

ÚZEMNÍ STUDIE

OBYTNÁ ZÓNA RD

NEDABYLE – JIH

Lokalita US1 a US2

v k.ú. Nedabyle

ORP České Budějovice

Jihočeský kraj

Požizovatel:	Obecní úřad Nedabyle, zastoupený oprávněnou osobou Ludmilou Borovkovou
Generální projektant:	Studio DOLMEN s.r.o. Novohradská 745/21 370 01 České Budějovice
Hlavní projektant:	Ing. arch. Libor Jiřík
Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Stanislav Kovář autor.architekt ČKA 00121
Datum:	25/5/2024

OBSAH:

1. Úvod a zadání
2. Podklady
3. Vymezení a charakteristika řešeného území
4. Širší vztahy
5. Urbanistické řešení
6. Architektonické a regulační podmínky
7. Funkční využití území
8. Přírodní podmínky, geologie
9. Doprava
10. Vodní hospodářství
11. Zásobování elektrickou energií
12. Zásobování teplem
13. Telekomunikace
14. Životní prostředí, odpady, radon
15. Postup výstavby
16. Vlastnické vztahy
17. Zábor ZPF a PUPFL
18. Závěry a doporučení

Přílohy:

- Fotodokumentace současný stav
- Výřez z mapy
- Řešené území
- Výřez z územního plánu
- Výkres 1 – Hlavní urbanistický výkres 1:1000
- Výkres 2 – Technická infrastruktura 1:1000
- Výkres 3 – Majetkoprávní vztahy 1:2000
- Výkres 4 - Vzorové příčné řezy

1. Úvod a zadání

Zadání od majitelů většiny pozemků a investorů zástavby (v zastoupení všech spolumajitelů) pro Územní studii vychází z platného územního plánu Nedabylye.

Obecné cíle a úkoly územního plánování stanoví zákon č. 183/2006 Sb. ve znění novel a navazující vyhlášky o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, o využití území apod.

Jako vhodná plocha pro výstavbu rodinných domů v Nedabyli byla vybrána lokalita v jižní části sídla, zvaná Nedabylye – jih. Nachází se mezi stávající zástavbou RD a železniční tratí. Tato studie řeší podrobnější podmínky a regulativy pro zastavění tohoto území rodinnými domy.

Protože obec má zájem na rozvoji a výstavbě bytů, objednala podrobnější územní studii, která by řešila a prověřila konkrétní zástavbu v této lokalitě. Zadání studie bylo přijato v říjnu 2023.

Tato studie bude podkladem pro územní rozhodnutí o umístění staveb a ZTV. Řeší prostorové vztahy a možnosti napojení na sítě v širším kontextu perspektivního využití lokality. Ve svém zadání zadavatel dále upřesnil hranici řešeného území dle aktuálních požadavků na výstavbu.

Územní studie je zpracována ve 3 vyhotoveních, v měř. 1:1000. Zpracování studie předcházely pracovní průzkumy v terénu, pracovní jednání a prověření podkladů.

2. Podklady

Územní studie Nedabylye - jih vychází zejména ze schváleného ÚP Nedabylye, který vymezil lokality pro podrobnější prověření US1 a US2. S ohledem na propojenost obou lokalit je tato studie vyhotovena na celé území současně. Předpokládá se také realizace v jedné etapě.

Do návrhu prvků ÚSES ani do významných krajinných prvků řešené území nezasahuje. Podél železnice a vodoteče je však akceptována doprovodná zeleň.

Návrhem nejsou dotčeny objekty památkové hodnoty. Řešené území nezasahuje do vyhlášeného ochranného pásma nemovité kulturní památky.

Podkladem pro návrh infrastruktury jsou dodané podklady správců sítí.

3. Vymezení a charakteristika řešeného území

Řešené území se nachází při jižním okraji sídla Nedabyle, o rozloze cca 9,3 ha, a sestává ze 3 částí, označených jako A, B, C. Na této ploše je možné umístit:

A – 22 RD

B – 24 RD

C – 29 RD, celkem 75 parcel rodinných domů.

Územní plán počítá s tímto nárůstem počtu obyvatel a s výstavbou 70 RD (některé parcely budou sloučeny).

Jedná se většinou o zemědělskou půdu, určenou k zástavbě rodinnými domy. Výstavba je podmíněna zpracováním podrobnější územní studie na celou lokalitu.

Komunikační skelet je napojen na síť stávajících obecních komunikací a na silnici I. třídy České Budějovice – Trhové Sviny.

Řešené území je vymezeno od severu a západu stávající zástavbou pro bydlení, od ostatních stran zemědělskou půdou.

parc.č. k.ú.: [702102] Nedabyle	vlastník
323	Meridies delta s.r.o. Č.Budějovice
324/1	dtto
324/2	ČR-SPÚ Praha
325	Meridies delta s.r.o.
326/1	Bevista s.r.o. Praha
327	dtto
328/1	obec Nedabyle
330/2	Břečka, Kříž, Študlar, Praha
330/3	obec Nedabyle
649/1	dtto
649/3	ČR-SPÚ Praha
649/4	Meridies delta s.r.o.
650/1	obec Nedabyle
650/2	Klímová, Nedabyle
652	obec Nedabyle
171/1	Břečka, Kříž, Študlar, Praha
171/4	dtto
178/2	dtto
178/3	dtto
178/6	dtto.

Investoři ČÁST A - **MERIDIES delta s.r.o.**
Nová 2030/6
370 01 České Budějovice

ČÁST B - **BEVISTA s.r.o.**

Neklanova 152/44
128 00 – Praha - Vyšehrad

ČÁST C - 1. Ing. Radim Břečka
Jeseniova 2851/32
130 00 Praha 3 – Žižkov

2. Ing. Václav Kříž
Jeseniova 2851/32
130 00 Praha 3 – Žižkov

3. Ing. Václav Študlar
Jeseniova 2851/32
130 00 Praha 3 - Žižkov

Přesahy řešeného území jsou pouze v místech, kde se napojuje navržená komunikace na stávající, obecní komunikace, s návrhem úpravy šířkových i povrchových parametrů i pro tyto stávající komunikace a případně rekonstrukce sítí.

4. Širší vztahy

Poměrně kvalitní životní prostředí a malebná okolní krajina s původní vesnickou zástavbou lákají k bydlení v této lokalitě. Negativní vliv může mít blízké letiště Planá a provoz na železnici. Proto je navržen pás izolační zeleně podél trati – protihlukový val.

Na staveništi ani v jeho okolí nejsou žádné vojenské zájmy ani ložiska nerostných surovin.

Toto území je dobře napojitelné na stávající infrastrukturu sídla, navazuje na stávající zástavbu rodinných domů a stávající dopravní vybavenost. Podmínkou zástavby je bezkolizní napojení páteřní komunikace na státní silnici.

5. Urbanistické řešení

Výměra řešeného území celkem: 9,32 ha

Výměra veřejné zeleně: 0,58 ha

Celkem navrženo okolo 70 RD, tj. cca 170 nových obyvatel.

Celkem plochy parcel v průměru 800 – 1200 m²/1 RD, průměr 1000 m²/1 RD.

Na zbývajících plochách je navrženo:

- plochy komunikací
- plochy veřejné zeleně

- plochy izolační zeleně
- plochy hřišť.

CELKOVÁ BILANCE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ CELKEM	19107 m ²
PARCELY – ČÁST A - CELKEM	21550 m ²
PARCELY – ČÁST B – CELKEM	22664 m ²
<u>PARCELY – ČÁST C – CELKEM</u>	<u>28830 m²</u>

CELKOVÁ ŘEŠENÁ PLOCHA STAVBY 92152 m²

Veřejná zeleň dle platného územního plánu – 5% řešeného území: 4668 m²
 Veřejná zeleň navržená: 5769 m² - SPLNĚNO

Počet parkovacích stání je 70 míst.

6. Architektonické a regulační podmínky

Zastavitelnost parcel je povolena maximálně 30%, spolu se zpevněnými plochami na parcelách pak maximálně 50%. Parcely jsou povoleny o výměře minimálně 800 m²/parcela. Tento parametr je respektován v plné míře. Nejmenší parcela má 802 m², největší pak 1560 m².

Pro zlepšení pohybu pěších je přes částí A, B i C navržen chodník. Ten bude v zastavěné části převeden do omezeného režimu dopravy, způsob bude definován v dopravní části projektové dokumentace pro umístění stavby.

V řešeném území A+B+C je celkem umístěno max. 70 RD o velikosti pozemku 800 – 1200 m². Je navržena parcelace pro 75 RD, ale počítá se s tím, že u asi 5% menších pozemků dojde ke sloučení dvou sousedních parcel do jedné větší.

Domy jsou řešeny jako izolované, rodinné. Zastavitelnost parcel nadzemními objekty je stanovena na **max. 30 %**, zastavitelnost parcel celková včetně všech staveb zahradních a bazénů do 50 %.

Výška RD max. 1 NP, s možností podsklepení a podkroví. Střechy budou navrženy sedlové, o sklonu 25 – 40 %, tyto střechy budou pokrývat v nejvyšší úrovni min. 50 % zastavěné plochy RD. Výška hlavního hřebene max. 9 m nad okolním terénem.

V každém RD lze zřídit až 2 byty, max. však pro 6 EO. Je možné umístit do RD i drobné služby, které by ale neměly negativní vliv na pohodu okolního obydleného prostředí. Ubytování je přípustné do 8 lůžek/1RD. Služby jsou omezeny do 50 m² užitné plochy.

V urbanistickém výkrese je vyznačeno místo napojení jednotlivých parcel na obslužnou komunikaci a dále hranice pro umístění rodinného domu na pozemku (min. 3 m od hranice sousední parcely, min. 5m od hranice s obslužnou komunikací).

Část území v lokalitě C je určena pro smíšené obytné využití – zde je možné umísťovat i samostatné větší služby, nebo i dílny či sklady do 50 m².

Na každém pozemku bude plocha, přístřešek nebo garáže pro odstavení min. 2 vozidel.

Omezujícími limity pro využití území jsou:

- ochranné pásmo stávajícího vodovodu
- ochranné pásmo el. vedení
- ochranné pásmo vedení středotlakého plynovodu
- ochranné pásmo železnice 60 m (sníženo pro stavby na 30 m)
- ochranné pásmo silnice II.třídy.

7. Funkční využití území

Celkem je uvažováno s převodem ploch zemědělských na plochy určené k zástavbě - plochy zastavěné obytnými domy, zahrady a plochy ostatní.

V řešeném území je navrženo:

- rodinné domy izolované
- občanské vybavení (smíšená zástavba)
- technická infrastruktura
- komunikace, odstavné plochy
- plochy zeleně
- plochy hřišť.

V objektech rodinných domů lze provozovat v omezeném rozsahu i drobné podnikání a služby bez negativních vlivů na životní prostředí (nejsou povoleny přistavěné dílny, opravy, sklady ap.). Nepřípustné jsou rušivé provozy, sklady a skládky, autoopravny ap.

Návrh zahrnuje vybudování komunikací, chodníků, ozelenění určených ploch, rekreační plochy, stanoviště pro umístění nádob na komunální odpad a dále technické infrastruktury – provedení podzemních inženýrských sítí – vodovod, kanalizace dešťová a splašková, kabelové rozvody NN a plynovod, hydranty požární ochrany. Tyto sítě budou zahrnovat i řešení přípojek pro jednotlivé budoucí parcely, které jsou ve studii vyznačeny. Stavba počítá tedy s vybudováním ZTV pro budoucí výstavbu celkem 75 rodinných domů. V severní části je ponechána plocha „PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Část A obsahuje návrh 22RD, část B 24RD a část C 29 RD.

Komunikace budou provedeny s živičným povrchem, chodníky ze zámkové dlažby. Sdružené pilíře pro HUP a přípojky NN budou typové ze železobetonových prefabrikátů.

V centrální části na ploše části B bude umístěno **dětské hřiště** – bude vybaveno prefabrikovanými certifikovanými prvky v kombinaci dřevo - kov. V této části bude také odpočinkový mobiliář. Další hřiště stejného rozsahu bude provedeno na jihu části C. Při

jižním okraji lokality bude vymezena plocha pro sport – hřiště pro míčové hry – tenisový kurt.

8. Přírodní podmínky, geologie

Územní systém ekologické stability - ÚSES - je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu (zák.č. 114/92 Sb.).

V řešeném území se nenachází prvky ÚSES, ani lokální ani nadregionální.

V řešeném území se nenachází žádné vzrostlé stromy ani aleje.

V území nejsou těžena, ani se nevyskytují žádná ložiska nerostů.

9. Doprava

Řešené území leží při stávající místní komunikaci, s napojením na krajskou silnici II. třídy č.156.

Základní osu území tvoří páteřní komunikace z východu na západ, ke které přiléhají jednotlivé parcely. Parcely 1 - 6 části A jsou obsluhované ze severněji umístěné další komunikace s osou orientovanou opět východ – západ. Tato komunikace a hlavní páteřní komunikace je napojeny na západní straně na stávající místní komunikaci s orientací sever – jih. Tato stávající komunikace bude v této části rekonstruována.

V části B jsou pak parcely 10 - 11 a 23 - 24 obsluhované ze stávající místní komunikace ve směru sever – jih Nedabyle – Borovnice. Tato stávající komunikace bude také v této části rekonstruována. Bude napojena na nově budovanou komunikaci v části C a to napojením dopravy na stávající dopravní síť obce a především na silnici II/156 II. třídy – České Budějovice – Trhové Sviny.

V části C je dále budována objízdná komunikace pro obsluhování rodinných domů č. 1-16 a objektu budoucí občanské vybavenosti. Dále bude upravena účelová přístupová komunikace pro stávající parcely RD, na parcele č. 326/1 k.ú. Nedabyle. Tato cesta bude zbudována po celé délce sousedních parcel 312/15, 312/16, 312/18, 312/19, 312/39 a 312/40 k.ú. Nedabyle.

Lokalita přes dobrou přístupnost není obtěžována nadměrnou zátěží z dopravy a nadlimitním hlukem. Podél železnice je navržen protihlukový zelený val dle podmínek Hlukové studie. Oplocení tohoto prostoru bude možné ve vzdálenosti 10 m od hranice dráhy, za podmínky souhlasu správce dráhy.

Parkování a garážování vozidel obyvatel a návštěvníků je navrženo na vlastních pozemcích. Proto je nutno na každém pozemku s rodinným domem zajistit 2 odstavná stání pro automobily (např. garáž a zpevněná plocha před garáží).

Odstavení vozidel je možné před vjezdy na pozemky, rovněž tak otáčení osobních vozidel. Komunikace není zaslepena, a proto není nutné řešit otáčení nákladních vozidel. V územní studii je navrženo i dostatek odstavných stání pro návštěvníky.

Typ komunikace:

obslužná min. $1,5 + 6,0 + 0,5 = 8,0$ m – doplněná stromořadím mezi vozovkou a chodníkem. Je navrženo 70 parkovacích míst na veřejných prostranstvích.

10. Vodní hospodářství

VODOVOD

Obec Nedabyle je napojena na vodovodní řad ve vlastnictví a správě ČEVAK České Budějovice. Tento vodovod je funkční a dostatečně kapacitní. Zásobování nově budovaných 70 RD v části A+B+C bude zajištěno napojením na stávající vodovod PE 90 a PE 110. Napojení se provede vysazením odboček na stávající potrubí. Navržené potrubí PE 90 bude zokruhováno. Trasy vodovodu budou vedeny souběžně s trasou kanalizačního potrubí, v nejvyšších a nejnižších místech budou osazeny vodovodní hydranty DN 80 sloužící pro odvzdušňování a venkovní požární zabezpečení.

Vodovodní přípojky na hranice pozemků RD budou v provedení PE 32. Napojení bude provedené navrtávkou.

Hydrotechnické výpočty:

ČÁST A+B+C

Výpočet spotřeby vody:

$$74 \text{ RD} \times 4 \text{ osoby} \times 120 \text{ l/os/den} = 36.000 \text{ l/den}$$

$$Q_d = 36.000 \text{ l/den}$$

$$Q_{dm} = 36.000 \text{ l/den} \times 1,5 = 54.000 \text{ l/den} = 0,625 \text{ l/sec}$$

$$Q_{hm} = 0,625 \text{ l/sec} \times 2,1 = 1,3125 \text{ l/sec}$$

KANALIZACE A ČOV

Obec Nedabyle má ve vlastnictví ČOV a kanalizační síť splaškových vod. ČOV, která je umístěna pod železniční tratí v jihozápadní části obce, nemá dle sdělení obce na připojení předmětného počtu RD v současnosti dostatečnou kapacitu. Kapacitu ČOV je nutné navýšit rekonstrukcí stávající ČOV nebo vybudováním nové v rámci areálu stávající ČOV. V současné době probíhají jednání mezi zástupci obce a investory předmětného ZTV o možné spolupráci při řešení této problematiky ČOV. Řešení kapacity stávající ČOV není předmětem této studie.

Odpadní vody z řešeného území budou odvedeny oddílnou kanalizací.

Splaškové odpadní vody z RD budou odvedeny splaškovou kanalizací DN300, napojenou na stávající kanalizační sběrač DN500 vedený na stávající ČOV. Napojení se provede do revizní šachty. V rámci dalšího projektového stupně bude zpracováno podrobné řešení – nutnost varianty přečerpávání z hlediska výškových poměrů území.

Dešťové odpadní vody z veřejných ploch budou svedeny dešťovou kanalizací jednotně provedenou v DN300, která bude zaústěna do stávajícího suchého příkopu, který odvádí dešťové vody z území nad tratí. Tento příkop bude propojen propustkem do bezejmenné vodoteče pod tratí. Odvodnění komunikací, parkovacích ploch a chodníků bude pomocí uličních vpustí v komunikacích.

Výpočet množství odpadních vod:

Splaškové vody:	36.000l/den
Dešťové odpadní vody (veřejné plochy):	
Komunikace a parking	$9.245 \text{ m}^2 \times 0,0145 \times 0,7 = 93,84\text{l/sec}$
Chodníky -	$4.093 \text{ m}^2 \times 0,0145 \times 0,5 = 29,67\text{l/sec}$
Zeleň -	$5.528 \text{ m}^2 \times 0,0145 \times 0,1 = 8,02\text{l/sec}$
Celkem dešťové odpadní vody:	131,53l/sec

Dešťové odpadní vody z vlastních pozemků RD budou likvidovány na pozemcích těchto RD pomocí vsakování s přepadem do nově budované dešťové kanalizace nebo pomocí retenčních nádrží s regulovaným přepadem do nově budované dešťové kanalizace. Konkrétní způsob řešení bude proveden po zpracování geologického a hydrogeologického průzkumu v dalším projektovém stupni. Likvidace dešťových vod z jednotlivých parcel RD bude řešena jednotlivými investory RD v rámci povolenacích správních řízení pro každý RD a to v investici konkrétního vlastníka pozemku RD.

Kanalizační přípojky na každou parcelu RD budou přivedeny na hranici pozemku a to pro splaškovou kanalizaci v dimenzi DN150. Přípojka bude zakončena revizní šachtou DN 400/150, osazenou cca 1m za hranicí jednotlivých pozemků.

11. Zásobování elektrickou energií

V řešeném území bude proveden rozvod a instalace systému napojení objektu na rozvod el. energie. Jedná se o instalaci nové trafostanice 22/0,4kV EG.D s napojením na stávající rozvody VN území, dále kabelové rozvody NN z trafostanice k jednotlivým odběrným místům ukončené v kabelových skříních. Rozvody VN, trafostanice a rozvody NN budou realizovány v investici EG.D na základě připojovacích podmínek vydaných EG.D na základě žádostí o připojení jednotlivých odběrných míst.

Rozvody VN 22kV-IT budou řešeny kabelovým vedením zemním, rozvody NN – TNC řešeny kabelovým vedením NAYY zemními včetně kabel. skříní. Trafostanice bude typová například Betonbau 22/0,4kV do 630kVA s vnitřní obsluhou.

Rozvodné soustavy a tech. parametry:

VN – soustava IT

NN – soustava TNS

Trafostanice 22/0,4kV 630kVA – ve středu území v lokalitě B

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení bude řešeno svítidly LED (DALI) na sadových stožárech 5-6 m s osvětlením obslužných a pěších komunikací v souladu s ČSN. Rozvody provedeny zemními kabely CYKY, uzemnění stožárů dle ČSN.

Cca 50 stožárů se svítidly 20-30W (DALI)

Příkon: $P_i = P_s = 2 \text{ kW}$

Rozvodná soustava: TNC – S

Napojení na systém VO obce dle místních podmínek a dle požadavku správce sítě.

Rozteč svítidel cca 40 m. Po provedení rozvodů VO oprávněnou firmou se provede zaměření skutečného stavu uložení kabelů a rozvod bude předán do provozování Obecnímu úřadu.

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: proudovým chrániči dle čl. 411.3.3 normy (doplněná dle čl. NA.3.1) doplňující ochranné pospojování dle čl.415.2 normy (doplněná dle čl. NA.3.1)

Doplňková ochrana je volena v souladu s vnějšími vlivy dle ČSN 33 2000-5-51 ed.3+Z1+Z2 v platném znění.

ELEKTROENERGETICKÁ BILANCE V ÚZEMÍ VE VZTAHU K EG.D

Vstupní údaje

RD B1 – el.vaření

RD C2 – tepelná čerpadla

Elektromobilita – 1 kW/ RD

Případná občanská vybavenost – 300 m² (např. mateřská školka, prodejna)

20-30% RD – kategorie C2 TČ

Část A – celkem 22 RD

7 RD – TČ – C2 – $P_{C2} = 10,09 \times 7 = 70,63 \text{ kW}$

15 RD – B1 – $P_{B1} = 2,98 \times 15 = 44,7 \text{ kW}$

Elektromobilita – $P_{EMB} = 22 \times 1 = 22 \text{ kW}$

Část A celkem = 137,33 kW

Část B – celkem 23 RD

8 RD – TČ – C2 – $P_{C2} = 9,63 \times 8 = 77,04 \text{ kW}$

15 RD – EL.VAŘ. – B1– $P_{B1} = 2,92 \times 16 = 46,72 \text{ kW}$

Elektromobilita – $P_{EMB} = 24 \times 1 = 24 \text{ kW}$

Část B celkem = 147,76 kW

Část C – celkem 29 RD

9 RD – TČ – C2 – $P_{C2} = 9,24 \times 9 = 83,16 \text{ kW}$

16 RD – EL.VAŘ. – B1– $P_{B1} = 2,73 \times 20 = 54,6 \text{ kW}$

Elektromobilita – $P_{EMB} = 29 \times 1 = 29 \text{ kW}$

Část C celkem = 166,76 kW

Část C OV – prodejna (300m²)

$P_{max} = 43 + 0,046 \times 300 = 56,8 \text{ kW}$

Ps celkem = část A + část B + část C + část C OV =

$$\underline{= 137,33+147,76+166,76+56,8 = 508,65 \text{ kW}}$$

Trafostanice 22/0,4kV 630kVA

Vzhledem k plynofikaci obce se počítá s napojením na plyn min. u 50% rodinných domů.

Kabely NN se uloží do výkopů s pískovým ložem, zakrytí fólií, přechody přes komunikace a vjezdy na parcely se uloží do plastových chrániček odpovídajícího průměru.

Provedení pilířů pro přípojkové skříně, elektroměrové skříně budou upřesněny v dalším stupni projektu. Uzemnění skříní se provede páskou Fe – Zn. Po provedení rozvodů NN oprávněnou firmou se provede zaměření skutečného stavu uložení kabelů a rozvod bude předán do provozování EGD.

Případná tepelná čerpadla a střešní FVE je nutno technicky předem projednat.

12. Zásobování plynem a teplem

V obci Nedabyle je stávající funkční STL plynovod ve vlastnictví a správě E.GD České Budějovice. Bude provedena výměna části STL plynovodu D 63 za D 110 (viz. sit.) Ohledně tlakových ztrát se navyšuje dimenze plynovodu. Místo napojení a možnost výstavby STL plynovodu byla předběžně projednána s technikem E.ON pro danou lokalitu. Výstavba je dle sdělení E.ON možná.

Bude vybudován STL plynovod D 110, D 63 a STL přípojky na hranici pozemku - D 63.

- a) Účel stavby
Rozšíření STL plynovodní větve z důvodu napojení 74 RD na zemní plyn.
- b) Základní údaje o kapacitě stavby

STL plynovod

- jmenovitá světlost **D 63** (63 x 5,8)
- výpočtový tlak 400 kPa
- provozní tlak 100 kPa
- přepravované médium zemní plyn typu H
- použitý materiál lineární polyetylén PE HD, MRS 100, SDR 11

STL plynovod

- jmenovitá světlost **D 110** (110 x 6,3)
- výpočtový tlak 400 kPa
- provozní tlak 100 kPa
- přepravované médium zemní plyn typu H
- použitý materiál lineární polyetylén PE HD, MRS 100, SDR 17

STL plynovodní přípojky

- jmenovitá světlost **D 32** (32 x 3)
- výpočtový tlak 400 kPa
- provozní tlak 100 kPa
- přepravované médium zemní plyn typu H
- použitý materiál lineární polyetylén PE HD, MRS 100, SDR 11

Navrhovaný STL plynovod je veden v celé délce v nové trase (místní komunikaci). Přívod STL plynovodu v dimenzi D 63 bude vzhledem k tlakovým ztrátám, nahrazen dimenzí D 110, v délce cca 80 m. Stavba je navržena v souladu s ustanoveními zákona č. 458/2000 Sb., norem ČSN 73 6005, ČSN EN 12007 část 1 až 4, ČSN EN 1775, ČSN EN 122 79, ČSN EN 123 27, předpisů TPG 702 01, TPG 702 04, TPG 609 01 technickými instrukcemi E.ON. – TI 1/2004 a normami a předpisy souvisejícími. Provozovatelem plynovodních přípojek bude EGD ČR s.r.o České Budějovice.

Vytápění objektů bude řešeno individuálně. Je možné využít elektřinu i zemní plyn. Vytápění elektřinou a tepelnými čerpadly bude projednáno s EGD. K provozování FVE s přetoky je nutný souhlas správce sítě. Všechny domy budou odpovídat požadavkům NZEB na zateplení.

13. Telekomunikace

Při návrhu zemních prací je nutno respektovat pokyny správce veřejné sítě telekomunikací a postupovat tak, aby nedošlo k porušení kabelů.

Veškeré práce budou prováděny dle pokynů a podmínek CETIN.

Všechny nové RD budou mít možnost napojení na telefonní rozvod zemním vedením, s využitím i pro přenos internetu a kabelové televize.

14. Životní prostředí, odpady

Navržená zástavba neovlivní stávající kvalitu životního prostředí v sídle. Doprava bude odvedena mimo stávající zástavbu.

Při dodržení obecných zásad výstavby a navržených regulativ se výstavba neodrazí na zhoršení prostředí okolních obyvatel ani v podstatné změně krajinného rázu.

Základní význam má zastoupení a výsadby zeleně. Nová výsadba se uvažuje v navržených plochách zahrad, ale i na veřejných prostranstvích.

Území je dobře provětrávané. V blízkosti nejsou významné zdroje znečištění ovzduší.

Požární ochrana nepředpokládá zvláštní požadavky, při dodržení šířek komunikací a odstupů objektů. K hasebním pracím bude využito hydrantů na vodovodním řadu, příp. vodní plochy jižně od lokality.

Odpady budou sbírány do sběrných nádob 110 l a odvoz bude zajištěn obcí smlouvou se specializovanou firmou, v souladu se zákonem o odpadech. Separovaný odpad je řešen obcí v souladu se zákonem o odpadech.

Posouzení radonového indexu základových půd bude zpracováno individuálně pro každý rodinný dům. Individuální posouzení radonového indexu ke stavebnímu povolení je nutné po upřesnění jejich umístění.

15. Postup výstavby

Podmiňujícími předpoklady pro výstavbu rodinných domů v uvedeném prostoru jsou:

- vybudování obslužné místní komunikace
- přívod vedení NN, vodovodu, plynovodu, kanalizace
- rekonstrukce obecní ČOV
- protihlukové úpravy podél železniční trati (v souladu s hlukovou studií).

Všechny obousměrné místní komunikace musí být navrhovány v min. šířce 8,00 m mezi ploty, s min. šířkou vozovky 5,50 nebo 6,00 m.

Nebezpečí záplav v místě není, za předpokladu řádné údržby dešťových stok a příkopů.

Bez komplexního zajištění napojení na komunikaci a všechny sítě nesmí být povolena žádná stavba rodinného domu. Navrhuje se vybudování v jedné ucelené etapě.

Zahájení výstavby cca r. 2025, ukončení se předpokládá do 3 let.

Vybudování přístupových komunikací, chodníků a sítí se předpokládá na náklady stavebníků (investorů). Přípojky lze budovat individuálně, v dimenzích daných celkovou situací.

16. Vlastnické vztahy

Pozemky pro RD jsou soukromým vlastnictvím. Dopravní a technická infrastruktura je zčásti řešena na obecních pozemcích.

Nové komunikace a veřejná zeleň budou po kolaudaci převedeny do vlastnictví obce.

Současné majetkoprávní vztahy jsou vyznačeny ve výkrese č.3 a popsány v kap.3.

17. Vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL

Pozemků určených pro plnění funkcí lesa se řešené území netýká, ani ochranného pásma lesa.

Plochy určené pro zábor zemědělského půdního fondu jsou odsouhlaseny k vynětí v ÚP Nedabyle. Jedná se převážně o ornou půdu ve III. třídě ochrany – málo produkční.

Každá stavba bude realizována dle podmínek rozhodnutí o vynětí ze ZPF.

18. Závěry a doporučení

Územní studie je zpracována jako podklad pro územní řízení o umístění staveb:

- RD vč. oplocení a garáží
- přístupové komunikace
- chodníky
- připojení vodovodu (řad a přípojky)
- připojení el. energie NN
- plynovody středotlaké
- telefonní kabely
- odkanalizování oddílnou kanalizací (splašková a dešťová, vč. přípojek)
- rekreační a sportovní objekty.

Tato studie navrhuje základní podmínky pro možnou výstavbu, které budou upřesněny v projektové dokumentaci pro ÚŘ a stavební povolení.

Realizace zástavby přinese pozitiva i pro samotnou obec Nedabyle:

- Doplnění a opravy místních komunikací a pěších cest
- Nové hřiště
- Výsadby veřejné zeleně
- Rekonstrukce obecní ČOV
- Posílení řadů infrastruktury a nová trafostanice.

Studie byla projednána konzultačně s dotčenými orgány státní správy (dále jen DOSS) a se správci sítí. Z těchto konzultací se vycházelo při zpracování studie. Závazná stanoviska DOSS a stanoviska správců sítí budou vyžádána v rámci zpracování dalšího projektového stupně – Dokumentace pro umístění stavby. Jejich závěry budou zpracovány před podáním žádosti o umístění stavby na příslušný stavební úřad.

Stávající inženýrské sítě jsou ve studii zakresleny pouze orientačně, před zahájením prací musí být přesně vytýčeny a ochráněny dle požadavků jednotlivých správců.

Realizace přinese především možnosti pro další výstavbu rodinných domků na území obce.

Přílohy:

Fotodokumentace současný stav

Výřez z mapy

Řešené území

Výřez z územního plánu

Výkres 1 – Hlavní urbanistický výkres

Výkres 2 – Technická infrastruktura

Výkres 3 – Majetkoprávní vztahy

Výkres 4 - Vzorové příčné řezy

Fotodokumentace současný stav





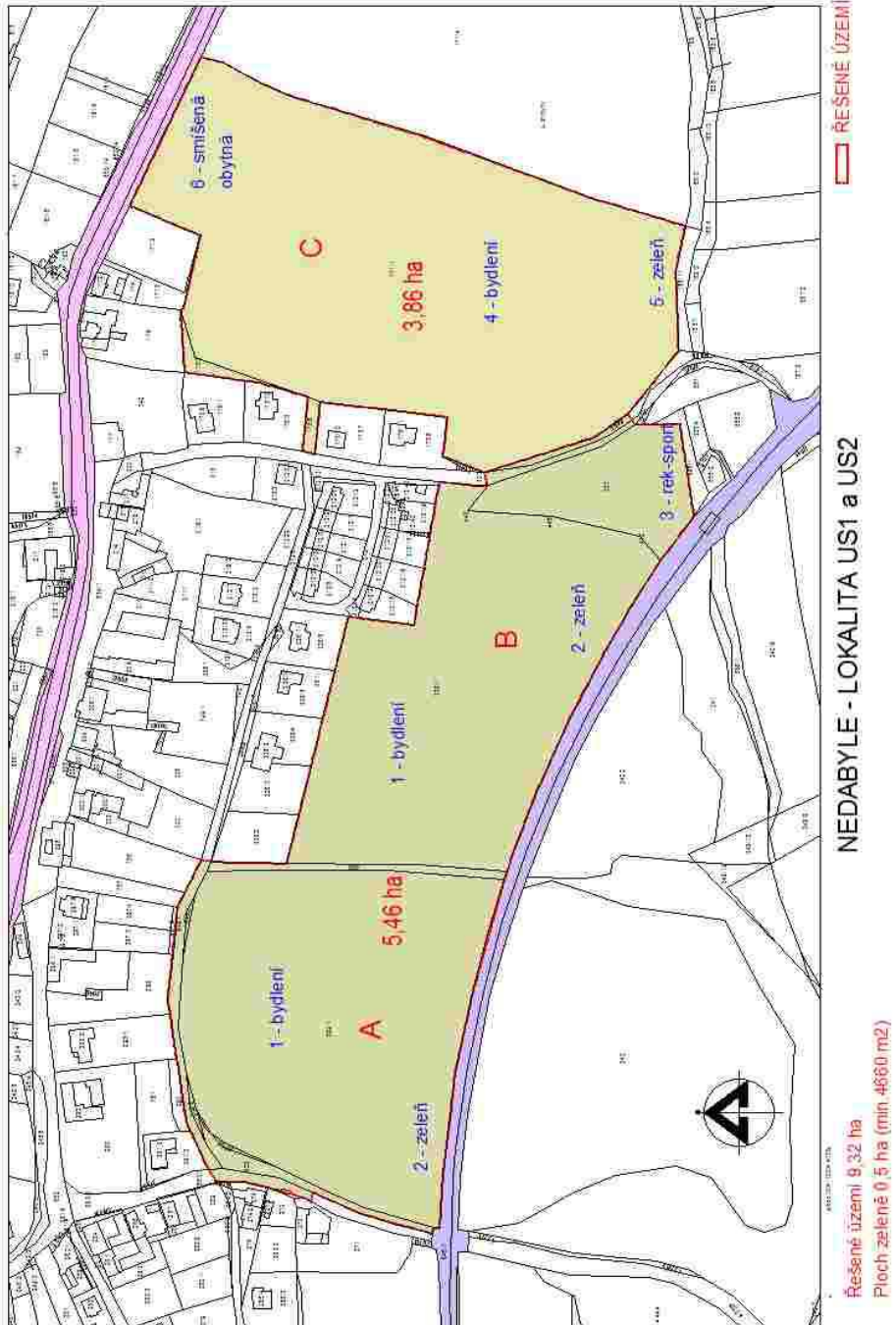
Letecký snímek



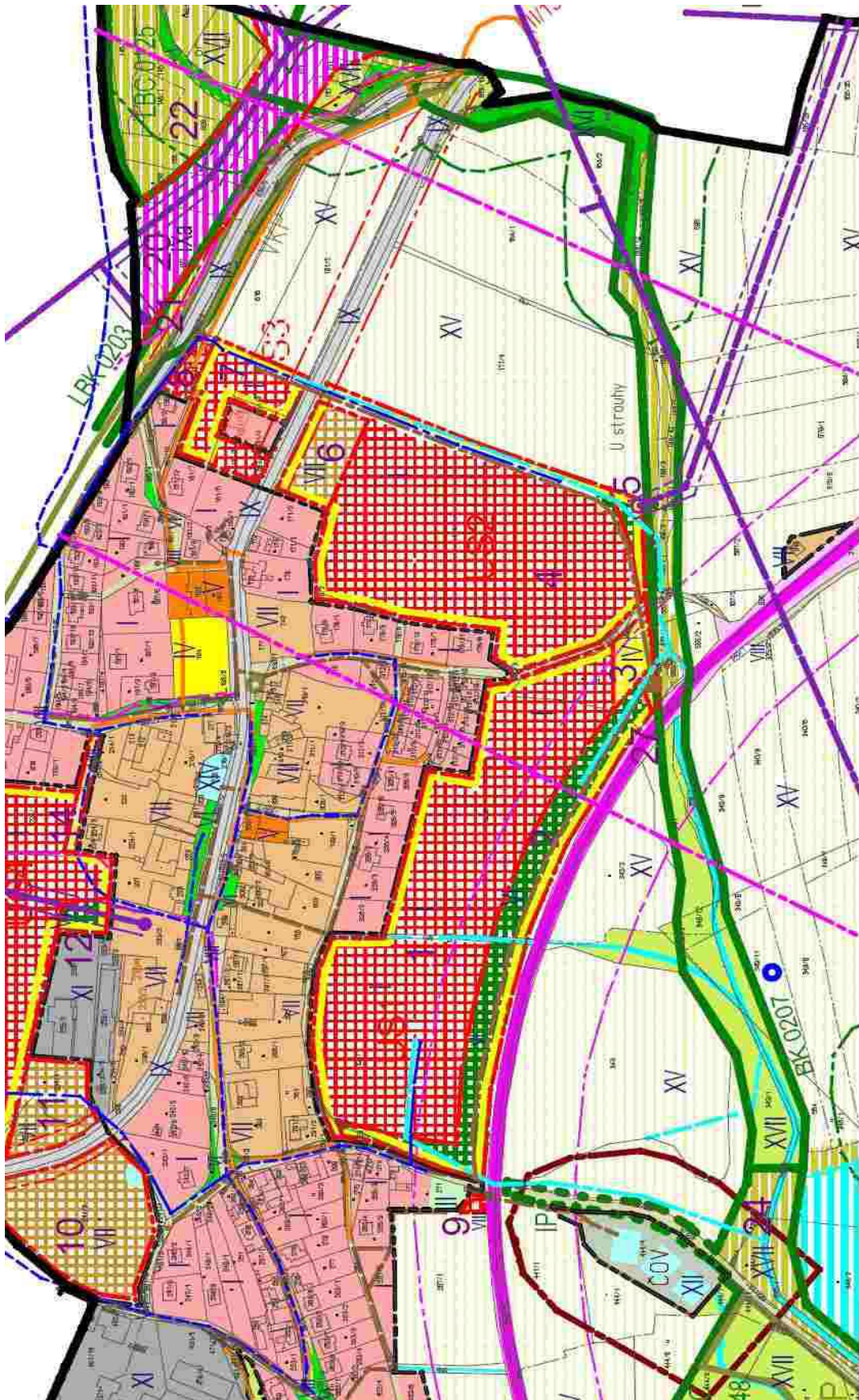
Výřez z mapy



Řešené území



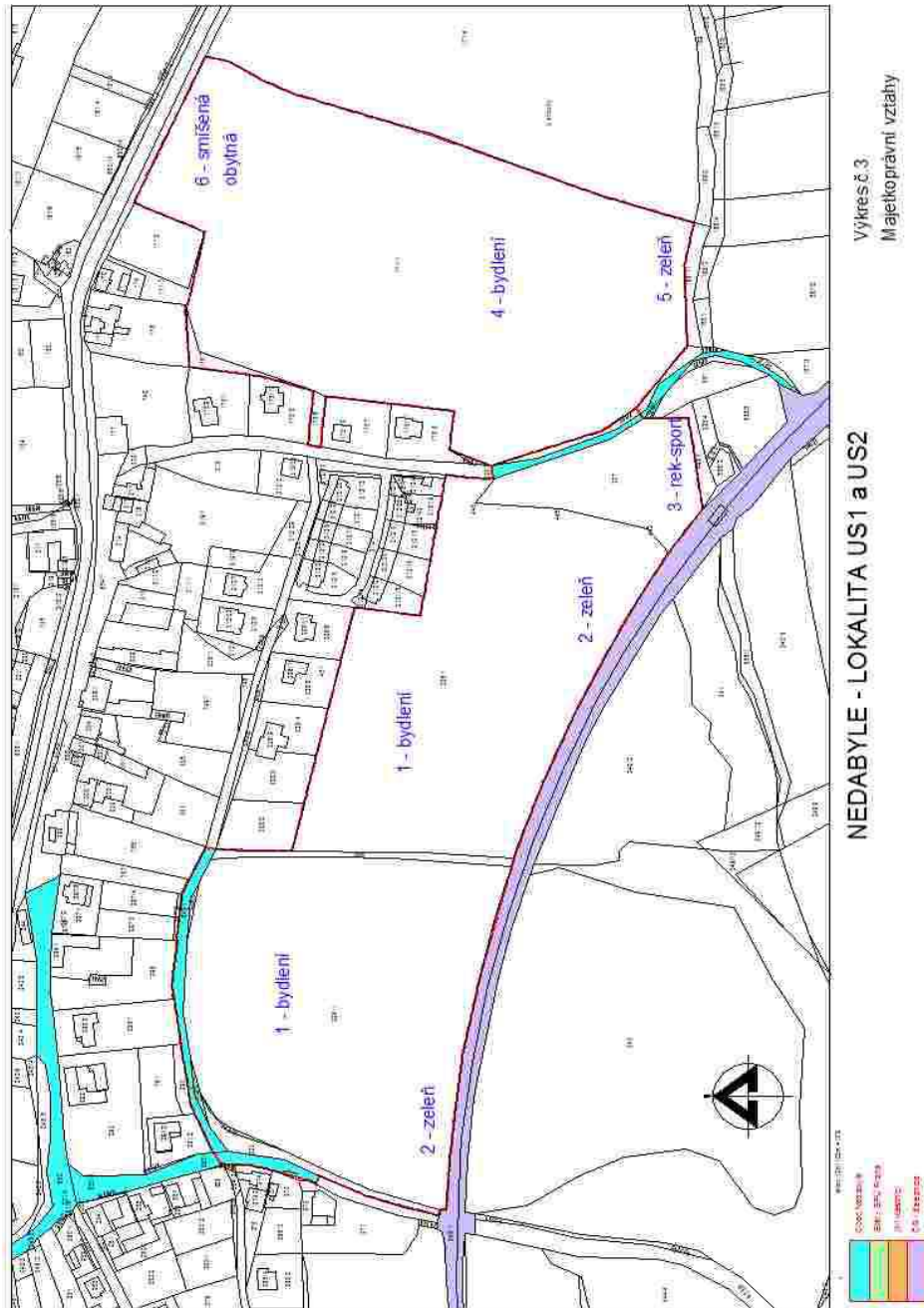
Výřez z územního plánu



Výkres 2 – Technická infrastruktura



Výkres 3 – Majetkoprávní vztahy



Výkres 4 - Vzorové příčné řezy

