

## ZADÁNÍ PRO REGULAČNÍ PLÁNY

pro lokality vymezené v územním plánu

# JANKOV

**Reg. A: Lokalita A. Jankov – sever**  
**Reg. B: Lokalita B. Jankov – východ**  
**Reg. C: Lokalita C. Holašovice – sever**

*Autor:* Ing. arch. Dana Pavelková, ČKA 01633  
*Datum:* červenec 2007  
*Arch.č.:* 05 – 2007

**Příloha č. 1 opatření obecné povahy,  
kterým byl vydán územní plán Jankov**

# OBSAH

## 1. TEXTOVÁ ČÁST

- 1. a) Vymezení řešeného území
- 1. b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- 1. c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- 1. d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- 1. e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- 1. f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- 1. g) Požadavky na asanace
- 1. h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
- 1. i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- 1. j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- 1. k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- 1. l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

## **1.A. TEXTOVÁ ČÁST**

### **1. a) Vymezení řešeného území**

Územní plán obce Jankov vymezuje tři samostatné lokality, pro které je stanovena podmínka pro rozhodování o změnách v území vypracovaný a schválený regulační plán. Regulační plán obce Jankov bude sestávat ze tří základních částí pro tři samostatné lokality určené územním plánem obce Jankov jako nové rozvojové plochy s převládajícím využitím – bydlení individuální v nízkopodlažní zástavbě.

#### **Lokalita A. - Jankov – sever**

Řešené území lokality A. Jankov – sever se nachází na severovýchodním okraji obce, na svažitém území mezi vodojemem a komunikací III.třídy III/14324 směr Čakov. Území navazuje na část obce s nízkopodlažní rodinnou zástavbou.

V ÚPO Jankov je území vymezeno zastavitelnými plochami Z01, Z02, Z03 a plochami přestavby P01 a P02. Celková plocha řešené lokality je 3,00 ha.

#### **Lokalita B. - Jankov – východ**

Řešené území lokality B. Jankov – východ se nachází na východním až jihovýchodním okraji obce, na mírně svažitém území jižně od komunikace III/14319a směrem na Čakovec. Území navazuje na část obce s nízkopodlažní rodinnou zástavbou.

V ÚPO Jankov je území vymezeno zastavitelnou plochou Z14. Celková plocha řešené lokality je 2,78 ha.

#### **Lokalita C. - Holašovice – sever**

Řešené území lokality C. Holašovice – sever je tvořeno poměrně rozsáhlým územím při severovýchodním okraji sídla mimo památkovou rezervaci. Navazuje na stávající zástavbu izolovanými rodinnými domy v zahradách. Územím prochází vzdušné vedení VN 22kV, ve stávající zástavbě je umístěna trafostanice. Na severní straně navazuje na komunikaci III.třídy III/14324 ve směru Záboří. Nové zastavitelné území je určeno pro novou nízkopodlažní zástavbu rodinnými domy.

V ÚPO Jankov je území vymezeno zastavitelnými plochami Z20 a Z21 a plochami přestavby P20 a P21. Celková plocha řešené lokality je 8,62 ha.

### **1. b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

Územní plán obce Jankov určuje všechny tři řešené lokality jako nové rozvojové plochy s převládajícím využitím – bydlení individuální v nízkopodlažní zástavbě. Pouze v lokalitě C. Holašovice – sever je část plochy vyhrazena pro občanské vybavení. V regulačním plánu budou v souladu s územním plánem jednoznačně vymezeny jednotlivé pozemky pro umístění bytových staveb (rodinných domů), pozemky pro umístění dopravní a technické infrastruktury, pozemky pro umístění staveb občanské vybavenosti a pozemky pro veřejná prostranství, která navazují na systém sídelní zeleně v obci. Při členění pozemků je nutné zajistit bezkolizní dopravní obslužnost i napojení na kompletní technickou infrastrukturu každého pozemku samostatně.

### **1. c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

V regulačním plánu budou dodrženy podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené pro jednotlivé plochy územním plánem. Pro jednotlivé pozemky v každé lokalitě budou stanoveny jednoznačné podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb včetně jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

V regulačním plánu vybraných lokalit obce Jankov budou dodrženy veškeré limity využití území, vyplývající ze zpracovávaného ÚP VÚC Jihočeského kraje a zohledněné v územním plánu.

Řešená území uvedených lokalit se nachází v hranicích vyhlášené CHKO Blanský les. Při zpracování regulačního plánu budou zásady urbanistického dotváření sídel a vzhledová forma staveb v souladu s regulativy pro zástavbu a vzhledovou konvencí obsaženou v Plánu péče CHKO.

V lokalitě C. Holašovice - sever, která navazuje na vesnickou památkovou rezervaci, budou dodrženy základní požadavky na ochranu památek a památkově chráněných území dle zákona o státní památkové péči a zároveň bude respektován Plán zásad památkové ochrany území památkové rezervace Holašovice.

### **1. d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Řešená území jednotlivých lokalit na okrajích sídel Jankov a Holašovice se nachází při okraji významné kulturně historické oblasti Hlubockých blat. Jednotlivá sídla se vyznačují vesnickým tradičním prostředím a zachovalými stavbami vesnické lidové architektury (selského baroka). Hodnotné jsou především návěsní prostory, okraje sídel a vazby na rybníční soustavy či lesní porosty. Pro obec Jankov je směřodatný krajinný ráz CHKO Blanského lesa. Velkou část předmětného území včetně zastavěných ploch obou sídel v systému osídlení v souvislosti s ochranou hodnot území a přírodního potenciálu krajiny řeší ÚP VÚC Blanský les. Pořizovatelem schváleného ÚP VÚC Blanský les je Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor územního plánování, stavebního řádu a investic se sídlem v Českých Budějovicích. Návrh regulačního plánu je v souladu se závaznou částí této ÚPD.

Obec Jankov se sídly Jankov a Holašovice leží 12 km (resp. 14 km) západně od města České Budějovice s přímou vazbou na toto krajské město. Obec se nachází na úpatí Blanského lesa v nadmořské výšce téměř 500 m.n.m. na okraji Hlubockých blat.

Řešené území lokality C - Holašovice - sever se dále nachází v těsné návaznosti na vesnickou památkovou rezervaci (VPR) Holašovice, vyhlášenou v roce 1995. Holašovice jsou jedním z nejlépe zachovaných a nejpůsobivějších dokladů jedinečné jihočeské architektury druhé poloviny 19. století. Také proto byly již v roce 1960 některé holašovické budovy zapsány do státního seznamu kulturních památek a vztahovaly se na ně zákony o památkové péči. V roce 1995 byly Holašovice prohlášeny památkovou rezervací. Přijetí Holašovic do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO, které se uskutečnilo v roce 1998, jen stvrdilo význam této malé jihočeské vesnice pro celé kulturně vyspělé lidstvo. V regulačním plánu bude při řešení této lokality respektován Plán zásad památkové ochrany území památkové rezervace Holašovice.

Při řešení vybraných lokalit obzvlášť v jejich okrajových polohách budou respektovány lokální krajinné prvky, vymezené plánech územního systému ekologické stability pro každé katastrální území - k.ú. Jankov a k.ú. Holašovice, které navazují na regionální plány a jsou obsaženy v ÚP VÚC Blanský les, který byl schválen Zastupitelstvem Jihočeského kraje

usnesením č. 119/2006/ZK dne 23. 5. 2006.

## **1. e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

### **Dopravní infrastruktura**

Řešeným územím prochází státní komunikace III. třídy III/14324 z Čakova přes Jankov a Holašovice do Záboří. V Jankově odbočuje komunikace III. třídy III/14319a do Čakovce a v Holašovicích odbočuje komunikace III. třídy III/14333 do Nové Vsi.

U obou sídel je uvažováno s částečným obchvatem – přeložkou státních komunikací, procházejících bezprostředně středem sídla. V Jankově se jedná o vnější propojení komunikace III. třídy III/14324 z Čakova do Holašovic při severním okraji sídla mimo současně zastavěné území. V Holašovicích se jedná o rozšíření stávající obslužné komunikace podél jihovýchodní hranice VPR, jak bylo schváleno již poslední ÚPD zpracované pro sídelní útvar Holašovice. Touto komunikací je umožněno vnější propojení komunikací III. třídy III/14324 z Jankova a III/14333 do Nové Vsi mimo centrální prostor VPR Holašovice.

Nové rozvojové plochy v území, označené jako lokality A – C, jsou řešeny podél nových páteřních obslužných komunikací. Lokality A a C jsou řešeny jako průjezdné, lokalita B je neprůjezdná. Hlavní páteřní obslužné komunikace budou obousměrné, 6,0 m široké, s napojením průsečnými křižovatkami na stávající síť. V detailním řešení budou z hlediska předpokládané frekvence pěšího pohybu doplněny minimálně o jednostranné chodníky šíře 2 m. V lokalitě C bude páteřní komunikace pro dostatečnou obslužnost doplněna jednosměrnou zklidněnou komunikací.

### **Technická infrastruktura**

V obou sídlech bude dobudována stoková síť tak, aby tvořila oddílnou kanalizaci. To znamená, že splašková kanalizace bude odvádět výhradně splaškové odpadní vody ze všech stávajících objektů i z rozvojových území určených pro výstavbu rodinných domů. Splašková kanalizace bude napojena do plánovaných biologických čistíren odpadních vod. Veřejnou kanalizaci a ČOV v obci je nutno vybudovat před zahájením výstavby objektů pro bydlení z důvodu možnosti napojení. Nelze akceptovat řešení odkanalizování individuálně.

Většina zpevněných ploch (komunikace, chodníky, parkovací stání, ...) bude provedena tak, aby byly mírně nad okolním upraveným terénem a vyspádovány směrem k zeleným plochám. Při vydatnějších deštích bude přebytečná voda odtékat ze zpevněných ploch do trávníků, kde se bude vsakovat. V místech, kde výše uvedené řešení není možné, budou navrženy odvodňovací prvky. Budou použity šterbinové odvodňovací žlaby nebo uliční vpusti. Všechny navrhované odvodňovací prvky budou napojeny do původní (dnes z části zatrubněné) vodoteče.

Dešťové srážky spadlé na plochy určené pro výstavbu musí být zlikvidovány přímo na těchto plochách nebo svedeny přímo do recipientu. Napojování dešťových vod z pozemků určených pro výstavbu do obecní splaškové kanalizace není přípustné! Stavebníci budou muset při žádosti o stavební povolení předložit technický návrh na vhodný způsob likvidace dešťových vod (vsakování, využití pro zalévání, ...) a prokázat, že navržený způsob je technicky možný (např. hydrogeologickým průzkumem).

### **Lokalita A. - Jankov – sever**

Nová zástavba rodinnými domy je uvažována oboustranně podél nově navržené místní obslužné komunikace, která by měla tvořit další spojnicí mezi komunikacemi III. třídy III/14324 směr Čakov a III/14319a směr Čakovce. Podmínkou výstavby je rovněž vybudování technické vybavenosti včetně stokové sítě a biologické čistírny odpadních vod v obci.

### **Lokalita B. - Jankov – východ**

Řešené území lokality B. Jankov – východ se nachází na východním až jihovýchodním okraji obce, na mírně svažitém území jižně od komunikace III/14319a směrem na Čakovec. Podmínkou výstavby je zřízení nové přístupové obslužné komunikace a vybudování technické infrastruktury.

### **Lokalita C. - Holašovice – sever**

Řešené území lokality C. Holašovice – sever je tvořeno poměrně rozsáhlým územím při severovýchodním okraji sídla mimo památkovou rezervaci. Územím prochází vzdušné vedení VN 22kV, ve stávající zástavbě je umístěna trafostanice. Na severní straně navazuje na komunikaci III.třídy III/14324 ve směru Záboří. Využití území je podmíněno vybudováním technické infrastruktury včetně ČOV a trafostanice. Nově navržená páteřní komunikace, která by měla územím procházet, nově propojuje mimo současně zastavěné území komunikaci III.třídy III/14324 ve směru Jankov – Záboří. Nová zástavba je uvažována oboustranně podél této nové komunikace. V území je při okraji ochranného pásma vzdušného vedení VN navržena druhá obslužná komunikace s omezeným provozem, doplněná veřejnou a doprovodnou zelení, která navazuje na navržený zelený pás a pěší vycházkový okruh podél sídla Holašovice. Uspořádání zastavitelných ploch je řešeno tak, aby nový okraj sídla byl tvořen zásadně zahradami. Spolu se zastavitelnou plochou Z20 je nutno řešit napojení na dopravní a technickou infrastrukturu plochy přestavby P25.

## **1. f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření**

### **Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury**

- |              |  |                        |
|--------------|--|------------------------|
| <b>WD-01</b> | <b>Přeložka komunikace III.třídy III/14324</b>   | <b>k.ú. Jankov</b>     |
|              | Přeložka komunikace III. třídy mimo zastavěné území sídla včetně opatření k odvedení povrchových vod.      |                        |
| <b>WD-02</b> | <b>Nová místní obslužná komunikace</b>   | <b>k.ú. Jankov</b>     |
|              | Pozemek pro obslužnou komunikaci zahrnuje i chodníky, v trase vedeny hlavní řady technické infrastruktury. |                        |
| <b>WD-03</b> | <b>Nová místní obslužná komunikace</b>   | <b>k.ú. Jankov</b>     |
|              | Pozemek pro obslužnou komunikaci zahrnuje i chodníky, v trase vedeny hlavní řady technické infrastruktury. |                        |
| <b>WD-06</b> | <b>Nová místní obslužná komunikace</b>   | <b>k.ú. Holašovice</b> |
|              | Pozemek pro obslužnou komunikaci zahrnuje i chodníky, v trase vedeny hlavní řady technické infrastruktury. |                        |
| <b>WD-07</b> | <b>Nová místní obslužná komunikace</b>   | <b>k.ú. Holašovice</b> |
|              | Pozemek pro obslužnou komunikaci zahrnuje i chodníky, v trase vedeny hlavní řady technické infrastruktury. |                        |
| <b>WD-08</b> | <b>Nová místní obslužná komunikace</b>   | <b>k.ú. Holašovice</b> |
|              | Pozemek pro obslužnou komunikaci zahrnuje i chodníky, v trase vedeny hlavní řady                           |                        |

technické infrastruktury.

### **Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury**

- |              |   |                        |
|--------------|---|------------------------|
| <b>WT-01</b> | <b>Čistírna odpadních vod</b><br>Výstavbou ČOV je podmíněna realizace nové výstavby.  | <b>k.ú. Jankov</b>     |
| <b>WT-02</b> | <b>Pozemky pro umístění hlavní kanalizační stoky</b><br>Vybudováním kompletní kanalizační sítě je podmíněna možnost nové výstavby.  | <b>k.ú. Jankov</b>     |
| <b>WT-03</b> | <b>Pozemky pro umístění hlavní kanalizační stoky</b><br>Vybudováním kompletní kanalizační sítě je podmíněna možnost nové výstavby.  | <b>k.ú. Jankov</b>     |
| <b>WT-04</b> | <b>Pozemky pro umístění nové trafostanice včetně přívodního vzdušného vedení VN</b><br>Realizace trafostanic a přívodního vzdušného vedení je podmínkou pro novou výstavbu. | <b>k.ú. Jankov</b>     |
| <b>WT-06</b> | <b>Čistírna odpadních vod</b><br>Výstavbou ČOV je podmíněna realizace nové výstavby.  | <b>k.ú. Holašovice</b> |
| <b>WT-07</b> | <b>Pozemky pro umístění odpadního potrubí z ČOV</b><br>Vybudováním kompletní kanalizační sítě je podmíněna možnost nové výstavby.   | <b>k.ú. Holašovice</b> |
| <b>WT-10</b> | <b>Pozemky pro umístění nové trafostanice včetně přívodního vzdušného vedení VN</b><br>Realizace trafostanic a přívodního vzdušného vedení je podmínkou pro novou výstavbu. | <b>k.ú. Jankov</b>     |

#### **1. g) Požadavky na asanace**

V řešeném území nejsou stanoveny požadavky na asanace.

#### **1. h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů**

V řešeném území nejsou stanoveny další zvláštní požadavky.

#### **1. i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí**

Rozhodnutí o umístění stavby;  
Rozhodnutí o změně využití území;  
Rozhodnutí o ochranném pásmu.

#### **1. j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

V řešeném území nejsou stanoveny požadavky na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu ani požadavky na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

#### **1. k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

V řešeném území nejsou stanoveny požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.

#### **1. l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Regulační plán bude členěn na návrh a odůvodnění. Obsah návrhu bude zpracován a projednán dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a prováděcích vyhlášek – vyhlášky o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.

Návrh regulačního plánu uvedených lokalit A. – Jankov sever; B. – Jankov východ a C. – Holašovice sever bude vypracován ve dvou vyhotoveních, čístopis ve čtyřech vyhotoveních.