



## Územní studie Dubné k.ú. Třebín

### A.Textová část

objednatel: Ing. Petr Chalupa  
Pod Lešem 233  
Litvínovice - Šindlovy Dvory, 370 01

pořizovatel Obec Dubné  
Dubné 60  
373 84 Dubné

oprávněná osoba pořizovatele: Milena Dvořáková  
Opatovická 108/10  
370 10 České Budějovice

zhotovitel: A+U ATELIER s.r.o.  
Nová 1997/24  
České Budějovice, 370 01  
IČ: 050 17 335

číslo zakázky: P04-15

datum: červen 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 umístěovaných 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. Nakládání s odpady

**k) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území**

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

Zkratky použité v textu:

ÚP	- územní plán Dubné
ZÚP	- změna č. 1 územního plánu 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 jihovýchodní části obce Dubné, v katastrálním území Třebín. Lokalita se rozkládá jižně od centra místní části, v trojúhelníkovém prostoru vymezeném trojicí komunikací, které jsou již částečně obestavěné zástavbou rodinných domů.

Dopravně je území napojeno primérně na silnici III. třídy III/14331, tj. ze severu, jednosměrný vjezd je možný i ze silnice III/14323, lemující území z východu. Místní komunikace přiléhající k řešené lokalitě ze západu se pro dopravní napojení nevyužívá.

Zástavba území je v souladu s platným územním plánem Dubné (A+U Design s.r.o., 09/2010), ze kterého pro území vyplývá povinnost zpracování ÚS.

Změna č. 1 územního plánu Dubné (ZÚP) povinnost zpracování územní studie zachovává, zpřesňuje však rozsah a podmínky využití území. Lokalita řešená ÚS je zahrnuta v současně zastavěném území obce. Rozsah řešeného území vyplývá ze ZÚP 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.

Cílem ÚS je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území, zejména:

- upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD
- dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém obce
- napojení lokality na inženýrské sítě
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území v řešené ÚS (zejména zeleň a veřejná prostranství)
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy
- zhodnocení hlukové zátěže včetně vibrací ze silniční dopravy dle platné legislativy

Při zpracování byly využity zejména následující podklady:

- Územní plán Dubné (A+U Design s.r.o., 09/2010)
- Změna č. 1 ÚP Dubné (Ing. arch. Dagmar Polcarová, 02 2016)
- Geodetické zaměření lokality (Martina Koudelková, 09/2015) a doměření vybraných lokalit (Ing. Tomáš Koudelka, 03/2016)
- 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 územním plánu vymezeny jako smíšené obytné **SO.Z1.8/U** a plochy veřejných prostranství **VP.Z1.2**.



Výřez ze ZUP – koordinační výkres

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

#### **Plochy smíšené obytné**

##### Hlavní využití :

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

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.

##### 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, 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 a rekreačních domů navazujících na volnou krajinu maximálně 25%, u rodinných domů individuálních maximálně 35%, u řadových domů maximálně 40%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadrážděné vegetačními tvárnici.

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.

Umísťování 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).

Plocha **SO.Z1.8/U** je limitována počtem maximálně 30 rodinných domů (stavebních pozemků) a minimální velikostí parcely 800 m<sup>2</sup>, s průměrnou velikostí pozemků min. 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **Veřejná prostranství**

##### Hlavní využití :

Veřejným prostranstvím jsou zejména všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

##### Přípustné využití :

Veřejná prostranství mohou být doplněna například drobnými stavbami, drobnou architekturou, mobiliárem, vodními prvky, menšími veřejnými hřišti, či sportovišti místního významu, plochami veřejné zeleně s vhodnou druhovou skladbou dřevin a zpevněnými plochami s vhodnou skladbou povrchů. Související plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelny s účelem veřejných prostranství.

##### Nepřípustné využití :

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

#### Podmínky prostorového uspořádání :

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

Plochy 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, sloučitelny 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 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

### **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 a označeny kódem vyjadřujícím zkratku názvu funkce. Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území. Plochy stabilizované jsou označeny plně, 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, případně rekreační bydlení v nízkopodlažních rodinných samostatných či řadových 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 a podmíněně 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 pěstitelské 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 maximálně 30%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadlážděné vegetačními tvárnici.

Umístování nově navržené chráněné bytové výstavby musí respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravních tras, OP nadzemního vedení VN, atd.).

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

### **b.2.2. Plochy veřejných prostranství VP**

Plochy 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 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

#### Hlavní využití :

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

Veřejné prostranství bude mít charakter obecního parku s plochami veřejné zeleně s vhodnou druhovou skladbou dřevin.

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 :

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

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

### **j.1.3. Plochy dopravní infrastruktury DI**

#### **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; v rámci uličního profilu bude vymezen zatravněný pás o min. šíři 1,5m umožňující výsadbu vysoké zeleně

**DI-PK**- trasy pro pěší (příp. cyklisty) - území veřejně přístupných komunikací a stezek s vyloučenou motorovou dopravou

#### **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.

Plocha pro veřejně prospěšnou stavbu trafostanice RD střed E.1.T. není respektována. Správce sítí elektrického vedení určil stávající trafostanice jižně a severně od řešeného území jako dostačující pro plánovanou zástavbu.

### **d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

Předložená územní studie vychází z principů řešení platného ÚP a ZÚP; 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 – elektrickým vytápěním v 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 m<sup>2</sup>).

V rámci navazujícího stupně dokumentace bude vymezeno stanoviště tříděného odpadu.



Dešťové vody z rodinných domů budou likvidovány v převážném rozsahu vsakováním (s přepadem do kanalizace). Navrhovaná dešťová kanalizace určená primárně pro likvidaci dešťových vod z komunikací bude vyústěna do přilehlého Třebínského rybníka.

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

### **e.1. Řešení zeleně**

#### Stav

Řešené území je využíváno jako trvalý travní porost. Nenachází se zde žádná vzrostlá zeleň, pouze několik soliterních stromů a keřů podél cesty na východním okraji území. Tyto budou do dalšího stupně dokumentace přesně zaměřeny, na základě zaměření bude rozhodnuto o jejich ponechání či odstranění.

#### Návrh

Na severním okraji zóny při jejím vjezdu se vymezuje veřejné prostranství o výměře přesahující 5% z plochy pozemků určené pro parkové úpravy s možností relaxace obyvatel zóny.

V rámci navrhovaného úseku obytné zóny je navržena liniová zeleň ve formě stromové zeleně s tvarovanou korunou (s průměrem do cca 5,0m) a vysoko nasazeným kmínkem. Konkrétní druhová skladba bude předmětem navazujících stupňů dokumentace, orientačně lze doporučit např. okrasné jabloně, hrušně či třešně, hloh obecný apod.

Další doprovodná zeleň je předpokládána podél hlavní páteřní komunikace, v prostoru podélných parkovacích stání, tvořících zároveň zpomalovací prvky v rámci dopravně zklidněné komunikace „zóna 30“.

### **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 **zastavěném** 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

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

01 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 vyjímáných ploch:

Funkce	druh pozemku	výměra(ha)	BPEJ	třída ochr.	Výměra (BPEJ)
Plochy smíšené obytné	Orná půda	4,21	5.54.11	IV.	4,21

### **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/14331, která je od pozemků určených k bytové zástavbě oddělena plochami veřejného prostranství.

Lokalita není negativně zasažena vlivem zemědělské či podnikatelské výstavby.

## **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**

Z ÚP a ZÚP vyplývají pro řešené území následující veřejně prospěšné stavby:

**E.1.T** - Trafostanice RD střed

Tato VPS není respektována, pro zásobování lokality elektrickou energií postačí stávající dvojice trafostanic jižně a severně od řešeného území.

## **h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z principů řešení platné ÚPD. Řešená lokalita se nachází jihovýchodně od centra místní části Třebín, správní území Dubné.

Předmětem řešení je kompaktní nezastavěné území obklopené postupně se rozvíjející rodinnou zástavbou podél stávajících komunikací III/14331, III/14323 a místní komunikace přiléhající k řešené lokalitě ze západu. Pozemek je nezastavěný, bez významné vzrostlé zeleně, mírně se svažující směrem k severu.

Po obvodu Třebína se rozkládá kaskádovitá soustava rybníků – Homolský, Třebínský, Ryšávek, do značné míry ovlivňující obraz sídla.

Dopravně je lokalita napojena na dvojici silnic III. třídy. Ze severu je hlavní napojení na silnici III/14331, z východu je umožněn jednosměrný vjezd ze silnice III/14323. Vjezd a výjezd ze silnice III/14323 není

možný z rozhledových důvodů, normovým poměrům brání stavba stávající zemědělské usedlosti na p.č. 86/11.

Dopravní napojení pro motorová vozidla je doplněno dvojicí chodníků pro pěší směrem na západ a východ. Žádná přilehlá komunikace není v současnosti doplněna chodníkem pro pěší, je proto navrženo pěší propojení z řešeného území alespoň k autobusové zastávce na silnici III/14331.

Při vjezdu do území je, v souladu s požadavky platné ÚPD navrženo veřejné prostranství – parkově upravený prostor určený pro relaxaci obyvatel zóny, s možností vybudování společných herních a rekreačních prvků.

Dopravní osu tvoří zklidněná komunikace kategorie „Zóna 30“ vedená od jihu k severu, doplněná jednosměrnou komunikací kategorie „Obytná zóna“. Z uvedených komunikací jsou přístupné jednotlivé stavební pozemky o min. výměře 800m<sup>2</sup>. V rámci území je vymezeno celkem 29 stavebních pozemků. Poloha navržených vjezdů je orientační a může být zpřesňována v dalších stupních dokumentace. Výjimku tvoří čtyři parcely v severozápadní části území, které jsou dopravně napojeny přímo na komunikaci III/14323.

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 zastavěné části obce.

#### **i.1.1. Parcelace pozemků**

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

V případě reparcelace a vzniku nových stavebních parcel, je vždy nutné toto prokázat v celém bloku, doložením zákresu do situace s předpokládaným novým dělením bloku, při dodržení minimální velikosti pozemku, minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby a při zachování zákonných odstupů u všech parcel.

Minimální velikost parcel se stanovuje 800m<sup>2</sup>, přičemž průměrná velikost parcel musí být minimálně 1000m<sup>2</sup>.

#### **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 25m<sup>2</sup> (i bazény) a plochy s vegetační dlažbou.

#### **i.1.3. Regulace polohy**

Regulace polohy je ve výkresech uváděna okótovanou stavební čarou a stavební hranicí.

**Stavební čára** - udává polohu hlavního objemu všech hlavních objektů, vztahenou k uliční čáře resp. hranici stavebního pozemku. Stavební čára se stanovuje obecně na 6,0m od hranice pozemku. Stavební čára je překročitelná max. o 1,0m v max. 50% plochy průčelí a podkročitelná max. o 1,0m.

**Stavební hranice** – stanovuje hranici, ze kterou není možno pozemek zastavět. Stavební hranice je nepřekročitelná a libovolně podkročitelná.

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 s výškou půdní nadezdívky max. 1,2m.

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 (garáže) je přípustná plochá střecha.

Nová zástavba bude respektovat venkovský charakter původního sídla. Hmoty a tvary navrhovaných objektů budou navrhovány jednoduché, bez eklektických 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 silnice III. třídy III/14331 a III/14323. Řešená lokalita se nachází mezi těmito silnicemi, ze západu jí lemuje částečně zpevněná místní komunikace, která nedosahuje normových parametrů.

Řešená lokalita je napojena na dvojici silnic III. třídy. Ze severu je hlavní napojení na silnici III/14331, z východu je umožněn jednosměrný vjezd ze silnice III/14323. Dopravní napojení pro motorová vozidla je doplněno dvojicí chodníků pro pěší směrem z řešené lokality na západ a východ.

Žádná přilehlá komunikace není v současnosti doplněna chodníkem pro pěší, je proto navrženo pěší propojení z řešeného území alespoň k autobusové zastávce na silnici III/14331.

Dopravní osu tvoří zklidněná komunikace „Zóna 30“ vedená od jihu k severu, doplněná jednosměrnou komunikací „Obytná zóna“. Komunikace jsou doplněny chodníkem pro pěší (v případě „Zóny 30“) a zeleným pásem umožňujícím výsadbu doprovodné zeleně. Dále jsou podél komunikace doplněna odstavná parkovací stání v orientačním počtu 12 stání. Z komunikací jsou situovány vjezdy na jednotlivé pozemky. Výjimku tvoří čtyři parcely v severozápadní části území, které jsou dopravně napojeny přímo na komunikaci III/14323.

#### **j.2. Vodohospodářské řešení**

##### **j.2.1. Vodovod**

V komunikacích lemujících řešené území je trasována stávající vodovodní síť ve správě ČEVAK. Vodovodní síť IPE110 (z r.1987) má dostatečnou kapacitu pro navrhovanou zástavbu.

Na obecní vodovod bude napojena nová vodovodní síť vedená v nově navržených komunikacích a zásobující jednotlivé parcely. Napojení pozemků č.6,8,18,20 je řešeno přímo z hlavního uličního řadu samostatnými přípojkami.

Vodovodní řady budou na základě projednání se správcem zokruhovány, navrhované vodovodní řady jsou napojeny na vodovod v silnici III/14331 na severu území a na vodovod v silnici III/14323 ve východní části řešeného území.

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

#### Předběžná potřeba pitné vody

*V rámci řešeného území je navrhováno 29 stavebních pozemků, v úhrnu kalkulováno 81 obyvatel.*

*Spotřeba pitné vody – 1,16l/os./den...93,96 l/den*

*Průměrná potřeba vody  $Q_p = 11,2 \text{ m}^3/\text{den} = 0,13 \text{ l/s}$*

*Maximální denní potřeba vody  $Q_d = 0,20 \text{ l/s}$*

#### j.2.2. Splašková kanalizace

Pro likvidaci splaškových odpadních vod z místní části Třebíč je navržena mechanicko – biologická čistírna odpadních vod pro 300 EO situovaná na p.č. 21/2 v severní části sídla. ČOV se v současnosti realizuje, do doby výstavby navržené obytné zóny lze předpokládat její dokončení.

V rámci přípravy napojení na ČOV byl vybudován páteřní kanalizační řad v silnici III/14331 dimenze PVC300, dovedený až k areálu ČOV.

Na tuto kanalizaci je přes revizní šachtu napojena nově navržená kanalizace obsluhující řešené území. Na nově navržené kanalizační řad budou napojeny jednotlivé domovní přípojky. Spád území svažující se směrem k severu umožňuje vybudování gravitační kanalizace, v koncových bodech kanalizačního řadu je v případě potřeby nutno upravit krytí potrubí tak, aby byl dodržen minimální spád kanalizace.

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

#### Předpokládané množství splaškových vod

*průměrný průtok  $Q_{spl} = 0,13 \text{ l/s}$*

*odhad balastních vod  $Q_{bal} = 0,03 \text{ l/s}$*

*průměrný průtok celkem = 0,16 l/s*

*max. průtok  $Q_{spl, max} = 0,86 \text{ l/s}$*

#### j.2.3. Dešťová kanalizace

V současné době se v okolí řešené lokality nenachází žádná dešťová kanalizace.

V rámci ÚS je navržena nová gravitační dešťová kanalizace vedená v navrhovaných komunikacích a podél silnice III/14331 (v trase původního, v současnosti odpojeného kanalizačního řadu), zaústěná do Třebínského rybníka na p.č. 127/1.

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.

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

#### Předběžné množství dešťových vod

*odvodňovaná plocha  $S = 0,4213 \text{ ha}$*

*součinitel odtoku  $\psi = 0,8$*

*intenzita směrodatného deště  $q = 163 \text{ l/s/ha}$*

*max. průtok dešťových vod  $Q_{silnice} = 54,94 \text{ l/s}$*

### **j.3. Zásobování elektrickou energií**

Řešená lokalita je napojena na elektrorozvodnou síť z trafostanic umístěných jižně a severně od ní na parc.č. 451 a 299. Rozvody nízkého napětí budou z trafostanic vedeny v zemi podél stávajících komunikací až do řešené zóny k jednotlivým parcelám.

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

Předběžná bilance el. energie

Vytápění a ohřev teplé užitkové vody v objektech je uvažován v 50% pomocí elektrických kotlů a v 50% pomocí tepelných čerpadel.

*Bilance pro objekt:*

osvětlení	- 2,00 kW
zásuvky	- 7,50 kW
ostatní	- 13,00 kW
chlazení	- 3,00 kW
VZT, ÚT, ZTI	- 1,50 kW
vytápění a ohřev	- 15 kW (kotel) / 6 kW (čerpadlo)
$P_i$	- 42,00 kW / 33,00 kW
$\beta$	- 0,4
$P_s$	- 16,80 kW / 13,20 kW

Celková předběžná bilance el. energie :

Soudobost mezi objekty- 0,7

$$P_i = P_i \cdot \text{počet RD} = (42+33)/2 \cdot 29 = 1087,50 \text{ kW}$$

$$P_s = P_s \cdot \text{počet RD} \cdot 0,7 = (16,8+13,2)/2 \cdot 29 \cdot 0,7 = 304,50 \text{ kW}$$

**j.4. Veřejné a osvětlení**

Veřejné osvětlení bude tvořit samostatnou smyčku, která bude napojena přímo z trafostanice na p.č. 299. Nově navržené sloupky VO budou umístěny v prostoru navržené místní komunikace.

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

**j.5. 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 u vjezdu do zóny.

**k) Podmínky pro vymezení ochranná pásma, limity území**

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

- Ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury
- Schváleného ÚP a ZÚP

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

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