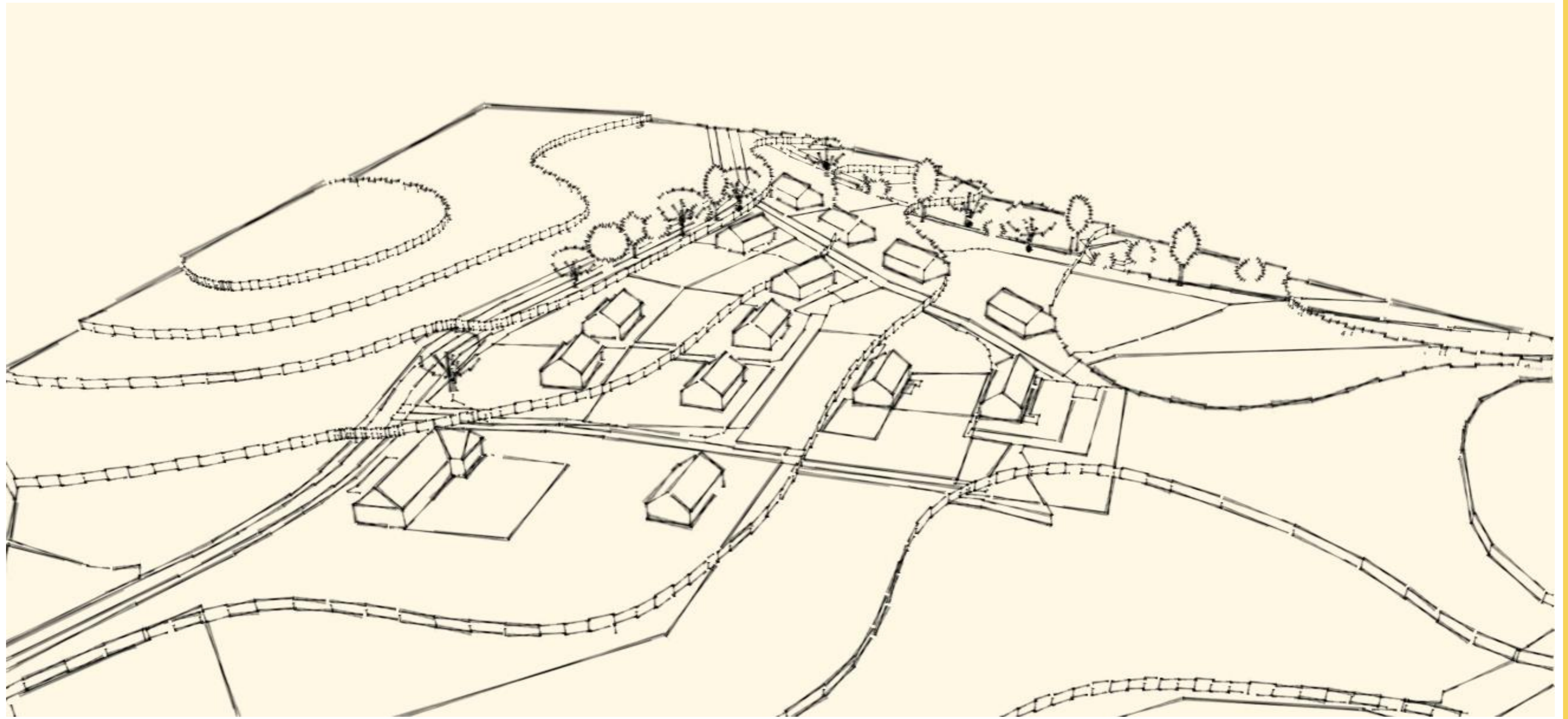


PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY

NA KOVÁRNĚ

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 (stav před 2. světovou válkou)

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

Navržené využití pozemků (v souladu s územním plánem Nové Pece)

Přehled rozvojových ploch

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 kulturně historických 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 1 – řešené území

4. Fotodokumentace 2 – hranice řešeného území

5. Fotodokumentace 3 – plochy změn

6. Platný územní plán

7. Majetkové vztahy

8. Urbanistický návrh

9. Detail obytného souboru

10. Ortofotomapa

11. Prostorová studie zastavitelnosti lokality

12. Cyklostezka

13. Návrh podmínek zastavitelnosti

14. Schéma rozvojových ploch

15. Hlavní výkres



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 Schwarzenberskou stokou, na severu tělesem železnice, na východě a jihu hranicí katastrálního území a pozemky velkoškolky VLS (pozemky velkoškolky nejsou součástí zpracovávaného území).

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, www.kontaminace.cenia, www.seidel.cz

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

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.



Při vstupu do území je křížek s letopočtem 1857

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.

b) Historie lokality Na Kovárně

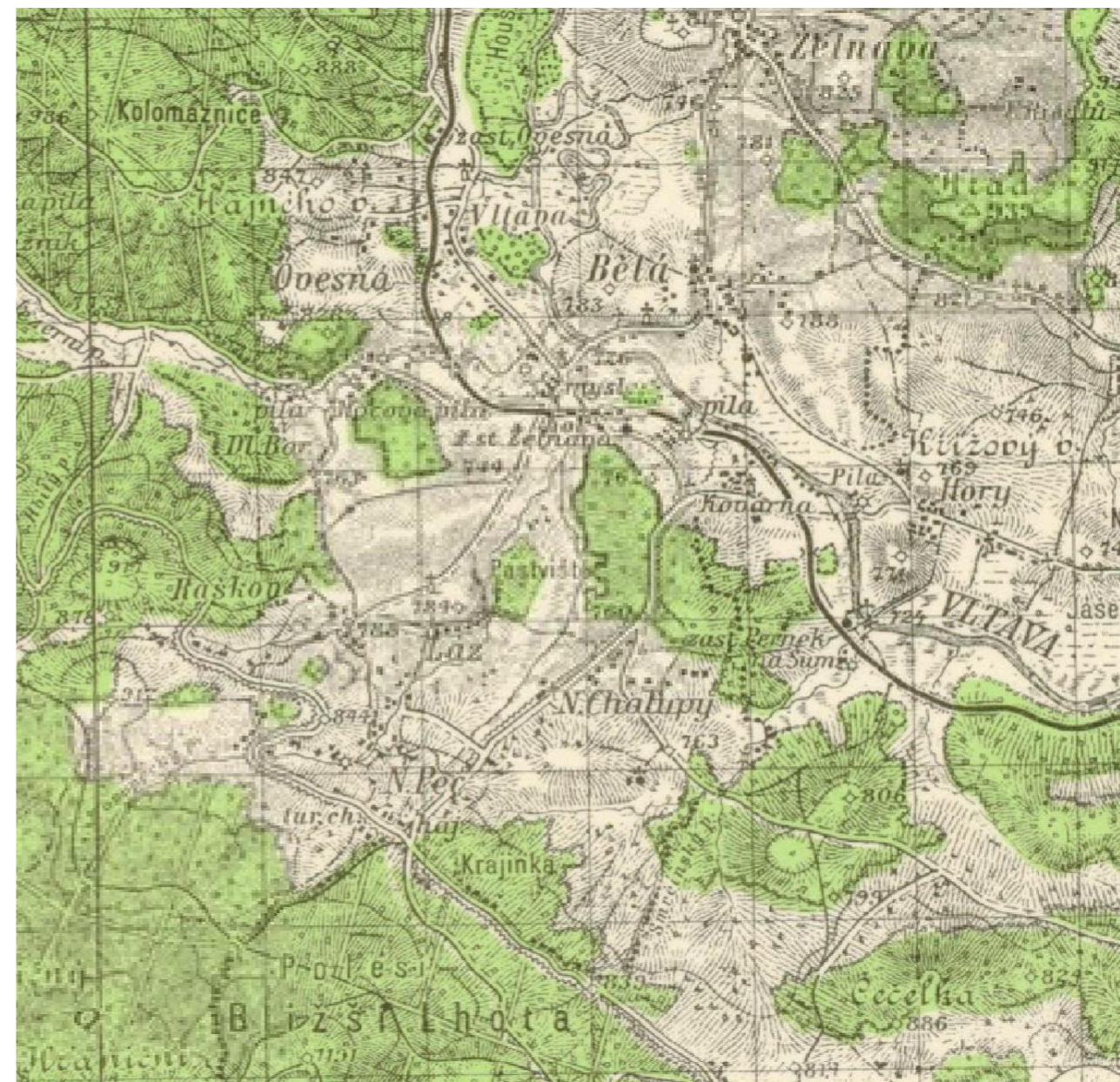
(viz grafická část list 2 – historie území)



Müllerova mapa Čech z roku 1720

Řešené území bylo v minulosti správně i funkčně navázáno nikoli na Novou Pec, nýbrž na osadu Spitzenberg (Hory) na levém břehu Vltavy. Přes můstek, patrný již na Mullerově mapě z r. 1720, vedla územím stará cesta do dřevařské osady Nová Pec (dnes opuštěné území pod bývalou vojenskou rotou Klápa) a na louky a ovčí pastviště na pravém břehu. Nejstarší a nejcennější stavbou v lokalitě je budova bývalé kovárny (Stallschmiede) – dům č.p. 9. V domě č.p. 17 byl původně schwarzenberský ovčín. Ostatní zemědělské stavby v lokalitě patřily k Zaunovu mlýnu – usedlosti, ležící u mostu na levém břehu řeky.

Mlýn Zaunmühle č.p.16 byl postaven kolem roku 1650. V jeho těsné blízkosti bylo vaziště vorů, dřevěné rechle a most přes Vltavu.



Mapa III. Vojenského mapování – 1877 – 1880

Řešené území ohraničuje na západě umělá vodoteč – Schwarzenberský (též Želnavský, Novopecský nebo Hefenkriegský) smyk – součást Schwarzenberského plavebního kanálu. Schwarzenberský kanál byl postaven v letech 1789 až 1822. Jeho cílem bylo umožnit dopravu kmenů z nepřístupných oblastí na severních úbočích Šumavy k řece Große Mühl a po ní k Dunaji, aby bylo palivovým dřívím zásobováno císařské hlavní město Vídeň. V druhé polovině devatenáctého století klesal odbyt palivového dříví, zároveň však stoupl zájem o užitkové dříví. V souvislosti s tím byl postaven v druhé polovině osmdesátých let tzv. Želnavský smyk (Hefenkriegsbach-Riese) od plavebního kanálu směrem k Vltavě. Význam smyku se zvýšil v roce 1892, kdy byla prodloužena do Želnavy (dnešní stanice Nová Pec) železnice z Českých

Budějovic. V dolní části smyku bylo postaveno rozsáhlé překladiště, které umožňovalo nakládat na vagony dříví, které připlulo po Vltavě i po Želnavském smyku.

Poslední plavba na české straně proběhla v roce 1962. Od roku 1963 je Schwarzenberský plavební kanál veden v seznamu nemovitých kulturních památek technického významu.



Schwarzenberský (též Želnavský, Novopecký nebo Hefenkriegský) smyk – součást Schwarzenberského plavebního kanálu

Současně s budováním Lipenské přehrady v letech 1951 – 1958 bylo nutno přeložit trasu železnice a zřídit nový železniční most přes jezero přibližně v místě původního mostu přes řeku. V lokalitě se objevily rekreační chaty; dochovalé původní chalupy slouží dnes k trvalému bydlení, objekt kovárny je opuštěný a chátrá.



Dobový snímek z plavení dřeva

HISTORICKÝ URBANISTICKÝ TYP (STAV PŘED 2. SV. VÁLKOU)

Skupina nejstarších staveb si udržuje původní rozsah, je pohledově odcloněna od soustředěné zástavby a stále disponuje dosti vysokou urbanistickou hodnotu.

Po stavebních úpravách z 2. pol. 19. stol. objekty přejímají prvky zděných staveb oblasti jihovýchodního podhůří Šumavy (tzv. domu Českokrumlovska a Horního Povltaví).

Plužina se v řešeném území nezachovala.



Letecký snímek z roku 1947



Letecký snímek z roku 2008

SOUČASNÝ STAV ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PLATNÁ ÚPD

(viz grafická část list 6 – platný územní plán)

V současné době je lokalita užívána k trvalému i rekreačnímu bydlení a k zemědělské činnosti (velkoškolka VLS za hranicí řešeného území, jelení obora, louky).

Stávajícím územním plánem jsou zde navrženy plochy pro bydlení v rodinných domech a plochy pro sport a rekreaci. Projednávanou změnou územního plánu byla podle požadavků ZÚR do území vložena trasa cyklostezky, využívající podle možností trasování původní železniční trati. Území je chápáno jako okrajová, klidová část obce, s návazností na Lipenské jezero a s potenciálem rekreačního užívání pro stálé obyvatele obce, pro individuální i omezenou hromadnou rekreaci návštěvníků. Návrhy budoucího využití lokality respektují stávající zemědělské využití ploch v rozsahu, upřesňovaném vlastníky těchto ploch.

Lokalita je napojena jedinou příjezdovou místní komunikací na silnici III/1632. V lokalitě nejsou veřejné sítě vodovodu ani splaškové kanalizace, pouze rekreační chatky jsou napojeny sezónní přípojkou na obecní řad. Stávající objekty jsou napojeny na rozvody NN.

KAPACITY LOKALITY

plocha řešeného území	51 200 m ²
stávající rodinné domy	4
stávající rekreační chaty individuální	12
stávající objekty hromadné rekreace	1 (20 lůžek) + byt správce
zastavitelné plochy pro bydlení stávající	9 696 m ²
další zastavitelné plochy pro bydlení po změně ÚP	21 680 m ²
nové rodinné domy na pozemcích obce	6
nové rodinné domy na pozemcích cizích vlastníků (max. kapacita po změnách ÚP)	12
parkovací kapacita osobních automobilů	15

URBANISTICKÉ HODNOTY SÍDLA A KRAJINY

a) Kompozice staveb v krajině a v zástavbě

Prostor mezi původní rozptýlenou zástavbou chalup byl částečně zaplněn rekreační chatovou dostavbou soustředěnou do dvou shluků. Území je charakteristické výskytem vzrostlé zeleně podél cest a podél železnice, tvořící jasně definované komunikační trasy k místům atraktivních výhledů, zejména na jihovýchod na hladinu jezera. Celkový dojem z lokality je harmonický, vyvážený bez rušivých vlivů. Původní chalupy jsou upraveny v uspokoivém architektonickém výrazu, chatové osady jsou řešeny přijatelně.

b) Památková ochrana, archeologická naleziště

Schwarzenberský plavební smyk jako součást kanálu je veden v seznamu nemovitých kulturních památek technického významu.

Při vstupu do území je kamenný podstavec s letopočtem 1857 a s litinovým křížem.

V území nejsou archeologická naleziště.



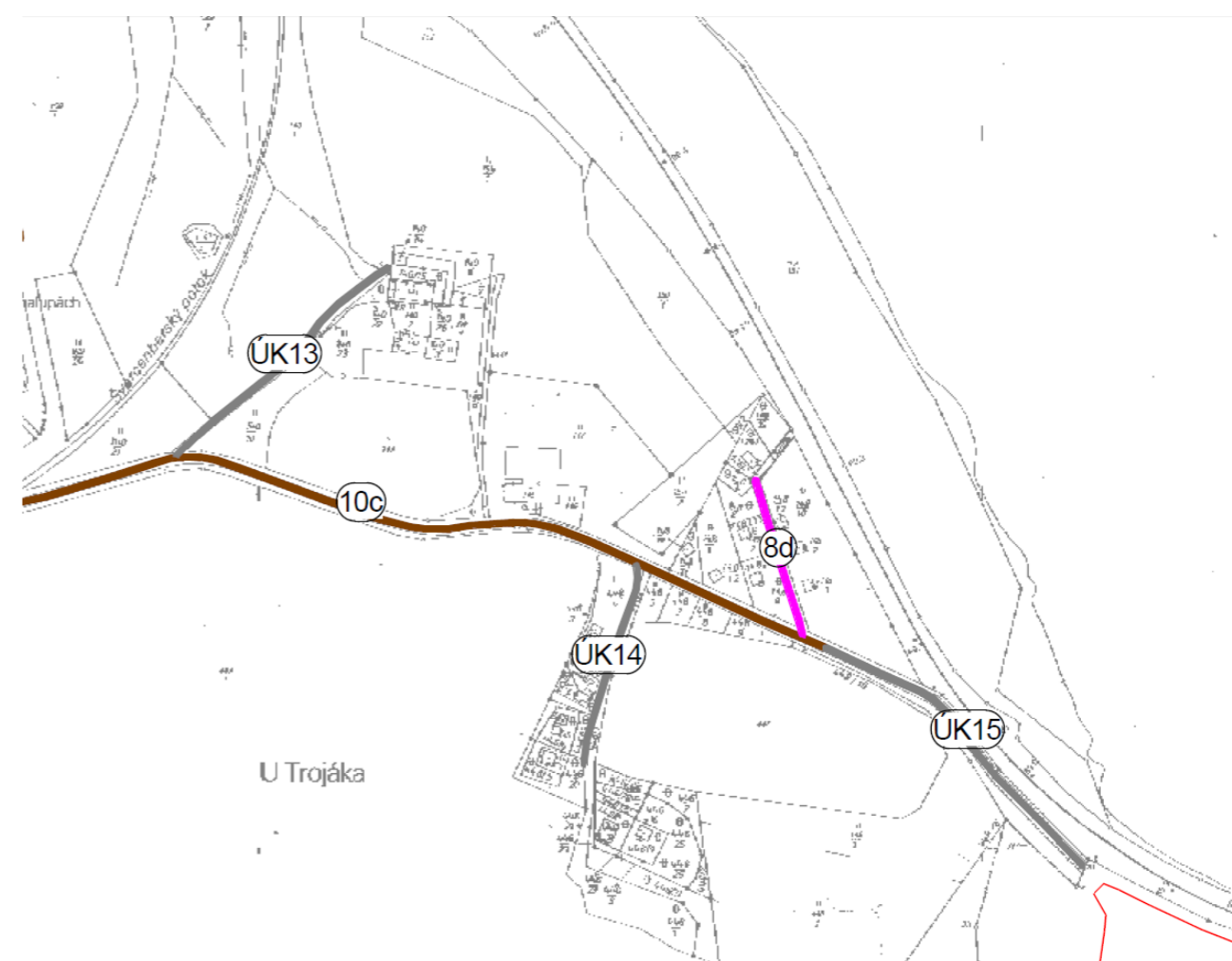
stará kovárna, č.p.9

NÁVRH PODMÍNEK PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

HLAVNÍ ZÁSADY ŘEŠENÍ, URBANISTICKÁ KONCEPCE

Území je navrženo studií k využití pro bydlení, rekreaci a zemědělskou činnost v maximálně stávajícím rozsahu. Změnou ÚP bude prověřena možnost zvětšení zastavitelných ploch o plochu **b** (bydlení v rodinných domech) za současného respektování ÚSES. Plochu **e** na žádost jejich vlastníků je možné změnit ze stávajícího návrhu – rekreace a sport na plochy smíšené obytné – rekreační. Regulačním plánem je třeba definovat veřejné prostranství na křižovatce místní komunikace 10 C a účelové komunikace ÚK 14 a rybářské parkování podél cesty ÚK 15.

Cílem návrhu je dotvořit prostor na okraji hustě obydlené části obce volnějším zástavbou s návazností na rekreační plochy a volnou krajinu.



Označení komunikací dle pasportu místních komunikací Nová Pec

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

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 rodinných domů na rozvojových plochách **a, b, c** a pro případné dostavby současně zastavěných ploch pozemků u domů č.p. 9 a 28.

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 pro sport a rekreaci

Na ploše **d** – sport a rekreace jsou navržena veřejná sportoviště – hřiště pro míčové hry - s příslušenstvím.

Nové stavební pozemky pro bydlení mohou vzniknout ev. po ev. změně ÚP na ploše **e**. Změna územního plánu bude podmíněna respektováním pravidel, adekvátních uvedeným podmínkám pro umístění a prostorové uspořádání staveb.

PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH

ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ VE VLASTNICTVÍ OBCE

plocha	č	plocha/m ²	pozn.
c	1	1 218	
	2	1 205	
	3	1 209	
	4	1 200	
	5	1 210	
	6	1 203	
celkem		7245	

ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ VE VLASTNICTVÍ CIZÍCH VLASTNÍKŮ

plocha	plocha/m ²	pozn.
a	2 451	
b	6 175	nutná změna ÚP
e	15 505	nutná změna ÚP
celkem	24 131	



Stávající zástavba

NÁVRHY PODMÍNEK PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVA

Lokalita je přístupná místní komunikací 10 C (viz pasport místních komunikací Nová Pec). Tato komunikace je lehká, s novým živičným povrchem, o šířce cca 3,0 m s travnatými krajnicemi. Při dalším stupni projektové dokumentace je třeba řešit na této komunikaci výhybny a točnu na veřejném prostranství u účelové komunikace ÚK 14. Pro odlehčení je podél pozemku **c** navržen chodník pro pěší. Účelová komunikace ÚK 13 (příjezd k č.p.17) bude po uložení inženýrských sítí rozšířena na cca 3,0 m s travnatými krajnicemi.

Součástí komunikační sítě v lokalitě je nově navržená cyklostezka – součást systému pravobřežní cyklostezky v úseku D 75/13 (Lipno nad Vltavou – Přední Výtoň – Bližší Lhota – Nová Pec) – dle ZÚR JČ kraje. Cyklostezka zčásti využívá těleso původní železniční tratě, zčásti je vedena podél nové železnice. Ústí u rekreačních chat na stávající cestu a na hranici katastru se opět napojuje na původní drážní těleso.

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

V lokalitě je stávající kabelový rozvod NN a sezónní vodovodní přípojka rekreačních chat. U domu č.p. 17 je zřízena domovní ČOV s kapacitou cca 25 EO, ostatní stavby mají jímky na vyvážení nebo septiky.

Pro rozvoj lokality je uvažováno se zrušením vodovodní přípojky, s prodloužením obecního vodovodního řadu pro plné zásobování všech stávajících i navrhovaných staveb a zřízením příslušných přípojek.

Splašková kanalizace v lokalitě bude řešena ve dvou etapách. V první etapě bude řešeno odkanalizování rozvojových ploch **a**, **b**, a **c** a domů č.p. 9, 17 a 28 gravitační kanalizací do sběrné jímky u č.p. 17. Odtud bude veden řad tlakové kanalizace do hlavního řadu u bytových domů LEVITA. Alternativou, vyžadující ekonomické i technické posouzení je možnost využití domovní čistírny u č.p. 17, za předpokladu rozšíření její stávající kapacity a její eventuální majetkový převod do vlastnictví obce.

V druhé etapě po vyjasnění způsobu využití pozemků **e** bude řešeno odkanalizování zbývajících částí lokality. Jednou z možností je gravitační síť, stažená do jímky u č.p. 116 a odtud vedená tlaková kanalizace k řadu u č.p. 9.

ORIENTAČNÍ PŘEHLED NÁKLADŮ ZÁKLADNÍHO TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

	m.j.	Kč/mj	počet mj	odhadované náklady Kč	pozn.
I. ETAPA					
vodovod	bm	1 700	455	773 500	
splašková kanalizace grav.	bm	8 000	342	2 736 000	
splašková kanalizace tlak.	bm	2 900	231	669 900	
tlaková stanice	ks	500 000	1	500 000	odhad
celkem sítě				3 979 400	
II. ETAPA					
vodovod	bm	1 700	434	737 800	
splašková kanalizace grav.	bm	8 000	340	2 720 000	
splašková kanalizace tlak.	bm	2 900	312	904 800	
tlaková stanice	ks	500 000	1	500 000	odhad
celkem sítě				4 862 600	
OBĚ ETAPY - komunikace					
nové zpevněné komunikace	m ²	2 400	823	1 974 000	lehká živičná
oprava zpevněných komunikací	m ²	1 200	3 350	4 020 000	lehká živičná
cyklostezka (celá délka)	m ²	1 800	3 000	5 400 000	lehká živičná
parkoviště nezpevněné	m ²	350	300	1 050 000	štěrkodrt' kapacita
chodník dlažba	m ²	650	255	165 750	beton. dlažba
celkem komunikace				12 609 750	



NÁVRHY PODMÍNEK PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ

Území se nachází ve IV. zóně CHKO Šumava. Podél trasy Schwarzenberského smyku je v systému ÚSES definován interakční prvek. Jeho část je v kolizi s navrhovanou rozvojovou plochou **b** a v případě projednávání tohoto návrhu změnou ÚP by tato kolize musela být řešena.

OCHRANA KULTURNĚ HISTORICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ

Schwarzenberský plavební smyk, součást národně technické památky, zůstává i přes současné opravy Schwarzenberského plavebního kanálu, neopraven a neudržován. Vhodný by byl obdobný postup rekonstrukce jako u Schwarzenberského plavebního kanálu.

Dále se v této lokalitě nachází při vstupu do území poutní křížek s letopočtem 1857, který by rovněž zasloužil kompletní rekonstrukci a údržbu. Bližší informace o jeho původu se nepodařilo zjistit.

Na místě dnešní komunikace UK15 se nacházela původní cesta spojující zdejší lokalitu s vesničkou Hory. Z map III. Vojenského mapování z let 1877 – 1880 (viz obr. na straně 6) je zřejmé, že tato komunikace je stará několik staletí, a je tedy součástí cenné původní historické cestní sítě. Bylo by tedy na místě ji zachovat ve stávajícím nezpevněném stavu (v budoucnu nepokrývat asfaltem, nepatříčně rozšiřovat apod.).

OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

Krajina lokality náleží do sídelního typu – krajina novověké kolonizace Hercynského okruhu. Podle typu využití území se jedná o krajinu rybníční; podle typu reliéfu jde o krajinu širokých říčních niv. Historická charakteristika území je typická ostrůvkovitou sporadickou původní zástavbou. Urbanizační vztahy v lokalitě jsou zajímavé bezprostřední návazností cestní sítě na osady středověké kolonizace na levém břehu Vltavy. Dále je pro ně určující stávající i původní železniční trasa, a poloha lokality v kontaktu s břehovým pásmem Lipenského jezera.

Lokalita bezprostředně navazuje na novodobou zástavbu 2. pol. 20. stol. – sídlo Nové Chalupy. Tento fakt změnil polohu dřívější pravobřežní samoty na lokalitu s obytně – rekreační funkcí, a opravňuje návrh nové zástavby v prostorách mezi původními rozptýlenými objekty. Vzhledem k charakteru dochovaných staveb je kladen důraz na dodržení architektonického výrazu nových rodinných domů bez výrazných rušivých prvků. Svou polohou je lokalita v minimálně pohledově exponovaná, a budoucí zástavba při dodržení uvedených požadavků nebude rušivě zasahovat do chráněných hodnot krajinného rázu.

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 zapojení mimolesní zeleně do řešeného území. Úpravy jsou navrženy se zohledněním stávajících vzrostlých stromů a s návrhem další výsadby na veřejných prostranstvích. Vzhledem k tomu, že se jedná o koncovou osadu obce, bude příjezdová doprava limitována vhodným omezením na vjezdu.



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

počet EO - stávající stav		nárůst počtu EO - návrh		počet EO - cílový stav	
stálí obyvatelé	přechodný pobyt	stálí obyvatelé	přechodný pobyt	stálí obyvatelé	přechodný pobyt
20	68	72	36	92	104
88		108		196	

NÁVRHY VYMEZENÍ A UMÍSTĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

V rámci projektové studie jsou navrženy tyto veřejně prospěšné stavby:

veřejné prostranství, p.p.č. 448/5, 448/7

obslužná komunikace, p.p.č. 140/9

obslužná komunikace, p.p.č. 146/1

pozemky pro vedení inženýrských sítí – vodovodu a kanalizace po upřesnění jejich tras

NÁVRHY PODMÍNEK PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

(viz grafická část list 13 – návrh podmínek zastavitelnosti)

Návrh regulativů pro výstavbu rodinných domů na rozvojové ploše **a, b, c** a pro případné dostavby současně zastavěných ploch pozemků u domů č.p. 9 a 28:

Pozemky, oddělené podle této studie, jsou dále nedělitelné.

Pozemky pro stavbu rodinného domu mají minimální plochu 1 200 m².

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 měřítko zástavby.

Při rekonstrukci domu č.p. 9 - „Kovářny“ - je třeba postupovat citlivě vzhledem k významu historické stavby v lokalitě.

NÁVRHY MAJETKOVÝCH ZMĚN V ÚZEMÍ

(viz grafická část list 7 – majetkové vztahy)

Směny pozemků, vedoucích ke zřízení prostupu mezi pozemky p.č. 140/1 a 140/21.

Do upřesnění způsobu řešení II. etapy kanalizace neprovádět majetkové změny v daném území, které by mohly omezit možnost eventuálních směn pro objekty kanalizace.

NÁVRHY ETAPIZACE

Vzhledem k nevelkému rozsahu území není etapizace stanovena (s výjimkou splaškové kanalizace).

Vypracoval: C.Projekt

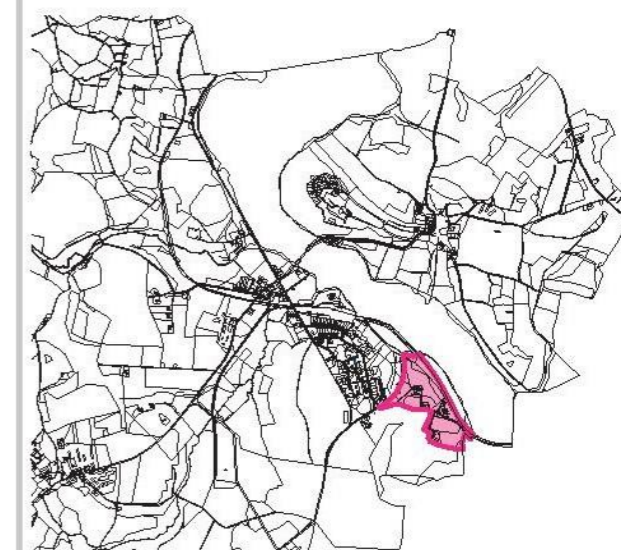
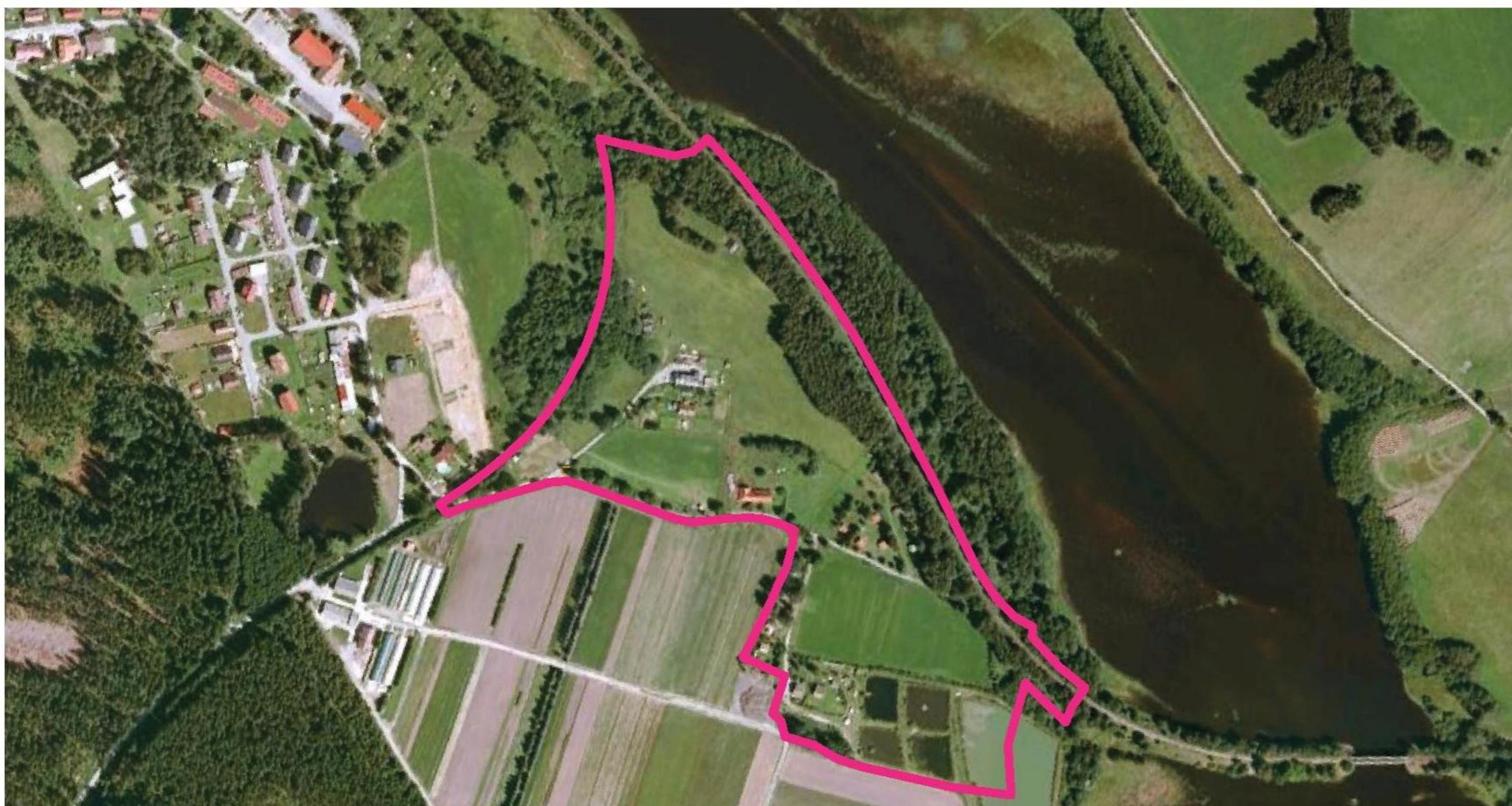
Ing. Miroslava Caldová

Včetně aktualizací XI./2011 až VI./2012 na základě požadavků objednatele



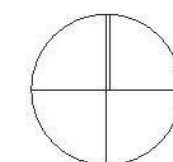
Legenda:

— hranice řešeného území



Projektová studie zpracovává část území obce Nová Pec, ohraničenou na západě Schwarzenberskou stokou, na severu tělesem železnice, na východě a jihu hranicí katastrálního území a pozemky velkoškolky VLS (pozemky velkoškolky nejsou součástí zpracovávaného území).

S



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "NA KOVÁRNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XI. 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





hájenka Hefenkrieg



mapa císařského otisku stabilního katastru z roku 1826



Zaunův mlýn



od kanálu k řece

Historie území

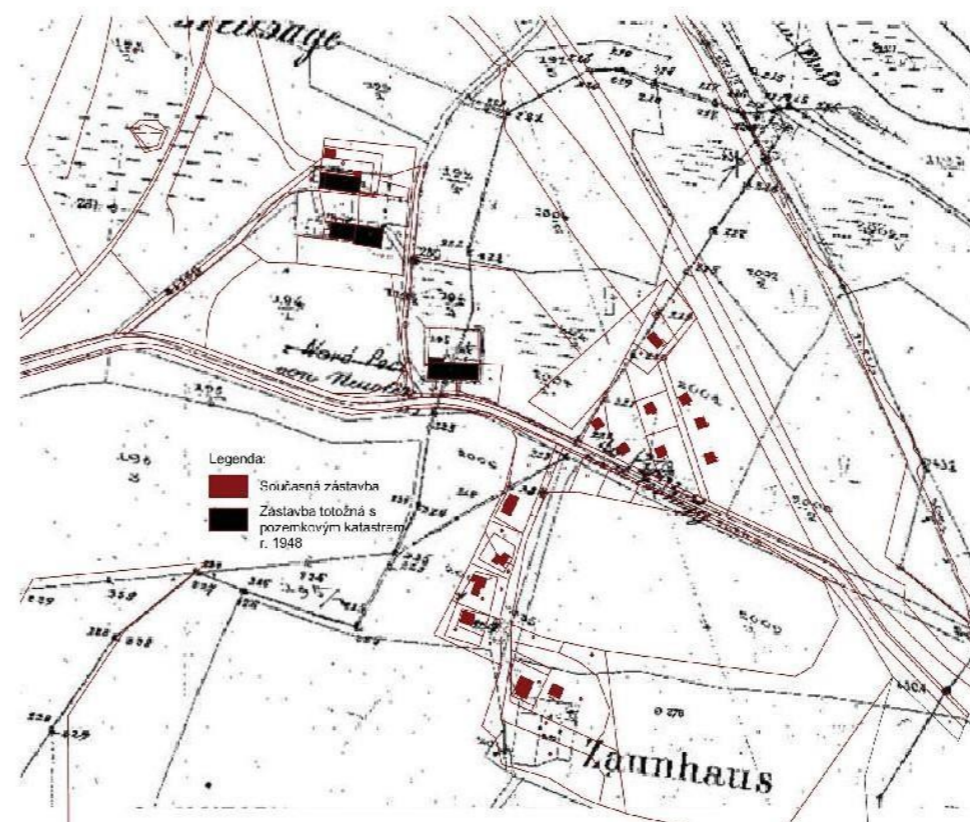
Hranice řešeného území je na západě tvořena dolní částí Schwarzenberského smyku.

Ze Schwarzenberského plavebního kanálu byl v roce 1887 vybudován 3,8 km dlouhý Hefekriegský smyk (dnes zvaný Schwarzenberský nebo Želnavský), který spojil koryto kanálu s řekou Vltavou a umožnil plavbu dřeva z lesních porostů v okolí kanálu až k Vltavě. V té době vzniklo u Zaunova mlýna nové překladiště dříví, ve kterém se hromadila kulatina dopravená sem po vodě z horního toku Vltavy i ze Schwarzenberského kanálu. Kmeny zde byly vázány do vorů a po řece plaveny do Prahy.

Železniční trať Želnavá - Český Krumlov - České Budějovice, dokončená v roce 1892, znamenala nový levný způsob dopravy kulatiny na všechna odbytiště. Kmeny se plavily po Vltavě i po Schwarzenberském plavebním kanále Hefenkriegským smykem k novému železničnímu překladišti v Želnavě (dnes nádraží Nová Pec).

Želnavským smykem putovalo dříví až do roku 1962, kdy kanál přestal definitivně sloužit svému účelu. Od roku 1963 je Schwarzenberský plavební kanál veden v seznamu nemovitých kulturních památek technického významu.

Nejstarší dochovanou stavbou v lokalitě je budova bývalé kovárny (Stallschmiede), dům č.p.9; v domě č.p. 17 byl původně schwarzenberský ovčín. Mostem přes Vltavu bylo celé území spojeno s osadou Hory (Spitzenberg). Můstek je patrný už na Mullerově mapě z roku 1720.



srovnání zástavby z roku 1948 a dnes



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "NA KOVÁRNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XI. 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



řešené území



příjezdová komunikace



Kovárna, č.p.9



č.p.28 a 17



nové rodinné domky na místě původního Zaunhausu



jelení obora



Boží muka 1857



Želnavský smyk



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "NA KOVÁRNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XI. 2011

fotodokumentace 1-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



hranice řešeného území



břeh Lipna na severovýchodní hranici území



železniční trať na severovýchodní hranici území



rodinné domy na západě



komunikace na jihozápadě



lesní velkoškolka na jižní hranici území



rybníky a břeh Lipna na východní hranici území



apartmánové domy na západě



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "NA KOVÁRNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XI. 2011

fotodokumentace 2-hranice území

číslo listu:4

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



plochy změn



prostor budoucího veřejného prostranství



hlavní rozvojová plocha při pohledu od jihu



východní rozvojová plocha



pohled od chat k budoucímu veřejnému prostranství



plocha budoucího sportoviště



pěšina - trasa cyklostezky po tělese staré trati



hlavní rozvojová plocha od severovýchodu



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "NA KOVÁRNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

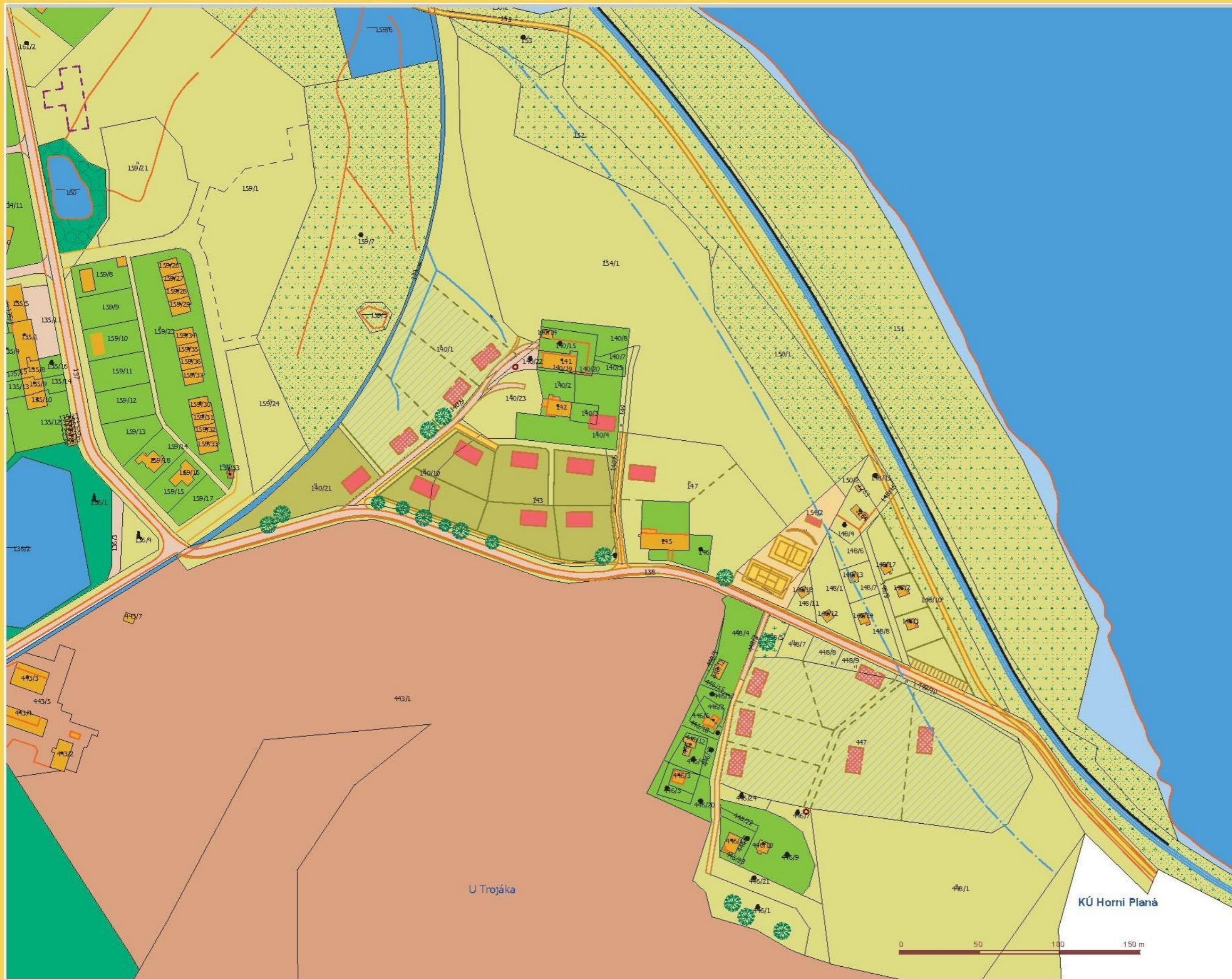
datum: VI. - XI. 2011

fotodokumentace3 - plochy změn

číslo listu:5

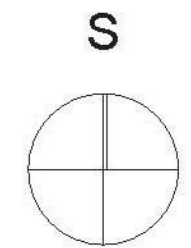
Zpracoval:
C.PROJEKT
Ing. M. Caldová
Láz 25
384 62 Nová Pec
tel.: 737 543 653, 725 451 966
www.cprojekt.cz
kancelar@cprojekt.cz





Legenda:

-  stavby, jejichž záměr je již projednán, referenční velikost 10 x 17 m
-  stávající stavby
-  stavby, jejichž záměr bude nutno projednat
-  zastavované pozemky
-  plochy, jejichž zastavitelnost bude nutno projednat
-  stávající zpevněné komunikace
-  stávající nezpevněné komunikace
-  nové zpevněné komunikace
-  nové nezpevněné komunikace
-  nové parkoviště
-  plochy stávajících zahrad
-  plochy přírodní, přírodě blízké
-  plochy lesní
-  plochy travnaté
-  veřejná prostranství
-  chráněná a doplněná zeleň



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "NA KOVÁRNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XI. 2011



urbanistické řešení

měřítko: 1 : 2 500

číslo listu: 8

Zpracoval:

C.PROJEKT

Ing. M. Caldová

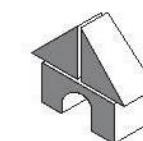
Láz 25

384 62 Nová Pec

tel.: 737 543 653, 725 451 966

www.cprojekt.cz

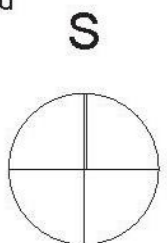
kancelar@cprojekt.cz





Legenda:

- stavby, jejichž záměr je již projednán, referenční velikost 10 x 17 m
- stávající stavby
- stavby, jejichž záměr bude nutno projednat
- zastavované pozemky
- plochy, jejichž zastavitelnost bude nutno projednat
- chráněná a doplněná zeleň
- nový vodovod
- gravitační kanalizace
- tlaková kanalizace
- veřejné osvětlení
- stávající vodovod



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "NA KOVÁRNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XI. 2011

detail obytného souboru

měřítko: 1 : 1 000

číslo listu: 9

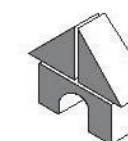
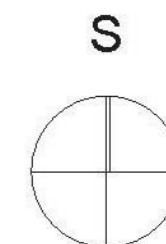
Zpracoval:
C.PROJEKT
 Ing. M. Caldová
 Láz 25
 384 62 Nová Pec
 tel.: 737 543 653, 725 451 966
 www.cprojekt.cz
 kancelar@cprojekt.cz





Legenda:

-  návrh umístění staveb na pozemcích obce
-  hřiště, komunikace, cyklostezka
-  návrh umístění staveb na soukromých pozemcích
-  akceptovatelná zástavba na soukromých pozemcích, podmíněná změnou územního plánu
-  schválené dělení pozemků
-  hypotetické dělení pozemků



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "NA KOVÁRNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XI. 2011

ortofotomapa

měřítko: 1 : 2 500

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

prostorová studie zastavitelnosti lokality



příjezd od Nových Chalup



příjezd od železničního mostu



zástavba z pohledu chodce



návrh umístění staveb na pozemcích obce



návrh umístění staveb na pozemcích jiných vlastníků



stávající stavby



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "NA KOVÁRNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XI. 2011

studie zastavitelnosti

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



Trasa pravobřežní cyklostezky je navržena tak, že využívá v maximální míře zbytky původního tělesa železniční dráhy, které vychází podél nové trati z nádraží v Nové Peci a prochází lesnatými pobřežními partiemi podél jezera.



1. staré drážní těleso křížuje novou trať



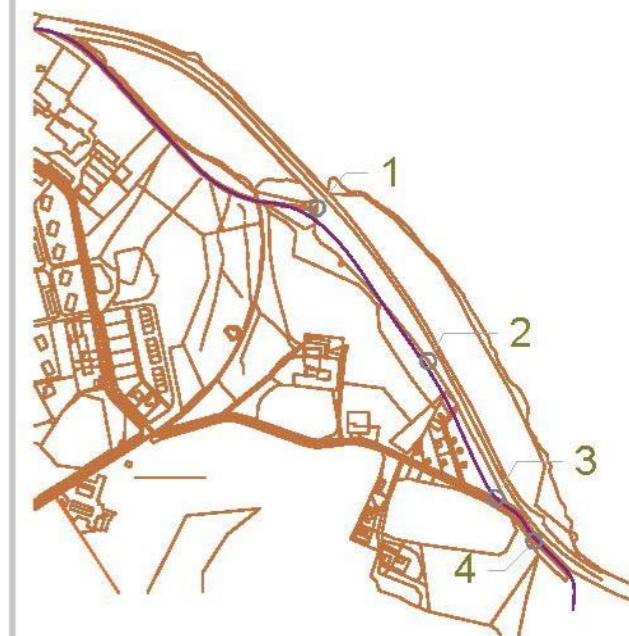
2. trasa cyklostezky rovnoběžně se železniční tratí



3. cyklostezka vychází na cestu, vedoucí k železničnímu mostu



4. před mostem cyklostezka znovu navazuje na staré drážní těleso



5. pokračování po starém tělesu podél jezera do letních táborů



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "NA KOVÁRNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XI. 2011

cyklostezka

1 : 10 000

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





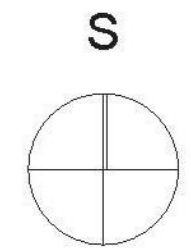
Legenda:

návrh dělení, zástavby a využitelnosti pozemků ve vlastnictví obce

 vjezd na pozemek

 typický půdorys domu o rozměrech 9 x 16 m

 plocha, zastavitelná hlavní stavbou



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "NA KOVÁRNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

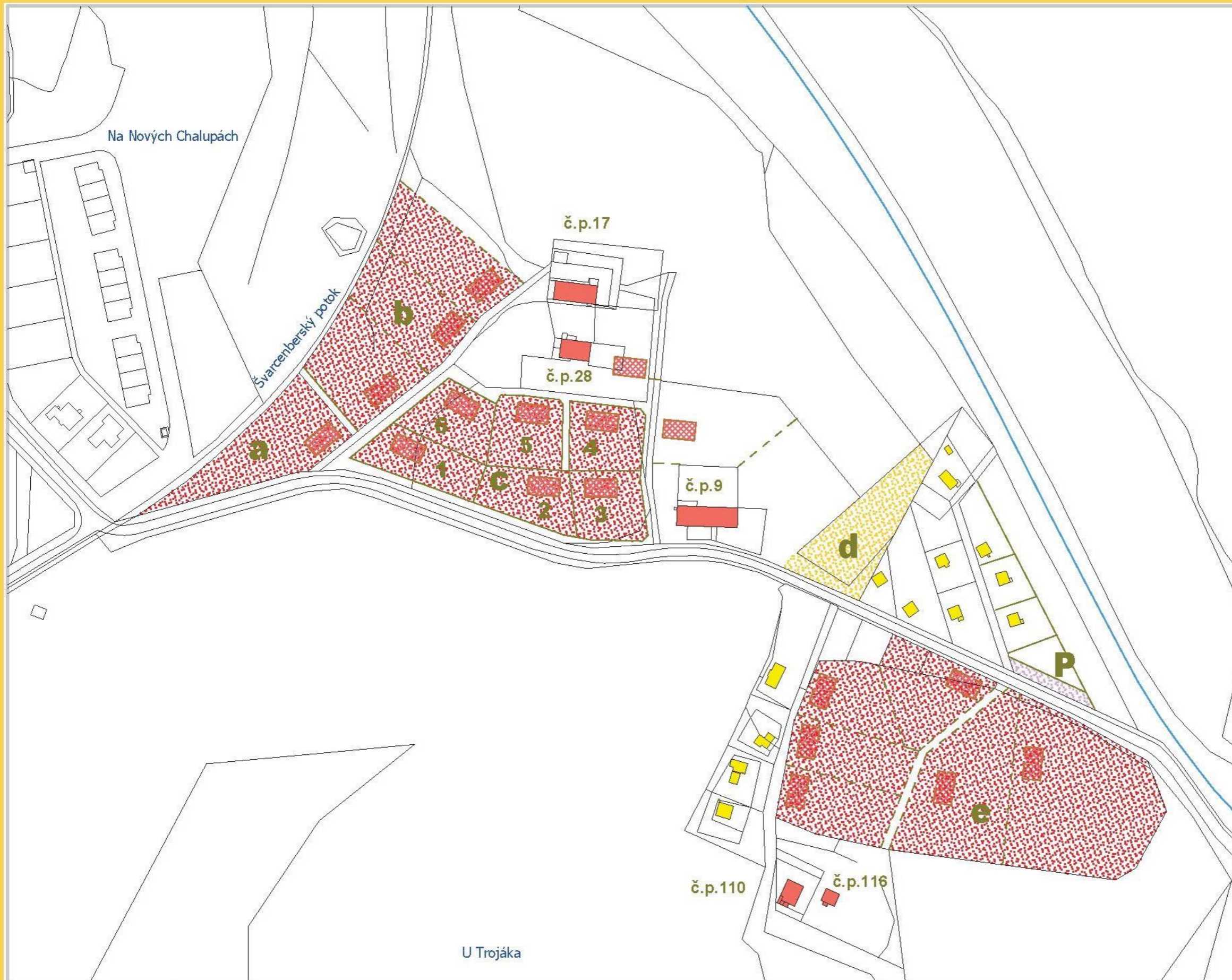
datum: VI. - XI. 2011

návrh podmínek zastavitelnosti

měřítko: 1 : 500

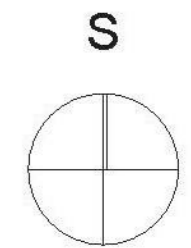
číslo listu: 13

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:

-  stávající stavby s č.p.
-  stávající stavby s č.e.
-  schválený návrh ploch pro bydlení
-  schválený ploch občanské vybavenosti
-  návrh parkoviště
-  navrhované stavby pro bydlení



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "NA KOVÁRNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XI. 2011

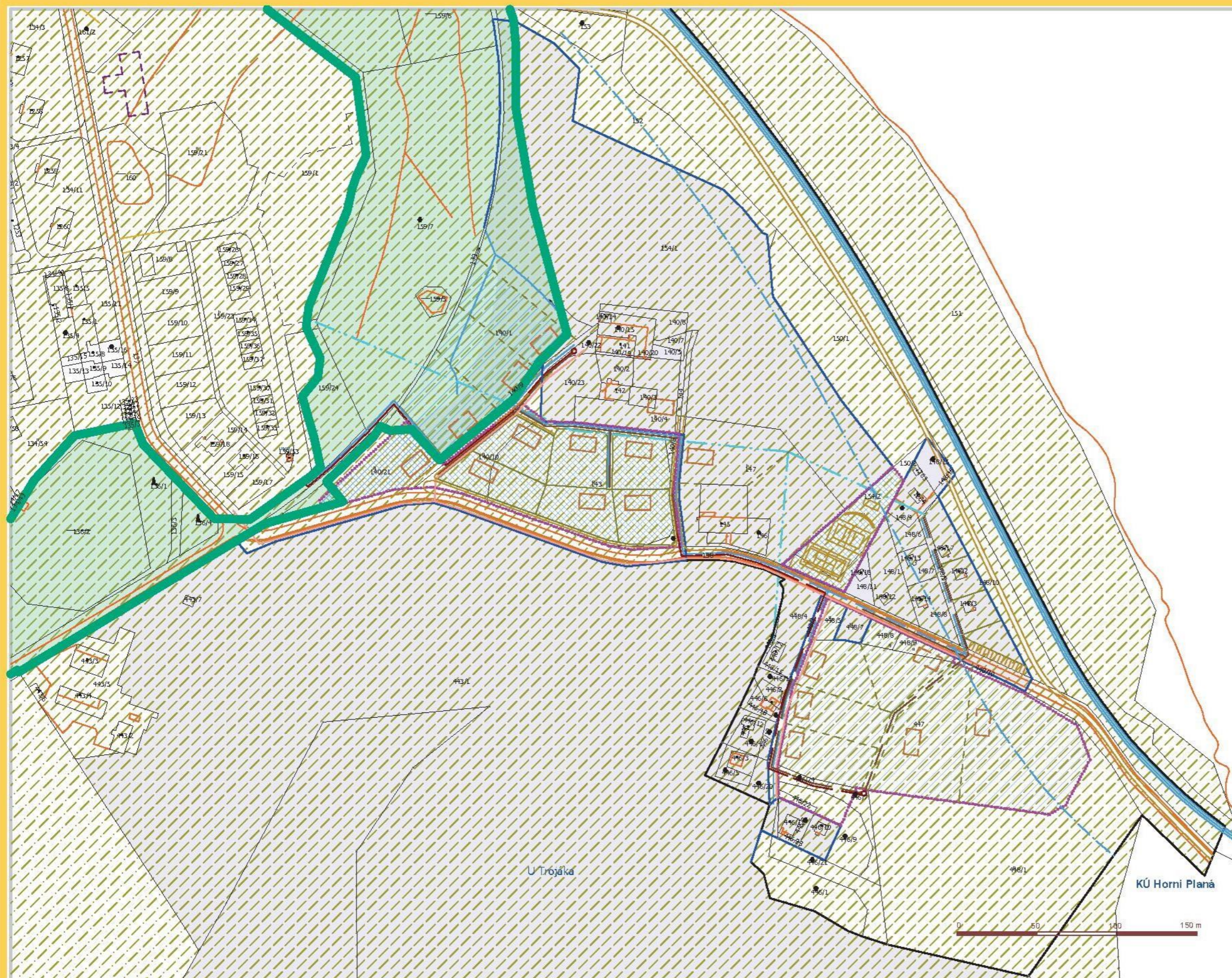


schema rozvojových ploch






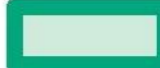
měřítko: 1 : 2 000

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

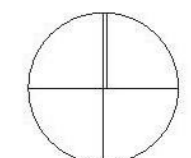




Legenda:

-  hranice řešeného území
-  stávající vodovod
-  nový vodovodní řad
-  nové řady gravitační kanalizace
-  nové řady tlakové kanalizace
-  ochranné pásmo dráhy
-  navrhované hranice obecních pozemků
-  navrhované hranice soukromých pozemků
-  zastavěné území
-  zastavitelné plochy
-  návrh na přestavbu plochy
-  stavby, jejichž záměr je již projednán
-  stavby z hlediska urbanistického řešení akceptovatelné, jejichž záměr je třeba ještě projednat
-  III. zóna CHKO
-  IV. zóna CHKO
-  ÚSES 2012 - interakční prvek

S



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "NA KOVÁRNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VI. - XI. 2011

NOVÁ PEC



hlavní výkres

měřítko: 1 : 2 500

Zpracoval:

C.PROJEKT

Ing. M. Caldová

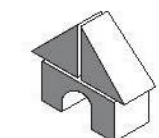
Láz 25

384 62 Nová Pec

tel.: 737 543 653, 725 451 966

www.cprojekt.cz

kancelar@cprojekt.cz



číslo listu: **15**