

ZASTAVOVACÍ STUDIE TĚŠOVICE

Lokalita 11

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Místo stavby: obec: Těšovice
katastrální území: Těšovice
pozemky: KN: 113, 671/1 (PK671, 668 a 655), 671/2, 671/5, 671/6 a 1284

Výměry stavebních pozemků:

01	1958 m ²
02	759 m ²
03	1616 m ²
04	1091 m ²
05	1352 m ²
06	1347 m ²
07	1378 m ²
08	2263 m ²
09	1232 m ²
10	1282 m ²
11	1830 m ²
12	1348 m ²
13	1661 m ²
14	902 m ²

Celkem 20 019 m²

Výměry komunikací a zpevněných ploch, ozeleněných ploch: 2740 m²
6019 m² (veřejný prostor)
160 m² (společenský objekt)
šířka veřejného prostranství je min. 8,0 m

Související plocha veřejného prostranství: 712 m² (hřiště)

Celková výměra pozemků a ploch: 29650 m²

Parcelace:

- pozemky pro výstavbu rodinných domů a obslužná komunikace je umístěna na pozemcích navazujících na stávající zástavbu rodinných domů
- zastavěnost pozemků bude určena místními a obecně platnými regulativy
- navržená parcelace je závazná
- umístění rodinných domů není závazné

Komunikace a zpevněné plochy:

- dopravní napojení na stávající komunikaci v obci, sjezd na státní komunikaci je stávající
- vnitřní komunikace ZTV, odstavné a parkovací plochy, obratiště
- pojezdové komunikace budou provedeny s povrchem z asfaltového betonu v šířce min 3,25 m
- odstavná a parkovací stání budou provedena s povrchem z asfaltového betonu

- komunikace a zpevněné plochy jsou navrženy jako obytná ulice, podrobnosti řešení budou uvedeny v dalším stupni PD

Vodovod:

- připojení na stávající vodovodní řad v obci
- vodovodní řad PE DN110, vodovodní přípojky PE DN25, požární hydranty

Kanalizace splašková:

- připojení na stávající jednotný kanalizační řad v obci - přívodní řad k ČOV
- kanalizační řad PVC DN300, přípojky PVC DN150
- pozemky č. 3,4,5,6,7,8, 9,10 budou gravitačně svedeny do přečerpávací šachty
- pozemky č. 11,12,14 budou napojeny pomocí domovních čerpacích šachet do centrální přečerpávací šachty

Kanalizace dešťová:

- komunikace a veřejné plochy - připojení samostatnou dešťovou kanalizací do bývalého mlýnského náhonu – p.č. 1252
- stavební pozemky – vsakování (možnost nutno doložit hydrogeologickým průzkumem), alt. napojení do kanalizačního řadu

Plynovod STL:

- neobsazeno – dle požadavku řešit v dalším stupni PD

Elektrické rozvody NN:

- hlavní připojení na stávající rozvody elektrické energie v obci – stávající transformátorová stanice
- přípojky do sdružených pilířů na hranici stavebních pozemků

Elektrické rozvody VN:

- neobsazeno

Sdělovací telefonní rozvody:

- neobsazeno

Veřejné osvětlení:

- přípojka podzemním kabelovým vedením – napojení na stávající rozvody veřejného osvětlení v obci
- nové osvětlovací stožáry

Sadové úpravy:

- zatravnění ploch mezi komunikací a stavebními parcelami, výsadby zeleně

Zásady výstavby dle požadavků územního plánu a místní regulativy:**Plochy bydlení venkovské – Bv:**Přípustné využití:

- bydlení - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci), dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově; přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřípustným

- veřejná prostranství

- zeleň (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely

- občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury

- dopravní a technická infrastruktura související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení)

- garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby

Podmíněně přípustné využití:

- podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. Prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi), která doplňuje venkovské bydlení, a další obdobná podnikatelská činnost, a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a pudy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území

- další podnikatelská činnost, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a pudy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území

- chov hospodářských zvířat (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktu živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktu rostlinné výroby apod., a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a pudy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné využití:

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a pudy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména: o stavby pro rodinnou rekreaci, o stavby pro obchod, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² (například velkoobchodní, nákupní střediska, obchodní domy), o stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné, dále např. autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro více nákladních automobilů, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob (více jak 100 osob)

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

- nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, musí být přizpůsobeny architektuře budov (zařazených jako hodnoty území) a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily

- celková zastavěnost stavebního pozemku může být max. 35% celkové výměry pozemku

- při umístění staveb bude dodržována uliční čára daná hranicí stavebního pozemku a pozemku veřejného, stavební čára pro umístění staveb pro bydlení je dána min. vzdáleností 5,0 m souběžně s uliční čarou,

- stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví, počet podzemních podlaží není omezen

- výška okapní římsy šikmé střechy může být max. 4,5 m, výška hřebene šikmé střechy může být max. 10,0 m, výška atiky ploché střechy může být max. 6,0 m – vše od úrovně stávajícího okolního terénu

Plochy veřejného prostranství – Vp:

Přípustné využití:

- drobná architektura (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- hřiště za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- zeleň zejména veřejná a rekreační
- vodní plochy

Podmíněně přípustné využití:

- dětská hřiště za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- dopravní a technická infrastruktura (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

Nepřípustné využití:

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby
- změny staveb, které by narušily hodnoty území, např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

- přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání centra obce, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.