

# Územní studie 03 Zlivice - východ

územně plánovací podklad

**ING. ARCH. ZDENĚK URBANEC**  
SOBIG s.r.o.

LANNOVA 32, 370 01 ČESKÉ BUDĚJOVICE  
Telefon: 386 352 238, E-mail: sekretariat@atelier-urbanec.cz

**Únor 2018**

### A. Textová část

#### 1. Identifikační a základní údaje

Identifikační údaje  
Úkol a cíle územní studie  
Vymezení řešeného území

#### 2. Současný stav a podmínky pro návrh

Širší vztahy a popis řešeného území  
Požadavky vyplývající z územního plánu  
Požadavky vyplývající ze zadání ÚS  
Požadavky vyplývající z projednání návrhu řešení ÚS

#### 3. Návrh územní studie

Podmínky pro vymezení a využití stavebních pozemků  
Druh a účel umísťovaných staveb  
Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb  
Podmínky pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury  
Podmínky pro napojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu  
Údaje o textové a grafické části územní studie

### B. Grafická část

B.1. Výkres funkčního využití ploch	1: 1000
B.2. Výkres prostorová regulace	1: 1000
B.3. Výkres dopravní a technické infrastruktury	1: 1000
B.4. Výkres vlastnických vztahů	1: 1000
B.5. Situace širších vztahů	1: 5000

### C. Dokladová část

01\_HZS, územní odbor Písek  
02\_MěÚ Písek, odbor dopravy a SH  
03\_MěÚ Písek, odbor ŽP  
04\_Ministerstvo obrany ČR Praha  
05\_Jč. krajský úřad, odbor ZZL  
06\_Zemědělské družstvo Čížová

## 1. Identifikační a úvodní údaje

### 1.1. Identifikační údaje

Název akce:	<b>Územní studie 03 Zlivice - východ</b>
Stupeň dokumentace:	Územně plánovací podklad
Velikost řešeného území:	5,43 ha
Katastrální území:	Zlivice, 624209
Datum zpracování dokumentace:	Únor 2018
Pořizovatel dokumentace:	<b>Obecní úřad Čížová</b> Čížová 83, PSČ 382 78 Čížová zastoupený Ing. Tomášem Korejsem, starostou obce a Ing.arch. Radkem Bočkem osobou splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle § 24 stavebního zákona
Zhotovitel dokumentace: zastoupený:	<b>SOBIG s.r.o.</b> Ing.arch. Zdeňkem Urbanecm, jednatelem společnosti
adresa:	Lannova 32, 370 01 České Budějovice
telefon/fax:	386 352 542, 386 356 238
e-mail:	urbanec@atelier-urbanec.cz
IČ:	260 34 751
Řešitel úkolu:	Ing.arch. Zdeněk Urbanec
Spolupráce:	
Doprava	Ing. Ondřej Zenkl
Vodohospodářství	Ing. Václav Houška
Energetika	Ing. Jiří Průša
Projektové práce	Jiří Píša

### 1.2. Úkol a cíle územní studie

Územní studie 03 Zlivice – východ v katastrálním území Zlivice (dále také ÚS) je zpracovávána na základě podnětu majitele pozemku parc. č. 95/1 který tvoří podstatnou část řešeného území; ve spolupráci s pořizovatelem dokumentace Obecním úřadem Čížová.

Územní plán Čížová, jehož součástí je také sídlo Zlivice, nabyt účinnosti dne 5. listopadu 2015. Tato územně plánovací dokumentace stanovuje požadavek zpracování územní studie pro lokalitu 03 Zlivice – východ, do které jsou zahrnuty zastavitelné plochy S-34, T-01 a S-36.

Pořizovaná ÚS bude sloužit jako **podklad pro rozhodování v území**, kdy na její řešení bude navazovat dokumentace pro územní řízení a pro stavební povolení. „S-34“, „S-36“ a „T-01“ označující funkční využití jednotlivých ploch, kdy „S“ jsou plochy smíšené obytné dle ust. § 8 vyhlášky 501/2006 Sb. a „T“ je plocha technické infrastruktury dle ust. § 10

též vyhlášky určená pro novou ČOV. Hranice řešeného území této územní studie je vymezena ve zpracovaném zadání a vyznačena ve výkresové části US.

Cílem zpracování územní studie je prověření urbanisticko-architektonické koncepce řešení, včetně řešení dopravní a technické infrastruktury. Jedná se o lokalitu, která je z hlediska celkové urbanistické koncepce významnou plochou zástavby sídla a je pohledově exponovaná vzhledem k návaznosti na sousední zástavbu na rozhraní urbanizovaného území a volné krajiny. Zároveň se jedná o lokalitu, kde je nutné v podrobnosti prověřit umístění vlastních staveb vzhledem k definovaným limitům využití území:

- a. navrhnout optimální parcelaci lokalit S-34 a S-36 na jednotlivé stavební pozemky
- b. upřesnit funkční využití stavebních pozemků s ohledem na sousedství plochy pro ČOV a stávajícího výrobního areálu a jejich stávající i v budoucnu navržená ochranná pásma,
- c. stanovení optimálního napojení navržených stavebních pozemků na dopravní infrastrukturu,
- d. stanovení optimálního napojení navržených stavebních pozemků na technickou infrastrukturu,
- e. stanovení prostorové regulace staveb v souladu s požadavky územního plánu.

### 1.3. Vymezení řešeného území

Jedná se o lokalitu ve správním území obce Čížová, katastrální území Zlivice. Řešené území je situováno v návaznosti na zastavěné území sídla Zlivice. Z jižní strany je ohraničené stávající zástavbou podél místní komunikace, ze strany západní stávajícím areálem ZD Čížová a stávající venkovskou zástavbou včetně strany severní, ze strany východní částí zemědělského areálu, Čertovským rybníkem a nezastavitelným územím zemědělského půdního fondu (ZPF).

Dle ÚP Čížová jsou v předmětném území umístěny návrhové plochy smíšené obytné (S-34 a S-36) a plocha technické infrastruktury (T-01). Velikost řešeného území je cca 5.43 ha.

## 2. Současný stav a podmínky pro návrh

### 2.1. Širší vztahy a popis řešeného území

Řešená lokalita Zlivice – východ se nachází na jihovýchodním okraji daného sídla a bezprostředně navazuje na jeho současné zastavěné území.

Z hlediska širších vztahů je dané území převážně obklopeno výrobními areály ZD Čížová (západ, sever) a areálem s dalšími podnikatelskými subjekty (jih). Dopravně je území přístupné ze silnice III.třídy III/1219 a navazující místní komunikací ve směru na Skrýšov, která je současně cyklistickou trasou 1151 – Okolo Písku. Ve střední části daného území se nachází vodní tok Zlivický potok, který propojuje kaskádu místních rybníků (Křivolák, Zlivický, Čertovský, Skrýšov) ve směru do řeky Otavy.

Vlastní řešené území ÚS je v současné době nezastavěný prostor zemědělského půdního fondu, svažitého charakteru s nadmořskou výškou 407 až 417 m, tvořící mírně svažité údolí se Zlivickým potokem a Čertovským rybníkem s vysazenou a náletovou výraznou vzrostlou zelení. V řešeném území se nenachází žádné prvky územního systému ekologické stability.

Z hlediska technické infrastruktury se v řešeném území na jižním okraji nachází hlavní vodovodní řad ze stávající AT stanice pro zásobování sídla Zlivice a následně dalších sídel a při západním okraji území vodovodní přípojky/řady pro napojení místních zemědělských areálů. V daném území se dále nachází rozvody vzdušného a podzemního el. vedení NN, STL plynovodu a telekomunikací (ve stávající místní komunikaci).

## **2.2. Požadavky vyplývající z územního plánu a zadání ÚS**

Vydaný územní plán Čížová, který nabyl účinnosti dne 5.11.2015, reguluje rozsah stavební činnosti v jednotlivých navržených zastavitelných plochách z hlediska způsobu využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. takto:

### **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 umístování 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) výrokové části ÚP

### **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – STAV/NÁVRH (§ 10 VYHL. 501/2006 SB.)**

#### **Převažující způsob využití**

- stavby a zařízení technické infrastruktury

#### **Přípustné využití**

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení vodovodů a vodojemů,
- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení kanalizací a čistíren odpadních vod,
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady, sběrné dvory,
- stavby a zařízení trafostanic a energetických vedení,
- stavby a zařízení komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě,
- produktovody vč. souvisejících staveb,
- pozemky související dopravní infrastruktury,

#### **Nepřípustné využití**

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- zde, vzhledem k atypickému charakteru těchto staveb, se nepoužijí obecná ustanovení dle bodu (8) výrokové části ÚP,
- stavby budou výškově omezeny pouze na přízemní budovy s plochou střechou či pultovou s mírným sklonem výškově omezeny na 5m.

Návrh ÚS toto funkční využití ploch dále upřesní a podrobně rozčlení na plochy s převažujícím funkčním využitím např. v této skladbě:

- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – PLOCHY RD
- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ČOV
- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – PLOCHY ZAHRAD BEZ MOŽNOSTI VÝSTAVBY
- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ
- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZPEVNĚNÉ PLOCHY
- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – POZEMKY SOUVISEJÍCÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – POZEMKY SOUVISEJÍCÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

kdy pro každý takto definované subtypy funkčního využití budou v návrhu ÚS definovány projektantem v dělení na „Hlavní využití“, „Přípustné využití“, „Podmíněně přípustné využití“ a „Nepřípustné využití“ ve formě odpovídající územnímu plánu, ale ve větší, územní studii a jejímu měřítku, odpovídající podrobnosti a přesnosti, nicméně rozsah podmínek se předpokládá obdobný jako výše uvedeného ÚP Čížová.

Návrh ÚS bude ve střední části řešeného území studie vycházet z předaného podkladu pro řešení ČOV dle podkladů předaných Obcí Čížová (bude předáno samostatně).

Návrh území studie vymezení jednotlivé stavební pozemky<sub>1</sub>, tj. navrhne optimální parcelaci lokalit ploch smíšených obytných „S-34“ a „S-36“ dle platného územního plánu Čížová. Plocha T-01 nebude dále parcelována návrhem ÚS.

V rámci parcelace a podrobného stanovení funkčního využití jednotlivých stavebních pozemků bude zohledněna všechna existující ochranné pásmo, vč. hygienické ochrany související zemědělského areálů a navržené ČOV (v rámci prostoru, kde lze očekávat negativní projevy (hluk, zápach) bude po dohodě s provozovateli (zemědělské družstvo, obec, provozovatel ČOV) stanovena funkce PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – PLOCHY ZAHRAD BEZ MOŽNOSTI VÝSTAVBY, případně PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ).

Dopravní napojení lokality S-34 bude od jihu, lokality T-01 od západu a lokality S-36 od severozápadu prostřednictvím vymezené páteřní komunikace.

Z hlediska prostorové regulace platí pro plochy smíšené obytné „S-34“ a „S-36“ v rámci řešení této území územní studie podmínky dle bodu (8) územního plánu, tj.

- a. stavby nebudou **vyšší než 2 nadzemní podlaží**, platí pro území sídel Čížová a Zlivice, s tím, že výška nové zástavby musí v prolukách přirozeně navazovat na výšku sousedních staveb nebo stavby,
- b. na území sedel Čížová, Zlivice a Topělec není stanoven tvar střech, musí však být respektován charakter okolních staveb,
- c. parcely nebudou v rámci nově vymezených enkláv zastavitelného území vytyčovány menší než 900 m<sup>2</sup>, tam, kde se jedná o dostavbu proluk, se tato podmínka nepoužije, případně se nepoužije tam, kde parcely již byly do doby vydání územního plánu geometricky vytyčeny.

Bude stanovena základní prostorová regulace, kdy součástí této regulace bude:

- a. **stavební čára nepřekročitelná** určující polygon uvnitř stavebního pozemku, uvnitř kterého může být stavba umístěna, vzdálenost polygonu od hranic pozemků a příp. sousedních staveb bude stanovena kótou tak, aby byly zachovány vyhláškou stanovené odstupy staveb a byla zajištěna kvalitní urbanistická kompozice prostoru,

- b. nepředpokládá se, že bude stanovována, pevná uliční čára, nicméně pokud projektant odůvodní potřebu ji v některých částech stanovit (odstup od okolních pozemků a objektů, komunikace), zadání to připouští,
- c. půdorysná velikost stavby bude stanovena pouze orientačně, ilustrativně, jako promítnutí možné představy autora územní studie o nejvhodnější urbanistické koncepci celé lokality, s tím, že půdorys objektů nebude přesně kótován, s výjimkou vzdálenosti polygonu nepřekročitelné stavební čáry od hranic pozemků nebo jiných již existujících staveb – viz výše,
- d. zastavěná plocha pozemku<sup>2</sup> bude stanovena na max. 50% pro jednotlivé stavební pozemky, min. 50% plochy stavebního pozemku musí zůstat nezpevněný,
- e. podlažnost bude stanovena v souladu s ÚP na 2 NP bez možnosti podkroví nebo 1NP s možností využití podkroví, vždy s možností podsklepení
- f. objem a tvar staveb bude stanoven pouze textově a velmi rámcově
- g. požadavek vyplývající z ÚP, tedy tvar střechy, bude studii plně respektován.

Parkování v dané lokalitě vyvolané potřebami uživatelů navržených objektů bude řešeno na pozemcích majitelů či uživatelů, uvnitř vymezených stavebních pozemků.

### 2.3. Požadavky vyplývající z projednání návrhu řešení ÚS

Na základě projednání návrhu územní studie „US-03 Zlivice – východ“, které proběhlo v termínu od 20. 12. 2017 do 4. 1. 2018, a pokynu č.1 pořizovatele dokumentace byl návrh upraven dle požadavku Zemědělského družstva Čížová, kdy pás izolační zeleně mezi areálem zemědělského družstva a prostorem pro individuální výstavbu na pozemcích p. č. 131/1, 131/2 a 131/3 vše k. ú. Zlivice je označen jako plocha smíšená obytná - vyhrazená ochranná zeleň a je vymezen v min. šířce 6,0 m. Ostatní obdržená vyjádření a stanoviska jsou podmínkami a připomínkami pro územní a stavební řízení navrhované výstavby.

## 3. Návrh územní studie

Urbanistická koncepce a kompozice uspořádání území vychází z širších vztahů řešené lokality, dále z podmínek stanovených vydaným ÚP Čížová, z místních územně technických a prostorových podmínek a výsledků aktuálních průzkumů a vyhodnocení postupného rozvoje zájmového území. Současně jsou v předložené koncepci zohledněny již známé nebo předpokládané investiční záměry.

### 3.1. Podmínky pro vymezení a využití stavebních pozemků

Podmínky pro vymezení a využití stavebních pozemků řešeného území vychází z vydaného ÚP Čížová, zpracovaného zadání ÚS, místních územně technických podmínek a z investičních záměrů pro danou lokalitu. Na základě těchto podkladů jsou v daném území vymezeny jednotlivé funkční plochy se stanoveným způsobem využití.

#### - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – RD

##### Hlavní způsob využití

- pozemky staveb pro individuální bydlení v rodinných domech (RD) včetně doplňkových staveb k hlavnímu způsobu využití s možností drobné chovné a pěstitelské činnosti, obvyklé v daném území (viz. kap. 3.2. Druh a účel umísťovaných staveb)

##### Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako hlavní využití území
- zařízení a činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území.

- **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**  
**Hlavní způsob využití**
  - pozemky pro dopravní stavby místní komunikační sítě (vozidlové a pěší) s možností umístění staveb a zařízení technické infrastruktury a doprovodné zeleně (viz. kap. 3.2. Druh a účel umísťovaných staveb)**Nepřípustné využití**
  - vše co není uvedeno jako hlavní využití území
  - zařízení a činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území.
  
- **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**  
**Hlavní způsob využití**
  - pozemky veřejných prostranství umožňující umístění drobných sportovních a rekreačních zařízení, stavby související dopravní a technické infrastruktury včetně doprovodné veřejné zeleně (viz. kap. 3.2. Druh a účel umísťovaných staveb)**Nepřípustné využití**
  - vše co není uvedeno jako hlavní využití území
  - zařízení a činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území.
  
- **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – PLOCHY VEŘEJNÉ OCHRANNÉ ZELENĚ**  
**Hlavní způsob využití**
  - pozemky veřejné zeleně, vodních toků a vodních ploch s funkcí ochrannou a izolační, umožňující také umístění staveb související dopravní a technické infrastruktury (viz. kap. 3.2. Druh a účel umísťovaných staveb)**Nepřípustné využití**
  - vše co není uvedeno jako hlavní využití území
  - zařízení a činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území.
  
- **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – PLOCHY VYHRAZENÉ OCHRANNÉ ZELENĚ**  
**Hlavní způsob využití**
  - pozemky neveřejné vzrostlé a keřové zeleně s funkcí ochrannou a izolační, min. šířky 6,0 m, umožňující také umístění staveb související technické infrastruktury**Nepřípustné využití**
  - vše co není uvedeno jako hlavní využití území
  - zařízení a činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území.
  
- **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ČOV**  
**Hlavní způsob využití**
  - pozemky staveb pro umístění centrální ČOV obce Zlivice včetně související dopravní a technické infrastruktury a doprovodné zeleně (viz. kap. 3.2. Druh a účel umísťovaných staveb)**Nepřípustné využití**
  - vše co není uvedeno jako hlavní využití území
  - zařízení a činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území.



## - **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – PLOCHY OCHRANNÉ A IZOLAČNÍ ZELENÉ ČOV**

### **Hlavní způsob využití**

- pozemky vzrostlé zeleně, vodních toků a vodních ploch s funkcí ochrannou a izolační, umožňující také umístění staveb související dopravní a technické infrastruktury (viz. kap. 3.2. Druh a účel umísťovaných staveb)

### **Nepřipustné využití**

- vše co není uvedeno jako hlavní využití území
- zařízení a činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území.

### **3.2. Druh a účel umísťovaných staveb**

Na základě výše uvedeného vymezení rozdílného způsobu využití jednotlivých pozemků je podrobněji stanoven druh a účel umísťovaných staveb:

- stavby pro individuální bydlení v RD
  - je navrženo umístění staveb pro individuální bydlení v izolovaných RD nebo dvojdomcích včetně doplňkových staveb k hlavnímu způsobu využití (např. garáž, dílna, bazén, skleník apod.) s možností drobné chovné a pěstitelské činnosti, obvyklé v daném území (např. kočka, pes, králíci, drůbež)
- dopravní stavby místní komunikační sítě
  - je navrženo umístění staveb místní komunikační sítě (vozidlové a pěší) přístupové dopravně zklidněného charakteru (zóna 30) s požadovanou min. š. uličního profilu 10,0m (min. š. vozidlové komunikace 5,5m, chodníku 1,5m) s možností umístění staveb a zařízení technické infrastruktury a doprovodné zeleně
- stavby veřejných prostranství
  - je navrženo umístění staveb veřejných prostranství, umožňující umístění drobných sportovních a rekreačních zařízení (např. prvky dětského hřiště, odpočinková zákoutí, lavičky, reklamní a informační prvky apod.), stavby související dopravní a technické infrastruktury (např. účelové komunikace min. š. 2,5m, parkovací stání, manipulační plochy) včetně doprovodné veřejné zeleně
- stavby veřejné zeleně
  - je navrženo umístění staveb veřejné zeleně smíšené (autochtonní druhy listnaté a jehličnaté zeleně), vodních toků a vodních ploch s funkcí ochrannou a izolační, umožňující také umístění staveb související dopravní (např. účelové komunikace pro přístup údržby š. 2,5m, pěšiny š. 1,0m), technické infrastruktury a prvků veřejného mobiliáře (lavičky, kolostr apod.)
- stavby centrální ČOV
  - je navrženo umístění souboru staveb centrální ČOV pro výhledově 1000 EO obce Zlivice včetně související dopravní a technické infrastruktury (přístupová účelová komunikace ze stávajícího zemědělského areálu, hlavní kanalizační řad, odtokový příkop, el. přípojka apod.)
- stavby ochranné a izolační zeleně ČOV
  - je navrženo umístění keřové a vzrostlé zeleně, vodních toků a vodních ploch s funkcí ochrannou a izolační, umožňující také umístění staveb související dopravní a technické infrastruktury (např. účelové komunikace pro přístup údržby š. 2,5m, pěšiny š. 1,0m)

### **3.3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb**

Z hlediska podrobnějšího umístění a prostorového uspořádání staveb je pro danou lokalitu Zlivice – východ navrženo:

- **pořadové číslo parcely**
  - označuje arabskou číslicí jednotlivé navržené stavební parcely pro stavbu RD v řešeném území
- **velikost stavební parcely**
  - určuje arabskou číslicí navrženou plochu v m<sup>2</sup> jednotlivých parcel pro stavbu RD
- **maximální % zastavění stavební parcely**
  - určuje % maximální zastavěnosti plochy navržených jednotlivých stavebních pozemků včetně staveb doplňkových a zpevněných ploch
- **pevná uliční čára**
  - vymezená pevná uliční čára určuje závazné umístění hlavního objektu na danou uliční linii podél stávající místní komunikace, vzdálenost čáry od hranice pozemků (uličního prostoru) je stanovena kótou
- **stavební čára nepřekročitelná**
  - vymezený polygon uvnitř stavebních pozemků vymezuje plochu určenou k zastavění hlavními objekty stanoveného způsobu využití; hlavním objemem objektů nelze tuto čáru ve směru vně překročit; stavební čára je překročitelná v 2.NP; vzdálenost polygonu od hranic pozemků a příp. sousedních staveb je stanovena kótou tak, aby byly zachovány vyhláškou stanovené odstupy staveb a byla zajištěna kvalitní urbanistická kompozice prostoru,
- **výška zástavby**
  - je dána stanovenou podlažností zástavby pro celé řešené území v souladu s ÚP na 2 NP bez možnosti podkroví nebo 1NP s možností využití podkroví, vždy s možností podsklepení
- **vzrostlá zeleň – stávající výsadba**
  - určuje polohu stávající vzrostlé zeleně
- **vzrostlá zeleň – nová výsadba**
  - určuje umístění prvků nové výsadby vzrostlé zeleně
- **ochranná pásma**
  - ochranné pásmo ČOV 50m
  - ochranné pásmo zemědělského areálu
  - ochranné pásmo dopravní a technické infrastruktury dle platné ČSN

### 3.4. Podmínky pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury

Podmínky pro návrh řešení a umístění staveb dopravní a technické infrastruktury vychází z urbanistické koncepce, vymezení a způsobu využití stavebních pozemků řešeného území.

#### • DOPRAVA

Pro dopravní řešení lokality Zlivice – východ s předpokládanou výstavbou cca 25 RD je navržena realizace „obytné zóny 30“ (viz. následující text - Zásady návrhu obytné zóny 30) v uličním profilu min. š. 10,0m, která bude napojena na stávající místní komunikaci dvěma „T“ křižovatkami. V severní části řešeného území je napojení 2 RD navrženo krátkou účelovou komunikací min.š. 3,0m, která pokračuje mezi stavebními pozemky pěší komunikací k Čertovskému rybníku a přes navrženou plochu ochranné a izolační zeleně ČOV propojuje i budoucí skupinovou výstavbu RD. Vlastní navrhovaná ČOV je dopravně napojena ze zemědělského areálu.

### ZÁSADY NÁVRHU OBYTNÉ ZÓNY 30

#### Návrhové parametry

Zóna s rychlostí 30km/h se zřídí v souladu s ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací na obslužných komunikacích funkční skupiny C.

### **Vjezd do Zóny**

Vjezd do zóny bude posouzen jako křižovatka a rozhledové poměry musí být v souladu s ČSN73 6102. Stavební úprava vjezdu do Zóny 30 má být realizována tak, aby byl jednoznačně patrný rozdíl ve změně nejvyšší rychlosti. Vjezd do zóny 30 bude přes chodníkový přejezd. Začátek a konec zóny bude označen svislým dopravním značením.

- Dopravní značka IP25a -“Zóna s dopravním omezením“
- Dopravní značka IP25b -“Konec zóny s dopravním omezením“

### **Uspořádání dopravního prostoru**

V navržené zóně 30 zůstane zachované oddělení chodců od dopravních prostředků – budou zachovány chodníky. V zúžených úsecích komunikace budou zálivy pro podélné parkování.

### **Dopravně zklidňující opatření uvnitř křižovatky zóny 30**

Křižovatky budou fungovat v režimu přednosti zprava, díky tomu bude zajištěno zpomalení max. Počtu vozidel.

**Na křižovatkách bude vždy proveden některý z níže uvedených zpomalovacích prvků:**

- Zpomalovací polštář uvnitř křižovatky.
- Zpomalovací polštář na příjezdu na křižovatku.
- Zvýšená křižovatková plocha.
- Úprava povrchu křižovatky (provedení povrchu křižovatky v odlišné barvě případně materiálu).
- Příčné vodorovné dopravní značení – zdůraznění povinnosti přednosti zprava.

### **Dopravně zklidňující opatření provedené v mezi křižovatkových úsecích**

V mezi křižovatkových úsecích budou provedeny některý níže uvedené zpomalovací prvky:

- Střídavě oboustranné bodové zúžení komunikace – Komunikace bude střídavě zúžena - vzniklé ostrůvky budou pro plochy zeleně, případně stromy.
- Střídavě obousměrně uspořádána parkovací stání.
- Šířková úprava komunikace -jednostranné nebo oboustranné zúžení.
  - lokální zúžení komunikace, které umožní míjení pouze osobních automobilů.
  - lokální zúžení komunikace na šířku pro průjezd pouze jedním směrem.
- V přímých úsecích provedení zpomalovacích prahů.
- V přímých úsecích provedení zpomalovacích polštářů.

### **Bezpečnostní odstupy**

Sloupy veřejného osvětlení nutno osadit ve vzdálenosti nejméně 0.50 m od hrany vozovky. Bezpečnostní vzdálenost nejméně 0.50 m od hrany vozovky nutno dodržet vůči všem pevným překážkám (zejména přípojné skříňky inženýrských sítí, oplocení apod.).

### **Rozhledové poměry**

Budou posouzeny dle:

ČSN 736101 Projektování silnic a dálnic a jejich změn z let 2009 a 2013.

ČSN 736102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích a její změny ze srpna 2011

ČSN 736110 Projektování místních komunikací a její změny z února 2010.

### **Podmínky vyhovujícího rozhledu:**

V ploše rozhledových trojúhelníků nesmí být umístěny žádné překážky výšky přesahující 0.7 m nad úroveň vozovky (zejména přípojné skříňky inženýrských sítí,

neprůhledné oplocení, zeleň kromě keřové do uvedené výšky, reklamní poutače, skládka materiálu apod.) s výjimkou ojedinělých překážek o Ø do 0.15 m (sloupy veřejného osvětlení, dopravní značky).

### **Bezbariérové užívání stavby**

Řešení komunikací, ploch a objektů z hlediska užívání a přístupnosti pohybově a zrakově postižených vychází z požadavku vyhlášky č. 398/2009 Sb "O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb".

Při návrhu bude pamatováno na užívání stavby osobami se sníženou schopností pohybu či orientace a stavba je navržena v souladu s ustanoveními platných vyhlášek zejména:

- Veškeré komunikace pro pěší budou navrženy jako bezbariérové. Šířka chodníků bude min. 1500mm (minimální šířka průchodu 900mm). Max. výškový rozdíl obrubníku přechodů bude 20mm. Max. podélný sklon chodníku 8,33%. Max. příčný sklon 2%. Šikmé rampy ve sklonu 1:12 s odpočívadly v normových intervalech. Použité povrchy pochozích ploch neznemožní pohyb osob se sníženou schopností orientace.
- Prvky hmatových úprav, tj. varovné pásy šířky 40cm a signální pásy šířky 80cm budou provedeny z dlaždic s povrchem s výstupky zajišťujícími jejich jednoznačnou zjištělnost nevidomým chodcem při použití techniky chůze s dlouhou bílou holí. Tzv. slepecká dlažba. Barevné provedení signálních a varovných pásů musí jednoznačně být vizuálně kontrastní s dlažbou použitou na chodníky.
- Bude dodržen vizuální kontrast sloupů veřejného osvětlení, svíslého dopravního značení, nástupního a výstupního stupně každého schodišťového ramene. Stupnice nástupního a výstupního schodišťového stupně každého schodišťového ramene nebo vyrovnávacích schodů musí být výrazně kontrastně rozeznatelná od okolí.
- Budou navrženy úpravy pro zrakově postižené. Přirozené vodící linie budou tvořit stěny domů po celé délce chodníků na obou stranách komunikace. V místě pro přecházení budou navrženy vodící pásy přechodu, jako zvláštní forma umělé vodící linie. Parametry signálních, varovných a vodících pásů budou provedeny dle vyhlášky č. 398/2009. Povrch signálních a varovných pásů musí mít nezaměnitelnou strukturu a charakter povrchu odlišující se od okolí: musí být vnímatelný bílou holí a nášlapem. Povrch chodníku v šířce min. 0,25m od varovného nebo signálního pásu musí být vůči těmto vizuálně kontrastní.

### **Doprava v klidu - parkování**

Parkování v dané lokalitě vyvolané potřebami uživatelů navržených objektů bude řešeno na pozemcích majitelů či uživatelů, uvnitř vymezených stavebních pozemků.

## • **VODOHOSPODÁŘSTVÍ**

### **Popis území**

Řešené území studie se nachází ve východní část obce Zlivice (severně od Písku) mezi průmyslovým areálem a Zlivickým potokem tj. na pravém břehu. Zlivický potok jako přítok Otavy protéká po severní straně lokality (ČHP 1-08-03-108). Jedná se o mírně svažité území s nadmořskou výškou 407 až 417 m, dobře přístupné z místní komunikace. V jižní části řešené lokality se navrhuje výstavba 25 rodinných domů včetně příslušných komunikačních ploch. Ve střední části je umístěna centrální ČOV obce a v severní části od Zlivického potoka se navrhuje výstavba 2 rodinných domů. Celková kapacita lokality je v této fázi 27 RD. Celková plocha lokality je cca 5.1 ha.

## **Zásobování pitnou vodou a odkanalizování obce**

Obec je napojena na vodovodní síť města Písek přivaděčem DN300 společným pro sídla podél trasy vodovodu. Na jižním okraji Zlivice je akumulace s AT stanicí pro zásobování Zlivice a následně dalších sídel. Vodovodní síť je vybudována na převážné části obce. Jedná se o potrubí DN80 až DN300.

Obec je odkanalizována jednotnou kanalizační sítí na části území obce. Jedná se o potrubí DN250 až DN400. Kanalizace je vyústěna bez centrálního čištění na několika místech do vodních ploch v obci.

V obci se připravuje výstavba centrální ČOV a nové splaškové kanalizace. Stávající kanalizace bude sloužit jako dešťová. ČOV je navrhována východně pod obcí pod zemědělským areálem tj. na levém břehu Zlivického potoka. ČOV bude mechanicko biologická, aktivační, pro 1000 EO, a je uvažován výhledový stav a napojení spádových obcí. Kanalizace bude gravitační, DN250 a DN300, s lokálním přečerpáváním.

## **Návrh pro zájmovou lokalitu – Vodovod**

Vodovod je navržen v komunikačních plochách lokality se zokruhováním, DN80 a DN100. Bude napojen na dvou místech na stávající vodovodní řad LT150 ve stávající jižní komunikaci a na dvou místech na stávající vodovodní řad LT300 v navrhované východní komunikaci.

Zástavba severně od Zlivického potoka bude napojena přímo na stávající vodovodní řad obce.

## **Návrh pro zájmovou lokalitu – Kanalizace splašková**

Kanalizace splašková je navržena v komunikačních plochách lokality, gravitační, DN250. Po spojení jednotlivých stok bude vedena severním směrem do nejnižšího místa k potoku. Zde je navržena čerpací stanice s výtlačným řadem, který bude napojen na navrhovanou splaškovou kanalizaci obce s odtokem na navrhovanou ČOV. K čerpací stanici bude zajištěn příjezd údržby a přípojka NN.

Zástavba severně od Zlivického potoka bude napojena přímo na navrhovanou splaškovou kanalizaci obce.

## **Návrh pro zájmovou lokalitu – Kanalizace dešťová**

Kanalizace dešťová je navržena v komunikačních plochách lokality, gravitační, DN300 až DN500. Po spojení jednotlivých stok bude vedena severním směrem s vyústěním do potoka.

Doporučuje se likvidace dešťových vod z neveřejných ploch v místě vzniku, tj. přímo na jednotlivých parcelách.

## **Hydrotechnické výpočty**

*/uvažovány s výhledovou rezervou území pro cca 39 RD/*

(IvaHo 2017) Výpočet množství a potřeby vod

Zlivice - východ

Demografie

Počet jednotek 39 obyvatel / jedn. 3,5

Potřeby vody

Průměrná potřeba vody Počet obyvatel 136 ob Qp 20 m<sup>3</sup>/d q 150 l/ob/d

Maximální denní potřeby vody Qd=kd\*Qp kd 1,50 -- Qd 31 m<sup>3</sup>/d Qd 0,35 l/s

Maximální hodinová potřeby vody Qh=kh\*Qd kh 5,0 -- Qh 153 m<sup>3</sup>/d Qh 1,8 l/s

Množství splaškových odpadních vod

Průměrná produkce odpadních vod EO 136 ob Q<sub>z+</sub> 18 m<sup>3</sup>/d q 130 l/EO/d

Množství balastních vod z Q<sub>z+</sub> Qb 0 % Qb 0,00 m<sup>3</sup>/d Qh=(EO\*q)\*kd\*kh+Qb

Maximální denní množství odpadních vod kd 1,5 -- Qd 27 m<sup>3</sup>/d Qd 0,31 l/s

Maximální hodinové množství odpadních vod kh 5,12 -- Qh 136 m<sup>3</sup>/d Qh 1,6 l/s

Množství (odtok Q) dešťových vod

Druh povrchu	A	ψ
Lokalita	51 000	0,30
	0	0,00
	0	0,00
	0	0,00

Lokalita Orlík Souč. odtoku ψ 0,30 --

Periodicita deště p 0,5 -- Plocha povodí A 51 000 m<sup>2</sup>

Trvání deště t 15 min Navýšení Qn 0,00 %

Intenzita deště i 156 l/s/ha Q = A\*ψ × Qn 239 l/s

- **ENERGETIKA – plyn**

Distributorem plynu v zájmovém území je společnost E.ON ČR - Písek. Podél jižní hranice řešeného území (v místní komunikaci) se nachází podzemní vedení STL plynovod. Dle vyjádření provozovatele je v řešené lokalitě distribuční soustava sítě plyn v dostatečné kapacitě k připojení a zásobování výstavby v celé lokalitě. Rozvody STL sítě a místa napojení budou řešeny v nové navrhovaných komunikacích dle podmínek správce.

- **ENERGETIKA – el. energie**

**Popis stávajícího stavu**

Přílehlá část stávající výstavby RD je napojena na rozvod el.energie stávajícím vzdušným vedením napájeným ze stávající trafostanice. Pro objekty zem. areálu část vedení stávajícím kabelem NN přecházející řešeným územím výstavby RD. Toto vedení bude přeloženo do nové trasy mimo území výstavby.

**Návrh řešení**

Pro zásobování výstavby RD el. energií bude realizována nová trafostanice 22/0,4kW napojená na systém rozvodů 22kV E.ON v přílehlém území dle místních podmínek. Rozvody NN pro celou lokalitu budou provedeny z trafostanice zemní kabely uloženými v nově navržených komunikacích a dále přípojkami na hranici jednotlivých parcel v pilířích v kabel. skříních v oplocení.

Elektroenergetická bilance území

Vstupní údaje

cca 40 bytů (územní rezerva), měření zatížení RD na úrovni hlavních distribučních prvků sítě, vytápění přímotopné a smíšené:

B1 – el., vytápění plyn

C2 – přímotopné vytápění a ohřev TUV nebo teplené čerpadlo

RD kategorie B1:  $P_i = 11\text{kW}$   
 $P_s = 5,5\text{kW}$

RD kategorie C2:  $P_i = 30\text{kW}$   
 $P_s = 15\text{kW}$

Koeficient soudobosti  $\beta = 0,34$  (pro cca 40 odběrných míst)

#### Celkové zatížení lokality

$P_s \text{ B1} \times 20 \text{ RD} + P_s \text{ C2} \times 20 \text{ RD} = 5,5 \times 20 + 15 \times 20 = 110 + 300 =$

**410kW**

$P_s \text{ celkem} = 410\text{kW} \times \beta = 410 \times 0,34 =$

**140kW**

## • ENERGETIKA - Veřejné osvětlení

### Základní technické údaje

1. Provozní napětí: 3NPE 400/230V 50Hz - stožáry  
3PEN 400/230V 50Hz – kabelové rozvody VO
2. Rozvodná soustava: TNC-S
3. Příkon: cca 1,0kW

Ochrana před úrazem elektrickým proudem dle ČSN 33 2000-4-41 ed.2:

Základní ochrana před přímým dotykem: Izolací, kryty dle čl. 410

Ochranné opatření: automatickým odpojením od zdroje s ochranou při poruše ochranným pospojováním a automatickým odpojením dle čl.411. (ochrana normální dle čl. NA.3.1)

Doplňková ochrana: doplňující ochranné pospojování dle čl.415.2 normy (doplněná dle čl. NA.3.1). Doplněná ochrana je volena v souladu s vnějšími vlivy dle ČSN 33 200-5-51ed.3 v platném znění.

Stupeň dodávky elektrické energie dle ČSN 34 1610: Stupeň dodávky el. energie 3.

Vnější vlivy dle ČSN 33 2000-1 ed.2 a ČSN 33 2000-5-51 ed.3

Prostředí venkovní: AA7, AB8, AC1, AD3, AE4, AF1, AG1, AH1, AK1, AL1, AM1, AN2, AQ1, AS2, BA4, BC2, CA1

Místo napojení soustavy – systém VO na stávající rozvody

Ovládání – stávající

Rozsah řešení: Veřejné osvětlení řeší osvětlení místní komunikace a pěší komunikace. ZTV obce ZLIVICE v rozsahu řešeného území s návazností na stávající systém VO obce. Místo a způsob napojení na stávající systém VO konzultovat v průběhu stavby se správcem sítě VO.

### Návrh technického řešení:

- Venkovní osvětlení provedeno svítidly 100W na ocelových bezpaticových žárově-zinkovaných stožárech osazených v pouzdrovém základu osazených ve vyznačených místech osvětlující pěší místní komunikace.
- Rozvody provedeny zemnicími kabely CYKY 4x10 v trubce KOPOFLEX ve výkopu 35/80 v pískovém lóži zakryty folií PVC. Při křížování ostatních sítí bude dodržena ČSN EN 73 6005 – prostorová úprava technického vybavení. Před zahájením výkopu budou vytyčeny všechny podzemní sítě v trasách. Uzemnění stožáru řešeno dle ČSN – ve výkopu v dusané zemině založen pásek FeZn 30/4.
- Místo napojení systému VO na stávající rozvody – stávající stožár nejbližší směr obce Kovářov. Umístění sloupů veřejného osvětlení min 0,5m od obrubníku, na

chodnicích musí být zachován průchod 0,9m. Při provádění sdruženého výkopu s rozvody NN bude dodržena CSN a podmínky správce sítě.

- **TELEKOMUNIKACE**

Umístění a rozvody nových telekomunikačních prvků budou řešeny v dalším stupni projektové přípravy jako součást výstavby dopravní a technické infrastruktury dle podmínek jednotlivých správců daných sítí. Zvláštní podmínky pro jejich umístění nejsou navrženy.

- **ODPADY**

Pro dané území obce Čížová z hlediska odpadového hospodářství platí zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění. Způsob likvidace pevného odpadu je dán současně Obecně závaznou vyhláškou č.1/2015 vydanou místní samosprávou, která novelizuje OZV č.1/2008.

### 3.5. Podmínky pro napojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu

#### Dopravní napojení

- Jednotlivé pozemky navržené pro výstavbu rodinného domu budou napojeny na přílehlající místní komunikaci pouze jedním samostatným sjezdem v souladu s podmínkami ČSN 73 6110 dle podmínek příslušného odboru dopravy a SH (rozhodnutím o napojení na MK) a podmínek předpokládaného správce komunikace Obecního úřadu Čížová.
- Navrhovaná ČOV bude dopravně napojena z účelové komunikace přílehlajícího zemědělského areálu. K navržené čerpací stanici v prostoru ochranné a izolační zeleně jihozápadně od ČOV bude zajištěn příjezd údržby.

#### Napojení na vodohospodářskou síť

- Výstavba RD v lokalitě Zlivice – východ je podmíněna realizací obecní ČOV v prostoru jižně od stávajícího zemědělského areálu. Veřejné řady splaškové kanalizace jsou navrženy v komunikačních plochách lokality, gravitačně v profilu DN 250. Po spojení jednotlivých stok bude kanalizace svedena severním směrem do čerpací stanice s výtlačným řadem, který bude napojen na navrhovanou splaškovou kanalizaci obce s odtokem na navrhovanou ČOV.
- Jednotlivé stavby RD budou napojeny na veřejnou vodohospodářskou síť dle podmínek majitele vodohospodářské sítě Obce Čížová (vodovod a splašková kanalizace).
- Dešťové vody jednotlivých stavebních pozemků RD budou likvidovány/využity v místě vzniku, tj. přímo na jednotlivých parcelách.
- Dešťové vody z navržených komunikací budou odváděny oddílnou dešťovou kanalizací do Zlivického potoka, ústícího do Čertovského rybníka.

#### Napojení na energetickou síť

- **Plyn**

- Místa napojení z nově navržených rozvodů v řešené lokalitě a podmínky připojení jednotlivých staveb RD budou stanoveny v rámci jednotlivých územních a stavebních řízení provozovatelem sítě E.ON Písek s.r.o.

- **EI. energie**

- Rozvody NN pro celou lokalitu budou provedeny z trafostanice zemní kabely uloženými v nově navržených komunikacích a dále přípojkami na hranici



jednotlivých parcel ve sdružených pilířích v kabel. skříních v oplocení pro 2 RD dle podmínek provozovatele sítě E.ON Písek s.r.o.

#### **Telekomunikace**

- Jednotlivé stavby budou napojeny dle podmínek příslušného správce a provozovatele budoucí na telekomunikační sítě.

#### **Pevný odpad**

- V řešeném území budou jednotliví stavebníci z výše uvedeného zákona dokladovat před vydáním stavebního povolení rozsah a způsob likvidaci stavebního odpadu během výstavby, případně při provozu navrhovaného podnikatelského zařízení.
- Způsob likvidace pevného komunálního odpadu je dán současně Obecně závaznou vyhláškou č.1/2015 vydanou místní samosprávou, která novelizuje OZV č.1/2008.

### **3.6. Údaje o textové a grafické části územní studie**

Územní studie 03 Zlivice – východ je zpracována dle podmínek stanovených v Zadání studie. Dokumentace obsahuje 17 str. textové části a 5 výkresových příloh.