

ZASTAVOVACÍ STUDIE BĚLEČ

Lokalita 23a a část 20

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Místo stavby:

obec: Těšovice
katastrální území: Běleč u Těšovic
pozemky: KN: 406/8, 406/16, 406/37, 406/70, 408/1 (ZE 408/1), 408/27, 408/28

Výměry stavebních pozemků:

01	2578 m ²
02	904 m ²
03	800 m ²
04	1444 m ²
05	732 m ²
06	880 m ²
07	1196 m ²
08	1359 m ²
09	866 m ²
10	1111 m ²

Celkem 11 870 m²

Výměry komunikací a zpevněných ploch, ozeleněných ploch:

1165 m²
2813 m² (veřejný prostor)
šířka veřejného prostranství je min. 8,0 m

Související plocha veřejného prostranství:

1648 m²

Celková výměra pozemků a ploch:

14683 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 komunikace v obci místní komunikace proti TVL regulační stanici
- vnitřní komunikace ZTV, odstavné a parkovací plochy, obratiště
- pojízdné komunikace budou provedeny s povrchem z asfaltového betonu v šířce 3,0 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 – část bude nahrazena novými trubkami DN 500
- kanalizační řad PVC DN300, přípojky PVC DN150
- Kanalizace dešťová:** - komunikace a veřejné plochy - připojení na stávající jednotný kanalizační řad v obci přívodní řad k ČOV
- 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 domu 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 venkove; 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 nepřipustným

- 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, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním 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 hodnotit 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, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním 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, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním 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, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním 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, o dále např. autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a radové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu 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 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.)
- zastávky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu
- 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.