PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav DANĚK

Husova 4, České Budějovice 370 01, telefon 387 311 238, 387 311 238, 605 277 998

Územní studie

Cerhonice – B 1, B 3, B 4, B 8 + SV 2



září 2016

……

Ing. arch. Jaroslav Daněk

Obsah

a) Identifikační údaje **4**

b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení **4**

b.1 Vymezení plochy 4

b.2 Hlavní cíle řešení 5

c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků **6**

c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Cerhonice 6

c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS 6

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury **6**

d.1 Dopravní infrastruktura 6

d.2 Technická infrastruktura 7

e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území **7**

e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Cerhonice 7

e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území 8

f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí **8**

f.1 Řešení zeleně 8

f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF 8

f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL 9

f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění 9

g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a majetku **9**

g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva 9

g.2 Ochrana veřejného zdraví 9

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření **10**

i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce **10**

i.1 Urbanistická koncepce 10

i.2 Architektonické principy 11

i.3 Krajina 12

j) Funkční řešení **12**

j.1 Funkční řešení 12

k) Podmínky plošného a prostorového využití území **13**

k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území 13

k.1.1 Plochy bydlení 14

k.1.2 Plochy dopravní infrastruktury 15

k.1.3 Plochy smíšené výrobní 15

k.1.4 Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň 15

k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení 16
l) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady 17
l.1 Dopravní infrastruktura 17
l.1.1 Silniční doprava 17
l.1.2 Komunikace pro pěší 18
l.2 Technická infrastruktura 18
l.2.1 Vodovod 18
l.2.2 Kanalizace 18
l.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení 19
l.2.4 Zásobování plynem 19
l.2.5 Zásobování teplem 19
l.2.6 Nakládání s odpady 20
l.2.7 Nakládání s odpady 20
m) Grafická část 21
m.1 Výřez z ÚP Cerhonice 21
m.2 Lokalita B 1 22
m.3 Lokalita B 3 25
m.4 Lokalita B 4 29
m.5 Lokalita B 8 + SV 2 33
m.6 Legenda 37

a) Identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Cerhonice – B 1, B 3, B 4, B 8 + SV 2
Místo stavby:	Cerhonice
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)
Objednatel:	Obecní úřad Cerhonice
	Cerhonice 9, 398 04 Cerhonice
Pořizovatel:	Obecní úřad Cerhonice spolu s kvalifikovanou úřední osobou - ing. Miroslav Sládek, osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle §24 stavebního zákona,
	Kocínova 1979/6/3, 39701 Písek
Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk
	Husova 4, 370 01 České Budějovice
	IČ: 25 194 771
Datum:	leden 2016
Číslo zakázky:	28/2016

b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována v souladu se zněním §30 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a v souladu se zněním vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Obsah, rozsah, cíle a účel US vychází ze zadání vydaného pořizovatelem.

Předmětem ÚS jsou lokality:

- **B 1** situovaná u severního okraje sídla Cerhonice;
- **B 3** v západní části sídla Cerhonice;
- **B 4** v jižní části sídla Cerhonice;
- **B 8** a **SV 2** nacházející se na východním okraji sídla Cerhonice.

Z platného a schváleného ÚP Cerhonice vyplývá povinnost zpracovat pro tyto lokality územní studii.

b.1 Vymezení plochy

Celá obec, tedy i lokality leží na mírném jihovýchodním svahu. Cerhonicemi prochází silnice III. třídy III/12110 (Ostrovec – Mirotice), u které jsou situovány lokality **B 3** a **B 8**. Plochy **B 1**, **B 4** a **SV 2** se nachází u místních komunikací.

Lokality jsou vymezeny v souladu s platnou územně plánovací dokumentací – ÚP Cerhonice. Jedná se o plochy **B 1, B 3, B 4** a **B 8** – zastavitelné plochy bydlení a plochu **SV 2** – zastavitelnou plochu smíšenou výrobní. Plochy navazují na zastavěné území, vyplňují proluky či ucelují sídlo.

- Územní studie pro plochu **B 1** zahrnuje dle KN pozemky p. č. 78, 79 a části pozemků p. č. 77, 81, 89/4, 89/5 a 89/9 v k. ú. Cerhonice. V souvislosti s připojením vymezeného území na dopravní

systém a technickou infrastrukturu obce jsou do řešeného území zahrnuty části pozemků p. č. 879/1 v k. ú. Cerhonice. Celková výměra tohoto území je cca 1ha.

- Územní studie pro plochu **B 3** zahrnuje dle KN pozemky p. č. 4/1, 4/4, 4/6, 4/7, 51/6, 51/7 v k. ú. Cerhonice. Řešené území je rozšířeno na části pozemků p. č. 72, 880/2 a 881 v k. ú. Cerhonice a části pozemků p. č. 1939 a 1954 v k. ú. Mirotice, a to z důvodu připojení vymezeného území na dopravní systém a technickou infrastrukturu obce. Celková výměra této lokality je cca 1,78ha.
- Územní studie pro plochu **B 4** zahrnuje dle KN pozemky p. č. 18, 468/2 a 468/9 v k. ú. Cerhonice. V souvislosti s připojením vymezeného území na dopravní systém a technickou infrastrukturu obce jsou do řešeného území zahrnuty části pozemků p. č. 468/8, 828/5, 851/1 a 853/1 v k. ú. Cerhonice. Výměra řešeného území pro tuto plochu je celkem cca 1,35ha.
- Územní studie pro plochu **B 8 + SV 2** zahrnuje dle KN pozemky p. č. 93/3 a části pozemků 94/1 a 94/2 v k. ú. Cerhonice. Do řešeného území jsou v souvislosti s připojením vymezeného území na dopravní systém a technickou infrastrukturu obce zahrnuty části pozemků p. č. 35/1, 828/4 a 888/1 v k. ú. Cerhonice. Výstavba je rozdělena do tří etap, výměra první etapy činí cca 0,81ha, druhé etapy cca 1,09ha a třetí cca 0,65ha. Celková výměra tohoto území je cca 2,55ha.

Hranice řešených území jsou graficky vyznačena ve výkresové části.

b.2 Hlavní cíle řešení

Územní studie jsou zpracovány na žádost objednatele.

Hlavním cílem ÚS je prověřit, posoudit a navrhnout možné urbanistické řešení lokality a její komplexní vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury.

Cílem ÚS v lokalitách je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚP Cerhonice, zejména:

a) upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD,

b) dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém obce,

c) napojení lokality na inženýrské sítě,

d) stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,

e) stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (např. funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost),

f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,

g) převzetí veřejně prospěšných staveb z ÚP, popř. upřesnění jejich polohy,

h) zhodnocení hlukové zátěže včetně vibrací ze silniční dopravy dle zák. č. 258/200 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Podklady pro zpracování:

- ÚP Cerhonice, zpracovaný Projektovým ateliérem AD spol. s r.o. České Budějovice, v dubnu 2012
- Změna č. 1 ÚP Cerhonice, zpracovaná Projektovým ateliérem AD spol. s r.o. České Budějovice, v březnu 2015
- katastrální mapa lokality
- požadavky investora
- místní šetření, fotodokumentace

c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP Cerhonice a ze schváleného „Zadání“ k územní studii.

c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Cerhonice

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítí dopravní a technické infrastruktury stanovené ve schváleném ÚP Cerhonice.

V rámci řešeného území je respektován stanovený funkční typ, jeho konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání předmětné lokality.

Prostorové a objemové regulativy jsou v územní studii stanoveny s ohledem na charakter okolní zástavby.

c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS

Územní studie respektuje pokyny obsažené v zadání a zpřesňuje je dle místních podmínek území.

Oproti zadání jsou do řešeného území zahrnuty navíc části pozemků p. č. 35/1, 72, 468/8, 879/1, 828/5, 851/1, 853/1, 880/2, 881 a 888/1 v k. ú. Cerhonice a části pozemků p. č. 1939 a 1954 v k. ú. Mirotice, a to z důvodu připojení vymezeného území na dopravní systém a technickou infrastrukturu obce.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Limity řešeného území jsou vymezeny ve stávající ÚPD a dále z polohy území.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vychází především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí.

d.1 Dopravní infrastruktura

Do lokalit **B 3** a **B 8** řešených územní studií zasahuje ochranné pásmo silnice III. třídy, které je 15 m od osy přilehlého pásu vozovky, a to na každou stranu (mimo zastavěné území).

Z důvodu nízké intenzity dopravy nebylo na této silnici provedeno celostátní sčítání. Lze tedy předpokládat, že zatížení hlukem nebude dosahovat limitních hodnot.

V celém území se, po jeho zastavění, předpokládá zvýšení vlivu z provozu na pozemních komunikacích - hygienická zátěž hlukem. Posouzení viz *g.2 Ochrana veřejného zdraví*

d.2 Technická infrastruktura

Obyvatelé Cerhonic používají ke svému zásobení vlastní studny, vodovod pro veřejnou potřebu v sídle není.

V sídle je vybudována gravitační jednotná kanalizace, která je jihovýchodně pod obcí vyústěna bez centrálního čištění odpadních vod. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do recipientu.

Do obce je zaveden středotlaký plynovod.

Západně od sídla prochází územím obce vzdušná vedení VVN 110kV a ZVN 400kV. Jejich ochranná pásma do řešených lokalit nezasahují. Lokalitou **B 4** prochází vzdušné vedení VN 22kV , které je ukončeno trafostanicí **T4** u hranice řešeného území. Uživatel území v jeho blízkosti je omezován ve své činnosti ochranným pásmem, v tomto případě šířky 10 m.

Územími řešenými studiemi prochází telekomunikační kabely. Většinou jsou vedeny podél hranice řešeného území, lokalitou **B 1** prochází i napříč.

Středem sídla Cerhonice prochází radioreléový paprsek, který protíná lokality **B 1** a **B 8 + SV 2**.

Existence sítí nebyla v rámci přípravných prací zatím ověřena u jejich správců či majitelů.

e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Cerhonice

Obec leží na mírném jihovýchodním svahu na silnici III. třídy. Lokality jsou rozmístěny na jejích okrajích. V Územním plánu Cerhonice se jedná o plochy **B 1, B 3, B 4** a **B 8** – zastavitelné plochy bydlení a plochu **SV 2** – zastavitelnou plochu smíšenou výrobní. Dle hlavního výkresu ÚP je mezi plochu pro bydlení **B 8** a silnici III. třídy, tj. do ochranného pásma silnice navržená plocha veřejného prostranství. Lokality mají dobré podmínky pro napojení na dopravní i technickou infrastrukturu, navazují na zastavěné území, vyplňují proluky či ucelují sídlo.

Pro dané oblasti je stanovena podmínka zpracování územní studie, která prověří vhodnost zástavby, možnost dělení pozemků, vymezení dopravní a technické infrastruktury na celé rozvojové území, a dále řešení přechodu urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce.

V současné době jsou pozemky většinou zemědělsky využívány. V katastru nemovitostí jsou vedeny:

- celá lokalita **B 1** jako orná půda;
- téměř celá lokalita **B 3** jako orná půda, pouze jihovýchodní část je vedena jako zahrada;
- východní dvě třetiny lokality **B 4** jako orná půda, západní část jako ostatní plocha;
- pozemky lokality **B 8 + SV 2** jsou vedeny jako trvalý travní porost. Pozemek oddělující plochy je veden jako vodní plocha - umělé koryto vodního toku.

V řešených územích se, kromě jižní části lokality **B 3**, nenachází vzrostlé stromy. Ty se vyskytují hlavně na hranicích lokalit nebo v jejich těsné blízkosti. U lokality **B 4** se v západní části ochranného pásma el. vedení nachází náletové dřeviny.

Do řešeného území nezasahují žádná ochranná pásma přírodních hodnot.

e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Nepatrná část lokality **B 1** u jižní hranice a severní část lokality **B 4** zasahuje do území s archeologickými nálezy.

Urbanistický návrh na řešení lokality je podřízen stávajícím vztahům v území. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter.

f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

f.1 Řešení zeleně

Stav

- lokalita **B 1** – u západní hranice území se podél stávající místní komunikace nachází několik vzrostlých stromů, které doplňují náletové dřeviny. Ty se vyskytují i u jižní hranice lokality. Další vzrostlé stromy jsou v těsné blízkosti za severovýchodní hranicí.
- lokalita **B 3** – severní hranici tvoří alej vysázená podél silnice III. třídy. Vzrostlé stromy jsou roztroušeny podél jižní hranice lokality, několik jich je i v jižní části území.
- lokalita **B 4** – podél místní komunikace u severovýchodní hranice je vysázená alej. Severozápadní hranici tvoří vzrostlé stromy doplněné keřovitou zelení náletového charakteru, která v západní části ochranného pásma el. vedení zasahuje téměř do středu řešeného území.
- lokalita **B 8 + SV 2** – u jižní hranice, podél silnice III. třídy, je alej vzrostlých stromů.

Aleje situované podél komunikací vytvoří základ pro plochy izolační zeleně, které jsou třeba pro oddělení stavebních pozemků od silnice. V místech dopravních napojení lokalit na silnice však musí být zeleň upravena tak, aby nezasahovala do rozhledových polí.

Podrobný dendrologický průzkum nebyl zatím proveden.

Návrh

Zeleň v řešených lokalitách je možné rozdělit na zeleň soukromou a zeleň krajinnou, pobytově vegetační.

Zeleň soukromá je zajištěna stanoveným procentem zastavitelnosti (35%) vymezených parcel.

Zeleň krajinná, pobytově vegetační bude tvořena stromy a další zelení vysázenou ve stávajících a navržených plochách veřejného prostranství. Územní studie vymezují pásy sídelní zeleně podél stávajících komunikací. Zeleň bude rovněž tvořena stromy vysázenými podél navržených komunikací a mezi stávající a novou zástavbou. Rozsáhlejší plocha zeleně je navržena v západní části lokality **B 3** a v jižní části lokality **B 8 + SV 2**.

Plochy zeleně budou mít ochranný a hygienický charakter, ale hlavně výrazný krajinotvorný účinek a pomohou přirozenějšímu a nenápadnějšímu začlenění nové zástavby do krajiny.

f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelná území. V řešeném území se převážně nachází zemědělské pozemky.

Charakteristika odnětí ZPF

V dané lokalitě se nachází bonitované půdně ekologické jednotky s I. (7.26.01; 7.29.01; 7.29.11), II. (7.26.11) a V. (7.67.01) třídou ochrany.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Meliorace jsou provedeny v lokalitě **B 8 + SV 2**. Před zahájením výstavby je tedy nutné provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo k zamokření navazujících ploch.

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochází zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL.

Území řešené ÚS nezasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a majetku

g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) vyhl. č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s platnou ÚPD obce Cerhonice.

g.2 Ochrana veřejného zdraví

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.), a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 272/2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

Normovanou hladinou hluku v chráněném venkovním prostoru (určeném pro pobyt osob) v denní době je podle nařízení vlády pro bydlení a jemu přilehlé území v sousedství „hlavních komunikací“, tj. i sběrných komunikací 60dB (za předpokladu, že hluk z této komunikace je převažujícím zdrojem hluku z dopravy v daném území).

Ve vnitřních prostorách obytných budov je nutno +; není technicky možné dodržet normované hodnoty hluku ve venkovním prostoru (tj. 60, 55, respektive 50dB), je možné potřebnou ochranu před hlukem zajistit isolací objektu na normovou hodnotu hluku ve vnitřním prostředí (tj. 45, respektive 40dB). Přitom musí být zachována možnost potřebného větrání.

Požadavky na měření hluku budou respektovány v rámci zákonem vedených povolovacích řízení dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a NV č. 272/2011 Sb.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Přes lokality územních studií nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby.

Podmínkou pro napojení navržené výstavby v lokalitě **B 3** je však realizace nové trafostanice **T5** a její kabelové napojení na el. vedení VN 22kV. V územním plánu vymezeno jako veřejně prospěšné stavby **TI-E1** a **TI-E3** severozápadně od lokality.

V řešeném území není vymezeno žádné veřejně prospěšné opatření.

i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

i.1 Urbanistická koncepce

Navrhovaná urbanistická koncepce respektuje územní členění i návaznosti dané platným Územním plánem Cerhonice.

Pozemky určené studiemi pro zástavbu rodinnými domy představují mírně svažité území na okrajích urbanizovaného území sídla. Do lokalit je navržena výstavba klasické základní technické vybavenosti, tj. výstavba nové komunikace s chodníkem a pruhem veřejné zeleně. Uliční prostor má vždy šířku min. 10 m, čímž je splněna vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

- lokalita **B 1**

Lokalita je vymezena v proluce mezi zastavěným územím u severního okraje sídla. Její zástavbou dojde k jeho ucelení. Navržena je výstavba ojedinělých rodinných domů s důrazem na vesnický charakter.

V řešeném území je navržena plocha pro realizaci komunikace s chodníkem, parkovací místa a zelený pás.

- lokalita **B 3**

Řešená oblast navazuje na západní část zastavěného území sídla. Jedná se o území pohledově exponované, vnímané při příjezdu do obce od Mirotic, které se bude uplatňovat i v dálkových pohledech. Navržena je výstavba ojedinělých rodinných domů s důrazem na vesnický charakter.

Lokalita je situována v blízkosti silnice III/12110, na kterou bude dopravně napojena místní komunikací. Je navržena nová komunikace šíře 6 m, s jednostranným chodníkem 2 m a pruhem veřejné zeleně 2 m. V lokalitě je umístěno parkoviště pro návštěvníky (3 parkovací místa + 1 stání pro vozidlo přepravující tělesně postiženou osobu). Ve všech případech staveb na parcelách bude vyžadována možnost parkování dalších minimálně dvou vozidel na vlastním pozemku. Stavební parcela č. 6 vymezená u východní hranice lokality bude napojena samostatným sjezdem ze silnice III. třídy.

Součástí lokality je také navržené veřejné prostranství, sloužící jako izolační pás zeleně mezi navrženou zástavbou a stávající silnicí.

- lokalita **B 4**

Lokalita je situována do proluky v jižní části sídla. Řešená plocha navazuje na současnou zástavbu a logickým způsobem vyplňuje vymezený prostor. Navržena je výstavba samostatně stojících rodinných domů s důrazem na vesnický charakter.

Jednotlivé stavební parcely budou dopravně napojeny přes pruhy zeleně samostatnými sjezdy na stávající místní komunikaci. Umístění objektů je limitováno ochranným pásmem el. vedení, které prochází lokalitou a ochranným pásmem trafostanice, která je umístěna u východní hranice. Ve všech případech staveb na parcelách bude vyžadována možnost parkování minimálně dvou vozidel na vlastním pozemku.

Do západní části řešené lokality je navržena rozlehlejší plocha veřejného prostranství. Do tohoto prostoru bude doplněn systém pěších cestiček, laviček, případně výtvarných děl nebo herních prvků pro děti či hřištěm pro volnočasové aktivity obyvatel. U komunikace v jižní části prostranství je situováno parkoviště (7 parkovacích míst + 1 stání pro vozidla přepravující tělesně postižené spoluobčany).

- lokalita **B 8 + SV 2**

Lokalita se nachází u silnice III/12110 na východním okraji sídla. Jedná se o lokalitu pohledově exponovanou, vnímanou při příjezdu do obce od Dolního Ostrovce, která se bude uplatňovat i v dálkových pohledech. Navržena je výstavba ojedinělých rodinných domů s důrazem na vesnický charakter, a to zejména s ohledem na památkově chráněné území zámku, které se nachází poblíž západní hranice územní studie. Návrh je rozdělen do tří etap výstavby. Na ploše pro smíšenou výrobu SV 2 nebyla provedena parcelace, neboť obec předpokládá, že i tuto plochu výhledově převede změnou ÚP na plochu pro bydlení, plocha je v územní studii zařazena do III. etapy výstavby.

Stavební pozemky budou přístupné z nových místních komunikací, z nichž jedna je připojena na silnici III. třídy. Komunikace jsou navrženy jako obousměrné o šířce 6 m, sledované jednostranným 2 m chodníkem a zeleným zatravněným pásem. Pro lokalitu je navrženo 6 parkovacích stání. Ve všech případech staveb na parcelách bude vyžadována možnost parkování dalších minimálně dvou vozidel na vlastním pozemku.

V souladu s platným územním plánem je území podél jižní hranice lemováno nezastavitelným pruhem veřejné zeleně. Tento prostor může být doplněn systémem pěších cestiček, laviček, případně výtvarných děl nebo herních prvků pro děti či hřištěm pro volnočasové aktivity obyvatel obytného souboru rodinných domků. Ve střední části území je navržena malá vodní plocha. Další plocha zeleně je umístěna podél vodoteče oddělující novou zástavbu a plánovanou plochu pro smíšenou výrobu.

i.2 Architektonické principy

Zástavba novými rodinnými domy bude realizována na okrajích sídla. U severní části sídla je navrženo 5 stavebních parcel, na západní okraj je situováno 6 parcel, v jižní části sídla je jich vymezeno 6 a lokalita u východního okraje je rozparcelována na 10 stavebních pozemků, z nichž 4 spadají do I. etapy výstavby a 6 do II. etapy výstavby. Plocha pro smíšenou výrobu, která spadá do III. etapy výstavby, není řešena, neboť obec předpokládá, že plochu výhledově převede změnou ÚP na plochu pro bydlení. Celkem lze tedy v lokalitách řešených územními studiemi postavit cca 27 rodinných domů na parcelách o velikosti 990 – 2 106 m^2. Výjimkou jsou dvě parcely v západní lokalitě s výměrou 2 500 m^2 a 3 068 m^2.

Rodinné domky budou realizovány jako samostatně stojící. Slučování parcel je v tomto případě možné. V řešeném území je požadováno přednostní užití přírodních materiálů (kámen, dřevo, keramika) i barev (vyloučit výrazné „chemické“ odstíny). Z důvodu začlenění do vesnického prostředí jsou doporučovány domy

jednoduchých, nekomplikovaných podélných půdorysů a prostého výrazu s výhradně šikmými střechami (sedlové, valbové i polovalbové) za použití měřítka a hmot tradiční architektury. Podrobnější regulativy jsou uvedeny v textové i grafické části dokumentace. Výjimky z uvedených regulativů lze uplatnit po náležitém zdůvodnění a budou se týkat vždy celé lokality zástavby (nižší než předepsaný sklon střechy, druh krytiny apod.).

Doplňkové objekty (garáže, apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně na ni přímo navazovat. Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů a teras jsou zcela nezávazné.

i.3 Krajina

Ve studii je řešeno 27 nových stavebních parcel v prozatím zemědělsky využívaném území na okrajích obce Cerhonice. Stávající zástavba je soustředěna kolem bývalého dvorce se zámkem. V sídle zůstal dochován soubor lidové architektury (sedlové střechy, průčelí domů).

V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, které by ovlivnily krajinný ráz. Je vyloučena řadová zástavba (více než 2 rodinných domů), a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa. Přirozenějšímu a nenápadnějšímu začlenění nové zástavby do krajiny napomůže především zeleň navržená v lokalitách.

j) Funkční řešení

Podle platného ÚP Cerhonice jsou lokality řešené územní studií navrženy pro bydlení, pouze v lokalitě **B 8 + SV 2** u východního okraje sídla je vedle bydlení i plocha pro smíšenou výrobu. Podmínky základního využití území, které je nutno respektovat, vyplývají z podmínek stanovených územním plánem.

Územní studie tyto podmínky doplňují a upřesňují prostorové uspořádání využití území a architektonické řešení staveb - viz odst. k.2.

j.1 Funkční řešení

Hlavní způsob využití řešených území je bydlení s prostory veřejného prostranství, o východní lokality **B 8 + SV 2** doplněný o smíšenou výrobu.

	lokalita **B 1**	lokalita **B 3**	lokalita **B 4**	lokalita **B 8 + SV 2**
Počet nově navržených objektů	5	6	6	10
Plocha pozemků navržených pro RD	8 402 m²	13 207 m²	7 907 m²	11 113 m² (I.etapa: 4 199 m² II.etapa: 6 914 m²)
Plocha pozemku pro smíšenou výrobu	- - -	- - -	- - -	III. etapa: 5 557 m²
Průměrná velikost pozemku pro RD	1 680 m² (min.1 519m²,	2 201 m² (min.1769m²,	1 582 m² (min.990m²,	1 680 m² (min.1 044m², max.1 472m²)

	max.1 924m²)	max. 3068m²)	max.1439m²)	
Plocha již zastavěných parcel	- - -	774 m^2	669 m^2	- - -
Plocha stávajících komunikací a zpevněných ploch	- - -	566 m^2	862 m^2	- - -
Plocha navržených komunikací a zpevněných ploch	1 581 m^2	1 424 m^2	585 m^2	3 142 m^2 (I. etapa: 1 540 m²; II. etapa: 1 350 m²; III. etapa: 252 m²)
Plocha veřejného prostranství - zeleně (vč. vodních ploch)	- - -	1 732 m^2	3 438 m^2	5 705 m^2 (I. etapa: 2 336 m²; II. etapa: 2 644 m²; III. etapa: 725 m²)
Celková plocha řešených lokalit	**9 983 m^2**	**17 705 m^2**	**13 464 m^2**	**25 517 m^2** (I. etapa: 8 075 m²; II. etapa: 10 908m²; III. etapa: 6 534 m²)

Tabulka navržených pozemků pro bydlení v RD

lokalita **B 1**		lokalita **B 3**		lokalita **B 4**		lokalita **B 8 + SV 2**		
Číslo parcely	Orientační velikost parcely (m²)	Číslo parcely	Orientační velikost parcely (m²)	Číslo parcely	Orientační velikost parcely (m²)	Číslo parcely		Orientační velikost parcely (m²)
1.	1 522	1.	1 769	1.	1 397	I. etapa výstavby	1.	1 044
2.	1 521	2.	1 895	2.	1 201		2.	1 052
3.	1 519	3.	1 869	3.	1 257		3.	1 056
4.	1 916	4.	2 106	4.	1 439		4.	1 047
5.	1 924	5.	3 068	5.	990	II. etapa výstavby	5.	1 055
		6.	2 500	6.	1 322		6.	1 060
							7.	1 147
							8.	1 472
							9.	1 096
							10.	1 084
Celkem lokalita **B 1**	**8 402**	Celkem lokalita **B 3**	**13 207**	Celkem lokalita **B 4**	**7 606**	Celkem lok. **B 8 + SV 2**		**11 113**

k) Podmínky plošného a prostorového využití území

k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Cerhonice.

Územní studie je zpřesňují pro řešené lokality.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy zastavitelné a nezastavitelné.

Z hlediska urbánního typu se v řešených lokalitách vyskytují následující funkční typy:

- zastavitelné plochy bydlení

- zastavitelné plochy dopravní infrastruktury
- zastavitelné plochy smíšené výrobní
- nezastavitelné plochy veřejného prostranství – veřejná zeleň

k.1.1 Plochy bydlení

Území s charakterem individuální zástavby umožňující bydlení v zeleni a s možností začlenění objektů nerušícího občanského vybavení a služeb.

Hlavní využití

- vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro individuální bydlení v rodinných domech v prostředí umožňujícím pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel
- nejmenší podíl nezastavitelných a k ozelenění určených ploch je pro parcely 65%
- v rámci každé parcely bude řešeno parkování či garážování min. pro 2 vozidla, a to výhradně na vlastním pozemku

Přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení související s tímto typem bydlení – např. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, malá rekreační a sportovní zařízení (např. rodinné bazény, prvky zahradní architektury)
- vestavěná občanská vybavenost

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení obchodu a drobné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení malého rozsahu
- obchody, nerušící provozovny služeb sloužící převážně pro denní potřeby obyvatel přilehlého území velikosti lokality
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím území na vlastních pozemcích

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- činnosti, děje a zařízení chovatelské a pěstitelské, které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary, dlouhodobě dočasné stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným územím

Zastavěnost budovami - max. 25% - tj. plocha zastavitelná v procentech nadzemní částí samotného objektu

Zastavěnost celková - max. 35% - tj. plocha zastavitelná v procentech nadzemní částí objektů včetně zpevněných ploch samostatně stojících přístřešků, teras, bazénů, parkovišť a příjezdových komunikací

k.1.2 Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití

- plochy vymezené za účelem zajištění dopravní obslužnosti a dostupnosti pozemků

Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací automobilových a jiných druhů dopravy v navržených dimenzích. Zahrnují silniční pozemky místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy a opěrné zdi, doprovodná a izolační zeleň
- území dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu a parkoviště obecního významu
- trasy pro cykloturistiku a turistiku
- umisťování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území.

Nepřípustné využití

- jiné než přípustné využití území je nepřípustné

k.1.3 Plochy smíšené výrobní

Není řešeno, neboť obec předpokládá, že tuto plochu výhledově převede změnou ÚP na plochu pro bydlení.

k.1.4 Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití

- veřejně přístupná území v urbanizovaných celcích zajišťující pronikání zeleně volné krajiny do sídla

Přípustné využití

- veřejná zeleň krajinná (plochy „přirozené“, přírodě blízké zeleně)
- veřejná zeleň parková (plochy zeleně se zvýšenou funkcí okrasnou a rekreační) s upřednostněním místně původních dřevin
- trasy pro cykloturistiku a turistiku
- dětské hřiště, fit park
- drobné stavby informačního charakteru, osazování drobné architektury a prvků uličního mobiliáře (lavička, rozcestník,..) určených pro relaxaci a informovanost či orientaci obyvatel
- vodní nádrž
- vedení sítí technické infrastruktury včetně jejich ochranných pásem

Nepřípustné využití

- umisťování staveb kromě přípustných
- veškeré provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo svými negativními vlivy narušují funkce zóny
- zřizování a provozování parkovacích stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy a jejich přívěsy

k.2 <u>Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení</u>

Plošné a prostorové uspořádání území je znázorněno v grafické části urbanistické studie. Jsou zakresleny pouze grafické značky rodinných domů, které neznamenají přesnou velikost a umístění.

Územní studie navrhuje řešení, které lze v případě nezbytných požadavků na změnu upravit. Navrhované odchylky a změny je však nezbytné řádně odůvodnit.

Dělení stavebních parcel	**přípustné sloučení dvou sousedních pozemků**
Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	**přednostně souběžně s vrstevnicemi**
Vstupy do objektů	**z uliční strany a z bočních stran**
Vjezdy na pozemky	**dle zákresu v grafické části**
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 25% střech budovy nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, vikýře atd. - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe …)	**25 – 35** ^{0} posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)
	pravidelná sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 5m)
	taškové či šablonové, **odstíny červené, hnědočervené, hnědé**
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	**1 nadzemní podlaží plus podkroví**
Maximální výška hřebene	**max. 9,5 m** nad stávající terén v uliční frontě stavby
Uliční čára - linie udávající vzdálenost staveb od hranice parcely nebo oplocení	hlavní stavba min. **5 m** v lokalitě **B 1** u parcely č. 4 min. **3,5 m** v lokalitě **B 8 +SV 2** u parcely č. 7÷9 min. **3,5 m**
	samostatné garáže a krytá stání min. 1 m
	nezaplocená stání **0,5 m** na nárožích obslužných komunikací (obytných zón) bude uliční čára z obou stran min. **5 m**
Výška oplocení v uliční části	maximálně **1,8 m** včetně podezdívky preferovat venkovský charakter oplocení včetně materiálů. Pro celé území bude použit jednotný typ skříní plynu a elektro o stejné výšce, parapet max. **0,6 m** nad terénem. Není přípustné v celé délce vysoké plné zděné nebo plné dřevěné oplocení pozemků.
Terénní úpravy mezi stavebními parcelami	**±1,30 m** výška opěrných zdí nepřesáhne 1,5 m od výšky původního terénu
Odstavení vozidel	**pouze na vlastním pozemku** – garáž (stání) pro 2 auta
Doplňkové stavby	dle obecných požadavků na využívání území
Architektonické řešení rodinných domů	Budou upřednostňovány **přírodní materiály; barvy a objemově jednoduché a střídmé stavby**. **Obdélníkový půdorys** bude ve svažitém terénu převážně sledovat vrstevnice. Zakazují se pseudoslohy, věžičky, cimbuří, arkýře a rizality. Připouští se použití vikýřů a střešních

	oken.
Forma	Přípustné jsou **nízkopodlažní izolované rodinné domy**. Výšková hladina dle zákresu v grafické části. Přípustné jsou sklepy a jiné podzemní části budovy, při dodržení předepsané výšky. Nepřípustné jsou domy s půdní nadezdívkou vyšší než **1,5 m**.

I) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady

I.1 Dopravní infrastruktura

I.1.1 Silniční doprava

Obcí prochází silnice III. třídy. V její blízkosti jsou situovány lokality **B 3** a **B 8**.

- lokalita **B 1**

Podél jihovýchodní hranice a v severní části řešeného území je vymezena plocha pro dopravu navazující na stávající komunikaci v jihovýchodním cípu lokality. V této ploše (šíře min. 10m) bude realizována komunikace, chodník, parkovací místa a zelený pás. Předpokládá se vybudování obratiště na konci komunikace.

- lokalita **B 3**

Lokalita je připojená novou místní komunikací v severní části území na stávající silnici III/12110. Napojení je řešeno stykovou křižovatkou. Pro obsluhu stavebních pozemků č. 1 ÷ 5 je navržena dvoupruhová obousměrná komunikace. Uliční prostor je vymezen v šíři min. 10 m (silnice š. 6 m s jednostranným chodníkem 2 m a pruhem veřejné zeleně 2 m). Komunikace je slepá, ale je navržena tak, aby ji bylo možné prodloužit. Zároveň může být využita jako rezerva pro zajištění přístupu na navazující pozemky za touto lokalitou. Na konci komunikace je navrženo obratiště. V jižní části lokality je umístěno parkoviště pro 4 vozidla, přičemž jedno místo je vyhrazeno pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou. Stavební parcela č. 6 vymezená u východní hranice lokality bude napojena samostatným sjezdem ze silnice III. třídy.

- lokalita **B 4**

Jednotlivé stavební parcely budou dopravně napojeny přes pruhy zeleně samostatnými sjezdy na stávající místní komunikaci.

U komunikace v jihovýchodní části lokality je situováno parkoviště (7 parkovacích míst + 1 stání pro vozidla přepravující tělesně postižené osoby).

- lokalita **B 8 + SV 2**

Pro obsluhu stavebních pozemků jsou navrženy dvě místní komunikace. První komunikační větev je vedena podél západní hranice lokality a v jihozápadní části území napojuje lokalitu na silnici III. třídy, tato větev spadá do I. a III. etapy výstavby. Druhá je navržena souběžně se silnicí III. třídy a je na první větev připojena přibližně v její polovině stykovou křižovatkou. Tato větev je slepá, ale je navržena tak, aby ji bylo možné prodloužit. Ve východní části lokality je větev zakončena obratištěm. Přibližně v polovině větve je ukončena I. etapa výstavby, dále plynuje pokračuje II. etapa výstavby.

Komunikace jsou koncipovány jako dvoupruhové obousměrné. Uliční prostor je navržen v min. šířce 10 m (silnice š. 6 m + jednostranný chodník š. 2 m + zelený pás š. 2 m). Zelený pás podél druhé větve je navržen v šíři 3m a je do něho situováno 6 podélných parkovacích stání (3 stání- 1.etapa výstavby, 3 stání- 2.etapa výstavby).

Ve všech lokalitách bude zabezpečeno odstavování minimálně dvou osobních vozidel důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích.

Na křižovatkách a sjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy. V místech dopravního napojení lokalit na stávající silnice musí být zeleň upravena a udržována tak, aby nezasahovala do rozhledových polí.

Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Podrobné dopravní řešení včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních dokumentace. Rovněž bude ověřena průjezdnost vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

I.1.2 Komunikace pro pěší

Kromě lokality **B 4** jsou v řešených lokalitách podél navržených komunikací navrženy jednostranné chodníky v šířce 2m.

V lokalitě **B 8 + SV 2** jsou navrženy další samostatné trasy pro pěší.

I.2 Technická infrastruktura

Územní studie řeší návrh základního technického vybavení v daných lokalitách.

I.2.1 Vodovod

V sídle není vybudovaný vodovodní řad. Obyvatelé obce používají ke svému zásobení vlastní studny.

Dle změny Plánu rozvoje vodovodů a kanalizace na území Jihočeského kraje je navržen vodovodní řad pro zásobování pitnou vodou obce Mirotice. Územním plánem uvažovaný vodovodní řad pro obec Cerhonice bude připojen na připravovaný vodovodní řad pro Mirotice.

Do doby realizace vodovodního řadu v obci budou obyvatelé nové zástavby Cerhonic využívat individuální zdroje pitné vody. V rámci stavby ZTV bude uloženo vodovodní potrubí, které bude zaslepeno a nebude do doby vybudování veřejného vodovodního řadu funkční. Součástí stavby bude vybudování přípojek pro objekty, které budou ukončeny cca 1,5m za hranicí pozemku (uvnitř parcely).

I.2.2 Kanalizace

V obci je vybudována gravitační jednotná kanalizace. Je tvořena třemi navzájem pospojovanými sběrači a vyústěna bez centrálního čištění odpadních vod jihovýchodně pod obcí. Tento kanalizační řad je pro narůstající potřebu obce zcela nevyhovující, navíc je ve špatném technickém stavu. Územním plánem je navrženo vybudování nové oddílné kanalizace a čištění svedených odpadních vod na ČOV navržené jihovýchodně pod obcí.

Splašková kanalizace

Odkanalizování lokalit řešených územní studií je navrženo oddílnou kanalizací. Ta bude vedena v nově navržených komunikacích nebo v pruhu veřejného prostranství (zeleně). Součástí stavby bude vybudování přípojek pro objekty, které budou ukončeny cca 1,5m za hranicí pozemku (uvnitř parcely).

Do doby realizace ČOV a nového kanalizačního systému lze dočasně likvidovat odpadní vody individuálně, a to za podmínky současného provedení splaškové kanalizace v rámci ZTV. Tato kanalizace bude zaslepena a nebude do doby vybudování veřejné kanalizace funkční. Odpadní vody lze likvidovat prostřednictvím jímek na vyvážení.

Dešťová kanalizace je navržena pro odvedení srážkových vod z navržených vozovek a souvisejících veřejných zpevněných ploch (chodníky, parkoviště). Bude vedena v nových komunikacích nebo veřejném prostranství většinou souběžně se splaškovou kanalizací. Stávající jednotná kanalizační síť, pokud je její stav dovolí, bude použita na odvod dešťových vod. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch u objektů budou likvidovány v místě vzniku tj. zachycovány na těchto parcelách. Majitelé nemovitostí s nimi budou hospodařit na svých pozemcích, přebytky budou vsakovány.

I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení

Na okrajích obce je navrženo celkem 26 nových rodinných domů. Plocha pro smíšenou výrobu není zatím řešena.

Rozvody VN a trafostanice

Jižní částí obce prochází el. vedení VN 22 kV ukončené stávající trafostanicí **T4.** Trafostanice i síť jsou v dobrém technickém stavu. V návaznosti na novou výstavbu se síť bude postupně přizpůsobovat. Trafostanice však nemá dostatečnou rezervu pro pokrytí energetických nároků celé plánované výstavby. Proto je pro zástavbu v lokalitě **B 3** navržena nová trafostanice **T5**, umístěná severozápadně od řešené lokality v blízkosti silnice III. třídy. Její umístění a připojení není předmětem této územní studie.

V lokalitě **B 4** je třeba respektovat ochranné pásmo el. vedení a trafostanice.

Rozvody NN

Rozvody nízkého napětí pro napojení navrhované zástavby jsou navrženy zemními kabely. Ty budou uloženy v chodnících nebo zelených pásech. Pilířky s jednotlivými přípojkovými skříněmi budou osazeny na hranicích stavebních parcel a umístěny v oplocení objektů. Ukládání kabelů dle požadavků ČSN 73 60 05 a PN energetiky.

Veřejné osvětlení je navrženo pro všechny navržené chodníky a komunikace. Napojení a zapínání bude provedeno v novém rozvaděči RVO připojeného z rozvodů NN. Rozvody budou provedeny kabelové. Jednotlivé stožáry se svítidly budou umístěny po cca 30m. Předpokládá se, že osvětlovací body budou se svítidly LED, hladina osvětlení cca 5m nad terénem. Uložení kabelů dle ČSN 73 60 05.

I.2.4 Zásobování plynem

Obec je plynofikována a předpokládá se postupná plynofikace rozvojových ploch sídla. Stávající středotlaký plynovod je veden podél hranic řešených lokalit nebo v jejich těsné blízkosti.

Součástí stavby ZTV bude vybudování přípojek pro objekty, které budou ukončeny cca 1,5 m za hranicí pozemku (uvnitř parcely).

I.2.5 Zásobování teplem

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Rovněž lze využití spalování dřeva a pelet, dále tepelných čerpadel, jako doplňkový zdroj solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

I.2.6 Nakládání s odpady

Distribuční vedení sdělovacích kabelů bude možné vést v souběhu s elektrickým nízkonapěťovým kabelem.

Uložení kabelových vedení bude respektovat platné normy (ČSN 736005) a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí.

I.2.7 Nakládání s odpady

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír).

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu.

Ten bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku. Vznik nebezpečného odpadu se v území nepředpokládá.

Vzhledem k docházkové vzdálenosti bude zřízeno místo pro nádoby na tříděný odpad. Stanoviště pro kontejnery budou umístěna u výjezdů z řešených lokalit (kromě lokality **B 4**).

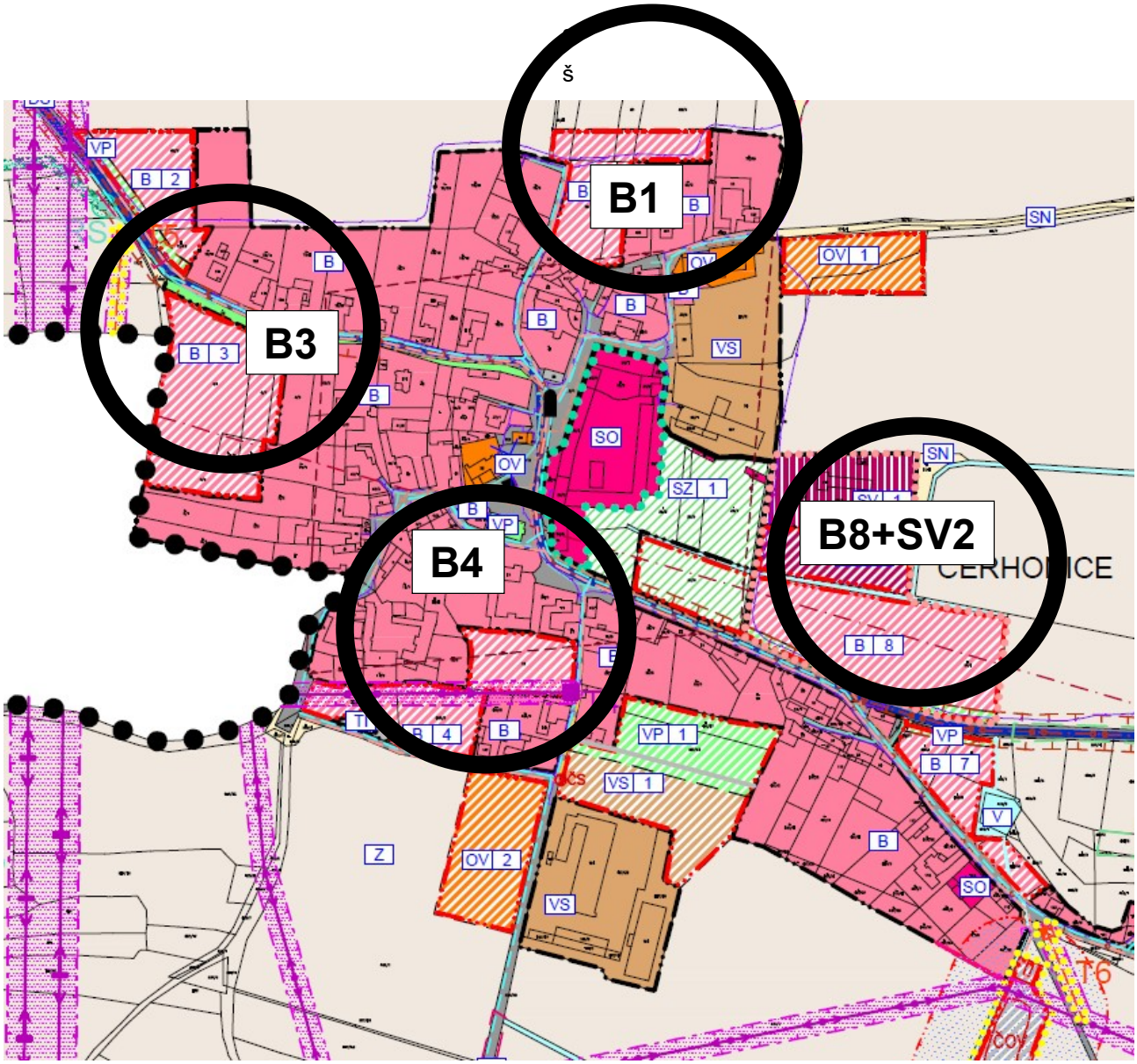
Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou.

Připojovací místa a napojení navrhovaných staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu bude podrobněji řešeno v dalších stupních dokumentace.

U všech nově vznikajících stavebních parcel je nezbytné před povolením staveb znovu prověřit existenci nadzemních i podzemních inženýrských sítí u jejich správců. Veškeré inženýrské sítě jsou zakresleny pouze orientačně!

m) Grafická část

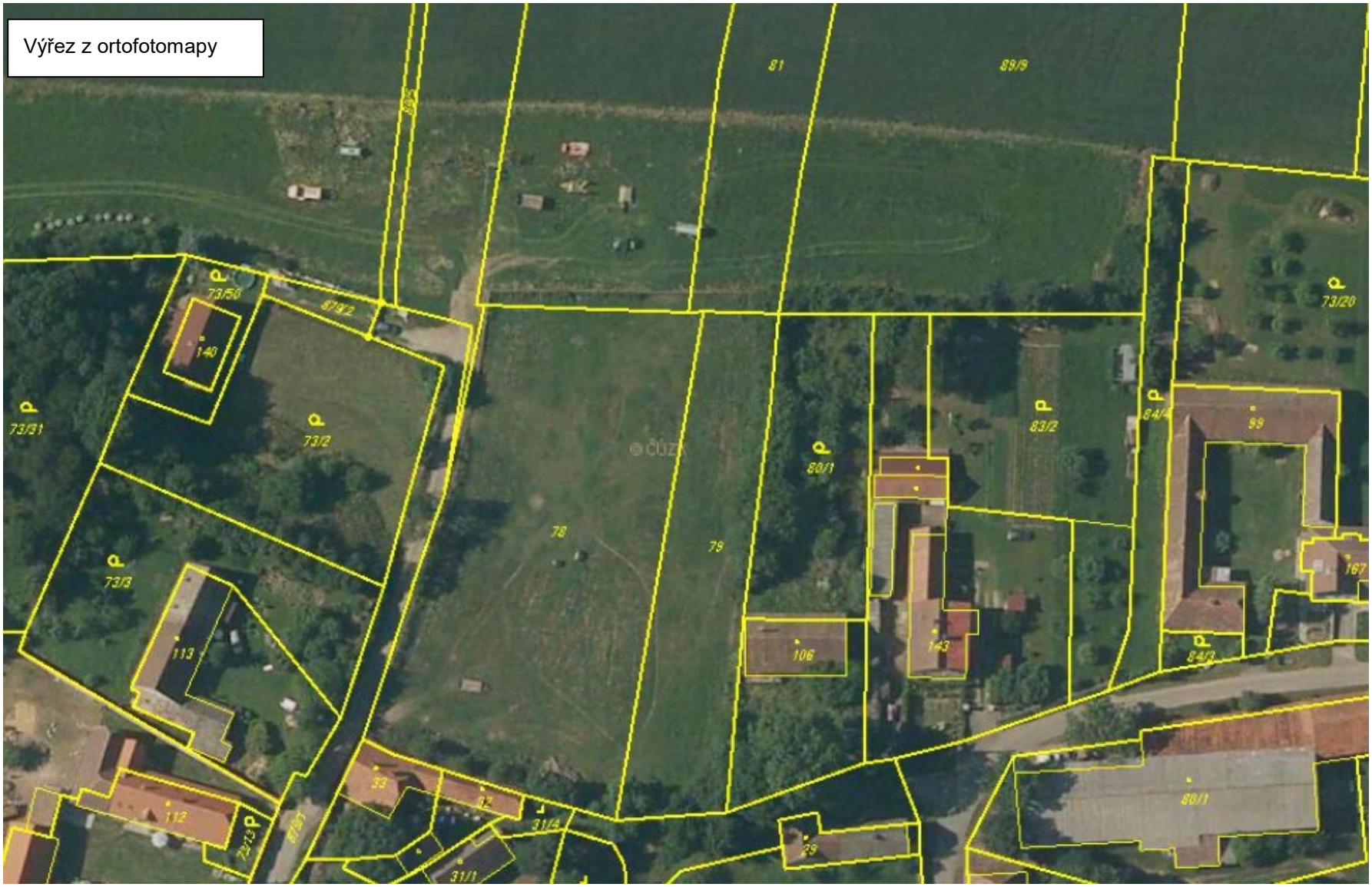
m.1 Výřez z ÚP Cerhonice

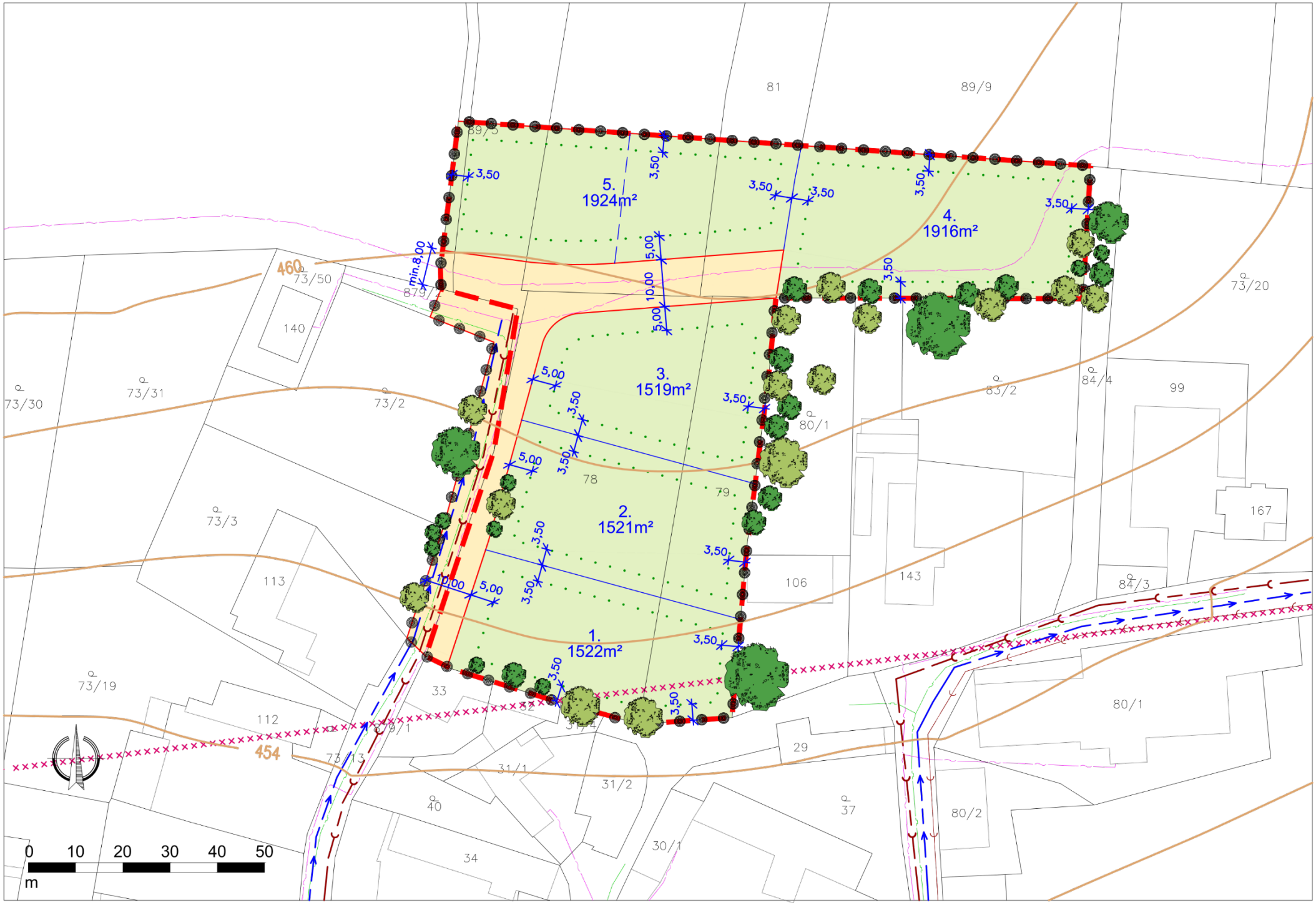


m.2 <u>Lokalita B 1</u>

Výřez z katastrální mapy




Výřez z ortofotomapy
81
89/9
73/56
87/2
140
73/20
73/31
73/2
83/2
84/4
99
80/1
78
79
73/3
113
106
143
167
84/3
112
33
32
31/4
31/1
29
80/1


5.
1924m²
4.
1916m²
3.
1519m²
2.
1521m²
1.
1522m²
3,50
5,00
10,00
min.8,00
460
454
81
89/9
89/5
73/50
879/1
140
73/30
73/31
73/2
73/20
83/2
84/4
99
80/1
78
79
73/3
167
113
106
143
84/3
73/19
33
112
82
29
80/1
73/13
31/1
31/2
40
37
80/2
34
30/1
0 10 20 30 40 50
m


81
89/9
89/3
460
73/50
140
879/2
73/20
73/30
73/31
73/2
83/2
84/4
99
80/1
79
73/3
167
113
106
143
84/3
73/19
33
112
879/1
82
31/4
80/1
454
73/13
29
31/1
31/2
40
37
80/2
30/1
34
0 10 20 30 40 50
m



Problémové zúžené místo na příjezdu do lokality



Pohled do lokality z jihovýchodu



Zástavba u západní hranice lokality

m.3 <u>Lokalita B 3</u>

Výřez z katastrální mapy




Výřez z ortofotomapy
© ČÚZK


1.
1769m²
2.
1895m²
3.
1869m²
4.
2106m²
5.
3068m²
6.
2500m²
obec Mirotice
454
450
63/2
220/20
220/18
88/2
131
130
129
73/21
73/16
73/15
181
49
52/2
4/2
42/2
51/2
51/1
42/1
51/7
51/6
4/1
4/4
3/2
45
0 10 20 30 40 50
m


63/2
88/2
131
130
73/21
129
73/16
73/15
454
220/20
obec Mirotice
4/1
181
49
52/2
4/2
51/2
42/2
51/7
51/6
51/1
42/1
4/4
450
220/18
3/2
45
0 10 20 30 40 50
m



Předpokládané místo napojení lokality



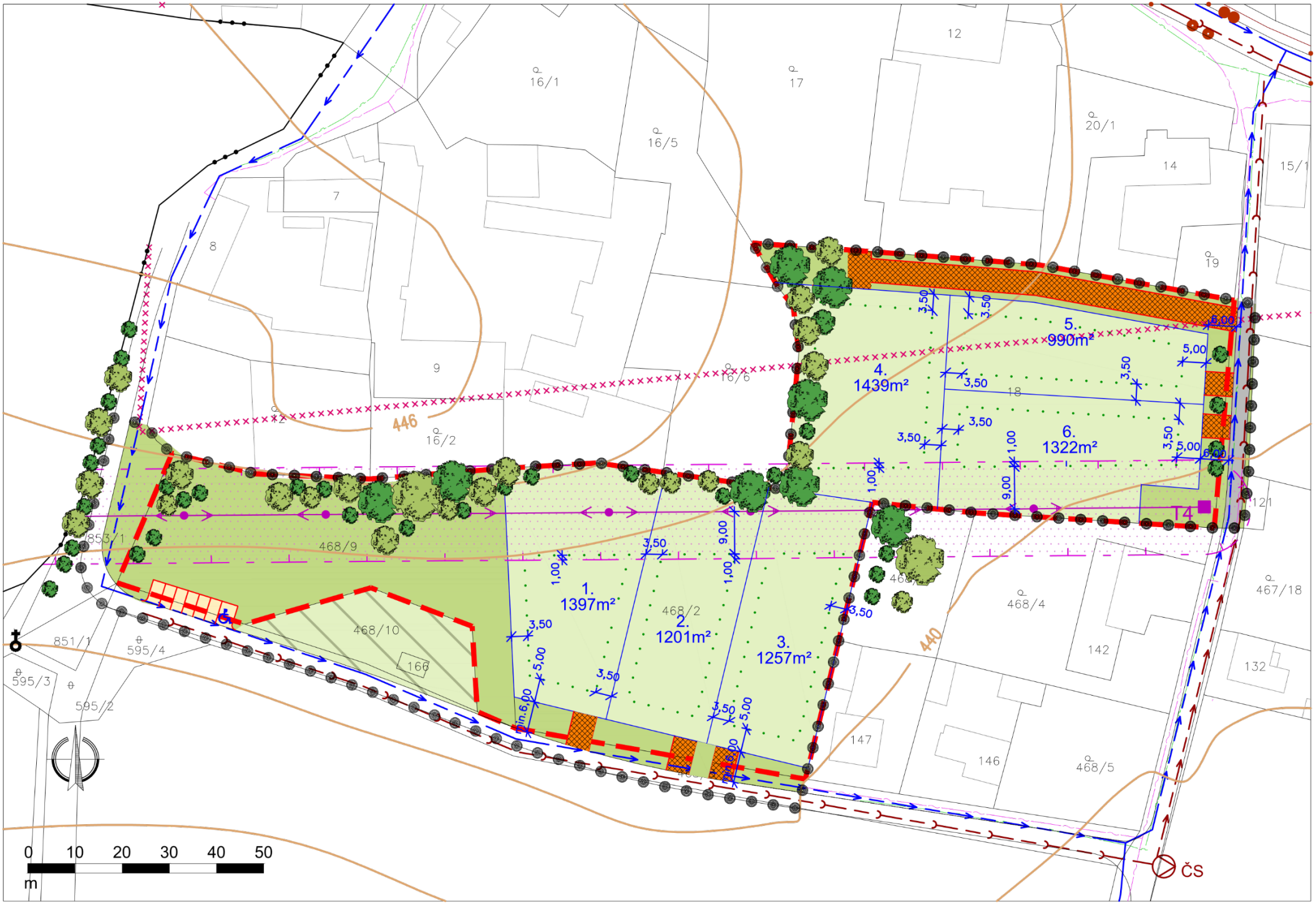
Zástavba u severovýchodní hranice lokality

m.4 <u>Lokalita B 4</u>

Výřez z katastrální mapy




Výřez z ortofotomapy
© ČÚZK


1.
1397m²
2.
1201m²
3.
1257m²
4.
1439m²
5.
990m²
6.
1322m²
T4
446
440
16/1
16/2
16/5
16/6
17
12
20/1
14
15/1
19
18
7
8
9
468/9
468/10
468/2
468/4
468/5
467/18
853/1
851/1
595/4
595/3
595/2
166
142
132
147
146
121
ČS
0 10 20 30 40 50
m


12
16/1
17
20/1
16/5
14
15/1
7
8
19
9
16/6
18
446
16/2
T4
121
853/1
468/9
468/10
468/2
468/4
467/18
851/1
595/4
166
142
132
595/3
595/2
440
147
146
468/5
ČS
0 10 20 30 40 50
m



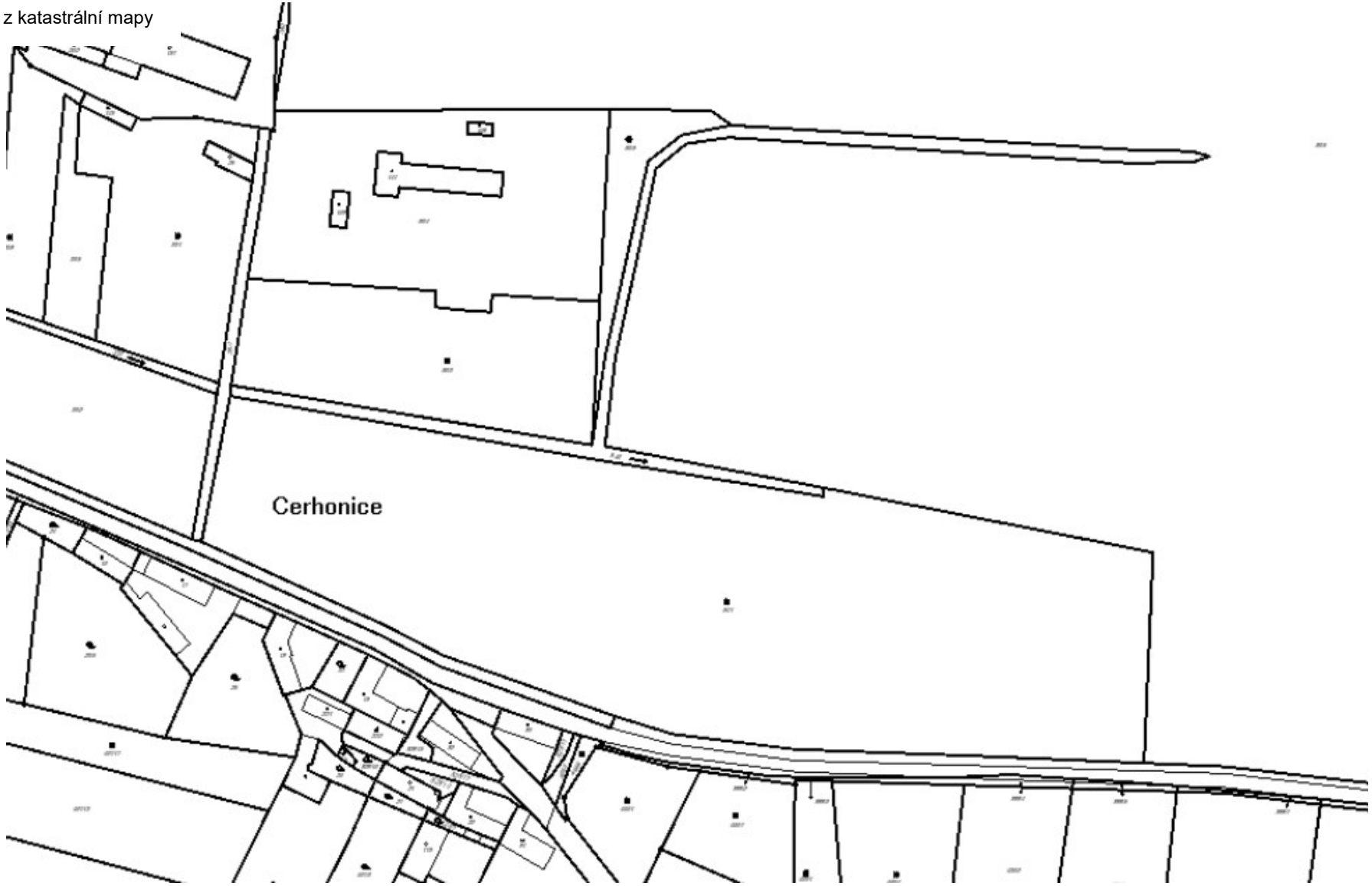
Pohled do lokality od jižní hranice



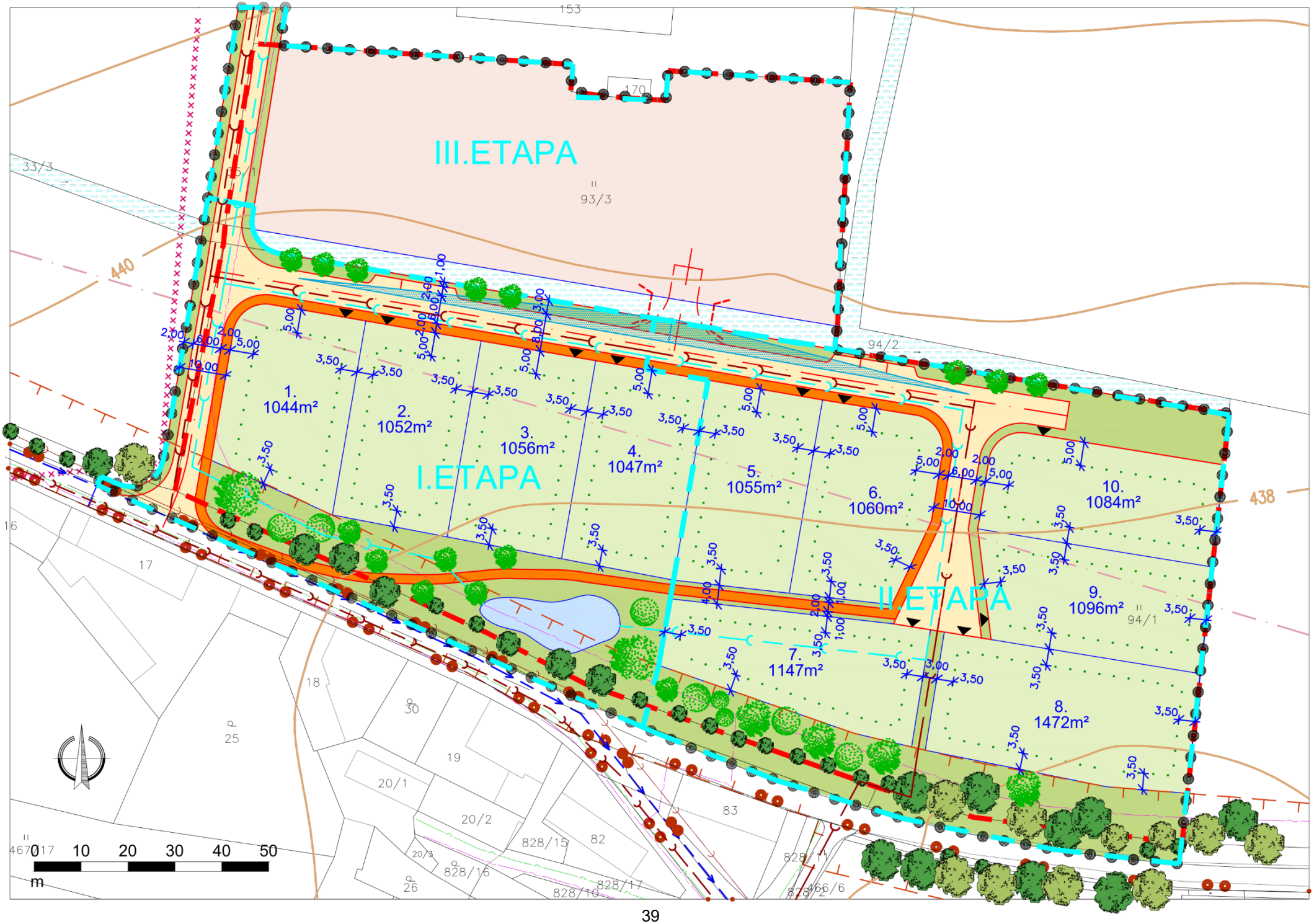
Pohled do lokality od trafostanice

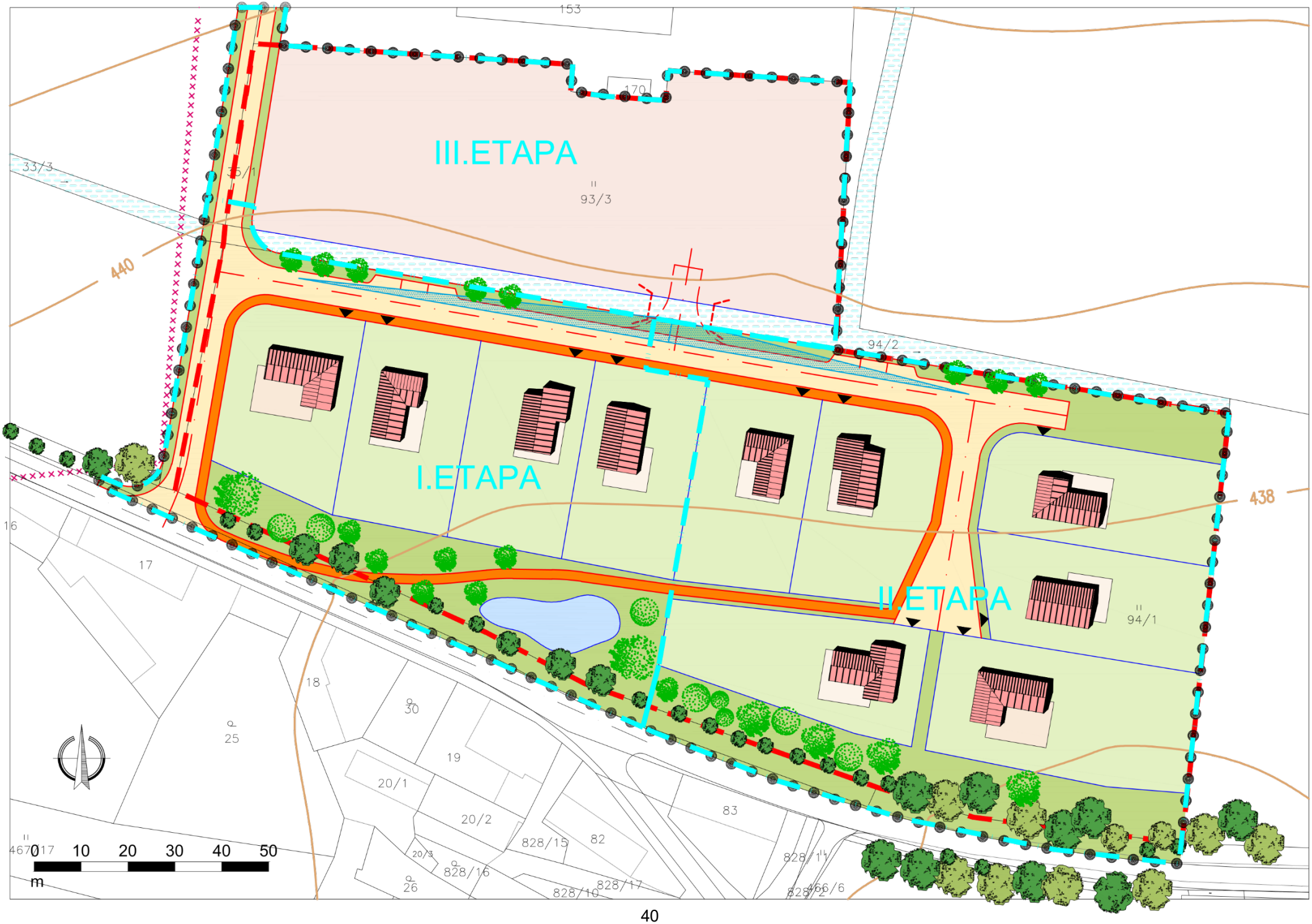
m.5 <u>Lokalita B 8 + SV 2</u>

Výřez z katastrální mapy




Výřez z ortofotomapy
Cerhonice
©ČÚZK


III.ETAPA
I.ETAPA
II.ETAPA
1.
1044m²
2.
1052m²
3.
1056m²
4.
1047m²
5.
1055m²
6.
1060m²
7.
1147m²
8.
1472m²
9.
1096m²
10.
1084m²
153
170
93/3
94/2
94/1
33/3
440
438
16
17
18
19
20/1
20/2
20/3
25
26
30
82
83
828/15
828/16
828/17
828/10
0 10 20 30 40 50
m


III.ETAPA
I.ETAPA
II.ETAPA
153
170
33/3
35/1
93/3
440
94/2
438
16
17
18
30
25
19
20/1
20/2
83
828/15
82
828/11
828/16
828/17
828/10
828/2
466/6
94/1
0 10 20 30 40 50
m

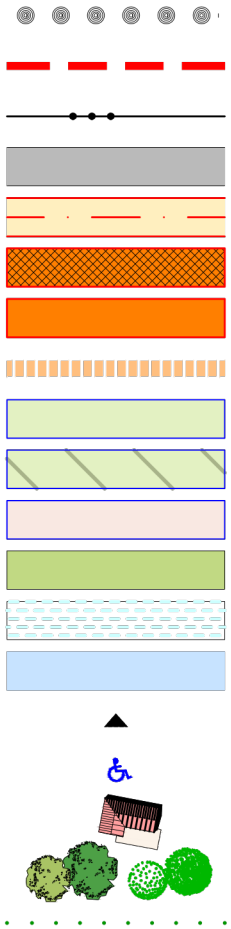


Pohled do lokality od jejího budoucího připoojení

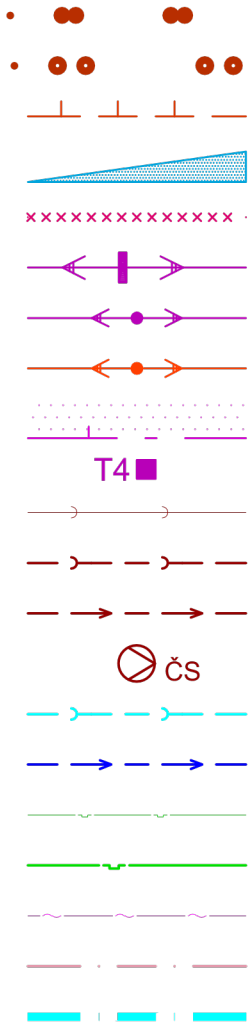


Středem lokality - vodoteč

m.6 Legenda



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
HRANICE PLOCHY ÚZEMNÍ STUDIE DLE ÚP
HRANICE OBCE
STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE
NAVRŽENÉ KOMUNIKACE
NAVRŽENÉ SJEZDY
NAVRŽENÉ CHODNÍKY
NAVRŽENÁ PĚŠÍ PROPOJENÍ
NAVRŽENÁ PARCELACE
JIŽ ZASTAVĚNÉ PARCELY
PLOCHA PRO SMÍŠENOU VÝROBU
NAVRŽENÁ VEŘEJNÁ ZELEŇ
STÁVAJÍCÍ VODNÍ PLOCHY A VODOTEČE
NAVRŽENÁ VODNÍ PLOCHA
PŘEDPOKLÁDANÉ POLOHY VJEZDŮ
VYHRAZENÉ PARKOVACÍ MÍSTO
SCHEMATICKÉ ZNAČKY NAVRŽENÝCH RD
STÁVAJÍCÍ A NAVRŽENÁ ZELEŇ
VYUŽITELNÁ PLOCHA PRO UMÍSTĚNÍ OBJEKTŮ



STÁVAJÍCÍ TURISTICKÁ TRASA
STÁVAJÍCÍ CYKLISTICKÁ TRASA
OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE III. TŘÍDY
ROZHLEDOVÝ TROJÚHELNÍK
ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY
STÁVAJÍCÍ EL. VEDENÍ 110 kV
STÁVAJÍCÍ EL. VEDENÍ 22 kV
NAVRŽENÉ EL. VEDENÍ 22 kV
OCHRANNÉ PÁSMO EL. VEDENÍ
STÁVAJÍCÍ EL. VEDENÍ 22 kV
STÁVAJÍCÍ JEDNOTNÁ KANALIZACE
NAVRŽENÁ SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
NAVRŽENÁ KANALIZACE - VÝTLAK
NAVRŽENÁ ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD
NAVRŽENÁ DEŠŤOVÁ KANALIZACE
NAVRŽENÝ VODOVOD dle ÚP
STÁVAJÍCÍ STL PLYNOVOD
NAVRŽENÝ STL PLYNOVOD
STÁVAJÍCÍ TELEKOMUNIKAČNÍ VEDENÍ
STÁVAJÍCÍ RADIORELÉOVÝ PAPRSEK
ETAPIZACE VÝSTAVBY

POZNÁMKA

- VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY: 1NADZEMNÍ PODLAŽÍ + PODKROVÍ

- NAVRŽENÉ ŠÍŘKY PARCEL JSOU NEZÁVAZNÉ - ORIENTAČNÍ. JE UMOŽNĚNO ZVĚTŠOVÁN I ZMENŠOVÁNÍ NAVRŽENÝCH POZEMKŮ (ZMĚNA JEJICH ŠÍŘKY), A TO ZA PODMÍNKY, ŽE CELKOVÁ VÝMĚRA STAVEBNÍ PARCELY NEBUDE MENŠÍ NEŽ 800 m .

- V MÍSTECH DOPRAVNÍHO NAPOJENÍ LOKALITY NA SILNICI MUSÍ BÝT ZELEŇ UPRAVENA A UDRŽOVÁNA TAK, ABY NEZASAHOVALA DO ROZHLEDOVÝCH POLÍ