studie je lokalita Zlatá Koruna BI2 o výměře 10 737 m². Jedná se o plochu velmi svažitou ve směru sever-jih ke stávající příjezdové komunikaci. Jedná se o plochy s trvalým travním porostem (BPEJ 72914 a 73211) jejich povrch je pravidelně sečen. Jihozápadní část lokality je dotčena stavbou dvou RD (parc.č. 233/58 a 233/59, 233/60 a 233/61) se společnou příjezdovou komunikací na parc.č. 233/47. Lokalita není oplocena je tudíž volně přístupná z jihu, z místní asfaltové komunikace. Nadmořská výška lokality se pohybuje od 520 m.n.m v jižní části (asfaltová komunikace) do 532 m.n.m. při severním okraji (max. zastavitelná část dle ÚP). Území se nachází na jihovýchodním svahu úpatí Zlatokorunského lesa při jihovýchodním okraji CHKO Blanský les s charakteristickou roztroušenou zelení a příměstskou zástavbou.

2.2. Návrh urbanistického řešení

Navrhovaná zástavba rodinnými domy bude svým charakterem navazovat na místní příměstskou zástavbu. Minimální plocha pozemku 1200 m² a max. procento zastavěnosti 40% zaručuje dostatečné plochy zeleně, tvarové a prostorové regulativy pak zajistí tvarovou návaznost a měřítko nově vzniklých objektů na původní zástavbu. Navrhované objekty nezmění tradiční prostorové uspořádání v území.

V lokalitě BI2 jsou již povoleny a rozestavěny 2 rodinné domy a nově zde budou umístěny 4 rodinné domy na parc. 233/62 (2932 m² - 1 RD), 233/45 (3047 m² - 1RD) a 233/39 (8028 m² - 2RD). Součástí rodinných domů bude garáž na osobní vozidlo nebo bude garáž samostatně stojící jako doplňková stavba k hlavní stavbě, společná s hospodářským objektem.

2.3. Funkční využití území

Je dáno podmínkami územního plánu:

Hlavní využití : bydlení v rodinných a bytových domech

- Přípustné využití :
- změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m², provozovny služeb), řemeslná a výrobní zařízení a služby, pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky, malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.);
 - ubytovací zařízení do 40 % součtu podlahové plochy;
 - parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím území;
 - doplňkové stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím plochy na vlastním pozemku;
 - související dopravní a technická infrastruktura

- Neřípustné využití:
- pozemky staveb a zařízení, které snižují (např. hlukem, prachem nebo organolepticky) kvalitu prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou neslučitelné s bydlením;
 - odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže;
 - výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy, živočišné výroby a pěstitelské činnosti;
 - nákupní zařízení nad 500 m² celkové zastavěné plochy, autobazary;
 - výstavba samostatně stojících objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.)

2.4. Regulační prvky prostorové

V lokalitě BI2 budou umístěny nově čtyři rodinné domy na třech parcelách s tím, že jedna z nich bude rozdělená na dvě poloviny s plochou větší než 2000 m². Součástí rodinných domů bude garáž a jejich půdorysný tvar bude ve tvaru obdélníka nebo písmene L.

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

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

Podle územního plánu je stanovena minimální velikost parcely u RD na 1200 m² a celková zastavěná plocha může být max. 40% z plochy pozemku. V dotčeném území budou umístěny přízemní objekty s obytným podkrovím s max. výškou hřebene 8 m od původního terénu, s tím, že zde platí doporučení CHKO Blanský les na vzhled a hmotové uspořádání staveb.

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

2.5. Dispoziční řešení a stavebně-technické řešení objektů

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

2.6. Vnější úpravy staveb

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

2.7. Oplocení

Oplocení bude drátěné na ocelových sloupcích s betonovou podezdívkou, případně dřevěné se svislou orientací latí. Max. výška oplocení, včetně vjezdových vrat a branek bude 1,8 m od přilehlého terénu.

2.8. Napojení na dopravní infrastrukturu

Vjezdy a vstupy na pozemky budou umožněny ze stávající místní asfaltové komunikace na parc.č. 233/19 ve vlastnictví Obce Zlatá Koruna, na kterou je a bude připojena obslužná komunikace (parc.č. 233/47 a oddělená část z parc.č. 233/39) umožňující napojení jednotlivých pozemků s možností odstavení osobních vozidel bydlících a jejich návštěv ve formě podélného stání. Obslužné komunikace budou mít max. délku do 60 m a umožní případně další prodloužení s obratištěm v případě uvolnění výstavby v severní části dotčených parcel (v současné době nezastavitelné plochy).

2.9. Veřejné prostranství

Na základě §7, odst.2 vyhl. č.501/2006 Sb., není nutné v lokalitě Zlatá Koruna BI2 o celkové ploše 10 737 m² vymezit plochy veřejného prostranství.

2.10. Řešení technické infrastruktury

Elektřina

Napojení jednotlivých pozemků s rodinnými domy v lokalitě Zlatá Koruna BI2 bude provedeno ze stávající kabelové sítě NN, dle podmínek a požadavků správce (EG.D). Jednotlivé pilíře s elektroměrnými rozvaděči ER budou napojeny naspojováním vedení nebo ze stávajících připojovacích skříní PSS. Celkový nový instalovaný příkon na jeden rodinný dům bude 25 kW.

Vodovod

Napojení pozemku parc.č. 233/62 a rodinného domu na této parcele v lokalitě Zlatá Koruna BI2 bude provedeno lokálně z vrtané studny, podobně jako tomu je v případě již povolených domů. Jedná se o dočasné řešení, které bude, v případě pokračování výstavby v severní a západní části této lokality, nahrazeno přípojkami z vodovodního i kanalizačního řadu pro všechny tři domy. Pozemky s plánovanými domy na parc.č. 233/45 a 233/39 pak budou napojeny na prodloužený vodovodní řad z navazující místní komunikace. Prodloužený vodovodní řad umožní budoucí napojení nových RD v severní části dotčených parcel, stejně jako i parcel na západní straně území. Celková denní spotřeba vody na rodinný dům bude 0,6 m³.

Odpadové hospodářství

V lokalitě Zlatá Koruna BI2, kde byla již zahájena výstavba 2 RD, se nenachází jednotná kanalizace s ČOV. Proto bude splašková kanalizace z RD na parc.č. 233/62 zaústěna, dočasně, přes domovní ČOV do vsaku na pozemku. Pozemky s plánovanými domy na parc.č. 233/45 a 233/39 pak budou napojeny na prodloužený kanalizační řad z šachty u blízké obecní ČOV. Prodloužený kanalizační splaškový řad umožní budoucí napojení nových RD v severní části dotčených parcel, stejně jako i parcel na západní straně území a napojení zbylých 3 domů (dva rozestavěné a jeden na parc.č. 233/62). Zachycená dešťová voda střechami a zpevněnými plochami pak bude jímána v podzemních nádržích s bezpečnostním přepadem do vsaku na pozemku.

Vytápění

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

2.11. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Územní studie Zlatá Koruna BI2 navazuje na územní plán Zlaté Koruny a respektuje všechny jeho podmínky a požadavky na ochranu životního prostředí a krajiny v dané lokalitě.

2.12. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na životní prostředí

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

2.13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF

Zástavba v této lokalitě podléhá ustanovením §69 zák.č.334/1992 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu. Pro vynětí ze ZPF je omezená max. zastavitelná plocha 40% z plochy pozemku. Skutečná plocha odvodu ze ZPF bude závislá na individuálních návrzích jednotlivých rodinných domů a bude upřesněna v dalším stupni stavebního řízení.

B – VÝKRESOVÁ ČÁST

- | | |
|--|---------------|
| 1. Situace širších vztahů | 1:2000 |
| 2. Prostorové regulativy | 1:500 |
| 3. Situace technické infrastruktury | 1:500 |

C – DOKLADOVÁ ČÁST