

ZADÁNÍ PRO REGULAČNÍ PLÁN

B U K - V A L E J I



Autor: Ing. arch. Dana Pavelková, ČKA 01633
Datum: duben 2010
Arch.č.: 19 – 2008

Příloha č.1 textové části Územního plánu Buk

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

<i>Správní orgán:</i> Obec Buk	<i>Schvalující orgán:</i> Zastupitelstvo obce Buk Antonín Mráz, starosta obce	<i>Podpis:</i> <i>Otisk úředního razítka:</i>
<i>Pořizovatel:</i> Městský úřad Vimperk Odbor výstavby a územního plánování	<i>Oprávněná úřední osoba:</i> Ing. Václav Kokštein, vedoucí odboru VÚP	<i>Podpis:</i> <i>Otisk úředního razítka:</i>
<i>Datum vydání:</i>	28. června 2010	
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>		

O B S A H

A.	Vymezení řešeného území	.....	str. 4
B.	Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití	.....	str. 5
C.	Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb	.....	str. 5
D.	Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	.....	str. 5
E.	Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	.....	str. 6
	<i>E.1. Dopravní infrastruktura</i>	.....	<i>6</i>
	<i>E.2. Technická infrastruktura</i>	.....	<i>6</i>
F.	Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření	.....	str. 7
G.	Požadavky na asanace	.....	str. 7
H.	Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů	.....	str. 7
I.	Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí	.....	str. 8
J.	Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast	.....	str. 8
K.	Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci	.....	str. 9
L.	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	.....	str. 9

REGULAČNÍ PLÁN BUK – V ALEJI

ZADÁNÍ

A. Vymezení řešeného území

Územní plán Buk vymezuje jednu zastavitelnou plochu, pro kterou je stanovena podmínka pro rozhodování o změnách v území vypracovaný a schválený regulační plán:

Číslo plochy	Katastrální území; bližší určení místa	Využití plochy		Charakteristika	Výměra v ha
Z02	Buk pod Boubínem BUK – V ALEJI	BV	Bydlení	Plocha smíšené obytné zástavby venkovského charakteru – cca 12 RD	2,13
		DO	Dopravní infrastruktura	Plocha veřejného prostranství určená pro místní obslužnou komunikaci, uložení podzemních vedení technické infrastruktury	0,18
		ZI	Zeleň	Plocha doprovodné zeleně – stávající alej	0,56

Na plochu Z02 přímo navazuje plocha Z03 a Z04 určené pro přeložku komunikace III.třídy III/141 30 včetně nové jednostranné aleje jako propojení stávající narušené památné aleje. Pokud v době zpracování regulačního plánu nebudou dosud plochy Z03 a Z04 řešeny samostatně, je nutné tyto plochy zahrnout do řešeného území regulačního plánu, neboť vymezení nových stavebních pozemků je podmíněno právě odkloněním komunikace III.třídy na vnější okraj sídla spolu s revitalizací památné aleje.

Z03	Buk pod Boubínem BUK – V ALEJI	DS	Dopravní infrastruktura	Přeložka komunikace III.třídy III/141 30	0,43
Z04	Buk pod Boubínem BUK – V ALEJI	ZI	Zeleň	Plocha izolační zeleně – nová jednostranná alej	0,71

Zastavitelná plocha Z02 leží vně stávající komunikace III.třídy III/141 30, která tvoří současnou hranici zastavěného území sídla Buk ze severovýchodní strany. Stávající komunikace je lemována památnou alejí, jejíž celistvost je ve styku s obcí již značně narušená.

Na základě dohody se správou NP a CHKO Šumava je v rámci revitalizace památné aleje, která prochází sídlem Buk, navrženo odklonění komunikace III/141 30 spolu s výsadbou nové jednostranné aleje v celkové délce cca 350 m. Tato jednostranná alej nahradí poškozenou část ve stávající pravoúhlé zatáčce, kde některé zbývající stromy kolidují se současnými požadavky na rozhledy při připojení komunikací a sousedních nemovitostí. Nová přeložka komunikace i aleje je vedena podél stávající hranice katastrálního území, která v těchto místech zároveň pokračuje hranicí současného zastavěného území. Nová část aleje je uvedena v ÚP jako veřejně prospěšné opatření WU-03, odkloněná část komunikace III.třídy jako veřejně prospěšná stavba WD-01. Trojúhelníková plocha mezi navrženou přeložkou a stávajícím okrajem sídla dotváří z urbanistického hlediska přirozený obrys obce a je navržena pro bytovou nízkopodlažní zástavbu – bydlení smíšené venkovské. Tato plocha spolu s plochou pro komunikaci a jednostrannou alej zaujímá 3,77 ha. Vymezené území je téměř rovinné a dobře přehledné, pohledově exponované při příjezdu z východní strany, tj. od Střelských Hoštic.

Součástí řešeného území budou rovněž nezbytné plochy pro napojení a trasy technické a dopravní infrastruktury. Lhůta pro pořízení regulačního plánu se nestanovuje.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Územní plán Buk určuje zastavitelnou plochu Z02 s převládajícím využitím pro bydlení smíšené venkovské (malá sídla). Dle podmínek pro využití ploch jsou plochy určeny k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení, bydlení spojené s drobným podnikáním, příp. bydlení s hospodářským zázemím, dále pro občanské vybavení, pro drobnou řemeslnou výrobu a výrobní služby vždy spojené s bydlením a pro veřejná prostranství. Součástí plochy je plocha pro dopravní infrastrukturu – novou místní komunikaci a plocha izolační a ochranné zeleně ve smyslu ochrany stávající památné aleje. Po realizaci přeložky této aleje se původní část stane součástí sídelní zeleně.

V řešeném území budou v rámci regulačního plánu jednoznačně vymezeny jednotlivé pozemky pro individuální bydlení venkovského typu s možností drobného podnikání v souladu s územním plánem. Dále budou vymezeny pozemky pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pozemky pro veřejná prostranství, která navazují na systém sídelní zeleně v obci. Při členění pozemků je nutné zajistit bezkolizní dopravní obslužnost i napojení na kompletní technickou infrastrukturu každého pozemku samostatně.

Pokud v době zpracování regulačního plánu nebudou dosud plochy Z03 a Z04 pro přeložku komunikace III.třídy a části památné aleje řešeny samostatně, je nutné tyto plochy zahrnout do řešeného území regulačního plánu.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné regulativy, určující charakter a výšku zástavby, uliční čáru, vzdálenosti a polohy staveb, podlažnost, sklony střech, podmínky a charakter oplocení, případně další podrobnější regulativy k umístění a uspořádání staveb. Další podmínkou pro umístění staveb bude určení vstupů na jednotlivé pozemky, jejich připojení na obslužnou komunikaci a způsob připojení na technickou infrastrukturu.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Řešené území se nachází ve 3. zóně chráněné krajinné oblasti Šumava a v chráněné oblasti přirozené akumulace vod. Při jihozápadním okraji zasahuje do řešeného území III. ochranné pásmo vodní nádrže Husinec. Z jižní a západní strany lemuje řešené území přírodní památka – památná alej, která vede podél silnic III/14130 a III/14131 od odbočky ze silnice II/145 až ke křižovatce u Trytlova Mlýna.

Vymezené území je téměř rovinné a dobře přehledné, pohledově exponované při příjezdu z východní strany, tj. od Střelských Hoštic, i ze severní strany, od odbočky ze silnice II/145. Spolu s odkloněnou komunikací III. třídy a revitalizovanou alejí bude tvořit nový okraj sídla, uplatňovaný i v dálkových pohledech.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny tak, aby zachovávaly charakteristický venkovský ráz obce. Nové objekty v této lokalitě musí svou hmotou a umístěním respektovat tradiční hodnoty a měřítko v krajině a venkovský typ zástavby obce. Na zahrady rodinných domů i na veřejná prostranství je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin. Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění, a prostorotvornou funkci zeleně je nutno respektovat.

V sídle Buk se nachází nemovitá kulturní památka zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek pod rejstř.č. 3598 – **areál zemědělské usedlosti čp.5**. Při návrhu koncepce regulačního plánu je vhodné z charakteru a hmotového uspořádání této usedlosti vycházet.

Většina území Jihočeského kraje je územím s archeologickými nálezy, tzn. že může dojít při stavebních aktivitách k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Základní požadavky na ochranu památek a památkově chráněných území vyplývají ze zákona o památkové péči, zejména se jedná o tyto povinnosti:

Ÿ Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

E.1 Dopravní infrastruktura

Řešení celého území (Z02) s převládajícím využitím pro bydlení smíšené venkovské je podmíněno odkloněním komunikace III. třídy III/141 30 v místě pravouhlé zatáčky při severovýchodním okraji sídla Buk. Délka nového úseku bude cca 350 m. Odkloněním této komunikace bude umožněno napojení pozemků pro výstavbu rodinných domků. Po dohodě se správou NP a CHKO Šumava bude v rámci revitalizace památné aleje, která prochází sídlem Buk, navržena výsadba nové jednostranné aleje v celkové délce cca 350 m. Tato jednostranná alej bude vedena v souladu s územním plánem vně sídla a nahradí poškozenou část ve stávající pravouhlé zatáčce, kde některé zbývající stromy kolidují se současnými požadavky na rozhledy při připojení komunikací a sousedních nemovitostí.

Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat veškeré veřejné automobilové komunikace, chodníky, řešení veřejné dopravy, parkování na veřejných plochách, zásady vjezdů na jednotlivé pozemky včetně rozhledových parametrů. Vnitřní obslužné komunikace lze řešit jako obytné zóny. Na silničních křižovatkách budou respektována rozhledová pole. Budou stanoveny podmínky a kapacity odstavování automobilů. Stávající značené turistické a cykloturistické trasy zůstanou zachovány.

E.2 Technická infrastruktura

V regulačním plánu bude vyřešena veškerá technická infrastruktura, nezbytná pro obsluhu řešeného území, včetně potřebných zařízení a ploch také vně řešeného území. Budou prodlouženy vodovodní a plynovodní řady. Při dimenzování nových rozvodů vodovodu je nutné dodržet zásady požárních rozvodů včetně instalace podzemních hydrantů. Při návrhu nových částí je nutné postupovat tak, aby rozvody byly po dokončení všech částí zokruhovány a netvořily zbytečně slepé větve. Splaškové odpadní vody budou napojeny na gravitační splaškovou kanalizaci do stávající ČOV. Dešťové vody budou přednostně likvidovány vsakováním na pozemku stavby. Pouze v odůvodněných případech je možno řešit odvod dešťových vod do nejbližší vodoteče samostatnou dešťovou kanalizací. Napojení NN elektro na stávající distribuční síť bude řešeno kabelovým rozvodem, způsob a místo připojení určí správce sítě dle předkládaných požadavků na příkon, které vyplynou z návrhu parcelace. Telekomunikační připojení bude rovněž řešeno podzemním kabelem. Spolu s kabelovým vedením NN a telekomunikací bude řešeno veřejné osvětlení.

F. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Veřejně prospěšnými stavbami budou plochy, zařízení a liniové stavby technické a dopravní infrastruktury.

V územním plánu je jako veřejně prospěšná stavba stanovena přeložka komunikace III. třídy III/141 30, označená WD-01, a jako veřejně prospěšné opatření stanoveno doplnění památné aleje při severovýchodním okraji sídla Buk, označené WU-03.

WD-01 Přeložka komunikace III.třídy č. 141 30

k.ú. Buk pod Boubínem

Přeložka komunikace III. třídy mimo zastavěné území sídla včetně opatření k odvedení povrchových vod.

Dotčené pozemky dle KN:

k.ú. Buk pod Boubínem p.č. 481

WU-03 Doplnění památné aleje

k.ú. Buk pod Boubínem

Výsadba jednostranné aleje podél přeložky komunikace III/141 30.

Dotčené pozemky dle KN:

k.ú. Buk pod Boubínem p.č. 481

G. Požadavky na asanace

V řešeném území nejsou stanoveny žádné požadavky na asanace.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

Z hlediska civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu nejsou předpokládány v regulačním plánu zvláštní požadavky na řešení.

Požární ochrana

Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištění přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely.

Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území nejsou žádné plochy v zájmu ochrany nerostného bohatství.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

V řešeném území nejsou stanovená záplavová území.

Archeologická ochrana

Většina území Jihočeského kraje je územím s archeologickými nálezy, tzn. že může dojít při stavebních aktivitách k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Základní požadavky na ochranu památek a památkově chráněných území vyplývají ze zákona o památkové péči, zejména se jedná o tyto povinnosti:

Ÿ Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o:

- Ÿ umístění stavby nebo zařízení: umístění staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury včetně stanovení podmínek na stávající veřejnou infrastrukturu, umístění veřejné zeleně a veškerých staveb veřejných prostranství, vymezení stavebních pozemků pro bydlení včetně podmínek pro umístění staveb rodinných domů a podmínek pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- Ÿ dělení nebo scelování pozemků: vymezení stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů a pro veřejná prostranství

J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Záměrem regulačního plánu je řešení území pro výstavbu rodinných domů. Tato výstavba není předmětem posuzování vlivů na životní prostředí. Proto se nepožaduje posouzení vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zákona č.100/2001 Sb. ve znění zákona č.93/2004 Sb.

Řešené území se nachází ve 3.zóně chráněné krajinné oblasti Šumava, která je Evropsky významnou lokalitou Šumava. Využití území je pro bydlení, které nebude zdrojem nadměrného hluku, vibrací nebo exhalací, které by mohly negativně ovlivňovat reprodukční podmínky chráněných živočišných a rostlinných druhů. Záměr regulačního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu ani na ptačí oblast.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

V průběhu projednávání zadání bude prověřen požadavek na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.

Regulační plán stanoví podmínky pro případnou budoucí spoluúčasť stavebníků nebo stavebních podnikatelů na vybudování nové veřejné infrastruktury v dílčích částech území.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude zpracován v souladu s požadavky stanovenými v příloze č.11 vyhlášky č.500/2006 Sb.. Výkresy budou zpracovány v měřítku 1:1000, ostatní výkresy v souladu s § 19 vyhlášky č.500/2006 Sb..

Regulační plán obce bude předán ve čtyřech kompletních vyhotoveních. Dokumentace bude pořizovateli předána též v digitální formě.