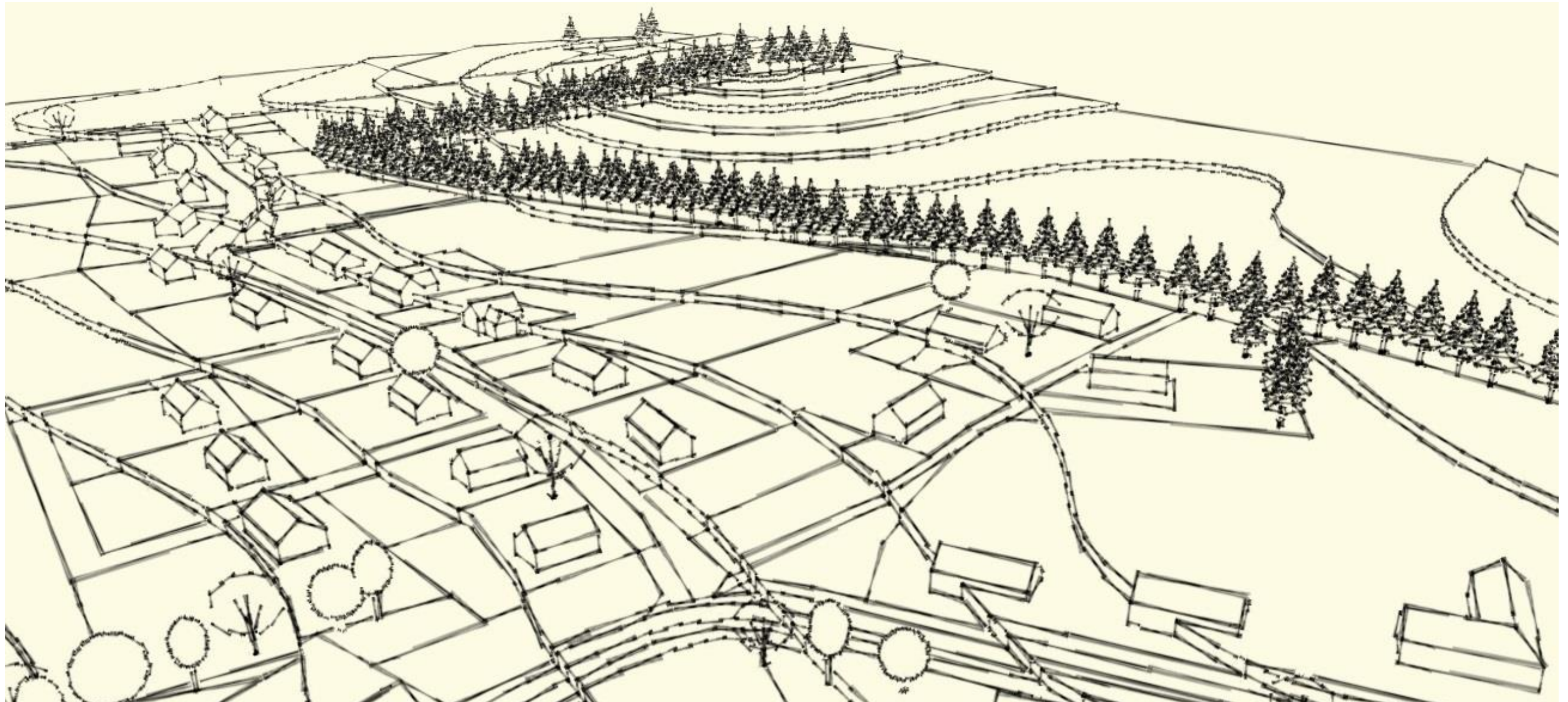


**PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY**

**DLOUHÝ BOR**

**V NOVÉ PEČI**



## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

### Základní údaje

Vymezení řešené plochy

Výchozí podklady

Hlavní cíle řešení, využití PS v rámci platné legislativy

### Urbanistické řešení

Historie území

Historický urbanistický typ

Současný stav území, širší vztahy, platná ÚPD

Kapacity lokality

Urbanistické hodnoty sídla a krajiny

### Návrh podmínek pro vymezení a využití pozemků

Hlavní zásady řešení, urbanistická koncepce

Plochy pro bydlení

Plochy pro sport a rekreaci

Rozvojové plochy pro bydlení ve vlastnictví obce

Rozvojové plochy pro bydlení ve vlastnictví cizích vlastníků

### Návrhy podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Doprava

Inženýrské sítě

Orientační přehled nákladů základního technického vybavení

### Návrhy podmínek pro ochranu hodnot a charakteru území

Ochrana přírodních hodnot v území

Ochrana krajinného rázu

Ochrana ostatních hodnot

### Návrhy podmínek pro vytváření příznivého životního prostředí

### Návrhy podmínek pro ochranu veřejného zdraví

Návrhové kapacity pro dimenzování splaškové kanalizace

### Návrhy vymezení a umístění veřejně prospěšných staveb a opatření

### Návrhy podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb

### Návrhy majetkových změn v území

### Návrhy etapizace

## OBSAH VÝKRESOVÉ ČÁSTI

1. Hranice řešeného území

2. Historie území

3. Fotodokumentace

4. Platný územní plán

5. Majetkové vztahy

6. Urbanistické řešení varianta 1

7. Urbanistické řešení varianta 1 - detail

8. Ortofotomapa varianta 1

9. Studie zastavitelnosti varianta 1 - 1

10. Studie zastavitelnosti varianta 1 - 2

11. Schéma rozvojových ploch varianta 1

12. Hlavní výkres varianta 1

13. Urbanistické řešení varianta 2

14. Urbanistické řešení varianta 2 - detail

15. Ortofotomapa varianta 2

16. Studie zastavitelnosti varianta 2 - 1

17. Studie zastavitelnosti varianta 2 - 2

18. Schéma rozvojových ploch varianta 2

19. Hlavní výkres varianta 2





## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

**Objednatel:** Obec Nová Pec

Sídlo: Nové Chalupy č.p. 43, Nová Pec, PSČ 384 62

IČ: 00 25 06 19

**Zhotovitel:** C.PROJEKT

Jméno a příjmení: Ing. Miroslava Caldová

Autorizace: Autorizovaný inženýr v oboru pozemních staveb, ČKAIT 0101132

Sídlo: Láz 25, Nová Pec, PSČ 384 62

IČ: 606 25 244

### VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Projektová studie zpracovává část území obce Nová Pec, ohraničenou na západě hranicí lesa Dlouhý Bor, na severozápadě pomyslnou přímkou mezi SV cípem lesa Dlouhý Bor a železničním mostem, na severovýchodě tělesem železnice, na východě východní hranicí pozemků 407/5, 404/5, 404/1 a na jihu pozemkem komunikace p.č. 411 včetně.

### VÝCHOZÍ PODKLADY

Územní plán obce Nová Pec, zhotovitel Projektový ateliér AD s.r.o. - Ing. arch. Jaroslav Daněk, Husova 4, České Budějovice, schválený v roce 2003

Mapové podklady Zeměměřičského úřadu – mapa 1 : 10 000, mapa 1 : 5 000, císařské otisky stabilního katastru Čech, ortofoto ČR

Digitalizovaná mapa katastru obce ze systému MYSIS

Pasport místních komunikací Nová Pec

Historie rychty Želnavá; S. Jager, 1997

Chronik und Lebensgeschichten der Gemeinde Neuofen am Plockensteiner See; F. Schlager, 2. vyd. 1993

Krajina Národního parku Šumava; L. Jablonská, J. Low, J. Novák, T. Dohnal, vyd. Správa NP a CHKO Šumava 2011

[www.zanikleobce.cz](http://www.zanikleobce.cz), [www.kontaminace.cenia](http://www.kontaminace.cenia), [www.seidel.cz](http://www.seidel.cz)

Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury (aktualizace 2011) - Ústav územního rozvoje

### HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ, VYUŽITÍ ÚS V RÁMCI PLATNÉ LEGISLATIVY

Detailní řešení části obce, návrh možného rozvoje v rámci ploch již schválených územním plánem, prověření podmínek možností dalšího rozvoje nad rámec těchto ploch, aktualizace záměrů obce, podmínky a limity pro možnou koordinaci se záměry jiných vlastníků v území, vytvoření podnětů a návrhů pro rozhodování v území.



*Boží muka s letopočtem 1903 u Jelenovrší silnice*



### HISTORIE ÚZEMÍ

(viz grafická část list 2 – historie území)

#### a) Historie a vývoj území v širších souvislostech

Důležitým jevem vrcholného středověku v českých zemích byla vnitřní a vnější kolonizace (pol. 13.st. - 14. st). Počátky vnější kolonizace, tedy kolonizace pohraničních doposud neobydlených oblastí, začíná za vlády Václava I. Jednookého (1230 – 1253). Tyto oblasti osídlovali už v této době převážně Němci a další příliv Němců vlivem hospodářského vývoje v 16. a 17. století položil základ vzniku německých „Sudet“.

Ve 13. století bylo souvisle osídleno pouze podhůří Šumavy. Od 14. století je osídleno údolí Vltavy až k jejímu soutoku Teplé a Studené Vltavy. Na levém břehu Vltavy vzniká souvislý pás návesních vsí (typických pro vrcholný středověk) – Bělá, Želnavá, Slunečná, Záhvozdí a Pěkná. Příchozí obyvatelstvo se živilo převážně zemědělstvím.

Ve 14. století dochází k lepšímu obchodnímu propojení Čech se sousedním Bavorskem a zakládají se nové obchodní stezky (Zlatá stezka, Zlatá cesta, apod.) v jejichž okolí se samozřejmě vytvářela nová osídlení (nejčastěji oboustranný silniční typ zástavby) a stavěli se hrady na jejich ochranu (Kašperk, Stožec, Strážný, ...).

Existence a charakter sídel a počet jejich obyvatel se samozřejmě v průběhu doby měnily vlivem válek a dalšího demografického a hospodářského vývoje. V 16. století dochází k dalšímu osídlování, jehož důvody už nejsou primárně zemědělské, ale rozvíjí se zde sklářství a železářství, technologie náročné na přísun palivového dřeva. Vzniká sídelní struktura v dosud nedotčených pralesních porostech ostrůvkovitého či sporadického charakteru. Po vyčerpání okolních zásob dřeva enklávy zanikaly a přesunovaly se jinde.

V 19. století vrcholí kolonizační činnost a sídelní struktura se stabilizuje, vznikají téměř všechna sídla horské Šumavy. Tato sídla byla většinou malá s rozvolněným nebo rozptýleným charakterem zástavby.

Od konce 19. století do počátku 2. světové války bylo obdobím nejintenzivnějšího využívání území. Probíhala zde těžba lesů i rašelinišť, území bylo využíváno zemědělsky. Svůj význam si zde udrželo tkalcovství a pašeráctví. Už v tomto období byla zdejší krajina turisticky atraktivní. V tomto období proniká zástavba v podobě samot i do doposud nezastavěných území. V turisticky atraktivních místech se objevují prvky romantismu a historizujících architektonických slohů

(hrázděný dům, velké hotely, turistické ubytovny, vilová zástavba apod.). Častěji se také objevují patrové domy. Ve 20. století je pak většina staveb zděná. Objevuje se zde také železnice a násypy prvních silnic.

Období 2. světové války a doba poválečná přinesly spoustu změn. Probíhaly odsuny obyvatel a velká část původní zástavby byla zdemolována. Vzniklo pohraniční pásmo a vojenské výcvikové prostory, což znamenalo totální zánik mnoha sídel (Zadní Zvonková, Ovesná,...).

Ve 2. pol. 20. století došlo ke snížení intenzity obhospodařování území. Řada dříve obhospodařovaných ploch byla zalesněna. V horských oblastech kvůli náročným podmínkám nefungovala trvalá zemědělská družstva, ale pozemky převzal stát formou masivně dotovaných státních statků. Docházelo k redukci hustoty cestních sítí. Docházelo k rušení historické krajinné struktury nebo ke vzniku tzv. „opuštěné krajiny“ - obhospodařovaná krajina zbavena trvalého osídlení. V sídlech, která zůstala zachována, pokračovala transformace či likvidace původních objektů. Nová výstavba v sídlech v drtivé většině nerespektovala historické stavební tradice a významně narušila charakter řady sídel.

V současnosti dochází (v oblasti NP) k ponechání prostoru přírodním procesům. Intenzivní rozvoj turistiky vede v současné době k novodobé kolonizaci území, snaze o novou zástavbu nezastavěné nebo před desítkami let opuštěné krajiny. Dochází k intenzivnímu rozvoji většiny sídel. Hlavními trendy jsou ovšem čtvercové parcely, objekty konvenční architektonické úrovně s tradováním některých původních architektonických prvků (většinou nezdařile) a karikatury původních staveb. Stanovení a dodržování pravidel pro novou výstavbu nenarušující krajinný ráz tak selhává. Ve většině případů nová zástavba narušuje dochovaný charakter území. K tomu však dochází i v současné době, kdy území požívá nejvyššího stupně ochrany.



samota Lipaj



## b) Historie lokality Dlouhý Bor

Vznik vesnice Dlouhý Bor lze datovat mezi léta 1770-1771, a to podle záznamu žádosti Phillipa Lexe o povolení stavby mimořádné místnosti z roku 1795, který se zde usadil jako vorař o 24 let dříve. Podle geometrického plánu z roku 1782 zde v té době stály již stály dvě vorařské kůlny, které tedy musely pocházet z dřívější doby.

Vývoj osídlení také úzce souvisí se založením dlouhoborského hamru (tehdy č.p. 5). V roce 1776 postavil Valentin Essl nedaleko panské pily při cestě na Jelení Vrchy kovárnu. Tato kovárna je jistě předchůdkyní pozdějšího dlouhoborského hamru. Jeho výstavba však nebyla důvodem pro založení vesnice, jelikož se zde v té době už nějaká zástavba nacházela.

Další významný objekt, Sieglův mlýn, vzniká v roce 1798 rovněž v blízkosti panské pily. Postavil jej Adalbert Siegel, protože Höpfelův mlýn u Želnavy již nestačil pokrývat potřeby nových obyvatel této lokality. Panská pila, hamr ani Sieglův mlýn nebyly už v roce 1945 v provozu. V roce 1906 měl Dlouhý Bor 12 domů s 85 obyvateli a v roce 1945 již 23 domů se 107 obyvateli.



Müllerova mapa Čech z roku 1720, Dlouhý Bor (Langhaid) ještě není zanesen

## HISTORICKÝ URBANISTICKÝ TYP

Objekty v této lokalitě vyrůstaly pozvolně díky postupnému osídlování vorařů a dalších obyvatel. Zástavba tedy byla účelná a vznikala pozvolně. Nejstarší objekty se nacházely podél cesty na Jelení Vrchy (hamr, Sieglův mlýn), nicméně vzhledem k malému počtu staveb se o silničním typu zástavby nedá mluvit.

Další nejstarší stavby, vorařské kůlny, se nacházely na západě Ovčí pastviny. Tyto objekty vznikaly rovněž bez patrné urbanistické koncepce. Vznikaly účelně, se značnými odstupy, bez patrné návaznosti a koncepce veřejného prostoru.

Početnější zástavba se nacházela na východní straně Dlouhoborského lesa. Tato zástavba kopírovala svou západní linií les ve směru sever-jih. Tento liniový charakter zástavby v této oblasti lokality by bylo vhodné v budoucnu dodržet.

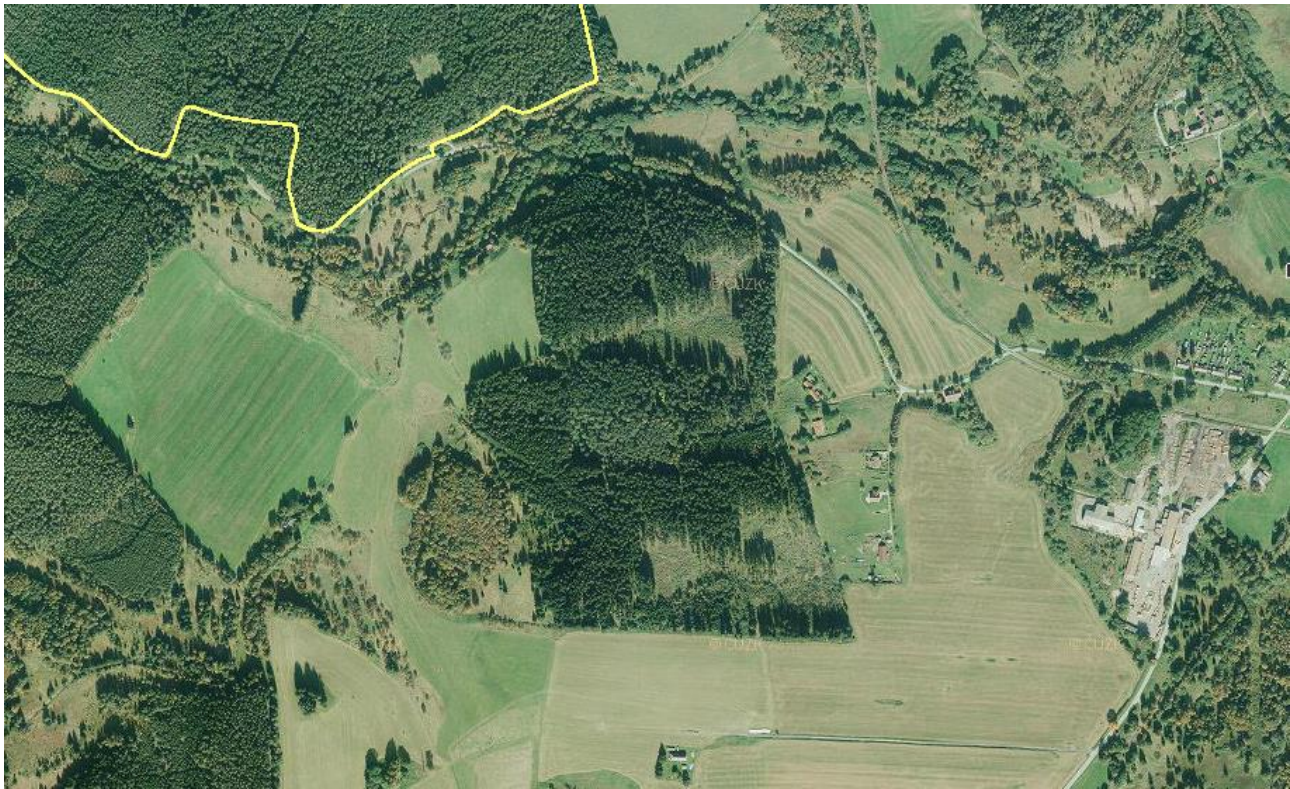


letecký snímek z roku 1947



**SOUČASNÝ STAV ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PLATNÁ ÚPD**

(viz grafická část list 4 – platný územní plán)



Letecký snímek z roku 2008

Osada Dlouhý Bor je historicky samostatná vesnice, která v současnosti spadá pod správu obce Nová Pec. V současné době je lokalita Dlouhý Bor užívána k trvalému i rekreačnímu bydlení a k zemědělské činnosti (pastvinářský areál ZEFA, pastviny drobných zemědělců). Území sousedí s areálem pily a je volným pokračováním řady rodinných dvojdomků (tzv. „finské domky“) na sever od železnice.

Stávajícím územním plánem jsou zde navrženy plochy pro bydlení v rodinných domech a v kontaktu (mimo řešené území) plochy pro sport a rekreaci. V průběhu zpracování této studie byly do řešení lokality zapracovány projednané návrhy začlenění prvků ÚSES. V rámci širších vztahů je řešena návaznost letních i zimních turistických tras.

Území je chápáno jako navazující část obce, vhodné jako pokračování souvislé zástavby rodinnými domky, vzhledem ke své poloze i k dostupnosti infrastruktury. V areálu pily je obecní kotelná systému centrálního vytápění, prochází tudy hlavní větev kanalizačního sběrače, a v soukromí či s možností zřízení drobného zemědělského zázemí.

Návrhy budoucího využití lokality respektují stávající zemědělské využití ploch v rozsahu, upřesňovaném vlastníky těchto ploch.

**Kapacity lokality**

|                                                                                |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| plocha řešeného území                                                          | 175 000 m <sup>2</sup> |
| stávající rodinné domy                                                         | 7                      |
| zastavitelné plochy pro bydlení                                                | 66 500 m <sup>2</sup>  |
| zastavitelné plochy pro bydlení ve vlastnictví obce                            | 52 000 m <sup>2</sup>  |
| návrh na rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení                             | 8 600 m <sup>2</sup>   |
| nové rodinné domy na pozemcích obce - varianta 1                               | 11                     |
| nové rodinné domy na pozemcích obce - varianta 2                               | 22                     |
| nové rodinné domy na pozemcích cizích vlastníků (obě varianty)                 | 10                     |
| nové objekty občanské vybavenosti (penziony) varianta 1                        | 2                      |
| nové objekty občanské vybavenosti (penziony) varianta 1                        | 3                      |
| nové rodinné domy po navrhovaném rozšíření zastavitelných ploch (obě varianty) | 5                      |

**URBANISTICKÉ HODNOTY SÍDLA A KRAJINY**

**a) Stávající urbanistický stav**

Podél Jezerního potoka bývaly mlýny, hamry a další volně podél cesty uspořádané stavby. Tyto stavby zcela zanikly, dochoval se pouze fragment drobného souboru chalup, dnes užívaných k trvalému i rekreačnímu bydlení. Lokalita je malebná, s vazbou na nezastavěnou volnou krajinu, v rámci intenzivněji zastavěné enklávy se jedná o část urbanisticky kvalitní.

Plužina se v řešeném území nedochovala.





### b) Architektonická analýza

V řešeném území se dochovaly pouze jednodušší obytné stavby s typickými znaky východošumavské chalupy. Objekty jsou obdélníkového půdorysu, jednopodlažní, bez polovaleb nebo jen s malou polovalbou, zděné z kamene. Zástavba vč. dostaveb a oprav původních objektů je v lokalitě harmonická, s relativně jednotnými znaky, s výjimkou nevhodně proporčně i barevně řešeného domu č.p. 8.

### c) Památková ochrana, stopy historie, archeologická naleziště

Při vstupu do území od Jeleních Vrchů je drobná stavba sakrální architektury – kamenná boží muka.

V území nejsou archeologická naleziště ani žádné památkově chráněné objekty.

## NÁVRH PODMÍNEK PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

### HLAVNÍ ZÁSADY ŘEŠENÍ, URBANISTICKÁ KONCEPCE

Cílem návrhu je citlivé navázání ploch nové výstavby na stávající zástavbu, jasné vymezení veřejného prostoru, navázání nových rozvojových ploch na stávající urbanistické struktury v rozvolněném půdorysu silniční zástavby. Návrh je proveden ve dvou variantách. Varianta 1 řeší rozvoj lokality s respektem k historickým formám rozvolněné silniční zástavby, ponechává některé plochy bez stavebního využití, a dbá na zachování stávajícího charakteru území.

Varianta 2 využívá plochy v intenzivnější (byť stále velkoryse řešené) hustotě vzhledem k tomu, že se jedná o prostor přímo navazující na souvislou zástavbu obce, a je zde vzhledem k morfologii terénu (mělce konkávní tvar) možno realizovat souvislejší zástavbu jako přirozený rozvoj sídelního celku.

### NAVRŽENÉ VYUŽITÍ POZEMKŮ (V SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM NOVÉ PECE)

Projektová studie rozpracovává detailní řešení rozvojových ploch územního plánu, určených pro bydlení. Stávající plochy výroby, občanské vybavenosti, bydlení a rekreace nejsou touto studií dotčeny. Regulačním plánem je třeba definovat veřejná prostranství v prostoru budoucí malé návsi a stanovit podrobnější regulativy jednotlivých staveb rodinných domů i občanské vybavenosti. Změnou územního plánu by bylo vhodné část plochy, určené pro bydlení, převést např. na plochy smíšené obytné pro možnost výstavby větších rekreačních zařízení (2 - 3 stavby

- viz výkresy urbanistického řešení), situovaných na velkých pozemcích. Dále vzhledem k deklarované snaze o přiblížení charakteru lokality k silniční zástavbě by bylo vhodné zřídit změnou územního plánu zastavitelnou plochu pro výstavbu řady pěti rodinných domů severně od silnice směr Jelení Vrchy.



*hlavní rozvojová plocha ze silnice III./1632*

### a) Plochy pro bydlení

Plochy pro bydlení jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Jedná se o plochy pro výstavbu na rozvojových plochách a pro případnou dostavbu současně zastavěné plochy u domů č.p. 4, 5, 15 a 21.

Přípustné je nízkopodlažní bydlení v domech vesnického charakteru (1 nadzemní podlaží a podkroví), samostatně stojící garáž na pozemku rodinného domu, zklidněná komunikace se zachováním stávající vzrostlé zeleně. Podrobněji jsou podmínky zastavitelnosti popsány v kapitole „Návrhy podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb“.





**b) Plochy občanské vybavenosti**

Změnou územního plánu je možné zřídit plochy občanské vybavenosti pro dva až tři penziony s navrhovanou ubytovací kapacitou celkem cca 100 lůžek (varianta 1) nebo cca 45 lůžek (varianta 2) s návazností na a sportovní plochy za hranicí řešeného území. Architektonické řešení staveb je nutné limitovat vzhledem k bezprostřední blízkosti původních zachovalých chalup.

Podél cesty k č.p. 22 je trasována přístupová běžkařská stopa.

**PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH**

**ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ VE VLASTNICTVÍ OBCE- varianta1**

(viz grafická část list 18 – schéma rozvojových ploch 1)

| č      | plocha/m <sup>2</sup> | pozn.                               |
|--------|-----------------------|-------------------------------------|
| 1      |                       | prodáno v průběhu zpracování studie |
| 2      |                       | prodáno v průběhu zpracování studie |
| 3      |                       | prodáno v průběhu zpracování studie |
| 4      |                       | prodáno v průběhu zpracování studie |
| 5      | 1 891                 |                                     |
| 6      | 1 644                 |                                     |
| 7      | 2 670                 |                                     |
| 8      | 1 902                 |                                     |
| 9      | 1 591                 |                                     |
| 10     | 1 741                 |                                     |
| 11     | 1 499                 |                                     |
| 12     | 1 788                 |                                     |
| 13     | 2 462                 |                                     |
| 14     | 2 073                 |                                     |
| 15     | 2 191                 |                                     |
| celkem | 21452                 |                                     |

**ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ VE VLASTNICTVÍ OBCE- varianta 2**

(viz grafická část list 18 – schéma rozvojových ploch 1)

| č      | plocha/m <sup>2</sup> | pozn.                               |
|--------|-----------------------|-------------------------------------|
| 1      |                       | prodáno v průběhu zpracování studie |
| 2      |                       | prodáno v průběhu zpracování studie |
| 3      |                       | prodáno v průběhu zpracování studie |
| 4      |                       | prodáno v průběhu zpracování studie |
| 5      | 1 617                 |                                     |
| 6      | 1 650                 |                                     |
| 7      | 1 533                 |                                     |
| 8      | 1 573                 |                                     |
| 9      | 1 924                 |                                     |
| 10     | 1 658                 |                                     |
| 11     | 1 594                 |                                     |
| 12     | 1 644                 |                                     |
| 13     | 1 636                 |                                     |
| 14     | 2 252                 |                                     |
| 15     | 1 408                 |                                     |
| 16     | 1 320                 |                                     |
| 17     | 1 210                 |                                     |
| 18     | 1 213                 |                                     |
| 19     | 1 202                 |                                     |
| 20     | 1 392                 |                                     |
| 21     | 1 449                 |                                     |
| 22     | 1 376                 |                                     |
| 23     | 1 247                 |                                     |
| 24     | 1 242                 |                                     |
| 25     | 1 233                 |                                     |
| 26     | 1 257                 |                                     |
| celkem | 32 630                |                                     |





### ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ VE VLASTNICTVÍ CIZÍCH VLASTNÍKŮ

| plocha        | plocha/m <sup>2</sup> | pozn.           |
|---------------|-----------------------|-----------------|
| <b>a</b>      | 10 300                | zastavěné území |
| <b>b</b>      | 9 300                 |                 |
| <b>c</b>      | 5 400                 |                 |
| <b>1</b>      | 1 599                 |                 |
| <b>2</b>      | 1 533                 |                 |
| <b>3</b>      | 1 568                 |                 |
| <b>4</b>      | 1 550                 |                 |
| <b>celkem</b> | <b>31 250</b>         |                 |

### ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO OBČANSKOU VYBAVENOST VE VLASTNICTVÍ OBCE-

#### varianta1

(viz grafická část list 18 – schéma rozvojových ploch 1)

| č             | plocha/m <sup>2</sup> | pozn. |
|---------------|-----------------------|-------|
| 16            | 11 347                |       |
| 17            | 12 485                |       |
| <b>celkem</b> | <b>23 832</b>         |       |

### ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO OBČANSKOU VYBAVENOST VE VLASTNICTVÍ OBCE-

#### varianta1

(viz grafická část list 18 – schéma rozvojových ploch 2)

| č             | plocha/m <sup>2</sup> | pozn. |
|---------------|-----------------------|-------|
| 27            | 3 075                 |       |
| 28            | 3 136                 |       |
| 29            | 4 700                 |       |
| <b>celkem</b> | <b>10 911</b>         |       |

## NÁVRHY PODMÍNEK PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

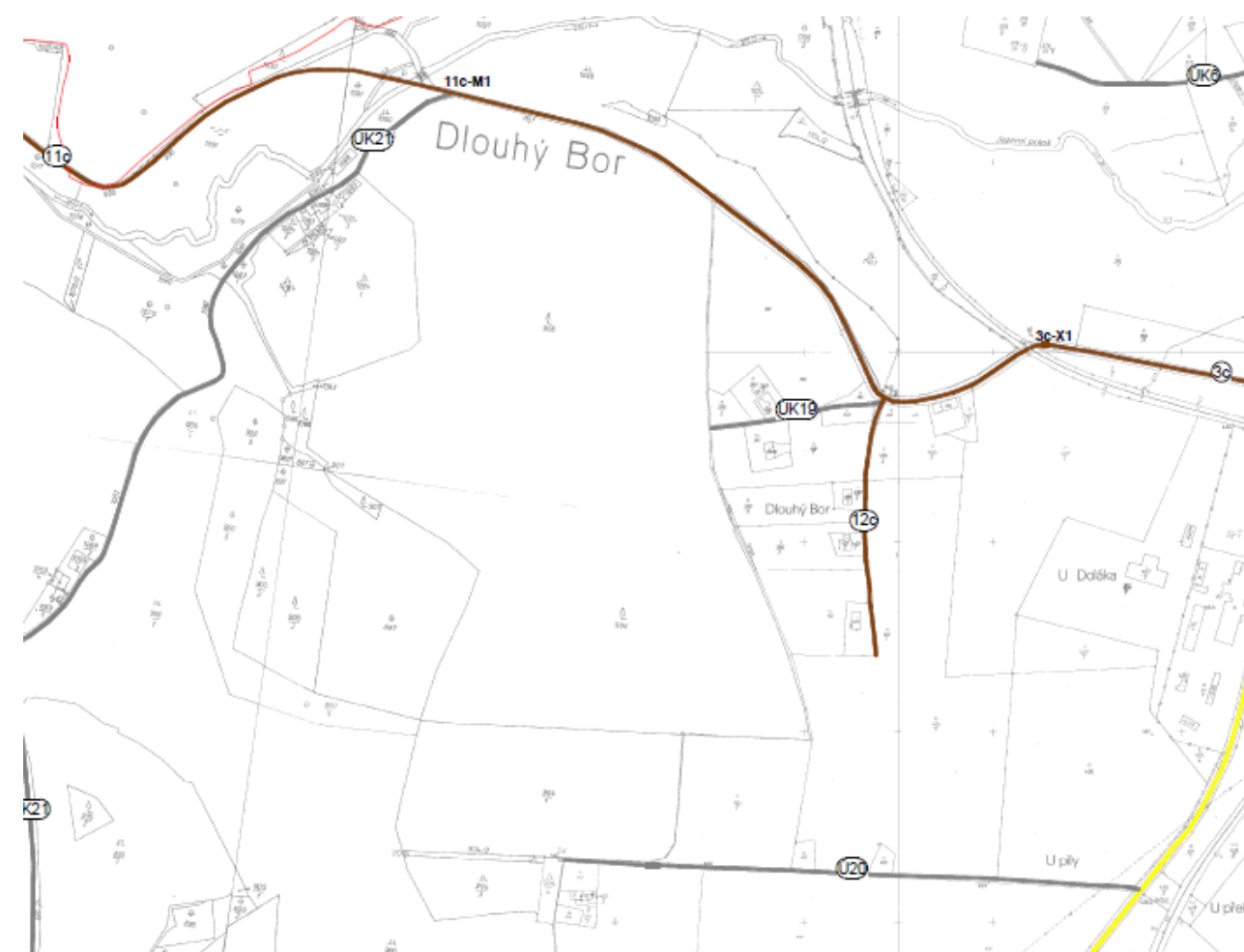
### DOPRAVA

Lokalitou projíždí místní komunikace, spojující Novou Pec s Jeleními Vrchy. Obě varianty navrženého řešení předpokládají propojení stávajících komunikací - odbočky místní komunikace

III.tř. 12c a účelové komunikace Ú 20 - a vytvoření jednosměrně průjezdného okruhu.

Pro takto nově vytvořenou komunikaci je ve studiích vymezen pás v šíři 10 m, vymezuující kromě jízdního pruhu ještě prostor pro odklizení sněhu, pás pro ev. souběžné vedení lyžařské stopy či pro pohyb chodců. Tento prostor je třeba vymežit i podél komunikace Ú 20 (dnes příjezdová cesta k č.p. 22) a ÚK 21 (dnes příjezdová cesta k č.p. 4 a 21) a to i tam, kde s touto cestou sousedí pozemky cizích vlastníků.

V obou variantách řešení lokality jsou mezi jednotlivými stavebními parcelami řešené prostupy pro pěší, propojující vnitřní prostor zástavby s volnou krajinou - loukou či lesem. Ve variantě 2 je přibližně uprostřed sídla veřejné prostranství s charakterem návsi. Lokalita není považována za centrum nárazové turistiky, charakteristickým způsobem pobytu zde bude trvalé nebo rekreační bydlení a vícedenní pobyty v penzionech, nejsou zde proto navrhovány veřejné parkovací plochy. Předpokládá se lokální parkování na vlastních pozemcích rodinných domů i penzionů.



Lokalita Dlouhý Bor na výřezu pasportu místních komunikací



INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

V lokalitě je stávající rozvod NN a telefonní rozvod, jiné veřejné sítě technického vybavení sem zavedeny nejsou. Stávající stavby mají samostatné septiky nebo žumpy na vyvážení, jsou zde nové vrtané studny i historické povrchové vodní zdroje z lučních pramenů.

Pro rozvoj lokality je uvažováno s napojením lokality na řad obecního vodovodu propojením přes lokalitu Stráně (tedy tak, aby nebylo nutno přetínat těleso železniční vlečky a pozemky pily).

Splašková kanalizace v lokalitě bude řešena svedením na dostatečně dimenzovaný kanalizační přívaděč z lokality Statky v prostoru u kotelny v areálu pily. Splašková kanalizace v lokalitě je předpokládána gravitační. Vzhledem k dostupnosti kotelny je možné napojit stavby v lokalitě na systém centrálního vytápění větví, vedenou v zásadě v trase kanalizace.

ORIENTAČNÍ PŘEHLED NÁKLADŮ ZÁKLADNÍHO TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

|                                        | m.j.           | Kč/mj | počet<br>mj | odhadované<br>náklady<br>Kč | pozn.         |
|----------------------------------------|----------------|-------|-------------|-----------------------------|---------------|
| VARIANTA 1                             |                |       |             |                             |               |
| vodovod                                | bm             | 1 700 | 1 500       | 2 550 000                   |               |
| splašková<br>kanalizace grav.          | bm             | 8 000 | 1 100       | 8 800 000                   |               |
| nové zpevněné<br>komunikace            | m <sup>2</sup> | 2 400 | 4 900       | 11 760 000                  | lehká živičná |
| oprava<br>nezpevněných<br>cest         | m <sup>2</sup> | 750   | 250         | 270 000                     |               |
| celkem ZTV                             |                |       |             | 23 380 000                  |               |
| VARIANTA 2                             |                |       |             |                             |               |
| vodovod                                | bm             | 1 700 | 1200        | 2 040 000                   |               |
| splašková<br>kanalizace grav.          | bm             | 8 000 | 1650        | 13 200 000                  |               |
| nové zpevněné<br>komunikace            | m <sup>2</sup> | 2 400 | 6 600       | 15 840 000                  | lehká živičná |
| oprava<br>nezpevněných<br>cest a návěs | m <sup>2</sup> | 750   | 1 800       | 1 350 000                   |               |
| celkem ZTV                             |                |       |             | 32 430 000                  |               |

NÁVRHY PODMÍNEK PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ

Území se nachází ve III. zóně Národního parku Šumava (NP), v soustavě NATURA 2000 patří mezi ptačí oblasti i evropsky významné lokality.

V řešeném území jsou definovány prvky ÚSES - trasa biokoridoru byla projednána a upravena tak, aby nebyla v kolizi se záměry rozvoje.

OCHRANA KULTURNĚ HISTORICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ

Z historického hlediska je území cennou připomínkou opomíjených technických staveb podél Jezerního potoku (Seebach) (viz grafická část list 2 – historie území). Z těchto staveb se dochovaly jen stěží patrné ruiny a fragmenty fotodokumentace. V této oblasti je velký potenciál pro turistickou propagaci obce - doprava a zpracování dřeva, výroba téru, vztah k názvu obce atd.



dnes zbořený hamr na Dlouhém Boru





*na mapě III. vojenského mapování (cca 1180) jsou vyznačeny pily a mlýny podél Jezerního potoku*

## OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

Krajina lokality náleží do sídelního typu – krajina novověké kolonizace Hercynského okruhu. Podle typu využití území se jedná o krajinu lesozemědělskou, s typem reliéfu členitých pahorkatin a vrchovin Hercynika. Historická charakteristika území je typická rozptýlenou zástavbou podél cest, dochované stavby se objevují teprve na mapách III. vojenského mapování, tj. v druhé polovině 19. stol. Patří tedy k nejmladším skupinám osídlení na území obce. Urbanizační vztahy v lokalitě jsou zajímavé bezprostřední návazností cestní sítě na osady středověké kolonizace na levém břehu Vltavy a na staré historické přeshraniční (i pašerácké) stezky.

Poměrně nedávný původ předválečných staveb spolu s volnou návazností lokality na výrobní areál opravňuje k dostavbám v lokalitě. Vzhledem k charakteru dochovaných staveb je kladen důraz na dodržení architektonického výrazu nových rodinných domů bez výrazných rušivých prvků. Svou polohou je lokalita pohledově exponovaná, zástavba nebude při dodržení předkládaných pravidel vizuálně narušovat významné horizonty ani harmonické měřítko.



*Skupina chalup původní a nové zástavby*

## OCHRANA OSTATNÍCH HODNOT

V řešeném území nejsou žádná ložiska nerostů, záplavové území na řešené plochy nezasahuje. Změnou územního plánu by bylo třeba řešit zábor zemědělského půdního fondu. Pozemky, určené k plnění funkcí lesa nejsou dotčeny.



## NÁVRHY PODMÍNEK PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Projektová studie řeší výrazné zlepšení dopravních podmínek pro stávající i nově navrhovanou zástavbu. Stavební pozemky v obou variantách jsou řešeny tak, aby umožňovaly výsadbu vysoké zeleně i v prostorech zahrad, podél stezek apod. Vizí je motivovat budoucí obyvatele lokality k tradičním zahradním formám, které odpovídají charakteru lokality, vytvářejí příznivé životní prostředí a dotvářejí harmonický výraz rozvolněné vesnické zástavby.

## NÁVRHY PODMÍNEK PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Splaškové odpadní vody budou svedeny do veřejné kanalizace. Komunální odpad, vznikající v lokalitě, bude likvidován rozšířením stávající svozové sítě v obci. V lokalitě se předpokládá umístění sady kontejnerů na tříděný odpad.

## NÁVRHOVÉ KAPACITY PRO DIMENZOVÁNÍ SPLAŠKOVÉ KANALIZACE

předpoklad návrhu - 4 EO/č.p.(č.e.); v každém RD 2 lůžka ubytovací kapacity (samoty č.p. 7 a 22) nejsou zahrnuty

|                                 | počet jednotek | stálý pobyt/EO | přechodný pobyt/EO |                           |
|---------------------------------|----------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>VARIANTA 1</b>               |                |                |                    |                           |
| stávající stav – rodinné domy   | 5              | 20             | 10                 | stávající kapacita EO 30  |
| nové rodinné domy               | 23             | 92             | 46                 | nárůst počtu EO 246       |
| občanská vybavenost - ubytování | 2              | 8              | 100                |                           |
| celkem EO                       |                | <b>120</b>     | <b>156</b>         | <b>cílový stav EO 276</b> |

|                                 |    |            |            |                           |
|---------------------------------|----|------------|------------|---------------------------|
| <b>VARIANTA 2</b>               |    |            |            |                           |
| stávající stav – rodinné domy   | 5  | 20         | 10         | stávající kapacita EO 30  |
| nové rodinné domy               | 35 | 140        | 70         | nárůst počtu EO 267       |
| občanská vybavenost - ubytování | 3  | 12         | 45         |                           |
| celkem EO                       |    | <b>172</b> | <b>125</b> | <b>cílový stav EO 297</b> |

## NÁVRHY VYMEZENÍ A UMÍSTĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

V rámci projektové studie jsou navrženy tyto veřejně prospěšné stavby:

veřejné prostranství ve variantě 2

obslužné komunikace, viz výkr. 6, 13 urbanistické řešení

rozšíření silnice směr Jelení Vrchy

pozemky pro vedení inženýrských sítí – vodovodu, kanalizace, teplofikace

## NÁVRHY PODMÍNEK PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

(viz grafická část list 13 – návrh podmínek zastavitelnosti)

Návrh regulativů pro výstavbu rodinných domů:

Pozemky, oddělené podle této studie, jsou dále nedělitelné.

Pozemky pro stavbu rodinného domu mají minimální plochu 1 200 m<sup>2</sup>.

Výkres návrhu podmínek určuje plochu pro umístění stavby rodinného domu a umístění vjezdu na pozemek.





Maximální zastavitelná plocha pozemků je 18 %. Do této plochy se počítá vlastní plocha rodinného domu, vymezená obvodovými zdmi, plocha teras, plocha garáže ev. plocha krytého stání, plocha zahradního domku. Rodinné domy budou navrhovány přízemní nebo přízemní s podkrovím, sklon střechy 30° - 45°.

Plocha, zastavěná hlavní stavbou bude respektovat plochu, vyznačenou na výkresu „Návrh podmínek zastavitelnosti“. Domy vesnického charakteru, přípustné jsou stavby samostatných garáží na vlastním pozemku.

Architektonický dohled obce nad výstavbou dbá především na ochranu harmonického měřítká zástavby.



*Rekreační chalupa, č.p. 9*

## **NÁVRHY MAJETKOVÝCH ZMĚN V ÚZEMÍ**

*(viz grafická část list 5 - majetkové vztahy)*

Směny pozemků, vedoucích k rozšíření komunikace mezi domy č.p. 21 a 4

Majetkové úpravy při rozšíření komunikace na Jelení Vrchy

Majetkové úpravy při rozšíření komunikace k č.p.2

Dokončení majetkových úprav historického majetku na p.p.č. 1103

Změna územního plánu ve smyslu rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení na p.p.č. 1103

Majetkové změny při rozšíření komunikace u křižovatky, týkající se pozemků p.č. 405, 404/8, 404/11 byly provedeny v průběhu zpracování studie.

## **NÁVRHY ETAPIZACE**

Realizace výstavby podle varianty 1 nepředpokládá etapizaci.

Realizace výstavby podle varianty 2 předpokládá nejprve vyčerpání kapacity pozemků podél západní cesty a následně v návaznosti výstavbu podél východní cesty.

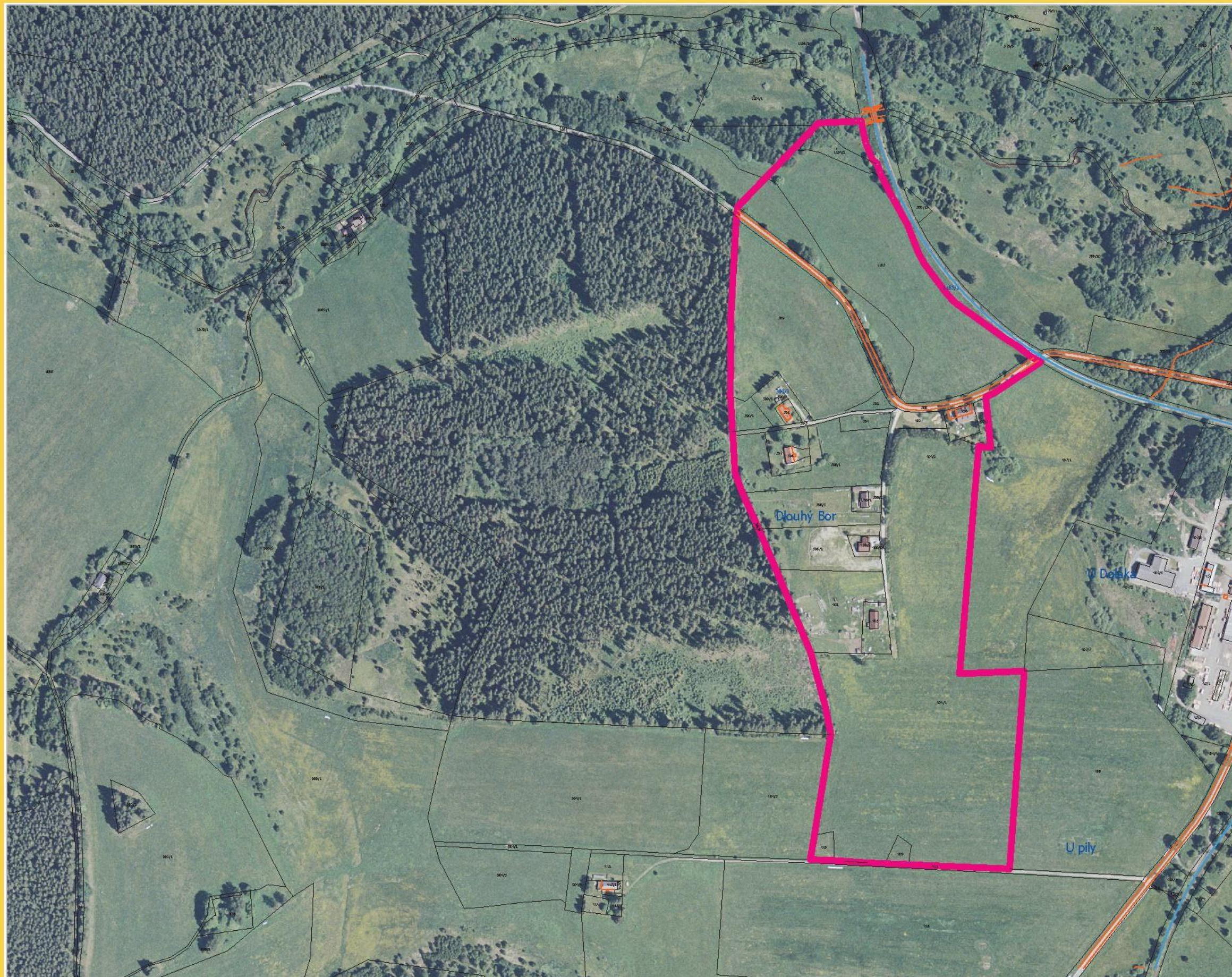
Vypracoval: C.Projekt

Ing. Miroslava Caldová

Včetně aktualizací I./2012 až VI./2012 na základě požadavků objednatele

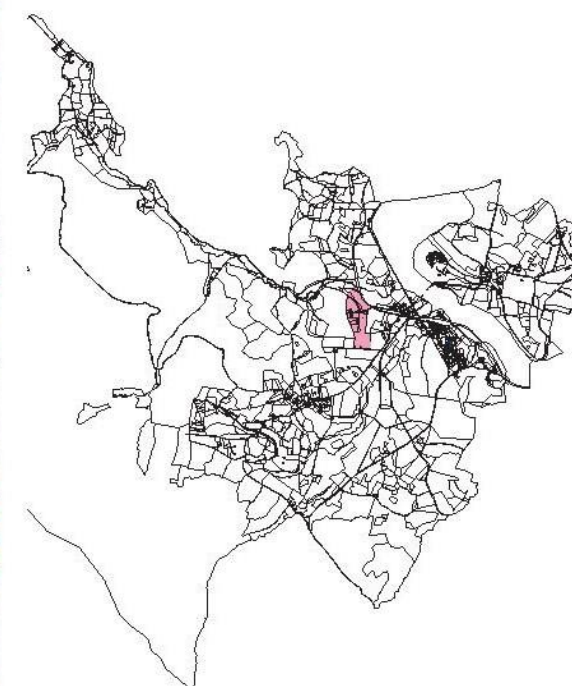




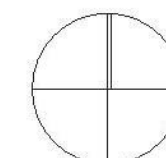


— hranice řešeného území

Projektová studie zpracovává část území obce Nová Pec, ohraničenou na západě hranicí lesa Dlouhý Bor, na severozápadě pomyslnou přímkou mezi SV cípem lesa Dlouhý Bor a železničním mostem, na severovýchodě tělesem železnice, na východě východní hranicí pozemků 407/5, 404/5, 404/1 a na jihu pozemkem komunikace p.č. 411 včetně.



S



NOVÁ PEC



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

hranice řešeného území

číslo listu: 1

Zpracoval:  
C.PROJEKT

Ing. M. Caldová  
Láz 25

384 62 Nová Pec

tel.: 737 543 653, 725 451 966

www.cprojekt.cz

kancelar@cprojekt.cz





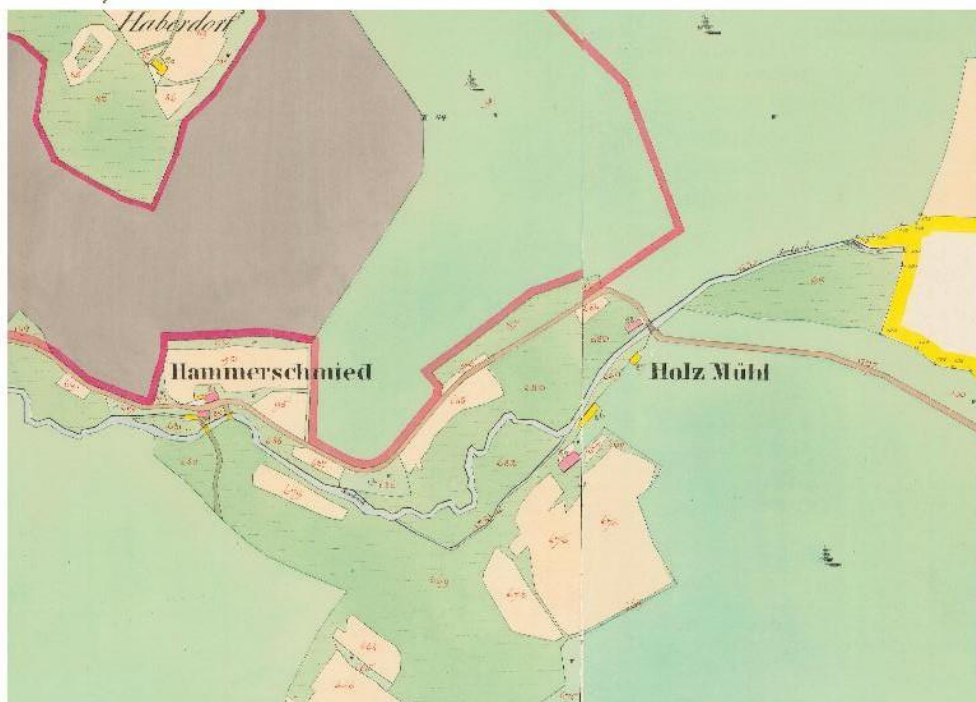
Vznik vesnice Dlouhý Bor lze datovat mezi léta 1770-1771, a to podle záznamu žádosti Phillipa Lexe o povolení stavby mimořádné místnosti z roku 1795, který se zde usadil jako vorař o 24 let dříve. Podle geometrického plánu z roku 1782 zde v té době stály již stály dvě vorařské kůlny, které tedy musely pocházet z dřívější doby.

Vývoj osídlení také úzce souvisí se založením dlouhoborského hamru (tehdy č.p. 5). V roce 1776 postavil Valentin Essl nedaleko panské pily při cestě na Jelení Vrchy kovárnu. Tato kovárna je jistě předchůdkyní pozdějšího dlouhoborského hamru. Jeho výstavba však nebyla důvodem pro založení vesnice, jelikož se zde v té době už nějaká zástavba nacházela.

Další významný objekt, Sieglův mlýn, vzniká v roce 1798 rovněž v blízkosti panské pily. Postavil jej Adalbert Siegel, protože Höpfelův mlýn u Želnavy již nestačil pokrývat potřeby nových obyvatel této lokality. Panská pila, hamr ani Sieglův mlýn nebyly už v roce 1945 v provozu.

V roce 1906 měl Dlouhý Bor 12 domů s 85 obyvateli a v roce 1945 již 23 domů se 107 obyvateli.

císařský otisk stabilního katastru z roku 1826



letecký snímek z r. 1947



letecký snímek z r. 2008

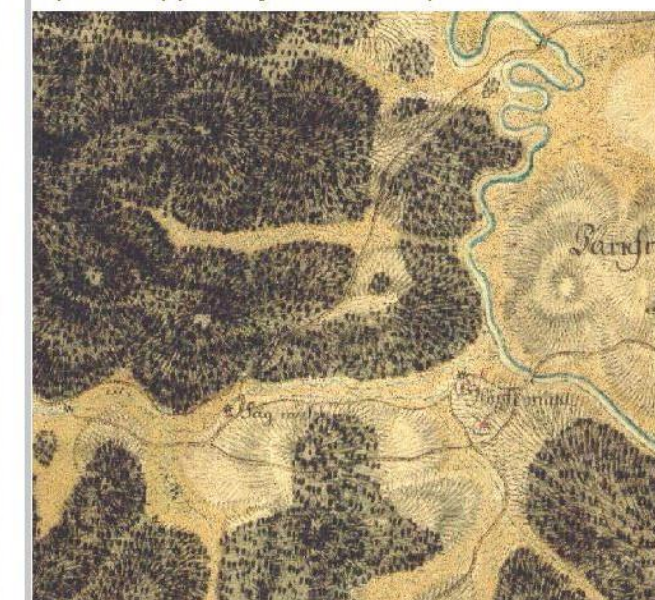


pohled na Dlouhý Bor z Bělského vršku



Boží muka s letopočtem 1814 u Jelenovršíské silnice

výřez mapy I. vojenského mapování



NOVÁ PEC



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

historie území

číslo listu: 2

Zpracoval:

C.PROJEKT

Ing. M. Caldová

Láz 25

384 62 Nová Pec

tel.: 737 543 653, 725 451 966

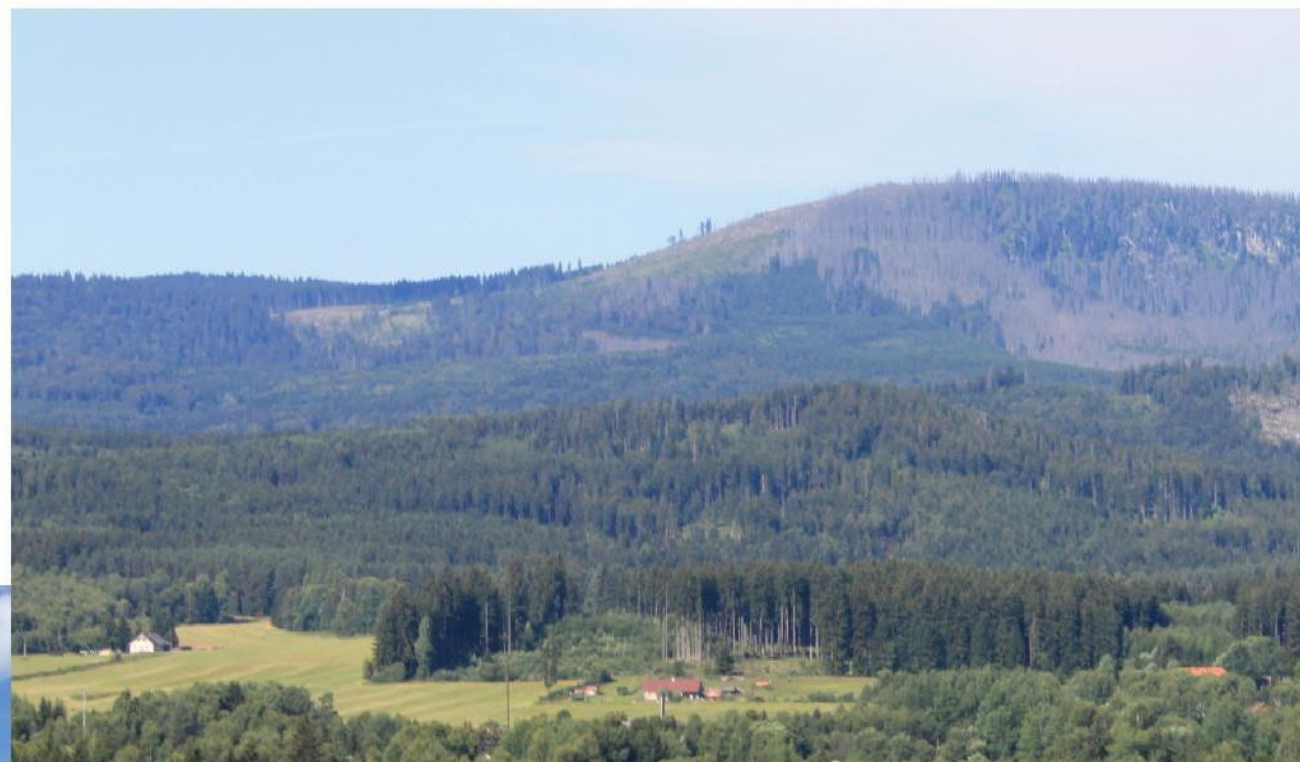
www.cprojekt.cz

kancelar@cprojekt.cz





**celkový pohled na  
lokalitu z Bělé**



**částečně dochovalá  
zástavba Dlouhého Boru**



**podél cesty k č.p. 22 je vedena  
hlavní nástupní trasa běžeckých  
stop**



**hlavní rozvojová  
plocha**



## **PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI**

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

**fotodokumentace- řešené území**

číslo listu: 3

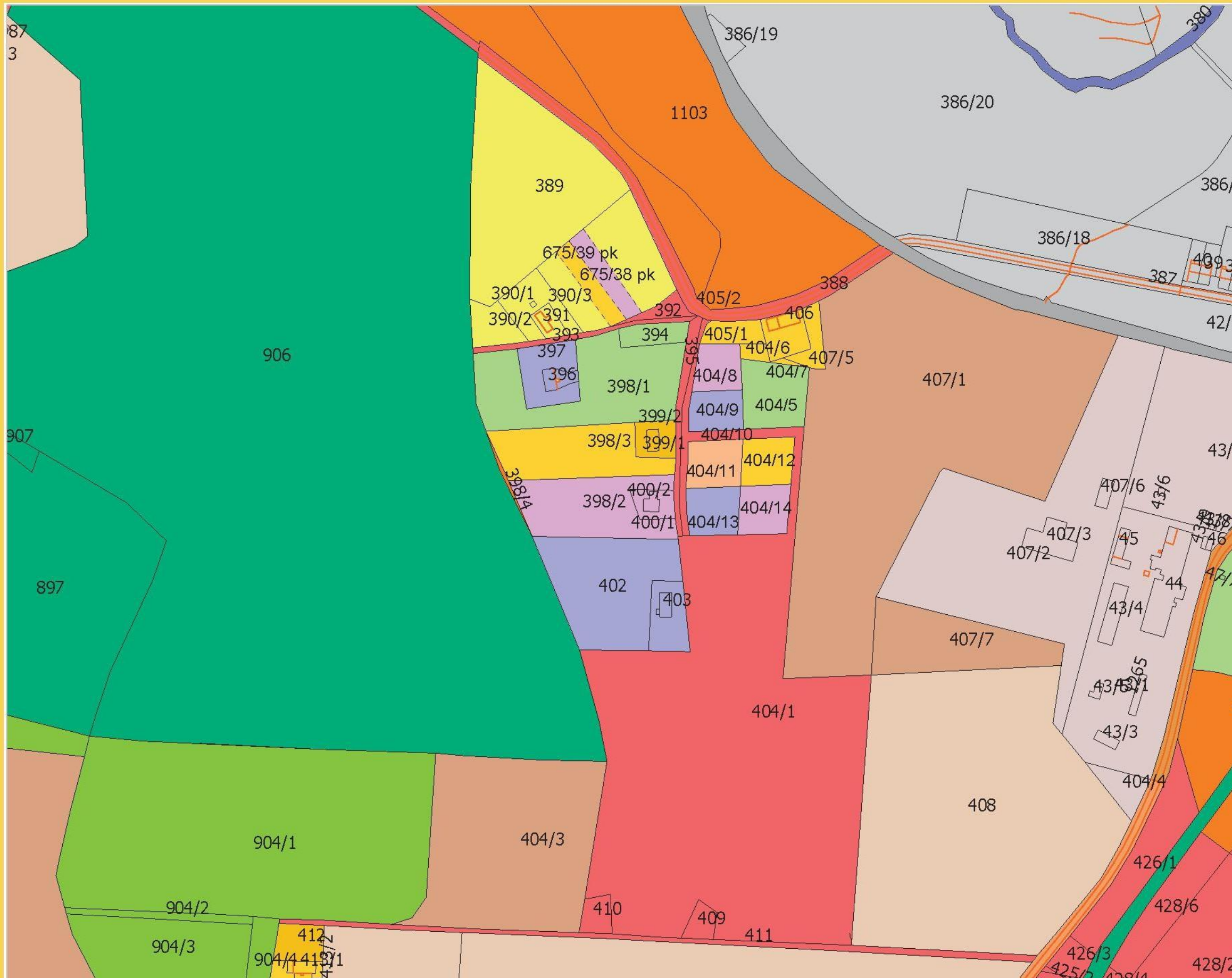
Zpracoval:  
**C.PROJEKT**  
Ing. M. Caldová  
Láz 25  
384 62 Nová Pec  
tel.: 737 543 653, 725 451 966  
www.cprojekt.cz  
kancelar@cprojekt.cz









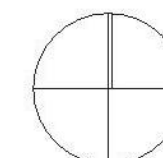


# Legenda:

|  |                                                     |
|--|-----------------------------------------------------|
|  | obec Nová Pec                                       |
|  | Pozemkový fond ČR                                   |
|  | VLS ČR, s.p.                                        |
|  | Správa NP a CHKO Šumava                             |
|  | SÚS JČ kraje                                        |
|  | Povodí Vltavy, státní podnik                        |
|  | Zemědělská vodohosp. správa                         |
|  | Správa železniční dopravní cesty, státní organizace |
|  | ZEFA s.r.o.                                         |
|  | Ing. Jaroslav Houba                                 |
|  | Bedřich Žižka                                       |
|  | Ing. František Šimek, CSc.                          |
|  | Božena Šimková                                      |
|  | Ing. Jana Šimková                                   |
|  | David Schonbauer                                    |
|  | manž. Jechovi                                       |
|  | Josef Kopej                                         |
|  | PROGRES HOLDING a.s.                                |
|  | Ing. Jaroslav Koželuh                               |
|  | JUDr. František Talián                              |

majetkové vztahy podle údajů katastru nemovitostí k 31.12.2011

S



NOVÁ PEC



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

majetkové vztahy

Zpracoval:

C.PROJEKT

Ing. M. Caldová

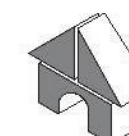
Láz 25

384 62 Nová Pec

tel.: 737 543 653, 725 451 966

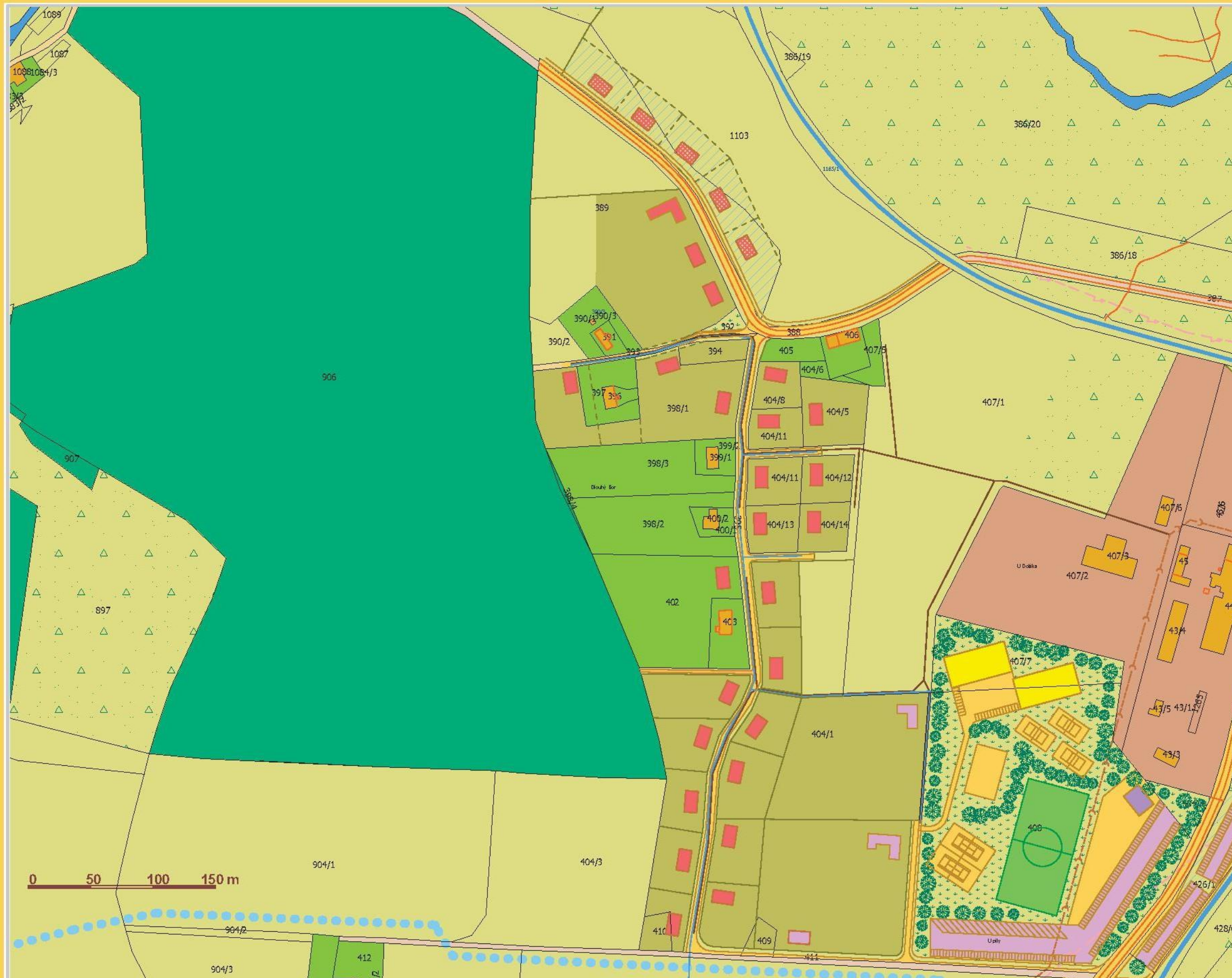
www.cprojekt.cz

kancelar@cprojekt.cz



číslo listu: 5

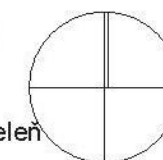




## Legenda:

-  stávající zpevněné komunikace
-  stávající nezpevněné komunikace
-  nové zpevněné komunikace
-  nové nezpevněné komunikace
-  nové parkoviště
-  navrhované stavby RD, jejichž záměr je již projednán, referenční velikost 10 x 17 m
-  navrhované stavby obč. vybavenosti
-  navrhované sportovní stavby
-  stávající stavby
-  stavby, jejichž záměr bude nutno projednat
-  plochy, jejichž zastavitelnost bude nutno projednat
-  zastavované pozemky
-  plochy stávajících zahrad
-  plochy přírodní, přírodě blízké
-  plochy lesní
-  plochy travnaté
-  veřejná prostranství nezpevněná/zpevněná
-  chráněná a doplněná zeleň
-  trasa lyžařské stopy

S



NOVÁ PEC



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

**urbanistické řešení var. 1**

měřítko: 1 : 3 200

číslo listu: 6

Zpracoval:

**C.PROJEKT**

Ing. M. Caldová

Láz 25

384 62 Nová Pec

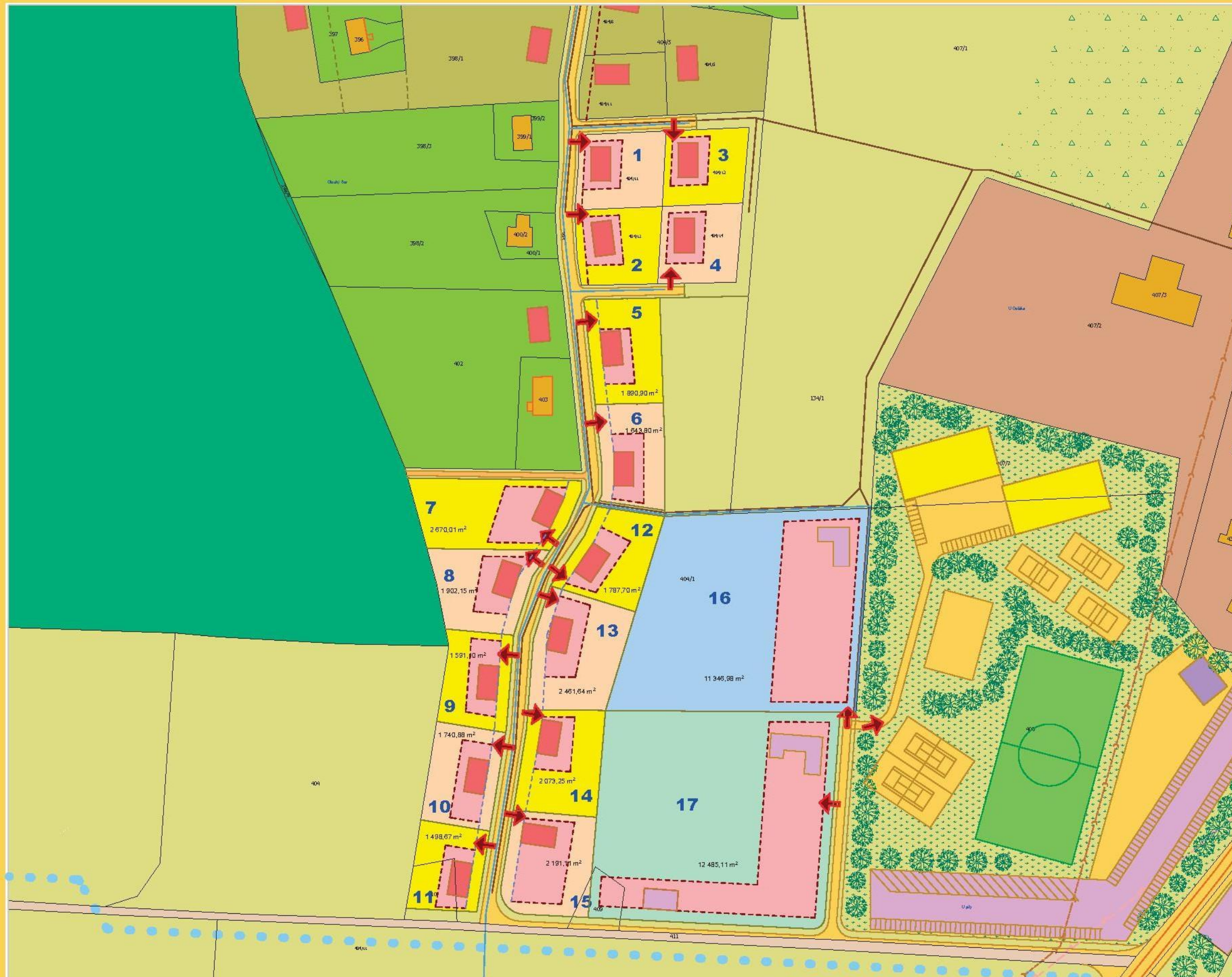
tel.: 737 543 653, 725 451 966

www.cprojekt.cz

kancelar@cprojekt.cz







Legenda:

návrh dělení, zástavby a využitelnosti pozemků ve vlastnictví obce

→ vjezd na pozemek

typický půdorys domu o rozměrech 10 x 17 m

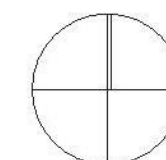
plocha, zastavitelná hlavní stavbou

--- uliční čára

— návrh tras vodovodu

— návrh tras kanalizace

S



NOVÁ PEC



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

urbanistické řešení v1 - detail

měřítko: 1 : 1 500

číslo listu: 7

Zpracoval:

C.PROJEKT

Ing. M. Caldová

Láz 25

384 62 Nová Pec

tel.: 737 543 653, 725 451 966

www.cprojekt.cz

kancelar@cprojekt.cz

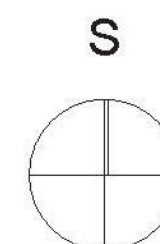






# Legenda:

- návrh umístění staveb na pozemcích obce
- návrh umístění staveb na pozemcích jiných vlastníků
- hřiště, komunikace, cyklostezka
- stavby pro sport
- občanská vybavenost, parkoviště



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

**ortofotomapa varianta 1**

měřítko: 1 : 3 200

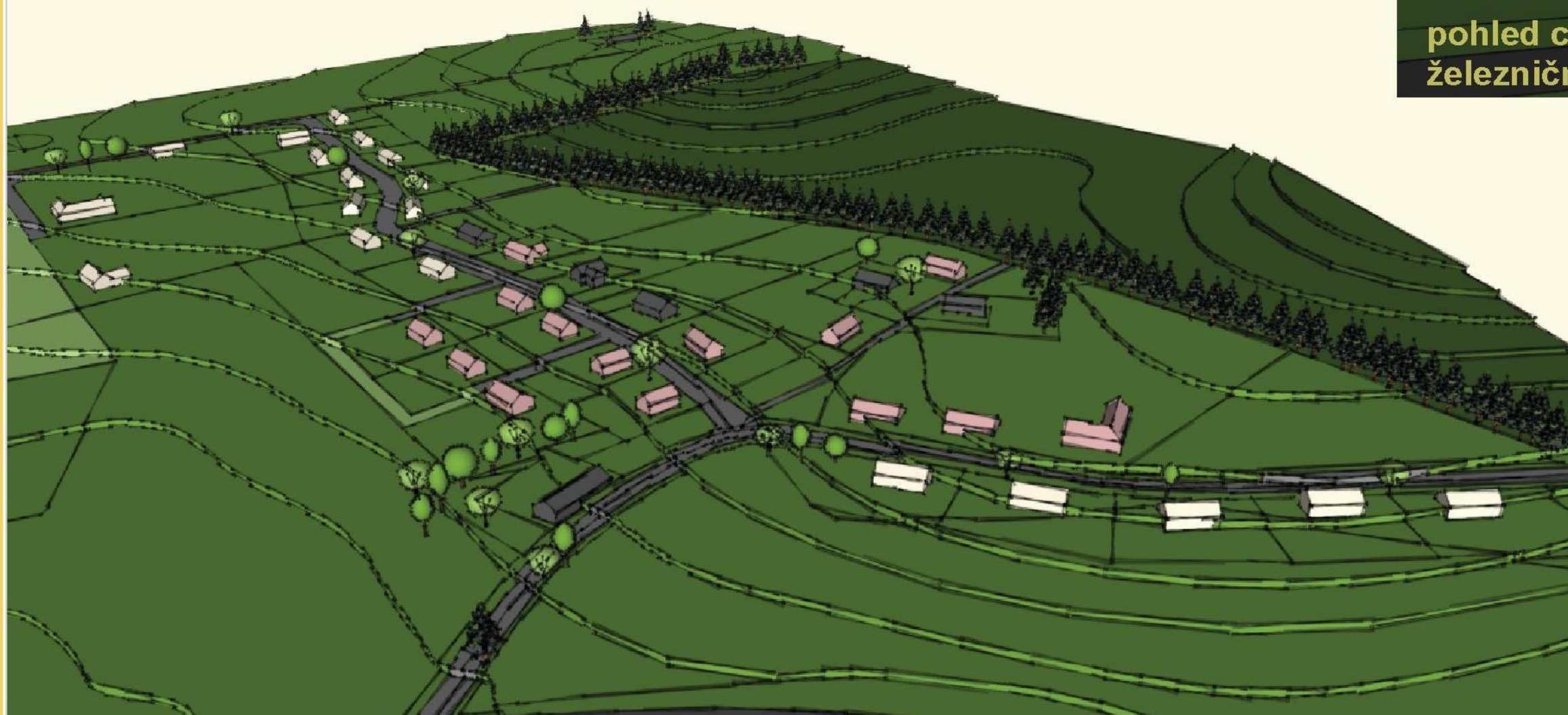
číslo listu: 8

Zpracoval:  
**C.PROJEKT**  
 Ing. M. Caldová  
 Láz 25  
 384 62 Nová Pec  
 tel.: 737 543 653, 725 451 966  
 www.cprojekt.cz  
 kancelar@cprojekt.cz

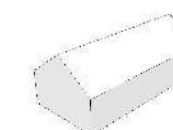




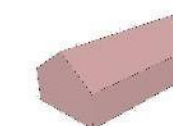
# nadhled od severovýchodu



pohled chodce od  
železničního přejezdu



návrh umístění staveb na  
pozemcích obce



návrh umístění staveb na  
pozemcích jiných vlastníků



stávající stavby



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

studie zastavitelnosti 1 - 1

číslo listu: 9

Zpracoval:  
**C.PROJEKT**  
Ing. M. Caldová  
Láz 25  
384 62 Nová Pec  
tel.: 737 543 653, 725 451 966  
www.cprojekt.cz  
kancelar@cprojekt.cz





## nadhled od jihu



pohled chodce od jihu



pohled chodce od křižovatky



### PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

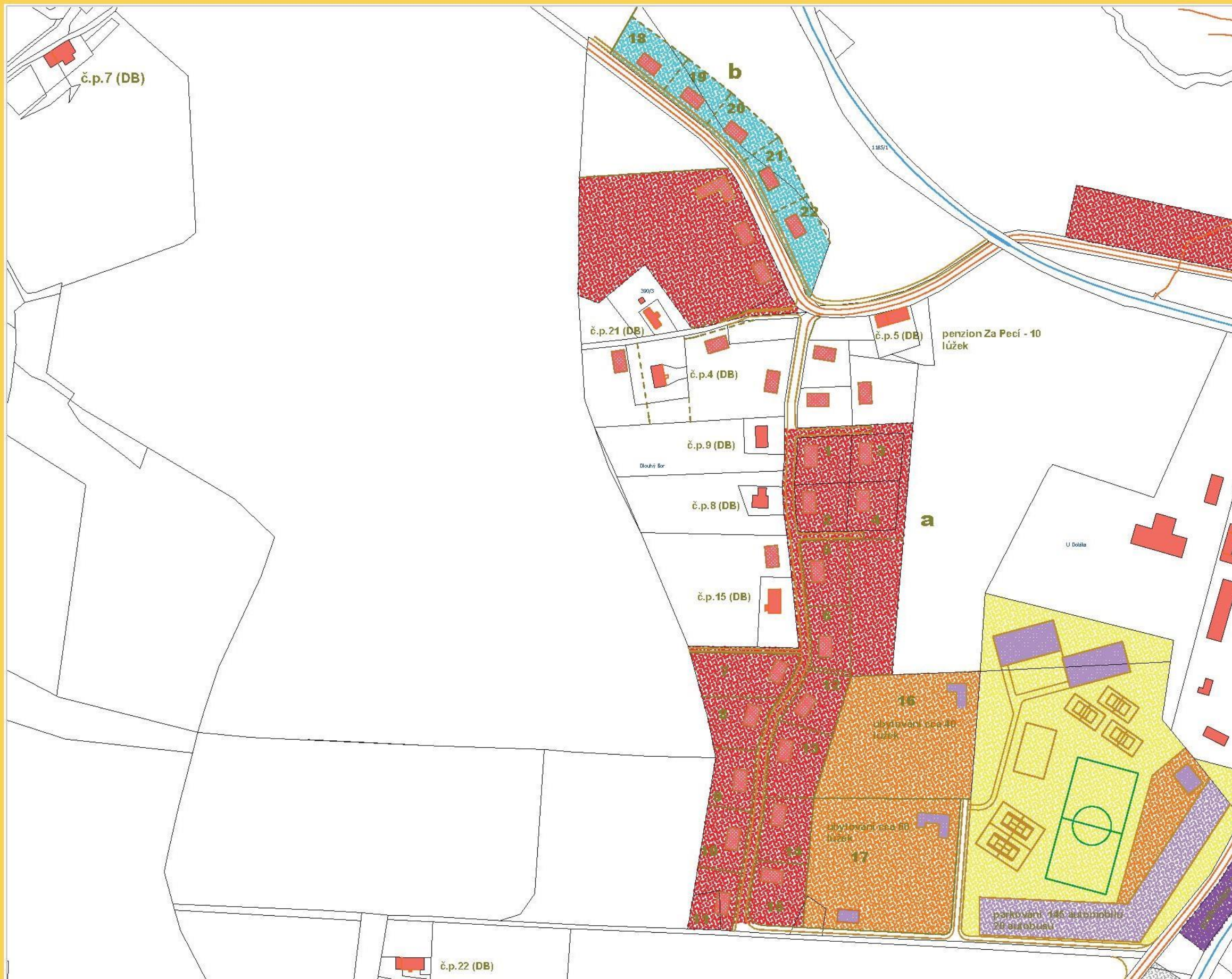
studie zastavitelnosti 1 - 2

číslo listu: 10

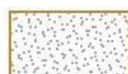
Zpracoval:  
**C.PROJEKT**  
Ing. M. Caldová  
Láz 25  
384 62 Nová Pec  
tel.: 737 543 653, 725 451 966  
www.cprojekt.cz  
kancelar@cprojekt.cz



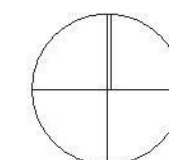




# Legenda:

-  stávající stavby s č.p.
-  stávající stavby s č.e.
-  schválený návrh ploch pro bydlení
-  schválený návrh ploch občanské vybavenosti
-  návrh parkoviště cizí vl./ obec
-  návrh ploch pro bydlení
-  plochy navrácené do nezastavitelného území
-  navrhované stavby pro bydlení
-  navrhované stavby občanské vybavenosti

S



NOVÁ PEC



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

schema rozvojových ploch var.1

měřítko: 1 : 3 200

číslo listu: 11

Zpracoval:  
C.PROJEKT

Ing. M. Caldová  
Láz 25

384 62 Nová Pec

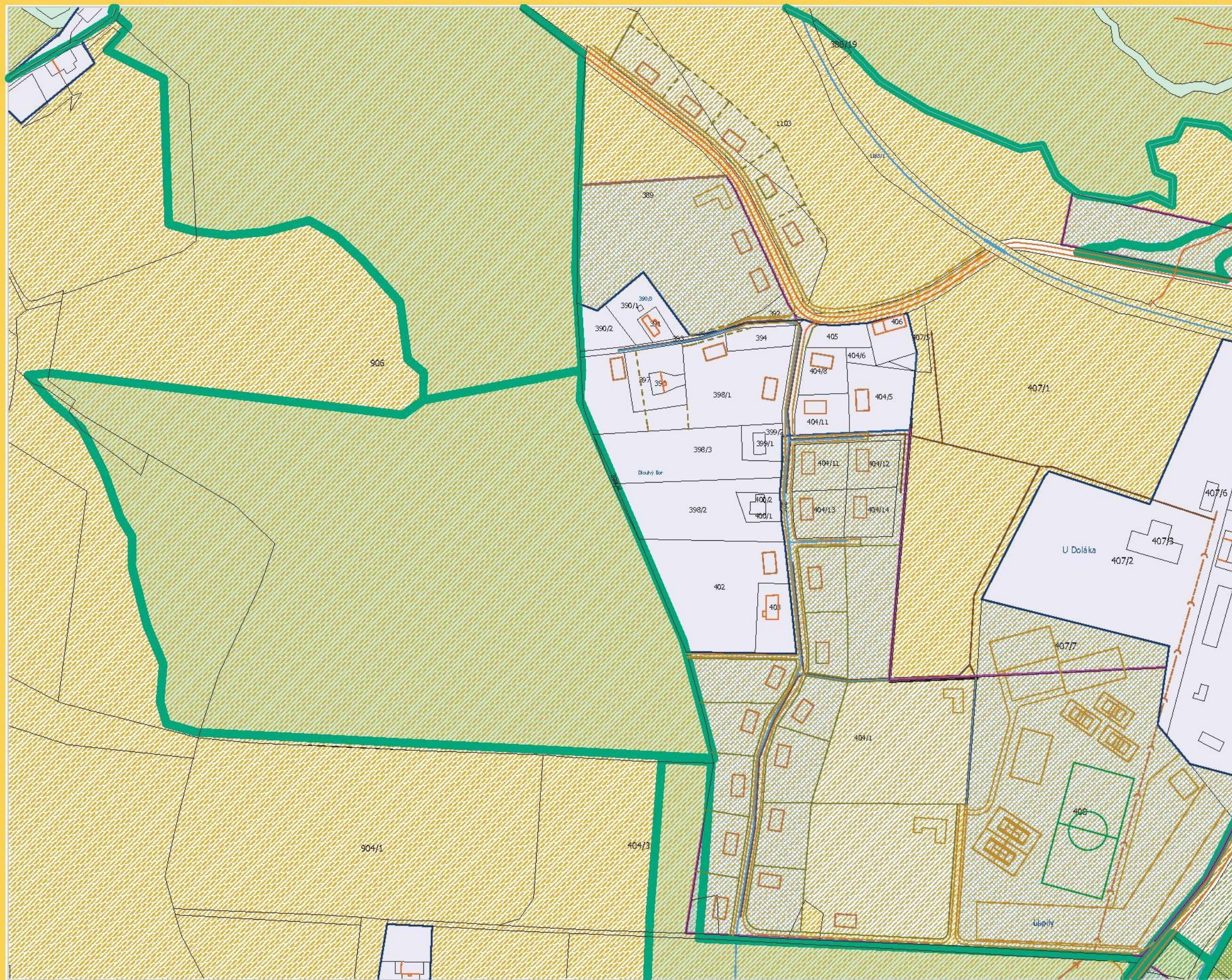
tel.: 737 543 653, 725 451 966

www.cprojekt.cz

kancelar@cprojekt.cz



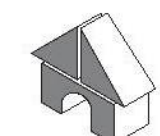
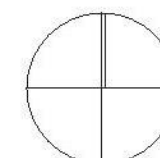




# Legenda:

-  stávající vodovod
-  nový vodovodní řad
-  nově řady gravitační kanalizace
-  navrhované hranice obecních pozemků
-  zastavěné území
-  zastavitelné plochy
-  návrh na přestavbu plochy
-  stavby, jejichž záměr je již projednán
-  ÚSES 2012 - LBK
-  II. zóna NP
-  III. zóna NP
-  I. zóna CHKO
-  II. zóna CHKO
-  III. zóna CHKO
-  IV. zóna CHKO
-  hranice mezi NP a CHKO

S



NOVÁ PEC



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

**hlavní výkres varianta 1**

měřítko: 1 : 3 200

číslo listu: 12

Zpracoval:  
**C.PROJEKT**

Ing. M. Caldová  
Láz 25

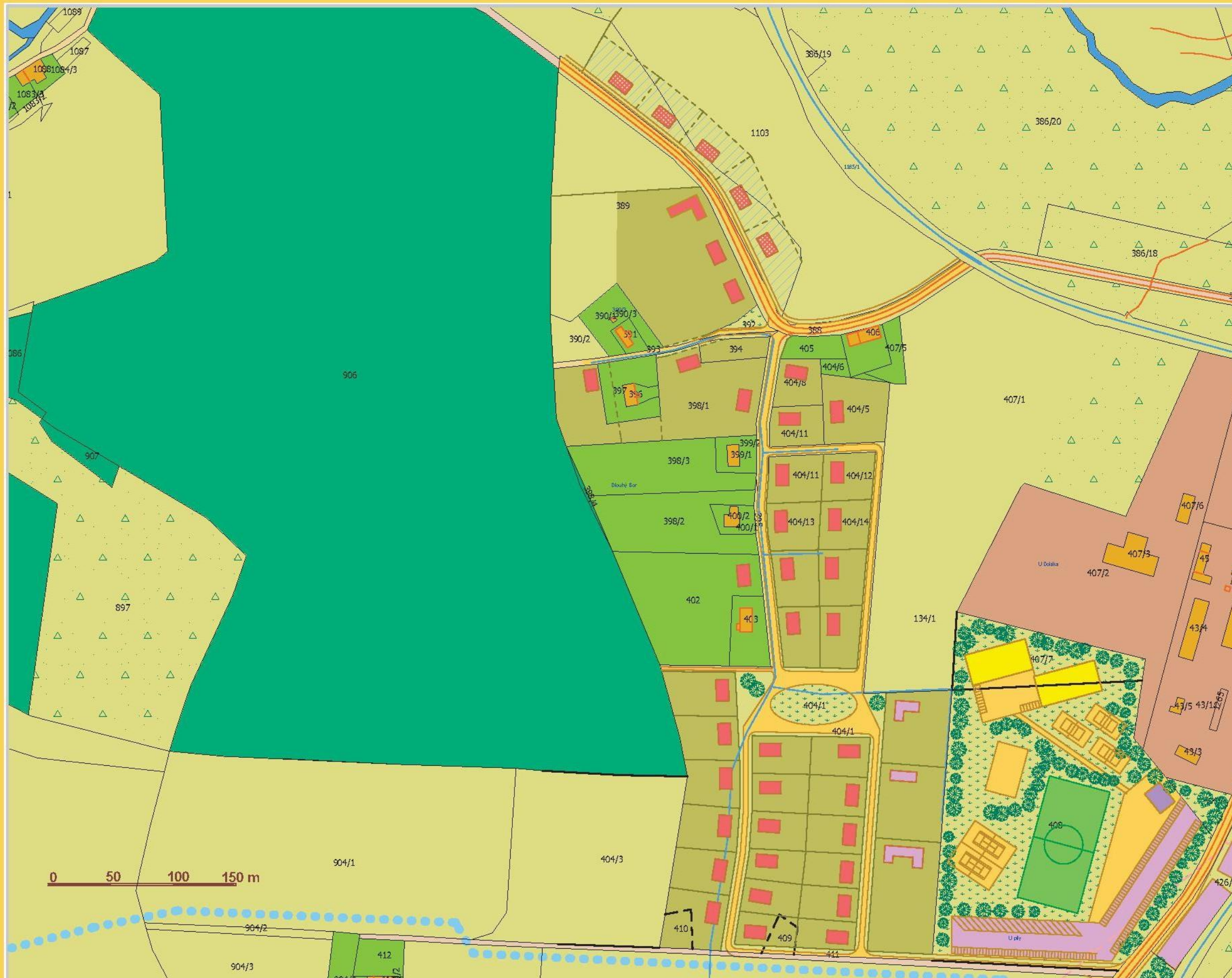
384 62 Nová Pec

tel.: 737 543 653, 725 451 966

www.cprojekt.cz

kancelar@cprojekt.cz

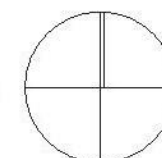




## Legenda:

- stávající zpevněné komunikace
- stávající nezpevněné komunikace
- nové zpevněné komunikace
- nové nezpevněné komunikace
- nové parkoviště
- navrhované stavby RD, jejichž záměr je již projednán, referenční velikost 10 x 17 m
- navrhované stavby obč. vybavenosti
- navrhované sportovní stavby
- stávající stavby
- stavby, jejichž záměr bude nutno projednat
- plochy, jejichž zastavitelnost bude nutno projednat
- zastavované pozemky
- plochy stávajících zahrad
- plochy přírodní, přírodě blízké
- plochy lesní
- plochy travnaté
- veřejná prostranství nezpevněná/zpevněná
- chráněná a doplněná zeleň
- trasa lyžařské stopy

S



NOVÁ PEC



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

**urbanistické řešení var. 2**

měřítko: 1 : 3 200

číslo listu: 13

Zpracoval:  
**C.PROJEKT**

Ing. M. Caldová

Láz 25

384 62 Nová Pec

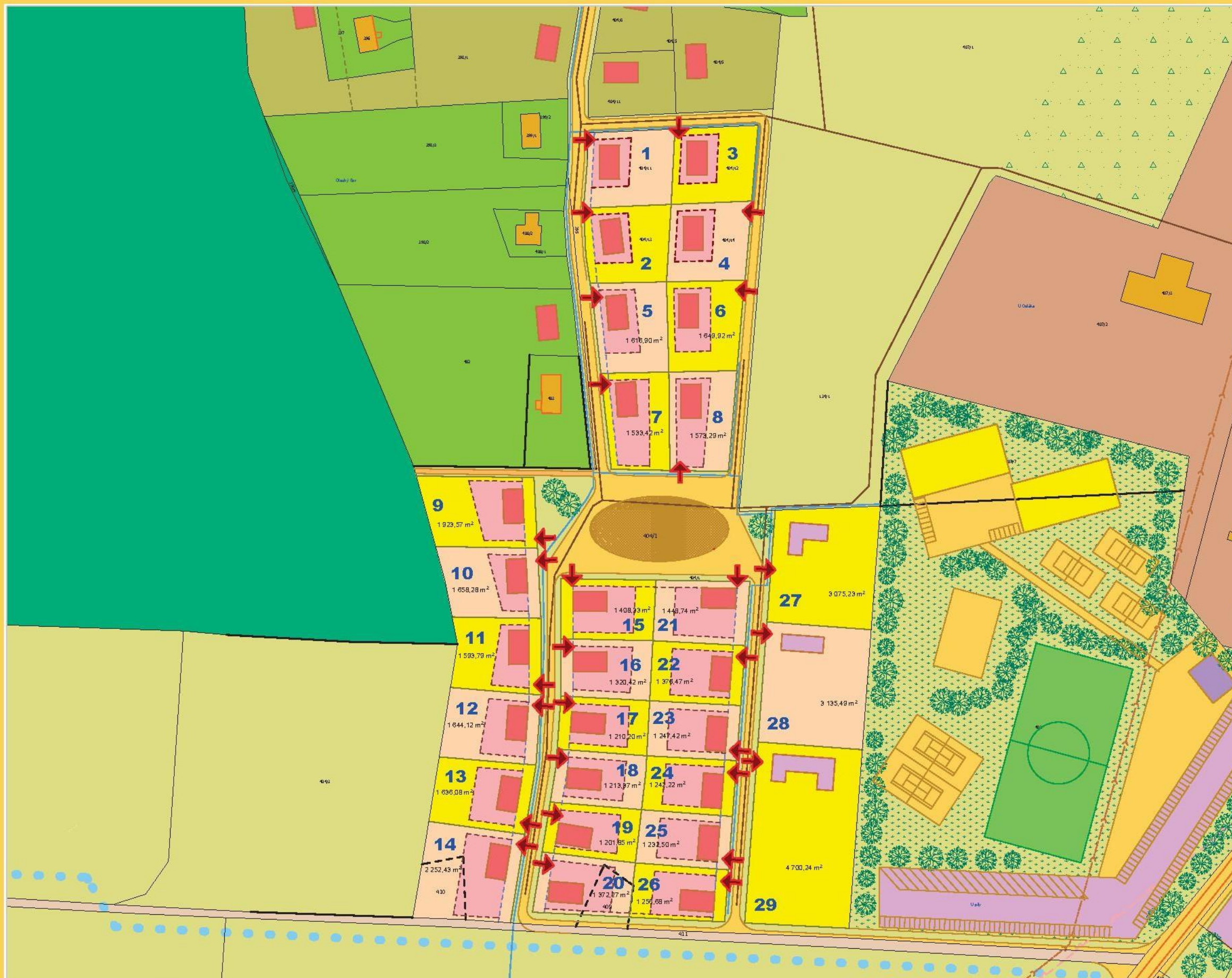
tel.: 737 543 653, 725 451 966

www.cprojekt.cz

kancelar@cprojekt.cz







Legenda:

návrh dělení, zástavby a  
využitelnosti pozemků ve  
vlastnictví obce

➔ vjezd na pozemek

typický půdorys domu o  
rozměrech 10 x 17 m

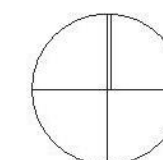
plocha, zastavitelná  
hlavní stavbou

--- uliční čára

— návrh tras vodovodu

— návrh tras kanalizace

S



NOVÁ PEC



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

**urbanistické řešení v2 - detail**

měřítko: 1 : 1 500

číslo listu: 14

Zpracoval:  
**C.PROJEKT**

Ing. M. Caldová

Láz 25

384 62 Nová Pec

tel.: 737 543 653, 725 451 966

www.cprojekt.cz

kancelar@cprojekt.cz



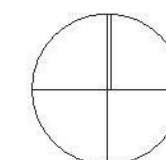




# Legenda:

- návrh umístění staveb na pozemcích obce
- návrh umístění staveb na pozemcích jiných vlastníků
- hřiště, komunikace, cyklostezka
- stavby pro sport
- občanská vybavenost, parkoviště

S



NOVÁ PEC



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

**ortofotomapa varianta 2**

měřítko: 1 : 3 200

číslo listu: 15

Zpracoval:  
**C.PROJEKT**

Ing. M. Caldová  
Láz 25

384 62 Nová Pec

tel.: 737 543 653, 725 451 966

[www.cprojekt.cz](http://www.cprojekt.cz)

[kancelar@cprojekt.cz](mailto:kancelar@cprojekt.cz)

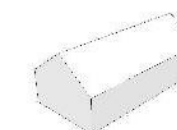




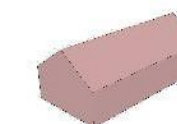
# nadhled od severovýchodu



pohled chodce od  
železničního přejezdu



návrh umístění staveb na  
pozemcích obce



návrh umístění staveb na  
pozemcích jiných vlastníků



stávající stavby



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

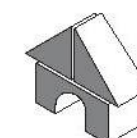
objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

studie zastavitelnosti 2 - 1

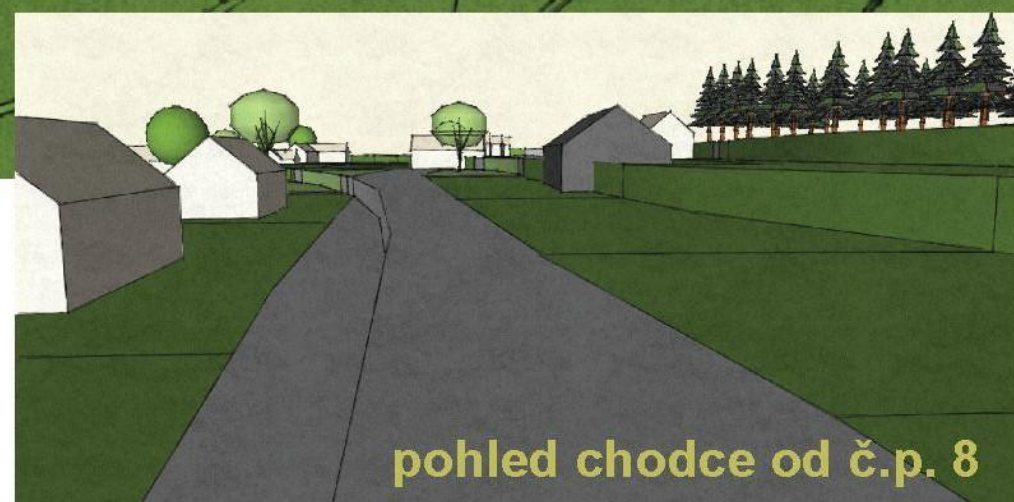
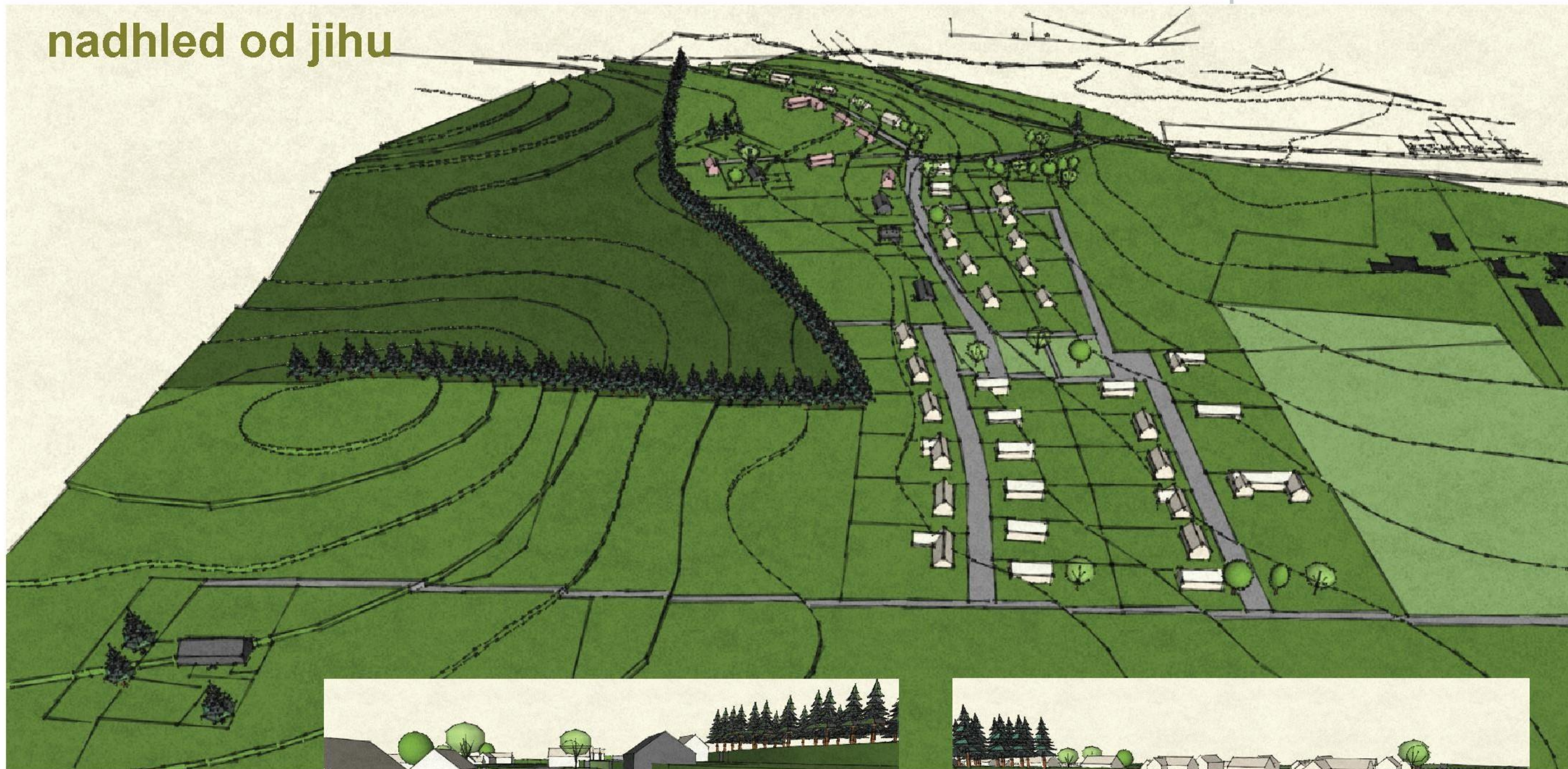
číslo listu: 16

Zpracoval:  
**C.PROJEKT**  
Ing. M. Caldová  
Láz 25  
384 62 Nová Pec  
tel.: 737 543 653, 725 451 966  
www.cprojekt.cz  
kancelar@cprojekt.cz





nadhled od jihu



pohled chodce od č.p. 8



pohled chodce z cesty k č.p. 22



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

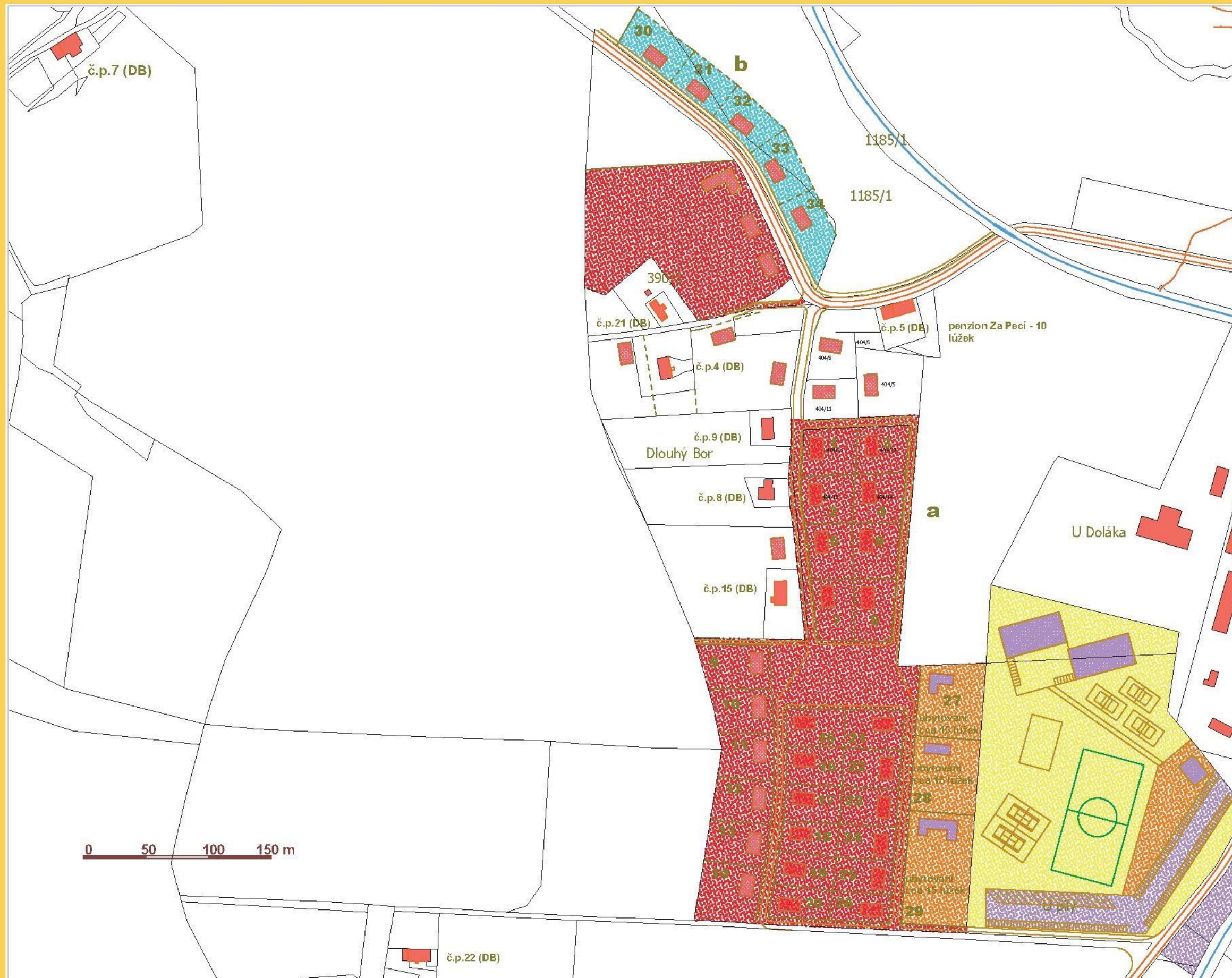
studie zastavitelnosti 2 - 2

číslo listu: 17

Zpracoval:  
**C.PROJEKT**  
 Ing. M. Caldová  
 Láz 25  
 384 62 Nová Pec  
 tel.: 737 543 653, 725 451 966  
 www.cprojekt.cz  
 kancelar@cprojekt.cz



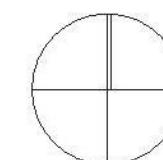




# Legenda:

- stávající stavby s č.p.
- stávající stavby s č.e.
- schválený návrh ploch pro bydlení
- schválený návrh ploch občanské vybavenosti
- návrh parkoviště cizí vl./ obec
- návrh ploch pro bydlení
- plochy navrácené do nezastavitelného území
- navrhované stavby pro bydlení
- navrhované stavby občanské vybavenosti

S



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

schema rozvojových ploch var. 2

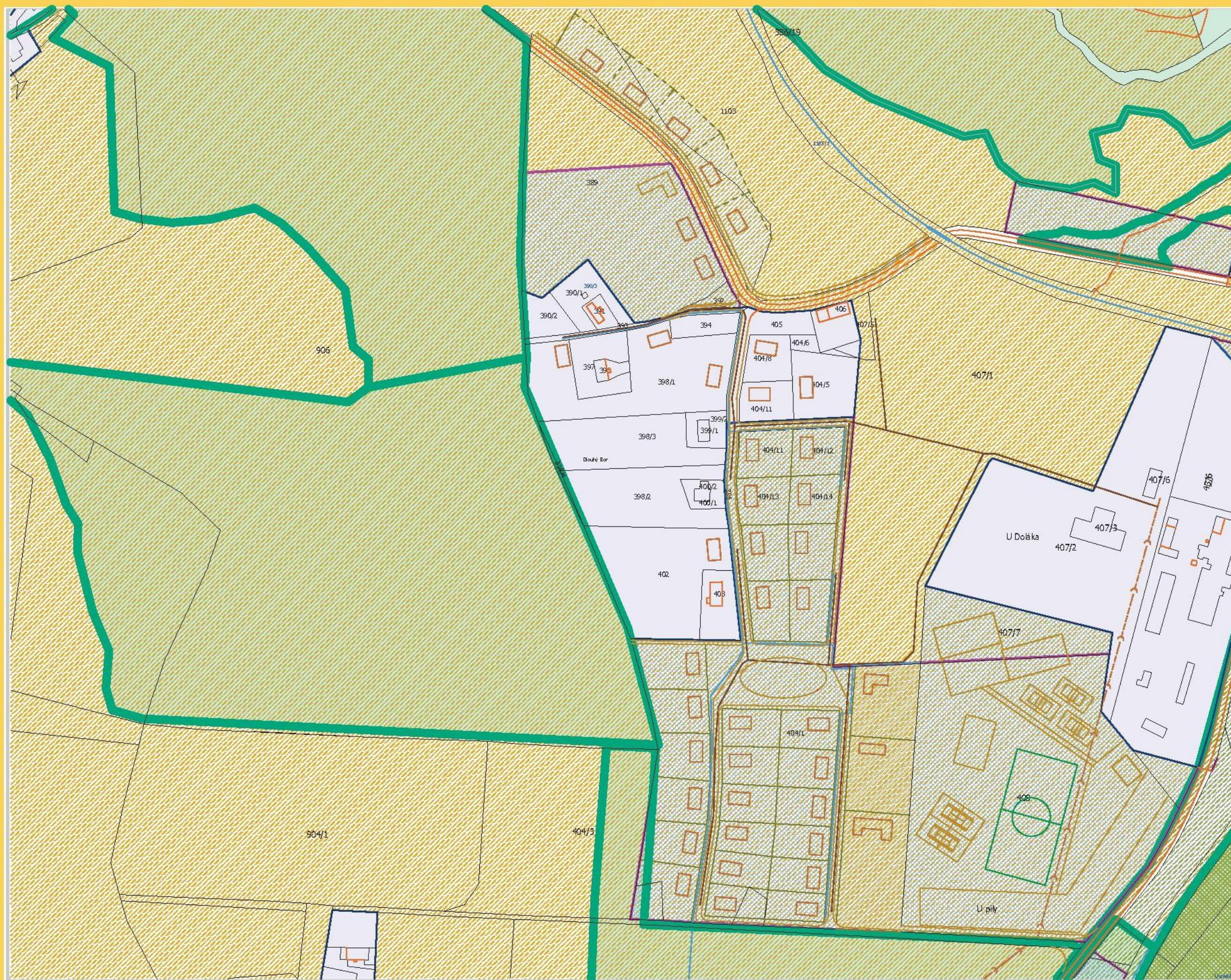
měřítko: 1 : 3 200

číslo listu: 18

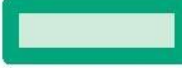
Zpracoval:  
C.PROJEKT  
Ing. M. Caldová  
Láz 25  
384 62 Nová Pec  
tel.: 737 543 653, 725 451 966  
www.cprojekt.cz  
kancelar@cprojekt.cz

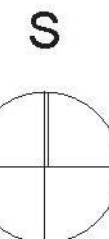






# Legenda:

-  stávající vodovod
-  nový vodovodní řad
-  nově řady gravitační kanalizace
-  navrhované hranice obecních pozemků
-  zastavěné území
-  zastavitelné plochy
-  návrh na přestavbu plochy
-  stavby, jejichž záměr je již projednán
-  ÚSES 2012 - LBK
-  II. zóna NP
-  III. zóna NP
-  I. zóna CHKO
-  II. zóna CHKO
-  III. zóna CHKO
-  IV. zóna CHKO
-  hranice mezi NP a CHKO



## PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "DLOUHÝ BOR" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XII. 2011

**hlavní výkres varianta 2**

měřítko: 1 : 3 200

číslo listu: 19

Zpracoval:  
**C.PROJEKT**  
 Ing. M. Caldová  
 Láz 25  
 384 62 Nová Pec  
 tel.: 737 543 653, 725 451 966  
 www.cprojekt.cz  
 kancelar@cprojekt.cz

