

Územní studie Myslkovice plochy Z 29



Digitálně
podepsal
Ing. arch.
Jan Stach
Datum:
2025.02.26
15:42:16[®]
+01'00'

Datum. : 01/2025
Zakázka č. : 283 US/1123

Autor : Ing. Arch. Jan Stach
Vypracoval: Ing.Bohuslav Jiřinec

**ARCHITEKTONICKÉ
STUDIO**

KLOKOTSKÁ 105
390 01 TÁBOR



TEL 383 136 341
E-MAIL: aska@arch.cz • aska@sky.cz

OBSAH

A. Základní údaje

- 1) zdůvodnění pořízení územní studie
- 2) rozsah řešeného území
- 3) požadavky na urbanistickou koncepci
- 4) podklady pro zpracování územní studie

B. Řešení územní studie

- 1) vymezení a popis řešené plochy
- 2) urbanistická koncepce
- 3) prostorové uspořádání staveb
- 4) dopravní řešení
- 5) řešení veřejné infrastruktury
- 6) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- 7) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu
- 8) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření
- 9) orientační propočet nákladů 10) doklady

C. Výkresová část

Širší vztahy	M 1 : 5 000 01
Výkres urbanistického návrhu	M 1 : 1 000 02
Regulace umístění staveb.	M 1 : 1 000 03
Výkres dopravního řešení	M 1 : 1 000 04
Výkres inženýrské sítě-K+V	M 1 : 1 000 05a
Výkres inženýrské sítě-E+D	M 1 : 1 000 05b
Výkres vlastnických vztahů	M 1 : 2 000 06

Identifikační údaje

<i>název akce</i>	Lokalita pro bydlení Myslkovice – Z 29		
<i>stupeň dokumentace</i>	územní studie		
<i>objednatel</i>	Ing.Luděk Bacík. Dukelských bojovníků 1922/10, Tábor		
<i>pořizovatel</i>	Město Soběslav odbor výstavby a regionálního rozvoje Náměstí Republiky 59, 392 01 Soběslav		
<i>zhotovitel</i>	ASKA – architektonické studio, Ing. arch. Jan Stach, Klokotská 105, 390 01 Tábor, IČ 103 23 406		
<i>datum</i>	Leden 2025	<i>číslo zakázky</i>	283 US/1123
<i>schváleno pořizovatelem</i>	<i>dne</i>	<i>podpis</i>	<i>razítko</i>

A) Základní údaje

1) z důvodnění pořízení územní studie

Hranice zastavěného území byla stanovena k datu 3.7.2009, pak schválením Územního plánu Myslkovic (platného od 26.7.2012).

Následně byla upravena změnou č.1. k datu 24.12.2015 (s platností od 27.6.2017).

Územní plán ukládá vždy jako podmínku pro využití území v plochách s ozn. Z4, Z29 zpracovat územní studii, která by prověřila možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně umístění hlavních staveb pro bydlení.

Plocha řešeného území je celá dosud nezastavěná. Tvoří jej zemědělsky obhospodařované pole.

2) rozsah řešeného území

Řešené území je vymezeno plochou Z 29 dle platného UP, v katastrálním území Myslkovice, s celkovou rozlohou 5,8 ha.

3) požadavky na urbanistickou koncepci

Podmínka pro zpracování územní studie je stanovena v územním plánu. Cílem územní studie je navrhnout parcelaci pozemků pro dopravní infrastrukturu, řešit napojení na ostatní technickou infrastrukturu, přístupy na jednotlivé pozemky, vymežit pozemky pro veřejná prostranství, případně doporučit stavební a uliční čáry. To vše v souvislosti ZTV pro sousední rozvojovou plochu Z 4.

Územní studie bude následně sloužit jako podklad pro rozhodování v území (např. pro dělení pozemků).

4) podklady pro zpracování územní studie

Pro zpracování bylo použito digitálních technické mapy z databáze CÚZK. Pro inženýrské sítě bylo využito dat EONu, ČEVAKu a CETINu – viz doklady. Během zpracování byla studie konzultována s objednatelem a zpracovatelem ZTV Myslkovice ing.F.Sedláčkem .

B) Řešení územní studie

1) vymezení a popis řešené plochy

Koncepce zástavby a dopravního řešení byla ve variantách konzultována s objednatelem.

Vybraná varianta je vytvořena komunikací tvaru obráceného U, na jihu se dvojím napojením na stávající páteřní místní komunikaci.

Momentálně tvoří řešenou plochu zemědělsky obhospodařované pozemky v jihozápadní části většinou podmáčené.

2) urbanistická koncepce

Koncepce je dodržena z územního plánu, který byl ještě upravován změnou č.1.

Obvodová komunikace větve D,E,F je ještě propojena vnitroblokovou obytnou zónou –větví G. Ta slouží rovněž pro napojení veřejného prostranství lokality Z 29.

Obytná zástavba je pro pěší provoz napojena průchodem k západu ke státní silnici Myslkovice-Košice. Zde by měla být navržena, již však mimo řešené území, oboustranná zastávka autobusu. Tato hlavní pěší trasa by dále mohla pokračovat v trase kanalizace směrem k zastávce Českých drah, tak aby se vyhnula prostorově koliznímu místu při vjezdu do obce ze severu. Viz výkresová část.

V trase stávající záhumenní cesty budou položena vedení inženýrských sítí a její veřejný prostor rozšířen k severu na 9m veřejného prostoru. Přitom je nutno po bou stranách této trasy vytvořit min 2m mezi pojízdnou plochou a oplocením pozemků RD pro bezpečnostní rozhled ze všech v budoucnu navazujících komunikací.

Kolem všech větví doplněných komunikace je možná oboustranná zástavba RD. Pokud nedojde před povolováním zástavby k přeložení diagonálně probíhajícího vedení VN, je nutno umístění objektů řešit mimo jeho ochranné pásmo, celkové šířky 14 m. Koncepce je naznačená ve výkrese č. 02,03.

Plocha veřejného prostranství může být využita plocha zeleně podél jižního okraje řešeného území (dle územního plánu), její výměra je 2900 m². Část této plochy podél jižní komunikace by sloužila ke sportovním účelům, s umožněním hlučnějších aktivit. V průběhu zpracování projektant doporučoval řešit část veřejného prostranství do vnitrobloku jako parkovou úpravu pro pobytovou funkci a předškolní děti. Toto rozšíření obec a objednatel odmítli-viz dokladová část. Vymezením zbývající jedné plochy se splňuje požadavek z legislativy - 2900 m².

Ve výkresech 02, 03 je naznačeno doporučené dělení na jednotlivé stavební parcely a doporučené umístění RD. Závazně je naznačena stavební čára, s výjimkou parcel v severních rozích řešené plochy.

V území je možno dle této studie umístit cca 55 RD o výměrách cca 730-1200 m². Nárůst obyvatel plochou Z29 by tak mohl být až cca 200 osob.

Životní prostředí

V rámci zachování krajinného rázu a akustického zatížení bude omezena výšková konfigurace zástavby. Je nutno dodržet plošné podmínky nové výstavby a zastavěnosti maximálně 50 %, biologicky aktivních ploch minimálně 40 %

3. prostorové uspořádání staveb

Z územního plánu vyplývají obecné prostorové požadavky na umístění staveb v plochách s označením :

B-Plochy bydlení-rodinné domy, případně bytové domy

Hlavní využití:

Pozemky rodinných domů, případně bytových domů.

Přípustné využití:

Pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Pozemky občanského vybavení souvisejícího s bydlením nebo podporujícího rozvoj cestovního ruchu a turismu. Stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci v zastavěném území.

Podmíněně přípustné využití:

Podnikatelské aktivity v rodinných domech, nebo samostatných stavbách na pozemcích rodinných domů, za podmínky že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a z hlediska hygienických předpisů nebudou negativně zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany.

Nepřípustné využití:

Pozemky staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a nejsou s bydlením slučitelné. Objekty vyžadující nákladovou dopravní obsluhu nebo vyvolávající

zvýšenou intenzitu dopravní obsluhy nad míru obvyklou v obytné zástavbě. Umístění nových staveb pro rodinnou rekreaci.

Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

V zastavěném území: typologie objektů a jejich objemy musí odpovídat historické zástavbě a kontextu.

V zastavitelných plochách: přípustné jsou izolované rodinné domy nebo dvojdomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími (počítaje v to i obytné podkroví) a bytové domy s maximálně dvěma nadzemními podlažími a (příp. obytným) podkrovím. Výjimky v podlažnosti jsou možné jen ve specifických terénních podmínkách (zejm. svažité terén).

Maximální plocha zastavěná rodinným domem v jedné parcele je 250 m². Objekty nebytové musí svou hmotou, počtem podlaží a zastavěnou plochou odpovídat stavbám pro bydlení.

PVB- Plochy veřejných prostranství pro plochy bydleníHlavní využití:

Chodníky a další plochy pro pěší, plochy zeleně, dětská hřiště.

Přípustné využití:

Pozemky související technické infrastruktury a drobných staveb souvisejících s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

V ploše lze umístit pozemky pro pozemní komunikace za podmínky, že další plochy PVb se umístí v plochách bydlení, pro něž se vymezují, ve výměře odpovídající výměře využitě pro pozemní komunikace.

Nepřípustné využití:

Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

Touto studií se dále upřesňuje charakter zastřešení takto:

Pro rodinné domy (i bytové domy) bude charakter zastřešení šikmými střechami hlavní hmoty. A to sedlovými, stanovými i pultovými.

Minimální výměra jednotlivých stavebních pozemků bude 700 m².

Maximální zastavitelnost, včetně doplňkových staveb a zpevněných ploch bude 50%. Oplocení do ulice-konstrukce nebo vegetace-bude výšky maximálně 150 cm.

4. dopravní řešení

Popis stávajícího stavu:

Vnější silniční síť

Lokalita Z29 v Myslkovicích je k nadřazené silniční síti připojena křížením k silnici III. třídy, které prochází zastavěným územím. Jde o silnici č. III/13527 ve směru sever-jih, která prochází z Košic přes Myslkovice do Soběslavi.

Místní komunikační síť

Ve všech případech půjde o komunikace funkční skupiny C, kategorii MO (místní obslužné). Podle místních podmínek musí na těchto komunikacích být v maximální možné míře uplatněny zklidňující principy a prvky.

Návrh:

Řešené území z jihu ohraničuje místní komunikace, sloužící zejména zemědělské dopravě.

Pro realizaci rozvojových okolních ploch bude nutná její úprava. Zejména šířkové doplnění na min. 10m veřejného prostoru a doplnění chodníku.

Na tuto komunikaci budou napojeny navržené větve „D“ a „F“, které budou na severu propojeny větví „E“. Veřejný prostor v nich bude činit 9m. Navržené jsou jako segregované místní obslužné komunikace funkční třídy C v uspořádání jednostranný chodník š. 2m + pojízdná komunikace š. 5, 0m a zelený pás š. 2 m. Větve „D“ a „F“ jsou ještě přibližně uprostřed propojeny větví „G“, která je navržena jako obytná zóna dle §23 a §29 zák.č.361/2000 Sb..kategorie D1-komunikace se smíšeným provozem. Šířka veřejného prostoru větve „G“ bude taktéž 9m

Křižovatky s oběma západovýchodními komunikacemi ulicemi jsou navrženy s osazením značek P6 na výjezdech z větví „D“ a „F“ rozhledové poměry na uspořádání typu A s dovolenou rychlostí na hlavní komunikaci 50 km/h. V případě obytných zón s přechodovými prahy.

Doprava pro pěší a cyklistická doprava

Obousměrné místní komunikace jsou navrženy jako obytné zóny nebo klasické s jednostranným chodníkem.

Povrch sjezdů k RD bude asfaltový, popř. dlážděný, v šířce zeleného pruhu, přes chodník bude zádlážba shodná s jejich povrchem. Konstruktivní skladba musí umožnit občasné přejezdy nákladních aut (popeláři, stěhování, údržba apod.).

Řešení dopravy v klidu

Parkování a odstavování vozidel je možné v pruzích na pozemních komunikacích (tedy v plochách veřejných prostranství) nebo na dalších plochách s rozdílným způsobem využití. Odstavování motorových vozidel řeší každý majitel nemovitosti na svém pozemku. Týká se to zastavitelných ploch pro bydlení, kde pro každý byt musí být umístěno na pozemku stavby alespoň jedno garážové stání nebo odstavná plocha.

5. řešení veřejné infrastruktury

ODKANALIZOVÁNÍ

Kanalizace splašková:

Odkanalizování lokality je navrženo do centrální čistírny:

Hlavní řad bude probíhat stávající komunikací p.č.1277 mezi budoucími lokalitami Z3, Z4 a Z 29. Po výstavbě v územním plánu tohoto předpokládaného kanalizačního sběrače přes lokalitu Suché louky by byly kanalizace v jednotlivých nových komunikacích gravitačně připojeny na tento sběrač.

Předběžně určené množství odpadních vod:

Bytová zóna: 55 RD á 4 os á 125 l/os = 27.500 l/den

Celkem 27,5 m³/den

Kanalizace dešťová (srážková) :

Z pozemků RD budou likvidovány dle platné legislativy na vlastích pozemcích. Splachy z komunikací budou svedeny samostatnou dešťovou kanalizací vedenou v souběhu se splaškovou, recipientem dešťových vod bude Myslkovický potok.

Odhad úhrnu srážkových vod:

$Q = F \cdot q \cdot i = 0,6450 \text{ ha} \times 0,9 \times 144 \text{ l/s, ha} = 83,6 \text{ l/s}$

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Výchozí podmínky územního celku

Obec Myslkovice je zásobena pitnou vodou převážně z Vodárenské soustavy Jižní Čechy.

Návrh :

Předpokládá se napojení na stávající vodovodní řad při komunikaci III/13527, který bude zaokružován se stávajícím vodovodním řadem JV od řešené lokality. Nové vodovodní řady DN90

Odhad potřeby vody:

Bytová zóna: 55 RD á 4 os á 125 l/os = 27 500 l/den

ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

Připojení na rozvody plynu se nauvažuje.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Transformační stanice VN/NN a podzemní vedení VN 22 kV

Stávající stav

V současné době je stávající zástavba v okolí řešené lokality zásobována z trafostanic JV od řešené plochy.

Navržené řešení

Pro zásobování lokality bude využita jednak stávající TS. V blízkosti stávající je dle koncepce územního plánu navržená ještě TS nová.

Rozvody nízkého napětí NN (0,4kV)

Stávající stav

V současné v řešeném území nejsou rozvody nízkého napětí. Jižně navazující okolní zástavba je napájena zemními kabely.

Navržené řešení

Pro napojení navrhované zástavby je navrženo doplnění rozvodů zemními kabely NN. Napojení rozvodného zařízení bude řešeno z nově navržené TS 22/0,4 kV a bude propojeno se stávajícími NN rozvody dle standardů provozovatele distribuční soustavy EG.D, a.s. a platných norem, zejména prostorové normy ČSN 736005.

Distribuční rozvody budou provedeny kabely NAYY, které budou připojovat jednotlivé rozpojovací (SR), smyčkovací (SS), přípojkové (SP) skříně a pilíře. Přípojkové skříně, pilíře budou umístěny na hranicích stavebních parcel. Pilíře s přípojkovými skříněmi pro navržené objekty budou společné i pro elektroměrové rozvaděče a budou umístěny v oplocení objektů vždy veřejně přístupné. Při pokládce kabelového vedení NN bude provedena i pokládka uzemnění dle potřeby energetické distribuční sítě.

Provedení kabelových rozvodů NN bude dle standardů provozovatele energetické distribuční soustavy (EG.D, a.s.).

Detail této části je nutno řešit samostatnou projektovou dokumentaci zpracovanou provozovatelem distribuční sítě v předmětné lokalitě.

Energetická bilance:

30 ks RD...á 3x25A3x 750 A 20

ks RD (el. vytápění)...á 3x32A3x 640 A

veřejné osvětlení, ostatní spotřeba 3x 32 A

Ochranná pásma energetických zařízení zákon 458/2000 Sb. v platném znění, §47

(1) Ochranným pásmem zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Ochranné pásmo vzniká dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění stavby, společného povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nabytí účinnosti veřejnoprávní smlouvy územní rozhodnutí nahrazující nebo právními účinky územního souhlasu s umístěním stavby, pokud není podle stavebního zákona vyžadován ani jeden z těchto dokladů, potom dnem uvedení zařízení elektrizační soustavy do provozu.

Ochrannými pásmy jsou chráněna nadzemní vedení, podzemní vedení, elektrické stanice, výroby elektřiny a vedení měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky.

(2) Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany a) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně

1. pro vodiče bez izolace	7 m
2. pro vodiče s izolací základní	2 m
3. pro závěsná kabelová vedení	1 m

(5) Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně a vedení řídicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu; u podzemního vedení o napětí nad 110 kV činí 3 m po obou stranách krajního kabelu.

(6) Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti

c) u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech,

Rozvod veřejného osvětlení (VO, 0,4kV)

Stávající stav

V současné době je v přilehlém zastavěném území města stávající veřejné osvětlení.

Navržené řešení

Osvětlení navržených komunikací bude řešeno kabelovým rozvodem s napojením z nového rozvaděče veřejného osvětlení, který bude umístěn na vhodném místě v blízkosti přípojkové skříně distribučního rozvodu elektrické energie, ze které bude připojeno.

Podzemní kabelové rozvody veřejného osvětlení budou převážně vedeny ve společných trasách s distribučním rozvodem elektrické energie. Ve společném výkopu s kabelovým vedením VO bude položeno uzemnění, které bude provedeno FeZn drátem průměr 10 mm, které bude propojovat jednotlivé stožáry VO. Podzemní kabelový rozvod pro veřejné osvětlení bude proveden kabely NAYY-J popřípadě CYKY. Světelné body budou umístěny na ocelových stožárech o max. výšce 8m nad zemí vybavené úspornými LED svítidly. Předpokládaná rozteč svítidel bude max. 40 m.

Provedení kabelových rozvodů veřejného osvětlení a světelných bodů bude dle standardů provozovatele veřejného osvětlení v předmětné lokalitě.

Detail této části je nutno řešit samostatnou projektovou dokumentací zpracovanou provozovatelem veřejného osvětlení v předmětné lokalitě.

Nakládání s odpady

Komunální a biologický odpad budou umístěny na pozemcích příslušných k jednotlivým stavbám.

Pro separovaný odpad se touto studií se dále doplňuje umístění kontejnerů na 3 stanovištích a to na východě u napojení větve „F“ na stávající komunikaci, na západě u napojení větve „D“ na stávající komunikaci a uprostřed větve „E“ v návaznosti na centrální veřejné prostranství.

Veřejné prostranství

V územní studii je v souladu s územním plánem navržena veřejné prostranství, lemované plochou veřejné zeleně. Součástí veřejných prostranství budou dětská hřiště -viz grafická část výkres č.02

6. podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území ani jeho těsném sousedství se nenachází žádný objekt chráněný podle zvláštních právních předpisů, podmínky pro ochranu krajinného rázu a charakteru zástavby jsou dané v bodě 3 - Prostorové uspořádání staveb.

Pro stavby pro bydlení platí:

Stavby, i doprovodné, budou z architektonického hlediska respektovat hodnotu území, budou mít charakter trvalých staveb.

Výška zástavby - s ohledem na okolní zástavbu rodinných domů. Zastavěnost pozemku pro bydlení max. **30 %**, biologicky aktivní plochy min. 40 %.

7. podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu

Podmínky ochrany veřejného zdraví - hlukové limity

V území se nepředpokládá umístění staveb s významnými zdroji hluku a vibrací.

Území není zasaženo zdroji hluku z dopravy. Silnice č. III/13527 západně od řešeného území je oddělena pruhem zeleně v šíři cca 30 m, a není s výrazným dopravním zatížením, aby ovlivňovala navrženou výstavbu.

- užívání osobami s omezenou mobilitou

V místech určených pro přecházení chodců přes obslužné komunikace budou řešeny úpravy pro užívání osobami s omezenou schopností pohybu (obrubníky snížené na +2cm nad povrchem silnice) a úpravy pro užívání osobami s omezenou schopností orientace (varovné pásy z hmatově a vizuálně kontrastní dlažby šířky 40cm podél obrubníků a signální pásy). Vodící linií pro nevidomé bude uliční čára (podezdívky plotů a pod.).

Zásady zajištění požární ochrany

Komunikace jsou řešeny tak, aby byl zajištěn příjezd požárních vozidel k přilehlým objektům. Koncepce zásobování požární vodou se nemění tj. předpokládá se využití hydrantové sítě napájené z veřejného vodovodu.

8. vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření

V řešeném území není obsaženo.

9. orientační propočet nákladů

Doprava

Komunikace - vjezdy : celková plocha 3440 m²

$$3440 \text{ m}^2 \times 3.000,- \text{ Kč/m}^2 = 10\,320.000,- \text{ Kč Obytná}$$

zóna: celková plocha 1580 m²

$$1580 \text{ m}^2 \times 3.000,- \text{ Kč/m}^2 = 4.740.000 \text{ Kč}$$

Chodníky: plocha v řešeném území 1440 m²

$$1440 \text{ m}^2 \times 2.000, \text{ Kč/m}^2 = 2.880.000 \text{ Kč}$$

Vodovod

DN 90735 bm á 3100,- Kč..... = 2 278 500 Kč

Kanalizace splašková

DN 250.....580 bm á 3700,- Kč.....= 2 146 000,-Kč

DN 300.....90 bm á 4000,- Kč..... = 369 000,- Kč

Kanalizace dešťová

DN 300.....620 bm á 3800,- Kč..... = 2 356 000,- Kč

Veřejné osvětlení

17 osvětlovacích bodů á 70 000 Kč = 1 190 000 Kč

Sadové úpravy a vybavení veřejných prostor zatravněné plochy: celková plocha 1100 m²

4500 m² × 400,- Kč/m² = 1.180 000,- Kč

Výsadba stromů a keřů 46 ks × 3000 Kč/ks = 138 000,- Kč

Plocha ochranné zeleně s protihlukovou výsadbou

860 m² × 700 Kč/m² = 602 000,- Kč+1

hřiště 400 m² × 1700 Kč/m² = 680 000,- Kč

Základní technická vybavenost odhad : 28 879 500,- Kč

Podmiňující investice

Vodovodní řad (společný řad pro rozvojové plochy Z3, Z4, Z29):

Řad DN 90 – 380 bm á 2900 Kč= 1 102 000 Kč

Splašková kanalizace (společný řad pro rozvojové plochy Z3, Z4, Z29):

řad DN 300 - 460 bm á 3800 Kč.....= 1 748 000 Kč

Dešťová kanalizace (společný řad pro rozvojové plochy Z3, Z4, Z29):

Řad DN 600 - 580 bm á 5000 Kč= 2 900 000 Kč

ČOV variantně:

Výstavba ČOV pro lokality Z3, Z4, Z29 cca 100 RD

ČOV pro 400 EO 10 000 000 Kč

V případě rekonstrukce stávající ČOV + rozšíření pro Z3, Z4, Z29

ČOV pro 800 EO 16 000 000 Kč

Pro výhledový stav při plném zastavění všech rozvojových ploch i v jižní části obce

ČOV pro 1100 EO 20 000 000 Kč

Podmiňující investice dle kapacity ČOV 15 750 000 – 22 750 000 Kč

10. Doklady

- 10.1. Zadání územní studie z října 2023
- 10.2. Elektro-zákres stávajících rozvodů EG.D ze dne 28.3.2024.
- 10.3. Vodovod,kanalizace- zákres stávajících rozvodů ČEVAK z 28.3.2024
- 10.5. Plyn-zákres stávajících rozvodů EG.D ze dne 28.3.2024
- 10.6. Slaboproud-zákres stávajících rozvodů CETIN z 28.3.2024
- 10.7. Sdělení z projednání variant s investorem 13.5.2024
- 10.8. Vyjádření Městský úřad Soběslav-odbor dopravy ze dne 19.9.2024
- 10.9. Vyjádření Městský úřad Soběslav-odbor ŽP ze dne 20.8.2024
- 10.10. Vyjádření Městský úřad Soběslav-odbor OVRV ze dne 23.9.2024
- 10.11. Vyjádření obce k ploše veřejného prostranství, ze dne 21.2.2025

ZADÁNÍ

ÚZEMNÍ STUDIE
ÚS Myslkovice - lokalita Z29
obec Myslkovice

Říjen 2023

pořizovatel:

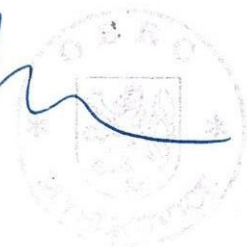
Městský úřad Soběslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje

OBSAH

1. Úvod
2. Účel
3. Cíle
4. Požadavky a rozsah
5. Obsah dokumentace

*OBEC MYSLKOVICE
POKYNČÍ KE ZADÁNÍ ÚS.*

[Signature]



1. ÚVOD

Obec Myslkovice, na základě usnesení ZO Myslkovice, požádalo MěÚ Soběslav o pořízení územní studie pro zastavitelnou plochu pro bydlení Z29 dle platného územního plánu.

2. ÚČEL

Důvodem pro pořízení územní studie je potřeba stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek zajišťujících začlenění řešeného území do krajiny, zajištění urbanistické a architektonické kontinuity obce s respektováním stávajících hodnot v území, řešení dopravní obslužnosti území a stanovení podmínek pro další dělení pozemků. Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

3. CÍLE

Cílem územní studie je zajištění koncepčního rozvoje území a tím zkvalitnění životních podmínek v území a ochranu jeho hodnot. Územní studie bude zaměřena zejména na dopravní dostupnost území a případné vymezení ploch veřejných prostranství. Studie prověří možné řešení prostorového a funkčního uspořádání daného území a stanoví podrobnější podmínky pro zástavbu.

4. POŽADAVKY A ROZSAH

Vymezení řešeného území Územní studie lokality Z29 je znázorněno v grafické příloze tohoto Zadání (příloha č. 1).

Územní studie zajistí:

- **návrh urbanistické koncepce** území, a to s ohledem na funkční vazby v území a stávající charakter zástavby (návrh základních objemových regulativů – výška zástavby), studie může stanovit podmínky pro další dělení pozemků s požadavkem na využitelnost všech nově vzniklých pozemků k zástavbě.
- **návrh prostorového uspořádání** řešeného území, stanoví stavební čáru v návaznosti na stávající zástavbu a s ohledem na stávající charakter zástavby – pevná stavební čára pro objekty hlavní a případně i pro objekty doplňkové (*případně zvážit možnost výjimky s ohledem na využitelnost všech pozemků*). Bude zvážena regulace umístění hlavní stavby od hranice se sousedním zastavitelným pozemkem na min. 3,5 m a to vzhledem k umožnění zastavitelnosti všech nově vzniklých pozemků. Bude uvedena min výměra pozemků pro jednotlivé vnitrobloky. Bude uvedena max. zastavitelnost pozemků. Budou stanoveny základní regulativy pro oplocení pozemků – (*max. výška, typ oplocení – aby bylo zabráněno souvislým neprůhledným stěnám a byl zachován obytný ráz ulice*)
- **návrh dopravní infrastruktury** v řešeném území včetně vazeb na stávající dopravní infrastrukturu v obci. Budou stanoveny šíře veřejných profilů a podmínky dělení pozemků pro navrhovanou veřejnou dopravní infrastrukturu.
- **návrh technické infrastruktury**, který bude vycházet ze stávající infrastruktury a z územně plánovacích podkladů, které má obec k dispozici

5. OBSAH DOKUMENTACE

Územní studie bude obsahovat textovou část, jejíž součástí bude:

1. Cíle a účel územní studie
2. Vymezení řešené plochy
3. Podklady územní studie
4. Podmínky pro využití pozemků
5. Urbanistická a architektonická koncepce
6. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených územní studií
7. Dopravní infrastruktura
8. Technická infrastruktura
9. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
10. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví
11. Druh a účel umísťovaných staveb
12. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Územní studie bude obsahovat grafickou část, jejíž součástí bude:

- situace širších vztahů (včetně dopravních napojení);
- výkres urbanistického řešení;
- výkres dopravní a případně technické infrastruktury;
- výkres vlastnických vztahů (zákres na podkladu výkresu urbanistického řešení);

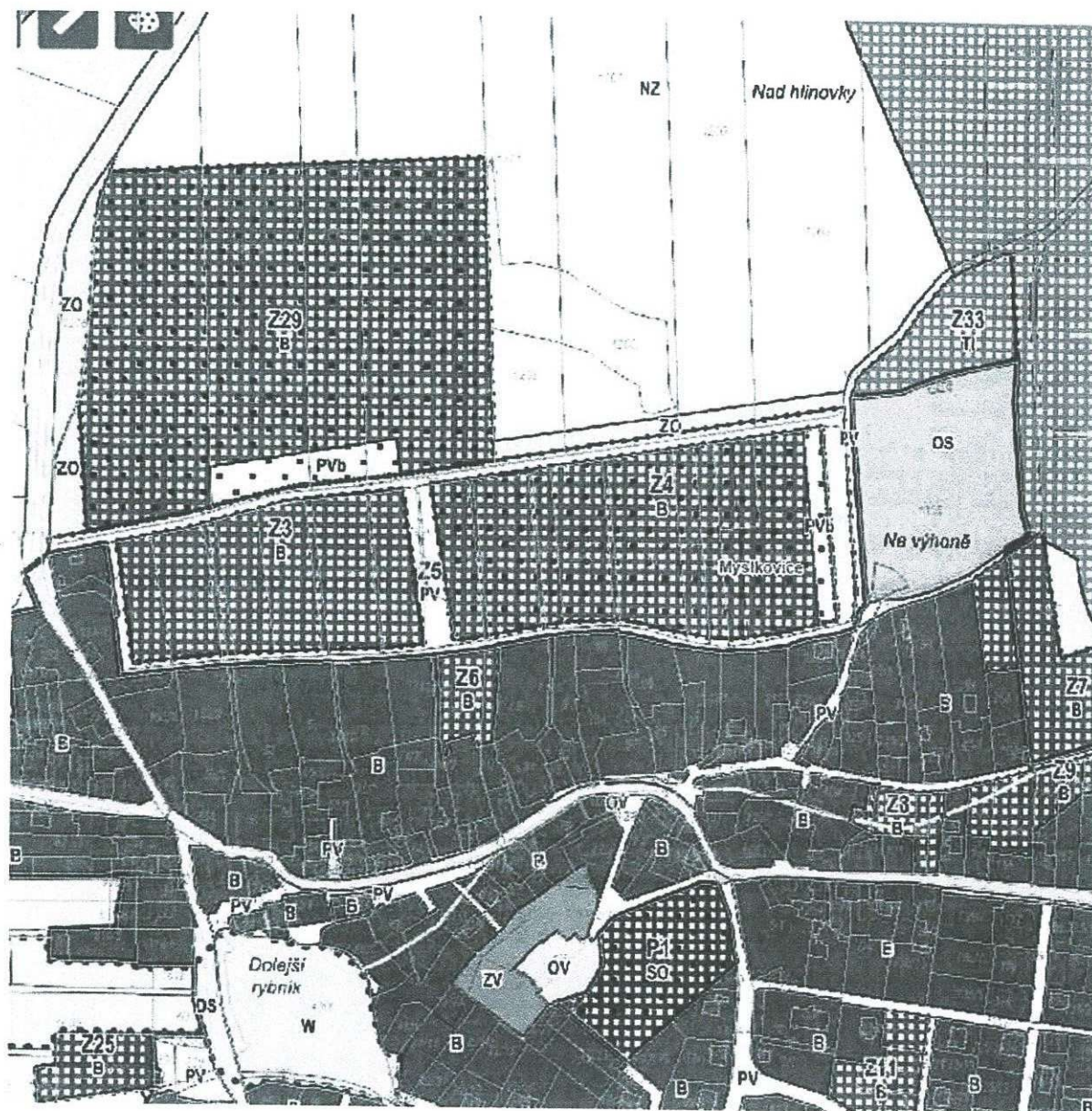
Územní studie bude vyhotovena a odevzdána pořizovateli, a to:

- 1) V tištěné podobě v počtu 3 kompletních paré.
- 2) V digitální podobě na 3 CD ve formátu PDF. Textová část dále v některém z formátů docx, xls apod. a grafická část v některém z formátů shp, mdb, dwg, dgn nebo dxf.

6. PŘÍLOHY

Příloha č. 1

Výřez řešené lokality z hlavního výkresu ÚP Myslkovice:



Informativní zákres sítí **elektro** k žádosti 26302411

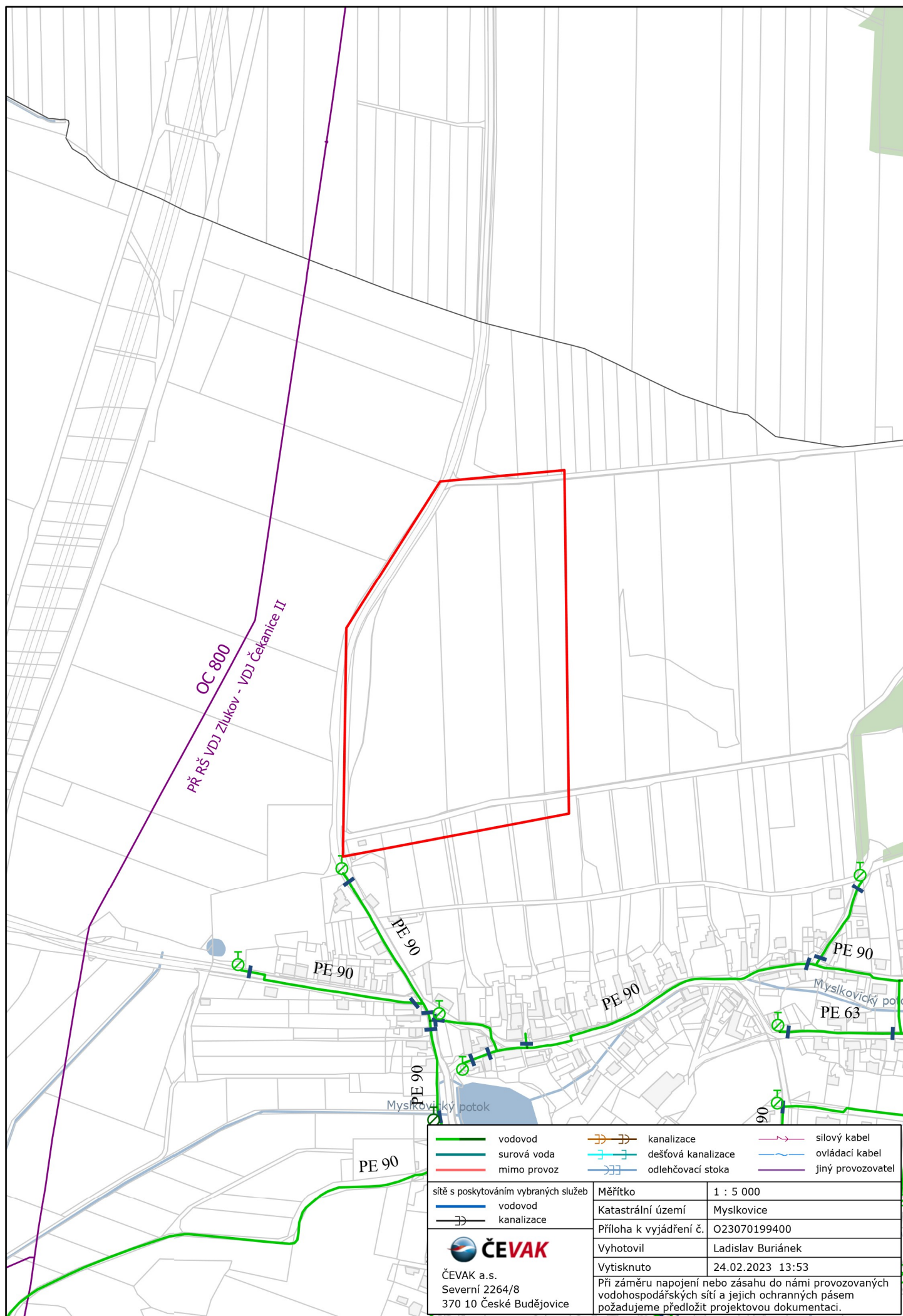


Datum 28.03.2024

eg·d

001

EG, D, a.s.
Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno



Informativní zákres sítí **plynu** k žádosti 26302411



0 20 40 60 80 100m

Datum 28.03.2024

eg·d

001

EG, D, a.s.
Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno

Předmět: Re: Myslk.varianty

Od: <pnlsro@seznam.cz>

Datum: 13.05.2024 16:10

Komu: "Jan Stach" <stach@aska-tabor.cz> Dobrý den,

s kolegou se přikláníme ke standardní variantě - průjezdná komunikace.

Veřejnou zeleň dejte prosím tak jak je ÚP.

Můžete nám spočítat plochu jednotlivých pozemků (vlastníci č. 1,2,3), pro rozúčtování nákladů.

Jak to vidíte s dalším postupem?

Děkuji a přeji hezký den.

LB

--

S pozdravem

Ing. Luděk Bacík jednatel

společnosti 777 106 832

PNL, s.r.o.

Řípec 16

391 81 Řípec

----- Původní e-mail -----Od: Jan Stach

<stach@aska-tabor.cz>

Komu: pnlsro@seznam.cz

Datum: 19. 4. 2024 14:49:03

Předmět: Myslk.varianty

Dobrý den

Posílám fakturu + náhledy variant a vlastnické vztahy.

Ve variantě s otočkami na koncích by bylo více ploch komunikací. Počty domů cca stejné. zdravím

JS

Dne 11.03.2024 v 13:43 pnlsro@seznam.cz napsal(a): Dobrý den,

zasílám potvrzený zápočet a Kč.

LB