

HUMPOLEC - VILÉMOV



ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ LOKALITA VRÁNŮV KOPEC

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška
Letohradská 3/369
170 00 Praha 7



Autorský tým :

Ing. arch. Miroslav Kroulík
Ing. arch. Milič Maryška
2014

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce : **HUMPOLEC - VILÉMOV
ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ
LOKALITA VRÁNŮV KOPEC**

Zpracovatel : Ing. arch. Milič Maryška
IČ : 16125703 , č. autorizace: 00401
Letohradská 3, 170 00 Praha 7

Autorský tým: Ing. arch. Miroslav Kroulík
IČ : 18 68 27 23 , č. autorizace: 03461
Ing. arch. Milič Maryška

Datum 2014

OBSAH

Textová část

1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	str. 3
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	str. 3
3. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	str. 4
4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE	str. 4
5. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	str. 6
6. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	str. 9

Grafická část

1	URBANISTICKÝ NÁVRH	M	1 : 1 000
2	PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY	M	1 : 1 000
3	NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ	M	1 : 1 000
4	DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	M	1 : 1 000
5	STÁVAJÍCÍ STAV	M	1 : 1 000

1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem územní studie zástavby rodinných domů v lokalitě Vránův kopec je vytvořit předpoklady pro harmonický rozvoj zástavby v sídle Vilémov, které je místní částí města Humpolce. Zpracování územní studie, včetně stanovení regulativů zástavby pro další stupeň projektových prací, umožní najít optimální způsob řešení jednotného rázu zástavby v dané lokalitě jak po stránce zapojení nové části sídla do jejího urbanistického a krajinného obrazu, tak i po stránce optimalizace ekonomických nákladů na zainvestování území.

Hlavním cílem stanovených regulačních zásad je proto nejen harmonické zapojení nové výstavby do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu obce, ale i obohacení celkového obrazu sídla o nové urbanistické a architektonické kvality. Poloha lokality poskytuje potenciál kvalitního bydlení na pomezí urbanizovaného území a přírodního prostředí a nekoncepční výstavba v dané lokalitě by mohla tyto hodnoty místa do značné míry znehodnotit.

Zpracovaná územní studie zástavby rodinných domů v lokalitě Vránův kopec bude sloužit jako podklad pro dokumentaci k územnímu řízení na dělení pozemků.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území leží východně od sídla Vilémov v okolí vrchu Vránův kopec. Na západní straně navazuje na již stanovené zastavitelné plochy pro bydlení. V Územním plánu města Humpolce (ÚPO Humpolec) je řešené území vymezeno ve Změně č. 5 ÚPO Humpolec jako lokalita Z5 - A.

Hlavní podíl ploch v řešeném území představují dle ÚPO Humpolec zastavitelné plochy určené pro bydlení v rodinných domech stanovené jako Bydlení - BČ (bydlení čisté). V přímé návaznosti na plochy stávajícího lesa, v části jeho ochranného pásma jsou stanoveny plochy pro Sady a zahrady - SZ (vyhrazená zeleň). Tyto plochy vyhrazené zeleně jsou ve Změně č. 5 ÚPO vymezeny zvláště za účelem odstupu staveb rodinných domů od hranice lesa a mohou být součástí budoucích parcel těchto rodinných domů. Část plochy navržené pro využití na bydlení zůstává v 50 m ochranném pásmu lesa.

Řešené území je přehledně vyznačeno v grafické části na výkresech.

Řešené území dle pozemků:

Pozemky, pozemkové parcely p.č. 251/17, 251/19, 257/18, 259/2, 259/6 (část), 259/16, 259/17, 259/18, 259/19, 259/20, 259/21, 259/22, 259/23, 587/3, 587/7, 587/8, 587/9, 587/10, 587/11, 587/12, 592/3, 593/1, k.ú. Vilémov u Humpolce a část pozemkové parcely p.č. 397, k.ú. Plačkov.

Stávající stav řešeného území je znázorněn na výkrese č. 5 – STÁVAJÍCÍ STAV.

3. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Místní část města Humpolce Vilémov leží ve vzdálenosti cca 1 km východně od města Humpolce v klidném prostředí mimo frekventované dopravní tahy. Sídlem Vilémov prochází silnice III. třídy č. III/03418 místního významu, která je napojena na okraji města Humpolce na silnici I. třídy č. 34 (I/34, E551), důležitý komunikační tah nadmístního významu. Napojení silnice I/34 na dálnici D1 z Prahy do Brna je poté na cca 2 km vzdálené dálniční křižovatce Humpolec. Tím je zajištěna velmi dobrá dopravní dostupnost řešeného území.

Řešené území svojí západní stranou přímo navazuje na zastavěné území, tvořené zástavbou rodinnými domy (na jihozápadě) a na zastavitelné plochy vymezené v územním plánu města Humpolce s určením rovněž pro výstavbu rodinných domů (na severozápadě). K severozápadní, východní a jižní hranici řešeného území v lokalitě Vránův kopec přiléhá nezastavěné území, na severu zčásti zemědělská půda a na ostatních stranách les (pozemky určené k plnění funkce lesa).

Plocha řešeného území se mírně svažuje od nejvýše položeného místa na vrcholu (Vránův kopec 625 m n.m.) v severní části řešeného území do všech tří zbývajících směrů, tj. směrem k západu, k jihu a k východu. Řešené území se nachází v nadmořské výšce přibližně od 605 do 625 m n.m.

Řešené území svojí vyvýšenou polohou při okraji zastavěného území představuje pohledově exponovanou lokalitu v přírodně hodnotné krajině Českomoravské vysočiny, která se bude uplatňovat i v dálkových panoramatech v pohledu z města Humpolce. Proto je urbanistické kompozici v řešeném území věnována odpovídající pozornost. Novou výstavbu v lokalitě tak bude nutné harmonicky zapojit do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh urbanistické koncepce řešení lokality Vránův kopec vychází z jedinečných hodnot daného území ve vztahu k urbanistické struktuře sídla i okolní krajiny. Cílem návrhu je vytvoření harmonického celku, který tyto hodnoty v co možná nejvyšší míře využije pro kvalitu bydlení v dané lokalitě a současně obohatí město i celou okolní krajinu o nový urbanistický prvek. Principy urbanistického řešení jsou graficky znázorněny na výkresech:

1 – URBANISTICKÝ NÁVRH

2 – PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY.

Základní kostru urbanistické kompozice tvoří v řešeném území kostra místních komunikací, navržená tak, aby bylo celé území řešené lokality optimálně využito pro dělení pozemků při současném dodržení kompatibility s komunikační sítí sídla Vilémov. Koncepce urbanistického návrhu lokality je postavena na zřízení průjezdné uliční sítě se dvěma vjezdy, s jedním na jihozápadním okraji (napojení na silnici III. třídy č. III/03418) a druhým na severozápadním okraji řešeného území (napojení na stávající kostru místních komunikací sídla Vilémov).

Komunikační síť lokality tvoří kostru urbanistického řešení přehledně členícího zástavbu do čtyř bloků, které umožňují optimální využití řešeného území k vytyčení pro výstavbu rodinných domů. Komunikační síť je v řešeném území navržena jako průjezdná, tvořená místními komunikacemi s obousměrným provozem.

Hlavní podíl ploch v řešeném území představují plochy navrhovaných pozemků určených pro výstavbu rodinných domů a k nim přilehlé související části ploch pozemků určených pro sady a zahrady. Tyto části ploch pozemků sadů a zahrad jsou vymezeny zvláště za účelem potřebného odstupu staveb rodinných domů od hranice lesa a předpokládá se, že budou součástí budoucích parcel těchto rodinných domů. Rodinné domy tak nebudou umístěny blíže než 35 m od hranice lesních pozemků. Části ploch pozemků pro umístění objektů rodinných domů přesto ale zasahují do 50 m vzdálenosti od hranice lesních pozemků (cca 15 m). Ke všem stavbám v 50 m vzdálenosti od hranice lesa bude v dalších stupních nutné udělení souhlasu (výjimky) příslušného orgánu ochrany lesa podle platných předpisů.

S ohledem na požadavky ochrany krajinného rázu a s ohledem exponovanou polohu lokality bude zástavba nízkopodlažní, maximálně s využitím podkroví se sedlovými střechami. Cesta k vodojemu na severní hranici řešeného území bude na severní straně doplněna doprovodnou zelení.

Podél lesa je po obvodu řešeného území navržen pás plochy veřejného prostranství určený pro umístění nelesní veřejné zeleně (travnatá plocha, pěšiny, apod.). Tento volný pás zajistí odstup obslužných komunikací a navržených ploch pozemků od porostního okraje lesa, důležitý přístup do lesa a může rovněž sloužit zároveň jako pěší přístup k zadním pozemkům sadů a zahrad „za humny“. Umístění nelesní zeleně je navrženo rovněž na lesních pozemcích v okolí vodojemu (VDJ), kde stávající les již vlivem stavby VDJ ztratil svoji funkci produkční a krajinnotvornou.

Parcely pro rodinné domy jsou navrženy s poměrně velkou rozlohou, neboť koncentrovaná hustá zástavba obvyklá v intravilánech města obcí by byla v této lokalitě na pokraji urbanizovaného a přírodního prostředí značně nežádoucí. Velké parcely a dostatečný odstup od lesa umožní přirozenou návaznost zástavby rodinných domů na okolní volnou přírodu. Velké parcely s vymezenými částmi pro umístění objektů rodinných domů umožňují zástavbu částečně rozptýlit a zároveň zachovat intimitu přilehlých zahrad. Kompaktní uliční řady nejsou v této venkovské přírodní lokalitě žádoucí, a proto nejsou v ÚS stavební čáry záměrně stanoveny.

Návrh parcelace se snaží v maximální možné míře respektovat rozdělení řešeného území na stávající pozemky, patřící různým vlastníkům. Části pozemků, určené pro výstavbu rodinného domu, jsou navrženy tak, aby při optimálním využití pozemku byla současně zaručena co možná nejvyšší míra soukromí.

V severozápadní části řešeného území, v přirozeném těžišti všech zastavitelných ploch sídla Vilémov, včetně těch přímo navazujících na zastavěné území, které nejsou v řešeném území studie zástavby rodinných domů, je navržena plocha veřejného prostranství určeného pro umístění veřejné zeleně (dle §7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., v platném znění - pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²).

V řešené lokalitě Vránův kopec je možno podle návrhu řešení územní studie zástavby rodinných domů vystavět 22 rodinných domů, což znamená trvalé bydlení pro cca 75 až 85 obyvatel v celé lokalitě. Směrné rozměry pozemků jsou graficky znázorněny na výkrese:

3 – NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ.

Jednotlivé pozemky jsou ve výkresové části označeny jako P 01 až P 22.

Pozemky jsou navrženy o směrné rozloze :

P.01 1614 m ² + Z.01 666 m ²	P.10 1267 m ²	P.19 896 m ² + Z.19 939 m ²
P.02 1727 m ² + Z.02 717 m ²	P.11 991 m ² + Z.11 947 m ²	P.20 760 m ² + Z.20 937 m ²
P.03 1180 m ² + Z.03 507 m ²	P.12 1024 m ²	P.21 616 m ² + Z.21 1025 m ²
P.04 1058 m ² + Z.04 475 m ²	P.13 1006 m ²	P.22 578 m ² + Z.22 2441 m ²
P.05 1248 m ²	P.14 1152 m ²	
P.06 1081 m ²	P.15 1196 m ²	
P.07 1010 m ²	P.16 788 m ² + Z.16 718 m ²	Celkem P01 až P.22
P.08 1178 m ²	P.17 833 m ² + Z.17 2799 m ²	23 408 m²
P.09 1270 m ²	P.18 935 m ² + Z.18 912 m ²	

Plochy veřejných prostranství jsou nedílnou součástí obytného celku a jsou učeny zejména pro umístění místních obslužných komunikací a veřejné zeleně.

Požadavek na vymezení ploch veřejných prostranství dle §7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., v platném znění (pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace) je splněn, neboť je v řešeném území navržena plocha veřejných prostranství (veřejné zeleně) o směrné výměře 2342 m² (celkový součet zastavitelných ploch pozemků pro výstavbu rodinných domů činí cca 23 408 m², tj. 2,3408 ha). Tato plocha je situována na severozápadním okraji řešeného území v těžišti všech zastavitelných ploch ve východní části sídla Vilémov, tj. včetně ploch mimo řešené území.

Plošný rozsah lokality je optimální pro vytvoření obytného celku o velikosti, která je pro komfortní bydlení v místní části Vilémov ideální. K pohodě obytného prostředí lokality přispěje jak přímá návaznost na zastavěné území obce, tak návaznost na nezastavitelné území volné krajiny. Rozšíření zastavěného území obce o novou lokalitu s pozemky pro výstavbu 22 rodinných domů přispěje předpokládaným nárůstem obyvatel rovněž k rozvoji prosperity města. Vilémov díky své poloze v přírodní krajině Českomoravské vysočiny v těsné blízkosti města Humpolce a dálnice D1 představuje velmi atraktivní lokalitu, kombinující výhody venkovského bydlení v malé obci s dobrou dostupností města Humpolce.

5. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

A) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Základní kostru urbanistické kompozice tvoří v řešeném území kostra místních komunikací, navržená tak, aby bylo celé území řešené lokality optimálně využito pro dělení pozemků při současném dodržení kompatibility s komunikační sítí sídla Vilémov. Koncepce urbanistického návrhu lokality je postavena na zřízení průjezdné uliční sítě se dvěma vjezdy, s jedním na jihozápadním okraji (napojení na silnici III. třídy č. III/03418) a druhým na severozápadním okraji řešeného území (napojení na stávající kostru místních komunikací sídla).

Komunikační propojení přes řešenou lokalitu severojižním směrem je vymezena v platném územním plánu města Humpolce hned podél východní hranice pozemku p.č. 259/8 , tj. částečně po pozemcích p.č. 259/6 a 259/12. Toto řešení nelze striktně dodržet, jelikož je pozemek p.č. 259/6 na východní straně v severní části oplocen až na samou hranici pozemku. Nová propojující komunikace je tedy v návrhu územní studie posunuta východním směrem o cca 3,5 m, v celé šíři na pozemek p.č. 259/16 a do veřejných prostranství pro umístění komunikace je z pozemku p.č. 259/6 zahrnut pouze jihovýchodní cíp. Tím bude možné zajistit vyhovující průjezd do řešené lokality s minimálním zásahem do sousedních lesních pozemků na jihu.

Všechny místní komunikace v řešené lokalitě jsou navrženy jako komunikace kategorie C nebo kategorie D (pojízdné v obytné zóně). Vjezdy a konkrétní řešení komunikací bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace v souladu s ustanoveními § 12 vyhlášky 104/1997 Sb., v platném znění, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích. Návrh předpokládá na místních komunikacích řešeného území obousměrný provoz. Navržená veřejná prostranství určená pro umístění místních obslužných komunikací o dvou jízdních pružích budou mít šířku minimálně 8 m. Parkování a odstavování vozidel rezidentů je navrženo na pozemcích jednotlivých RD.

V blízkosti hranice lesních pozemků bude konkrétní situování komunikací a inženýrských sítí (v rámci vymezených ploch veřejných prostranství pro umístění komunikací) v souladu s ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině - ochrana stromů, porostů, a vegetačních ploch při stavebních pracích“.

Podél lesa je po obvodu řešeného území navržen pás plochy veřejného prostranství určený pro umístění nelesní veřejné zeleně (travnatá plocha, pěšiny, apod.). Tento volný pás zajistí odstup obslužných komunikací a navržených ploch pozemků od porostního okraje lesa, důležitý přístup do lesa a může rovněž sloužit zároveň jako pěší přístup k zadním pozemkům sadů a zahrad „za humny“.

Veřejná prostranství v řešené lokalitě, jejichž součástí jsou pozemní komunikace, zpřístupňující pozemky jednotlivých rodinných domů, jsou navržena v souladu s ustanoveními § 22, odstavec 2), Vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění, o obecných požadavcích na využívání území, kterou se provádí Stavební zákon.

Připojení navržené místní komunikace na silnici III/03418 formou křižovatky musí dodržet ČSN 736102 a ustanovení §10 zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů.

B) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Urbanistický návrh lokality umožňuje umístění veškeré technické infrastruktury ve veřejných prostranstvích místních komunikací a napojení na stávající technickou infrastrukturu města. Komplexní řešení technické infrastruktury v lokalitě bude podrobně rozpracováno v následných stupních projektové dokumentace.

Elektrická energie

Případné posílení stávajících trafostanic respektive umístění nových trafostanic bude řešeno v následných stupních projektové dokumentace s přihlédnutím ke konkrétním požadavkům na odběr.

Vodovod

Zásobování obyvatel sídla Vilémov pitnou vodou je zajištěno z vodovodní veřejné sítě městského vodovodu z vodojemu Vilémov na Vránově kopci, ze kterého se zásobuje rovněž i místní části Rozkoš a Plačkov. Vodojem Vilémov je plněn z rozvodné sítě vodovodu města Humpolce přes čerpací stanici Rozkoš. Všechny objekty v řešené lokalitě Vránův kopec budou napojeny na veřejný vodovod. Pro objekty ve vyšší poloze pod vrcholem Vránova kopce, na kterém je umístěn vodojem budou mít tlakové poměry řešeny technicky individuálně vždy pro daný objekt.

Část stavebních parcel pro zástavbu rodinnými domy, situovaných zejména v severní části řešeného území, je na hranici tlakového pásma vodovodu pro místní část Vilémov. Dané území bude nutno v dalších stupních projektové dokumentace řešit samostatným vodovodním rozvodem ze stávajícího vodojemu „Vilémov“. Na tomto vodovodu bude umístěna tlaková stanice, zajišťující dostatečné zvýšení tlaku vody ve vodovodní síti pro zásobení obyvatelstva a požární potřeby HZS.

Kanalizace

Místní část Vilémov je napojena systém veřejné kanalizace města Humpolce se zakončením v ČOV (čistírna odpadních vod) Humpolec. Všechny objekty v řešené lokalitě Vránův kopec budou napojeny na veřejnou kanalizaci města Humpolce.

Kanalizaci je nutné řešit jako oddílnou, je nezbytné důsledně oddělit splaškové a dešťové vody. Splaškové odpadní vody z rodinných domů je možné odvádět samostatnou splaškovou kanalizací v místní části Vilémov, která je zaústěna do městské čistírny odpadních vod (ČOV) v Humpolci.

Dešťové vody budou likvidovány zásakem na vlastním pozemku. Koncept likvidace dešťových vod bude prověřen geologickým posudkem. V dalších stupních projektové dokumentace bude rovněž zpracován koncept likvidace dešťových vod z místních komunikací a z ostatních veřejných prostranství, srážkové vody z důvodů zpomalení odtoku z území bude nutno před svedením do dešťové veřejné kanalizace zasakovat a zadržovat na přilehlých pozemcích.

Při zpracování projektové dokumentace vodovodu a kanalizace bude provedeno přesné vytyčení vodovodních a kanalizačních řadů včetně přípojek přímo na místě.

Dopravní a technická infrastruktura lokality je graficky znázorněna na výkrese:

4 – DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.

Investorem inženýrských sítí a komunikací včetně jejich napojení na veřejné sítě a komunikace, již ve vlastnictví města, nebude Město Humpolec, ale investor ZTV.

6. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Pro danou lokalitu Vránův kopec se pro další stupeň projektových prací stanovují regulativy funkčního a prostorového uspořádání.

Pro celou danou řešenou lokalitu Vránův kopec platí, že veškeré stavební práce v 50 m ochranném pásmu lesních pozemků, lze uskutečnit pouze se souhlasem orgánu státní správy lesů dle § 14, odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů.

A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ

Plochy pozemků pro výstavbu rodinných domů

(1) Území je určeno pro využití s hlavní dominantní funkcí bydlení.

(2) Území je určeno výlučně pro bydlení v rodinných domech. Vhodné je umístění drobných hřišť pro neorganizovaný sport pro potřeby obyvatel.

Přípustné je využití pro živnosti nebo podnikatelské aktivity ze sféry drobných služeb a obchodu, cestovního ruchu (ubytování), apod. (např. v kombinaci s bydlením) bez nároků mimořádnou a častou dopravní obsluhu a bez nároků na plochu vně objektu (hospodářské objekty, parkoviště, apod.).

Provozovatelé činností spojených s provozováním podnikatelských aktivit se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžovali vlastníky sousedních pozemků nebo čím by vážně ohrožovali výkon jejich práv.

(3) V Území je nepřipustné využití pro výrobní činnosti a činnosti, které mohou mít negativní vliv na sousední obydlí objekty (hluk, exhalace, estetické aspekty, apod.). Nepřípustné jsou řadové přízemní individuální garáže.

Nepřípustné je využití ploch zejména pro činnosti vyžadující mimořádnou a častou dopravní obsluhu nebo používání nákladní dopravy (včetně parkování a odstavování), činnosti vyžadující velké odstavné skladovací plochy a parkoviště.

(4) Před zahájením výstavby jednotlivých rodinných domů musí být k jednotlivým objektům vybudovány obslužné místní komunikace. Bez vyhovujících přístupových obslužných komunikací je zástavba nepřipustná.

Část plochy pozemků určených pro sady a zahrady

(5) Části pozemků vymezené pro sady a zahrady plní funkci sídelní zeleně. Jsou určeny zejména pro pěstelskou a zemědělskou činnost. Na těchto pozemcích je přípustné umísťování pouze drobných zahradních přízemních staveb souvisejících s danou funkcí plochy (např. altány, venkovní krby, fóliovníky, skleníky, apod.).

Plochy veřejných prostranství

(6) Plochy veřejných prostranství pro umístění komunikací jsou v řešeném území určeny zejména pro umístění místních obslužných komunikací.

V blízkosti lesních pozemků bude konkrétní situování zpevněných částí komunikace a inženýrských sítí řešeno vždy v souladu s ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině, ochrana stromů, porostů, a vegetačních ploch při stavebních pracích“.

(7) Plocha pro umístění veřejné zeleně na severozápadním okraji řešeného území je určena zejména pro umístění udržované parkové zeleně. Na této ploše je přípustné umísťování pouze drobných účelových staveb souvisejících s obsluhou tohoto území (drobná architektura, pomníky, kapličky, kašny, dětská hřiště, apod.).

(8) Plocha pro umístění veřejné zeleně po obvodu řešeného území je určena zejména pro umístění nelesní veřejné zeleně (např. travnatá plocha, pěšiny, apod.). Tento volný pás zajistí odstup obslužných komunikací a navržených ploch pozemků od porostního okraje lesa, důležitý přístup do lesa a může rovněž sloužit zároveň jako pěší přístup k zadním pozemkům sadů a zahrad „za humny“.

B PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

Řešené území navazuje na zastavěné území a z opačné strany je obklopeno volnou krajinou. Zástavba proto musí respektovat charakter venkovského osídlení a v krajině nesmí působit rušivým dojmem.

(1) Velikost pozemku a jeho zastavěná plocha

V Územním plánu města Humpolce jsou pro řešené území lokality Vránův kopec stanoveny limity pro minimální velikost parcel 1000 m². Navržené pozemky mají v řešeném území lokality Vránův kopec velikost od cca 1 006 m² (parcela P.13) do cca 3 632 m² (parcela P.17 + Z.17) včetně přilehlých částí ploch pozemků sadů a zahrad v blízkosti lesa, které s pozemky pro výstavbu rodinných domů souvisí.

Na jednotlivých pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů (P.01 až P.16) nesmí zastavěná plocha všech staveb na pozemku přesáhnout 20 % celkové plochy pozemku včetně všech zpevněných ploch (v souladu s územním plánem města).

Na východní straně řešené lokality, na pozemcích (P.17 až P.22) lze do výsledné celkové předepsané zastavěnosti zahrnout i přilehlé zahrady (Z.17 až Z.22), pokud nebudou od pozemků navrhovaných pro výstavbu rodinných domů zvlášť odděleny. Zastavěná plocha všech staveb na těchto pozemcích (P.17 až P.22) pak ale přesto nesmí přesáhnout 40 % celkové plochy pozemku včetně všech zpevněných ploch.

(2) Počet staveb na pozemku

Na jednotlivých pozemcích pro výstavbu rodinných domů (P.01 až P.22) je přípustná výstavba vždy jednoho hlavního obytného objektu (rodinného domu).

Na pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů je přípustné umístit také drobné stavby (např. altány, krby, bazény, zpevněné plochy, technická zařízení, apod.) v souladu se stavebními předpisy.

(3) Umístění hlavního objektu na pozemku

Na pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů (P.01 až P.22) se vymezuje část, kde je přípustné umístit hlavní objekt rodinného domu. Mimo tuto vymezenou část pozemků je přípustné umístit pouze drobné stavby (např. altány, krby, bazény, zpevněné plochy, technická zařízení, apod.).

(4) Oplocení pozemků

Oplocení pozemků v uliční čáře nesmí být plně zděné (plně neprůhledné zdi).

(5) Uliční čára

Určuje hranici pozemků, na které bude umístěno oplocení. Uliční čára je tvořena hranicí navržených pozemků s veřejným prostranstvím.

(6) Výška objektů

Na jednotlivých pozemcích BČ (bydlení čisté) bude maximální výška objektů 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části staveb, např. komíny, antény, apod.).

(7) Počet podlaží

V řešené lokalitě jsou přípustné pouze izolované rodinné domy (dále RD) o jednom nadzemním podlaží s přípustným využitelným podkrovím. Úroveň podlahy v prvním 1. NP (prvního nadzemního podlaží) bude maximálně 1,5 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy.

(8) Střecha, krytina

Rodinné domy budou mít v souladu s územním plánem a s ohledem na krajinný ráz sedlové střechy. Střechy budou opatřeny profilovanou krytinou (pálené, betonové a ev. plechové tašky) v červené až červenohnědé barvě v nelesklé úpravě.

Hlavní zásady prostorové regulace staveb jsou graficky vyznačeny na výkrese:

č. 2 – PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY.

HUMPOLEC - VILÉMOV

ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ - LOKALITA VRÁNŮV KOPEC

Vyhodnocení projednání Územní studie zástavby rodinných domů v lokalitě Vránův kopec s vybranými orgány státní správy a správci inženýrské infrastruktury

č. d.	ORGÁNY STÁTNÍ SPRÁVY A OSTATNÍ ORGANIZACE	STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY A VYJÁDRĚNÍ SPRÁVCŮ INŽENÝRSKÉ INFRASTRUKTURY	UPLATNĚNÍ POŽADAVKŮ A PODNĚTŮ
1	Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě Územní pracoviště Pelhřimov Pražská 1739 393 01 Pelhřimov	Souhlasné stanovisko uplatněno bez připomínek.	
2	Hasičský záchranný sbor kraje Vysočina Územní odbor Pelhřimov Požárnická 1240 393 01 Pelhřimov	Souhlasné stanovisko uplatněno bez připomínek.	
3	Městský úřad Humpolec Odbor životního prostředí a památkové péče Horní náměstí 300 396 22 Humpolec	Stanovisko uplatněno s připomínkami : 1. Úsek vodního hospodářství Souhlasné stanovisko s požadavky na další stupně. Před v dalších stupních bude potřeba : - zajistit oddělení splaškových a dešťových vod, - koncept likvidace odpadních vod projednat se správcem kanalizace Vodak Humpolec, - koncept likvidace dešťových vod prověřit geologickým posudkem, - dopracovat koncept likvidace z místních komunikací, - srážkové vody z důvodů zpomalení odtoku z území bude nutno před svedením do kanalizace zasakovat a zadržovat na přilehlém pozemku, 2. Úsek ochrany přírody a krajiny Předmětný návrh se dotýká zájmů ochrany přírody a krajiny z hlediska zásahu do významného krajinného prvku - lesa a zásahu do krajinného rázu. - návrh komunikací je potřeba uvést do souladu s ÚPD a ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině - ochrana stromů, porostů, a vegetačních ploch při stavebních pracích“, - uvést do souladu s ÚPD navržené tvary střech 3. Úsek lesního hospodářství Územní studie se dotýká zájmů chráněných zákonem 289/1995 Sb., o lesích. - nesouhlasí s umístěním komunikací, staveb a jiných objektů či terénních úprav v kořenové zóně dřevin tvořících les, umístění komunikace není v souladu s ÚPD, - doporučená vzdálenost komunikace od porostního okraje je cca 5-8 m, - stavby rodinných domů neumísťovat blíže než 35 m od hranice lesního pozemku	Požadavky byly zapracovány do Územní studie zástavby rodinných domů v lokalitě Vránův kopec v Humpolci - Vilémově. Upravený návrh ÚS byl předložen na Odbor životního prostředí a památkové péče MěÚ Humpolec k vyjádření. (viz. stanovisko č.d. 3A)

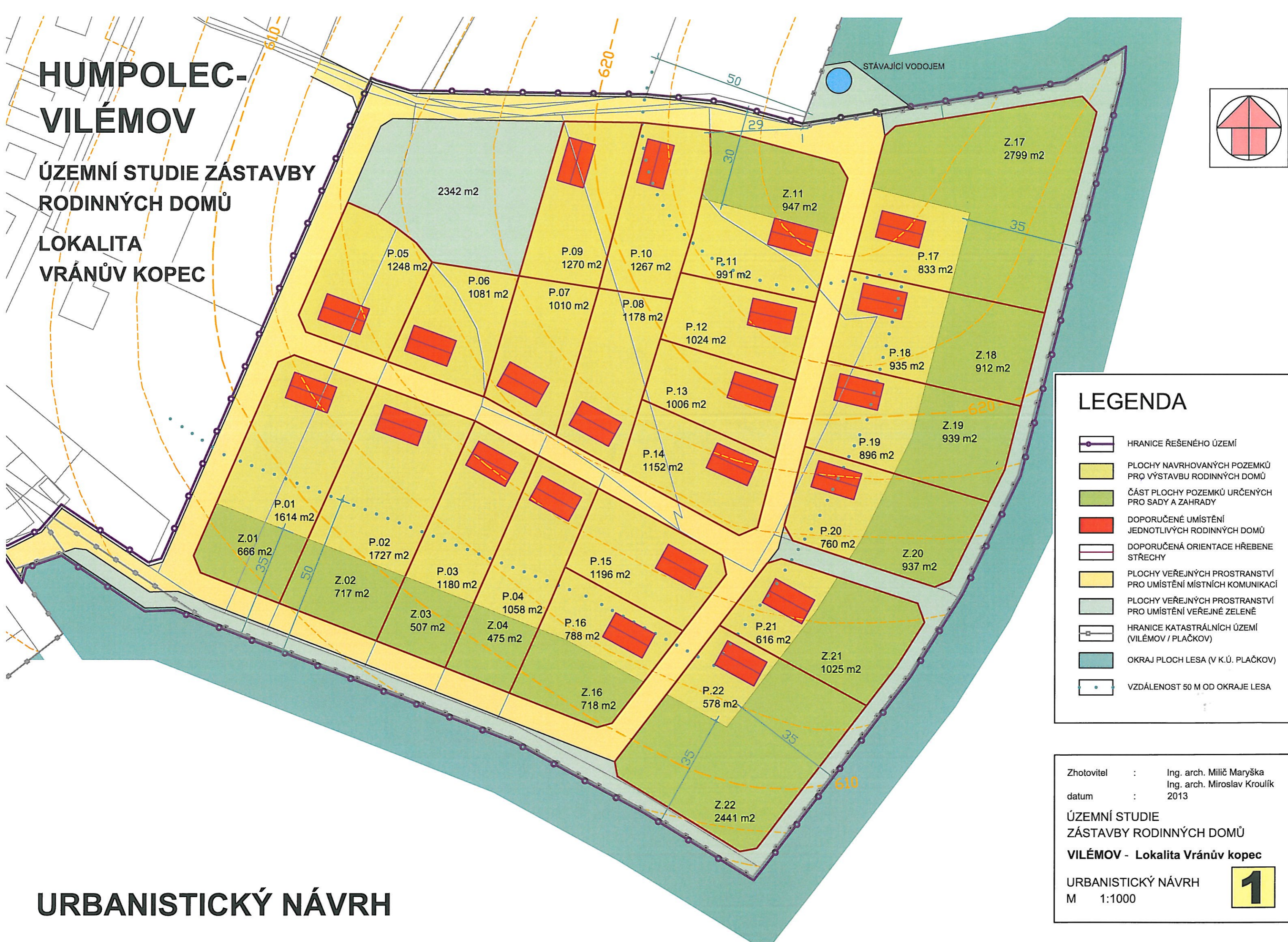
3A	Městský úřad Humpolec Odbor životního prostředí a památkové péče Horní náměstí 300 396 22 Humpolec	Stanovisko k upravenému návrhu územní studie uplatněno jako souhlasné s připomínkami : 1. Úsek vodního hospodářství - je nezbytné důsledně oddělit splaškové a dešťové vody, - srážkové (dešťové) vody z důvodů zpomalení odtoku z území je nutno před svedením do kanalizace zasakovat a zadržovat na přilehlém pozemku. 2. Úsek ochrany přírody a krajiny - s předloženým a upraveným návrhem územní studie lze souhlasit bez připomínek 3. Úsek lesního hospodářství - veškeré stavební práce v 50 m ochranném pásmu lesních pozemků, lze uskutečnit pouze se souhlasem orgánu státní správy lesů dle § 14, odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů.	Požadavky byly zapracovány do Územní studie zástavby rodinných domů v lokalitě Vránův kopec v Humpolci - Vilémově.
4	Městský úřad Humpolec Odbor dopravy a SH Horní náměstí 300 396 22 Humpolec	Stanovisko uplatněno bez připomínek.	
5	Městský úřad Humpolec Odbor místního hospodářství Horní náměstí 300 396 22 Humpolec	Stanovisko uplatněno s podmínkou. - Investorem inženýrských sítí a komunikací včetně jejich napojení na veřejné sítě a komunikace, již ve vlastnictví města, nebude Město Humpolec, ale investor ZTV.	Požadavek byl zapracován do Územní studie zástavby rodinných domů v lokalitě Vránův kopec v Humpolci - Vilémově.
6	Vojenská stavební a bytovací správa Pardubice Teplého 1899 530 02 Pardubice Z pověření Ministerstva obrany ČR	Stanovisko uplatněno bez připomínek.	
7	VODAK Humpolec, spol. s r.o. Pražská 544 396 30 Humpolec	Vyjádření uplatněno s požadavky. - stavební parcely pro zástavbu rodinnými domy jsou umístěny na hranici tlakového pásma vodovodu pro místní část Vilémov. Dané území je nutno řešit samostatným vodovodním rozvodem ze stávajícího vodojemu „Vilémov“. na vodovodu bude umístěna tlaková stanice, zajišťující dostatečné zvýšení tlaku vody ve vodovodní síti pro zásobení obyvatelstva a požární potřeby HZS. - kanalizaci je nutné řešit jako oddílnou. Splaškové odpadní vody z rodinných domů je možné odvádět samostatnou splaškovou kanalizací v místní části Vilémov, která je zaústěna do městské čistírny odpadních vod (ČOV) v Humpolci. - následující stupně projektové dokumentace požaduje předkládat k posouzení - při zpracování projektové dokumentace požaduje provést přesné vytyčení vodovodních a kanalizačních řadů včetně přípojek přímo na místě samém, což po objednání zajistí provozní středisko v Humpolci.	Požadavky byly zapracovány do Územní studie zástavby rodinných domů v lokalitě Vránův kopec v Humpolci - Vilémově.

8	E-on ČR, s.r.o. F.A. Gerstnera 2151/6 370 49 České Budějovice	Správa sítě plyn Vyjádření uplatněno bez připomínek. - v území se nenachází plynárenské zařízení	
9	E.ON Česká republika, s.r.o. Regionální správa Jindřichův Hradec Pražská 290 377 17 Jindřichův Hradec	Elektrická síť Vyjádření uplatněno bez připomínek. - Po podání žádosti o připojení ze strany investora se předpokládá napojení na distribuční soustavu elektrické energie ze sítě NN	
10	Vodafone Czech Republic a.s. Vinohradská 167 100 00 Praha 10	Vyjádření uplatněno bez námitek. - v území se nenachází žádné podzemní ani nadzemní vedení společnosti Vodafone	
11	Telefonica Czech Republic a.s. Za Brumlovkou 266/2 140 22 Praha 4 - Michle	Vyjádření uplatněno s upozorněním : - v zájmovém území dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací (SEK).	SEK se nachází v širším okolí. Přímo v řešeném území se SEK nenachází (viz příložená situace)
12	T-Mobile Czech Republic a.s. Tomíčková 2144/1 149 00 Praha 4	Vyjádření uplatněno bez námitek. - v území se nenachází žádné podzemní ani nadzemní vedení společnosti Vodafone	

HUMPOLEC- VILÉMOV

ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY
RODINNÝCH DOMŮ

LOKALITA
VRÁNŮV KOPEC



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PLOCHY NAVRHOVANÝCH POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ
- ČÁST PLOCHY POZEMKŮ URČENÝCH PRO SADY A ZAHRADY
- DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ JEDNOTLIVÝCH RODINNÝCH DOMŮ
- DOPORUČENÁ ORIENTACE HŘEBENE STŘECHY
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRO UMÍSTĚNÍ MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRO UMÍSTĚNÍ VEŘEJNÉ ZELENĚ
- HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ (VILÉMOV / PLAČKOV)
- OKRAJ PLOCH LESA (V K.Ú. PLAČKOV)
- VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

Zhotovitel : Ing. arch. Milič Maryška
Ing. arch. Miroslav Kroulík
datum : 2013

ÚZEMNÍ STUDIE
ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ
VILÉMOV - Lokalita Vránův kopec

URBANISTICKÝ NÁVRH
M 1:1000

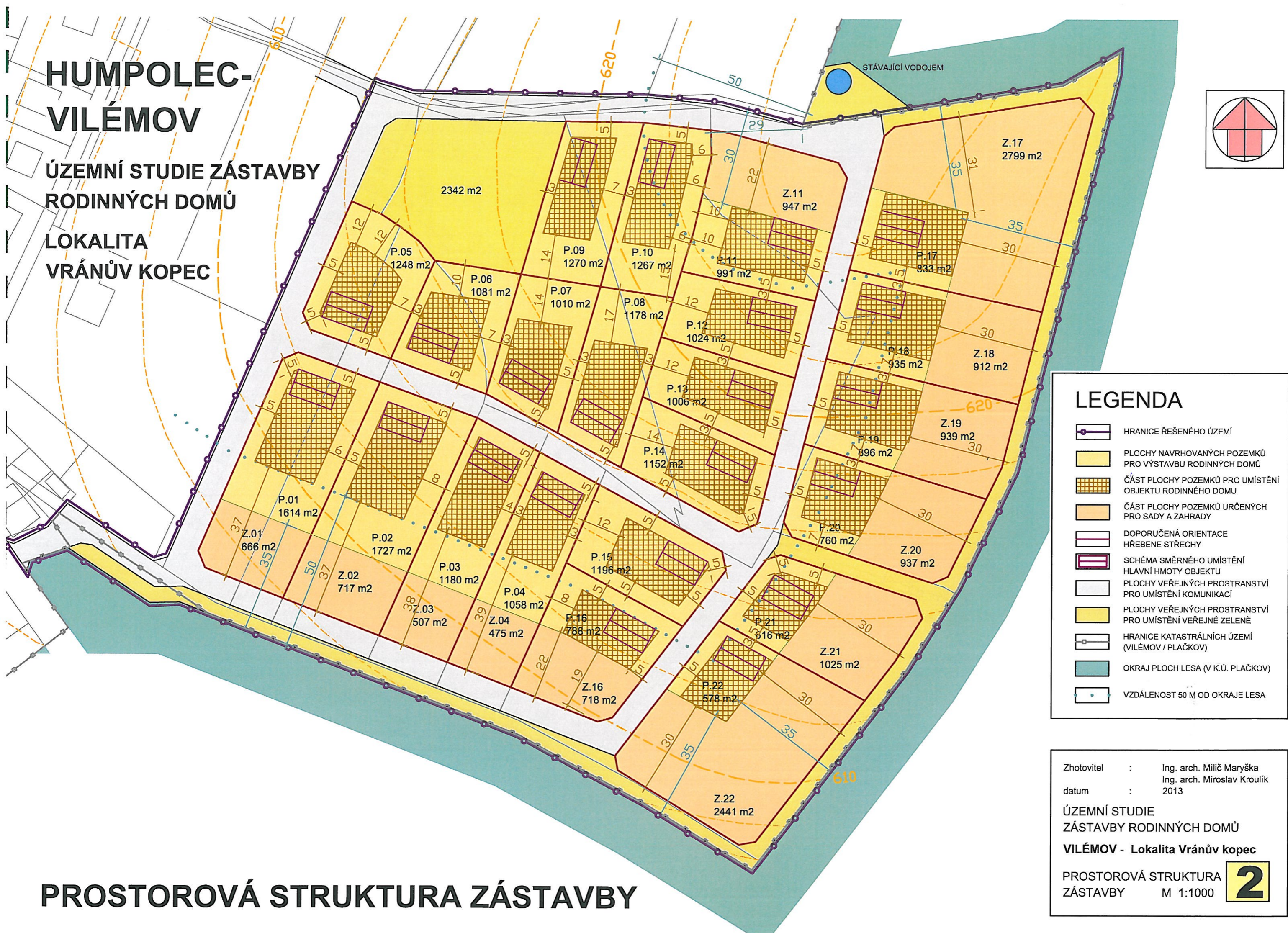
1

URBANISTICKÝ NÁVRH

HUMPOLEC- VILÉMOV

ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY
RODINNÝCH DOMŮ

LOKALITA
VRÁNŮV KOPEC



PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PLOCHY NAVRHOVANÝCH POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ
- ČÁST PLOCHY POZEMKŮ PRO UMÍSTĚNÍ OBJEKTU RODINNÉHO DOMU
- ČÁST PLOCHY POZEMKŮ URČENÝCH PRO SADY A ZAHRADY
- DOPORUČENÁ ORIENTACE HŘEBENE STŘECHY
- SCHEMA SMĚRNÉHO UMÍSTĚNÍ HLAVNÍ HMOTY OBJEKTU
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRO UMÍSTĚNÍ KOMUNIKACÍ
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRO UMÍSTĚNÍ VEŘEJNÉ ZELENE
- HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ (VILÉMOV / PLAČKOV)
- OKRAJ PLOCH LESA (V K.Ú. PLAČKOV)
- VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

Zhotovitel : Ing. arch. Milič Maryška
Ing. arch. Miroslav Kroulík
datum : 2013

ÚZEMNÍ STUDIE
ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ
VILÉMOV - Lokalita Vránův kopec

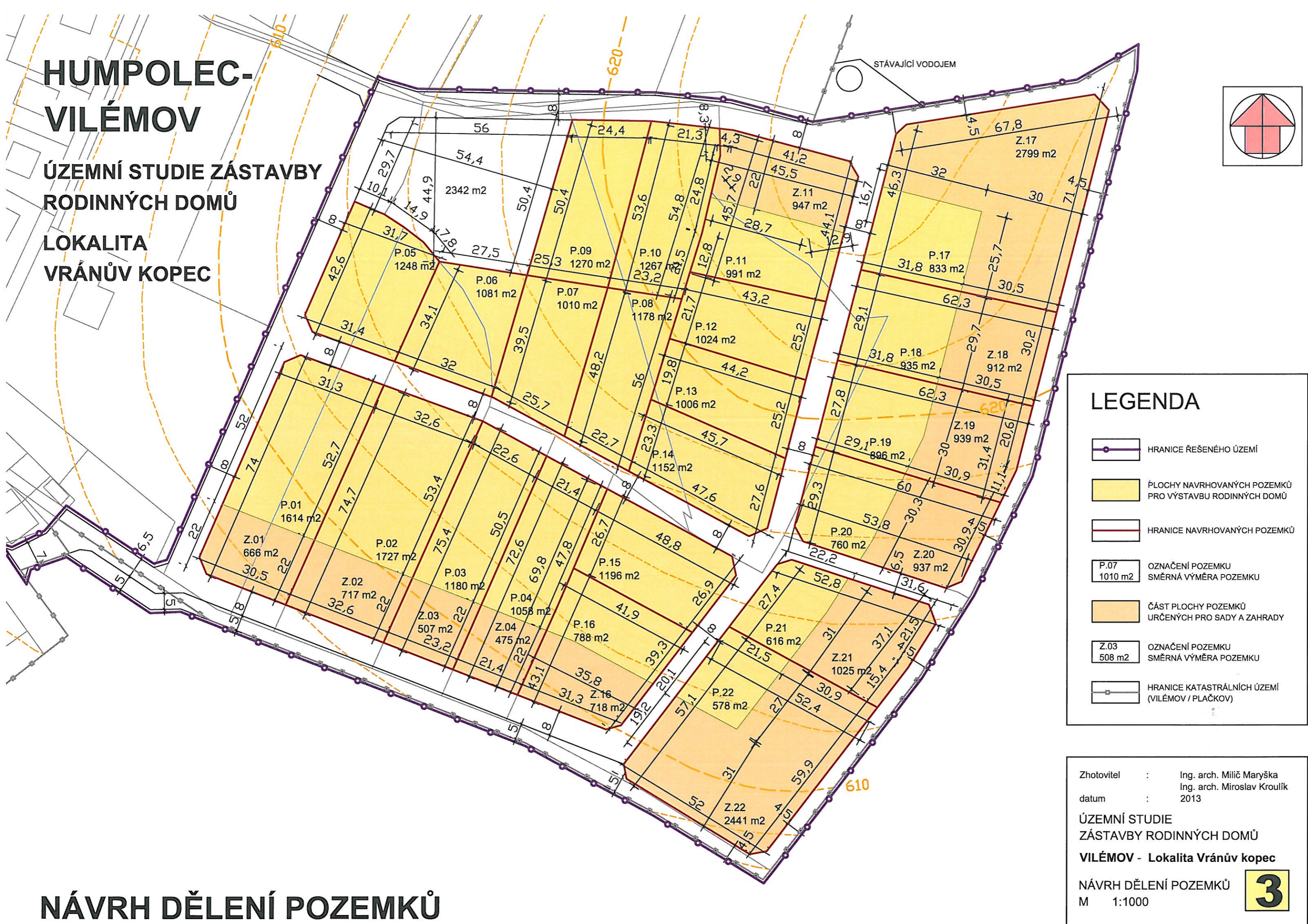
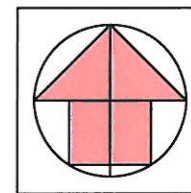
PROSTOROVÁ STRUKTURA
ZÁSTAVBY M 1:1000

2

HUMPOLEC- VILÉMOV

ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY
RODINNÝCH DOMŮ

LOKALITA
VRÁNŮV KOPEC



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PLOCHY NAVRHOVANÝCH POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ
- HRANICE NAVRHOVANÝCH POZEMKŮ
- OZNAČENÍ POZEMKU SMĚRNÁ VÝMĚRA POZEMKU
- ČÁST PLOCHY POZEMKŮ URČENÝCH PRO SADY A ZAHRADY
- OZNAČENÍ POZEMKU SMĚRNÁ VÝMĚRA POZEMKU
- HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ (VILÉMOV / PLAČKOV)

Zhotovitel : Ing. arch. Milič Maryška
Ing. arch. Miroslav Kroulík
datum : 2013

ÚZEMNÍ STUDIE
ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ

VILÉMOV - Lokalita Vránův kopec

NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ
M 1:1000

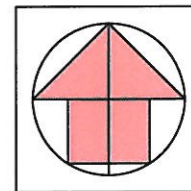
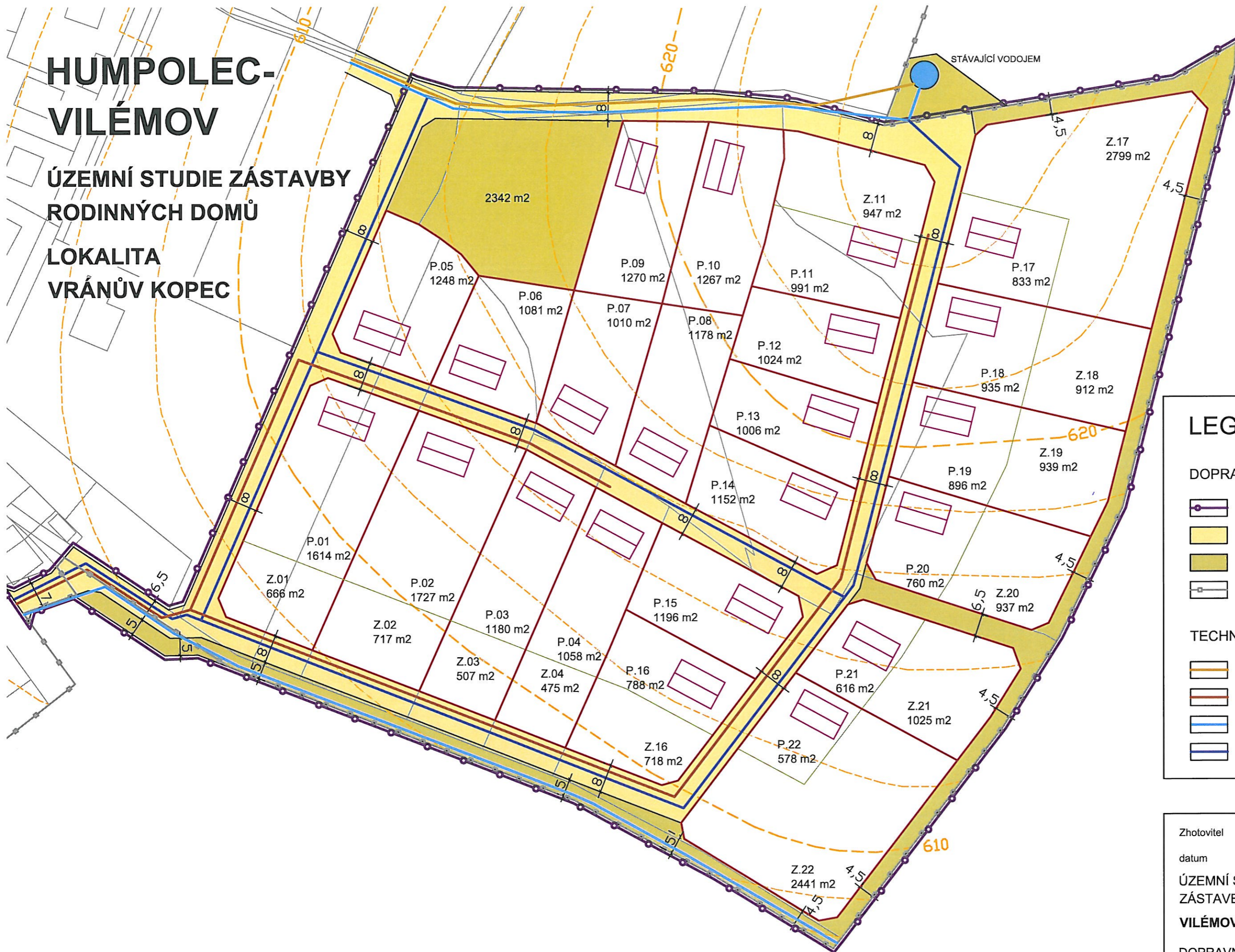
3

NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ

HUMPOLEC- VILÉMOV

ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY
RODINNÝCH DOMŮ

LOKALITA
VRÁNŮV KOPEC



LEGENDA

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRO UMÍSTĚNÍ KOMUNIKACÍ
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRO UMÍSTĚNÍ VEŘEJNÉ ZELENĚ
- HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ (VILÉMOV / PLAČKOV)

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- KANALIZACE STÁVAJÍCÍ
- KANALIZACE - SCHEMATICKÝ NÁVRH
- VODOVOD STÁVAJÍCÍ
- VODOVOD - SCHEMATICKÝ NÁVRH

Zhotovitel : Ing. arch. Milič Maryška
Ing. arch. Miroslav Kroulík
datum : 2013

ÚZEMNÍ STUDIE
ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ
VILÉMOV - Lokalita Vránův kopec

DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ
INFRASTRUKTURA M 1:1000

4

DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

