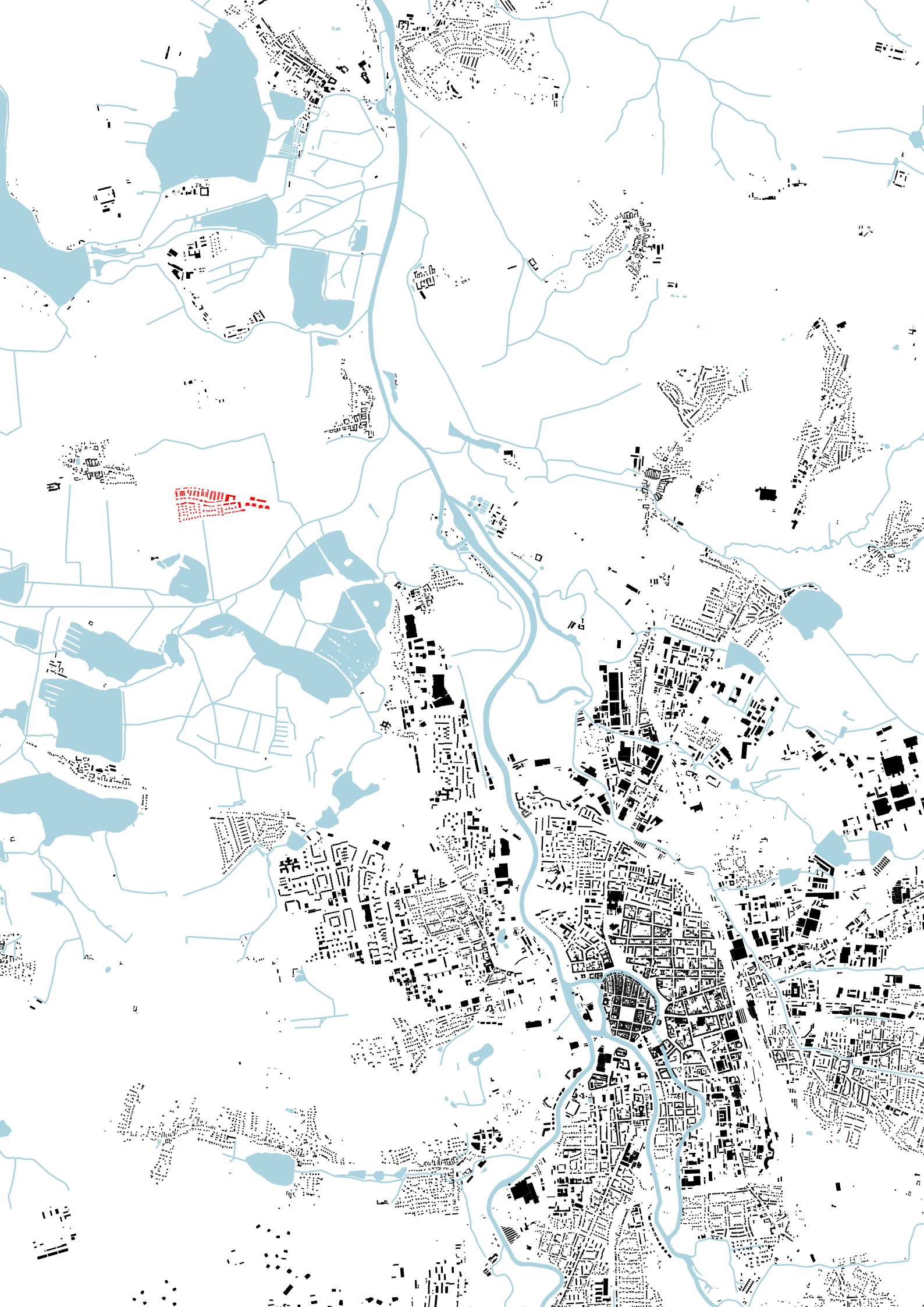


POŘIZOVATEL		
		Městský úřad Hluboká nad Vltavou Masarykova 36, 373 41 Hluboká nad Vltavou Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Miroslav Sládek IČ 12327166 Kocínova 1979, 397 01 Písek
OBJEDNATEL		
		acta natura s.r.o. IČO 28149351 Rybná 669/4, 110 00 Praha - Staré Město
GENERÁLNÍ PROJEKTANT		
		STAVOPRO s.r.o. IČO 28141954 Nemanická 440/14, 370 10 České Budějovice
HL.ARCHITEKT PROJEKTU Ing. arch. Ondřej Klimeš	HL.INŽENÝR PROJEKTU Ing. arch. Ondřej Klimeš	
ZODP.PROJEKTANT Ing. arch. Jaroslav Daněk	SCHVÁLIL Bc. Roman Mařík	
PROJEKT		
ÚS BAVOROVICE - lokalita OV 12 v k.ú. Bavorovice		
ČÁST		
A. TEXTOVÁ ČÁST		
DOKUMENTACE ÚZEMNÍ STUDIE	DATUM 07/2022	Č.PARÉ
Č.ZAKÁZKY 210802	ARCH.Č.VÝKRESU 210802-01-A	



A. TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH:

A. Identifikační údaje	2
B. Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení	3
B.1 Vymezení řešené plochy	3
B.2 Hlavní cíle řešení	3
C. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
C.1 Podmínky vyplývající z ÚP	4
C.2 Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků	6
D. Druh a účel umísťovaných staveb	10
D.1 Urbanistická koncepce	10
D.2 Architektonické principy	12
E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	13
E.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství 13	
E.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury	17
F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu	20
G. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	24
G.1 Podmínky vyplývající z ÚP	24
G.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	24
H. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	25
H.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	25
H.2 Řešení zeleně	25
H.3 Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu	26
H.4 Vyhodnocení odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa	26
H.5 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění 26	
I. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	26
I.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	26
I.2 Ochrana veřejného zdraví	27
J. Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území	27
K. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	28
L. Etapizace	28
M. Bilance navrženého řešení	29
M.1 Bilance ploch s rozdílným způsobem využití	29
M.2 Bilance předpokládaných kapacit stavebních objektů	29
M.3 Bilance parkovacích stání	30

A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název projektu:

ÚS BAVOROVICE – lokalita OV 12
v k.ú. Bavorovice

Datum:

01/2022

Dokumentace:

Územní studie

Požizovatel:



Městský úřad Hluboká nad Vltavou
Masarykova 36, 373 41 Hluboká nad Vltavou

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Miroslav Sládek
IČ 12327166
Kocínova 1979, 397 01 Písek

Objednatel:

acta natura s.r.o.
IČO 28149351
Rybna 669/4, 110 00 Praha – Staré Město

Zpracovatel:



Generální projektant / koordinace:

STAVOPRO s.r.o.
IČO 28141954
Nemanická 440/14, 370 10 České Budějovice

Ing. arch. Ondřej Klimeš, autorizovaný inženýr ČKAIT 0102622

Bc. Roman Mařík, autorizovaný technik ČKAIT 0102365

Ing. Jan Vaněček

Koncepce / urbanismus / inženýrské sítě:

Projektový ateliér AD s.r.o.

IČO 25194771
č.p. 165, 373 41 Hosín

Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt ČKA 00279

Ing. arch. Ondřej Klimeš, autorizovaný inženýr ČKAIT 0102622

Doprava:

Zenkl CB, spol. s r.o.
IČO 28131339
Jírovcova 2, 370 01 České Budějovice

Ing. Ondřej Zenkl, autorizovaný inženýr ČKAIT 0102255

Ing. Martina Duchoňová



B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY, HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

B.1 Vymezení řešené plochy

Řešená území územní studie je situováno v jihozápadní části katastrálního území obce Bavorovice, které je součástí města Hluboká nad Vltavou. ÚS bude zpracována v rozsahu označení plochy OV 12 dle zákresu grafické části ÚP. Toto území zahrnuje v rámci katastrálního území Bavorovic parc.č. 186/12; 186/13; 186/14; 186/15; 186/16; 186/17; 186/18; 186/21; 186/22; 186/23; 186/24; 186/25 a 186/26.

Řešené území je dle ÚP v celé ploše zastavitelné a nenavazuje na žádné zastavěné území. V ÚP je celé řešené území vymezeno jako „Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, komerční zařízení“.

B.2 Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je zejména:

- **stanovit celkovou koncepci využití lokality** – prověřit a specifikovat přípustné funkční využití zastavitelných ploch;
- **stanovit urbanistickou a prostorovou koncepci území** s ohledem na hodnoty a limity území;
- **navrhnout koncepci dopravní a technické infrastruktury pro řešené území** s ohledem na širší vztahy v území;
- prověřit navržené veřejně prospěšné stavby, popř. navrhnout nové;
- zohlednit již zpracované podklady v řešeném i navazujícím území
- podrobně řešit členění ploch na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení;
- stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, včetně ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, včetně výšky a materiálového řešení venkovního oplocení, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně)

ÚS prověřuje využití lokality územním plánem určené k zastavění, v současnosti nezastavěné, využívané jako zemědělské plochy – orná půda. Stávající sítě technické infrastruktury procházejí lokalitou či jsou v jejím přímém dosahu. Z hlediska dopravního napojení lokality má primární význam silnice I/20, která řešené území tečuje na severní straně.

Při zpracování ÚS byly využity zejména následující podklady:

- ÚP města Hluboká nad Vltavou
- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje
- Územně analytické podklady předané pořizovatelem územně plánovacích podkladů
- Podklady plynoucí z plánovaného rozšíření dopravní a technické infrastruktury
- Katastrální mapa

Rozsah zpracování:

ÚS je zpracována nad aktuálními mapovými podklady, zejm. nad katastrální mapou. ÚS je zpracována dle § 30 stavebního zákona a přiměřeně v rozsahu dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zadáním ÚS. ÚS je zpracována v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., O Obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

C. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

C.1 Podmínky vyplývající z ÚP

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP města Hluboká nad Vltavou a ze „zadání“ k územní studii formulované ve spolupráci s městem Hluboká nad Vltavou.

Řešené území je dle ÚP součástí zastavitelného území s plochou s rozdílným způsobem využití definované: „Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, komerční zařízení“. ÚP dále ukládá pro řešené území zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování v území.

Z ÚP kapitoly f) „stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), přípustného využití, podmíněně přípustného, nepřípustného využití), využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu vyplývá:

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití z ÚP – citace:

Obecně

Regulativy u stávajících ploch se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s regulativy umožňující změny současného stavu.

Plošné regulativy:

Zastavěnost budovami:

- zastavěností budovami se rozumí zastavěná plocha samotné budovy navrženého funkčního využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků;

Zastavěnost celková:

- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití a jsou stanoveny v %; bude-li v určité etapě zastavěná pouze část z navrhované plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část;

- celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;

- do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy do 25 m² (i bazény) a plochy s vegetační dlažbou

Výškové regulativy:

Výška budovy:

- je stanovena počtem plných nadzemních podlaží; podsklepení je přípustné;

- konstrukční výška podlaží je stanovena max. 3,3 m; budou-li umístovány objekty s vyšší konstrukční výškou podlaží než je uvedeno (tj.3,3m) je maximální výška objektu (bez atiky) určena součinem navrženého počtu podlaží a limitní výšky jednoho podlaží.

Podkroví:

- podkroví je přípustné, vyjma ploch, kde je stanovena podmínka ploché střechy;

- max. výška půdní nadezdívky je stanovena na 1,4 m.

Ustupující podlaží:

- V rámci k.ú. Hluboká nad Vltavou, v plochách, kde není stanovena podmínka šikmé střechy, lze podkroví nahradit ustupujícím podlažím s plochou střechou; plocha ustupujícího podlaží nesmí přesáhnout 80% plochy podlaží plného; do plochy ustupujícího podlaží se pro potřeby tohoto územního plánu nezahrnují plochy nezastřešených teras.

Prostorové regulativy:

Střecha – typ:

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % střech budovy nebo spojeného komplexu budov, například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře atd.
- u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...);
- tvary střech navrhované zástavby se stanovují rovinné (nepřípustné jsou obloukové střechy), min. sklon šikmých střech se stanovuje na 20°.

Dvojdům:

- dvojdomek se pro účely tohoto územního plánu rozumí 2 rodinné domy, které mají společnou přílehlou boční stěnu a jsou k sobě zrcadlově obrácené (s přípustným půdorysným posunem). Každý z rodinných domů může obsahovat max. 2 bytové jednotky. Minimální výměra pozemků pro dvojdům – 2x 500m².

Velikost stavebních pozemků:

- minimální velikost nově vymezovaného pozemku pro izolovaný rodinný dům se stanovuje na 800 m²;
- v rozsahu území řešeného ÚPnZ a RP se min. velikost stavebního pozemku pro izolovaný rodinný dům stanovuje na 700 m²; v případě samostatných stavebních pozemků vymezených v KN před 5.7.2011 (datum účinnosti Územního plánu Hluboká nad Vltavou) je přípustná min. výměra 500 m².

Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, komerční zařízení

Hlavní využití:

Občanské vybavení.

Přípustné využití:

Funkce poskytující veřejné, stravovací a ubytovací služby, bydlení, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní a vzdělávací služby netechnického charakteru. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, galerie, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., drobné řemeslné a výrobní provozovny, parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní centra, obchody.

Nepřípustné využití:

Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.

Plošné, výškové a prostorové regulativy:

Při návrhu bude zohledněn charakter a výšková úroveň navazující zástavby.

k.ú Bavorovice: OV12

Přípustné využití občanské vybavenosti vč. bydlení a regulativ pro výstavbu v zastavitelné ploše budou prověřeny a stanoveny územní studií projednanou a odsouhlasenou orgánem ochrany životního prostředí – oddělením ochrany přírody a krajiny Magistrátu města České Budějovice a městem Hluboká nad Vltavou.

ÚP pro řešené území dále stanovuje následující podmínky:

Obsluha území – sjezdem ze stávající silnice I. třídy

Limity využití území - respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, OP vzletových a přiblížovacích prostorů, ochranné pásmo silnice I. třídy a respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku - viz. výstupní limity, hranice záplavy, navržený lokální biokoridor a ochranné pásmo el. vedení.

C.2 Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků

V rámci řešeného území ÚS se stanovuje toto využití:

C.2.1 Plochy bydlení v rodinných domech

C.2.1.a Plochy bydlení v rodinných domech – izolované rodinné domy

C.2.1.b Plochy bydlení v rodinných domech – rodinné dvojdomy

C.2.1.c Plochy bydlení v rodinných domech – řadové rodinné domy

Hlavní využití:

Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, popř. bytové (nájemní) vily s bydlením individuálního charakteru.

Přípustné využití:

Činnosti, děje a zařízení poskytující služby místního rozsahu, zejména obchodní, administrativní, zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a rekreační, dopravní a technické a současně neruší obytnou funkci nad míru přípustnou. Jedná se zejména o:

- občanské vybavení s výjimkou ubytovacích zařízení, které převážně slouží pro denní potřeby obyvatel přilehlého území velikosti lokality;
- stavby a zařízení technické infrastruktury;
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury;
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním, popř. přípustným využitím;
- sídelní zeleň;
- veřejná prostranství;
- vodoteče, vodní prvky;
- zařízení a stavby zajišťující snižování hlukové zátěže z dopravy, zejm. protihlukové clony.

Podmíněně přípustné využití:

Činnosti, děje a zařízení místní správy, obchodu a drobné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení malého rozsahu, a to o podlažní ploše nejvýše 100 m².

Chráněná zástavba je v prostorech s předpokládanými imisemi hluku překračujícími hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb možná pouze za podmínky zajištění ochrany před hlukem na úroveň požadovanou příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Nepřípustné využití:

Veškeré činnosti, děje, stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí v ploše a v souvisejícím území, například těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, fotovoltaické elektrárny umístované na terénu. Dále veškeré činnosti a stavby, které vyvolávají negativní vlivy za hranicí svých pozemků ve vztahu k chráněné zástavbě a svým provozem a technickým zařízeními překračují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před

nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích:

- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel;
- nákupní zařízení;
- zařízení dopravních služeb a autobazary;
- dlouhodobě dočasné stavby, s dobou trvání delší než pět let.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Charakter a objemy umísťovaných staveb nesmí zásadním způsobem narušovat krajinný ráz, měřítko krajiny a pohledové vnímání v kontextu se stávající stavební strukturou.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu“ a v grafické části ÚS.

C.2.2 Plochy bydlení v bytových domech

Hlavní využití:

Pozemky staveb různorodé skladby, s převahou bydlení v bytových domech, přičemž platí, že součet bytových ploch v bytových domech musí tvořit více než dvě třetiny celkového součtu podlažních ploch.

Přípustné využití:

Činnosti, děje a zařízení poskytující služby místního rozsahu, zejména obchodní, administrativní, zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a rekreační, dopravní a technické a současně neruší obytnou funkci nad míru přípustnou. Jedná se zejména o:

- občanské vybavení s výjimkou ubytovacích zařízení, které převážně slouží pro denní potřeby obyvatel přilehlého území velikosti lokality;
- stavby a zařízení technické infrastruktury;
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury;
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním, popř. přípustným využitím;
- sídelní zeleň;
- veřejná prostranství;
- vodoteče, vodní prvky;
- zařízení a stavby zajišťující snižování hlukové zátěže z dopravy, zejm. protihlukové clony.

Podmíněně přípustné využití:

Činnosti, děje a zařízení poskytující služby obchodní, veřejného stravování a nerušící služby určené převážně pro uspokojování denních potřeb obyvatel přilehlého území v rozsahu lokality. Podmíněně je zejména přípustné i jako monofunkční objekty zřizovat a provozovat na těchto územích:

- ubytovací zařízení o kapacitě až do 50 lůžek,
- stavby pro sociální účely, stavby církevního, kulturního, zdravotnického, školského a sportovního účelu včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit, sloužící zároveň potřebám obyvatel přilehlého území.

Chráněná zástavba je v prostorech s předpokládanými imisemi hluku překračujícími hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb možná pouze za podmínky zajištění ochrany před hlukem na úroveň požadovanou příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Nepřípustné využití:

Veškeré činnosti, děje, stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí v ploše a v souvisejícím území, například těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, fotovoltaické elektrárny umístované na terénu. Dále veškeré činnosti a stavby, které vyvolávají negativní vlivy za hranicí svých pozemků ve vztahu k chráněné zástavbě a svým provozem a technickým zařízením překračují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích:

- nákupní zařízení;
- pěstitelské aktivity a aktivity chovatelské,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel;
- ostatní zařízení dopravních služeb a autobazary.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Charakter a objemy umístovaných staveb nesmí zásadním způsobem narušovat krajinný ráz, měřítko krajiny a pohledové vnímání v kontextu se stávající stavební strukturou.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu“ a v grafické části ÚS.

C.2.3 Plochy občanské vybavenosti

Hlavní využití:

Zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.

Přípustné využití:

- Pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby;
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství;
- zařízení a stavby zajišťující snižování hlukové zátěže z dopravy, zejm. protihlukové clony.

Podmíněně přípustné využití:

Chráněná zástavba bude v konkrétních případech v území, kde hlučnost prokazatelně překročí limity hluku stanovené např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný prostor staveb, realizována pouze za podmínky zajištění ochrany před hlukem technickými opatřeními na úroveň požadovanou příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Nepřípustné využití:

- Fotovoltaické elektrárny umístované na terénu, větrné elektrárny;
- veškeré činnosti a stavby, které vyvolávají negativní vlivy za hranicí svých pozemků ve vztahu k chráněné zástavbě a svým provozem a technickým zařízením překračují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Charakter a objemy umístovaných staveb nesmí zásadním způsobem narušovat krajinný ráz, měřítko krajiny a pohledové vnímání v kontextu se stávající stavební strukturou.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu“ a v grafické části ÚS.

C.2.4 Plochy dopravní infrastruktury

C.2.4.a Plochy dopravní infrastruktury – obslužné komunikace (funkční skupina C)

C.2.4.b Plochy dopravní infrastruktury – zklidněné komunikace (funkční skupina D1)

C.2.4.c Plochy dopravní infrastruktury – chodníky a stezky (funkční skupina D2)

C.2.4.d Plochy dopravní infrastruktury – parkování

Hlavní využití:

Veřejně přístupné území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, území pro dopravu motorovou, cyklistickou a pěší a dopravní vybavenost pro dopravu v klidu, parkovací plochy odstavná stání.

Přípustné využití:

- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.);
- plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky, veřejná zeleň (zejména izolační a doprovodná), sjezdy a vjezdy na pozemky;
- činnosti, děje a zařízení určené pro parkování;
- technická infrastruktura;
- plochy pro shromažďování tříděného komunálního odpadu;
- sídelní a doprovodná zeleň.

Nepřípustné využití:

Takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, jedná se zejména umístování staveb a zařízení, dále pak jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti

Podmínky prostorového uspořádání:

Maximální zastavěnost plochy 100 %.

C.2.5 Plochy veřejné zeleně

C.2.5.a Plochy veřejné zeleně – travnaté plochy

C.2.5.b Plochy veřejné zeleně – vodní plochy

Hlavní využití:

Plochy určené k veřejnému využívání a přístupné veřejnosti bez omezení s převládajícím způsobem využití zeleně. Jedná se o veřejně přístupná území sloužící jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

Přípustné využití:

- drobná architektura a vybavenost ploch (komunikace, osvětlení, vodní prvky, altány, uliční mobiliář);
- drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky);
- dětská a workoutová hřiště, popř. jiná hřiště malého rozsahu;
- stezky pro pěší i cyklisty, stavby pěších komunikací;

- parkově upravená veřejná prostranství;
- pomníky, památníky, umělecká díla;
- liniová zeleň a uliční stromořadí, solitérní stromy;
- výsadba zeleně obecně;
- instalování samostatných herních prvků pro děti a dospělé;
- plochy pro shromažďování tříděného komunálního odpadu;
- protipovodňové stavby a opatření;
- činnosti a děje vyplývající z hlavního využití;
- stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury;
- vodní plochy a toky;
- obslužné komunikace, vjezdy, odstavná a parkovací stání vyvolaná využitím území;
- zařízení a stavby zajišťující snižování hlukové zátěže z dopravy, zejm. protihlukové clony.

Nepřípustné využití:

- jiné stavby než přípustné jsou nepřípustné
- veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci hlavního popř. přípustného využití a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi);
- jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel;
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel;
- plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání lokality, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na lokalitu.

D. DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB

D.1 Urbanistická koncepce

Zpracování územní studie pro řešené území je uloženo ÚP a návrh ÚS je vyhotoven na základě podnětu soukromého investora. Urbanistická koncepce vychází z charakteru území, konfigurace terénu a místních podmínek. Územní studie respektuje všechny danosti vyplývající z ÚP. Řešené území je součástí zastavitelné plochy s využitím plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, komerční zařízení (OV12), ve které ÚP ukládá zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území.

Charakter řešeného území je rovinný, svažující se mírně k východu, nejvyšší body jsou lokalizovány na západní hranici řešeného území a nacházejí se na kótě cca 383m.n.m. Nejnižší bod na kótě 378 m.n.m. se nachází ve východním cípu řešené lokality.

Územní studie se zabývá návrhem nové atraktivní plnohodnotné čtvrti, která je situována ve výhodné pozici v blízkosti širšího centra krajského města Českých Budějovic, zároveň u hlavního dopravního tahu a také v blízkosti přírody charakterizované zejména přírodní rezervací Vrbenské rybníky. Hlavním záměrem návrhu je vytvořit atraktivní místo pro kvalitní život s jedinečnou energií – „geniem loci“. Neméně důležitou složkou návrhu je ochrana a respektování okolní přírody a krajiny, která si zde za staletí vytvořila velmi cenný a osobitý charakter.

Základní body koncepce návrhu tvoří:

D.1.1 Bulvár

Základním kamenem návrhu je východozápadní zakřivená kompoziční osa s hlavním bulvárem, který propojuje jednotlivé části řešeného území. Bulvár je doplněn v těžišti čtvrtě o náměstí a na křížení hlavních cest o malý park. Současně je na vybraných místech doplněn o aktivní parter. Bulvár je doplněn o dvouřadé stromořadí.

D.1.2 Krajina a příroda

Důležitou součástí návrhu je snaha o citlivé napojení zastavěného území na okolní krajinu a přírodu přes přechodovou zónu liniového parku, který na jižní hranici řešeného území bezprostředně navazuje na okolní pole. Dalším aspektem ochrany okolní přírody je volba funkční náplně řešeného území, která je charakterizována nerušícími činnostmi a ději zejm. funkce bydlení. Péče je věnována v návrhu výškové regulaci zástavby tak, aby byla plynule a citlivě zasazena do krajinného rázu. Současně zástavba a nová protihluková clona u silnice I/20 jsou navrženy tak, aby tvořily bariéru proti šíření hluku jižním směrem od této komunikace do okolní krajiny.

D.1.3 Stromy v ulicích

Podstatnou součástí koncepce kvalitního obytného prostředí jsou navržena stromořadí ve veřejných prostranstvích. Stromy nabízejí stín v horkých dnech, zvlhčují a čistí vzduch.

D.1.4 Hospodaření s vodou

Téma zadržování dešťové vody v místě jejího spadu je velmi aktuálním tématem, a to hlavně v době, kdy množství zpevněných ploch ve městě tuto problematiku neřeší a dešťová voda je odváděna kanalizačním systémem daleko od místa, kde skutečně spadla. Proto se v řešeném území počítá s implementací systému otevřených zasakovacích příkopů a zatravněných ploch, které budou dešťovou vodu lokálně zasakovat do půdního horizontu a přebytečnou odvádět do vodoteče a retenční nádrže.

D.1.5 Struktura veřejných prostranství

Úspěch řešení závisí také na kvalitě veřejných prostranství a atmosféře, kterou budoucí výstavba navodí. Orientace v území, zapamatovatelnost a charakter lokalit podstatně ovlivňují pocity budoucích obyvatel a uživatelů místa, proto se s nimi v urbanistické práci musí pracovat velmi citlivě.

Nová čtvrť má propracovanou síť veřejných prostranství. Každá ulice, náměstí či park má svůj osobitý zapamatovatelný charakter a místo v hierarchii celku, čímž je zaručena dobrá orientace v lokalitě. Cílem návrhu bylo vytvořit takovou lokalitu, která bude vybízet k trávení volného času ve svých ulicích a náměstích. Atraktivita veřejného prostoru úzce souvisí s přiměřenou hustotou obyvatel, promícháním funkcí a krátkými vzdálenostmi. Nová čtvrť s dostatkem obyvatel zajistí odbytky pro obchody a služby v aktivním parteru. Její kompaktní struktura vytvoří sídlo krátkých vzdáleností, tedy místo, kde člověk není závislý na automobilu, ale může se pohodlně pohybovat pěšky, na kole či hromadnou dopravou.

Na bulvár, který prochází celým územím, je doplněn, v místě křížení hlavních cest malý park. Bulvár je doplněn o sérii lokálních veřejných prostorů drobnějšího měřítka, čímž se nabízí místa pro sekávání a trávení volného času v docházkové vzdálenosti ze všech míst zástavby. Při jižním okraji čtvrti celou strukturu zástavby spojuje liniový park, který graduje do východní části území, kde je doplněn o vodní plochu retenční nádrže - rybníku.

V jádrové části území je navrženo malé náměstí. Jedná se o jedno z nejvíce atraktivních míst, nejen kvůli přímé návaznosti na autobusovou zastávku, ale také kvůli blízkosti k liniovému parku. Náměstí

tvoří střed řešeného území. Kolem náměstí by měly být domy co nejvíce u sebe, aby dotvářely charakter uzavřenosti.

D.1.6 Různorodá typologie staveb

Důležitou součástí návrhu je zajištění každodenních potřeb pro nové obyvatele v místě tak, aby se nestalo pouhou noclehárnou. Návrh proto počítá s umístěním obchodů, služeb, školského zařízení a další občanské vybavenosti. Příjemné a atraktivní bydlení bude založené na různorodé typologii staveb od bytových domů se službami v parteru přes řadové domy, dvojdomy až po individuální rodinné domy.

D.1.7 Aktivní parter

Kvalitu uličních prostranství v centrální části čtvrtě předurčují partery budov. Aby mohlo vzniknout atraktivní veřejné prostranství, tak je třeba umožnit vznik veřejné vybavenosti v přízemí budov v návaznosti na veřejné prostranství. V místech aktivního parteru je třeba, aby podlahy budov výškově navazovaly na veřejná prostranství.

D.1.8 Doprava

Čtvrť je orientována na pěší a individuální dopravu. Návrh současně předpokládá prodloužení některé z příměstských linek MHD města České Budějovice do řešeného území, s možností prodloužení dále, do obce Dasný. Koncepce dopravy umožňuje budoucí rozvoj čtvrtě západním směrem.

Čtvrť je navržena s ohledem na pěší a cyklisty, což zohledňuje uliční síť, která je vedena ve velkém podílu po zklidněných komunikacích se smíšeným provozem chodců a vozidel (v tzv. obytných zónách). Systém chodníků pěší dopravy je zokruhován a navržen tak, aby umožnil co nejefektivnější způsob dopravy mezi jednotlivými místy a s preferencí napojení každého místa na park.

Cyklistická doprava je nedílnou součástí moderní čtvrtě a proto je mu v návrhu věnována patřičná péče. Sídla, která podporují pohyb pěších a cyklistů namísto automobilů jsou živá a bezpečná. Obecně platí, že pokud se nabídka rozšíří na více druhů dopravy a sídlo je založené na krátkých vzdálenostech s preferencí pěší a cyklistické dopravy, pak se úroveň kvality bydlení významně zvedá.

D.2 Architektonické principy

Architektonicko-urbanistický výraz staveb bude vycházet z charakteru příměstské až venkovské zástavby, bude respektován zejména jeho charakter a měřítko. Nebudou vytvářeny nové výrazné stavební dominanty ani krajinářské úpravy, které by významně měnily prostorové vztahy v území. Pro stavební objekty je doporučeno využít jednoduché nekomplikované hmotové řešení s cílem vyloučit necitlivé stavby nízkých architektonických kvalit. Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby ÚS navrhuje podmínky plošné a prostorové regulace zástavby viz. kapitola „F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu“.

E. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z vlastnických vztahů, konfigurace terénu, optimalizace urbanistického řešení. V řešeném území, vč. návaznosti na širší okolí, jsou zohledněny existence a trasování stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem. Zákres sítí vychází z územně analytických podkladů 12/2020 a ověření u jejich správců či majitelů.

Územní studie respektuje podmínky vyplývající z nadřazeného projektu ŘSD - přeložky silnice I/20 v úseku Pištín - České Vrbné (zpracovatel PD Pragoprojekt Praha) a vedení koridoru Severní tangenty v jihovýchodní části k.ú. Bavorovice.

E.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství

E.1.1 Uliční prostranství

Z hlediska regulace jsou doporučeny zejména šířky uličních prostranství, které se odvozují z návrhu uličních profilů, tj. celková vzdálenost mezi uličními čarami u navržených profilů, uspořádání uličního profilu a veřejných prostranství může být upraveno na základě podrobnější projektové dokumentace.

E.1.2 Uliční čára

Uliční čára je rozhraní mezi veřejným prostranstvím a stavebním pozemkem.

E.1.3 Stromořadí

Regulace se vztahuje na počty řad stromořadí. Osová vzdálenost mezi stromy je doporučená, neměla by však přesáhnout 25 m.

E.1.4 Automobilová doprava

V rámci ÚS byla prověřena koncepce dopravní obsluhy řešeného území a zejména způsob jeho dopravního napojení na nadřazenou silniční síť a zajištění parkovacích míst pro obyvatele i návštěvy.

Řešené území se nachází v nezastavěném prostoru mezi městem České Budějovice a obcí Dasný, v přímé vazbě na sil. I/20 vedoucí ve směru České Budějovice – Písek - Plzeň.

E.1.4.a Popis návrhu

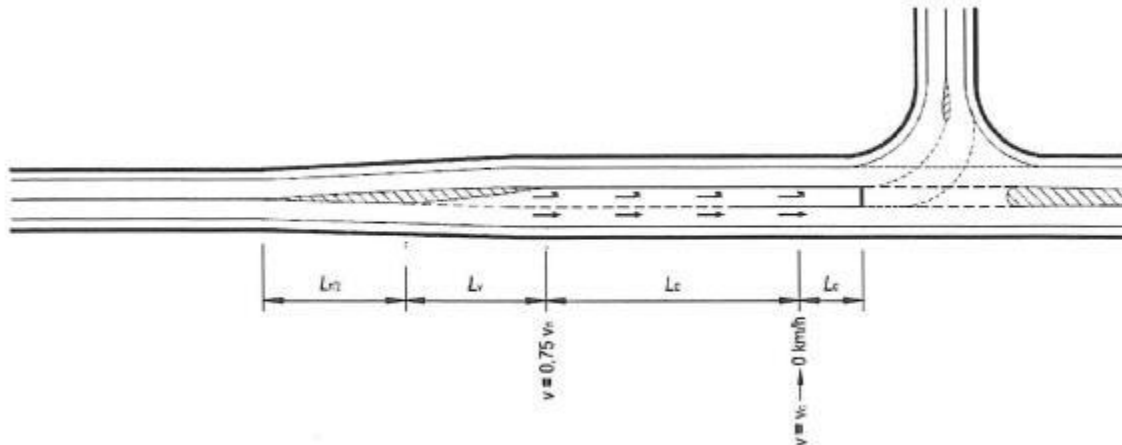
Připojení řešeného území na silnici I/20 je navrženo pomocí dvou průsečných křižovatek, které jsou na hlavní silnici doplněny o odbočovací pruhy z obou směrů. Na tyto dvě křižovatky navazuje dopravní skelet čtvrtě jejíž hlavní prvek tvoří páteřní obslužná komunikace. Páteřní komunikace je navržena jako „zóna 30“. Z páteřní obslužné komunikace, tzv. „Bulváru“, jsou vedeny odbočky k jednotlivým místům, které jsou navrženy jako komunikace funkční skupiny D1 (obytná zóna). Ulice jsou v dostatečném rozsahu doplněny o parkovací stání. Vedení tranzitní dopravy není v řešeném území předpokládáno.

Profily komunikací a tvary křižovatek navržené v ÚS jsou doporučujícího charakteru a mohou být v rámci následujících řízení např. o umístění staveb nebo stavebních řízení dále upravovány. Nemělo by však docházet k podstatnému zhoršení kvality navrženého řešení.

ZTV bude na silnici I/20 připojeno ve dvou bodech. Pracovně jsou nazvány křižovatka VÝCHOD a křižovatka ZÁPAD. Navržené křižovatky budou úrovnňové, neřízené, stykové. Dopravní napojení ZTV bude tvořit jižní rameno křižovatek, tj. vedlejší komunikaci. Na vedlejší jsou navrženy samostatné pruhy pro levé a pravé odbočení. Na hlavní jsou navrženy samostatné pruhy pro levé odbočení ve směru od Českých Budějovic. Návrhová rychlost pro výpočet délky skladebných úseků byla zvolena $V_n=70\text{km/hod}$.

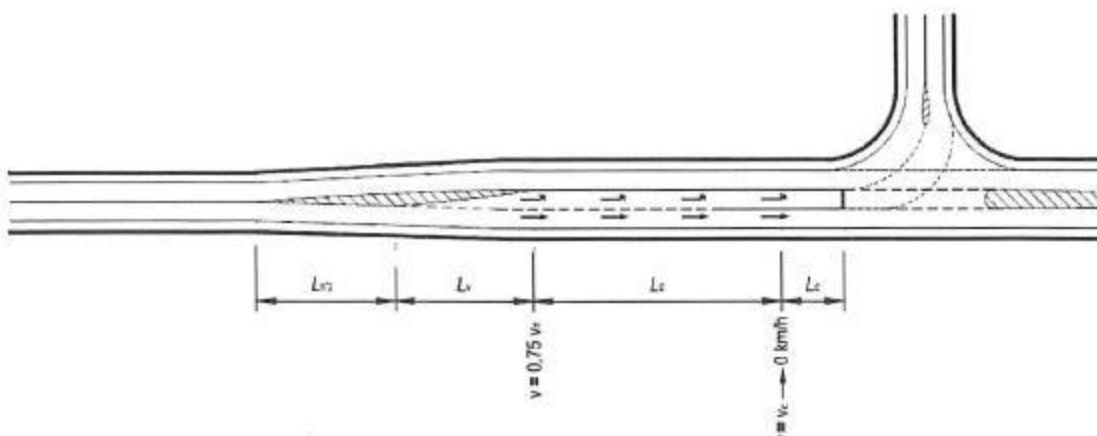
Samostatný pruh pro levé odbočení ze silnice I/20 (za křižovatkou VÝCHOD i ZÁPAD):

Vyřazovací úsek: $L_v=55\text{m}$, Zpomalovací úsek: $L_d=54\text{m}$, Čekací úsek: $L_c= 11\text{m}$, Rozšiřovací klín $L_r/2 = 43\text{m}$. Návrh je v souladu s požadavky ČSN 736102.



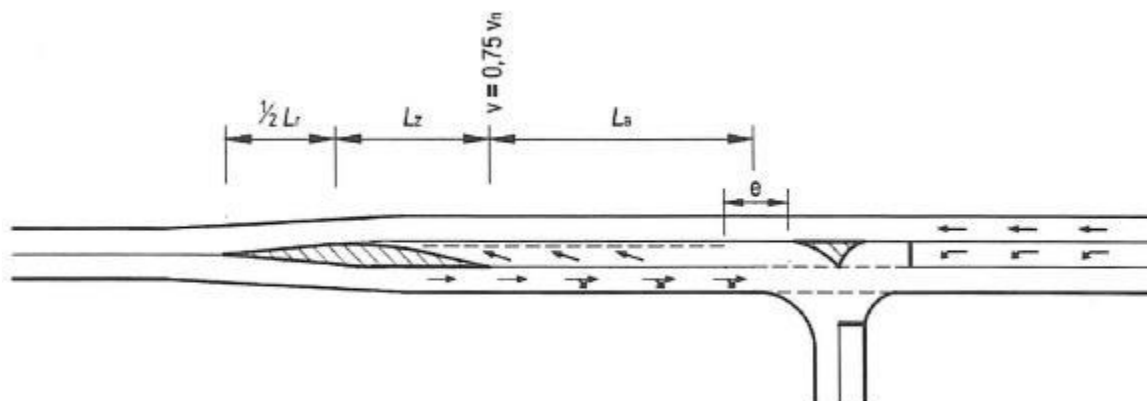
Připojovací pruh (za křižovatkou VÝCHOD i ZÁPAD):

Dle ČSN 736102 pro úrovnňové napojení MK na silnici I.třídy není připojovací pruh vyžadován. Je navržen pro zvýšení kapacity, komfortu a bezpečnosti křižovatky (nenastává situace kdy 2 vozidla čekající vedle sebe ve dvou řadících pruzích na vedlejší si navzájem brání v rozhledu). Vzhledem k tomu, že připojovací pruh je navržen nad rámec normových požadavků, je v souladu s odstavcem 5.2.3.9.2.c ČSN 736102 navržen zkrácený o délce jednotlivých úseků: Zrychlovací úsek: $L_a= 30\text{m}$, Manévrovací úsek $L_m= 50\text{m}$, Zařazovací úsek $L_z=25\text{m}$.



Připojovací pruh vlevo od průběžného (za křižovatkou ZÁPAD):

Zrychlovací úsek: $L_a= 60\text{m}$, Zařazovací úsek $L_z= 50\text{m}$, Rozšiřovací klín $L_r/2= 43\text{m}$. Návrh je v souladu s požadavky ČSN 736102.



E.1.4.b Rozhledové poměry

Rozhledy při výjezdech z obytné zóny jsou posouzeny dle ČSN 736102 pro rychlost 30km/h.

Rozhledy v obytné zóně jsou posouzeny dle TP 103, jako křižovatky s předností zprava.

Rozhledy na křižovatkách jsou posouzeny dle ČSN 736102 pro rychlost 30km/h.

Rozhledy při výjezdu z parkovišť jsou posouzeny dle ČSN 736102, jako rozhledy významných sjezdů pro rychlost 30km/h.

Rozhled křižovatky v zóně 30 je posouzen dle ČSN 736102, pro rychlost 30km/h a dosažitelnou rychlost 20km/h.

Rozhled přechodu byl posouzen dle ČSN 736110, jako rozhled čekací plochy pro rychlost 30km/h.









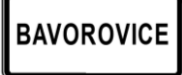

Všechny výše uvedené rozhledy byly vyneseny a vyhoví.

E.1.4.c Dopravní značení

Vodorovné:

Počet	Dopravní značka	Text/symbol	Poznámka
28x	V10f		Nové DZ
12x	V7a		Nové DZ
4x	V11a		Nové DZ

Svislé:

Počet	Dopravní značka	Text/symbol	Poznámka
6x	B2		Nové DZ
1x	C3b		Nové DZ
6x	IP4b		Nové DZ
3x	IP11a		Nové DZ
4x	IP25a		Nové DZ
4x	IP25b		Nové DZ
11x	IP26a		Nové DZ
11x	IP26b		Nové DZ
2x	IZ4a		Nové DZ
2x	IZ4b		Nové DZ

E.1.5 MHD

Návrh ÚS předpokládá prodloužení některé z příměstských linek MHD města České Budějovice do řešeného území, s možností prodloužení dále, do obce Dasný. V řešeném území jsou vytipována dvě spádová místa pro umístění autobusových zastávek. Docházková vzdálenost zastávek se předpokládá 300 m (5 min pěší chůze).

E.1.6 Cyklistická doprava

V rámci ÚS je navržena cyklostezka, která je při jejím jižním okraji vedena východo-západním směrem. Cyklostezka propojuje čtvrť od východu s lokalitou přírodní rezervace Vrbenské rybníky a po starém drážním tělese, okolo Starého vrbenského rybníka, Nového vrbenského rybníka a rybníka Bažina, s Českými Budějovicemi. Západním směrem pokračuje vedení cyklostezky do obce Dasný. Další větev cyklostezky je navržena jižním směrem od řešeného území k Dasenskému rybníku a dále k rybníku Černiš. Tímto vznikne ucelená a zokruhovaná síť cyklistické dopravy širší lokality.

V rámci čtvrtě je cyklistická doprava vedena, vzhledem k předpokládané, relativně nízké intenzitě provozu a velkému podílu zklidněných komunikací, po komunikacích společně s automobilovou dopravou.

E.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

E.2.1 Vodohospodářské řešení

Předmětem řešení ÚS je stanovení základních principů vodohospodářské koncepce dané lokality. Navržená infrastruktura bude sloužit k odvedení odpadních splaškových a dešťových vod oddílnou kanalizací a zásobování vodou pro nově navrhovanou čtvrt.

Zásobování pitnou vodou:

Zásobování řešeného území pitnou vodou bude zajištěno z nového veřejného vodovodu, napojeného na stávající vodovodní řad v lokalitě České Vrbné. Materiál, dimenze a způsob napojení nového vodovodního řadu na stávající a ostatní technické parametry budou určeny v souladu s požadavky provozovatele vodárenského zařízení. Dimenze vodovodního potrubí budou navrženy i v souladu s požadavky požárního zabezpečení (ustanovení § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů v množství stanoveném ČSN 73 08 73, na řadech budou v potřebných místech osazeny nadzemní či podzemní požární hydranty.

Tato dokumentace podrobněji neřeší polohy vedení hl. a vedlejších řadů pitné vody, kapacitu vodních zdrojů a kapacitu vodojemů - tato problematika musí být posouzena samostatně, v součinnosti s požadavky provozovatele dotčeného vodárenského zařízení, např. v rámci územního řízení. V rámci zpracování ÚS byla ověřena technická a majetkoprávní proveditelnost takto navrženého řešení.

Odkanalizování území:

Celé řešené území bude odkanalizováno oddílnou kanalizací.

Odvádění splaškových odpadních vod bude zajištěno pomocí nové sítě veřejné oddílné splaškové kanalizace. Likvidace splaškových vod bude řešena napojením na hlavní stoku veřejné kanalizační sítě v lokalitě České Vrbné. Materiál, dimenze a způsob napojení nových stok na stávající kanalizaci a ostatní technické parametry budou určeny v souladu s požadavky provozovatele vodárenského zařízení.

Tato dokumentace podrobněji neřeší polohy vedení hlavní ani navazující stokové sítě splaškové kanalizace, kapacitu čistírny odpadních vod a ani kapacitu stávající stokové sítě - tato problematika musí být posouzena samostatně, v součinnosti s požadavky provozovatele dotčených kanalizačních zařízení, např. v rámci územního řízení. Do veřejné kanalizace mohou být vypouštěny pouze odpadní vody nepřesahující limity pro splaškové vody od obyvatel dané Kanalizačním řádem. V rámci zpracování ÚS byla ověřena technická a majetkoprávní proveditelnost takto navrženého řešení.

Dešťové vody budou dle možností přednostně svedeny přes retenci do místních recipientů, s využitím příkopů, průlehů, struh či propustků, s likvidací v řešeném území. Odvádění dešťových vod musí být řešeno tak, aby se minimalizoval okamžitý odtok z území a byl vždy redukován vhodnými urbanistickými a technickými zásahy na co nejmenší možné hodnoty (snížení koeficientu odtoku, zelené pásy s příkopy apod.). V návrhu ÚS se počítá s umístěním retenční nádrže v lokalitě parku. Ta bude přepadem, popř. redukováným odtokem napojena do vodoteče ústící do Dehtářského potoka.

Přímé zasakování vod do půdního horizontu není vzhledem k nepříznivým hydrologickým poměrům vhodné. U individuální výstavby rodinných domů se doporučuje jímat dešťovou vodu na pozemcích pro potřebu zálivky či domovního rozvodu užitkové vody. Retence je vhodná pro zachycení dešťových vod

v místech, kde nelze beze zbytku uplatnit přímé zasakování. Retenční jímky se doporučují, na základě výsledků hydrologického posudku, zakládat ne níže než 1,6 m pod úroveň stávajícího terénu tak, aby v době vyprázdnění nedošlo vlivem vztlaku podzemní vody k nadzvednutí prázdné nádoby.

Doporučená opatření:

- dešťové vody ze zelených ploch likvidovat vsakem v místě spadu srážek, kolem komunikací a zpevněných ploch se doporučuje vhodně založit zelené pásy, průlehy, příkopy a rigoly na částečné zasakování s přepadem do dešťové kanalizace;
- čisté dešťové vody ze střech objektů přednostně likvidovat na vlastním pozemku s možností havarijního přepadu do dešťové kanalizace, např. jímáním pro potřebu zálivky či pro využití formou užitkové vody, pro omezení odtoku lze doporučit zelené střechy;
- dešťové vody ze zpevněných ploch, kde nehrozí kontaminace ropnými produkty, likvidovat na vlastním pozemku – v malém rozsahu vsakováním či v opačném případě jímáním pro potřebu zálivky či pro využití jako užitkové vody dešťové vody z ploch a havarijním přepadem do dešťové kanalizace; kde hrozí kontaminace ropnými produkty, svést přes odlučovač lehkých kapalin do dešťové kanalizace.

Tato dokumentace podrobněji neřeší polohy vedení dešťové kanalizace – tato problematika bude posouzena samostatně např. v rámci územního řízení. V rámci zpracování ÚS byla ověřena technická a majetkoprávní proveditelnost takto navrženého řešení.

E.2.2 Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

Zásobování řešeného území elektrickou energií bude řešeno napojením ze stávajícího rozvodu VN-22kV, přes dvě hlavní přípojné kabelové vedení, ukončená trafostanicemi. Trafostanice budou samostatné kompaktní betonové objekty, které budou mimo transformátor 22/0,4 kV; 250kVA a rozvaděče VN, NN doplněny také o rozvaděč veřejného osvětlení, vč. měření spotřeby. Trafostanice bude připojena na straně VN kabelovou smyčkou. Z trafostanic bude realizován kabelový rozvod NN (3x 230V), který bude ukončen u jednotlivých pozemků pilířem s přípojkovou a elektroměrovou skříň. Doporučuje se do pilíře s přípojkovou a elektroměrovou skříň integrovat také plynoměrovou skříň s hlavním uzávěrem plynu (v případě realizace plynofikace řešeného území).

Přeložka VN:

V řešeném území dojde ke střetu s dvěma stávajícími kabelovými vedeními VN - 22kV. Návrh počítá s tím, že tato kabelová vedení budou přeložena do nové trasy. Poloha stávajících kabelových vedení VN - 22kV a orientační polohy navrhované přeložky kabelového vedení VN - 22kV jsou znázorněny v grafické části ÚS.

Tato dokumentace dále podrobněji neřeší polohy nových kabelových vedení VN, NN, polohy nových trafostanic, kapacitu stávající distribuční sítě VN - tato problematika musí být posouzena samostatně, v součinnosti s požadavky provozovatele dotčené distribuční sítě, např. v rámci územního řízení. V rámci zpracování ÚS byla ověřena technická a majetkoprávní proveditelnost takto navrženého řešení.

E.2.3 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na dílčí trafostanice přes pilíř s měřením spotřeby elektrické energie pro veřejné osvětlení. Osvětlení bude řízeno signálem HDO. Od elektroměrového rozvaděče budou vedeny kabely veřejného osvětlení přednostně v zelených pásích. V chodnících a v místech přechodu pod komunikací bude kabel chráněn před mechanickým poškozením chráničkou. Uložení kabelových vedení bude provedeno dle ČSN 736005. Spolu s kabely veřejného osvětlení bude veden i zemnicí vodič pro uzemnění ocelových stožárů veřejného osvětlení.

E.2.4 Zásobování plynem a teplem

Zásobování řešených ploch zemním plynem bude zajištěno z nového veřejného STL plynovodu, napojeného na stávající STL plynovod v lokalitě Bavorovice. Alternativně je možnost napojení na VTL plynovod, přes redukční stanici, v obci České Vrbné. Zemní plyn bude využíván pro vytápění, ohřev teplé vody a případně i pro tepelnou úpravu pokrmů. Plynofikace se předpokládá u 100% pozemků. Rozvod plynu bude ukončen u jednotlivých pozemků pilířem s plynoměrovou skříní s hlavním uzávěrem plynu. V rámci plynoměrné skříně je nutné počítat s osazením regulátorem tlaku plynu STL/NTL. Doporučuje se do pilíře s plynoměrnou skříní integrovat také přípojkovou a elektroměrovou skříní rozvodu NN. Materiál, dimenze a způsob napojení nového plynovodního potrubí na stávající a ostatní technické parametry budou určeny v souladu s požadavky provozovatele plynárenských zařízení.

Tato dokumentace podrobněji neřeší polohu vedení přípojky plynovodu ani navazující distribuční sítě - tato problematika bude posouzena samostatně, v součinnosti s požadavky provozovatele dotčeného plynárenského zařízení, např. v rámci územního řízení. V rámci zpracování ÚS byla ověřena technická a majetkoprávní proveditelnost takto navrženého řešení. V případě realizace tohoto záměru by bylo možné uvažovat o prodloužení plynofikace do obce Dasný.

Alternativní řešení – horkovod:

Vzhledem ke skutečnosti, že v současné době probíhá realizace nového horkovodního přivaděče z JE Temelín do Českých Budějovic, který je v přímé blízkosti k řešenému území, lze uvažovat o variantním napojení řešeného území na tento zdroj tepla. V rámci ÚS bylo prověřeno, že kapacita výkonu TN je dostatečná i pro napojení navrhované čtvrti. Tato variantní koncepce předpokládá vybudování přípojky pro lokalitu s kapacitou 11MW. Jednotlivé stavební objekty budou zásobovány samostatnou výměňkovou stanicí situovanou v rámci řešeného území.

Předpokládané technické a výpočtové parametry jsou:

- teplotní spád výpočtový 140/70 °C;
- tlak PN25

Přípojka teplovodu je navržena z Pl potrubí DN 200/355, která bude napojena na tepelný napáječ DN 500. U místa napojení přípojky bude osazena kombinovaná uzavírací armatura větve přípojky s odvzdušněním.

Tato dokumentace podrobněji neřeší případnou polohu vedení přivaděče teplovodu ani navazující distribuční sítě - tato problematika bude posouzena samostatně, v součinnosti s požadavky provozovatele dotčeného distribučního zařízení, např. v rámci územního řízení.

E.2.5 Slaboproudé rozvody

V řešeném území se nenacházejí kabelové rozvody sítí elektronických komunikací ani jeho ochranné pásmo. Nové slaboproudé rozvody se v rámci ÚS nenavrhují.

E.2.6 Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému způsobu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku, příp. v jeho bezprostřední blízkosti (např. u bytových domů). S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh ÚS počítá s realizací míst pro shromažďování tříděného komunálního odpadu. V řešeném území je vytipováno pět spádových míst pro umístění nádob na tříděný odpad, které jsou v grafické části označeny O1-O5. Na pohledově exponovaných místech lze využít systém podzemních kontejnerů, které minimalizují nadzemní část.

F. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Regulační prvky jsou graficky znázorněny v grafické části územní studie. Prostorové a objemové regulativy pro zástavbu jsou v ÚS stanoveny při převzetí podmínek uvedených v ÚP a s ohledem na charakter zástavby jsou podrobněji specifikovány.

F.1.1 Stavební bloky

Řešené území je rozděleno na urbanistické zóny (A až F a OV), které jsou hraničními čarami (zejm. uličními příp. jinými čarami) rozděleny na stavební bloky. Stavební bloky jsou označeny písmenem urbanistické zóny a římskými číslicemi.

F.1.2 Hraniční čára

Hraniční čára vymezuje v zastavitelném území hranici stavebních bloků. Hraniční čára je na rozhraní stavebního bloku a veřejného prostranství čarou uliční.

F.1.3 Navržená parcelace stavebních pozemků

ÚS navrhla v řešeném území nové hranice stavebních pozemků. Parcelace vychází z údajů Katastru nemovitostí (dále KN) a evidovaných pozemkových hranic. Stavební pozemky vznikly scelením a následným rozdělením parcel evidovaných dle KN.

ÚS podrobně řeší parcelaci v plochách c.2.1 „Plochy bydlení v rodinných domech“, tj. stavebních bloků v urbanistických zónách A, B, C a D. V ostatních plochách je parcelace ÚS odvozena od hranice příslušného stavebního bloku resp. hranic funkční plochy. Parcely jsou označeny znakem stavebního bloku a pořadovým číslem. V případech, kdy plocha parcely je totožná s plochou stavebního bloku, pořadové číslo parcel se neuvádí.

F.1.4 Koeficient zeleně

Koeficient zeleně (dále jen „kz“) je koeficientem stanovujícím minimální podíl započítatelných ploch zeleně v území. Požadované minimální hodnoty kz jsou specifikovány pro jednotlivé stavební bloky a jsou uvedeny v rámci regulační tabulky (viz. grafická část, výkres B.3 „Výkres regulačních prvků“). Splnění požadavku hodnoty pz je závazné pro každý stavební pozemek nebo plochu záměru (společně řešeného celku).

Celková započítatelná plocha zeleně je stanovena součtem plochy zeleně na rostlém terénu (vč. zápočtu popínavé zeleně, solitérních, skupinových a liniových stromů) a plochy ostatní zeleně (tj. zeleně na umělém povrchu – stavební konstrukci, vč. zápočtu popínavé zeleně, solitérních, skupinových a liniových stromů). Podíl plochy zeleně na rostlém terénu z celkové započítatelné plochy zeleně by neměl být nižší než 50 %.

Podmíněně přípustné, ve zvlášť odůvodněných případech (např. u dostaveb proluk a v místech, kde není možné splnit koeficient zeleně apod.), je použití speciálního koeficientu kz^5 s individuálně stanovenou hodnotou.

Pro účely výpočtu se do ploch zeleně na rostlém terénu zahrnují: zatravněné plochy, záhony, travnatá hřiště, stromy (podle velikosti koruny stromu – viz Tabulka zápočtu ploch zeleně), malé vodní plochy do 25 m² (vč. bazénů) a plochy s vegetační dlažbou popř. mlatové cesty (tj. zpevněné propustné plochy tvořené vrstvami kameniva a hlinitopísčité půdy) a plochy teras do 25 m² z roštové konstrukce, které umožňují vsak dešťových vod (např. dřevěné terasy).

F.1.4.a Tabulka zápočtu ploch zeleně

	Typ plošných, liniových a soliterních výsadeb	Měrná jednotka	Zápočet plochy	Poznámka
Plochy zeleně na rostlém terénu (pozn.1)	Zatravněná plocha, záhony, travnatá hřiště	m ²	100 %	Komplexní sadovnické úpravy
	Popínavá zeleň (pozn.3)	m ²	100 %	Pás podél zdi o šíři max. 0,5 m
	Strom s malou korunou	ks	10 m ²	Vegetační plocha min. 2 m ² (pozn.4)
	Strom se střední korunou	ks	25 m ²	Vegetační plocha min. 4 m ² (pozn.4)
	Strom s velkou korunou	ks	50 m ²	Vegetační plocha min. 9 m ² (pozn.4)
Plochy ostatní zeleně (pozn.2)	Mocnost vegetačního souvrství více než 0,15 m	m ²	50 %	Trávník, keře a stromy v nádobách
	Mocnost vegetačního souvrství více než 0,30 m	m ²	70 %	Trávník, keře, stromy v nádobách
	Mocnost vegetačního souvrství více než 0,90 m	m ²	90 %	Trávník, keře, stromy
	Strom s malou korunou v mocnosti vegetačního souvrství více než 0,9 m	ks	5 m ²	Vegetační plocha min. 2 m ² (pozn.4)
	Strom se střední korunou v mocnosti vegetačního souvrství více než 1,5 m	ks	20 m ²	Vegetační plocha min. 4 m ² (pozn.4)
	Strom s velkou korunou v mocnosti vegetačního souvrství více než 2,0 m	ks	45 m ²	Vegetační plocha min. 9 m ² (pozn.4)
	Popínavá zeleň (pozn.3)	m ²	600 %	Pás podél zdi o šíři max. 0,5 m

Pozn.1 ROSTLÝ TERÉN je plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a přirozený vsak srážkových vod.

Pozn.2 OSTATNÍ ZELEŇ zahrnuje zeleň rostoucí na umělém povrchu (stavební konstrukci) s příslušným vegetačním krytem a případně popínavou zeleň

Pozn.3 POPÍNAVÁ ZELEŇ na rostlém terénu v pásu do 0,5 m od zdi může být započtena buď do plochy zeleně na rostlém terénu (započítává se 100 % plochy) nebo do plochy ostatní zeleně (započítává se 600 plochy).

Pozn.4 STROMY jsou soliterní, skupinové nebo liniové výsadby stromů v otevřeném terénu nebo ve zpevněných plochách na rostlém terénu a umělém povrchu (stavební konstrukci). Pro výpočet koeficientu zeleně se jednotlivé stromy ve vazbě na vegetační plochu stromu přepočítávají na započitatelnou plochu zeleně. VEGETAČNÍ PLOCHA STROMU je vymezená plocha otevřeného terénu umožňující provzdušnění a přímou závlahu stromů, která může být ve zpevněném povrchu s mříží či bez ní.

F.1.5 Umístění staveb a stavební čáry

Umístění staveb bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání

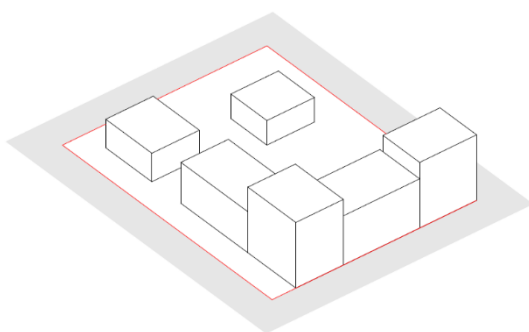
území, ve znění pozdějších předpisů. Zároveň bude umístění objektu respektovat definované stavební čáry.

Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku hranici trvalého zastavění budovami. Je nepřekročitelná pro každou stavbu nadzemního charakteru s výjimkou oplocení a opěrných zídek (tj. nesmí být překročena směrem ven), je podkročitelná pro hlavní i doplňkové stavby směrem dovnitř, je překročitelná (tj. smí být překročena směrem ven) pro stavby doplňkové a v přiměřeném rozsahu také přecházející části staveb hlavních. Za přiměřené přecházející části staveb hlavních lze považovat:

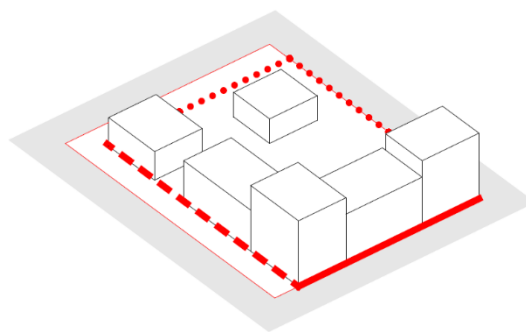
- do vzdálenosti 0,3 m základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, zařízení a prvky a dodatečné zateplení budovy;
- korunní římsa a střecha do vzdálenosti 2 m;
- stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení;
- arkýře a vykonzolované části vyšších podlaží do vzdálenosti 1 m a balkony, pevné markýzy a zastřešení vstupů do vzdálenosti 3 m před stavební čárou za předpokladu, že jsou vzdáleny minimálně 2,5 m od sousední stavby; tyto prvky mohou v součtu tvořit nejvýše jednu třetinu plochy fasády přilehlé k příslušné stavební čáře a u ulic užších než 12 m nesmí překročit uliční čáru;
- vstupní části staveb do vzdálenosti 3 m a výšky jednoho podlaží za předpokladu, že zároveň nepřekročí čáru uliční a nepřesáhnou (přesahem) 15 m² zastavěné plochy;
- podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční;
- nadzemní části podzemních garáží a příp. krytých parkovišť do výšky 2,0 m od upraveného terénu, nepřekročí-li zároveň čáru uliční; zábradlí se do výšky nezapočítávají; předepsanou maximální výšku lze lokálně přesáhnout až do výšky 2,5 m, vyplývá-li větší výška z umístění ve svahu.

Prvky před stavební čarou nesmí zasahovat do průjezdního a průchozího prostoru komunikace nebo chodníku. Ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

Stavební čára dále určuje tyto parametry: ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.



vymezení bloku hraniční čarou



vymezení stavební čáry v bloku

Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží musí být zachován prostor o šíři min. 5,0 m od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním). V případě garáží a doplňkových staveb musí být zachovány odstupy od společných hranic stavebních pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem (ve smyslu příslušných vyhlášek) tzn. min. 2,0 m, nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).

Stavby doplňkové – tvoří doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (tzn., pergoly, sklady zahradního nářadí, bazény, přístřešky pro automobil, garáže, zimní zahrady apod.)

F.1.5.a Uzavřená stavební čára

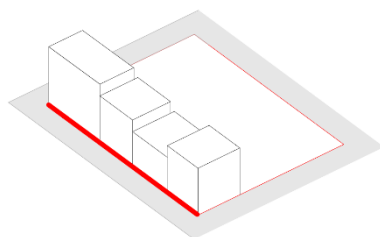
Stavební čára uzavřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

F.1.5.b Otevřená stavební čára

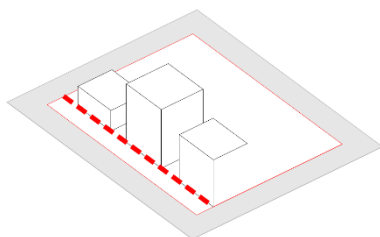
Stavební čára otevřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat, ale která musí alespoň v části své délky být zastavěná. Podmínka je splněna také za předpokladu, že zastavěná část se dotýká otevřené stavební čáry pouze v jediném bodu (např. v rohu).

F.1.5.c Volná stavební čára

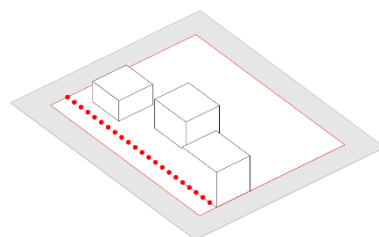
Stavební čára volná, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat a která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.



stavební čára uzavřená



stavební čára otevřená



stavební čára volná

F.1.6 Regulovaná výška budovy a tvar střechy

Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb.

Regulovaná výška je stanovena pro každý stavební blok a je uvedena v rámci regulační tabulky (viz. grafická část, výkres B.3 „Výkres regulačních prvků“). Regulovaná výška je uvedena ve formě „NP+ / Hmax“, kde NP je maximální počet nadzemních podlaží, + značí možnou vestavbu obytného podkroví pod střešní rovinu šikmé střechy, příp. ustupujícího podlaží v případě ploché střechy a Hmax regulovaná výška v metrech. V případě uvedení „NP“ bez znaménka „+“ není možná realizace obytného podkroví příp. ustupujícího podlaží. Podsklepení objektů je přípustné.

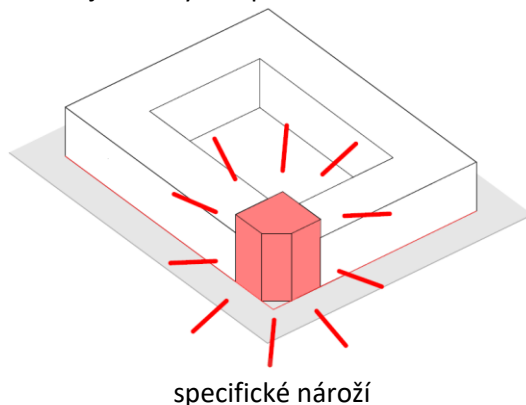
V regulační tabulce je dále uveden možný tvar střechy, který je závazný pro stavbu hlavní a doporučený pro stavby vedlejší, popř. doplňkové. U střechy šikmé je definované závazné rozmezí sklonů střechy, které není možné podkročit nebo překročit, vyjma pultových vikýřů.

Nestanoví-li územní nebo regulační plán jinak, je od maximální regulované výšky, v souladu s možným tvarem střechy a regulační tabulkou, možné vystavět:

- šikmou střechu, přičemž výška půdní nadezdívky od čisté podlahy příslušného podlaží nesmí přesáhnout 1,4 m;
- ustupující podlaží do výšky 3,5 m s plochou střechou, přičemž plocha ustupujícího podlaží nesmí přesáhnout 80% plochy podlaží plného; do plochy ustupujícího podlaží se pro potřeby této ÚS nezahrnují plochy nezastřešených teras;
- jiné prostorové řešení střechy, které nepřesáhne vymezení podle písmene a) nebo b).

F.1.7 Specifická nároží

V místech, která jsou ve výkrese označena jako specifické nároží, je možné do vzdálenosti 6 m od rohu bloku ustoupit od stavební čáry dovnitř bloku. Stavební čára nesmí být překročena. Regulativ umožňuje jiné architektonické ztvárnění nároží (zaoblené, zkosené apod.). Výška může překročit výšku zástavby maximálně o 3,0 m, avšak nesmí dojít k navýšení podlažnosti.



F.1.8 Aktivní parter

V místech, která jsou ve výkrese označena jako aktivní parter se doporučuje umístit úroveň podlahy 1.NP v návaznosti na přilehlé uliční prostranství tak, aby bylo možné tyto prostory zpřístupnit z uličního prostranství. Doporučuje se, aby rozdíl výšek podlahy mezi uličním prostranstvím a podlahou 1.NP byl maximálně 0,5 m. V případech, kdy je uliční prostranství ve svahu, se doporučuje přizpůsobení podlahy 1.NP podél jeho průběhu tak, aby k každému místě byl dodržen maximální výškový rozdíl.

F.1.9 Prostupnost bloku

V místech, která jsou na výkrese označena jako „prostupnost bloku“ se doporučuje vytvořit neomezený, veřejně přístupný vstup stavebním blokem. Prostup by měli být veřejným prostranstvím. Prostup nemá přesně specifikovanou trasu, doporučené je propojení ve výkrese přibližně vyznačených míst. Konkrétní trasování a tvarování bude upřesněno v rámci podrobnější projektové dokumentace. Vstupní body prostupu blokem je možno přizpůsobit stavebnímu záměru na parcelách.

F.1.10 Rampy do garáží

Rampy do garáží musí být umístěny uvnitř stavebního bloku, tj. až za uliční čarou.

G. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

G.1 Podmínky vyplývající z ÚP

Architektonické a urbanistické hodnoty nejsou řešením územní studie dotčeny. Stávající přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území jsou respektovány. Prostorové a objemové regulativy vycházejí z ÚP a v ÚS jsou upřesněny s ohledem na charakter území.

G.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Dotčené území lze označit podle zák. č. 20/1987 Sb. O Státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, jako území s archeologickými nálezy – typ 3 (ostatní území). To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého

osídlení. Proto se ukládá jednotlivým investorům, aby v případě zástavby zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

V řešeném území se nenachází žádné stavby, které by přispívaly k identitě obce ani nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu.

H. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

H.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Do řešeného území ÚS zasahuje na jeho jižní straně jediný prvek územního systému ekologické stability, a to interakční prvek IP 191 – Pod silnicí, který je v ÚS respektován. V dotčené části řešeného území je vymezena plocha se způsobem využití „Plochy veřejné zeleně – travnaté plochy“, doplněné o stromořadí.

Celé řešené území leží v lokalitě ptačí oblasti Natura 2000 – Českobudějovické rybníky. Navržená funkční náplň zástavby v rámci ÚS není v rozporu s nároky předmětu ochrany tohoto území. ÚS ve svém návrhu respektuje cíle ochrany a snaží se o citlivou úpravu dosavadních aktivit tohoto chráněného území.

H.2 Řešení zeleně

Stav:

Řešené území je využíváno pro extenzivní zemědělskou činnost, v prostoru se nenachází žádná významná vzrostlá zeleň, lokalita je zemědělsky obhospodařována. Jedinou stromovou zeleň představuje oboustranná alej podél silnice I/20, která je však ve špatném zdravotním stavu a bude nezbytné ji obnovit.

Návrh:

Návrh sídelní zeleně vychází z celkového územního návrhu rozčlenění řešeného území. Zásadní je vymezení hlavních uličních a veřejných prostranství a jasná hranice mezi soukromým a veřejným prostorem. Velká péče byla věnována návrhu zeleně ve veřejném prostoru. Čtvrť má propojenou strukturu zelených tras a ploch určených k trávení volného času. Významným fenoménem této koncepce je zakomponování jižně orientovaných polí k návrhu a vytvoření tak neobvyklého a prostorného parku na okraji čtvrtě. Tento park doplňuje v jihozápadní části řešeného území vodní plocha retenční nádrže, která bude vhodně doplněna zelení a zakomponována do okolního parkového prostředí.

Nezanedbatelný podíl ploch řešeného území má zeleň situovaná na soukromých pozemcích zejm. v rámci zástavby individuálních rodinných domů. Tato soukromá forma zeleně se rovněž uplatní se všemi pozitivními důsledky v rámci celého systému zeleně řešené lokality.

Hierarchie systému sídelní zeleně řešeného území:

- zeleň veřejná doprovodná (uliční);
- zeleň veřejná parková;
- zeleň vyhrazená (veřejná, poloveřejná, soukromá);
- zeleň soukromá.

Plochy veřejné zeleně mají charakter veřejného prostranství ve smyslu § 64 zákona 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, jsou určeny pro relaxaci obyvatel a jejich výměra je v souladu s § 7 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

H.3 Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu

V řešeném území ÚS se nacházejí pozemky zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) a realizací staveb dojde k trvalému záboru ZPF. Vzhledem ke skutečnosti, že tyto pozemky jsou součástí zastavitelných ploch dle ÚP, byl předpokládán zábor ZPF vyhodnocen již v rámci pořizování těchto územně plánovacích dokumentací. Součástí ÚS proto není vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF.

Vlastní vynětí ze ZPF bude řešeno v rámci jednotlivých správních řízení o umístění staveb.

H.4 Vyhodnocení odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa

V řešeném území se nenacházejí pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“), proto není součástí ÚS vyhodnocení předpokládaných důsledků na PUPFL ani k dotčení vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

H.5 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území ÚS nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

I. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

I.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 Vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ÚP.

Přístup a otáčení vozidel požární techniky, hasičských vozů je zajištěno po veřejných komunikacích. Odstupy budov budou posouzeny požárním specialistou v rámci územního a stavebního řízení. Požárně nebezpečné prostory před fasádou navrhovaných staveb nesmí zasahovat na sousední pozemky, případně může stavební úřad udělit výjimku se souhlasným vyjádřením vlastníka zasaženého pozemku. Požární voda je zajištěna v rámci realizace vodovodní sítě, viz. kapitola „E.2.1 Vodohospodářské řešení“.

V daném území není stanovena zóna havarijního plánování dle zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky a o změně zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto důvodu nedojde k ovlivnění řešení zásad prevence závažných havárií podle přílohy č. 9 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, ve znění pozdějších předpisů.

I.2 Ochrana veřejného zdraví

V ÚS nejsou navrhována žádná opatření nad rámec platných právních předpisů. V rámci projektové dokumentace pro umístění a povolení jednotlivých staveb v řešeném území musí být doloženo splnění hygienický limitů v chráněném vnitřním prostoru stavby i v chráněném venkovním prostoru stavby v souladu se zákonem č. 258/200 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zároveň s nařízením vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

J. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA, LIMITY ÚZEMÍ

Limity využití území v řešeném resp. zájmovém území vyplývají především z ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury; rozsah a využití ochranných pásem jsou stanoveny příslušnou legislativou.

Území je dotčeno následujícími limity:

- ochranné pásmo silnice I.třídy;
- hluková isofona L_{AEQ} 60 dB pro pohltivý terén;
- hluková isofona L_{AEQ} 50 dB pro pohltivý terén;
- ochranné pásmo letiště s výškovým omezením staveb;
- územní systém ekologické stability – interakční prvek (obalová křivka pozemku parc.č. 180);
- záplavové území Q100 a Q20;
- ochranné pásmo kabelového vedení el.sítě 22kV;
- radioreléová trasa;
- podmínky vyplývající z nadřazeného projektu ŘSD - přeložky silnice I/20 v úseku Pištín - České Vrbné (zpracovatel PD Pragoprojekt Praha);
- vedení koridoru Severní tangenty v jihovýchodní části k.ú. Bavorovice.

Celé zájmové území leží v zájmové oblasti Ministerstva obrany ČR; ochranného pásma radiolokačního zařízení Ministerstva obrany ČR; ochranného pásma radaru Třebotovice - PVO Třebotovice, 566,81 m n.m. a je v území s archeologickými nálezy III. kategorie. Celé zájmové území leží v chráněném území Natura 2000 – ptačí rezervace.

K. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Z ÚP vyplývají pro zájmové území ÚS následující veřejně prospěšné stavby:

- E20: Navržené plochy pro venkovní vedení VN 22 kV a trafostanici v jihozápadní části k.ú. Bavorovice;
- E21: Navržené plochy pro venkovní vedení VN 22 kV a trafostanici v jihozápadní části k.ú. Bavorovice;
- P2: Navržená trasa středotlakého plynovodu - navržený středotlaký plynovod v jižní části k.ú. Bavorovice;
- D11: Navržená plocha silnice I. třídy v jihozápadní části k. ú. Bavorovice - pro odklonění dopravy ze sídla Dasný;
- D12: Navržená plocha silnice I. třídy v jižní části k. ú. Bavorovice - severní tangenta.

ÚS doporučuje v rámci ÚP vymežit tyto veřejně prospěšné stavby:

- prodloužení vodovodního řadu z lokality České Vrbné do řešeného území;
- prodloužení kanalizační stoky z lokality České Vrbné do řešeného území;
- realizace protihlukové clony podél silnice I/20 – protihlukový val příp. protihluková zeď.

Uvedené veřejně prospěšné stavby jsou v ÚS respektovány. Tato dokumentace podrobněji nevymezuje polohy a rozsah veřejně prospěšných staveb - tato problematika bude posouzena samostatně. V rámci zpracování ÚS byla ověřena technická a majetkoprávní proveditelnost navržených veřejně prospěšných staveb. Nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

V zájmovém území nejsou vymezena dle platného ÚP veřejně prospěšná opatření. Nová veřejně prospěšná opatření nejsou vymezována.

L. ETAPIZACE

Etapizace se závazně nestanovuje. Zástavba v řešeném území ÚS bude povolována a realizována po částech dle potřeb konkrétních investorů.

M. BILANCE NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

M.1 Bilance ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy:	Způsob využití ploch	Plocha v m ²	Podíl plochy v %
Stav (dle ÚP)	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, komerční zařízení	196 469	100 %
Návrh (ÚS)	Plochy bydlení v rodinných domech	93 512	48 %
	z toho: - izolované rodinné domy	40 618	21 %
	- rodinné dvojdomy	15 507	8 %
	- řadové rodinné domy	37 387	19 %
	Plochy bydlení v bytových domech	26 083	13 %
	Plochy občanské vybavenosti	4 974	3 %
	Plochy dopravní infrastruktury	46 577	24 %
	z toho: - obslužné komunikace	10 947	6 %
	- zklidněné komunikace	9 435	5 %
	- chodníky a stezky	14 684	7 %
- parkování	11 511	6 %	
Plochy veřejné zeleně	25 323	13 %	
z toho: - travnaté plochy	24 422	13 %	
- vodní plochy	901	0 %	

M.2 Bilance předpokládaných kapacit stavebních objektů

Způsob využití ploch	Počet hl.SO	Počet bytů	Počet obyv.	Poznámky:
Plochy bydlení v rodinných domech	184	X	552	
z toho: - izolované rodinné domy	54	X	162	- (3 EO na RD)
- rodinné dvojdomy	28	X	84	- (3 EO na RD)
- řadové rodinné domy	102	X	306	- (3 EO na RD)
Plochy bydlení v bytových domech	16	453	1359	- (3 EO na byt)
Plochy občanské vybavenosti	2	X	X	- 1x objekt mateřské školy (3 třídy = 72 dětí) - 1x objekt obchodního domu s celosort. zbožím, s prodejní plochou do 1000m ²
Celkový počet hl.SO	<u>202</u>	Celkový počet obyvatel	<u>1911</u>	

M.3 Bilance parkovacích stání

Bilance parkovacích stání - výpočet dle ČSN 73 6110 (tab. 34)

Odstavná stání:

Druh stavby	Účelová jednotka	Počet jednotek	Počet účel. jednotek na jedno stání	Počet stání
Obytný dům	byt do 100m ² celk. plochy	453	1	453
Mateřská škola	dítě	72	5	14
Potraviny	prodejní plocha v m ²	1000	25	40
Jednotlivá prodejna	prodejní plocha v m ²	0	50	0
				507
Koeficient automobilizace:				1,25
Celkem požadovaných odstavných stání:				634

Parkovací stání:

Druh stavby	Účelová jednotka	Počet jednotek	Počet účel. jednotek na jedno stání	Počet stání
Obytné okrsky	rodinné domy	162	20	8
	dvojdomy	84	20	4
	řadové domy	306	20	15
	byty	1359	20	68
				95
Koeficient automobilizace:				1,25
Celkem požadovaných odstavných stání:				119

Celkový počet požadovaných stání:	753
--	------------

Celkem navrhovaných parkovacích stání:	587
---	------------

Chybějící parkovací stání budou navržena v garážích bytových domů: -166

Počet parkovacích stání pro osoby s omezenou pohyblivostí – venkovní stání:

Celkový počet venkovních parkovacích stání:	587
Požadované procento pro osoby s omez. pohyblivostí:	5%

Požadovaný počet stání pro osoby s omez. pohyblivostí:	29,35
---	--------------

30

Navržený počet stání pro osoby s omez. pohyblivostí:	30
---	-----------

Je navržen dostatečný počet parkovacích stání, normový požadavek je překročen o: 0

B. GRAFICKÁ ČÁST

B.1	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	měřítko: 1:10000
B.2	VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ	měřítko: 1:1000
B.3	VÝKRES REGULAČNÍCH PRVKŮ	měřítko: 1:1000
B.4	VÝKRES URBANISTICKO ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ	měřítko: 1:1000
B.5	VÝKRES ULIČNÍCH PROFILŮ	měřítko: 1:1500 1:150
B.6	VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	měřítko: 1:1000
B.7	KOORDINAČNÍ VÝKRES	měřítko: 1:1000

Zkratky použité v textu:

ÚP	ÚZEMNÍ PLÁN HLUBOKÁ NAD VLTAVOU
ÚS	Úplné znění po vydaných změnách č. 1-13
k.ú.	Územní studie Bavorovice – lokalita OV 12, v k.ú. Bavorovice
stavební pozemek	katastrální území
PD	pozemek nebo soubor pozemků (zpravidla ve vlastnictví jednoho vlastníka) vymezený a určený k umístění stavby
	projektová dokumentace