

ÚZEMNÍ STUDIE ČÁLOVICE – LOKALITA Z15

A – TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH A ČLENĚNÍ DOKUMENTACE

A/ TEXTOVÁ ČÁST

A.1/ ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- a/ Identifikační údaje
- b/ Charakteristika území
- c/ Důvody pro pořízení a zpracování územní studie
- d/ Účel zpracování územní studie
- e/ Vymezení řešeného území

A.2/ KONCEPCE ŘEŠENÍ

- a/ Urbanistická koncepce
- b/ Plošná a prostorová regulace
- c/ Charakteristika staveb a oplocení pozemků
- d/ Veřejné prostranství, zeleň
- e/ Dopravní řešení a doprava v klidu
- f/ Trasy a kapacity inženýrských sítí a podmínky pro jejich řešení a umístění
- g/ Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

A.3/ ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VČETNĚ VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NA ZÁBOR POZEMKŮ

B/ GRAFICKÁ ČÁST

B.1.1/ SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1 : 5 000

B.1.2/ SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ – ZÁKRES DO ÚP 1 : 5 000

B.2/ VÝKRES ZÁKRESU SITUACE DO KN 1 : 1 000

B.3/ HLAVNÍ VÝKRES – URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ 1 : 1 000

B.4/ VÝKRES DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ 1 : 1 000

B.5/ VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 1 : 1 000

C/ ANALÝZA ÚZEMÍ – VÝCHODISKA NÁVRHU

A.1/ ZÁKLADNÍ ÚDAJE

a/ Identifikační údaje

Název:	Územní studie Čálovice – lokalita Z15
Místo:	obec Sobotka katastrální území Čálovice
Objednatel:	Město Sobotka Boleslavská 440, 507 43 Sobotka
Pořizovatel:	Městský úřad Jičín – odbor územního plánování a rozvoje města 17. listopadu 16, 506 01 Jičín
Zpracovatel:	Ing. arch. Karel Novotný autorizovaný architekt ČKA, č. autorizace 2039 Ing. arch. Klára Novotná Ing. arch. Jiří Neuvirt
Stupeň:	Územní studie
Datum zpracování:	Říjen 2018

b/ Charakteristika území

Jedná se o lokalitu Z15 vymezenou územním plánem Sobotka. Lokalita je situována v katastrálním území Čálovice. Jedná se o zastavitelnou plochu na jihozápadním okraji Čálovic, rozkládající se na pozemcích p. č. 34/1, 34/2, 34/6, 34/7, 35/8, 35/9. Lokalita je určena pro nízkopodlažní smíšenou obytnou zástavbu podél silnice mezi Sobotkou a Čálovicemi.

Celková rozloha řešené lokality Z15 je dle digitálních podkladů zpracovatele 11 580 m². Výměry jednotlivých pozemků dle současných údajů katastru nemovitostí, které vznikly digitalizací rastrů katastru, se mohou od budoucí konečné výměry jednotlivých pozemků mírně lišit.

Vymezená zastavitelná plocha Z15 nezahrnuje celou rozlohu parcely 34/1, a proto územní studie část této parcely mimo vymezenou plochu Z15 neřeší.

Seznam dotčených parcel:

parcela číslo	Druh pozemku	Výměra [m ²]
34/1	trvalý travní porost	4268
34/2	trvalý travní porost	1494
34/6	trvalý travní porost	412
34/7	trvalý travní porost	447
35/8	ovocný sad	2371
35/9	ovocný sad	2697

c/ Důvody pro zpracování územní studie

Předmětem zadání je vypracování územní studie a její projednání s vybranými dotčenými orgány a správci inženýrských sítí a vlastníky pozemků pro návrh výstavby rodinných domů v lokalitě Z15 Sobotka (k. ú. Čálovice) podle platného územního plánu Sobotky z roku 2017.

d/ Účel zpracování územní studie

Účelem územní studie je prověřit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na stavební pozemky s ohledem na její dopravní napojení a další vazby a limity, které vycházejí z požadavků Územního plánu Sobotka.

Hlavním cílem územní studie je návrh začlenění tohoto území do struktury obce a vytvoření předpokladů pro harmonický rozvoj území. Navrhnout rozvoj řešeného území tak, aby byl zabezpečen soulad všech kulturních, civilizačních i přírodních hodnot v území.

e/ Vymezení řešeného území

Lokalita Z15 je vymezena územním plánem města Sobotka. Lokalita je situována v katastrálním území Čálovice a rozkládá se na pozemcích p. č. 34/1, 34/2, 34/6, 34/7, 35/8, 35/9. Celková rozloha řešené lokality je 11 580 m².

Z jihu je území vymezeno příkopem Čálovického potoka, ze západu silnicí II/281 mezi Sobotkou a Čálovicemi. Ze severu k území přiléhá rozvolněná zástavba obce Čálovice a z východu zemědělská půda.



Vymezení kompletní plochy k prověření územní studie (modrá tečkovaná linie), zastavitelná plocha vymezená v ÚP (žlutá linie)

A.2/ KONCEPCE ÚZEMÍ

a/ Urbanistická koncepce

Územní studie stanovuje základní zásady řešení lokality s respektováním schváleného územního plánu obce. Základní koncepcí při vymezování ploch, umísťování zástavby, vedení cest a formování veřejného prostoru je návaznost na tradiční způsob hospodaření v Čálovicích a okolních obcích. Tím je návrh začleněn do struktury obce a vytváří předpoklady pro harmonický rozvoj území.

Z hlediska návrhu parcelace a nové zástavby návrh navazuje na typologii hospodářských usedlostí, zaznamenaných na historických mapách a dodnes patrných ve struktuře obce. Při definování charakteru zástavby návrh vychází z domů a statků venkovského typu. Dále je kladen důraz na zachování prostupnosti území v návaznosti na prostupnost krajiny, tedy aby nově vedená komunikace neměla pro pěší charakter slepé ulice. A dále na obnovu/údržbu Čálovického potoka odvádějícího vodu z přilehlého svahu.

Celková plocha lokality činí 11 580 m². Z té je vyčleněno 1 341 m² pro veřejné prostranství s komunikací zajišťující obsluhu území. Jednotliví vlastníci pozemků se podílejí na ploše veřejného prostoru co nejrovnějším dílem. Účast na veřejném prostranství je vypočítána poměrem k velikosti pozemků jednotlivých vlastníků. viz tabulka Bilance ploch, která je součástí grafické části: B.2 - Výkres zakresu situace do KN.

Zbývající plocha je rozčleněna na 8 pozemků o velikosti od 1158 m² do 1552 m², na které je možné umístit stavby hlavní (rodinné domy) a stavby vedlejší (garáže, hospodářské objekty). Doporučené umístění staveb hlavních a staveb vedlejších je takové, aby docházelo ke sdružování a vytváření kompaktních dvorů jak v rámci jednoho pozemku, tak i v koordinaci se sousedním pozemkem. To je zajištěno stavební čarou volnou, která vymezuje prostor pro umístění hlavní a vedlejší stavby – tyto stavby tak nemohou být rozmístěny nahodile po celém pozemku. Tento vymezený prostor je přidružen k jedné ze společných hranic mezi sousedními pozemky a dochází tak ke koncentraci zástavby k této společné hranici. Územní studie umožňuje výstavbu vedlejších staveb na této společné hranici pozemků a jejich napojení na sousední vedlejší stavbu. Hlavní vstupy/vjezdy na pozemky jsou orientované do vzniklých dvorů. Pozemky přiléhající ke stávající komunikaci (silnice II/281) mohou pro vstup/vjezd na pozemek využívat stávajících sjezdů na tuto komunikaci. Výstavbu v lokalitě je tak možné etapizovat. Výstavba na pozemcích 1,5 není podmíněna realizací obslužné komunikace v území.

Navržená parcela číslo	Způsob využití	Výměra [m ²]
1	stavební pozemek	1223
2	stavební pozemek	1161
3	stavební pozemek	1288
4	stavební pozemek	1552
5	stavební pozemek	1400
6	stavební pozemek	1292
7	stavební pozemek	1165
8	stavební pozemek	1158
9	veřejné prostranství	1341

b/ Plošná a prostorová regulace

Územní plán stanovuje:

Výškovou hladinu zástavby – 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví – respektovat výškovou hladinu, hustotu, strukturu a charakter zástavby typický pro danou oblast.

Intenzitu využití stavebních pozemků – max 30%.

Rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků 1 000 – 2 000 m².

Inženýrské sítě umísťovat pod zem.

Územní studie dále stanovuje:

Navržená hranice stavebních pozemků

Čára vymezuje rozhraní mezi jednotlivými stavebními pozemky a mezi stavebním pozemkem a veřejným prostranstvím. Zpravidla je na ní umístěno oplocení pozemků. Oplocení musí být vedeno na konkrétním stavebním pozemku (nikoliv v rámci veřejného prostranství). Poloha hranic může být upřesněna v dalších stupních dokumentace na základě dohody mezi stávajícími a budoucími vlastníky. Maximální možný počet RD v lokalitě je 8.

Stavební čára volná

Jedná se o **závazný** regulativ. Čára definuje plochu, v rámci které je možné umístit hlavní a vedlejší stavby. Umístění hlavní stavby však musí respektovat požadavky na umísťování staveb dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006. Vedlejší stavby je možné po dohodě sousedních vlastníků umístit na hranici mezi jejich pozemky. Ve vymezené ploše by dále mělo být umístěno parkovací stání osobních automobilů residentů. Stavební čára respektuje ochranné pásmo komunikace (silnice II/281). Ostatní plocha pozemku je nezastavitelná, mohou na ní však být umístěny zpevněné plochy, bazény, do maximální zastavěnosti 30%.

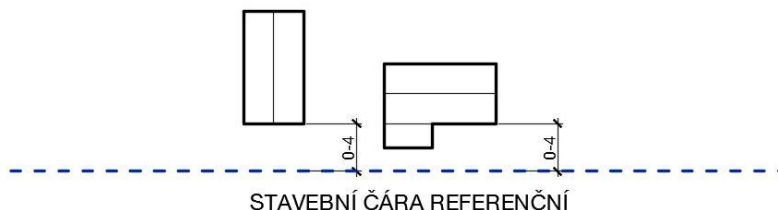
Stavební čára referenční

Jedná se o **závazný** regulativ. Čára definuje polohu **hlavní stavby** ve vztahu k hranici pozemku. Pro každý stavební pozemek je definována vzdálenost, umožňující maximální ustoupení převládajícího objemu hlavní stavby od této referenční čáry. Hlavní ani vedlejší stavba nesmí stavební čáru referenční překročit.

Stavební čára referenční umožňuje ustoupení hlavní stavby o vzdálenost:

pozemek číslo	1,2	3,4	5,6	7,8
Možné ustoupení od stavební čáry referenční	0 - 4 m	0 - 5 m	0 - 3 m	0 - 3 m

Příklad maximálního ustoupení hlavní stavby od referenční čáry (pro pozemky č. 1 a 2):



Čára doporučeného umístění hlavní stavby

Jedná se o **nezávazný** regulativ. Čáry slouží pouze jako ověření a příklad způsobu zástavby, k jehož charakteru by měly povolované stavby v území směřovat.

Doporučené vjezdy/vstupy na pozemky

Jedná se o **nezávazný** regulativ. Označení slouží pouze jako příklad umístění vjezdu/vstupu na pozemek ve vztahu k možnému způsobu zástavby, aby bylo docíleno charakteru, ke kterému by měly povolované záměry v území směřovat.

Označení podlažnosti

Jedná se o **závazný** regulativ. Udává počet podlaží hlavní stavby (RD).

Poměr stran hlavní stavby

Jedná se o **závazný** regulativ. Udává rozmezí poměrů půdorysných stran převládající hmoty objektu hlavní stavby (RD).

Maximální zastavitelná plocha hlavní stavby

Jedná se o **závazný** regulativ. Udává maximální zastavitelnou plochu hlavní stavby (RD)

c/ Charakteristika staveb a oplocení pozemku.

Hlavní a vedlejší stavby mohou být umísťovány pouze v rámci plochy definované stavební čarou volnou. Umístění hlavní stavby musí respektovat požadavky na umísťování staveb dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006. Vedlejší stavby je možné po dohodě sousedních vlastníků umístit na společnou hranici jejich pozemků. Celková intenzita využití stavebních pozemků je maximálně 30%. Na každém pozemku může být umístěna pouze jedna hlavní stavba.

Hlavní stavba

Hlavní stavbou se rozumí objekt sloužící k primárnímu využití stavební parcely, který odpovídá hlavnímu využití pozemku dle ÚP Sobotka. Pro řešenou lokalitu se jedná o samostatné stavby pro bydlení (rodinné domy) venkovského typu se sedlovou střechou nad převládající hmotou objektu.

Zastavěná plocha: max. 150 m², v případě sloučení stavby hlavní a vedlejší max. 200 m².

Podlažnost: 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví

Půdorysný tvar hlavní stavby by měl být obdélníkový, přípustné jsou i půdorysné tvary „L“ a „T“. Vždy však musí být patrná převládající hmota objektu hlavní stavby s obdélníkovým

půdorysem. Převládající hmota objektu hlavní stavby musí splňovat daný poměr půdorysných stran, tvar střechy a orientaci hřebene.

Poměr půdorysných stran převládající hmoty objektu: rozmezí od 2:5 do 2:3

Sedlová střecha nad převládající hmotou objektu: sklon střechy 35° - 45°

Orientace hřebene převládající hmoty objemu: hřeben rovnoběžný s delším půdorysným rozměrem stavby. Hřeben musí být orientován v přibližně kolmé nebo rovnoběžné poloze se stavební čarou referenční

Krytina střechy: použití tradičních materiálů v přirozených odstínech (např.: keramické pálené tašky v přírodní barevnosti).

Prosvětlení podkroví především prostřednictvím štítových stěn, případně střešních oken.

Fasády by měly být řešeny materiály v přírodní barevnosti s pravoúhlými okenními a dveřními otvory.

Nežádoucí je umísťování vikýřů, balkonů, arkýřů a dalších přídavných mnohostěnných tvarů k základnímu objemu domu. Dále je nevhodné umísťovat komínové těleso na štítovou stěnu, případně v blízkosti okapu. Případný tvůrčí přístup při formování hmoty domu musí být odborně obhájen a musí zachovávat stávající kvality území a adekvátně je dále rozvíjet.

Vedlejší stavba

Vedlejší stavbou se rozumí drobný objekt doplňující primární využití stavební parcely, který je v souladu s přípustným využitím pozemku dle ÚP Sobotka. Vedlejší stavbou mohou být **garáže, hospodářské objekty** (např.: dílna, kůlna, sklad, stodoly ...). Jednotlivé funkce se doporučuje sdružovat do jednoho objektu. Vedlejší stavba může být po dohodě sousedních vlastníků umístěna na společnou hranici jejich pozemků a může být sdružena se stavbou vedlejší na sousedním pozemku. Nesmí dojít k umístění vedlejší stavby před stavbu hlavní směrem do uličního prostoru.

Podlažnost: 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví pouze jako úložný prostor.

Zastřešení: sedlová, případně pultová střecha.

Orientace hřebene: hřeben rovnoběžný s delším půdorysným rozměrem stavby. Hřeben musí být orientován v přibližně kolmé nebo rovnoběžné poloze se stavební čarou referenční.

Oplocení

Vnější oplocení pozemků směřující k veřejnému prostranství bude vycházet z venkovského charakteru obce. Oplocení bude z přírodních materiálů (dřevěné laťkové/plaňkové ploty). Oplocení může mít vyzdívanou podezdívku. Podezdívka může dosahovat maximální výšky 20 cm nad úroveň upraveného terénu. Sloupky mohou být dřevěné, kovové, případně

vyzdívané. Výplň oplocení musí být průhledná (např. svislé dřevěné latky, prkna...). Maximální výška výplně oplocení je 170 cm nad upraveným terénem.

Územní studie zakazuje použití betonových či jiných prefabrikovaných dílů pro nadzemní výplně plotů.

Objekty skříňových rozvaděčů musí být součástí oplocení.

d/ Veřejné prostranství, zeleň

Studie se zabývá uspořádáním a charakterem veřejného prostranství v rámci prostoru místní komunikace, obratiště a navazujícího průchodu do krajiny. Pobytová funkce veřejného prostoru by měla převládat nad dopravní funkcí. Především v prostoru obratiště by měla být potlačena jeho dopravní funkce a obratiště by mělo mít charakter spíše centrálního plácku lokality. Prostor obratiště může být doplněn dalšími prvky, jako je lavička pod stromy, studna s pumpou.

Celková plocha veřejného prostranství je 1 341 m².

Vozovka je navržena z živичného materiálu. Plochy vjezdů a parkovacích stání jsou navrženy z vegetační dlažby. V místě obratiště musí únosnost vegetační dlažby odpovídat užívanému typu hasičského vozu. Ostatní plochy podél vozovky jsou travnaté. Průchod do krajiny je řešen formou travnaté cesty pro pěší.

Materiálová rozhraní povrchů jsou řešena měkce, tedy bez použití obrub.

V rámci veřejného prostoru by měla být umístěna i doplňující zeleň, a to v podobě vysoko dorůstajících listnatých stromů umístěných na příhodná místa – obratiště, vjezdy do dvorů, ohyb komunikace. Jejich umístění a tvar koruny musí být takový, aby stromy nebyly překážkou v průjezdném profilu navržené místní komunikace.

Obnovený Čálovický potok může být doplněn o vegetaci (např.: vrby), chránící z jihu lokalitu před negativními účinky akustické zátěže ze stávající silniční komunikace II/281.

e/ Dopravní řešení a doprava v klidu

Lokalita je napojena ze stávající silnice II/281. Na stávající komunikaci je navrženo napojení obslužné komunikace lokality, která je vedena přibližně jejím středem a je ukončena obratištěm, jehož parametry vyhovují otáčení automobilu na svoz komunálního odpadu o celkové délce 9,3 m. Za obratištěm pokračuje travnatá cesta pro pěší mezi ploty umožňující vstup do krajiny.

Nová komunikace je navržena jako místní obslužná komunikace. Na počátku této komunikace je umístěn zpomalovací práh. V prostoru místní komunikace se předpokládá sdílený provoz pěších, cyklistů a motorových vozidel. Návrhová rychlost je 30 km/h a svými parametry splňuje podmínky pro vjezd nákladních vozidel – vozidel HZS a svozu

odpadu. Šířka prostoru místní komunikace se pohybuje v rozmezí 8,5 až 10 m. Vozovka má šířku 5,5 m a je určena k obousměrnému pohybu vozidel. Po jedné straně vozovky je umístěn travnatý pás o šířce přibližně 1 až 1,7 m, po druhé straně jsou umístěny vjezdy na pozemek a návštěvnická stání, která jsou řešena vegetační dlažbou.

Pozemek číslo 5 přiléhající ke komunikaci II/281 je dočasně napojen přes samostatný sjezd ze silnice II/281. Na komunikaci II/281 návrh předpokládá přesun značení „začátek a konec obce“ na úroveň jižní hrany pozemku č. 5 tak, aby celá lokalita byla součástí intravilánu Čálovic.

Parkovací stání osobních automobilů residentů musí být řešena na vlastních pozemcích. Pro návštěvnická stání jsou vymezeny odstavné plochy v prostoru místní komunikace, v počtu celkem 8 parkovacích stání.

f/ Trasy a kapacity inženýrských sítí a podmínky pro jejich řešení a umístění

Vodovod

Navržená zástavba bude napojena prodloužením stávajícího veřejného vodovodního řadu. V řešené lokalitě je vodovodní řad veden pod vozovkou navržené místní komunikace při jejím jižním okraji.

Stávající vodovodní řad PE 10 mm vede v pozemcích lokality Z15 cca 4 m od hranice pozemku s komunikací. Stávající vodovodní řad je v rámci studie přeložen do budoucího chodníku vedeného podél komunikace. Nebude-li realizována přeložka vodovodního řadu, nesmí být stávající vodovodní řad zaplacen v šíři ochranného pásma dle zák. č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu (týká se pozemků 1 a 5).

Průměrná denní potřeba vody Q_p [l/den]

Počet obyvatel: $8 \times 3 = 24$ ob

Průměrná potřeba vody: $24 \text{ ob} \times 150 \text{ l/ob.den} = 3\,600 \text{ l/den} = \mathbf{3,6 \text{ m}^3/\text{den}}$

Kanalizace

Navržená je oddílná kanalizace. Navržená splašková kanalizace je napojena prodloužením stávajícího kanalizačního řadu. V řešené lokalitě je splašková kanalizace vedena pod vozovkou středem navržené místní komunikace. Kanalizace je spádována ke stávající silnici II/281. Způsob odvádění odpadních vod od jednotlivých RD je nutné řešit do doby, než bude zajištěno napojení na centrální ČOV, individuálně v souladu s platnou legislativou.

Předpokládané množství splaškových vod: $\mathbf{3,6 \text{ m}^3/\text{den}}$ (0,042 l/s)

Dešťová kanalizace je navržena pro odvedení srážkových vod z plochy vozovky navržené místní komunikace. Dešťová kanalizace je vedena při jejím jižním okraji ve spádu ke stávající silnici II/281 a dále příkopem podél této komunikace až po její vyústění do Čálovického potoka. Nutnost řešení odvedení srážkových vod z plochy vozovky

dešťovou kanalizací může být nahrazena v dalším projekčním stupni jiným řešením (např.: ověření možnosti vsakování do okolních travnatých ploch, svedení dešťových vod do Čálovického potoka povrchově...).

Množství odváděných dešťových vod [l/s]

Intenzita návrhového deště $i = 126 \text{ l/s.ha}$

Odvodňovaná plocha vozovky: 600 m^2

Součinitel odtoku vozovky: $C = 0,9$

Množství odváděných dešťových vod **$Q = 6,8 \text{ l/s}$**

Zásobování elektrickou energií

Navržená lokalita bude napojena na místní rozvod distribuční sítě NN ČEZ a.s. Rozvod je veden v jižní části prostoru místní komunikace pod zemí podél oplocení.

Zásobování plynem

Zásobování plynem se pro řešenou lokalitu nepředpokládá.

Veřejné osvětlení

Lokalita je napojena na stávající veřejné osvětlení. Pro veřejné osvětlené je možné nadzemní vedení rozvodu.

Celkové energetické nároky lokality Q celk [kW]

Území se nachází ve výškové úrovni 315 m n. m. BPV . Teplotní oblast je -15°C .

Vytápění: $Q_{\text{vyt}} = 8 \text{ d} \times 15 \text{ kW/dum} = 120 \text{ kW}$

Větrání: $Q_{\text{vět}} = 8 \text{ d} \times 4,5 \text{ kW/dum} = 36 \text{ kW}$

Příprava TV: $Q_{\text{tv}} = [(24 \text{ ob} \times 50 \text{ l/ob.den})/24] \times 1,5 \times 1,7 \times 1,163 \times 45 = 6,7 \text{ kW}$

Ostatní spotřeba: $Q_{\text{ost}} = 24 \text{ ob} \times 0,6 \text{ kW/ob} = 14,4 \text{ kW}$

Umělé osvětlení budov: $Q_{\text{osvět}} = 1280 \text{ m}^2 \times 0,01 \text{ kW/m}^2 = 12,8 \text{ kW}$

Veřejné osvětlení: $Q_{\text{veř. Osvět}} = 1,17 \times 1,5 \text{ kW/ha} = 1,8 \text{ kW}$

Celkové energetické nároky lokality: $Q_{\text{celk}} = 120 + 36 + 6,7 + 14,4 + 12,8 + 1,8 = \mathbf{191,7 \text{ kW}}$

Komunikační vedení

Navržená lokalita bude napojena na síť elektronických komunikací společnosti CETIN. Rozvod je veden v jižní části prostoru místní komunikace podél oplocení.

Odpadové hospodářství

Pro lokalitu se nepředpokládá umístění kontejnerů pro tříděný odpad, u jednotlivých rodinných domů budou nádoby na komunální odpad.

g/ podmínky pro ochranu veřejného zdraví

V lokalitě se předpokládá výhradně rozšíření ploch pro nízkopodlažní obytnou zástavbu rodinných domů venkovského typu. Lokalita není ovlivněna nepříznivými vlivy výroby ani tranzitní dopravy. Pro ochranu zastavitelné plochy před účinky akustické zátěže ze stávající silniční komunikace II/281 navrhuje studie vegetační opatření při jižní hranici lokality ve vazbě na Čálovický potok. Případná další opatření ochrany pozemků budou řešena individuálně v dalším stupni projektové dokumentace, kde je nutno prokázat, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb v denní i noční době, aby nebylo třeba provádět dodatečná opatření k odstranění škodlivých vlivů ze silničního provozu na silniční komunikaci. Územní studie při vymezování plochy pro umístění staveb respektuje ochranné pásmo komunikace II/281. Navrhovaná obslužná místní komunikace slouží výhradně cílové dopravě obyvatel.

A.3/ ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VČETNĚ VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NA ZÁBOR POZEMKŮ

Navržená a zpracovaná koncepce území je v souladu se stanovenými podmínkami na danou lokalitu. Územní studie je navržena v souladu s Územním plánem Sobotka. Studie není v rozporu se záměry rozvoje obce, je zpracována s ohledem na potřeby vlastníků jednotlivých pozemků a zároveň zajišťuje ochranu hlavní složky životního prostředí a zachování přírodních i urbanistických hodnot řešeného území a okolní krajiny. Studie začleňuje řešené území do struktury obce, vytváří předpoklady jejího harmonického rozvoje a podporuje stávající charakter obce. Koncepce splňuje hygienické podmínky pro umístění navržené zástavby a splňuje požadavky na veřejnou infrastrukturu.

Celková plocha řešené lokality Z 15 je 11 580 m². Záměr se dotkne celkem 6 parcel. Jedná se o parcely p. č. 34/1, 34/2, 34/6, 34/7, 35/8, 35/9. Tyto Stavební pozemky byly rozděleny na 9 parcel, z nichž je jedna parcela o rozloze 1 341 m² vyčleněna pro veřejné prostranství. Jednotliví vlastníci pozemků se podílejí na ploše veřejného prostoru co nejrovnějším dílem. Účast na veřejném prostranství je vypočítána poměrem k velikosti pozemků jednotlivých vlastníků. Viz tabulka Bilance ploch. Zbývajících 8 parcel od 1 158 m² do 1 552 m² je určeno pro zástavbu rodinnými domy venkovského typu se sedlovou střechou a s nimi souvisejícími stavbami vedlejšími.

PŘÍKLADNÉ ŘEŠENÉ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ:

