

# ÚZEMNÍ STUDIE „Z27“ obec Pulečný

Průvodní zpráva



## 1. ÚVOD

### 1.1 Identifikační údaje zpracovatele

**Ing. arch. Filip Havliš** - autorizovaný architekt

Adresa: Jeremenkova 88, 140 00 Praha 4

ČKA: 4294

**Ing. arch. Ondřej Novosad** - architekt

Adresa: Rybářská 2029/7, 46601 Jablonec n.N.

IČO: 718 346 64

Tel.: +420 737 429 621

E-mail: [novosadondra@seznam.cz](mailto:novosadondra@seznam.cz)

Stupeň dokumentace dle zákona č. 183/2006 Sb.: „Územní studie“

Datum zpracování: *srpen 2016*

### 1.2 Identifikační údaje pořizovatele

**Oddělení územního plánování**, Magistrát města Jablonec n.N.

Adresa: Mírové náměstí 19, 467 51 Jablonec nad Nisou

### 1.3 Identifikační údaje investora

**Weishauptová Daniela, Weishaupt Jiří**

č.p.85, 46802 Pulečný

Tel.: +420 607 855 920

E-mail: [weishaupt@weishaupt.cz](mailto:weishaupt@weishaupt.cz)

## 2. ZADÁNÍ A VÝCHOZÍ PODKLADY

### 2.1 Zadání územní studie pro zastavitelnou plochu „Z27“

*(Územní studie dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.)*

Zpracování územní studie je vyžadováno územním plánem (ÚP) Pulečný: a vychází ze zadání zpracované pořizovatelem.

„Územní studie prověří možnosti organizace a prostorového uspořádání území:

- dopravní napojení lokality na stávající komunikační síť
- dopravní uspořádání uvnitř lokality
- stanoví prostorové regulativy
  - . prostory pro umístění objektů
  - . koeficient zastavění
  - . koeficient zeleně
  - . limity pro hmotové řešení objektů
- plochy veřejných prostranství včetně vymezení ploch veřejné zeleně, případně ploch vhodných pro umístění zařízení pro denní rekreaci obyvatel: např. dětská hřiště, plochy pro krátkodobé skladování domovního odpadu ( prostor pro kontejnery na separovaný odpad)
- urbanistické souvislosti v kontaktním území

### Výňatek z ÚP:

„Nové lokality pro bydlení jsou vymezovány výhradně pro stavby individuálního bydlení v rodinných domech. Zásadou je architektonické řešení příbuzného charakteru výstavby vždy pro ucelenou lokalitu.

Převážně původní zástavba v horní, jihovýchodní části obce je formou bydlení venkovského charakteru ( 1NP + podkroví, tvary střech sedlové)

Stavby pro bydlení v horní, jihovýchodní části obce ve vazbě na původní rozptýlenou zástavbu budou dodržovat venkovský charakter ( 1NP + podkroví, obdélníkového půdorysu, střechy sedlové). Směr hřebene střechy, materiály, barevnost budou vycházet z poměrů v lokalitě.

Hmotové a architektonické řešení objektů (pro bydlení) realizovaných v řešeném území (nové nebo rekonstruované) bude navrhováno tak, aby svým charakterem, výrazem a objemovým a materiálovým řešením nenarušily krajinný ráz; respektovány budou hlavní charakteristiky objektů typické pro řešené území (nepřípustná je výstavba srubů).“

### Vymezení území pro pořízení územní studie:

Jedná se o plochu v k.ú. a obci Pulečný, která je Územním plánem Pulečný vymezena coby zastavitelná plocha v kategorii BR - bydlení v rodinných domech – rozptýlené, a to pod označením Z27 Jedná se o pozemek p.č. 2165 (vlastník pí. Washauptová), východní část pozemku p.č. 2164 (vlastník Státní pozemkový úřad) a východní část pozemku p.č. 2185 (vlastník Státní pozemkový úřad) v k.ú. a obci Pulečný. Lokalita se nachází v místní části Kopanina mezi silnicí III. třídy (III/28719) a místní komunikací. V současné době je plocha využita jako louka.

### Cíle územní studie pro zastavitelnou plochu „Z27“:

- zabezpečit podmínky pro rozvoj lokality v souladu s rozvojem obce a s ohledem na ekologickou únosnost území a krajinný ráz;
- navrhnout komplexní způsob zástavby, vymežit prostorového uspořádání zástavby, dopravní infrastrukturu s napojením na stávající komunikace, veřejná prostranství;
- urbanistické souvislosti v kontaktním území;

Územní studie bude sloužit jako neopomenutelný podklad pro rozhodování v území, zejména:

- pro rozhodování o parcelaci,
- pro rozhodování o umístění staveb,
- pro rozhodování o dopravní obslužnosti a technické infrastruktuře,
- pro vyhodnocování krajinného rázu, včetně prověření výšky a umístění jednotlivých objektů s ohledem na zachování hodnot daného místa,
- pro koordinaci investic v lokalitě.

### Pro vytvoření územní studie pro zastavitelnou plochu „Z27“ zadal pořizovatel tyto požadavky:

- řešené území je evidováno pod označením Z27. Jedná se o plochu zastavitelnou v kategorii BR – plochy bydlení v rodinných domech - rozptýlené, pro kterou platí dle ÚP Pulečný podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz příloha),
- umístění max. 4 izolovaných rodinných domů,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 NP + využití podkroví, sedlová střecha ev. sedlová s polovalbou,
- zachovat rozptýlený charakter zástavby, kladen bude důraz na ochranu krajinného rázu. Koeficient zastavění max. 0,1 (koeficient zastavění stavebního pozemku – udává maximální podíl zastavěné plochy všech objektů a zpevněných ploch nacházejících se na pozemku k celkové ploše tohoto pozemku),
- stavby na sousedních pozemcích na sebe nesmí stavebně navazovat,
- územní studie bude řešit zejména způsob zastavění, dopravní infrastrukturu, dopravní napojení na stávající komunikace, technickou infrastrukturu a zeleň. S ohledem na rozlohu řešené plochy je žádoucí vymežit plochu veřejného prostranství, a to o výměře cca 1000 m<sup>2</sup>. (Do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace).

## 2.2 Výchozí podklady

Obec Pulečný spadá v rámci územně plánovací činnosti do správního obvodu oddělení územního plánování Městského úřadu Jablonec nad Nisou.

Na žádost obce pořídilo oddělení územního plánování Městského úřadu Jablonec nad Nisou nový Územní plán Pulečný. Zastupitelstvo obce Pulečný schválilo nový územní plán usnesením č.12/155/2011 na svém 12. zasedání ZO dne 21. 11. 2011. Územní plán Pulečný nabývá právní moci dne 16. 12. 2011.

Výchozími podklady jsou:

- výše specifikovaný územní plán (ÚP) Pulečný
- písemné zadání územní studie pro danou lokalitu od pořizovatele
- návštěva území a pořízení fotodokumentace
- průběžné konzultace s pořizovatelem, orgánem ochrany přírody a vodoprávním úřadem při MM Jablonec n.N.
- podklady pro zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu „Z27“ od jednotlivých vlastníků dotčených parcel
- výřez z územního plánu (ÚP): grafická a textová část
- katastrální mapa (zdroj: ČÚZK)

## 2.3 Vymezení území a širší vztahy

Území pro které je pořizována územní studie se nachází v obci Pulečný (546577) v k.ú. Pulečný (744328).

Území vymezené lokalitou „Z27“ se nachází v ochranném pásmu CHOPAV Severočeská pánev. Ochranná pásma inženýrských sítí jsou popsána v odst. 3.5 Napojení na sítě technické infrastruktury.

Přesné vymezení zastavitelných území:

Označení dle ÚP:	<b>zastavitelné území „Z27“</b>
Funkční využití území:	plochy bydlení v rodinných domech – rozptýlené (BR)
Stávající využití území:	zemědělská půda – louka; trvalý travní porost

## 2.4 Požadavky vyplývající z územního plánu obce Pulečný

Základním požadavkem vyplývajícím z ÚP je respektování funkčního využití jednotlivých ploch. Regulativy stanovují hlavní, přípustné a nepřípustné využití a dále zásady prostorového uspořádání.

- řešené území je evidováno pod označením Z 27. Jedná se o plochu zastavitelnou v kategorii BR – plochy bydlení v rodinných domech - rozptýlené, pro kterou platí dle ÚP Pulečný podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (podrobnosti níže),
- umístění max. 4 izolovaných rodinných domů,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 NP + využití podkrovní, sedlová střecha ev. sedlová s polovalbou,
- zachovat rozptýlený charakter zástavby, kladen bude důraz na ochranu krajinného rázu. Koeficient zastavění max. 0,1 (koeficient zastavění stavebního pozemku – udává maximální podíl zastavěné plochy všech objektů a zpevněných ploch nacházejících se na pozemku k celkové ploše tohoto pozemku),
- stavby na sousedních pozemcích na sebe nesmí stavebně navazovat,
- územní studie bude řešit zejména způsob zastavění, dopravní infrastrukturu, dopravní

nápojení na stávající komunikace, technickou infrastrukturu a zeleň. S ohledem na rozlohu řešené plochy je žádoucí vymezit plochu veřejného prostranství, a to o výměře cca 1000 m<sup>2</sup>. (Do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace).

#### **Limity využití území**

- při řešení je nutno respektovat ustanovení obecně závazných předpisů a norem,
- je nutno dodržet veškerá ochranná pásma, která se územím dotýkají a trasy inženýrských sítí (územím prochází vrchní vedení elektro VN 35kV).
- lokalita je v kontaktu s ochranným pásmem silnice III. třídy (III/28719)
- území se nachází v přírodním parku Maloskalsko a v pásmu 50m od PUPFL. Při umístění objektů bude respektován režim přírodního parku Maloskalsko a podmínky orgánu státní správy lesů (min. vzdálenost objektů od hranice PUPFL 22,5m)

#### **Území vymezené zastavitelným územím „Z27“ je možné využít pro funkci bydlení v rodinných domech – rozptýlené (BR).**

Hlavním využitím území je výhradně bydlení včetně bydlení rekreačního, s možností integrace aktivit, zejména zemědělství či výrobních služeb, bez negativních vlivů na kvalitu životního prostředí. Podmínkami využití jsou:

##### **- přípustné využití:**

- . rodinné domy s doplňkovými hospodářskými objekty, se zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva a drobných zvířat
- . stavby a plochy pro výrobní služby a chov hospodářských zvířat v rozsahu, který negativně nepůsobí na životní a obytné prostředí
- . stavby a zařízení pro maloobchod a služby do 100 m<sup>2</sup> prodejní plochy bez negativních vlivů na životní a obytné prostředí sídla
- . stavby pro ubytování v soukromí, agroturistiku, zařízení pro veřejné stravování
- . stávající objekty sloužící individuální pobytové rekreaci. dětská hřiště, odpočinkové plochy
- . plochy veřejné, vnitro-sídelní a izolační zeleně
- . obslužné a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- . odstavné a parkovací plochy sloužící obsluze území
- . stavby a zařízení technického vybavení
- . stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
- . stávající vodní toky a malé vodní plochy

##### **- nepřípustné využití:**

- . vícepodlažní (nad 2n.p.) obytné domy
- . stavby a plochy pro průmyslovou a lehkou výrobu
- . stavby a plochy pro výrobní služby a pro zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí
- . stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů
- . hromadné garáže
- . veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením
- . veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

##### **- zásady prostorového uspořádání:**

- . struktura a způsob nové zástavby i stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě stavebních mezer bude respektována hustota zástavby
- . hmotové a architektonické řešení objektů bude navrhováno tak, aby svým charakterem, výrazem a objemovým a materiálovým řešením nenarušily krajinný ráz, respektovány budou hlavní charakteristiky objektů typické pro řešené území (nepřípustná je výstavba

sрубů). Obytné objekty budou objekty přizemní s využitým podkrovím, sedlovou střechou (event. polovalba), doplňkové hospodářské objekty – sedlová střecha, výška římsy max. 5m. Koeficient zastavění stavebního pozemku nepřevyší 0,1.

### 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

#### 3.1 Popis stávajícího stavu

Území vymezené pro zpracování územní studie se skládá z lokality územním plánem označenou jako „Z27“.

Lokalita se nachází v místní části Kopanina mezi silnicí III. třídy (III/28719) a místní komunikací. V současné době je plocha využita jako louka (zemědělský půdní fond).

Území je obslouženo místní komunikací na p.č. 2166 k.ú. Pulečný (v majetku obce Pulečný).

Řešené území se v převážné míře týká pozemku p.č. 2165 k.ú. Pulečný, který je ve vlastnictví D. Weishauptové. Pouze malou částí zasahuje i do pozemků p.č. 2164 (východní část) a 2185 (východní část) k.ú. Pulečný, které jsou ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu. Pozemky jsou evidovány jako trvalý travní porost (chráněné ZPF) a jako ostatní plocha.

#### 3.2 Autorská zpráva

Hlavní myšlenkou charakterizující návrh rozparcelování území v lokalitě je snaha o zachování uvolněného krajinného rázu místní části Kopanina a o co nejmenší „panoramatický“ zásah do kompozice stávající zástavby. Je nutné respektovat skutečnost, že se lokality už nachází v přírodním parku Maloskalsko. V současnosti se v okolí místní obslužné komunikace nachází 6 domů, ve studii jsou navrženy další 4.

**Územní studie „Z27“ umístí 4 nové domy tak, aby spolu se stávajícími objekty tvořily přirozený sídelní celek podél místní komunikace.**

Tvarové řešení budoucích objektů by mělo plně ctít místní tradiční hodnoty a kvality domů. Materiálové a barevné řešení by mělo vycházet z místních zdrojů (použití dřeva, kamene apod.). Objekty bydlení budou přizemní s podlažností 1.NP + podkroví, obdélníkového půdorysu s poměrem stran od 1:2 do 2:3. Zastřešení bude sedlovou střechou o sklonu 40-50°. Celkový charakter zástavby bude venkovský. S ohledem na skutečnost, že se jedná o území přírodního parku Maloskalsko, budou respektovány požadavky orgánu ochrany přírody.

Zatravnění pozemků a výsadba zeleně jsou doporučeny původními místními travinami a dřevinami. Vhodné je vysazovat ovocné dřeviny ve formě vysokokmenu do pravidelného rastru (ovocný sad), účelové pěstování ovoce a zeleniny apod.

Navržené plochy zeleně se dělí na čtyři druhy:

- soukromá na pozemcích regulovaná koeficientem zeleně
- izolační navržená ÚP na místech, kde je třeba udělat bariéru pohledovou, pachovou nebo hlukovou
- výsadba aleje nebo nízké zeleně u krajnice komunikace; v současné době probíhá alej vzrostlých stromů podél obslužné komunikace, tu lze dosázet, vhodně doplnit

Daná lokalita je téměř rovinná, svažitosť terénu směrem k západu je jen cca 1m/20m, proto je vhodné neprovádět velké terénní úpravy a omezit je pouze na přirozené zasazení objektu do terénu a vytvoření vjezdu na pozemek. Je krajně nevhodné vytvářet nepřirozená násypová a výkopová tělesa nebo opěrné zdi.

Oplocení jednotlivých pozemků musí respektovat vyhlášku č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby: *Oplocení pozemku nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí a nesmí omezovat rozhledové pole sjezdu připojovacího stavby na pozemní komunikaci.* Územní studií není doporučeno oddělovat jednotlivé pozemky zděným nebo neprůhledným oplocením.

### **3.3 Návrh prostorové kompozice a návrh regulace zastavěné plochy objektu a regulace hranice zastavitelnosti pozemku**

Umístování jednotlivých objektů na pozemek musí respektovat vyhlášku č. 501/2006 Sb. Zároveň musí splňovat podmínky dané ÚP obce Pulečný.

Při umístování jednotlivých objektů musí být také zohledněny technické podmínky požární ochrany staveb na odstupové vzdálenosti, požárně nebezpečný prostor, zdroje požární vody a jiného hasiva apod. (Podrobné podmínky stanoví požárně bezpečnostní řešení jednotlivých objektů v projektové dokumentaci pro územní nebo stavební řízení.)

#### **Návrh regulace zastavěné plochy objektu a regulace hranice zastavitelnosti pozemku**

**1. Územní studie pro zastavitelné území „Z27“ navrhuje regulaci zastavěné plochy objektu v souladu s podmínkami ÚP obce Pulečný a zpřísňuje ji.**

**Maximální zastavěná plocha pozemku v lokalitě „Z27“ je 10% ( $k=0,1$ ; koeficient zastavění).** Vychází z doporučené zastavěné plochy obytného domu do 180 m<sup>2</sup> a vedlejší stavby (garáže, sklad, krytého stání) do 70 m<sup>2</sup> na pozemku o velikosti 2500 m<sup>2</sup>.

**Koeficient zastavění stavebního pozemku – udává maximální podíl zastavěné plochy všech objektů a zpevněných ploch nacházejících se na pozemku k celkové ploše tohoto pozemku – v daném případě je 0,1.**

**Ostatní podmínky vyplývají z ÚP obce Pulečný a ze zákonných požadavků.**

**2. Územní studie pro zastavitelné území „Z27“ navrhuje regulaci v podobě vymezení zastavitelnosti pozemku.**

**Pozemek je zastavitelný ve vzdálenosti minimálně 5 m od hranice pozemku sousedící s komunikací, minimálně 2m od hranice s ostatními pozemky a ve vzdálenosti minimálně 5 m od „jižní“ hranice se sousedním pozemkem.** „Jižní“ hranicí se myslí jižní hrana pozemku s možným naklopením +/- 30° (dle světových stran). V případě scelení několika parcel v jeden stavební pozemek platí hranice zastavitelnosti na hranicích se sousedními parcelami. Vnitřní hranice zastavitelnosti se ruší.

**Ostatní podmínky vyplývají ze zákonných požadavků (ochranná pásma, technické podmínky požární ochrany staveb apod.)**

Navrhované řešení rozparcelování lokality „Z27“ a zajištění jejího fungování nevyžaduje směny pozemků nebo zřízení věcných břemen mezi více stávajícími majiteli parcel.

Navrhovaná plocha veřejného prostranství, ve východním rohu lokality, navazuje na stávající vzrostlou zeleň podél krajské komunikace. Částečně zasahuje do ochranného pásma VN. Tato plocha bude vysazena vzrostlou zelení a nízkými křovinami pro minimální údržbu. Konkrétní podoba bude konzultována před výsadbou s příslušným odborem životního prostředí a dotčenými orgány.

### **3.4 Návrh napojení na dopravu**

Dopravní obslužnost řešeného území bude zajištěna stávající místní komunikací na p.č. 2166 (v majetku obce Pulečný). Tato bude upravena tak, aby vyhověla normovým hodnotám pro místní komunikace. (ČSN 736101 Projektování silnic a dálnic; ČSN 736102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích a ČSN 736110 Projektování místních komunikací.)

Jednotlivé požadavky na komunikace musí být v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

(Zejména: 1. výškové rozdíly na komunikacích pro chodce nesmí být vyšší než 20 mm  
2. komunikace pro chodce smí mít podélný sklon nejvýše v poměru 1:12 a příčný

sklon nejméně v poměru 1:50

3. technické vybavení komunikace lze v odůvodněných případech umístit tak, že bude průchozí prostor místně zúžen až na 900 mm)

Profil „ulice“ je vymezen stávající alejí, která bude „dovysazena“ stromy stejného druhu a nově bude složen z pásu pro chodník, komunikace pro motorová i nemotorová vozidla a pásu, kde se střídají výhybny.

*Při výjezdech jednotlivých parcel na obslužnou komunikaci je nutné zachovat rozhledové trojúhelníky (nevysazovat stromy a keře, umísťovat stavby, oplocení apod. vyšší než 0,9 m).*

*Obslužná komunikace je navržena jako zpevněné plochy se souvislým nebo jiným povrchem (sypané štěrkem, dlážděné apod.). V příčném směru je nutné navrhnout vypádování do odtokového žlabu a na konci komunikace vyřešit vsakování dešťových vod pomocí zasakovací galerie apod.*

Doprava v klidu: Parkování obyvatel území bude na soukromých pozemcích na odstavných stáních, v garážových stáních nebo v garážích. Parkování návštěvníků bude zajištěno také na soukromých pozemcích, na veřejných komunikacích nebudou zřízena parkovací stání.

Cyklisté mohou v rámci lokality „Z27“ využívat všechny komunikace obousměrně.

*Pozn.: Napojení jednotlivých pozemků bude v souladu s rozhodnutím Obce Pulečny o připojení na místní komunikaci (doporučeno je stanovení napojovacího poloměru  $R=4,0$  m).*

*Pozn.: Doporučujeme navrhnout maximální dovolenou rychlost vozidel v lokalitě 30 km/h.*

### **3.5 Návrh napojení na sítě technické infrastruktury**

#### **Stávající sítě technické infrastruktury**

Stanoviska vlastníků a správců sítí a jejich seznam budou přiloženy k územní studii „Z27“ jako samostatná příloha.

Bylo samostatně požádáno o vyjádření k existenci sítí v rámci „Územní studie pro zastavitelné území Z27“ ve správě: RWE Distribuční služby, s.r.o; SČVK a.s.; ČEZ Distribuce, a.s.; a Telefónica O2 Czech Republic, a.s.

#### **Zásobování pitnou vodou**

Řešení zásobování pitnou vodou musí být v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích.

Územní studie předpokládá řešení zásobování lokality pitnou vodou dle návrhu ÚP (Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje). Územní studie navrhuje zřízení jednoho vrtu pro celé řešené území a z něj rozvod vody do jednotlivých objektů – tento vrt bude spravovat stávající vlastník a bude poskytovat vodu na základě uzavřené smlouvy. Konkrétní řešení vedení přípojek bude na vlastníkově dané stavební parcely a bude spojeno s povoleným řízením daného RD.

Pokud by se budoucí vlastníci nedohodli na podmínkách využívání jednoho zdroje vody, zajistí si vlastníci zdroj samostatně v rámci jejich parcel.

*Pozn.: Ochranné pásmo vodovodního potrubí je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m.*

#### **Odvod splaškových vod**

Řešení odvodu splaškových vod musí být v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích.

*Výňatek z ÚP:*



*Obec Pulečný nemá v současnosti vybudovaný ucelený kanalizační systém pro odvádění a následné čištění odpadních vod. Odpadní vody jsou z velké části zachycovány v „bezodtokých“ jímkách na vyvážení nebo jsou po předčištění v septicích vypouštěny do vodotečí.*

*Pozn.: Ochranné pásmo kanalizačního potrubí je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m.)*

Je doporučeno k jednotlivým RD zbudovat domovní čističky odpadních vod a vsaky, umístěné v dostatečných vzdálenostech od studní a vodotečí. Konkrétní umístění bude spojeno s povolovacím řízením daného RD.

### **Zásobování elektrickou energií**

Napojení lokality „Z27“ na elektrizační soustavy v obci respektuje návrh ÚP.

ÚP navrhuje úpravu elektrizační soustavy pro zastavitelnou plochu Z27 „nový kabelový vývod ze stávající trafostanice, kde bude pravděpodobně třeba zbudovat novou TS“.

Územní studie navrhuje vedení elektrizační soustavy převážně v nově zbudovaných komunikacích a rozmístění jednotlivých přípojovacích míst podél těchto komunikací (viz výkres: Infrastruktura návrh „Z27“).

*Pozn.: Ochranné pásmo vedení a zařízení elektrizační soustavy je pro napětí (které se v lokalitě Z18 nacházejí) nad 1kV do 35kV včetně 7-10 m a pro elektrické stanice (stožárové transformovny VN) 7-10 m.*

*Elektrické vedení do 1 kV nemá ochranné pásmo. Před výstavbou jej doporučujeme zakopat.*

*Vedení VN do 35 kV, které se prochází řešenou lokalitou má předepsané ochranné pásmo 10 m. Na základě žádosti může být sníženo až na 7m.*

***Stávající naznačené elektrické vedení je převzaté z výkresů přiložených k vyjádření vlastníka sítě. V místech, kde je dělení pozemků závislé na vedení těchto tras (po hranici pozemků) doporučujeme se řídit skutečnou trasou vedení.***

V jednotlivých případech připojení RD k síti elektrické energie je nutné postupovat dle zákona č. 458/2000 Sb. ve znění platných prováděcích předpisů. Případné přeložky stávajících energetických zařízení bude řešeny také dle zákona č. 458/2000 Sb.

Přesné podmínky připojení RD k distribuční soustavě NN budou vycházet z žádostí jednotlivých odběratelů.

### **Zásobování plynem**

V okolí řešeného území se nenachází stávající plynovod. Napojení na hlavní vedení plynu v obci respektuje návrh ÚP obce Pulečný. Územní studie navrhuje případné vedení plynovodu v místních komunikacích.

### **Hospodaření s dešťovou vodou**

V okolí řešeného území se nenachází veřejná dešťová kanalizace. Z níže uvedeného výňatku z vyhlášky 501/2006 Sb. vyplývá, že při umisťování objektů do území vymezeného lokalitou „Z27“ dle požadavků ÚP obce Pulečný je splněna podmínka pro přirozené vsakování dešťových vod na jednotlivých parcelách.

Dešťové vody je doporučeno zachytávat do nádrží a používat jako užitkovou vodu v objektech nebo pro venkovní závlaku zahrad. Dešťové vody je zakázáno vypouštět do splaškové kanalizace.

*Pozn.: Vyhláška č. 501/2006 Sb. (§ 21 Pozemky staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci) stanovuje, že „vsakování dešťových vod na pozemcích pro bydlení je splněno, jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě*

*samostatně stojícího rodinného a bytového domu 0,4.“*

### **Nakládání s odpady**

Svoz směsného komunálního odpadu může probíhat hlavní obslužnou komunikací s vyznačenými vjezdy (HV). Návrh nepředpokládá zajištění nákladních vozidel na účelové komunikace o š. 4,5 a 3,5 m.

Svoz tříděného odpadu bude ze stávajících vymezených ploch k tomuto účelu naproti jižnímu hlavnímu vjezdu do lokality.

### **Osvětlení a ostatní vybavení (telekomunikační zařízení, kabelová televize)**

Sloupy veřejného osvětlení není vhodné umístit do uličního prostoru z důvodu stávající a dosazované aleje.

Vybavení jednotlivých objektů telefonickým zařízením a kabelovou televizí bude řešeno individuálně na základě požadavků vlastníků.

V jednotlivých případech připojení RD k síti elektronických komunikací je nutné postupovat dle zákona č. 127/2005 Sb. ve znění platných prováděcích předpisů.

## **4. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL**

( viz příložené grafické části dokumentace: Informace o parcele a výpis ve výkresech zastavitelné plochy „Z27“: Parcelace původní a Parcelace návrh)

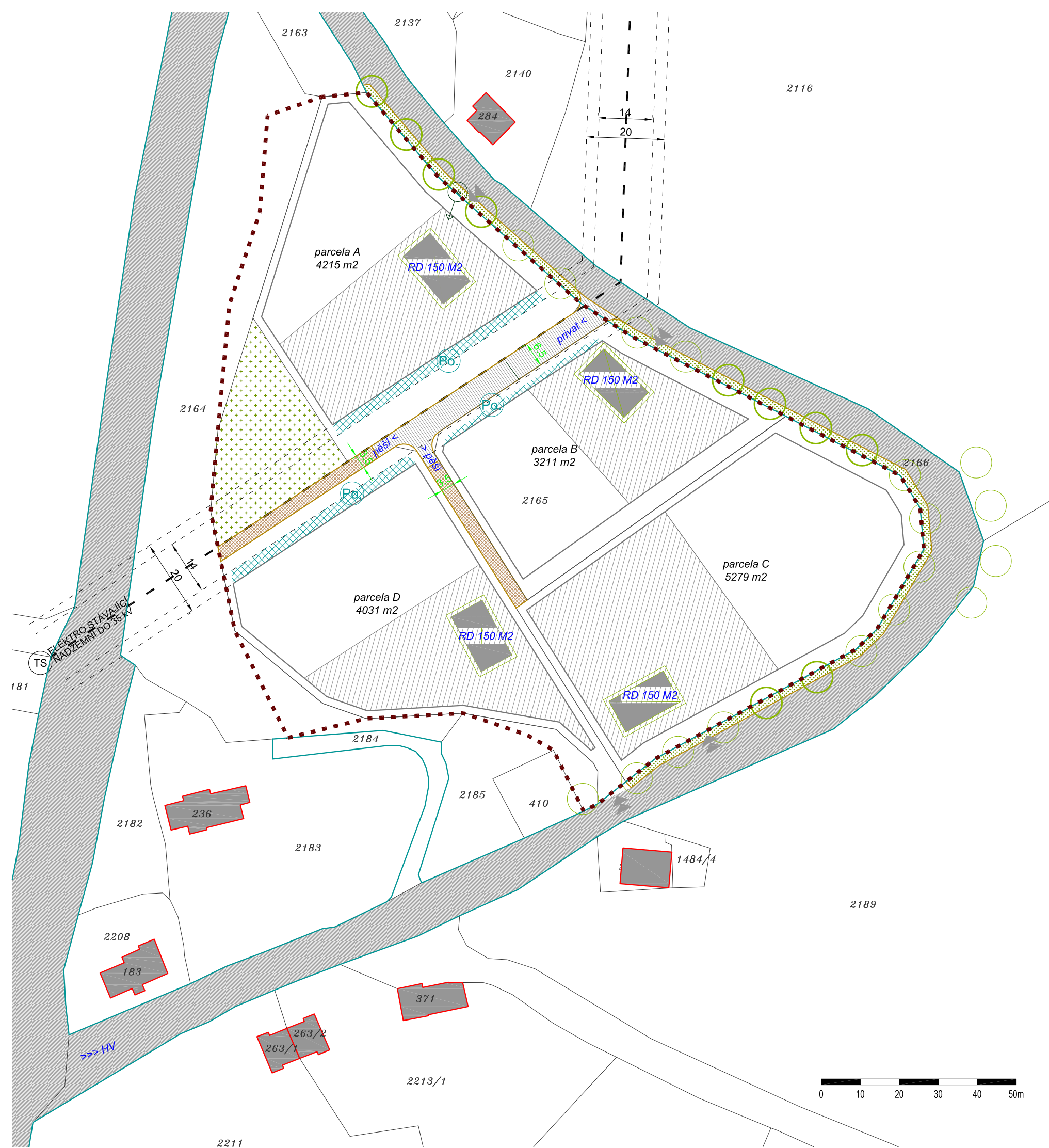
## **5. SEZNAM PŘÍLOH**

### **5.1 Výkresová část**

URBANISTICKÝ NÁVRH „Z27“	( M 1:1000)	A3
INFRASTRUKTURA NÁVRH „Z27“	( M 1:1000)	A3
PARCELACE NÁVRH „Z27“	( M 1:1000)	A3

# LEGENDA

-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ: LOKALITA Z27
-  NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY  
MAXIMÁLNÍ DOPORUČENÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA DOMU
-  STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA
-  STÁVAJÍCÍ PLOCHA PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU
-  NAVRHOVANÁ PLOCHA PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU
-  NAVRHOVANÉ PĚŠÍ CESTY
-  ZASTAVITELNÁ PLOCHA POZEMKŮ: PLOCHA VYMEZUJÍCÍ MOŽNÉ UMÍSTĚNÍ DOMŮ
-  PLOCHA PRO DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ DOMŮ
-  Stávající ochranné pásmo el. vedení je 10 m na každou stranu vedení. V případě požadavku o snížení ochranného pásma, lze vyjednat výjimku a ochranné pásmo snížit na 7m na každou stranu. Tím by bylo možné umístění domů i na vyznačenou plochu.
-  Stávající ochranné pásmo el. vedení je 10 m na každou stranu vedení. V případě požadavku o snížení ochranného pásma, lze vyjednat výjimku a ochranné pásmo snížit na 7m na každou stranu. Tím by bylo možné umístění domů i na vyznačenou plochu.
-  NAVRHOVANÁ PLOCHA VEŘEJNÉ ZELENĚ
-  STÁVAJÍCÍ/NAVRHOVANÉ STROMY LEMUJÍCÍ OBSLUŽNOU KOMUNIKACÍ



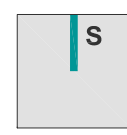
**URBANISTICKÝ NÁVRH**  
M 1:1000

**Ú. STUDIE "Z27"**  
**OBEC PULEČŇ**

FORMÁT: A3  
DATUM: 10/2016

ZHOTOVITEL:  
**DOC. ING. ARCH. KAREL HAVLIŠ**  
**ING. ARCH. ONDŘEJ NOVOSAD**

INVESTOR:  
**Manželé WEISHAUPTOVI**



# LEGENDA



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ: LOKALITA Z27

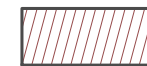
Jedná se o území na parcele - p.č. 2165 (k.ú. Pulečný), která je v majetku D. Weishauptové (č. p. 85, 46802 Pulečný) a na p.č. 2164 a 2185 v majetku Státního pozemkového úřadu, které jsou nyní evidovány jako trvalý travní porost (je chráněna zemědělským půdním fondem)



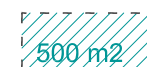
PŮVODNÍ PARCELACE



NAVRHOVANÁ PARCELACE



PLOCHY NAVRHOVANÝCH STAVEBNÍCH PARCEL



PLOCHY PARCEL, KTERÉ LEŽÍ V OCHRANĚM PÁSMU EL. VEDENÍ, NELZE NA NĚ UMÍSTIT RD, ALE JSOU SOUČÁSTÍ STAVEBNÍHO POZEMKU



PLOCHY NAVRHOVANÝCH KOMUNIKACÍ

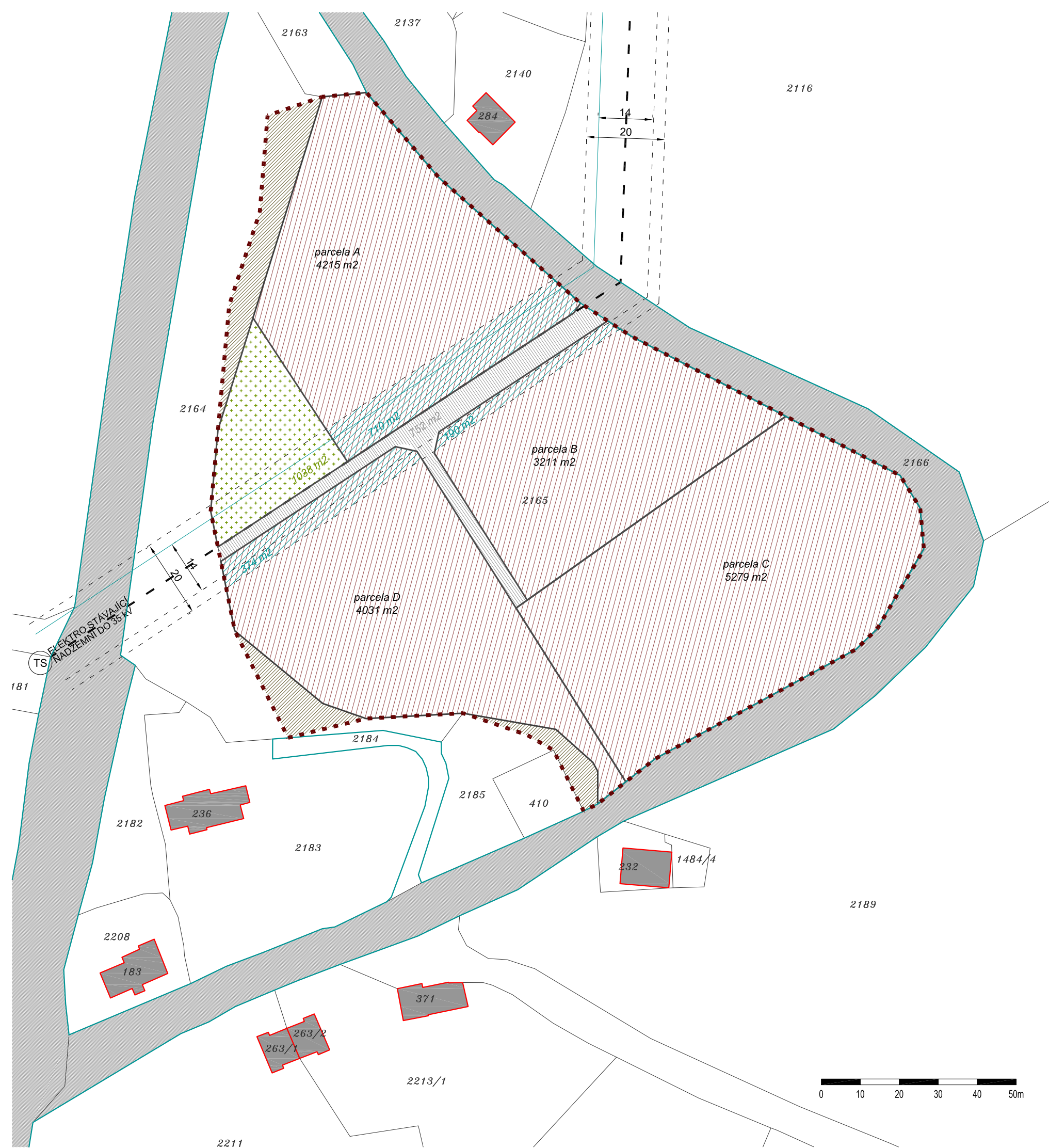
NAVRHOVANÁ PLOCHA VEŘEJNÉ ZELENĚ



KOMUNIKACE VE VLASTNICTVÍ: OBEC PULEČNÝ



PARCELY VE VLASTNICTVÍ: STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
části pozemku p.č. 2164, části pozemku p.č. 2185



## PARCELACE NÁVRH

M 1:1000

FORMÁT: A3

DATUM: 10/2016

## Ú. STUDIE "Z27"

OBEC PULEČNÝ

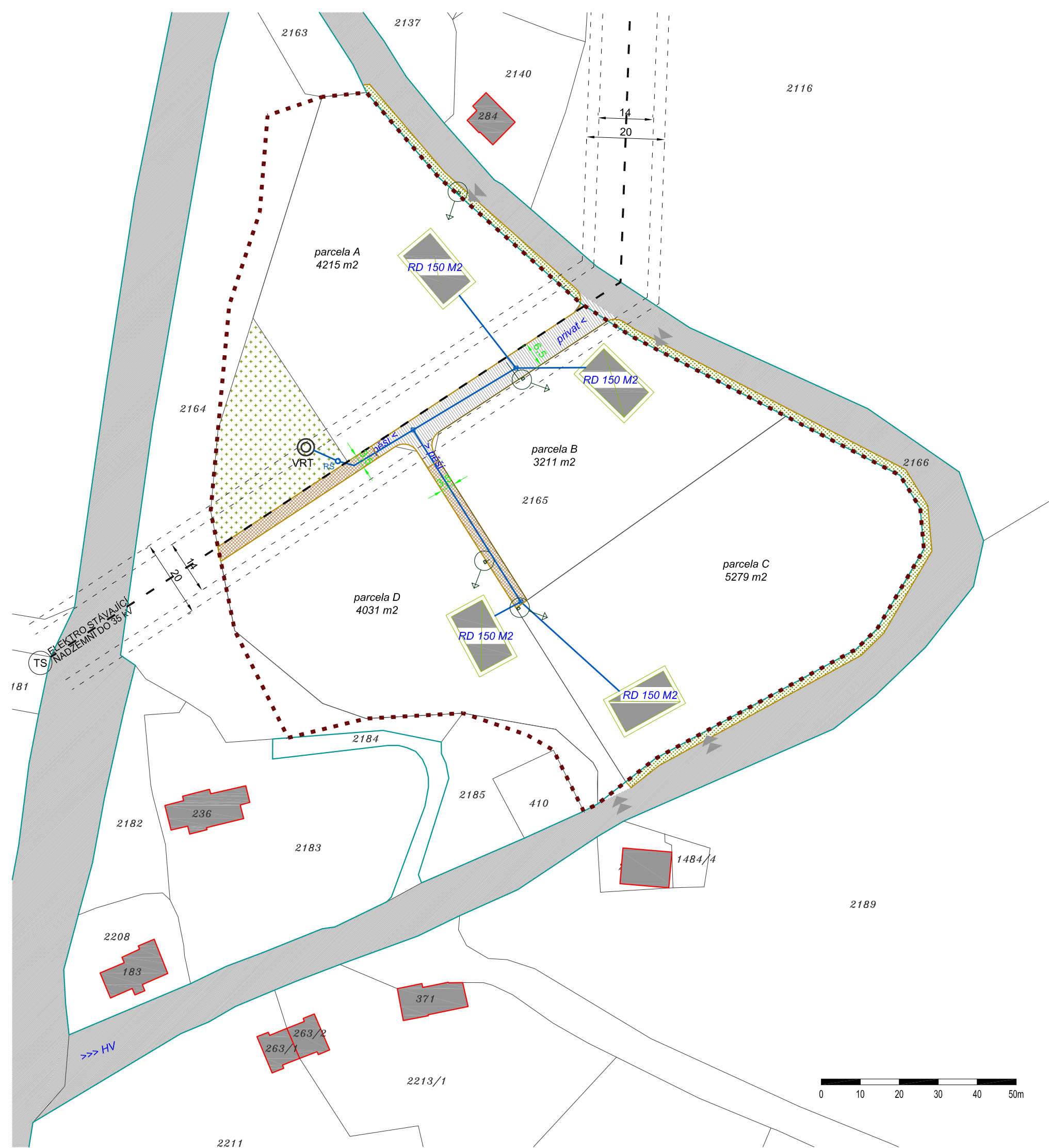
ZHOTOVITEL:

DOC. ING. ARCH. KAREL HAVLIŠ  
ING. ARCH. ONDŘEJ NOVOSAD


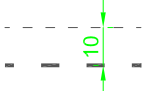





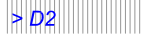




INVESTOR:

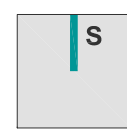
Manželé WEISHAUPTOVI





# LEGENDA

-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ: LOKALITA Z27
- STÁVAJÍCÍ INFRASTRUKTURA:**
-  ELEKTRICKÉ VEDENÍ NADZEMNÍ DO 35 kV: OCHRANNÉ PÁSMO 10 M
-  STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE TYPU D1 A D2
-  STÁVAJÍCÍ TRAFOSTANICE
- NAVRHOVANÁ INFRASTRUKTURA:**
-  VEDENÍ VODOVODU: OCHRANNÉ PÁSMO 1,5 M
-  ELEKTRICKÉ VEDENÍ
-  ELEKTRICKÝ PILÍŘ K DOMU
-  > D2 VEŘEJNÝ PROSTOR Š. 6,5 M (PĚŠÍ, SOUKROMÉ CESTY), KOMUNIKACE Š. 3 M
-  >> D1 VEŘEJNÝ PROSTOR Š. 8 M (PŘÍJEZDOVÉ CESTY), KOMUNIKACE Š. 2 x 3 M
-  >>> HV HLAVNÍ VSTUP DO ÚZEMÍ Š. 8 M (PŘÍJEZDOVÉ CESTY), KOMUNIKACE Š. 3,5 M
-  > D2 VEŘEJNÝ PROSTOR Š. 3,5 M (PĚŠÍ, VEDENÍ SÍTÍ), KOMUNIKACE Š. 2,5 M
-  VEŘEJNÝ PROSTOR - ZELEŇ



**NÁVRH INFRASTRUKTURY**  
M 1:1000

**Ú. STUDIE "Z27"**  
**OBEC PULEČNÝ**

FORMÁT: A3  
DATUM: 10/2016

ZHOTOVITEL:  
**DOC. ING. ARCH. KAREL HAVLIŠ**  
**ING. ARCH. ONDŘEJ NOVOSAD**

INVESTOR:  
**Manželé WEISHAUPTOVI**

