

INVESTOR: Bohumil Vrána, Plačkov 104, 396 01 Humpolec	!POParch POParch s.r.o., Volfova 8, 612 00 Brno IČ 04593103
MÍSTO: poz.č. 406/2, 406/6, 406/12, 243, 282, 283, 284 kat. území Plačkov [721221]	
STUPEŇ: DOKUMENTACE PRO ZASEDÁNÍ KUA HUMPOLEC	
ODDÍL: A - PRŮVODNÍ ZPRÁVA	

AKCE:

ŽÁDOST O DÍLČÍ ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU, HUMPOLEC - PLAČKOV

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. Marika Pajrtová	HLAVNÍ INŽENÝR PROJEKTU: Ing. arch. Marika Pajrtová		
VYPRACOVAL: Ing. arch. Marika Pajrtová			
OBSAH VÝKRESU: PRŮVODNÍ ZPRÁVA	FORMÁT: 7xA4	ČÍSLO ZAKÁZKY: -	Č. VÝKR. SADA:
	DATUM: 05/2023	MĚŘÍTKO: -	A.

INVESTOR: Bohumil Vrána, Plačkov 104, 396 01 Humpolec

MÍSTO: poz.č. 406/2, 406/6, 406/12, 243, 282, 283, 284
kat. území Plačkov [721221]

STUPEŇ: **DOKUMENTACE PRO ZASEDÁNÍ KUA HUMPOLEC**

POParch

POParch s.r.o., Volfova 8, 612 00 Brno | IČ 04593103

AKCE:

ŽÁDOST O DÍLČÍ ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU, HUMPOLEC - PLAČKOV

OBSAH PD:

A... PRŮVODNÍ ZPRÁVA

B... SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA - neobsazeno

C... SITUACE

C.1_ ÚZEMNÍ PLÁN - SITUACE NAVRHOVANÉ ZMĚNY

C.2_ SITUACE NÁVRH UMÍSTĚNÍ APARTMÁNŮ

C.3_ SITUAČNÍ SCHÉMA NÁVRH UMÍSTĚNÍ APARTMÁNŮ

D... DOKUMENTACE OBJEKTŮ

D.1.1_ ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ ŘEŠENÍ

D.1.1.-01_ PŮDORYSNÉ ŘEŠENÍ APARTMÁNŮ

D.1.1.-02_ POHLEDY NA APARTMÁNY

D.1.1.-03_ ZÁKRES DO FOTOGRAFIE

E... DOKLADOVÁ ČÁST

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Obsah :

- A.1 Identifikační údaje
 - A.1.1 Údaje o pozemcích
 - A.1.2 Údaje o stavebníkovi
 - A.1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace
- A.2 Seznam vstupních podkladů
- A.3 Údaje o území
- A.4 Údaje o stavbě

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

a) název

ŽÁDOST O DÍLČÍ ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU, HUMPOLEC - PLAČKOV

b) údaje o pozemcích

Adresa: Plačkov 104, Humpolec 396 01
Vlastníci pozemků: SJM Vrána Bohumil a Vránová Jana

Parcelní číslo: **406/2**
Obec: Humpolec [547999]
Katastrální území: Plačkov [721221]
Číslo LV: 331
Výměra [m²]: 9604
Druh pozemku: zahrada

Parcelní číslo: **406/12**
Obec: Humpolec [547999]
Katastrální území: Plačkov [721221]
Číslo LV: 331
Výměra [m²]: 1277
Druh pozemku: zahrada

Parcelní číslo: **st. 248**
Obec: Humpolec [547999]
Katastrální území: Plačkov [721221]
Číslo LV: 331
Výměra [m²]: 1563
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Parcelní číslo: **st. 282**
Obec: Humpolec [547999]
Katastrální území: Plačkov [721221]
Číslo LV: 331
Výměra [m²]: 30
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Parcelní číslo: **406/6**
Obec: Humpolec [547999]
Katastrální území: Plačkov [721221]
Číslo LV: 331
Výměra [m²]: 894
Způsob využití: rybník
Druh pozemku: vodní plocha

Parcelní číslo: **406/2**
Obec: Humpolec [547999]
Katastrální území: Plačkov [721221]
Číslo LV: 331
Výměra [m²]: 9604
Druh pozemku: zahrada

Parcelní číslo: **st. 284**
Obec: Humpolec [547999]
Katastrální území: Plačkov [721221]
Číslo LV: 331
Výměra [m²]: 28
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

c) předmět žádosti

Předmětem žádosti je změna územního plánu města Humpolec z roku 2016 v místě pozemku vlastníka. Část plochy pozemku 406/2 byla začleněna do ploch systému sídelní zeleně (ZS), přestože se jednalo o oplocený, zasítovaný pozemek kultivovaný zelení, zastavěnými plochami aj. Stavbami (poz. č. 282, 283, 284) výstavbou vlastního rybníka a později také rodinným domem.

Žádost směřuje ke znovunavrácení části plochy ZS do ploch SV - plocha smíšená obytná – venkovská, aby mohl investor uskutečnit v budoucnu svůj stavební záměr výstavby rekreačních apartmánů, decentně působících a zapadajících do přírodního rázu krajiny.

A.1.2 Údaje o stavebníkovi

Bohumil Vrána, RČ 630405/0643
Plačkov 104, Humpolec 396 01

A.1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

a) zhotovitel

POParch s.r.o.
Volfova 2131/8
612 00 Brno
IČ 04593103

zastoupený:

Ing. arch. Marika Pajgrtová
jednatelka společnosti
autorizovaný architekt ČKA, č. a. 4227
Typ autorizace A1, obor architektura
tel.: 777 654 238
pajgrtova@poparch.cz

A.2 Seznam vstupních podkladů

- Zadání investora
- Dokladová část - stanoviska DOSS a odborné posudky
- ÚP města Humpolec
- Prohlídka místa
- Fotodokumentace

A.3 Údaje o území

a) rozsah řešeného území

Dotčené území se nachází v jihozápadním cípu obce Plačkov, části města Humpolec, na konci již rozvolněné zástavby se dvěma samostatně stojícími rodinnými domy nad rekreační a sportovní oblastí, kterou tvoří přírodní nádrž Plačkovský rybník.

b) pozemky investora

Pozemky ve vlastnictví investora (poz. č. 406/2, 406/12, 243 - v SMJ manželů Vránových) byly zakoupeny v roce 2000. V roce 2005 byly oploceny. Na základě doporučení OŽP bylo realizováno průhledové oplocení zeleného odstínu, v. 1,5 mm. Dále započala kultivace původních přírodních ploch (louka) a zasíťování v roce 2007 (vodovod, kanalizace a přívod elektřiny, výstavba rybníku na p.č. 243 (poz. č. 406/6) během let 2009 – 2011, kdy byl v 03/2011 kolaudován. Na pozemcích také vznikly pomocné stavby pro údržbu a skladování (poz.

č. 282, 283, 284) v letech 2008 resp. 2010, které jsou řádně zapsány v katastru nemovitostí. V roce 2011 byl zkolaudován rodinný dům (poz. č. 248), který užívá rodina investora doposud. Pozemky jsou nadále kultivovány, je budována komunikace z přírodního kamene a probíhá výsadba zeleně. Veškerá výstavba proběhla dle souladu s platným územním plánem.

Do budoucna investor uvažuje část pozemku 406/2 využít pro výstavbu apartmánů k rekreaci rodin či jednotlivců. Tuto aktivitu podporuje také sama obec, zejména v blízkosti lokality u Plačkovského rybníka, která je k tomuto záměru ideálním místem.

c) stávající územní plán

V současné době, dle ÚP z roku 2016, se nachází část pozemků investora (406/2, 406/12, 243 a stavby 282, 283 a 284) nově v ploše ZS (plocha systému sídelní zeleně). Uvažovaný záměr výstavby apartmánů v této ploše by byl pro investora neuskutečnitelný.

d) navrhované změny

Investor navrhuje kompromisní řešení pro uspokojení zájmů životního prostředí a i jeho vlastních – tedy k nalezení ideální rovnováhy mezi zájmem veřejným a zájmem soukromým – na oplocených pozemcích v jeho vlastnictví částečným navrácením plochy ZS do její původní podoby, tedy plochy SV (plocha smíšená obytná – venkovská). Rozsah této plochy je specifikován ve výkresové příloze, jedná se, na základě dohody s OŽP a PP MÚ Humpolec, o cca 10 m široký pás podél severní hranice pozemku.

e) dokladová část

K žádosti jsou investorem doložena souhlasná vyjádření OŽP a PP MÚ Humpolec, KÚ Kraje Vysočina - oddělení ochrany přírody a EIA, odboru životního prostředí a zemědělství.

OŽP a PP MÚ Humpolec

Doporučuje ponechání cca 10 m širokého pásu (Vizte výkresová příloha) při severním hranici pozemku ponechat v ploše ZS. Zbylé plochy doporučuje přiřadit ke stávajícím plochám SV.

KÚ Kraje Vysočina - oddělení ochrany přírody a EIA, odboru životního prostředí a zemědělství

S výše navrhovanou úpravou neměl orgán KÚ zásadní problém a dle jeho názoru nebude mít úprava významný negativní dopad na životní prostředí.

Dále investor dokládá Zprávu o biologickém průzkumu - odborný posudek v oblasti biodiverzity a Průzkum pro určení bonity půdy.

Biodiverzita

Dle Zprávy o biologickém průzkumu nebyly zjištěny žádné zvláště chráněné druhy rostlin, pouze byly zastiženy 2 druhy takto chráněných živočichů (čmelák 1ks, a přelet dravce - motáka). Vzhledem ke stávajícímu využití břehu rybníka (pláž s lavičkami, molo) k rekreaci, nedojde realizací záměru k dalšímu ovlivnění zdejší biodiverzity. Naopak lze předpokládat

snahu investora o zatraktivnění ubytování výsadbou zeleně. Předložený záměr není z hlediska ochrany přírody v rozporu s jejími zájmy.

Bonita půdy

Půdní vzorek byl klasifikován bodovou výnosností 13, tj. půda s produkcí málo významnou.

Přílohou žádosti jsou:

- Doklad o vlastnictví pozemků
- Geometrický plán
- Vyjádření Odboru životního prostředí a památkové péče MÚ Humpolec (ze 24.4.2023, Ing. Fr. Kocman)
- Vyjádření KÚ Kraje Vysočina (ze 24.4.2023, Ing. Stříteský oddělení ochrany přírody a EIA, odboru životního prostředí a zemědělství)
- Zpráva z biologického průzkumu (odborný posudek – průzkum biodiverzity Miloslava Daňka)
- Pedologický průzkum pro určení bonity půdy

A.4 Údaje o stavbě

a) stavební záměr

Stavební záměr je směřován k umístění 3 apartmánů v rámci pozemku investora a jejich podrobnější řešení, které bude rozvinuto v následujících projekčních fázích. Doložení záměru v rámci této žádosti slouží k podpoře navrhované změny ÚP investorem a odráží rámcovou představu o lokalizaci stavby a jejich základních rozměrových charakteristikách.

b) základní charakteristika stavby

Urbanistické a architektonické řešení

Apartmány jsou navrženy na severozápadním úpatí svahu mírně klesajícího k Plačkovskému rybníku. Nachází se na rozlehlém oploceném a kultivovaném pozemku se zelení a soukromým rybníkem, na kterém je v centrální části situován vícegenerační rodinný dům investora.

Plačkovský rybník je oblíbenou rekreační oblastí se sportovišti, hřišti a občerstvením. Společně s blízkostí lesa a vysočinskou přírodou je ideálním prostředím pro rodinnou rekreaci a sportovní vyžití, které také podporuje sama obec.

V současné době, dle ÚP z roku 2016, se nachází navrhované apartmány v ploše ZS (plocha systému sídelní zeleně). Tuto skutečnost se snaží investor zvrátit a navrátit územní plán částečně do jeho původní podoby, tedy plochy SV (plocha smíšená obytná – venkovská).

3 apartmány jsou navrženy při areálové komunikaci a jsou tak dobře přístupné. Při vjezdu na pozemek investora je zbudována parkovací plocha z žulových kostek pro min. 6 vozidel (již stávající). V prostoru parkoviště je také v budoucnu počítáno s vybudováním přístřešku pro kola a nabíjecí stanice pro elektromobily a elektrokola.

Pozemek investora je zasítován a je napojen na obecní kanalizaci a vodovod. Mimoto jsou na pozemku další zdroje pitné vody – studny.

Samotný apartmánový objekt je navržen jako lehká dřevostavba o rozměrech 20,0 m x 8,0 m s dřevěnými okny a obkladem z dřevěných fošen. Také terasa přiléhající obytnému prostoru bude provedena z masivu (modřínu). Hranolovitá podélná hmota je zakončena pultovou střechou (výška vyšší části cca 4,0 m) s extenzivní výsadbou. Jihovýchodní orientace střechy je navíc ideální pro osazení fotovoltaických panelů. Samotný objekt je orientován svým hlavním obytným prostorem k Plačkovskému rybníku, tj. severozápadním směrem.

Jednoduchá přírodní stavba zapadne do horizontu mírného svahu nad rybníkem a současně nezastíní výhled z výše položeného rodinného domu.

Před výstavbou bude odstraněna stavba na poz. č. 282.

Návrh dispozičního a provozního řešení

Apartmány jsou navrženy jako samostatné jednotky s vlastními vstupy. Předprostor tvoří malá předzahrádka částečně krytá přesahem střechy – závětrří. Za vstupem do apartmánu je navrženo prostorné zádveří a komunikace směřující k hlavnímu obytnému prostoru – obývací pokoj s kuchyní. V místnosti je možné využít 2-3 přistýlky. Z obytného prostoru je přímý výstup na terasu s výhledem na rybník. Z chodby je přístupná ložnice pro 2 osoby a na protější straně pak koupelna se sociálním zařízením.

c) kapacitní údaje

Obestavěný prostor:	600 m ³
Zastavěná plocha:	160 m ²
Kapacita apartmánů:	2+kk, 43 m ² , terasa 16 m ²

V Brně, 05/2023

Vypracovala:

Ing. arch. Marika Pajgrtová
POParch s.r.o.
Volfova 8, 612 00, Brno