

NÁZEV VÝKRESU / DRAWING TITLE

## TEXTOVÁ ČÁST

AKCE / JOB

### ÚZEMNÍ STUDIE ČERNÁ V POŠUMAVÍ

MÍSTO / SITE

k.ú. Černá v Pošumaví

KLIENT / CLIENT

OBEC Černá v Pošumaví  
Černá v Pošumaví 46,  
382 23 Černá v Pošumaví

ARCHITEKT / ARCHITECT

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

Ing. arch. Veronika Soukupová

MĚŘÍTKO / SCALE

STUPEŇ / PURPOSE ÚS

DATUM / DATE 05/2014

ČÍSLO ZAKÁZKY / JOB no.

FORMÁT / SIZE A 4

ČÍSLO VÝKR. / DRAWING no.

PARÉ / PROJECT DOC. no.

A, B, C, D, E, F, G, H

## Obsah

A.ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY.....	3
a )identifikační údaje o pořizovateli, žadateli a zpracovateli dokumentace .....	3
b )výchozí podklady .....	3
B.VYMEZENÍ ÚZEMÍ .....	4
C.CÍL ÚZEMNÍ STUDIE .....	4
D.ŠIRŠÍ VZTAHY.....	4
E.ETAPIZACE.....	4
F.PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ.....	5
a )podmínky pro vymezení a využití pozemků k bydlení .....	5
b) podmínky pro vymezení a využití pozemků určené pro občanské vybavení.....	5
c )podmínky pro vymezení a využití pozemků pro veřejnou infrastrukturu .....	6
G.PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB PRO BYDLENÍ, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ	7
H.PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A NAPOJENÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	7
I.PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL.....	9

## **A.ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY**

a )identifikační údaje o pořizovateli, žadateli a zpracovateli dokumentace

### **Pořizovatel:**

Obecní úřad Černá v Pošumaví,

Černá v Pošumaví 46

382 23 černá v Pošumaví

### **Žadatel:**

Obecní úřad Černá v Pošumaví,

Černá v Pošumaví 46

382 23 černá v Pošumaví

### **Zodpovědný projektant:**

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.

Převrátilská 330

Tábor 390 01

### **Hlavní projektant / vypracoval:**

Ing. arch. Veronika Soukupová

Kožešnická 270

Tábor 390 01

b )výchozí podklady

- platný územní plán Černá v Pošumaví

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

## B.VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v jihozápadní části obce Černá v Pošumaví. Jedná se o zastavitelné plochy: plochy smíšené obytné, plochy občanského vybavení o celkové rozloze cca 8 ha. Území navazuje na stávající zástavbu.

Území se nachází v katastrálním území Černá v Pošumaví [619868]. Jedná se o mírně svažitou plochu. Nepatrně terén klesá směrem k západu.

Oblast je nezastavěná, tvořená loukami.

Řešené území je graficky znázorněné ve výkresové dokumentaci.

Řešené území se rozkládá na pozemcích:

185/52, 185/53, 185/58, 185/59, 185/63, 185/64, 185/68, 185/70, 185/73, 185/47, 185/46, 185/69, 187/37, 185/44, 185/43, 1505/2, 190/7, 195/18

## C.CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem je najít optimální trasu pro vedení ŠED – Šumavské elektrické dráhy v exponovaném prostoru jižně od zastavěného území obce Černá v Pošumaví a stanovit vhodnou urbanistickou koncepci pro lokalitu navazující na stávající kemp Jestřábí.

## D.ŠIRŠÍ VZTAHY

Obec se nachází jihozápadně od města Český Krumlov. Přibližná vzdálenost činí 23 km.

Řešené území se nachází v blízkosti jezera Lipno, které je od dané lokality odděleno místní komunikací a stávajícím kempem Jestřábí, kde studie řeší rozšíření tohoto komplexu pro záměr loděnice. Na východní straně od řešeného území je umístěna trasa vedení Šumavské elektrické dráhy. Do území nezasahují významné sítě technické infrastruktury. Prochází zde pouze dešťová kanalizace vedená od VDJ Černá v Pošumaví. Území je dopravně napojeno na místní komunikaci, která vede při západní hranici. V těchto místech vede kanalizační stoka. Vodovod je veden při severní hranici. Do řešeného území nezasahuje biokoridor ani biocentrum.

## E.ETAPIZACE

S ohledem na rozsah oblasti a vysoké náklady na výstavbu infrastruktury je navržena etapizace. Ve výkresové dokumentaci je naznačeno možné rozhraní jednotlivých etap. Je uvažováno se třemi etapami výstavby, přičemž první etapa by zahrnovala severní část (viz. výkresová dokumentace) a jižní část řešeného území.

## F.PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Základní podmínkou je respektování územním plánem dané hlavní, přípustné a podmíněné využití ploch.

a) podmínky pro vymezení a využití pozemků určené pro bydlení

Návrh:

- velikost stavebních parcel minimálně 600 m<sup>2</sup>
- zastavěnost celková max. 30%
- zástavba bude formou izolovaných rodinných domů (návrh počítá s 35 parcelami), navržené objekty jsou pouze ilustrativní
- podlažnost stanovena 1PP + 1NP + podkroví
- pozemky budou vymezeny tak, aby umožnili zřídit na pozemku odpovídající počet odstavných stání, tj. min. 2 stání na RD
- je doporučeno zřídit na pozemku i 1 parkovací stání pro návštěvníky
- oplocení pozemku max. v= 1,5 m, dřevěné, drátěné či kamenné ploty a zídky
- respektování uliční čáry, která vymezuje veřejné prostranství
  - min. š. 10 m
- stavební čára nepřekročitelná, za jejíž hranici nelze umisťovat stavby, platná pro objekty ve východní části

Odůvodnění:

- izolovaná výstavba podpoří rozvolněnou formu a přechod do volné krajiny
- zásady pro oplocení jsou stanoveny z důvodu zabránění či omezení výstavby nevhodných konstrukcí, které by narušily hodnotu stávající zástavby a okolí

b) podmínky pro vymezení a využití pozemků určené pro občanské vybavení

Návrh:

- velikost stavebních parcel minimálně 1500 m<sup>2</sup>
- zastavěnost celková max. 35%

- podlažnost stanovena 2NP + podkroví
- pozemky budou vymezeny tak, aby umožnili zřídit na pozemku odpovídající počet odstavných stání
- oplocení pozemku max. v= 1,5 m, dřevěné, drátěné či kamenné ploty a zídky
- respektování uliční čáry, která vymezuje veřejné prostranství

Odůvodnění:

- zásady pro oplocení jsou stanoveny z důvodu zabránění či omezení výstavby nevhodných konstrukcí, které by narušily hodnotu stávající zástavby a okolí

c )podmínky pro vymezení a využití pozemků pro veřejnou infrastrukturu

Návrh:

- šíře veřejného prostranství bude min. 10 m
- šíře obousměrné komunikace min. 4,5 m
- součástí navrženého uličního profilu jsou plochy veřejné zeleně
- šíře zeleného pásu podél komunikace (veřejné zeleně) min. 2m
- veřejné prostranství musí umožňovat vedení všech dostupných sítí technické infrastruktury s respektováním ČSN 73 6005 (...uspořádání sítí technické infrastruktury)
- min. plocha / poměr ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně je 1000 m<sup>2</sup> na každých 20000 m<sup>2</sup> řešené území
- min. poměr ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně musí být zachován/vymezen i v každé případné etapě výstavby

Odůvodnění:

- širší profil umožňuje bezproblémové trasování komunikace a sítí technické infrastruktury a zároveň i výsadbu zeleně
- min. šíře zeleného pásu 2 m umožňuje mimo jiné zřízení sjezdů z přilehlých pozemků s dostatečným rozhledem na obslužnou komunikaci (rozhled není omezen vraty v oplocení)
- veřejné prostranství je dostatečně dimenzováno pro pobytové a odpočinkové funkce, důležité jsou prostory pro herní prvky (dětská hřiště, ...), setkávání obyvatel a parkové plochy
- důležitým prvkem je obnovení zatrubněné vodoteče, přičemž tento přírodní prvek vytváří lukrativní podobu řešeného území ve formě zakomponování do veřejného prostranství

- k odstínění vlivu herních ploch na okolní zástavbu bude využito primárně lokalizace těchto ploch, sekundárně pak pomocí izolační zeleně a "protihlukových" stěn.

## G.PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB PRO BYDLENÍ A OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ

bydlení:

Všeobecné podmínky:

Návrh:

- v části je navržena stavební čára nepřekročitelná cca 5 m od hranice veřejného prostranství, tuto hranici nelze při výstavbě objektů překročit (směrem k hranici s veřejným prostranstvím), lze ji však nedostoupit
- je navržena uliční čára, která vymezuje hranici veřejného prostranství
- půdorysná forma není předepsána
- výšková hladina zástavby 1PP + 1NP + podkroví
- zastavěnost celková 30%
- barevnost střech a ostatních povrchů není předepsána

Odůvodnění:

- stavební čára nepřekročitelná podporuje rozvolněnou formu zástavby

občanské vybavení:

Všeobecné podmínky:

Návrh:

- je navržena uliční čára, která vymezuje hranici veřejného prostranství
- půdorysná forma není předepsána
- výšková hladina zástavby 2NP + podkroví
- zastavěnost celková 35%
- barevnost střech a ostatních povrchů není předepsána

## H. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A NAPOJENÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Návrh:

- řešené území bude dopravně napojeno na stávající místní komunikaci na západě území



- jsou navrženy pěší komunikace (příležitostně pojížděné – údržba apod.) pro spojení s plochami veřejné zeleně za hranicí řešeného území a z důvodu lepší průchodnosti území
- navržené komunikace v řešeném území mají převážně charakter obytné zóny (zklidněná obousměrná jednopruhová místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1), pouze komunikace v jižní části je z důvodu obslužnosti objektů sloužících pro občanské vybavení rozšířena
- napojení obytné zóny na stávající komunikace je řešeno zpomalovacím prahem
- v rámci veřejného prostranství jsou umístěna podélná parkovací stání
- sjezdy na pozemky jsou přednostně řešeny jako sdružené
- komunikace je zklidněná, v charakteru obytné zóny dle TP 103 a příslušných ČSN (ČSN 73 6110, ČSN 73 6102...) se smíšeným provozem pěším a automobilovým
- trasování komunikace v rámci veřejného prostranství (spolu s parcelací) musí umožňovat dostatečný rozhled ze sjezdů a na křižovatkách
- komunikace musí umožňovat bezkolizní průjezd požárních vozidel
- srážková voda z komunikací bude přednostně likvidována zasakováním v místě vzniku či do obnovené vodoteče

#### Odůvodnění

- území je řešeno jako obytná zóna z důvodu nízkých nákladů na vybudování hl. dopravní infrastruktury (např. nemusí být řešeny chodníky)
- sdružené sjezdy jsou dostatečně dimenzovány pro účely vyhýbání vozidel
- odvodnění komunikace – v dalších stupních (dle hydrogeologického posudku) je možné navrhnout likvidaci srážkových vod retencí a regulovaným odváděním do trvale zvodnělé vodoteče

c )podmínky pro umístění a napojení staveb technické infrastruktury

#### Vodovod

##### Návrh

- vodovodní řad je veden ve veřejném prostranství
- na řadu budou osazeny požární hydranty v souladu s požárním řádem obce
- v nejvyšším místě řadu bude umožněno odvětrání
- v nejnižším místě řadu bude umožněno odkalení
- řad je napojen na stávající řad na severu území
- jednotlivé objekty budou zásobovány vodovodními přípojkami

#### Odůvodnění

- umístění přednostně do zeleného pásu vychází z ČSN 73 6005

## **Kanalizace**

### Návrh

- oblast je odkanalizována gravitačním systémem, který je rozdělen na dvě samostatné části – severní část je napojena na stávající kanalizační řad na západě, popř. svedena do čerpací stanice
  - jižní část je svedena do stávajícího kanalizačního řadu
- splašková kanalizace je vedena v rámci veřejného prostranství
- objekty budou napojeny splaškovými přípojkami na veřejný kanalizační splaškový řad
- dešťové vody budou vsakovány na pozemku investora, popř. s možností odvodu do obnovené vodoteče v severní části území

## **Elektrická energie**

### Návrh

- rozvody nízkého napětí jsou vedeny ve veřejném prostranství
- v rámci sdružených sjezdů jsou navrženy sdružené přípojkové skříně
- kabely jsou vedeny převážně po jedné straně uličního profilu

### Odůvodnění

- sdružené sjezdy jsou s výhodou využity pro umístění přípojkových skříní

## **Odpadové hospodářství**

### Návrh

- v rámci řešeného území jsou navržena dvě místa pro sběr tříděného domácího odpadu
- komunální odpad bude individuálně skladován v odpadových nádobách u vjezdů na pozemcích vlastníků

## **I. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL**

Řešené území se rozkládá na pozemcích:

p.č. 185/52 (LV 657)

Linhová Milena, č.p. 137, 38223 Černá v Pošumaví

p.č. 185/53 (LV 1504)

Řehout Martin Mgr., Rybná 669/4, Staré Město, 11000 Praha 1

p.č. 185/58 (LV 1341)

Kukačka Petr, Pihlov 97, 38226 Horní Planá

p.č. 185/59 (LV 924)

Meloun Milan Ing., PhD., č.p. 21, 58001 Radostín

Nováková Věra, č.p. 253, 58235 Lučice

p.č. 185/63 (LV 1513)

Rizák Ivo, Menhartova 1526, 39301 Pelhřimov

Rizák Jan, Šumavská 60, 38211 Větrní

p.č. 185/64 (LV 136)

Fikarová Věra, č.p. 5, 38223 Černá v Pošumaví

p.č. 185/68 (LV 10002)

Česká republika

p.č. 185/70 (LV 734)

Strnad Karel, č.p. 72, 38223 Černá v Pošumaví

p.č. 185/73 (LV 1002)

Hojsák Zdeněk Ing., č.p. 62, 39201 Vesce

Hojsáková Marcela, č.p. 62, 39201 Vesce

p.č. 185/47 (LV 1522)

Dubecký Milan Ing., U Šumavy 307/10, Dolní Měcholupy, 10900 Praha

p.č. 185/46 (LV 1521)

Libich Tomáš, Horní 223, 27745 Úžice

p.č. 185/69 (LV 10001)

Obec Černá v Pošumaví, č.p. 46, 38223 Černá v Pošumaví

p.č. 187/37 (LV 1521)

Libich Tomáš, Horní 223, 27745 Úžice

p.č. 185/44 (LV 1489)

Slavík Martin Ing., č.p. 107, 29474 Skorkov

p.č. 185/43 (LV 1491)

Beneš Petr Ing., Myslíkova 1960/17, Nové Město, 11000 Praha 1

p.č. 1505/2 (LV 10001)

Obec Černá v Pošumaví, č.p. 46, 38223 Černá v Pošumaví

p.č. 190/7 (LV 10001)

Obec Černá v Pošumaví, č.p. 46, 38223 Černá v Pošumaví

p.č. 195/18 (LV 10001)

Obec Černá v Pošumaví, č.p. 46, 38223 Černá v Pošumaví