

NÁZEV VÝKRESU / DRAWING TITLE

## **01.1. Průvodní zpráva**

AKCE / JOB

### **ÚS, obec Popovice**

#### **Náves Popovice**

MÍSTO / SITE

**k.ú. Popovice u Benešova**

KLIENT / CLIENT

**Obec Popovice**

**Popovice č.p. 78, 257 01 Popovice**

ARCHITEKT / ARCHITECT

**Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA**

**Bc. Monika Michálková DiS.**

STUPEŇ / PURPOSE

**Územní studie**

DATUM / DATE

**12/2019**

FORMÁT / SIZE

**A4 /A0**

ČÍSLO VÝKR. / DRAWING no.

**01.1**

PARÉ / PROJECT DOC. no.

Obsah:

A. ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY	3
B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	4
C. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE	4
D. ŠIRŠÍ VZTAHY	5
E. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
F. DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB	6
G. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	6
H. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	7
I. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	9
J. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	9
K. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	10
L. DOKLADOVÁ ČÁST	11
M. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL	11
N. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	12

## **A. ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY**

### **Identifikační údaje o pořizovateli a zpracovateli dokumentace:**

#### **Pořizovatel:**

**Obec Popovice**

**Č.p. 78, 257 01 Popovice**

IČ: 00508411

DIČ: CZ 00508411

#### **Zodpovědný projektant:**

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D. IČ 625 49 201

Převrátilská 330

390 01 Tábor

číslo autorizace ČKA : 03 311

#### **Vypracoval:**

Bc. Monika Michálková DiS.

Nedbalova 1897/13, 390 01 Tábor

#### **Výchozí podklady:**

- katastrální mapa katastru nemovitostí (KN)
- vyjádření jednotlivých správců k existenci sítí v dané lokalitě
- polohopisné a výškopisné zaměření skutečného stavu, 5/2018

## **B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY**

Území, pro které je pořizována tato územní studie, se nachází v katastrálním území Popovice u Benešova [725803] v centru obce Popovice v zastavěné části, v prostoru kolem místního obecního úřadu a kostela. Studie je zpracována vzhledem k povaze lokality v jedné variantě řešící komplexní využití prostor území a jeho návaznost na okolní části obce vč. propojení středu obce s místními autobusovými zastávkami, respektuje stávající trasu komunikací (silnice III tř. /1123 a silnici III. tř./1119) a je doplněna o nové parkovací plochy pro osobní automobily a osoby s omezenou schopností pohybu, odpočinkovou plochu s lavičkami, novou výsadbu stromů a keřů vč. okrasné květinové skalky a prostor pro tříděný odpad.

Obec Popovice se nachází nedaleko města Bystřice a Benešov. Oblast leží v blízkosti pahorkatiny Podblanicka. Nejbližší nejvyšší bod je vrcholek Na Homoli s nadmořskou výškou 412m.n.m.

Stávající budovy jsou převážně rodinné domy, a zemědělské usedlosti a budovy, vzhledem k rozmístění stávajících budov se nová výstavba nepředpokládá. V řešené lokalitě je plánována demolice jedné z budov postavených v 70. letech 19. stol, za účelem garáže. V dnešní době je budova nevyužívaná a ve špatném technickém stavu.

Řešené území se rozkládá na pozemcích p.č. st. 107/6 (KN); st. 107/2 (KN); st. 107/5 (KN), st. 107/16 (KN), st. 106/2(KN), 2518 (KN), 2537 (KN), 1781/6 (KN), 2392/1 (KN), 2392/2 (KN), 1341/4 (KN), 2359/1 (KN), 1341/3 (KN), 2359/2 (KN), 2534 (KN), 1343 (KN), 2535 (KN), 2536 (KN), 2520/1 (KN), 2490 (KN), 1341/2 (KN), st. 107/4 (KN), st. 107/1 (KN)

## **C. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE**

Cílem územní studie je stanovit podrobnější prostorové funkční uspořádání řešené lokality. V řešeném prostoru je cílem vytvořit plochu pro bezpečný pohyb chodců, tyto plochy oddělit od parkovacích a pojezdových ploch a celkově zklidnit dopravu v této lokalitě a doplnit lokalitu o zelené plochy a výsadbu.

Územní studie jako územně plánovací podklad si současně klade za cíl vyhodnotit koncepci a uspořádání dotčeného území v souladu s územním plánem a navrhnout taková řešení, která v

souladu s podporou udržitelného rozvoje území napomohou propojit a zkoordinovat veřejné zájmy se zájmy investorů.

## **D. ŠIRŠÍ VZTAHY**

Obec Popovice leží 13 km jižně od města Benešov při silnici III/1119 a III/1123. Obec Popovice se celkově rozkládá na ploše 1171,48ha a spravuje současně 5 přilehlých osad. Území leží v blízkosti pahorkatiny Podblanicka, v nadmořské výšce 365 metrů nad mořem.

Minulost Popovic je spojena s historií zdejší vodní tvrze, která stojí západně od farního kostela sv. Jakuba apoštola, za velkým rybníkem. Někdejší panské sídlo má tři křídla, která k sobě přiléhají tupými úhly. Zadní strana malého dvora je uzavřena zdí, jež tu zbyla z původního ohrazení tvrze.

Postupem času se v obci rozvinul textilní průmysl, spojený s výstavbou nových budov, které se v budoucnu využívaly pro zemědělské účely.

V současné době se obec snaží o zlepšení podmínek pro místní obyvatele a tím přilákání nových stálých obyvatel.

## **E. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Územní studie v řešené ploše stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro trasy a zařízení technického vybavení, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Funkční a prostorové podmínky platného územního plánu zůstávají v platnosti, ve vybraných případech výše uvedené územní studie zpřesňuje.

Pozemky jsou vymezeny jako plochy občanské vybavenosti, nezastavitelná zeleň či plocha přestavby

## F. DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB

Lokalita je určena územním plánem Popovice

### **Převažující využití:**

- pozemky pro občanskou vybavenost - odpočinkové plochy, plochy pro shromažďování, pěší a automobilovou dopravu. V rámci studie je zpracována i návaznost na stávající bytovou výstavbu.

### **Přípustné využití:**

- stavby ubytovacího zařízení, penziony
- veřejná prostranství a plochy veřejné, okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- dopravní a technická infrastruktura

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

## G. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady prostorového a plošného uspořádání staveb vycházející z regulativů schváleného územního plánu obce Popovice. Tyto regulativy jsou v rámci podrobnosti územní studie zpřesněny.

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

#### 1. zásady architektonického řešení

Jednoduché, střídme tvary s vesnickými prvky, základní hmota stavby musí být v souladu s celkovým venkovským charakterem okolí

## 2. umístění staveb technické infrastruktury

Odstranění betonových sloupů a uložení kabelového vedení do země, vč. přípravy chrániček pro budoucí kabelová vedení.

Napojení navrhovaného veřejného osvětlení na stávající vč. uložení kabelového vedení

Zařazení navrhovaného prostoru pro tříděný odpad do seznamu ploch určených pro tyto účely

## 3. umístění dopravní infrastruktury

Chodníky, pochozí plochy, obslužná komunikace a pojezdové plochy - kamenná žulová dlažba. Tyto plochy jsou určeny především pro pěší dopravu, dlážděné pojezdové plochy slouží výhradně pro zpřístupnění stávajících objektů, tj. napojení na stávající sjezdy. Vzhledem k povaze lokality a zřízení shromažďovací plochy - náves, se nepředpokládá nové budování sjezdů ani nové výstavby, která by na řešený prostor bezprostředně navazovala.

# H. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Veřejnou infrastrukturu v řešené ploše představuje dopravní a technická infrastruktura a dále veřejná prostranství s veřejnou zelení.

### **Dopravní infrastruktura:**

Navrhovaná plocha navazuje na stávající komunikaci III. tř. šířky 5,5m ulice.

V oblasti je navržen typ pozemních komunikací zatříděných dle ČSN 736101 jako místní komunikace, vjezd, veřejná plocha a chodník základní šířky 1,5m a kolmá parkovací stání. Komunikace jsou vedeny v obou směrech v šířce min. 5,0m. Úsek řešené lokality pod obecním úřadem (místní komunikace zpřístupňující hřiště) je navrhována jako zóna 30 s dlážděnou, vyvýšenou křižovatkou v místě přecházení a místě obslužného vjezdu k budově obecního úřadu. Rychlost na

komunikacích v této lokalitě je 30 km/h. Struktura, materiálové určení povrchů vozovek musí být buď z asfaltu, v případě stávající silnice III. tř. Ostatní pochozí i pojízdné plochy jsou navrhovány z kamenné dlažby, příslušné tloušťky.

### **Technická infrastruktura:**

#### **Zásobování elektrickou energií**

Všechna rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací v řešeném území budou umístěna pod zem, v případě potřeby do chrániček.

#### **Rozvody NN a VN**

Kabely NN budou uloženy v plochách veřejných prostranství- zelený pás, chodník, v případě potřeby do chrániček.

#### **Rozvody VO**

Navrhované VO bude napojeno na stávající. Kabely VO budou uloženy v plochách veřejných prostranství- zelený pás. Spotřeba elektrické energie na VO se předpokládá 2kW.

Veřejné osvětlení bude řešeno LED svítidly umístěnými na sadových stožárech do 6,0m výšky, umístěných v prostoru plochy. Rozmístění stožárů viz. grafická část.

### **Veřejná prostranství:**

Veřejná prostranství v řešené ploše představuje komunikace, plocha pro parkování, sídelní zeleň a plocha pro tříděný odpad. V prostoru kolem obecního úřadu bude provedena výsadba stromů - bude vysazen javor babyka. Celková výsadba bude doplněna keřovou výsadbou z nižších kvetoucích keřů (hortenzie - hydrangea) a skalkové plochy nižší, poléhavých keřů, skalniček a nízkých trvalek (dřišťál, rozchodník, skalníky). Zelené plochy budou rekultivovány a osety travním semenem.



## I. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

1. Všechny stavby musí být napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu, pokud toto bude vyžadovat jejich charakter

2. Napojení pozemků na veřejnou dopravní infrastrukturu – plochy jsou veřejné a přístupné z místní komunikace. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu – NN, VO a telekomunikační vedení bude umístěno pod zem. Místní komunikace jsou napojeny na silnici III. tř. 1119 a 1123

## J. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

### Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Řešené území se nachází v památkově chráněném území. V řešeném území se nachází kulturní památka - vodní tvrz a kostel sv. Jakuba.

První známá zmínka o Popovicích je z roku 1295. Minulost Popovic je spojena s historií zdejší vodní tvrze. Někdejší panské sídlo má tři křídla, která k sobě přiléhají tupými úhly. Zadní strana malého dvora je uzavřena zdí, jež tu zbyla z původního ohrazení tvrze. U tvrze byl situován velký hospodářský statek (dvůr totožný s dnešním prostorem návsi), který byl průjezdný. V místě historického průjezdu je dnes trasována silnice 1119. Určitou památkovou hodnotu vykazují objekty na západní straně hospodářského dvora, a špalíček s farou na východní straně. Hospodářský dvůr je nově památkově chráněn též. Majitelé popovického statku se často střídali. V 17. století patřilo k popovickému statku sedm vesnic: Mladovice, Vojslavice, Kunratice, Věžničky, Lhota Kamenná, Dlouhý Pole a Vozlice. Na vrcholu svého rozvoje byly Popovice městys, od té doby již jen upadaly. V roce 1844 byl už zdejší statek zařazen do panství Jemniště. Dle stabilního katastru z roku 1844 můžeme popsat strukturu osídlení Popovic i ostatních sídel v dnešním správním území této obce. Sídlo Popovice mělo zástavbu nahuštěnou východně od hospodářského dvora s tvrzí a dále rozvinutou podél potoka Chotýšanka. Další jádro osídlení bylo při Popovickém rybníku naproti tvrzi. Severně od statku se rozkládaly sady se hřbitovem. Východně ke statku přiléhal kostel Sv. Jakuba (dnes rovněž památkově chráněný).

## **Ochrana kulturních a přírodních hodnot**

V řešené lokalitě se nachází vzrostlá i náletová zeleň. Náletová nekvalitní zeleň bude odstraněna a plochy budou doplněny novou výsadbou. Z důvodu umístění chodníku, pro bezpečný pohyb osob, bude část jedné z hospodářských budov stavebně upravena (viz. grafická část), tak že bude částečně odstraněna jedna z čelních stěn v minimálním možném rozsahu, tato část určená k odstranění se dle dostupných informací a šetření na místě samém jeví jako novodobá přístavba, která již nevykazuje takové kulturní a historické hodnoty jako stavba tvrze samotné. Stavba bude upravena tak, aby nedošlo k jejímu znehodnocení.

## **Ochrana přírodních zdrojů, ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF) a ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

Zastavěné území se nachází v dostatečné vzdálenosti od ochranného pásma lesa tzn. více než 50m od lesního pozemku. Dotčené plochy nejsou vedeny jako plochy ZPF.

## **Ochrana ovzduší**

Nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

## **K. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

Obec Popovice je možno jako celek charakterizovat jako území s příznivými životními podmínkami. Z územně analytických podkladů ani územního plánu nevyplývají žádná ohrožení.

## **Funkční využití ploch**

Zastavitelné plochy jsou určeny převážně pro bytovou výstavbu formou rodinných domů. Přípustné jsou pouze činnosti a stavby, které nejsou s touto základní funkcí v rozporu. Uvedeným funkčním využitím nedojde k vzniku negativního vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví.

## L. DOKLADOVÁ ČÁST

Řešení nových sítí nebylo navrhováno ani konzultováno se zástupci správců inženýrských sítí. Žádost o vyjádření k projektové dokumentaci bude podána v rámci dalšího stupně projektové dokumentace – dokumentace pro územní rozhodnutí. Uložení vedení budou vypracována v dalším stupni projektové dokumentace nebo v projektové dokumentaci provedené samotným správcem sítě samostatně.

## M. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL

Řešené území se rozkládá na pozemcích p.č. st. 107/6 (KN); st. 107/2 (KN); st. 107/5 (KN), st. 107/16 (KN), st. 106/2(KN), 2537 (KN), 1781/6 (KN), 2392/1 (KN), 2392/2 (KN), 1341/4 (KN), 2359/1 (KN), 1341/3 (KN), 2359/2 (KN), 2534 (KN), 1343 (KN), 2535 (KN), 2536 (KN), 2520/1 (KN), 2490 (KN), 1341/2 (KN), st. 107/4 (KN), st. 107/1 (KN)

## N. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Obsah ÚS - Náves Popovice:

### **Textová část:**

01 Průvodní zpráva

Počet listů: **12**

### **Grafická část:**

01 Výkres širších vztahů,

02 Katastrální situační výkres - situace se stávajícím stavem, M 1:250

03 Výkres řešení dopravní a technické infrastruktury , M 1:250

04 Vlastnické vztahy, M 1:500