

HUMPOLEC



ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ HUMPOLEC - ULICE 5. KVĚTNA - LOKALITA Z7-C

Zpracovatel :

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

Autorský tým :

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

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce :	HUMPOLEC ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ HUMPOLEC - ULICE 5. KVĚTNA - LOKALITA Z7-C
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	2012

OBSAH

Textová část

1.	HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	str. 2
2.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	str. 2
3.	CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	str. 3
4.	NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE	str. 3
5.	DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	str. 7
6.	ETAPIZACE VÝSTAVBY	str. 9
7.	REGULAČNÍ PRVKY	
	PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	str. 10

Grafická část

1a	URBANISTICKÝ NÁVRH - 1. ETAPA	M	1 : 1 000
1b	URBANISTICKÝ NÁVRH - 2. ETAPA	M	1 : 1 000
2	PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY	M	1 : 1 000
3	NÁVRH PARCELACE	M	1 : 1 000
4	DOPRAVA	M	1 : 1 000
5	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	M	1 : 1 000
6	ETAPIZACE VÝSTAVBY	M	1 : 1 000

1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem územní studie zástavby rodinných domů v ulici 5. května je vytvořit předpoklady pro harmonický rozvoj zástavby v této části 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 města do jeho urbanistického 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 města, ale i obohacení celkového obrazu sídla o nové urbanistické a architektonické kvality. Poloha lokality poskytuje potenciál kvalitního bydlení na okraji urbanizovaného území města a nekoncepční výstavba v dané lokalitě by mohla tyto hodnoty místa do znehodnotit.

Zpracovaná územní studie bude sloužit jako podklad pro dokumentaci k územnímu řízení na dělení parcel.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území leží v jihovýchodní části města Humpolec u výjezdu směrem na Havlíčkův Brod. Lokalita navazuje na severozápadní straně na bytovou městskou zástavbu a na jihovýchodě na smíšené městské území. Řešené území se nachází uvnitř bloku zástavby, přiléhajícím k severovýchodní straně ulice 5. května, se kterou je propojeno pouze prostorem příjezdové komunikace, vedené mezi parcelami stávajících rodinných domů.

K jižnímu okraji lokality přiléhá objekt drobné výroby s služeb (autoservis), a travnatá plocha na východě je podle Územního plánu města (dále ÚPO) Humpolce vymezena jako zastavitelná plocha s využitím pro nerušící výrobu, obchod, služby.

Severovýchodní části pozemků, které jsou předmětem řešení územní studie (p.č. 1903/1 a p.č. 1905/1 v k.ú. Humpolec), není v ÚPO Humpolec součástí zastavitelných ploch, ale je vymezena v nezastavěném území jako součástí ÚSES (územní systém ekologické stability), klasifikovaná jako IAP (interakční prvek). Severozápadní část řešeného území (přibližně polovina) se nachází v zastavěném území města (stávající zahrada) a jihovýchodní část řešeného území (přibližně polovina) je součástí zastavitelných ploch určených pro bydlení (Změna č. 7 ÚPO).

Řešené území je přehledně vyznačeno v grafické části na výkresech. Území určené pro zástavbu rodinnými domy zahrnuje původní pozemky p.č. 1903/1 (zahrada) a p.č. 1905/1 (trvalý travní porost) v k.ú. Humpolec.

3. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita leží na jihovýchodním okraji města Humpolec. Severozápadní hranice řešeného území je vymezena okrajem pozemků sousedních bytových domů, jihovýchodní hranice je vymezena okrajem travnaté plochy (zemědělská půda), jihozápadní hranice je vymezena areálem drobné výroby s služeb (autoservis) a zahradami rodinných domů přiléhajících k ulici 5. května. Severovýchodní hranice řešeného území se nachází uvnitř přírodního území (IAP) a není určena k zástavbě. Hranice mezi zastavitelnou plochou stanovenou pro bydlení a nezastavěným přírodním územím, je vymezena ochranným pásmem hlavního kanalizačního řadu (1,5 m od osy potrubí). Plocha řešeného území se mírně se svažuje směrem k severovýchodu. Severovýchodní zamokřená část lokality, nezastavěné území, je položena nejnižší. Na východním okraji řešeného území je zřízen nevelký rybník.

Řešené území se nachází v nadmořské výšce přibližně od 545 m do 550 m n. m. a svažuje se jen velmi mírně k severovýchodu.

Zástavba městského charakteru při severozápadním okraji řešeného území je tvořena třípodlažními a čtyřpodlažními izolovanými bytovými domy. Zástavba mezi jihozápadním okrajem řešeného území a ulicí 5. května je tvořena rodinnými domy příměstského charakteru. Všechny obytné domy v okolí lokality jsou kryty sedlovými střechami. K jižní straně řešeného území bezprostředně přiléhají objekty výrobního charakteru. Nezastavěné území přírodního charakteru na severovýchodní straně lokality je porostlé vysokou zelení, která plynule přechází do nezastavěné části řešeného území. Řešené území má zčásti charakter zahrady, převažují trvalé travní porosty a hranice parcel jsou zpravidla vymezeny vysokou zelení.

4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh urbanistické koncepce v lokalitě Z7 - C poblíž Ulice 5. května vychází z přirozeného potenciálu daného území pro vytvoření optimálních podmínek pro bydlení v rodinných domech. Cílem návrhu je vytvoření harmonického celku, který hodnoty území v co možná nejvyšší míře využije pro kvalitu bydlení v dané lokalitě a současně obohatí o nový urbanistický prvek. Urbanistický návrh umožňuje zástavbu ve dvou etapách podle dělení stávajících parcel. V 1. etapě se počítá s realizací zástavby na stávající parcele 1905/1 v jihovýchodní polovině řešeného území. Zástavbu na parcele 1903/1, která tvoří zbývající část lokality, je možno realizovat buď zároveň s první etapou nebo až v etapě druhé. V 1. etapě mohou být realizovány 4 stavební parcely, ve 2. etapě další 3 parcely (celkem 7 parcel). Principy urbanistického řešení jsou graficky znázorněny na výkresech:

1a – URBANISTICKÝ NÁVRH 1. ETAPA

1b – URBANISTICKÝ NÁVRH 2. ETAPA a

2 – PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY.

Základní kostru urbanistické kompozice celého území (cílového stavu zástavby) tvoří průjezdná místní komunikace, napojená v jihozápadní části přímo na ulici 5. května a v severozápadní části na otočku komunikační odnože u bytových domů.

Pro 1. etapu zástavby je navržen vjezd do obytné zóny pouze z ulice 5. května při jihozápadním okraji stávající parcely p.č. 1905/1 a komunikace je zakončena točnou. K této komunikaci přiléhají celkem 4 parcely určené pro výstavbu rodinných domů. Severovýchodní část pozemku p.č. 1905/1 bude i s rybníčkem ponechána ve stávajícím charakteru přírodního území bez umělých zásahů a bez oplocení. Tuto část bude možné využít pouze pro rekreační účely v návaznosti na parcelu č. 1. Severovýchodní hranice zastavitelné plochy je tvořena jihozápadní hranicí ochranného pásma kanalizační stoky. Skutečnou polohu této stoky bude nutno v terénu přesně zaměřit v rámci vytyčení stavebních parcel pro rodinné domy.

Ve druhé etapě bude prostor pro umístění místní obslužné komunikace rozšířen na úkor sousední parcely p.č. 1903/1 na 8 m, což umožní zřízení 2 jízdních pruhů. Komunikace bude propojena severozápadním směrem k točně u bytových domů. Komunikační systém řešeného území takto získá charakter průjezdné komunikace s obousměrným provozem. Původní točna (dočasné řešení z 1. etapy zástavby) může zrušena a její část může být připojena k parcele P 2. Nepravidelná šířka prostranství komunikace vjezdu do lokality z ulice 5. května může být optimalizována výměnou částí pozemků stávající parcely s parcelou sousedního rodinného domu. Ve druhé etapě na stávajícím pozemku p.č. 1903/1 mohou vzniknout 3 parcely určené pro výstavbu rodinných domů. Severovýchodní část pozemku p.č. 1903/1 bude rovněž ponechána v přírodním charakteru bez umělých zásahů a bez oplocení. Celkový počet parcel pro rodinné domy v celé lokalitě bude tedy maximálně sedm.

Předpokládá se, že místní obslužné komunikace budou mít charakter místních komunikací třídy D, zklidněných, s preferencí pěšího provozu (v obytné zóně).

Urbanistický návrh akcentuje kompaktní charakter řešené lokality s cílem vytvořit pravidelně členěný celek nové zástavby v okrajové části města. Plochy pro umístění rodinných domů jsou v rámci jednotlivých parcel stanoveny zejména s ohledem na dodržení maximální míry soukromí obytných zahrad na jednotlivých parcelách. Stavební čáry nejsou stanoveny z důvodu polohy řešeného území uvnitř smíšené zástavby bloku, kde je lokalita od ulice 5. května oddělena zástavbou rodinných domů a areálu nerušící výroby a služeb (autoservis).

Prostorová struktura zástavby plně respektuje krajinnou situaci lokality za účelem maximálně možného využití jejího přirozeného potenciálu pro vytvoření kvalitního bydlení v rodinných domech na okraji menšího města. Vzhledem k různorodému charakteru okolní zástavby není nutné v lokalitě podrobně regulovat hmotové řešení jednotlivých objektů. Řešené území je navíc skryto před dálkovými pohledy okolní zástavbou a na severovýchodě vysokou zelení. Organizace zástavby v řešeném území je tak vedena v první řadě snahou o vytvoření harmonického obytného prostředí v lokalitě ve stylu klasické vilové čtvrti. Ke kvalitě bydlení v lokalitě a ke kompaktnosti celkového urbanistického řešení rovněž přispěje navržený pás izolační ochranné zeleně podél jihovýchodní hranice řešeného území (požadavek ÚPO Humpolec), který její řešené obytné plochy oddělí od sousední zastavitelné plochy, vymezené v ÚPO Humpolec k využití pro nerušící výrobu, obchod, služby.

Lokalita je určena pro bydlení, tvořené nízkopodlažní zástavbou rodinných domů. Vzhledem k poloze lokality na okraji sídla je zde navržena zástavba pouze izolovanými rodinnými domy. Všechny objekty budou respektovat zejména svou hmotou a měřítkem prostředí vilové čtvrti na okraji menšího města.

V řešené lokalitě Z7-C v ulici 5. května je možno podle návrhu řešení územní studie vystavět sedm rodinných domů, což znamená bydlení pro cca 25 obyvatel. Z toho v 1. etapě je možno vystavět čtyři rodinné domy a ve 2. etapě další tři.

Předepsaná velikost parcely (stanovená v ÚPO Humpolec) pro jeden izolovaný rodinný dům je od 1000 m² do 1200 m². Vzhledem k prostorové stísněnosti malého území lokality a jejímu omezení danými limity není možné stanovené velikostní limity zcela přesně dodržet. Velikostně pod daným limitem je parcela P.1 (958 m²) z důvodu požadavku řešení zástavby lokality ve dvou etapách s respektováním hranic dvou stávajících pozemků (p.č. 1903/1 a p.č. 1905/1). Plocha využitelná pro zástavbu se zde blíží čtyřnásobku velikostního limitu. Chybějících cca 50 m² pro parcelu P.1 lze prostorově přičíst z nezastavěné části p.č. 1905/1 na severovýchodním okraji zastavitelné plochy o velikosti 1306 m², kterou je možno využívat pro účely rekreace v přírodním prostředí v návaznosti na plochy bydlení. Velikostně nad limitem je naopak parcela P.6 (1250 m²), kde je tomu tak rovněž z důvodu nutnosti řešení zástavby lokality ve dvou etapách při respektování hranice pozemku p.č. 1903/1. Plocha využitelná pro zástavbu zde jen o málo převyšuje trojnásobek velikostního limitu. Přebývajících cca 50 m² bylo připojeno záměrně pouze k jediné rohové parcele se záměrem zvýraznit její nadstandardní hodnotu.

Návrh parcelace je graficky vyznačen na výkresu č. 3 – NÁVRH PARCELACE.

Jednotlivé navržené parcely jsou označeny ve výkresové části písmenem P a číslicí značící číslo parcely P.1 až P.7. Z toho P.1 až P.4 náleží do 1. etapy zástavby a P.5 až P.7 do 2. etapy zástavby rodinných domů.

Jednotlivé navrhované parcely mají rozlohu:

č. 1	-	958 m ²	č. 4	-	1000 m ²	č. 5	-	1203 m ²
č. 2	-	1000 m ²				č. 6	-	1250 m ²
č. 3	-	1001 m ²				č. 7	-	1174 m ²

Součástí řešeného území jsou rovněž severovýchodní části pozemků p.č. 1903/1 a p.č. 1905/1 v k.ú. Humpolec, které nejsou součástí zastavitelných ploch, ale jsou vymezeny již v ÚPO Humpolec v nezastavěném území jako součástí ÚSES (územní systém ekologické stability), klasifikovaná jako IAP (interakční prvek). K parcele P.1 tak přiléhá nezastavěná zbývající severovýchodní část p.č. 1905/1 o výměře 1306 m² a k parcele P.7 přiléhá zbývající severovýchodní část p.č. 1903/1 o výměře 1129 m².

Pro úpravu vjezdu do řešeného území z ulice 5. května je přípustná a žádoucí budoucí výměna částí pozemků. Při dodržení šířky prostranství komunikace 6,5 m je nutný zábor cca 11 m², který je možno kompenzovat připojením cca 32 m².

Nový obytný celek, který uspokojuje v podstatě všechny požadavky na vysokou kvalitu bydlení v rodinných domech, musí být postaven podle koncepčního urbanistického návrhu. Veřejný prostor v lokalitě (obytná zóna) bude řešen podle jednotného architektonického návrhu včetně drobné architektury. Povrchy komunikací navrhujeme dlážděné. Veřejný prostor (komunikace) je nedílnou součástí obytného celku, jeho vytvoření proto musí být věnována velká péče včetně kvalitního výběru materiálů na jeho povrch.

Ochrana zeleně

S ohledem na přítomnost dřevin, že je třeba předemtné navrhnout v souladu s ust. §7 zákona a ČSN 83 9061 "Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích". Veškeré stavby i inženýrské sítě a jejich umístění musí být řešeno v souladu s předemtnou normou.

Izolační zeleň

Pás izolační zeleně nebude realizován v rámci ploch určených pro bydlení na pozemku p.č. 1905/1 (trvalý travní porost) v k.ú. Humpolec, protože to nedovolují prostorové podmínky (zastavitelné plocha pro bydlení by byla neúčelně využita). Tento pozemek leží v současné době na pokraji urbanizovaného území a volné krajiny a pro vlastní realizaci bydlení není tudíž výsadba izolační zeleně potřebná.

Nezastavitelný pás izolační zeleně by měl být clonou mezi rodinnými domy a sousedními plochami určenými pro výrobu a služby. Pás izolační zeleně bude tedy realizován v rámci ploch sousedního areálu výroby služeb na pozemku p.č. 1910/38 (trvalý travní porost) v k.ú. Humpolec. Zeleň bude tak součástí generelu areálu výroby s služeb a může být zahrnuta do nezastavitelných ploch v rámci areálu.

Požární ochrana

V dalších stupních projektové dokumentace, tj. v dokumentaci pro územní řízení bude řešen způsob zajištění požární ochrany v daném území.

5. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

A) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

V řešené lokalitě je navrženo komunikační napojení na ulici 5. května ve dvou místech, přímo v ulici 5. května a v severozápadní části na otočku u bytových domů.

V 1. etapě na pozemku p.č. 1905/1 bude komunikace řešena jako slepá se zakončením točnou a s ohledem na minimální požadavky dopravní obsluhy pouze čtyř rodinných domů bude dočasně, tj. do doby realizace 2. etapy, pouze o jednom jízdním pruhu. Veřejné prostranství pro její umístění bude mít šířku 6,5 m.

Ve 2. etapě bude prostor pro umístění místní obslužné komunikace rozšířen na úkor sousední parcely p.č. 1903/1 na 8 m, což umožní zřízení 2 jízdních pruhů. Komunikace bude propojena severozápadním směrem k točně u bytových domů. Komunikační systém řešeného území takto získá charakter průjezdné komunikace s obousměrným provozem. Původní točna (dočasné řešení z 1. etapy zástavby) může zrušena a její část může být připojena k parcele P 2. Nepravidelná šířka prostranství komunikace vjezdu do lokality z ulice 5. května může být optimalizována výměnou částí pozemků stávající parcely s parcelou sousedního rodinného domu.

Všechny místní obslužné komunikace v řešené lokalitě jsou navrženy jako zklidněné místní komunikace kategorie D (pojízdné chodníky v obytné zóně) s obousměrným provozem. Předpokládá se, že povrchy komunikací v obytné zóně budou dlážděné, včetně chodníků. Při vjezdu do obytné zóny ze stávajících místních komunikací se předpokládá osazení příčných prahů, vjezdy a konkrétní řešení komunikací bude v dalších stupních projektové dokumentace řešeno v souladu s ustanoveními § 12 vyhlášky 104/1997 Sb., v platném znění, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.

Veřejná prostranství určená pro umístění místních obslužných komunikací o dvou jízdních pružích budou mít šířku 8 m a o jednom jízdním pruhu šířku 6,5 m. Parkování vozidel rezidentů je navrženo na pozemcích jednotlivých RD.

Dopravní řešení lokality je graficky znázorněno na výkresu :

4 – NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ)

Realizace stavby komunikací

Majitelé pozemků vybudují ZTV na své náklady.

Pokud by měla být poté v budoucnu převzata komunikace do správy města Humpolce musí být město Humpolec (viz. stanovisko odboru místního hospodářství) o připravované výstavbě informováno již před započítím stavby a vyhrazuje si právo na kontrolu projektové dokumentace a také kontrolu materiálů použitých při stavbě.

B) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Urbanistický návrh lokality umožňuje umístění veškeré technické infrastruktury ve veřejných prostranstvích (v komunikacích obytné zóny) a napojení na stávající technickou infrastrukturu obce. Komplexní řešení technické infrastruktury v lokalitě bude podrobně rozpracováno v následných stupních projektové dokumentace.

Vodní hospodářství

V celé řešené lokalitě bude zástavba rodinných domů napojena na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV (čistírna odpadních vod).

Ochranná pásma vodovodních a kanalizačních řadů musí být dodržena dle zákona 274/2001 Sb.

V dalších stupních, tj. při zpracování projektové dokumentace musí být provedeno přesné vytýčení vodovodních a kanalizačních řadů včetně přípojek přímo na místě samém, což po objednání zajistí středisko Vodak v Humpolci.

1. Vodovod

Zásobní vodovodní řad pro rodinné domy bude napojen na stávající řad v ulici 5. května a propojen se stávajícím vodovodním řadem v lokalitě u bytových domů.

2. Kanalizace

V řešené lokalitě bude vybudována oddílná kanalizace (splašková a dešťová).

Splašková kanalizace bude zaústěna kolmo do stávajícího kanalizačního řadu procházejícího podél severovýchodního okraje řešeného území. V místě napojení bude vystavěna revizní šachta.

Dešťová kanalizace bude zaústěna do vodoteče. Stávající kanalizace dotčená zástavbou bude přeložena.

Zásobování elektrickou energií a plynem

Zásobování elektrickou energií a napojení na plynovod bude u rodinných domů řešeno napojením na stávající zařízení a sítě v ulici 5. května. Konkrétní řešení technické infrastruktury v lokalitě bude podrobně rozpracováno v následných stupních projektové dokumentace

6. ETAPIZACE VÝSTAVBY

Etapizace výstavby vychází z rozdělení řešeného území na dva stávající pozemky různých majitelů, 1905/1 v jihovýchodní přibližně polovině řešeného území a 1903/1 v severozápadní přibližně polovině území (viz výkres 6 – ETAPIZACE VÝSTAVBY).

1. etapa zahrnuje rozdělení pozemku p.č.1905/1 v jihovýchodní části řešeného území na parcely pro výstavbu čtyř rodinných domů. Součástí 1. etapy je veřejný prostor pro umístění místní obslužné komunikace o šířce 6,5 m. Touto komunikací bude území napojeno v místě stávajícího průjezdu z ulice 5. května. Komunikace bude v 1. etapě slepá, zakončená točnou. S ohledem na malé nároky dopravní obslužnosti lokality je přípustné ponechání stávající podoby vjezdu do lokality, který má v nejužší části šířku pouze cca 4,5 m.

2. etapa zahrnuje rozdělení pozemku p.č.1903/1 v severozápadní části řešeného území na parcely pro výstavbu 3 rodinných domů. Celkový počet parcel pro výstavbu rodinných domů v lokalitě tímto vzroste na 7. Veřejný prostor pro umístění místní obslužné komunikace bude rozšířen severozápadním směrem na 8 m a konec slepé komunikace bude propojen s točnou na sousedním pozemku u bytových domů. Komunikace takto získá charakter komunikace průjezdné s obousměrným provozem. Původní točna (dočasné řešení z 1. etapy zástavby) může zrušena a její část může být připojena k parcele P 2. Vjezd do řešeného území z ulice 5. května bude výměnou plochy se stávající sousední parcelou upraven na jednotnou šířku 6,5 m.

7. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

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

A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

(1) Řešené území je určeno výlučně pro bydlení v rodinných domech. V řešené lokalitě představuje dominantní funkci.

(2) Přípustné je využití pro živnosti nebo podnikatelské aktivity ze sféry drobných služeb a maloobchodu, cestovního ruchu apod., pouze v kombinaci s dominantní funkcí bydlení, bez nároků na zvýšenou dopravní obsluhu a bez nároků na plochu vně objektu (hospodářské objekty, dílny, garáže, parkoviště apod.).

(3) Nepřípustné je využití pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na sousední obydlené objekty (hluk, exhalace, zápach, negativní estetické aspekty apod.). Nepřípustné jsou i malé dílenské provozovny výroby a služeb (např. truhlárny, zámečnické dílny, opravy automobilů, karosárny, apod.) umístěné přímo v objektu rodinného domu (např. v garáži).

(4) Parkování a odstavování vozidel rezidentů je přípustné na vlastním pozemku, volně anebo v garážích v rámci objektu, (tzn. v garážích, které jsou součástí hlavního objektu).

(5) Severovýchodní části pozemků, které jsou předmětem řešení územní studie (p.č. 1903/1 a p.č. 1905/1 v k.ú. Humpolec) nejsou součástí zastavitelných ploch, ale jsou vymezeny v nezastavěném území jako součástí ÚSES (územní systém ekologické stability), klasifikovaná jako IAP (interakční prvek).

Tyto severovýchodní části pozemků o výměře 1306 m² (část z p.č. 1903/1) a o výměře 1306 m² (část z p.č. 1905/1) jsou nevyužitelné pro zástavbu a musí být na nich udržován jejich přírodní charakter. Jakákoliv zástavba je nepřipustná včetně zřizování zpevněných ploch, umísťování dočasných staveb anebo odstavování obytných přívěsů, maringotek apod. Rovněž nepřipustné je zde oplocení pozemků a jejich využívání pro jakékoliv pěstitelské nebo chovatelské účely.

B POZEMKY PRO RODINNÉ DOMY

Lokalita leží na jihovýchodním okraji města a pouze k jejímu jihovýchodnímu okraji přiléhá území volné krajiny, které je ÚPO Humpolec vymezeno jako území zastavitelné se stanoveným způsobem využití pro „Nerušící výrobu, obchod, služby“. Zástavba musí respektovat charakter příměstského osídlení o charakteru vilové čtvrti na okraji města.

(1) Velikost parcely a její zastavěná plocha

ÚPO Humpolec jsou pro parcely rodinných domů stanoveny limity velikosti v rozmezí od 1000 m² do 1200m². Vzhledem k malé velikosti řešeného území, rozděleného na dvě přibližně poloviny z důvodu etapizace výstavby, nebylo možné tyto limity zcela dodržet. V jihovýchodní části lokality (1. etapa) je navržena parcela č. 1 s podlimitní velikostí na severovýchodní straně s možností kompenzace připojením nezastavěného území v severovýchodní části pozemku. V severozápadní části řešeného území je navržena jako nadlimitní nejhodnotnější parcela v nárožní poloze.

Zastavěná plocha všech staveb na pozemku včetně zpevněných ploch nesmí přesáhnout 30 % plochy pozemku.

viz. výkres č. 3 - NÁVRH PARCELACE

(2) Počet staveb na pozemku

Na každém pozemku je přípustná výstavba vždy jednoho hlavního objektu, izolovaného rodinného domu (dále RD).

Samostatně stojící drobné stavby (např. altány, drobné hospodářské objekty apod.) jsou přípustné na půdoryse maximálně 16 m² s maximální výškou 5 m nad průměrnou niveletou terénu. Tato zástavba se doporučuje ve vymezené zastavitelné ploše navrhovaných parcel

viz. výkres č. 2 – PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

(3) Oplocení pozemků

Oplocení pozemků v uliční čáře musí být průhledné a s maximální výškou podezdívky plotu 0,3 m. Na vzájemných hranicích pozemků rodinných domů jsou přípustné rovněž ploty bez podezdívky, případně živé ploty.

(4) Plochy zastavitelné - plochy navrhovaných parcel určené pro výstavbu

Vymezení zastavitelných částí parcely určuje, na kterých částech pozemku je přípustné umístit hlavní objekt rodinného domu a případných drobných staveb.

viz výkres č. 2 – PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

C PROSTOROVÁ REGULACE STAVEB

Hlavní zásady prostorové regulace staveb jsou graficky vyznačeny na výkrese č. 2 – PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY.

(1) Uliční čára

Určuje hranici pozemků a veřejného prostoru ulic, na které musí být umístěno oplocení. Uliční čára je tvořena hranicí navržených parcel s veřejným prostorem.

(2) Počet podlaží

V řešené lokalitě jsou přípustné pouze izolované rodinné domy (dále RD) o jednom nadzemním podlaží s přípustným využitelným podkrovím nebo o dvou nadzemních podlažích. Využitelné podkroví u RD o dvou nadzemních podlažích není přípustné.

(3) Počet podlaží

V řešené lokalitě jsou přípustné pouze izolované rodinné domy (dále RD) o jednom nadzemním podlaží s přípustným využitelným podkrovím nebo o dvou nadzemních podlažích.

Využitelné podkroví u RD o dvou nadzemních podlažích není přípustné.

(4) Výška objektů

Maximální výška objektů bude 8,5 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části staveb, např. komíny, antény, apod.).

HUMPOLEC - ULICE 5. KVĚTNA - LOKALITA Z7-C

Vyhodnocení projednání územní studie zástavby rodinných domů s vybranými orgány státní správy a správci inženýrské infrastruktury

č. d.	ORGÁNY STÁTNÍ SPRÁVY A OSTATNÍ ORGANIZACE	STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY A VYJÁDŘENÍ SPRÁVCŮ INŽENÝRSKÉ INFRASTRUKTURY	UPLATNĚNÍ POŽADAVKŮ A PODNĚTŮ
	ORGÁNY STÁTNÍ SPRÁVY		
1	Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě Územní pracoviště Pelhřimov Pražská 1739 393 01 Pelhřimov	Souhlasné stanovisko.	
2	Hasičský záchranný sbor kraje Vysočina Územní odbor Pelhřimov Požárnická 1240 393 01 Pelhřimov	Souhlasné stanovisko s podmínkami : V dokumentaci pro územní řízení požaduje řešit způsob zajištění požární ochrany v řešeném území	Požadavek byl zapracován do územní studie zástavby rodinných domů.
3	Město o Humpolec Odbor místního hospodářství Horní náměstí 300 396 22 Humpolec	Stanovisko uplatněno bez připomínek. Majitelé pozemků vybudují ZTV na své náklady. Pokud by měla být poté v budoucnu převzata komunikace do správy města, požaduje informace o připravované výstavbě již před započítáním stavby a vyhrazuje si právo na kontrolu projektové dokumentace a také kontrolu materiálů použitých při stavbě	Požadavky na realizaci stavby obslužných komunikací byly zapracovány do územní studie zástavby rodinných domů.
4	Městský úřad Humpolec Odbor dopravy a SH Horní náměstí 300 396 22 Humpolec	Stanovisko uplatněno bez připomínek.	
5	Městský úřad Humpolec Odbor životního prostředí a památkové péče Horní náměstí 300 396 22 Humpolec	Souhlasné stanovisko s požadavky : 1. Úsek odpadového hospodářství - Bez připomínek. 2. Úsek vodního hospodářství - Realizace navrženého záměru je možná. Srážkové vody zasakovat a zadržovat na pozemku. Objekty RD budou napojeny na veřejnou vodovodní síť. Kanalizace bude vybudována jako oddílná (splašková a dešťová). 3. Úsek ochrany přírody a krajiny Proti regulacím zástavby a % zastavitelnosti - bez připomínek. Příjezdová komunikace - vzhledem k přítomnosti dřevin, je třeba v souladu s platnými předpisy navrhnout ochranu dřevin a vegetačních ploch při stavebních pracích. V předmětném případě nelze předjímat zda v případě případné žádosti o kácení bude či nebude vydáno povolení ke kácení k možnosti realizace v rozporu se zákonem a ČSN. Pás izolační zeleně - definovat kdo bude realizátorem těchto opatření.	Požadavky za úsek vodního hospodářství a za úsek ochrany přírody a krajiny byly zapracovány do územní studie zástavby rodinných domů.

5A	Městský úřad Humpolec Odbor životního prostředí a památkové péče Horní náměstí 300 396 22 Humpolec	Doplněné stanovisko k dokumentaci : Úsek ochrany přírody a krajiny Proti regulacím zástavby a % zastavitelnosti - bez připomínek. Před územním řízením si majitelé pozemku podají žádost o povolení ke kácení 1ks ořešáku vlašského a 1ks třešně. Projekt pro územní řízení na 1.etapu zástavby bude doplněn zákresem skutečného umístění dřevin v lokalitě (na pozemku a v jeho těsné blízkosti) s vyznačením odstupových vzdáleností. Umístění stavby, jejích skladby a vedení ing.sítí bude navrženo v souladu s ust. §7 zákona a ČSN 83 9061 "Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích" (dále jen „ČSN“). Veškeré stavby i ing.sítě a jejich umístění musí být řešeno v souladu s předmětnou normou, zejména trasování mimo kořenovou zónu nebo s jejím min.dotčením (propustné a prodyšné kce, apod. viz ČSN). Součástí plochy vyznačené pro komunikace bude plocha zeleně. Umístění části komunikace pro 2.etapu a její napojení na ostatní komunikace bude v PD pro územní řízení upraveno při vyznačení a zaměření dřevin a plnění ČSN 83 9061.	Požadavky za úsek ochrany přírody a krajiny jsou určeny pro následný stupeň projektových prací.
	OSTATNÍ ORGANIZACE správci inženýrské infrastruktury		
6	VODAK Humpolec Pražská 544 396 30 Humpolec	1. Vodovod - navržený řad bude napojen na stávající řad v ulici 5. května a propojen se stávajícím vodovodním řadem v lokalitě u bytových domů. 2. Kanalizace - požaduje řešit oddílnou (splašková a dešťová). Splašková kanalizace bude zaústěna kolmo do stávajícího kanalizačního řadu procházejícího podél řešeného území (viz. zákres). V místě napojení bude revizní šachta. Dešťová kanalizace bude zaústěna do vodoteče. Stávající kanalizace dotčená zástavbou bude přeložena. Požaduje dodržet ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů dle zákona 274/2001 Sb. Při zpracování projektové dokumentace požaduje provést přesné vytýčení vodovodních a kanalizačních řadů včetně přípojek přímo na místě samém, což po objednání zajistí středisko Vodak v Humpolci. Současně upřesní požadavky.	Požadavky byly zapracovány do územní studie zástavby rodinných domů.
7	E-on ČR , s.r.o. F.A. Gerstnera 2151/6 370 49 České Budějovice	1. Technická evidence a dokumentace - elektrická síť V území se nachází : - podzemní a nadzemní vedení NN (viz situace) - podzemní vedení VN - distribuční trafostanice VN/NN 2. Správa sítě plyn V území se nachází středotlaký plynovod (STP) IPE d90 + přípojky IPE d63	Podzemní a nadzemní vedení NN, podzemní vedení VN a trafostanice VN/NN se nachází v širším okolí. Přímo v řešeném území se zařízení nenachází (viz přiložená situace)
8	Telefonica Czech Republic a.s. Za Brumlovkou 266/2 140 22 Praha 4 - Michle	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 přiložená situace)