

ÚS PLOCHY SO.17 HLUBOKÁ NAD VLTAVOU - KOSTELEC



A. TEXTOVÁ ČÁST

Zhotovitel:

Ing. arch. David Smrčka, Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice

Pořizovatel:

Městský úřad Hluboká nad Vltavou, odbor stavební a stavební úřad

Objednatel:

Kostelec Agroturistika s.r.o., Kostelec 8, 37341 Hluboká nad Vltavou

Datum

10/2020

Obsah:**A. Textová část v členění jednotlivých kapitol:**

- a) Základní identifikační údaje
- b) Vymezení řešeného území
- c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků
 - c.1. Podmínky vyplývající z ÚP
 - c.2. Podmínky vyplývající ze zadání ÚS
 - c.3. Podmínky plošné a prostorové regulace
- d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
 - d.1 Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury
 - d.2 Podmínky pro umístění technické infrastruktury
- e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
 - e.1 Řešení zeleně
 - e.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability
 - e.3 Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu
 - e.4 Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa
 - e.5 Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění
- f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu
 - f.1 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví
 - f.2 Podmínky pro požární ochranu a ochranu obyvatelstva
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS

B. Grafická část:

- B.1** Výkres širších vztahů (M 1 : 2000)
- B.2** Hlavní výkres (M 1:1000)
- B.3** Výkres vlastnických vztahů (M 1 : 1000)

Zkratky použité v textu:

ÚP
ÚS
ÚPD
PD

- územní plán Hluboká nad Vltavou v platném znění
- územní studie
- územně plánovací dokumentace
- projektová dokumentace

a. Základní identifikační údaje

název akce :	ÚS PLOCHY SO.17 HLUBOKÁ NAD VLTAVOU - KOSTELEC
místo stavby:	k.ú. Kostelec
objednatel :	Kostelec Agroturistika s.r.o. Kostelec 8, 37341 Hluboká nad Vltavou
pořizovatel:	Městský úřad Hluboká nad Vltavou, odbor stavební a stavební úřad
zhotovitel:	Ing. arch. David Smrčka Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice
datum :	10/2020
stupeň :	územní studie - čístopis

b. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v Hluboké nad Vltavou, v místní části a katastrálním území Kostelec. Lokalita leží jihozápadně od návsi, z jihu přiléhá ke komunikaci spojující Kostelec s Purkarcem.

Hranice lokality kopírují hranice plochy SO.17 v k.ú. Kostelec z ÚP Hluboká nad Vltavou. Plocha přiléhá z jihozápadu k zastavěnému území a směrem na západ a jih přechází do volné krajiny.

Území je svažité směrem k jihozápadu. Navazuje na zástavbu rodinných domů a venkovských usedlostí. Západní část lokality je využívána jako louka, ve východní části jsou zahrady zastavěné drobnými objekty.

Rozloha lokality je po zpřesnění 1,39 ha.

c. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

c.1. Podmínky vyplývající z ÚP Hluboká nad Vltavou

Podmínky pro způsob využití řešeného území stanovuje ÚPZ Hluboká nad Vltavou v platném znění, tedy po změně č. 9.

Plocha, pro kterou je uloženo zpracování územní studie, je plocha **SO.17 – Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím**.

Pro tyto plochy stanovuje ÚP Hluboká nad Vltavou následující způsoby využití:

Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech včetně základní občanské vybavenosti.

Přípustné využití

Přestavby, rekonstrukce a modernizace stávajících funkcí, individuální bydlení v rodinných a plochy s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost (do 100 m²), drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m²), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.).

Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané tímto funkčním využitím území, veřejná zeleň.

Podmíněně přípustné využití

V případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice I, II, III. tř. a železnice, resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být atakovány nadlimitním hlukem z

dopravy, jsou podmíněně zastavitelné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení.

V rámci k.ú. Poněšice, Purkarec, Líšnice, Kostelec, Hroznějovice, Jeznice je v rámci ploch SO přípustné situovat drobné řemeslné a výrobní provozovny o zastavěné ploše do 300m² za podmínky, že nebude rušena majoritní funkce bydlení nad míru přípustnou.

Nepřípustné využití

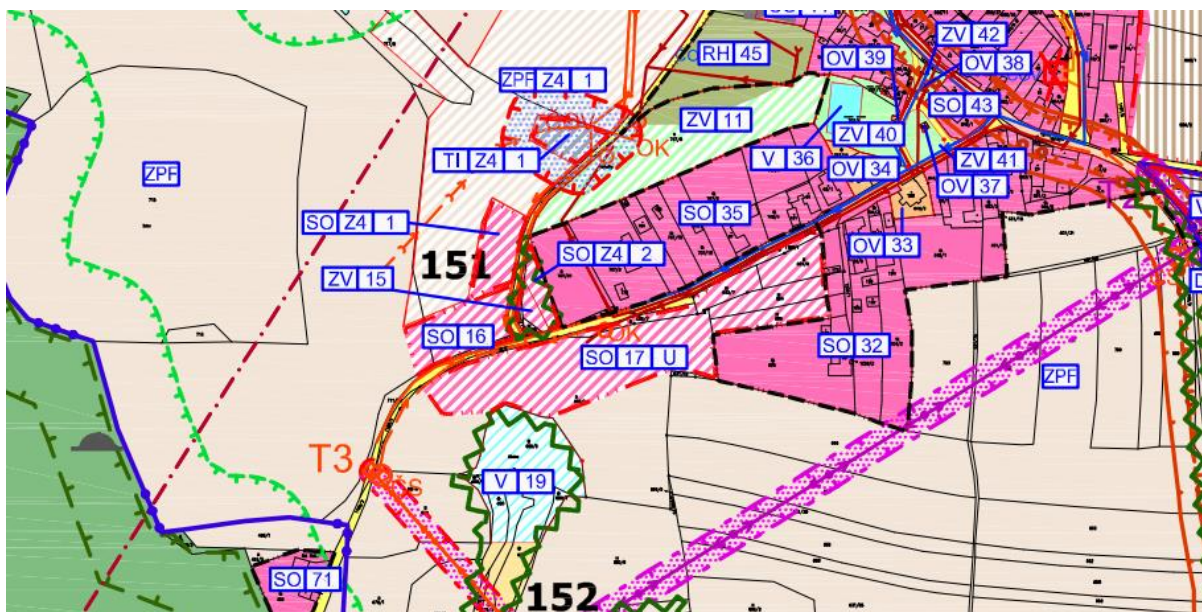
Veškeré činnosti narušující okolní prostředí, výroba, velké provozy, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní centra, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).

Regulativy

Zastavěnost budovami	25%
Zastavěnost celková	35%
Výška budovy	1np + podkroví
Střecha – typ	šikmá
Minimální velikost pozemku pro rodinný dům	800 m ²
Střecha – typ	šikmá min. 20°
Výška půdní nadezdívky	max. 1,4 m

Limity území

– respektovat 2. zónu havarijního plánování JETE - 13 km a stávající i navrženou technickou infrastrukturu



Výřez z koordináčního výkresu ÚP Hluboká nad Vltavou

c.2. Podmínky stanovené ÚS

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dle jednotlivých funkčních typů barevně rozlišeny. Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území.

c.2.1 Plochy bydlení

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

Individuální bydlení v rodinných a plochy s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost (do 100 m²), drobné řemeslné a

výrobní provozovny nerušící životní prostředí a funkci bydlení (do 300 m²), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.).

Přípustná jsou parkovací stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané tímto funkčním využitím území, veřejná zeleň.

Nepřípustné využití

Veškeré činnosti narušující okolní prostředí, výroba, velké provozy, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní centra, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).

Regulativy

Zastavěnost budovami	max. 20%
Zastavěnost celková	max. 30%
Výška hlavní budovy	1NP + podkroví
Výška doplňkových staveb	1NP
Střecha – typ – parcely 1 - 6	šikmá sedlová nebo polovalbová se sklonem min. 35°
Střecha – typ – parcely 7 - 11	šikmá se sklonem min. 28°
Výška půdní nadezdívky	max. 0,8 m

c.2.2 Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití :

Zajištění dopravního napojení sousedních parcel a navazujících komunikací formou místní nebo účelové komunikace.

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro parkování, pěší a cyklistické stezky apod. Přípustné je rovněž umístování informačních prvků a prvků obecního mobiliáře, výsadba zeleně, zařízení pro retardaci dešťových vod. Část parcely 1189/1 lze využít jako součást sousedních stavebních parcel za podmínky zachování veřejného prostranství o minimální šíři 8 m.

Nepřípustné využití :

Jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavení automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání a ostatní funkce, které nejsou uvedeny jako přípustné.

Podmínky prostorového uspořádání :

Zpevněné plochy budov budovány v nejmenší možné míře potřebné pro dopravní funkčnost. Po dopravním napojení je prioritou zachování maxima zeleně.

c.3. Podmínky plošné a prostorové regulace

Pro potřeby ÚS se stanovují následující regulační prvky:

- **zastavěnost celková** – stanovuje maximální plochu pozemku (více pozemků jednoho vlastníka) možnou k zastavění nadzemními objekty a zpevněnými plochami, udává se v procentech z celkové plochy parcel/y; do zpevněných ploch se nezapočítávají přírodní vodní plochy a plochy s přírodními povrchy. Do zpevněných ploch se započítávají bazény a vegetační dlažba.
- **zastavěnost budovami** – stanovuje maximální plochu pozemku (více pozemků jednoho vlastníka) možnou k zastavění nadzemními objekty, udává se v procentech z celkové plochy parcel/y;
- **plocha umístění průčelí hlavního objektu** – u pozemků 1 – 7 v západní části území přiléhajících k hlavní komunikaci vymezuje plochu, v rámci kterého musí být umístěno průčelí hlavního objektu – rodinného domu; plocha je stanovena v rozsahu 6 – 11 m od hranice parcely; průčelí bude rovnoběžné s přilehlou komunikací nebo hranicí parcely směrem ke komunikaci s tolerancí 5°
- **nezastavitelný pás** – u pozemků 1 – 7 v západní části území vymezuje na přechodu do volné krajiny nezastavitelný pás, v rámci kterého lze umísťovat nadzemní stavby jen do 25 m².

- **podlažnost** - je stanovena maximálním počtem plných nadzemních podlaží; v grafické části je tento regulativ uveden arabskou číslicí; „+“ označuje přípustnost podkroví s maximální výškou nadezdívky 0,8 m nad čistou podlahou podkroví
- **parcelace** – ÚS navrhuje novou parcelaci pozemků 1 – 7 (690/1). Navržená parcelace není závazná a lze ji za dodržení základních principů napojení a dodržení minimálních velikostí parcel měnit. Severní hranice mezi stavebními parcelami a komunikací se může měnit v závislosti na prostorovém uspořádání profilu veřejného prostoru, ne však na úkor jeho minimálních požadovaných parametrů.

Parcelace pozemků 8 – 11 je zachována stávající. Pozemek č. 8 nesplňuje minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu 800 m² stanovenou ÚP a bude nutné ho před výstavbou rodinného domu o potřebnou plochu zvětšit.

d. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

d.1 Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury

V územní studii jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury.

Jedná se jednak o pozemek 1189/1 v severovýchodním rohu lokality, který je součástí navazující místní komunikace a spolu s ní zajišťuje minimální 8 m profil pro veřejné prostranství, který je třeba zachovat, aby z komunikace mohly být obslouženy rodinné domy. Část parcely lze připojit k sousedním stavebním pozemkům pro zajištění minimální velikosti parcel, ovšem při zachování výše zmíněného 8 m profilu veřejného prostranství.

Druhá plocha je vymezena v západní části území. Plocha je navržena pro účelovou komunikaci zajišťující přístup k navazujícím pozemkům. Umístění plochy je zvoleno tak, aby komunikace vytvořila s tou protilehlou průsečnou křižovatkou. Komunikace bude mít takové parametry, aby s ní bylo možné obsloužit navazující zemědělské plochy. Předpokládá se profil komunikace 3,5 m, 1 m otevřená stoka a 1,5 m pro stromovou alej.

Většina parcel bude obsloužena sjezdy ze stávající místní komunikace vedoucí severně od řešeného území. Komunikace je asfaltová, obousměrná, šířky cca 5,5, bez chodníku pro chodce. Komunikace je vyhovující pro obsluhu území. Veřejný prostor, v rámci kterého je umístěna, má parametry pro napojení rodinných domů. Budování chodníku pro chodce podél komunikace nemá v tuto chvíli smysl, protože v celém Kostelci chodník není a nebylo by ho kam napojit.

Parcely 10 (694) a 11 (695) budou napojeny z východu přes vlastní zahrady a vedlejší komunikaci, která se napojuje na pátevní místní komunikaci.

Vyznačená doporučená poloha sjezdu na parcelu je pouze orientační pro stanovení směru, odkud má být parcela napojena. Poloha sjezdů není závazná a bude upřesněna při řešení konkrétních záměrů při dodržení rozhledových poměrů.

Doprava v klidu bude zajištěna v počtu minimálně 2 parkovacích stání na každé parcele rodinného domu.

Dopravní infrastrukturu pro účely obsluhy řešeného území lze umisťovat v rámci celého řešeného území, i mimo plochy dopravní infrastruktury, za podmínky nenarušení okolních ploch bydlení nepříznivými vlivy.

d.2 Podmínky pro umístění technické infrastruktury

V rámci přípravných prací byla ověřena existence sítí u jejich správců či majitelů. Z potřebných médií se v okolí nachází síť elektrického vedení, síť elektronických komunikací, splašková kanalizace, dešťová kanalizace a vodovod.

V hlavním výkresu jsou znázorněny stávající sítě technické infrastruktury. Z navržených sítí jsou řešeny pouze pátevní řady vodovodu a kanalizace a přeložka vedení NN. Jejich polohy jsou pouze orientační pro stanovení principu jejich umístění a možnosti obslužení všech parcel v řešeném území. Lze zvolit i jiné řešení, které umožní zásobování všech stavebních parcel. Ostatní sítě a přípojky budou navrženy dle konkrétních individuálních záměrů.

Sítě a stavby technické infrastruktury lze umisťovat v rámci všech ploch, pokud nenaruší jejich hlavní a přípustné využití.

Elektro

V páteřní komunikaci vede rozvod nízkého napětí, ze kterého jsou napojeny jednotlivé kabelové skříně na hranicích pozemků pro jejich zásobování elektrickou energií. Nově využívané stavební parcely budou napojeny obdobným způsobem na stávající síť.

V případě, že by kapacita vedení NN pro budoucí výstavbu už nebyla dostatečná, je v ÚP navržena nová trafostanice T3 napájená z vedení VN vedoucího jižně od řešené lokality, ze které by bylo možné zásobit řešené území. Trafostanice včetně napojení na vedení VN je v ÚP vedena jako veřejně prospěšná stavba *E6 - Navržená plocha pro venkovní vedení VN 22 kV a pro trafostanici v jihozápadní části sídla Kostelec.*

Směrem od jihozápadu k severovýchodu prochází řešeným územím nadzemní vedení NN, které značně znehodnocuje navržené parcely 3 – 5. ÚS navrhuje jeho částečné přeložení do země mezi dvojicí sloupů a vedení mimo řešené parcely podél místní komunikace. Trasa přeložky je pouze orientační a bude zpřesněna v dalších stupních PD.

Vodovod

Podél severní hrany řešeného území vede v jeho východní části podél komunikace vodovodní řad OC110. Na ten mohou být přípojkami napojeny parcely 5 – 9.

Zásobování parcel 1 – 4 je navrženo přípojkami na nový řad vedený v páteřní komunikaci a napojený na řad stávající. Navržený vodovod je v ÚP vedena jako veřejně prospěšná stavba *V20 - Navržený vodovod v západní části sídla Kostelec - pro zásobování pitnou vodou navržených ploch.*

Parcely 10 (694) a 11 (695) se navrhuje zásobovat řadem vedoucím přes část parcely 8. Poloha řadu byla navržena tak, aby co nejméně znehodnotila parcelu 8. Ke zbudování řadu je nutný souhlas vlastníka parcely 8 (693/7) a zřízení věcného břemena. Alternativně lze zbudovat i dvojici přípojek.

Nevylučuje se ani individuální zásobování parcel ze studny nebo vrtu.

Splašková kanalizace

Podél severní hrany řešeného území vede v jeho východní části podél komunikace kanalizační řad, který se následně stáčí na sever k nově budované ČOV. Na tento řad budou přípojkou napojeny parcely 6 – 9, možná i parcela 5 dle konkrétního stavebního záměru.

Parcely 1 – 4 (5) budou napojeny na nový kanalizační řad vedoucí v komunikaci podél řešeného území směrem k jihozápadu, kde je dle ÚP navržena čerpací stanice, která splaškové vody bude čerpat zpět směrem severovýchodně do stávající gravitační kanalizace. Poloha čerpací stanice je převzata z ÚP, kde jsou kanalizační výtlačk i gravitační kanalizace do vedoucí do něj uvedeny jako veřejně prospěšné stavby *K41 - Navržený kanalizační výtlačk v jihozápadní části sídla Kostelec a K42 - Navržená kanalizace splašková v jihozápadní části sídla Kostelec.* Poloha čerpací stanice je zvolena pravděpodobně pro možné odkanalizování nedaleké samoty „Na Kukli“, ale pro účely ÚS by bylo vhodnější čerpací stanici umístit za poslední navrhovanou parcelu 1 a významně tak zkrátit délku gravitační a tlakové kanalizace.

Parcely 10 (694) a 11 (695) je možno napojit na kanalizační řad pouze přes parcelu 8 (693/7), v souběhu s navrženým vodovodem. Ke zbudování řadu je nutný souhlas vlastníka parcely 8 (693/7) a zřízení věcného břemena. Alternativně lze zbudovat i dvojici přípojek. Nevylučuje se ani individuální likvidace splaškových vod za podmínek stanovených dotčenými orgány.

Pro všechny parcely, které z technických nebo majetkoprávních důvodů nelze napojit gravitačně, může být alternativně zřízeno společné výtlačné potrubí splaškové tlakové kanalizace. Výtlačk bude napojen na gravitační kanalizaci přes tlumící šachtu. Jednotlivé rodinné domy budou vybaveny domovní čerpací stanicí, jejíž výtlačné potrubí bude napojeno do společného výtlačného potrubí veřejné kanalizace.

Dešťová kanalizace

V souběhu se splaškovou kanalizací vede podél komunikace i kanalizace dešťová. Ta je vyústěna cca v místě parcely 5 na louku a úvoz s polní cestou. Je navržena nová kanalizace, do které se stávající kanalizace napojí. Navržená kanalizace je vedena v páteřní komunikaci podél severní hrany řešeného území k navržené účelové komunikaci a podél ní do přilehlého remízku, kde dešťové vody končí i

v současnosti. Pokud to prostorové parametry dovolí, je žádoucí vést kanalizaci podél komunikace v otevřené stoce umožňující částečné zasakování dešťových vod. Likvidace dešťových vod vzniklých v rámci stavebních parcel bude řešena na samotných parcelách jejich retencí a vsakem.

Veřejné osvětlení

V páteřní komunikaci je vybudováno veřejné osvětlení končící v současnosti zhruba na úrovni zastavěného území. Je žádoucí vybudovat nové veřejné osvětlení podél komunikace až k parcele 1.

e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Prvky plošné a prostorové regulace jsou navrženy tak, aby vytvářely příznivé životní prostředí v lokalitě.

Velikost parcel spolu s přípustnou mírou jejich zastavění (30% celkem/20% budovy) dává předpoklady pro vytváření příznivého životního prostředí pro bydlení v rodinných domech na poměrně rozlehlých pozemcích (až na výjimky kolem 1100 m²). K příznivému životnímu prostředí přispívá i fixní poloha a natočení průčelí rodinných domů, včetně zpřesněného typu střechy u parcel 1 - 6, které dají území jednotný ráz a navazující veřejný prostor jasně vymezí. V jižní části parcel přiléhajících k nezastavěnému území je navržen nezastavitelný pás, který zajistí pozvolný přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou.

Dešťové vody budou likvidovány na vlastních pozemcích vsakem. Dešťové vody z komunikací budou vsakovány na sousedních zelených plochách, ideálně povrchově.

Při veškeré činnosti v území je třeba respektovat ochranná pásma inženýrských sítí a dopravních tras.

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí platnou legislativou. S ostatními odpady a nebezpečnými odpady, jejichž vznik se nepředpokládá, se nakládá v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

e.1 Řešení zeleně

Stav

Východní část řešeného území je využívána jako soukromé zahrady, z naprosté většiny zatravněná, s minimem vysoké zeleně.

Západní část je využívána jako louka se dvěma středně vzrostlými stromy podél cest.

Návrh

Řešení zeleně spočívá zejména v zajištění vysokého podílu zeleně v rámci stavebních parcel, které zajišťuje nízké procento zastavitelnosti. Předpokládá se, že v rámci parcel bude prováděna individuální výsadba.

V navržené ploše dopravní infrastruktury pro účelovou komunikaci se navrhuje umístění alespoň jednostranné aleje, která propojí stávající interakční prvky.

e.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V rámci řešeného území se nenacházejí ani nejsou vymezovány nové prvky územního systému ekologické stability.

Severně a jižně od řešeného území se nachází 2 interakční prvky. Tyto nebudou navrženým řešením dotčeny.

e.3 Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu

Plochy, které jsou předmětem řešení studie, byly vyhodnoceny v rámci zpracování ÚP Hluboká nad Vltavou, kde byly zařazeny mezi zastavitelné plochy.

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ. BPEJ vyjadřuje klimatický region, hlavní půdní

jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ v řešeném území: 5.29.14

5 klimatický region

29 hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě

14 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Klimatický region:

Kód regionů	Symbol regionů	Charakteristika regionů	Suma teplot nad 10 °C	Průměrná roční teplota °C	Průměrný roční úhrn srážek v mm	Pravděpodobnost suchých vegetačních období	Vláhová jistota
5	MT 2	mírně teplý, mírně vlhký	2200 - 2500	7 - 8	550 - 650 (700)	15 - 30	4 - 10

V rámci řešeného území se nacházejí následující půdní jednotky:

5.29.14 – III. třída ochrany

5.47.10 – III. třída ochrany

5.50.14 – V. třída ochrany

Charakteristika tříd ochrany:

II. třída ochrany zemědělského půdního fondu – půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít event. pro výstavbu

V. třída ochrany zemědělského půdního fondu – půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí

Bilance vyjímaných ploch:

Níže uvedený rozsah ploch určený k vynětí ze ZPF dle ÚP zahrnuje plochy vymezených stavebních pozemků v plném rozsahu. Vzhledem k maximální přípustné zastavitelnosti jednotlivých pozemků bude vyjímaná plocha redukována.

Funkce	druh pozemku	výměra(ha)
Plochy bydlení	Trvalý travní porost, zahrada	1,31

e.4 Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa

Navrhovaným řešením nedojde k dotčení pozemků PUPFL ani ochranného pásma lesa.

e.5 Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění

V řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

f.1 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

V rámci řešené lokality je navrhována individuální rodinná výstavba. Tato nebude nadměrně zatěžovat své okolí či ohrožovat lidské zdraví.

Hlukové zatížení z provozu zařízení pro větrání a vytápění bude stanoveno max. na hranici vlastního pozemku vlastníka.

V souvislosti s umístováním nové chráněné zástavby budou respektována jednotlivá ochranná pásma.

Chráněný venkovní prostor staveb umístěných podél stávajících dopravních cest se zvýšenou hlukovou zátěží nepřesáhne hygienické limity hluku.

Zařízení pro vytápění a větrání jednotlivých staveb budou splňovat limity hluku pro denní a noční dobu ve vztahu k chráněným prostorům, definovaným v § 30 zákona č. 258/2000 Sb.

f.2 Podmínky pro požární ochranu a ochranu obyvatelstva

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Zásah požárních vozidel je umožněn přes navržené plochy dopravní infrastruktury.

Při zpracování požárně bezpečnostního řešení v navazujících stupních dokumentace bude vycházeno z požadavků Vyhl.č. 246/2001Sb. o požární prevenci a příslušných norem.

g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ÚP Hluboká nad Vltavou vymezuje v rámci řešeného území nebo v návaznosti na něj následující veřejně prospěšné stavby:

E6 - Navržená plocha pro venkovní vedení VN 22 kV a pro trafostanici v jihozápadní části sídla Kostelec

V20 - Navržený vodovod v západní části sídla Kostelec - pro zásobování pitnou vodou navržených ploch

K41 - Navržený kanalizační výtlačk v jihozápadní části sídla Kostelec

K42 - Navržená kanalizace splašková v jihozápadní části sídla Kostelec

h. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS

Řešené území se nachází v Hluboké nad Vltavou, v místní části a katastrálním území Kostelec. Lokalita leží jihozápadně od návsi, z jihu přiléhá ke komunikaci spojující Kostelec s Purkarcem.

Hranice lokality kopírují hranice plochy SO.17 v k.ú. Kostelec z ÚP Hluboká nad Vltavou. Plocha přiléhá z jihozápadu k zastavěnému území a směrem na západ a jih přechází do volné krajiny.

Území je svažité směrem k jihozápadu. Navazuje na zástavbu rodinných domů a venkovských usedlostí. Západní část lokality je využívána jako louka, ve východní části jsou zahrady zastavěné drobnými objekty.

Navržené řešení vychází zejména z polohy stávající komunikace a soukromých pozemků určených k zástavbě, polohy celého území vůči zastavěnému území obce a volné krajiny a dále z polohy inženýrských sítí.

Plocha vymezená ÚP přiléhá z jihu ke stávající místní komunikaci. Vzhledem k hloubce plochy směrem od komunikace, která je dostatečná akorát pro umístění jednoho stavebního pozemku, bylo dopravní obslužení lokality řešeno pouze z výše zmíněné komunikace. Toto řešení podporuje i orientace ke světovým stranám, kdy je přístup na pozemky ze severu a směrem k jihu se otevírají zahrady.

Výjimku v dopravním napojení tvoří navržené parcely 10 (694) a 11 (695). Parcely 694 a 695 dle katastru nemovitostí jsou dle ÚP do území řešeného ÚS zahrnuty jen částečně, nespadá do něj jejich východní část. Napojení parcel je proto řešeno přes tyto východní konce parcel na stávající komunikaci, která se poté napojuje na hlavní páteřní komunikaci.

Řešené území je rozděleno na 2 plochy s rozdílným způsobem využití – plochy bydlení a plochy dopravní infrastruktury.

Plochy bydlení jsou vymezeny v rozsahu soukromých parcel, s výjimkou proluky pro účelovou komunikaci. Plochy dopravní infrastruktury tvoří proluka mezi parcelami 2 a 3 pro umístění účelové komunikace a parcela 1189/1, která je součástí veřejného prostranství pro hlavní komunikaci.

Podmínky pro využití obou ploch víceméně kopírují podmínky z ÚP, pouze je v některých místech zpřesňují pro konkrétní lokalitu.

Prvky plošné a prostorové regulace pro plochy bydlení jsou rozděleny na dvě části. Většina regulací je shodná pro obě části a vychází z podmínek z ÚP. Pro parcely 7 – 11, které jsou již částečně zastavěny nebo na nich již probíhá příprava projektové dokumentace, je stanoven sklon střechy min. 28°. Pro parcely 1 – 6, které budou více exponované při příjezdu směrem od Purkarce, je stanovena střecha sedlová nebo polovalbová s minimálním sklonem 35°, která lépe zapadne do okolní zástavby. Výška maximální možné výšky půdní nadezdívky je oproti ÚP snížena na max. 0,8 m, což umožňuje pohodlné využití půdního prostoru a zároveň lépe odpovídá charakteru venkovské nízkopodlažní zástavby.

Dopravní řešení

Dopravní řešení vychází ze stávajících podmínek, nově navržené parcely jsou napojeny z místních komunikací, stejně jako ostatní rodinné domy v okolí. Vzhledem k podrobnosti ÚS a tomu, že budoucí stavební záměry nejsou známy, jsou sjezdy na parcely pouze orientační.

Stávající polní cesta vedoucí řešeným územím diagonálně je nahrazena novou účelovou komunikací, která zajistí přístup k zemědělským plochám jižně od řešené lokality.

Parkování je vzhledem k parametrům stávajících komunikací navrženo v plném rozsahu na soukromých parcelách rodinných domů.

Technická infrastruktura

Vzhledem k podrobnosti ÚS a tomu, že budoucí stavební záměry nejsou známy, lze sítě a stavby technické infrastruktury umisťovat v rámci všech ploch, pokud nenaruší jejich primární funkci. Navržené vedení technické infrastruktury je pouze orientační. Lze zvolit i jiné řešení, které umožní zásobování všech stavebních parcel.

Elektro

V páteřní komunikaci vede rozvod nízkého napětí, ze kterého jsou napojeny jednotlivé kabelové skříně na hranicích pozemků pro jejich zásobování elektrickou energií. Nově využívané stavební parcely budou napojeny obdobným způsobem na stávající síť.

V případě, že by kapacita vedení NN pro budoucí výstavbu už nebyla dostatečná, je v ÚP navržená nová trafostanice T3 napájená z vedení VN vedoucího jižně od řešené lokality, ze které by bylo možné zásobit řešené území.

Směrem od jihozápadu k severovýchodu prochází řešeným územím nadzemní vedení NN, které značně znehodnocuje navržené parcely 3 – 5. ÚS navrhuje jeho částečné přeložení do země mezi dvojicí sloupů a vedení mimo řešené parcely podél místní komunikace. Trasa přeložky je pouze orientační a bude zpřesněna v dalších stupních PD.

Vodovod

Podél severní hrany řešeného území vede v jeho východní části podél komunikace vodovodní řad OC110. Na ten mohou být přípojkami napojeny parcely 5 – 9.

Zásobování parcel 1 – 4 je navrženo přípojkami na nový řad vedený v páteřní komunikaci a napojený na řad stávající.

Parcely 10 (694) a 11 (695) se navrhuje zásobovat řadem vedoucím přes část parcely 8. Poloha řadu byla navržena tak, aby co nejméně znehodnotila parcelu 8. Ke zbudování řadu je nutný souhlas vlastníka parcely 8 (693/7) a zřízení věcného břemena. Alternativně lze zbudovat i dvojici přípojek.

Nevylučuje se ani individuální zásobování parcel ze studny nebo vrtu.

Splašková kanalizace

Podél severní hrany řešeného území vede v jeho východní části podél komunikace kanalizační řad, který se následně stáčí na sever k nově budované ČOV. Na tento řad budou přípojkou napojeny parcely 6 – 9, možná i parcela 5 dle konkrétního stavebního záměru.

Parcely 1 – 4 (5) budou napojeny na nový kanalizační řad vedoucí v komunikaci podél řešeného území směrem k jihozápadu, kde je navržena čerpací stanice, která splaškové vody bude čerpat zpět směrem severovýchodně do stávající gravitační kanalizace. Poloha čerpací stanice je zvolena dle ÚP, ale pro účely ÚS by bylo vhodnější čerpací stanici umístit za poslední navrhovanou parcelu 1 a významně tak zkrátit délku gravitační a tlakové kanalizace.

Parcely 10 (694) a 11 (695) je možno napojit na kanalizační řad pouze přes parcelu 8 (693/7), v souběhu s navrženým vodovodem. Ke zbudování řadu je nutný souhlas vlastníka parcely 8 (693/7) a zřízení věcného břemena.

Dále je u parcel, které není možno odkanalizovat gravitačně, přípustný způsob likvidace splaškových vod individuálně.

Dešťová kanalizace

V souběhu se splaškovou kanalizací vede podél komunikace i kanalizace dešťová. Ta je vyústěna cca v místě parcely 5 na louku a úvoz s polní cestou. Je navržena nová kanalizace, do které se stávající kanalizace napojí. Navržená kanalizace je vedena v páteřní komunikaci podél severní hrany řešeného území k navržené účelové komunikaci a podél ní do přílehlého remízku, kde dešťové vody končí i v současnosti. Pokud to prostorové parametry dovolí, je žádoucí vést kanalizaci podél komunikace v otevřené stoce umožňující částečné zasakování dešťových vod.

Likvidace dešťových vod vzniklých v rámci stavebních parcel bude řešena na samotných parcelách jejich retencí a vsakem.

Veřejné osvětlení

V páteřní komunikaci je vybudováno veřejné osvětlení končící v současnosti zhruba na úrovni zastavěného území. Je žádoucí vybudovat nové veřejné osvětlení podél komunikace až k parcele 1.

Řešení zeleně a příznivého životního prostředí

Vzhledem k poloze řešeného území na okraji malé vesnice v blízkém kontaktu s volnou krajinou byla navržena taková intenzita a podoba zástavby, která do tohoto venkovského prostředí zapadne. Jsou proto navrženy prvky plošné a prostorové regulace takové, které zajistí velký podíl zeleně a zelených ploch (70%). Dále je vymezen nezastavitelný pás v jižní části zahrad na přechodu do volné krajiny.

Vsakování dešťových vod je navrženo na vlastních pozemcích, vsakování dešťových vod z komunikace bude probíhat na okolních zelených plochách nebo v rámci otevřené stoky. Navržená účelová komunikace je doplněna stromovou alejí.

Kapacitní údaje

Celková plocha řešeného území	1,39 ha
Celková plocha pro rodinnou rekreaci	1,31 ha

Ing. arch. David Smrčka
10/2020