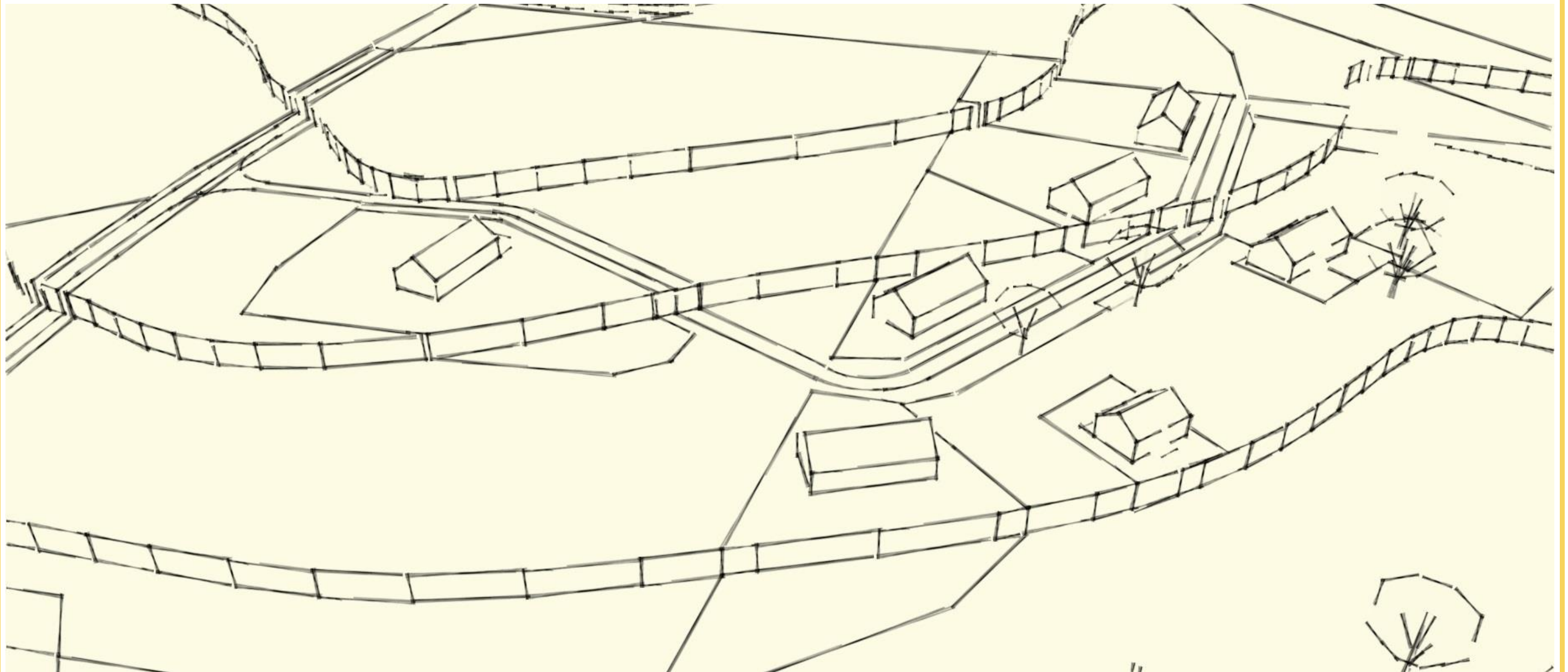


PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY

STRÁNĚ

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

7. Urbanistické řešení - detail

8. Ortofotomapa

9. Studie zastavitelnosti

10. Schéma rozvojových ploch

11. 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 - Stráně. Předmětem zpracování jsou pozemky p.č. 423, 425/1, 425/2, 426/3, 426/4, 501/1 a 502/6, ležící jihovýchodně od silnice III./1632 a zastavitelné území obce dle ÚPO Nová Pec bezprostředně navazující na pozemek p.č. 419/1 vč., ležící severozápadně od silnice III./1632

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 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.



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 jinam.

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.



linie zástavby dnes zaniklých chalup osady Kenek

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 Stráně

O původu osídlení na území lokality Stráně se nepodařilo zjistit žádné bližší informace. Podle map pozemkového katastru se zde nacházely tři původní objekty. Zbylé území bylo nezalesněné a podle tvarů pozemků na starých mapách lze usoudit, že byly využívány zemědělsky jako pole.

Částečně do tohoto území zasahovala podél Novopeckého potoka osada Kenek (původní německý název Gehäng), součást původní Nové Pece.



osada Kenek na mapě pozemkového katastru

HISTORICKÝ URBANISTICKÝ TYP

Jediné tři původní objekty, které se zde nacházely, měly jednoduché obdélné půdorysy a ležely ve značných prostorových odstupech. Vytvářely malou strukturu rozptýlené zástavby. Historicky tato skupina patří k mladším částem obce, vznikla cca v 2. polovině 19. století.

Osada Kenek, která do řešené lokality částečně zasahovala, vytvářela malý silniční urbanistický celek s pravidelně uspořádanou zástavbou jednoduchých domů řazených s malými vzájemnými odstupy při jedné straně komunikace.



Letecký snímek z roku 1947



Letecký snímek z roku 2008

SOUČASNÝ STAV ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PLATNÁ ÚPD

Řešená lokalita nemá místní označení, pro účely této studie byla označena „Stráně“. Osada má svou specifickou charakteristiku, která ji odlišuje od jiných částí obce. Je to území svažitých luk a remízků, rozdělené na dvě části komunikací. Na sever od této komunikace se dochovala předválečná zástavba v plném rozsahu, včetně vzájemných vazeb mezi stavbami. Naopak zástavba osady Kenek jižně od této komunikace zcela zanikla, dochovala se pouze částečně cestní síť.

Stávajícím územním plánem jsou zde navrženy velkorysé plochy pro bydlení v rodinných domech a plocha občanské vybavenosti. 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.

Lokalitou prochází hlavní větev kanalizačního sběrače, a v dostupné vzdálenosti je i hlavní vodovodní přívaděč.

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

Kapacity lokality

plocha řešeného území	139 000 m ²
stávající rodinné domy	3
zastavitelné plochy pro bydlení ve vlastnictví obce	62 500 m ²
nové rodinné domy na pozemcích obce	4
nové velké rodinné domy s hospodářským zázemím na pozemcích obce	2
nové objekty občanské vybavenosti (hotel)	1

URBANISTICKÉ HODNOTY SÍDLA A KRAJINY

a) Stávající urbanistický stav

V lokalitě je rozvolněná struktura tří původních staveb s výrazným prostorovým odstupem od souvisle zastavěných částí obce i od dalších samot. Na jihovýchodě navazuje na řešenou lokalitu areál pily v údolí potoka, ten je ale vizuálně oddělen břehovými porosty i souvislým smrkovým lesem.

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.

c) Památková ochrana, stopy historie, archeologická naleziště

Při vstupu do území od jihozápadu je při komunikaci drobná stavba sakrální architektury – kamenná kaplička s datací 1833.

V území nejsou archeologická naleziště ani žádné památkově chráněné objekty.



hlavní rozvojová plocha ve výřezu pohledu z Bělského vrchu



NÁVRH PODMÍNEK PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

HLAVNÍ ZÁSADY ŘEŠENÍ, URBANISTICKÁ KONCEPCE

Území je chápáno jako mimořádná část obce, vhodné pro zástavbu, která se bude hlásit k architektonickým i urbanistickým původním odkazům. Zastavitelné plochy byly od samého počátku určeny pro rozptýlenou zástavbu venkovského charakteru, s možností hospodářského zázemí.

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.

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

Projektová studie rozpracovává detailní řešení rozvojových ploch územního plánu, určených pro bydlení a občanskou vybavenost. Na severní části lokality jsou navrženy pouze čtyři pozemky pro rodinné domy s přísnou mírou regulace umístění i tvaru stavby tak, aby nebylo narušeno harmonické měřítko lokality. Na jižní straně lokality pod svahem na pozemku p.č 423 je předpokládána výstavba většího rekreačního zařízení (hotelu). Vzhledem k morfologii terénu - pozemek je pod pohledovými horizonty několika úrovní - je zde možno realizovat i výraznější architektonický záměr. Nad tímto pozemkem jsou dvě další plochy pro výstavbu rodinných domů s hospodářským zázemím.

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.

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“.

Plochy pro bydlení, vymezené územním plánem, ale nenavržené touto studií k zastavění, jsou chápány jako zázemí drobné zemědělské výroby, předpokládané na rozvojových plochách 5,6.

b) Plochy občanské vybavenosti

Plocha občanské vybavenosti komerční, pro výstavbu rekreačního ubytovacího zařízení.

PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH

ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ VE VLASTNICTVÍ OBCE

(viz grafická část list 10 – schéma rozvojových ploch)

č	plocha/m ²	pozn.
1	2 121	
2	2 051	
3	1 738	
4	2 114	
5	13 256	
6	14 457	
celkem	35 737	

ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO OBČANSKOU VYBAVENOST VE VLASTNICTVÍ OBCE

č	plocha/m ²	pozn.
7	21 565	

NÁVRHY PODMÍNEK PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

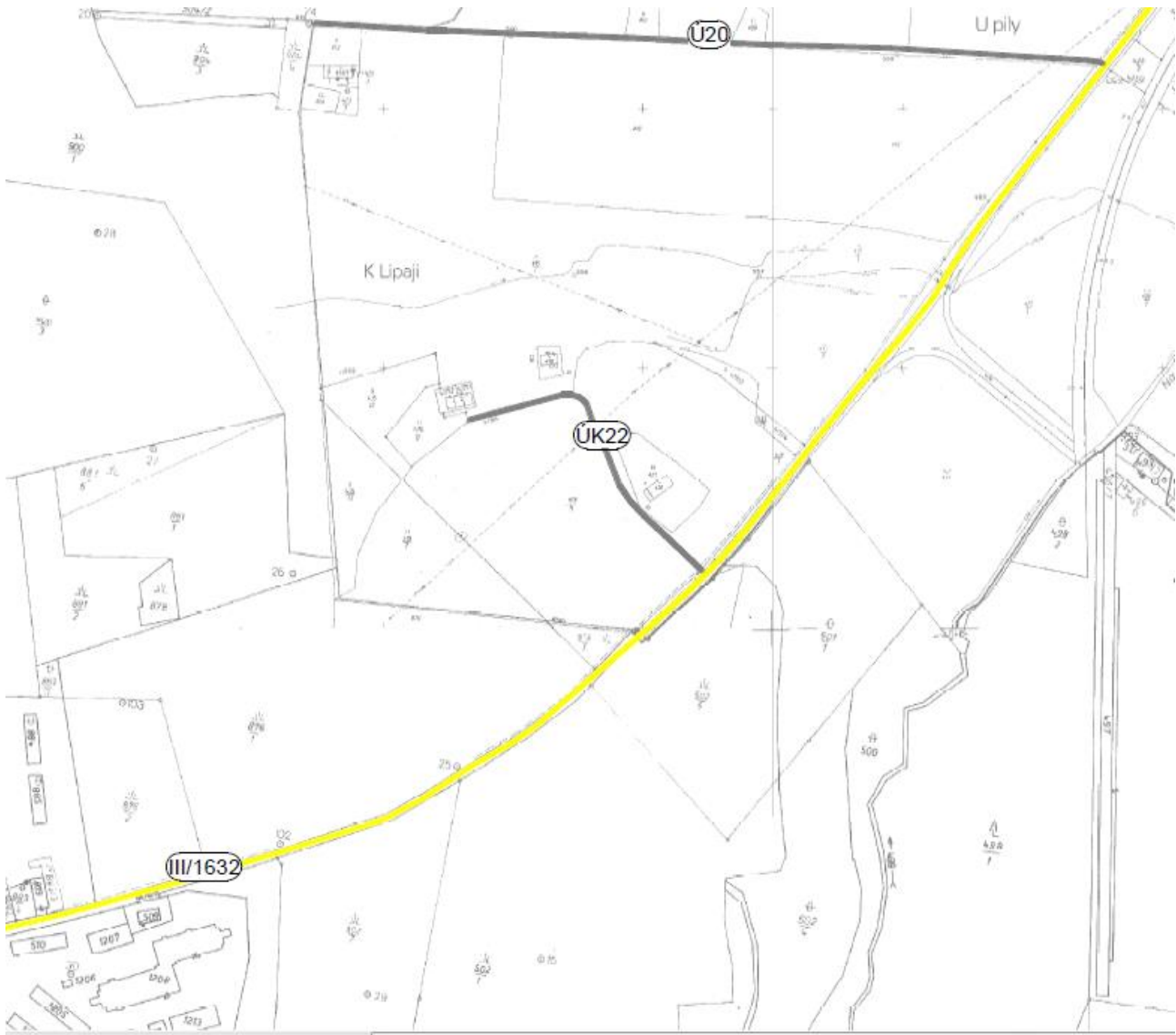
DOPRAVA

Lokalitou projíždí komunikace III./1632, spojující Nové Chalupy s lokalitou Statky. Z této komunikace odbočuje účelová komunikace do manipulačního skladu dřeva, a po průjezdu tímto skladem pokračuje až ke křižovatce se silnicí III./1631. V současné době je řešena trasa obchvatu obce Nová Pec, části Nové Chalupy v trase, vedoucí od železničního přejezdu na km 71,8 v trase komunikace III./1632 a dále novou spojkou, vedenou jihovýchodním směrem až na silnici III./1631 směr Zadní Zvonková. Přesné trasování této spojky má zásadní vliv na možnosti



rozvojové lokality Stráně. Trasa obchvatu, navržená v ZÚR Jihočeského kraje podél jižní hranice manipulačního skladu, by totiž zásadně omezila zastavitelnost pozemku p.č. 423 („smetiště“). Trasa podél severní hranice manipulačního skladu je zavrhována Správou NP a CHKO Šumava vzhledem k blízkosti I. zóny CHKO.

Za budoucí křižovatkou obchvatu se stávající komunikací III./1632 pokračuje tato komunikace jako příjezdová trasa k části obce Statky a k východišti turistických tras na Plešné jezero. Studie uvažuje s možností rozšíření této úzké komunikace na dva jízdní pruhy. Podél této komunikace povede na severní straně samostatný pruh cyklostezky, oddělený od silnice pásem zeleně. V místě, kde komunikace vystoupá na vrchol prudkého svahu, je navrženo odpočinkové místo pro turisty.



pasport místních komunikací - výřez

Účelová komunikace ÚK 22 zůstane ve stávající trase, její povrch bude zpevněný a rozšířený na 4 m se zatravněnými krajnicemi v celkové šířce 10m. V prostoru křížení s vedením VN a kanalizačním řadem bude štěrková zpevněná plocha pro manipulaci požární techniky.

V trasách původních, dnes již zaniklých cest, jsou navrženy turistické stezky - mlatové cesty v šířce 1,5 m pro letní i zimní turistiku.

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

V lokalitě je stávající vzdušné vedení VN; souběžně vedený kanalizační sběrač, který odvádí splaškové vody z lokality Statky na obecní ČOV; a vodovodní přivaděč, vedený podél jižní strany silnice. Stávající stavby jsou na kanalizaci napojeny, v projektové přípravě je zasíťování lokality kanalizací, vodovodem a rozvody NN.

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

ORIENTAČNÍ PŘEHLED NÁKLADŮ ZÁKLADNÍHO TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

	m.j.	Kč/mj	počet mj	odhadované náklady Kč	pozn.
vodovod	bm	1 700	300	510 000	pozemky 1 - 4
vodovodní řad na Dlouhý Bor	bm	1700	300	510 000	
splašková kanalizace grav.	bm	8 000	130	1 040 000	pozemky 1 - 4
zpevněné komunikace	m ²	2 400	1 424	3 417 600	lehká živičná
zpevněné propustné plochy	m ²	750	900	675 000	
mlatové stezky	m ²	660	2 600	1 716 000	stezky vedeny až k lokalitě Statky
turistický shromažďovací bod	ks	50000	1	50 000	
celkem ZTV				7 918 600	



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

Na západním okraji lokality při silnici je udržovaná kamenná kaplička jako jedna z mála zachovalých drobných sakrálních staveb. Na zpevněné ploše mezi pozemky 5 a 6 je původní místo pomníčku pohraničníka V. Císlera, dnes umístěného v areálu Klápa. Bylo by vhodné jej vrátit na původní autentické umístění s vhodným zasazením do terénu. Celá tato zpevněná plocha bude upravena jako rozhledový turistický bod, jako místo výhledu na pohraniční horizonty i na vrcholky Želnavské hornatiny.

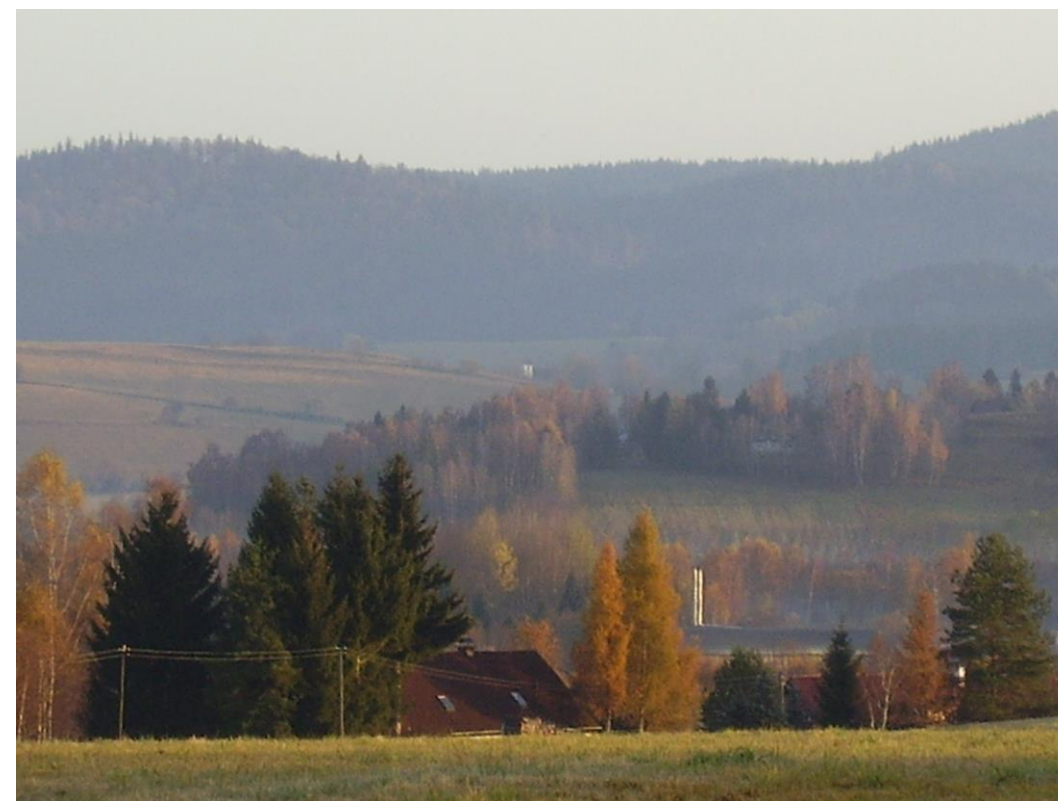


pomníček, dnes umístěný v areálu pohraniční roty Klápa

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 svou dochovanou autentičností, dostavba je navržena v minimálním rozsahu.

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 zástavby

OCHRANA OSTATNÍCH HODNOT

V řešeném území nejsou žádná ložiska nerostů, záplavové území na řešené plochy nezasahuje. 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 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. Výstavbou a obnovou stezek bude propojena stávající zástavba mimo silnici, a bude zpřístupněna zajímavé opuštěné údolí zaniklé osady Kenek.



cesta zaniklou osadou Kenek

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; rodinné domy s hospodářstvím - 8 EO/č.p.; v každém RD 8 lůžek ubytovací kapacity

	počet jednotek	stálý pobyt/EO	přechodný pobyt/EO	
stávající stav – rodinné domy	3	12	6	stávající kapacita EO 21
nové rodinné domy	4	16	8	nárůst počtu EO 56
nové rodinné domy s hospodářstvím	2	16	16	
občanská vybavenost - ubytování	1	8	100	
celkem EO		56	130	cílový stav EO 186

NÁVRHY VYMEZENÍ A UMÍSTĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

V rámci projektové studie jsou navrženy tyto veřejně prospěšné stavby:

- veřejné prostranství, turistický bod
- veřejné prostranství, zpevněná plocha pro manipulaci požární techniky
- obslužné komunikace, viz výkr. 6 urbanistické řešení
- rozšíření silnice směr lokalita Statky
- pozemky pro vedení inženýrských sítí – vodovodu, kanalizace



NÁVRHY PODMÍNEK PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

(viz grafická část list 7 – urbanistické řešení - detail)

Návrh regulativů pro výstavbu rodinných domů:

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 a architektonického výrazu stavby.



zdařilá dostavba původní chalupy

NÁVRHY MAJETKOVÝCH ZMĚN V ÚZEMÍ

(viz grafická část list 5 - majetkové vztahy)

Směny pozemků nebo věcná břemena, vedoucích k realizaci turistických tras.

Majetkové úpravy při rozšíření komunikace směr lokalita Statky.

NÁVRHY ETAPIZACE

Realizace výstavby nepředpokládá etapizaci.



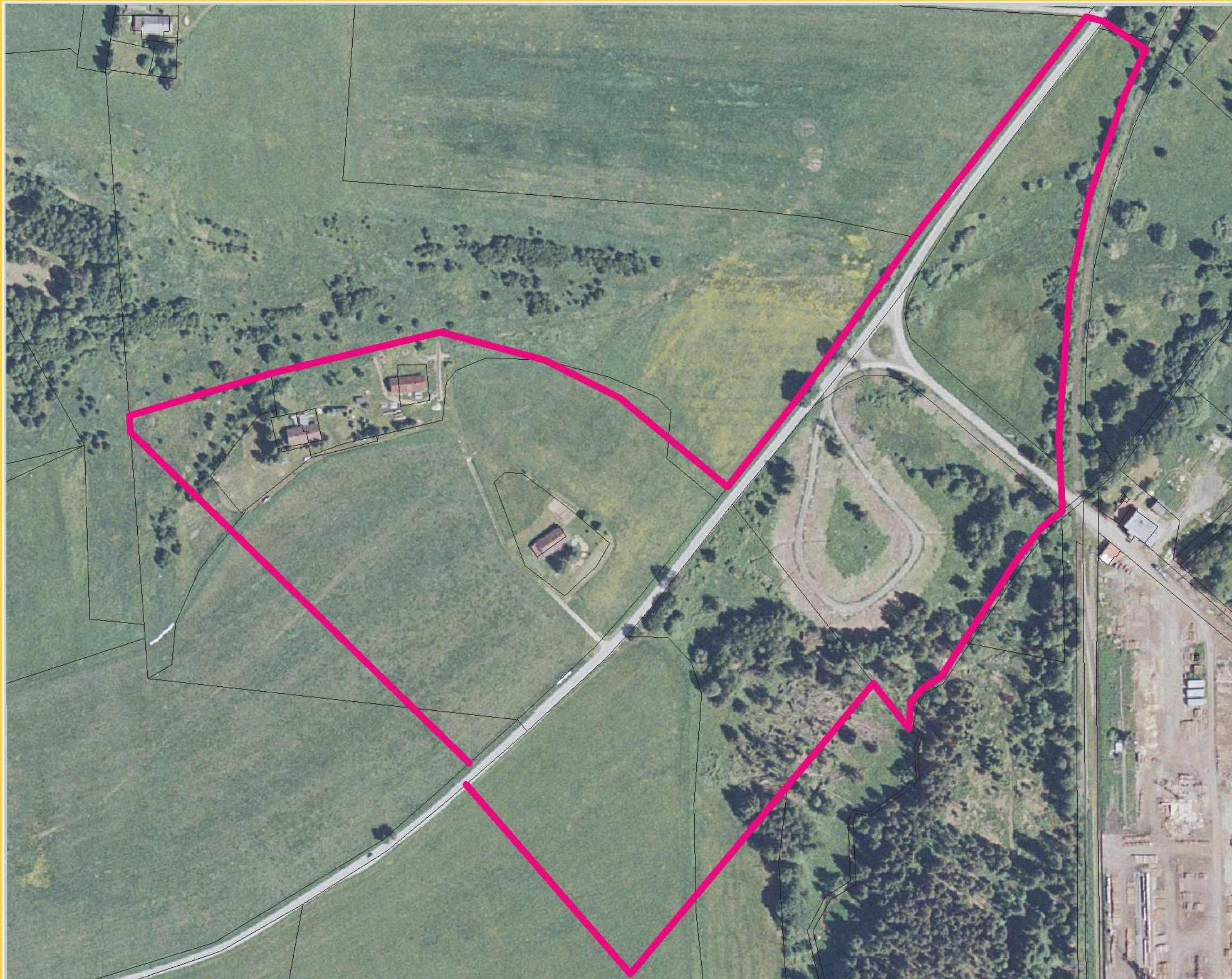
pohled na lokalitu z vrcholu Trianglu

Vypracoval: C.PROJEKT

Ing. Miroslava Caldová

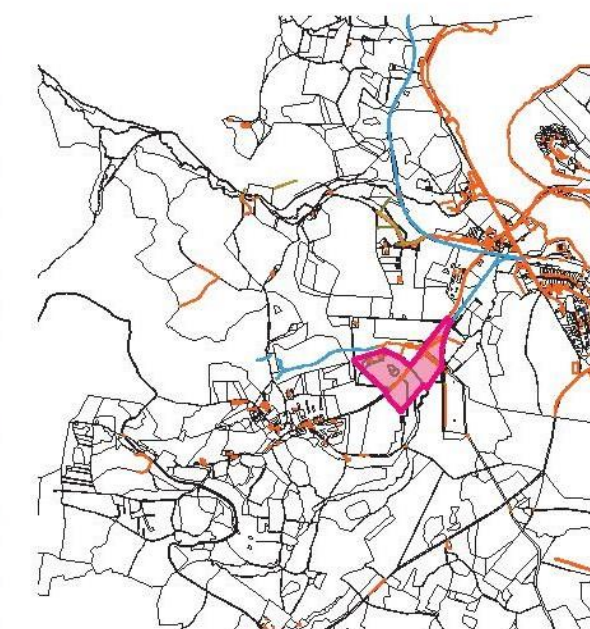
Včetně aktualizací I./2012 až VI./2012 na základě požadavků objednatele



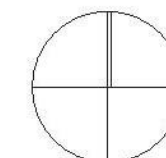


— hranice řešeného území

Projektová studie zpracovává část území obce Nová Pec – Stráně. Předmětem zpracování jsou pozemky p.č. 423, 425/1, 425/2, 426/3, 426/4, 501/1 a 502/6, ležící jihovýchodně od silnice III/1632 a zastavitelné území obce dle ÚPO Nová Pec bezprostředně navazující na pozemek p.č. 419/1 vč., ležící severozápadně od silnice III/1632.



S



NOVÁ PEC



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "STRÁNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VIII. 2011 - I. 2012

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

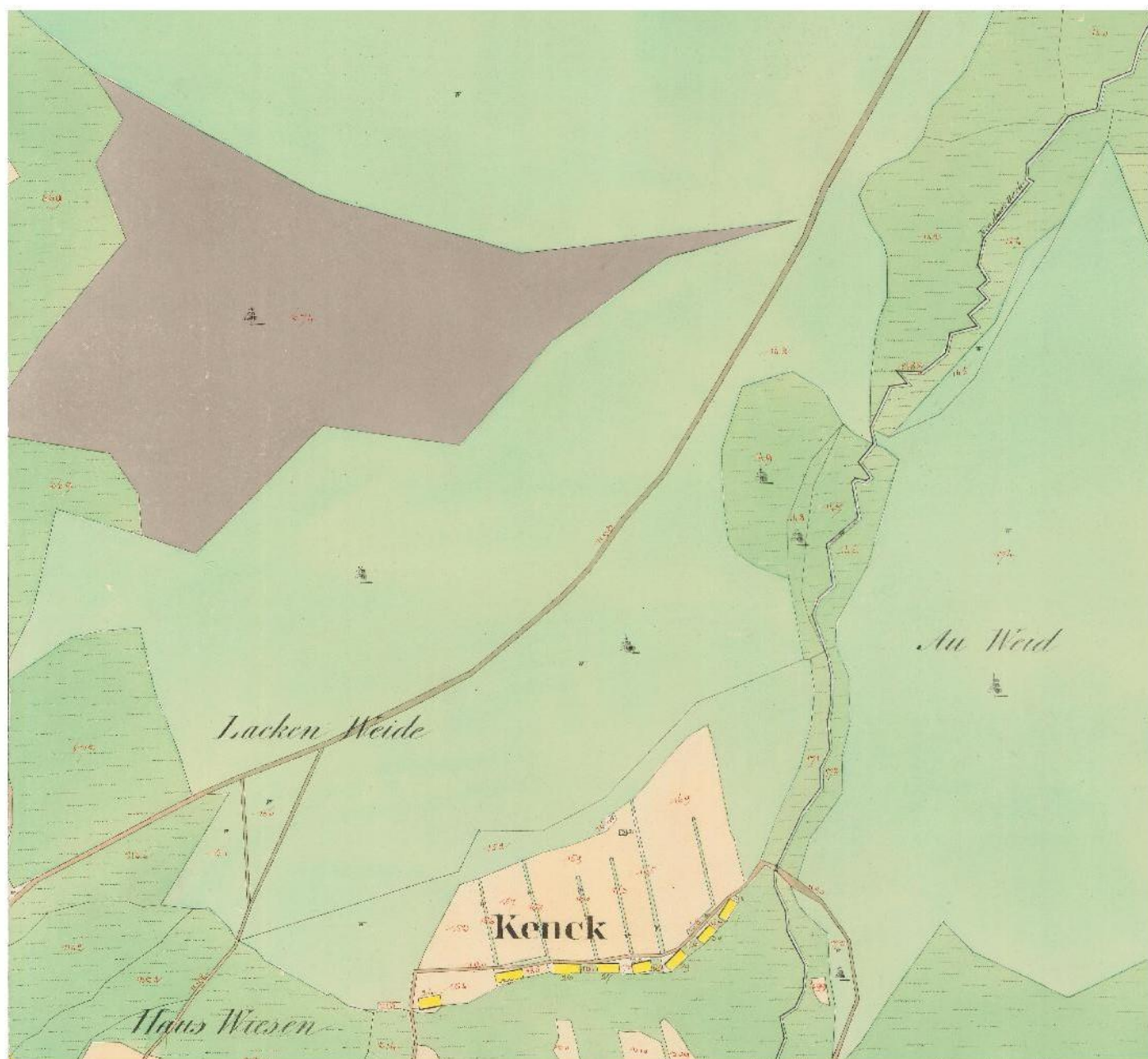
kancelar@cprojekt.cz



letecký snímek z r. 1947

Na mapě stabilního katastru z r. 1826 není v řešené lokalitě žádná zástavba; pouze silnice, spojující Novou Pec a Želnavu, která zůstala v téže trase dodnes. Podél potoka je vyznačena původní zástavba osady Kenek, dnes zcela zaniklá.

císařský otisk stabilního katastru z roku 1826



Srovnáním obou leteckých snímků je zřejmé, že v řešeném území zůstala původní předválečná zástavba zachována.



letecký snímek z r. 2008



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "STRÁNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VIII. 2011 - I. 2012

historie území

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





křižovatka - budoucí obchvat



rozvojová plocha bydlení - SZ



rozvojová plocha - hotel



rozvojová plocha bydlení - JV



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "STRÁNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

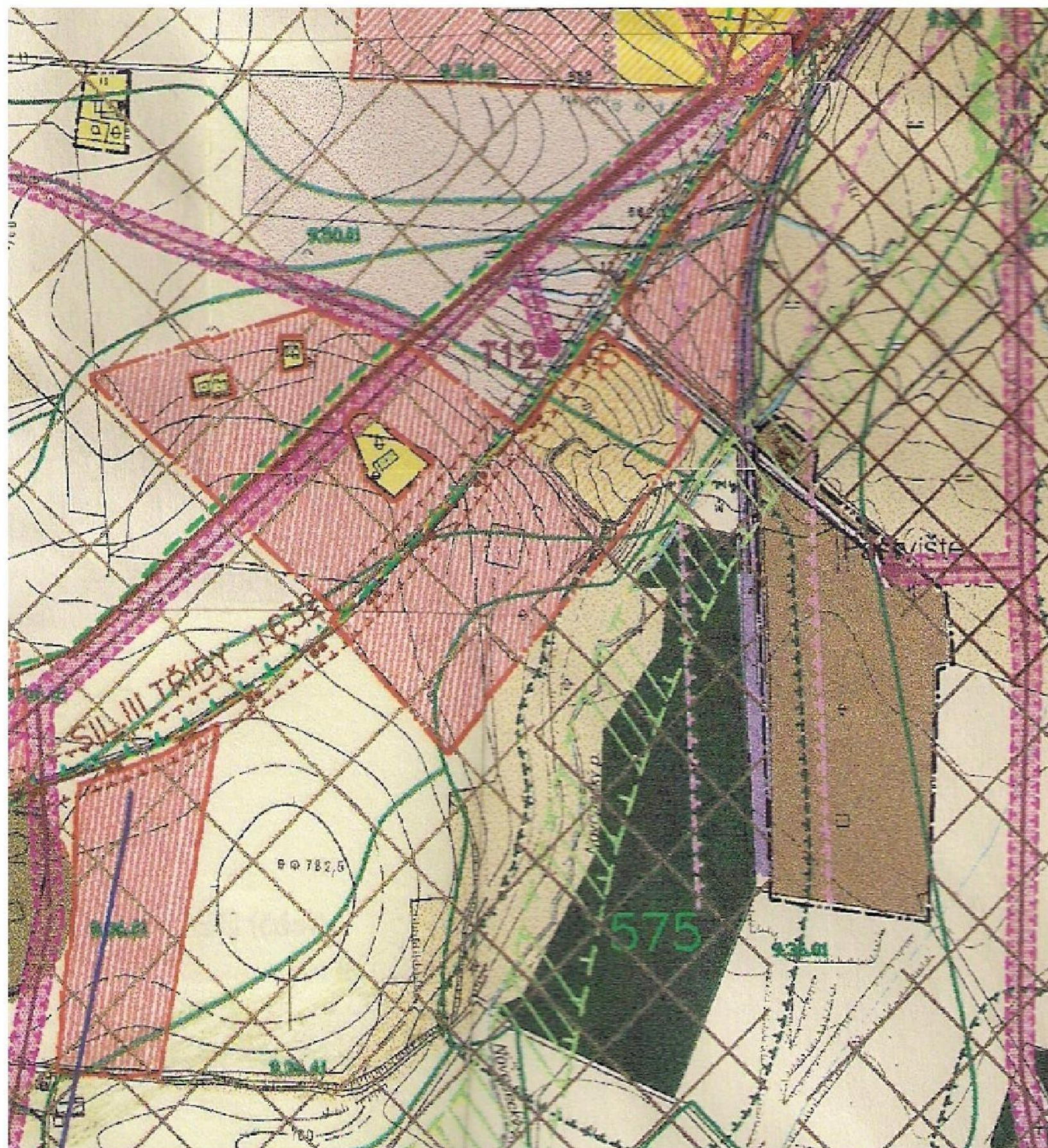
datum: VIII. 2011 - I. 2012

fotodokumentace

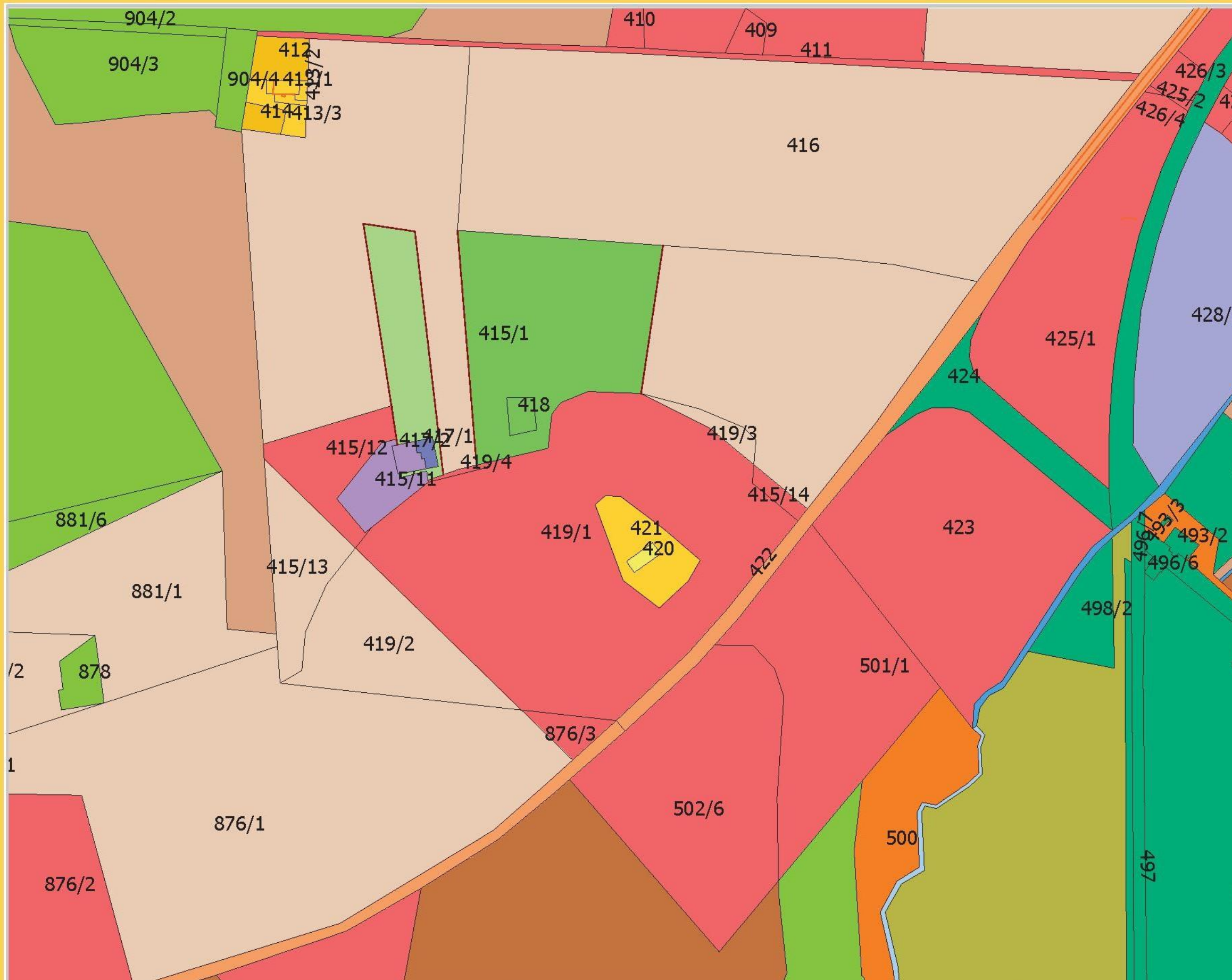
číslo listu: 3

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





			PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
			PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
			PLOCHY REKREACE - PRO SPORT
			PLOCHY REKREACE - INDIVIDUÁLNÍ
			PLOCHY VÝROBY A VÝROBNÍCH SLUŽEB
			PLOCHY TECHNICKÉHO VÝBAVENÍ
			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÝCH AREÁLŮ
			PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ
			PLOCHY ZAHRAD, ZAHŘÁDEK
			VODNÍ TOKY A PLOCHY
			PLOCHY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA
			KRAJINNÁ ZELEN
			NAVROVANÁ ZELEN
			KOMUNIKACE III. TŘÍDY
			MÍSTNÍ KOMUNIKACE VEDLE ŽELEZNICE
			PARKOVISČE
			ZASTÁVKA OSAD
			ZASTÁVKA OS
			KOMUNIKACE VYŠŠÍHO ŘÁDU
			ZELENÝCH VÝSTRAŽNÍCH PÁSŮ
			HRANICE PLOCHY SLUŽBY UŽITKOVÉ
			OVLOVŮSTOVÉ TRASY
			TURISTICKÉ TRASY
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU
			TRASY PROSTŘEDNÍ ÚSTUPY V PŘÍRODNÍM STAVU

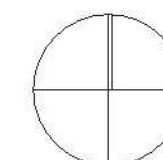


Legenda:

	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



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "STRÁNĚ" V NOVÉ PECI

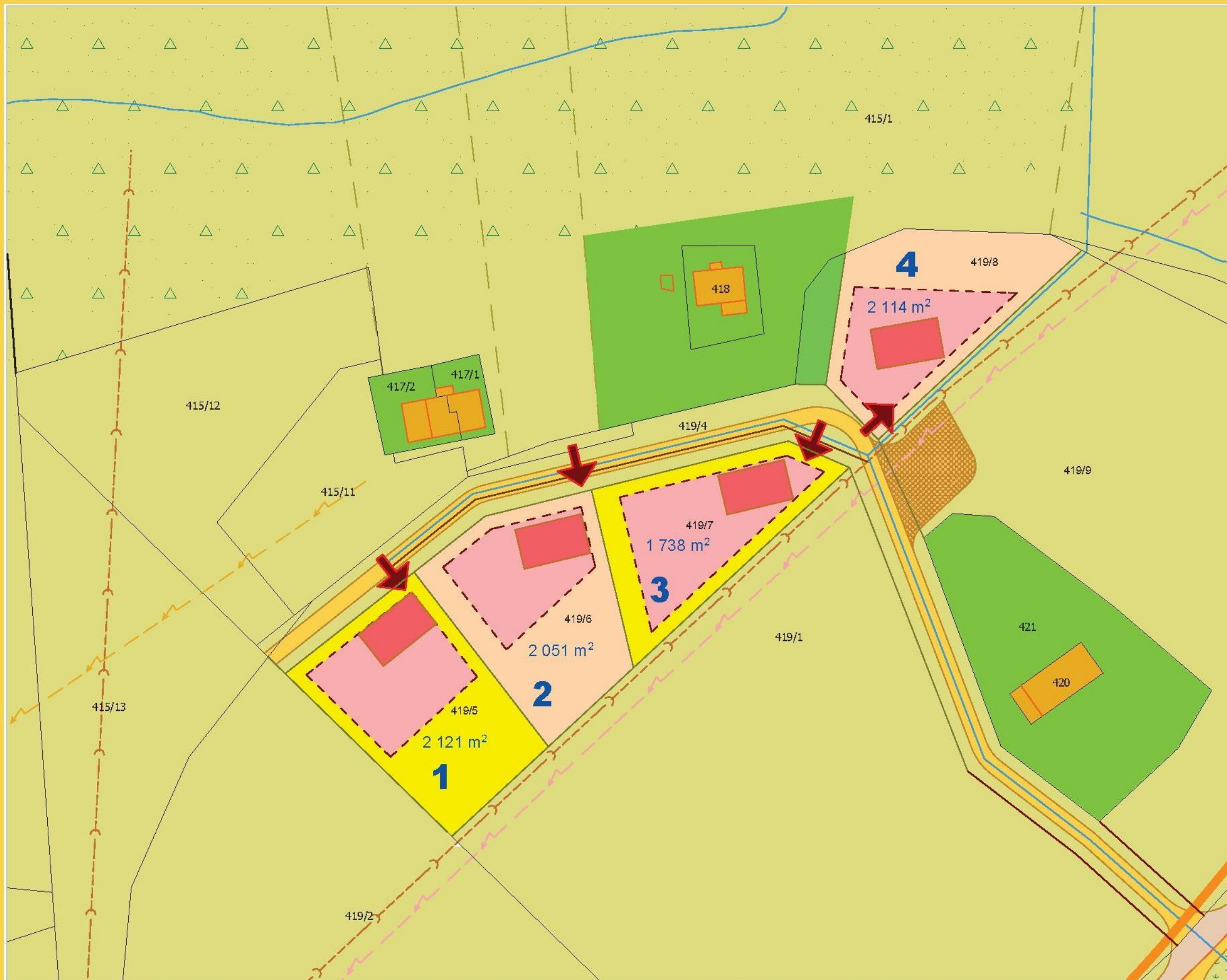
objednatel: obec Nová Pec

datum: VIII. 2011 - I. 2012

majetkové vztahy

číslo listu: 5

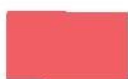
Zpracoval:
C.PROJEKT
 Ing. M. Caldová
 Láz 25
 384 62 Nová Pec
 tel.: 737 543 653, 725 451 966
 www.cprojekt.cz
 kancelar@cprojekt.cz



Legenda:

návrh dělení, zástavby a využitelnosti pozemků ve vlastnictví obce

 vjezd na pozemek

 typický půdorys domu o rozměrech 10 x 17 m

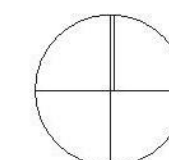
 plocha, zastavitelná hlavní stavbou

 uliční čára

 návrh tras vodovodu

 návrh tras kanalizace

S



NOVÁ PEC



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "STRÁNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VIII. 2011 - I. 2012

urbanistické řešení - detail

měřítko: 1 : 1 000

číslo listu: 7

Zpracoval:

C.PROJEKT

Ing. M. Caldová

Láz 25

384 62 Nová Pec

tel.: 737 543 653, 725 451 966

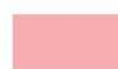
www.cprojekt.cz

kancelar@cprojekt.cz

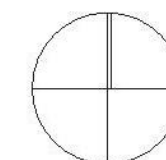




Legenda:

-  stavby, jejichž záměr je již projednán, na pozemcích obce
-  stavby, jejichž záměr je již projednán, na pozemcích jiných vlastníků
-  stavby na pozemcích obce, jejichž záměr bude nutno projednat
-  nové komunikace

S



NOVÁ PEC



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "STRÁNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VIII. 2011 - I. 2012

ortofotomapa

měřítko: 1 : 2 500

číslo listu: 8

Zpracoval:

C.PROJEKT

Ing. M. Caldová

Láz 25

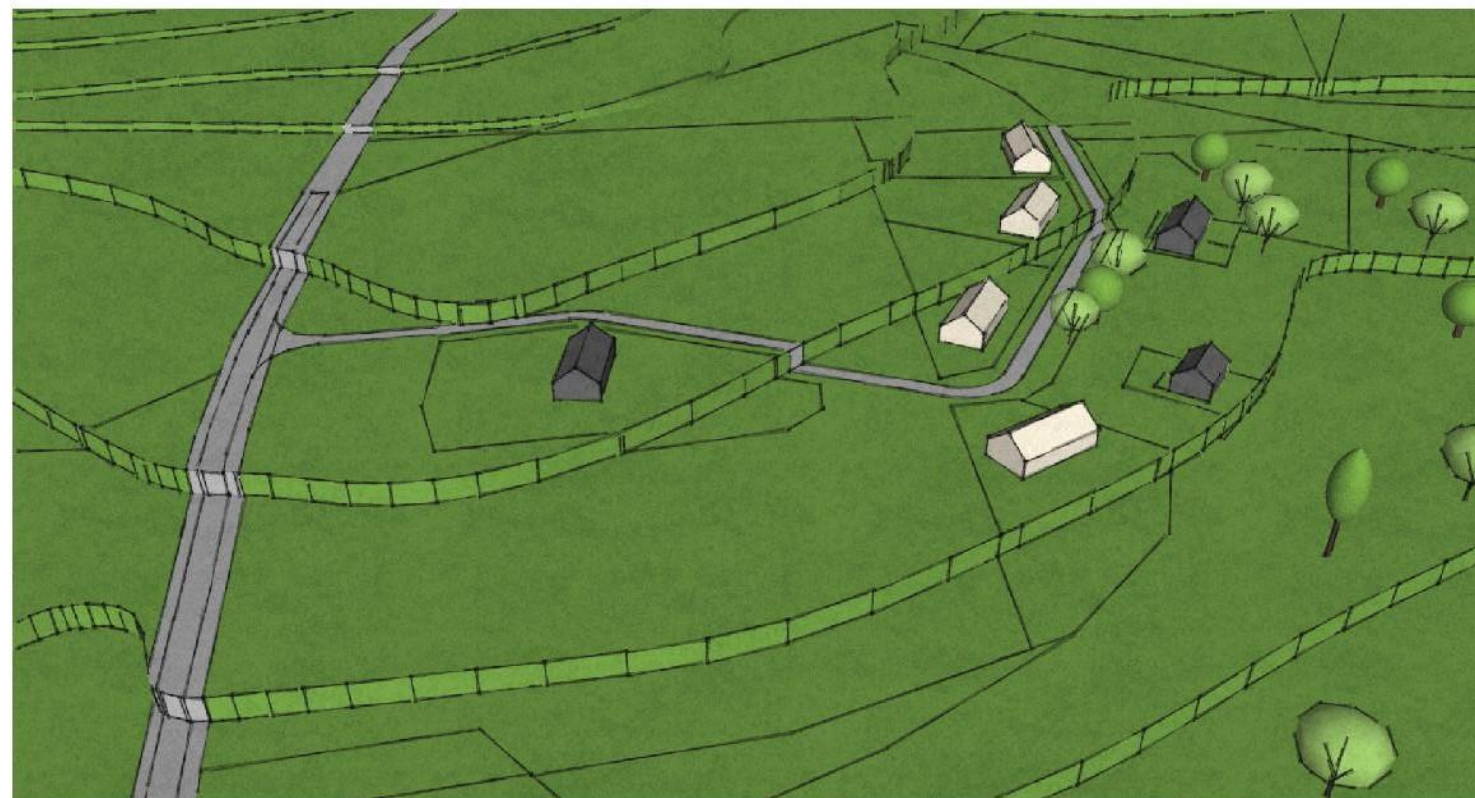
384 62 Nová Pec

tel.: 737 543 653, 725 451 966

www.cprojekt.cz

kancelar@cprojekt.cz





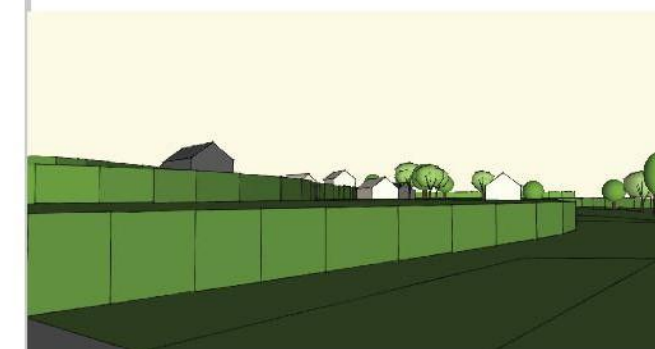
nadhled od
severovýchodu



pohled chodce od
odbočky k č.p. 22

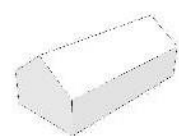


pohled chodce od Statků



pohled chodce od
odbočky k dřevoskladu

nadhled od
jihozápadu



návrh umístění staveb na
pozemcích obce



stávající stavby



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "STRÁNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

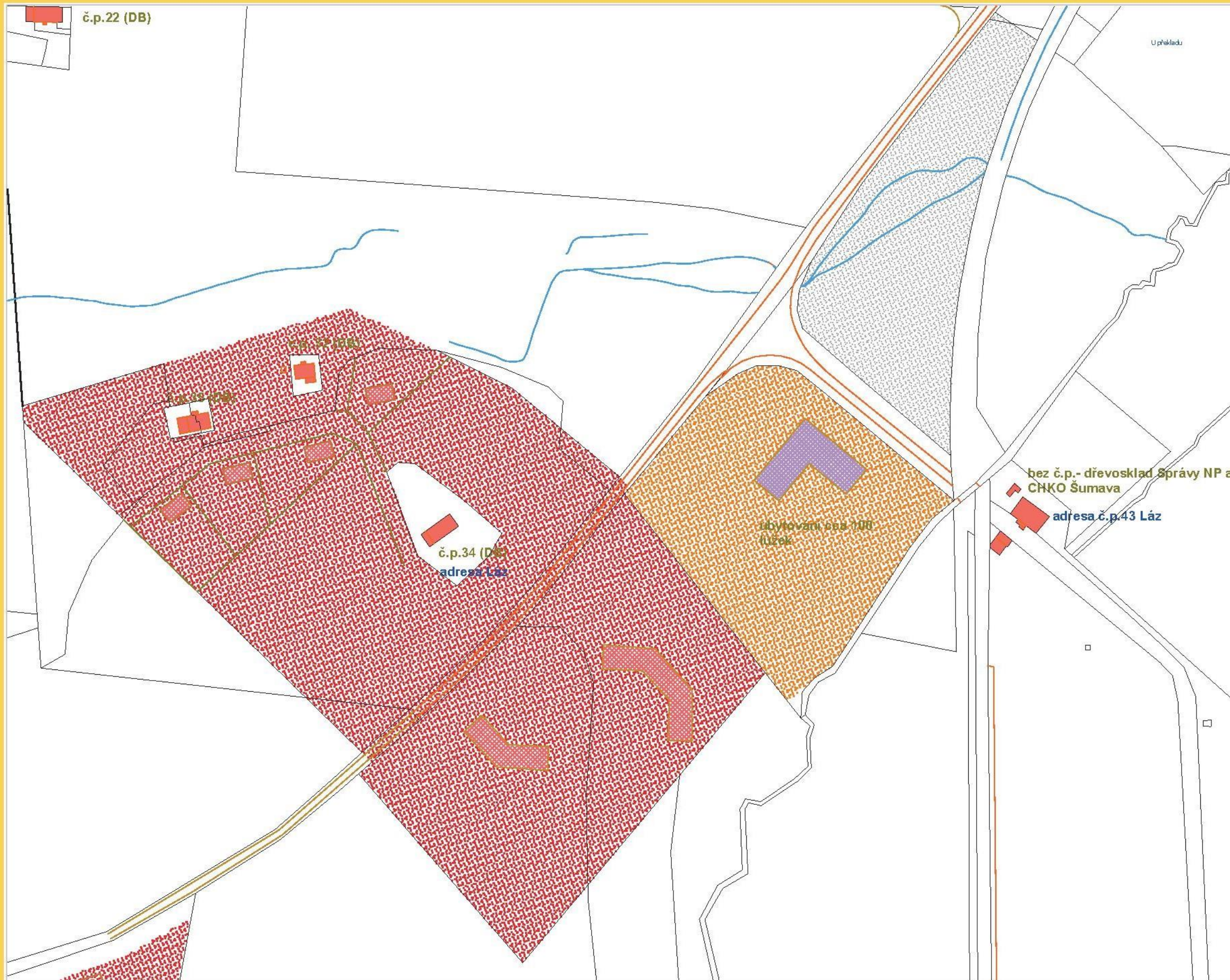
datum: VIII. 2011 - I. 2012

studie zastavitelnosti

číslo listu: 9

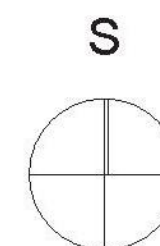
Zpracoval:
C.PROJEKT
Ing. M. Caldová
Láz 25
384 62 Nová Pec
tel.: 737 543 653, 725 451 966
www.cprojekt.cz
kancelar@cprojekt.cz





Legenda:

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



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "STRÁNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VIII. 2011 - I. 2012

schema rozvojových ploch

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

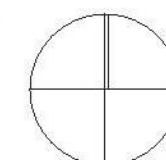




Legenda:

-  stávající vedení VN
-  stávající vodovod
-  nový vodovodní řad
-  nové 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
-  kolize se ZUR - koridor ŠED
-  kolize se ZUR - přeložka silnice

S



NOVÁ PEC



PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "STRÁNĚ" V NOVÉ PECI

objednatel: obec Nová Pec

datum: VIII. 2011 - I. 2012

hlavní výkres

měřítko: 1 : 2 500

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

