

ÚZEMNÍ STUDIE DUBNÉ LOKALITA SO.1.K k.ú. Křenovice u Dubného

Textová část

pořizovatel	Obecní úřad Dubné Dubné 60 373 84 Dubné
oprávněná osoba pořizovatele:	Ing. Vlastimil Smitka Vlastiboř
zhotovitel:	A+U ATELIER s.r.o. Nová 1997/24 České Budějovice, 370 01 IČ: 050 17 335
číslo zakázky:	AU002-16
datum:	září 2016

Obsah:

- a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení**
 - a.1. Vymezení řešeného území
 - a.2. Hlavní cíle řešení
- b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků**
- c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**
- d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**
 - d.1. Podmínky vyplývající z ÚPn-M
 - d.2. Podmínky vyplývající z ochrany životního prostředí
- e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**
 - e.1. Řešení zeleně
 - e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF
 - e.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL
 - e.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění
- f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**
 - f.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva
 - f.2. Ochrana veřejného zdraví
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**
- h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce**
- i) Podmínky plošné a prostorové regulace**
 - i.1. Regulační prvky plošného uspořádání
 - i.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení
- j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady**
 - j.1. Návrh řešení dopravy
 - j.2. Vodohospodářské řešení
 - j.3. Přípojka VN, trafostanice
 - j.4. Veřejné osvětlení
 - j.5. Zásobování plynem
 - j.6. Nakládání s odpady
- k) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území**
- l) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**
- m) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu územní studie s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje, územním plánem**

Zkratky použité v textu:

ÚP	- územní plán Dubné
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚPP	- územně plánovací podklad
ÚS	- územní studie

a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v obci Dubné, v katastrálním území Křenovice u Dubného, v jeho jižní části. Lokalita leží mezi centry místních částí Dubné a Křenovice, západně od komunikace, která je propojuje. Dopravně je území napojeno jednak z této komunikace III. třídy - III/14321, jednak z místní jednosměrné komunikace západně od něj.

Řešený prostor navazuje na západě a jihu na stávající rodinnou výstavbu.



Zástavba území je v souladu s platným územním plánem Dubné, ze kterého pro území vyplývá povinnost zpracování ÚS. Lokalita řešená ÚS je zahrnuta v zastavitelném území obce.

Rozsah řešeného území vyplývá z ÚP, zadání územní studie schváleného radou obce a z požadavků napojení dopravní a technické infrastruktury.

a.2. Hlavní cíle řešení

ÚS je zpracována jako územně plánovací podklad, který bude neopominutelným podkladem pro rozhodování v území podle § 25 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Hlavním cílem ÚS je ověřit možnosti využití konkrétního řešeného území a získat kvalifikovaný podklad pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Cíle územní studie jsou:

- stanovit celkovou koncepci využití plochy – identifikovat záměry majitelů na intenzitě využití lokality jako celku, stanovit pozemky staveb pro bydlení, tj. stanovit jejich podíl na využití plochy jako celku a s tím související případnou nutnost vymezení zejména nových veřejných prostranství, resp. prokázání splnění § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- stanovit charakter budoucí zástavby zejména rodinných domů
- stanovit podmínky uspořádání uličního prostoru, parcelace
- prověření možností napojení na stávající komunikace
- prověřit dopravní skelet uvnitř celé lokality

- zpřesnit směřování způsobu využití jednotlivých částí s ohledem na předpokládané záměry v území
- prověřit možnosti napojení na technickou infrastrukturu zejména z hlediska energetických vedení, likvidace dešťových a odpadních vod, zásobování pitnou vodou
- prověřit řešení střetů s případnými ochrannými pásmy, popř. stavbami a zařízeními dopravní a technické infrastruktury, minimalizovat negativní vlivy dotýkající se lokality
- vytvořit veřejná prostranství včetně ploch zeleně
- zachovat prostupnost území zejména pro pěší a cyklisty

Při zpracování byly využity zejména následující podklady:

- Územní plán Dubné (09/2010)
- Změna č. 1 ÚP Dubné (05/2016)
- Geodetické zaměření lokality (E.+P. Petrovičovi, 05 2016)
- místní šetření
- informace o stávající technické infrastruktuře v území získané od jejich správců

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

b.1. Podmínky pro vymezení a využití pozemků vyplývající z územního plánu

Plochy řešené územní studií jsou v ÚP vymezeny jako smíšené obytné **SO.1.K/U.**



Výřez z ÚP

Podmínky pro vymezení a využití území jsou stanoveny v platné územně plánovací dokumentaci takto:

Smíšená obytná funkce (SO)

Hlavní využití :

Zastavěné území a zastavitelné plochy pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení, případně rekreační bydlení, převážně v nízkopodlažních rodinných, řadových, rekreačních nebo vila domech, případně nízkopodlažních bytových domech nebo rezidenčních domech. S ohledem na urbanistickou koncepci vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je vhodné, aby pozemky a plochy na přechodu do volné krajiny byly zastavovány pouze přízemními objekty (s možností využití podkroví) na větších pozemcích o minimální výměře 1000 m². Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací,

občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Přípustné využití :

Činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, například drobných řemeslných dílen, drobných chovatelských a pěstitelských činností za účelem samozásobení (ve venkovských částech), nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou, zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu území. Přípustné je v rámci těchto ploch vymezovat nezbytně nutné prvky systému ÚSES (biokoridory, biocentra, interakční prvky), včetně opatření nezbytných k fungování těchto prvků.

Nepřípustné využití :

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání :

Pro tyto plochy je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) u rodinných, řadových, rekreačních a vila domů, s možností podsklepení nebo nadstavby podkroví. U nízkopodlažních bytových domů je přípustná maximálně tři NP, s možností podsklepení nebo využití podkroví bez nadstavby (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m). Konstrukční výška podlaží se předpokládá max. 3,0 m. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,30 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní terénu. Dále je potřeba koordinovat výškovou hladinu zástavby v obci Dubné, z hlediska zajištění podmínek ochranného pásma vzletové a přistávací dráhy na letišti v Plané u Českých Budějovic výšková hladina zástavby včetně střeš i komínů nesmí překročit rovinu spojující 451 m.n.m v k.ú. Třebín, Dubné a 526 m.n.m. v k.ú. Jaronice.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných a rekreačních domů navazujících na volnou krajinu maximálně 25%, u rodinných domů individuálních maximálně 35%, u řadových a nízkopodlažních bytových domů maximálně 60%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadržující vegetačními tvárnicemi.

V plochách, které zasahují do vzdálenosti 50 m od kraje lesa musí být zástavba, zejména obytná, umístována v minimální vzdálenosti 20 – 25 m od okraje lesa.

Umístování nově navržené chráněné bytové výstavby musí respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravních tras, OP nadzemního vedení VN, VVN a trafostanic, OP chovu živočišné výroby zemědělských areálů).

b.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků stanovené v územní studii

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. Plochy stabilizované jsou označeny bíle bez podbarvení, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Ve všech funkčních plochách se připouští dopravní a technická infrastruktura za podmínky nenarušení krajinného rázu, dále se připouští využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím, a údržba a vytváření nových ploch zeleně a vodních ploch v rámci příslušné funkční plochy.

b.2.1. Plochy smíšené obytné SO

Hlavní využití :

Zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení v nízkopodlažních samostatných rodinných domech.

Přípustné využití :

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným funkčním využitím.

Nepřípustné využití :

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstivelské činnosti, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání :

Pro tyto plochy jsou přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) bez nadstavby podkroví (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m), případně 1NP + podkroví.

Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní terénu.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných domů individuálních maximálně 35%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadrážděné vegetačními tvárnicemi.

Oplocení pozemků sousedící s veřejným prostorem (uliční prostor) musí být průhledné, maximální výšky 1800 mm, z toho plná podezdívka maximální výšky 600 mm.

b.2.2. Plochy veřejné zeleně (VZ)

Plochy veřejné zeleně - veřejných prostranství ve smyslu §7 Vyhl. č.501/2006Sb. zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Řešené území splňuje svou velikostí povinnost vymezení veřejného prostranství, které se vymezuje v jeho centrální části jako návesní prostor.

Nad rámec povinnosti vyplývající z legislativy se na jižním a východním okraji území vymezuje pás zeleně podél stávající technické infrastruktury.

Hlavní využití :

Vymezené veřejné prostranství je určeno zejména pro vytvoření ozeleněného rekreačního zázemí obyvatel navrhované obytné zóny.

Veřejné prostranství bude mít charakter plochy veřejné zeleně s vhodnou druhovou skladbou dřevin, doplněnou o rekreační prvky drobné architektury a mobiliáře.

Veřejné prostranství bude sloužit obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Přípustné využití :

Veřejné prostranství může být doplněno například drobnou architekturou, mobiliářem, vodními prvky, menšími veřejnými hřišti s herními prvky a zpevněnými plochami s vhodnou skladbou povrchů.

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.

Podmínky prostorového uspořádání :

Oplocení pozemků sousedící s veřejným prostorem (uliční prostor) musí být průhledné, maximální výšky 1800 mm, z toho plná podezdívka maximální výšky 600 mm.

j.1.3. Plochy dopravní infrastruktury D1

Hlavní využití :

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, v rámci ÚS rozčleněny takto:

DI-MK - obslužné komunikace ostatní : veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce funkční skupiny C ; v architektonické situaci navrženo řešení v kategorii „zóna 30“ s jednostranným chodníkem a retardačními zpomalovacími prvky vytvářejícími předpoklady pro zpomalení motorové dopravy v rámci předmětné obytné zóny

DI-OZ - místní komunikace funkční podskupiny D1 – komunikace se smíšeným provozem; cílem navrhované obytné zóny je přizpůsobení provozu vozidel pobytové funkci přilehlé zástavby

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro parkování, zastávky hromadné dopravy, pěší a cyklistické stezky apod. Přípustné je rovněž umístování informačních prvků a prvků obecního mobiliáře, výsadba liniové vysoké i střední zeleně.

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 a podmíněné.

Podmínky prostorového uspořádání :

Nejmenší šířka veřejného prostranství jehož součástí je pozemní komunikace je stanovena platnou legislativou, tj. Vyhl. č. 501/2006Sb §22

c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí. Existence sítí byla v rámci připravených prací ověřena u jejich správců či majitelů.

Severně od řešené lokality prochází dálkový vodovod Řad Včelná – Hlavatce z materiálu ocel průměr 1000mm s bezpečnostním pásmem 10 m na každou stranu od osy. Toto bezpečnostní pásmo zasahuje do řešeného území a je zohledněno v rámci plošných regulativ.

Při jižní a severozápadní straně řešené lokality prochází vodovodní řad IPE 225. ÚS tento řad respektuje a vymezuje v jeho trase pás zeleně.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Předložená územní studie vychází z principů řešení platného ÚP; precizuje je na základě současných podmínek a požadavků v území.

V řešeném území se nenachází žádné skladebné prvky ÚSES.

e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

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

Vytápění lokality je navrženo ekologickým způsobem – zemním plynem, v možné kombinaci s vytápěním pomocí tepelných čerpadel či jiných alternativních zdrojů.

Velikost parcel spolu s přípustnou mírou jejich zastavění dává předpoklady pro vytváření příznivého obytného prostředí v rodinných domech na poměrně rozlehlých pozemcích (min. 800 m²).

Dešťové vody z rodinných domů budou likvidovány v převážném rozsahu vsakováním (s přepadem do dešťové kanalizace).

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

e.1. Řešení zeleně

Stav

Řešené území je převážně využíváno jako trvalý travní porost bez vzrostlé zeleně.

Pozemek č. 1192 je veden jako zahrada a nachází se zde několik neudržovaných přestárých ovocných stromů, keře a náletová zeleň. Zahrada je navržena ke zrušení v plném rozsahu.

Podél komunikace III/14321 se nachází alej ovocných stromů, podél části místní jednosměrné komunikace se nachází několik jehličnatých a listnatých stromů.

Tyto budou do dalšího stupně dokumentace přesně zaměřeny, na základě zaměření bude rozhodnuto o jejich ponechání či odstranění.

Návrh

V centru řešeného území se navrhuje veřejné prostranství v podobě zatravněného návesního prostoru se vzrostlými stromy. Tento prostor bude podrobně řešen v dalším stupni projektové dokumentace.

Podél páteřní komunikace je navržena doprovodná vzrostlá zeleň v pravidelných rozestupech, tvořící alej. Zeleň se umísťuje v návaznosti na parkovací stání a napomáhá požadované retardaci klidové zóny. V jižní části lokality je navržen pás nízké zeleně. Alej podél komunikace III/14321 je navržena k doplnění.

e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

Plochy, které jsou předmětem řešení studie, byly vyhodnoceny v rámci zpracování ÚP, kdy byly zařazeny mezi **zastavitelné** území.

Celé řešené území se nachází v **zastavitelném** území obce.

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ. BPEJ vyjadřuje klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ v řešeném území: 5.54.11

5 klimatický region

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

11 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Klimatický region:

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

V rámci řešeného území se nacházejí následující půdní jednotky:

HPJ 54	Oglejené půdy a hnědé půdy, oglejené na různých jílech, včetně slinitých, na jílech limnického terciéru; těžké až velmi těžké, bez štěrku, s velmi nízkou propustností a špatnými fyzikálními vlastnostmi, obvykle dočasně zamokřené
--------	--

Kombinační číslo:

11 - hluboká půda, bez skeletu až slabě skeletovitá, sklon 3 - 7o všesměrná expozice

Charakteristika tříd ochrany:

Do 4. třídy ochrany ZPF patří půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.

Bilance vyjímaných ploch:

Níže uvedený rozsah ploch určený k vynětí ze ZPF zahrnuje plochu vymezených stavebních pozemků v plném rozsahu, vzhledem k maximální přípustné zastavitelnosti jednotlivých pozemků bude vyjímaná ploch redukována na cca 30%.

Funkce	druh pozemku	výměra(ha)	BPEJ	třída ochr.	Výměra (BPEJ)
Plochy smíšené obytné	TTP, zahrada	2,88	5.54.11	IV.	2,88

e.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením územní studie nejsou dotčeny pozemky lesa, nedojde k odnětí PUPFL.

e.4. 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 nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

f.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Navrhovaný dopravní skelet umožňuje průjezd a otáčení požárních vozidel.

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

f.2. Ochrana veřejného zdraví

V rámci řešené lokality je navrhována bytová výstavba rodinného bytového charakteru. Tato nebude nadměrně zatěžovat své okolí či ohrožovat lidské zdraví.

Lokalita se nenachází v blízkosti rušné komunikace nebo železnice, proto není předpokládán zvýšený výskyt hluku. Minimální hlukovou zátěž lze předpokládat z přílehlé komunikace III/14321, která je od pozemků určených k bytové zástavbě oddělena pásem zelení a stromovou alejí.

Lokalita není negativně zasažena vlivem zemědělské či podnikatelské výstavby.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

V rámci řešeného území nejsou v územním plánu vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby.

h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z principů řešení platné ÚPD. Řešená lokalita se nachází na jižním okraji k.ú. Křenovice u Dubného .

Předmětem řešení je ucelené nezastavěné území navazující na rodinnou zástavbu na jižním okraji místní části Křenovice. Pozemky určené pro výstavbu jsou nezastavěné, mírně se svažující směrem k východu.

Z východu přiléhá k řešenému území silnice III. třídy III/14321, ze které je navržen jeden z vjezdů do lokality. Druhý je situován ze západní strany z jednosměrné místní komunikace. V obou směrech je umožněno i pěší napojení na stávající chodník – východně od území je navrženo napojení pomocí přechodu pro chodce na chodník přiléhající k silnici III/14321, západním směrem je navrženo prodloužení chodníku až na křižovatku místní komunikace se silnicí III/12253 a napojení na stávající chodník.

Dopravní osu tvoří zklidněná komunikace kategorie „Zóna 30“ vedená od západu k východu, která přímo spojuje oba vjezdy do lokality. Tato páteřní komunikace je doplněná jednosměrnou smyčkou komunikace typu „Obytná zóna“. Prostor sevřený oběma komunikacemi v centru území je navržen jako veřejné prostranství. Tento návesní prostor bude plnit rekreační funkci pro obyvatele lokality a bude doplněn vzrostlou zelení, mobiliářem a prvky drobné architektury. V jihovýchodní části prostranství je vymezen prostor pro tříděný odpad.

Z uvedených komunikací jsou přístupné jednotlivé stavební pozemky o min. výměře 800m². V rámci území je vymezeno celkem 23 stavebních pozemků, z toho 7 stavebních pozemků je přístupných ze

severozápadu, ze stávající místní komunikace. Ta byla upravena do normových parametrů doplněním chodníku. Poloha navržených vjezdů je orientační a může být zpřesňována v dalších stupních dokumentace.

Přiložená architektonická situace (nad rámec rozsahu požadovaného zadáním ÚS) není závazná a bude zpřesněna v dalším stupni projektové dokumentace.

i) Podmínky plošné a prostorové regulace

Regulativy plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení jsou znázorněny v grafické části územní studie, která je nedílnou součástí této dokumentace.

i.1. Regulační prvky plošného uspořádání

Řešené území je dle platné ÚPD umístěno v zastavitelné části obce.

i.1.1. Parcelace pozemků

Parcelace pozemků je pouze orientační, přípustné je zcelování pozemků, příp. reparcelace při zachování principů komunikační kostry.

i.1.2. Procento zastavitelnosti

Zastavitelnost pozemku je stanovena vždy pro konkrétní pozemek v %, která udávají procentuální vyjádření zastavěného území tj. zastavěných ploch nadzemními stavebními objekty a zpevněných ploch, např. komunikací, manipulačních ploch, parkovacích stání apod.

Do zastavěného území se nezapočítávají malé vodní plochy do 25m² (i bazény) a plochy s vegetační dlažbou.

i.1.3. Regulace polohy

Regulace polohy je ve výkresech uváděna okótovanou plochou pro umístění hlavního objektu..

Plocha umístění hlavního objektu – udává prostor určený pro stavbu domu; snížení odstupových vzdáleností mezi jednotlivými domy ve smyslu platné legislativy je přípustné.

Pásmo rozpětí povinné polohy průčelí - udává polohu hlavního objemu všech hlavních objektů, vztahenou k uliční čáře resp. hranici stavebního pozemku. Stanovené pásmo je povinné pro min. 50% plochy průčelí

Ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy; platné legislativní požadavky jsou nadřazené zpracované ÚS.

Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží musí být zachován prostor o šíři min. 6,0m od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).

V případě garáží či krytých parkovacích stání musí být zachovány odstupy od společných hranic stavebních pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem (ve smyslu příslušné legislativy), nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).

i.1.4 Uliční profil

Šířka uličního profilu je ve výkresové části okótována a vymezuje šířku komunikace, včetně chodníků, zelených pásů, případně i včetně veřejných prostranství, v souladu s ustanovením §22 Vyhl. č 501/2006Sb.

i.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení

i.2.3. Výška zástavby

Pro vymezené plochy je přípustné maximálně jedno nadzemní podlaží (dále jen NP) + podkroví, případně 2NP bez podkroví, s maximální výškou nadezdívky 0,4m.

Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní stávajícího terénu. Úroveň stávajícího terénu se stanovuje jako průměr výšek stávajícího terénu v hlavních rozích navrhované stavby.

i.2.6 Objemy a tvary zástavby

Střecha - tvary střech navrhované zástavby budou rovinné (nepřípustné jsou obloukové střechy).

V řešeném území jsou přípustné střechy pultové, sedlové či valbové s min. sklonem střešních rovin na hlavním objektu 25°. Doporučuje se sklon 35 - 43°.

V případě vedlejších objektů (např. garáže) je přípustná plochá střecha.

Nová zástavba bude respektovat venkovský charakter původního sídla. Hmoty a tvary navrhovaných objektů budou navrhovány jednoduché, bez ekletických prvků.

j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady

j.1. Návrh řešení dopravy

V rámci územní studie je prověřena koncepce dopravní obsluhy a zejména způsob dopravního napojení na nadřazenou silniční síť, tj. na silnici III. třídy III/14321.

Z východu přiléhá k řešenému území silnice III. třídy III/14321, ze které je navržen jeden z vjezdů do lokality.

Druhý je situován ze západní strany z jednosměrné místní komunikace. V obou směrech je umožněno i pěší napojení na stávající chodník – východně od území je navrženo napojení pomocí přechodu pro chodce na chodník přiléhající k silnici III/14321, západním směrem je navrženo prodloužení chodníku až na křižovatku místní komunikace se silnicí III/12253 a napojení na stávající chodník.

Dopravní osu tvoří zklidněná komunikace kategorie „Zóna 30“ vedená od západu k východu, která přímo spojuje oba vjezdy do lokality. Tato páteřní komunikace je doplněná jednosměrnou smyčkou komunikace typu „Obytná zóna“.

Z uvedených komunikací jsou přístupné jednotlivé stavební pozemky o min. výměře 800m². V rámci území je vymezeno celkem 23 stavebních pozemků, z toho 7 stavebních pozemků je přístupných ze severozápadu, ze stávající místní komunikace. Ta byla upravena do normových parametrů doplněním chodníku. Poloha navržených vjezdů je orientační a může být zpřesňována v dalších stupních dokumentace.

j.2. Vodohospodářské řešení

j.2.1. Vodovod

Severně od řešené lokality prochází dálkový vodovod Řad Včelná – Hlavatce z materiálu ocel průměr 1000mm s bezpečnostním pásmem 10 m na každou stranu od osy. Toto bezpečnostní pásmo zasahuje do řešeného území a je nutné ho respektovat. Dálkový vodovod je ve správě Jihočeského vodárenského svazu.

Obecní vodovod je ve správě ČEVAK a.s.

Podél řešené lokality prochází vodovodní řady IPE 225 a Li 200. Na tyto bude napojen nový řad vedený v navržené páteřní komunikaci. Z páteřního vodovodního řadu budou napojeny jednotlivé stavební parcely. Řad bude napojen v jihovýchodní a západní části lokality tak, aby došlo k zokruhování vodovodu.

Napojení stavebních pozemků 2-6 je navrženo nezávisle přímo z přilehlé místní komunikace. Napojení pozemků 1 a 23 je navrženo na nově navržený řad v nové komunikaci, příp. je možnost napojení na stávající řad v přilehlé místní komunikaci.

Podrobné řešení vodovodu včetně domovních přípojek bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

Předběžná potřeba pitné vody

V rámci řešeného území je navrhováno 23 stavebních pozemků, v úhrnu kalkulováno 69 obyvatel.

Spotřeba pitné vody – 98,6 l/os./den, tj. 6803 l/den, tj. 6,803 m³/den

Roční spotřeba vody = 6,803 x 365 = 2483 m³/rok

Průměrná potřeba vody Q_p = 6,803 m³/den = 0,08 l/s

Požární odběr = 4,0 l/s

j.2.2. Splašková kanalizace

Splaškové odpadní vody z místní části Křenovice jsou likvidovány ve stávající čistírně odpadních vod severovýchodně od sídla. Kanalizace je ve správě ČEVAK a.s.

Jihovýchodně od řešené lokality je zakončena splašková kanalizace BE 400, na kterou bude přes revizní šachtu napojena nově navržená kanalizace obsluhující řešené území. Na nově navržený kanalizační řad budou napojeny jednotlivé domovní přípojky. Spád území svažující se směrem k východu umožňuje vybudování gravitační kanalizace.

Napojení stavebních pozemků 2-6 je navrženo nezávisle přímo z přilehlé místní komunikace. Napojení pozemků 1 a 23 je navrženo na nově navržený řad v nové komunikaci, příp. je možnost napojení na stávající řad v přilehlé místní komunikaci.

Podrobné řešení splaškové kanalizace včetně domovních přípojek bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

j.2.3. Dešťová kanalizace

V rámci ÚS je navržena nová gravitační dešťová kanalizace vedená podél navrhovaných komunikací a zaústěná do stávající dešťové kanalizace PVC 250 východně od řešeného území.

Dešťová kanalizace slouží především pro likvidaci vod z navržených komunikací a z přepadů z jednotlivých navržených parcel. Dešťová voda ze stavebních parcel bude v maximální možné míře likvidována vsakem na samotných parcelách.

Dešťová kanalizace je ve správě obce Dubné.

Podrobné řešení dešťové kanalizace včetně domovních přípojek bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

Předběžné množství dešťových vod

odvodňovaná plocha $S = 0,2697$ ha

součinitel odtoku $\psi = 0,8$

intenzita směrodatného deště $q = 163$ l/s/ha

max. průtok dešťových vod $Q_{silnice} = 35,17$ l/s

j.3. Zásobování elektrickou energií

Řešená lokalita je napojena na elektrorozvodnou síť z trafostanice umístěné jihovýchodně od ní na parc.č. 1155. Rozvody nízkého napětí budou z trafostanice vedeny v zemi podél stávající komunikace až do rozvodné skříně ve východní části lokality, odkud budou dovedeny k jednotlivým parcelám.

Podrobné řešení rozvodů elektrické energie včetně domovních přípojek bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

Sítě elektrického vedení jsou ve správě společnosti E.ON Servisní s.r.o.

Předběžná bilance el. energie

Vytápění a ohřev teplé užitkové vody v objektech je uvažován zemním plynem.

Bilance pro objekt:

<i>osvětlení</i>	-	<i>2,00 kW</i>
<i>zásuvky</i>	-	<i>7,50 kW</i>
<i>ostatní</i>	-	<i>13,00 kW</i>
<i>chlazení</i>	-	<i>3,00 kW</i>
<i>VZT, ÚT, ZTI</i>	-	<i>1,50 kW</i>
<i>Pi</i>	-	<i>28,00 kW</i>
<i>β</i>	-	<i>0,6</i>
<i>Ps</i>	-	<i>16,8 kW</i>

Celková předběžná bilance el. energie:

Soudobost mezi objekty- 0,7

*Pi = Pi * počet RD = 28 x 23 = 644 kW*

*Ps = Ps * počet RD * 0,7 = 16,8 * 23 * 0,7 = 270,5 kW*

j.4. Veřejné a osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno z nové rozvodné skříně umístěné ve východní části území. Nově navržené sloupky VO budou umístěny v prostoru navržené místní komunikace.

Veřejné osvětlení je ve správě obce Dubné.

Podrobné řešení vedení veřejného osvětlení a umístění sloupů VO bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

j.5. Zásobování zemním plynem

V řešené lokalitě se nachází středotlaký plynovod, který vede v místní komunikaci západně od řešeného území. Na tento bude napojen nový plynovod vedený v komunikaci, ze kterého jsou napojeny jednotlivé stavební pozemky.

Napojení stavebních pozemků 2-6 je navrženo nezávisle přímo z přilehlé místní komunikace. Napojení pozemků 1 a 23 je navrženo na nově navržený řad v nové komunikaci, příp. je možnost napojení na stávající řad v přilehlé místní komunikaci.

Plynovodní síť v obci Dubné provozuje E.ON s.r.o.

Energetická bilance spotřeby zemního plynu :

Vytápění + TUV (max. spotřeba) – rodinný dům = 2,10 m³/hod = 2,10 x 23 = 48,3 m³/hod.

j.6. Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí platnou legislativou. S ostatními odpady a nebezpečnými odpady, jejichž vznik se nepředpokládá, se nakládá v souladu se zákonem o odpadech v platném znění. V dalším stupni projektové dokumentace bude určeno místo pro umístění nádob na tříděný odpad – předpokládá se využití prostoru veřejného prostranství v centrální části lokality.

k) Podmínky pro vymezení ochranná pásma, limity území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

- Ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury
- Schváleného ÚP

l) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

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

m) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu územní studie s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje, územním plánem

Vstupní předpoklady území

Politika územního rozvoje jako základní republikový nástroj územního plánování zajišťuje koordinaci územně plánovací činnosti krajů a obcí, koordinuje záměry na změny v území republikového či mezinárodního významu včetně záměrů pro dopravní infrastrukturu. Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Správní území obce je v Politice územního rozvoje ČR 2008 zahrnuto do tzv. rozvojové oblasti, tj. takové oblasti, která má zvýšené požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu. V rozvojových oblastech je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území. V tomto území lze reálně očekávat zvýšené požadavky na změny v území vyvolané dopravní vazbou na existující nebo připravované kapacitní silnice.

V rozvojové oblasti OB10 České Budějovice se jedná o územní obcí z obcí s rozšířenou působností České Budějovice a Český Krumlov (jen obce v severovýchodní části). Území je ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města České Budějovice. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované dálnici D3 s návazností na rychlostní silnici R3 do Rakouska a na IV. tranzitní železniční koridor.

Na tuto skutečnost reaguje územně plánovací dokumentace kraje v podobě zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Zásady potvrzují a dále zpřesňují vymezenou rozvojovou oblast OB10, a dále zpřesňují koridory pro IV. tranzitní železniční koridor, dálnici D3 včetně doprovodné silnice II/603. V zásadách územního rozvoje je rozvojová oblast zpřesněna tak, že v rámci správního území obce Dubné je k. ú. Třebín a k. ú. Dubné součástí rozvojové oblasti, naopak k. ú. Křenovice u Dubného a k. ú. Jaronice jsou již 3

mimo tuto zpřesněnou oblast.

Stejně tak územním plán Dubné, který nabyl účinnosti v roce 2010 v souladu s cíli a úkoly územního plánování reaguje na tyto předpoklady území a vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj zejména pak rozvoj bydlení. To je v souladu se základní prioritou územního plánování kraje v podobě rozvoje konkurenceschopnosti a prosperity Jihočeského kraje a to posilováním atraktivity pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňování životního prostředí při respektování principů udržitelného rozvoje. Jedná se zejména o řešení územních souvislostí s novými záměry, které vedly k upřesnění dotčených záměrů vyplývajících ze zásad územního rozvoje, se kterými souvisí také specifické řešení urbanizace tohoto území s ohledem na přírodní a kulturní hodnoty území a dostatečné zastoupení zeleně a ekoduktů v krajině. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány zejména v návaznosti na zastavěné území. Tyto aspekty umožňují do správného území obce umisťovat rozvojové projekty v souladu se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje a také v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008.

Ing.arch.Dagmar Polcarová
Ing.arch. David Smrčka.
září 2016