

# ÚZEMNÍ STUDIE VÁCLAVICE - US1

obec Václavice, k.ú. Václavice u Benešova

Václavice 3

256 01 Václavice

## TEXTOVÁ ČÁST

### **Pořizovatel:**

obec Václavice  
zastoupená starostou Zdeňkem Votrubou  
Václavice 3  
256 01 Václavice

### **Projektant:**

Relax M.A.A.T., s.r. o.  
Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D., MBA, DiS.,  
Kožešnická 270/7  
390 01 Tábor  
ČKA 03311

### **Vypracovala:**

Ing. arch. Karolína Hudková

červen 2021

## **O b s a h d o k u m e n t a c e**

<b>A. ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY.....</b>	<b>3</b>
<b>B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....</b>	<b>4</b>
<b>C. DRUHA A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB.....</b>	<b>4</b>
<b>D. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ.....</b>	<b>5</b>
<b>E. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB.....</b>	<b>7</b>
<b>F. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....</b>	<b>8</b>
<b>G. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU.....</b>	<b>12</b>
<b>H. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ.....</b>	<b>13</b>
<b>I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....</b>	<b>14</b>

## A . Ú V O D N Í Ú D A J E A V Ý C H O Z Í P O D K L A D Y

### a) identifikační údaje o pořizovateli a zpracovateli dokumentace

Pořizovatel:

obec Václavice  
zastoupená starostou Zdeňkem Votrubou  
Václavice 3  
256 01 Václavice  
IČ: 00508365

Zpracovatel:

Relax M.A.A.T., s. r. o.  
Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D., MBA  
ČKA 03 311  
Kožešnická 270/7  
390 01 Tábor  
IČ: 071 42 226

Vypracovala:

Ing. arch. Karolína Hudková  
Převrátilská 330, 390 01 Tábor

### b) výchozí podklady

- platný územní plán obce Václavice
- katastrální mapa katastru nemovitostí (KN)
- vyjádření jednotlivých správců k existenci sítí v dané lokalitě
- zadání územní studie US 1

## **B . V Y M E Z E N Í Ř E Š E N É H O Ú Z E M Í**

Řešené území je součástí obce Václavice [532061], v katastrálním území Václavice u Benešova[775959], okres Benešov ve Středočeském kraji. Nachází se na jižním okraji obce, ze západní strany je ohraničeno místní komunikací.

Rozsah řešeného území vymezuje *Zadání územní studie US1* s odkazem na platný územní plán obce Václavice. Hranice řešeného území byla oproti hranici definované v ÚP a Zadání ÚS rozšířena směrem západním tak, aby zahrnovala navržené úvratové obratiště (podrobnější popis je v části Dopravní řešení).

Celé území je nezastavěné, v současné době je zde zemědělská půda a neudržovaná zeleň. Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové dokumentaci, která je součástí územní studie.

## **C . D R U H A Ú Č E L U M Í S Ť O V A N Ý C H S T A V E B**

Navržené stavy jsou rodinné domy venkovského typu, obdélného půdorysu. Zástavba nízkopodlažní, malé objemy staveb (do 150m<sup>2</sup>) a středně velké objemy staveb (150-500m<sup>2</sup>) zastavěné plochy.

## D . P O D M Í N K Y P R O V Y M E Z E N Í A V Y U Ž I T Í P O Z E M K Ů

Řešené území tvoří plocha, která je v platném územním plánu obce vymezena jako zastavitelná plocha **Z6**. Převažující funkční využití této plochy jsou plochy bydlení **BV-N** a plochy zeleně – soukromé a vyhrazené **ZS-N**.

Označení plochy: **BV-N**

Název: **PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ**

Převažující využití:

- bydlení i s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- rodinné domy
- bytové domy do kapacity 10 bytových jednotek
- stavby pro ubytování, penziony
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením:

- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
- stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- parkoviště
- stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva
- stavby občanského vybavení (školy, pečovatelské domy, apod.), které musí být stavbami souvisejícího občanského vybavení, sloužícího zejména místním obyvatelům

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Další podmínky využití:

- max. 10 % pozemků s výměrou menší než 1200 m<sup>2</sup>/ **všechny pozemky jsou navrženy s plochou min. 1200 m<sup>2</sup>**
- výstavba v ochranném pásmu lesa je možná jen za podmínky udělení výjimky příslušným orgánem SSL/  
**v ochranném pásmu lesa není výstavba navržena**

Označení plochy: **ZS-N**

Název: **PLOCHY ZELENĚ – SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ**

Převažující využití:

- zeleň v zástavbě pro individuální využití

Přípustné využití:

- sady
- zahrady a vybavení zahrad (např. včelíny, skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, poldry...)
- hřiště s nezbytným zázemím
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- oplocení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- za podmínky nenarušení přípustných funkcí a omezení na výraznou minoritu daného pozemku za současného využití zatravnovacích dlaždic nebo jiných „zelených“ technologií
- parkoviště (zpevněné parkovací místo) a zpevněné plochy pro nezbytnou manipulaci obslužné techniky

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím využitím

## E . P O D M Í N K Y P R O U M Í S T Ě N Í A P R O S T O R O V É U S P O Ř Á D Á N Í S T A V E B

### **Podmínky pro plochy BV-N:**

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví
- výšková hladina hřebene střechy nepřekročí 12 metrů

Půdorysná velikost objektů RD je ve výkresech stanovena pouze orientačně.

V grafické části ve výkresu prostorové regulace je určena nepřekročitelná stavební čára, která vymezuje polygon, v němž je možné umístit objekty rodinných domů. Minimální vzdálenosti objektů od hranic pozemku jsou definovány kótami. Uliční čára není stanovena.

Řešeným územím přes budoucí parcely RD prochází vedení technické infrastruktury a to: hospodářský vodovod, metalický kabel a vedení vysokého napětí. V místě těchto vedení a jejich ochranného pásma nelze umístit objekty rodinných domů ani jiné stavby.

Pozemky pro rodinné domy budou s převažující plochou zeleně. Zástavba solitérními rodinnými domy bude rozvolněná.

### **Podmínky pro plochy ZS-N:**

- max. 1 nadzemní podlaží

## F. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Podrobnost dopravního řešení je vypracována s ohledem na stupeň dokumentace – územní studie.

Řešené území bude napojeno na stávající dopravní infrastrukturu – na místní komunikaci vedoucí od obce na pozemku p. č. 2415/6), která prochází podél západního okraje území a pokračuje dále. Stávající šířka i povrchová úprava této komunikace je pro nové využití území nevyhovující. Má charakter polní cesty.

Navržená šířka veřejného prostoru je min. 8m, navržená šířka silniční komunikace je 5,5m. Tato komunikace bude obousměrná. Mimo řešené území směrem na jih zůstane stávající šířka i povrchová úprava místní komunikace. Z dopravního hlediska je území řešeno jako neprůjezdné, musí zde být možnost otáčení vozidel HZS, údržby atd. Otáčení vozidel umožní úvratové obratiště, které je navrženo na protější straně příjezdové komunikace mimo původní hranici řešeného území na pozemcích p.č. 981/6 a 982/7 s dotčením pozemků p.č. 981/5 a 982/6. Majitelé dotčených pozemků s navrženým řešením souhlasí.

Na severní straně území je navržena křižovatka s místní komunikací, která umožní dopravní napojení parcel č. 1 a 2. Délka této komunikace je cca 47m. Šířka veřejného profilu je 8m a šířka komunikace je 5m.

Povrch navržených komunikací bude z asfaltového betonu. Podél obou stran komunikace bude pás zeleně. Jednotlivé pozemky jsou napojeny pomocí sdružených nebo individuálních sjezdů.

Rozhledové trojúhelníky jsou zakresleny ve výkresu dopravní a technické infrastruktury pro dovolenou rychlost 50 km/h. Stromy a keře nesmí být v rozhledových trojúhelnících a žádnou svou částí nesmí zasahovat do profilu komunikace.

**Do doby kolaudace všech nových RD v řešené lokalitě Z6 bude moci sloužit příjezdová komunikace ve stávající šířce a povrchové úpravě.**

### DOPRAVA V KLIDU

Odstavování vozidel bude situováno na vlastních pozemcích pro rodinné domy.



## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Podrobnost řešení technické infrastruktury je vypracována s ohledem na stupeň dokumentace – územní studie.

### a) Vodovod

#### **Stav**

Obec Václavice je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. V řešené části území vodovod není.

Soukromý investor plánuje prodloužení stávajícího vodovodního řadu v místě příjezdové komunikace (na pozemku p. č. 2415/6) se zalomením na pozemek p. č. 980/3, tedy ze severní strany řešeného území.

V řešeném území prochází hospodářský vodovod. Jeho ochranné pásmo a samotný vodovod nebudou dotčeny navrženou výstavbou RD.

#### **Návrh**

Navržený vodovodní řad bude prodloužen dále v pozemku p. č. 2415/6 jižním směrem a umožní napojení řešeného území. Kapacita navrženého vodovodního řadu je dostatečná i pro připojení dalších 7mi rodinných domů.

V budoucnosti je pravděpodobná výstavba dalších rodinných domů na pozemcích podél západní strany příjezdové komunikace – ty nejsou předmětem řešení této územní studie a jejich připojení bude nutné posoudit zvlášť.

Vodovodní potrubí je navrženo DN 90, materiál PE. Bude vedeno v navrženém uličním profilu v souběhu se splaškovou kanalizací. Osová vzdálenost potrubí vodovodu a kanalizace je 1m.

Jednotlivé objekty budou zásobovány vodovodními přípojkami. Ty budou na řad napojeny navrtávacím pasem.

Urbanistický návrh předpokládá zástavbu sedmi volně stojícími rodinnými domy. Výpočet potřeby vody je zpracován dle vyhlášky č. 428/2001, koeficient nerovnoměrnosti spotřeby vody je uvažována dle metodického pokynu Ministerstva zemědělství pro Výpočet potřeby vody (1993) s vazbou na směrnici č.9/73. Procento napojení obyvatel na vodovod je uvažováno 100%.

- ZO: počet zásobovaných obyvatel  $7 \text{ RD} \times 4 = 28$
- SPV: specifická spotřeba vody - uvažováno  $150 \text{ l/obyvatele/den}$
- součinitel denní nerovnoměrnosti -  $k_d = 1,5$
- součinitel hodinové nerovnoměrnosti -  $k_h = 1,80$

#### **Průměrná potřeba vody $Q_p$ :**

$$Q_p = \text{SPV} \times \text{ZO} = 0,15 \times 28 = 4,2 \text{ m}^3/\text{den}$$

#### **Maximální denní potřeba vody $Q_d$ :**

$$Q_d = Q_p \times k_d = 4,2 \times 1,5 = 6,3 \text{ m}^3/\text{den} = 0,073 \text{ l/s}$$

#### **Maximální hodinová potřeba vody $Q_h$ :**

$$Q_h = Q_d \times k_h = 0,073 \times 1,8 = 0,13 \text{ l/s}$$

## **b) Kanalizace splašková**

### **Stav**

V obci je systém splaškové kanalizace napojený na čističku odpadních vod (ČOV) na severním okraji obce. V současné době (05.2021) zadává obec prověření stávající kapacity ČOV a možnosti případné intenzifikace. Jeho výsledky nejsou zatím známy.

Je plánováno prodloužení stávající kanalizační stoky v místě příjezdové komunikace (na pozemku p.č. 2415/6) se zalomením na pozemek č. 980/3, tedy ze severní strany řešeného území.

### **Návrh**

Kanalizační stoka splaškové kanalizace bude napojena do nejbližší plánované kanalizační šachty v příjezdové komunikaci. Návrh předpokládá odkanalizování řešeného území gravitačním systémem, pokud to umožní stávající výškové poměry. V opačném případě bude kanalizace nebo její část řešena jako tlaková. Výškové poměry dané lokality stejně jako hloubka dna nejbližší stávající revizní šachty budou zjištěny v dalším stupni PD.

Splašková kanalizace je vedena v rámci veřejného profilu pod komunikací. Na stokách budou v lomových bodech trasy navrženy typové revizní šachty. Profil uličních stok je DN 250 z trub PVC.

Kanalizační přípojky profilu DN 150 budou ukončeny těsně před hranicí jednotlivých pozemků. Materiál přípojek je PVC.

Do navrhované kanalizace jsou zaústěny veškeré splaškové kanalizační přípojky.

## **c) Dešťová kanalizace**

### **Stav**

Dešťová kanalizace v řešené lokalitě není ani není plánovaná.

### **Návrh**

Dešťová voda na pozemcích jednotlivých stavebníků bude nezávadně likvidována vsakováním na těchto pozemcích. Odvodnění navržené komunikace bude řešeno otevřeným sběrným příkopem podél komunikace na východní straně.

## **d) Plynovod**

### **Stav**

V řešeném území se nenachází.

### **Návrh**

Není předmětem řešení.

## **e) Zásobování elektrickou energií**

### **Stav**

V severní části řešeného území v příjezdové komunikaci na pozemku p. č. 2415/6 je podzemní vedení NN do 1kW. Přes řešené území prochází nadzemní vedení vysokého napětí do 35kV.

### Návrh

Nové podzemní kabelové vedení sítě NN do 1kV bude napojeno na stávající vedení v příjezdové komunikaci na pozemku p. č. 2415/6. Kabely budou uloženy primárně v plochách veřejných prostranství v zeleném pásu podél komunikace.

Nadzemní vedení vysokého napětí do 35kV včetně ochranného pásma nebude dotčeno výstavbou RD.

Vzhledem k předpokládané individuální zástavbě řešeného území není známo procento využití el. energie pro vytápění a ohřev TUV. Při výpočtu potřebného příkonu el. energie pro řešené území bylo uvažováno s 30-50 % využitím pro vytápění a ohřev TUV.

Celkem: 7 RD

osvětlení, drobné spotřebiče	2,1 kW/ RD ..... 7 RD =	14,7 kW
vaření + ohřev TUV	2,6 kW/ RD ..... 4 RD =	10,4 kW
<u>elektrické vytápění</u>	<u>15 kW/RD .....2 RD =</u>	<u>30,0 kW</u>
Celkem		55,1 kW

Pro veřejné osvětlení je uvažováno 2 kW v LED osvětlení.

**Celková potřeba pro řešené území je cca 57,1 kW.**

### f) Veřejné osvětlení

Celé území bude osvětleno svítidly osazenými na stožárech výšky cca 4 m umístěnými ve veřejných profilech. Celkový počet stožárů je 4. Stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky. Spotřeba elektrické energie na veřejné osvětlení se předpokládá 2kW. Kabely veřejného osvětlení budou uloženy v plochách veřejných prostranství v zeleném pásu. Kabely VO budou napojeny na nejbližší stávající vedení v území přiléhajícím ze severní strany.

### g) Nakládání s odpady

Komunální odpad bude individuálně skladován v odpadových nádobách u vjezdů na pozemky vlastníků a bude svážen s minimální frekvencí 1x týdně. Plochy pro tříděný odpad jsou vymezeny.

## **G . P O D M Í N K Y P R O N A P O J E N Í S T A V E B N A D O P R A V N Í A T E C H N I C K O U I N F R A S T R U K T U R U**

- všechny stavby musí být napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu
- napojení pozemků na veřejnou dopravní infrastrukturu je definováno v grafické části jako plocha vjezdu

## H . P O D R O B N Ě P O D M Í N K Y P R O O C H R A N U H O D N O T A C H A R A K T E R U Ú Z E M Í

### **Podmínky vyplývající z památkové ochrany území**

Řešená lokalita se nenachází v památkově chráněném území ani v jeho ochranném pásmu. V řešeném území nejsou žádné objekty zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek.

### **Ochrana kulturních a přírodních hodnot**

Ochrana krajinného rázu je ošetřena prostorovou regulací stavební čáry nepřekročitelné. V jižní části řešeného území je ochranné pásmo lesa, které nebude dotčeno výstavbou.

### **Podmínky vyplývající z památkové ochrany území**

Zastavitelné plochy jsou určeny převážně pro bytovou výstavbu formou rodinných domů a dále pro plochy soukromé a vyhrazené zeleně. Přípustné jsou pouze činnosti a stavby, které nejsou s těmito základními funkcemi v rozporu. Uvedeným funkčním využitím nedojde k vzniku negativního vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví.

## I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

### DOKLADOVÁ ČÁST

Řešení nových sítí nebylo konzultováno se zástupci správců inženýrských sítí. Žádost o vyjádření k projektové dokumentaci bude podána v rámci dalšího stupně projektové dokumentace – dokumentace pro územní rozhodnutí. Řešení sítí je zpracováno v rozsahu nutném pro územní studii.

### TEXTOVÁ ČÁST

Viz. tato zpráva.

### GRAFICKÁ ČÁST

Výkresová dokumentace:

1	Výkres širších vztahů	1: 5 000
2	Výkres funkčního využití	1: 1 000
3	Výkres prostorové regulace	1: 1 000
4	Výkres dopravní infrastruktury	1: 1 000
5	Výkres technické infrastruktury	1: 1 000