

Územní studie Dubné lokalita Nad školou I



A. Textová část

pořizovatel	Obec Dubné Dubné 60 373 84 Dubné
oprávněná osoba pořizovatele:	Ing. Vlastimil Smitka Vlastiboř
zhotovitel:	Sixta Architekt, spol. s r.o. Nová 1997/24 České Budějovice, 370 01 IČ: 050 17 335
číslo zakázky:	A005-18
datum:	duben 2018



Obsah:

I. Textová část

- 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. Zásobování elektrickou energií
 - j.4. Veřejné osvětlení
 - j.5. Zásobování plynem
- 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**

II. Grafická část

- 1. Výkres širších vztahů
- 2. Koordinační výkres
- 3. Výkres vlastnických vztahů

Zkratky použité v textu:

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

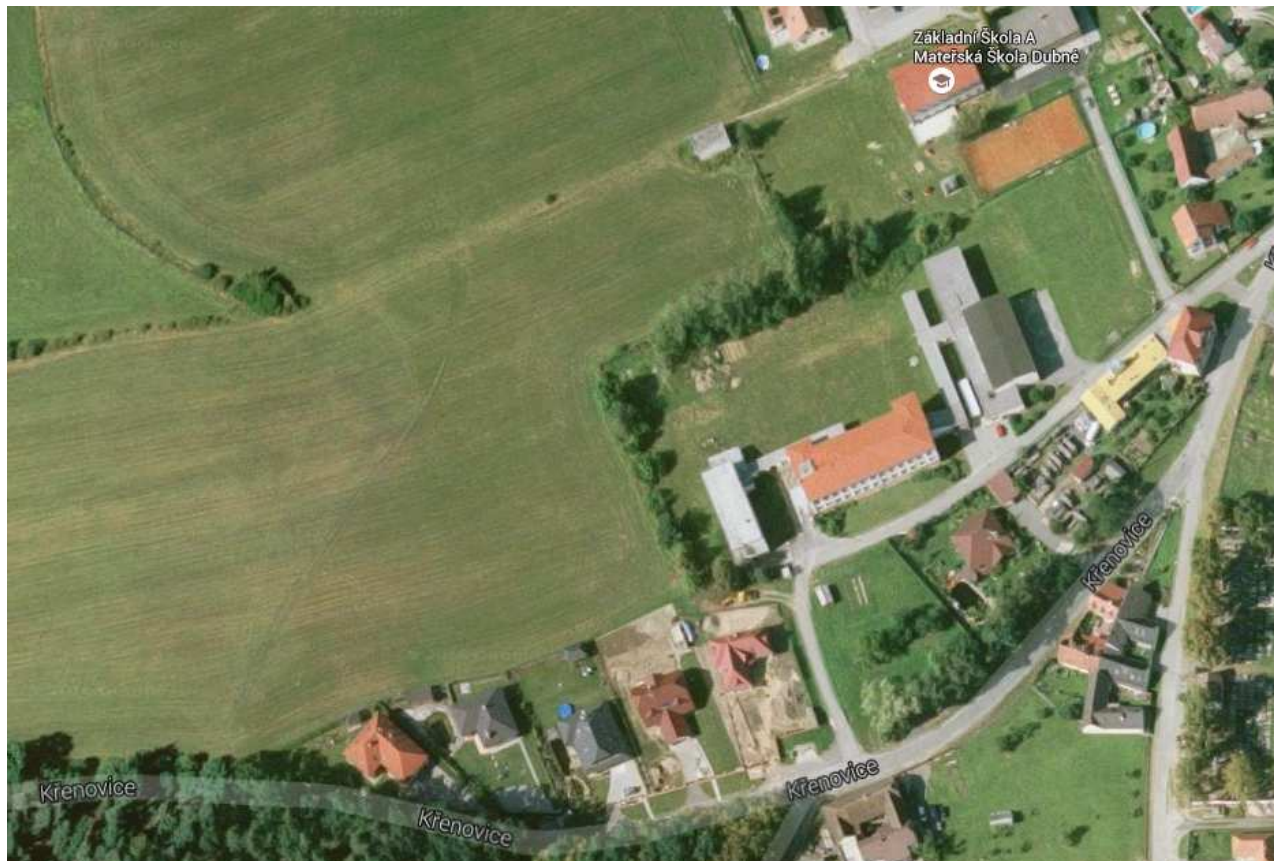
a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v obci Dubné. Lokalita se rozkládá západně od centra obce, na nezastavěném východním svahu přiléhajícímu k areálu základní a mateřské školy.

Dopravně je území napojeno primérně na silnici III. třídy III/14321, tj. z jihu, vjezd je možný i z místní obslužné komunikace ze severu.

Řešený prostor navazuje na jihu na stávající rodinnou výstavbu.



Zástavba území je v souladu s platným územním plánem Dubné, ze kterého pro území vyplývá povinnost zpracování ÚS.

Územní studie Dubné lokalita Nad školou byla pořizovatelem schválena v říjnu 2016, data o studii byla následně vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Důvodem zpracování „územní studie Dubné lokalita Nad školou I“ je etapizace realizace záměru a úpravy v dopravním řešení vyplývající z projednání s dopravními orgány. Proti schválené územní studii z r.2016 došlo k vložení koncové úvrati na páteřní komunikaci a změně tvaru koncové úvrati na dopravně zklidněné boční větví. V rámci „ÚS Dubné lokalita Nad školou I“ jsou zpřesněny podmínky pro využití jednotlivých stavebních pozemků a zpřesněny prvky jejich plošné regulace. Ostatní části řešení jsou převzaty z ÚS dokončené v r. 2016.

Rozsah řešeného území vyplývá ze zadání územní studie a proti předchozí studii se nemění.

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:

- 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 propustnost území zejména pro pěší a cyklisty

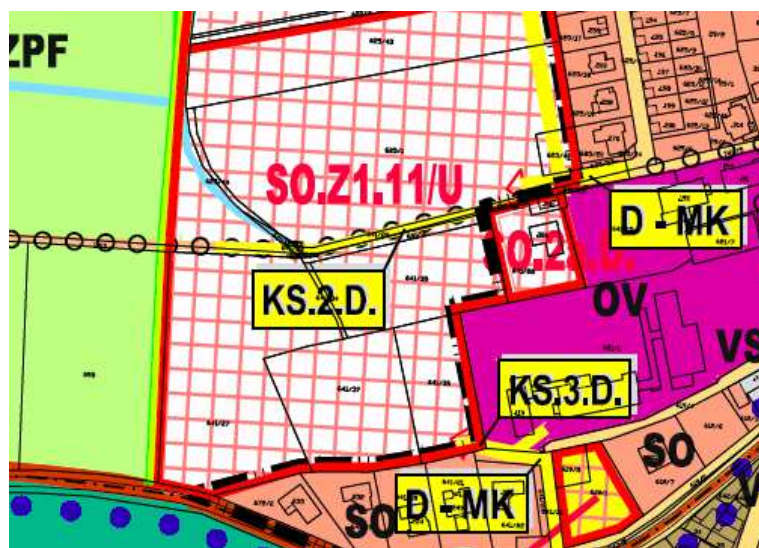
Při zpracování byly využity zejména následující podklady:

- Územní plán Dubné, právní stav po změnách č.1,2,3 (2017)
- Územní studie Dubné lokalita Nad školou, říjen 2016
- Geodetické zaměření lokality (E.+P. Petrovičovi, 05 2016)
- Dokumentace pro územní povolení „ZTV Dubné Nad školou“, 2017
- Dokumentace pro stavební povolení „ZTV Dubné Nad školou“, 2017
- Územní rozhodnutí – rozhodnutí o umístění stavby ZTV Dubné „Nad školou“, ze dne 11.5.2017, vydané pod zn. SU/1442/2017Př
- Stavební povolení – komunikace a dešťová kanalizace zn. ODSH/14495/2017 So, ze dne 19.10.2017
- Stavební povolení ZTV Dubné – Nad školou – vodovod a splašková kanalizace, ze dne 15.11.2017 vydané pod zn. OOZP/12356/2017 Kub
- místní šetření

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.2a.D.**, resp. **SO.Z1.11/U** – Změna č.1 ÚP Dubné.



Výřez ze ÚP – hlavní výkres



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

Smíšená obytná funkce (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. 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 zadráždělé 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.

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 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.

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 rodinných samostatných domech či dvoj 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 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 0,40 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 navazujících na volnou krajinu maximálně 25%, u rodinných domů individuálních maximálně 35%, u dvojdomů maximálně 40%, v případě parcel navazujících na volnou krajinu 30%. Do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadlážděné vegetačními tvárnici.

V plochách, které zasahují do vzdálenosti 50 m od kraje lesa má být zástavba hlavních objektů umístována v minimální vzdálenosti 20 – 25 m od okraje lesa.

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 a vyhrazené zeleně (VZ)

Řešené území nespĺňuje svou velikostí povinnost vymezení veřejného prostranství, zastavitelná plocha bydlení činí 16.800 m².

Nad rámec povinnosti vyplývající z legislativy se na východním okraji území, ve vazbě na areál školy vymezuje pás zeleně o šíři 5,0m.

Hlavní využití :

Vymezené plochy zeleně jsou v rámci ÚS určeny zejména pro veřejný pohyb obyvatel na pěších komunikacích doprovázených travnatými pásy s možnou výsadbou nízkého a středního charakteru. V případě zeleného pásu podél školy se předpokládá zahrnutí pozemku do areálu školy.

Přípustné využití :

Plochy zeleně mohou být doplněny 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.



i.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 zeleně (nebude-li kolidovat s trasami inženýrských sítí)
- 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.

Lokalitu lze dobře napojit na sítě veřejné infrastruktury, v navazujících komunikacích jsou uloženy sítě veřejného vodovodu, kanalizace, plynu i kabelové vedení NN.

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.

Jižně od řešené lokality se nacházejí lesní pozemky, od vlastního území oddělené silnicí III. třídy. Podmínka vyplývající z ÚP, tj. situování staveb v minimální vzdálenosti 20 – 25 m od hranice lesa bude respektována.

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. 700 m²).

Dešťové vody z rodinných domů budou likvidovány v převážném rozsahu vsakováním (s přepadem do 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 využíváno jako trvalý travní porost. Nenachází se zde žádná vzrostlá zeleň, pouze několik soliterních stromů a keřů podél hranice obecního pozemku (areálu školy) na východním okraji území. Tyto budou do dalšího stupně dokumentace přesně zaměřeny, na základě zaměření bude rozhodnuto o jejich ponechání či odstranění.

Návrh

Na východním okraji zóny se vymezuje pás veřejné zeleně určené pro potřeby obce, resp. školního areálu.

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 **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

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:

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	1,89	5.52.11	IV.	1,89
Plochy smíšené obytné	TTP	0,1	5.53.01	IV.	0,1

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 přilehlé komunikace III/14321, která je od pozemků určených k bytové zástavbě oddělena z větší části plochami individuální rodinné výstavby.

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 v západní části obce Dubné.

Předmětem řešení je ucelené nezastavěné území navazující na postupně se rozvíjející rodinnou zástavbu centrální části obce a areál mateřské a základní školy. K jihu přiléhá k řešenému území silnice III. třídy III/14321, ze které je, v souladu s požadavky ÚP navržen vjezd do lokality.

Pozemky určené pro výstavbu jsou nezastavěné, bez významné vzrostlé zeleně, mírně se svažující směrem k východu (k centru obce).

Dopravně je lokalita napojena na silnici III. třídy III/14321. Sekundárně je možné napojení ze stávající místní obslužné komunikace severovýchodně od vlastní lokality (stávající výstavba rodinných domků).



Dopravní napojení pro motorová vozidla je doplněno peším chodníkem směrem k areálu školy a k zastávce veřejné dopravy (u školy).

Při vjezdu do území je, v souladu s požadavky zadání umístěno stanoviště tříděného odpadu. Podél areálu školy je vymezen pás veřejné zeleně, jehož součástí je peší propojovací chodník.

Dopravní osu tvoří zklidněná komunikace kategorie „Zóna 30“ vedená od jihu k severu, doplněná krátkým úsekem komunikací kategorie „Obytná zóna“. Z uvedených komunikací jsou přístupné jednotlivé stavební pozemky o min. výměře 700m². V rámci území je vymezeno celkem 19 stavebních pozemků, z toho 4 stavební pozemky jsou přístupné ze severu, ze stávající účelové komunikace, upravené do normových parametrů místní obslužné komunikace. Poloha navržených vjezdů je orientační a může být zpřesňována v dalších stupních dokumentace.

Záměr výstavby lze realizovat v dílčích etapách.

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

i.1.3. Regulace polohy

Regulace polohy je ve výkresch 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, vztaženou 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 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 silnici III. třídy III/14321. Řešená lokalita se nachází severně od této silnice, ze severu lemují řešené území místní komunikace umožňující vjezd k pozemkům na p.č. 641/35, kterou je nezbytné upravit do normových parametrů.

Dopravní osu tvoří zklidněná komunikace „Zóna 30“ vedená od jihu k severu, doplněná slepou větví komunikace charakteru „Obytná zóna“, doplněnou obratištěm. Motorové komunikace jsou doplněny chodníkem pro pěší (v případě „Zóny 30“) a zeleným pásem umožňujícím výsadbu doprovodné zeleně. Dále budou podél komunikace doplněna odstavná parkovací stání. Z uvedené dvojice komunikací jsou situovány vjezdy na jednotlivé pozemky.

Výjimku tvoří čtyři parcely v severní části území, které jsou dopravně napojeny na stávající, parametry upravovanou místní komunikaci.

Navržená obytná zóna je pěším chodníkem propojená s areálem školy.

Realizaci lze provádět postupně, po etapách s koncovými úvratěmi. V případě etapizace je nutné v řešení vytvořit prostorovou rezervu pro napojení další etapy.

j.2. Vodohospodářské řešení

j.2.1. Vodovod

Řešenou lokalitu lze napojit na veřejnou vodovodní síť ve správě ČEVAK. Lokalita je napojena v prostoru vjezdu do školního areálu.

Na obecní vodovod bude napojena nová vodovodní síť vedená v nově navržených komunikacích a zásobující jednotlivé parcely. Napojení stavebních pozemků navržených na p.č 641/35 je navrženo přímo z přílehlé místní komunikace.

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

Předběžná potřeba pitné vody

V rámci řešeného území je navrhováno 19 stavebních pozemků, v úhrnu kalkulováno 60 obyvatel.

Spotřeba pitné vody – 98,6 l/os./den, tj. 5.916 l/den, tj. 5,916m³/den

Roční spotřeba vody = 5,916 x 365 = 2.159 m³/rok

Průměrná potřeba vody Q_p = 5,91 m³/den = 0,07 l/s

Požární odběr = 4,0 l/s



j.2.2. Splašková kanalizace

Obec Dubné má spolu s místní částí Křenovice vybudovanou jednotnou kanalizaci zaústěnou do čistírny odpadních vod situované severně od vlastního sídla. Stávající čistírna odpadních vod má dostatečnou kapacitu pro rozvoj zástavby v obci. Kanalizace je ve správě ČEVAK a.s.

Na veřejnou kanalizační síť je 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 navržených na p.č 641/35 je navrženo nezávisle přímo z přilehlé místní komunikace.

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

j.2.3. Dešťová kanalizace

V roce 1991 zpracovala společnost Unicont a.s projekt protipovodňových opatření pro obec Dubné. Pro zachytávání přívalových vod byl severně od řešené lokality, podél západní hranice zástavby proveden záchytný příkop z betonových žlabovek. Zachycené dešťové vody jsou povrchovými žlaby svedeny dále do zatrubněného vedení v silnici III/12263 ústícího do rybníka.

Uvedený záchytný systém je možné využít pro navrhovanou místní obslužnou komunikaci po severním okraji řešeného území (obsluhující pozemky č.1-4), dešťové vody z vnitřních navržených komunikací budou retardovány v podzemní retardační nádrži v nejnižším místě a řízeným odtokem odváděny do kanalizačního řadu.

Dešťová kanalizace bude sloužit 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 $S = 0,1537$ ha
 součinitel odtoku $\psi = 0,8$
 intenzita směrodatného deště $q = 163$ l/s/ha
 max. průtok dešťových vod $Q_{\text{silnice}} = 20,04$ l/s

j.3. Zásobování elektrickou energií

Řešená lokalita je napojena na elektrorozvodnou síť z trafostanic umístěných v obci. 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 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	- 28,00 kW
β	- 0,6
P_s	- 16,8 kW

Celková předběžná bilance el. energie :

Soudobost mezi objekty- 0,7

$P_i = P_i \cdot \text{počet RD} = 28 \times 19 = 532$ kW

$P_s = P_s \cdot \text{počet RD} \cdot 0,7 = 16,8 \times 19 \cdot 0,7 = 223,5$ kW



j.4. Veřejné a osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na obecní rozvod u areálu školy. 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 je doveden do areálu základní školy na p.č. 619/8 (možnost napojení stavebních pozemků č.5-19) a základní školy (možnost napojení stavebních pozemků. č.1-4)

Energetická bilance spotřeby zemního plynu :

Vytápění + TUV (max. spotřeba) – rodinný dům = 2,10 m³/hod = 2,10 x 19 = 39,9m³/hod.

k) Podmínky pro vymezená 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 správního 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 a kol.
duben 2018