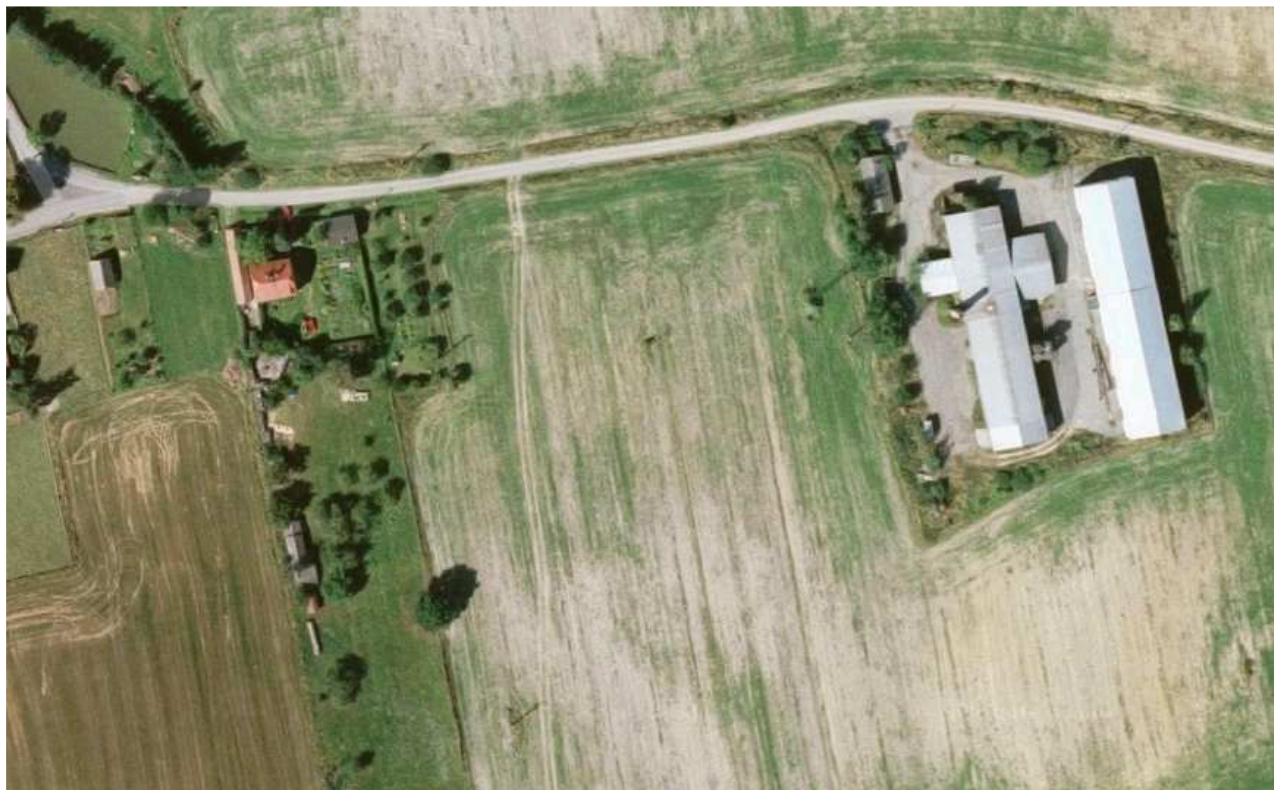


Územní studie Dubné BI.Z1.1 k.ú. Křenovice u Dubného



A. Textová část

pořizovatel Obec Dubné
Dubné 60
373 84 Dubné

oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Vlastimil Smítka
Vlastiboř 21
392 01 Soběslav

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

číslo zakázky: AU003-16

datum: červenec 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 zemním 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

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 severní části obce Dubné, na východním okraji místní části Křenovice u Dubného. Lokalita navazuje na stávající zástavbu rodinných domů z východní strany.

Dopravně je území napojeno místní komunikací nevyhovujících parametrů, která k území přiléhá ze severu v západovýchodním směru.

Návrh řešení a funkční využití je v souladu s platným územním plánem Dubné (A+U Design s.r.o., 09/2010) a změnou č.1 územního plánu Dubné (06 2016), kde je předmětné území vymezeno jako zastavitelné pro obytnou výstavbu.

ZÚP zpřesňuje rozsah zastavitelného území a upravuje podmínky využití území. Z platné ÚPD pro území vyplývá povinnost zpracování územní studie.

Lokalita řešená ÚS se nachází v nezastavěném území obce.

Rozsah řešeného území vyplývá ze ZÚP, zadání schváleného radou obce a z požadavků napojení dopravní a technické infrastruktury.

a.2. Hlavní cíle řešení

Územní studie 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 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
- řešit blízkost zemědělského areálu

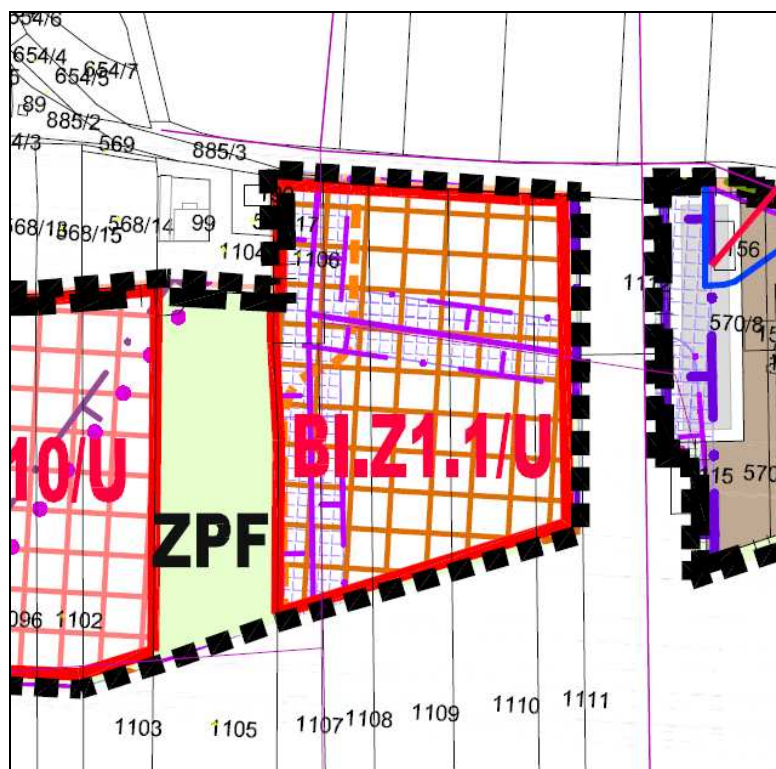
Při zpracování byly využity zejména následující podklady:

- Územní plán Dubné (A+U Design s.r.o., 09/2010)
- Změna č. 1 ÚP Dubné (Ing. arch. Dagmar Polcarová, 06 2016)
- Geodetické zaměření lokality (E+P Petrovičovi – geodetické práce, 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 ZÚP vymezeny jako **plochy bydlení – individuální BI.Z1.1**.



Výřez ze ZÚP – koordinační výkres

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

Plochy bydlení – individuální (BI)

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, řadových nebo rekreačních domech. S ohledem na urbanistickou koncepci vyžadovanou vazbu na navazující nezastavitelné přírodní prostředí se stanovuje, aby pozemky a plochy na přechodu do volné krajiny byly zastavovány pouze objekty s max. 1NP (s možností využití podkroví) na pozemcích o min. výměře 1000m².

Přípustné využití :

Přípustné jsou 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. 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 je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) bez podkroví (maximální výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m). případně 1NP + podkroví. 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 zadráždžené 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.

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

Řešené území je v rámci územní studie 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.

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 bydlení – individuální (BI)

Hlavní využití :

Zastavitelné území pro bydlení v rodinných domech nebo dvojdomech.

S ohledem na urbanistickou koncepci vyžadující vazbu na navazující nezastavitelné přírodní prostředí se stanovuje, aby pozemky a plochy na přechodu do volné krajiny byly zastavovány pouze objekty s max. 1NP (s možností využití podkroví) na pozemcích o min. výměře 1000m² (pozemky č. 9, 10, 11).

Přípustné využití :

Činnosti, děje 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 zástavbu na jednotlivých pozemcích jsou přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) bez podkroví (maximální výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m), případně 1NP + podkroví.

Pro vymezené pozemky je stanovena zastavitelnost u rodinných domů navazujících na volnou krajinu maximálně 25%, u ostatních rodinných domů maximálně 35%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadráždžené vegetačními tvárnici.

V rámci vlastního pozemku se stanovuje povinnost zřídit dvě parkovací (či garážovací) stání pro každý dům. 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 (možnost odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).

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 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;

plocha je vymezena v rozsahu stávající příjezdové komunikace přiléhající k vlastní lokalitě ze severu; komunikaci je nutné postupně uvést do normových parametrů, při respektování minimální šíře veřejného prostranství v souladu s platnou legislativou; komunikace ba měla být opatřena alespoň jednostranným chodníkem;

DI-OZ -místní komunikace funkční podskupiny D1 – obytná zóna; jedná se o 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 umístění informačních prvků a prvků obecního mobiliáře, zelené pásy a plochy, 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

b.2.3. 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 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Řešené území nespĺňuje svou velikostí povinnost vymezení veřejného prostranství, výměra řešeného území činí cca 12.000 m².

Hlavní využití :

Vymezované veřejné prostranství (resp. veřejná zeleň) je v řešené lokalitě určeno zejména pro přístup ke stožáru VN na p.č. 1110.

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.

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.

Řešené území křížuje dvěma směry vzdušné vedení VN, které je ve studii respektováno. Ochranné pásmo VN do značné míry limituje využití vymezených stavebních pozemků. V rámci konkrétních stavebních záměrů je možné jednat o snížení rozsahu ochranného pásma.

Územím prochází optický kabel. Tento je ve studii respektován. Pokud by kolidoval se stavebními záměry na dotčených pozemcích, lze uvažovat s jeho přeložením do komunikace.

Veřejně prospěšná stavba KS.5.K – Koridor pro splaškovou kanalizaci, který řešené území obchází z jihu a z východu, je územní studií respektován.

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 m², v návaznosti na volnou krajinu 1000 m²).

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 je určena primárně pro likvidaci dešťových vod z komunikací. Kanalizace bude vyústěna do přilehlé vodoteče (stoky) podél místní komunikace.

Dešťové vody z východní části komunikace nelze odvádět gravitačně do stoky a budou likvidovány vsakem budou vsakovány na přilehlém pruhu zeleně zpřístupňujícího sloup VN.

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. Nachází se zde trojice ovocných stromů, které jsou v kolizi s navrženým dopravním skeletem a jsou navrženy k odstranění.

Návrh

V rámci studie je navržena nízká zeleň ve formě doprovodných zelených pásů kolem komunikací.

Umístění vzrostlé zeleně je limitováno přítomností nadzemního vedení elektrické energie, proto je v části, která je v kolizi s ochranným pásmem VN, navržena výsadba střední zeleně podél komunikace. V ostatních částech je navržena vysoká doprovodná zeleň podél komunikace, viz architektonická situace.

e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

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

Celé řešené území se nachází v **nezastavěném** 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: 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 vyjímaných ploch:

| Funkce | druh pozemku | výměra(ha) | BPEJ | třída ochr. | Výměra (BPEJ) |
|-------------------------------|----------------|------------|---------|-------------|---------------|
| Plochy bydlení - individuální | TTP, orná půda | 1,16 | 5.53.01 | III. | 1,16 |

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 individuálního rodinného charakteru o počtu 11 parcel. 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.

Lokalita je odcloněna od zemědělského areálu pásem zeleně a není v přímé návaznosti na něj.

Dopravní skelet a parcelace území jsou navrženy tak, aby výstavbou nedošlo ke konfliktu s ochranným pásmem VVN a VN.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Z ÚP a ZÚP vyplývá, že se v řešeném území nenacházejí žádné veřejně prospěšné stavby.

VPS **KS.5.K** – Koridor pro splaškovou kanalizaci, který řešené území obchází z jihu a z východu, je územní studií respektován.

h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

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

Předmětem řešení je území v těsném kontaktu se zastavěným územím obce, ke kterému přiléhá z východu. Pozemek je nezastavěný, bez významné vzrostlé zeleně, mírně se svažující směrem k severovýchodu.

Významným prvkem, ovlivňujícím ráz celé lokality, je nadzemní vedení elektrické energie. V území se spojují dvě trasy vedení VN a z východu ho v těsné blízkosti lemuje vedení VVN, jehož ochranné pásmo ovšem do předmětné lokality nezasahuje.

Dopravně je území napojeno místní komunikací. Komunikace má vyžilý živičný povrch a svými parametry nesplňuje normové požadavky na místní komunikace. Jde jednak o nedostatečnou šířku (cca 3,5 m) a jednak o absenci chodníku, který v rámci místní části Křenovice není vybudován. Komunikace je respektována beze změny, v rámci grafické části je vymezen prostor pro její rozšíření a doplnění chodníkem a pásem zeleně, v souladu s platnou legislativou.

Minimální šířka veřejného prostoru dle vyhlášky 501/2006 Sb. 8 m je splněna.

Na stávající příjezdovou komunikaci je napojena páteřní osa navrhované zástavby. Vzhledem k velikosti území (11 parcel) a délce komunikace (cca 130 m) je navržena jako dopravně zklidněná, kategorie „Obytná zóna“. Z této komunikace jsou přístupné jednotlivé parcely.

Parcely situované při severním okraji území (č. 1,2,3 a 4) jsou napojeny přímo ze stávající místní komunikace. 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 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 800m², přičemž parcely navazující na volnou krajinu (č. 9,10,11) musí být minimálně 1000m².

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 stavebního objektu. Tato plocha může být korigován na základě vyhodnocení stavebního úřadu (v případě snížení vzdálenosti mezi jednotlivými domy na 4,0m) nebo v případě snížení ochranného pásma elektrického vedení.

Ostatní ochranná pásma (optický kabel) plocha pro umístění hlavního objektu nezohledňuje a je nutno je respektovat. Dále je nutno respektovat procento zastavitelnosti.

Pásmo rozpětí povinné polohy průčelí je ve výkresech znázorněno okótovanou plochou, v rámci které musí být situováno průčelí objektu.

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 tyto plochy jsou přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) bez podkroví (maximální výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m), případně 1NP + podkroví (parcely č. 9, 10, 11). Výška zástavby je znázorněna ve výkresové části pro každou parcelu zvlášť.

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

Střeška - 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 střeška.

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 stávající místní komunikaci, lemující lokalitu na severu v západovýchodním směru.

Komunikace má vyžilý živičný povrch a svými parametry nesplňuje normové požadavky na místní komunikace. Jde jednak o nedostatečnou šířku (cca 3,5 m) a jednak o absenci chodníku, který ovšem nenajdeme nikde ani ve zbytku místní části Křenovice. Komunikace byla ponechána beze změny, byl ovšem vymezen prostor pro její rozšíření a doplnění chodníkem a pásem zeleně.

Dopravní osu tvoří zklidněná komunikace „Obytná zóna“ vedená od severu směrem k jihu a východu, zakončená obratištěm. Komunikace je od stávající místní komunikace oddělena zpomalovacím prahem. Komunikace je doplněna zeleným pásem umožňujícím výsadbu doprovodné zeleně. Dále jsou podél komunikace doplněna odstavná parkovací stání v orientačním počtu 5 stání tak, aby napomáhala ke zklidnění dopravy. Z komunikace jsou situovány vjezdy na jednotlivé pozemky. Výjimku tvoří čtyři parcely v severní části území, které jsou dopravně napojeny přímo na stávající místní komunikaci.

j.2. Vodohospodářské řešení

j.2.1. Vodovod

V přílehlé komunikaci vede stávající vodovod PE 160. Na tento bude napojen nový řad vedený v nové komunikaci a z toho budou napojeny jednotlivé parcely.

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

Předběžná potřeba pitné vody

V rámci řešeného území je navrhováno 11 stavebních pozemků, v úhrnu kalkulováno 33 obyvatel.

Spotřeba pitné vody – 100 l/os./den = 3.300l/den, tj. 3,3m³/den

Maximální denní potřeba vody Qd = 0,04l/s

j.2.2. Splašková kanalizace

Splaškové odpadní vody z místní části Křenovice jsou likvidovány ve stávající čistírně odpadních vod severovýchodně od sídla.

V přílehlé místní komunikaci vede stávající splašková kanalizace BE 600 v hloubce cca 1,5 m pod povrchem. Z důvodu minimální hloubky kanalizace a minimálnímu spádu řešené lokality byly navrženy dvě varianty řešení splaškové kanalizace.

Varianta I navrhuje gravitační kanalizaci vedenou v normové hloubce pod navrhovanou komunikací (min. 1,8m) svedenou do čerpací stanice umístěné v severní části území; odtud budou splaškové vody čerpány do stávajícího uličního řadu.

Varianta II předpokládá gravitační kanalizaci vedenou v zelených pásích podél komunikace a při okrajích navržených parcel (nutnost věcného břemena) v minimální hloubce, s přímým napojením na stávající kanalizační uliční řad.

V případě obou variant se předpokládá minimální spád kanalizačních řadů. Jednotlivé pozemky budou napojeny samostatnými přípojkami. Parcely umístěné při severní straně území (č. 1, 2, 3 a 4) jsou napojeny přímo na stávající kanalizaci.

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

j.2.3. Dešťová kanalizace

V současné době se v okolí řešené lokality nenachází žádná dešťová kanalizace. Podél stávající komunikace v severní části řešeného území probíhá otevřená vodoteč (stoka).

V rámci ÚS je navržena nová gravitační dešťová kanalizace vedená podél navrhované komunikace a zaústěná do stávající vodoteče. Dešťové vody z nejuvýchodnější části navržené komunikace jsou z důvodu spádu terénu svedeny jednou uliční vpustí do kanalizace v ose komunikace a vsakovány v prostoru zeleně zpřístupňujícím sloup VN.

Dešťová kanalizace slouží především pro likvidaci vod z navržených komunikací a z případů 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 $S = 0,075$ ha

součinitel odtoku $\psi = 0,8$

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

max. průtok dešťových vod Q silnice = 9,78 l/s

j.3. Zásobování elektrickou energií

Řešená lokalita je napojena na elektrorozvodnou síť z trafostanice umístěné západně od ní na parc.č. 654/5 a 654/7. Rozvody nízkého napětí budou z trafostanice vedeny v zemi podél stávající komunikace až do rozvodné skříně v severozápadním cípu lokality, odkud budou dovedeny 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 zemním plynem.

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 |
| P_i | - 27,00 kW |
| β | - 0,4 |
| P_s | - 10,80 kW |

Celková předběžná bilance el. energie :

Soudobost mezi objekty- 0,7

$P_i = P_i \cdot \text{počet RD} = 10,8 \times 11 = 118,8$ kW

$P_s = P_s \cdot \text{počet RD} \cdot 0,7 = 118,0 \times 0,7 = 83,16$ kW

j.4. Veřejné a osvětlení

Veřejné osvětlení bude tvořit samostatnou smyčku, která bude napojena přímo z nové rozvodné skříně v severozápadním cípu lokality. Nově navržené sloupy 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. Zásobování zemním plynem

Plynovodní síť v obci Dubné provozuje E.ON s.r.o. . V řešené lokalitě se nachází středotlaký plynovod, který umožňuje zásobovat navrženou obytnou zónu zemním plynem

Energetická bilance spotřeby zemního plynu :

Vytápění + TUV (max. spotřeba) – rodinný dům = 2,10 m³/hod = 2,10 x 11 = 23,1 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 u vjezdu do zóny.



k) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

- Ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury

Ochranné pásmo vzdušného vedení – dle požadavků správce sítě spol. E.ON stanoveno na 7,0m od krajního vodiče; zúžení ochranného pásma možné za předpokladu udělení výjimky

- Optická kabel – nutné jednání o možnosti zaplacení trasy (ze podmínky věcného břemene), případně překládka do veřejného prostranství

- 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.

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