



OBSAH

A. ANALÝZA:

- A.1.

textová část:
- A.1.1.

vymezení řešeného území a širší vztahy
- A.1.2.

stručná historie Bošovic
- A.1.3.

vývoj urbanistické struktury sídla
- A.1.4.

důvody pořízení územní studie
- A.1.5.

požadavky na území vyplývající z podmínek stanovených v ÚP Čížová
- A.2.

grafická část:
- A.2.1.

širší vztahy
- A.2.2.

majetkové vztahy
- A.2.3.

urbanistický vývoj sídla - podklady
- A.2.3.1.

indikační skica 1837
- A.2.3.2.

ortofoto 1951
- A.2.3.3.

ortofoto současného stavu
- A.2.4.

rozbor urbanistické struktury sídla
- A.2.4.1.

ortofoto souč. stavu se zvýrazněním půdorysné struktury sídla
- A.2.4.2.

charakteristika vývojových fází půdorysu sídla
- A.2.4.3.

fotodokumentace
- A.2.5.

územní plán obce Čížová 2018
- A.2.5.1.

výřez z územního plánu
- A.2.5.2.

vymezení územní studie
- A.2.6.

limity využití území

B. NÁVRH:

- B.1.

východiska
- B.2.

ideový návrh jako podklad ke stanovení zásad pro rozhodování v území
- B.2.1.

schéma prostorového členění
- B.2.2.

urbanistický návrh – ideový podklad – odraz v urbanistické struktuře sídla
- B.2.3.

urbanistický návrh – ideový podklad
- B.2.4.

urbanistický návrh – ideový podklad s vyznačením ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu
- B.3.

zásady pro rozhodování v území
- B.3.1.

kapacity
- B.3.2.

etapizace
- B.3.3.

veřejná prostranství
- B.3.4.

doprava
- B.3.5.

technická infrastruktura – elektro
- B.3.6.

technická infrastruktura – vodovod, kanalizace
- B.3.7.

technická infrastruktura – plyn
- B.3.8.

regulativy

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

V souladu s §30 zákona č. 83/2006 Sb. pořizovatel pořizuje územní studii z podnětu skupiny soukromých investorů (dále objednatel). Objednatel plně hradí pořizovací náklady na územní studii.

- objednatel:

Ing. Lenka Kurcová., Preslova 1321, Budějovické Předměstí, 39701 Písek, tel. 777 635 387
Miroslav Kurc, Dolní Ostrovec 10, 39833 Ostrovec, tel. 725 688 012
Milan Bláha, Flekačky 1909, Budějovické Předměstí, 39701 Písek, tel. 602 109 373
- pořizovatel:

Obec Čížová
Čížová 72
398 31
zastoupen: Ing. Tomášem Korejsem, starostou obce
oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Radek Boček, tzv. létající pořizovatel
- zpracovatel:

Ing. arch. Luboš Sejkora
Novoškolská 692/2
190 00 Praha 9 - Vysočany
IČO: 40645711
tel: 604 236 211
autorská spolupráce: Ing. arch. Laura Jablonská
- datum :

květen 2022

A.

ANALÝZA

A.1.1. vymezení řešeného území a širší vztahy

Řešené území se nachází v k.ú. obce Čížová, místní části Bošovice, situované v jeho jihozápadní části, v nadmořské výšce cca 450 m n.m.. Sídlo je vzdáleno cca 1 km od silnice I. třídy I/20, se kterou je lokalita bezprostředně komunikačně propojena sjezdem u obce Chlaponice. Území těží z blízkosti nedalekého Písku – díky své poloze je atraktivní pro zájemce o klidné bydlení v dosahu města. Území je situováno na severozápadním okraji písecké kotliny, v mírně vyvýšené pozici otevřeného plochého údolí potoka Jiher, na severozápadní straně horizont uzavírá zalesněné pásmo s dvojicí vrchů Strážístě (538 m n.m.) a Kasejřín (571 m n.m.), severním pohledům dominuje malebný vrch s kostelem sv. Jakuba. Směrem jihovýchodním je místo otevřeno směrem k Pražskému předměstí Písku.

A.1.2. stručná historie Bošovic

Ves Bošovice byla poprvé zmíněna v roce 1323, na seznamu sídel, které král Jan Lucemburský zastavil Petrovi z Rožmberka. V 16. století byly samostatným vladyckým statkem v majetku Buzických z Buzic. Do života vsi zasáhly neblaze události třicetileté války, v polovině 17. století je v Bošovicích uváděno 8 hospodářů. Vesnice byla později připojena k Čížové, v roce 1715 pak spolu s Čížovou natrvalo k Drhovli.

K Bošovicím náleží samota Tasnov. Do roku 1928 hostinec, panský lobkovický dvůr, později zbytkový statek proměněný nakonec v plemenářskou stanici Císadlovice. V roce 1908 propukl v Bošovicích velký požár, který zničil 7 stavení (č.p. 29, 25, 24, 6, 7, 8 a 28).

Jižně od Bošovic, mezi vsí a samotou Tasov vznikla v roce 1918 a zejména po r. 1924 nová skupina domů, které vyrostly na pozemcích přidělených bošovickým občanům po pozemkové reformě na lobkovickém panství od dvora Císadlovice.

V posledních letech vyrostlo v sídle několik ojedinělých staveb, východně od samoty Tasov, dále v prostoru při cestě mezi starými a novými Bošovicemi. V současnosti je Bošovicích evidováno 54 adres, k roku 2011 zde trvale žilo 82 obyvatel.

A.1.3. vývoj urbanistické struktury sídla

Urbanistická struktura historického sídla prozrazuje středověké založení – zástavba je uspořádána kolem přibližně trojúhelníkové návsi, rozšiřující se směrem k jihu. Jižní stranu návsi tvořil původně hospodářský dvůr, později druhotně rozparcelovaný. Tvořil rozhraní mezi hlavním návesním prostorem a malou trojúhelnou svažitou návší v jihozápadní části sídla, která pravděpodobně vznikla jako mladší struktura. Část zástavby hospodářského dvora zanikla, takže objem budovy není v současném půdoryse již patrný.

Ve vsi se dochovala řada zděných usedlostí, jejichž podoba spadá do období klasicismu, pozdního klasicismu a eklektismu. Ostatní stavby vesměs dokládají střídme úpravy z 20. a 30. let 20. století.

Na návsi stojí neorenesanční kaple s věžičkou.



Jižní část sídla, která vznikla po roce 1918, jak bylo uvedeno výše, vyrostla s prostorovým odstupem od historické vsi podél hlavní cesty a paralelní komunikace nově vybudované v západně. Z hlediska urbanistické hodnoty se jedná o účelovou strukturu, nekomponovanou, pouze vyplňující kobercově založený systém sta-vebních pozemků. Z hlediska ochrany původních hodnot sídla je však velmi důležité, že byla od historických Bošovic výrazně oddělena pásem zemědělské půdy.

Na začátku 2. poloviny 20. stol. byl vybudován rodinný dům při jižním okraji historického sídla – západně od komunikace. Respektuje však sevřenou strukturu sídla a přesto, že se typologicky odchyluje od cenné původní venkovské zástavby, urbanistickou hodnotu celku respektuje

Do tohoto systému v posledních dvaceti letech zasáhlo pouze několik staveb. Jde o víceméně ojedinělé stavební počiny, které hodnotnou strukturu sídla významně nenarušují, s výjimkou domu č.p. 50, který byl umístěn do prostorového předělu mezi oběma urbanistickými celky. Byl tak ochranný zelený pás kolem stře-dověkého sídla a pro budoucí stavební záměry se tím otevřela precedentní cesta.

A.1.4. důvody pořízení územní studie

Vzhledem k rostoucímu zájmu o výstavbu nových rodinných domů v katastru obce Čížová byly platným územním plánem z roku 2018 vymezeny rozvojové plochy. Vzhledem k urbanistickým a krajinným hodnotám území stanovil územní plán jako podmínku budoucích stavebních aktivit v dotčeném území vypracování územní studie, která na základě analýzy hodnot v území určí pro budoucí zástavbu regulační rámec. Vlastní zpracování územní studie bylo vyvoláno požadavkem a potřebou majitelů dotčených pozemků.

A.1.5. požadavky na území vyplývající z podmínek stanovených v ÚP Čížová**A.1.5.1. podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz bod F ÚP Čížová)****PLOCHY BYDLENÍ (§ 4 VYHL. 501/2006 SB.)****Převažující způsob využití**

- plochy pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné využití

- pozemky bytových domů,
- pozemky rodinných domů,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky veřejných prostranství.

Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb pro občanské vybavení s výjimkou pozemků pro stavby pro obchod1 o výměře větší než 2 000 m2, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše;
- podrobné prostorové regulativy pro výstavbu a navrhne řešení dopravní a technické infrastruktury pro tuto lokapozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- platí obecná ustanovení dle bodu (8).

A.1.5.2. požadavky a účel územní studie ÚS – 05 Bošovice – jih (dle úplného znění ÚP Čížová po vydání změny č.2)

Studie se zaměří na stanovení podmínek prostorového umístění budoucích staveb tak, aby nedošlo k narušení urbanistické hodnoty sídla. ÚS stanoví litu.

Studie slouží jako podklad pro rozhodování v území.

A.1.6. vyjádření vlastníků obce ke konceptu návrhu ÚS

- 155/17 Ing. Lenka Kurcová., Preslova 1321, Budějovické Předměstí, 39701 Písek
- 155/18 Miroslav Kurc, Dolní Ostrovec 10, 39833 Ostrovec
- 155/24 Milan Bláha, Flekačky 1909, Budějovické Předměstí, 39701 Písek
- 155/19 Jaroslav Čapek, Za Gymnáziem 2448, Budějovické Předměstí, 39701 Písek
- 285 Jana Ryjáčková, Vinická 238, Václavské Předměstí, 39701 Písek

A.1.7. limity využití území

A.1.7.1. konfigurace terénu

lokalita **S - 19** (viz grafická část, výkres A.2.5. - ÚP Čížová)

Území se nachází v mírném severovýchodním svahu otevřeného údolí potoka Jiher. Svou západní hranicí bezprostředně navazuje na soubor rodinných domů, výše zmíněný jako Nové Bošovice, který vznikl jižně od historického sídla po roce 1918. Je pohledově exponováno ze směru od obce Čížová – z úseků silnic od Ovčina a k Čísadlovicím.

lokalita **S - 27** (viz grafická část, výkres A.2.5. - ÚP Čížová)

Území se nachází na mírném návrší jihovýchodně od souboru Nových Bošovic, v klínu cest směřujících severovýchodně k Čížové a východně směrem k Čísadlovicím. S lokalitou S – 19 je bezprostředně vizuálně propojena, průběžnou komunikací je pocitově prostorově oddělena.

A.1.7.2. dopravní infrastruktura

Obě řešené lokality jsou ze západního směru dopravně přístupné ze silnice III. třídy III/02023 spojující obec Chlaponice přes Bošovice a dále po místní komunikaci přes Ovčín s Čížovou. Z východního směru je dopravní obslužení možné přes místní komunikaci, původně polní cestou odklánějící se z cesty od Čížové k Čísadlovicím a směřující k Tasnovu. Je napojena přímým sjezdem ze silnice první třídy I/20 nacházejícím se cca 1 km od hranice dotčeného území. Lokalita se nachází v bezprostřední blízkosti dvou cyklotras – cyklotrasa 1161 procházející Bošovicemi, východně pak vede cyklotrasa 1159 z Písku přes Krašovice do Čížové.

A.1.7.3. technická infrastruktura (viz. grafická část, výkres A.2.6.)

Území Bošovic je zásobeno pitnou vodou z veřejného vodovodu. Nejbližší napojovací místo pro lokality S – 19 i S – 27 se nachází na jihovýchodním nároží parcely 155/9 (č.p. 56). Bošovice jsou plně elektrifikovány. Sídlo není plošně odkanalizováno, likvidace odpadních vod je řešena individuálně. Bošovice jsou plynofikovány, Oběma dotčenými lokalitami probíhá v severojižním směru vysokotlaký plynovod DN 500, nízkotlaké rozvody jsou vedeny v bezprostřední blízkosti obou. Sídlo je plně elektrifikováno. Napojovací místa dostupné technické infrastruktury se nacházejí ve veřejné přístupných místech.

A.1.7.4. ochranná pásma

Obě předmětné lokality (s- 19 a S – 27 dle ÚP Čížová) jsou významně dotčeny ochranným a bezpečnostním pásmem vysokotlakého plynovodu DN 500. Bezpečnostní pásmo zasahuje 40 m od vnějšího obrysu potrubí. Toto opatření podstatně limituje stavební využití většiny pozemků v tomto území. Do severovýchodní ho cípu lokality S – 19 zasahuje ochranné pásmo radiového směrového spoje.



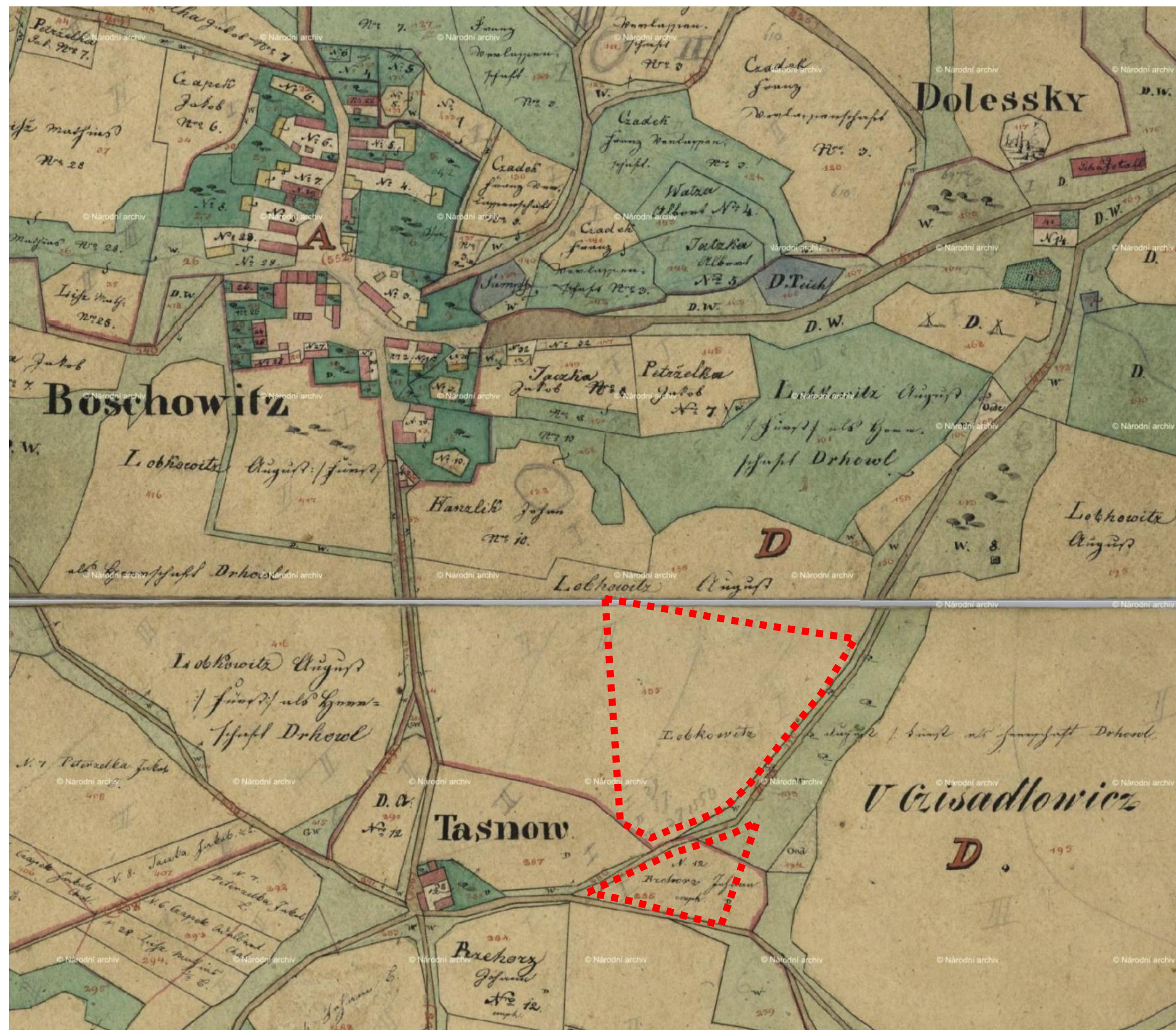
- plocha řešeného území
- US-05** označení územní studie



p. č. pozemku	jméno a adresa majitele pozemku	výměra
155/17	Ing. Lenka Kurcová., Preslova 1321, Budějovické Předměstí, 39701 Písek	7107 m ²
155/18	Miroslav Kurc, Dolní Ostrovec 10, 39833 Ostrovec	8692 m ²
155/24	Milan Bláha, Flekačky 1909, Budějovické Předměstí, 39701 Písek	5035 m ²
155/19	Jaroslav Čapek, Za Gymnázíem 2448, Budějovické Předměstí, 39701 Písek	5035 m ²
285	Jana Ryjáčková, Vinická 238, Václavské Předměstí, 39701 Písek	6447 m ²



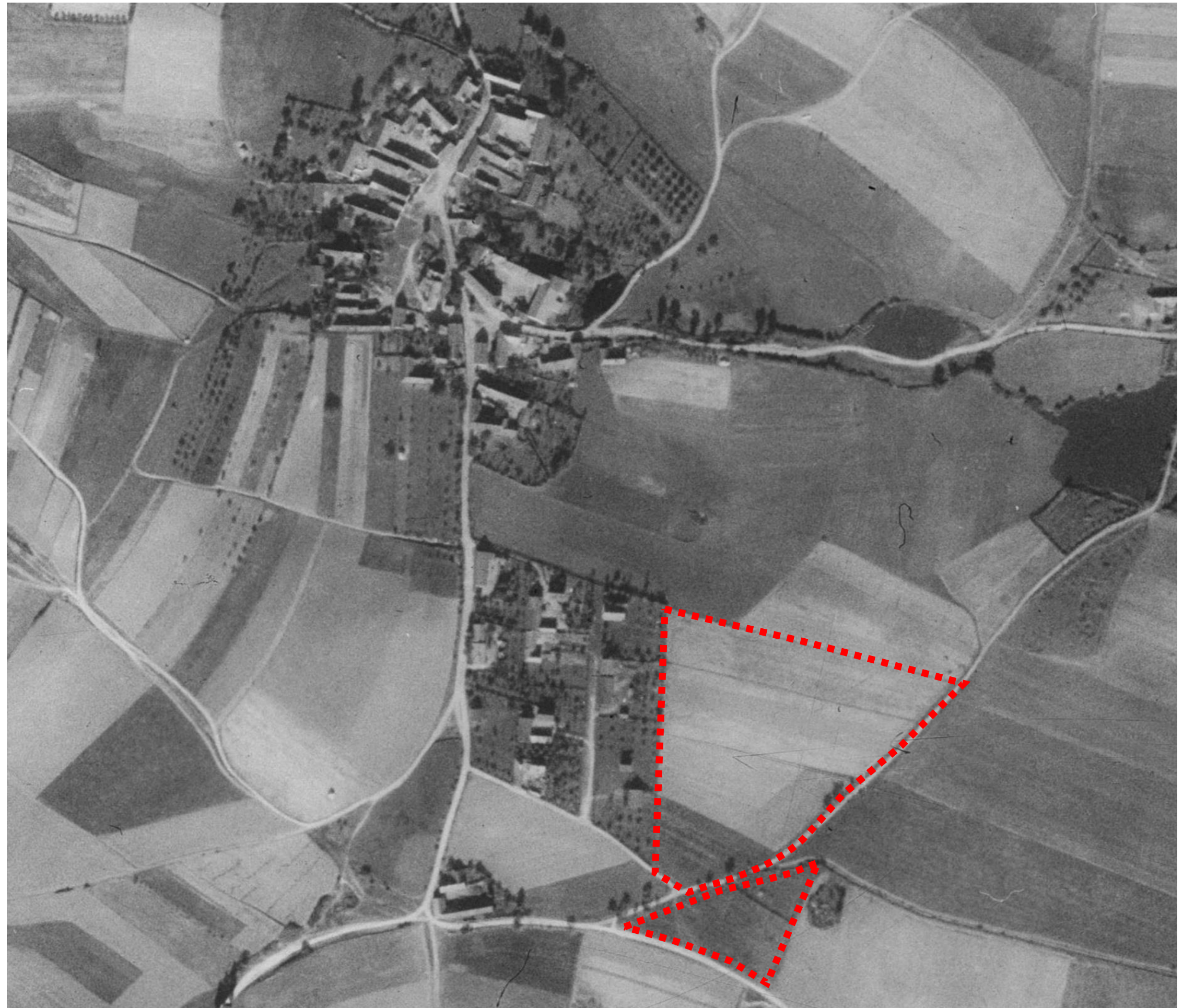
hranice řešeného území



zdroj: <https://archivnimapy.cuzk.cz/>

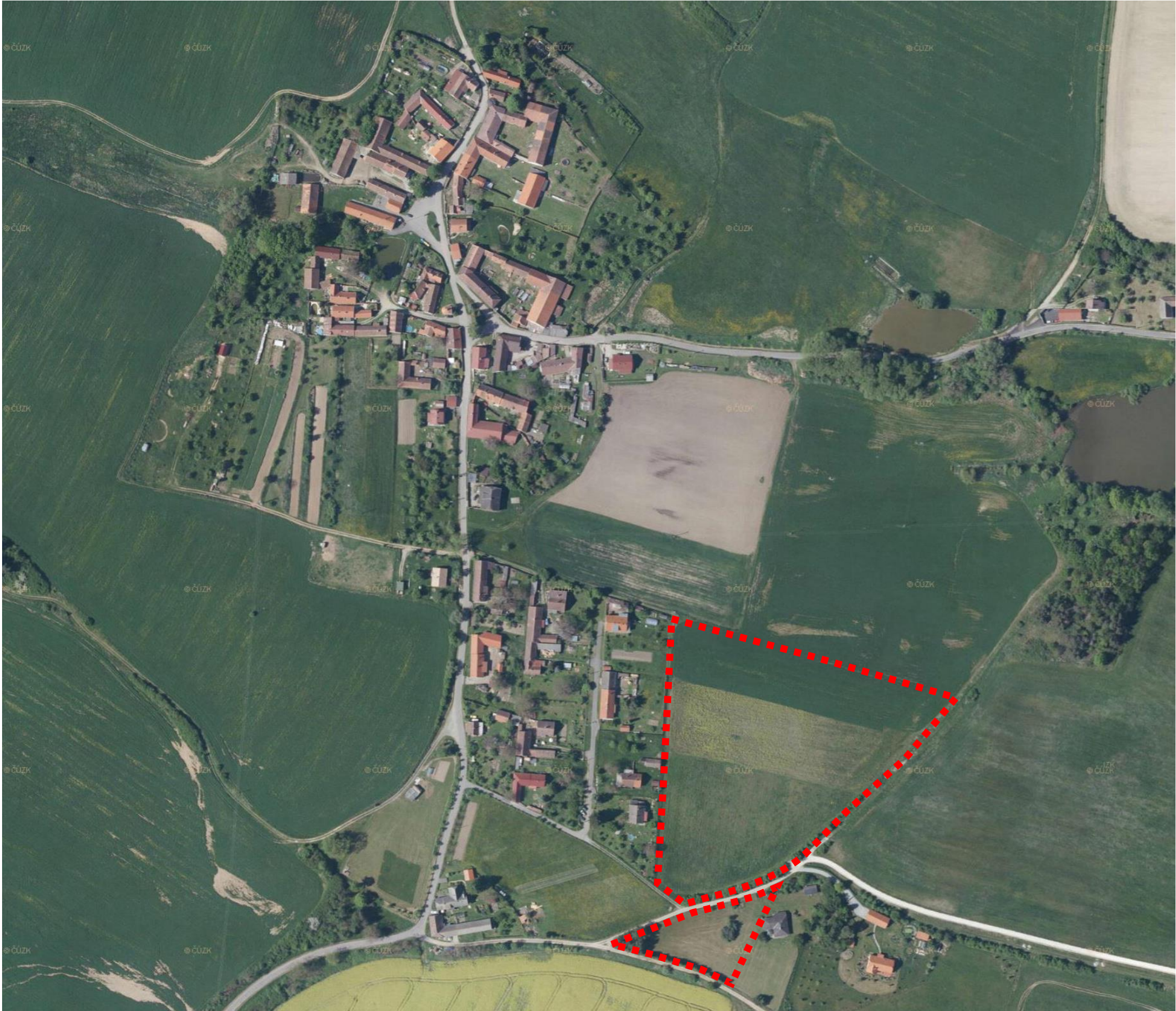


hranice řešeného území



zdroj: <https://kontaminace.cenia.cz/>

 hranice řešeného území

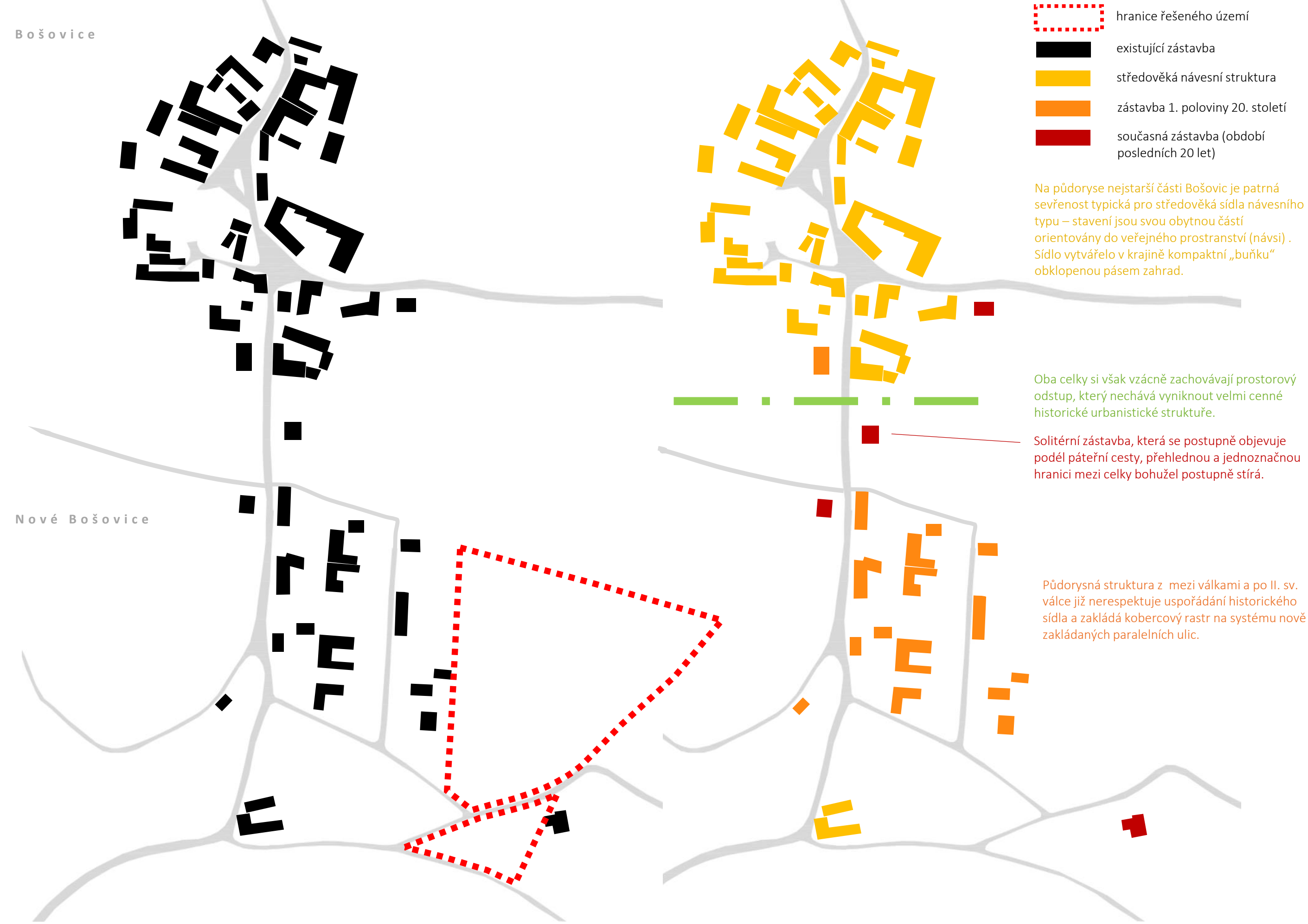


zdroj: <https://kontaminace.cenia.cz/>

 hranice řešeného území



zdroj: <https://kontaminace.cenia.cz/>





Bošovice z ptačí perspektivy – pohled z jihovýchodu

zdroj: <https://cizova.cz/>



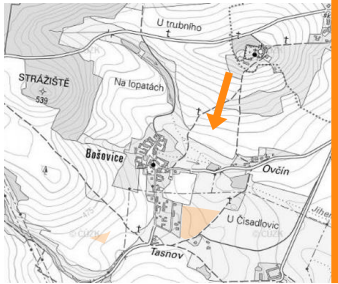
zdroj: archiv autorů



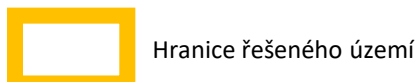
zdroj: archiv autorů

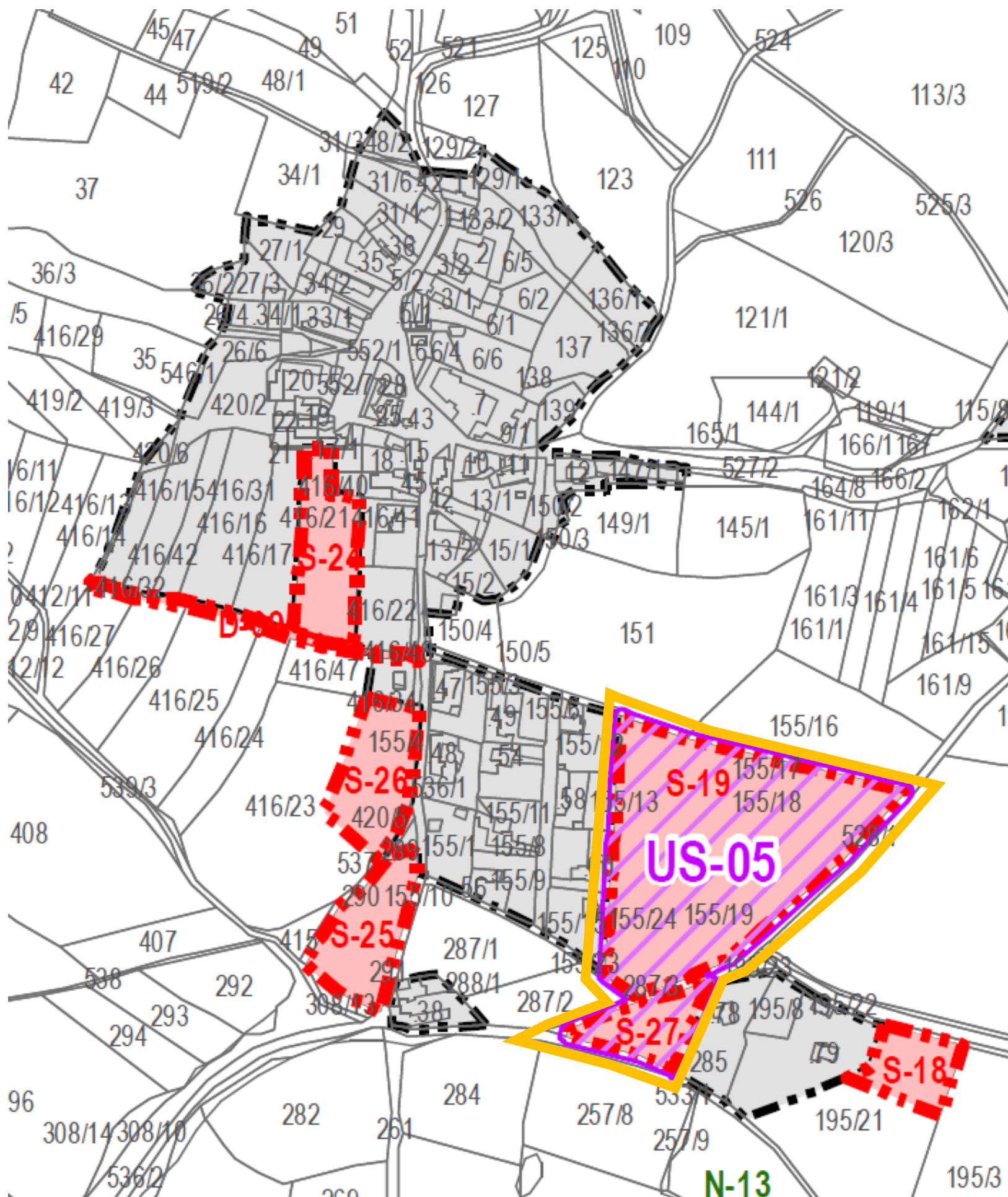


zdroj: archiv autorů



zdroj: archiv autorů





LEGENDA:

Kód studie	Název studie	Rámcový obsah studie	Účel studie
US-05	Bošovice – jih	Studie se zaměří na stanovení podmínek prostorového umístění budoucích staveb tak, aby nedošlo k narušení urbanistické hodnoty sídla. ÚS stanoví podrobné prostorové regulativy pro výstavbu a navrhne řešení dopravní a technické infrastruktury pro tuto lokalitu.	Podklad pro rozhodování v území

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – STAV / NÁVRH (§8 VYHL. 501/2006 SB.)

Převažující způsob využití

- plochy smíšené obytné agregující plochy bydlení a občanského vybavení a s vyloučením umístění staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby

Přípustné využití

- pozemky staveb pro bydlení (viz podmínky na str. 23),
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (viz str. 25),
- plochy veřejných prostranství (viz str. 26),
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky staveb pro ubytování (penziony, malé hotely)

Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nepřípustné využití

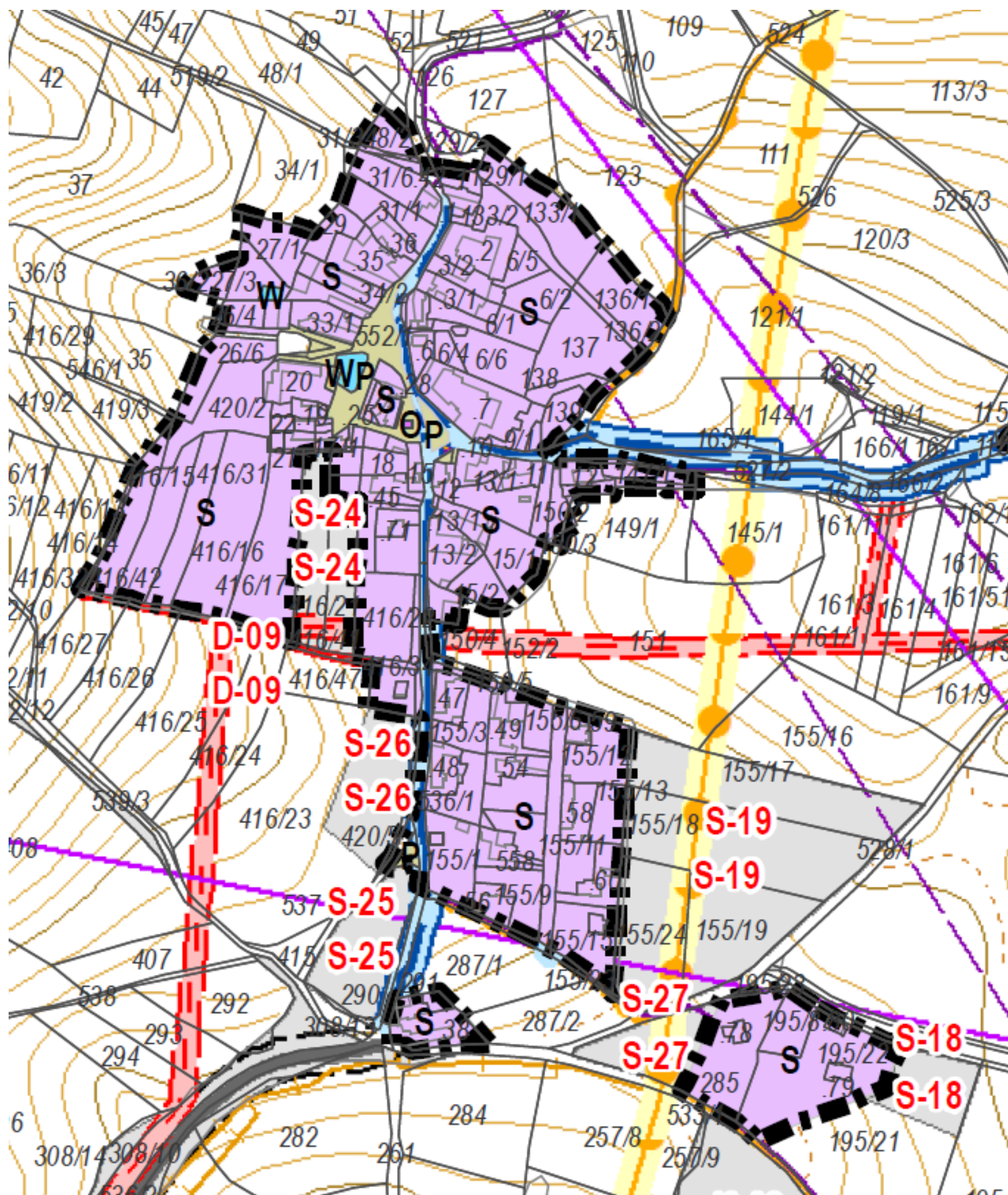
- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- platí obecná ustanovení dle bodu (8).



Hranice řešeného území



LEGENDA:

stav :

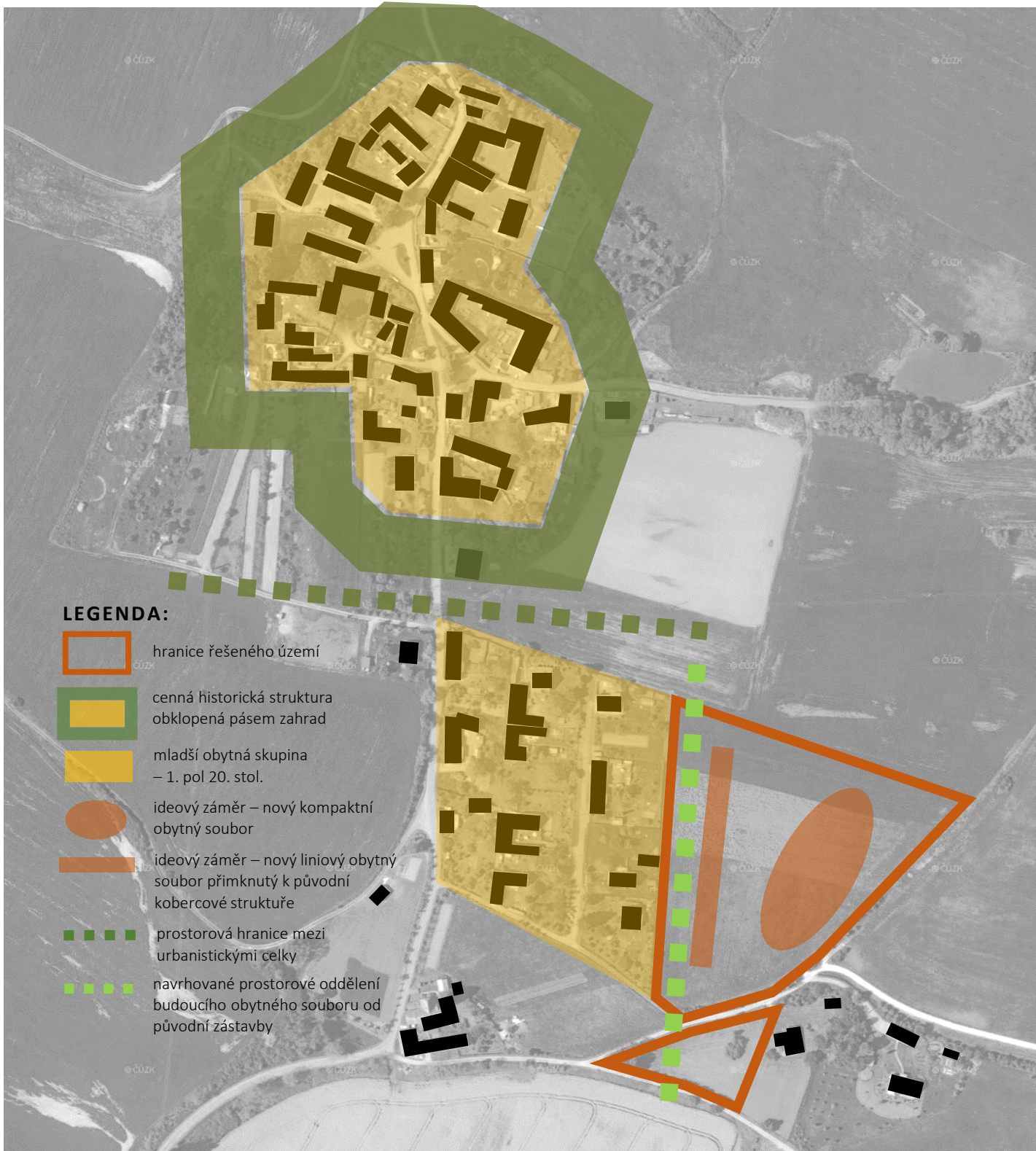
- Hranice řešeného území
- Hranice katastrů
- Hranice parcel dle KN
- Zastavěné území aktualizované k 1.4.201
- Čerpací stanice kanalizace vč. OP
- Kanalizace - stav
- Objekty kanalizace - OP
- ČOV vč. OP
- Vodojemy vč. OP
- Čerpací stanice vodovodu vč. OP
- Vodovody - stav
- Produktovod
- Produktovod - OP
- Katodová ochrana produktovodu
- středotlaké
- Plynovody - OP
- Objekty související s rozvodem plynu - ochranné pásmo
- Objekty související s rozvodem plynu - bezpečnostní pásmo
- Elektrické vedení - OP
- Trafostanice
- Trafostanice - OP
- Rozvodna
- Rozvodna - OP
- Radiové směrové spoje
- Radiové směrové spoje - OP
- Komunikační zařízení - body
- Komunikační zařízení - OP
- Komunikační vedení
- Komunikační vedení - OP

návrh :

- Kanalizace - návrh - odl. komory
- Kanalizace - návrh
- Vodojem návrh
- Plocha dopravní infrastruktury - železniční, záměr D67
- Plochy veřejných prostranství §7
- Plochy dopravní infrastruktury §9
- Plochy technické infrastruktury §10
- územní rezervy :**
- Kanalizace - územní rezerva
- Vodovody - územní rezerva

Bošovice jsou příkladem sídel, jejichž urbanistická historie sahá až do středověku. Půdorysný charakter kompaktního návěsího celku zůstal dodnes vzácně zachován a jeho urbanistickou hodnotu zásadně nenarušila ani výstavba obytného souboru z první poloviny 20. století, situovaná jižně. Přesto, že jde o strukturu bez výrazných prostorových kvalit, založenou kobercově a bez odkazu na původní sídlo, byla od celku historických Bošovic prostorově oddělena.

Rozvojové plochy pro rodinnou zástavbu navržené platným územním plánem obce Čížová (S – 19, S- 27) bezprostředně navazují na mladší obytný soubor. Vzhledem k jeho kobercovému uspořádání je žádoucí novou strukturu od navazujících ploch alespoň částečně prostorově oddělit a vytvořit kompaktnější celek s osobitým veřejným prostorem.



Oběma dotčenými lokalitami prochází bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu v šířce 80 m (40 m od vnějšího obvodu potrubí v obou směrech). Lokalita S – 19 je zasažena bezpečnostním pásmem takřka v celé západní polovině plochy. Toto omezení je ve shodě s ideovým záměrem, formulovaným v předchozím textu a grafickém schématu a vytváří tak žádoucí prostorový předěl mezi kobercovou urbanistickou strukturou původního celku a navrhovaným kompaktním obytným souborem ve východní části řešeného území.



Dopravní kostrou severní lokality je obousměrná jednopruhová komunikace napojená na existující obslužnou cestu ve dvou místech tak, že v pohodlném dopravním okruhu obsluhuje celé řešené území. Jižní lokalita vzhledem k rozsahu ochranného pásma vysokotlakého plynovodu umožňuje výstavbu jediného rodinného domu ve východním cípu území, který bude dopravně obslužen z existující komunikace.

Severní část (dle ÚP označena jako S – 19)

Navrhovaný koncept je jednoznačně definován bezpečnostním pásmem vysokotlakého plynovodu, který vymezuje dva prostorově oddělené a urbanistickým charakterem svébytné celky.

Těžištěm řešeného území je prostor kolem východní části okružní komunikace umožňující vytvořit malou enklávu rodinných domů.

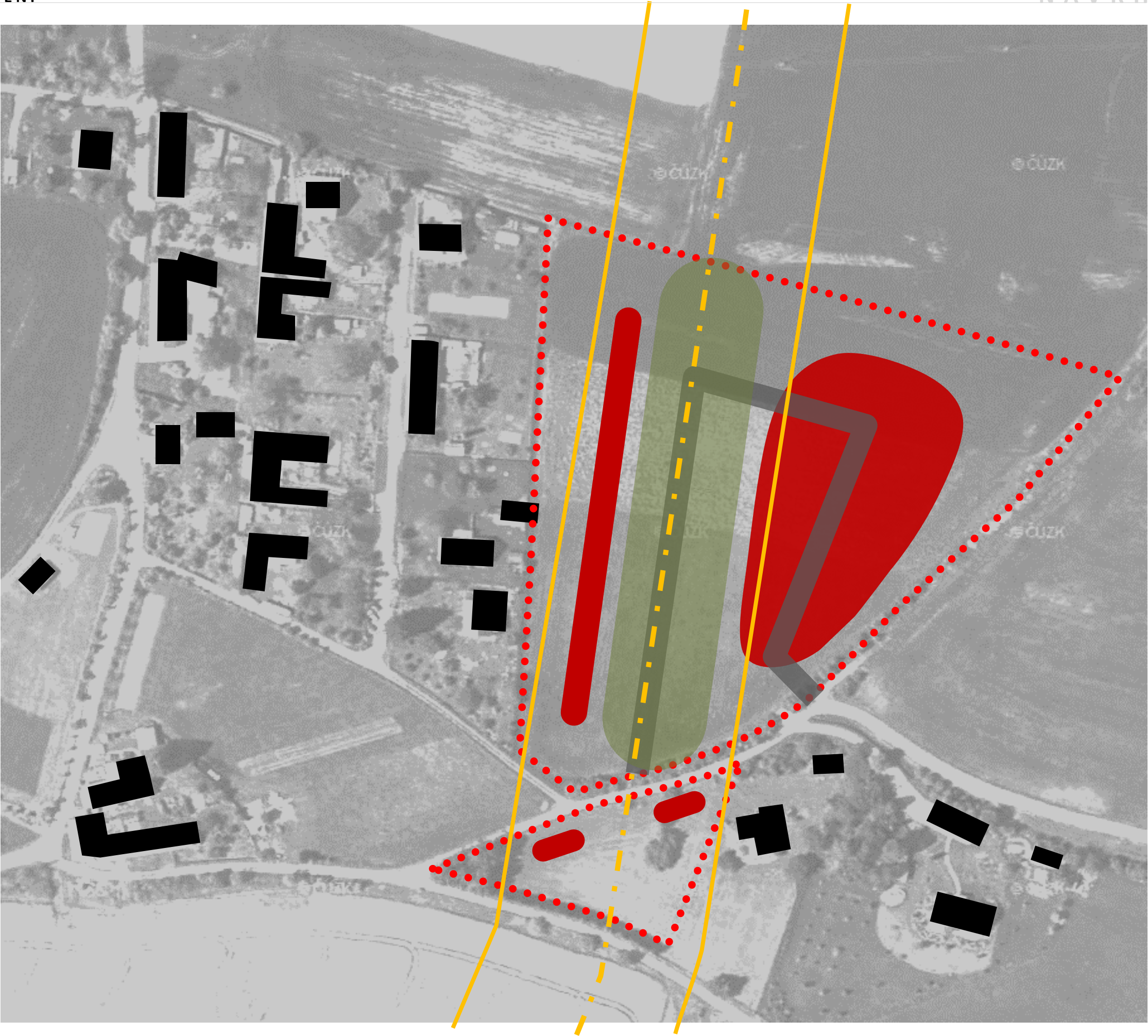
Zastavitelná plocha nacházející se mezi bezpečnostním pásmem vysokotlakého plynovodu a stávající zástavbou umožňuje výstavbu lineárně uspořádaných rodinných domů, které vhodně prostorově uzavřou existující urbanistický soubor nacházející se západně od řešeného území.

Jižní část (dle ÚP označena jako S – 27)

Bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu protíná parcelu v severojižním směru a dělí ji na dvě rozsahem srovnatelné zastavitelné plochy umožňující výstavbu vždy jednoho nového rodinného domu.

LEGENDA:

-  hranice řešeného území
-  existující zástavba
-  vysokotlaký plynovod
-  hranice bezpečnostního pásma vysokotlakého plynovodu
-  pás zahrad - prostorový předěl mezi obytnými soubory
-  navrhovaná obslužná komunikace
-  navrhované plochy pro možnou zástavbu



současný stav
Bošovice



Nové Bošovice

návrh
Bošovice



Nové Bošovice

nově navržená enkláva

LEGENDA:

 hranice řešeného území

STAV:

-  existující zástavba
-  existující parcelace
-  automobilové komunikace
-  vrstevnice

N Á V R H:

-  návrh možného řešení parcelace
-  návrh možného řešení zástavby – obytné domy
-  automobilové komunikace
-  zahrady
-  veřejná zeleň



LEGENDA:

-  hranice řešeného území
- STAV:**
-  existující zástavba
 -  existující parcelace
 - 155/19 parcelní čísla
 -  automobilové komunikace
 -  vysokotlaký plynovod
 -  ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu (4 m)
 -  bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu (40 m)
 -  vrstevnice

- NÁVRH:**
-  návrh možného řešení parcelace
 -  návrh možného řešení zástavby – obytné domy
 -  automobilové komunikace
 -  zahrady
 -  veřejná zeleň



0 10 20 30 40 m

Každá etapa, uvedená v grafickém schématu pod písmeny A., B., C., představuje minimální část řešeného území, která by měla být v rámci územního řízení zpracovávána jako jeden celek. V rámci DÚR je možno jakékoli z etap sloučit jako jeden projekt. Etapa C může být realizována kdykoli bez ohledu na pořadí určené abecedním označením jednotlivých ploch.

ozn. etapy	rozloha [ha]	vymezení etapy
A	1,71	S – 19 - VÝCHOD
B	0,84	S – 27 - ZÁPAD
C	0,34	S - 27



LEGENDA:

- hranice řešeného území
- vysokotlaký plynovod
- hranice ochranného pásma vysokotlakého plynovodu
- existující zástavba
- existující komunikace
- navrhovaná zástavba
- A. označení etap
- B.
- C.

B.3.3. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Optimálně dimenzovaná veřejná prostranství zvyšují kvalitu bydlení v dané lokalitě i celkovou urbanistickou hodnotu území. Vzhledem k venkovskému charakteru sídla je nezbytné zohlednit drobné měřítko celku a charakteristické znaky veřejných prostranství historického sídla.

B.3.3.1. východiska

- **Dimenzování ploch veřejných prostranství - vyhláška č. 501/2006 Sb., §7** (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
- (1) Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.
- (2) Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

B. 3. 3. 2. návrh

• dimenzování

Dle požadavků uvedených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., §7 je výměra ploch veřejných prostranství v dotčeném území stanovena takto:

celková plocha řešeného území.....2,89 ha
obecný požadavek.....1000 m²/2 ha
požadavek pro řešené území.....1445 m²

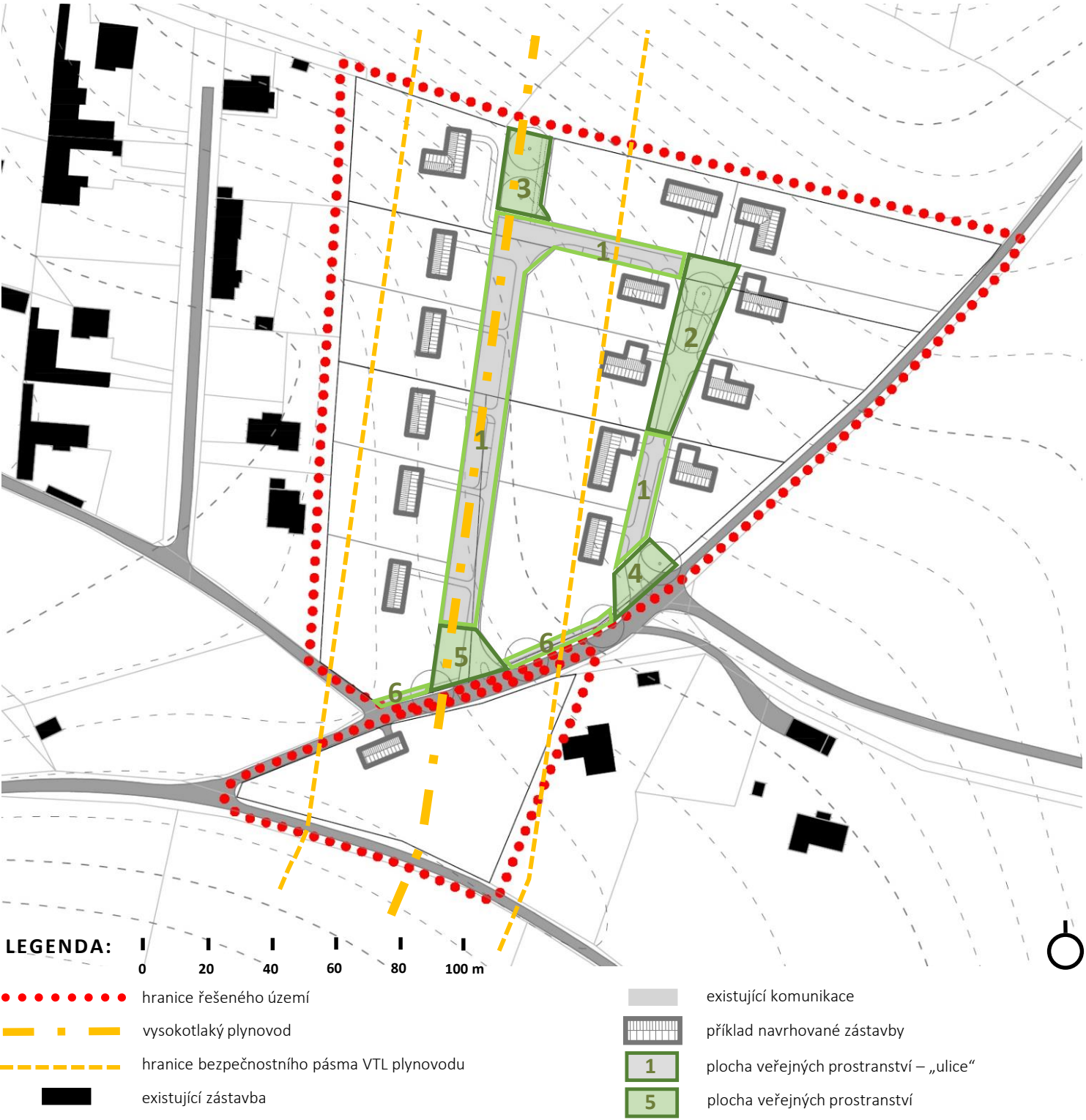
• umístění

V rámci řešeného území je navrženo kromě vlastního uličního prostoru několik veřejných prostranství, která zvyšují obytnou kvalitu lokality. Jejich výměra a podrobná charakteristika je uvedena níže:

ozn. v mapě	označení plochy	minimální plocha [m²] (bez pozemních komunikací)	vymezení etapy
1	„ulice“	1200	A, B
2	„náves“	300	A
3	„k polní cestě“	300	A, B
4	„brána 1“	100	A
5	„brána 2“	100	A, B
6	„pěšina“	100	A, B
výměra celkem		2100	

• charakteristika

- „ulice“ Jedná se o jednapruhovou obousměrnou komunikaci v minimálních parametrech, oddělenou od soukromých pozemků pásy vegetace. Návrh počítá s původními druhy keřů, ve vhodných pozicích může být doplněn výsadbami vzrostlých dřevin. Řešení musí umožňovat však dešťové vody. V rámci zatravněných ploch budou umístěna odstavná parkovací stání.
- „náves“ Je veřejným prostranstvím ve východní části řešeného území, která navazuje na obslužnou jednapruhovou obousměrnou komunikaci v minimálních parametrech a trojúhelníkově se rozšiřuje severním směrem. Jedná se o hlavní veřejné prostranství zásadně spoluutvářející charakter malého venkovského obytného souboru. Měl by být osázen výraznými, vysoko vyvětřujícími kultivary domácích dřevin. Prostranství bude tvořeno minimálně dimenzovanou jednapruhovou obousměrnou komunikací, severním směrem se dělící do dvou pruhů a vymezující ve středové části podélnou kapkovitou plochu. Může být zpevněna kamennou dlažbou, štvřkovým trávnikem, či případně navržena pouze jako travnatá se zátěžovým režimem. V rámci zatravněných pásů podél komunikací budou umístěna odstavná parkovací stání.



- „k polní cestě“ Jedná se o veřejné prostranství kolem pěšího vyústění obslužné komunikace v ose VTL plynovodu, při severní hranici řešeného území. Místo je bezpečné a klidné, situované mimo automobilový provoz. Mělo by být osázeno vzrostlými stromy a vybaveno lavičkami. Při západním okraji by měla být navržena minimální pěší komunikace navazující na záhumenní cestu. Pěší cesta může být v případě dalšího rozvoje lokality rozšířena a poslouží tak komunikačnímu propojení mezi navazujícími plochami ležícími severně od řešené lokality. Navržené povrchové úpravy musí umožňovat vsak dešťové vody.
- „brána 1“, „brána 2“ Veřejná prostranství jsou navržena v křížení souběžných obslužných komunikací na existující cestu. Jedná se o prostor nálevkovitě se rozšiřující směrem do sběrné komunikace a představuje pomyslnou bránu do území. Při východním okraji v rozšířeném zatravněném prostoru obou lokalit by měla být vysazena vysoká zeleň – jako identifikátor i jako atribut venkovského sídelního prostoru.
- „pěšina“ Spojuje vstupní nálevkovitá prostranství a umožňuje pěší propojení nové lokality s původní částí sídla.

B.3.4. DOPRAVA

Schéma dopravního řešení řešeného území vychází z navrhovaného urbanistického uspořádání lokality. Následující zásady mají za cíl:

- fixovat dopravní schéma jako kostru území, která podmíní vznik navržené struktury nového urbanistického souboru;
- stanovit takové limity pro budoucí územní řízení, aby byla koncepce realizovatelná logicky a v celém rozsahu.

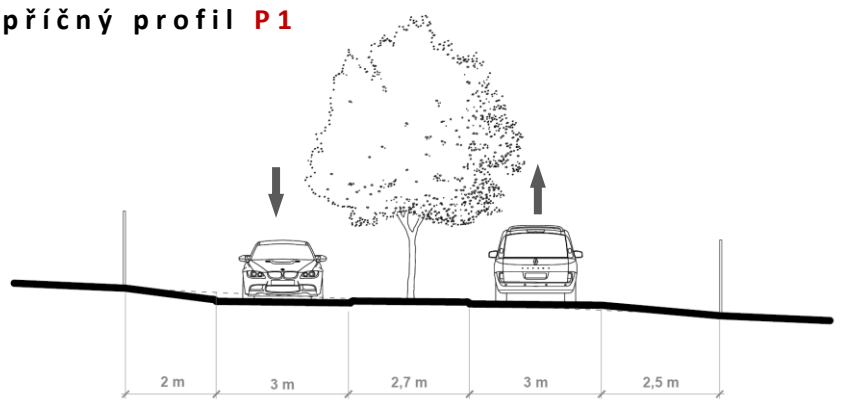
B.3.4.1. koncepce dopravního řešení

- Páteří řešeného území je obousměrná jednopruhová komunikace, která se ve tvaru obráceného U ve dvou místech napojuje na stávající cestu propojující jižní část Bošovic s Čížovou. Východně situované rameno komunikace se směrem k severu rozšiřuje do trojúhelníkové návsi, jejíž centrální část obtékají oddělené obousměrné jízdní pruhy. Levé rameno obslužné komunikace vyúsťuje v severním směru pěší cestou, která propojuje nový obytný soubor se záhumenní cestou lemující severní hranici pozemků.

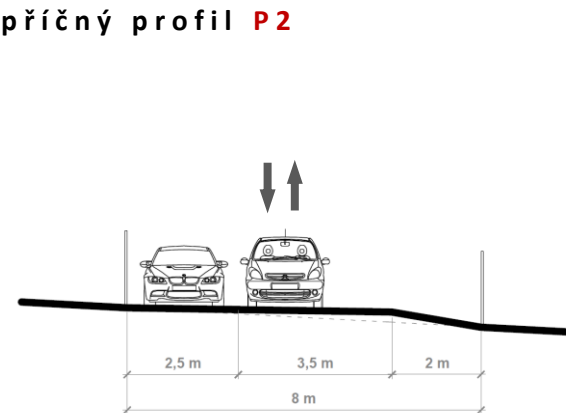
B.3.4.2. parametry uličních profilů

- **příčný profil P1 – hlavní obslužná komunikace obytné skupiny A**
Umožňuje umístění jednopruhové obousměrné komunikace rozdělující se v severní části do dvou obousměrných pruhů s centrálním ostrůvkem, výhyben, odstavných parkovacích stání a dvou zatravněných pásů, umožňujících vsakování dešťové vody. Centrální ostrůvek je vhodné řešit jako příležitostně pojižděný (rozvolněná prorůstaná dlažba či šterkový trávník).
- **příčný profil P2 – propojující komunikace obytné skupiny A a B**
Umožňuje umístění jednopruhové obousměrné komunikace v minimálních parametrech, výhyben, odstavných parkovacích stání a dvou zatravněných pásů, umožňujících vsakování dešťové vody.
- **příčný profil P3 – hlavní obslužná komunikace obytné skupiny B**
Umožňuje umístění jednopruhové obousměrné komunikace, výhyben v koncových bodech, odstavných parkovacích stání a dvou zatravněných pásů, umožňujících vsakování dešťové vody.
- **příčný profil P4 – pěší propojení mezi obslužnou komunikací a záhumenní cestou**
Pěší cesta umožňuje komunikační propojení se severní linií řešeného území a slouží zároveň jako rezerva pro případnou realizaci obousměrné jednopruhové komunikace (možné rozšíření rozvojové plochy severním směrem).

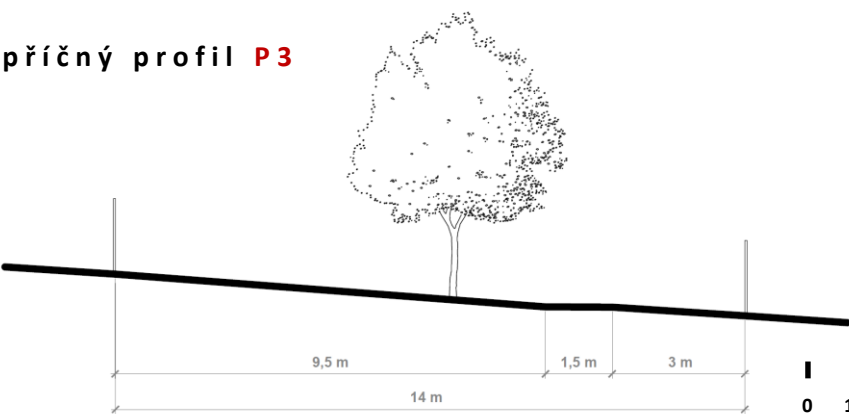
příčný profil P1



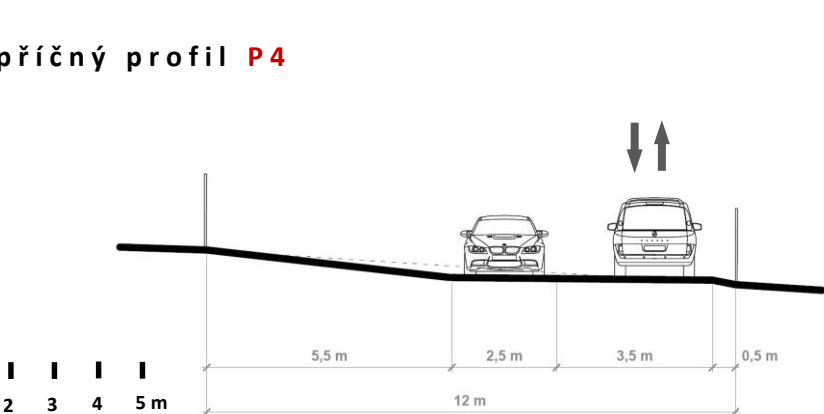
příčný profil P2



příčný profil P3



příčný profil P4



LEGENDA:

- • • • • hranice řešeného území
- — — vysokotlaký plynovod
- - - hranice bezpečnostního pásma VTL plynovodu
- existující zástavba
- příklad navrhované zástavby
- existující komunikace
- navrhovaná komunikace
- zeleň ve veř. prostoru – trávník / šterkový trávník
- úsek komunikace s nevhodujícím povrchem a uličním profilem
- - - příčný uliční profil

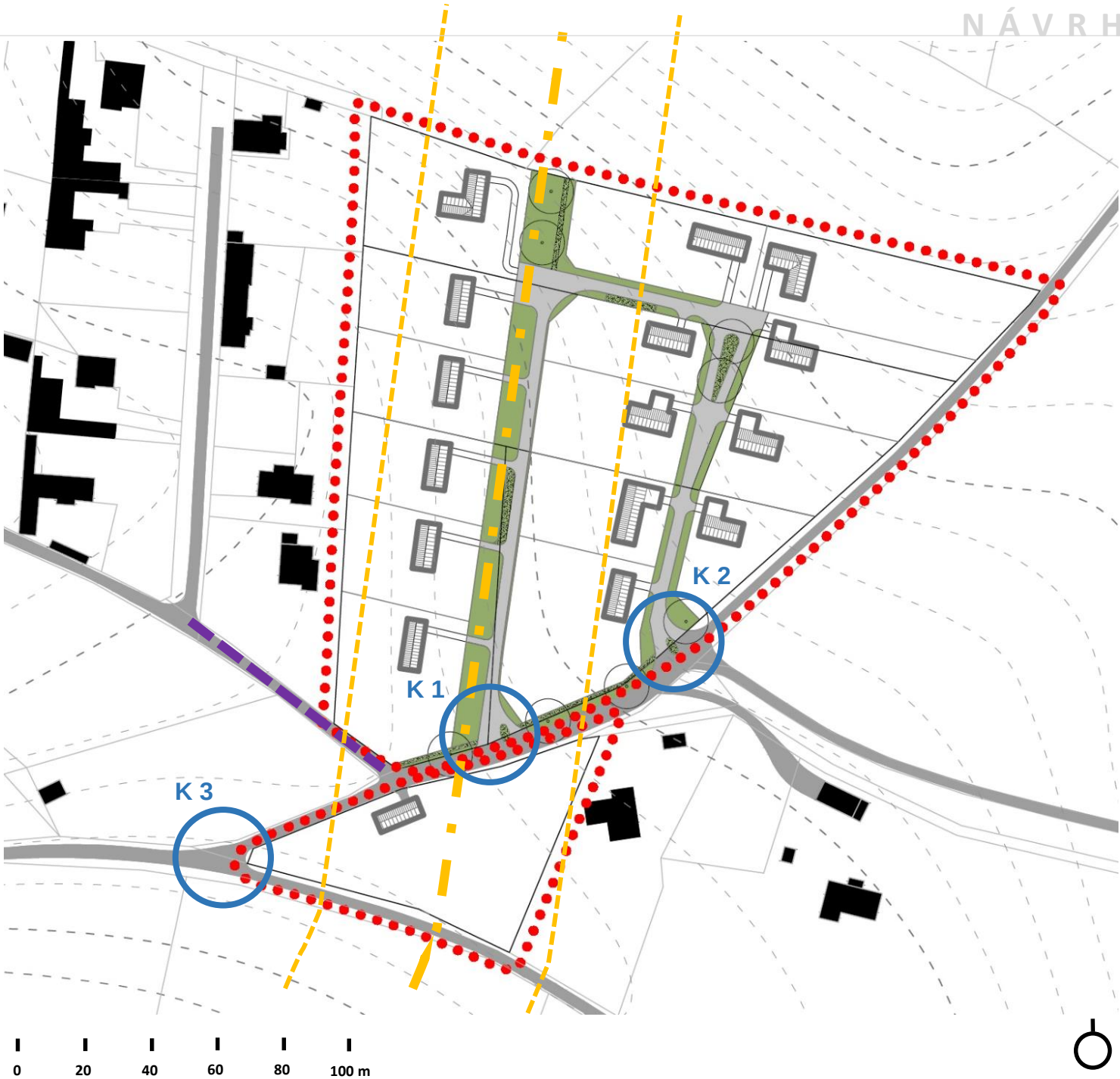
B.3.4. DOPRAVA

B.3.4.3. napojení navrhovaných komunikací

- K 1, K 2 Navrhovaná obousměrná jednopruhová komunikace je napojena na komunikaci stávající ve dvou bodech, označených ve schématu jako K1 a K2. Křižovatky musí umožňovat bezpečné míjení protijedoucích aut. Vzhledem k nezbytnému rozšíření ústí navrhovaných komunikací je žádoucí funkční i optické rozdělení prostoru ostrůvkem (možno konstrukčně řešit jako štěrkový trávník umožňující případné poježdění).
- K 3 Ve vidlicové křižovatce je nezbytné zajistit rozhled pro všechna projíždějící a vozidla.

B.3.4.4. obecné podmínky pro zpracování DÚR (dokumentace pro územní řízení/rozhodnutí)

- Následná projektová příprava (DÚR) musí být vypracována alespoň v rozsahu etap navržených touto územní studií.
- Každá z projektovaných etap musí respektovat stanovenou koncepci dopravy v obci a při napojení řešeného území kapacitně vycházet ze stávajícího stavu uliční sítě.
- Před realizací komunikací v řešeném území a míst napojení na stávající uliční síť je žádoucí předchozí či souběžná úprava průjezdné propojovací komunikace (ve schématu označené fialovou přerušovanou čarou) jako jednosměrné či obousměrné s výhybnami, která by přirozeně zokruhovala systém obslužných komunikací a nabídla další možnost připojení řešeného území k páteřní ulici v západní části území.
- Nové ulice v navrhované části je vhodné řešit jako zklidněné komunikace kategorie D1 (obytné zóny).



LEGENDA:

- hranice řešeného území
- — — vysokotlaký plynovod
- - - hranice bezpečnostního pásma VTL plynovodu
- existující zástavba
- ▤ příklad navrhované zástavby
- existující komunikace
- navrhovaná komunikace
- zeleň ve veř. prostoru – trávník / štěrkový trávník
- úsek komunikace s nevyhovujícím povrchem a uličním profilem
- K 3 body napojení komunikací

- Schéma zásobování řešeného území elektrickou energií vychází z navržené parcelace a budoucí zástavby.
- Následující zásady mají za cíl:
- předložit přehledné schéma současného stavu zásobování území elektrickou energií jako východiska pro napojení řešeného území;
 - stanovit podmínky pro vypracování následné projektové dokumentace (DÚR).

B.3.5.1. napojení na stávající infrastrukturu

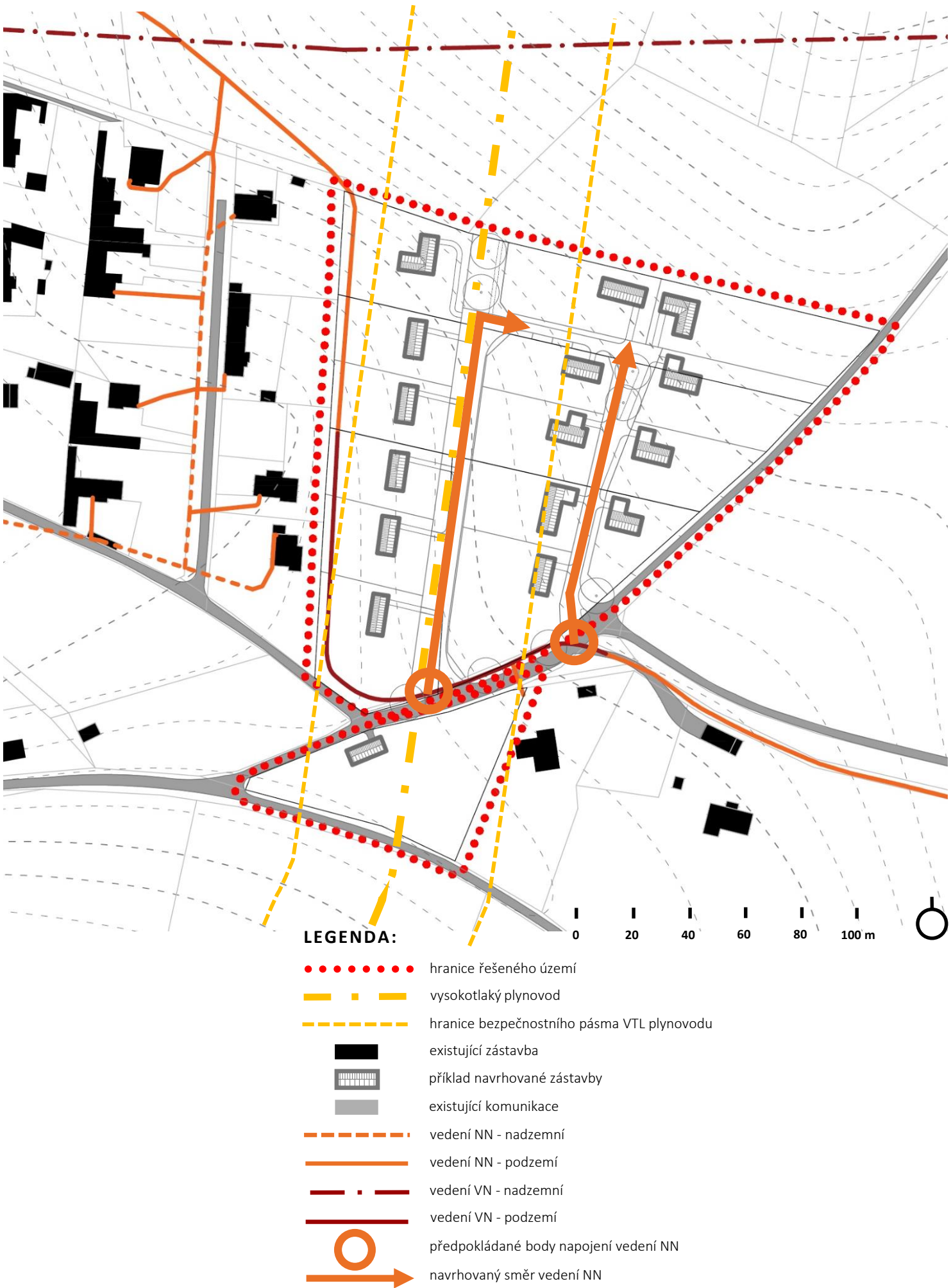
- Část řešené lokality situovaná jižně od přístupové komunikace (parcela č. 285) je k podzemnímu vedení NN již napojena existující přípojkou, severní část řešeného území je v rámci stavebních etap A a B s navrženému systému obslužných komunikací připojitelná z podzemního vedení NN vedeného v jižní části území.
- Etapa A - bod napojení se předpokládá v místě křížení s existující komunikací směřující východně.
- Etapa B – bod napojení se předpokládá západně od přípojného bodu k lokalitě A, směrem k urbanistickému celku Nových Bošovic.
- Etapa C – je k podzemnímu vedení NN již připojena.

B.3.5.2. provozní schéma

- Provozní schéma je přehledně naznačeno v přiloženém mapovém schématu, ze kterého vyplývají jak jednotlivé body napojení na stávající síť NN, tak i vedení v navrhované uliční síti.

B.3.5.3. obecné podmínky pro zpracování DÚR (dokumentace pro územní řízení/rozhodnutí)

- Následná projektová příprava (DÚR) musí být vypracována minimálně v rozsahu etap navržených touto územní studií.
- Každá z projektovaných etap musí umožnit napojení odpovídající části řešeného území na stávající rozvodnou síť NN.
- Všechny nové elektrorozvody musí být provedeny podzemní kabelovou trasou.



Přehled zásobování řešeného pitnou vodou a nakládání s odpadní a srážkovou vodou vychází z navržené parcelace a budoucí zástavby.
Následující zásady mají za cíl:

- předložit přehledné schéma současného stavu zásobování území pitnou vodou a nakládání s odpadní a srážkovou vodou jako východiska pro napojení řešeného území;
- stanovit podmínky pro vypracování následné projektové dokumentace (DÚR).

B.3.6.1. napojení na stávající infrastrukturu – vodovod

- Zastavěné území Bošovic je zásobováno pitnou vodou, uliční řad se nachází v bezprostřední blízkosti řešeného území a umožňuje tak přímé napojení ve dvou bodech.

B.3.6.2. napojení na stávající infrastrukturu – kanalizace

- Bošovice nejsou vybaveny kanalizačním řadem, územní plán připouští na území sídla individuální likvidaci odpadních vod (viz Úplné znění územní plánu ČÍŽOVÁ – po vydání změny č. 1,2,3, str. 7).

B.3.6.3. způsob nakládání s dešťovou vodou

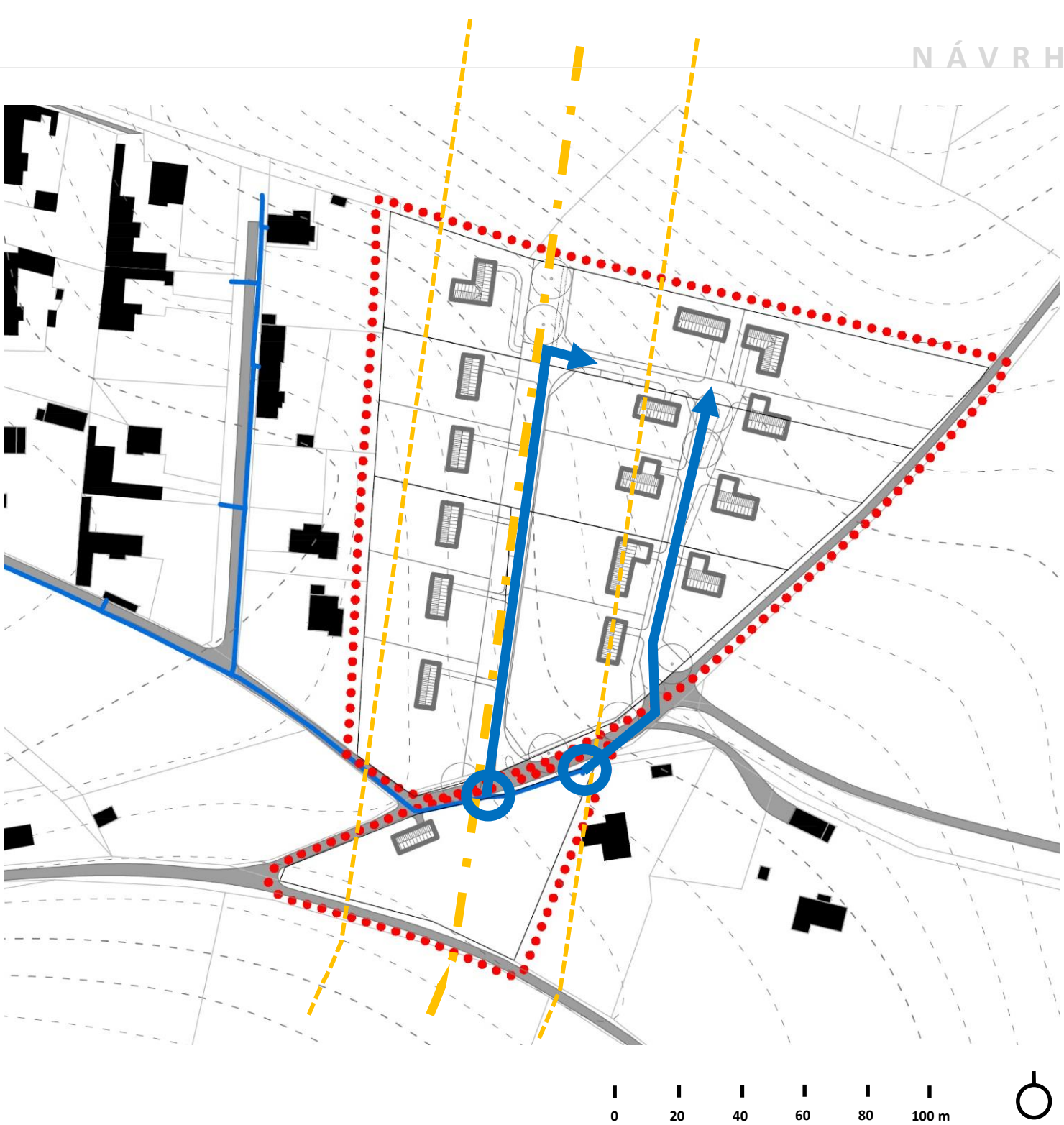
- Srážková voda bude vsakována v nezpevněných částech veřejných prostranství nebo ve vsakovacích objektech. Povrch vozovek bude proveden v materiálech vsakujících vodu – vodopropustný asfalt, rozvolněná dlažba se zatravněnými spárami, aj.
- Srážková voda ze soukromých pozemků bude jímána či vsakována na pozemku vlastníka.

B.3.6.4. způsob nakládání s odpadní vodou

- Pokud nebude realizována splašková kanalizační odpadní síť, je možno likvidovat splaškové vody individuálně v domovních čistírnách nebo bezodtokových jímkách.

B.3.6.5. obecné podmínky pro zpracování DÚR (dokumentace pro územní řízení/rozhodnutí)

- Následná projektová příprava (DÚR) musí být vypracována minimálně v rozsahu etap navržených touto územní studií.
- Každá z projektovaných etap musí umožnit napojení odpovídající části řešeného území na stávající vodovodní řad.



LEGENDA:

- hranice řešeného území
- - - - - vysokotlaký plynovod
- - - - - hranice bezpečnostního pásma VTL plynovodu
- existující zástavba
- příklad navrhované zástavby
- existující komunikace
- stávající řady obecního vodovodu
- předpokládané body napojení vodovodu
- předpokládaný průběh trasy vodovodu

Oběma dotčenými lokalitami probíhá v severojižním směru vysokotlaký plynovod DN 500, středotlaké rozvody jsou vedeny v bezprostřední blízkosti obou lokalit. Schéma zásobování řešeného území plynem vychází z navržené parcelace a budoucí zástavby.

Následující zásady mají za cíl:

- předložit přehledné schéma současného stavu zásobování území plynem jako východiska pro napojení řešeného území;
- stanovit podmínky pro vypracování následné projektové dokumentace (DÚR).

B.3.7.1. napojení na stávající infrastrukturu

Napojovací místa se nachází na rozhraní obou řešených lokalit. Předpokládaná napojení je možno provést ve dvou bodech – při ústí komunikace navrhované v souběhu s VTL plynovodem a při severovýchodním cípu pozemku p. č. 285 (rozvojová lokalita S – 27, viz ÚP Čížová).

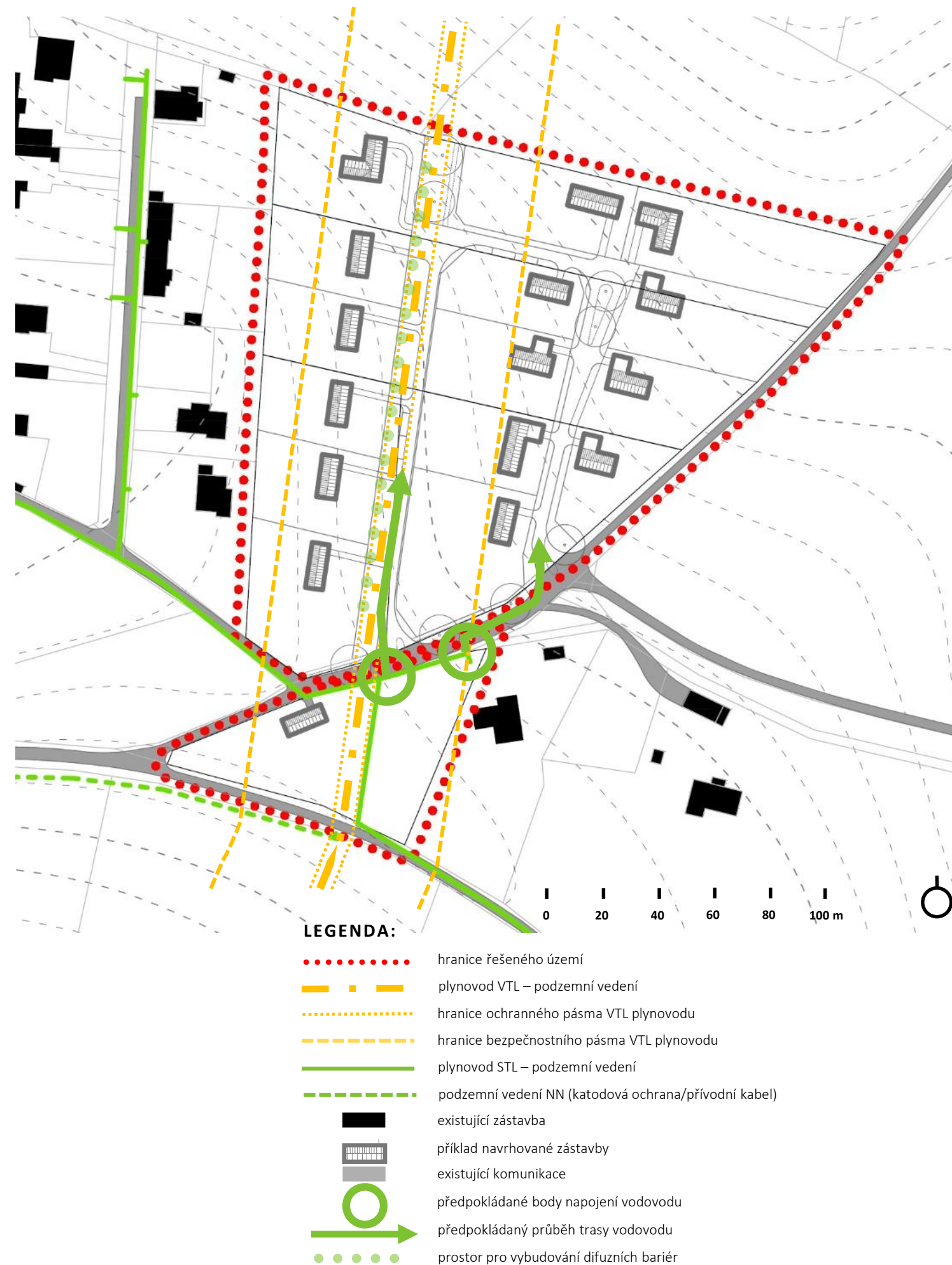
B.3.7.2. technická a bezpečnostní doporučení pro realizaci staveb v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu

Stavební činnost v řešeném území podléhá technickým pravidlům formulovaným v TPG – rozvod plynů (G 700 03). Jedná se zejména o kumulaci budoucích staveb, orientaci vchodů a použití specifických stavebních konstrukcí a materiálů.

Ve veřejném prostoru západní obslužné komunikace navržené v souběhu s vedením VTL plynovodu se předpokládá výstavba difuzních štěrkových bariér (v zatravněné ploše mimo vozovku - G 700 03, kapitola 7.5).

B.3.7.3. obecné podmínky pro zpracování DÚR (dokumentace pro územní řízení/rozhodnutí)

- Následná projektová příprava (DÚR) musí být vypracována minimálně v rozsahu etap navržených touto územní studií.
- Každá z projektovaných etap musí umožnit napojení odpovídající části řešeného území na stávající STL plynovod.



Regulativy mají za cíl:

- stanovit jednotící pravidla a zásady pro budoucí zástavbu tak, aby byla v souladu s kvalitní historickou zástavbou, která určuje vizuální charakter sídla v harmonii s krajinným rámcem. Bošovice včetně plochy řešené v této územní studii jsou velmi exponovány v pohledech z blízkého vrchu s kostelem sv. Jakuba, lokalita severovýchodním směrem navíc mírně klesá a prostorově se otevírá – ne proto nezbytné věnovat uspořádání domů na pozemku i jejich tvarosloví velkou péči. Z hlediska plošného rozšíření vesnic obdobného měřítka se v blízkém okolí jedná o počín precedentní. Jedná se lokalitu venkovskou se specifickými znaky a potřebami, proto je formulaci zásad pro budoucí zástavbu a veřejná prostranství potřeba věnovat zvýšenou péči, aby zůstala zachována urbanistická i architektonická kvalita místa.

B.3.8.1. veřejná prostranství

- Vozovky budou konstrukčně i materiálově provedeny tak, aby použitý povrch umožňoval vsakování dešťové vody (propustný asfalt, rozvolněná dlažba se zatravněnými spárami, apod.) Zcela nevhodné je použití betonové zámkové (průmyslové) dlažby, která ve venkovských lokalitách působí velmi tvrdě a cizorodě. Napojení zpevněných pojížděných ploch a travnatých pásů bude provedeno v jedné výškové úrovni, nejlépe bezobrubníkové či s vymezením ploch proužkem kamenné dlažby (v případě asfaltové vozovky). Odstavné parkovací plochy a centrální prostor rozšířeného „návesního“ prostoru v hnízdě rodinných domů se doporučuje provést jako štěrkový trávník ve skladbě umožňující zatížení těžkými vozidly (hasičská, popelářská).
- Do ploch veřejných prostranství budou voleny pouze listnaté dřeviny odpovídající druhové skladbě v lokalitě (javor, lípa, jeřáb, aj.).
- Oplocení do veřejného prostoru:
 - výška oplocení max. 1,4 m,
 - konstrukce – bez podezdívky, dřevo, pletivo, ideálně živý plot z listnatých dřevin (habr obecný, buk lesní, javor babyka, aj.). Zcela nevhodné jsou ploty z betonových prefabrikátů.

B.3.8.2. parcelace

- S ohledem na kapacity řešeného území vycházející z navrženého urbanistického konceptu je pro přehlednost plocha rozdělena do třech částí, reflektujících stávající parcelaci a majetkové vztahy v území. Pro každou část jsou stanoveny specifické plošné regulativy pro budoucí dělení pozemků.
- A 6 – 9 rodinných domů
maximální velikost parcely jednoho rodinného domu je **2500 m²**
minimální velikost parcely jednoho rodinného domu je **1100 m²**
- B 2 – 3 rodinné domy
maximální velikost parcely jednoho rodinného domu je **2500 m²**
minimální velikost parcely jednoho rodinného domu je **1100 m²**
- C 2 – 3 rodinné domy
maximální velikost parcely jednoho rodinného domu je **3200 m²**
minimální velikost parcely jednoho rodinného domu je **900 m²**
- D 1 – 2 rodinné domy
minimální velikost parcely jednoho rodinného domu je **1000 m²**

B.3.8.3. zastavěnost pozemku

- maximální zastavěná plocha domu* na pozemku o výměře **do 1500 m²** je **150 m²**
- maximální zastavěná plocha domu * na pozemku o výměře **nad 1500 m²** je **200 m²**
- maximální zastavěná plocha pozemku ** o výměře **do 1500 m²** je **25 %**
- maximální zastavěná plocha pozemku ** o výměře **do 1500 m²** je **20 %**

* Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy se započítává i lodžie a také předsazená konstrukce, která je podepřena svislou nosnou konstrukcí - například balkón, který je podepřen sloupem. Do zastavěné plochy se nezapočítává přesah střechy ani balkón, který není podepřen sloupem ani jinou svislou nosnou konstrukcí. Zastavěná plocha stavby bez obvodových svislých konstrukcí je vymezena pravoúhlým průmětem střechy do vodorovné roviny.

** zastavěná plocha pozemku se vypočítává jako součet zastavěných ploch všech staveb, které jsou na pozemku - kromě samotného domu to tedy jsou i altány, zahradní domky, krytá stání pro auta, bazény a zpevněné plochy – terasy, příjezdové komunikace, chodníky,.



LEGENDA:

- • • • • hranice řešeného území
- — — vysokotlaký plynovod
- - - - - hranice bezpečnostního pásma VTL plynovodu
- existující zástavba
- příklad navrhované zástavby
- existující komunikace
- A. B. C. D. rozdělení ploch podle limitů parcelace

B.3.8.4. umístění domu na pozemku

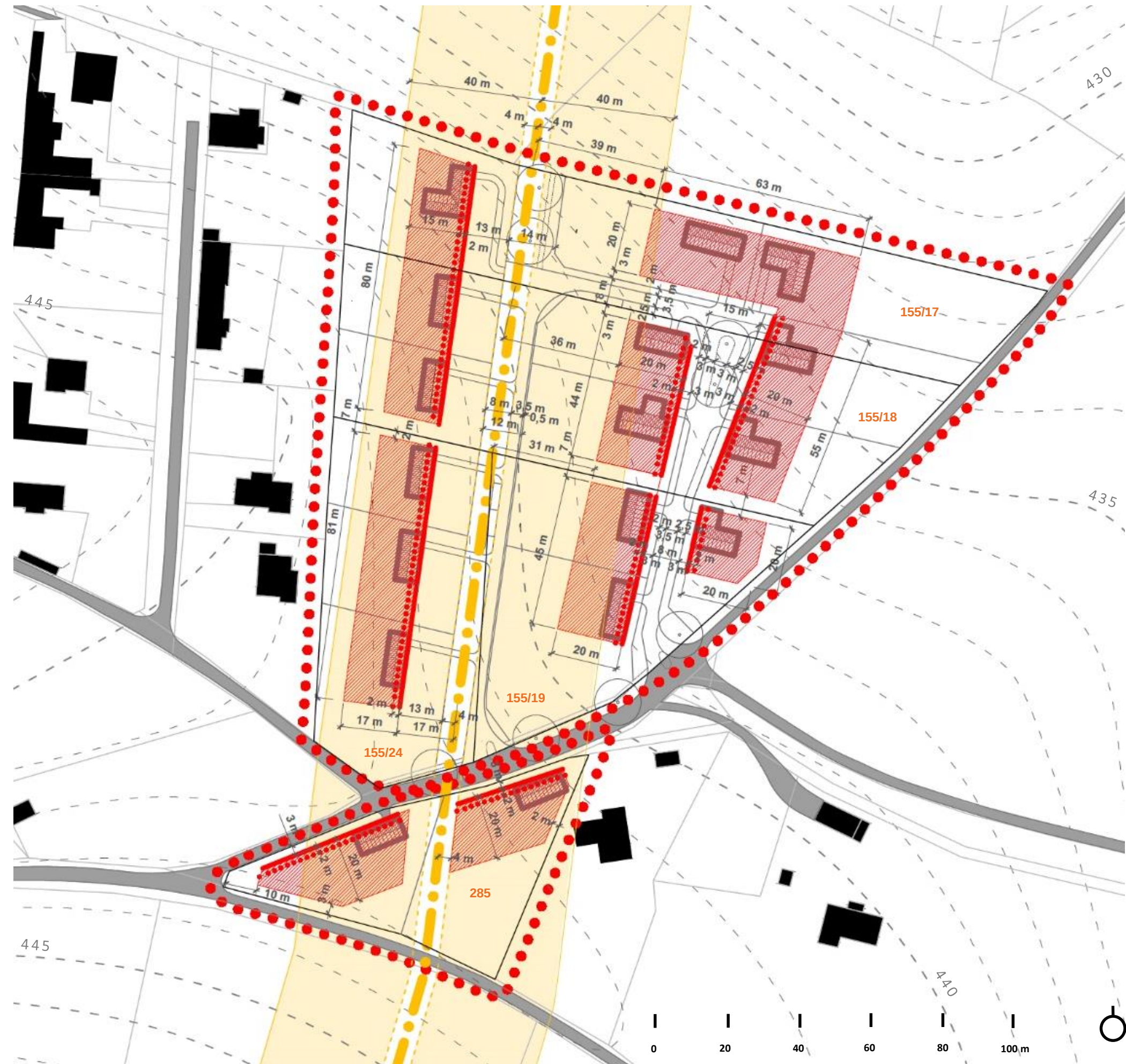
- Vymezení ploch pro umístění zástavby rodinnými domy je limitováno ochranným pásmem vysokotlakého plynovodu a pozemkovými hranicemi.
- Pozemek **155/24** – na pozemek je možno umístit dva až tři rodinné domy. Vzhledem k ochrannému pásmu vysokotlakého plynovodu a žádoucímu prostorovému strukturování zástavby v řešeném území je poloha stavební čáry zástavby odsunuta od linie komunikace o 13 m.
- Pozemek **155/19** – ve východní části pozemku je navržena komunikace dělící parcelu na dvě části – západní umožňuje výstavbu jednoho až dvou rodinných domů, stísněné prostorové podmínky východní části umožňují realizaci jediného domu. Plocha pro umístění staveb je patrná v prostorovém schématu.
- Pozemek **155/18 a 155/17** – vzhledem k tomu, že oba pozemky mají stejného majitele, uvažuje územní studie o této ploše jako o spojitém celku. Jeho prostorové členění vychází z návrhu obslužné komunikace, na zastavitelných plochách je možno upravovat parcelaci tak, jak bylo naznačeno v kapitole B.3.1. Ve schématu jsou vymezeny přípustné plochy pro umístění staveb, vzájemné odstupy staveb pak vyplývají z vyhlášky 22/2010 Sb.
- Pozemek **285** – ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu umožňuje zastavění pozemku dvěma rodinnými domy, plochy pro umístění staveb vyplývají z prostorového schématu.
- Návrh vymezuje stavební čáry, na nichž bude umístěna uliční fasáda budoucích objektů s odchylkou 2 m směrem do hloubky pozemku.

LEGENDA - obecné:

- • • • • hranice řešeného území
- — — vysokotlaký plynovod
- - - - - hranice ochranného pásma VTL plynovodu
- — — hranice bezpečnostního pásma VTL plynovodu
- 155/24 existující parcelace
- existující zástavba
- příklad navrhované zástavby
- stávající komunikace

LEGENDA - regulativy:

- stavební čára
- • • • • maximální odchylka stavební čáry
- zastavitelná plocha



B.3.8.5. prostorové regulativy

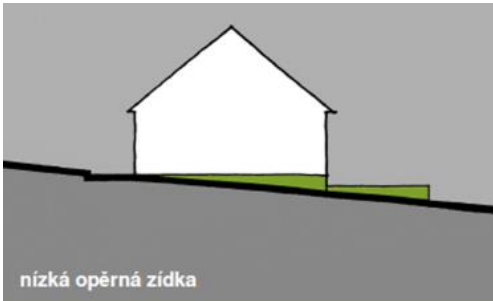
- pozice domu na pozemku

V západní části řešeného území podél obslužné komunikace se terén směrem k východu svažuje v mírném sklonu cca 4°, jako ideální se tedy jeví podélná osa staveb v severojižní orientaci).

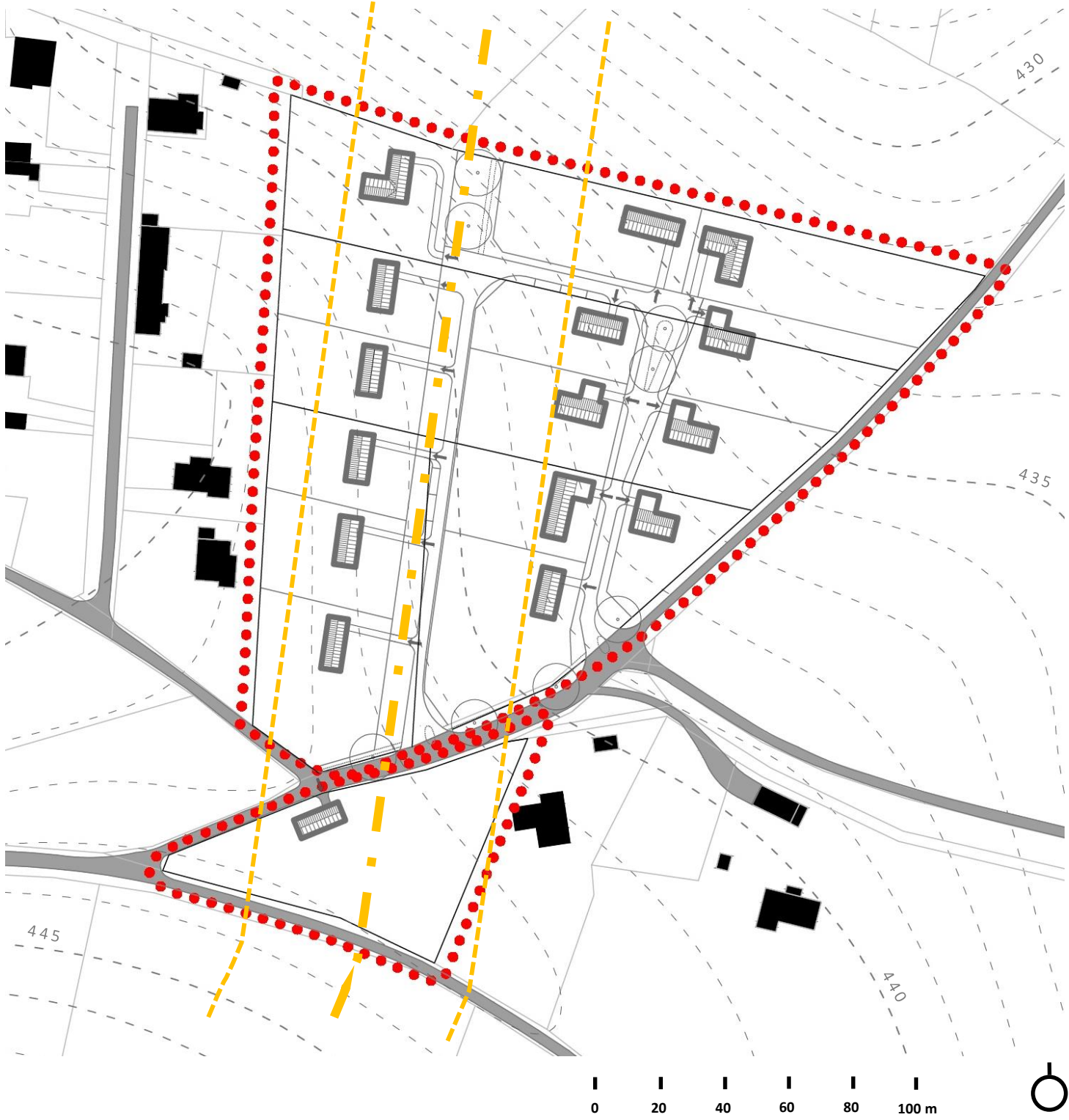
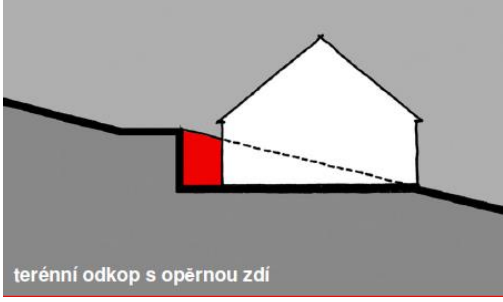
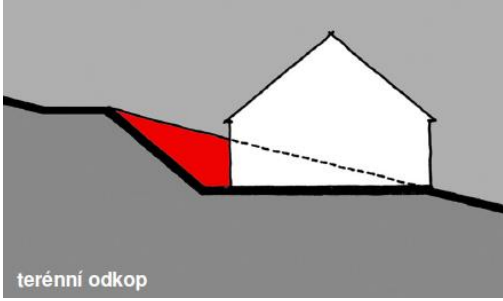
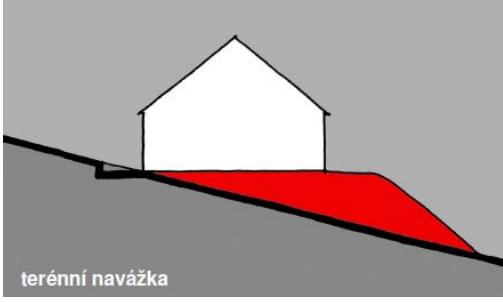
Umístění domu na pozemku ve východní část řešeného území je naznačeno v prostorové studii, tvar terénu v zásadě umožňuje kolmé, podélné i kombinované umístění stavby v rámci pozemku vzhledem k uliční čáře.
- práce s terénem

Řešené území se směrem na severovýchod svažuje ve sklonu 3 – 5°, a je pohledově velmi exponováno v pohledech z Čížové. Je proto nezbytné, aby budoucí stavby do terénu přirozeně vetknuty tak, jak je patrné z přiložených grafických schémat. Nejsou přípustné jakékoli terénní navážky, odkopy či výrazné terasy.

vhodné řešení



nevhodné řešení



LEGENDA:

- hranice řešeného území
- - - vysokotlaký plynovod
- . - hranice bezpečnostního pásma VTL plynovodu
- existující zástavba
- příklad navrhované zástavby
- existující komunikace

B.3.8.5. prostorové regulativy

- půdorysné proporce

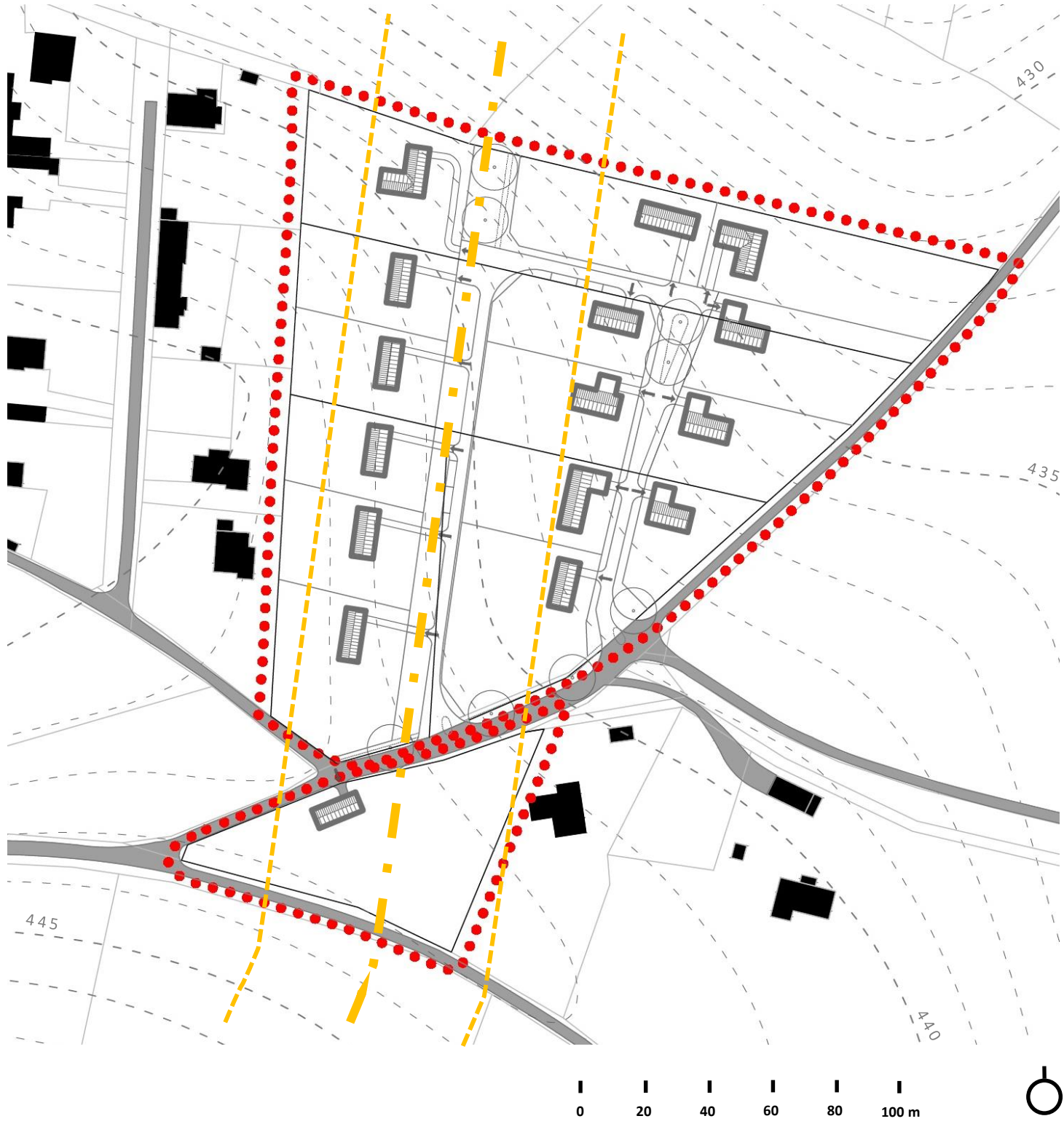
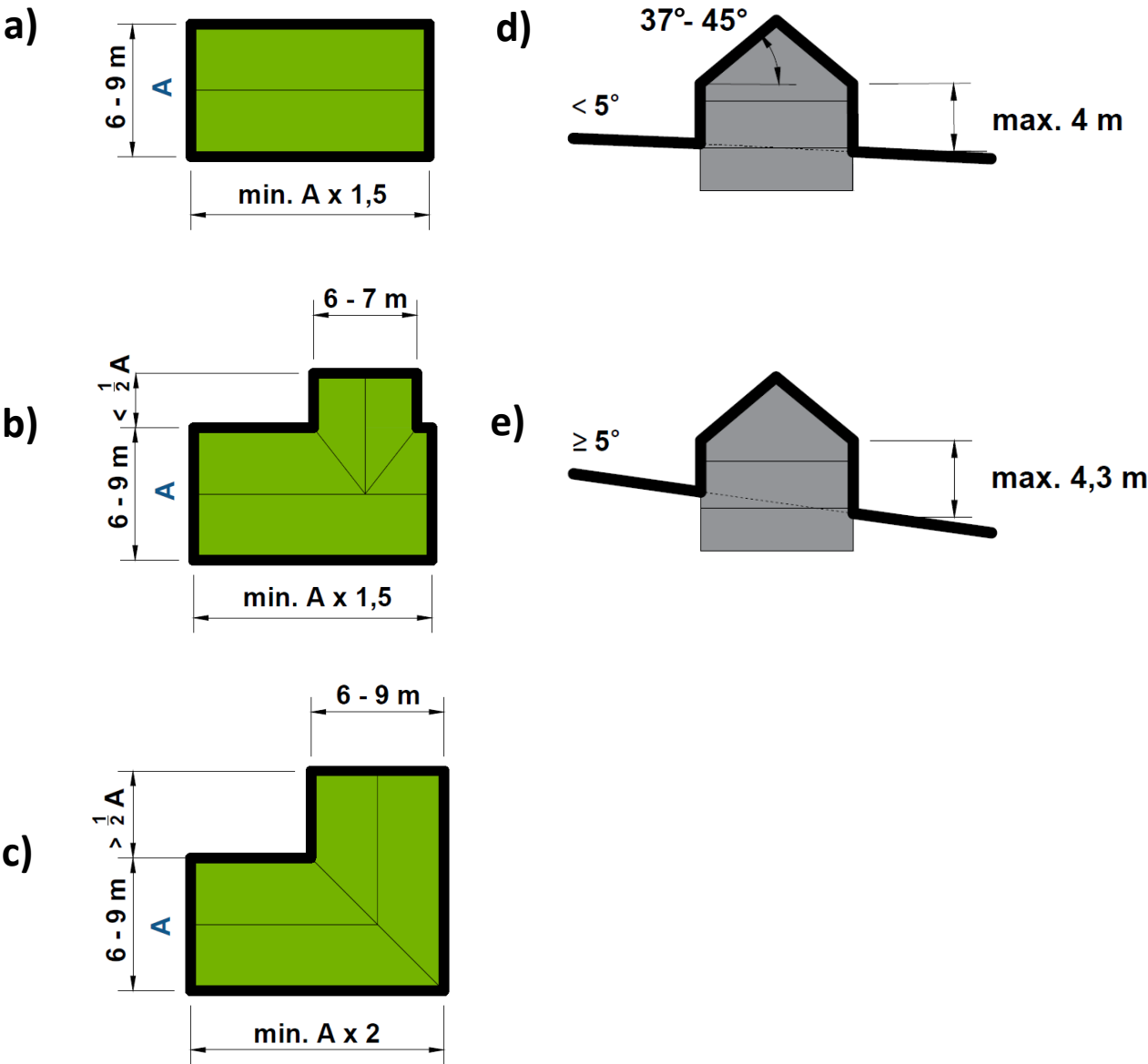
a) Minimální rozměr štítové stěny rodinných domů bude 6 m, maximálně pak 9 m. Délka kolmé fasády bude rovnat minimálně 1,5 násobku délky štítové stěny.

b) Hloubka přístavby k hlavnímu objemu budovy, při zachování obou štítových stěn bude nejvýše rovna polovině délky štítové stěny. Šířka přístavby se bude pohybovat v rozmezí 6 – 7 m.

c) V případě půdorysu budovy ve tvaru L, sjednoceného napojenými objemy sedlových střech, bude délka hlavního objemu rovna minimálně 2 násobku šířky štítové stěny A, hloubka navazujícího objemu rovná alespoň polovině šířky štítové stěny A. Šířka štítu přístavby by se měla pohybovat v rozsahu 6 – 9 m.
- výška objektu

Pro zástavbu v řešeném území je přípustná podlažnost 1 NP se suterénem a obytným podkrovím. Do sklonu terénu menšího než 5° bude vzdálenost roviny okapu nad přilehlým terénem nejvýše 4 m, u sklonu rovného či většího než 5°, může být maximální vzdálenost okapové roviny nad terénem 4,3 m.
- sklon střechy

Sklon střechy se bude pohybovat v rozpětí mezi 37° a 45°.



LEGENDA:

- hranice řešeného území
- - - - - vysokotlaký plynovod
- - - - - hranice bezpečnostního pásma VTL plynovodu
- existující zástavba
- příklad navrhované zástavby
- existující komunikace