

ÚS PURKAREC



A. TEXTOVÁ ČÁST

Zhotovitel:

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

Pořizovatel:

Městský úřad Hluboká nad Vltavou – spolu s kvalifikovanou osobou

Navrhovatel:

Městský úřad Hluboká nad Vltavou – odbor stavební a stavební úřad

Datum:

09/2021

Datum nabytí účinnosti:

-

Obsah:**A. Textová část:**

- A.1 Vymezení řešeného území, širší vztahy
- A.2 Požadavky vyplývající z územního plánu
- A.3 Urbanistická koncepce včetně podmínek pro umístování staveb
- A.4 Návrh řešení dopravní infrastruktury
- A.5 Návrh řešení technické infrastruktury
- A.6 Návrh etapizace

B. Grafická část:

- B.1 Výkres funkčního využití ploch 1 : 1000
- B.2 Výkres urbanistické koncepce 1 : 1000
- B.3 Výkres dopravní a technické infrastruktury 1 : 1000
- B.4 Výkres majetkových vztahů 1 : 1000

Zkratky použité v textu:

ÚP Hluboká

ÚS

PD

*- územní plán Hluboká nad Vltavou v platném znění po změně č. 10**- územní studie**- projektová dokumentace*

A.1 Vymezení řešeného území, širší vztahy

Řešené území se nachází v obci Hluboká nad Vltavou, v katastrálním území a místní části Purkarec. Lokalita se nachází v západní části sídla a navazuje přímo na zastavěnou část obce. Jižně od lokality vede silnice III. třídy, po které je hlavní příjezd do samotného Purkarce. Východní část řešeného území je vzdálena cca 150 m od řeky Vltavy, protékající obcí. Příjezd do lokality je možný jednak z jihu z místní komunikace navazující na silnici III. třídy, jednak z východu z místní komunikace z centra sídla.

Území je výrazně svažité směrem k východu. V současnosti je využíváno jako zemědělská půda – louka. Po okrajích území se nachází vzrostlá zeleň, která přirozeně lemují zemědělské plochy. Z jihu a východu území přiléhá k zástavbě převážně rodinných domů.

Rozsah řešeného území vychází ze zastavitelné plochy SO.10/U z ÚP Hluboká, rozšířené o plochu v severní části území, která je v současnosti projednávána změnou územního plánu. Studie slouží i jako podklad pro připravovanou změnu ÚP Hluboká jako garance, jak bude nově doplněné území využito.

Do doby schválení změny územního plánu, případně v případě jejího neschválení, budou zachovány principy řešení územní studie. Dvojice slepých komunikací bude zakončena obratištěm a navazující parcely budou adekvátně upraveny.

Rozloha lokality je 5,98 ha.



Výřez z katastrální mapy + ortofoto

A.2 Požadavky vyplývající z územního plánu

Požadavky na způsob využití řešeného území stanovuje ÚP Hluboká.

Plocha, pro kterou je uloženo zpracování územní studie, je plocha **SO.10/U – Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím**.

Pro tyto plochy stanovuje ÚP Hluboká 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 | max. 25% |
| Zastavěnost celková | max. 35% |
| Velikost pozemku pro rodinný dům | min. 800 m ² |
| Výška budovy | 1np + podkroví |
| Výška | konstrukční výška podlaží max. 3,3 m výška půdní nadezdívky max. 1,4 m |
| Typ střechy | šikmá s min. sklonem 20° |

Veřejně prospěšné stavby

V rámci řešeného území se nacházejí následující VPS:

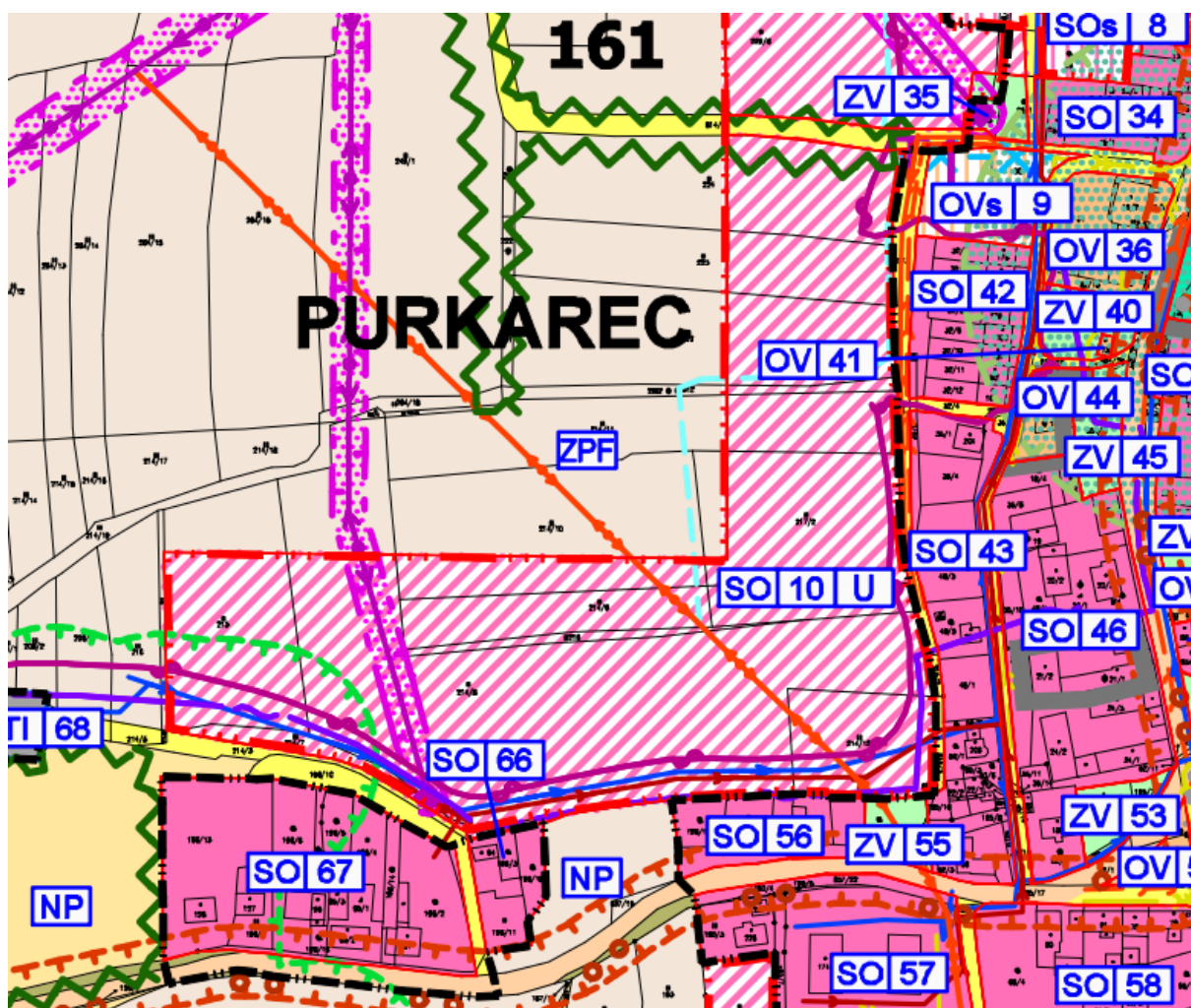
E8 Navržené plochy pro venkovní vedení VN 22 kV a trafostanice v jihozápadní části sídla Purkarec – levý břeh

V17 Navržená otevřená vodoteč v severozápadní části sídla Purkarec

Prvky ÚSES a interakční prvky

V severní části řešeného území do něj částečně zasahuje interakční prvek **161- Porost v polích u Purkarce**.

Charakteristika: Podél bývalé cesty porost dubu letního s trnkou obecnou a lísky obecné. VKP.



Výřez z koordinačního výkresu ÚP Hluboká

A.3 Urbanistická koncepce včetně podmínek pro umístování staveb

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.

ÚS navrhuje plochy bydlení, plochy dopravní infrastruktury a plochy zeleně, jejichž možné využití je podrobně popsáno v kap. A.3.1 – A.3.4.

Urbanistická koncepce vychází zejména z morfologie terénu, orientaci území ke světovým stranám a možných vstupů do území. Z těchto vstupních limitů vznikla pravoúhlá uliční síť dělící území na bloky stavebních parcel o smysluplných rozměrech. Hlavní vstup do území je situován z jihu z místní komunikace navazující na silnici III. třídy. Na ten navazuje síť místních komunikací v režimu „obytná zóna“. Dvojice komunikací vedoucích po spádnicí ve směru západ – východ a trojice na ně kolmých komunikací ve směru sever – jih vedených zhruba po vrstevnici. Ve východní části území je navrženo ozeleněné veřejné prostranství oddělující stávající a novou zástavbu, do kterého je umožněno pěší propojení z navrhované uliční sítě. V severozápadní části území je navrženo pěší propojení z lokality do navazujícího nezastavěného území pro zachování prostupnosti území.

Nejvýchodnější severojižní komunikace se ve své severní části stáčí směrem na východ a dále na sever, kde je z ní umožněn přístup do severní části území a ve dvou místech i do centra sídla.

V případě, že nenabude platnosti aktuálně projednávaná změna územního plánu, nebude realizována severní propojovací komunikace a dvojice západních komunikací zůstane slepá, zakončená obratištěm.

Je navrženo 41 stavebních parcel o celkové ploše 47.842 m². Navržené veřejné prostranství v jihovýchodním rohu území má plochu 2430 m², což je více než 5% z plochy parcel (2392 m²).

Veřejná prostranství

Ve východní části řešeného území je navrženo veřejné prostranství jako plocha zeleně. Prostranství by mělo sloužit jako ozeleněný pás oddělující stávající a novou zástavbu pro odpočinek a setkávání obyvatel lokality. Poloha prostranství navazuje na stávající vzrostlou zeleň, která tak bude doplněna a upravená do pobytové podoby.

V severní části území je v rozsahu interakčního prvku 161, který je zároveň významným krajinným prvkem, navržena plocha zeleně. V ploše zeleně budou zachovány stávající chráněné porosty.

Uliční profily jsou navrženy tak, aby umožnili bezpečný a pohodlný pohyb všech účastníků provozu a zároveň zůstal prostor pro zeleň. Uliční síť je zvolena tak, aby nevznikaly dlouhé slepé ulice a bylo více způsobů průjezdu nebo průchodu územím.

Regulace

Velikosti parcel jsou navrženy s ohledem na požadavky na minimální velikost dle ÚP Hluboká a na velikosti okolních pozemků. Menší parcely o velikosti kolem 800 m² jsou situovány v centru lokality. Na okrajích lokality, zejména v návaznosti na volnou krajinu, jsou navrženy parcely výrazně větší s menší možnou mírou zastavění.

Na místech, kde to bylo vzhledem k orientaci ke světovým stranám a ke svažitému terénu vhodné, je navržena stavební čára, určující polohu průčelí domu. Stavební čára zajistí částečné vymezení uličního prostoru a tím pádem i lepší čitelnost území.

Na okrajích řešeného území směrem do volné krajiny nebo ke stávající vzrostlé zeleni je v rámci stavebních parcel navrženo nezastavitelné pásmo, které vytvoří plynulý přechod mezi zástavbou a navazujícím nezastavitelným územím.

Řešení zeleně

Na okrajích řešeného území se nacházejí porosty vzrostlých stromů a keřů. Tyto jsou navrženy v maximální možné míře k zachování, v případě interakčního prvku 161 jsou navrženy k zachování v plném rozsahu. Porosty nebyly přesně zaměřeny, ale jsou orientačně zakresleny ve výkresu urbanistické koncepce.

Podél jižní a severovýchodní strany řešeného území vede stávající polní cesta obklopená vzrostlými stromy a keři. V těchto místech je navrženo rozšíření cesty do normových parametrů místní komunikace, včetně veřejného prostranství kolem ní. V rámci navazujících stupňů PD budou stromy a keře zaměřeny a bude navrženo takové vedení komunikace, aby bylo zachováno jejich maximální množství, zejména pak dubů a lip. Zachovaná zeleň bude vhodně doplněna novou výsadbou stejných druhů, která nebude mít v těchto částech charakter aleje nebo stromořadí, ale neuspořádaného přírodního porostu podél komunikace. Stejným způsobem bude doplněna výsadba v rámci veřejného prostranství v jihovýchodní části území.

Podél nových komunikací je navržena stromová výsadba formou jednostranných stromořadí. Podél komunikací vedoucích v severojižním směru je navržena výsadba středně vzrostlých stromů, např. javor babyka. Podél komunikace vedoucí od západu na východ je navržena výsadba stromů vysokého vzrůstu, např. lípa srdčitá nebo dub letní, která navazuje na stávající porosty ve východní části lokality. Podél chodníku v severní části území je navržena keřová výsadba, např. trnka obecná nebo líska obecná.

A.3.1 Plochy bydlení

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech včetně základní občanské vybavenosti.

Přípustné využití:

Individuální bydlení v rodinných domech 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.

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.

Regulativy

| | |
|--|--|
| Min. velikost vymezovaných stavebních pozemků uvnitř lokality | 800 m ² |
| Min. velikost vymezovaných stavebních pozemků navazujících na volnou krajinu | 1000 m ² |
| Procento zastavěnosti | 35% |
| Procento zastavěnosti pozemků navazujících na volnou krajinu | 25% |
| Podlažnost hlavní stavby | 1NP + podkroví |
| Podlažnost doplňkových staveb | 1NP |
| Střecha | šikmá sedlová nebo polovalbová se sklonem min. 30° |
| Výška půdní nadezdívky | max. 0,8 m |

A.3.2 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, stanoviště tříděného odpadu pro obecní účely.

Nepřípustné využití :

Jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavování 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 budou budovány v nejmenší možné míře potřebné pro dopravní funkčnost. Po dopravním napojení je prioritou zachování maxima zeleně.

A.3.3 Plochy zeleně

Hlavní využití :

Plochy zeleně a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání.

Přípustné využití :

Veřejné prostranství může být doplněno například drobnou architekturou a mobiliářem.

Přípustné jsou související plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury slučitelné s hlavním účelem veřejných prostranství, včetně stanovišť tříděného odpadu pro obecní účely.

Nepřípustné využití :

Jakékoliv zařízení, objekty a činnosti, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití těchto ploch.

Plochy veřejného prostranství nebudou oplocovány.

V rámci plochy zeleně v severní části lokality jsou nepřípustné jakékoliv zásahy, které by byly v rozporu s fungováním významného krajinného prvku a interakčního prvku.

A.3.4 Podmínky plošné a prostorové regulace

Pro potřeby ÚS se stanovují následující regulační prvky:

- **procento zastavěnosti** – 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.

- **Stavební čára** – udává polohu alespoň části průčelí hlavního objektu – rodinného domu s tolerancí 0,5 m na obě strany
- **nezastavitelné pásmo** – nezastavitelné pásmo na přechodu do volné krajiny, v rámci kterého nelze umisťovat nadzemní stavby (vyjma oplocení)
- **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. Navržená parcelace není závazná a lze ji za dodržení základních principů napojení a dodržení minimálních velikostí parcel měnit.

A.4 Návrh řešení dopravní infrastruktury

V územní studii jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury. Jedná se o plochy pro místní komunikaci podskupiny D1 - obytná zóna, pro napojení navržených parcel. Profil veřejného prostranství pro komunikaci je v minimální šíři 8 metrů pro možnost napojení rodinných domů. Tento profil je ve většině území rozšířen pro možné umístění stromořadí.

Komunikační síť je v jižní části napojena na stávající místní komunikaci a vytváří se zde nová průsečná křižovatka. Od tohoto místa vede jedna komunikace na sever a jedna na východ, kde napojují další komunikace v obou směrech a jednotlivé parcely. Všechny komunikace se spojují v severovýchodním rohu, kde jsou propojeny ve dvou místech se stávající uliční sítí.

Komunikace jsou navrženy v režimu „obytná zóna“ o šířce 5,5 m. Prostřední komunikace v severojižním směru je navržena jako jednosměrná s jedním jízdním pruhem šířky 3,5 m.

V severní části lokality je navržen pěší propoj mezi obytným územím a navazující volnou krajinou, stejně tak ve východní části je navrženo propojení mezi navrženou komunikací a plochou zeleně. Na plochu zeleně navazuje stávající pěšina vedoucí po okraji stávající zástavby.

Vyznačená doporučená poloha sjezdů 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. V rámci uličního prostoru je navrženo 21 podélných parkovacích stání. Parkovací stání budou provedena ze vsakovacích tvárnic.

Dopravní infrastrukturu pro účely obsluhy řešeného území lze umisťovat po jejich zpřesnění v dalších stupních PD v rámci celého řešeného území, i mimo plochy dopravní infrastruktury, za podmínky nenarušení okolních ploch bydlení nepříznivými vlivy a při zachování principů ÚS.

A.5 Návrh řešení technické infrastruktury

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

Ve výkrese dopravní a technické infrastruktury jsou znázorněny stávající sítě technické infrastruktury. Z navržených sítí jsou řešeny pouze páteřní řady vodovodu a kanalizace, páteřní vedení nízkého napětí a přeložky vysokého napětí a sítě elektronických komunikací. Sítě elektronických komunikací a veřejného osvětlení budou vedeny v souběhu s vedením nízkého napětí.

Polohy sítí 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 jihozápadní části řešeného území se nachází stávající trafostanice, ze které bude napojen nový rozvod nízkého napětí zásobující nově vzniklé stavební parcely. Podzemní vedení NN bude umístěno v zeleném pásu podél komunikace a bude napojeno do jednotlivých kabelových skříní na hranicích pozemků.

Přeložka VN – přes území vede v jeho severozápadní části nadzemní vedení vysokého napětí zakončené v trafostanici. Vedení je ve své jižní části navrženo k přeložení do země tak, aby svým ochranným pásmem nebránilo výstavbě na přiléhajících parcelách.

Vodovod

Podél jižního a východního okraje řešeného území vede stávající vodovodní řad. Na ten je napojen nový vodovodní řad vedoucí pod komunikací, ze kterého budou vyvedeny jednotlivé vodovodní přípojky. Napojení na stávající řad je provedeno na 5 místech a vodovod je v celém území zokruhován.

Splašková kanalizace

Podél jižního a východního okraje řešeného území vede stávající kanalizační řad. Na ten je napojen nový splaškový kanalizační řad vedoucí vedený v ose komunikace, ze kterého budou vyvedeny jednotlivé kanalizační přípojky. Vzhledem ke svažitosti území směrem k východu je navrženo několik samostatných větví tak, aby bylo možné celé území odkanalizovat gravitačně.

Dešťová kanalizace

Východně od řešeného území vede stávající dešťová kanalizace, která vede do řeky Vltavy. Je navržena nová dešťová kanalizace v souběhu se splaškovou kanalizací, která je zaústěna do stávající dešťové stoky. Dešťová kanalizace bude sloužit pro odvedení dešťových vod z komunikace a z havarijních případů z jednotlivých parcel.

Alternativně je možné dešťové vody z komunikace svést do otevřené stoky v zeleném pásu podél komunikace a zaústit je do povrchového/podzemního vsakovacího/retenčního tělesa v rámci plochy zeleně v jihovýchodní části území.

Přesný návrh vodohospodářského řešení bude specifikován v dalších stupních PD po provedení potřebných průzkumů.

Veřejné osvětlení

V rozsahu nově navržené komunikace bude navrženo veřejné osvětlení, které bude splňovat platné předpisy. Veřejné osvětlení bude napojeno ze stávající trafostanice a bude vedeno v souběhu s vedením NN.

Sítě elektronických komunikací

Územím vedou podzemní optické a metalické kabely sítí elektronických komunikací. Uvažuje se s napojením na optický kabel a jeho rozvedení k jednotlivým parcelám. Trasa optického kabelu bude vedena v souběhu s vedením NN.

Přeložka SEK – v jihozápadní části řešeného území je navržena přeložka optického kabelu SEK. Nová trasa je vedena mimo stavební parcely v zeleném pásu podél stávající komunikace.

A.6 Návrh etapizace

Vzhledem k majetkovým vztahům v území se předpokládá rozdělení území na jednotlivé etapy. Celou stavbu lze realizovat po etapách za předpokladu, že dílčí části budou fungovat samostatně a zároveň budou v souladu s celkovým řešením území.