



# Územní studie

## Křenov



Duben 2017

Ing. arch. Jaroslav Daněk

<b>a) Identifikační údaje.....</b>	<b>4</b>
<b>b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení .....</b>	<b>4</b>
b.1 Vymezení plochy.....	4
b.2 Hlavní cíle řešení.....	4
<b>c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....</b>	<b>5</b>
c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Lipno nad Vltavou .....	5
c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS .....	6
<b>d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....</b>	<b>6</b>
d.1 Dopravní infrastruktura.....	6
d.2 Technická infrastruktura .....	6
<b>e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....</b>	<b>6</b>
e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Lipno nad Vltavou .....	6
e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	6
<b>f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....</b>	<b>7</b>
f.1 Řešení zeleně .....	7
f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF.....	7
f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	7
f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění.....	7
<b>g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví .....</b>	<b>8</b>
g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva .....	8
g.2 Ochrana veřejného zdraví .....	8
<b>h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření .....</b>	<b>8</b>
<b>i) Druh a účel umístěvaných staveb, urbanistická koncepce .....</b>	<b>8</b>
i.1 Urbanistická koncepce .....	8
i.2 Architektonické principy .....	9
i.3 Krajina.....	9
<b>j) Funkční řešení.....</b>	<b>9</b>
j.1 Funkční řešení .....	9
<b>k) Podmínky plošného a prostorového využití území.....</b>	<b>9</b>
k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území.....	9
k.1.1 Plochy rekreace	
k.1.2 Plochy veřejných prostranství	
k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení .....	11

<b>l) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady.....</b>	<b>13</b>
I.1 Dopravní infrastruktura .....	13
I.1.1 Silniční doprava.....	13
I.1.2 Komunikace pro pěší .....	13
I.2 Technická infrastruktura .....	13
I.2.1 Vodovod .....	13
I.2.2 Kanalizace.....	14
I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení .....	14
I.2.4 Zásobování plynem.....	14
I.2.5 Zásobování teplem.....	14
I.2.6 Sdělovací vedení.....	14
I.2.7 Nakládání s odpady .....	14
<b>m) Grafické přílohy .....</b>	<b>15</b>
Zákres lokality do ortofotomapy .....	15

## a) Identifikační údaje

Název akce: Územní studie Křenov u Kájova  
Místo stavby: Křenov u Kájova  
Stupeň dokumentace: Územní studie (dále jen „ÚS“)  
Objednatel: Iro Josef, Křenov 100, 381 01 Kájov  
Pořizovatel: Projektový ateliér AD s.r.o., Ing.arch. Jaroslav Daněk,  
Husova 4, 370 01 České Budějovice  
IČ: 25 194 771  
Zhotovitel: Projektový ateliér AD s.r.o., Ing.arch. Jaroslav Daněk,  
Husova 4, 370 01 České Budějovice  
IČ: 25 194 771  
Datum: duben 2017  
Číslo zakázky: 9\_2017

## 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 ÚS vychází ze zadání vydaného pořizovatelem.

Předmětem ÚS je část lokality Křenov situována severně od obce Kájov. Lokalita je ve výkresu Základního členění území schváleného Územního plánu Kájov podmíněna zpracováním územní studie.

### b.1 Vymezení plochy

Řešené území se nachází v jihozápadní části sídla Křenov u Kájova, Křenovem prochází silnice II.třídy II/166 u které je severně situována řešená lokalita. Plocha leží v nezastavěném území obce a v současnosti je využívána jako trvalý travní porost nebo ostatní plocha.

Řešená lokalita je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací – ÚP Kájov. Územní studie Křenov u Kájova je řešena v ploše, která je územním plánem navržena jako plocha pro bydlení.

Řešené území zahrnuje dle KN pozemky p. č. 1713/1, 476/1, 469/1, 469/2, 469/16, 469/17, 469/20, 469/21, 469/22, 469/23, 469/25, 469/24, 469/27, 469/28, 469/29, 469/39, 1709/1, 1767/1 a 370/3 v k. ú. Kájov.

Celková výměra území činí cca 3,12ha.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části, která je nedílnou součástí této územní studie.

### b.2 Hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována 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 Kájov, zejména:

- a) upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů,
- 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 (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 Kájov, zpracovaný Projektovým ateliérem AD spol. s r.o. České Budějovice, v květnu 2002
- Změna č. 1 ÚP Kájov, zpracovaná Projektovým ateliérem AD spol. s r.o. České Budějovice, v lednu 2012
- 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 Kájov a ze „Zadání“ k územní studii.

### **c.1 Podmínky vyplývající z Kájov**

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

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 precizuje je dle místních podmínek území.

## **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 vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí.

### **d.1 Dopravní infrastruktura**

Do lokality řešené územní studií zasahuje ochranné pásmo silnice II.třídy, které je 15m od osy přilehlého pásu vozovky, a to na každou stranu (mimo zastavěnné území).

Z analýzy uvedené v ÚP vyplývá, že: kolem silnice II.třídy II/166 Kájov- Chvalšiny je limit pro hluk z dopravy po hlavní pozemní komunikaci v denní době  $L_{Aeq,16h} = 60dB$  i v noci  $L_{Aeq,8h} = 50dB$  ten bude dodržen, pokud bude poloha RD v min. vzdálenosti 16m od východní hranice pozemků 469/16 a 469/17 nebude hygienický limit hluku překročen. Objekty bydlení navržené ve vzdálenostech větších, než uvedených, nebude nutno pravděpodobně protihlukově chránit; ve vzdálenostech menších, než uvedených bude pravděpodobně nutno navrhnout použití pasivních protihlukových opatření.

### **d.2 Technická infrastruktura**

Veškeré inženýrské sítě jsou vedeny obcí Křenov v blízkosti řešeného území.

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 Lipno nad Vltavou**

Řešená lokalita leží v jihozápadní části sídla Křenov u Kájova. V Územním plánu Kájov se jedná o plochu určenou pro bydlení s kódem „B4“ a plochu veřejného prostranství s kódem „VP86“, které stanovují podmínku zpracování územní studie a závazné podmínky rámcové prostorové regulace.

Lokalita má dobré podmínky pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu ze severní strany navazuje na zastavěnné území z jižní a západní strany sousedí s plochami lesů a luk. Do řešené lokality zasahuje vnitřní ochranné pásmo lesa (50m od okraje lesa). Územní studie ochranná pásma respektuje. Uvažuje se, že vzdálenost ochranného pásma lesa bude zmenšena (25m od okraje lesa).

### **e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území**

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

Povinnosti případných stavebníků při provádění zemních prací, které jsou stanoveny zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (s ohledem na archeologii), je nutno respektovat a při jejich řešení je nutno postupovat individuálně.

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

### **f.1 Řešení zeleně**

#### Stav

Pozemek je trvale zatravněný. Západní hranici tvoří vysoké vzrostlé stromy. Jedná se o okraj lesa zasahující jen nepatrně do řešeného území. Jížní hranice je tvořena vzrostlou a středně vzrostlou vegetací kterou tvoří listnaté stromy a keře. Podrobný dendrologický průzkum nebyl proveden

#### Návrh

Zeleň v řešeném území je možné rozdělit na zeď soukromou a zeď krajinnou, pobyťově vegetační.

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

*Zeleň krajinná, pobyťově vegetační* je ve zbytku lokality (ve výkresové dokumentaci znázorněna tmavší zelenou barvou) a jako pruh zeleně lemující místní komunikace (ve výkresové dokumentaci nezakresleno, ale umožněno v navržených koridorech plochy komunikace). Tyto plochy zeleně budou mít ochranný a hygienický charakter, ale hlavně výrazný krajinnotvorný účinek a pomohou přirozenému a nenápadnému začlenění nové zástavby do krajiny.

Odstranění dřevin rostoucích mimo les je doporučeno provádět jen v nezbytné míře (doporučeno ponechat zdravé, perspektivní dřeviny – s ohledem na zachování ekologické funkce zeleně v lokalitě a vlivu budoucí zástavby na stávající hodnoty krajinného rázu)

### **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.

#### Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

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

### **f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL**

Řešením urbanistické studie dojde k odnětí PUPFL.

Území řešené ÚS zasahuje 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**

### **g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva**

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 ÚP Kájov.

### **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. 148/2006 platného od 1. června 2006 (dále jen nařízení vlády), které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

Normovanou hladinou hluku v chráněném venkovním prostoru (určených 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 dodržet v sousedství hlavních komunikací 40dB (v okolí hlavních komunikací 45dB). Pokud se prokáže, že ve stávající situaci zástavby není technicky možné dodržet normované hodnoty hluku ve venkovním prostoru (tj. 60, 55, respektive 50dB), je možné potřebnou ochranu před hlukem zajistit izolací objektu na normovou hodnotu hluku ve vnitřním prostředí (tj. 45, respektive 40dB). Přitom musí být zachována možnost potřebného větrání.

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

Na 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 Kájov. Území je svažité severovýchodním směrem. V západní části do něj zasahuje ochranné pásmo 50m od okraje lesa. Ve východní části je řešené území dopravně připojeno na stávající komunikaci II/166 (p. č. 1709/1).

V lokalitě je navržena nová přístupová komunikace jako zklideněná „Obytná zóna“ s obratištěm. Veřejný prostor je šířky min. 8m. V komunikaci budou položeny potřebné inženýrské sítě.

Území je v souladu s územním plánem rozděleno na část zastavitelnou a nezastavitelné pásy veřejné zeleně s izolační funkcí po obvodu řešeného prostoru.



### **i.2 Architektonické principy**

Zástavba rodinnými domy bude realizována na okraji sídla. Je zde navrženo 11 stavebních parcel. Celkem lze tedy postavit cca 11 rodinných domů na parcelách o velikosti 1 159 m<sup>2</sup>- 4 422m<sup>2</sup>.

Rodinné domy v řešeném území budou realizovány jako samostatně stojící. Slučování parcel je v tomto případě možné. Podrobnější regulativy jsou uvedeny v textové i grafické části dokumentace.

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 11 nových stavebních parcel na prozatím zemědělsky využívaném území na okraji obce Křenov.

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 Kájov je řešené území navrženo jako ploch pro bydlení. Podmínky základního využití území, které je nutno respektovat, vyplývají z podmínek stanovených územním plánem.

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

### **j.1 Funkční řešení**

Hlavní způsob využití řešeného území je rekreace.

Celková plocha řešeného území	31 173 m <sup>2</sup>
Plocha pro stavební parcely	25 404 m <sup>2</sup>
Plocha komunikací a zpevněných ploch	2 628 m <sup>2</sup>
Plocha veřejné zeleně	3 141 m <sup>2</sup>

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

### **k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území**

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

Územní studie je zpřesňuje pro řešenou lokalitu..

### **k.1.1 Plochy pro 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 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 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení**

Plošné a prostorové uspořádání území je znázorněno v grafické části urbanistické studie. Jsou zakresleny pouze grafické značky rodinných domů, které neznamenalají 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	<b>možnost sloučení dvou sousedních pozemků</b>
Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	<b>libovolně</b>
Vstupy do objektů	<b>především z uliční strany a z bočních stran</b>
Vjezdy do objektů	<b>dle zákresu v grafické části</b>
Střeška - 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% střeš 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 ...)	<b>25 – 40 °</b> posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)
	<b>pravidelná sedlová, polovalbová, valbová</b> (za podmínky hřebene delšího než 3m)
	<b>taškové či šablonové,</b> <b>odstíny červené, hnědočervené vínové, tmavě hnědé až černé</b>
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	<b>Nízkopodlažní obytné domy</b>

Maximální výška hřebene	od hrany přilehlého silničního obrubníku u posuzovaného rodinného domu, bude výška jeho hřebene <b>max. 9,5 m</b> nad stávající terén
Maximální výška okapu	od hrany přilehlého silničního obrubníku u posuzovaného rodinného domu, bude výška jeho okapu <b>max. 6 m</b> nad tento obrubník
Uliční čára - linie udávající vzdálenost staveb od kraje vozovky komunikace, nebo od okraje chodníku	hlavní stavba min. <b>6 m</b>
	samostatných garáží a krytých stání min <b>1 m</b>
	nezaplocených stání <b>0,5 m</b> na nárožích obslužných komunikací (obytných zón) bude uliční čára z obou stran minimálně <b>5 m</b>
Výška oplocení v uliční části	maximálně <b>1,5 m</b> včetně podezdívky
Terénní úpravy mezi stavebními parcelami	<b>±1,5 m</b> výška opěrných zdí nepřesáhne 1,5 m od výšky původního terénu
Odstavení vozidel	<b>pouze na vlastním pozemku</b> – garáž, (stání)
Doplňkové stavby	dle obecných požadavků na využívání území
Architektonické řešení rodinných domů	Budou upřednostňovány <b>přírodní materiály; barvy a objemově jednoduché a střídme stavby.</b> <b>Obdélníkový půdorys</b> bude ve svažitém terénu převážně sledovat vrstevnice.
Forma	Přípustné jsou <b>nízkopodlažní izolované rodinné domy.</b> Výšková hladina dle zákresu v grafické části.  Přípustné jsou sklepy a jiné podzemní části budovy, při dodržení předepsané výšky (vztažené k průsečíku kolmé osy posuzované stavební parcely a přilehlého obrubníku)  Nepřípustné jsou domy s půdní nadezdívkou vyšší než <b>1,5 m.</b>

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

## **I.1 Dopravní infrastruktura**

### **I.1.1 Silniční doprava**

Celá lokalita je navržena jako zklidněná komunikace (Obytná zóna).

Území je k dopravně napojeno přes místní komunikaci na silnici II/166 v intravilánu obce Křenov.

Ze stávající komunikace odbočuje nově navržená místní komunikace zajišťující dopravní napojení ploch pro stavební parcely.

Nová komunikace je navržena jako slepá obousměrná dvoupruhová. Na konci je ponechána prostorová rezerva pro možnost dopravního propojení na obslužnou komunikaci severozápadním směrem ke stávající zástavbě. Uliční prostor (vzdálenost mezi ploty) je navržen v šířce min. 8m (5,5m komunikace + min. 2.5m zelený pás), čímž je splněna vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Ve výkrese urbanistické struktury (výkres č. 2) je navržena nezávazná parcelace a dopravní obslužnost objektů. Jsou navrženy místní komunikace s obrátištěm. Z komunikací jsou zpřístupněny jednotlivé stavební pozemky. Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Povrchové vody ze zpevněných ploch komunikací budou zlikvidovány v rámci navržené dopravní infrastruktury.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích. V plochách určených pro zástavbu je vymezeno 10 parkovacích stání z toho je jedno vyhrazeno pro vozidla přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou. Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy, a to i v budoucnu.

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

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 30/2001 Sb.

### **I.1.2 Komunikace pro pěší**

Podél komunikace je navržený jednostranný chodník šířky 2m, který napojí obytnou zónu na stávající zastávku autobusů.

## **I.2 Technická infrastruktura**

### **I.2.1 Vodovod**

Osada Křenov (550.00 – 533.00 m n.m.) je zásobena pitnou vodou z veřejného vodovodu ve správě obce Kájov, který slouží i pro místní zemědělský areál (AGROCON). Vodovodní řad navržený v 1. etapě se prodlouží do nové zástavby dle situačního zákresu.

### **I.2.2 Kanalizace**

Splaškové vody z budoucích RD budou svedeny stokou do šachty 1. etapy a dále do veřejné kanalizace a na čistírnou odpadních vod (ČOV) Křenov.

Dešťová voda z budoucí zástavby se bude likvidovat (např. vsakem) na jednotlivých pozemcích.

### **I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení**

V území Křenov u Kájova se nachází vedení vysokého napětí

Nově navržené vedení bude napojeno na stávající v obci Křenov.

Pro napojení navrhované zástavby je navržen rozvod zemními kabely. Pilířky s jednotlivými přípojkovými skříněmi budou osazeny na hranicích stavebních parcel a umístěny v oplocení objektů.

Konkrétní způsob napojení projednán zatím nebyl. Jakékoliv nové distribuční vedení elektrických rozvodů je nutné vést pod zemí. Napojení nové části VO bude provedeno ze stávajících rozvodů v obci, odbočením ze stávajícího osvětlovacího bodu VO u komunikace směr Kájov. Jednotlivé stožáry se svítidly budou umístěny po cca 30m.

Uložení kabelových vedení bude v souladu s ČSN 736005.

### **I.2.4 Zásobování plynem**

Obec Křenov je plně plynifikována, ale v řešeném území bude vytápění zajištěno individuálně pro jednotlivé objekty.

### **I.2.5 Zásobování teplem**

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie. Rovněž lze využít 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 Sdělovací vedení**

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.

Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných v řešeném území při komunikaci. Směsný odpad 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 bude umístěno u výjezdu z řešené lokality.

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

## m) Grafické přílohy

### Zákres lokality do ortofotomapy

